



Woondromen  
**waarmaken**

---

Koningshof 43  
IJsselstein

**€ 700.000,- k.k.**

Wij helpen  
je met **jouw**  
**volgende stap**

---

**Weten hoe?**  
Scan de QR-code!





Koningshof 43, IJsselstein

# Kenmerken

## BOUW

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Soort woning  | Bovenwoning         |
| Bouwjaar      | 2018                |
| Soort dak     | Samengesteld dak    |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd |
| Energie label | A                   |

## KENMERKEN

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte  | 143 m <sup>2</sup> |
| Inhoud           | 474 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers    | 4                  |
| Aantal badkamers | 1                  |
| Aantal woonlagen | 1                  |

## VOORZIENINGEN

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Verwarming         | CV-Combiketel & Vloerverwarming                    |
| Warm water         | CV-Combiketel                                      |
| Tuin               | Balkon                                             |
| Parkeergelegenheid | Privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage |

Energie label

A

## BIJZONDERHEDEN

Gebouwd in 2018, afgestemd op de moderne woonwensen

## LIGGING

Een unieke locatie in de gezellige binnenstad van IJsselstein!





Koningshof 43, IJsselstein

# Uniek en luxe wonen in het hart van de binnenstad!

Wonen op een plek waar comfort, ruimte en historie samenkomen? Koningshof 43 is een uniek en royaal 4 kamerappartement uitkijkend op de IJsselsteinse Korenmolen "De Windotter". Hier geniet je van het beste van twee werelden: de levendigheid van het stadscentrum en de rust en luxe van een stadswoning met uitzonderlijk veel leefruimte!

De woning verrast direct door de ruime opzet en prettige lichtinval. De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een heerlijke zithoek en een grote eettafel. De moderne open keuken leent zich perfect voor een borrel met uitzicht. Dankzij de raampartijen voelt de leefruimte extra licht en open aan. De drie slaapkamers bieden verschillende mogelijkheden voor gebruik. Het fijne balkon is op het westen gelegen waardoor je tot in de avonduren van de zon kan genieten.

De woning is gebouwd in 2018 en voldoet volledig aan de moderne woonwensen van nu. Met energielabel A is het appartement niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel, waarbij in de gehele woning vloerverwarming is aangebracht. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 143 m<sup>2</sup> en heeft daarnaast ook nog een balkon van 9 m<sup>2</sup>. De mogelijkheid bestaat om een inpandige lift te plaatsen om naar de woonverdieping te komen.

Bij het appartement hoort een privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Daar beschik je ook over een fietsenstalling en fietslift. Ook de extra berging bevindt zich in de parkeergarage, ideaal voor het veilig en overzichtelijk opbergen van overige spullen.

Alle voorzieningen die de gezellige binnenstad van IJsselstein rijk is zijn binnen handbereik; winkels, diverse speciaalzaken, koffiebars en restaurants met terrassen. Tevens is de binnenstad voorzien van het Fulco-Theater/bioscoop, museum en openbaar vervoer zoals de bus en sneltram.

Wil je de sfeer echt ervaren?

Plan een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en de afwerking.

Jouw unieke  
makelaar



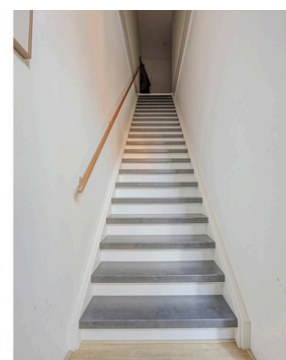
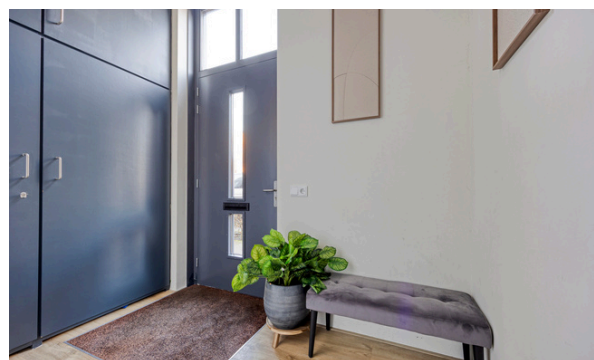


Koningshof 43, IJsselstein

# Entree

De woning beschikt over een eigen entree. Bij binnenkomst betreed je een ruime hal met aan de rechterzijde twee praktische, ingebouwde kasten. Achter de achterste kast bevindt zich de meterkast, terwijl de voorste kast volop ruimte biedt voor het netjes en uit het zicht opbergen van jassen en schoenen.

