



Woondromen
waarmaken

Kaboulstraat 3
IJsselstein

€ 645.000 k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Kaboulstraat 3, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

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

KENMERKEN

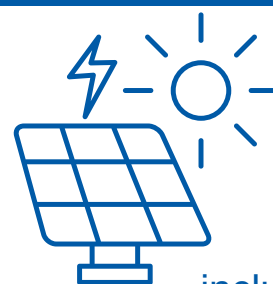
Woonoppervlakte	123 m ²
Inhoud	436 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel, Vloerverwarming gedeeltelijk & Gashaard
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achtertuin & Voortuin
Parkeergelegenheid	Carport

Energie label

A



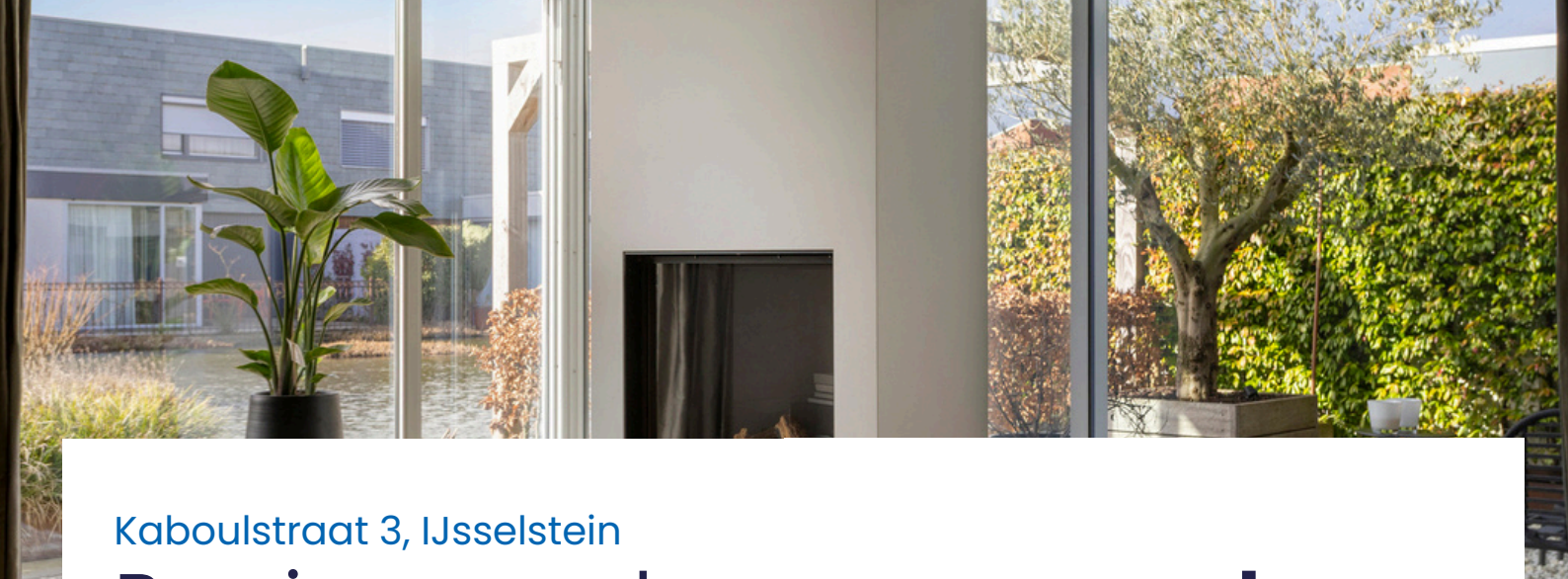
inclusief
8 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

Vloerverwarming en sfeervolle gashaard voor extra comfort.

LIGGING

Unieke ligging direct aan de gemeenschappelijke vijver.



Kaboulstraat 3, IJsselstein

Ben je op zoek naar een **moderne instapklare** woning met **eigen** parkeergelegenheid?

Instapklaar, strak afgewerkt en modern wonen op een fijne locatie in IJsselstein: welkom aan de Kaboulstraat 3! Deze luxe en uitstekend onderhouden woning is tot in de puntjes afgewerkt en biedt alles wat je zoekt: een lichte, zeer brede woonkamer, een moderne, luxe keuken en badkamer, riante slaapkamers, een mooie tuin op het zuidwesten en een eigen parkeergelegenheid (carport). Een huis waar je écht zo in kunt: dozen uitpakken en genieten maar.

De afgelopen jaren is de woning aanzienlijk verbouwd en vernieuwd. Zo is er vloerverwarming aangebracht op de begane grond, zijn er rolluiken en een elektrisch screen geplaatst en zorgt de sfeervolle gashaard voor warmte én karakter in de woonkamer. Het unieke extra zijraam maakt het geheel compleet: dit zorgt voor nog meer natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel, waardoor de woonkamer zich duidelijk onderscheidt van vergelijkbare woningen.

