



Woondromen
waarmaken

Van Houtenstraat 23
IJsselstein

€ 615.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2001
Soort dak	Plat dak (vernieuwd)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A++

KENMERKEN

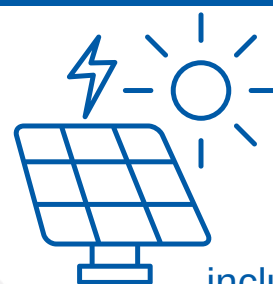
Woonoppervlakte	128 m ₂
Perceeloppervlakte	165 m ₂
Inhoud	452 m ₃
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Hybride warmtepomp
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor-, Zij-, Achtertuin & Dakterras
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

A++



inclusief
9 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

Vier slaapkamers, waarvan één met walk-in closet!

Ligging

Gelegen in een kindvriendelijke wijk met goede bereikbaarheid in autoluwe straat!



Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Instapklare **moderne** hoekwoning met **4** slaapkamers, tuin én **heerlijk** dakterras!

Ben je op zoek naar een ruime, perfect afgewerkte woning waar je zó in kunt? Dan is deze moderne hoekwoning aan de Van Houtenstraat 23 precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 131 m², vier volwaardige slaapkamers, een luxe stijlvolle woonkeuken en een heerlijke tuin mét overkapping én dakterras, is dit een woning waar alles klopt. Op de eerste verdieping vind je een royale master bedroom met walk-in closet, terwijl de tweede verdieping verrassend veel ruimte biedt dankzij twee extra kamers, een berging én een separate wasruimte. De woning is strak en smaakvol afgewerkt, met hoogwaardige materialen en oog voor detail. De grote raampartijen zorgen voor veel licht en contact met buiten – binnen en buiten vloeien hier moeiteloos in elkaar over. Tel daar het verzorgde perceel van 165 m², de vrijstaande berging en de rustige, kindvriendelijke ligging bij op, en je hebt een woning waar je zó verliefd op wordt.

De woning is naast een luxe afwerking ook energiezuinig. De huidige eigenaar heeft een hybride warmtepomp geplaatst in 2023 die geschakeld is met de CV ketel uit 2017. Ook tref je op het dak, voorzien van nieuwe bedekking, maar liefst 9 zonnepanelen aan die geplaatst zijn in 2023. Uiteraard is deze woning volledig geïsoleerd en heeft energielabel A++.

Deze royale woning combineert ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking op een toplocatie in IJsselstein. Hier hoeft je niet te klussen, alleen maar te verhuizen en te genieten. Zin om het zelf te ervaren? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft. Dit is jouw nieuwe thuis in de dop!

Jouw unieke
makelaar



Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Begane grond

Je komt binnen in mooie lange hal met garderobe, vernieuwde meterkast, en modern afgewerkt toilet en trap (met verlichting). De massieve eikenhouten vloer in combinatie met strak stucwerk en een warm kleurenpalet zorgt direct voor een eigentijdse uitstraling en is uiteraard voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer, met dubbele schuifpui en groot raam. Hierdoor geniet je van een directe verbinding met de tuin én een overvloed aan daglicht. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkeuken, voorzien van een luxe keuken opstelling, nieuw geplaatst in 2023, met houtlook fronten, zwart composiet werkblad, en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met zone verwarming voor 5 a 7 pannen, een geïntegreerde afzuigcombinatie, combi-oven, stoom-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en Quooker. Gewoon perfect te noemen! In het verlengde van de keuken tref je de eettafel aan en heb je ook toegang tot de handige trapkast voor je extra voorraad.

