



Woondromen
waarmaken

Heer Frederikstraat 7
IJsselstein

€ 475.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1956
Soort dak	Zadeldak
Energie label	B

KENMERKEN

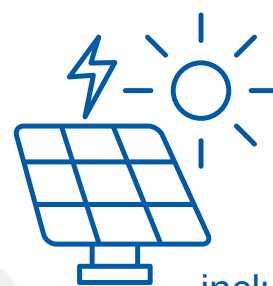
Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Inhoud	329 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV - Combiketel & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV - Combiketel
Tuin	Achtertuint
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren & Parkeervergunningen

Energie label

B



inclusief
13 zonnepanelen



Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Leuke goed onderhouden **uitgebouwde** en **gemoderniseerde** eengezinswoning direct nabij het centrum van IJsselstein!

Deze woning is aanzienlijk gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo tref je vrijwel overal kunststof kozijnen en isoleren beglazing aan.

Ook zijn er zonnepanelen aangebracht en is het dak geïsoleerd. De uitgebouwde living met goede keuken aan de voorzijde is riant en heeft openslaande deuren naar de knusse achtertuin gelegen op het zuidoosten. Ook tref je hier een goede berging aan die aanzienlijk vergroot is.

Op de verdieping zijn totaal 3 slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. Kortom: gezellig wonen dichtbij het centrum is tot ideaal? Je hoeft niet veel te klussen, vrijwel alles is gedaan!

Verwarming en warmwater via cv combiketel. De woning heeft totaal circa 93m² woonoppervlakte en heeft energielabel A. Je bent welkom voor een bezichtiging.

Jouw unieke
makelaar

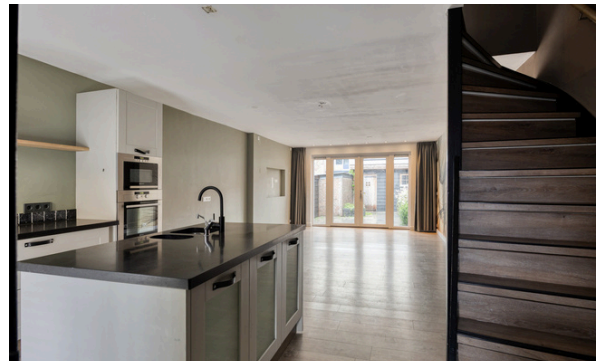


Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Begane grond

Entree met toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De goede uitgebouwde living is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van vloerverwarming. De meterkast tref je direct bij de trapopgang aan en is aanzienlijk uitbereid (o.a. voor de keukenapparatuur alsmede de zonnepanelen). De keukenruimte aan de voorzijde is voorzien van complete keuken in rechte opstelling en spoeleiland o.a. uitgerust met een heet waterkraan.

De woonkamer met direct de openslaande deuren naar een heerlijke knusse tuin op het zuidoosten is een mooi verlengstuk van de living. Ook tref je hier een houten berging aan die de tuin volledig omsluit. Aan de achtergevel van de woning is een zonwering geplaatst.



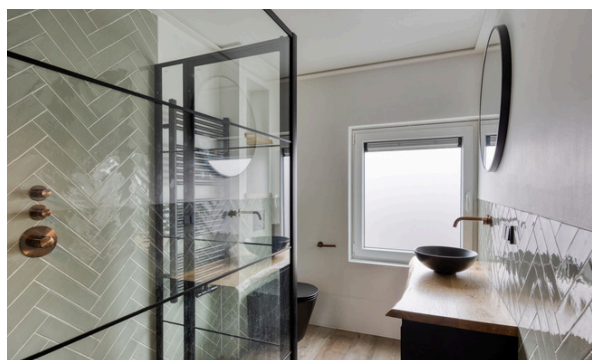


Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot 2 royale slaapkamers en compleet uitgeruste badkamer die volledig is vernieuwd. De slaapkamers zijn groot resp. 12 en 10m². De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een kastenwand en heeft een toegang tot het platte dak van de uitbouw.

