

Wordt dit jouw droomhuis?



IJsselstraat 9 a

IJsselstein

Gezellige bovenwoning in het hart
van historisch IJsselstein!



Moen Garantiemakelaars

Plein 1971 6

3431 JR, Nieuwegein

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Wonen op een sfeervolle plek waar karakter en comfort
samenkomen? Deze charmante bovenwoning ligt midden in het
gezellige en historische stadscentrum van IJsselstein. Een bijzonder
plekje waar de sfeer van vroeger op een mooie manier samengaat
met het comfort van nu.

Vraagprijs € 225.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1880

Inhoud	123 m ³
Woonoppervlakte	32 m ²
Perceeloppervlakte	42 m ²

Energielabel	C
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1



Omschrijving van de woning

Gezellige bovenwoning in het hart van historisch IJsselstein!

Wonen op een sfeervolle plek waar karakter en comfort samenkomen? Deze charmante bovenwoning ligt midden in het gezellige en historische stadscentrum van IJsselstein. Een bijzonder plekje waar de sfeer van vroeger op een mooie manier samengaat met het comfort van nu.

De woning dateert oorspronkelijk uit circa 1880 en is in de afgelopen jaren gemoderniseerd. Daarbij is de karakteristieke uitstraling behouden gebleven en is de woning aangepast aan de eisen en het wooncomfort van deze tijd. Instapklaar en direct bewoonbaar. Met circa 32 m² woonoppervlak, een nieuwe combiketel uit 2026, dakisolatie en dubbele beglazing is er bovendien een prima basis. Dit heeft geresulteerd in energielabel C.

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Vanuit de woning loop je zo het gezellige stadscentrum in. Winkels, dagelijkse voorzieningen, restaurants en gezellige terrassen bevinden zich letterlijk om de hoek. Even een kop koffie op een terras, een hapje eten of heerlijk wandelen door de sfeervolle straten van het oude IJsselstein: alles bevindt zich binnen handbereik.

Ondanks de ligging in het historisch stadscentrum is parkeren geen probleem: op minder dan 100 meter bevindt zich royale parkeergelegenheid.

Indeling

Via de gezamenlijke en afgesloten entree bereik je met de trap de woonverdieping.

Hier bevindt zich een sfeervolle woonkamer met open keuken in hoekopstelling. De keuken is splinternieuw, compleet ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven/magnetron en koelkast met vriesvak.

Daarnaast beschikt de woning over een keurige badkamer met douchecabine, wastafel en toilet.

Een vaste trap geeft toegang tot de bovengelegen zolderruimte, voorzien van een Velux dakraam, inbouwkasten en bergruimte onder het schuine dak. De zolder biedt extra praktische ruimte en leent zich, afhankelijk van de wensen van de nieuwe eigenaar, uitstekend voor bijvoorbeeld een slaap-, werk- of hobbyruimte. Vanwege de beperkte hoogte kan deze ruimte formeel niet als slaapkamer worden aangemerkt.

Kenmerken

- Gelegen in het historische en gezellige centrum van IJsselstein
- Sfeervol appartement, ideaal voor starters
- Circa 32 m² woonoppervlak
- Extra zolderruimte met Velux dakraam
- Complete keuken met inbouwapparatuur
- Keurige badkamer
- Goede vloer- en wandafwerking
- Nieuwe combiketel (2026)
- Voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing
- Energielabel C
- Winkels, restaurants, terrassen en openbaar vervoer op loopafstand
- Parkeren vlakbij de woning





