

IJSSELSTEIN

Herentalsstraat 4

Vraagprijs: € 699.000 k.k.

www.herentalsstraat4.nl





WELKOM AAN DE
Herentalsstraat 4



VRAAGPRIJS

€ 699.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

153 m²



PERCEELOPPERVLAKE

115 m²



AANTAL KAMERS

5 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

2004



ENERGIELABEL

A++

Uniek wonen aan het water met twee heerlijke terrassen, een eigen aanlegsteiger én inclusief jouw eigen sloep!

Stel je eens voor: op een zonnige dag stap je vanuit je eigen achtertuin zo de boot in voor een ontspannen tocht over de Hollandse IJssel. Of je geniet met een goed glas wijn op een van de twee royale terrassen, terwijl je uitkijkt over het water en het prachtige groene eiland. Aan de Herentalsstraat 4 is dit geen vakantiegevoel, maar gewoon thuiskomen!

Dit prachtige herenhuis combineert een unieke ligging aan het water met verrassend veel leefruimte en een comfortabele, moderne afwerking. De royale woonkeuken op de begane grond, de sfeervolle woonkamer op de eerste verdieping en drie slaapkamers maken dit een heerlijk huis. Bovendien is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen, energielabel A++ en een eigen parkeerplaats met laadpaal onder de carport.

Een unieke plek aan de Hollandse IJssel
De woning ligt direct aan een sfeervolle binnenhaven van de Hollandse IJssel, tegenover een fraai begroeid eiland dat gezamenlijk eigendom is van de omwonenden. Hier geniet je van rust, privacy en een bijzonder vrij uitzicht. Met een aanlegsteiger direct achter de woning behoort een middag varen richting de Utrechtse grachten of Montfoort zomaar tot de mogelijkheden. In de binnenhaven wordt overigens ook veel gezwommen (én de nieuwjaarsduik!) en als er ijs ligt wordt er heerlijk geschaatst! Bovendien is het eiland rond

de feestdagen sfeervol verlicht!

IJsselstein biedt een fijne combinatie van rust en uitstekende voorzieningen. Scholen, kinderopvang, winkels en sportfaciliteiten liggen binnen handbereik. Ook het sfeervolle historische stadscentrum, met gezellige terrassen, restaurants, winkels, theater en bioscoop, ligt op slechts enkele minuten lopen. Dankzij de sneltram richting Nieuwegein en Utrecht en de goede bereikbaarheid van de A2 en A12 woon je hier bovendien heerlijk centraal.

Indeling

Begane grond:

Via de eigen parkeerplaats onder de carport bereik je de entree met garderobe, meterkast, toiletruimte met fonteintje en toegang tot de praktische inpandige berging met eigen buitendeur. De royale woonkeuken vormt het gezellige hart van deze verdieping. De moderne keuken is uitgevoerd met een ruim kook- en spoeliland en voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een Miele inductiekookplaat, geïntegreerde afzuigkap, stoomoven, combi-oven/magnetron, ingebouwde Miele koffieautomaat, vaatwasser en Quooker. De keuken is in 2016 geplaatst en het keukenblad is in 2024 vernieuwd. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Via de schuifpui stap je zo het heerlijke, zonnige terras op, gelegen aan het (eigen) vaarwater. Hier geniet je van het uitzicht en de rust van het buitenleven en de 5 persoons-sloep met 10pk-buitenboordmotor ligt aan de





Eerste verdieping:

Wat een heerlijke leefruimte! De eerste verdieping is volledig ingericht als royale woonkamer, met volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruime werk- of ontspanningsplek. De sfeervolle gashaard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.

Via de grote houten schuifpui bereik je het tweede, bijzonder ruime zonneterras. Dit terras is voorzien van een composiet vloer en glazen balustrade, waardoor je optimaal kunt genieten van het weidse uitzicht over het water en het groene eiland. Een fantastische plek om in alle rust van de zon te genieten!

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer en een praktische technische ruimte. De royale hoofdslaapkamer (ca. 15,2 m²) ligt aan de achterzijde en biedt een prachtig uitzicht over het water. De tweede slaapkamer (ca. 8,3 m²) wordt momenteel gebruikt als kleedkamer en de derde (ca. 9,5 m²) als werkkamer.

De badkamer beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met twee wastafels en een verlichte spiegel. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met fonteintje.