De woning is gebouwd in 2001. Dankzij de volledige isolatie, een cv-combiketel uit 2022 en maar liefst 8 zonnepanelen (geplaatst in 2022) is de woning energiezuinig, klaar voor de toekomst en voorzien van energielabel A. Verkoeling? In 2022 is er ook een airco geplaatst.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de heerlijke ligging aan de gemeenschappelijke vijver. Vanuit de tuin ervaar je rust, ruimte en een vrij uitzicht over de vijver. Hier geniet je van lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtendzon, een heerlijke borrel in de avondzon en het gevoel van wonen in een groene, waterrijke omgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Kortom: een royale, instapklare woning met zeer royale slaapkamers, een zonnige tuin én een unieke ligging aan de vijver. Je bent van harte welkom!

Jouw unieke
makelaar



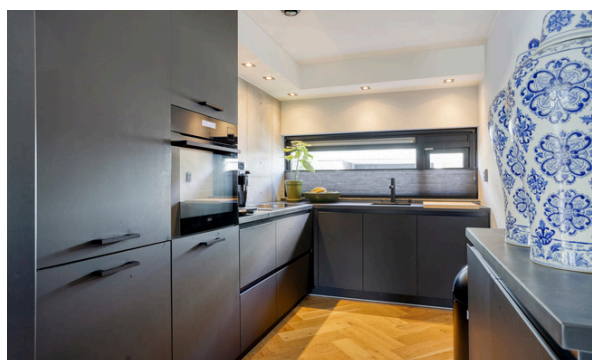
Kaboulstraat 3, IJsselstein

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte en de open trap naar de verdieping. In de ontvangsthall, zeer ruim van opzet, tref je ook een mooie garderobe aan, waardoor je hier direct een nette en praktische entree ervaart. Vanuit de hal stap je de lichte en sfeervolle woonkamer binnen via de fraaie taatsdeur.

De woonkamer voelt ruim en uitnodigend aan dankzij de grote glazen pui aan de achter- en langszijde en het unieke extra raam in de zijgevel. Hierdoor geniet je van een prachtige lichtinval en een extra ruimtelijk gevoel. De breedte van de woning is hier goed voelbaar, wat zorgt voor diverse indelingsmogelijkheden. Je hebt maar liefst circa 48m² living! Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, perfect voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. Een prachtig detail is de gashaard die strategisch in de ruimte is geplaatst. Op de gehele begane grond tref je vloerverwarming aan met een zeer fraaie lamelhouten vloer in visgraatverband. Uiteraard zijn alle wanden en het plafond volledig strak gestuukt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne hoekkeuken met uitzicht over de rustige straat. De keuken heeft een strakke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, Bora-kookplaat met afzuigunit, vaatwasser, grote koelkast en vriezer. Dankzij de vele kasten en lades beschik je over meer dan voldoende opbergruimte.





Kaboulstraat 3, IJsselstein

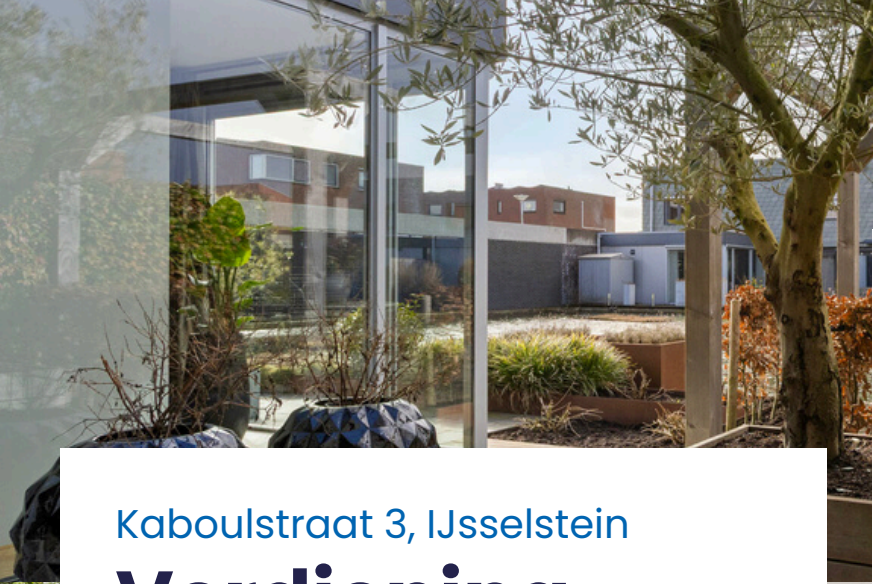
Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport met aangrenzend de berging, zodat je altijd comfortabel en droog kunt parkeren op eigen terrein en direct toegang tot de berging hebt. Het plafond in de carport is recent vernieuwd en uitgerust met fraaie inbouwverlichting. Ook is de oprit opnieuw aangelegd en is de berging opnieuw betimmerd.

