



Woondromen
waarmaken

Rijnstraat 9
IJsselstein

€ 475.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Rijnstraat 9, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A+

KENMERKEN

Woonoppervlakte	121 m ₂
Perceeloppervlakte	125 m ₂
Inhoud	427 m ₃
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel & Zonneboiler
Tuin	Voortuin & Zonneterras
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

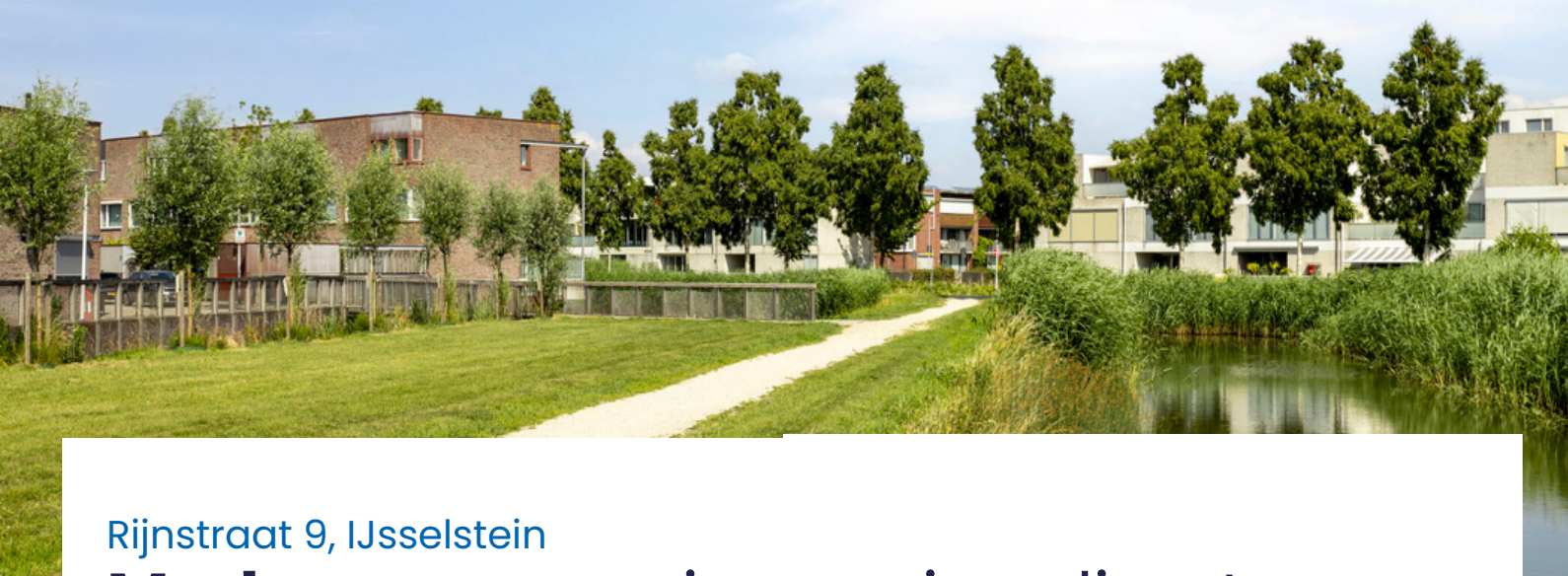
A+

BIJZONDERHEDEN

Lichte woonkamer met direct toegang tot het zonneterras.

Ligging

In een gezellige straat die al twee keer tot leukste straat van IJsselstein is verkozen!



Rijnstraat 9, IJsselstein

Moderne eengezinswoning direct grenzend aan het water, met **fantastisch** uitzicht!

Deze woning combineert comfort, praktische leefruimte, goede tuin en een heerlijke ligging aan het water. Perfect voor gezinnen gelegen in de wijk Zenderpark.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken aan de voorzijde, goed verzorgde badkamer en maar liefst vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De tuin aan de voorzijde is onderhoudsvriendelijk ingericht en de achterzijde heeft een ruim terras met uitzicht over het water, een heerlijke plek om te ontspannen met een glas wijn!

De woning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd en heeft energielabel A+. In 2023 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst. De woning is gebouwd in 2000 en heeft een woonoppervlakte van ca. 121 m².

Laat je verrassen door de ruimte en de ligging van deze woning en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 9, IJsselstein

Begane grond

Bij binnenkomst betreed je een hal die direct een nette en verzorgde indruk maakt. Vanuit hier heb je toegang tot een toiletruimte met hangend toilet en fonteintje, een praktische trapkast voor extra opbergruimte, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de deur die direct toegang biedt naar de woonkamer.

De woonkamer is strak afgewerkt en voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. Via de woonkamer stap je direct het zonneterras op. Een perfecte plek om te genieten van de zon en het fraaie uitzicht over het water. Zowel in de woonkamer als in de keuken ligt een stijlvolle vloer met moderne industriële look en voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, open keuken. Deze is van alle gemakken voorzien, waaronder een fornuis, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, heteluchtoven en vaatwasser – ideaal voor wie van koken houdt. Vanuit de keuken heb je bovendien leuk uitzicht op de rustige straat, wat zorgt voor een prettige verbinding met de omgeving.





Rijnstraat 9, IJsselstein

Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een onderhoudsvriendelijke voortuin, fraai aangelegd met diverse vaste beplanting. De dakboom in het midden zorgt niet alleen voor sfeer, maar biedt ook een fijne, natuurlijke schaduwplek op zonnige dagen. De lavendelstruiken delen de tuin op in twee zitgedeeltes – perfect om even tot rust te komen. Vanuit de voortuin heb je bovendien direct toegang tot de praktische en ruime berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap of tuinspullen.

