



Woondromen
waarmaken

Kaboulstraat 2
IJsselstein

€ 645.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Kaboulstraat 2, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2001
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A+

KENMERKEN

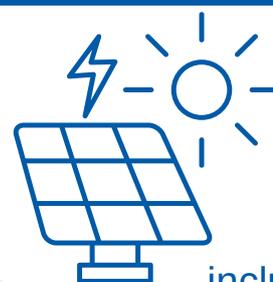
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	562 m ³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel 2023
Warm water	CV-Combiketel 2023
Tuin	Voor- & achtertuin
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein

Energie label

A+



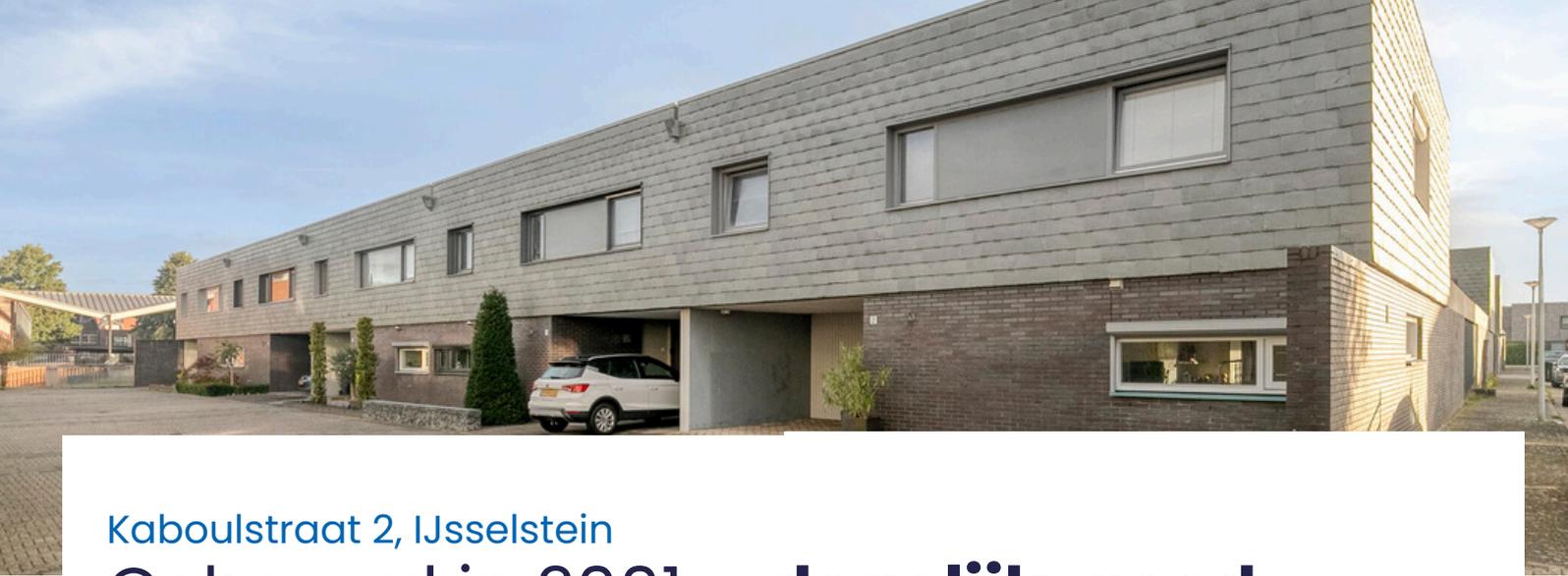
inclusief
16 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

Verrassend veel leefruimte voor het hele gezin door opbouw in 2023.

Ligging

Zonnige tuin direct aan de vijver, een heerlijke plek om te ontspannen!



Kaboulstraat 2, IJsselstein

Gebouwd in 2001 – degelijk, goed onderhouden én instapklaar!

