

TE KOOP

Achtersloot 47

IJsselstein



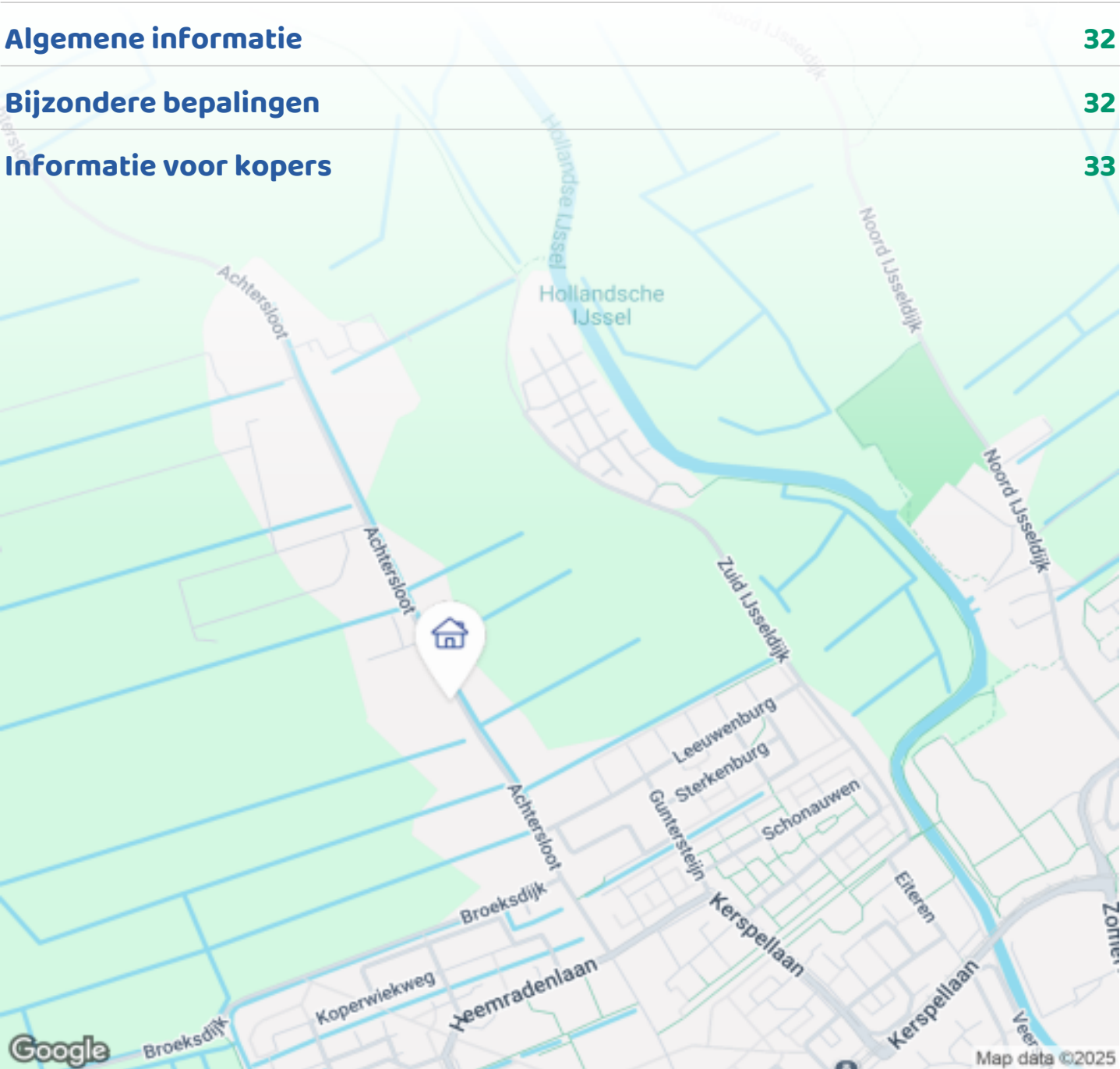
Vraagprijs

€ 1.149.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Achtersloot 47, IJsselstein

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan de geliefde Achtersloot, aan de rand van het IJsselsteinse buitengebied, staat deze sfeervolle en volledig gerenoveerde woonboerderij uit 1880. Dit voorste deel van de boerderij beschikt over een karakteristieke gevel, vele authentieke elementen en een prachtige, zonnige tuin. Hier woon je vrij en landelijk, met alle voorzieningen binnen handbereik.