In de technische ruimte/berging bevindt zich de cv-installatie (Intergas HRE 2018), warmte-terugwininstallatie, omvormer van de zonnepanelen, wasmachineaansluiting en uitstortgootsteen.

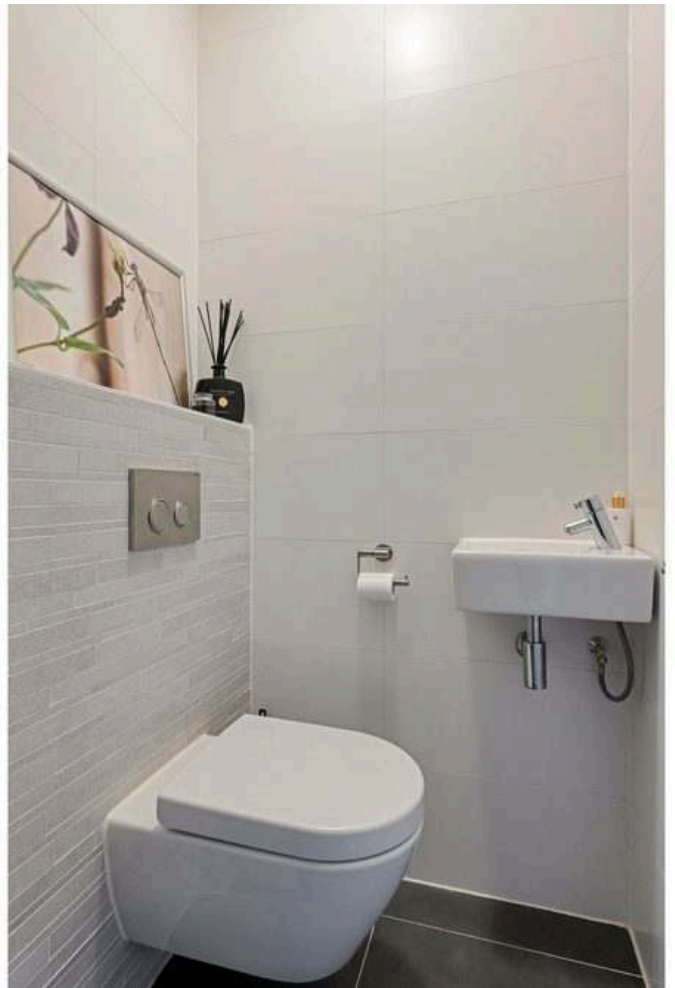
Bijzonderheden:

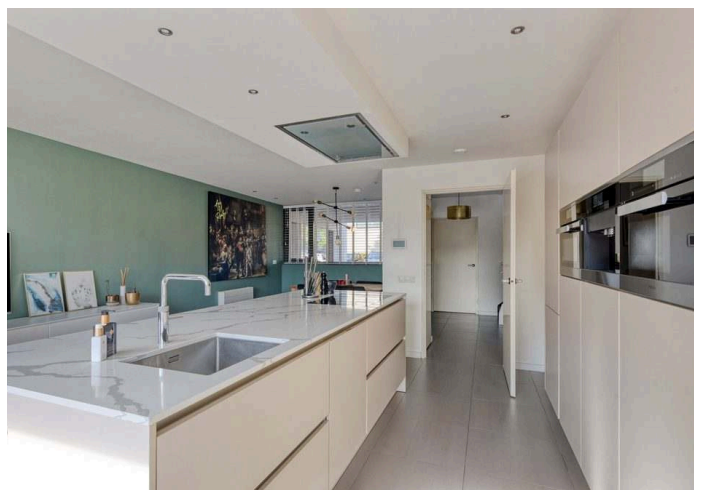
- Prachtig herenhuis uit 2004, direct gelegen aan het water;

