



Woondromen
waarmaken

IJsselstraat 3,
IJsselstein

€ 945.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





IJsselstraat 3, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Grachtenpand
Bouwjaar	1650
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Muurisolatie en grotendeels dubbel glas

KENMERKEN

Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Inhoud	694 m ³
Aantal kamers	7
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

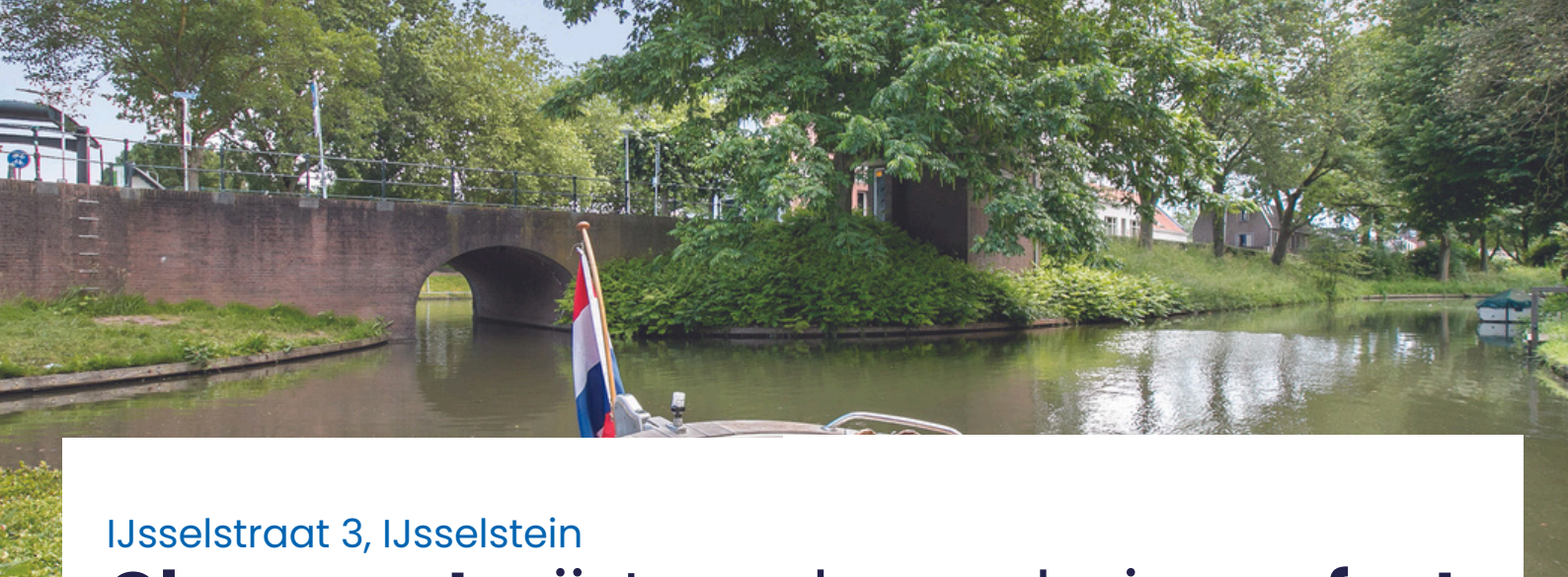
Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achtertuin
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen, dichtbij openbaar parkeerterrein en stadsgarage

BIJZONDERHEDEN

Heerlijke stadstuin direct aan de gracht met aanlegsteiger

Ligging

Charmanter zal het niet worden!
Een icoon in IJsselstein en een
parel aan de stadsgracht!



IJsselstraat 3, IJsselstein

Charmant vrijstaand woonhuis, perfect onderhouden en modern afgewerkt!

Van oorsprong gebouwd in 1650, hoeven wij jullie niet te vertellen dat deze charmante woning onderdeel is van de rijke historie van vestingstad IJsselstein. De woning is bij de oude stadspoort in de oude stadsmuur gebouwd.

