

Wordt dit jouw droomhuis?



IJsselstraat 9

IJsselstein

Charmante benedenwoning met
souterrain in het hart van historisch
IJsselstein



Moen Garantiemakelaars

Plein 1971 6

3431 JR, Nieuwegein

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Wonen op een sfeervolle plek waar karakter en comfort elkaar ontmoeten?

Deze charmante benedenwoning met souterrain ligt midden in het gezellige, historische stadscentrum van IJsselstein. Een bijzonder plekje waar de sfeer van vroeger op een mooie manier samengaat met het comfort van nu.

Vraagprijs € 350.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1880

Inhoud	211 m ³
Woonoppervlakte	61 m ²
Perceeloppervlakte	42 m ²
Tuin	Zonneterras
Tuin oppervlakte	2 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1



Omschrijving van de woning

Charmante benedenwoning met souterrain in het hart van historisch IJsselstein

Wonen op een sfeervolle plek waar karakter en comfort elkaar ontmoeten?

Deze charmante benedenwoning met souterrain ligt midden in het gezellige, historische stadscentrum van IJsselstein. Een bijzonder plekje waar de sfeer van vroeger op een mooie manier samengaat met het comfort van nu.

De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1880 en is recent gemoderniseerd en direct bewoonbaar. Daarbij is de karakteristieke uitstraling behouden gebleven, terwijl de woning is aangepast aan de eisen en het wooncomfort van deze tijd. Met circa 61 m² woonoppervlak, een verrassend souterrain en een bijzondere ligging aan een grachtje biedt deze woning nét even iets anders.

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Vanuit de woning loop je zo het gezellige stadscentrum in. Dagelijkse voorzieningen, winkels, restaurants en gezellige terrassen bevinden zich letterlijk om de hoek. Hier kun je genieten van een kop koffie op een terras, een hapje eten of heerlijk door de sfeervolle straten van het oude IJsselstein wandelen. Alles wat het centrum zo aantrekkelijk maakt, bevindt zich binnen handbereik.

Ondanks de ligging in het historische centrum is parkeren geen probleem: met een vergunning is er op minder dan 100 meter veel parkeerruimte beschikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de gezamenlijke entree, met afgesloten toegang tot de woning, bereik je de woonruimte op de begane grond.

De sfeervolle woonkamer staat in directe verbinding met de keuken en vormt een fijne, open leefruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, afzuigkap, oven en vaatwasser. De woonkamer en keuken zijn voorzien van fraaie houten vloerdelen, die mooi aansluiten bij het karakter van de woning.

Een 2e hal geeft toegang tot het moderne toilet. Een trap geeft toegang tot het ondergelegen souterrain.

Souterrain

Het souterrain biedt een verrassend veelzijdige ruimte. De open ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar kan uiteraard ook voor andere doeleinden worden gebruikt, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of logeerruimte. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over openslaande deuren naar het aangrenzende grachtje.

De openslaande deuren geven deze ruimte een bijzondere sfeer. Hoewel het terras aan de buitenzijde slechts circa 50 cm diep is en daardoor niet bedoeld is als volwaardig zitterras, zorgen de deuren voor veel contact met buiten. Met de deuren geopend ontstaat een heerlijk 'buitengevoel', terwijl je comfortabel binnen zit. Het grachtje en de karakteristieke omgeving komen hierdoor als het ware naar binnen. Het terras is bovendien op het zuiden gesitueerd.

Verder bevindt zich in het souterrain een badkamer met douche. Daarnaast is er een semi-open ruimte met aansluiting voor de wasmachine en een praktische inbouwkast waarin de cv-combiketel is geplaatst.

Kortom

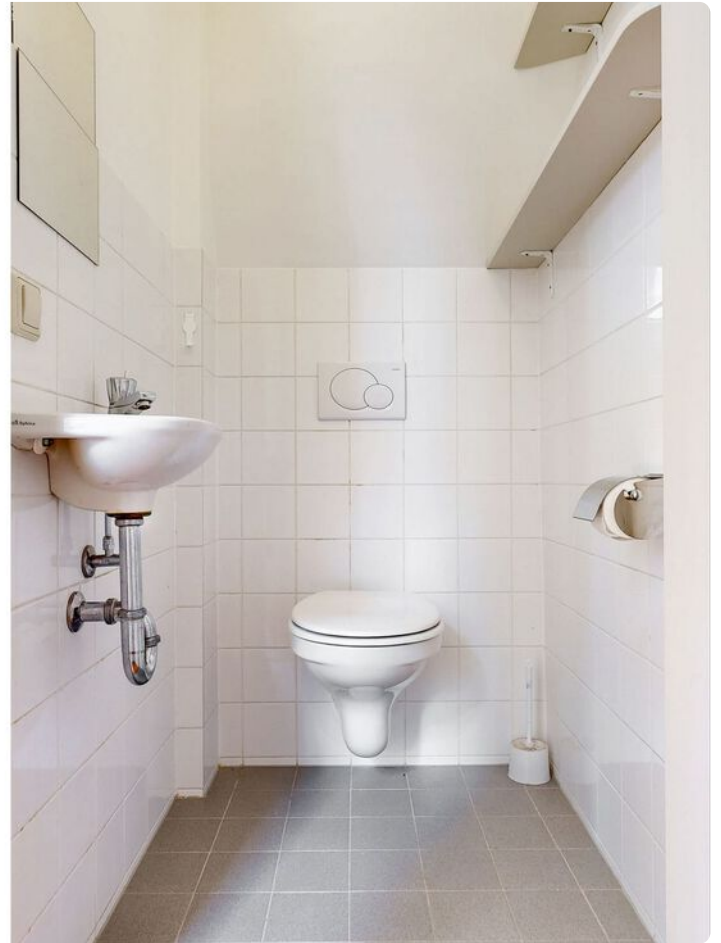
Een karakteristieke benedenwoning met een verrassend souterrain, moderne voorzieningen en een bijzondere ligging midden in het historische centrum van IJsselstein. De combinatie van de authentieke sfeer, de eigentijdse afwerking en het contact met het grachtje maakt dit een heerlijk en bijzonder plekje om te wonen.

