

TE KOOP



IJSSELSTEIN

Utrechtseweg 49

Vraagprijs € 425.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Utrechtseweg 49 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



De woning
bevindt zich op
een fijne
locatie, nabij
het gezellige
oude centrum
van IJsselstein.

Het geheel
staat op een
perceel eigen
grond van
130m² en de
woning is
voorzien van
zonnepanelen.





Omschrijving

Op een fijne locatie, nabij het gezellige oude centrum van IJsselstein, bieden wij deze goed bemeten en uitstekend verduurzaamde woning aan. Aan de voorzijde ligt de woning vrij met uitzicht over een groenstrook, wat zorgt voor een prettige en rustige woonbeleving. Bovendien beschikt de woning over zowel een royale voortuin als achtertuin. Binnen tref je een lichte woon-/eetkamer, een moderne open keuken uit 2017 met inbouwapparatuur en een inductiekookplaat, een sfeervolle badkamer uit 2019 en drie slaapkamers, waarvan één met dakkapel. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal klaar voor de toekomst: De woning beschikt over energielabel A, spouwmuurisolatie en vloerisolatie uit 2023, een cv-ketel uit 2019 en vier moderne zonnepanelen uit 2024. Kortom: een comfortabele, verzorgde en energiezuinige woning op een centrale locatie in IJsselstein. Een ideale plek voor wie instapklaar wil wonen met het centrum om de hoek!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
75 m² / 306 m³

Perceeloppervlakte:
130 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond:

Je komt binnen in de nette entree/hal met garderobe, meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is strak afgewerkt en voorzien van een hangend closet uit 2017. De living voelt direct prettig aan: licht, gezellig en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar je dankzij de grote raampartijen geniet van veel daglicht en een mooi vrij uitzicht. Aan de achterzijde is ruimte voor een fijne eethoek met aansluitend de moderne open keuken. De keuken is geplaatst in 2017 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, nieuw geplaatste inductiekookplaat en volop bergruimte. Vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in. De gehele begane grond is netjes afgewerkt met strakke wanden en een greywash laminaatvloer.

Achtertuint:

De strak aangelegde achtertuin ligt op het noordoosten en is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier kun je eenvoudig meerdere gezellige zit- of loungehoekjes creëren. Achterin de tuin vind je een stenen berging en een praktische achterom. Zie jij jezelf hier al zitten tijdens een lange zomeravond?

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee ruime slaapkamers, de sfeervolle badkamer, een aparte wasruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn circa 12,5 m² en 10,1 m² groot en beide netjes afgewerkt met verzorgde wanden en een houtlook laminaatvloer. De vernieuwde badkamer uit 2019 is zonder twijfel een echte blikvanger. Deze is luxe en modern afgewerkt met stijlvolle tegels en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede hangend toilet, radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er op deze verdieping een aparte wasruimte aanwezig, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Praktisch én netjes weggewerkt.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een voorzolder met de opstelplaats van de cv-combiketel en extra bergruimte. Dankzij de dakkapel, voorzien van vernieuwd dakleer uit 2019 en dubbele beglazing, is deze verdieping verrassend ruim.

Hier is een fijne extra kamer ontstaan van circa 10,8 m², ideaal als kinderkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De zolder is netjes afgewerkt en voorzien van een houtlook laminaatvloer. Door de beperkte hoogte is deze verdieping niet meegenomen in de gebruiksoppervlakte wonen, maar de ruimte is absoluut een waardevolle toevoeging aan het huis.

BIJZONDERHEDEN

- Goed bemeten en verzorgde woning nabij het gezellige oude centrum van IJsselstein;
- Vrije ligging aan de voorzijde met uitzicht over een groenstrook en voorzien van zowel een royale voor- als achtertuin van 54m²;
- Lichte woon-/eetkamer met moderne open keuken uit 2017;
- Sfeervolle badkamer uit 2019;
- Drie slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping met dakkapel;
- Praktische aparte wasruimte en extra bergruimte op zolder;
- Strak aangelegde achtertuin op het noordoosten met stenen berging en achterom;
- Uitstekend verduurzaamd met energielabel A, spouwmuurisolatie en vloerisolatie uit 2023, cv-ketel uit 2019 en vier zonnepanelen uit 2024;
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het oude centrum.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **75 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **15 m²**

