



Woondromen
waarmaken

Watersnip 3
IJsselstein

€ 539.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Watersnip 3, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1987
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dak-, Muur-, Vloerisolatie & Dubbel glas
Energie label	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	104 m²
Inhoud	434 m³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

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

Energie label

C

Bijzonderheden

Moderne en instapklare gezinswoning

Ligging

Gelegen in de fijne wijk Achterveld, met scholen, BSO, winkels, openbaar vervoer en de binnenstad van IJsselstein op korte afstand!



Watersnip 3, IJsselstein

Ruim, licht, modern en volledig instapklaar: een huis om **verliefd** op te worden!

Deze verrassend ruime woning is eigentijds en sfeervol afgewerkt en beschikt over een royale woonkamer met open keuken, maar liefst vier slaapkamers (mogelijkheid tot vijf), een moderne badkamer en veel praktische bergruimte. Ook buiten kom je niets tekort: er is een fijne op het zuiden gelegen achtertuin met overkapping en vrijstaande berging én op de eerste verdieping beschik je over een royaal terras.

De lichte kleurstelling, strakke afwerking en moderne materialen geven de woning een rustige en stijlvolle uitstraling. Ze vormen een rustige basis die bij elke woonstijl past. De leefruimte op de begane grond vormt een mooi geheel en dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren aan de achterzijde valt er de hele dag prettig veel natuurlijk licht naar binnen. Hier kun je direct gaan wonen én genieten.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Watersnip ligt in Achterveld, een fijne woonomgeving met diverse voorzieningen in de buurt.

Winkelcentrum Achterveld, scholen en BSO, openbaar vervoer en de sneltramhalte bevinden zich in de omgeving. Ook de gezellige historische binnenstad van IJsselstein is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Daarmee woon je hier prettig rustig, terwijl winkels, voorzieningen en verbindingen richting onder andere Nieuwegein en Utrecht dichtbij zijn.

De woning is gebouwd in 1987, heeft energielabel C en heeft een woonoppervlakte van circa 123 m². De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en een Nefit cv-combiketel uit 2025. Daarnaast is het buitenschilderwerk in 2026 uitgevoerd.

Kortom: een moderne en instapklare gezinswoning met vier slaapkamers, een heerlijke leefruimte, veel praktische bergruimte en fijne buitenruimtes. Een compleet huis op een prettige plek in IJsselstein waar je je al snel helemaal thuis zult voelen!

Jouw unieke
makelaar



Watersnip 3, IJsselstein

Begane grond

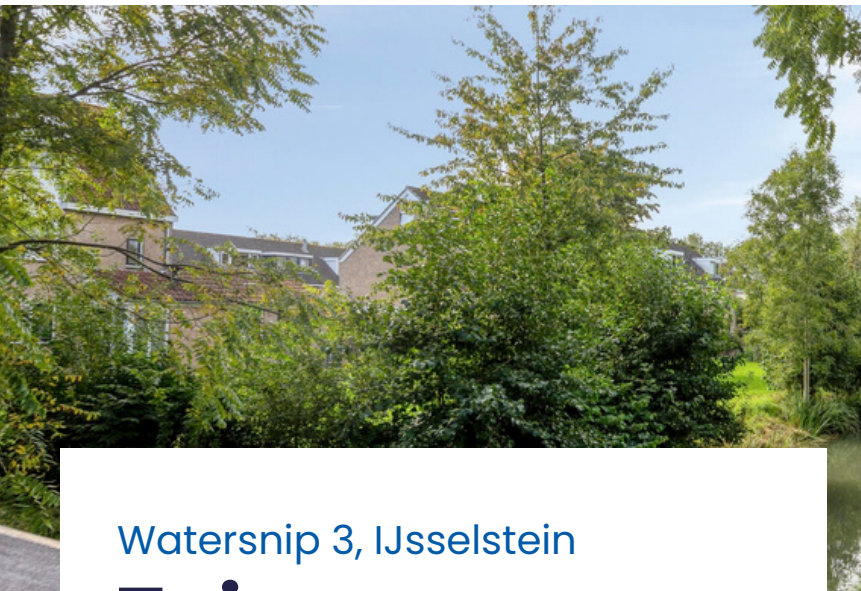
Via de entree bereik je de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen.