Achter de woning ligt een nieuw aangelegde, zonnige tuin op het zuidwesten die direct grenst aan de gemeenschappelijke vijver. Diverse terrassen en een bordes met vaste beplanting maken het geheel compleet. De mooie pergola, de olijfboom en de sfeervolle avondverlichting van In-Lite in de gehele tuin maken dit tot een heerlijke plek om te ontspannen, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en de vijver echt voelt als het verlengstuk van de tuin. Dankzij de vrije ligging ervaar je hier volop rust, privacy en een mooi uitzicht over het water, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich toch op korte afstand bevinden.



Jouw unieke
makelaar



Kaboulstraat 3, IJsselstein

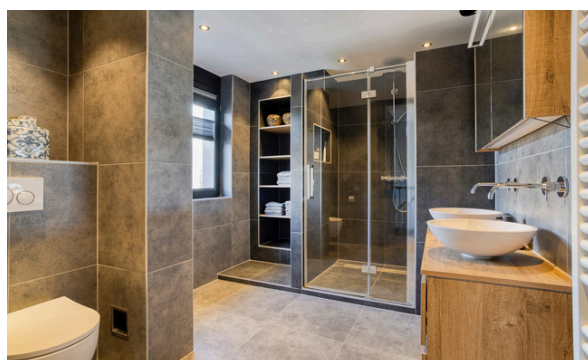
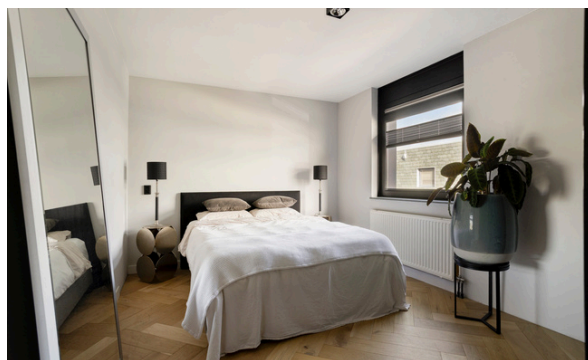
Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van een fijne lichtinval. De slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgerust met elektrische rolluiken. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden. De hoofdslaapkamer heeft een mooi dressoir met veel lades en beschikt over een airco-unit. De andere slaapkamer aan de achterzijde, op dit moment als kantoor in gebruik, heeft een mooie vaste kastenwand en een vast bureau. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een fraaie vaste kastenwand. Al het vaste meubelwerk op de verdieping is uitgevoerd door een interieurbouwer. De slaapkamers zijn groot resp. circa 14.8m², 13.6m² en 12.5m².

Uniek zijn de nieuw geplaatste houten kozijnen en deuren. Dit zorgt samen met de lamelparketvloer in visgraatverband en de glad gestuukte wanden en plafonds voor een luxe uitstraling.

De cv-ketel tref je aan in de afgesloten ruime bergruimte op deze verdieping. Zo blijft alles netjes uit het zicht, terwijl je toch beschikt over een praktische en goed toegankelijke plek voor de technische installaties en veel bergruimte hebt. De wasmachine en droger tref je in een aparte wasruimte aan, waar je tevens de omvormer van de zonnepanelen terugvindt.

De badkamer is zeer luxe en ruim van opzet. Deze moderne ruimte beschikt over een dubbele wastafel met meubel, een royale inloopdouche en een tweede toilet. De hoogwaardige afwerking zie je onder andere terug in de fraaie inbouwkransen, de praktische ingebouwde kast voor handdoeken en het zorgvuldig gekozen materiaalgebruik, wat zorgt voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling. Daarnaast beschik je hier over elektrische vloerverwarming en een handdoekradiator.





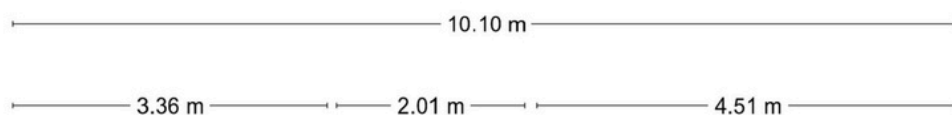
Kaboulstraat 3, IJsselstein

Begane grond



Kaboulstraat 3, IJsselstein

Verdieping





Kaboulstraat 3, IJsselstein

Begane grond + tuin





Kaboulstraat 3, 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
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			
Vijver	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	x			
Gordijnrails	x			
Raamdecoratie			x	
Screens	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie				x
Kokend waterkraan				x
Airconditioning	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x
Gashaard	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Kaboulstraat 3, 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 / 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

