



A+++

Merwedestraat 8,
IJsselstein

Vraagprijs € 535.000,- k.k.



*Woningmakelaar
Taxateur*



Omschrijving

Ruime en energiezuinige gezinswoning met 4 slaapkamers, zonnige tuin én een heerlijk terras direct aan het water!

Ben je op zoek naar een lichte en ruime gezinswoning op een rustige plek, maar wel met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is Merwedestraat 8 zeker een bezichtiging waard. Met circa 122 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, energielabel A+, een zonnige voortuin en een breed terras aan het water heeft deze woning verrassend veel te bieden.

De woning ligt in de geliefde wijk Zenderpark, in een autoluwe straat die hoofdzakelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Aan de achterzijde geniet je juist van rust, water en vrij uitzicht over het groen.

Scholen, kinderdagverblijven, winkels en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving en ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Binnen enkele minuten bereik je de gezellige historische binnenstad van IJsselstein met haar winkels, restaurants en terrassen.

Indeling

Begane grond:

Via de besloten en zonnige voortuin op het westen bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en trapopgang.

De lichte woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft een brede schuifpui naar het terras. Dit terras van circa 10 m² strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning, grenst direct aan het water en biedt vrij uitzicht over de groenvoorziening. Een heerlijke plek om in alle rust van de ochtendzon te genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2020 is vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker. De begane grond beschikt bovendien over vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De lichte overloop geeft toegang tot twee slaapkamers van circa 14 m² en 7 m². De luxe badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een jacuzzi ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel, spiegel met verlichting en verwarming.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers van circa 18 m² en 10 m². Daarnaast is er een aparte was-/technische ruimte. De grootste slaapkamer biedt de mogelijkheid om te worden opgesplitst, waardoor desgewenst een vijfde slaapkamer kan worden gerealiseerd.



Omschrijving

Duurzaam en comfortabel:

Ook op het gebied van energie en comfort is de woning goed bij de tijd. De woning heeft energielabel A+ en beschikt over 10 eigen zonnepanelen uit 2020, een zonneboiler en een ATAG CV-ketel uit 2020. De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing en beschikt over mechanische ventilatie.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 122 m²;
- Perceeloppervlakte 127 m²;
- 4 slaapkamers,
- Energielabel A+;
- 10 zonnepanelen en zonneboiler, geplaatst in 2020;
- CV-ketel uit 2020;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2020;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Zonnige en besloten voortuin op het westen;
- Terras van circa 10 m² direct aan het water;
- Vrij en groen uitzicht aan de achterzijde;
- Ruime berging van circa 8,6 m²;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Gelegen in een rustige, autoluwe straat;
- Bouwjaar 2000.

Aanvaarding: eind november 2026.

Kortom: een ruime, energiezuinige en prettig gelegen gezinswoning met volop leefruimte én een bijzondere ligging aan het water. Rustig wonen in Zenderpark, terwijl de gezellige binnenstad van IJsselstein en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de fijne ligging van Merwedestraat 8!

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kan u tijd, geld en zorgen besparen.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Merwedestraat 8, IJsselstein

- | | |
|-----------------------|------------------|
| • Vraagprijs: | € 535.000,- k.k. |
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | tussenwoning |
| • Woonoppervlakte: | 122 m2 |
| • Inhoud: | 390 m3 |
| • Perceeloppervlakte: | 127 m2 |
| • Aantal kamers: | 5 |
| • Aantal slaapkamers: | 4 |