Wat hier direct opvalt is de moderne en verzorgde uitstraling. De lichte afwerking, strakke wanden en mooie vloer zorgen voor een eigentijdse basis en de open indeling maakt de ruimte heerlijk ruimtelijk. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor zowel een royale eethoek als een comfortabele zithoek.

De keuken sluit mooi aan bij de rest van het interieur en beschikt over veel werk- en kastruimte. De keuken heeft eind 2025 bovendien een frisse update gekregen. Zo zijn de kastdeurtjes vervangen, is het werkblad gewraapt en is de koelkast vernieuwd. Vanuit de keuken kijk je vrij van je af over de voorgelegen sloot dat zorgt voor een fijn, open gevoel.

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en licht. De brede raampartij en dubbele openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en vormen een fijne verbinding met de tuin. Binnen en buiten lopen hier vloeiend in elkaar over. Onder de trap bevindt zich daarnaast een praktische kast voor extra opbergruimte.





Watersnip 3, IJsselstein

Tuin

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop ruimte voor zowel een gezellige loungehoek als een royale eettafel, waardoor je hier op mooie dagen kunt ontspannen, eten of borrelen. Ook voor kinderen is er voldoende plek om buiten te spelen.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 5,7 m². Deze praktische ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Direct voor de berging is een overkapping gerealiseerd, waardoor je hier ook beschut kunt zitten. Zo heb je naast het open terras nog een extra fijne plek om langer van het buitenleven te genieten, ook wanneer het weer iets minder is.



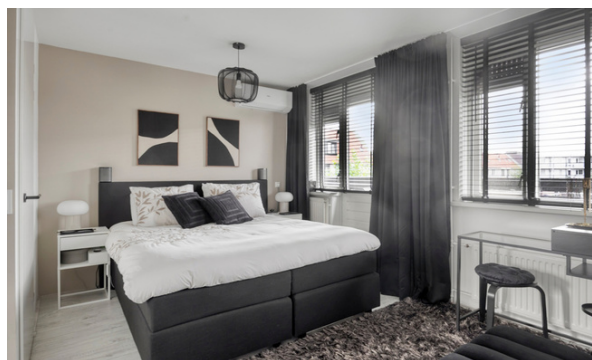
Jouw unieke
makelaar

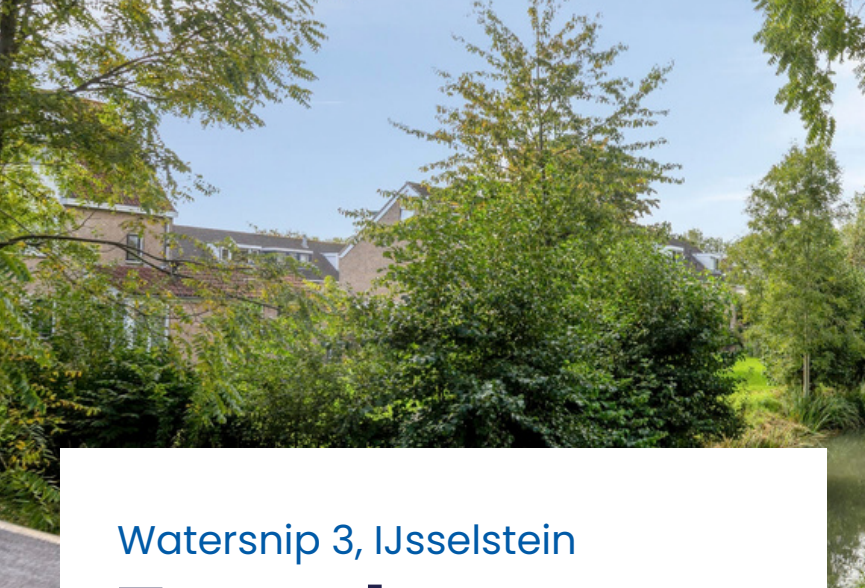


Watersnip 3, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie), de badkamer en de overloop. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een royaal bed en kasten. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het grote dakterras. Dit terras strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en vormt een verrassende extra buitenruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettig formaat en is bijvoorbeeld uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De vergrote badkamer heeft een moderne en stoere uitstraling. De ruimte is compleet uitgevoerd met een whirlpoolbad, aparte douche, toilet en dubbele wastafel.