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

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Badkameraccessoires				x
Wastafels	x			
Toiletassecoues	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
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Kaboulstraat 3, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

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.

kadaster



Kaboulstraat 3, IJsselstein

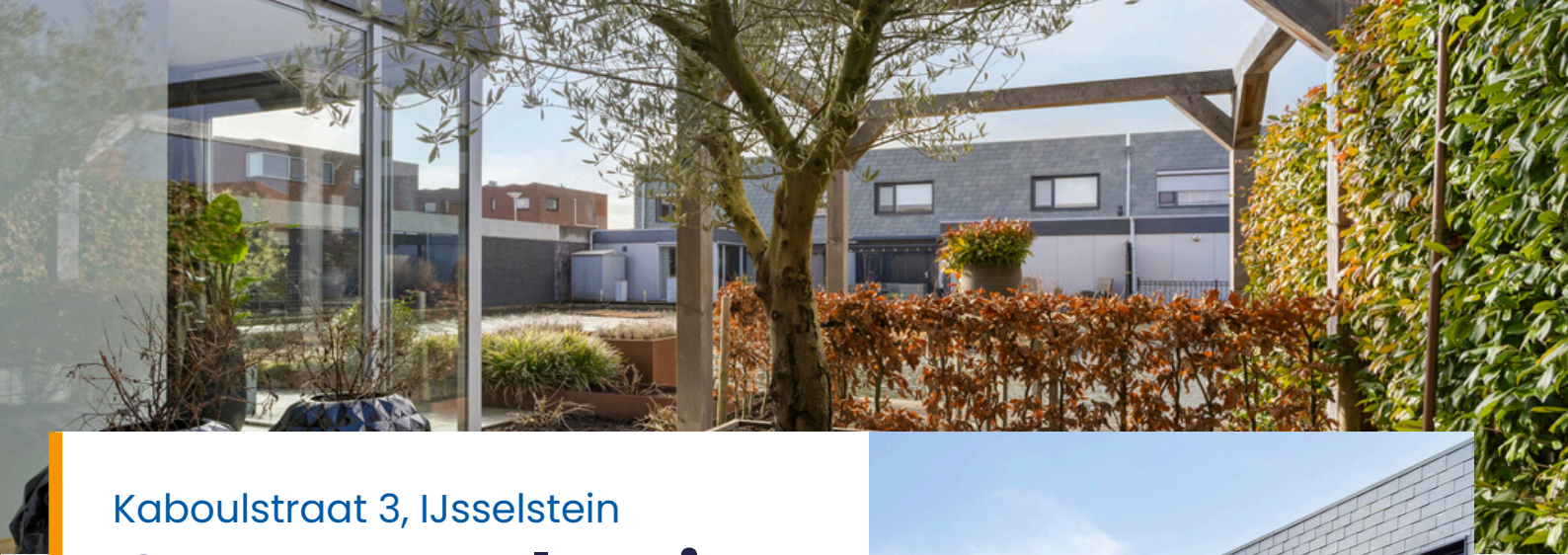
Bijzonderheden

- Instapklare woning met strakke, moderne afwerking;
- Lichte woonkamer met groot glasoppervlak én extra zijraam;
- Moderne keuken en luxe sanitaire;
- Vloerverwarming en sfeervolle gashaard voor extra comfort;
- Lamelparket vloeren in visgraad verband in de gehele woning;
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en 8 zonnepanelen (2022);
- Cv-combiketel vernieuwd in 2022;
- Drie comfortabele slaapkamers;
- Fraai aangelegde zonnige tuin op het zuidwesten;
- Unieke ligging direct aan de gemeenschappelijke vijver;
- Eigen carport, altijd parkeren op eigen terrein!



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





Kaboulstraat 3, 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. 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!

Jouw unieke
makelaar

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 de link!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

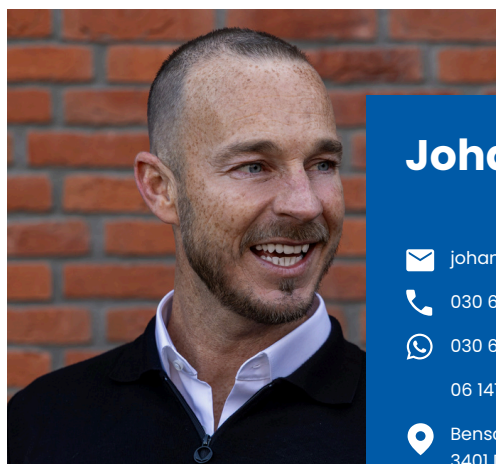
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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@vamakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

