



Woondromen
waarmaken

Vinkenerf 48
IJsselstein

€ 525.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Vinkenerf 48, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1988
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Geisoleerd & kunststof + HR++ beglazing
Energie label	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	102 m ₂
Perceeloppervlakte	184 m ₂
Inhoud	360 m ₃
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel, gedeeltelijke vloerverwarming & houtkachel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor-, zij- & achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

B

BIJZONDERHEDEN

Aangebouwde serre en garage!

Ligging

Gelegen in de populaire wijk Achterveld: rustig, groen en dichtbij alles!



Vinkenerf 48, IJsselstein

Instapklare hoekwoning met **vrijstaande** garage op een **royaal** perceel!

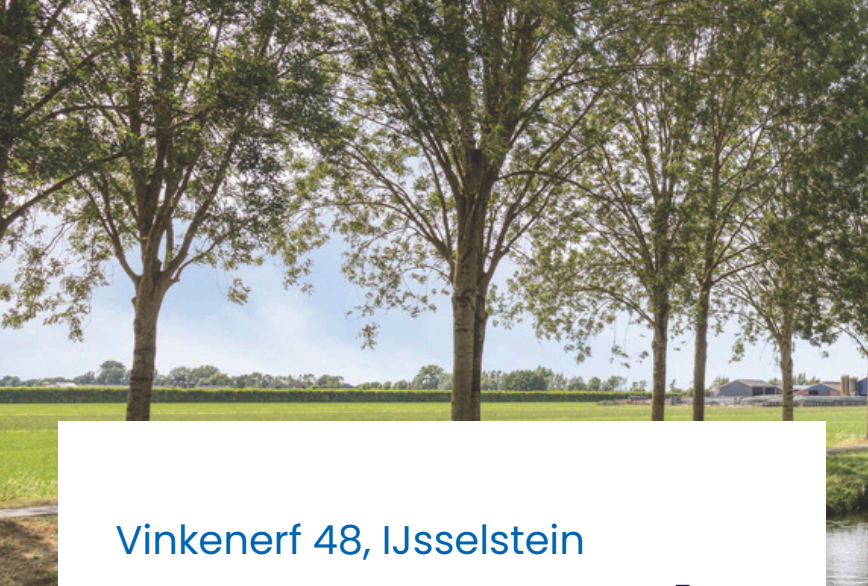
Een unieke hoekwoning met garage en vrij uitzicht in de geliefde wijk Achterveld! Deze royale en instapklare hoekwoning is een buitenkans. Dankzij de aangebouwde serre, de vrijstaande garage en de fraai aangelegde tuin rondom, biedt deze woning een uitzonderlijk gevoel van ruimte en vrijheid. Het vrije uitzicht is bijzonder voor dit type woning; een fijne plek waar comfort, luxe en rust samenkomen.

De ligging is ideaal: in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van scholen, kinderopvang, winkelcentrum, openbaar vervoer, speelvoorzieningen én de rand van IJsselstein. Binnen vijf minuten fietsen sta je in het gezellige centrum, of wandel je juist de natuur in met zicht op de uitgestrekte landerijen. Kortom: een heerlijke plek voor jong en oud!

De woning is bovendien energiezuinig dankzij de nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2024). Ook zijn het toilet en de badkamer in 2024 volledig vernieuwd. Je beschikt over circa 102 m² woonoppervlakte op een perceel van maar liefst 184 m² eigen grond. Instapklaar en sfeervol afgewerkt; een woning om verliefd op te worden!

Wil je deze woning zelf ervaren? Maak snel een afspraak, we leiden je met plezier rond!

Jouw unieke
makelaar



Vinkenerf 48, IJsselstein

Begane grond

Entree/hal met garderobenis, vernieuwde meterkast (2023) en modern toilet (2024) uitgevoerd in de stijl van nu. Vanuit de hal stap je de lichte en ruime woonkamer in, voorzien van vloerverwarming, grote raampartijen en een sfeervolle houtkachel (2024). De aangebouwde serre dient als mooi verlengstuk van de woonkamer en heeft een prachtig zicht op de tuin. Een goede extra leefruimte!

De moderne keuken (2018) is gesitueerd aan de voorzijde en uitgevoerd in hoogglans wit met een antraciet werkblad. Uiteraard voorzien van alle inbouwapparatuur: koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken kijk je uit op het rustige hofje.

Tussenportaal met trapopgang en een praktische voorraadkast.





Vinkenerf 48, IJsselstein

Tuin

Een royale en keurig aangelegde tuin rondom de woning, met meerdere terrassen waar je kunt kiezen voor zon of schaduw. Aan de achterzijde staat een vrijstaande garage van ca. 14 m², ideaal als hobbyruimte of voor het stallen van motoren of kleinere auto. Extra handig is de aangebouwde berging van ca. 4 m² aan de zijkant van de woning, perfect voor fietsen of tuinspullen.



Jouw unieke
makelaar



Vinkenerf 48, IJsselstein

Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee voorzien van een gedeelde dakkapel aan de achterzijde. De luxe badkamer (2024) is stijlvol afgewerkt en compleet: met royale inloopdouche, tweede (hangend) toilet en een modern wastafelmeubel. De badkamer is volledig betegeld en zeer smaakvol uitgevoerd.