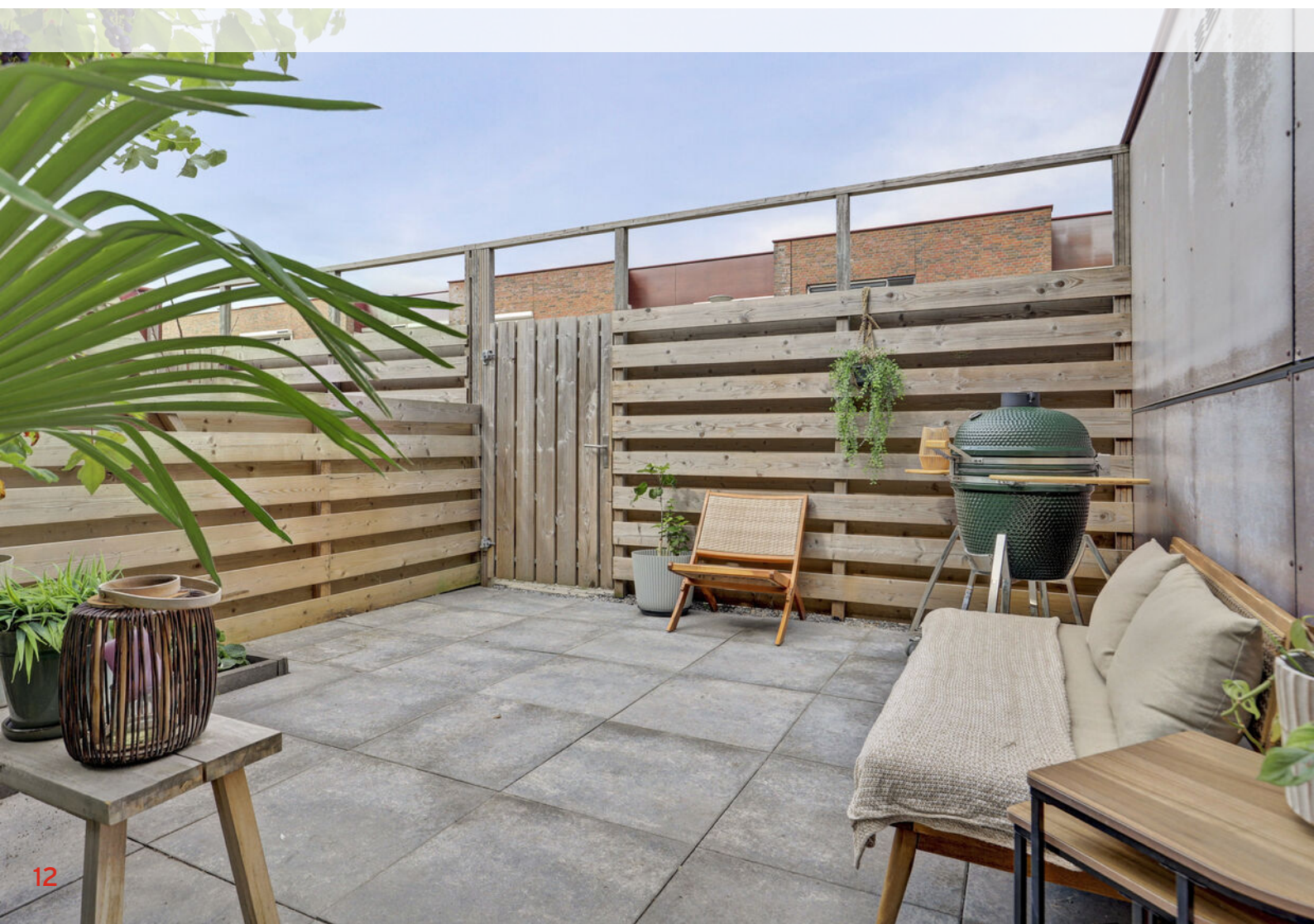






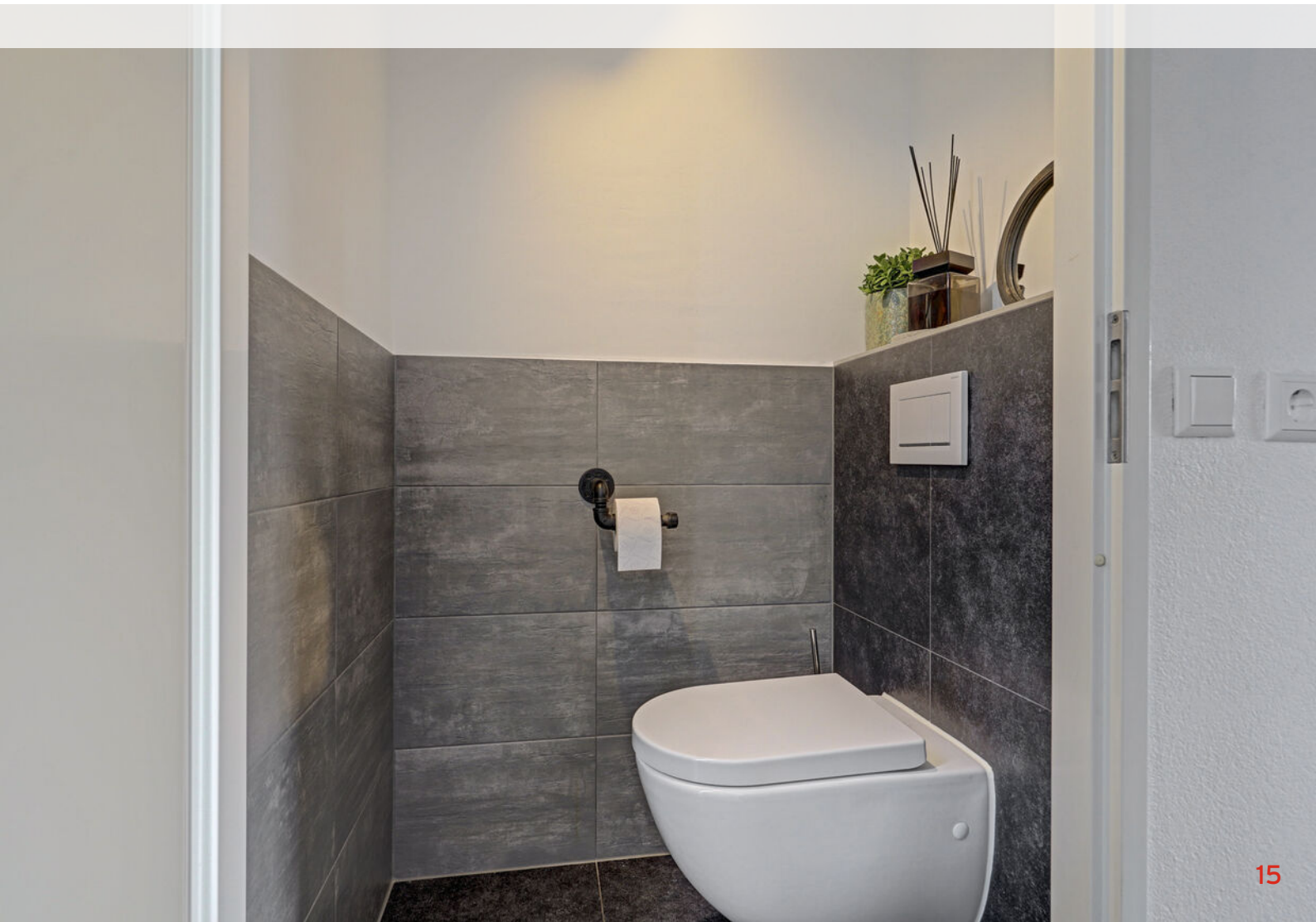