De Achtersloot staat bekend om zijn landelijke charme en rijke historie, met een gevarieerd straatbeeld van monumentale boerderijen, woonboerderijen en karakteristieke woningen. Scholen, winkelcentrum Achterveld, jachthaven Marnemoende en zowel een bushalte als tramhalte Eiteren liggen op korte afstand. De gezellige historische binnenstad van IJsselstein bevindt zich op slechts 1,8 km, met sfeervolle winkelstraten, horeca, een wekelijkse markt en diverse culturele voorzieningen.

De woning barst van de authentieke details zoals een gemetselde gevel, sierlijsten, glas-in-lood ensuite



Woningbrochure: Achtersloot 47, IJsselstein

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

deuren, houtkachel, kelder, zichtbare spanten en paneeldeuren.

Parkeren kan royaal op eigen terrein: zowel op de oprit als op de extra dubbele parkeerplaats achter de schuur (bereikbaar via recht van overpad). Op deze achterste parkeerplaats is een laadpaal mogelijk (aansluiting al aanwezig in de meterkast).

In de ruime voortuin met groot gazon staan twee originele leilindes en een grote schuur met vliering. De tuin is in 2024 voorzien van een op maat gemaakt sierhekwerk met elektrisch bedienbare poort, camera en intercom.

De woning is in 2017 volledig gerenoveerd, voorzien van dak- en vloerisolatie.

Dit is de ideale woonplek voor wie landelijk wil wonen met alle gemakken van de stad dichtbij.

Indeling

Begane grond

Entree met hal en toegang tot de woonkamer en een ruime werkkamer/slaapkamer met eigen toilet. Deze kamer van 19 m² wordt nu gebruikt als kantoor en sportruimte, maar kan eenvoudig worden omgebouwd tot slaapkamer met badkamer ensuite, of tot bijvoorbeeld een speelkamer. De vaste kasten bieden extra opbergruimte.

De royale, lichte woonkamer heeft ramen rondom, ensuite deuren met glas in lood, sierlijsten, meerdere vaste kasten en een sfeervolle haard als centraal punt. De voorkamer (11 m²) leent zich uitstekend voor een grote eettafel of een speelhoek. De achterkamer (25 m²) geeft toegang tot een praktische berg- of wijnkelder (geen stahoogte).

De ruime halfopen keuken (23 m²) met vloerverwarming is compleet uitgerust met o.a.:

- koelkast (Siemens)

- Bosch vaatwasser (2020)
- Quooker (2025)
- Bosch zelfreinigende oven op wifi met airfryerfunctie (2025)
- Bosch combi magnetronoven op wifi met airfryerfunctie (2025)
- inductiekookplaat 5 pits (Siemens, 2020)
- RVS afzuigkap (Siemens)

Daarnaast is er een handige pantry met ruimte voor een extra koel/vriescombinatie en volop bergruimte.

Via de tweede hal bereikt u het tweede toilet, de trap naar boven en de tuin.

De fraai aangelegde zonnige achtertuin op het zuiden heeft twee terrassen (2024).

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot de badkamer, het derde toilet, wasruimte en drie ruime slaapkamers. De karakteristieke houten spanten zijn in het zicht gelaten.

- Slaapkamer 1 (23 m²): lichte master bedroom met authentieke raampartij en walk-in closet.
- Slaapkamer 2 (15 m²): met Velux dakraam en vaste kasten in de knieschotten.
- Slaapkamer 3 (17 m²): eveneens met Velux dakraam, vaste kasten en CV-kast.

De moderne badkamer (9 m²) heeft vloerverwarming, een ruime inloofdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegel, designradiator, veel bergruimte en een dakraam voor veel licht. De wasmachine en droger staan in een aparte was- en strijkruimte.

De gehele verdieping is voorzien van een mooie pvc-vloer en glad gestucte wanden en plafonds.

Zolderverdieping (48 m²)

Bereikbaar via een vlizotrap in de wasruimte. De voorzijde wordt gebruikt als huisbioscoop, de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

achterzijde biedt royale bergruimte. Voorzien van een Velux dakraam.

