

IJSSELSTEIN

Florence Nightingalestraat 7

Vraagprijs: **€ 450.000 k.k.**

www.florencenightingalestraat7.nl



WELKOM AAN DE

Florence Nightingalestraat 7

VRAAGPRIJS
€ 450.000 k.k.

WOONOPPERVLAKTE
94 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
97 m²

AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)

BOUWJAAR
1997

ENERGIELABEL
A

Modern, licht en verrassend ruim: een heerlijk huis waar je je direct thuis voelt!

Een stijlvolle keuken, een heerlijk lichte woonkamer, drie slaapkamers én een fijne tuin: deze moderne tussenwoning heeft alles in huis om comfortabel te wonen! En dat op een rustige, autoluwe locatie aan de rand van het geliefde Zenderpark, met de gezellige binnenstad van IJsselstein op loopafstand.

Met circa 94 m² woonoppervlakte biedt deze sfeervolle woning een fijne leefruimte. De lichte, tuingerichte woon-/eetkamer, stijlvolle zwarte keuken, drie slaapkamers (met de mogelijkheid om er vier te realiseren), voldoende bergruimte en een fijne voor- en achtertuin maken het plaatje compleet. Dankzij de goede isolatie, zes zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien heerlijk energiezuinig.
Een ideale plek voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabel en instapklaar thuis!

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe fijn het hier wonen is!
Ook buiten kantooruren en in het weekend kan je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen op ons nummer 030-6883480. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!

Locatie
Wonen in alle rust, met alles binnen handbereik! De woning ligt in de deelwijk 'De Tuinen', een groen en autoluw gedeelte van Zenderpark.

Scholen, kinderopvang, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook de sfeervolle historische binnenstad van IJsselstein ligt op 10 minuten lopen of een paar minuten fietsen. Hier geniet je van gezellige terrassen, leuke restaurants en een gevarieerd winkelaanbod.
Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Met de sneltram reis je gemakkelijk naar Nieuwegein en Utrecht en dankzij de nabijgelegen A2 en A12 ben je ook met de auto snel onderweg.