Externe bergruimte: **6 m²**

Perceeloppervlakte: **130 m²**

Inhoud: **306 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, inloopdouche en**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, zonnepanelen en**

natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2036-02-27)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Remeha Tzerra (2019, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1966**

Dak: **Zadeldak met pannen**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



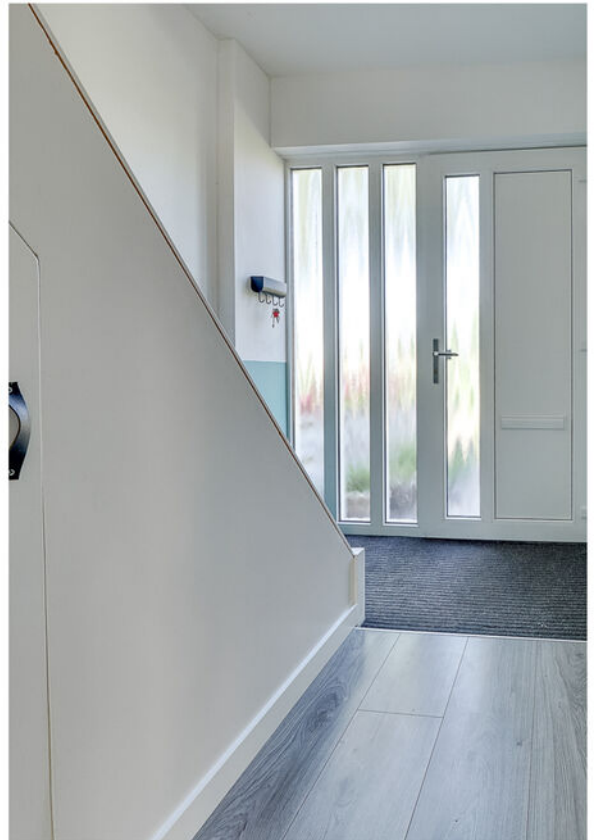
Ruime woonkamer met
veel daglicht



Vanuit de hal met garderobe heb je toegang tot de fijne praktische woonkamer met veel daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek waar je geniet van mooi vrij uitzicht.

BEGANE GROND **keuken**





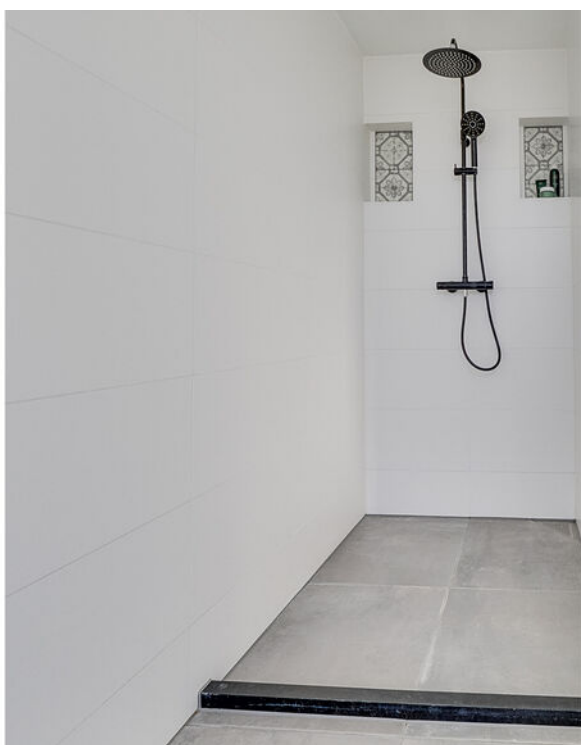
**Twee ruime slaapkamers,
respectievelijk 12,5 m² en 10.1
m² en beide netjes afgewerkt
met een houtlook laminaatvloer.**





De aparte
wasruimte met
aansluitingen
voor
wasmachine en
droger is
natuurlijk
ideaal.