Welkom aan de Kaboulstraat 2 in IJsselstein! Met een woonoppervlakte van circa 146 m² biedt deze woning opvallend veel ruimte. Dit is mede te danken aan de uitbouw op de verdieping waar een extra slaapkamer is gecreëerd. Deze zeer royale eindwoning heeft een heerlijke ligging aan de gemeenschappelijke vijver. De woning biedt een royale woonkamer met open keuken, vier zeer ruime slaapkamers, een zonnige tuin en een eigen carport. Een huis dat rust, comfort en woongenot perfect combineert.

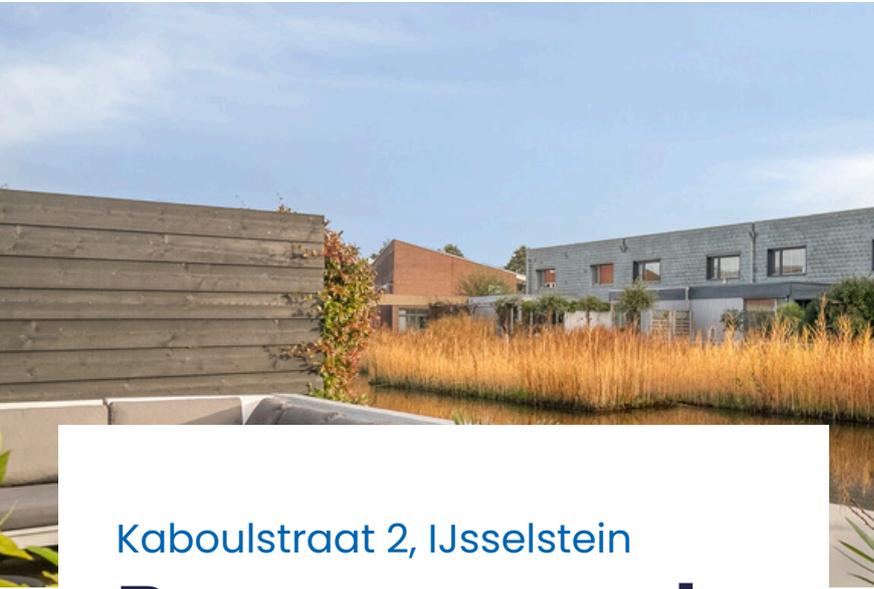
De woning is gebouwd in 2001 en op de verdieping uitgebouwd in 2023. Dankzij de volledige isolatie, een cv-combiketel uit 2023 en maar liefst 16 zonnepanelen (geplaatst in 2023) is de woning energiezuinig, klaar voor de toekomst en voorzien van energielabel A+.

De ligging van deze woning is ideaal: aan de rustige straat, in de geliefde en kindvriendelijke wijk Zenderpark. Hier woon je in een groene, waterrijke omgeving. In de directe nabijheid vind je diverse (basis)scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en speeltuinen. Ook openbaar vervoer is goed geregeld: de tramhalte richting Utrecht ligt op slechts enkele minuten lopen.

Binnen vijf minuten fiets je naar de sfeervolle, historische binnenstad van IJsselstein, waar je kunt genieten van gezellige terrassen, winkels en restaurants. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A12 ben je bovendien zo in Utrecht, Nieuwegein of Vianen.

Kortom: Een royale, instapklare woning met vier zeer royale slaapkamers, een zonnige tuin én een unieke ligging aan de vijver, je bent welkom!

Jouw unieke
makelaar



Kaboulstraat 2, IJsselstein

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met de meterkast, toiletruimte en een open trap naar de verdieping. Ook tref je in deze ruime ontvangsthall een garderobe kast aan. Vanuit de hal stap je direct de lichte woonkamer binnen.