Indeling

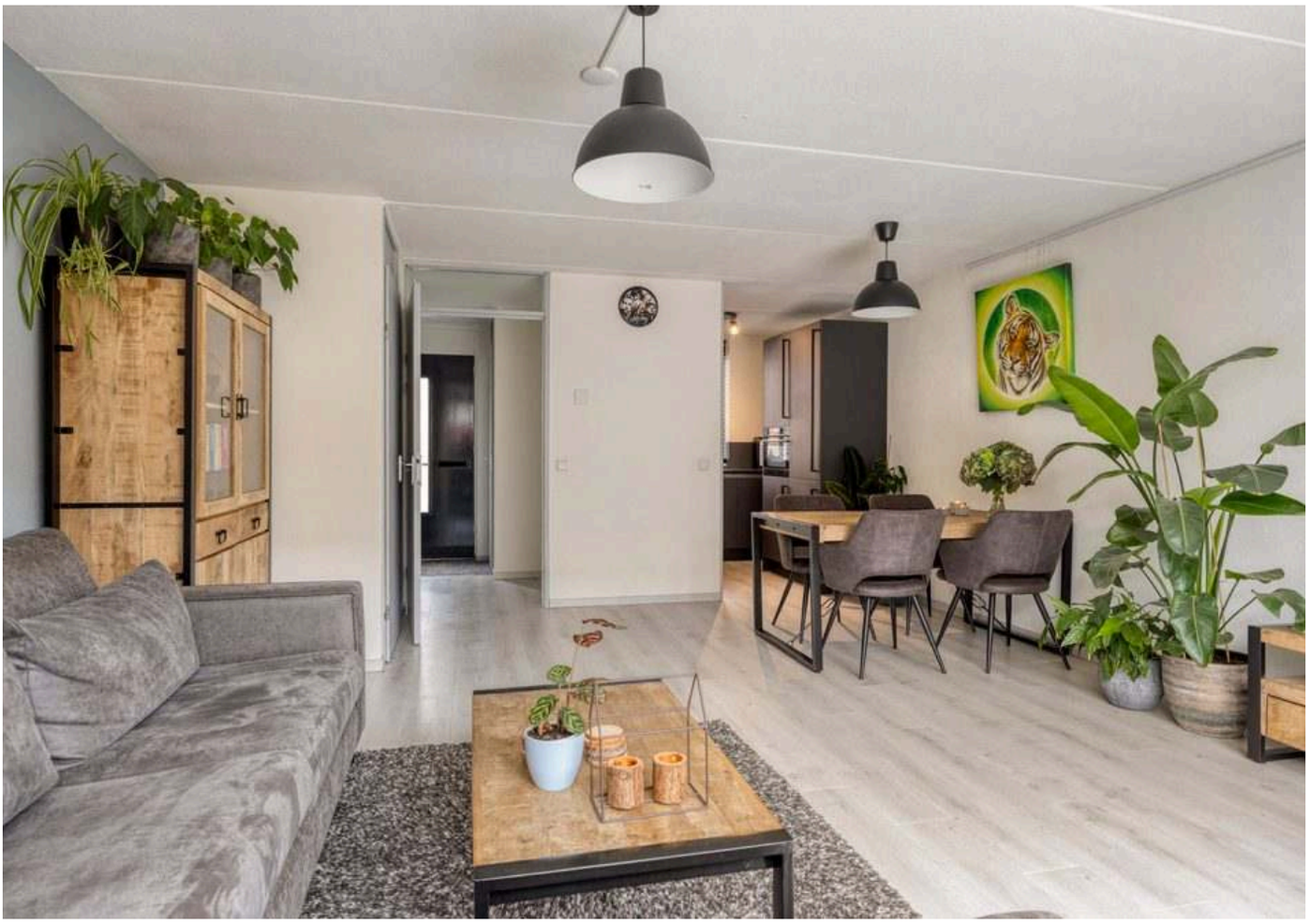




Begane grond
Via de voortuin bereiken we de entree met garderobe, toilet met fonteintje, vernieuwde meterkast (2021), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woon-/eetkamer.
Aan de voorzijde springt direct de stijlvolle, matzwarte keuken in het oog. Deze is in 2021 volledig vernieuwd en vormt met zijn moderne uitstraling een echte blikvanger. De keuken is compleet uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-heteluchtoven/magnetron en vaatwasser. Hier wordt koken iedere dag weer een plezier!
De tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de brede aluminium schuifpui stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over. Op mooie dagen zet je de schuifpui open en wordt de tuin een verlengstuk van je woonkamer. De laminaatvloer uit 2021 en de strakke afwerking geven het geheel een moderne, rustige uitstraling. Een fijne leefruimte waar je je direct thuis voelt!

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.
De royale hoofdslaapkamer van circa 15,7 m² biedt niet alleen volop ruimte, maar ook interessante mogelijkheden. Dankzij de royale afmetingen kun je deze kamer desgewenst opsplitsen in twee afzonderlijke slaapkamers. Ideaal voor een groeiend gezin, een thuiswerkplek of een extra hobbykamer!
De tweede slaapkamer van circa 9,1 m² ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens prettig van formaat.
De moderne, inpandige badkamer is compleet ingericht met een comfortabele inloopdouche, badkamerkast, wastafel met bergmeubel, tweede toilet en handdoekradiator. Mechanische ventilatie zorgt voor de nodige luchtverversing.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier vind je een ruime overloop en daarachter de derde slaapkamer van circa 11,7 m².
De brede dakkapel met kunststof kozijnen en HR++ glas zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Hierdoor is ook deze verdieping uitstekend te gebruiken als volwaardige slaap-, werk- of hobbyruimte. Achter de knieschotten is bovendien handige bergruimte aanwezig.
Op de royale overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen.