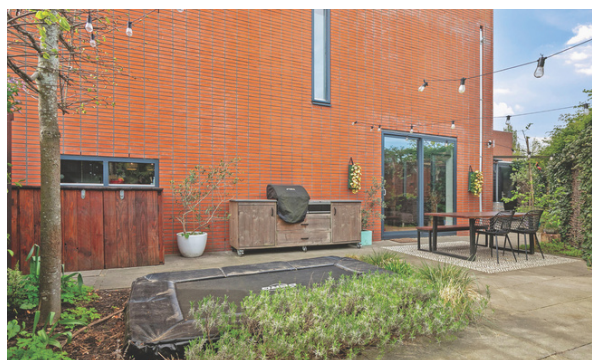




Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Buitenruimte

De tuin is sfeervol aangelegd met grote tegels, speelse borders en een gezellig terras aan de woning. Dankzij de ligging aan de achterzijde op het westen kun je hier volop van de zon genieten. Aangezien de woning een tuin heeft vrijwel rondom de woning geniet je ook van de ochtendzon! Achter in de tuin bevindt zich een heerlijke overkapping met zithoek, perfect voor lange zomeravonden. De vrijstaande houten berging biedt ruimte voor fietsen, gereedschap en meer en het dak is voorzien van begroeiing, een mooi groen dak. De tuin is goed beschut en biedt veel privacy dankzij de groene erfafscheiding.

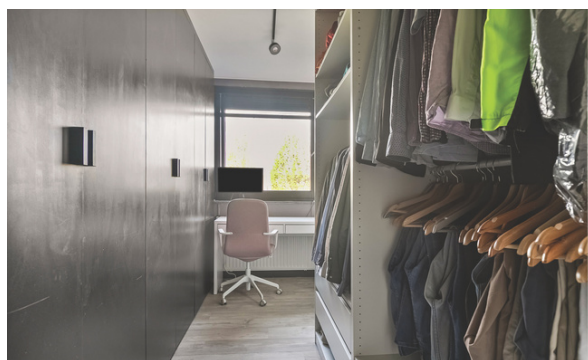


Jouw unieke
makelaar

Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde en is uitgerust met een royale walk-in closet, gescheiden door een schuifdeur. Beide ramen aan de achterzijde hebben elektrische screens. De tweede kamer is ideaal als thuiswerkplek of kinderkamer, maar kan uiteraard ook dienst doen als logeerkamer of hobbyruimte. De badkamer is stijlvol betegeld en voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wasbak, verlichte en verwarmde spiegel, ruime inloopdouche met dubbele regendouche en designradiator. Een heerlijke start en eind van je dag!

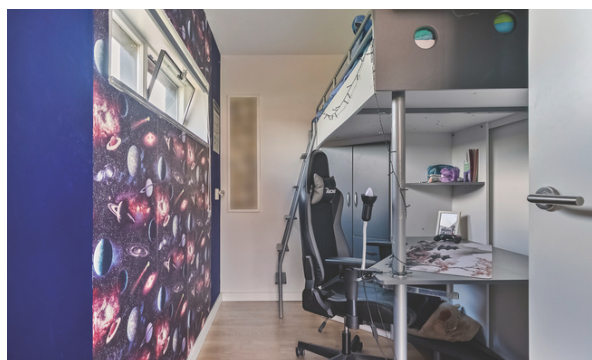
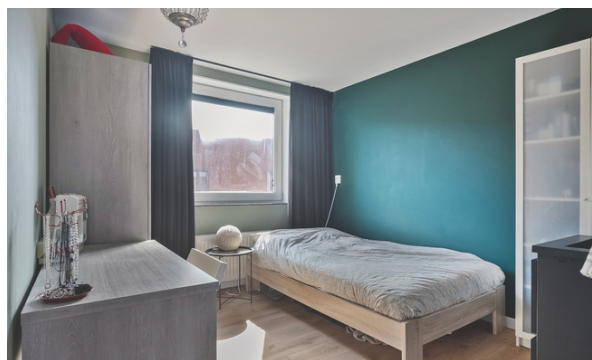




Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, ideaal als tienerkamer of logeerplek. Eén van deze kamers is voorzien van een eigen wasbak. Op de overloop vind je ook toegang tot een praktische berging/wasruimte met de CV ketel (2017), hybride warmte pomp (2023), omvormer voor de zonnepanelen (2023) en de unit van de mechanische ventilatie. Tot slot is er een schuifpui naar het prachtige dakterras aan de achterzijde. Een heerlijke plek om te loungen, borrelen of gewoon te genieten in alle privacy. Het uitzicht hier is prachtig! Je kijkt weg over het groen van het lange land.



