



Woondromen  
**waarmaken**

---

Pelgrimsweg 46,  
IJsselstein

**€ 415.000,- k.k.**

Wij helpen  
je met **jouw**  
**volgende stap**

---

**Weten hoe?**  
Scan de QR-code!







Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Kenmerken

## BOUW

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Soort woning  | Eengezinswoning     |
| Bouwjaar      | 1989                |
| Soort dak     | Zadeldak            |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd |
| Energie label | B                   |

Energie label

B

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 103 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 107 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 369 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal badkamers   | 1                  |
| Aantal woonlagen   | 3                  |

## VOORZIENINGEN

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Verwarming         | CV-Combiketel       |
| Warm water         | CV-Combiketel       |
| Tuin               | Voor- en achtertuin |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren   |

## BIJZONDERHEDEN

De woning heeft een heerlijke tuin met veel vaste beplanting!

## Ligging

Fijne en kinderrijke locatie in de wijk Achterveld!



Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Eengezinswoning met **mooie** lichtinval en drie **royale** slaapkamers!

Deze prima onderhouden eengezinswoning ligt in de fijne woonwijk Achterveld op een perfecte locatie aan de Pelgrimsweg. Door de goede ligging heeft deze woning een goed uitzicht en is er veel daglicht in de woning aanwezig.

Daarnaast geniet deze woning van een heerlijk tuin die volledig is aangeplant met mooie vaste beplanting en een berging met overkapping. De ruime woonkamer en keuken zijn samen groot ca.33m<sup>2</sup> en voorzien van vloerverwarming. Op de verdiepingen tref je nu 3 zeer royale slaapkamers aan maar de mogelijkheid bestaat om hier meer slaapkamers te creëren. In de woning tref je ook een luxe en complete badkamer aan met douche gelegenheid en ligbad.

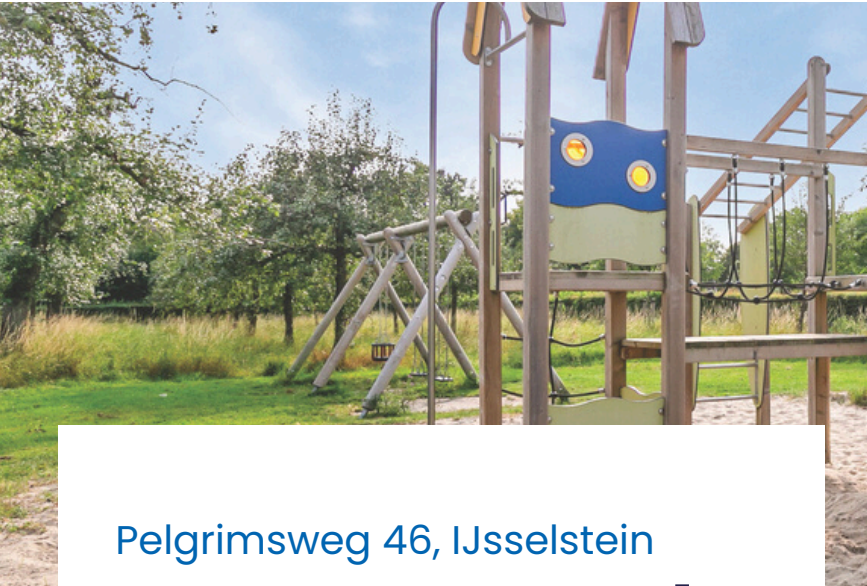
In de directe omgeving van deze fijne eengezinswoning tref je alle voorzieningen aan, evenals het openbaar vervoer op loop afstand.

Achter de woning zal tevens een leuke speelgelegenheid voor de kinderen worden aangelegd. Welkom in dit fijne woonhuis!

De woning is geïsoleerd en heeft energielabel B. Verwarming en warmwater via cv. combiketel. Gelegen op een perceel van 107m<sup>2</sup>. De woning zelf heeft een woonoppervlakte van ca.103m<sup>2</sup> en is gebouwd in 1989.