De woonkamer voelt ruim en uitnodigend aan door de grote glas pui en extra raam in de zijgevel. Ook de breedte van de woning is hier goed voelbaar. Dankzij de gunstige ligging op de zon geniet je hier de hele dag van een fijne lichtinval. Er is bovendien genoeg ruimte voor een grote zijkhoek en eettafel, perfect voor gezellige etentjes met familie of vrienden. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over de rustige straat. Deze hoekkeuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, kookplaat, vaatwasser, koelkast en een Quooker. Dankzij de vele kastjes beschik je over volop opbergruimte!





Kaboulstraat 2, IJsselstein

Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport, zodat je altijd droog kunt parkeren. Vanuit de carport heb je direct toegang tot de ruime inpandige berging van circa 13 m². Deze ruimte is voorzien van elektra en ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap of seizoenspullen zoals kampeeruitrusting, alles wat je liever uit het zicht bewaart.

Achter de woning ligt een zonnige tuin op het oosten, die direct grenst aan de gemeenschappelijke vijver. Een heerlijke plek om te vertoeven, de vijver is het verleng stuk van de tuin! Dankzij de vrije ligging ervaar je volop rust en privacy, terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen bent.



Jouw unieke
makelaar



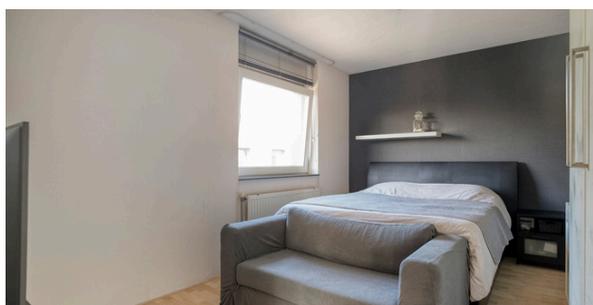
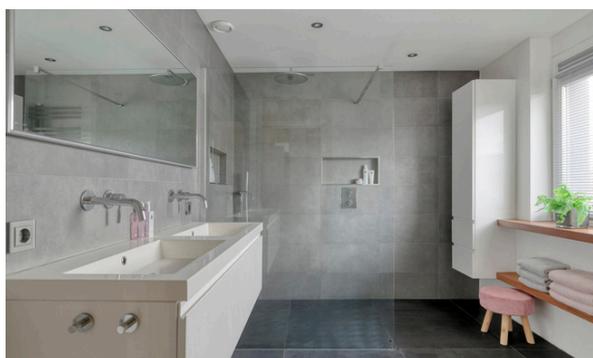
Kaboulstraat 2, IJsselstein

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allemaal met een prettige lichtinval en nette afwerking. De vierde slaapkamer is gerealiseerd dankzij de opbouw/aanbouw, waardoor er voor iedereen binnen het gezin een royale slaapkamer aanwezig is! De slaapkamers zijn groot resp. circa 20m², 14,7m², 13,5m² en 12,3m²!

De cv-ketel, wasmachine en droger zijn keurig weggewerkt in afgesloten kasten praktisch én volledig uit het zicht.

De badkamer is luxe en royaal van opzet. Deze moderne badkamer, vernieuwd in 2023, is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en een tweede toilet. De dubbele wastafel maakt de ochtendroutine een stuk comfortabeler, zeker voor een groter gezin. De goede afwerking van de badkamer vind je terug o.a. in de fraaie inbouwkransen en keuze van materiaal gebruik!





Kaboulstraat 2, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

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

	Blijft achter	Gaaf 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			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie	x			
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x
Rolluiken / zonwering	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

Blijft achter
Gaaf 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:

Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Jaloezieën	x			
Vouwgordijnen			x	

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Kaboulstraat 2, 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

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
Waterontharder			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



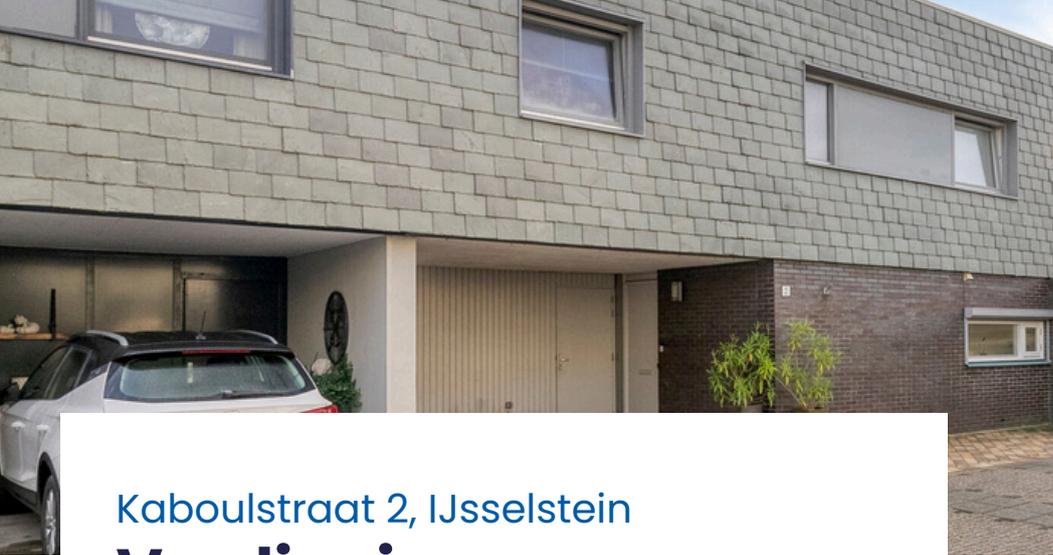
Kaboulstraat 2, IJsselstein
Begane grond





Kaboulstraat 2, IJsselstein
Begane grond + tuin





Kaboulstraat 2, IJsselstein Verdieping





Kaboulstraat 2, IJsselstein

Bijzonderheden

- Gebouwd in 2001 – degelijk, goed onderhouden én instapklaar;
- Verrassend veel leefruimte voor het hele gezin door opbouw in 2023;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A+;
- Dakbedekking gehele dak vernieuwd in 2023;
- Duurzaam wonen dankzij 16 zonnepanelen en een cv-combiketel uit 2023;
- Lichte woonkamer met grote schuifpui en mooi uitzicht op de tuin en vijver;
- Open keuken met inbouwapparatuur en een handige Quooker;
- Vier zeer ruime slaapkamers;
- Moderne badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en tweede toilet;
- Eigen carport en ruime berging, altijd plek voor fietsen, hobbyspullen of kampeergerei!
- Zonnige tuin direct aan de vijver, een heerlijke plek om te ontspannen.
- *Mandeligheid vijver 1/10 aandeel bijdrage per maand 25,-*

Jouw unieke
makelaar



Kaboulstraat 2, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3524	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.



Kaboulstraat 2, 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.



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



U kunt hier heerlijk winkelen en er zijn vele horecagegelegenheden 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. De busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend. Ook zit je met de auto zo op de snelweg met toegang tot alle uitvalswegen.

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/)

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

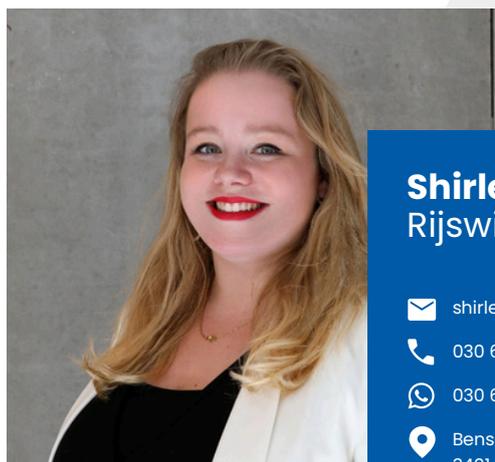
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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