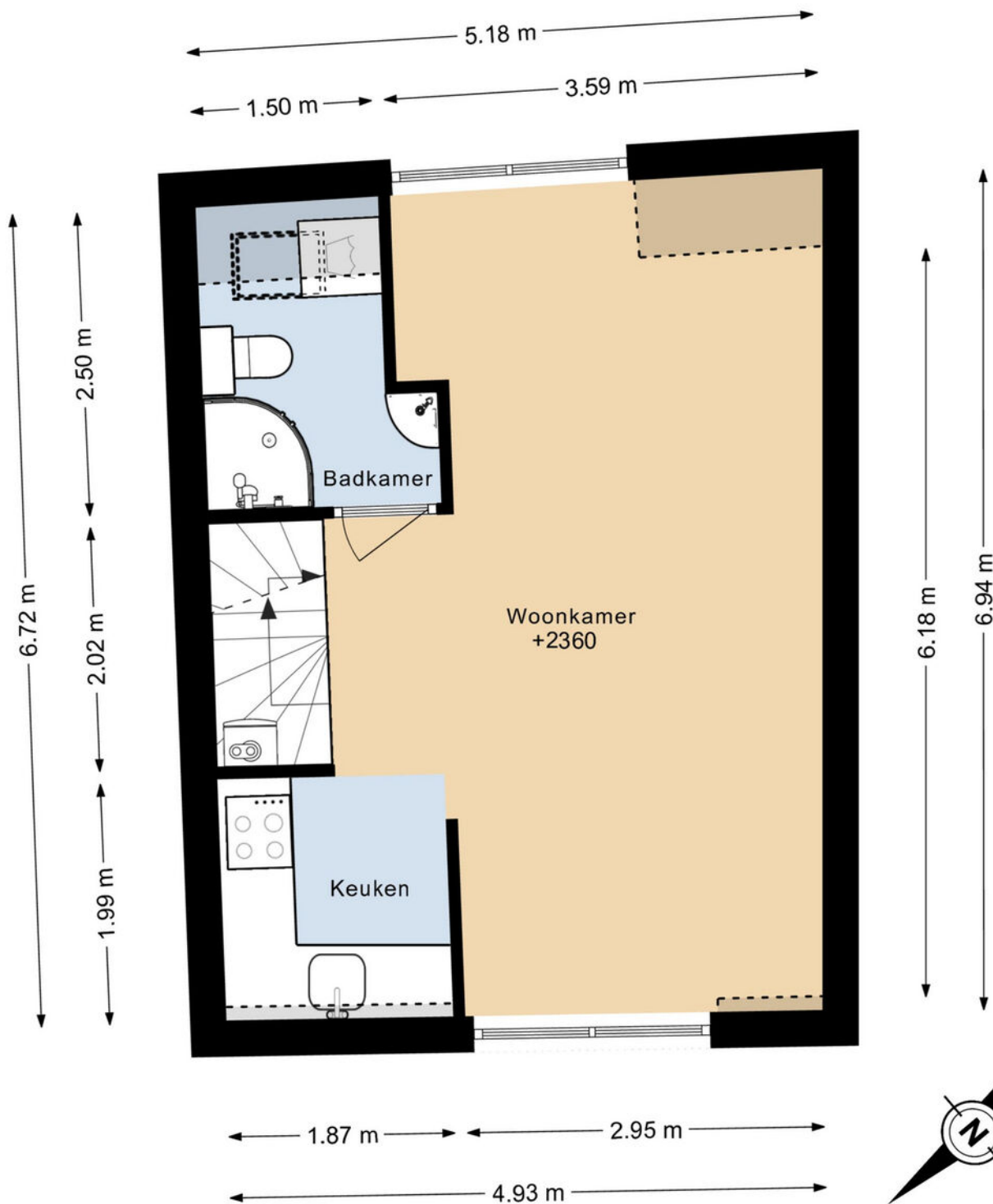






Plattegrond

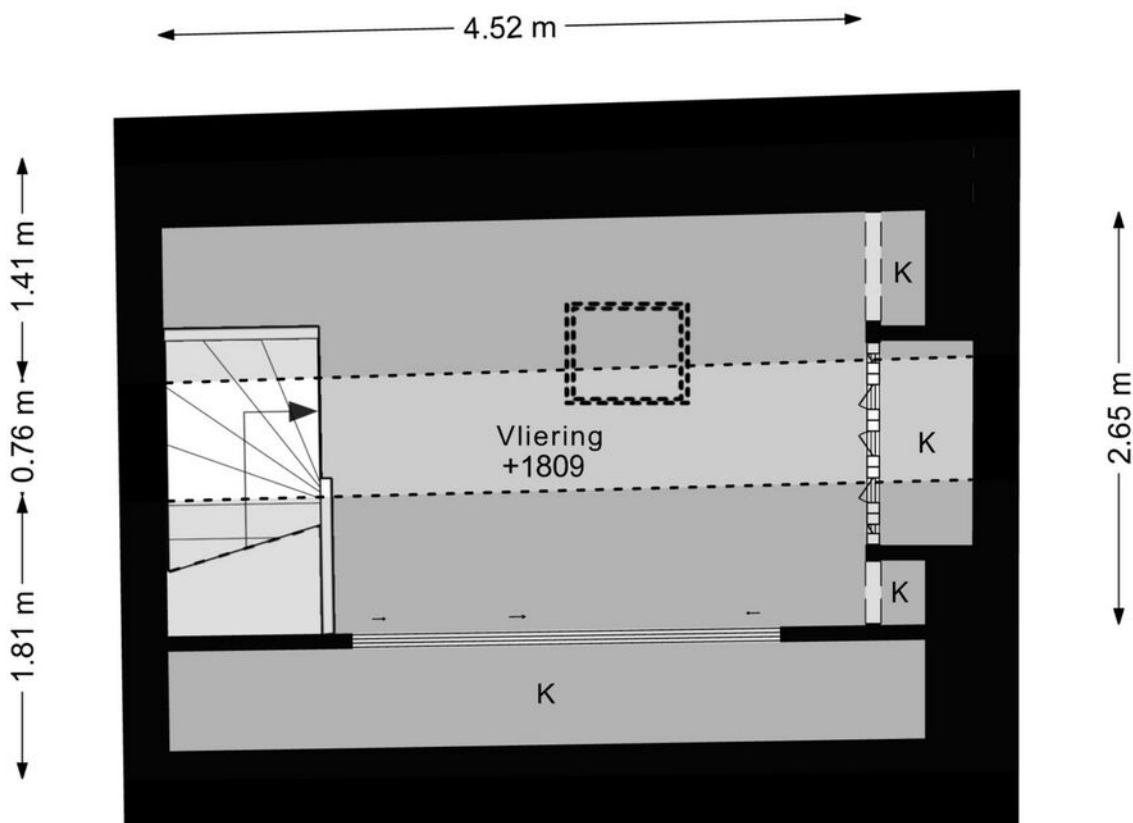
IJSSELSTRAAT 9A 1E VERDIEPING