Met recht bieden wij deze parel van een woning aan. Menig IJsselsteiner kent dit markante woonhuis dat schittert vanaf de grachtzijde. Deze unieke, zeer ruime vrijstaande woning is in de loop der jaren flink onder handen genomen, waardoor het wonen hier werkelijk sprookjesachtig is. Vanuit zowel de stadspoort als vanaf het water, net over het water of vanaf de Havenstraat, siert dit markante pand het straatbeeld. Door de mooie gevels, raampartijen en de idyllische stadstuin is dit werkelijk een fotogeniek huis. De huidige eigenaar draagt met plezier en liefde voor dit fantastische huis graag het stokje aan je over.

Naast de zeer goede woonoppervlakte van maar liefst ca.172m² verkeert de woning ook nog eens in zeer goede conditie met een moderne twist in de afwerking. Totaal zijn er 4 goede slaapkamers aanwezig, 2 badkamers en een heerlijk woonkamer en woonkeuken. Het uitzicht mag voor zich spreken, mooier kan je het bijna niet krijgen! De fijne tuin op stadsgracht niveau ligt heerlijk in de zon (zuidoosten) en geeft de mogelijkheid je eigen sloep aan te meren. Diverse terrassen en de vaste beplanting zorgen voor een prachtig geheel.

De woning is verder voorzien van een cv-combiketel, geïsoleerde muren (2000 en 2020) en ook grotendeels voorzien van vacuüm- en monumentenbeglazing. De woning is een gemeentelijk monument, hierdoor is een energielabel niet nodig. Het spreekt voor zich dat alle voorzieningen letterlijk binnen handbereik zijn.

Ben jij verliefd geworden? Wij zijn het al, laten we er samen doorheen lopen!

Jouw unieke
makelaar



IJsselstraat 3, IJsselstein

Begane grond

De mooie entree geeft toegang tot de chique, ruim opgezette hal voorzien van natuurstenen plavuizen vloer. Aan de linkerzijde tref je de trapopgang naar de 1e verdieping en trap naar het souterrain aan. Aan het einde van de hal heb je toegang aan de linkerzijde tot de sfeervolle woonkamer en de deur aan de rechterzijde geeft toegang tot de woonkeuken.

Een ruime woonkamer met prachtige eikenhouten vloer, klassieke schouw, strakke wandafwerking, sfeervol balkenplafond en niet te vergeten de authentieke raamverdeling zorgen dat je hier een "beleving" binnenloopt. Het uitzicht vanuit de woonkamer is werkelijk sprookjesachtig te noemen. Deze goede woonkamer is ca. 28m² groot. De sfeervolle vaste kasten en ombouwen zorgen voor een kloppend geheel.

De woonkeuken aan de rechterzijde van de woning is eveneens ruim van opzet, hier heb je totaal ca. 21m² tot je beschikking. De luxe inbouwkeuken (2023) in hoekopstelling biedt alle comfort die je wenst en heeft daarnaast veel bergruimte. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, mooie afzuigkap, grote hete luchtoven, vaatwasser koel/vries combinatie en Quooker. Tevens is de keuken voorzien van een bar waar je gezellig kunt ontbijten en of borrelen. De eethoek heeft zijn eigen plek met een prachtig uitzicht over de mooie IJsselstraat. Ook in de woonkeuken ligt een mooie eikenhouten vloer en vanzelfsprekend zijn de wanden mooi strak gestukt. Het sfeervolle plafond zorgt wederom ook hier voor een juiste balans.





IJsselstraat 3, IJsselstein

Souterrain

Een mooie, tweede vrij in te delen ruimte van ca. 27m² is tot je beschikking. De huidige bewoners gebruiken deze ruimte nu als een extra woonkamer/tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van een wijn klimaatkast, grote kastenwand met wasmachine aansluiting en bergruimte. Deze sfeervolle ruimte met boog gewelven is, evenals de overige ruimtes in het souterrain, voorzien van een prachtige marmeren (natuurstenen) vloer. Vanuit deze tweede woonkamer is er toegang tot een royale slaapkamer van ca. 14m² met direct grenzend een mooie walk-in closet! Heb je al omhoog gekeken in de slaapkamer?

