



**Herenstraat 30**  
**Nieuwegein 3431CV**

## Verkoopmakelaar



**Makelaardij IJsselstein**  
Scheepsjager 17  
IJsselstein 3401PH

06-46925294  
welkom@makelaardij-  
ijsselstein.nl  
www.makelaardij-  
ijsselstein.nl

# Omschrijving

EEN UNIEKE KANS: GROTE LICHTE WERKRUIMTE TRANSFORMEREN TOT WOONPAREL.

Dit statige herenhuis was de begane grond oorspronkelijk bedrijfsruimte, maar de keuze is aan u. Wilt u deze 105 m<sup>2</sup> behouden als werkruimte, het pand splitsen voor dubbele bewoning of wilt u het volledig omtoveren tot één prachtige woonruimte? De keuze is aan u. De mogelijkheden zijn grenzeloos, en één ding is zeker: de gedeeltelijk ommuurde tuin biedt nu al de mogelijkheid om als schitterende stadstuin volledig tot zijn recht komen.

DIT RUIME PAND BIEDT ALLE MOGELIJKHEDEN VOOR UW WOONWENSEN.

EEN OASE VAN RUIMTE EN COMFORT

U betreedt het huidige woongedeelte via de ruime, comfortabele trap naar de eerste verdieping. Een grote zonnige overloop met een sfeervol balkon leidt u naar de woonkamer. De voor- en achterkamer van zo'n 65m<sup>2</sup> vloeien naadloos in elkaar over, gescheiden door natuurlijke elementen. Geniet van de knusheid bij de allesbrander of laat de frisse lucht binnenkomen via de deuren van het tweede balkon terwijl u uitkijkt over het pittoreske dorpsgezicht.

EEN KEUKEN VOL KARAKTER

De keuken aan de voorzijde straalt een uniek karakter uit dat de levendigheid van het huis weerspiegelt. Een eerste slaapkamer, een toilet en extra bergruimte completeren deze verdieping, voordat u de trap naar de tweede verdieping neemt.

Deze bestaat uit twee slaapkamers (waarvan één met openslaande deuren naar het platte dak) en een badkamer waarin de nostalgische details weer goed vertegenwoordigd zijn.

Via een losse trap bereiken we de zolder. Het dak is recent onderhouden dus ook hier geen vervelende verrassingen.

EEN VERBORGEN TUIN-JUWEEL

En dan, weer beneden, betreedt u de weelderige tuin. Een oase van groen, afgeschermd en onder de beschutting van de kerktoren. Hier kunt u genieten van lange, warme zomeravonden met een romantisch tintje. De tuin is niet alleen een heerlijk plekje om tot rust te komen, maar herbergt ook een stuk geschiedenis: Molenkruiers, Napoleon en Kasteelhuizen – Tijdens uw bezoek vertellen we er graag meer over.

VAN WERKRUIMTE NAAR WOONRUIMTE

EEN HISTORISCH HERENHUIS MET MOGELIJKHEDEN

Bent u klaar om dit unieke herenhuis met eigen ogen te ervaren? Te zien hoe uw dromen op deze geweldige locatie uit zullen komen? Wij nodigen u uit om deze bijzondere woonplek zelf te ontdekken en een nieuw woonavontuur te beginnen.

## Bijzonderheden

Zeer gunstig gelegen:

- Dicht bij alle voorzieningen.
  - In 'no-time' in Utrecht, Houten, IJsselstein of op City-plaza.
  - Enige afstand van de weg en toch de sfeer van het water aan de voorzijde.
  - Een stadstuin in het groen, naast de kerk, aan de achterzijde.
  - Energielabel 'D' - verbetering zeker mogelijk.
- Oplevering in overleg.

Vindt u het ook tijd geworden dit moois met eigen ogen te komen bekijken?

Neem contact op via telefoon of e-mail en maak een afspraak voor een bezichtiging.

