



Woondromen  
**waarmaken**

---

Zuid IJsseldijk 25  
IJsselstein

**€ 1.299.000 k.k.**

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

---

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



Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Kenmerken

## BOUW

Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1995
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A+

## KENMERKEN

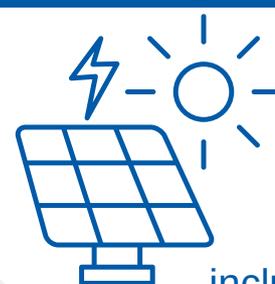
Woonoppervlakte	258 m <sub>2</sub>
Perceeloppervlakte	434 m <sub>2</sub>
Inhoud	984 m <sub>3</sub>
Aantal kamers	8
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	3

## VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel, Open Haard, Warmtepomp & Gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- en achtertuin
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein

Energie label

A+



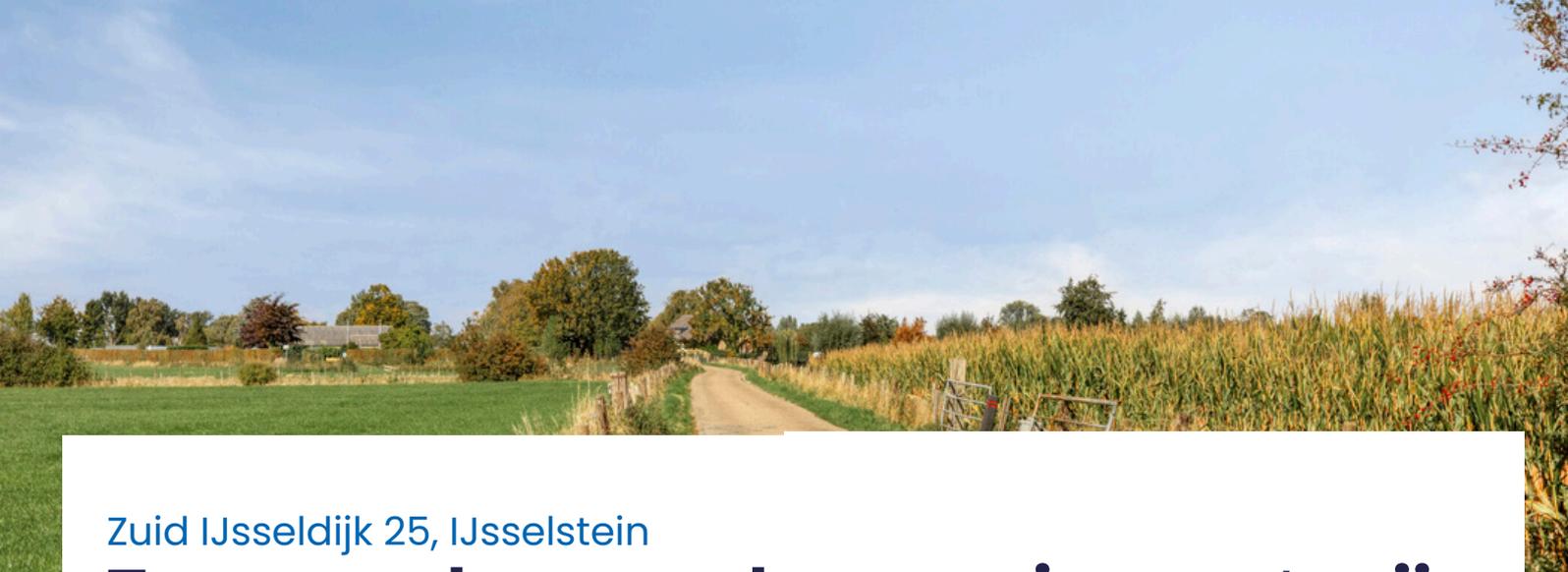
inclusief  
24 zonnepanelen

## BIJZONDERHEDEN

Zeer fijn en uniek familiehuis!

### Ligging

Prachtige ligging aan de rand van het buitengebied van IJsselstein!



Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# **Twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht over de weilanden en de Hollandse IJssel!**

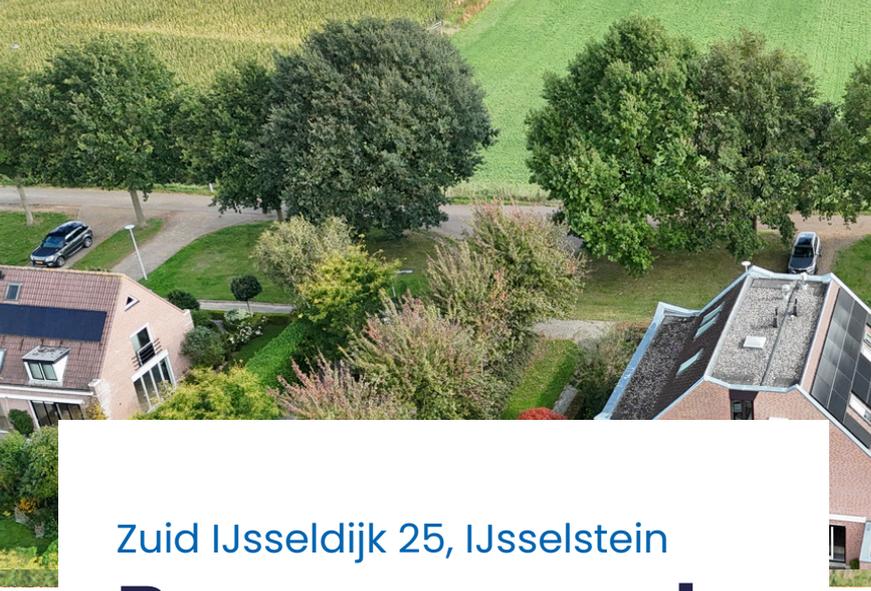
Heb je altijd al willen wonen met vrij uitzicht over de weilanden? Dan is dit je kans! Aan de rand van IJsselstein, in de geliefde wijk Achterveld, staat deze royale twee-onder-één-kapwoning met een fantastisch uitzicht over het groene buitengebied. Hier woon je vrij, ruim en comfortabel – met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

De woning beschikt over een royale woonkamer met aansluitend een ruime keuken en een grote werkkamer, die ook uitstekend te gebruiken is als slaapkamer of speelkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee moderne badkamers. De tweede verdieping biedt een ruime overloop en twee extra kamers, waarvan één met toegang tot het balkon aan de voorzijde. Aan de voorkant ligt een verzorgde tuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De zonnige, breed opgezette achtertuin op het zuidwesten biedt de hele dag zon, beschikt over een groot terras en diverse groene borders, en geeft toegang tot de inbandige berging die tevens via de straatzijde bereikbaar is.

De woning heeft een royaal woonoppervlak van maar liefst 258 m<sup>2</sup> en staat op een fraai perceel van 434 m<sup>2</sup>. Ze is uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerd, voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. De woning wordt verwarmd via een Nefit warmte pomp (2023), tevens beschikt de woning over 24 zonnepanelen en een energielabel A+. Bouwjaar van de woning is 1995.

De woning is prachtig gelegen aan de rand van het buitengebied van IJsselstein, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en sporten. De Hollandsche IJssel en het sportpark IJsseloever liggen op loopafstand. Op slechts vijf minuten fietsen bevindt zich jachthaven Marnemoende, waar je een sloep kunt huren of kunt genieten van een hapje en drankje met uitzicht over de weilanden en de haven. Ook de gezellige binnenstad van IJsselstein ligt op korte afstand en biedt alles wat je nodig hebt: een sfeervolle winkelstraat met een wekelijkse markt, het historische stadhuis, de kasteeltoren, terrassen, restaurants, theater, bioscoop en bibliotheek. De tramhalte ligt op tien minuten lopen en brengt je in een half uur rechtstreeks naar hartje Utrecht.