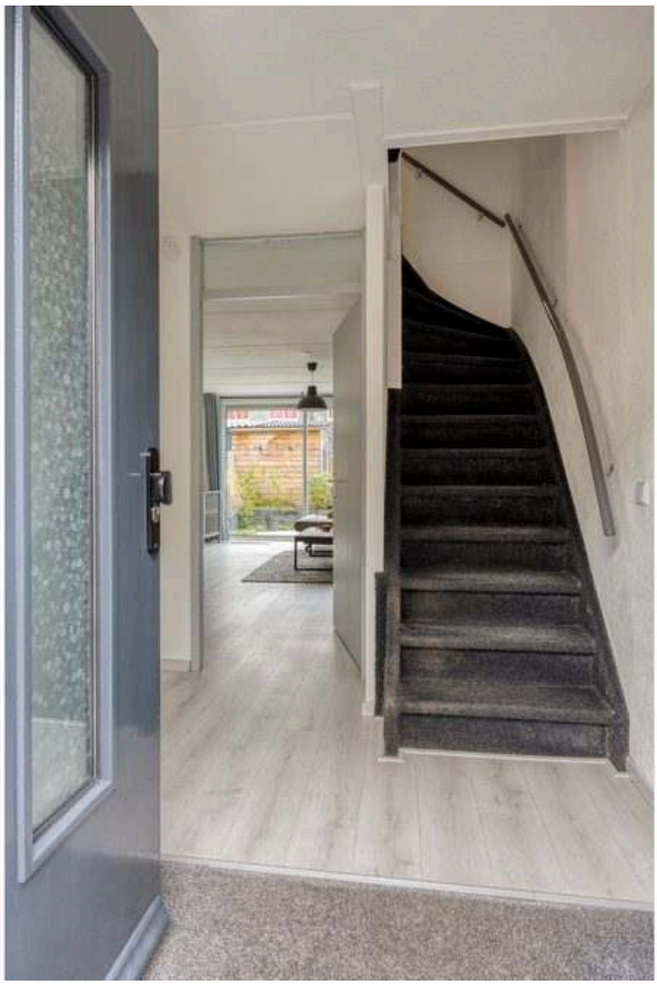


Buitenruimte
Ook buiten is het volop genieten! De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon kunt vinden.
De verzorgde achtertuin ligt op het noordoosten en is sfeervol ingericht met groene borders en twee terrassen. Begin de dag met een kop koffie in de buitenlucht, geniet van een ontspannen moment met een goed boek of nodig vrienden en familie uit voor een gezellige barbecue. Ook in de avond is het een gezellige plek door de sfeervolle, (automatische) buitenverlichting. Achter in de tuin staat een praktische houten berging (de laatste jaren vrijwel geheel vernieuwd), ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.
En wil je 's middags nog even heerlijk van de zon genieten? Dan biedt de voortuin daarvoor een fijne plek!

Bijzonderheden
- Goed onderhouden tussenwoning, gebouwd in 1997;
- Voorzien van energielabel A,
-- Voorzien van zes zonnepanelen (2022);
- Circa 94 m² woonoppervlakte en 333 m³ inhoud;
- Rustige, autoluwe ligging in het geliefde Zenderpark met voldoende (gratis) parkeergelegenheid;
- Stijlvolle, moderne keuken (2021) met complete inbouwapparatuur;
- Heerlijk lichte, tuingerichte woonkamer met brede aluminium schuifpui;
- Drie slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren;
- Moderne badkamer en toilet (circa 2019);
- Verzorgde achtertuin op het noordoosten met twee terrassen, houten berging, achterom en sfeervolle buitenverlichting;
- Intergas HRE cv-ketel (2019);
- Oplevering begin februari 2027.

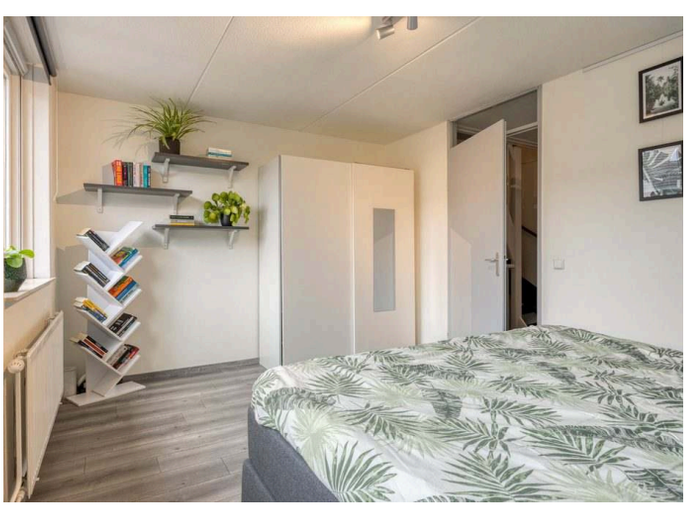


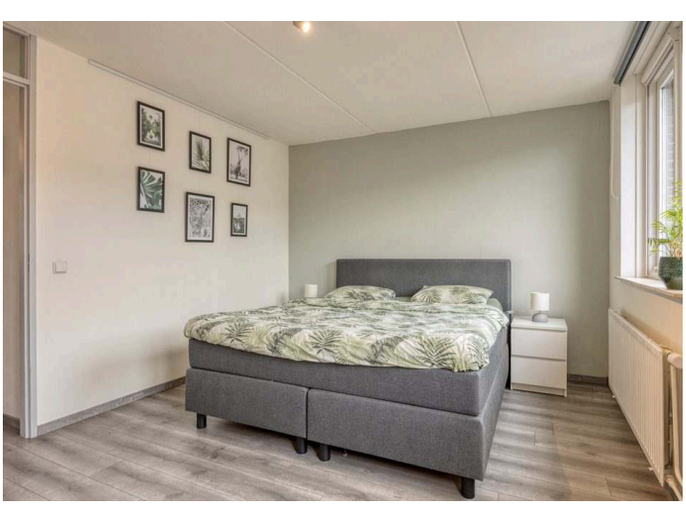












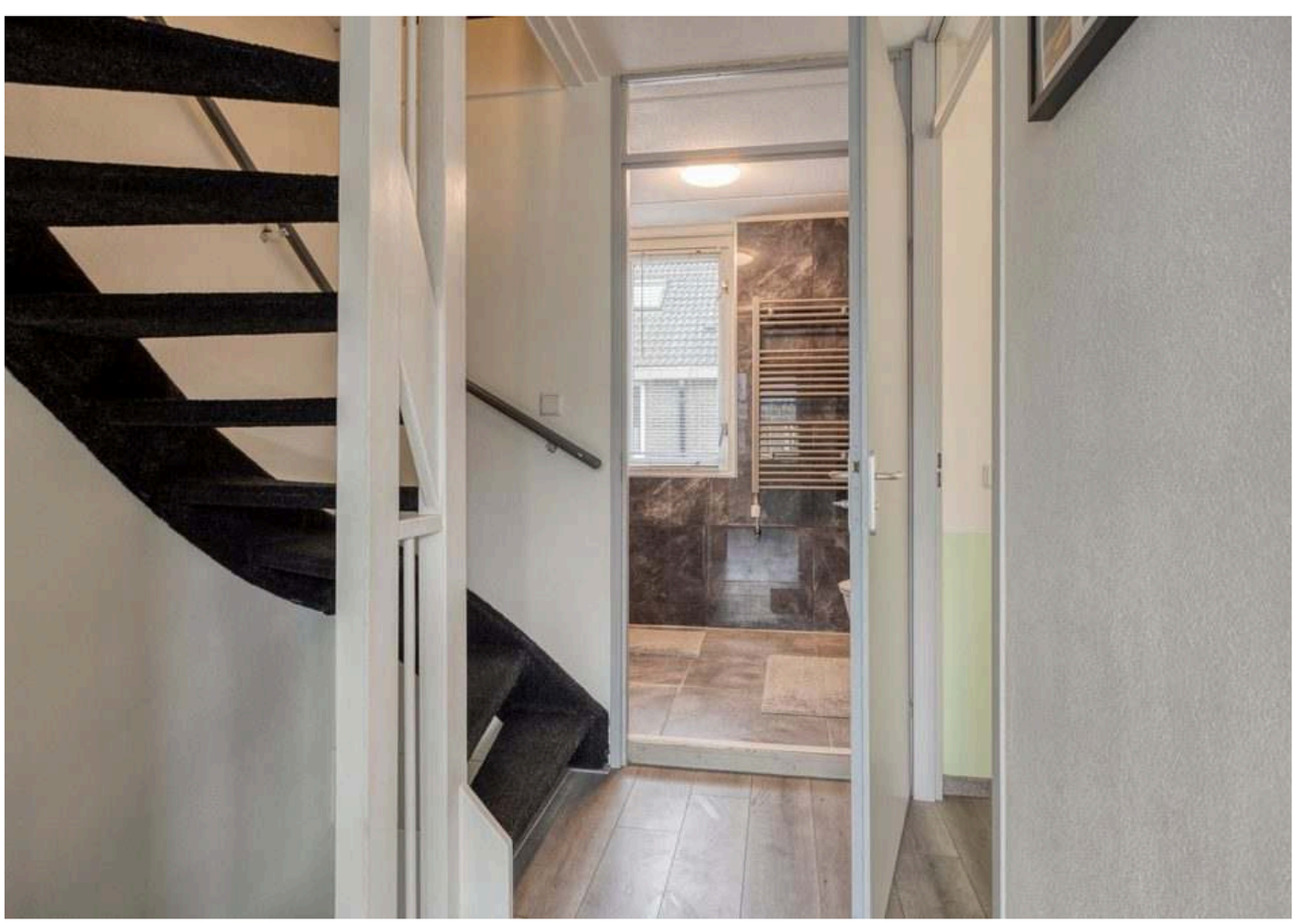
















Over ons



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.

AARENDONK
MAKELAARDIJ

Contact opnemen

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