



Woondromen
waarmaken

Phobos 12
IJsselstein

€ 645.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Phobos 12, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1976
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Dakisolatie & Dubbel Glas
Energielabel	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	285 m ²
Inhoud	480 m ³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

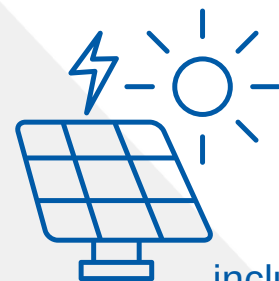
Verwarming	CV-Combiketel, Houtkachel & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein & Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN

Verrassende woning met eindeloze mogelijkheden!

Ligging

Op een fantastische locatie gelegen in een groene woonomgeving!



inclusief
9 zonnepanelen

Energielabel

B



Phobos 12, IJsselstein

Ruime geschakelde woning met **royale** zonnige tuin van 190 m² met tuinhuis.

Ben jij op zoek naar een verrassende en ruime woning met carport en royale tuin op het zuidwesten met tuinhuis? Zoek niet verder! Deze ruime gezinswoning combineert perfect de ruimte die je nodig hebt met een moderne uitstraling.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de speelse indeling en de gezellige haard kun je hier een fijne plek creëren om te ontspannen. De woonkamer is uitgerust met fraaie openslaande deuren, waardoor je gemakkelijk in de grote tuin komt en volop kunt genieten van de natuur. De moderne keuken maakt het koken voor familie of vrienden extra aangenaam. In de heerlijke en zonnige achtertuin vind je ook een tuinhuis, ideaal als werk- of hobbyruimte.

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een goed onderhouden badkamer. De slaapkamer boven de carport is tevens een lichte werkruimte, door het grote (hoek) raam dat zorgt voor veel natuurlijk licht en uitzicht.

De Phobos 12 ligt op een uitstekende locatie in IJsselstein! Je woont hier rustig, maar toch dicht bij alle benodigde voorzieningen. Binnen enkele minuten ben je in het gezellige centrum van IJsselstein. Ook scholen, sportfaciliteiten, groene parken en de Hollandse IJssel zijn snel bereikbaar. Kortom, een ideale locatie voor zowel rust als bereikbaarheid!

De woning is goed onderhouden, voorzien van vloerverwarming, dubbel glas, elektrisch zonnescherm, dakisolatie en zonnepanelen en heeft energielabel B. Gebouwd in 1976, biedt het woonhuis maar liefst 128 m² woonoppervlakte. In de tuin van 190 m² staat een geïsoleerd tuinhuis met een oppervlakte van 17,4 m².

Deze woning is helemaal klaar voor jou. Ben jij er klaar voor? Maak snel een afspraak en ontdek waarom dit huis de perfecte keuze is voor jou. We verwelkomen je graag!

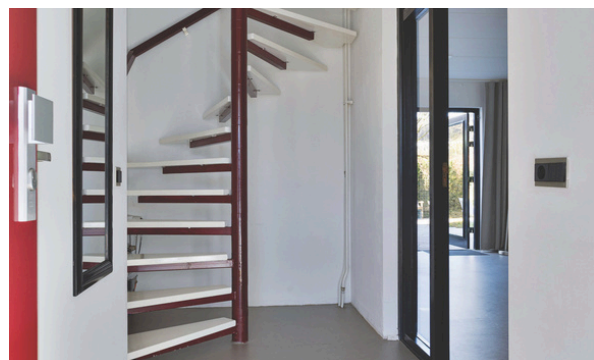
Jouw unieke
makelaar



Phobos 12, IJsselstein

Carport en berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de carport, waardoor je twee auto's direct voor de deur kunt parkeren. Hier is tevens de ingang van de inpandige berging van 7,5 m², waar zich ook de stookruimte en de wasruimte bevinden.



Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal, waar de toiletruimte en de meterkast zich bevinden. De hal biedt toegang tot de lichte en moderne woonkamer, die veel ruimte biedt. De woonkamer is uitgerust met vloerverwarming en heeft een gezellige houtkachel, ideaal voor de wintermaanden. Ook biedt de woonkamer ruimte voor een ruime werk- en speelplek. De keuken is modern en volledig ingericht met alle benodigde apparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en voldoende opbergruimte. Vanuit de woonkamer heb je via openslaande deuren toegang tot de achtertuin.