De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met mooie inbouwkransen, nis en stortdouche. Alles in trendy kleurstelling en geheel mooi afgewerkt.





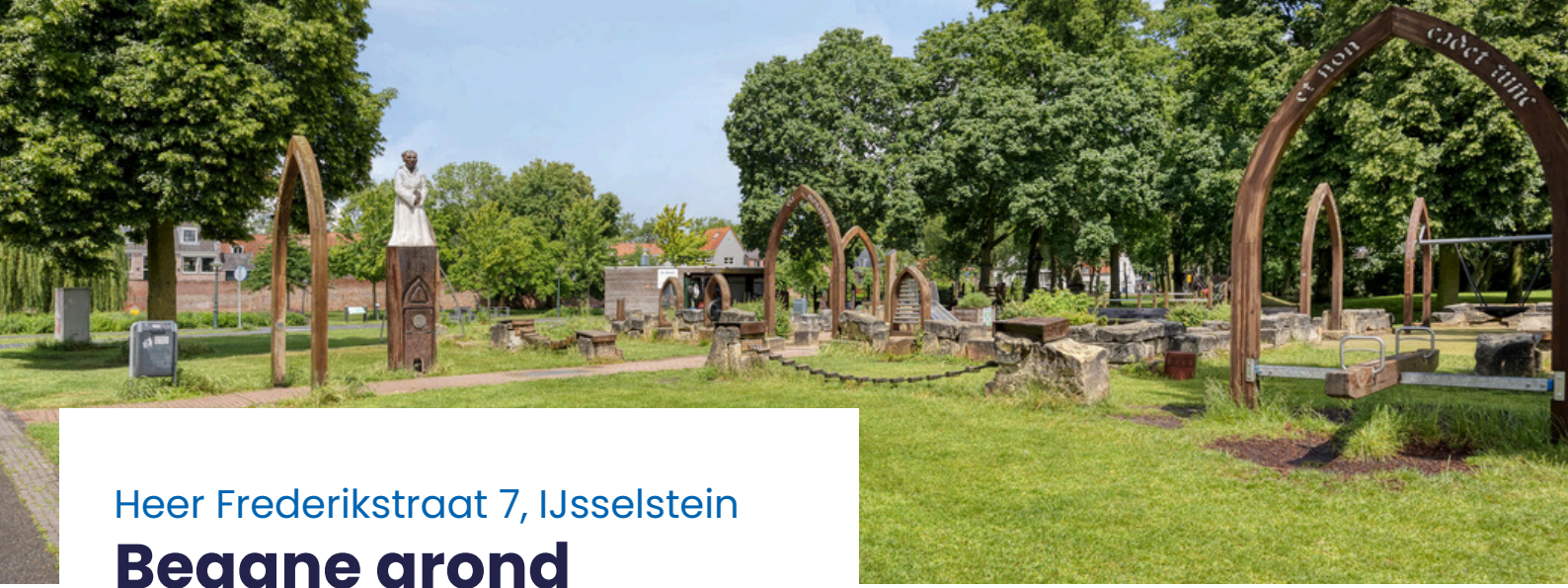
Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping met toegang tot derde slaapkamer. Deze mooie ruimte is mede mogelijk gemaakt door de geplaatste dakkapel op het achter dakvlak. Ook tref je in deze ruimte de wasmachine en droger aansluiting aan. Achter een fraaie bergkast tref je ook de cv combiketel aan.