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 825.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aangeboden sinds	18 augustus 2023
Aanvaarding	in overleg

## Bouw

Soort	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	halfvrijstaande woning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Bouwperiode	1906-1930
Soort dak	mansarde dak

## Buitenruimte

Ligging	aan vaarwater
---------	---------------

## Oppervlakten en inhoud

perceeloppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	221 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	901 m <sup>3</sup>

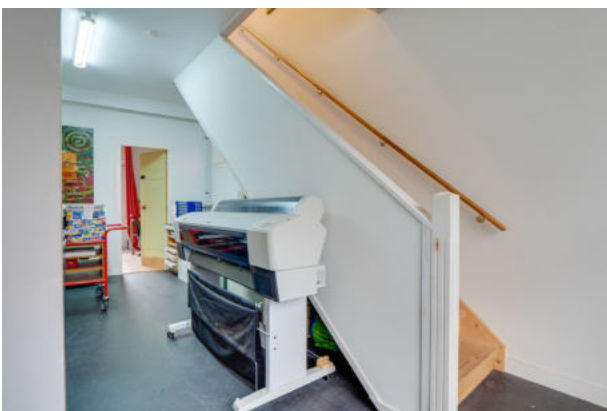
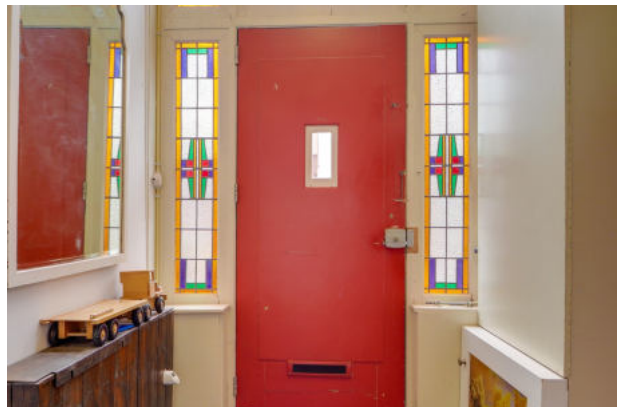
## Indeling

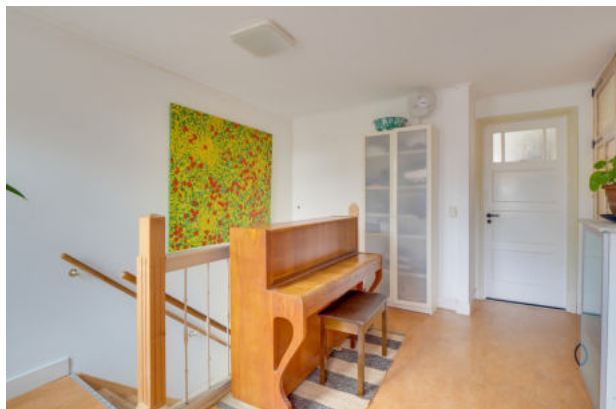
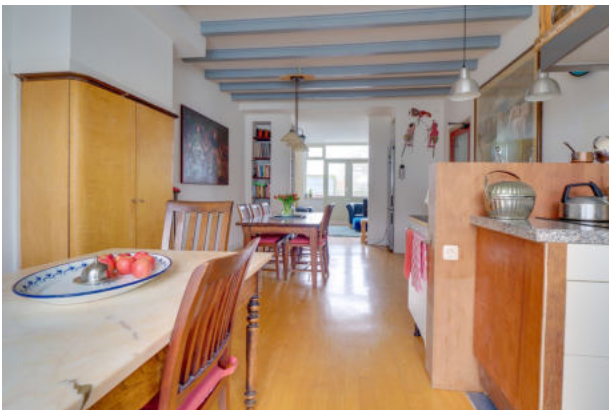
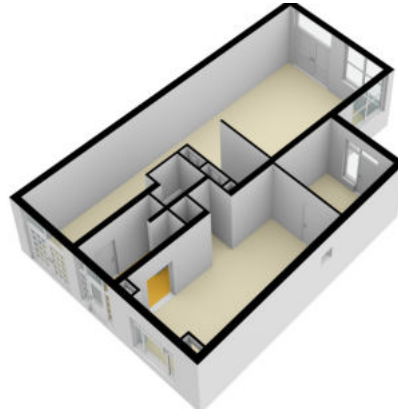
Badkamervoorzieningen	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	tv kabel, rookkanaal, glasvezel kabel