Vinkenerf 48, IJsselstein

Tweede verdieping

Voorzolder met aansluitingen voor was-apparatuur, de cv-ketel (2018) en de mechanische ventilatie. Hier bevindt zich tevens de vierde slaapkamer, ruim en licht dankzij twee grote dakramen. Achter de knieschotten is veel extra bergruimte aanwezig.



Jouw unieke
makelaar

Vinkenerf 48, 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

WARMWATERVERVOEREN / 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

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels	x			

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen			x	
Jaloezieën			x	

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

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

Vinkenerf 48, 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		
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 & OVERIGE TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x
Vaste horren kiep / kantelramen	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



Vinkenerf 48, IJsselstein
Begane grond



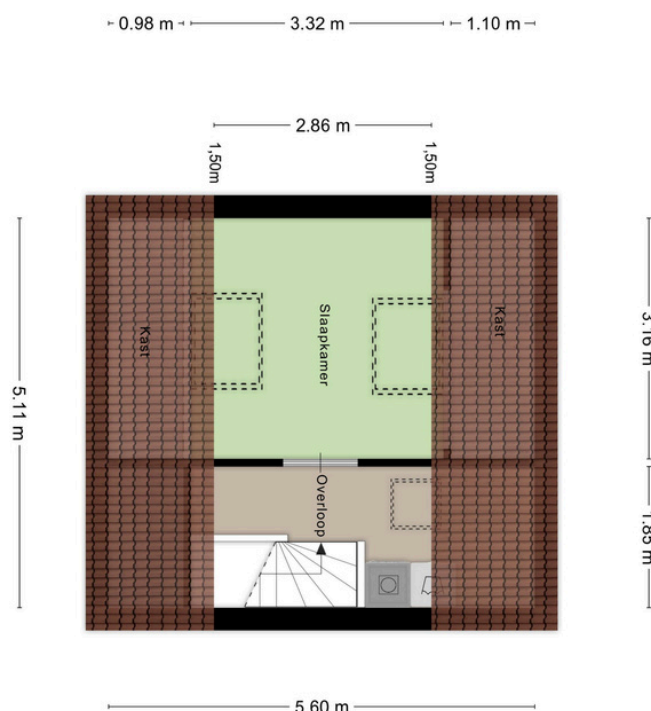


Vinkenerf 48, IJsselstein

Eerste verdieping



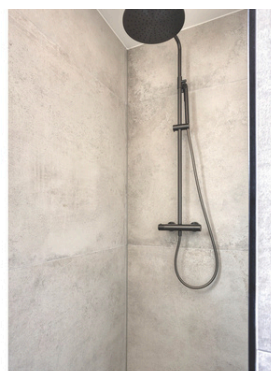
Tweede verdieping



Vinkenerf 48, IJsselstein

Bijzonderheden

- Instapklare hoekwoning op een royaal perceel van 184 m²;
- Vrijstaande garage en extra berging;
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas (2024);
- Toilet en badkamer luxe vernieuwd in 2024;
- Moderne keuken (2018) met complete inbouwapparatuur;
- Aangebouwde serre met prachtig tuinzicht;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Gelegen in de populaire wijk Achterveld: rustig, groen en dichtbij alles!



Jouw unieke
makelaar

Vinkenerf 48, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart





Vinkenerf 48, 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.



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



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!

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

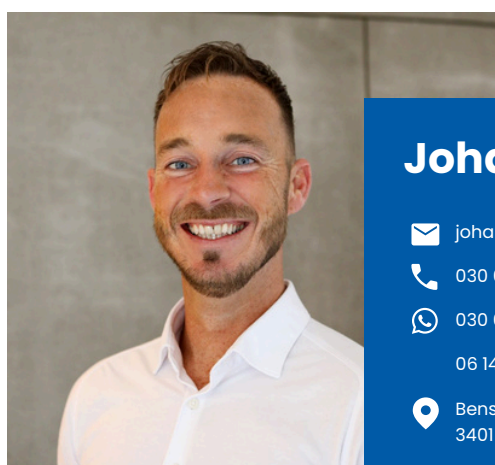
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJSSELSTEIN UT



Johan Leenheer

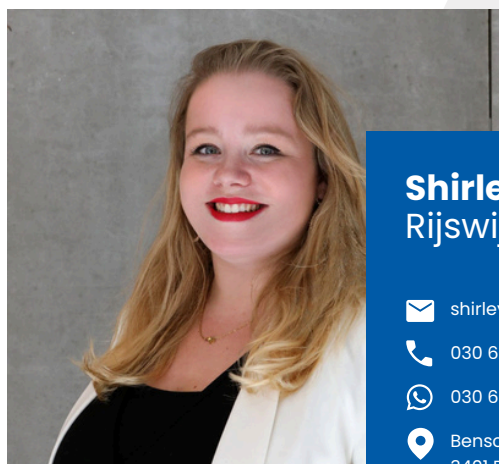
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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