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

Plattegrond

IJSSELSTRAAT 9A 2E VERDIEPING



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

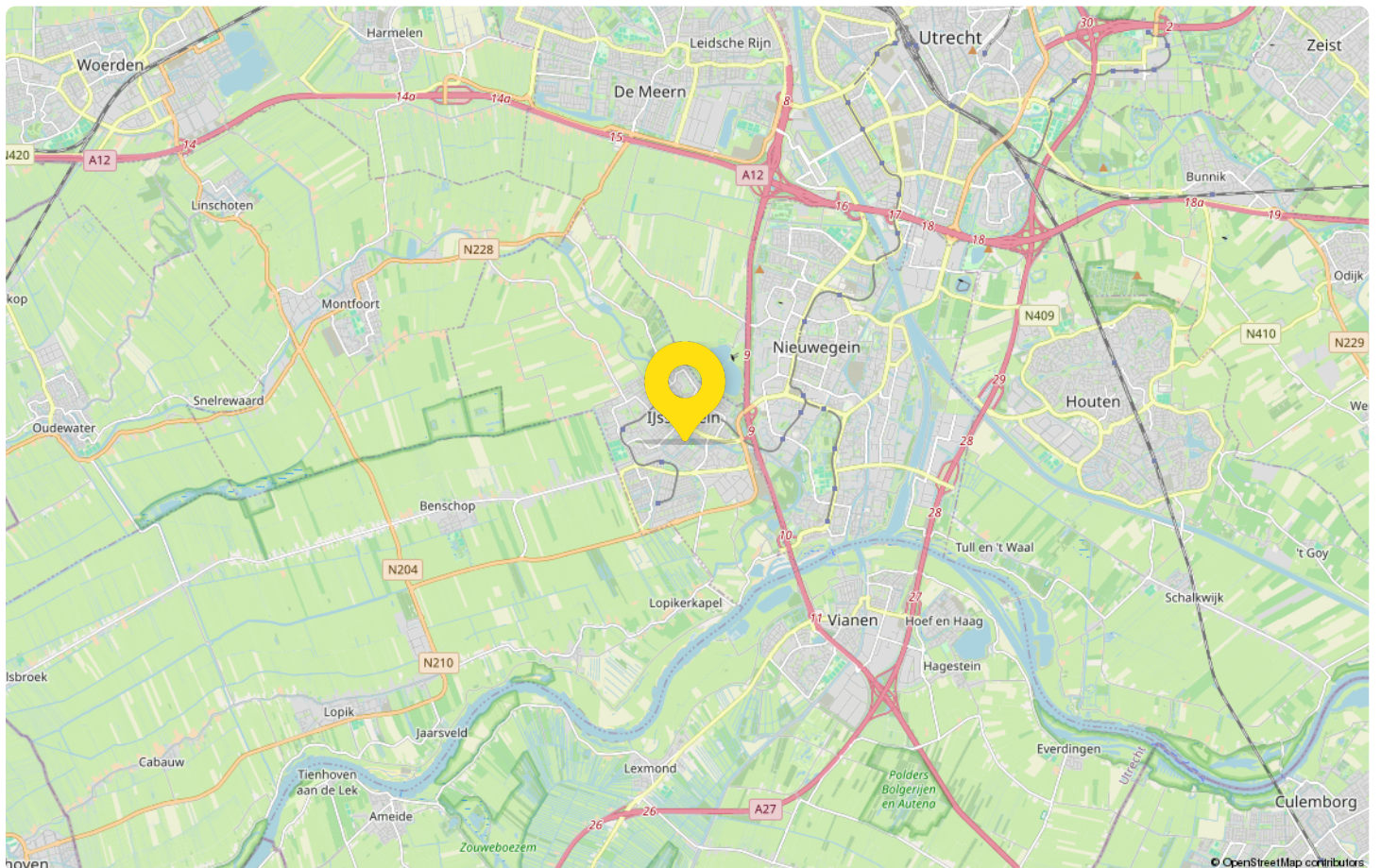
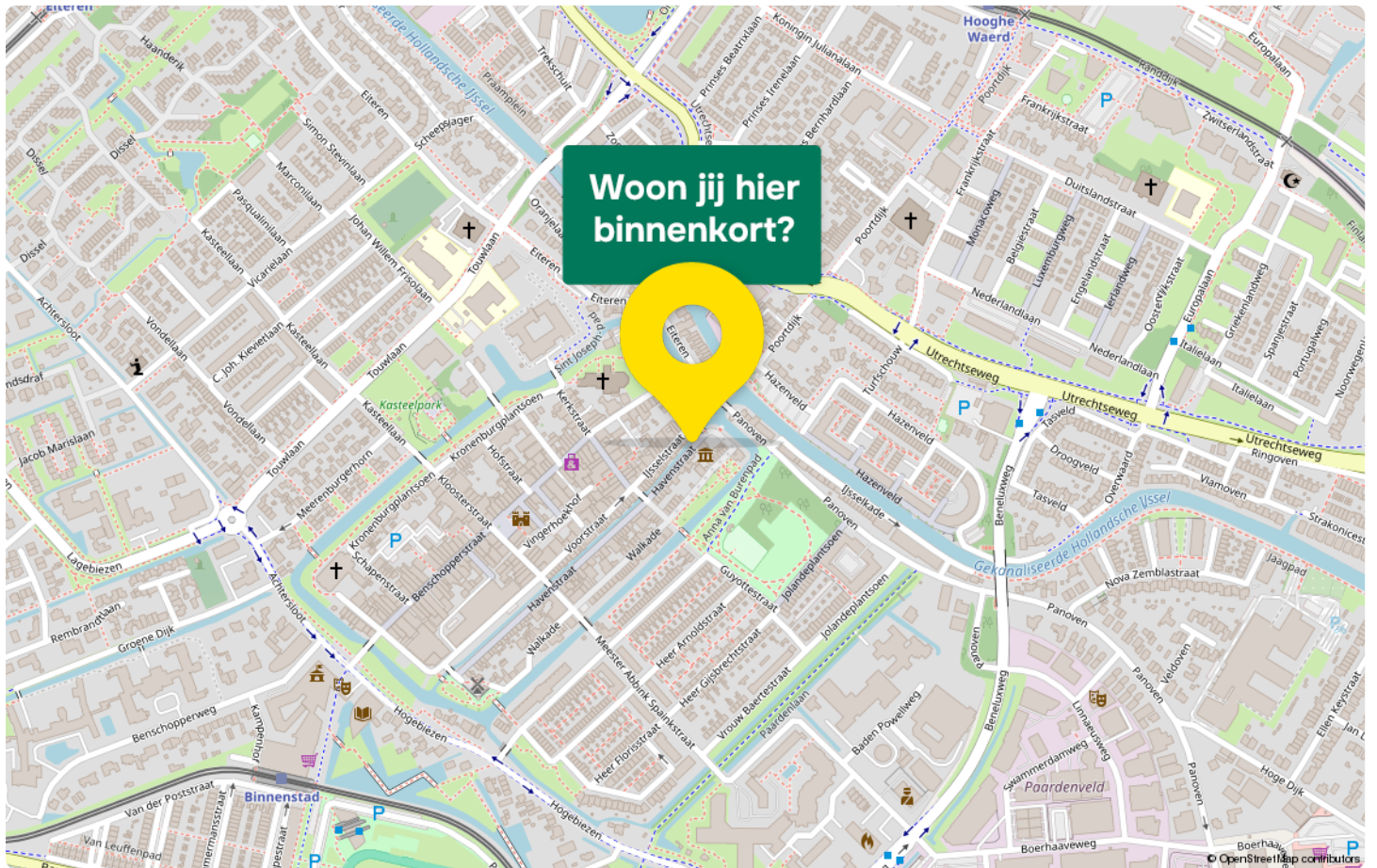