Bijzonderheden

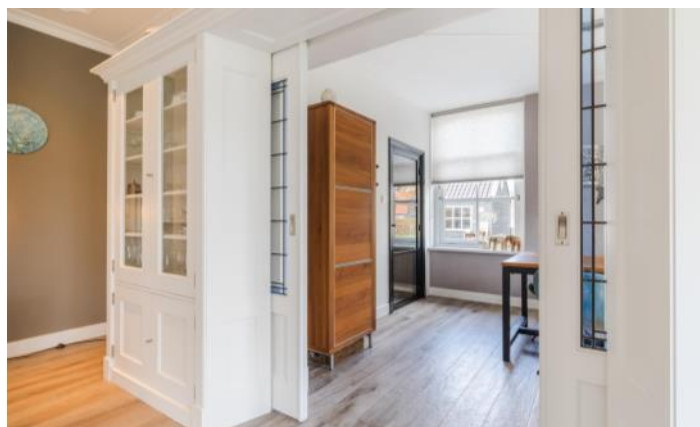
- Gerenoveerde woonboerderij uit 1880 op een royaal perceel
- Veel authentieke details
- Zeer ruime woonkamer en halfopen keuken
- Hoogwaardige afwerking met stenen vloer en vloerverwarming
- Multifunctionele kamer op de begane grond
- Drie slaapkamers, wasruimte en moderne badkamer
- Grote zolderverdieping
- Zonnige, brede tuin met meerdere terrassen op het zuiden
- Parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein
- Prachtige ligging aan de rand van het buitengebied van IJsselstein
- Een uniek en sfeervol familiehuis!

U bent van harte welkom om deze sfeervolle woonboerderij te komen bezichtigen!













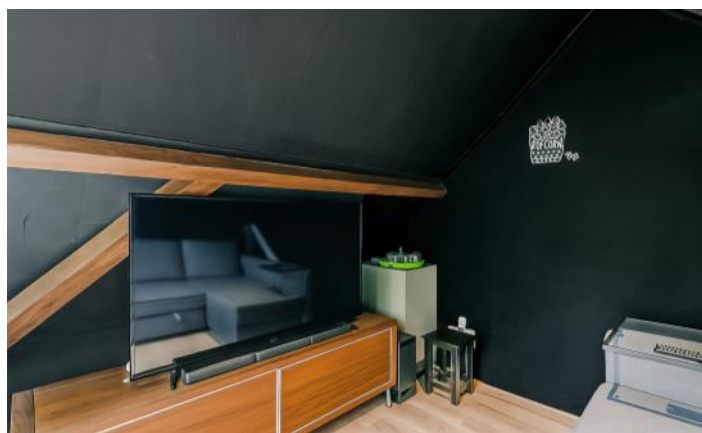






















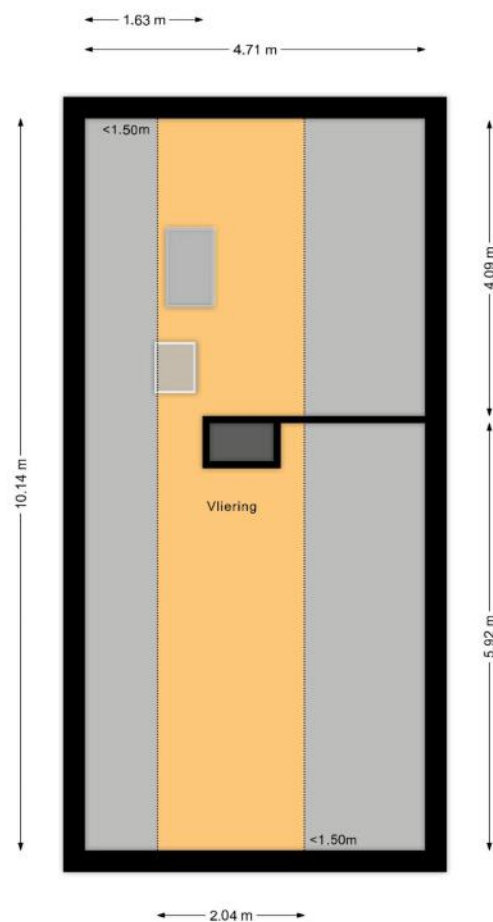
PLATTEGROND



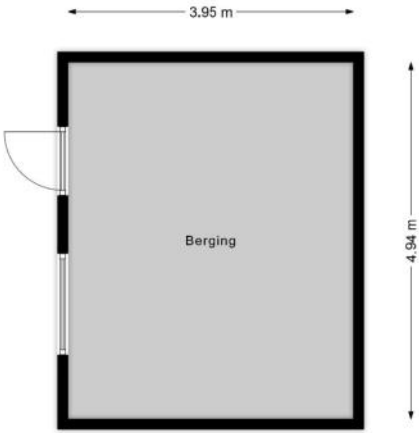
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	812 m ²
Inhoud	832 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	196 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Daalderop
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Buiten bebouwde kom
Tuin	Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	585 m ² (19,5m diep en 30m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

