



Woondromen  
**waarmaken**

---

Herentalstraat 15  
IJsselstein

**€ 675.000,- k.k.**

Wij helpen  
je met **jouw**  
**volgende stap**

---

**Weten hoe?**  
Scan de QR-code!



Herentalstraat 15, IJsselstein

# Kenmerken

## BOUW

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Soort woning  | Herenhuis           |
| Bouwjaar      | 2004                |
| Soort dak     | Plat dak            |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd |
| Energie label | A                   |

## KENMERKEN

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Woonoppervlakte    | 160 m² |
| Perceeloppervlakte | 115 m² |
| Inhoud             | 567 m³ |
| Aantal kamers      | 5      |
| Aantal badkamers   | 1      |
| Aantal woonlagen   | 3      |

## VOORZIENINGEN

|                    |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Verwarming         | C.V.-Combiketel, Gedeeltelijke vloerverwarming & gashaard |
| Warm water         | C.V.-Combiketel                                           |
| Tuin               | Zonneterras                                               |
| Parkeergelegenheid | Carport                                                   |

Energie label

A

### Bijzonderheden

Eigen aanlegsteiger voor een boot!

### Ligging

Unieke ligging direct aan het water met prachtig uitzicht over de binnenhaven en het omliggende groen!



Herentalstraat 15, IJsselstein

## Een **bijzonder** ruim herenhuis op een **prachtige** locatie aan het water!

Ben je op zoek naar een bijzonder ruim herenhuis op een prachtige locatie aan het water, met twee heerlijke zonnige terrassen en zelfs een eigen aanlegsteiger voor je boot? Dan is Herentalstraat 15 in IJsselstein absoluut het bekijken waard!

Dit verrassend ruime herenhuis onderscheidt zich door zijn bijzondere ligging, speelse indeling en volop leefruimte, verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een royale woonkeuken met een prachtig uitzicht over het water en directe toegang tot het eerste terras. De eerste verdieping is volledig ingericht als woonkamer en beschikt over een tweede, royaal terras. Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, wasruimte en een extra apart toilet. Dankzij de grote raampartijen geniet je in de woning van veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op het water en de prachtige omgeving!

Een absoluut pluspunt is de ligging direct aan de binnenhaven, die in verbinding staat met de Hollandse IJssel. Vanaf je terras kijk je uit over het water en het groen, terwijl je dankzij de eigen aanlegsteiger zo met je boot het water op kunt. Beide terrassen zijn vrijwel volledig op het zuiden gelegen, waardoor je hier volop van het buitenleven en de zon kunt genieten. Of je nu graag uitgebreid buiten eet, heerlijk ontspant met uitzicht over het water of er met de boot op uit trekt, hier komt het allemaal samen!

De woning is gebouwd in 2004, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Met een woonoppervlakte van circa 160 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop ruimte voor comfortabel wonen. Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming, beschikt de woning over HR++ beglazing en is de cv-ketel in 2020 vernieuwd. Ook aan het parkeren is gedacht: aan de voorzijde beschik je over een eigen overdekte parkeerplaats met laadpaal voor een elektrische auto.

Kortom: een bijzonder en verrassend ruim herenhuis met een unieke ligging aan het water, twee heerlijke zonnige terrassen, een eigen aanlegsteiger en maar liefst drie volwaardige woonlagen. Een woning waar ruimte, rust en het buitenleven op een prachtige manier samenkomen. Je bent van harte welkom om te komen bezichtigen!