Watersnip 3, IJsselstein

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers met dakkapel, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. Ook op deze verdieping is aan praktische ruimte geen gebrek. Zo is er een walk-in closet aanwezig en bevindt zich aan de voorzijde een afzonderlijke berg-/wasruimte en is de stookruimte hier aanwezig. Daarnaast bieden de schuine dakvlakken in alle vier de kamers aanvullende bergruimte. De twee kamers zijn prima van formaat en kunnen vanzelfsprekend ook worden gebruikt als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Daarmee is deze verdieping flexibel in te delen en zeer geschikt voor een groter gezin.

Bergzolder

Tot slot is er nog een bergzolder aanwezig. Deze extra bergruimte is ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers en seizoensgebonden zaken.



Jouw unieke
makelaar

Watersnip 3, 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
Kapstok		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	
Zonwering binnen			x	
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Rolgordijnen	x			
Jaloezieën begane grond			x	
Jaloezieën overig		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Watersnip 3, 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		
Koelkast in berging		x		
Wijnrekken aan muur		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

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?

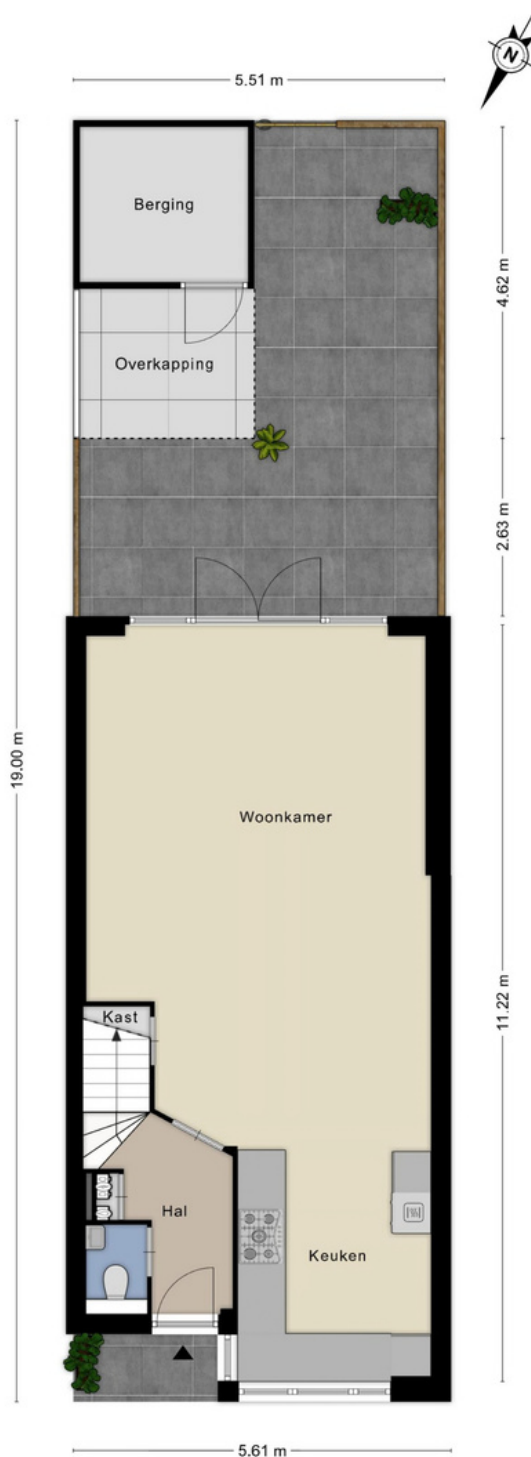
OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

