



Woondromen
waarmaken

Sint Nicolaasstraat 9,
IJsselstein

€ 750.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1890
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Dakisolatie & Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	D

Energie label

D

KENMERKEN

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	80 m ²
Inhoud	592 m ³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Houtkachel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achtertuint
Parkeergelegenheid	Parkeervergunningen, Betaald parkeren

BIJZONDERHEDEN

Royale living van circa 41 m²
met ensuite-deuren

Ligging

Gelegen aan de stadsgracht in
het centrum van IJsselstein!



Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Een **prachtige** kans om **sfeervol** en **comfortabel** te wonen op een toplocatie

Aan de schilderachtige stadsgracht van IJsselstein, midden in het historische centrum, ligt dit prachtige herenhuis. Deze unieke woning combineert karakter en modern wooncomfort dankzij een luxe afwerking, authentieke details en een complete renovatie in 2008/2009. De achtertuin op het zonnige zuidwesten maakt het plaatje compleet. De woning biedt volop ruimte met een royale living, een stijlvolle keuken, vier ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Extra bijzonder is de wijnkelder van circa 17 m², die perfect is voor het bewaren van uw favoriete wijnen. Vanuit de tuin aan de gracht geniet u van rust, privacy en een prachtig uitzicht op het water en de omgeving, waaronder het Fulcotheater en het gemeentehuis.

De Sint Nicolaasstraat is een rustige, verkeersarme straat met voldoende parkeergelegenheid en op loopafstand van winkels, openbaar vervoer (bus en sneltram) en overige voorzieningen. Kortom: een karakteristiek, ruim en sfeervol herenhuis op een van de mooiste locaties in IJsselstein!

De woning heeft energielabel: D (dubbele beglazing aanwezig). Verwarming en warmwater via cv combiketel. Totaal is er circa 147 m² woonoppervlakte beschikbaar. De woning is gebouwd in 1890. In 2020 is de woning aan de buitenzijde nog volledig opgeschilderd.

Jouw unieke
makelaar



Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Begane grond

Via de stijlvolle voordeur betreedt u de ruime hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, en de royale living. De woonkamer (circa 41 m²) is voorzien van hoge plafonds, een sfeervolle houten vloer en prachtige en suite-deuren die de zit- en eetkamer van elkaar scheiden. Grote ramen (met glas-in-lood) zorgen voor veel lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de mooie Sint Nicolaasstraat.

De eetkamer aan de achterzijde kijkt uit op de tuin en de stadsgracht, met als decor het gemeentehuis en het Fulcotheater. Hier grenst ook de keuken, die volledig is afgestemd op de klassieke sfeer van de woning. De keuken is voorzien van een luxe inrichting met een stenen aanrechtblad, veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met wok brander, vaatwasser, koelkast, magnetron en een kleine keukenboiler voor direct warm water.

Onder de hal bevindt zich een ruime wijnkelder van circa 17 m² met een hoogte van 1,75 meter. Deze is niet alleen ideaal voor wijn, maar ook als extra bergruimte voor bijvoorbeeld een vriezer.





Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein **Tuin**

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een heerlijke plek om te genieten van rust en het uitzicht op de stadsgracht. De tuin is voorzien van sierbestrating, een ruim terras en markiezen aan de gevel. Een ideale plek om te ontspannen of te dineren in de buitenlucht.



Jouw unieke
makelaar

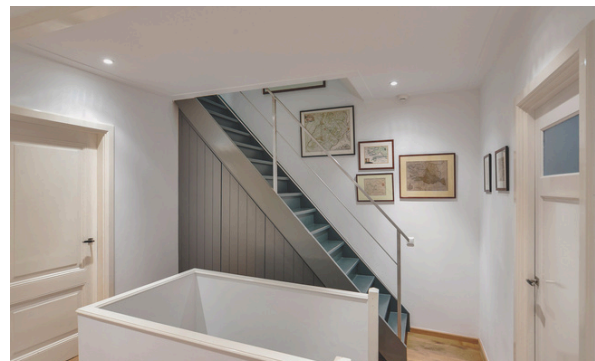


Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot een praktische wasruimte (circa 5 m²), een luxe badkamer en twee ruime slaapkamers. De badkamer is een oase van comfort en luxe, met een dubbele inloopdouche, een fraai ligbad, tweede hangend toilet, dubbele wastafel met meubel en een dakkapel die zorgt voor extra lichtinval.

De slaapkamers aan de voorzijde meten circa 10,5 m² en 12 m² en zijn beide voorzien van vaste kasten. Onder de trapopgang naar de tweede verdieping bevindt zich nog een extra bergkast.



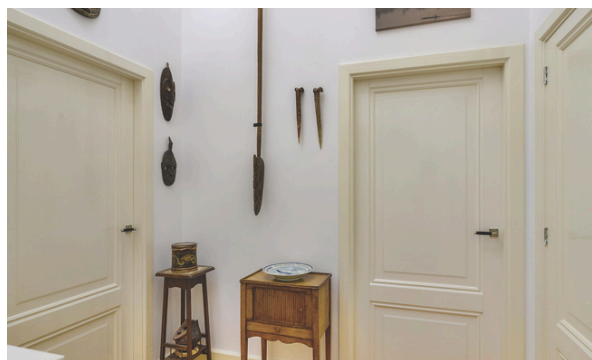


Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Tweede Verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime overloop met berging, waar tevens de cv-combiketel (Remeha 2006) terug te vinden is. Verder beschikt deze verdieping over twee royale slaapkamers van circa 16 m² en 10 m², voorzien van vaste kasten, Velux-dakramen en airconditioning.