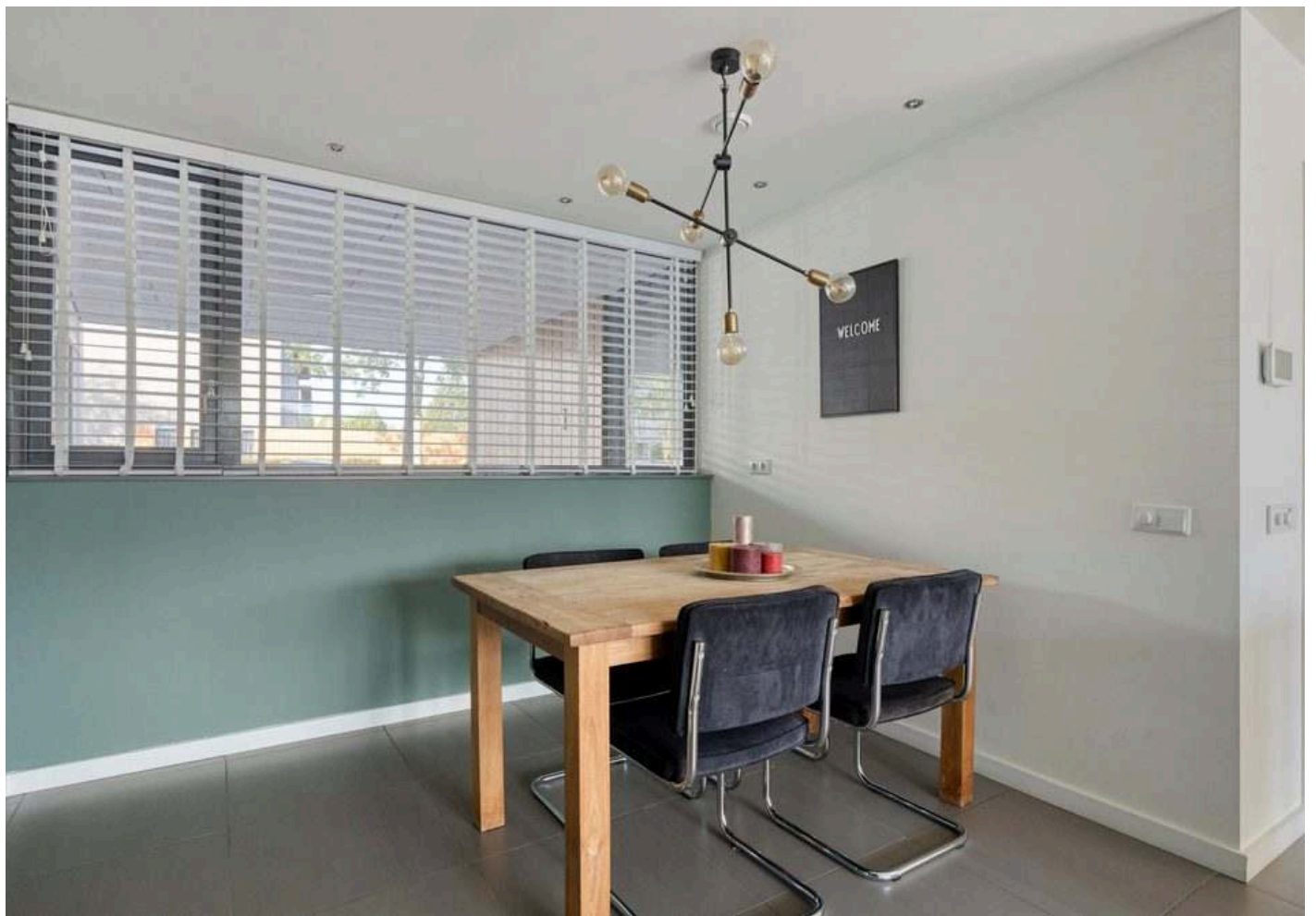
- Volledig geïsoleerd, voorzien van 10 zonnepanelen (2023) en energielabel A++;
- Twee royale terrassen met schitterend uitzicht over de binnenhaven en het groene eiland;
- Aanlegsteiger achter de woning en mogelijkheid tot overname van de boot;
- Royale woonkeuken met kookeiland en luxe Miele inbouwapparatuur;
- Ruime woonkamer op de eerste verdieping met sfeervolle gashaard;
- Parkeren op eigen terrein onder de carport, inclusief laadpaal;
- Vaarwater en eiland achter de woning is mandelig eigendom;
- VvE-bijdrage van circa € 400,- per jaar voor het onderhoud van de binnenhaven en het eiland;
- Gelegen op loopafstand van de historische binnenstad van IJsselstein;
- Oplevering in overleg.

Ook buiten kantooruren en in het weekend kan je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!