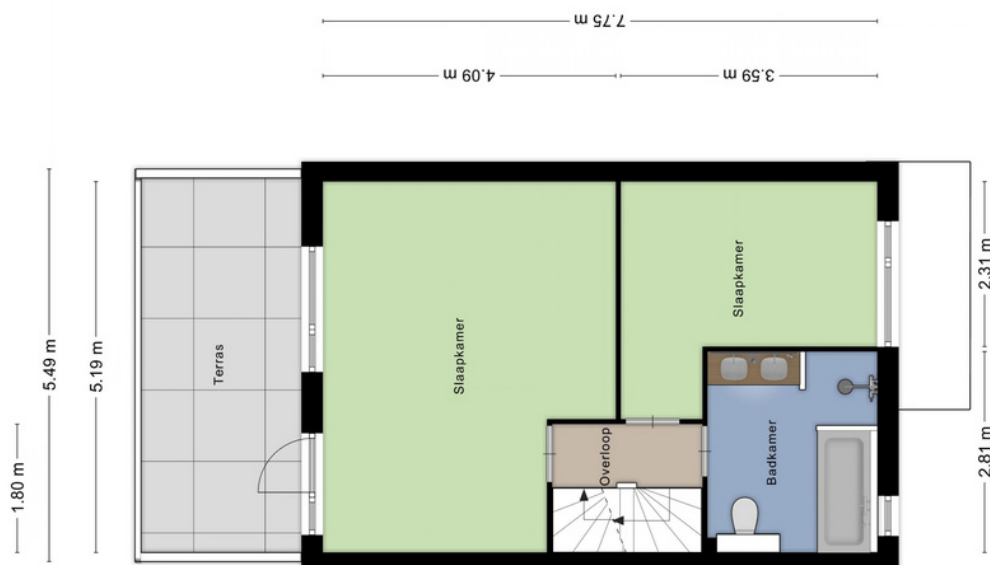
Watersnip 3, IJsselstein
Begane grond



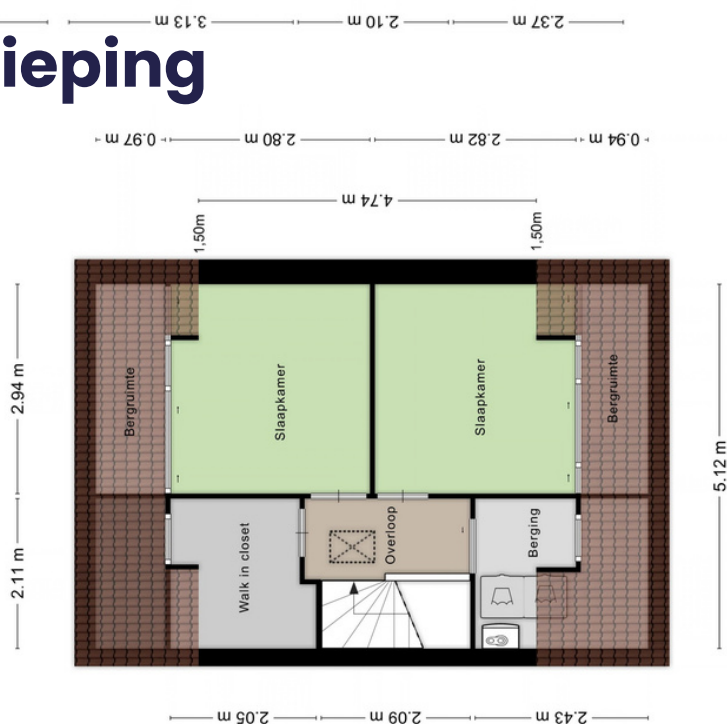


Watersnip 3, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Watersnip 3, IJsselstein

Bijzonderheden

- Moderne en instapklare gezinswoning;
- Royaal woonoppervlakte van circa 123 m²;
- Maar liefst vier slaapkamers (mogelijkheid tot vijf);
- Uitgebouwde en lichte woonkamer met open keuken (keuken is geüpdatet in december 2025);
- Moderne badkamer met whirlpoolpad, aparte douche, toilet en dubbele wastafel;
- Fijne en zonnige achtertuin met overkapping en vrijstaande berging;
- Woningbreed dakterras op de eerste verdieping;
- Veel praktische bergruimte, waaronder walk-in closet, berg-/wasruimte en bergzolder;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026;
- Gelegen in de fijne wijk Achterveld, met scholen, BSO, winkels, openbaar vervoer en de binnenstad van IJsselstein op korte afstand!

Jouw unieke
makelaar

Watersnip 3, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1742	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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.			

Watersnip 3, 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