Aan de achterzijde van de woning ligt het zonneterras, prachtig gesitueerd aan het water. Dankzij de aanwezige elektrisch en op afstand bedienbare zonwering kies je hier moeiteloos tussen zon en schaduw. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van het uitzicht en bijvoorbeeld op een zomerse avond met een goed glas wijn tot rust te komen – elke dag voelt hier een beetje als vakantie.



Jouw unieke
makelaar

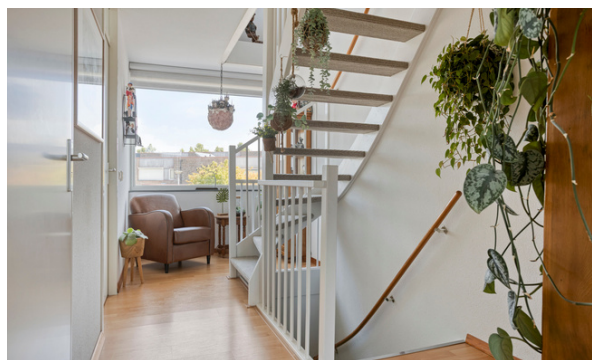


Rijnstraat 9, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers te vinden. De grootste kamer bevindt zich aan de achterzijde en is ca. 16,3 m² en is voorzien van een groot raam met zicht op het water. De tweede kamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ca. 6,9 m² - ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De nette badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Alles is aanwezig voor een frisse start van je dag!

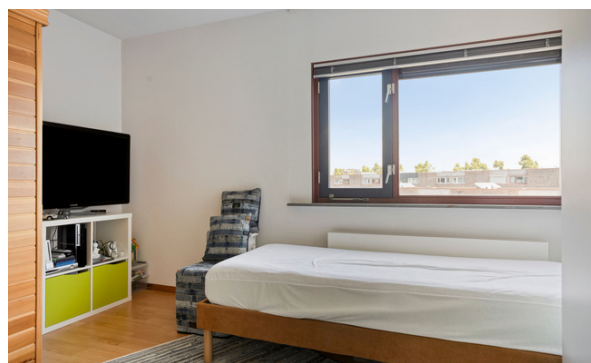




Rijnstraat 9, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. Aan de achterzijde een royale kamer met vaste kast van circa 17,9 m² en aan de voorzijde een multifunctionele ruimte met infraroodcabine van circa 9,8 m². Deze ruimte is perfect als relaxruimte in te richten. Ook bevindt zich op deze verdieping een ruimte met extra bergruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger een opstelplaats voor de cv ketel (2023), zonneboiler en mechanische ventilatie.



Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 9, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat 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			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

ZONWERING, TE WETEN:

Rolluiken / zonwering	x			
-----------------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

WARMWATERVERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaat 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
Zonneboiler	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Rolgordijnen	x			
Jaloezieën	x			

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Parketvloer/ Laminaat	x			
-----------------------	---	--	--	--

Rijnstraat 9, 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			
Wasmachine				x
Wasdroger				x

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)		x		
Vliegenhordeur schuifpui	x			
Google Nest thermostaat	x			
Google Nest Rook-koolmonoxide melders	x			
Infraroodcabine	x			

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

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

Badkameraccessoires		x		
Wastafels	x			
Toiletassecoires		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat				x
Sauna	x			

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties	x			

VOORZETRAMEN & OVERIGE 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



Rijnstraat 9, IJsselstein
Begane grond





Rijnstraat 9, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Rijnstraat 9, IJsselstein

Bijzonderheden

- Gelegen aan het water;
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Lichte woonkamer met direct toegang tot het zonneterras;
- Open keuken aan de voorzijde van de woning;
- Op de tweede verdieping een infraroodcabine aanwezig;
- De woning is voorzien van google nest thermostaat & rook-en koolmonoxidemelder;
- In een gezellige straat die al twee keer tot leukste straat van IJsselstein is verkozen;
- In de geliefde wijk Zenderpark, dichtbij alle voorzieningen!

Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 9, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	IJsselstein
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3585
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





Rijnstraat 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. De busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend. Ook zit je met de auto zo op de snelweg met toegang tot alle uitvalswegen.

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)

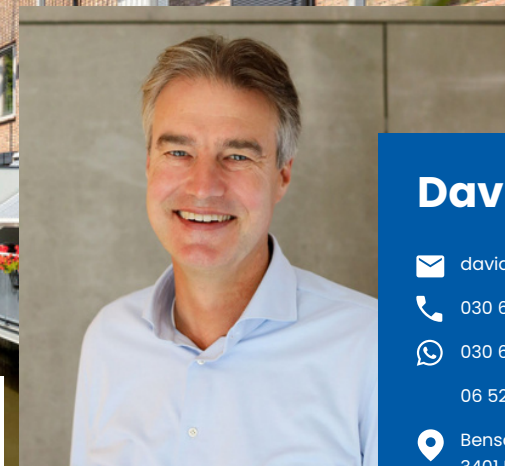
[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

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!



David van Oord

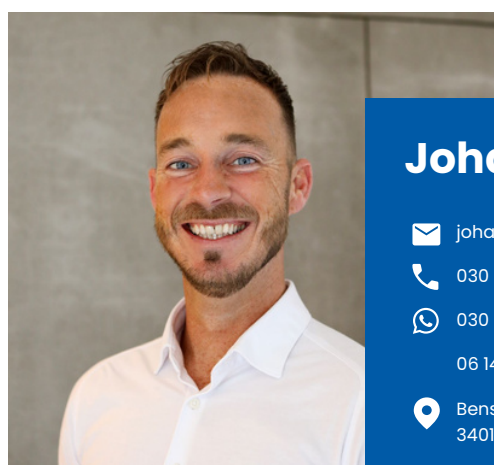
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