Een luxe badkamer en separate toiletruimte zijn eveneens hoogwaardig afgewerkt. De badkamer is uitgerust met een royale inloopdouche en groot wastafelmeubel met dubbele waskom. Het geheel straalt luxe en comfort uit.

Vanuit deze tuinkamer extra woonkamer is er directe toegang tot de heerlijke tuin, gelegen op het zuidoosten, direct aan de stadsgracht. Een sfeervolle overkapping is zeker in de late avonden een magische plek om beschut te zitten en te vertoeven. Een stadstuin zoals wij je hier laten zien, is helemaal conform de verwachtingen. Diverse terrassen, vaste beplanting, bordes en verlichting maken het geheel compleet. De sloep kan natuurlijk aan de tuin liggen waardoor het vrije water van de IJssel je mee zal voeren naar andere idyllische plekjes. (De aanleg plaats voor de boot is gedoogbeleid van de gemeente IJsselstein).



Jouw unieke
makelaar



IJsselstraat 3, IJsselstein

Verdieping

Een zeer ruime overloop die je toegang verleent tot 3 mooie slaapkamers en de tweede badkamer van de woning. Op de overloop is er ook meer dan voldoende ruimte om een fijne werkplek te creëren. De slaapkamers zijn groot, respectievelijk ca. 15m², 13m² en 9m², en hebben allen hun eigen charme van afwerking en uitzicht! De centraal geplaatste badkamer op deze verdieping is licht betegeld en voorzien van aparte douche, ligbad, toilet en wastafel.

Op de overloop is eveneens een vlizotrap aanwezig die toegang geeft tot de ruime zolderverdieping waar veel opbergmogelijkheden zijn!





IJsselstraat 3, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Goat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/Buitenberging	x			
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie	x			
Brievenbus				x
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren	x			
Wijkast			x	

ZONWERING, TE WETEN:

Zonwering			x	
-----------	--	--	---	--

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Rolgordijnen			x	
--------------	--	--	---	--

WARMWATERVERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning				x
Kokend waterkraan	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x



IJsselstraat 3, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)				x
Boeken / legplanken	x			
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking	x			
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

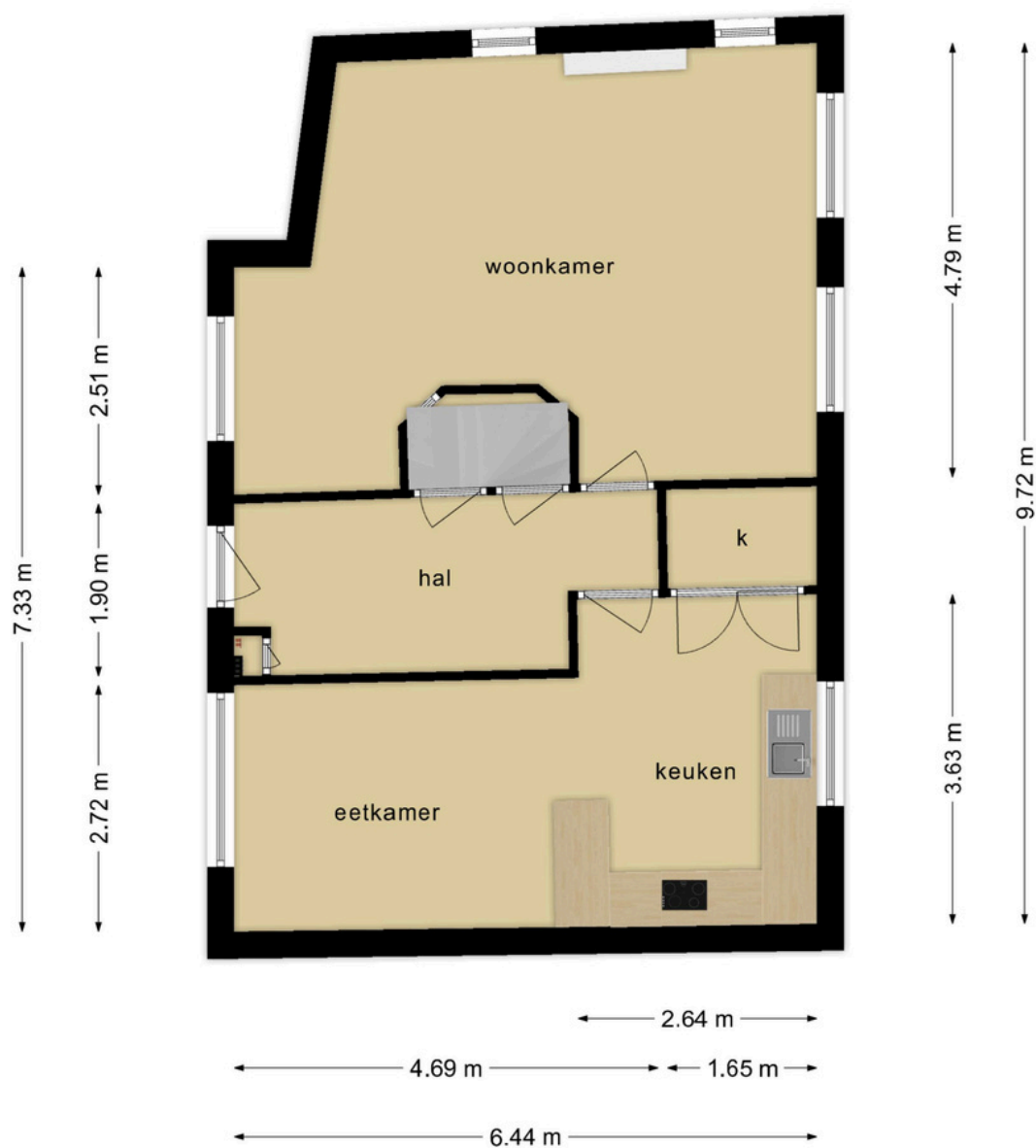
Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		



