



Woondromen
waarmaken

Leeuwenburg 2
IJsselstein

€ 540.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Leeuwenburg 2, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1995
Soort dak	Dwarskap
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A++

KENMERKEN

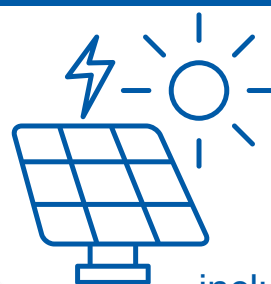
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	418 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	Warmtepomp & gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	Warmtepomp
Tuin	Voor-, Zij- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

A++



inclusief
15 zonnepanelen

Bijzonderheden

Airconditioning op alle slaapkamers en zolderkamer.

Ligging

Het fraaie buitengebied is direct om de hoek gesitueerd!



Leeuwenburg 2, IJsselstein

Ben je op zoek naar een **ruime, duurzame** en **instapklare** gezinswoning?

Dan is deze woning aan de Leeuwenburg 2 in IJsselstein precies wat je zoekt! Deze goed onderhouden hoekwoning (bouwjaar 1995) beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een moderne open keuken, vier ruime slaapkamers, een moderne en complete badkamer en volop bergruimte. In 2023 is de begane grond gemoderniseerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn alle slaapkamers én de zolderkamer uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.

De woning is bovendien uitstekend verduurzaamd met een warmtepomp (2023), 15 zonnepanelen (2020) en energielabel A++.

Dit zorgt niet alleen voor een aangenaam woonklimaat, maar ook voor zeer lage energielasten. De woning is gasloos! De verwarming en het warme water vinden plaats via de warmtepomp. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 118 m².

De woning is gelegen in een rustige en de kindvriendelijke woonwijk Achterveld.

Een ideale omgeving voor gezinnen, direct om de hoek zijn er twee speelvelden gesitueerd en de scholen zijn op loopafstand. Tevens is de woning gelegen aan de rand van de woonwijk, het fraaie buitengebied van IJsselstein, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en sporten.

De Hollandsche IJssel en het sportpark IJsseloever zijn ook in de directe omgeving aanwezig. 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.

Kortom: een energiezuinige, comfortabele en complete hoekwoning waar je zo in kunt, je bent van harte welkom!

Jouw unieke
makelaar



Leeuwenburg 2, IJsselstein

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapkast en toiletruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval en een prettige sfeer.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en staat in directe verbinding met de woonkamer. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, quooker, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Daarnaast is er volop werk- en bergruimte aanwezig.

De begane grond is in 2023 volledig vernieuwd en voorzien van comfortabele vloerverwarming. De afwerking is hoogwaardig, met strak gestucte wanden en plafonds in combinatie met een prachtige tegelvloer, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.





Leeuwenburg 2, IJsselstein

Tuin

De woning beschikt over een leuk en fraai aangelegde achtertuin met veel privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kun je hier al vroeg op de dag genieten van de zon en is het een heerlijke plek om te ontspannen.

De tuin biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken, een gezellige loungehoek of een speelplek voor kinderen. Of je nu wilt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden buiten wilt doorbrengen, deze tuin leent zich er perfect voor.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast is de tuin voorzien van een handige achterom en een langsij naar de voortuin, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.



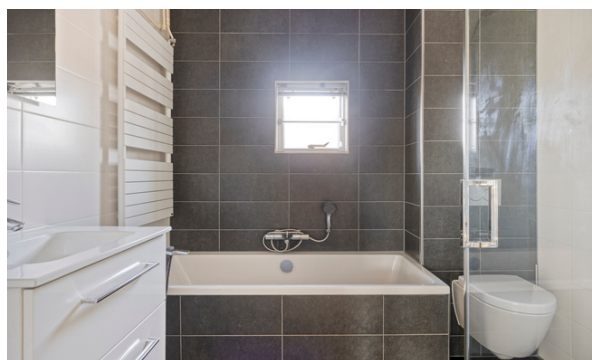
Jouw unieke
makelaar



Leeuwenburg 2, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en goed ingedeelde slaapkamers, evenals een complete badkamer. De mogelijkheid bestaat om de huidige hoofd slaapkamer op te delen in twee slaapkamers. De moderne badkamer is netjes onderhouden en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en een tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Alle slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning, waardoor je hier het hele jaar door geniet van een aangenaam binnenklimaat, ook tijdens warme zomerdagen.





Leeuwenburg 2, IJsselstein

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de derde slaapkamer en de royale zolderkamer met veel bergruimte. Dankzij de aanwezige airconditioning zijn beide kamers op deze verdieping uitstekend geschikt als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast tref je hier de praktische opstelplaats voor de warmtepomp en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tevens bevindt zich hier de toegang tot de vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en extra opslagruimte.



Jouw unieke
makelaar



Leeuwenburg 2, 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
Camera systeem	x			

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:

Rolluiken / zonwering	x			
Gordijnrails	x			
Rolgordijnen	x			
Screens	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Leeuwenburg 2, 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		
Losse vriezer in de schuur	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
Losse kast eerste verdieping grote slaapkamer	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
Telefoon installaties				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

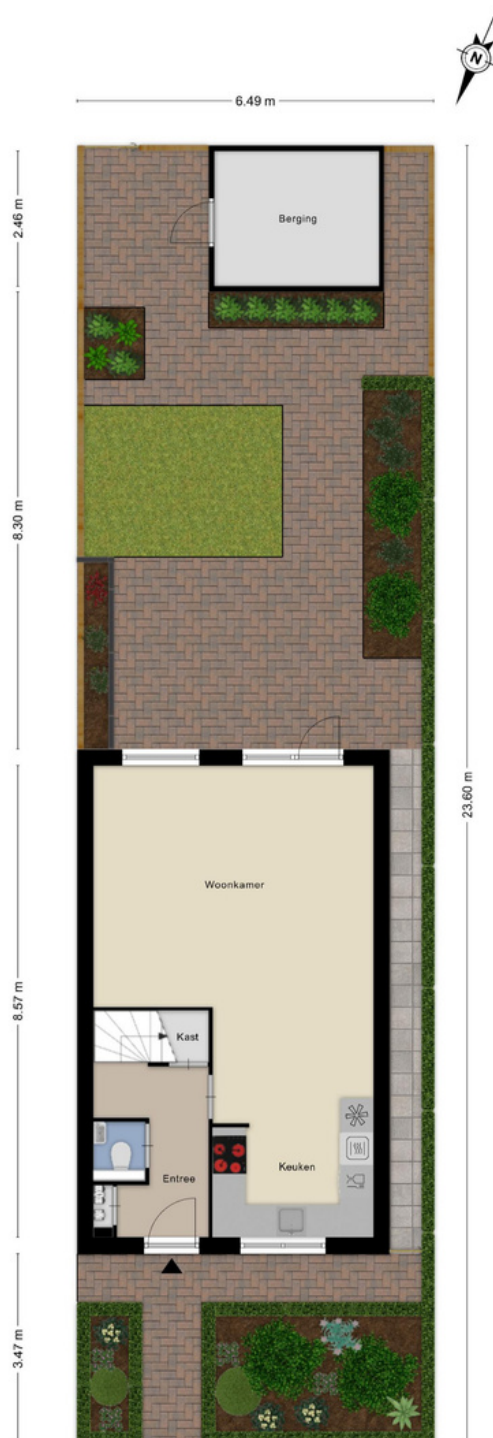
CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Leeuwenburg 2, IJsselstein

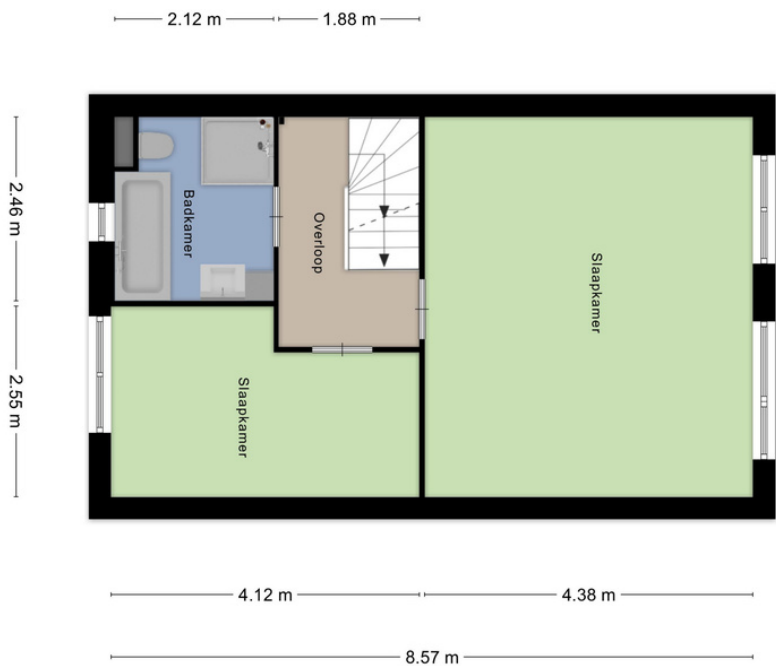
Begane grond



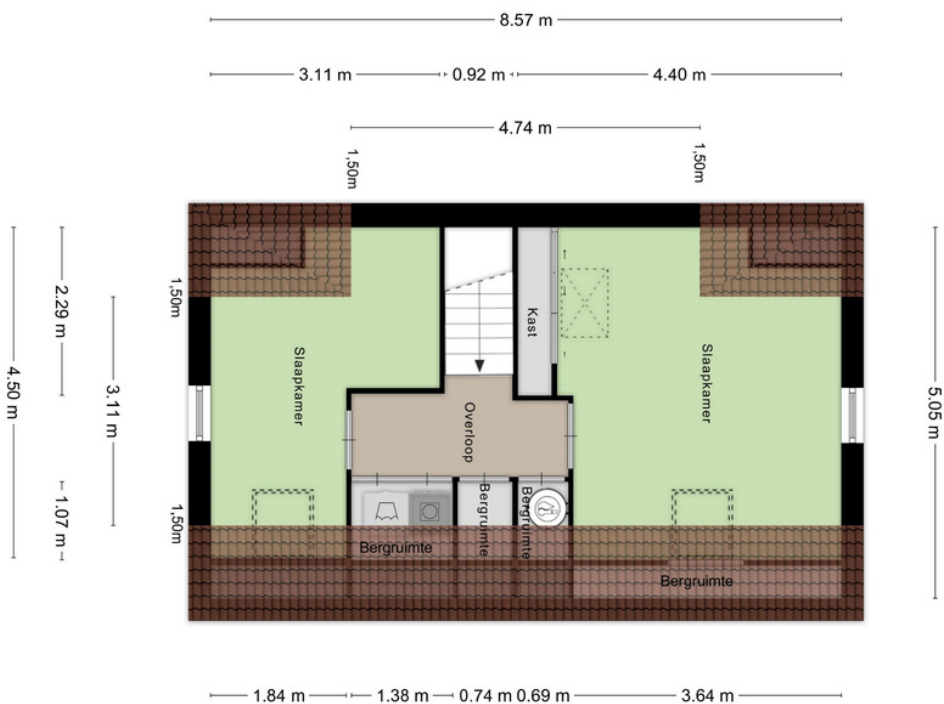


Leeuwenburg 2, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Leeuwenburg 2, IJsselstein

Bijzonderheden

- Instapklare en ruime gezinswoning;
- Woonoppervlakte ca. 118 m²;
- Energielabel A++;
- Warmtepomp (2023);
- 15 zonnepanelen (2020);
- Vloerverwarming op de begane grond (2023);
- Airconditioning op alle slaapkamers en zolderkamer;
- Vier ruime slaapkamers;
- Diepe achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom;
- Het fraaie buitengebied is direct om de hoek gesitueerd;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk!

Jouw unieke
makelaar

Leeuwenburg 2, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2852	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 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.	



Leeuwenburg 2, 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

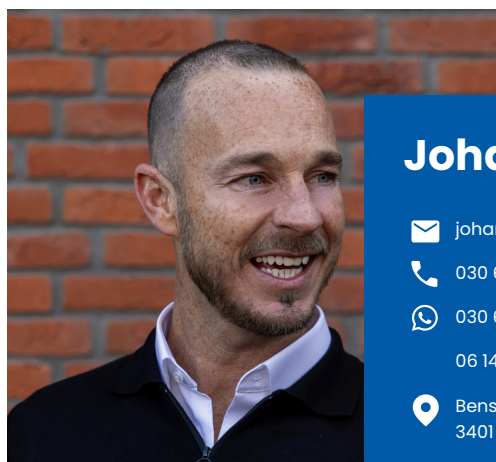
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

