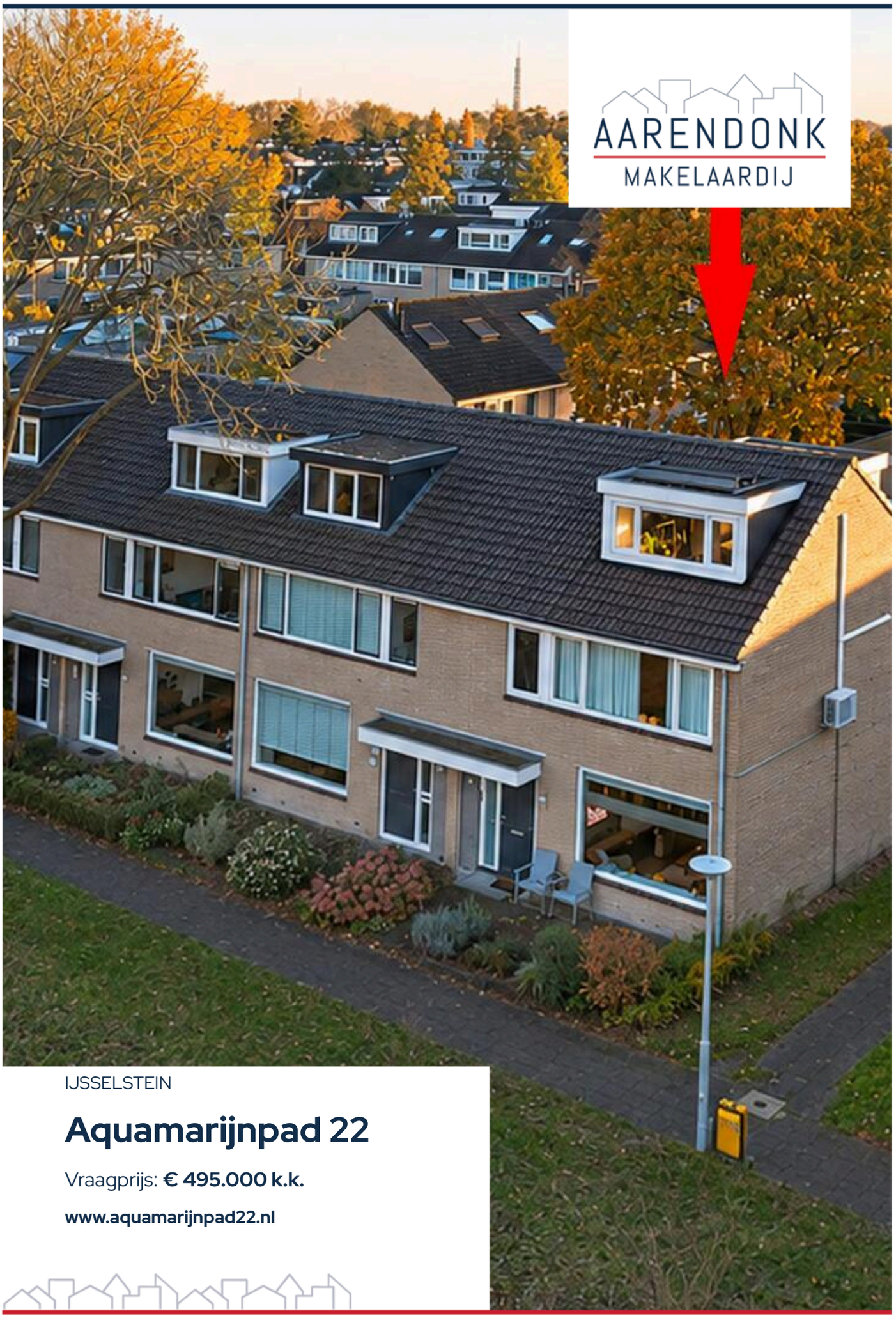


IJSSELSTEIN

Aquamarijnpad 22

Vraagprijs: **€ 495.000 k.k.**

www.aquamarijnpad22.nl



WELKOM AAN DE

Aquamarijnpad 22

VRAAGPRIJS
€ 495.000 k.k.

WOONOPPERVLAKTE
132 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
154 m²

AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)

BOUWJAAR
1974

ENERGIELABEL
B

Het beste van twee werelden: het vrije gevoel van wonen aan de polder, met alle gezelligheid en voorzieningen van IJsselstein binnen handbereik!

Wat een uitzicht! Aan het Aquamarijnpad 22 woon je op een plek waar de natuur een hoofdrol speelt. Deze goed onderhouden eindwoning ligt aan de rand van de wijk IJsselveld-West, met aan de voorzijde een prachtig vrij uitzicht over een waterrijke, groene omgeving en de uitgestrekte weilanden. Geen directe overburen, maar volop groen, vogels op het water en een uitzicht dat met de seizoenen mee verandert. Een bijzondere combinatie van ruimte, rust en het gemak van wonen in de stad.

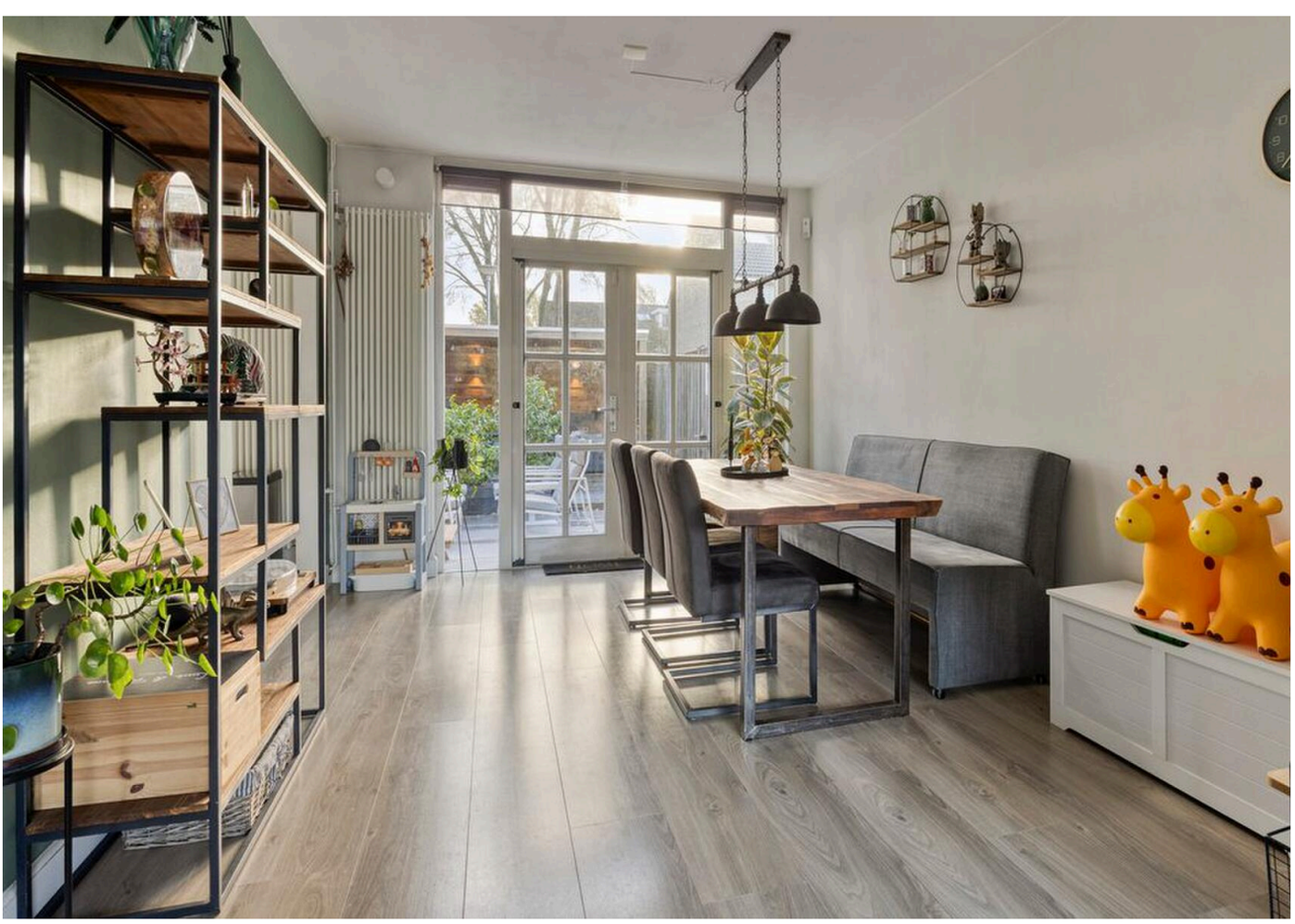
Ook de woning zelf heeft veel te bieden. Met circa 132 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer over de gehele diepte, vier slaapkamers, een royale badkamer en een zonnige achtertuin met loungeoverkapping is dit een fijn huis voor het hele gezin. De afgelopen jaren is bovendien volop aandacht besteed aan onderhoud, comfort en verduurzaming. Denk aan twee dakkapellen, acht zonnepanelen, airconditioning, vernieuwde dakpannen en recent aangebrachte vloerisolatie. Samen met energielabel B maakt dit de woning helemaal klaar voor jarenlang woonplezier.

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 kun je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen op 030-6883480. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!

Locatie
Aquamarijnpad 22 ligt op een prachtige locatie aan de groene rand van IJsselveld-West, met een schitterend vrij uitzicht over het water, de weilanden en de eendenkooi. Hier geniet je iedere dag van de rust, de vogels op het water en de steeds veranderende seizoenen. En als het in de winter stevig vriest, kun je zelfs voor de deur de schaatsen onderbinden! Ook voor ontspanning en recreatie zit je hier goed. De nabijgelegen Nedereindse Plas is een heerlijke plek om te wandelen, fietsen, mountainbiken of zelfs te skiën. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum De Clinckhoeff op korte afstand en ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn dichtbij. De sfeervolle historische binnenstad van IJsselstein, met haar gezellige terrassen, restaurants en leuke winkels, is gemakkelijk bereikbaar. Met de tram reis je eenvoudig richting Nieuwegein en Utrecht en dankzij de gunstige ligging nabij de A2, A12 en A27 ben je ook met de auto snel op weg.

Indeling



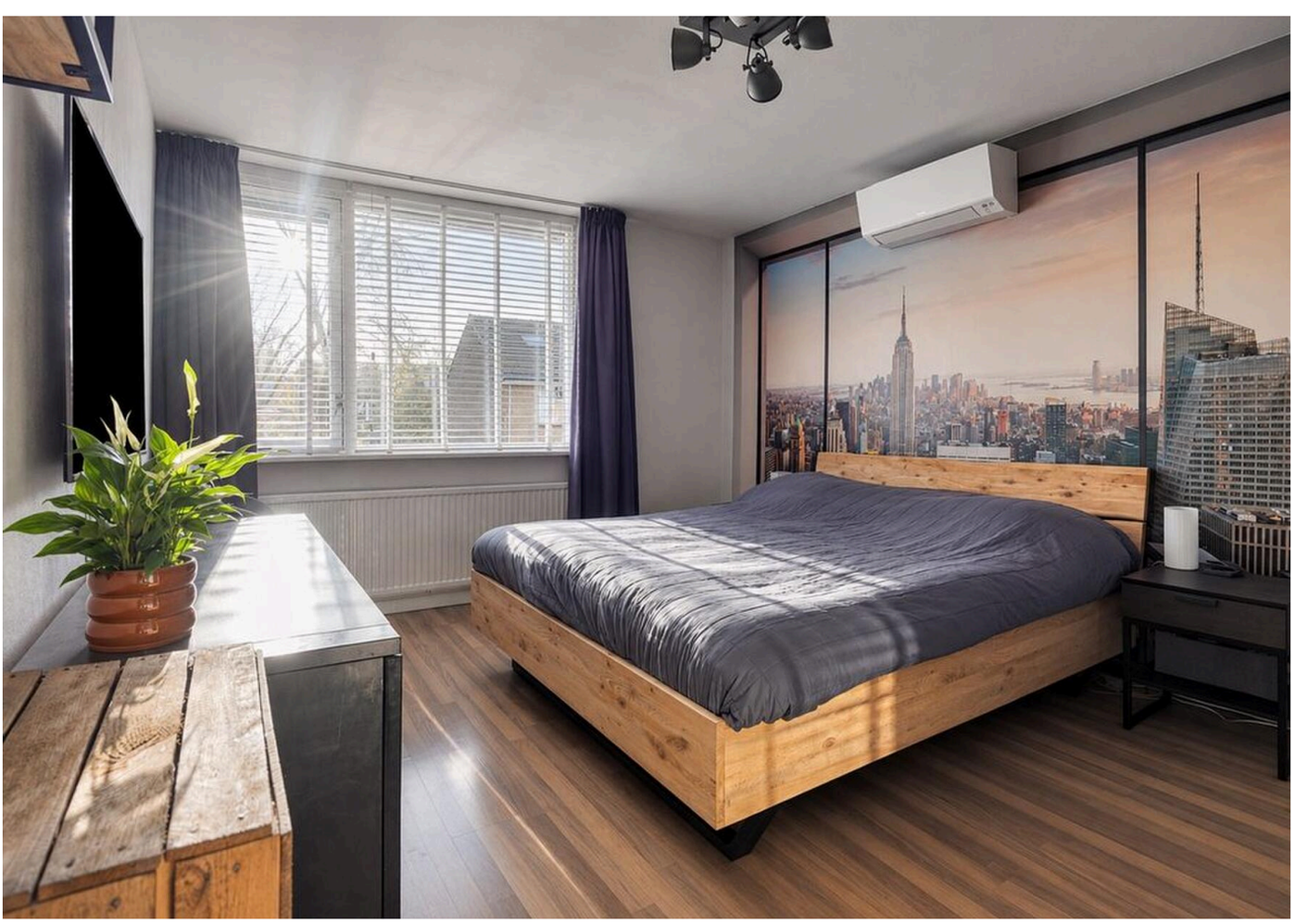


Begane grond
Je komt binnen in de hal met meterkast, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is in 2018 stijlvol gerenoveerd met NexxtStep. Eenmaal in de woonkamer valt direct de fijne lichtinval op. Dankzij de grote ramen aan beide zijden en de royale afmetingen is dit een heerlijke leefruimte met volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een grote eettafel.
De zithoek aan de voorzijde is zonder twijfel een van de fijnste plekjes in huis. Vanuit je luie stoel kijk je uit over het water en de groene omgeving. Een kop koffie in de ochtend, de vogels die hun weg vinden over het water en het uitzicht op de weilanden: hier begint de dag ontspannen.
Aan de tuinzijde is alle ruimte voor een gezellige eethoek. De openslaande deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin, waardoor je op zonnige dagen het binnen- en buitenleven heerlijk met elkaar combineert.
De halfopen keuken sluit aan op de woonkamer en is voorzien van een kunststof werkblad, een vijfpits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en vaatwasser. De bovenkasten en inbouwapparatuur zijn in 2024 vernieuwd. Een praktische keuken waar je alles bij de hand hebt om uitgebreid te koken.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met fonteintje.
De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een fijne, ruime kamer met een vaste schuifdeurkast en airconditioning, waarmee je de kamer zowel kunt koelen als verwarmen.
Aan de voorzijde liggen twee andere slaapkamers. De grootste biedt alle ruimte als slaapkamer, terwijl de kleinere kamer bijvoorbeeld uitstekend geschikt is als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.
De prachtige badkamer (2019) is royaal opgezet en heeft een luxe uitstraling. Het halfvrijstaande ligbad nodigt uit tot ontspannen, terwijl de ruime inloopdouche met regen- en handdouche juist ideaal is voor de dagelijkse routine. Het dubbele wastafelmeubel biedt voldoende ruimte voor het hele gezin. De verwarmde spiegel met verlichting, dimbare inbouwspots en handdoekradiator maken deze badkamer helemaal compleet.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is een volwaardige aanvulling op het woonoppervlak. Door de plaatsing van twee grote dakkapellen in 2018 is hier een bijzonder ruime vierde slaapkamer ontstaan, met de mogelijkheid om hier twee slaapkamers van te maken. De kamer is voorzien van vaste kasten, inbouwspots, airconditioning voor koelen en verwarmen en een zonnescreen aan de achterzijde. Of je nu een fijne ouderslaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een eigen verdieping voor een tiener zoekt, deze ruimte biedt volop mogelijkheden.
Op de overloop zorgt een kunststof dakraam voor natuurlijke lichtinval. Verder vind je hier een separate kast met de Nefit HR-cv-ketel en een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

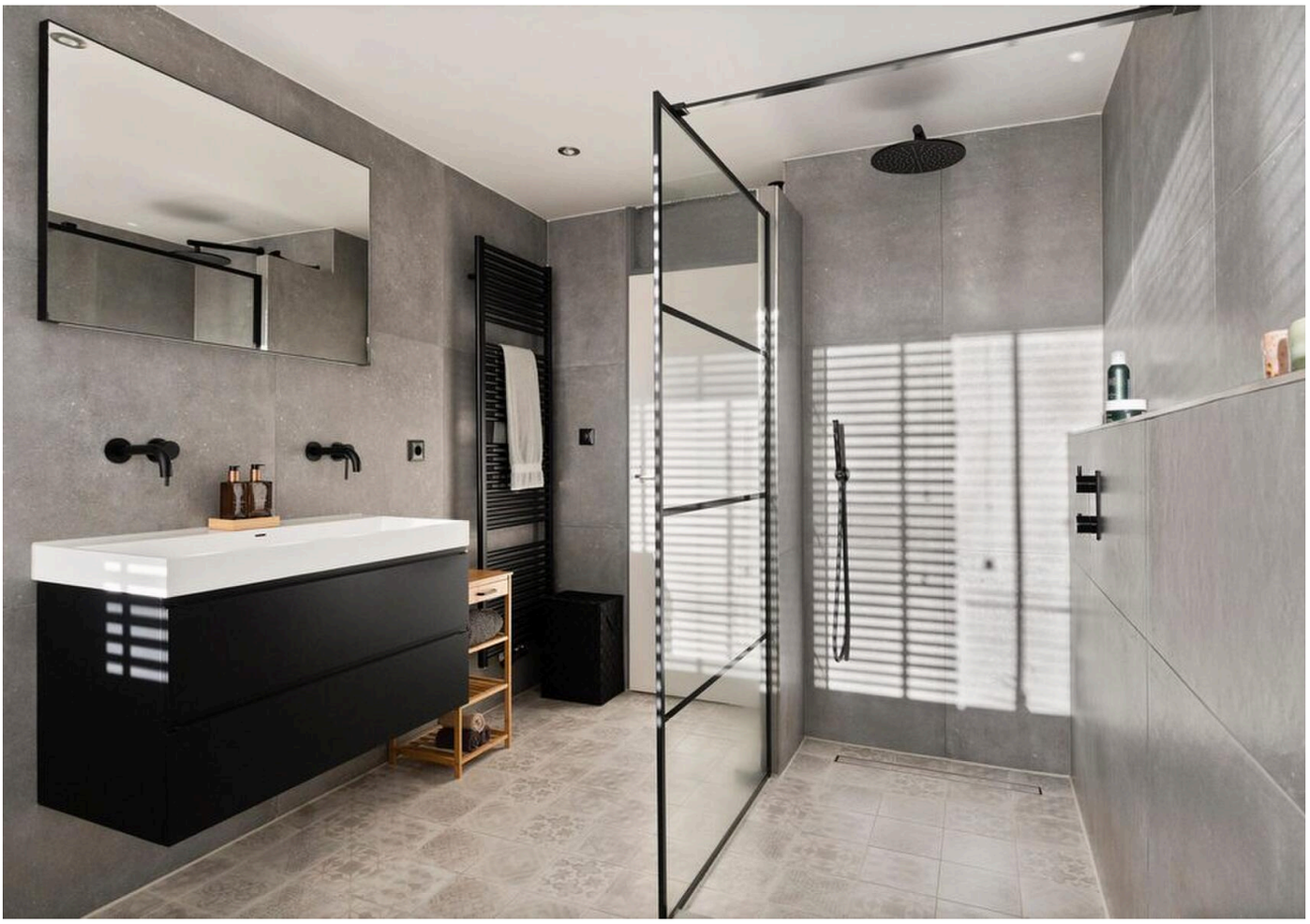


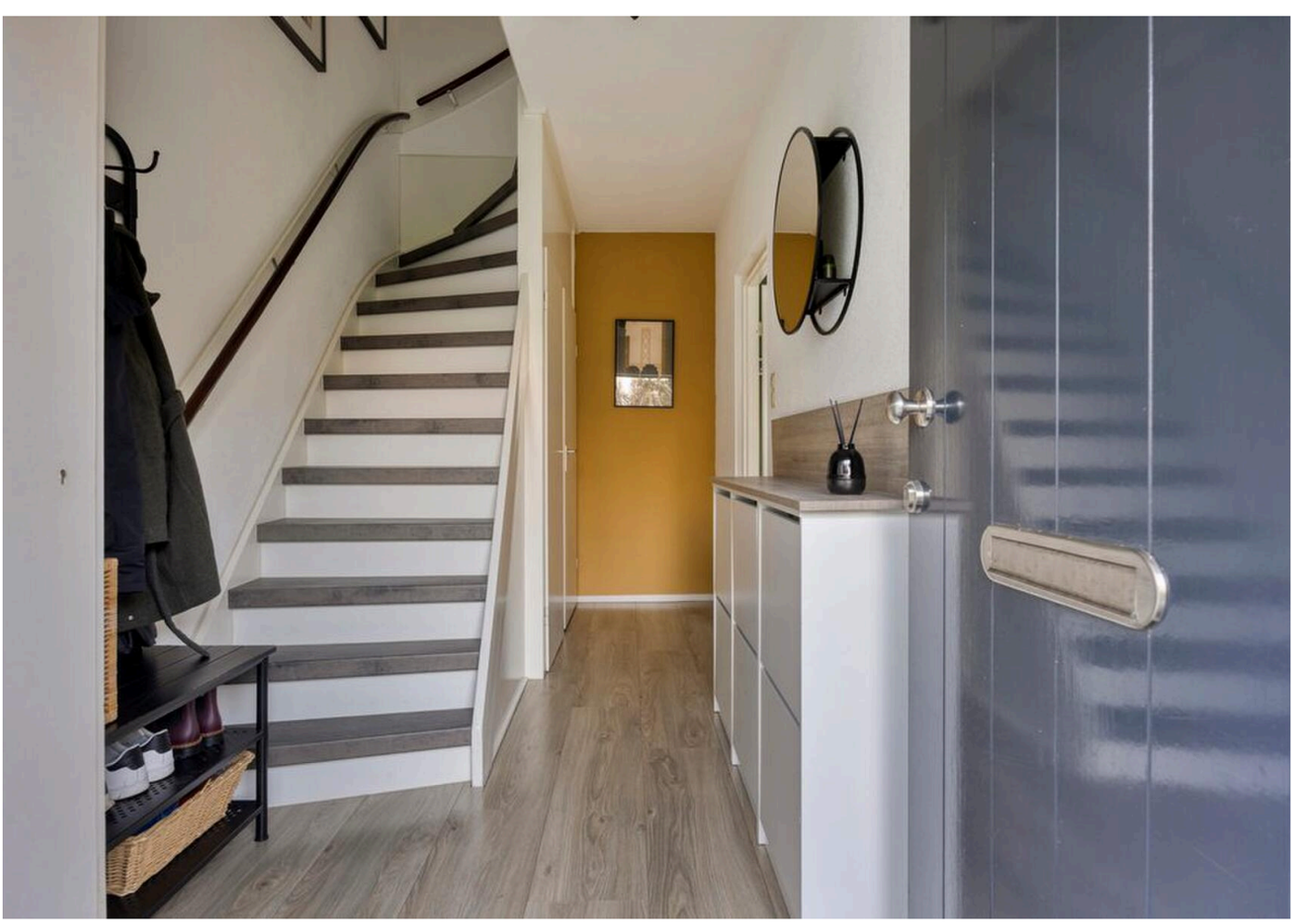


Buitenruimte
Ook buiten is het volop genieten! De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin. Het zitje in de voortuin is een heerlijke plek om te genieten van de landelijke omgeving. De achtertuin ligt op het zuidwesten, een ideale ligging voor wie graag in de zon zit. Vanaf de middag tot in de avond kun je hier heerlijk buiten verblijven.
De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met bestrating en groene borders. Direct bij de woning is ruimte voor een grote eettafel, waar je in de zomer gezellig met familie en vrienden kunt eten.
Achter in de tuin staat een sfeervolle loungeoverkapping. Een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen, een boek te lezen of de dag af te sluiten met een drankje. De elektrische zonwering aan de woning is in 2026 geplaatst en zorgt voor extra comfort op warme dagen.
Verder beschikt de tuin over buitenverlichting, een stenen berging met vernieuwde dakbedekking en een praktische achterom.

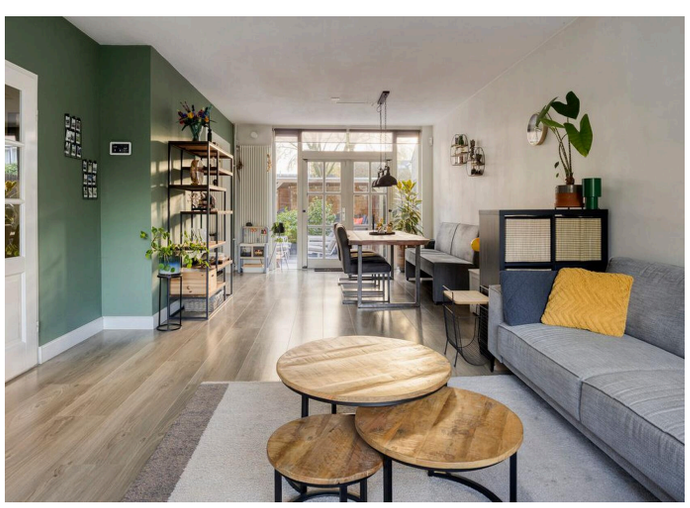
Kortom, een heerlijke plek voor wie graag rustig woont, maar wel alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

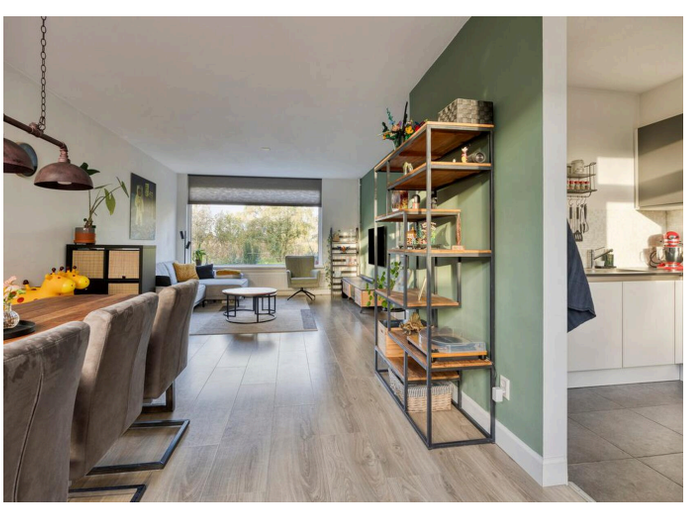
Bijzonderheden:
- Goed onderhouden eindwoning op een prachtige, vrije locatie;
- Woonoppervlakte circa 132 m², inhoud circa 468 m³;
- Bouwjaar 1974;
- Halfopen keuken met in 2024 vernieuwde inbouwapparatuur en bovenkasten;
- Royale badkamer (2019) met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel;
- Twee dakkapellen met kunststof kozijnen, geplaatst in 2018;
- Vier slaapkamers met mogelijkheid om een extra slaapkamer op de tweede verdieping te realiseren;
- Airconditioning voor koelen en verwarmen op beide slaapverdiepingen;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2022);
- Dakpannen en deklatten vernieuwd in 2022;
- Vloerisolatie aangebracht in februari 2026;
- Nefit HR-cv-ketel (2019);
- Nieuwe elektrische zonwering (2026);
- Stenen berging met vernieuwde dakbedekking (2024) en achterom;
- Voorzien van energielabel B;
- Oplevering half maart 2027 of in overleg.

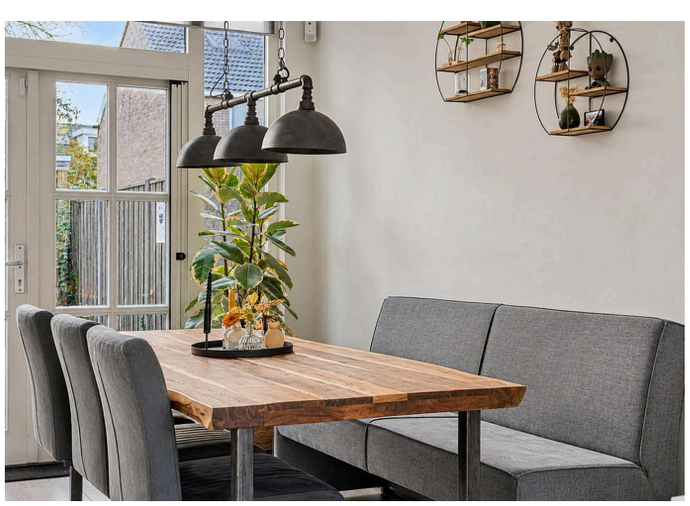


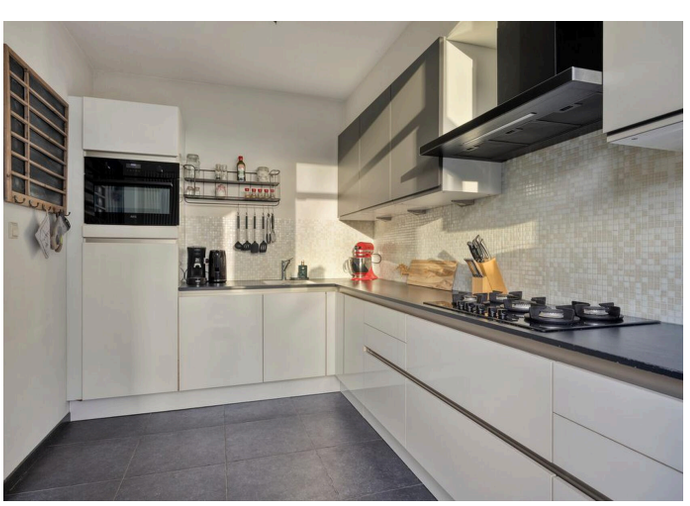




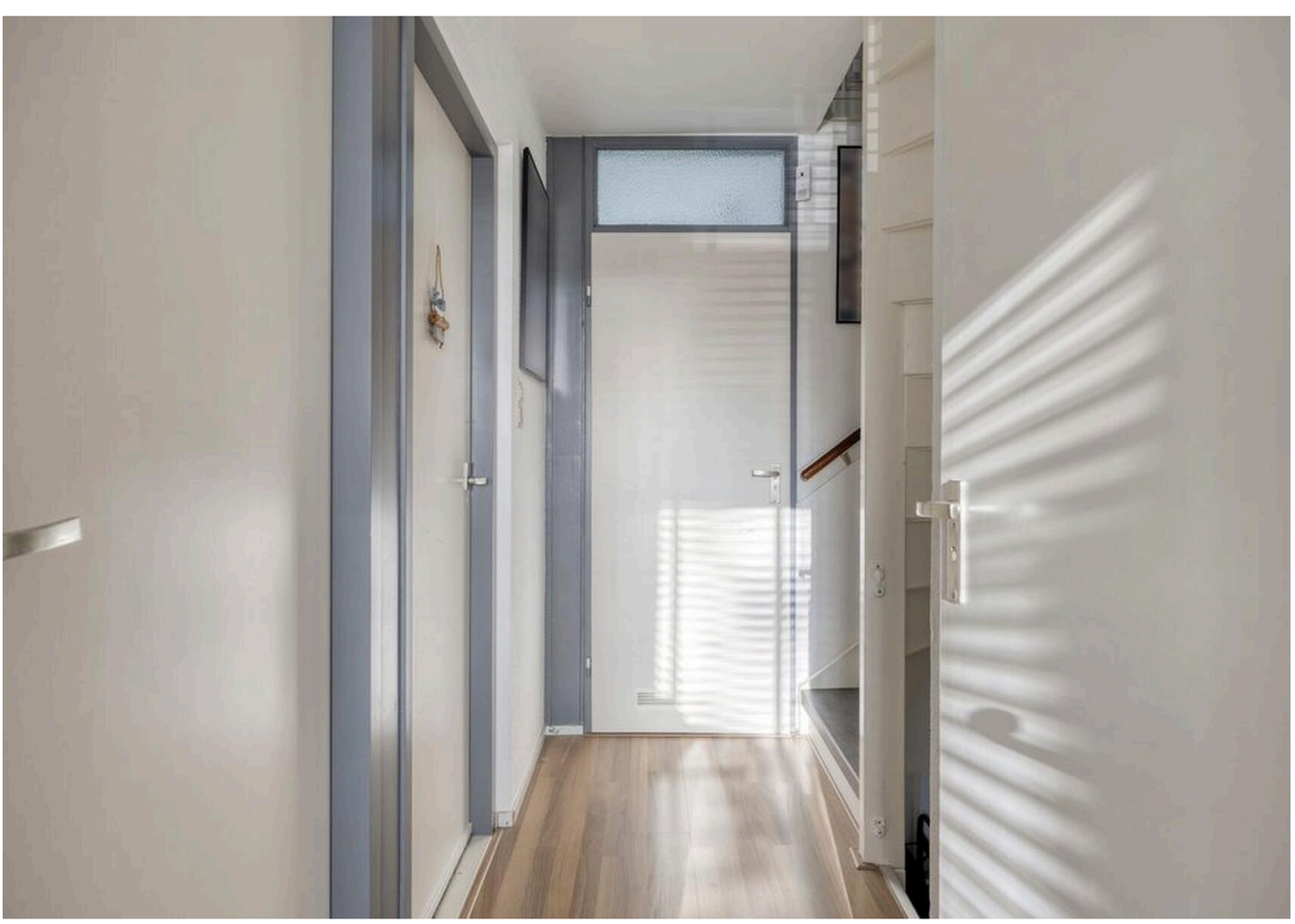




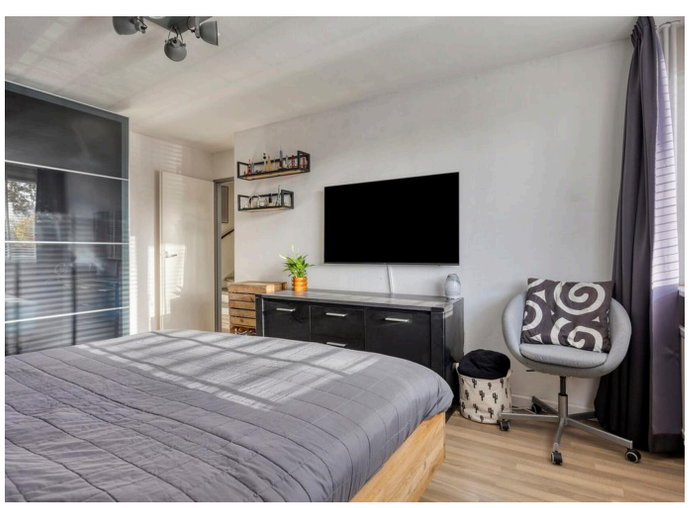






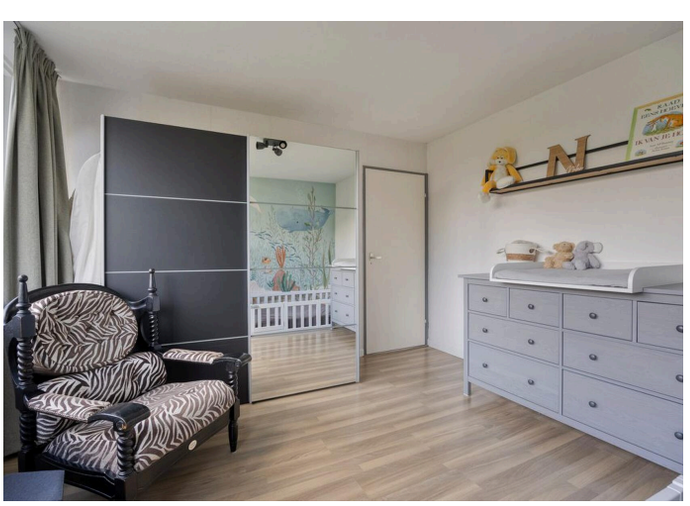








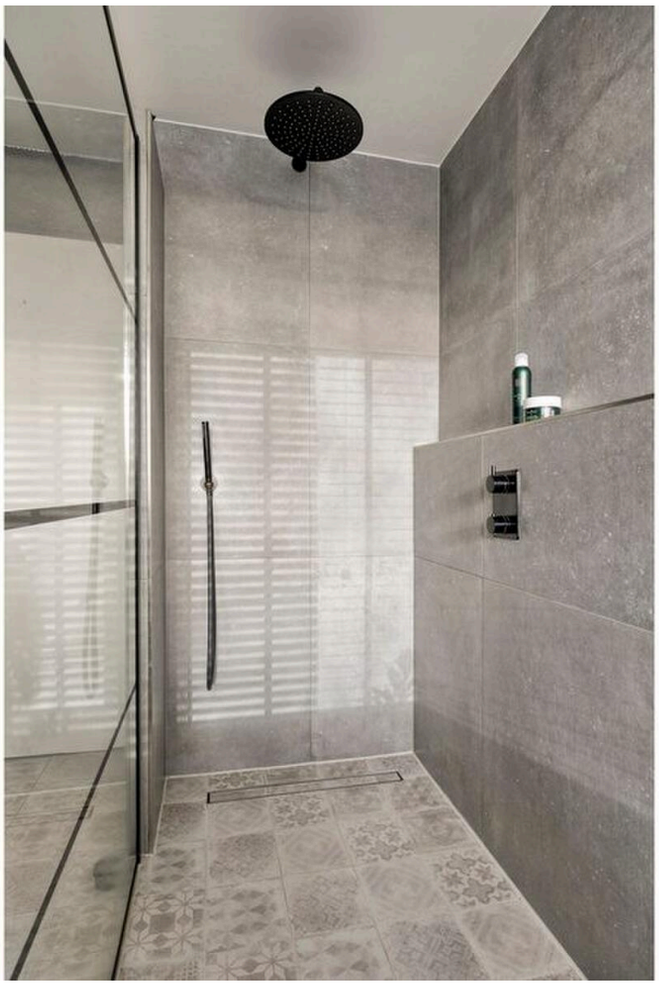






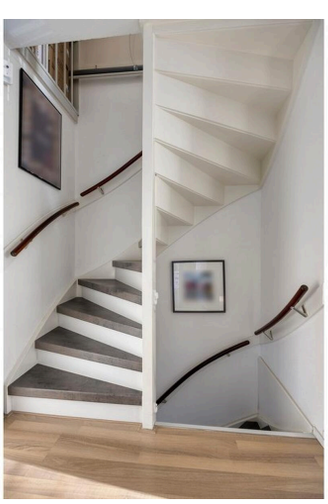




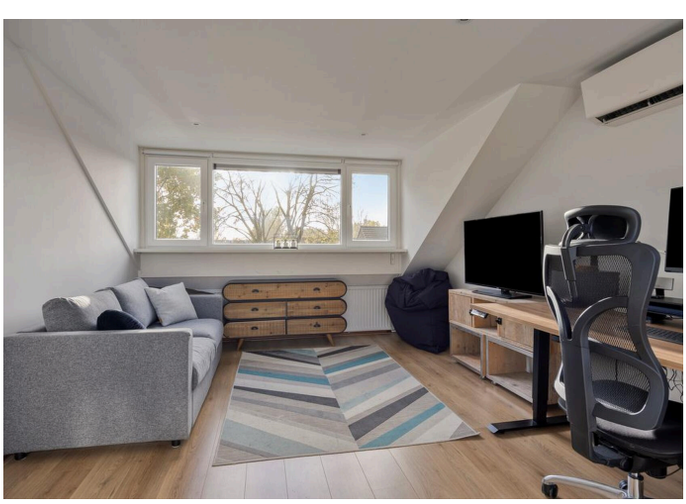










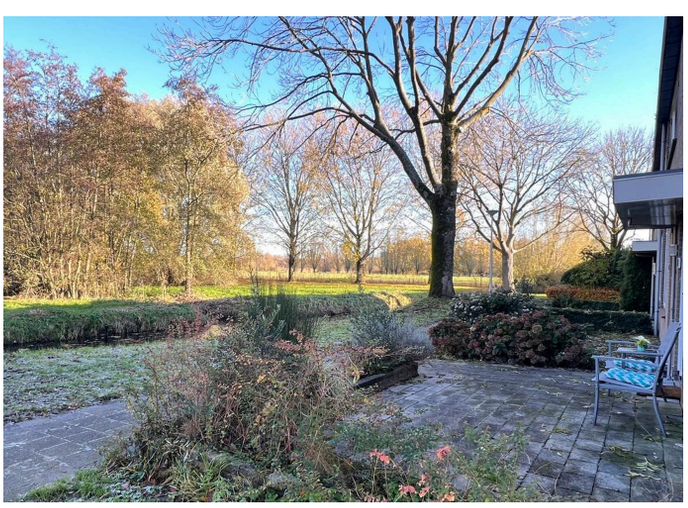


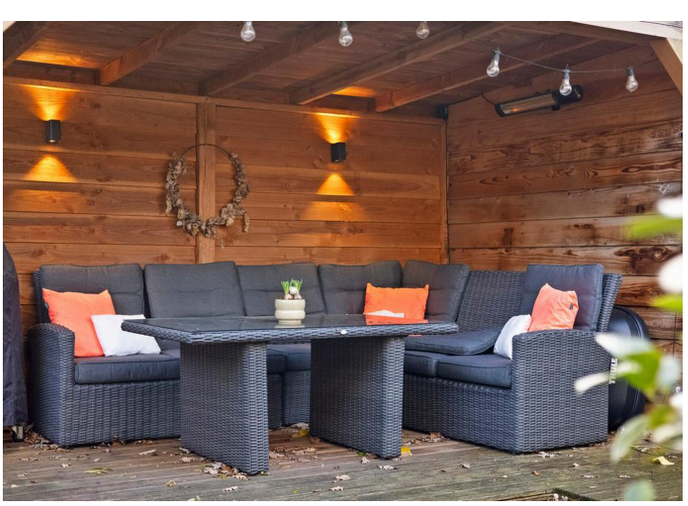


























Over ons



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