



Woondromen
waarmaken

Rijnstraat 4
IJsselstein

€ 515.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Rijnstraat 4, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

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

KENMERKEN

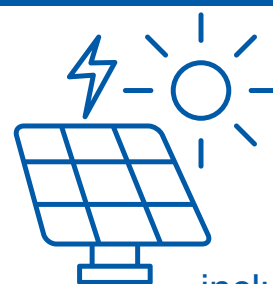
Woonoppervlakte	109 m ²
Inhoud	451 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel & Zonneboiler
Tuin	Achtertuint
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

A



inclusief
9 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

Inpandige garage met mogelijkheid tot extra woonruimte.

LIGGING

Fijne achtertuin op het oosten met overkapping, ideaal om lang buiten te zitten!



Rijnstraat 4, IJsselstein

Ben je op zoek naar een **ruime** woning met **garage** op een **fijne** locatie in **IJsselstein**?

Dan is deze verrassend ruime woning aan de Rijnstraat 4 absoluut het bekijken waard. De woning beschikt over een lichte woonkamer, drie volwaardige slaapkamers, een garage en een fijne achtertuin op het oosten met overkapping. Bovendien biedt de garage uitstekende mogelijkheden om extra woonruimte te creëren, bijvoorbeeld een slaapkamer, werkruimte of praktijk aan huis.

De woning is gebouwd in 2000 en is volledig geïsoleerd. Energielabel: A. Verwarming en warmwater worden geregeld via de cv-combiketel. De woonoppervlakte bedraagt circa 109 m² en een perceeloppervlakte van 155 m².

De woning ligt in een rustige woonwijk in IJsselstein met voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op korte afstand. Ook het gezellige historische centrum van IJsselstein en uitvalswegen richting Utrecht zijn goed bereikbaar.

Wanneer kom jij kijken? Je bent van harte welkom!

Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 4, IJsselstein

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is volledig uitgerust met onder andere een combimagnetron, kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin. De woonkamer en keuken zijn samen maar liefst circa 40m² groot.

Een groot pluspunt is de inpandige garage van circa 18.6m². Deze ruimte is ideaal voor opslag, hobby's of het parkeren van een auto, maar biedt tevens uitstekende mogelijkheden om bij de woning te betrekken. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een extra slaapkamer op de begane grond, een kantoor, praktijkruimte of speelkamer. Extra comfortabel zijn de aanwezige airconditioning, die het in de zomer heerlijk aangenaam maakt, en de rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde van de woning, die zorgen voor extra privacy, verkoeling en veiligheid.





Rijnstraat 4, IJsselstein

Tuin

De achtertuin op het oosten is ruim en praktisch ingericht met bestrating, groen en een fijne overkapping. Hierdoor kun je hier al vroeg in het seizoen buiten zitten en tot laat in het jaar genieten. Een prettige plek voor ontspanning, barbecue of gezellige momenten met vrienden en familie.



Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 4, IJsselstein

Verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allemaal met een rechte gevel, waardoor elke ruimte optimaal te gebruiken is. Deze slaapkamers zijn groot resp. circa 14.8, 14.6 en 8.3m². Of je nu een fijne hoofdslaapkamer, gezellige kinderkamers of een rustige thuiswerkplek zoekt deze verdieping biedt volop mogelijkheden. In twee slaapkamers is bovendien airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Daarnaast zijn zowel aan de voor- als achterzijde rolluiken geplaatst, wat bijdraagt aan privacy, verduistering en een prettig binnenklimaat.