Jouw unieke  
**makelaar**



Herentalstraat 15, IJsselstein

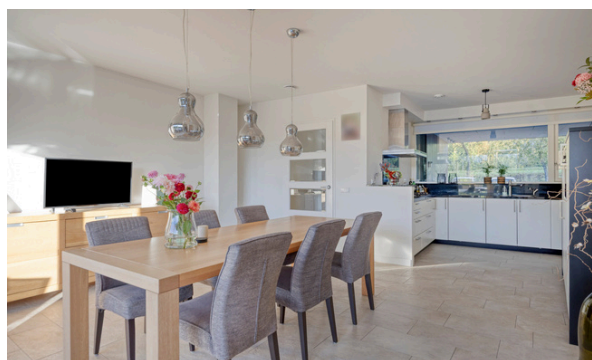
## Begane grond

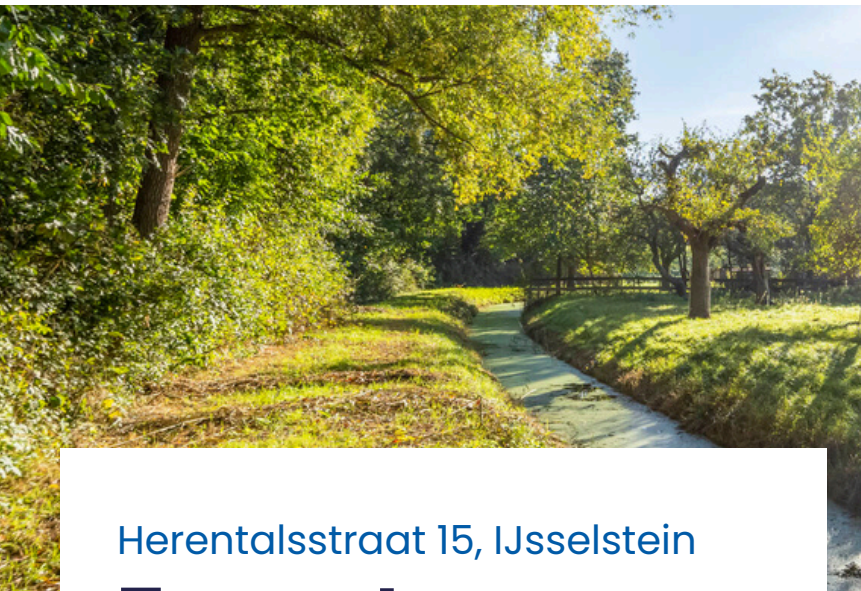
Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte met fonteintje, een praktische trapkast en de trapgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je bovendien toegang tot de inpandige berging, die ook rechtstreeks vanaf de buitenzijde bereikbaar is. Ideaal voor het stallen van fietsen.

De begane grond is grotendeels ingericht als royale woonkeuken en vormt een heerlijke plek om samen te komen. Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor een prettige hoeveelheid daglicht en een prachtig uitzicht over het water. De directe verbinding met het terras maakt dit een bijzonder fijne leefruimte, waarbij binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met aanvullende kastruimte en inbouwapparatuur. De lichte keukenkasten, het donkere werkblad bieden volop mogelijkheden om uitgebreid te koken. De keuken is onder andere voorzien van een kookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, koel- en vriesvoorzieningen en een heet waterkraan.

Deze woonkeuken is een heerlijke plek om met familie en vrienden uitgebreid te dineren, met uitzicht op het water als bijzonder toevoeging. Dankzij de brede schuifpui betrek je op zonnige dagen het terras gemakkelijk bij de woonkeuken. Bovendien beschikt deze verdieping over comfortabele vloerverwarming.

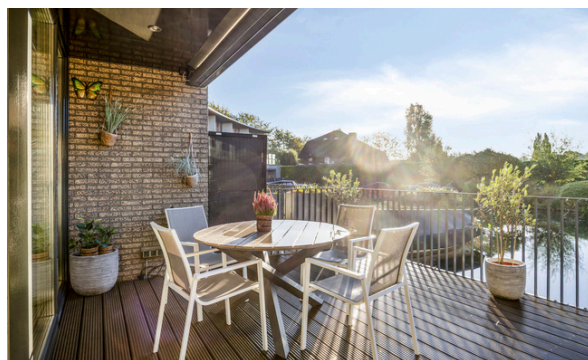




Herentalsstraat 15, IJsselstein

## Zonneterras

Vanuit de woonkeuken stap je direct het eerste royale terras op. Hier ervaar je pas echt wat deze woning zo bijzonder maakt! Het terras is vrijwel volledig op het zonnige zuiden gelegen en biedt een prachtig uitzicht over de binnenhaven en het omliggende groen. Er is volop ruimte voor een gezellige eettafel en een comfortabele lounge set, zodat je op verschillende manieren van het buitenleven kunt genieten. De aanwezige elektrische zonwering biedt bovendien de mogelijkheid om op warme dagen een fijne plek in de schaduw te creëren. Een bijzonder pluspunt is de eigen aanlegsteiger. Vanaf je terras stap je zo in je eigen boot om de Hollandse IJssel en de waterrijke omgeving te ontdekken. Een unieke combinatie van wonen aan het water en recreëren direct vanuit huis!