Kenmerken

- Karakteristieke benedenwoning, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1880
- Gelegen in het historische en gezellige centrum van IJsselstein
- Circa 61 m² woonoppervlak
- Instapklaar en direct bewoonbaar
- Verrassend souterrain met diverse gebruiksmogelijkheden
- Openslaande deuren vanuit het souterrain naar het grachtje
- Terras op het zuiden, circa 50 cm diep
- Bijzondere mogelijkheid om met geopende deuren binnen van een 'buitengevoel' tegenieten
- Sfeervolle woonkamer met open verbinding naar de keuken
- Complete keuken met diverse inbouwapparatuur
- Fraaie houten vloerdelen op de begane grond
- Moderne badkamer en toilet
- CV-combiketel
- Energielabel C
- Vlakbij het appartement veel parkeerruimte
- Winkels, restaurants, terrassen en overige voorzieningen op loopafstand

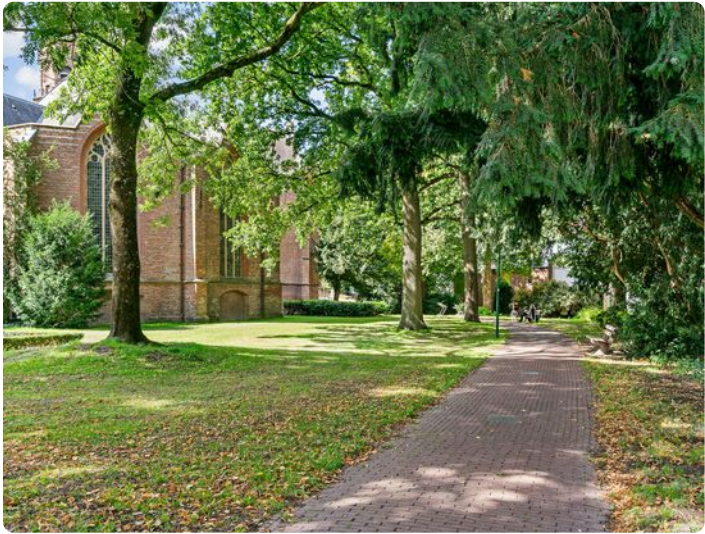








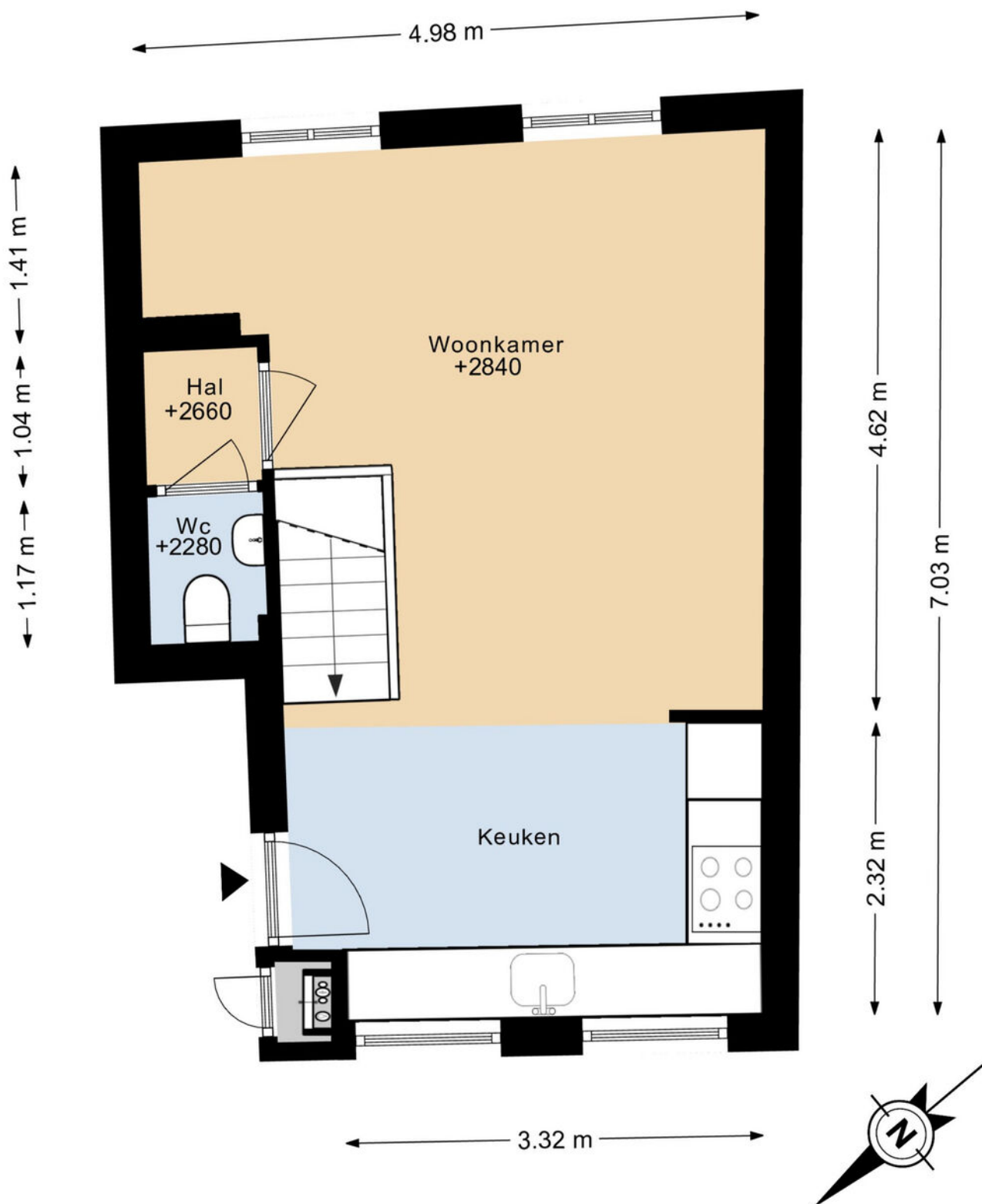






Plattegrond

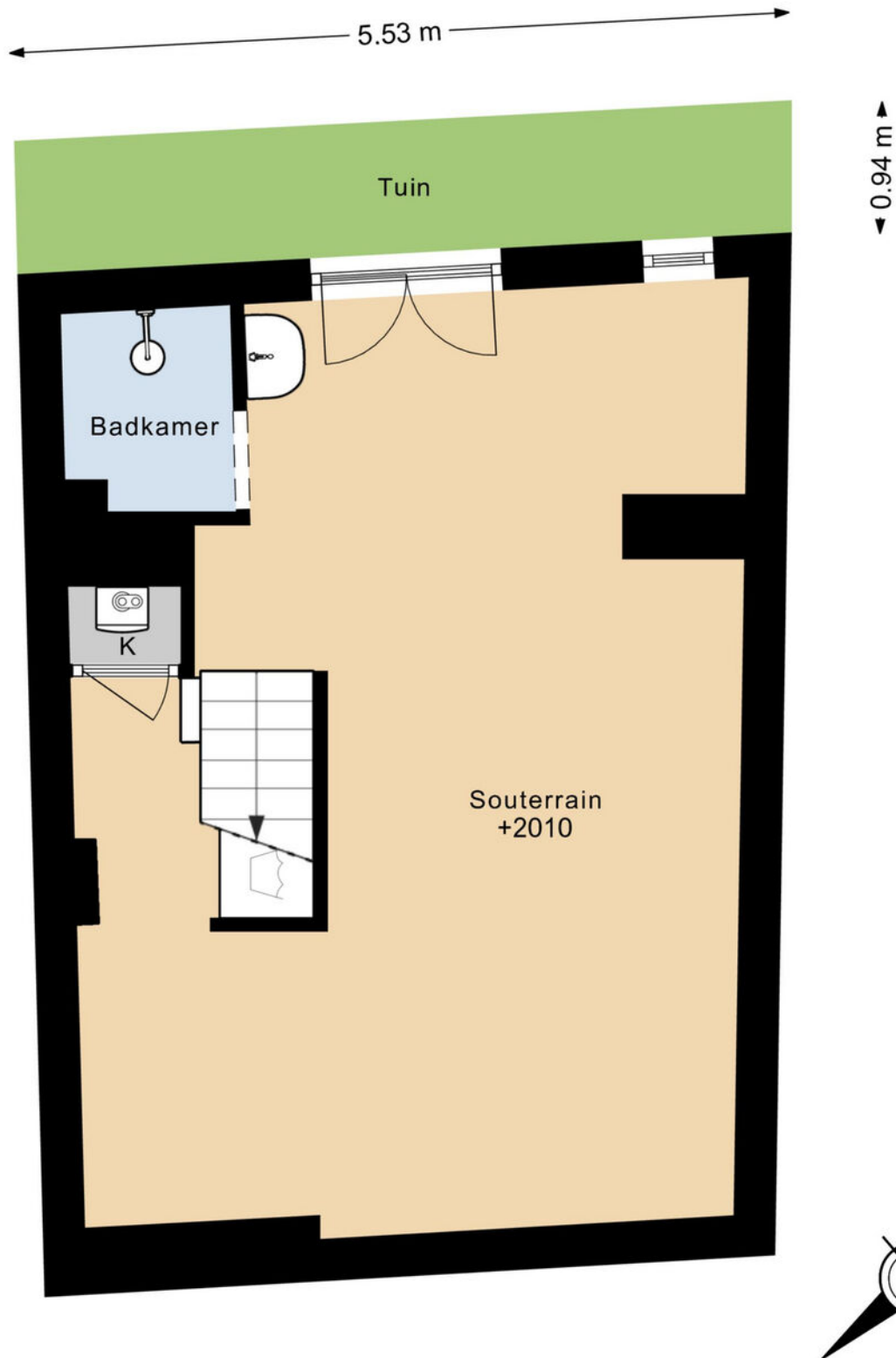
IJSSELSTRAAT 9 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