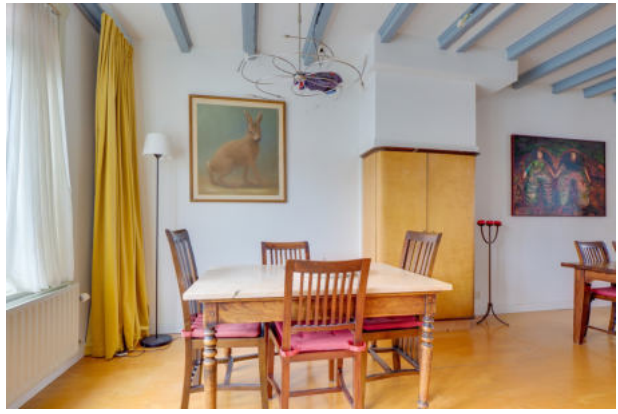
## Energie

Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel, zonneboiler
C.V.-ketel	Nefit (combiketel) uit 2012 in eigendom

# Afbeeldingen

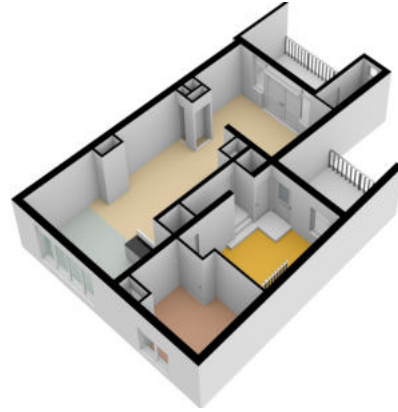
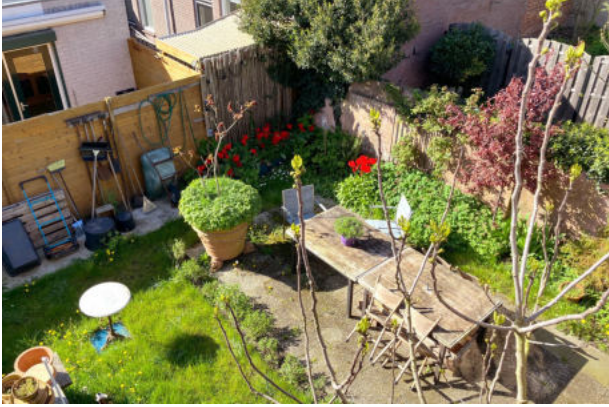


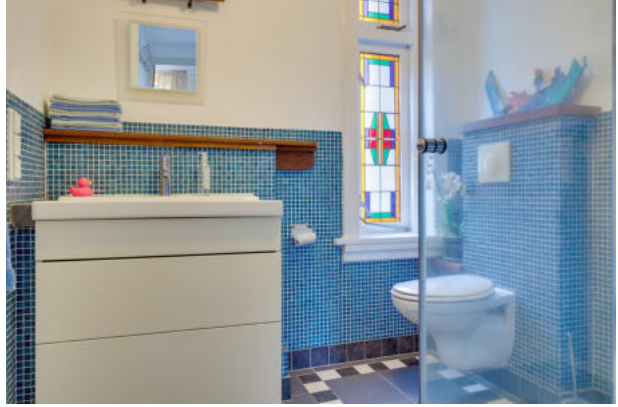


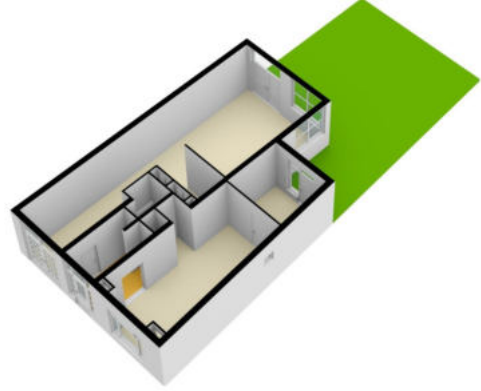
















---

**Type woning**  
Herenhuis

**Woonoppervlakte**  
221m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
6

**Aangeboden sinds**  
18 augustus 2023

---