Phobos 12, IJsselstein

Tuin met tuinhuis

De heerlijke achtertuin is zeer ruim van opzet en ligt op het zuidwesten, wat betekent dat je de hele dag, tot in de avond, van de zon kunt genieten. De tuin biedt een fijne afwisseling van zon en schaduw, wat het een ideale plek maakt voor verschillende soorten planten.

Vanuit de tuin heb je toegang tot het geïsoleerde tuinhuis van 17,4 m², dat perfect als werk- of hobbyruimte kan dienen. Daarnaast is de tuin ook bereikbaar via een achterom met tuindeur.



Jouw unieke
makelaar



Phobos 12, IJsselstein

Verdieping

Op de verdieping vind je vier slaapkamers en een goed onderhouden, complete badkamer. De slaapkamer boven de carport heeft een oppervlak van 12,7 m². Dit is tevens een lichte werkkamer, door het grote (hoek) raam dat zorgt voor veel natuurlijk licht en uitzicht. Deze ruimte heeft een grote inbouwkast. Daarnaast zijn er drie slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 13 m², 10,5 m² en 6,5 m². De badkamer is verzorgd, volledig betegeld en voorzien van alle benodigde voorzieningen, zoals een dubbele wastafel met kastruimte, inloopdouche (voorzien van een massagedouche), toilet en een bidet.





Phobos 12, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

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

	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			
Regenton	x			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Alarminstallatie			x	
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidsslotsen			x	
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem			x	

WARMWATERVEROORZIENING / CV:

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

	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	

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Voorzet) open haard			x	
Allesbrander			x	
Kachels	x			
Houtkachel	x			

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken/ Zonwering	x			
Gordijnen	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Phobos 12, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat 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 / Vrieskast	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
Wandkast	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, 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
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