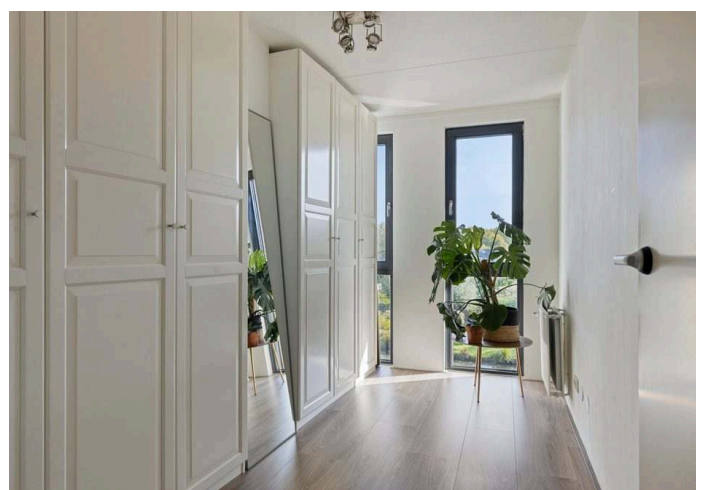
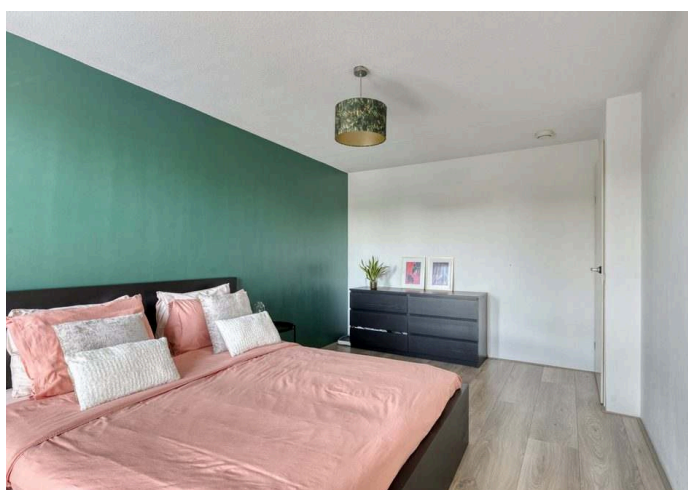
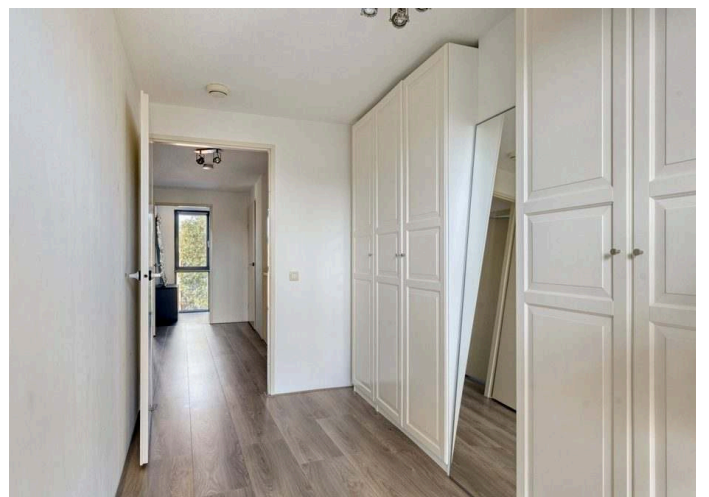