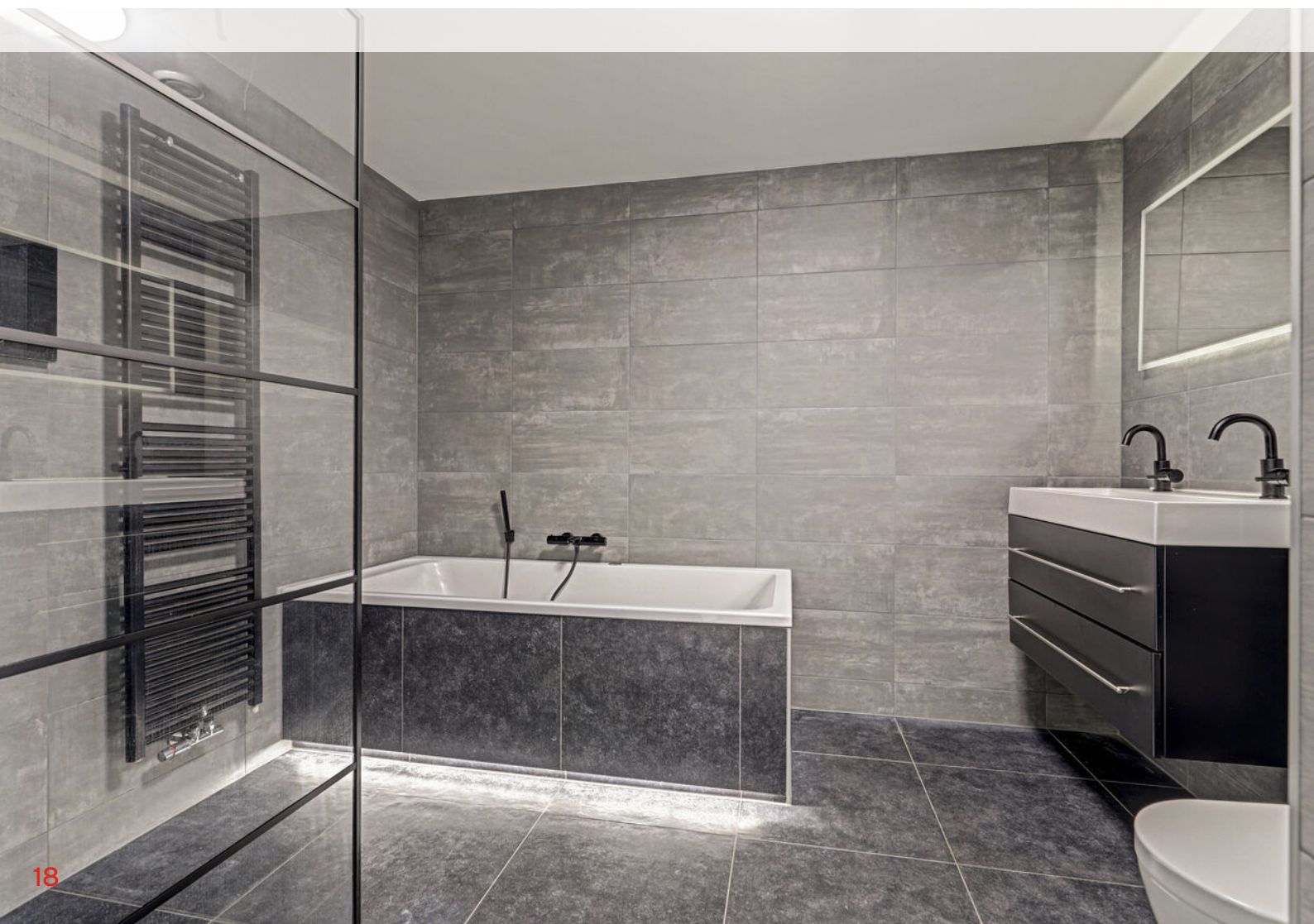




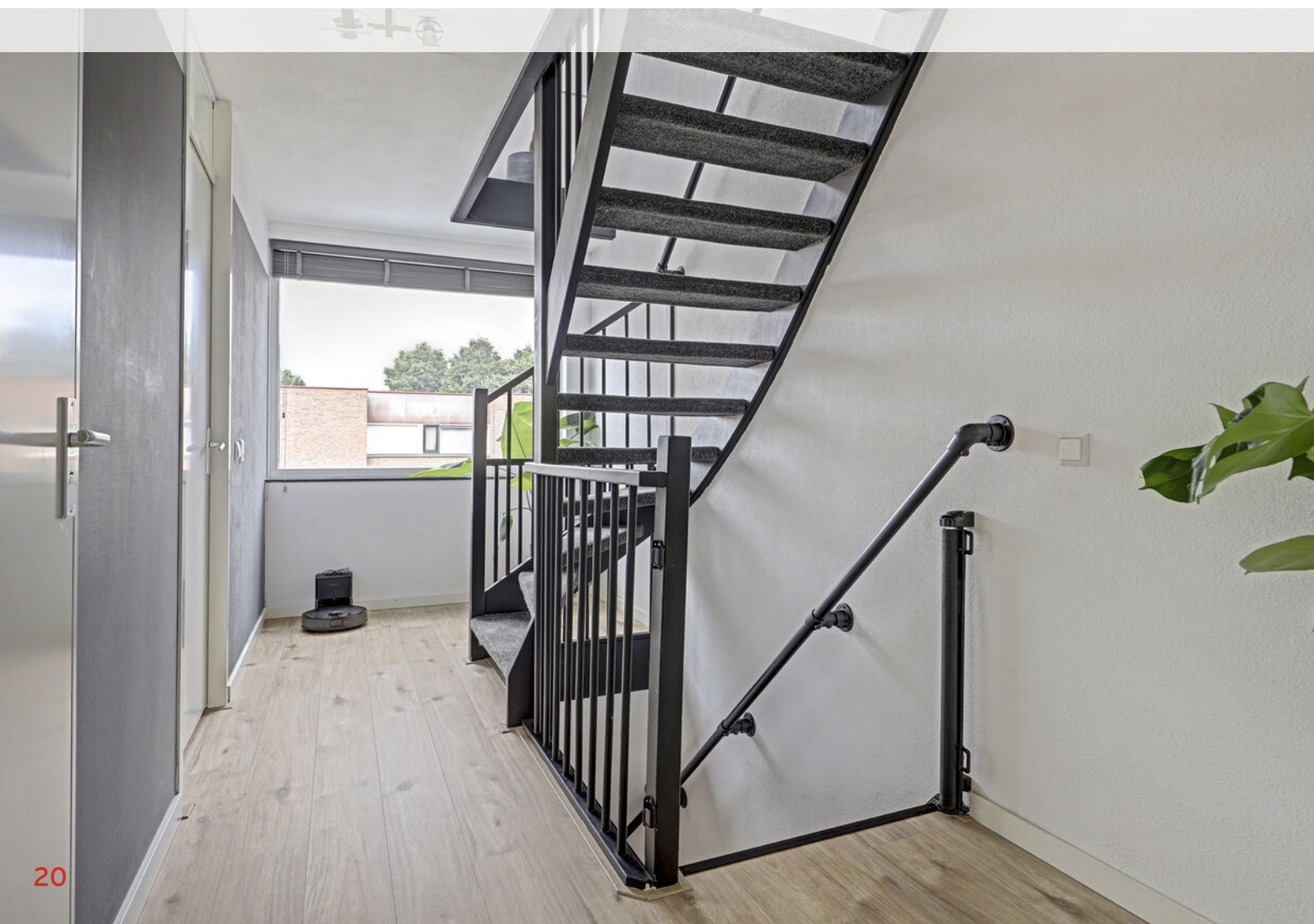