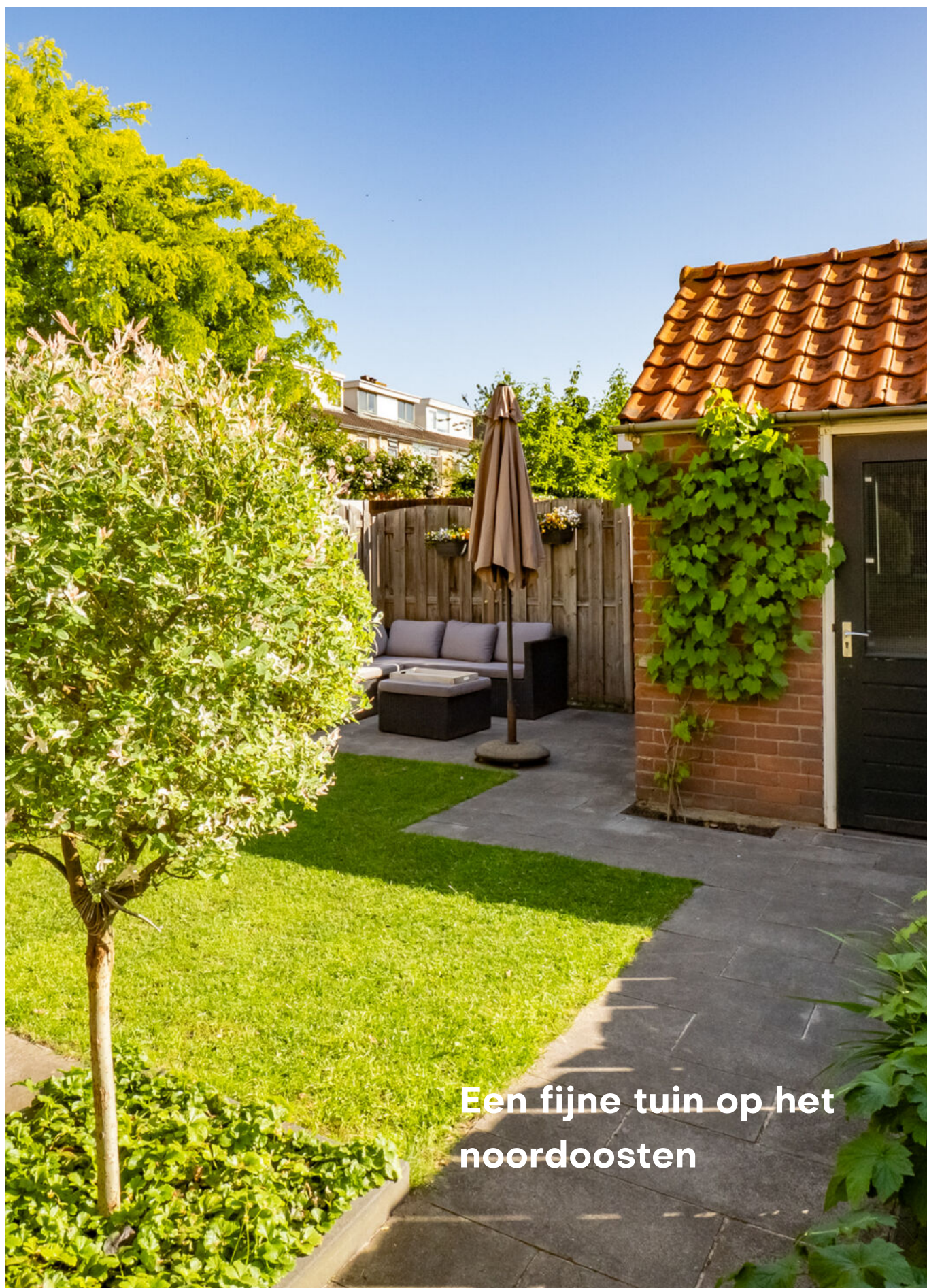
De vernieuwde
badkamer uit
2019 is zonder
twijfel een
echte
blikvanger.





Dankzij het dakkapel, is de tweede verdieping verrassend ruim en ontstaat er een extra kamer. Ideaal als kinderkamer, werkkamer, hobbykamer of logeerkamer.