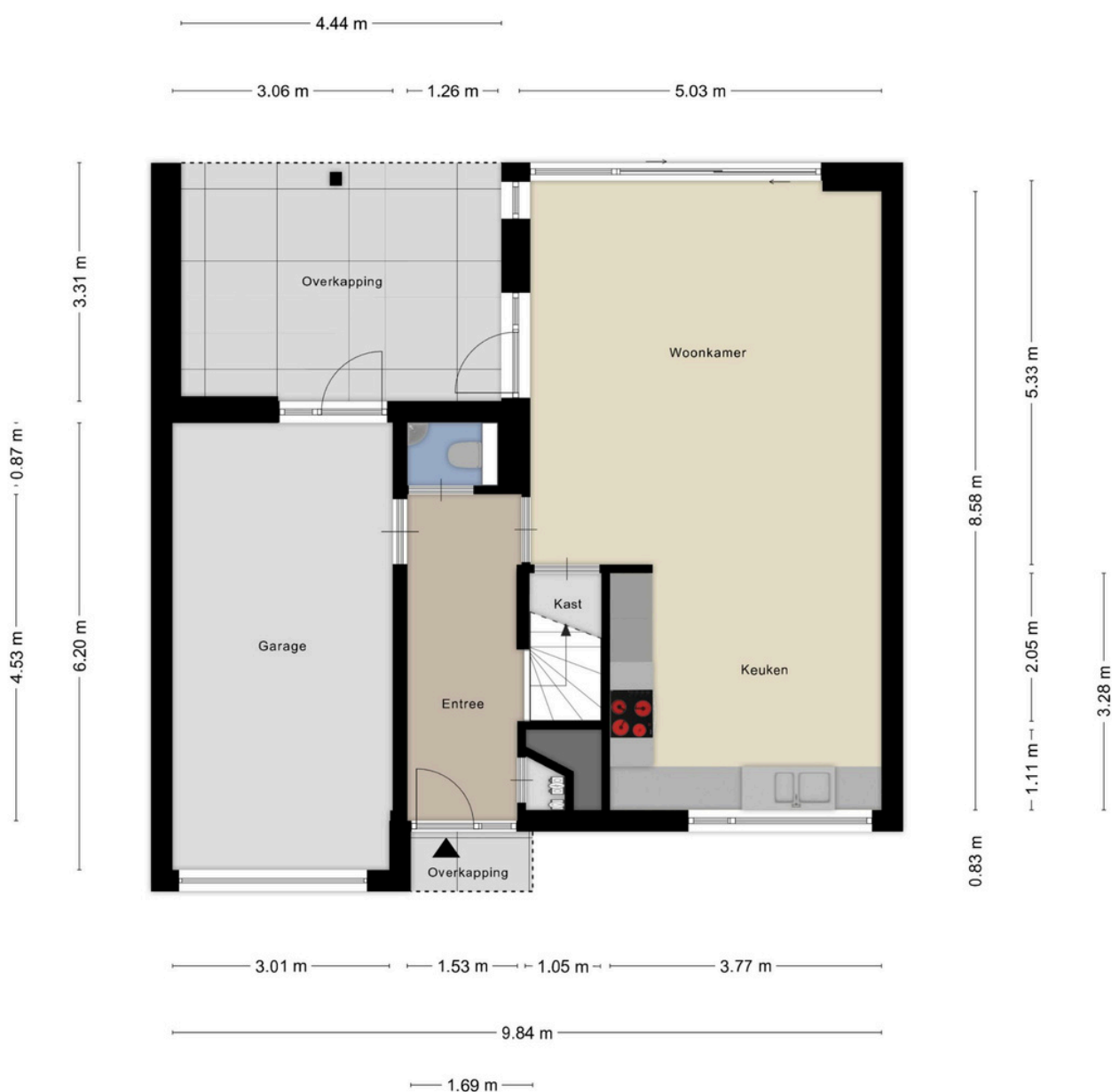
De goed onderhouden badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, een toilet en een comfortabele inloopdouche. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier van natuurlijk daglicht en goede ventilatie.





Rijnstraat 4, IJsselstein

Begane grond





Rijnstraat 4, IJsselstein

Verdieping





Rijnstraat 4, IJsselstein

Begane grond + tuin





Rijnstraat 4, 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
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			
Veranda	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	x			
Gordijnrails	x			
Raamdecoratie	x			

WARMWATERVERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close-in boiler	x			
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Kokend waterkraan				x
Airconditioning	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Rijnstraat 4, IJsselstein

Lijst van zaken

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

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
Stellingskasten garage	x			x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x
Kasten slaapkamer	x			

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat		x		
Sauna				x
Waterontharder		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

Rijnstraat 4, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnstraat



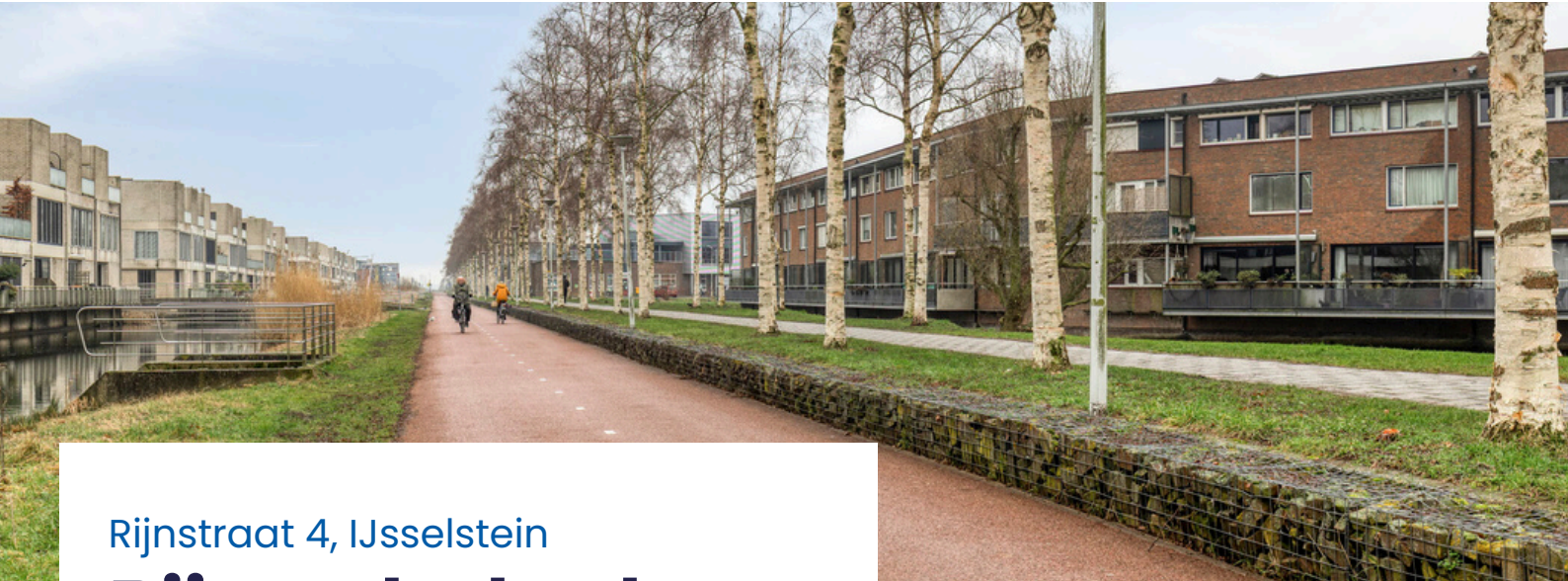
12345
25

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

Schaal 1: 500

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



Rijnstraat 4, IJsselstein

Bijzonderheden

- Ruime woning met inpandige garage;
- Inpandige garage met mogelijkheid tot extra woonruimte;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Airconditioning aanwezig op begane grond en verdieping;
- Rollluiken aan voor en achterzijde voor privacy, comfort en veiligheid;
- Fijne achtertuin op het oosten met overkapping, ideaal om lang buiten te zitten;
- Rustige woonwijk nabij winkels, scholen, OV en sportvoorzieningen;
- Goede bereikbaarheid richting Utrecht en dichtbij historisch centrum!

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



Jouw unieke
makelaar



Rijnstraat 4, 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 de [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

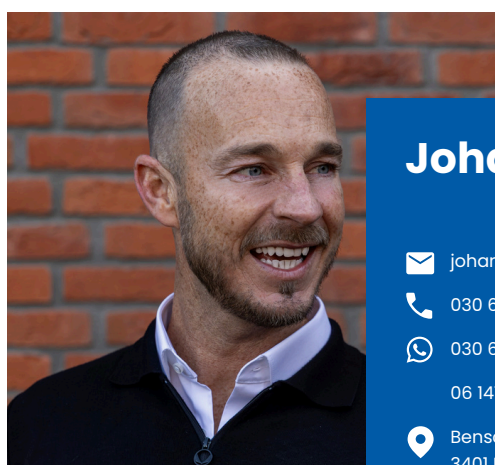
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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@vamakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

💬 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