Vanuit de hal leidt de trap je naar de woonverdieping, waar het comfortabele en stijlvolle leefgedeelte zich bevindt.





Koningshof 43, IJsselstein

# Woonverdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop, deze is netjes afgewerkt. Hier bevindt zich de stookruimte, die keurig is weggewerkt. Aangrenzend vind je de toiletruimte, uitgevoerd met een hangend toilet en volledig modern betegeld.

De woonkamer is ruim en licht opgezet en beschikt over ramen aan de voorzijde met een fraai uitzicht op de Korenmolen "De Windotter". Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor dit een ideale plek is om samen te komen en uitgebreid te tafelen. De open keuken sluit hier naadloos op aan en nodigt uit tot gezellig koken, terwijl je in contact blijft met je gasten. De keuken is voorzien van: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast en combi-oven met magnetron. Tevens is de keuken voorzien van een gezellige bar.

Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger en een extra koelkast. Alles netjes uit het zicht en functioneel ingericht.



Jouw unieke  
**makelaar**

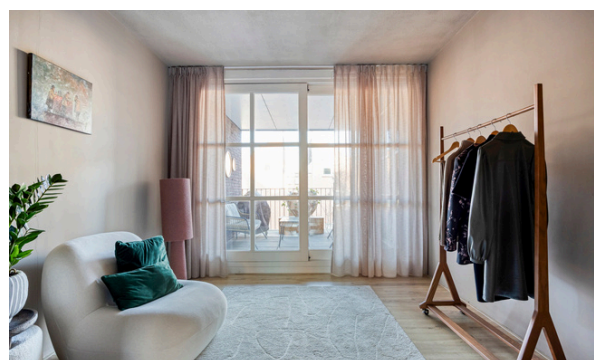
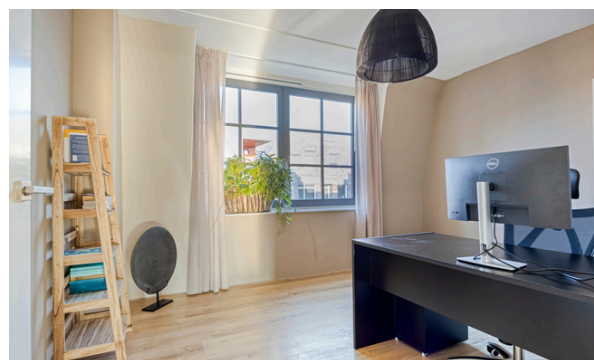
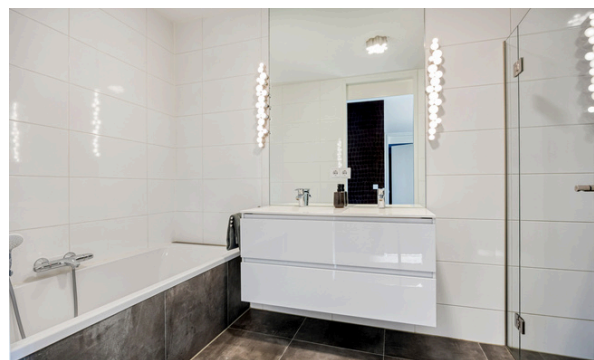




## Koningshof 43, IJsselstein

Het appartement beschikt over maar liefst drie ruime slaapkamers van ca. 14 m<sup>2</sup>, 16.4 m<sup>2</sup> en 13.6 m<sup>2</sup> allen keurig afgewerkt en veelzijdig in te richten. Eén van de slaapkamers biedt bovendien direct toegang tot het balkon, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht en de middag- en avondzon.