IJsselstein G 561

Oppervlakte	812 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Tuinmeubilair en -accessoires gaan mee

Robotmaaier ter overname

Binnenverlichting gaat mee m.u.v. vaste spotjes in plafonds

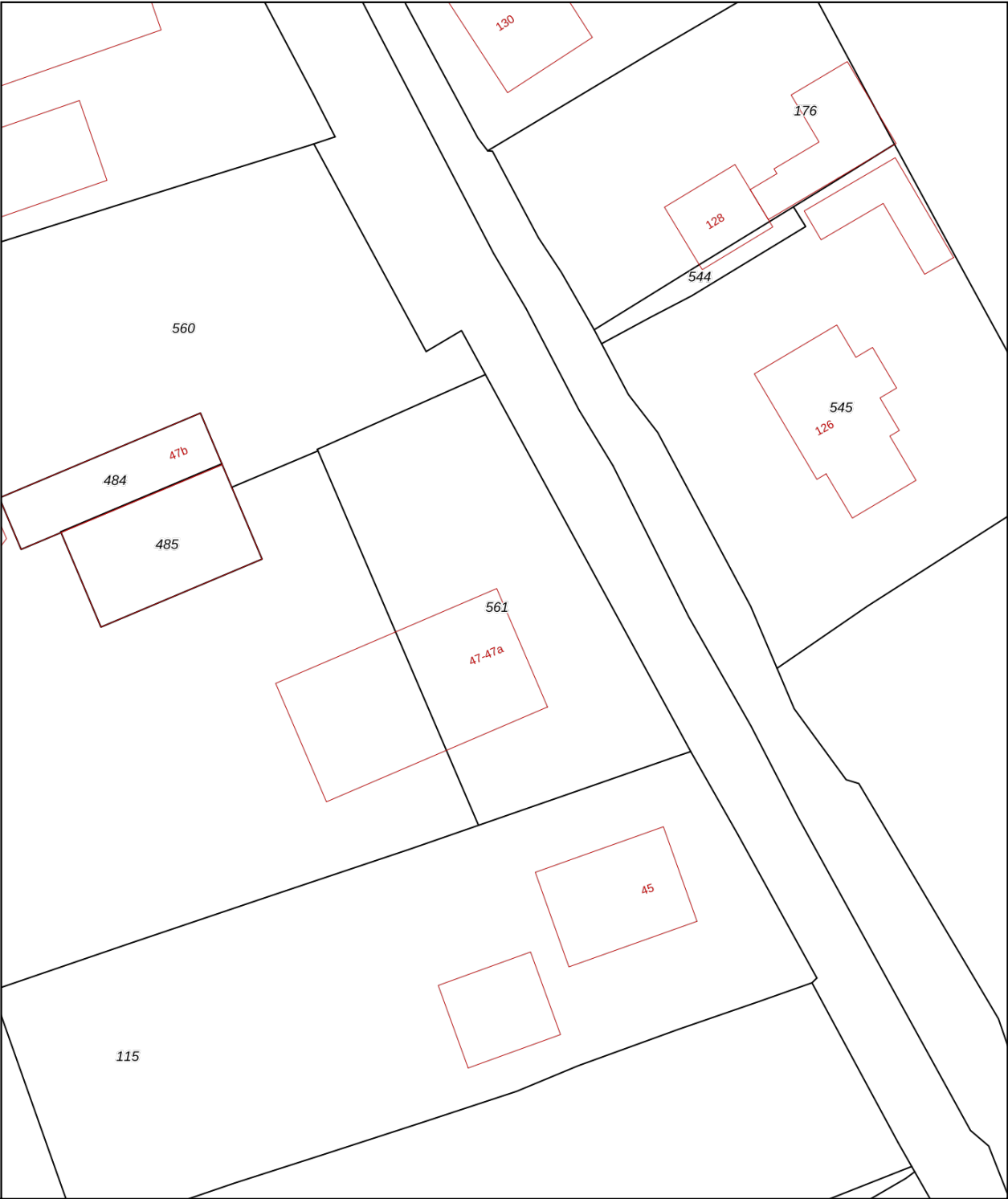


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JMS



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein

Sectie G

Perceel 561

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.