Jouw unieke  
**makelaar**



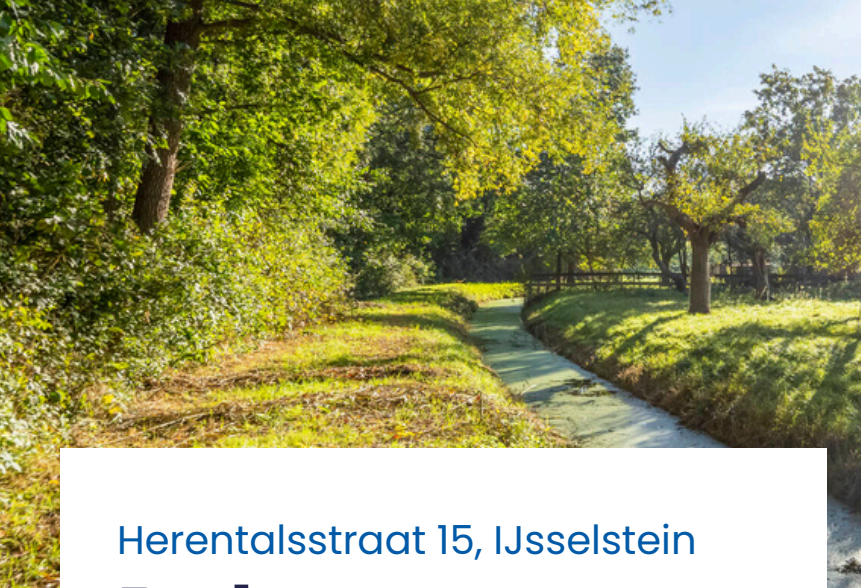
Herentalsstraat 15, IJsselstein

# Eerste Verdieping

Deze woonlaag is volledig ingericht als royale woonkamer en strekt zich uit over de gehele verdieping met grote raampartijen aan zowel de voor- als mede achterzijde. Hierdoor valt er prettig veel daglicht naar binnen en voelt de ruimte heerlijk licht en open aan. De indeling biedt volop plek voor een comfortabele zithoek, een royale eettafel en eventueel een aanvullende werk- of leeshoek. De fraaie hardhouten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en de aanwezige gashaard vormt een sfeervol element in de zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich een brede schuifpui die toegang geeft tot het tweede terras. Vanuit de woonkamer heb je hierdoor opnieuw een prachtige verbinding met buiten en kijk je uit over het water en de groene omgeving.





Herentalsstraat 15, IJsselstein

## Dakterras

Dit tweede terras vormt een heerlijke uitbreiding van de woonkamer. Dankzij de verhoogde ligging geniet je hier van een vrij uitzicht over de binnenhaven en de groene omgeving. De glazen balustrade zorgt ervoor dat het uitzicht mooi behouden blijft. Daarnaast beschikt het terras over elektrische zonwering, waardoor je ook tijdens warme zomerdagen prettig buiten kunt zitten. Of je hier nu in alle rust geniet van een kop koffie, met vrienden borrelt of na een lange dag nog even van de avondzon wilt genieten, dit is absoluut een plek waar je graag tijd doorbrengt!