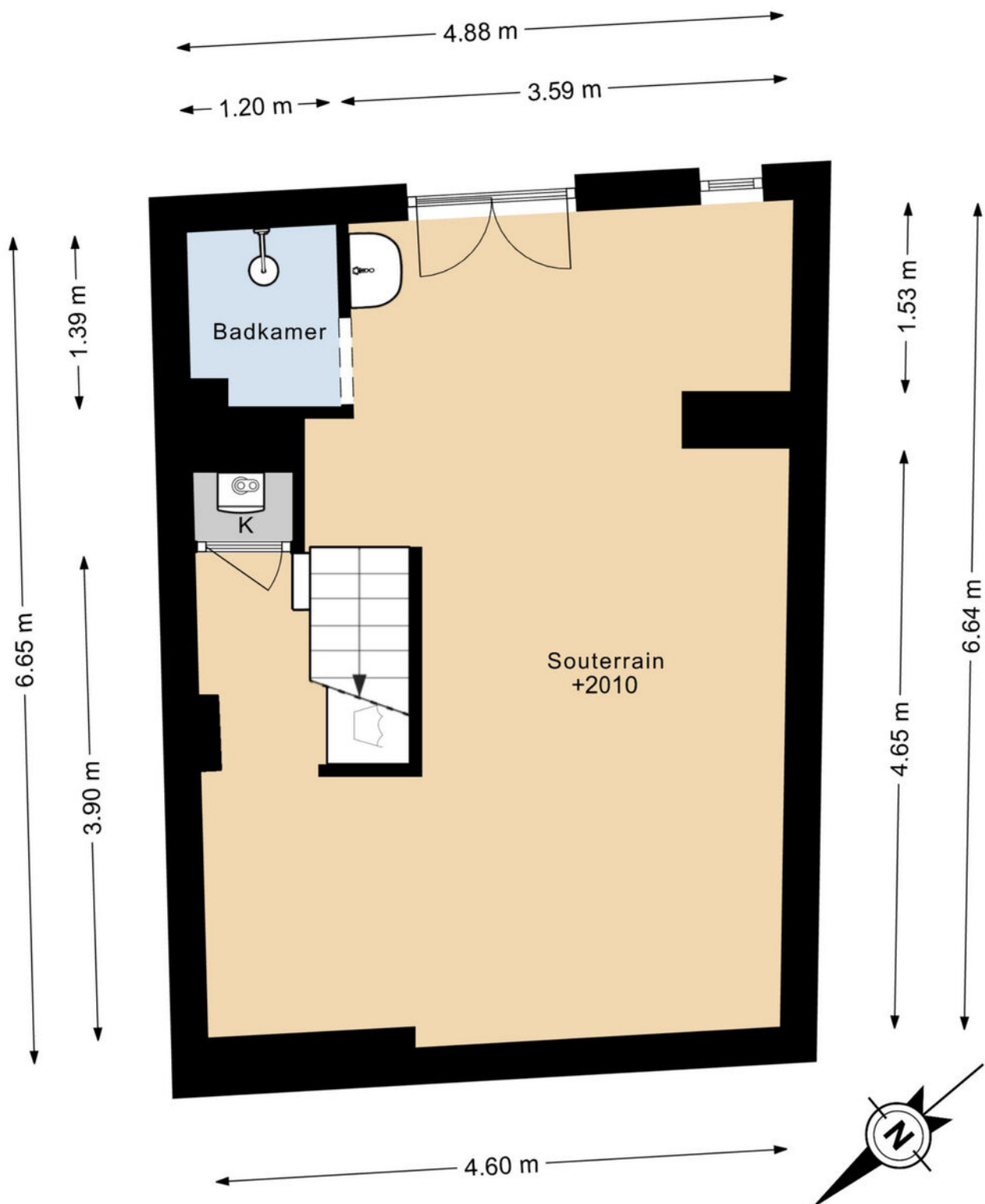
IJSSELSTRAAT 9 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