Jouw unieke
makelaar



Heer Frederikstraat 7, IJsselstein
Begane grond



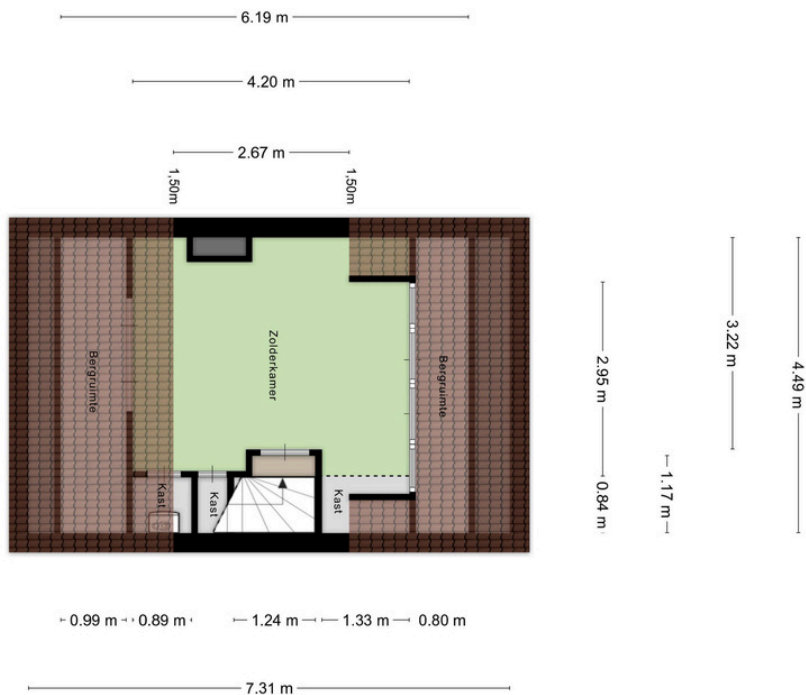


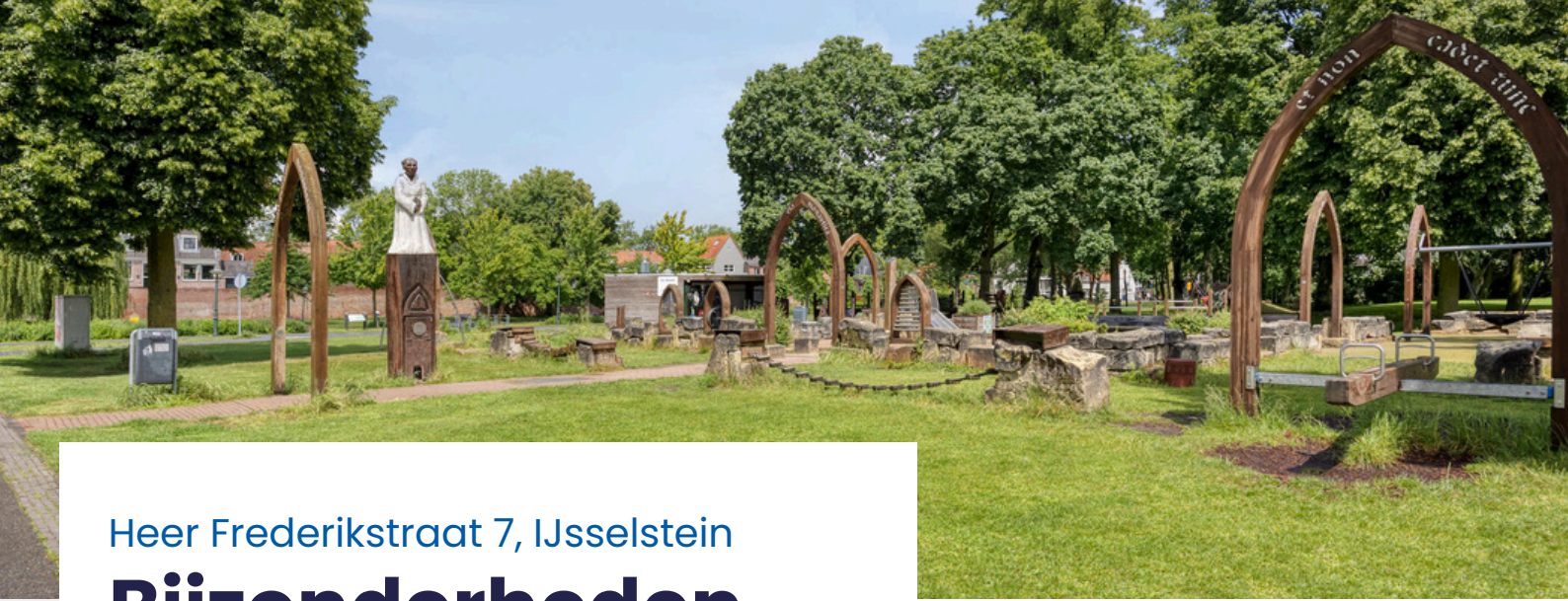
Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Bijzonderheden

