



Woondromen
waarmaken

Guldenroede 10
IJsselstein

€ 465.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Guldenroede 10, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

KENMERKEN

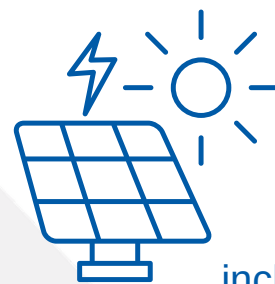
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Inhoud	350 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV - Combiketel
Warm water	CV - Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

A



inclusief
7 zonnepanelen

Bijzonderheden

Zeven zonnepanelen uit 2021!

Ligging

Gelegen in de geliefde en
kindvriendelijke woonwijk
Achterveld!



Guldenroede 10, IJsselstein

Een **moderne** en goed **verzorgde** eengezinswoning op een fijne plek!

Ben je op zoek naar een moderne en goed verzorgde eengezinswoning op een fijne plek in de geliefde wijk Achterveld? Dan is Guldenroede 10 zeker het bekijken waard! De woning heeft vrij uitzicht aan de voor- en achterkant. Het beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een nette halfopen keuken, drie (optioneel vier) slaapkamers en verrassend veel praktische bergruimte. Buiten is het heerlijk vertoeven in de diepe, groene en zonnige achtertuin met vrijstaande berging. Met energielabel A, recent aangebrachte (vloer)isolatie en zeven zonnepanelen is er bovendien aan verduurzaming gedacht. Rond de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De ligging is een groot pluspunt. De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Achterveld, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Het winkelcentrum en de sneltramhalte naar Utrecht zijn op loopafstand. Ook scholen, kinderopvang en uitvalswegen zijn dichtbij en goed bereikbaar. Voor een heerlijke wandeling of fietstocht hoef je eveneens niet ver: het fraaie buitengebied en het polderlandschap liggen om de hoek. Meer zin in een terrasje pakken of winkelen? Met 4 minuten fietsen ben je in de gezellige oude binnenstad van IJsselstein.

De woning is gebouwd in 1982, heeft energielabel A en heeft een woonoppervlakte van circa 99 m². De woning is volledig geïsoleerd en op het dak liggen zeven zonnepanelen uit 2021. Verwarming en warm water worden geregeld doormiddel van een Remeha cv-combiketel.

Kortom: een moderne en goed verzorgde gezinswoning met drie slaapkamers, een heerlijke diepe en zonnige achtertuin (zuid/west) en energielabel A, gelegen op een fijne plek in het geliefde Achterveld. Een woning waar je je al snel helemaal thuis zult voelen!

Jouw unieke
makelaar



Guldenroede 10, IJsselstein

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de hal stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. De moderne afwerking en de open indeling zorgen voor een prettige en verzorgde uitstraling.

De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt er prettig veel natuurlijk licht naar binnen. De trapopgang naar de eerste verdieping is via een tussenhal op een nette manier in de woonkamer geïntegreerd. Vanuit de woonkamer is tevens een praktische trapkast toegankelijk, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de half openkeuken. De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en heeft voldoende werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, rvs schouwkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Tevens is de keuken afgewerkt met een granieten aanrechtblad. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.





Guldenroede 10, IJsselstein

Tuin

De woning beschikt over een groen aangelegde voortuin. De sierappelbomen zorgen voor de nodige privacy. Je kan in het voorjaar genieten van prachtige bloesem en in de winter van mooie rode sierappels. Ook de vogels genieten er volop van. De zonnige en diepe achtertuin van circa 13.50 meter biedt volop ruimte om heerlijk buiten te zitten en is leuk aangelegd. De tuin is op het zuid/westen gelegen waardoor je de gehele dag tot in de late avonden van de zon kan genieten!

De tuin is voorzien van een heerlijk terras, zonnenscherm, buitenkraan, gazon en diverse groen en bloemborders. Een leuk detail is de perenboom en de kersenboom in de tuin. Zij zorgen niet alleen voor de nodige schaduw en groen, maar hiermee heb je straks je eigen peren en kersen!

Er is voldoende ruimte voor een fijne zithoek en ook voor kinderen is er direct rondom de woning volop plek om lekker buiten te spelen. Vanuit de woning stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 7,3 m². Deze praktische ruimte biedt voldoende plaats voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen.