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie F Perceel 1220	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.

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

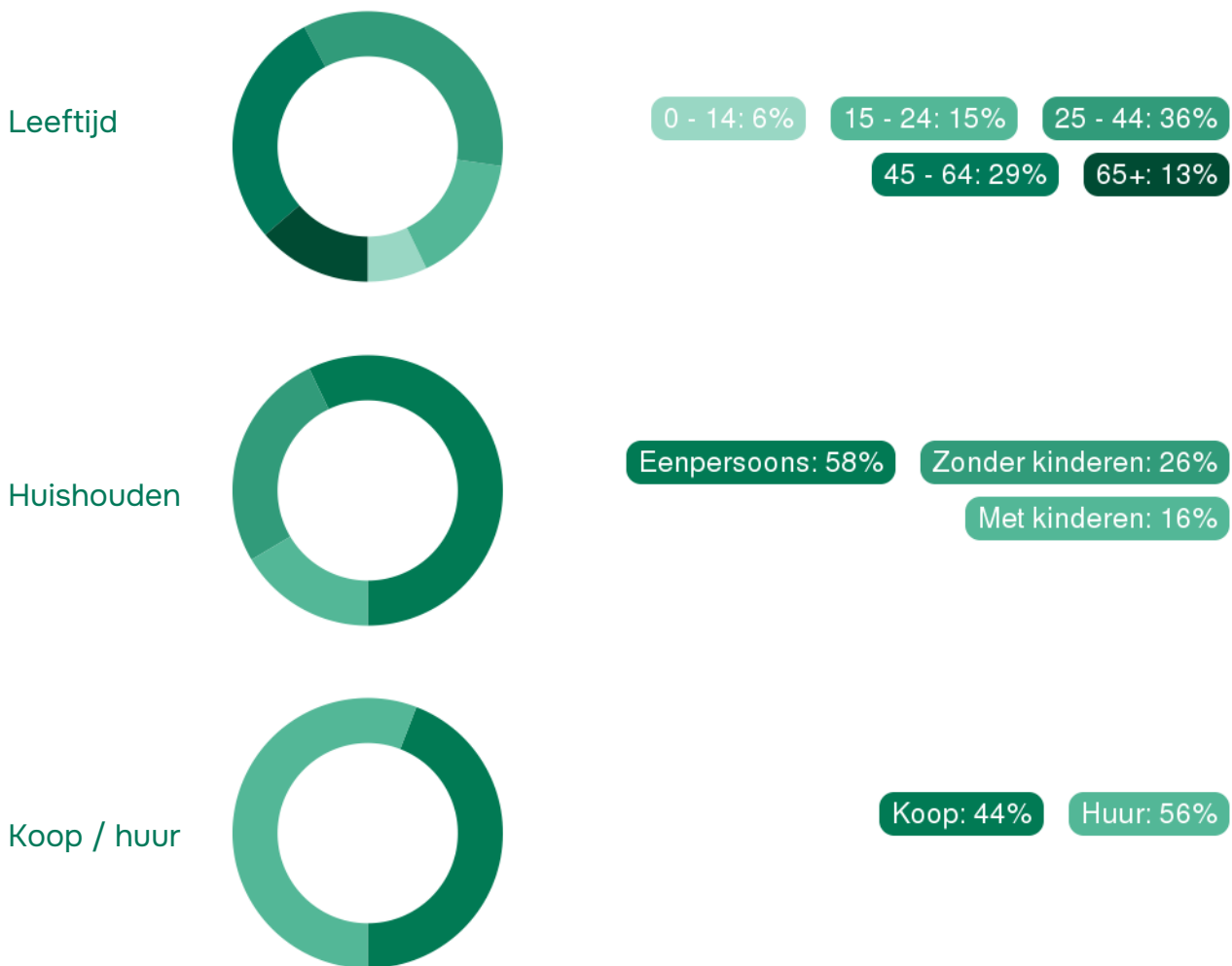
zijn om actief of ontspannen bezig te zijn.

