



Woondromen
waarmaken

Robijnpad 30,
IJsselstein

€ 489.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Robijnpad 30, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie & Dubbel Glas
Energie label	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	151 m2
Perceeloppervlakte	215 m2
Inhoud	534 m3
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achter-, Voor- & Zijtuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

B

BIJZONDERHEDEN

Vier royale slaapkamers en modern sanitair

Ligging

Fijne ligging in een groene omgeving!



Robijnpad 30, IJsselstein

Zeer **ruime** hoekwoning met **uitgebouwde** woonkamer en **luxe** woonkeuken!

Wat een fantastisch woonhuis hebben we hier voor je! Deze zeer royale hoekwoning ligt op een perceel van maar liefst 215 m² en biedt, mede door de uitbouw aan de achterzijde, een royaal woonoppervlak van circa 150 m². Naast de ruime woonkamer met een schuifpui over de volle breedte van de woning, vind je aan de voorzijde een prachtige woonkeuken met een luxe hoekkeuken uit 2019. Ook de verdiepingen zullen je zeker niet teleurstellen: de vier slaapkamers zijn allemaal van een zeer ruim formaat. Dankzij de geplaatste dakkapellen kan de slaapkamer op de tweede verdieping eenvoudig worden opgesplitst in een extra kamer. Het sanitair is eveneens uitstekend verzorgd.

De ruime achtertuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen en veel vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, en uiteraard is er een achterom. Door de ligging op de hoek heb je ook toegang langs de zijkant van de woning. De locatie is werkelijk perfect! De woning biedt aan de voorzijde een fraai uitzicht over het groen, en een speelgelegenheid ligt letterlijk om de hoek. Winkels, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer bevinden zich eveneens op korte afstand. Kortom, een geweldig familiehuus met meer dan genoeg ruimte!

De woning, gebouwd in 1973, is voorzien van dak- en muurisolatie en dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++). De kruipruimte is gevuld met schelpen voor extra isolatie. De verwarming en het warme water worden geregeld via een cv-combiketel, en de begane grond is uitgerust met vloerverwarming. Daarnaast liggen er op het dak van de uitbouw zonnepanelen. De woning heeft energielabel B. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Jouw unieke
makelaar

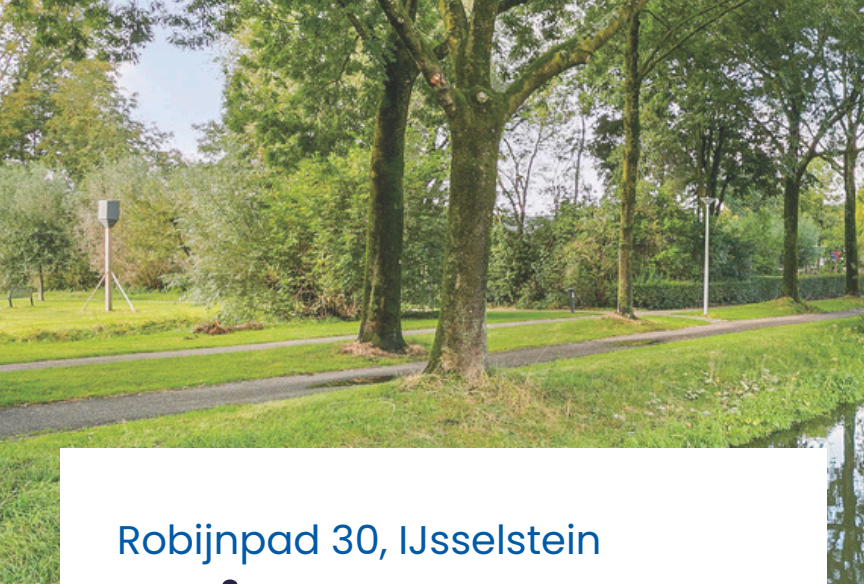
Robijnpad 30, IJsselstein

Begane grond

Ruime entree met meterkast, trapkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de royale woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de fraaie woonkeuken, die in directe verbinding staat met de ruime woonkamer aan de achterzijde. De totale leefruimte is maar liefst 55 m² groot, mede dankzij de uitbouw over de volledige breedte van de woning.

De luxe keukeninstallatie uit 2019 is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel opbergruimte. Het geheel is hoogwaardig afgewerkt, inclusief een natuurstenen aanrechtblad. Vanuit de keuken heb je een prachtig uitzicht op de groene omgeving. Dankzij het extra zijraam is de woonkeuken een heerlijke, lichte plek om te verblijven. De riante woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel lichtinval en biedt toegang tot de tuin. De begane grond is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer, voorzien van vloerverwarming.





Robijnpad 30, IJsselstein

Tuin

Door de hoekligging beschikt de woning over een extra brede tuin, gelegen op het oosten. Dankzij de royale afmetingen geniet je de hele dag van zon. De tuin is fraai aangelegd met meerdere zitgelegenheden en veel vaste beplanting. Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra, en aan de zijkant van de woning is een kweekkast geplaatst.