Jouw unieke
makelaar



Guldenroede 10, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee ruime slaapkamers, de badkamer en de overloop. Beide slaapkamers zijn prettig van formaat en één van de kamers heeft praktische vaste kastruimte.

Desgewenst bestaat de mogelijkheid om op deze verdieping een derde slaapkamer te realiseren, waardoor de woning nog flexibeler kan worden ingedeeld. De kamer aan de achterzijde en de badkamer zijn beide gedeeltelijk voorzien van een dakkapel. De gehele verdieping heeft een mooie laminaatvloer.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, douchecabine en toilet. De verzorgde afwerking zorgt voor een prettige en comfortabele ruimte.





Guldenroede 10, IJsselstein

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelplaats voor de cv-combiketel en de mechanische ventilatie. Daarnaast is hier praktische bergruimte aanwezig. Op deze verdieping is de derde slaapkamer. Dit is een gezellige en verrassend ruime kamer met een dakkapel aan de voorzijde en aan de achterzijde een dakraam wat voor veel daglicht zorgt. De ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als werk- of hobbykamer.

Tevens is er een bergvliering aanwezig. Deze extra bergruimte is ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, kerstspullen en andere seizoensgebonden spullen.



Jouw unieke
makelaar

Guldenroede 10, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/Buitenberging	x			
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem				x

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning				x
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Rolluiken / zonwering	x			
Rol gordijnen	x			
Gordijnen	x			
Gordijnrails	x			
Raamhor	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Guldenroede 10, IJsselstein

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Fornuis	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		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
Inbouwkasten	x			

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

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

Badkameraccessoires		x		
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat		x		
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN & OVERIGE 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



Guldenroede 10, IJsselstein
Begane grond



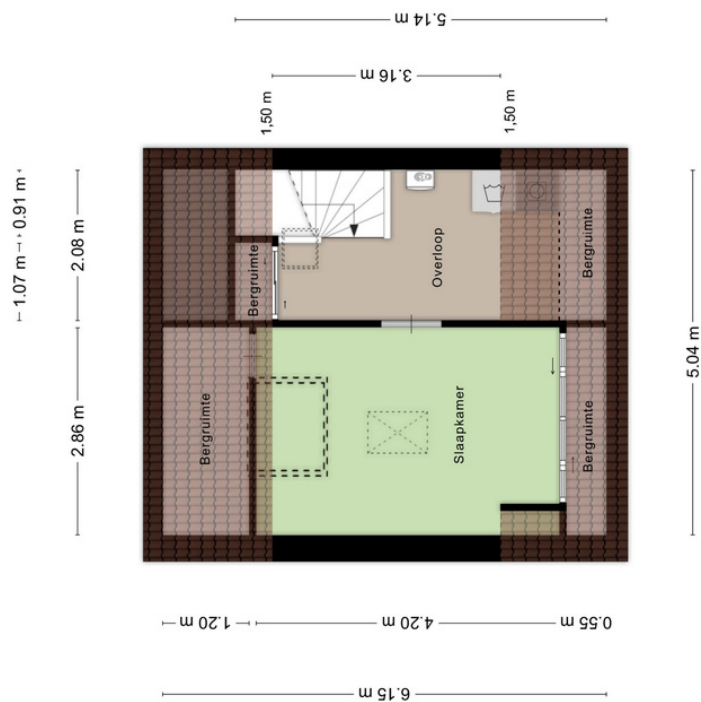


Guldenroede 10, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Guldenroede 10, IJsselstein

Bijzonderheden

- Moderne en goed verzorgde gezinswoning met vrij uitzicht;
- Ruime en lichte woonkamer met moderne uitstraling;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer;
- Energielabel A;
- Zeven zonnepanelen uit 2021;
- Diepe en zonnige achtertuin met vrijstaande berging;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Achterveld;
- Winkelcentrum, sneltram, scholen, buitengebied én de binnenstad van IJsselstein op korte afstand!

Jouw unieke
makelaar

Guldenroede 10, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	IJsselstein
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1144
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Betouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.			



Guldenroede 10, 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.



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



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 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



Kaitlin Smits

✉ info@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280



Elgin Aykan

✉ info@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280