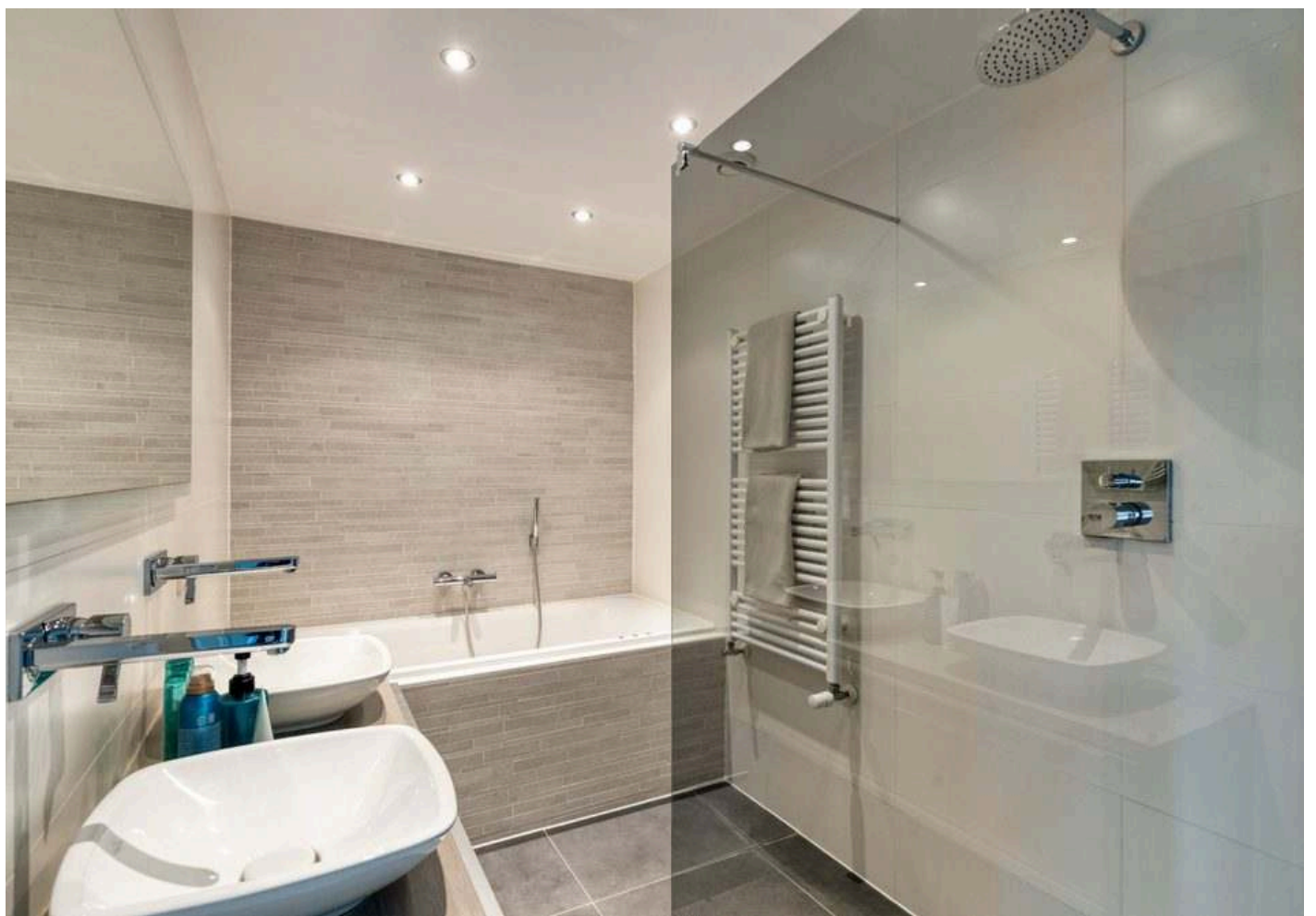


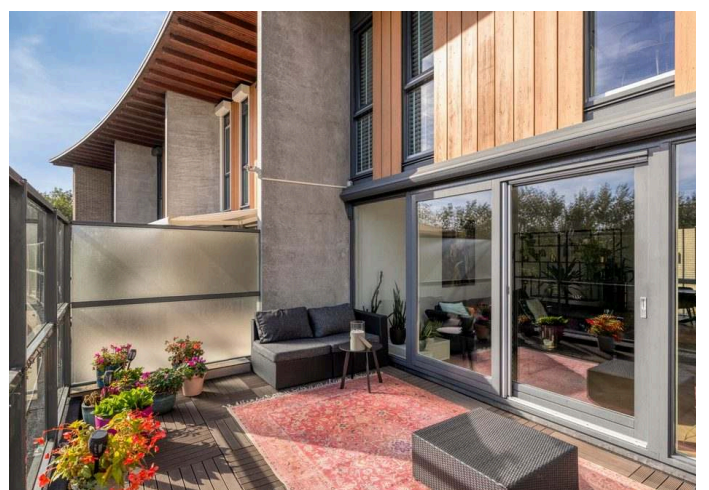
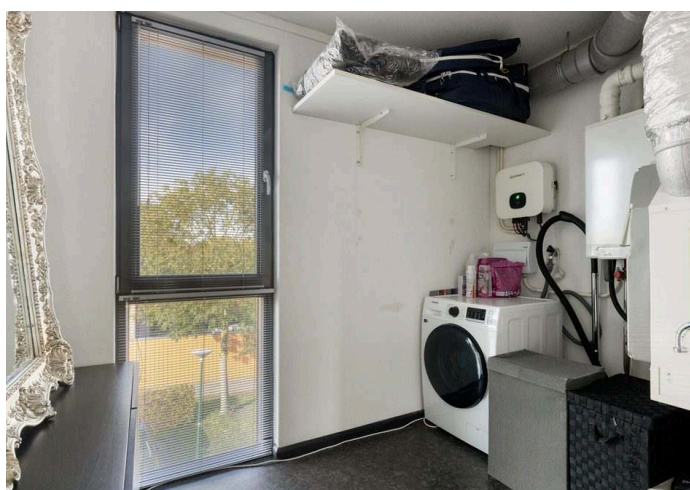