Jouw unieke
makelaar



Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat 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			
Alarmsysteem & deurbel			x	

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

WARMWATERVERVOEREN / CV:

	Blijft achter	Gaat 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			
Warmtepomp	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen	x			
Gordijnrails	x			
Rolgordijnen	x			

ZONWERING, TE WETEN:

Zonwering binnen	x			
Screens	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		
Zwarte kast in keuke			x	

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			
Losse lampen			x	

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)	x			
Boeken / legplanken			x	
Werkbank in schuur / garage	x			
Vast bureau			x	
Spiegelwanden			x	
Inloopkast slaapkamer	x			
Eventuele andere kasten			x	

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaat 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 & OVERIGE TE WETEN:

Radiatorafwerking	x			
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen	x			
Honeywell Home System	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
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Begane grond





Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping

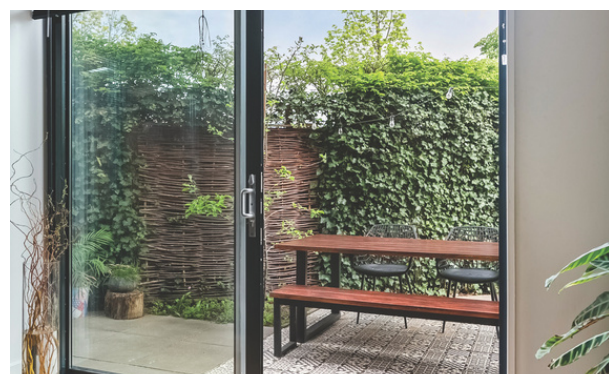


Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Bijzonderheden

- Instapklare luxe hoekwoning met moderne afwerking;
- Woonoppervlakte: circa 131 m²;
- Perceeloppervlakte: 165 m²;
- Luxe, nieuw geplaatste keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en stoomoven;
- Vier slaapkamers, waarvan één met walk-in closet;
- Moderne badkamer met dubbele regendouche;
- Tweede verdieping met wasruimte en prachtig dakterras;
- Zonnige tuin met overkapping en berging met een speelse indeling;
- Hybride warmtepomp en zonnepanelen;
- De woning heeft nieuwe dakbedekking en het schilderwerk is goed op orde;
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk met goede bereikbaarheid in autoluwe straat!

Jouw unieke
makelaar





Van Houtenstraat 23, IJsselstein

Over de buurt

Deze fijne gezinswoning ligt in de rustige, moderne woonwijk Zenderpark. Hier woon je in een autoluwe straat met volop speelgelegenheid in de buurt en parkeergelegenheid direct voor de deur.

Het historische centrum van IJsselstein, met winkels, horeca en scholen, ligt op enkele fietsminuten afstand.



Ook de uitvalswegen richting de A2 en A27 zijn goed bereikbaar, waardoor je snel in Utrecht, Nieuwegein of Amersfoort bent. Openbaar vervoer is goed geregeld: de sneltram en bushaltes zijn op loopafstand. Bovendien is er veel groen in de omgeving met parkjes en waterpartijen voor ontspanning of een ommetje.

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



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



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/)



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

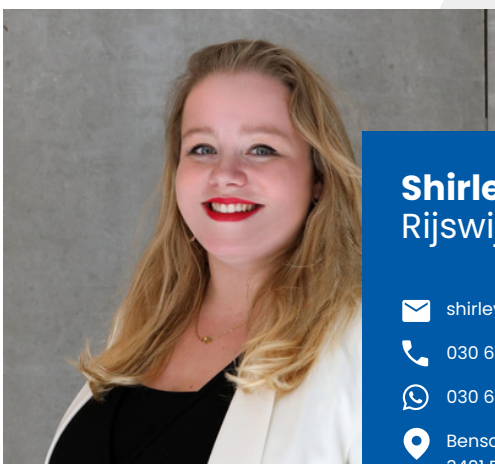
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

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!