Dankzij de hoge nok van circa 4 meter en de authentieke balken oogt deze verdieping zeer ruimtelijk en sfeervol. De opengewerkte nok biedt zelfs mogelijkheden voor het creëren van een vide.





Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaaf 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
Vuurkorf van metaal	x			
Teakhouten tafel met twee teakhouten stoelen	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

WARMWATERVERVOERZIEING / CV:

	Blijft achter	Gaaf 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	
Kachel uit 1932 – 1937			x	

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Rolgardijnen				x
Zonwering binnen	x			
Rolluiken / Zonwering	x			
Luxaflex voorzijde	x			

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Houten planken	x			
----------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Sint Nicolaasstraat 9, 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			
Wasmachine		x		
Wasdroger		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		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Begane grond



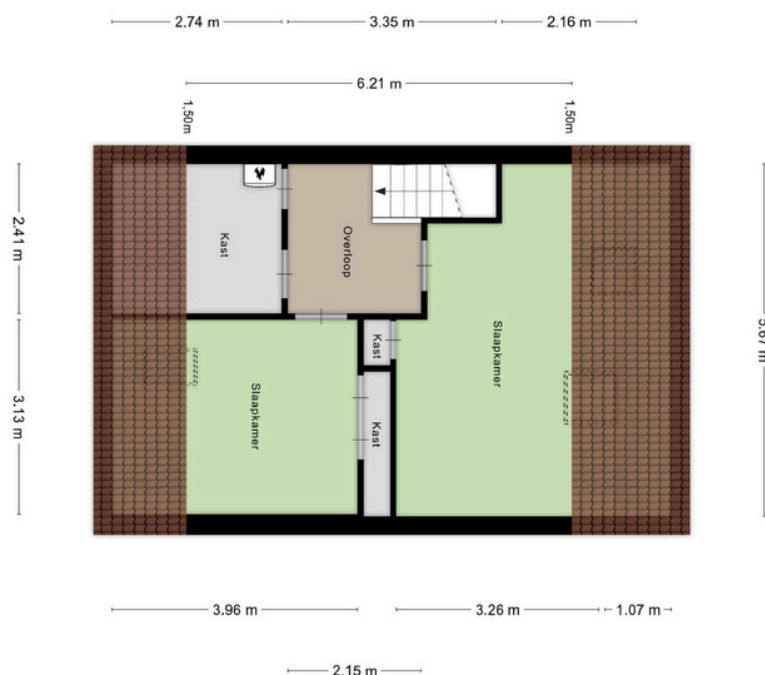


Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Sint Nicolaasstraat 9, IJsselstein

Bijzonderheden

- Gelegen aan de stadsgracht in het centrum van IJsselstein;
- Heerlijke tuin op het zuidwesten met vrij uitzicht;
- Royale living van circa 41 m² met ensuite-deuren;
- Luxe keuken, volledig in stijl van de woning;
- 4 ruime slaapkamers en een luxe badkamer;
- Een prachtige kans om sfeervol en comfortabel te wonen op een toplocatie!

Bouwstijl

Dit herenhuis straalt klasse en karakter uit dankzij:

- Fraaie snijvoegen in het gereinigde metselwerk;
- Hoge gevels met sierlijsten en stijlvolle bakgoten;
- Authentieke raamverdelingen met glas-in-lood bovenlichten;
- Hoge plafonds en een opengewerkte nok met een hoogte van circa 4 meter.



Jouw unieke
makelaar



Sint Nicolaasstraat 9, 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 prachtige woon- en werkomgeving centraal gelegen in Nederland!

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





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

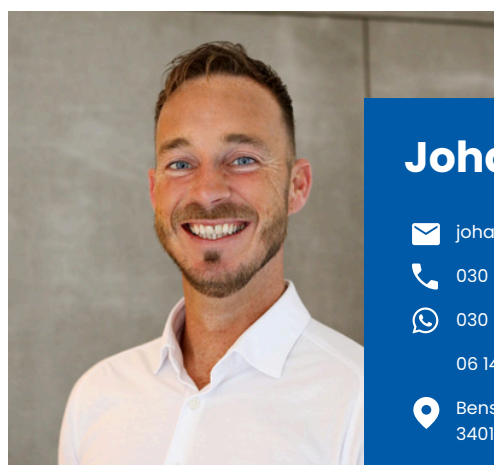
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

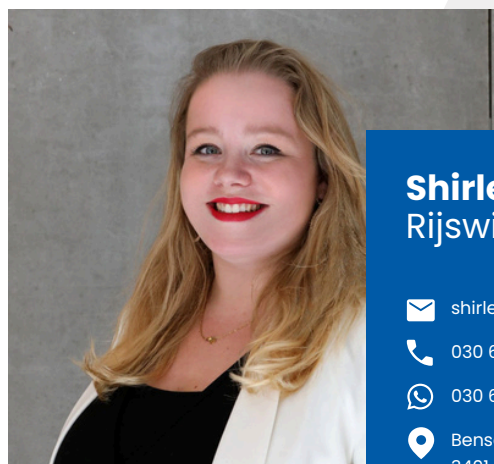
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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!