Jouw unieke  
**makelaar**



Herentalstraat 15, IJsselstein

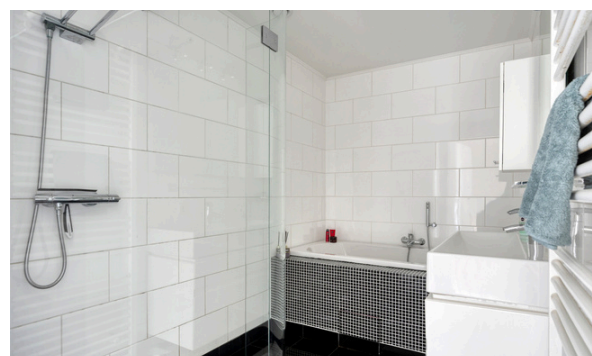
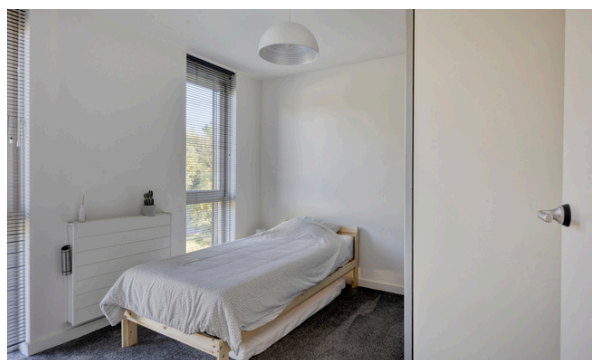
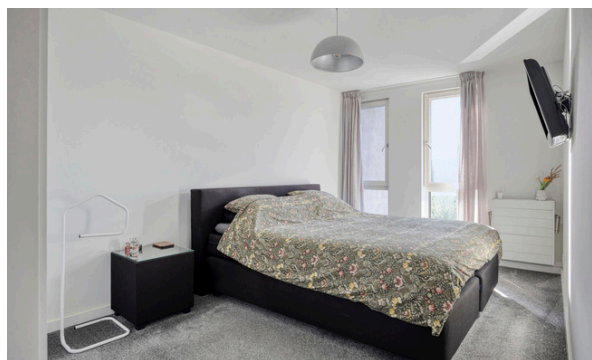
## Tweede Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische berg- en wasruimte. Dankzij de verschillende raampartijen zijn ook de slaapkamers prettig licht.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Vanuit deze kamer kijk je uit over de groene en waterrijke omgeving. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens goed in te richten als volwaardige slaapkamer, maar kan natuurlijk ook uitstekend dienen als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettige afmeting en biedt voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en eventueel een bureau. Daarmee beschikt deze verdieping over drie fijne kamers die op verschillende manieren kunnen worden gebruikt. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en voorzien van een ligbad, een separate douche en een wastafelmeubel. Het ligbad is recent vernieuwd. Het geheel is keurig verzorgd.

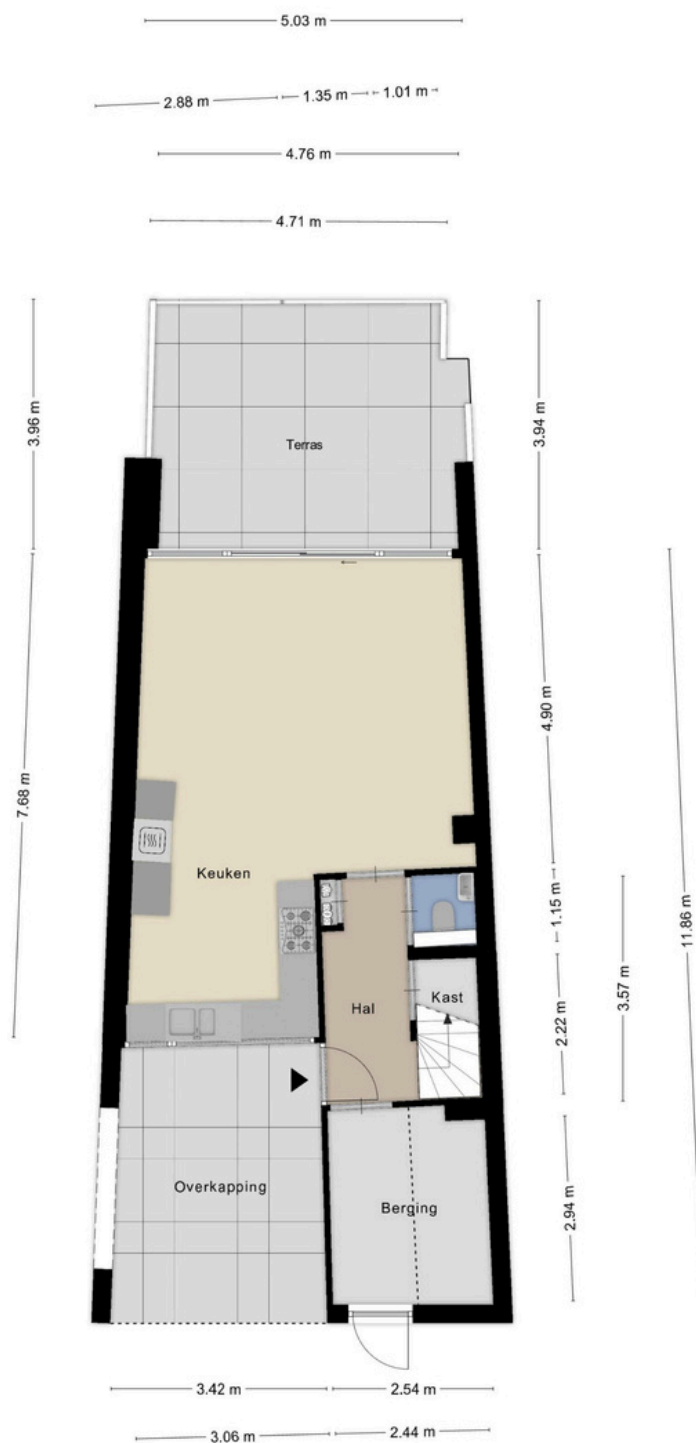
Op de overloop bevindt zich daarnaast een separate toiletruimte met fonteintje. Aan de voorzijde is een praktische berg- en wasruimte gesitueerd, waar zich de opstelplaatsen voor de cv-ketel, de warmte terugwininstallatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. Deze ruimte biedt daarnaast mogelijkheden voor het opbergen van huishoudelijke spullen.