Uiteraard ontbreekt ook de moderne badkamer niet. Deze is compleet uitgevoerd en voorzien van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een stijlvol dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

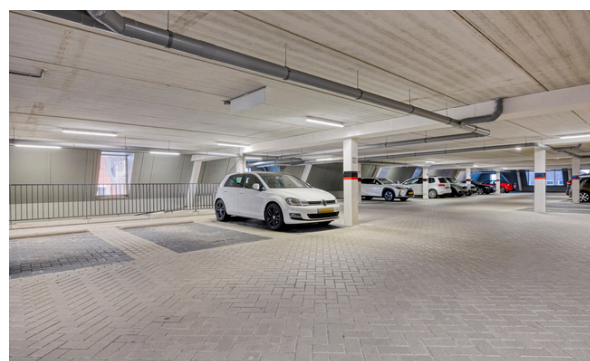




Koningshof 43, IJsselstein

# Eigendom & VvE

De woning maakt kadastraal deel uit van een appartementsrecht. Dit betekent dat je naast eigenaar van de woning ook lid bent van een actieve Verenigingen van Eigenaren (VvE). De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 239,- Dankzij de VvE ben je verzekerd van goed beheer en verzorgd onderhoud van de gezamenlijke voorzieningen.



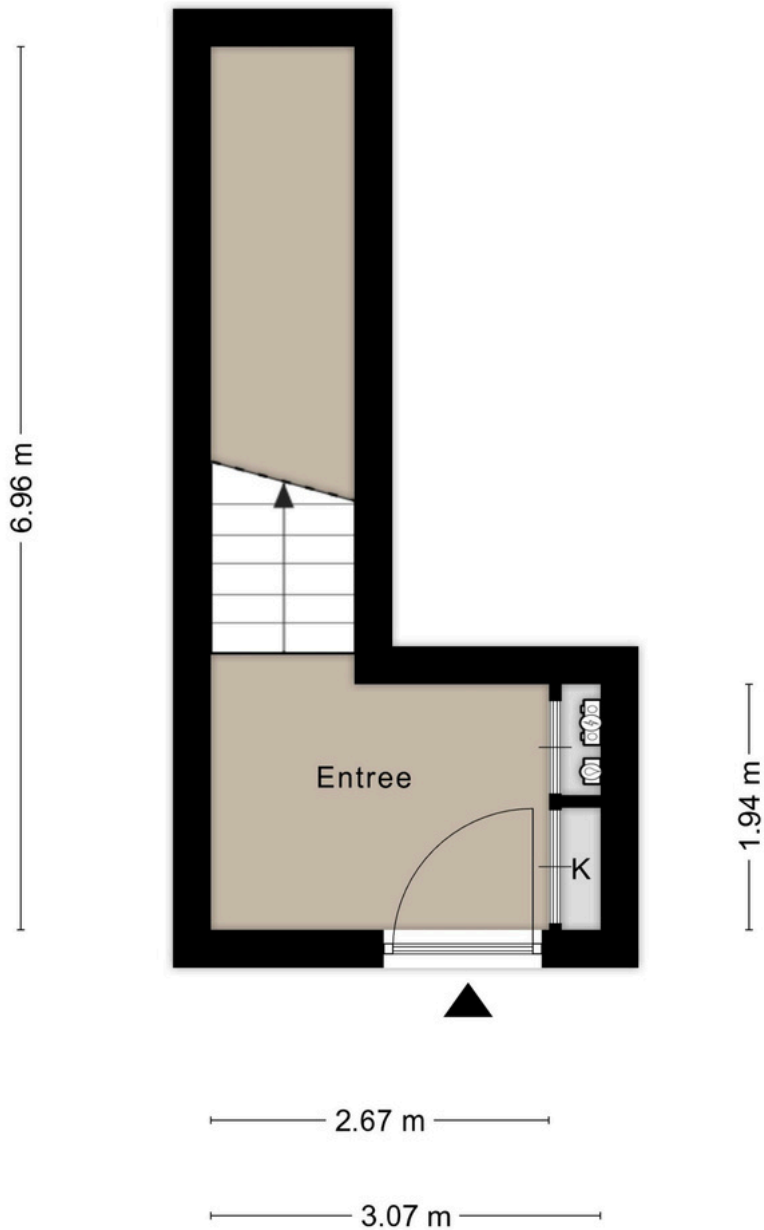
Jouw unieke  
**makelaar**





Koningshof 43, IJsselstein

# Entree





Koningshof 43, IJsselstein

# Woonverdieping







# Koningshof 43, IJsselstein

## Lijst van zaken

### ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating/<br>beplanting |               |          |              | x      |
| Buitenverlichting                    | x             |          |              |        |
| Tijdschakelaar                       |               |          |              | x      |
| Vlaggenmast                          | x             |          |              |        |
| Zonnepanelen                         |               |          |              | 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. |
|--------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Gordijnrails |               |          | x            |        |
| Rolgordijnen | x             |          |              |        |
| Gordijnen    |               |          | x            |        |
| Vitrages     |               |          | x            |        |

### WARMWATERVOORZIENING / 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



Koningshof 43, 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 |  |   |
| Koelkast in de berging |   | 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 |

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

## SANITAIRE VOORZIENINGEN:

|                                   |   |  |  |   |