**Een fijne tuin op het
noordoosten**



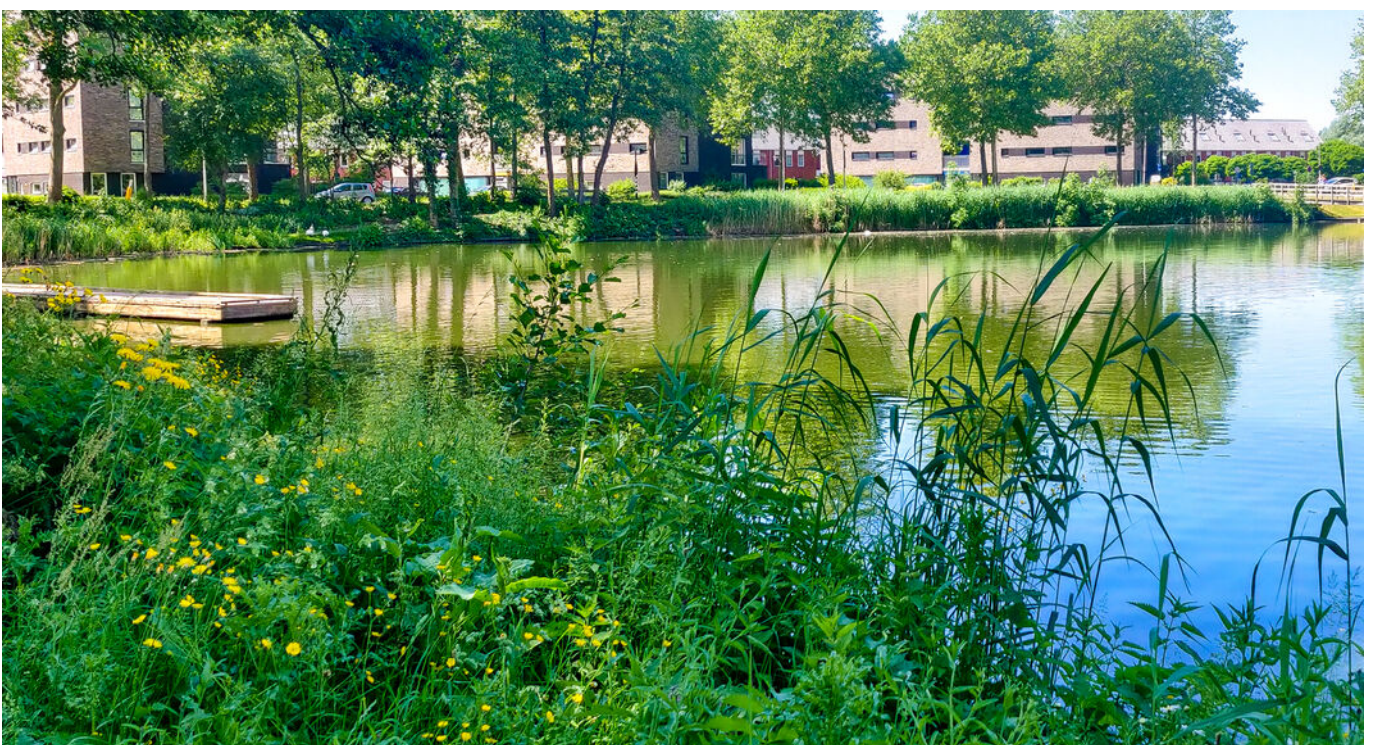
De tuin is voorzien van een stenen berging met een achterom. Je kunt heerlijk genieten in de tuin.