IJsselstraat 3, IJsselstein

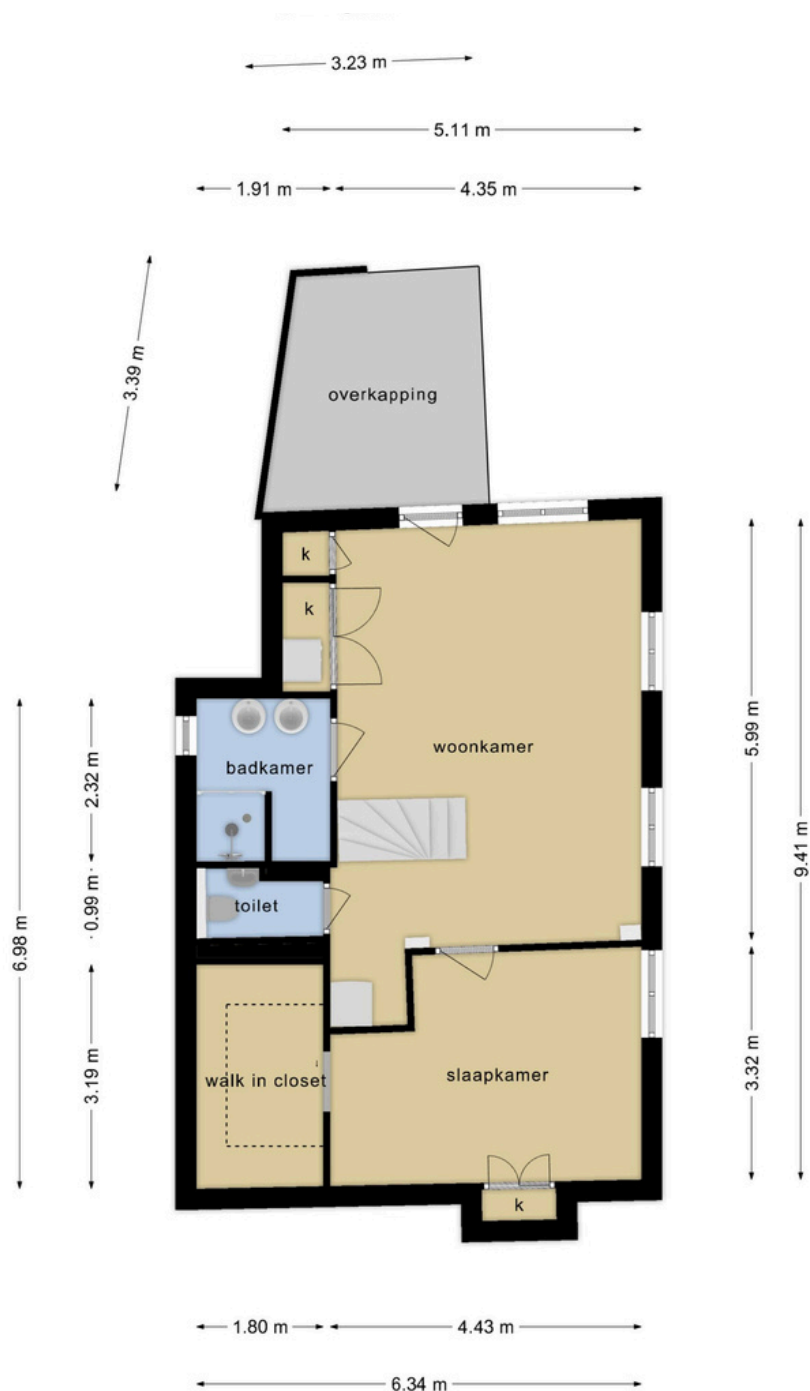
Begane grond





IJsselstraat 3, IJsselstein

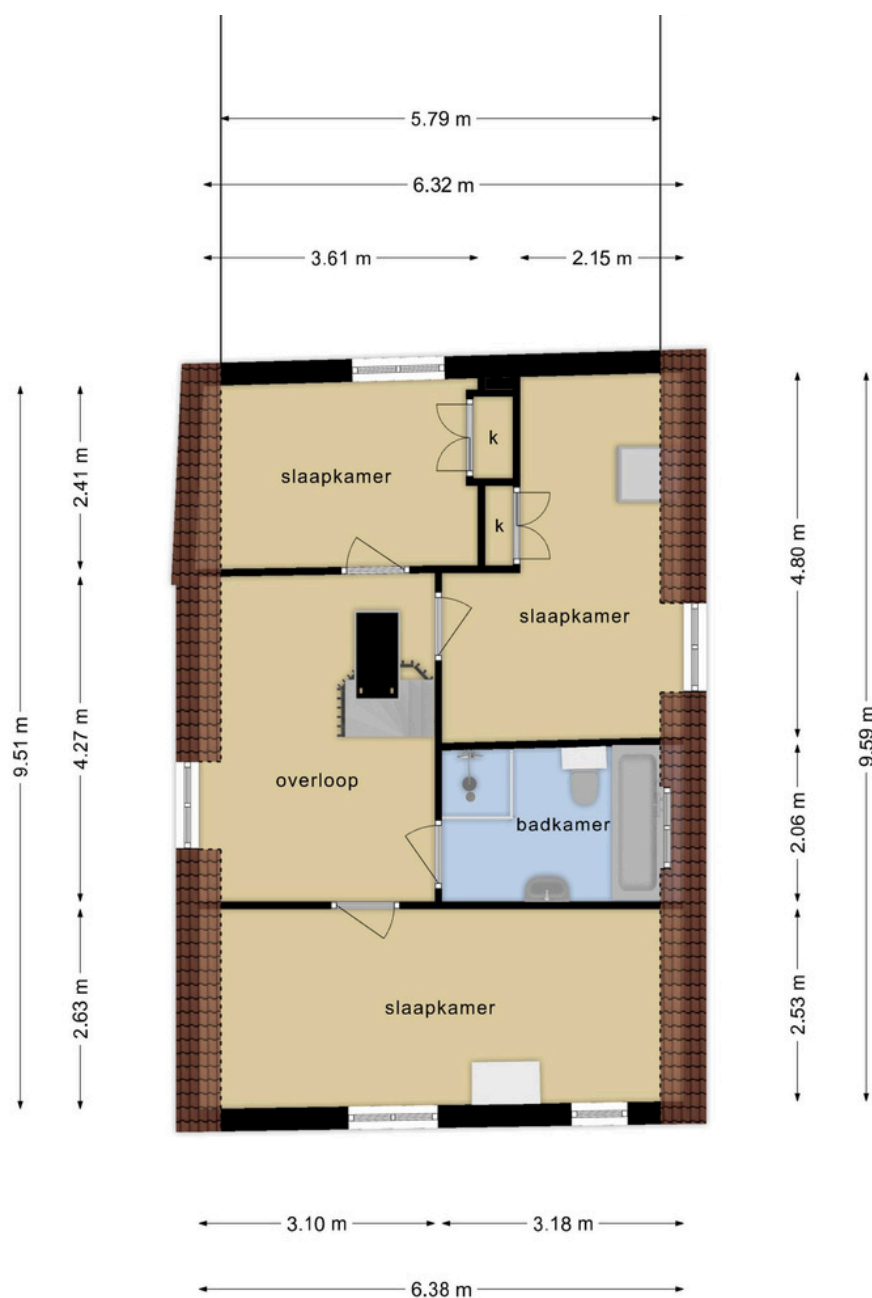
Souterrain





IJsselstraat 3, IJsselstein

Verdieping





IJsselstraat 3, IJsselstein

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht;
- Charmant vrijstaand woonhuis, perfect onderhouden en modern hoogwaardig afgewerkt;
- Heerlijke stadstuin direct aan de gracht met aanlegsteiger;
- Een gedeelte van de tuin is in bruikleen van de gemeente IJsselstein;
- Charmanter zal het niet worden! Een icoon in IJsselstein en een parel aan de stadsgracht!



Jouw unieke
makelaar

IJsselstraat 3, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	IJsselstein