Jouw unieke
makelaar



Robijnpad 30, IJsselstein

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een apart toilet. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 16,6 m², 14,4 m² en 8,3 m² groot. De twee grootste slaapkamers zijn beide voorzien van een vaste kastenwand. De badkamer is licht betegeld en uitgerust met een inloopdouche en wastafelmeubel. Het geheel is modern afgewerkt, inclusief een handdoekradiator en inbouwverlichting.





Robijnpad 30, IJsselstein

Tweede verdieping

Overloop met extra bergruimte en toegang tot de aparte wasruimte, die is vergroot door de geplaatste dakkapel aan de achterzijde. In deze ruimte bevinden zich de aansluitingen voor was apparatuur, de cv-combiketel, de unit voor mechanische ventilatie en een wastafel.

De vierde slaapkamer is ruim 21 m² groot en profiteert van dakkapellen aan beide zijden, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte. Deze kamer kan indien gewenst eenvoudig worden opgesplitst in twee aparte slaapkamers.



Robijnpad 30, 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			
Vijver				x
Broeikas	x			
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			
Plantenbakken, Ornamenten & Kas	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

WARMWATERVERVOEREN / CV:

	Blijft achter	Goat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler	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:

Vloerbedekking	x			
----------------	---	--	--	--

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen	x			
Vitrages	x			
Jaloezieën	x			
Gordijnrails	x			
Schutters keuken	x			

Robijnpad 30, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf 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			
Wasmachine	x			
Wasdroger	x			
Weegschaal	x			

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			
Alle plafond lampen met uitzondering van de keuken	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

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

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaaf 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
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Robijnpad 30, IJsselstein

Begane grond



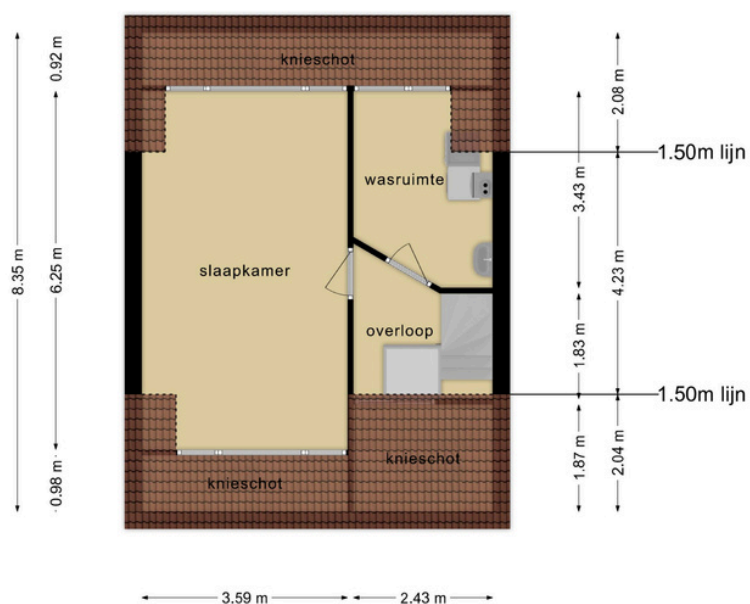


Robijnpad 30, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Robijnpad 30, IJsselstein

Bijzonderheden

- Zeer ruime hoekwoning met circa 150 m² woonoppervlak;
- Fijne ligging in een groene omgeving;
- Uitgebouwde woonkamer en een luxe woonkeuken aan de voorzijde;
- Vier royale slaapkamers en modern sanitair;
- Ruime, goed aangelegde tuin op het oosten;
- Ideaal voor gezinnen of voor iedereen die op zoek is naar een ruim huis!

Jouw unieke
makelaar



Robijnpad 30, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Voorlopige kadastrale grens	Secctie D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1985	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.	
			



Robijnpad 30, 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.

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



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



Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN 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](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)



David van Oord

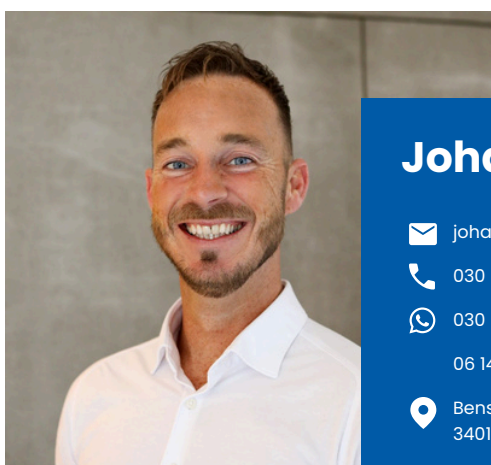
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

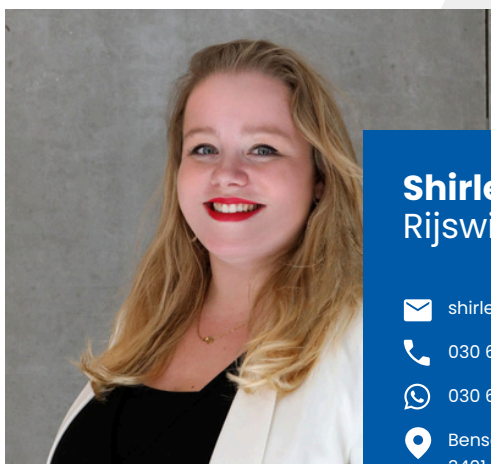
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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!