Jouw unieke  
**makelaar**



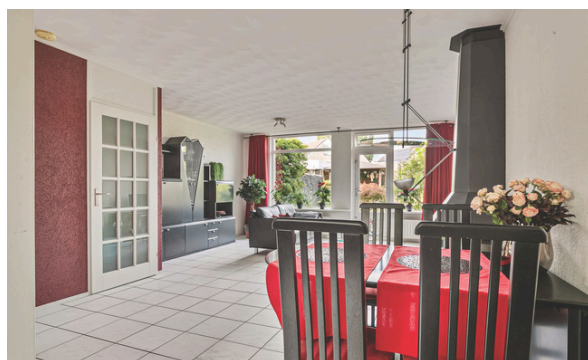


Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Begane grond

Entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Tevens toegang tot de woonkamer met open keuken aan de voorzijde van de woning die samen groot is ca.33m<sup>2</sup>. Op de begane grond is een lichte plavuizenvloer aangebracht met vloerverwarming. De keukeninrichting tref je aan de voorzijde aan en geeft de mogelijkheid hier een prachtige inbouwkeuken te plaatsen. Vanuit de keuken heb je een leuk zicht op de omgeving.

De fijne woonkamer heeft een trapkast en veel daglicht door de grote ramen in de achtergevel. In de woonkamer is een open haard aanwezig tussen de zit- en eethoek.







Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Tuin

Vanuit de woonkamer is de sfeervolle tuin bereikbaar met veel vaste beplanting, vijverpartij en terras. Aan de achterzijde is een stenen berging aanwezig met daar aan vast een sfeervolle overkapping waar genoten kan worden van o.a. de avondzon. Deze tuin is met zorg aangeplant en door de diverse beplanting een prachtig geheel.

De tuinpoort geeft toegang tot het pleintje achter de woning dat in de loop van 2024 aanzienlijk vernieuwd zal worden. De gemeente IJsselstein zal hier een mooie natuurspeeltuin aanleggen, waarvan reeds een impressie ter inzage ligt.



Jouw unieke  
**makelaar**





Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers en ruime badkamer. De slaapkamers zijn groot ca.15m<sup>2</sup> en 12,5m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde is, evenals de badkamer, voorzien van een dakkapel.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van douchegelegenheid, ligbad (whirlpool), tweede hangend toilet en groot wastafelmeubel. Het geheel is mooi afgewerkt en voorzien van inbouwspots.



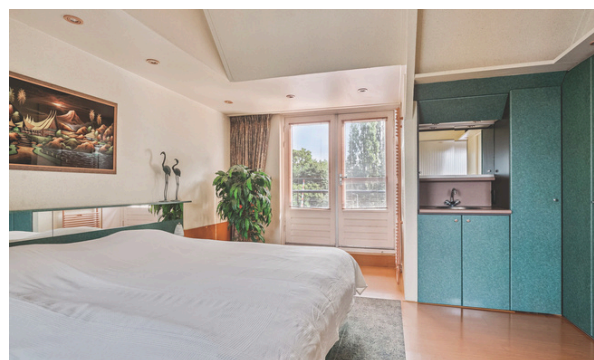
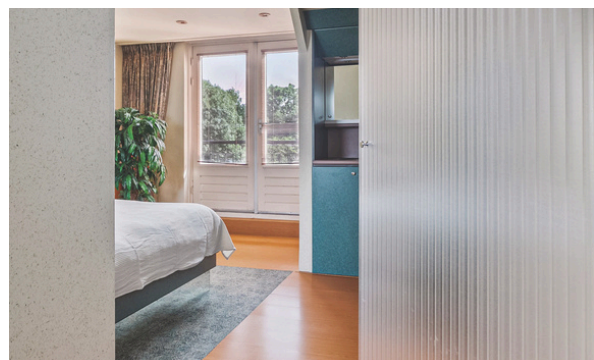




Pelgrimsweg 46, IJsselstein

## Tweede verdieping

Op deze verdieping is een zeer riante slaapkamer gecreëerd (ca.16,5m<sup>2</sup>) met veel vaste inbouwkasten en extra wastafel. Daarnaast is ook de technische installatie van de woning hier terug te vinden waaronder de cv combiketel (2005) en de unit mechanische ventilatie (2017). De aparte wasruimte is eveneens mooi uit het zicht onttrokken.







Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Lijst van zaken

## ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

|                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating/<br>beplanting                   | x             |          |              |        |
| Buitenverlichting                                      | x             |          |              |        |
| Tijdschakelaar                                         | x             |          |              |        |
| Tuinhuis/Buitenberging                                 | x             |          |              |        |
| Vijver                                                 | x             |          |              |        |
| Bonsai, Aces, Japans<br>Slangengras                    |               | x        |              |        |
| Japanse tuinlantaarns                                  |               | x        |              |        |
| Inline tuinverlichting                                 |               | x        |              |        |
| Alle meubels/ decoratie en<br>planten van het tuinhuis |               | x        |              |        |

## ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

|                      |   |  |   |   |
|----------------------|---|--|---|---|
| Alarminstallatie     |   |  |   | x |
| Brievenbus           | x |  |   |   |
| (Voordeur)bel        | x |  |   |   |
| Rookmelders          | x |  |   |   |
| Veiligheidssloten    | x |  |   |   |
| Waterontharder       |   |  | x |   |
| Wasmachine en droger |   |  | x |   |

## WARMWATERVEROORZIENING / 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 |

## VLOERDECORATIE, TE WETEN:

|                        |   |  |  |  |
|------------------------|---|--|--|--|
| Parketvloer / Laminaat | x |  |  |  |
| Vloerbedekking         | x |  |  |  |

## RAAMDECORATIE, TE WETEN:

|               |   |  |  |  |
|---------------|---|--|--|--|
| Jaloezieën    | x |  |  |  |
| Rolgordijnen  | x |  |  |  |
| Gordijnen     | x |  |  |  |
| Duetgordijnen | x |  |  |  |



# Pelgrimsweg 46, IJsselstein

## Lijst van zaken

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

### KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

|                         |   |  |  |   |
|-------------------------|---|--|--|---|
| Keukenmeubel            | x |  |  |   |
| (Combi)magnetron        |   |  |  | x |
| Fornuis                 | x |  |  |   |
| Oven                    |   |  |  | x |
| Vaatwasser              | x |  |  |   |
| Afzuigkap / Schouw      | x |  |  |   |
| Koelkast / Vrieskast    | x |  |  |   |
| Planken voor apparatuur | 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 |   |   |   |
| Losse bureaudelen / bed meubelmaker kamer voor |   |   | x |   |
| Rek schuur                                     |   | x |   |   |

### SANITAIRE VOORZIENINGEN:

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

|                                   |   |  |  |   |
|-----------------------------------|---|--|--|---|
| Badkameraccessoires               | x |  |  |   |
| Wastafels                         | x |  |  |   |
| Toiletassecouires                 | x |  |  |   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat |   |  |  | x |
| Waterslot wasautomaat             |   |  |  | x |
| Sauna                             |   |  |  | x |
| TV Badkamer                       | x |  |  |   |

### TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

|                      |  |  |  |   |
|----------------------|--|--|--|---|
| Telefoon toestellen  |  |  |  | x |
| Telefooninstallaties |  |  |  | x |

### VOORZETRAMEN, TE WETEN:

|                       |   |  |  |   |
|-----------------------|---|--|--|---|
| Radiatorafwerking     | x |  |  |   |
| Voorzetramen          |   |  |  | x |
| Isolatievoorzieningen |   |  |  | x |
| Decoratieraam         | 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:

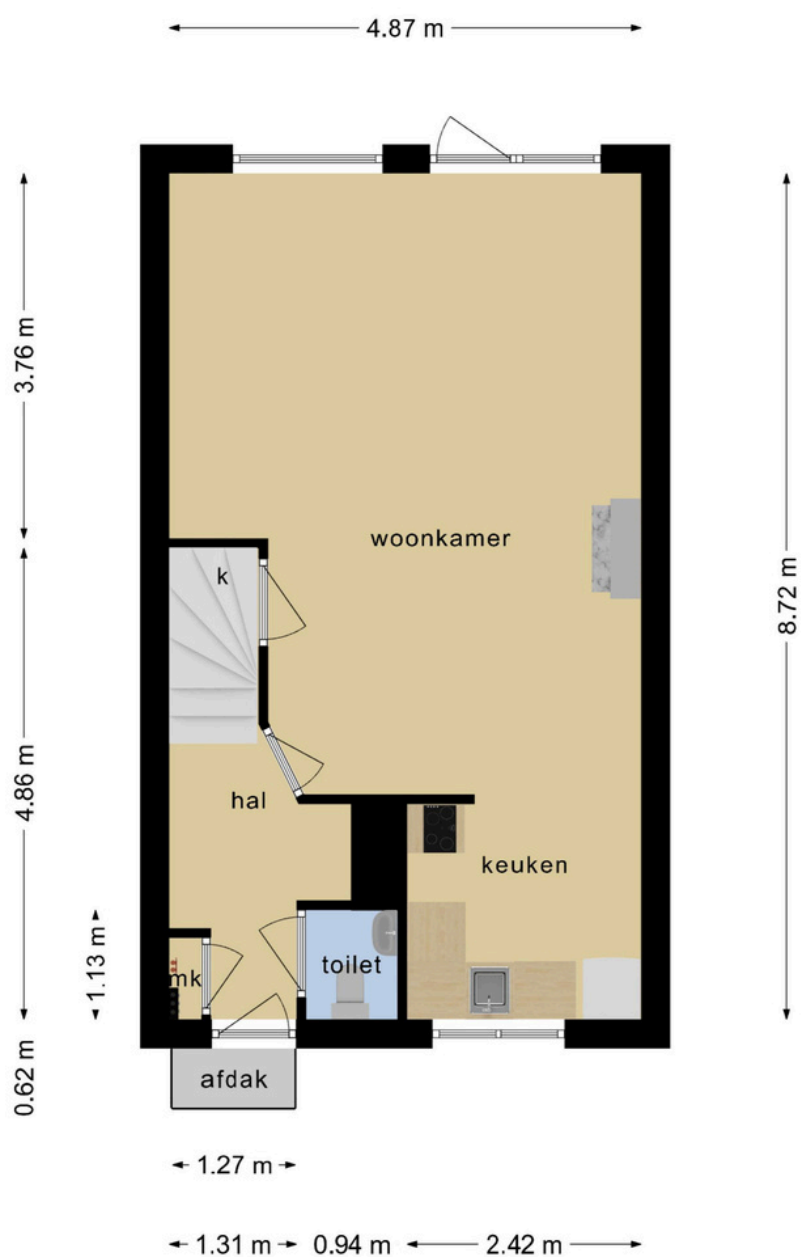
Ja  
Nee  
Gaat mee  
Overnemen

|              |  |   |  |  |
|--------------|--|---|--|--|
| CV           |  | x |  |  |
| Boiler       |  | x |  |  |
| Zonnepanelen |  | x |  |  |





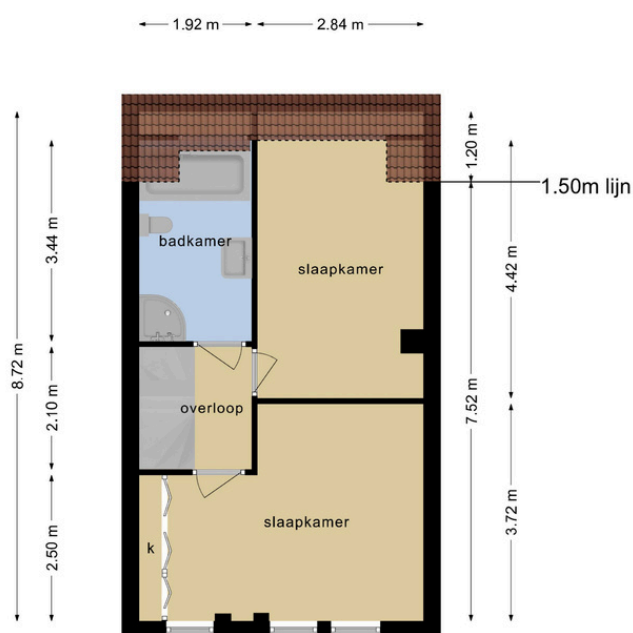
Pelgrimsweg 46, IJsselstein  
**Begane grond**