IJSSELSTRAAT 9 SOUTERRAIN



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop

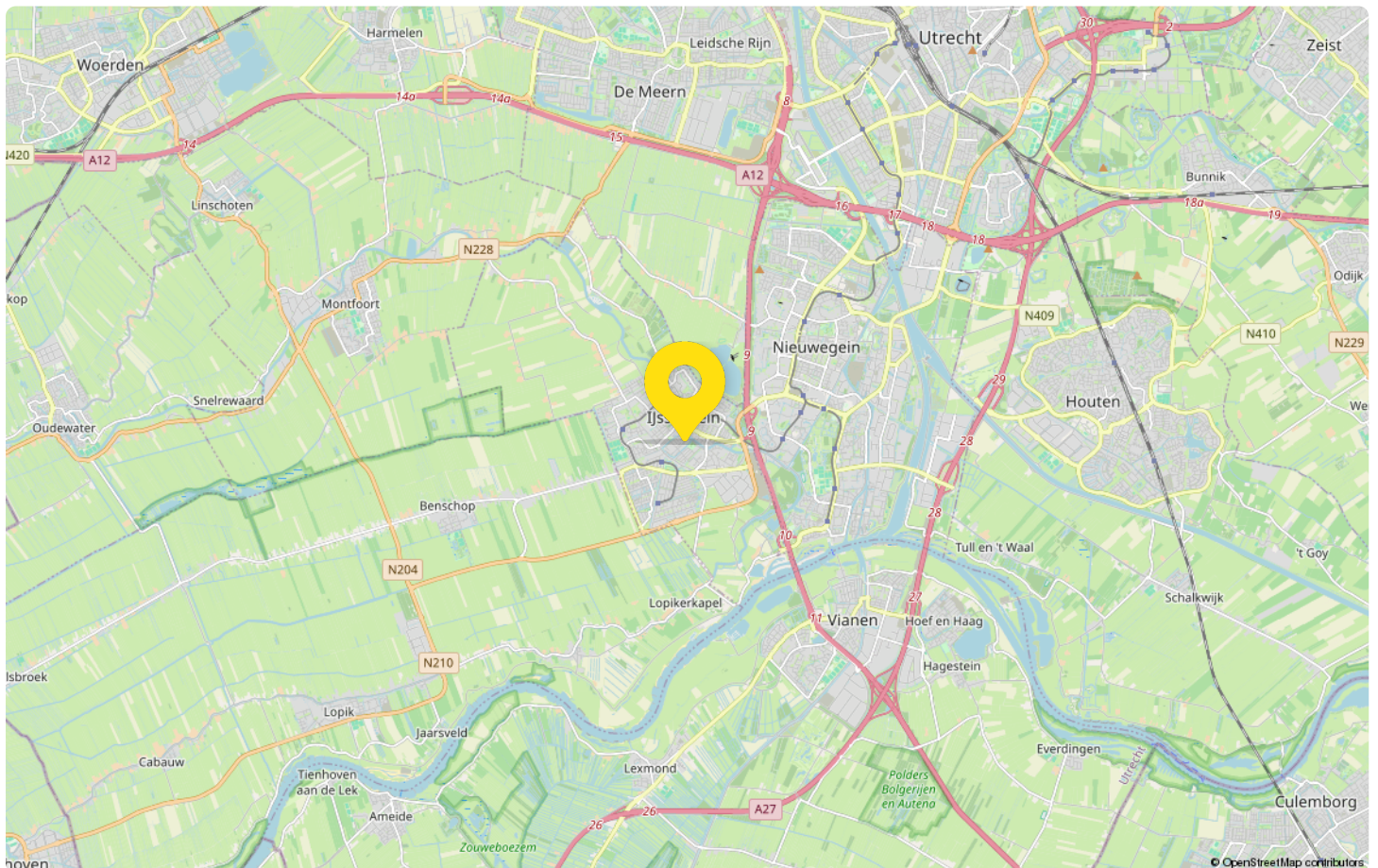
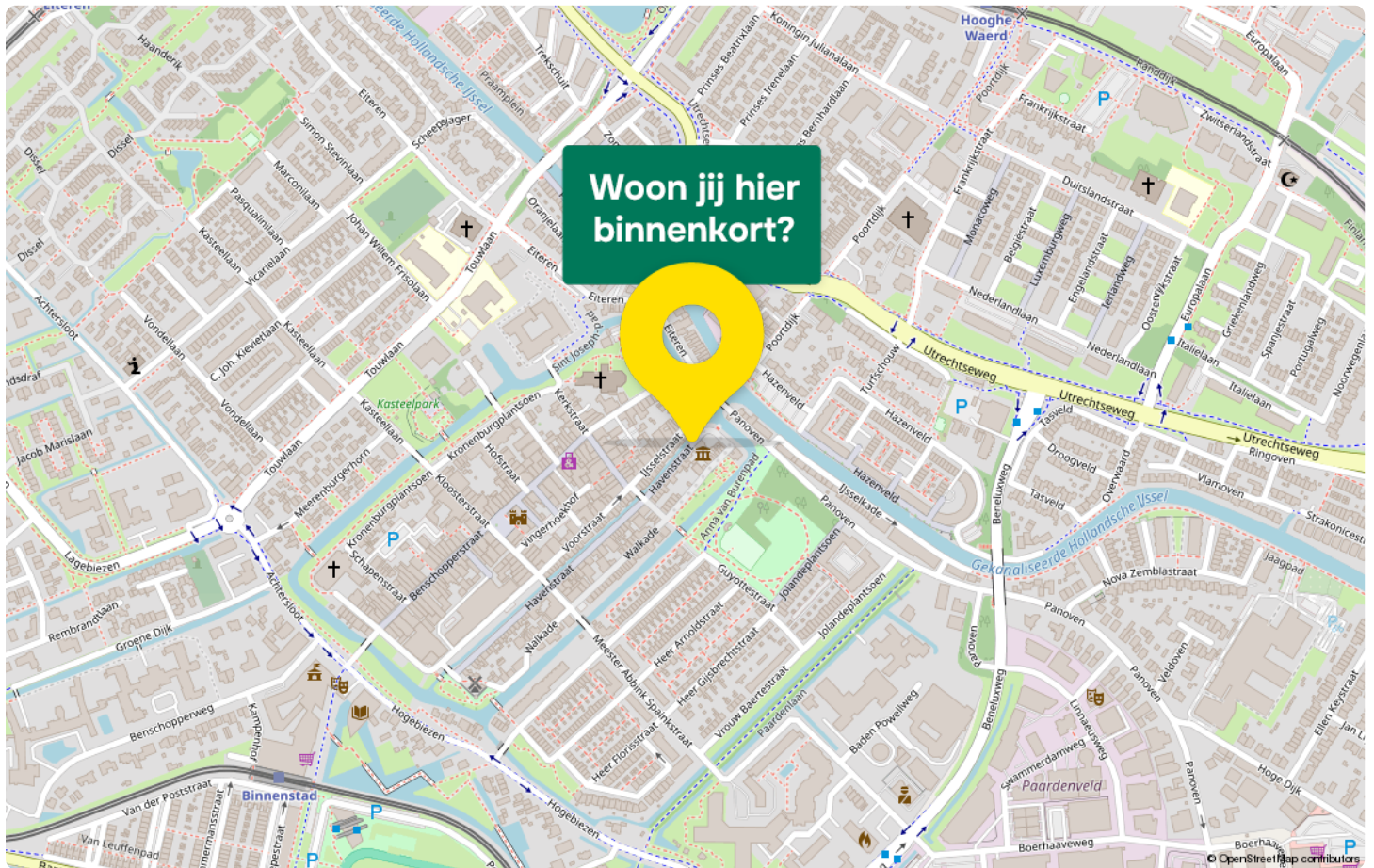