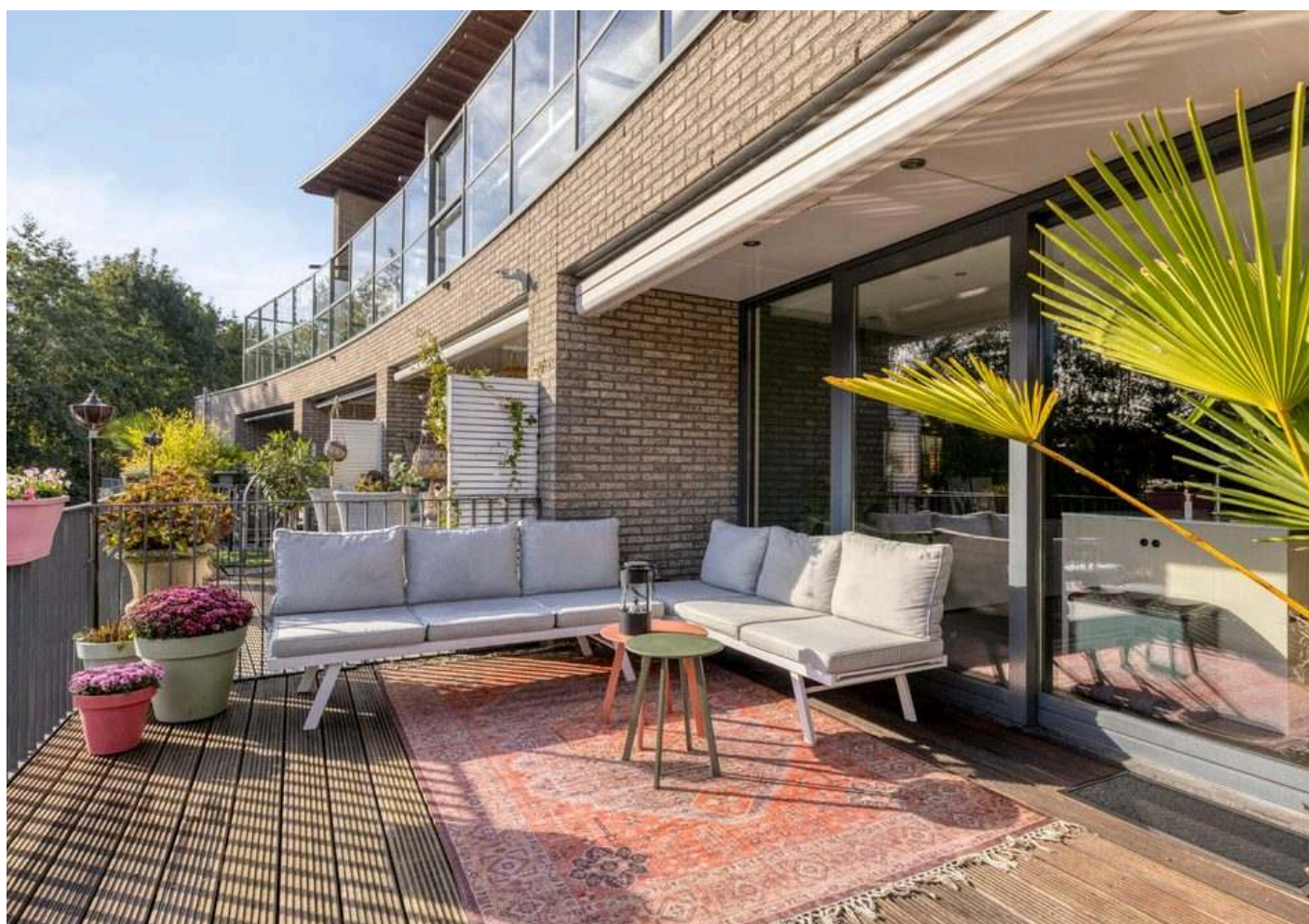
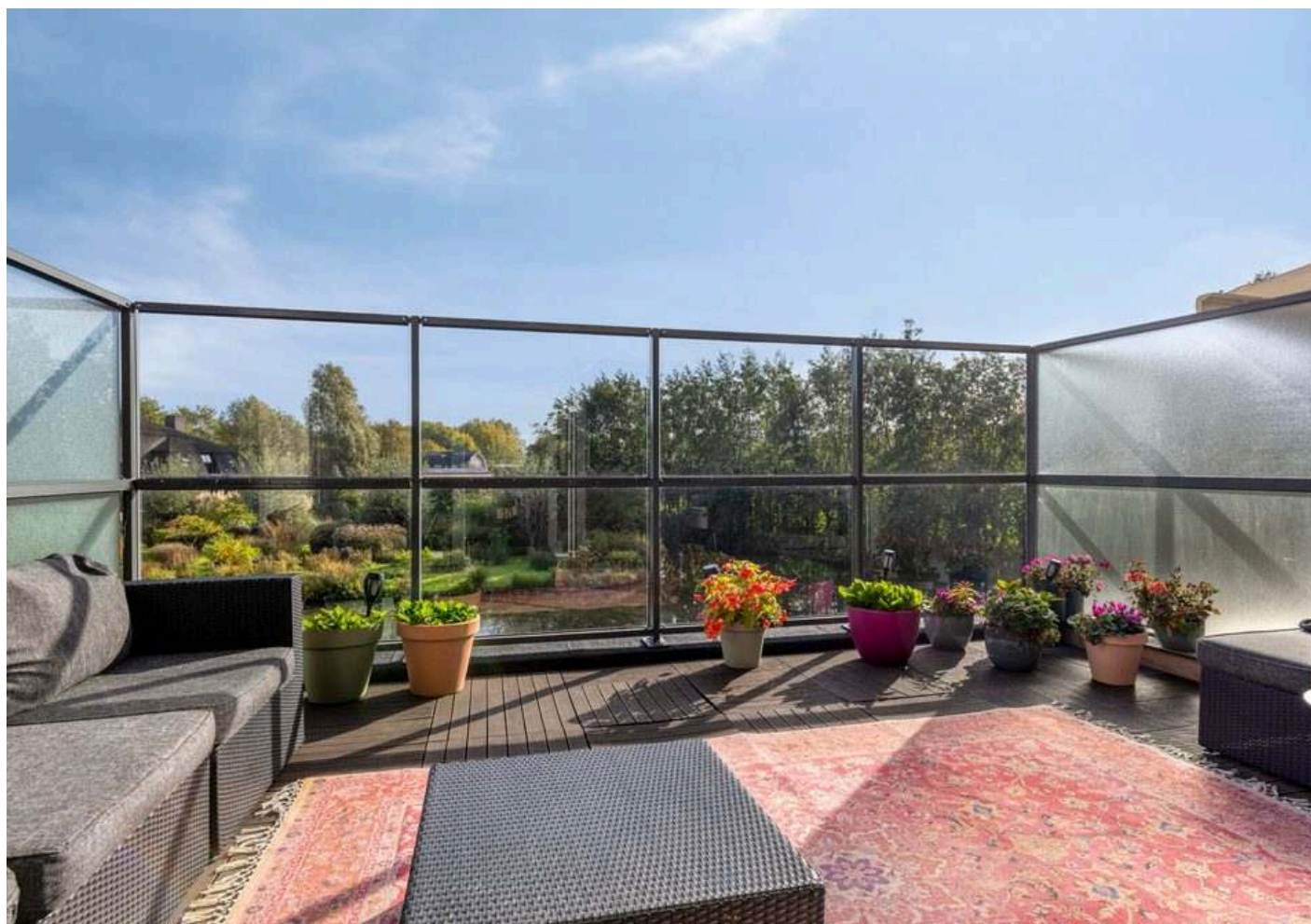




















Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.



Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1
3401 BS IJsselstein
030-6883480
info@aarendonk.nl
www.aarendonk.nl