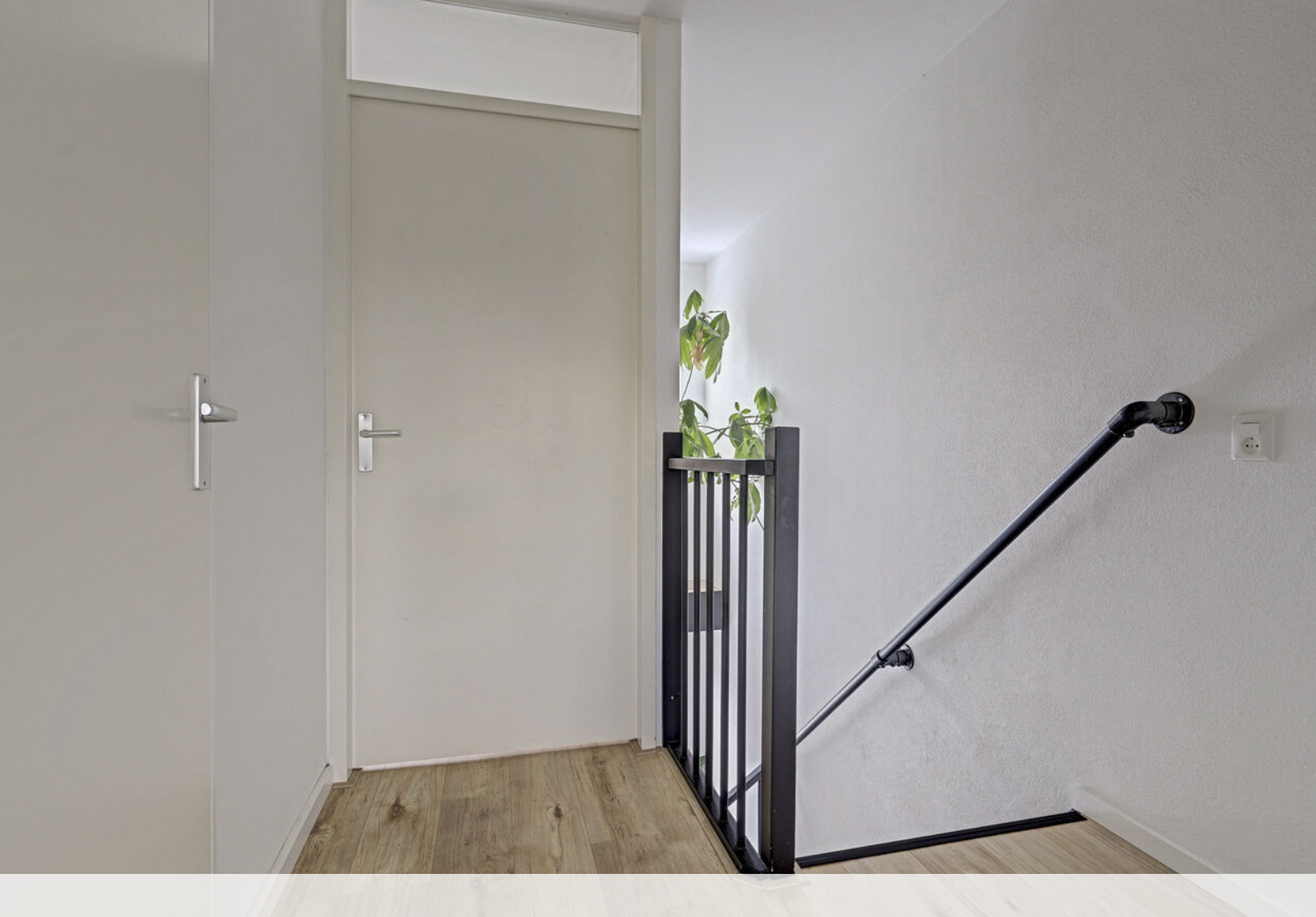




















Geïnteresseerd in deze woning?

Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.