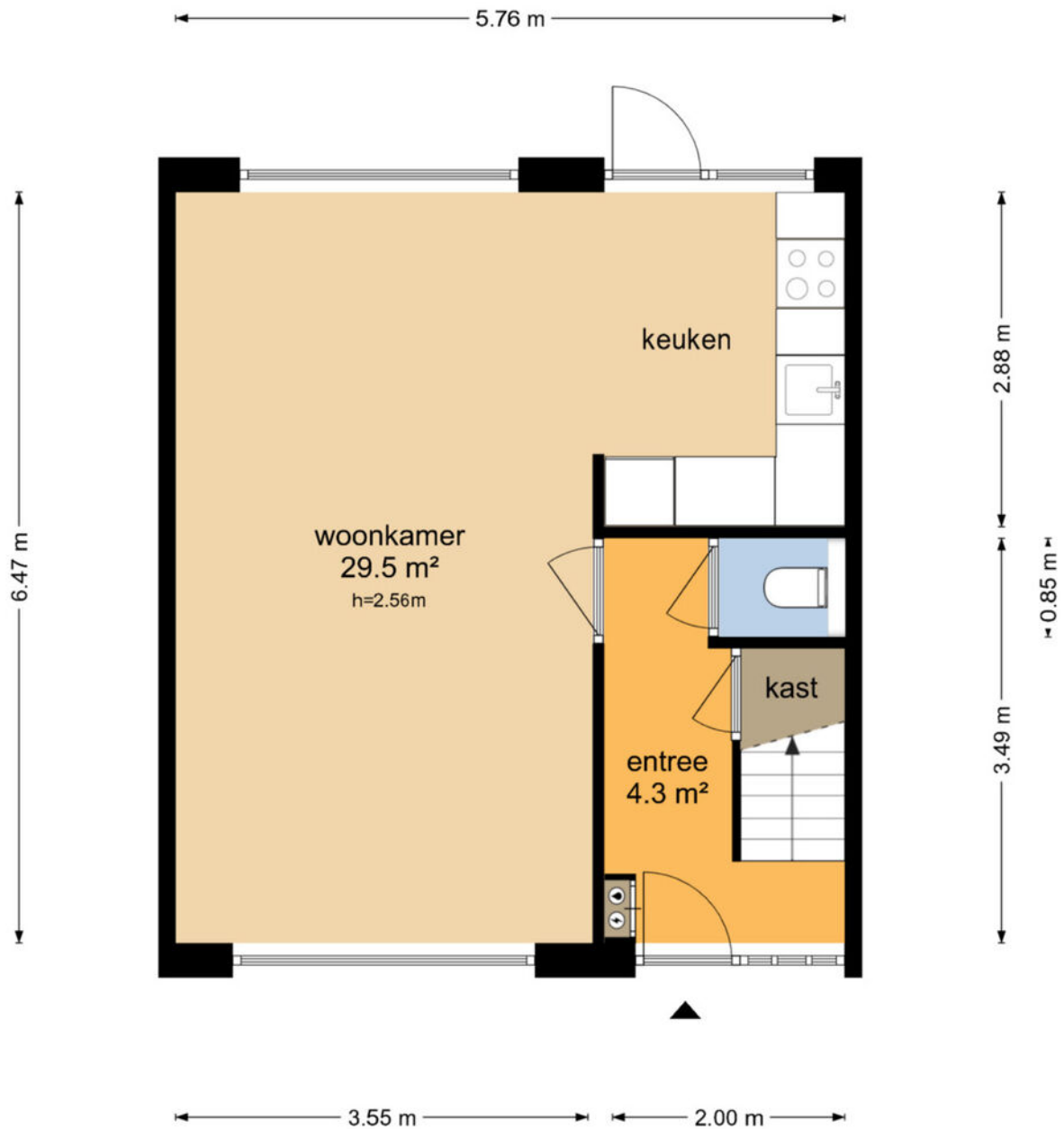
Centrale ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het oude centrum van IJsselstein.

Een prettige en rustige woonbeleving met vrij uitzicht over een groenstrook.



PLATTEGROND

Utrechtseweg 49 - IJsselstein Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Utrechtseweg 49 - IJsselstein Eerste Verdieping