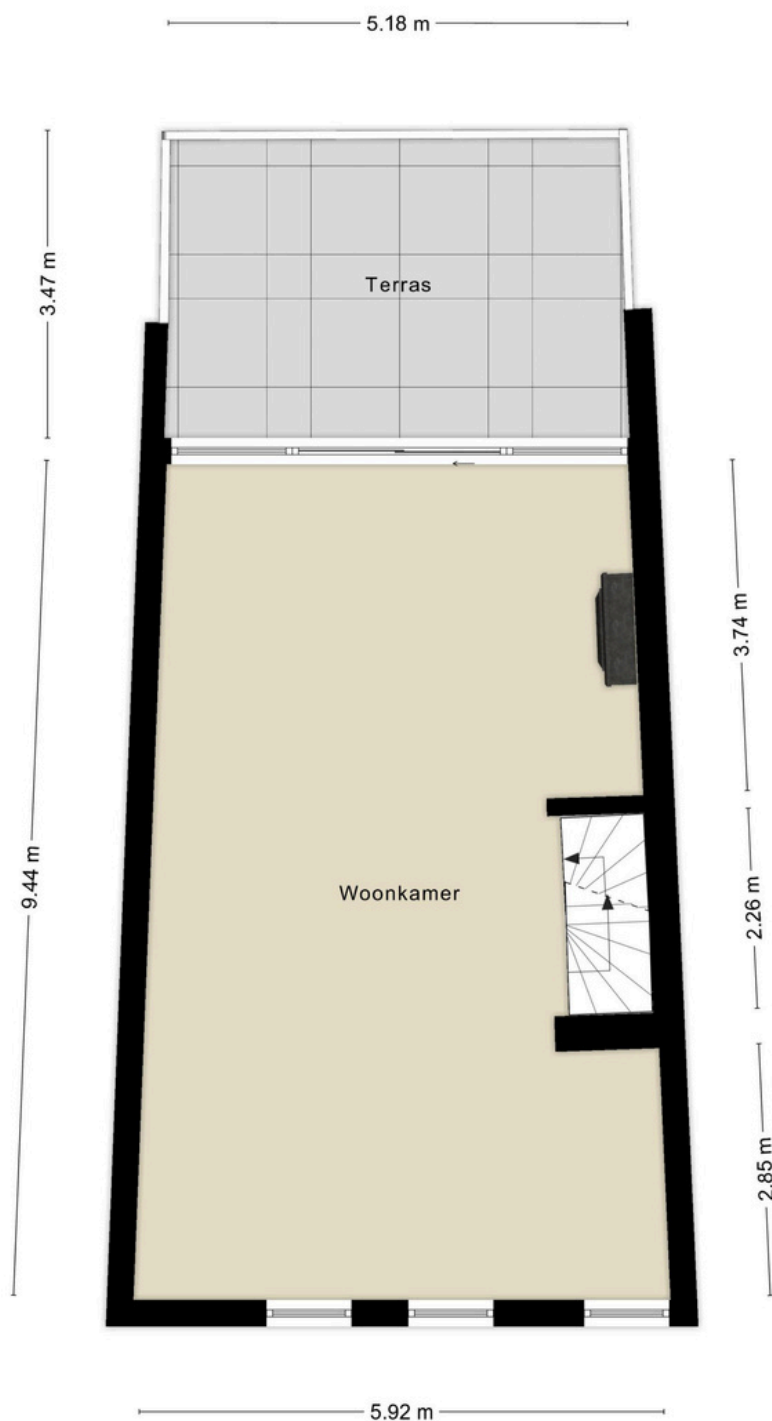
## Herentalsstraat 15, IJsselstein

# Begane grond





Herentalsstraat 15, IJsselstein  
**Eerste verdieping**





## Herentalsstraat 15, IJsselstein

# Tweede verdieping





Herentalsstraat 15, IJsselstein

# Lijst van zaken

## ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating/<br>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:

|                     |   |  |  |  |
|---------------------|---|--|--|--|
| Vitrages            | x |  |  |  |
| Rol gordijnen       | x |  |  |  |
| Jaloezieën          | x |  |  |  |
| Horren              | x |  |  |  |
| Rolluiken/zonwering | x |  |  |  |