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	808
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





IJsselstraat 3, IJsselstein

Over IJsselstein

In het midden van het land, net onder Utrecht, omarmd door twee rivieren, de Lek en de Hollandse IJssel, ligt de aantrekkelijke woon- en werkgemeente IJsselstein. IJsselstein heeft een karakteristiek centrum dat sinds de middeleeuwen niet noemenswaardig is veranderd en waarvan de historie terug gaat tot 1310.



U kunt hier heerlijk winkelen en er zijn vele horecagelegenheden te vinden. De omgeving van IJsselstein kenmerkt zich door een landelijk, rustiek karakter met water, weilanden, akkers en kronkelige wegen. IJsselstein heeft een sneltramverbinding met Utrecht CS. Ook de busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend.

Al met al een prachtig woon- en werkomgeving centraal gelegen in Nederland!

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!





David van Oord

✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

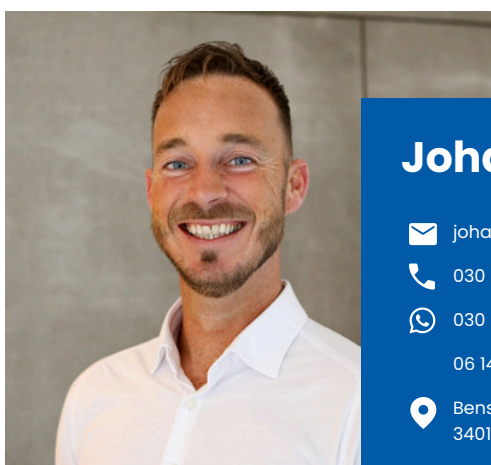
op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

@vanoordmakelaardij

facebook.com/vanoordmakelaardij

linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/



Johan Leenheer

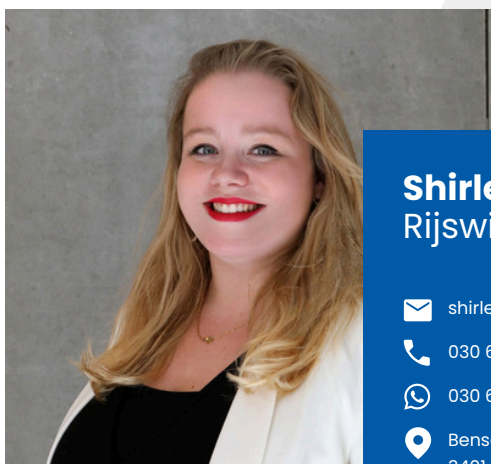
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!

