



Woondromen
waarmaken

Kerkstraat 6
IJsselstein

€ 875.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Kerkstraat 6, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1906
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Gedeeltelijk dak-, vloerisolatie en dubbel glas

KENMERKEN

Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	723 m ³
Aantal kamers	8
Aantal badkamers	3
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV - Combiketel & Gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	CV - Combiketel
Tuin	Zij- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren & parkeervergunningen

Bijzonderheden

Monumentale en karakteristieke herenwoning.

Ligging

Gelegen in de historische binnenstad van IJsselstein!



Kerkstraat 6, IJsselstein

Een **unieke** combinatie van **karakter**, **ruimte** en **modern** wooncomfort!

Op een prachtige locatie in de historische binnenstad van IJsselstein, aan de geliefde Kerkstraat, bevindt zich deze karakteristieke en monumentale herenwoning. De woning is gebouwd rond 1906 en beschikt nog over diverse authentieke stijlelementen, gecombineerd met royale leefruimtes en meerdere buitenruimtes.

De hoge plafonds op iedere verdieping zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel, terwijl authentieke details zoals en-suite deuren, originele stijldeuren en karakteristieke elementen bijdragen aan de warme uitstraling van het huis. Daarnaast beschikt de woning over meerdere buitenruimtes, waaronder een zonnige stadstuin, een balkon en een royaal dakterras op het zuidwesten, waar je optimaal geniet van de middag- en avondzon midden in de historische binnenstad.

De woning biedt volop mogelijkheden voor diverse woonwensen. Met momenteel vier slaapkamers in het woonhuis én een flexibel indeelbare eerste verdieping, zijn eenvoudig extra kamers te realiseren. Ook wonen en werken aan huis behoort hier uitstekend tot de mogelijkheden. In de achtertuin bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw met eigen opgang en sanitaire voorzieningen, momenteel ingericht als gastenverblijf. Dankzij de zelfstandige voorzieningen biedt deze ruimte bovendien interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld kantoor aan huis en of praktijkruimte.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 196 m² en is gelegen op een perceel van 162 m² met eigen achterom. De woning is deels voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas. Daarnaast is de woning op meerdere verdiepingen uitgerust met airconditioning voor extra comfort. Verwarming en warm water worden verzorgd middels een cv-installatie.

Hoewel de belangrijkste technische en duurzame verbeteringen reeds zijn uitgevoerd, dient de woning op enkele punten nog verder te worden afgewerkt. Juist dit biedt een unieke kans om een royale en karaktervolle stadsvilla volledig naar eigen smaak en stijl af te maken.

De ligging is ideaal: rustig wonen in de sfeervolle binnenstad, met winkels, horeca, terrassen en voorzieningen letterlijk op loopafstand.

Kortom: een karakteristieke, royale en verrassend veelzijdige stadswoning waar historie, sfeer en modern wooncomfort op unieke wijze samenkomen.



Kerkstraat 6, IJsselstein

Begane grond

Via een trapopgang en hellingbaan bereik je de entree van de woning. De karakteristieke voordeur geeft toegang tot het tochtportaal met meterkast en garderobe. Authentieke details zoals stijldeuren zijn hier direct zichtbaar.

Vanuit de entree zijn de voorkamer, hal en diverse ruimtes bereikbaar. De hal biedt toegang tot de trapopgang, toiletruimte, kelder en de bijkeuken aan de achterzijde. De voor- en achterkamer zijn middels originele en-suite deuren met elkaar verbonden. De sfeervolle voorkamer is uitstekend geschikt als woonkamer. De achterkamer is volledig voorbereid voor het realiseren van een luxe woonkeuken. Alle voorzieningen en voorbereidingen zijn reeds getroffen en ook de ontwerpen hiervoor zijn al aanwezig, de uiteindelijke keuken kan hierdoor volledig naar eigen smaak worden gerealiseerd.

Aansluitend bevindt zich de serre met veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De begane grond kenmerkt zich door de indrukwekkende plafondhoogtes, grote raampartijen, originele luiken én het comfortabele woongefoel dankzij de vloerverwarming en hoogwaardige visgraat PVC-vloer.





Kerkstraat 6, IJsselstein

Tuin

De sfeervolle stadstuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en vormt een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden in de stad. De tuin beschikt over een karakteristieke bergingen en een praktische achterom.

Achterin de tuin bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw met eigen opgang en sanitaire voorzieningen, momenteel ingericht als gastenverblijf. Dankzij de zelfstandige voorzieningen is deze ruimte niet alleen ideaal voor gasten of familie, maar ook uitstekend geschikt als praktijkruimte en of kantoor aan huis.