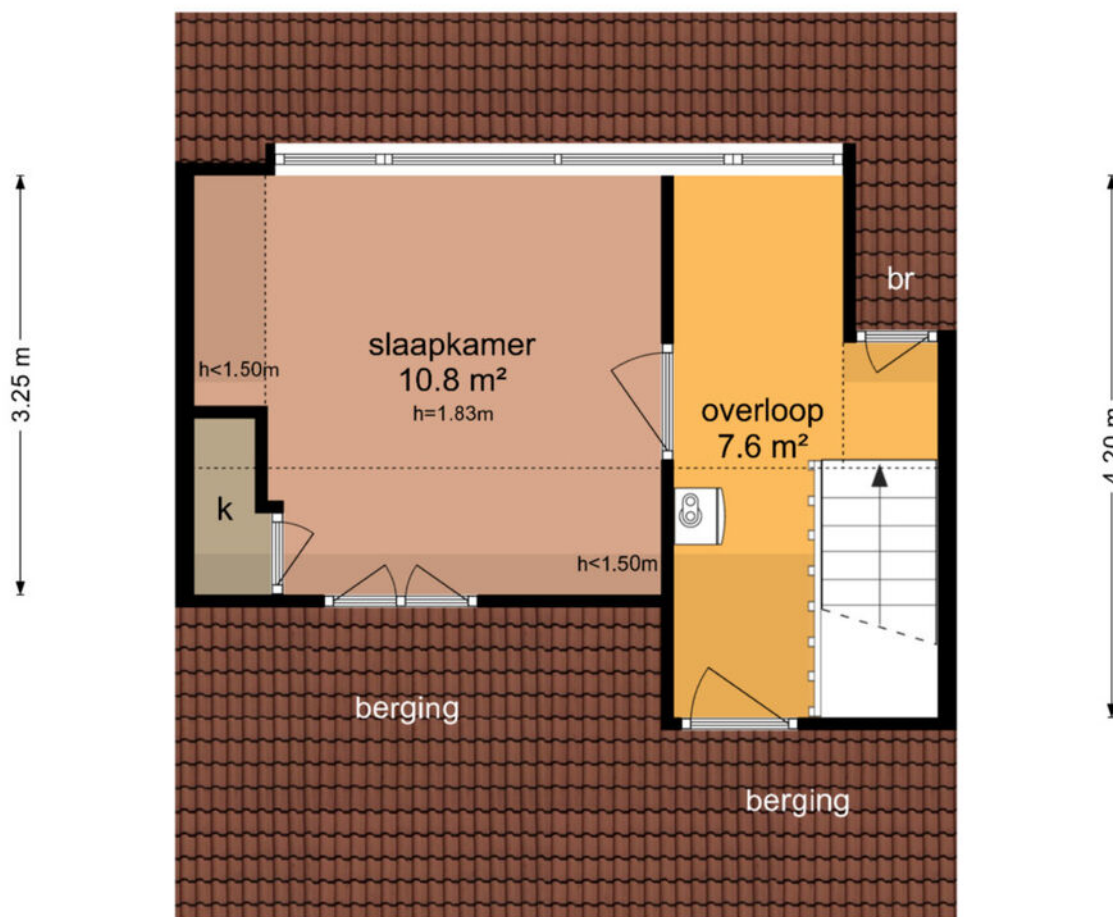


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Utrechtseweg 49 - IJsselstein Tweede Verdieping

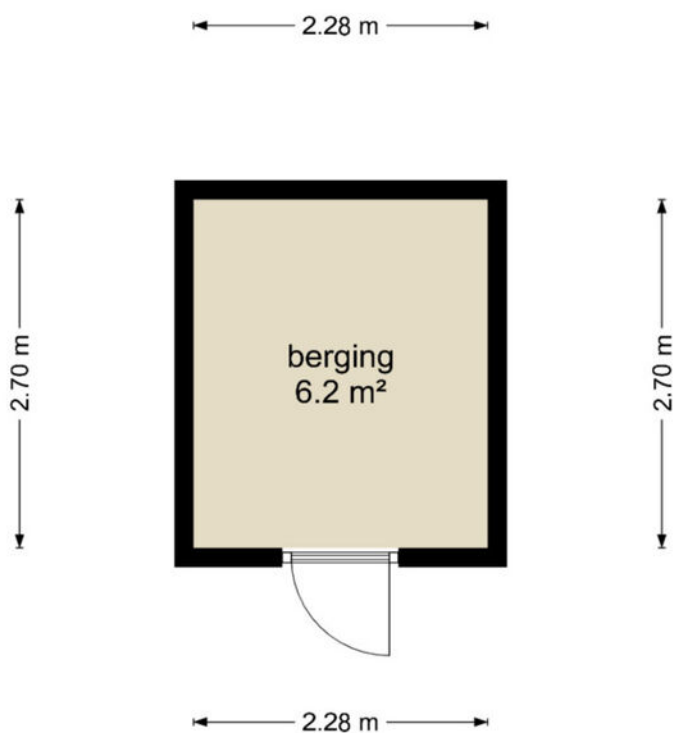
3.60 m 2.00 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Utrechtseweg 49 - IJsselstein Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Utrechtseweg 49 - IJsselstein Perceel



