

# Sfeer, karakter en luxe!



IJSSELSTEIN | Kasteellaan 2

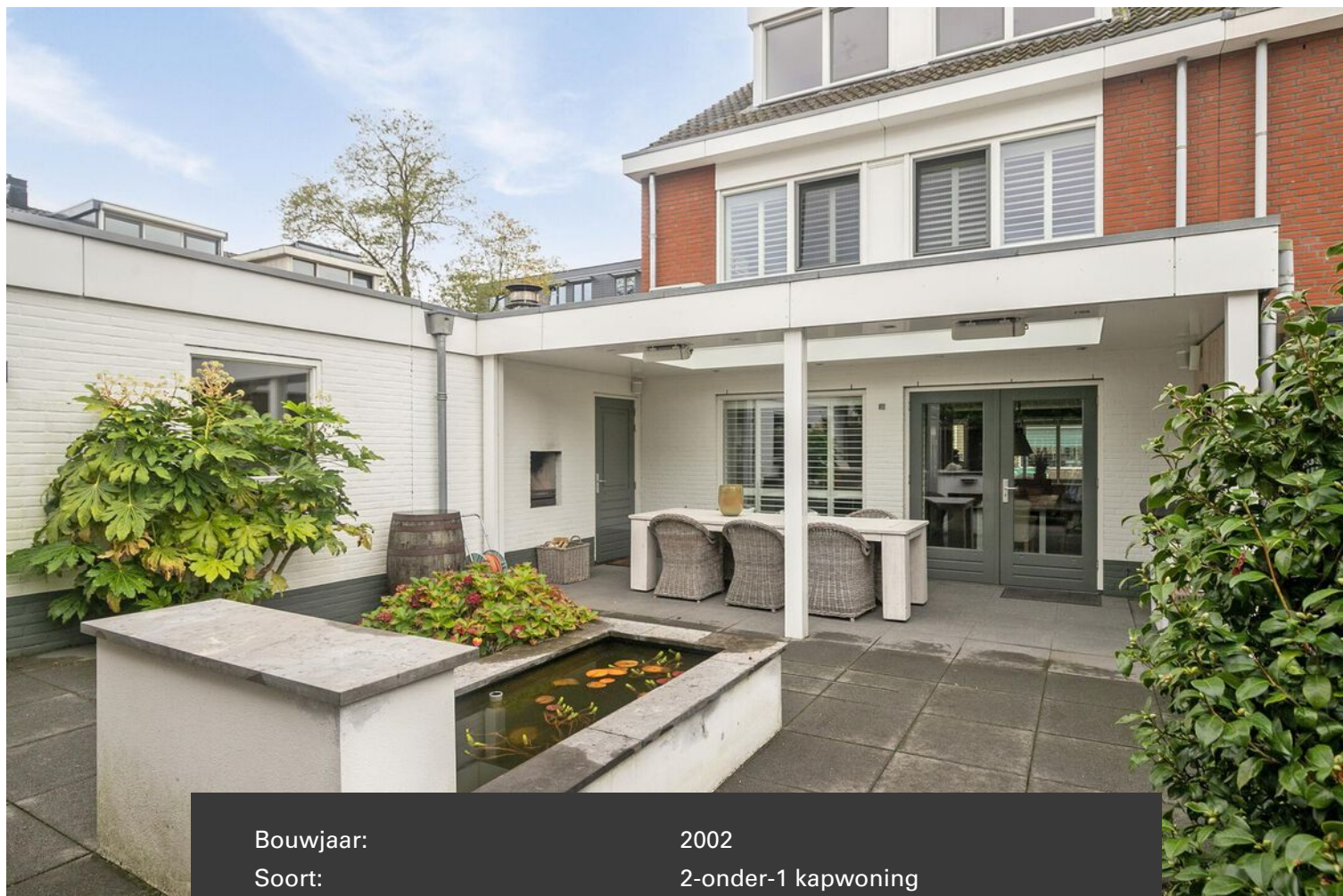
vraagprijs € 825.000,- k.k.



**DEX**  
MAKELAARS • TAXATEURS

0642889220 | [info@dex-makelaars.nl](mailto:info@dex-makelaars.nl)  
[www.dex-makelaars.nl](http://www.dex-makelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 2002                                  |
| Soort:                       | 2-onder-1 kapwoning                   |
| Kamers:                      | 5                                     |
| Inhoud:                      | 649 m <sup>3</sup>                    |
| Woonoppervlakte:             | 154 m <sup>2</sup>                    |
| Perceeloppervlakte:          | 243 m <sup>2</sup>                    |
| Overige inpandige ruimte:    | 27 m <sup>2</sup>                     |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 23 m <sup>2</sup>                     |
| Verwarming:                  | C.V. ketel, vloerverwarming, gashaard |
| Isolatie:                    | Volledig geïsoleerd                   |
| Energie label:               | A+                                    |



# Omschrijving

Sfeer, karakter en luxe!

Dit zijn kenmerken die deze prachtige twee-onder-één kapwoning perfect samenvatten. Een unieke kans als dit doet zich zelden voor! Een instapklare woning met een eigen oprit, een extra grote garage en ook nog eens een heerlijk ruime voor- en achtertuin. De volledige woning straalt luxe en kwaliteit uit, dit komt door het perfecte onderhoud en de constante modernisatie die in deze woning is aangebracht. Het energielabel A+ de 15 zonnepanelen en gedeeltelijke vloerverwarming maken dat het zeer comfortabel wonen is. De woning is in 2002 gebouwd, maar heeft aan de binnenzijde, mede door de afwerking, een ouder karakter. Het beste van twee werelden dus, het comfort van een nieuwe woning en het karakter van een oudere woning!

De begane grond voelt direct als een heerlijke plek om tot rust te komen. In de woonkamer is het heerlijk vertoeven met de sfeervolle gashaard. Aan de achterzijde is de prachtige woonkeuken gesitueerd met inbouwapparatuur en zelfs een op maat gemaakte wijnkoelkast. Wat wil je nog meer?! Vanuit de keuken is de tuin te bereiken, hier is een gezellige overkapping welke volledig afgesloten kan worden. Door de lichtkoepel blijft het alsnog lekker licht in huis.

Op de verdiepingen zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig. Eén van deze slaapkamers was voorheen gesplitst. De deur van de extra kamer is nog steeds aanwezig, waardoor er gemakkelijk weer vijf slaapkamers van te maken zijn. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen inloopkast en toegang tot het balkon. De badkamer is ook een ware parel! In 2024 gerealiseerd en dus nog zeer nieuw. Voorzien van een dubbele wastafel, radiator en een royale inloopdouche met sunshower. Praktisch is het feit dat er op de overloop een separaat toilet is.

Op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers, waarvan er één nu is ingericht als kantoor/werkplek. Aan beide kanten is een grote dakkapel, waardoor de ruimte optimaal benut is. Daarnaast is er een aparte was-/bergruimte, ideaal!

De ruimte rondom de woning doet niet vermoeden dat je zo dichtbij de voorzieningen woont. Er is een oprit voor twee auto's en de garage is vergroot, waardoor er veel bergruimte is ontstaan. De achtertuin is gezellig ingericht met een overkapping, een vijver en diverse zitjes. Ook op de koudere dagen kun je hier heerlijk zitten door de geheel af te sluiten serre/overkapping. Indien gewenst kunnen de heaters en de speakers worden overgenomen. Dit geldt ook voor de laadpaal op de oprit.

De woning is perfect gelegen aan de rand van het gezellige centrum van IJsselstein. Binnen een paar minuten wandel je het gezellige centrum in waar veel keuze is aan winkels en horeca. Aan de Kasteellaan zelf is o.a. een bakker, slager en pizzeria te vinden. IJsselstein is centraal gelegen met de oprit A2 en de directe busverbinding naar Utrecht en Rotterdam. Ook gaat er een tram naar Utrecht centraal.

# Een aantal leuke feitjes:



- Alle wanden zijn strak gestuukt en geschilderd
- Vloerverwarming in de keuken en de badkamer
- Op maat gemaakte shutters, zonwering (screens/rolluiken) en horren
- C.V. ketel uit 2015 en WTW unit uit 2024
- 15 zonnepanelen en energielabel A+
- Airco op de slaapkamer
- Waterontharder aanwezig













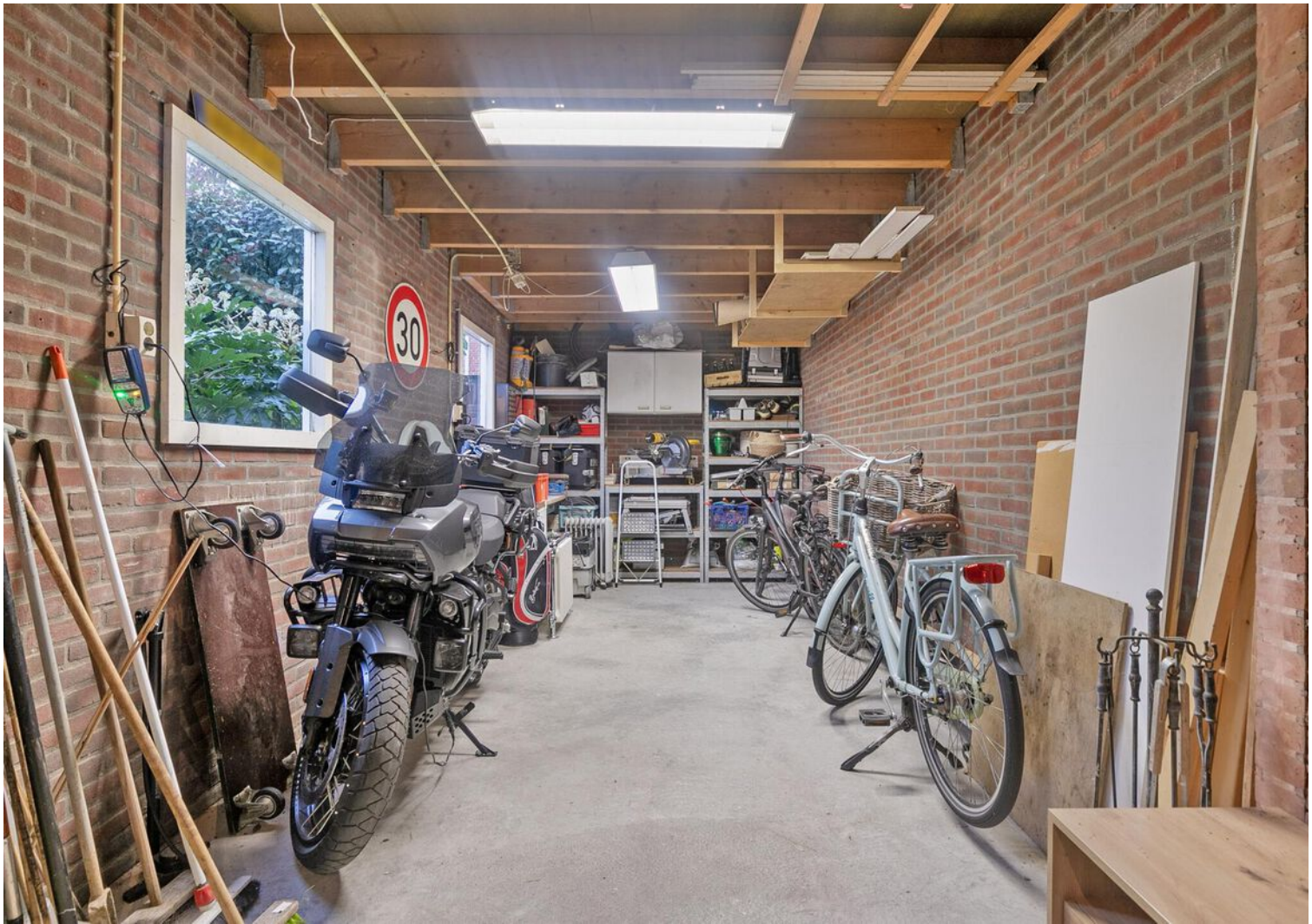














# Situatietekening



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond



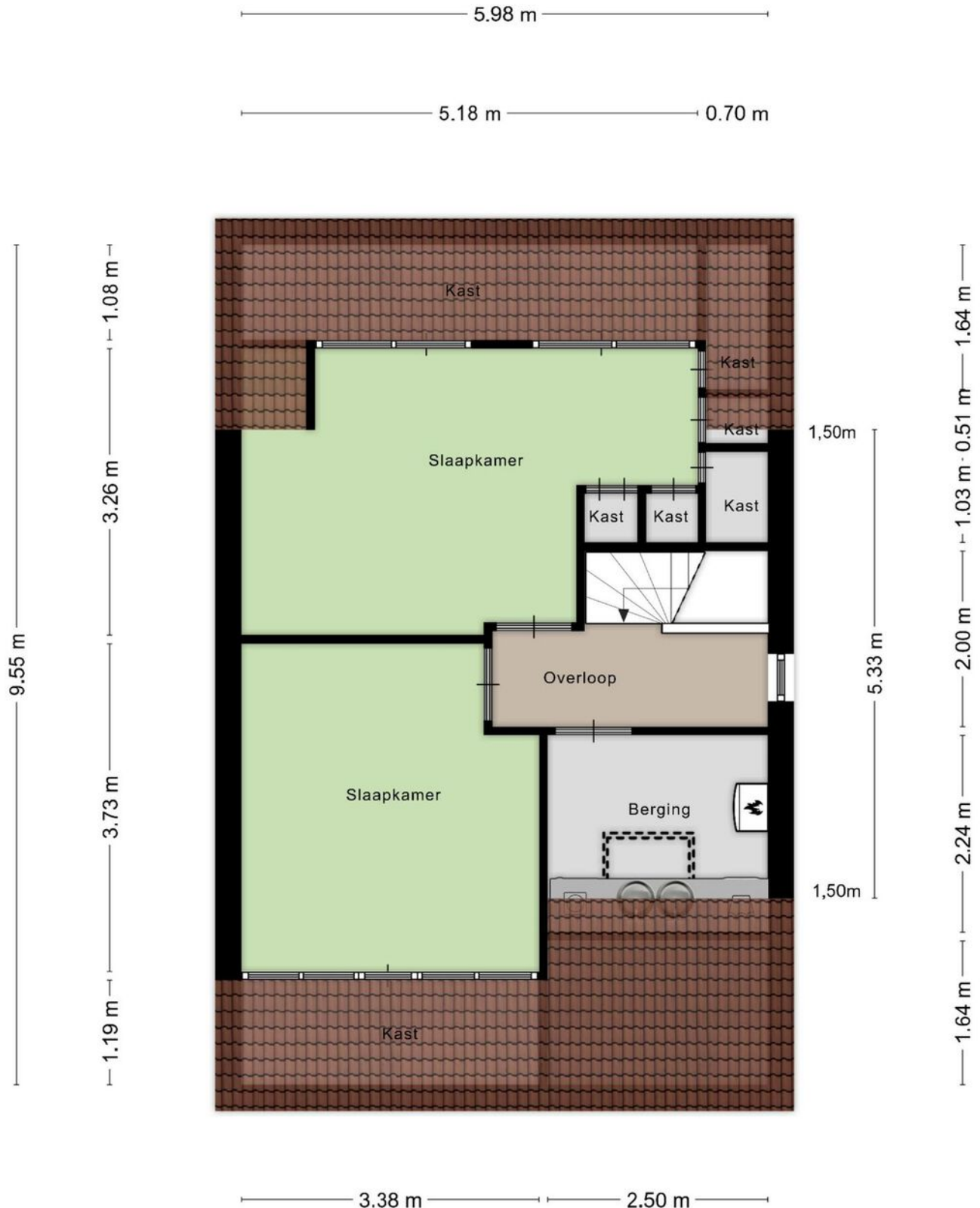
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
Perceelnummer  
**25**  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

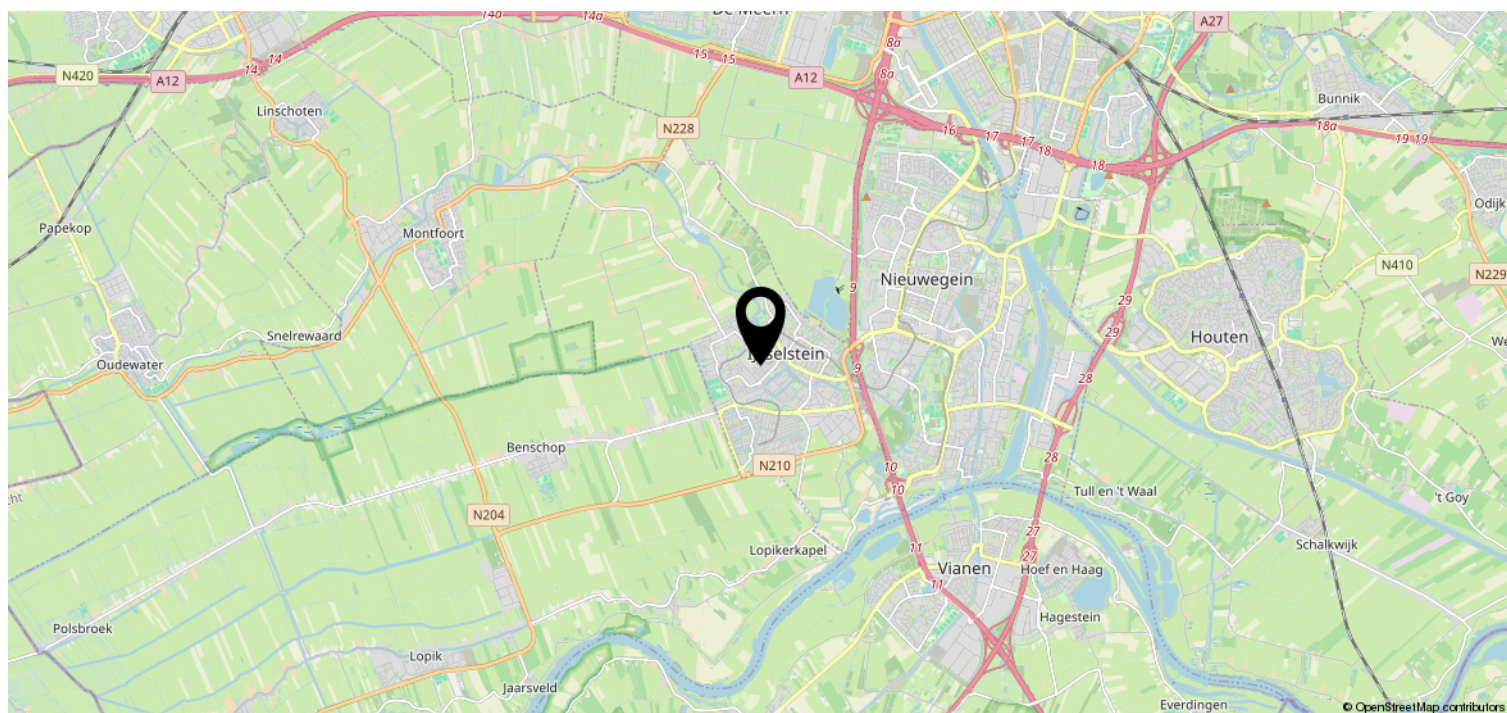
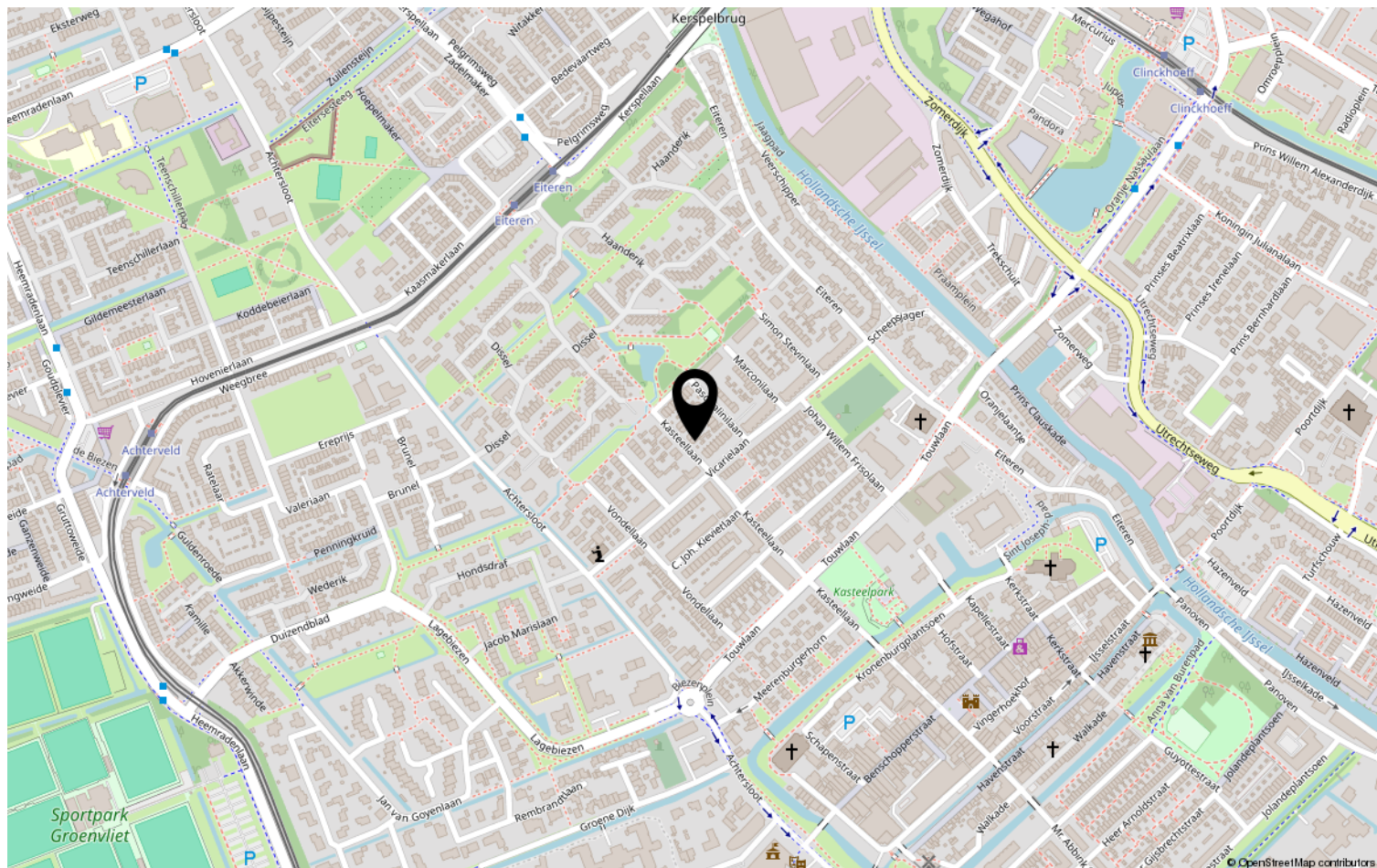
Kadastrale gemeente IJsselstein  
Sectie E  
Perceel 3140

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

[www.dex-makelaars.nl/verkoop](http://www.dex-makelaars.nl/verkoop)



Kasteellaan 2, IJsselstein



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