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

# Herentalstraat 15, 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 |
| Lampen eetkamers            | x |  |  |   |

### LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

|                             |   |  |  |   |
|-----------------------------|---|--|--|---|
| Losse kast(en)              | x |  |  |   |
| Boeken / Legplanken         | x |  |  |   |
| Werkbank in schuur / garage |   |  |  | x |
| Vast bureau                 |   |  |  | x |
| Spiegelwanden               |   |  |  | x |
| Planken in schuur           | 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

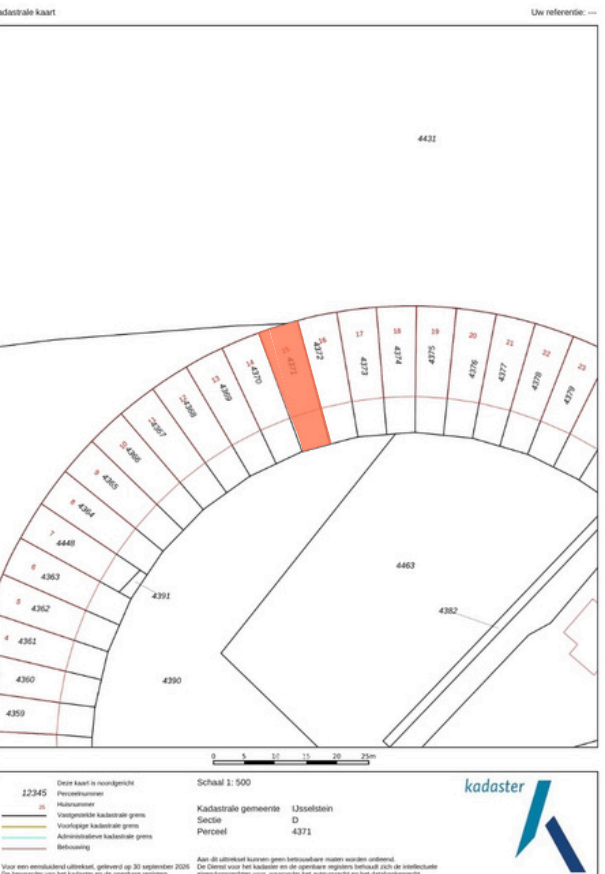
|              |  |   |  |  |
|--------------|--|---|--|--|
| CV           |  | x |  |  |
| Boiler       |  | x |  |  |
| Zonnepanelen |  | x |  |  |

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Herentalsstraat 15, IJsselstein

# Bijzonderheden

- Unieke ligging direct aan het water met prachtig uitzicht over de binnenhaven en het omliggende groen;
- Eigen aanlegsteiger voor een boot;
- Twee royale, zonnige terrassen op het zuiden;
- Verrassend ruim herenhuis met circa 160 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Royale woonkeuken op de begane grond;
- Zeer ruime en lichte woonkamer op de eerste verdieping;
- Drie volwaardige slaapkamers op de tweede verdieping;
- Energielabel A en volledig geïsoleerd;
- Eigen overdekte parkeerplaats met laadpaal voor een elektrische auto en een praktische inpandige berging;
- Rustige en groene woonomgeving in 't Waterrijk, nabij de historische binnenstad van IJsselstein en dichtbij de uitvalswegen!



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



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](mailto:info@vanoordmakelaars.nl)

## Lees meer over onze diensten

op: [www.vanoordmakelaars.nl](http://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](mailto:david@vanoordmakelaars.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 06 524 33 800



### Johan Leenheer

✉ [johan@vanoordmakelaars.nl](mailto:johan@vanoordmakelaars.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 06 141 81 100



### Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ [shirley@vanoordmakelaars.nl](mailto:shirley@vanoordmakelaars.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 06 193 65 418



### Kaitlin Smits

✉ [info@vanoordmakelaars.nl](mailto:info@vanoordmakelaars.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280



### Elgin Aykan

✉ [info@vanoordmakelaars.nl](mailto:info@vanoordmakelaars.nl)

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280