



Woondromen
waarmaken

Amarilpad 9
IJsselstein

€ 445.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Amarilpad 9, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Soort dak	Zadeldak
Energie label	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	454 m ³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

C

Bijzonderheden

Volledig naar eigen smaak te moderniseren.

Ligging

Rustige ligging nabij de Nedereindse Plas en prachtig uitzicht!



Amarilpad 9, IJsselstein

Ruime eengezinswoning met vier **royale** slaapkamers nabij de **Nedereindse Plas!**

Is uitzicht voor jou belangrijk en geniet je van natuur binnen handbereik? Dan is dit een ruime woning met veel potentie, waarbij je écht de handen uit de mouwen kunt steken om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een keuken en maar liefst vier ruime slaapkamers verdeeld over de verdiepingen. Daarnaast zijn er een badkamer en een aparte toiletruimte aanwezig op de eerste verdieping, waardoor dit huis volop ruimte biedt voor het hele gezin.

De woning is gebouwd in 1973, beschikt over energielabel C en is deels geïsoleerd. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel uit 2024. De woning heeft maar liefst een woonoppervlakte van circa 128 m². Daarnaast woon je hier op korte afstand van de Nedereindse Plas, een heerlijke plek voor natuur, ontspanning en sportieve activiteiten.

Kortom: een ruime woning met veel potentie op een fijne locatie in IJsselstein.

Jouw unieke
makelaar

Amarilpad 9, IJsselstein

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. De doorzonwoonkamer is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met toegang tot de tuin. De keuken en het interieur zijn gedateerd, wat volop mogelijkheden biedt om deze geheel naar eigen wens te vernieuwen. De woonkamer en keuken zijn samen maar liefst circa 40m².





Amarilpad 9, IJsselstein

Tuin

De achtertuin is ruim en ligt perfect op de zon (zuidoost) en biedt voldoende plek voor een terras, groen en eventueel een speelplek. Direct buiten de tuin tref je de berging aan van circa 8,6 m², ideaal voor fietsen, opslag of hobbyruimte. Parkeren kan heel gemakkelijk op het parkeerterrein direct achter de woning.



Jouw unieke
makelaar



Amarilpad 9, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van circa 16.5, 14.4 en 8.5m² en de badkamer. Ook hier geldt dat modernisering wenselijk is, maar de basis is goed en de ruimtes zijn praktisch ingedeeld.





Amarilpad 9, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt extra ruimte die uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer (circa 15.3m²) , werk- of hobbykamer. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en tref je de cv combiketel aan uit 2024.



Jouw unieke
makelaar

Amarilpad 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
Zonnescherm	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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



WARMWATERVERVOEREN / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Zonneboiler				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:

Gordijnrails	x			
--------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Amarilpad 9, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf 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
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 & 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
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Amarilpad 9, IJsselstein

Begane grond



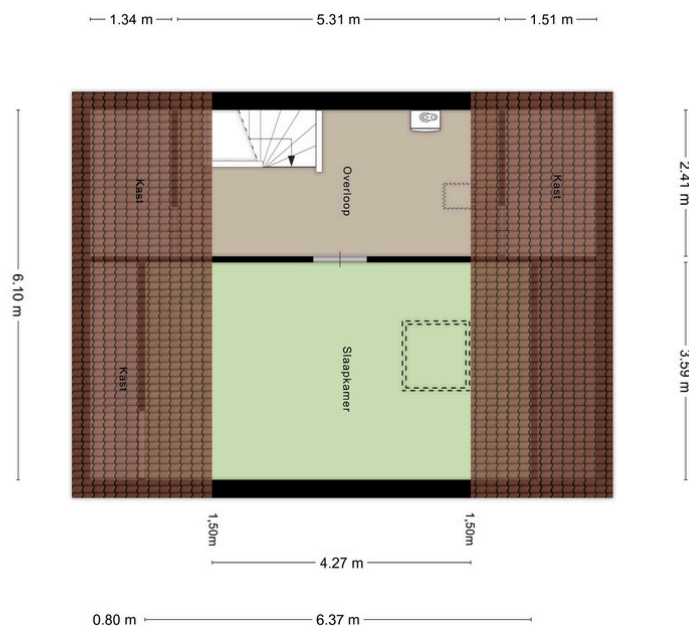


Amarilpad 9, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Amarilpad 9, IJsselstein

Bijzonderheden

- Zeer ruime eengezinswoning;
- Vier royale slaapkamers verdeeld over de verdiepingen;
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren;
- Doorzonwoonkamer met veel lichtinval door grote raampartijen;
- Energielabel C, cv ketel 2024;
- Rustige ligging nabij de Nedereindse Plas en prachtig uitzicht;
- Een ideaal familiehuis!

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen aangezien de verkoop uit een nalatenschap is:

- 'As is, where is'-clausule
- Niet-zelfbewoningsclausule verkoper
- Mogelijke aanwezigheid van asbest

Jouw unieke
makelaar

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



Amarilpad 9, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein
Sectie D
Perceel 1988

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.

kadaster



Amarilpad 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!

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

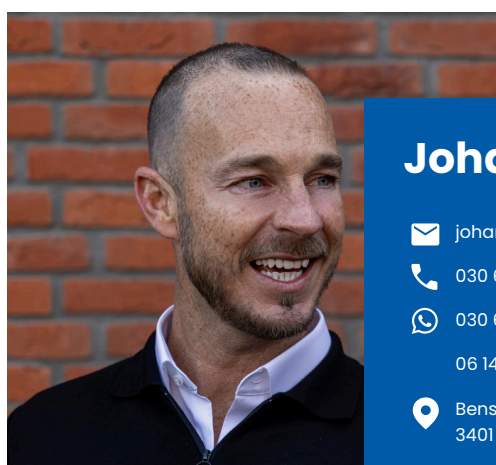
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