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie F Perceel 1220	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Maak kennis IJsselstein

Welkom in IJsselstein, een stad waar historie, gezelligheid en modern wooncomfort samenkomen.

Met haar sfeervolle binnenstad, karakteristieke straatjes en historische monumenten heeft IJsselstein een unieke uitstraling. Tegelijkertijd biedt de stad alle voorzieningen die je van een moderne woonplaats mag verwachten.

Dankzij de centrale ligging nabij Utrecht en de uitstekende bereikbaarheid met de sneltram, auto en fiets is IJsselstein een populaire woonplaats voor jong en oud.



In IJsselstein vind je een gevarieerd woningaanbod, van charmante stadswoningen en karakteristieke jaren '30-huizen tot moderne appartementen en nieuwbouwprojecten. De verschillende wijken hebben ieder hun eigen karakter en beschikken over scholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels in de directe omgeving.

Ook voor ontspanning, cultuur en recreatie hoef je niet ver van huis. De gezellige historische binnenstad biedt een breed aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Daarnaast beschikt IJsselstein over diverse sportfaciliteiten, een zwembad, theater en bibliotheek, waardoor er voor iedere leeftijdsgroep volop mogelijkheden

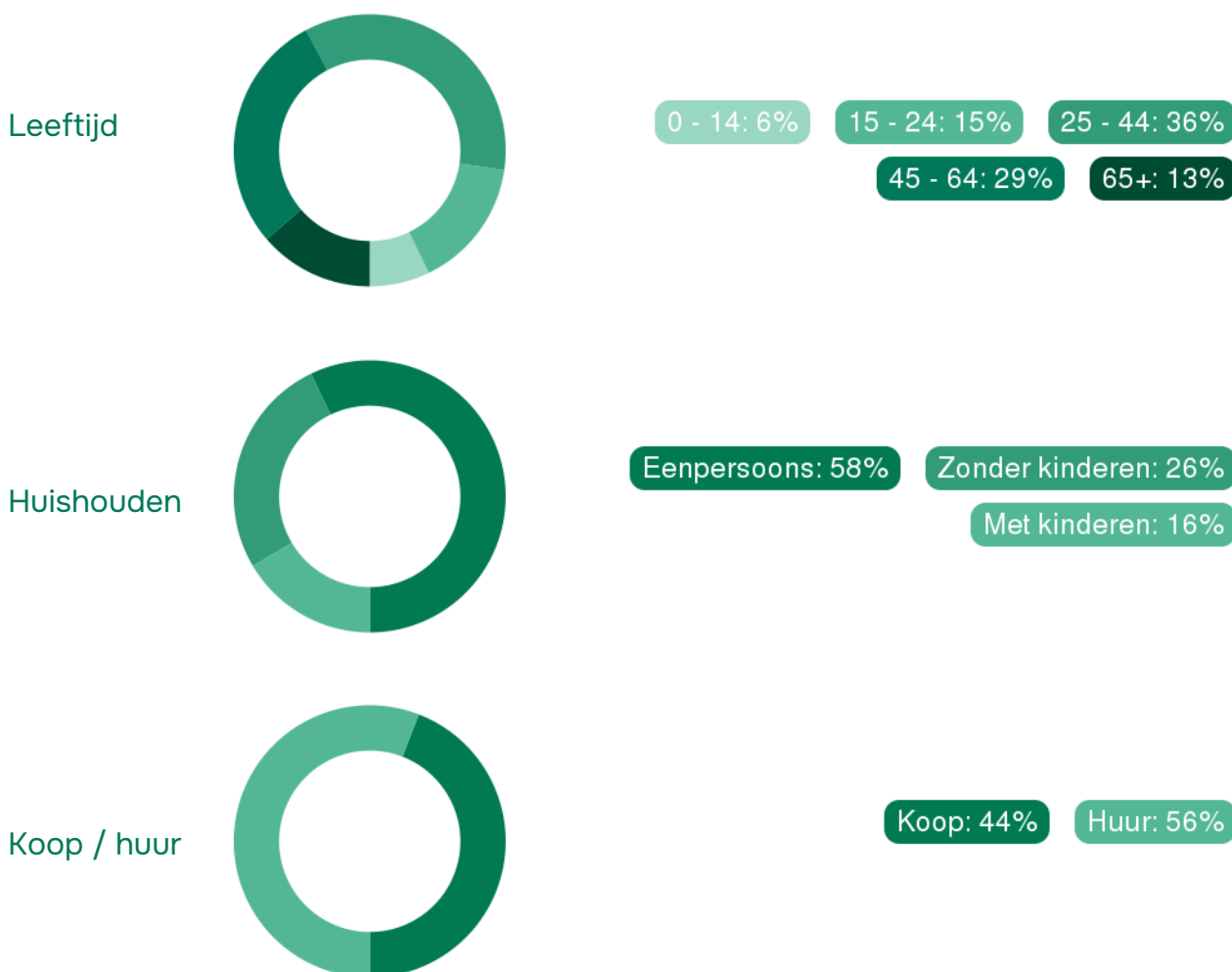
zijn om actief of ontspannen bezig te zijn.

Wie graag geniet van rust en natuur voelt zich eveneens thuis in IJsselstein. De stad wordt omringd door groene polders, wandel- en fietsroutes langs de Hollandse IJssel en recreatiegebieden waar je kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.

De inwoners van IJsselstein vormen een diverse en betrokken gemeenschap. Gezinnen, starters, senioren en jonge professionals wonen hier prettig samen. Op de pagina Statistieken van deze woningbrochure vind je meer informatie over de samenstelling van de wijk waarin deze woning te koop staat.

Statistieken

Buurtinformatie - IJsselstein / IJsselstein-Binnenstad



52%
man

48%
vrouw


0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 411.000



Jouw huis ... jouw plek waar je graag bent om te ontspannen. En de plek waar jij mooie herinneringen maakt. Eigenlijk is jouw huis dus gewoon jouw (thuis)basis. En dat begrijpen wij als geen ander. Het gaat namelijk niet alleen om de stenen, maar ook over jou. En daarom verdien je een goede en soepele samenwerking met je makelaar en een mooi resultaat!

Onze enorme passie en jarenlange ervaring in verkoop, aankoop en taxatie van woningen vormt onze basis. Daarboven op komt het feit dat als je zaken met ons doet, je ervan op aan kunt dat afspraken worden nagekomen, wij altijd goed bereikbaar zijn en met plezier investeren in persoonlijk persoonlijke aandacht. Want we geloven dat wij alleen zo succesvol voor je kunnen zijn.