|-----------------------------------|---|--|--|---|
| Badkameraccessoires               | x |  |  |   |
| Wastafels                         | x |  |  |   |
| Toiletassecoires                  | x |  |  |   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat |   |  |  | x |
| Waterslot wasautomaat             |   |  |  | x |
| Sauna                             |   |  |  | x |

## TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

|                       |  |  |  |   |
|-----------------------|--|--|--|---|
| Telefoon toestellen   |  |  |  | x |
| Telefoon installaties |  |  |  | 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**



# Uittreksel Kadastrale Kaart





Koningshof 43, IJsselstein

## Bijzonderheden

- Uniek en royaal 4-kamer appartement;
- Zeer ruime woonoppervlakte van maar liefst 143 m<sup>2</sup>;
- Gebouwd in 2018, afgestemd op de moderne woonwensen;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Lichte en ruime woonkamer;
- Luxe open keuken met gezellige bar;
- Drie mooie slaapkamers;
- Modern en luxe sanitair;
- Balkon op het westen van circa 9 m<sup>2</sup>;
- Mogelijkheid voor het plaatsen van een interne lift;
- Privé parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeergarage;
- Een unieke locatie in de gezellige binnenstad van IJsselstein!

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



Jouw unieke  
**makelaar**





Koningshof 43, 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](mailto:info@vanoordmakelaardij.nl)

## Lees meer over onze diensten

op: [www.vanoordmakelaardij.nl](http://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

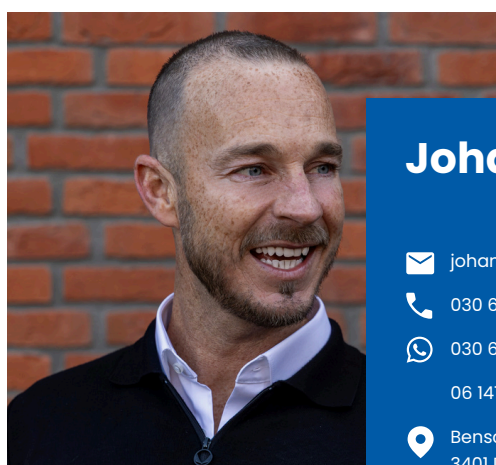
✉ [david@vanoordmakelaardij.nl](mailto:david@vanoordmakelaardij.nl)

☎ 030 68 68 280

💬 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,  
3401 DG IJsselstein UT



## Johan Leenheer

✉ [johan@vanoordmakelaardij.nl](mailto: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](mailto:shirley@vamakelaardij.nl)

☎ 030 68 68 280

💬 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,  
3401 DG IJsselstein UT