Jouw unieke
makelaar

Kerkstraat 6, IJsselstein

Eerste Verdieping

Via de authentieke trap bereik je de overloop. Hier bevinden zich een separate toiletruimte en een badkamer met ligbad en wastafel.

Aan de achterzijde ligt een royale multifunctionele ruimte van circa 21 m², momenteel ingericht met een keuken en voorzien van een schuifpui naar het zonnige dakterras. Het dakterras bestaat uit meerdere niveaus en is gelegen op het zuidwesten.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 19 m² met vaste kasten en airconditioning. Deze kamer beschikt over een luxe en-suite badkamer voorzien van een dubbele wastafel, vrijstaand ligbad, inloopdouche én toilet.





Kerkstraat 6, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 9 m², 10 m² en 14 m². Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot een balkon met uitzicht over de binnenstad. Aan de voorzijde geniet je van uitzicht op de Oude Sint-Nicolaaskerk. De tussenkamer, momenteel in gebruik als slaapkamer, beschikt over dakramen en is eveneens multifunctioneel te gebruiken als bijvoorbeeld werk-, hobby- of kledkamer.



Jouw unieke
makelaar

Kerkstraat 6, 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			
Veiligheidsslotsen	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsel				x



WARMWATERVOORZIENING / 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:

Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Rolgordijnen	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Kerkstraat 6, IJsselstein

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Inductie	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



Kerkstraat 6, IJsselstein
Begane grond



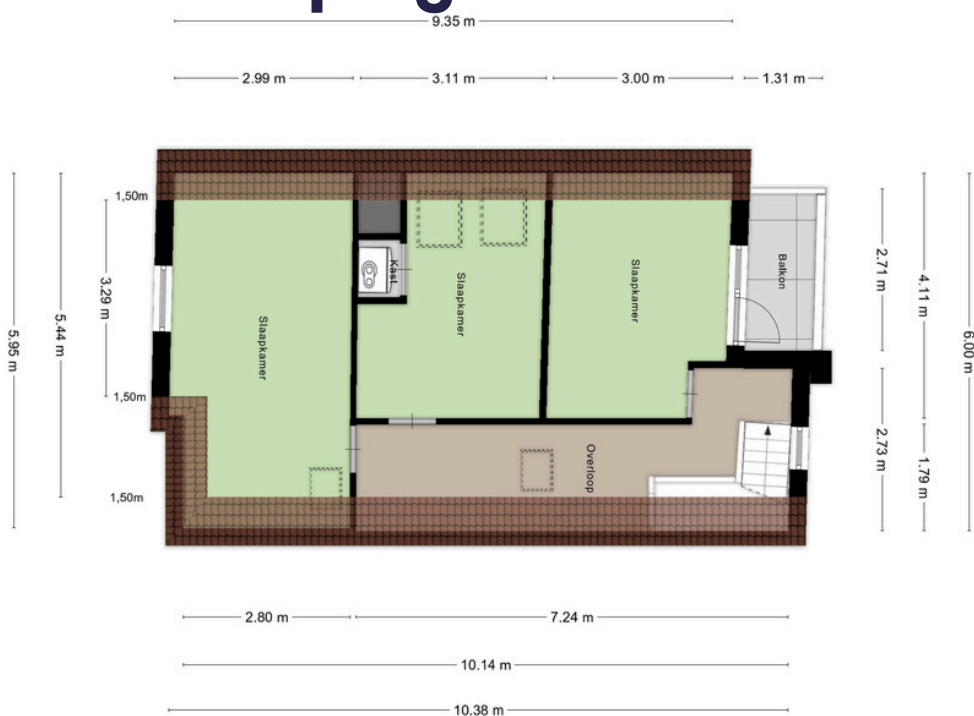


Kerkstraat 6, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kerkstraat 6, IJsselstein

Bijzonderheden

- Monumentale en karakteristieke herenwoning;
- Gelegen in de historische binnenstad van IJsselstein;
- De afgelopen twee jaar grotendeels gemoderniseerd;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Authentieke details zoals hoge plafonds, stijldeuren en en-suite deuren;
- Vier slaapkamers aanwezig met mogelijkheid tot extra kamers;
- Achterkamer volledig voorbereid voor luxe woonkeuken;
- Meerdere buitenruimtes: stadstuin, balkon en royaal dakterras op het zuidwesten;
- Multifunctioneel gastenverblijf met eigen voorzieningen;
- Geschikt voor wonen en werken aan huis;
- Een unieke combinatie van karakter, ruimte en modern wooncomfort in hartje binnenstad!

Jouw unieke
makelaar



Kerkstraat 6, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: IJsselstein	
—	Huisnummer	Sectie: F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 1203	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 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.



Kerkstraat 6, 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.



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



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 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