Ons team heeft een enorme schat aan ervaring en een frisse en moderne blik op ons vak. Jouw woonomgeving heeft voor ons geen geheimen. Wij zijn geboren in de regio en wonen waar wij werken, dus wij weten wat er speelt. Inmiddels hebben wij een uitgebreid en actief netwerk. En dat alles zetten wij natuurlijk graag voor je in.

Je klopt bij ons aan voor het kopen en verkopen van je woning, de verhuur van je woning, een taxatie en een hypotheekadvies. Kortom: wij zijn jouw woningmakelaar in Nieuwegein en omgeving. Je ziet ons dus in Nieuwegein, Maarssen, Utrecht, Vleuten, De Meern, IJsselstein, Benschop, Lopik, Vianen, Houten en Breukelen.

Naast NVM makelaar zijn wij ook Garantiemakelaar met een groot landelijk groen/geel netwerk. Vanuit ons kantoor midden in het stadshart van Nieuwegein zijn wij je graag van dienst.

Wanneer spreken wij af?

Warme groet, Rob Moen en Dennis Wentink



Adresgegevens

Plein 1971 6

3431 JR, Nieuwegein

Wij zijn bereikbaar via:

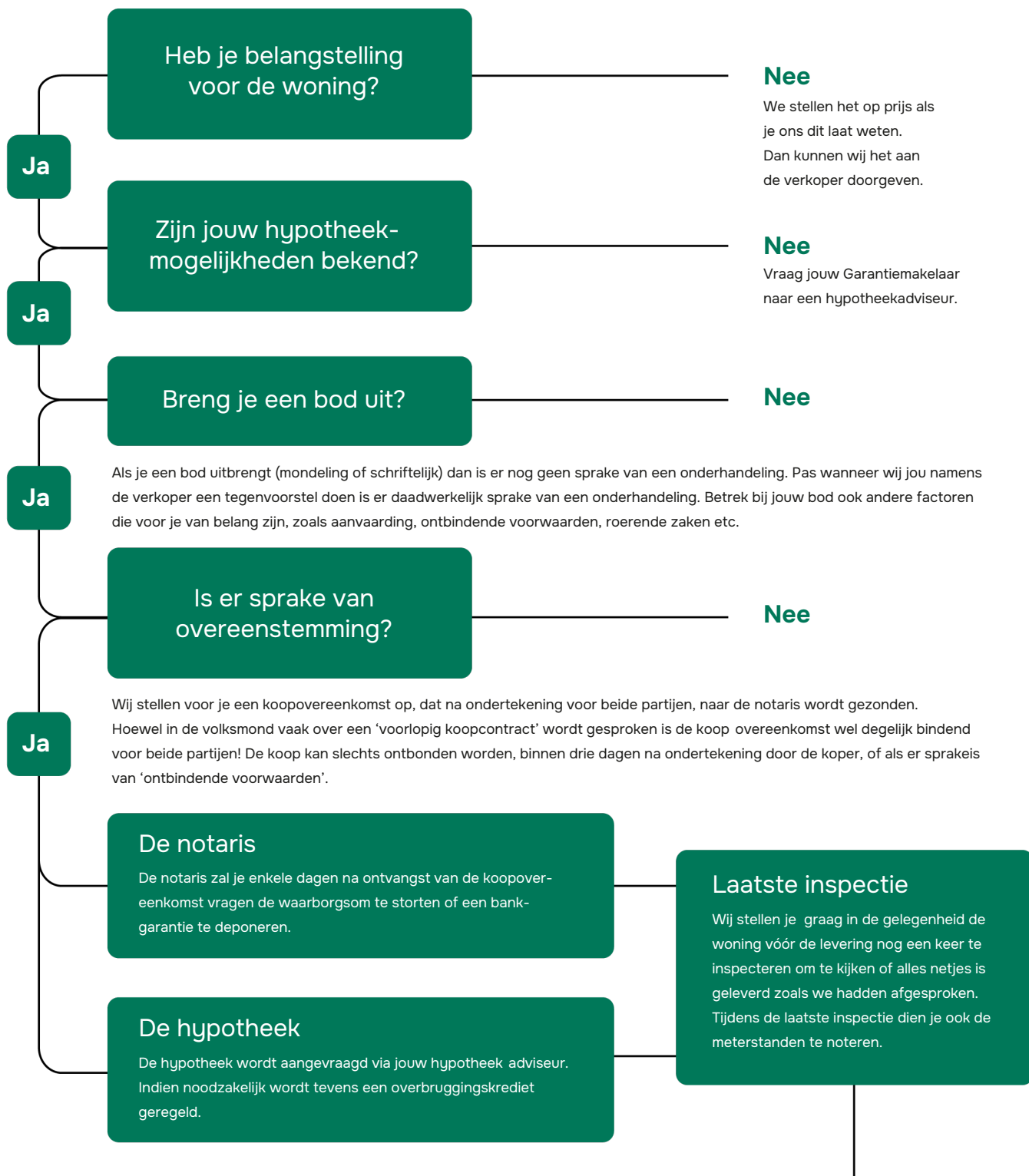
030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl