



Woondromen
waarmaken

Amerikalaan 52
IJsselstein

€ 875.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Amerikalaan 52, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1999
Soort dak	Platdak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	172 m ₂
Perceeloppervlakte	294 m ₂
Inhoud	616 m ₃
Aantal kamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor-, Zij- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Energie label

B

BIJZONDERHEDEN

Eigen oprit, parkeerplaats voor 2 auto's en een in pandige garage

Ligging

Gelegen in de geliefde wijk zenderpark!



Amerikalaan 52, IJsselstein

Instapklare en moderne 2-onder-1-kap woning met maar liefst **vijf** slaapkamers!

Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning is instap klaar, heeft een moderne afwerking en is op zoek naar nieuwe bewoners. Met maar liefst vijf slaapkamers, een inbandige garage, dakterras, zonnige tuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats biedt deze woning alles wat je nodig hebt.

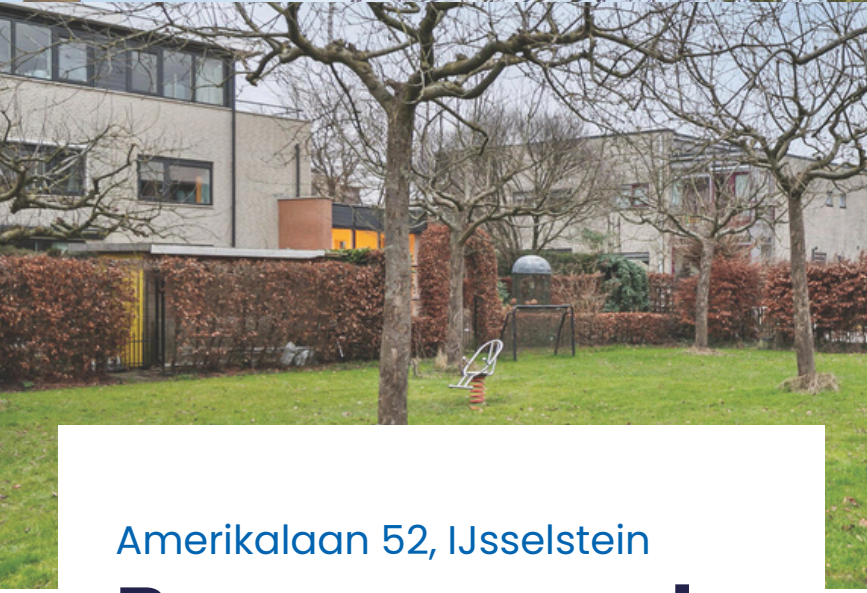
De royale woonkamer, met hoog plafond en speelse indeling, heeft openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Ideaal om tot rust te komen na een drukke werkdag! Daarnaast biedt deze tuin, gelegen op het zuiden, veel zon en privacy. De luxe inbouwkeuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt veel bergruimte. Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop en drie grote slaapkamers. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafel, en is keurig afgewerkt!

Op de tweede verdieping tref je nog twee goede slaapkamers aan. Het dakterras, bereikbaar vanuit een van de slaapkamers, is de ideale plek om te genieten van de avondzon.

De woning heeft energielabel B, is volledig geïsoleerd en heeft een woonoppervlakte van ca. 172 m². Een ruime inbandige garage (ca. 13 m²) en eigen parkeerplaats maken het plaatje compleet. Gelegen op een perceel van 294 m².

Zijn jullie de nieuwe bewoners? Wij staan klaar om samen een rondleiding te doen!

Jouw unieke
makelaar



Amerikalaan 52, IJsselstein

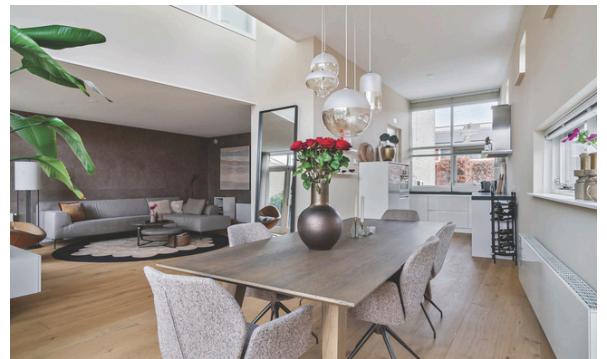
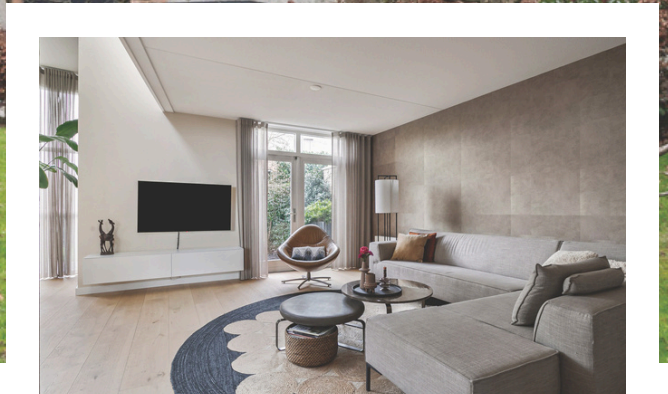
Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal die toegang biedt tot verschillende ruimtes. In de hal tref je onder andere de meterkast en de toiletruimte, die is voorzien van een hangend toilet en een fontein. Ook de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de inpandige garage bevinden zich hier.

De ruime garage van ongeveer 13 m² is uitgerust met elektriciteit en water en biedt tevens plaats voor de aansluiting van de wasmachine en droger.

Vanuit de hal kom je in de lichte en sfeervolle woonkamer, die dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging aan de achterzijde veel lichtinval heeft. Er is meer dan voldoende ruimte voor een royaal eet- en zitgedeelte, en dankzij de hoge plafonds voelt de ruimte extra ruimtelijk aan. Samen met de keuken beslaat de woonkamer maar liefst 59 m².

De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt veel opbergruimte. Vanuit de keuken heb je een mooi uitzicht over de voortuin.





Amerikalaan 52, IJsselstein

Tuin

De voortuin beschikt over een oprijlaan en biedt ruimte voor twee auto's op eigen terrein. De voortuin en achtertuin zijn met elkaar verbonden via de zij-tuin. De achtertuin ligt op het zuiden, wat zorgt voor een ideale zonligging. Dankzij de beschutte ligging kun je hier ook in de latere uren heerlijk ontspannen en volop genieten van je privacy.



Jouw unieke
makelaar



Amerikalaan 52, IJsselstein

Eerste Verdieping

Boven tref je een royale overloop met handige opbergmogelijkheden en drie ruime slaapkamers. De slaapkamers variëren in grootte: ca. 6,1 m², ca. 11,1 m² en ca. 13,1 m². Perfect voor iedereen die van ruimte houdt! De badkamer is uitgerust met een heerlijk ligbad, een aparte inloopdouche, een tweede toilet en een wastafel. Hier kun je echt helemaal tot rust komen!



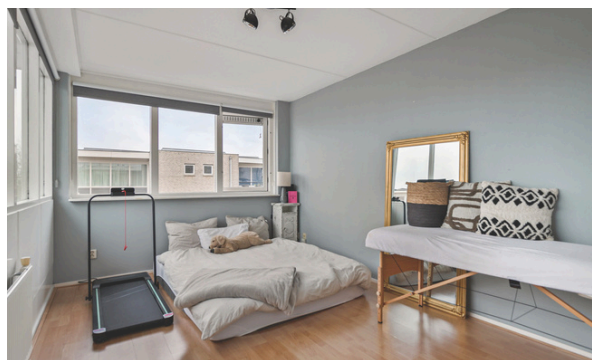


Amerikalaan 52, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens ruim en biedt twee goede slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ca. 10,8 m² en heeft directe toegang tot het dakterras van 6,7 m². Wat een luxe om daar 's avonds de dag af te sluiten en te genieten van de zonsondergang!

De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 12,8 m² en royaal van formaat. Daarnaast is er een praktische bergruimte en een aparte plek voor de cv-ketel.



Jouw unieke
makelaar

Amerikalaan 52, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

	Blijft achter	Goat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/Buitenberging				x
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x
Elektrische laadpaal		x		

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus				x
(Voordeur)bel				x
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten				x
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem				x

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Laminaat	x			
----------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Goat 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:

Gordijnen				x
Rolgordijnen	x			

ZONWERING, TE WETEN:

Rolluiken/ zonwering	x			
----------------------	---	--	--	--

Amerikalaan 52, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf 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	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)	x			
Boeken / legplanken				x
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaaf 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, 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
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Amerikalaan 52, IJsselstein
Begane grond

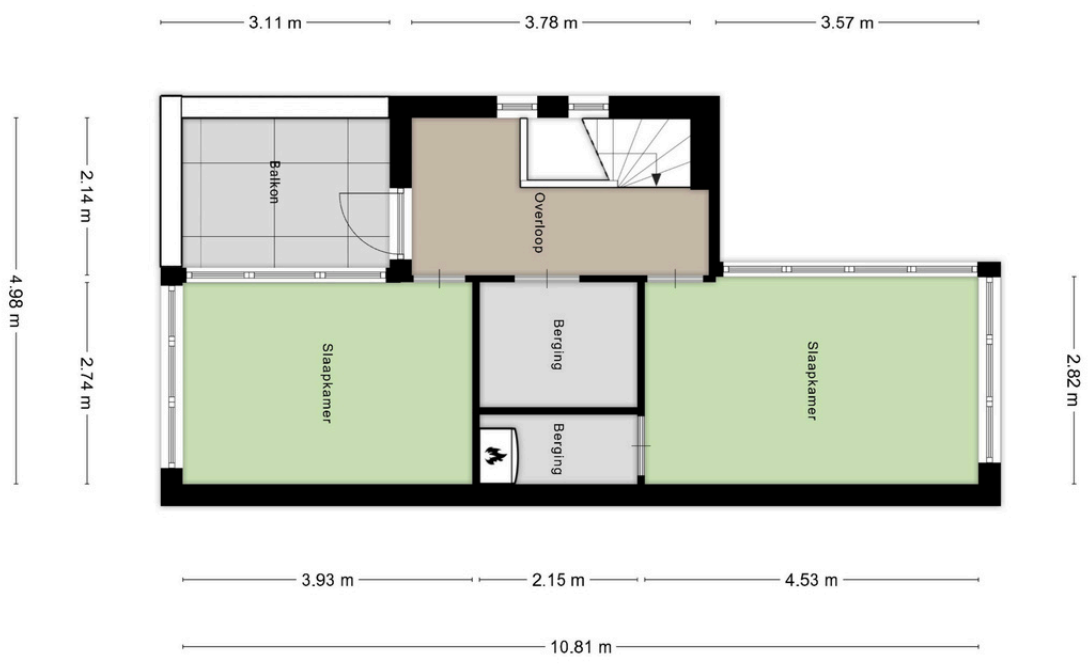




Amerikalaan 52, IJsselstein
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Amerikalaan 52, IJsselstein

Bijzonderheden

- Instapklare en moderne 2 onder 1 kap woning;
- Eigen oprit, parkeerplaats voor 2 auto's en een inpandige garage;
- Heerlijke lichte living van maar liefst ca. 59m²;
- Zonnige achter tuin op het zuiden;
- Maar liefs vijf ruime slaapkamers;
- Heerlijk dakterras met avondzon;
- Dichtbij openbaar vervoer;
- Onderwijs, winkels, horeca en groenvoorzieningen binnen handbereik;
- Gelegen in de geliefde wijk zenderpark!

Jouw unieke
makelaar



Amerikalaan 52, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2534	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eeuwendig uittreksel, geleverd op 27 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Amerikalaan 52, IJsselstein

Over IJsselstein

In het midden van het land, net onder Utrecht, omarmd door twee rivieren, de Lek en de Hollandse IJssel, ligt de aantrekkelijke woon- en werkgemeente IJsselstein. IJsselstein heeft een karakteristiek centrum dat sinds de middeleeuwen niet noemenswaardig is veranderd en waarvan de historie terug gaat tot 1310.



U kunt hier heerlijk winkelen en er zijn vele horecagelegenheden te vinden. De omgeving van IJsselstein kenmerkt zich door een landelijk, rustiek karakter met water, weilanden, akkers en kronkelige wegen. IJsselstein heeft een sneltramverbinding met Utrecht CS. Ook de busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend.

Al met al een prachtige woon- en werkomgeving centraal gelegen in Nederland!

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



Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

**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@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

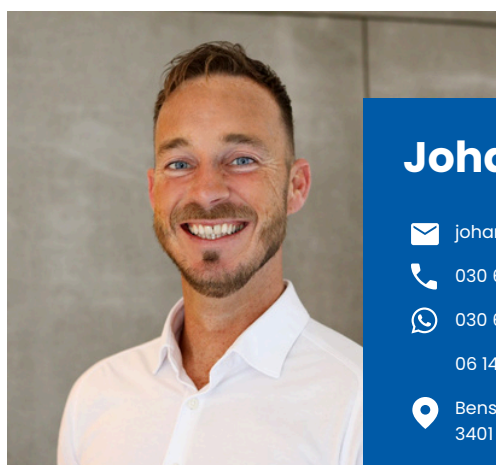
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