We nodigen je van harte uit om dit heerlijke familiehuis zelf te komen ervaren. Je zult je hier direct thuis voelen.



Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

## Begane grond

Bij binnenkomst betreed je de entree/hal met meterkast, garderoberuimte en toiletruimte. Vanuit hier kom je in de royale woonkamer met aan de voorzijde de zithoek en aan de achterzijde eethoek. Dankzij de grote glazen pui geniet je van een schitterend uitzicht over de weilanden; in de verte zie je zelfs de boten voorbijvaren op de Hollandsche IJssel, een uniek en rustgevend panorama dat nooit verveelt.

De open haard vormt het sfeervolle middelpunt van de living en zorgt op koelere dagen voor een behaaglijke warmte. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, met volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie of vrienden. De vloeren in hal, woonkamer en keuken zijn uitgevoerd in natuursteen en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en een luxe uitstraling.

De uitgebreide keuken sluit direct aan op de eethoek en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, RVS schouwkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, heteluchtoven en magnetron. Woonkamer en keuken vormen samen één ruime, open leefruimte van circa 85 m<sup>2</sup>.

Vanuit de keuken is er toegang tot de grote werkkamer van circa 22,8 m<sup>2</sup>, een multifunctionele ruimte die ook uitstekend gebruikt kan worden als speelkamer, tv-kamer of slaapkamer op de begane grond. Via een tweede hal is de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.





Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Tuin

Aan de voorzijde is een mooie aangelegde tuin aanwezig met parkeer gelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De zonnige en breed opgezette achtertuin is een heerlijke tuin met volop privacy. De tuin is gelegen op het zuidwesten gelegen, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een groot terras en diverse groene borders, een houthok en buitenkraan, en geeft toegang tot de inpandige berging van circa 19.7 m<sup>2</sup> die tevens via de straatzijde bereikbaar is. Er bestaat tevens de mogelijkheid om de berging en werkkamer weer samen te voegen tot een grote garage.



Jouw unieke  
**makelaar**



Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Eerste Verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en twee moderne badkamers. De kamers aan de voorzijde (circa 21 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>) bieden een prachtig uitzicht over de weilanden, terwijl de slaapkamers aan de achterzijde (circa 16.7 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>) eveneens royaal en licht zijn. Overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een mooie parketvloer.

De moderne hoofdbadkamer heeft een dubbele wastafel, duo-ligbad, douchecabine met massagestralen, hangend toilet, designradiator, vloerverwarming en daglicht. De tweede badkamer beschikt over een wastafelmeubel, douchecabine, hangend toilet, designradiator en eveneens vloerverwarming.



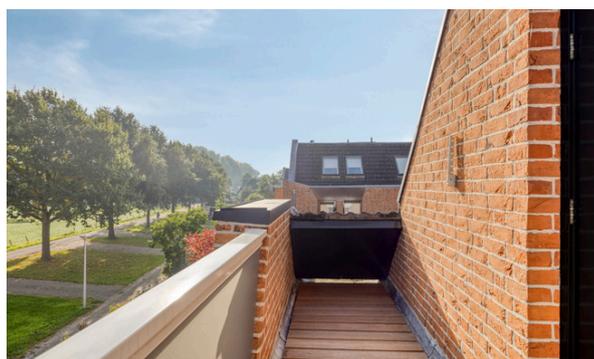
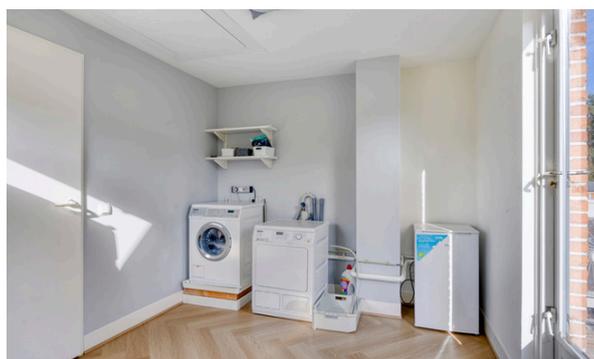


Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met dakraam en knieschotten voor bergruimte, evenals een aparte cv-ruimte met opstelplaats voor de warmtepompunit en cv-ketel. Er is toegang tot een grote slaapkamer aan de achterzijde van circa 15,4 m<sup>2</sup>, voorzien van knieschotten voor bergruimte, dakraam en een raam in de achtergevel met rolluik. De kamer aan de voorzijde van circa 11 m<sup>2</sup> is eveneens voorzien van een dakraam en heeft toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Deze kamer is momenteel in gebruik als waskamer. De gehele verdieping is voorzien van een mooie pvc-vloer en glad gestucte muren en plafonds.

Via deze verdieping is ook de bergvlisering bereikbaar, die uitstekend geschikt is als bergruimte of extra opslagmogelijkheid.



# Zuid IJsseldijk 25, 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

### WARMWATERVEROORZIENING / 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
Warmtepomp	x			

### OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard	x			
Allesbrander				x
Kachels				x

### RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnrails	x			
Vouwgordijnen beneden verdieping	x			

### ZONWERING, TE WETEN:

Rolluiken / Zonwering	x			
-----------------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Zuid IJsseldijk 25, 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		
Kleine losse vriezer		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
Modem	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:

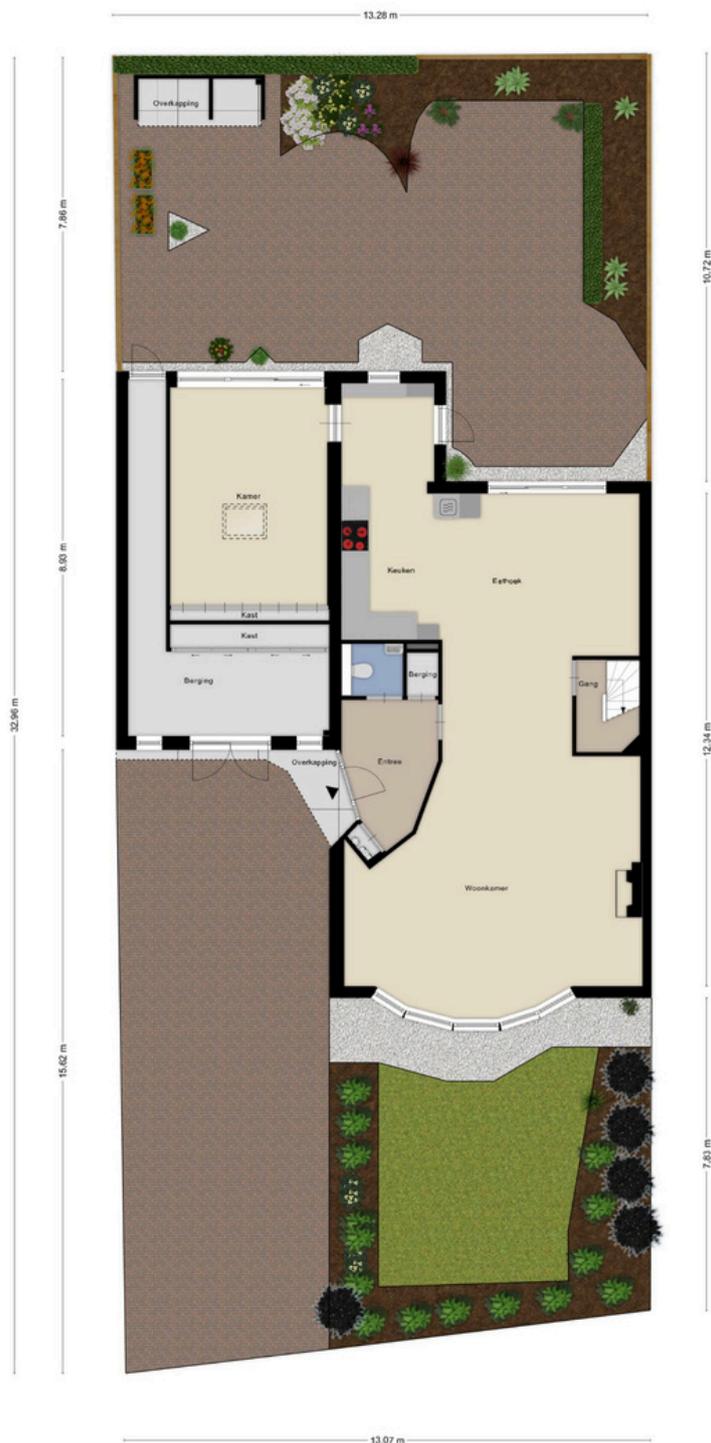
Ja  
Nee  
Gaat mee  
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

**zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden**



Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein  
**Begane grond**



# Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

## Eerste verdieping



## Tweede verdieping





Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Bijzonderheden

- Vrij uitzicht over de weilanden en de Hollandse IJssel;
- Zeer ruime en lichte woonkamer met directe verbinding met buiten;
- Multifunctionele werkkamer op de begane grond;
- Zes slaapkamers en twee moderne badkamers;
- Zonnige, brede achtertuin op het zuidwesten;
- Hoogwaardige afwerking met natuurstenen vloer en vloerverwarming;
- Prachtige ligging aan de rand van het buitengebied van IJsselstein;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's;
- Zeer fijn en uniek familiehuis!



Jouw unieke  
**makelaar**

Zuid IJsseldijk 25, IJsselstein

# Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Huisnummer	Secctie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2805	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eeuwendig uittreksel, geleverd op 30 september 2025  
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.



## Zuid IJsseldijk 25, 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](mailto:info@vanoordmakelaardij.nl)

## Lees meer over onze diensten

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

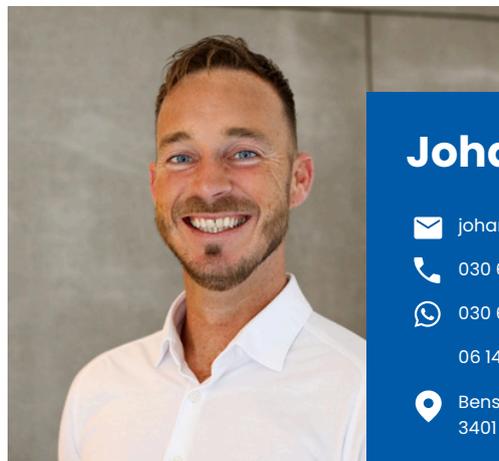
✉ [david@vanoordmakelaardij.nl](mailto:david@vanoordmakelaardij.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,  
3401 DG IJsselstein UT



## Johan Leenheer

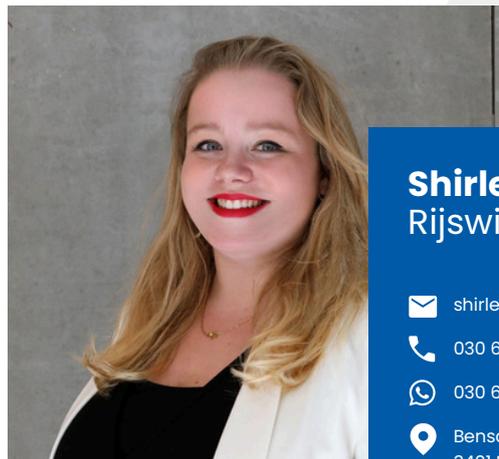
✉ [johan@vanoordmakelaardij.nl](mailto:johan@vanoordmakelaardij.nl)

☎ 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](mailto:shirley@vanoordmakelaardij.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,  
3401 DG IJsselstein UT