VERKOPEN IN
2 weken

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

AFSPRAAK MAKEN



Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein



030 604 32 24



www.makelaardijevers.nl



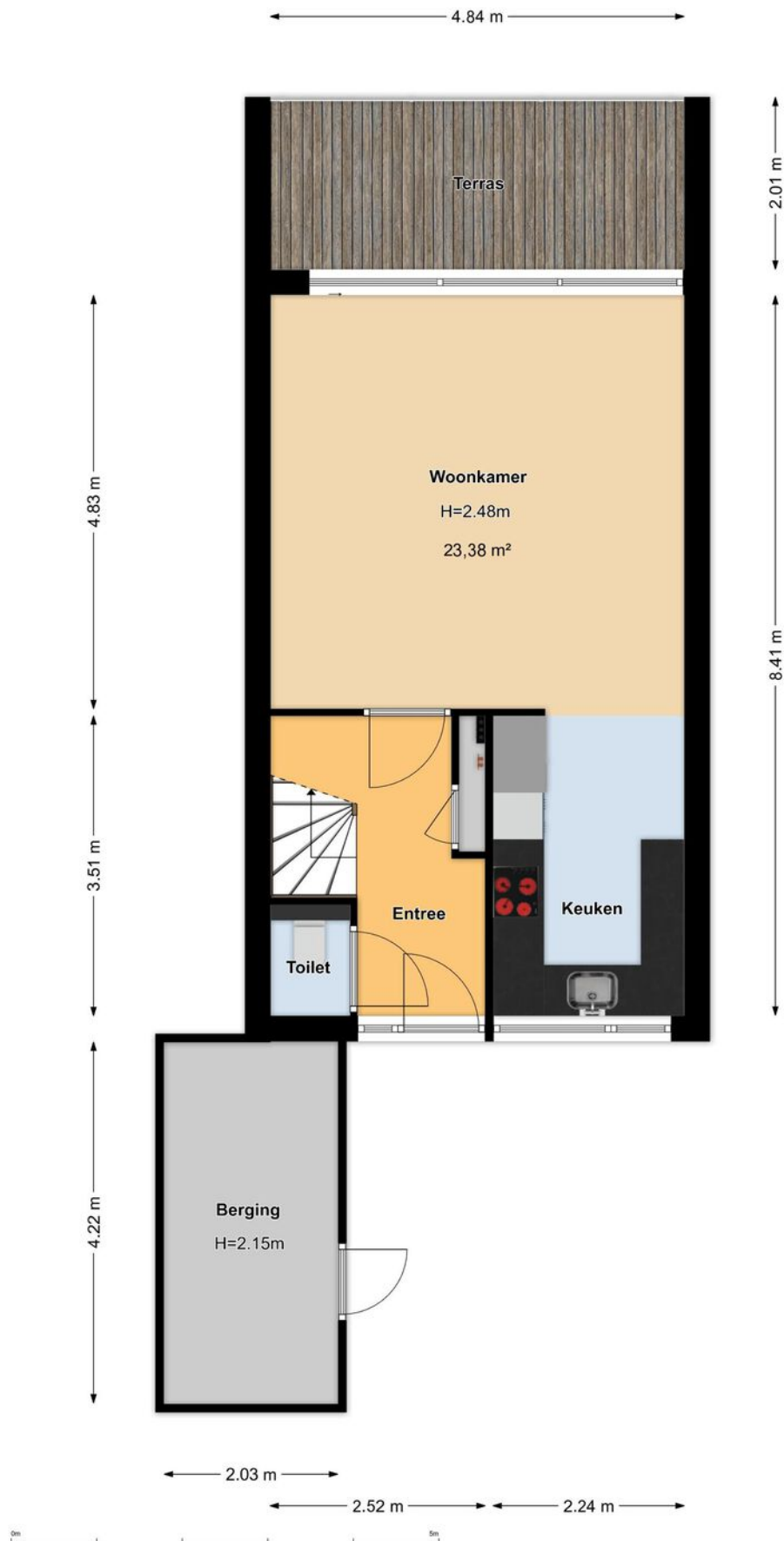
info@makelaardijevers.nl



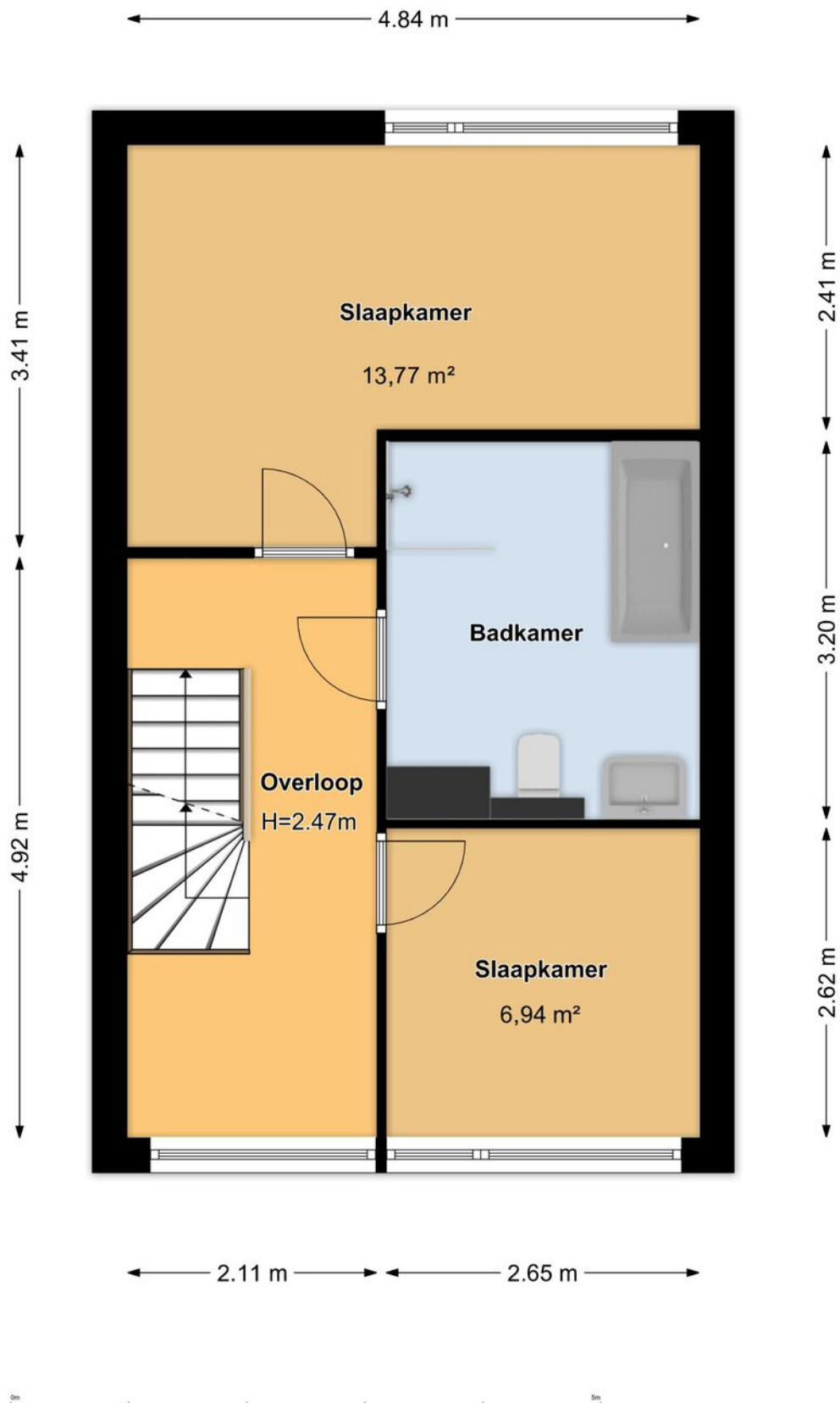
Plattegrond



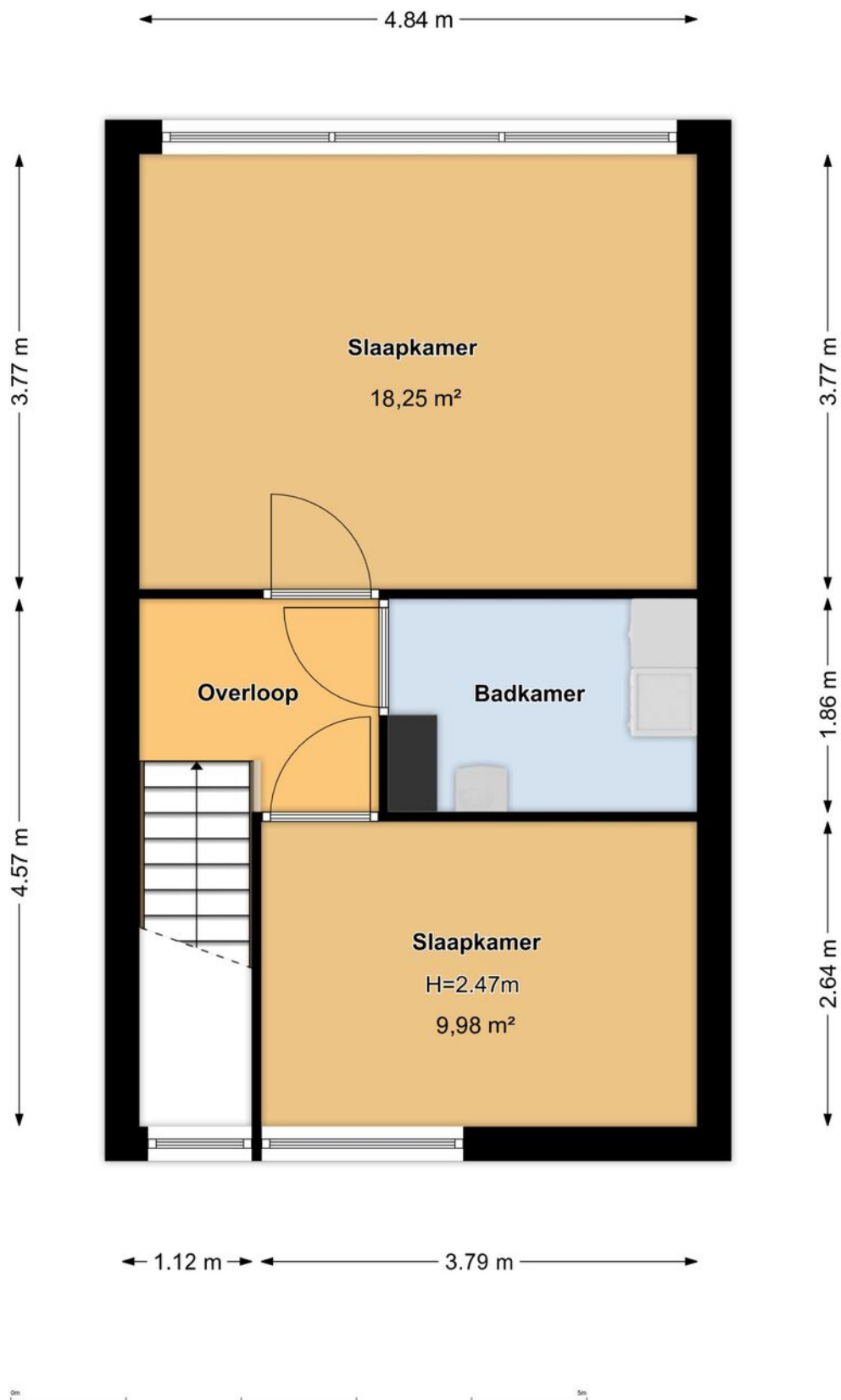
Plattegrond



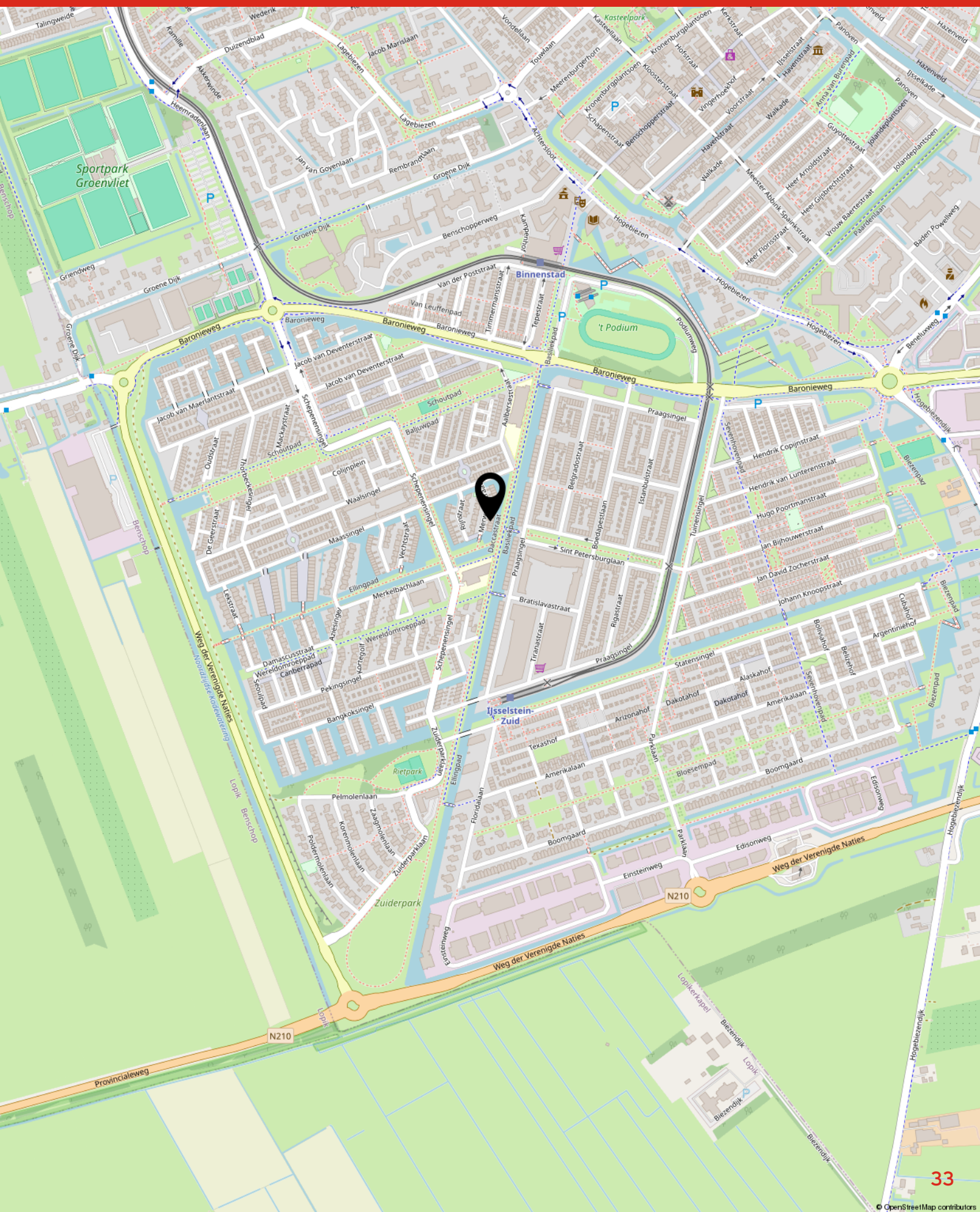
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Merwedestraat8



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3571	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
thuisbatterij		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Veel gestelde vragen

Het huis van je dromen?

Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer.

Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring telaten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen.

Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd?

Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koperechter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

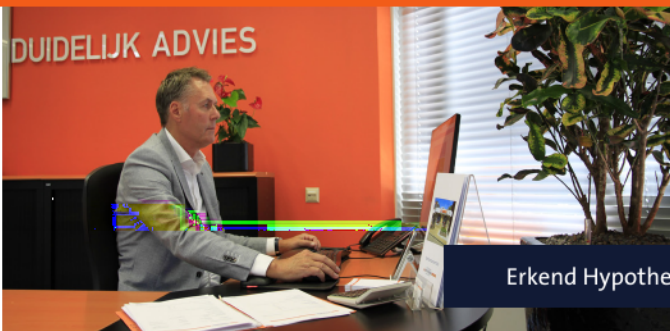
Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein
www.kostermanhypotheke.nl

Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

Wij willen graag met u kennismaken, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein. Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen. Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

www.kostermanhypotheke.nl



Makelaardij Evers

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

info@makelaardijevers.nl

www.makelaardijevers.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.makelaardijevers.nl



*Woningmakelaar
Taxateur*