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



Moen

jouw Garantiemakelaar

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:

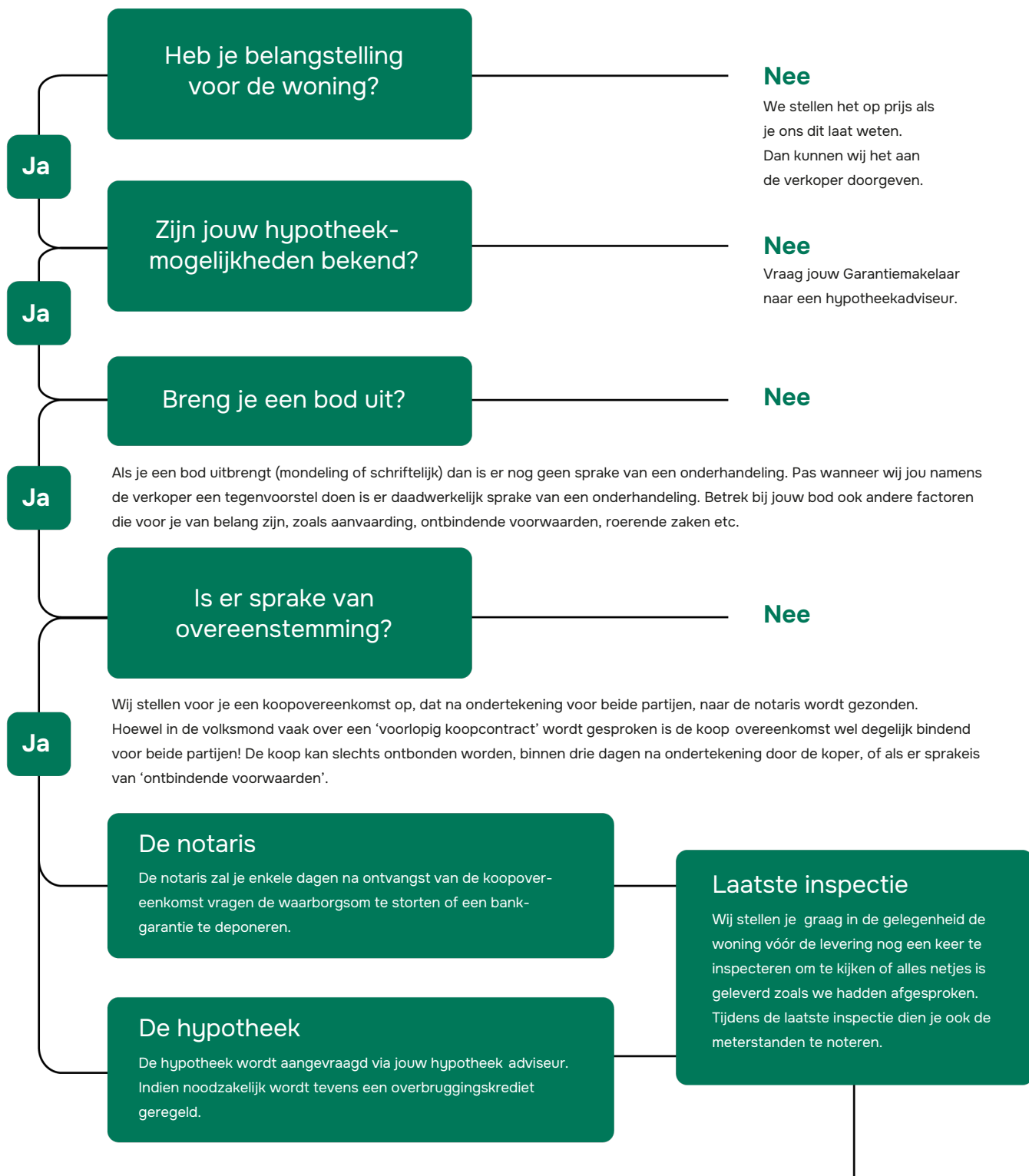
030-6076060

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl