



Woondromen
waarmaken

Eiteren 24
IJsselstein

€ 425.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Eiteren 24, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1920
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	D

KENMERKEN

Woonoppervlakte	79 m ² + 16 m ² overig inpandig
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	336 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV - Combiketel & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV - Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Parkeervergunningen, Betaald parkeren

Energie label

D

Bijzonderheden

Karakteristieke elementen, zoals een erker en glas-in-loodramen aan de voorzijde.

Ligging

Rustige ligging op loopafstand van de gezellige binnenstad!



Eiteren 24, IJsselstein

Sfeervolle jaren '30-woning op een unieke locatie!

Op een werkelijk unieke locatie, direct aan de Hollandse IJssel, vind je deze karakteristieke en praktisch ingedeelde eengezinswoning aan de Eiteren 24 in IJsselstein! Met meerdere woonlagen, een diepe achtertuin aan het water en volop mogelijkheden is dit de ideale woning voor kopers die hun droomhuis willen realiseren op een toplocatie.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde, voorzien van glas-in-loodramen die zorgen voor een warme en karakteristieke uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de half open keuken met aansluitend een praktische bijkeuken en toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. De zolderverdieping biedt extra ruimte en mogelijkheden. De indeling is functioneel en biedt volop kansen om de woning naar eigen wens te moderniseren en in te richten. De achtertuin is een absoluut hoogtepunt: diep, ruim en direct gelegen aan de Hollandse IJssel. Hier geniet je van rust, privacy en een prachtig uitzicht over het water.

De woning is nog voorzien van enkele originele details, zoals een erker, glas-in-loodramen en -deuren en paneeldeuren. Tevens is de woning gedeeltelijk voorzien van dubbel glas, vloerverwarming in woonkamer en keuken. De woning beschikt over energielabel D. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel uit 2022. Daarnaast is de woning uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 79 m², aangevuld met 16 m² overige inpandige ruimte. De woning is gebouwd in 1920 en is gelegen op een perceel van 165 m² eigen grond.

De woning is op loopafstand gelegen van de gezellige binnenstad. Hier tref je winkels, speciaalzaken, restaurants, terrassen en koffiebars aan. Op het Eiteren woon je rustig, maar toch centraal, met natuur en water letterlijk in je achtertuin.

Kortom: een woning met karakter, een fantastische ligging aan de Hollandse IJssel en enorm veel potentie. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een huis dat volledig naar eigen smaak gemoderniseerd kan worden, op een droomlocatie.

Jouw unieke
makelaar



Eiteren 24, IJsselstein

Begane grond

Bij binnenkomst betreed je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer.

De doorzonwoonkamer heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker met glas-in-loodramen, die zorgen voor een karakteristieke uitstraling en een mooie lichtinval. Vanuit de woonkamer is er fraai uitzicht op de Oude Sint Nicolaaskerk. De woonkamer biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, geheel naar eigen wens in te delen.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, welke voorzien is van een L-vormige inbouwkeuken met de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Aansluitend vind je de bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich bevinden. Vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin en naar de aangebouwde stenen berging.





Eiteren 24, IJsselstein

Tuin

Aan de voorzijde bevindt zich een leuke tuin. De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Met een royale diepte en een directe ligging aan de Hollandse IJssel is dit een unieke plek waar rust, ruimte en uitzicht samenkomen. Hier geniet je dagelijks van het water, de natuur en een vrij gevoel dat je zelden zo dicht bij voorzieningen vindt. Tevens is er een achterom aanwezig.

De tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken en een terras aan het water. Of je nu wilt ontspannen in de zon, uitgebreid wilt dineren met vrienden of gewoon wilt genieten van het uitzicht over de IJssel: deze tuin maakt het allemaal mogelijk.

Dankzij de diepte en de ligging ervaar je hier veel privacy en een bijzonder ruimtelijk gevoel. Het is een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen en waar je elk seizoen kunt genieten van de omgeving.



Jouw unieke
makelaar

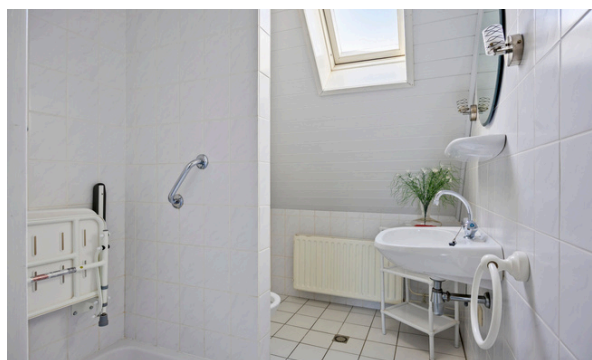


Eiteren 24, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een (gedeeltelijke) dakkapel. De kamers zijn flexibel in te delen en daardoor geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De verzorgde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en een tweede toilet. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk, wat zorgt voor een logische en functionele indeling van deze verdieping. Tevens is de (berg)zolder vanaf de overloop bereikbaar via een vlizotrap.



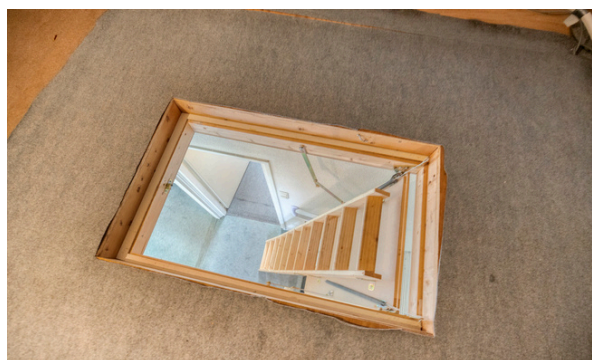


Eiteren 24, IJsselstein

Zolder

De zolderverdieping heeft een hoogte van circa 1,90 meter en is momenteel in gebruik als berging. De ruimte is praktisch en biedt volop mogelijkheden voor het opslaan van spullen of het creëren van extra bergruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-installatie. De zolder biedt, afhankelijk van wensen en eventuele aanpassingen, potentie voor verdere benutting.



Jouw unieke
makelaar



Eiteren 24, 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

WARMWATERVOORZIENING / 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:

Rolluiken / zonwering	x			
Gordijnrails	x			
Vitrages	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Eiteren 24, IJsselstein

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Gaskookplaat	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

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



Eiteren 24, IJsselstein
Begane grond

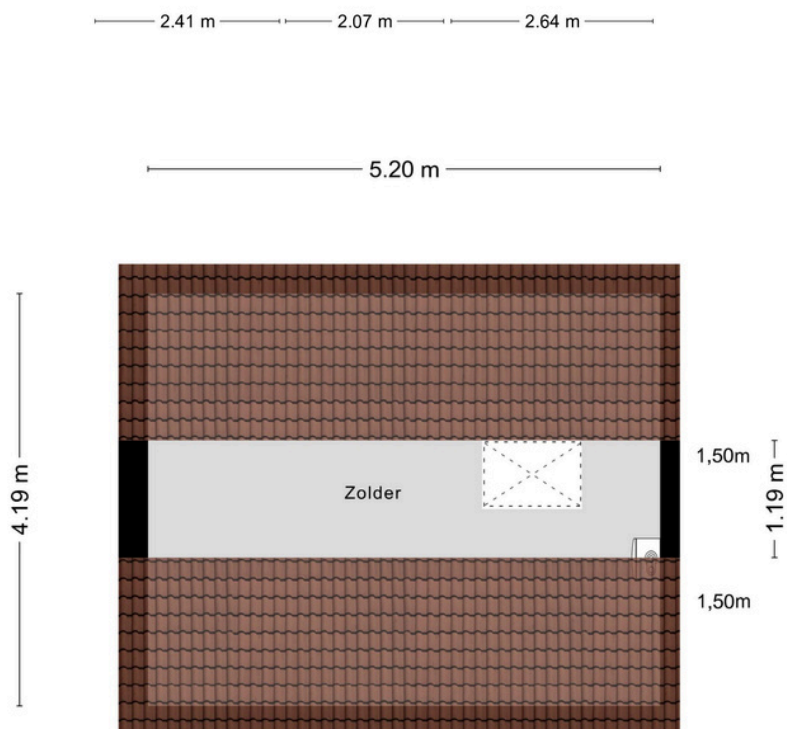




Eiteren 24, IJsselstein
Eerste verdieping



Zolder





Eiteren 24, IJsselstein

Bijzonderheden

- Sfeervolle jaren '30-woning op een unieke locatie;
- Diepe achtertuin, direct gelegen aan de Hollandse IJssel;
- Karakteristieke elementen, zoals een erker en glas-in-loodramen aan de voorzijde;
- Drie slaapkamers en een zolderruimte met uitbreidingsmogelijkheden;
- Voorzien van airconditioning voor extra comfort;
- Mogelijkheid om een parkeerplaats te huren in de parkeergarage Eiteren en aan de overzijde van de woning worden bovendien nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd;
- Rustige ligging op loopafstand van de gezellige binnenstad!



Jouw unieke
makelaar

Eiteren 24, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie E Perceel 1189	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
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.



Eiteren 24, 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 Makelaars

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaars.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaars.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaars](https://www.instagram.com/vanoordmakelaars)

[facebook.com/vanoordmakelaars](https://www.facebook.com/vanoordmakelaars)

[linkedin.com/company/vanoord-makelaars](https://www.linkedin.com/company/vanoord-makelaars)

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!

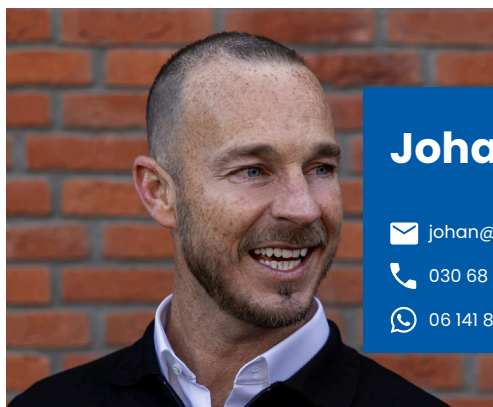


David van Oord

david@vanoordmakelaars.nl

030 68 68 280

06 524 33 800



Johan Leenheer

johan@vanoordmakelaars.nl

030 68 68 280

06 141 81 100



**Shirley van
Rijswijk - Meenhorst**

shirley@vanoordmakelaars.nl

030 68 68 280

06 193 65 418



Elgin Aykan

info@vanoordmakelaars.nl

030 68 68 280

030 68 68 280