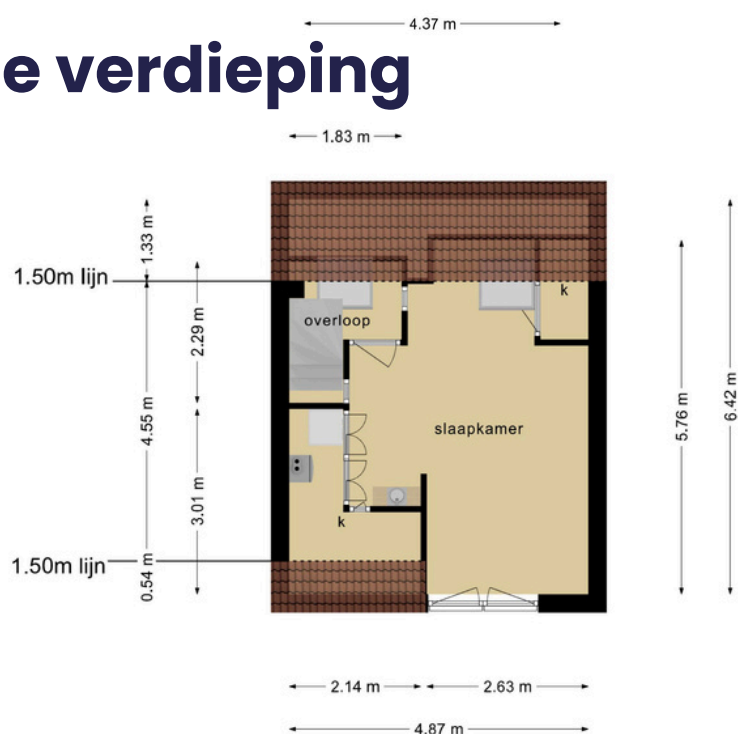


## Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Eerste verdieping



## Tweede verdieping





Pelgrimsweg 46, IJsselstein

# Bijzonderheden

- Fijne en kinderrijke locatie in de wijk Achterveld
- Alle voorzieningen treft je dichtbij o.a. ook het openbaar vervoer op loopafstand
- Goede woonkamer met keuken voorzien van vloerverwarming
- 3 royale slaapkamers mogelijkheid tot 5!
- Mooie lichtinval in de gehele woning
- De woning heeft een heerlijke tuin op het zuiden met veel vaste beplanting!

Jouw unieke  
**makelaar**







# Uittreksel Kadastrale Kaart







Pelgrimsweg 46, 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

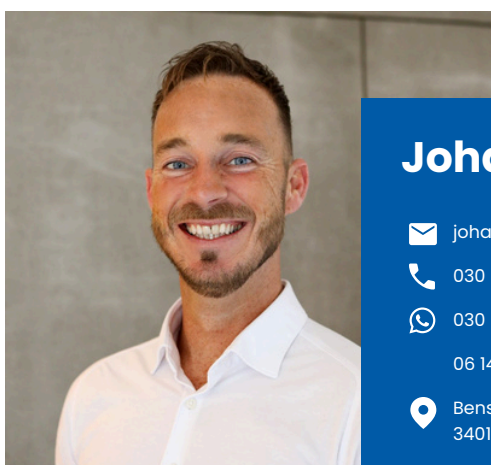
op: [www.vanoordmakelaardij.nl](http://www.vanoordmakelaardij.nl)

### Of volg ons op social media:

@vanoordmakelaardij

facebook.com/vanoordmakelaardij

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



## Johan Leenheer

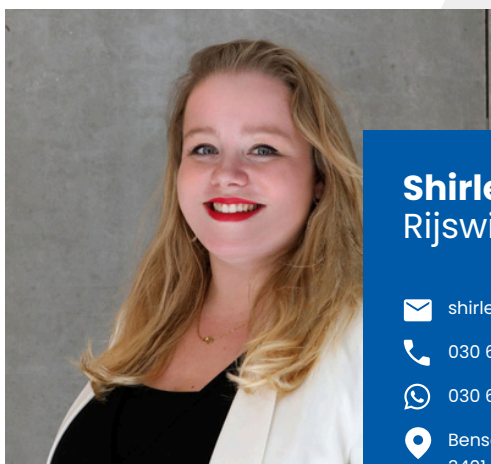
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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!