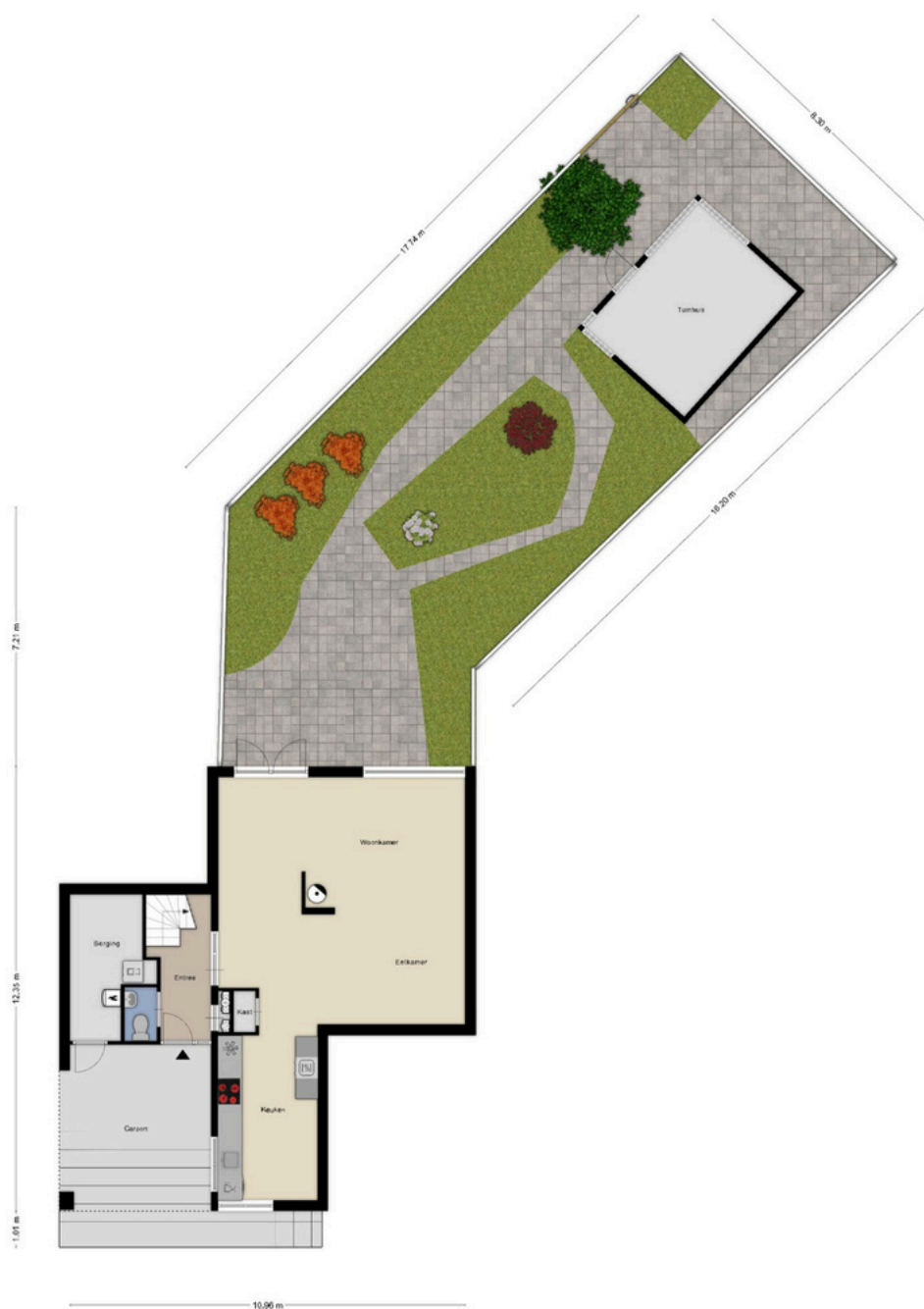
Phobos 12, IJsselstein
Begane grond





Phobos 12, IJsselstein

Begane grond + tuin





Phobos 12, IJsselstein Verdieping



Phobos 12, IJsselstein

Bijzonderheden

- Ruime geschakelde woning met carport en inpandige berg/ wasruimte;
- Lichte en ruime woonkamer met moderne keuken;
- Drie fijne slaapkamers plus een lichte slaap/ werkkamer;
- Goed onderhouden complete badkamer;
- Grote achtertuin op het zuidwesten;
- Ruim geïsoleerd tuinhuis perfect als werk- of hobbyruimte;
- Rustige woonomgeving, dichtbij scholen, sportfaciliteiten, groene parken en de Hollandse IJssel;
- Binnen enkele minuten ben je in het gezellige centrum van IJsselstein;
- Op een fantastische locatie gelegen!



Jouw unieke
makelaar

Phobos 12, 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 D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2502	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 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.



Phobos 12, 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?
Loop via de **QR Code**
door de 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/)

David van Oord

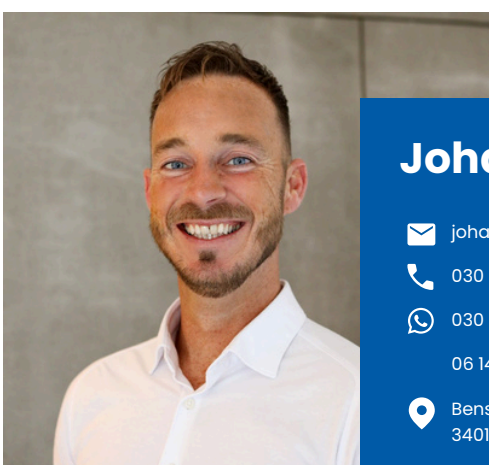
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

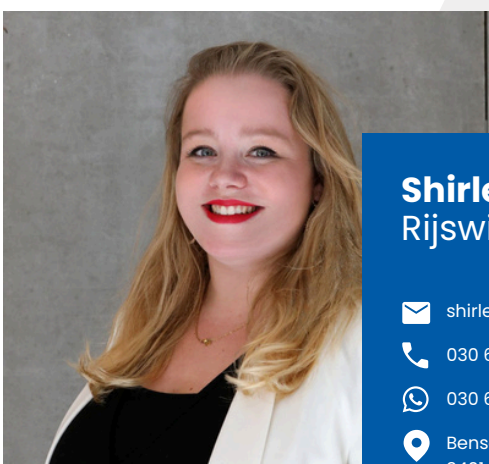
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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!