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

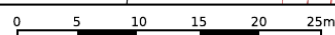
PLATTEGROND **Kadasterkaart**


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Koningin Wilhelminalaan

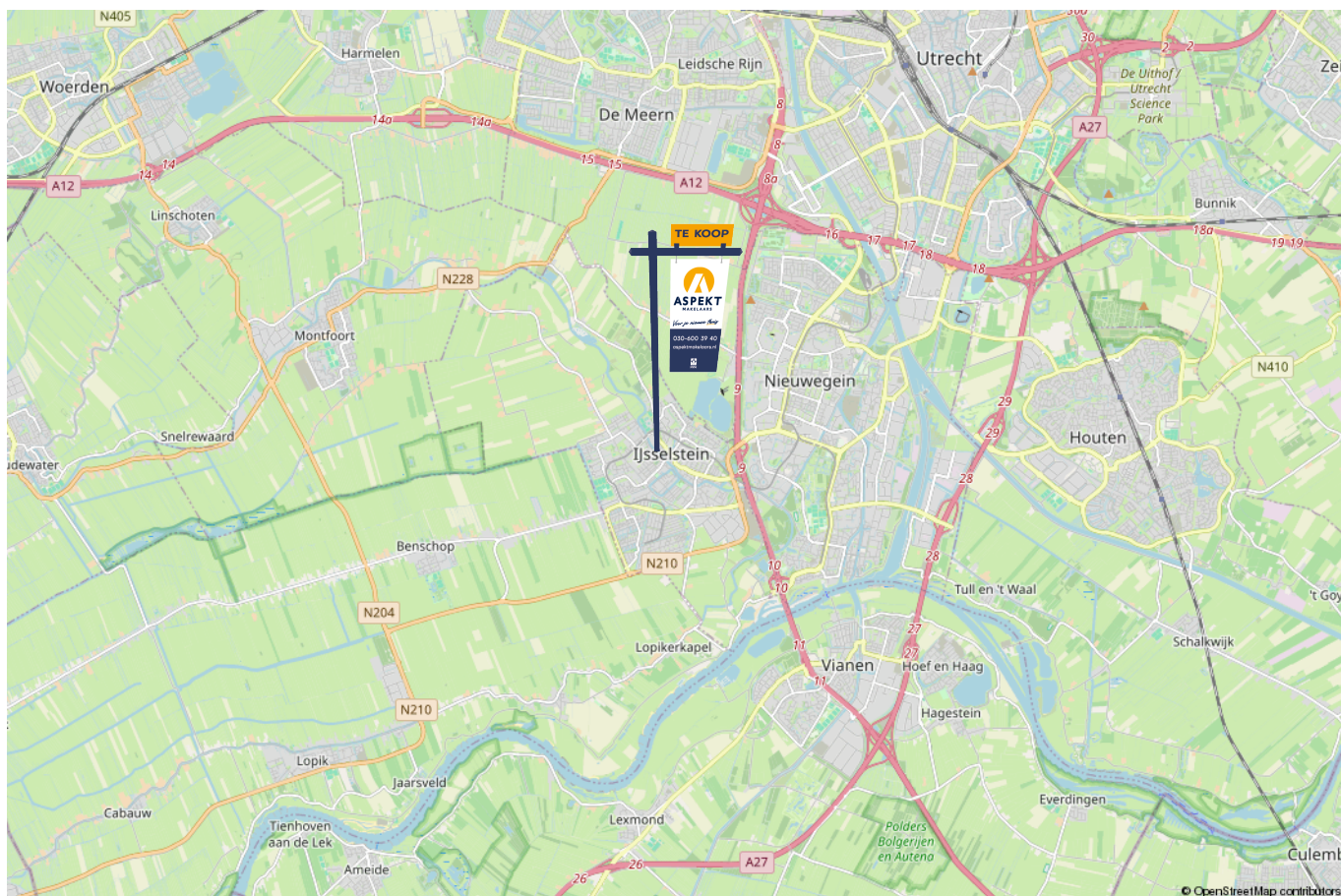
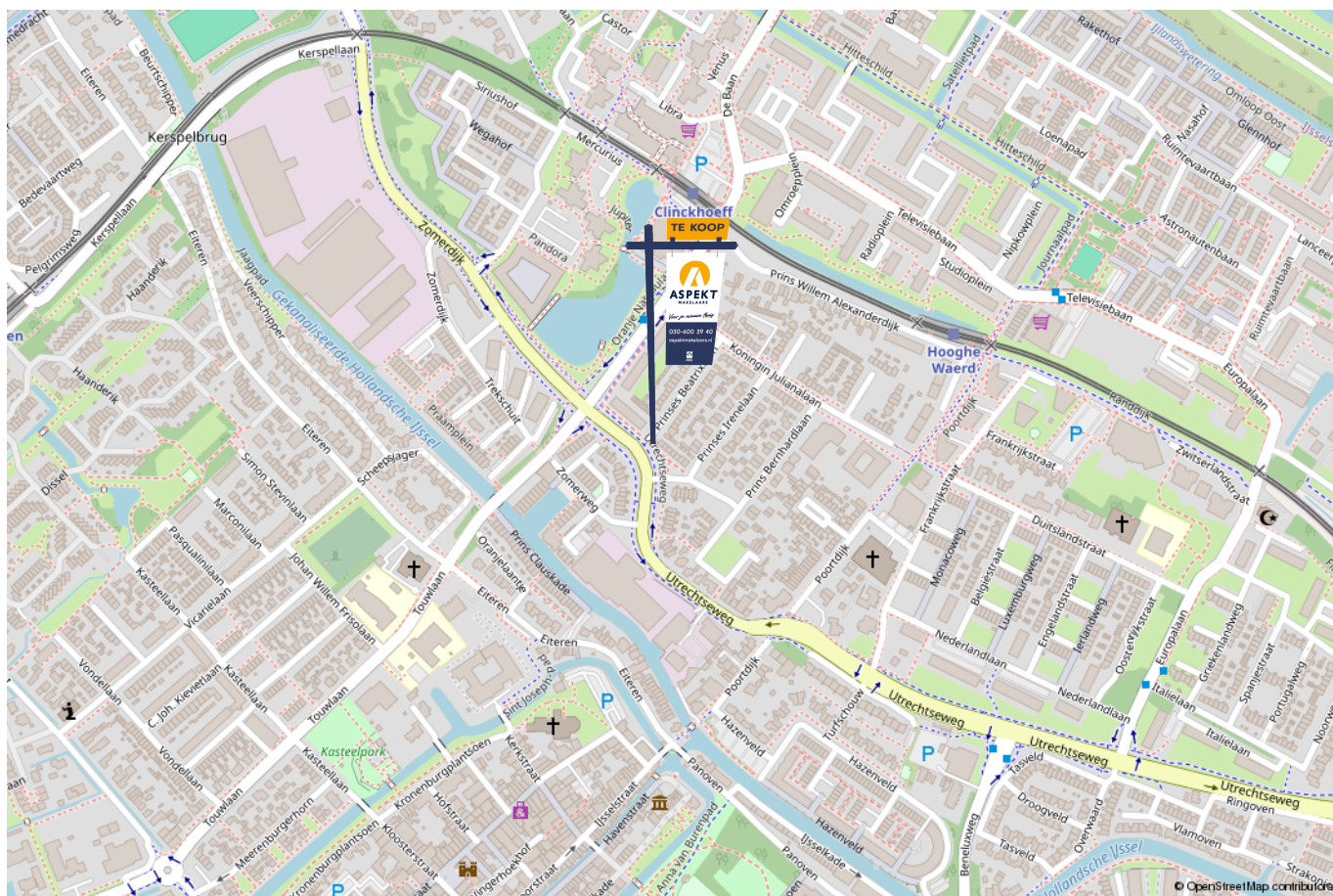


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1290	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 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.

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Reserve laminaat	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Losse toiletrolhouders				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Perenboom en Kersenboom		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Zonneënergie lampjes		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Ijzeren stellage		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Voor je nieuwe thuis



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