Koop voorrang:

- Deze voormalige huurwoning wordt verkocht onder onderstaande voorwaarden en verkoopprocedure:
- **Voorrang voor huurders:** Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning uit dezelfde gemeente krijgen 28 kalenderdagen voorrang om de woning te kopen.
- **Gelijke gegadigden:** Als er meerdere gegadigden zijn binnen deze periode, geldt dat huurders die hun sociale huurwoning leeg achterlaten voorrang krijgen. Zijn er meerdere gelijkwaardige kandidaten, dan worden zij uitgenodigd om een laatste bod uit te brengen. De woning wordt gegund aan de besteieder.
- **Bod:** Je biedt tenminste de vraagprijs of hoger.
- **Na de voorrangperiode:** Zijn er geen geschikte kandidaten binnen deze 28 dagen die momenteel huurder zijn van een sociale huurwoning? Dan wordt de woning aangeboden aan overige geïnteresseerden.
- **Bezichtiging:** Iedereen is welkom om de woning te bezichtigen. Binnen de eerste 28 dagen worden alleen biedingen van huurders uit de doelgroep in behandeling genomen. Tijdens de bezichtiging beantwoorden wij graag al je vragen over de verkoopprocedure.
- **Bezichtigen verplicht:** Biedingen worden alleen in behandeling genomen als je de woning vooraf hebt bezichtigd.
- **Verplichte documenten:** Als huurder lever je bij je bod een verhuurdersverklaring aan en moet je kunnen aantonen dat je een zelfstandige sociale huurwoning in dezelfde gemeente huurt én deze leeg achterlaat.
- **Uitsluitingen:** De koopvoorrang geldt niet voor huurders van onzelfstandige woonruimten (zoals kamerbewoning of friends-contracten), antikraakbewoners of tijdelijke huurders.
- **Zelfbewoningsplicht:** Bij aankoop ben je verplicht om zelf in de woning te wonen voor een periode van minimaal 4 jaar. Kamergewijze bewoning of verhuur is niet toegestaan. Deze verplichting wordt opgenomen in de akte van levering.
- **Verkoopvoorwaarden:**
 - Projectnotaris is door de verkoper aangewezen: Blokhuis en Duinstra;
 - De woning wordt verkocht onder het principe 'as is, where is' en wordt dus gekocht in de staat waarin het zich bevindt. Hiervoor wordt een clause opgenomen in de koopovereenkomst;
 - Er worden aanvullende bepalingen opgenomen in de koopovereenkomst vanwege de aard van de woning (voormalige huurwoning)
 - Gunning: Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

De volgende extra artikelen maken onderdeel uit van deze aanbieding:

1. Zelfbewoningsclausule

2. as is, where is- artikel

3. Verkoper- geen bewoner- artikel

4. Cilinders - artikel

Heer Frederikstraat 7, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 C Perceel 2219	
-------------	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 databankrecht.

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!

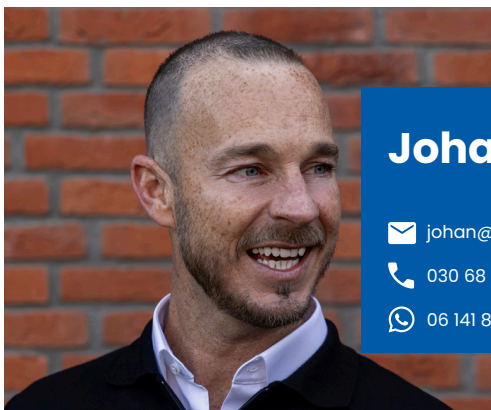


David van Oord

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