



Woondromen
waarmaken

Rietgors 12
IJsselstein

€ 750.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Rietgors 12, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1988
Soort dak	Dwarskap
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

KENMERKEN

Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Inhoud	591 m ³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

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

Energie label

A

Bijzonderheden

Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging

Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving!



Rietgors 12, IJsselstein

Ruime en goed onderhouden eengezinswoning in Achterveld!

Op een prachtige locatie in de geliefde wijk Achterveld vind je deze ruime en goed onderhouden eengezinswoning! Met meerdere woonlagen, vier slaapkamers, een eigen garage én parkeergelegenheid op eigen terrein is dit de ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een rustige woonomgeving.

De woning beschikt over een royale en lichte woonkamer met grote raampartijen, waardoor er een prettige sfeer ontstaat en veel natuurlijk licht binnenkomt. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een fijne verbinding met de woonruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer met extra bergruimte, ideaal als master bedroom, werk- of hobbykamer. Tevens is er een royale overloop aanwezig met mogelijkheden tot werkplek of hobby ruimte. De indeling van de woning is praktisch en comfortabel, met volop leefruimte voor het hele gezin.

De zonnige en extra brede achtertuint is fraai aangelegd en biedt meerdere fijne plekken om van het buitenleven te genieten. Dankzij de rustige ligging en het vele groen rondom ervaar je hier veel privacy en een prettig vrij gevoel. Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, 16 zonnepanelen en heeft energielabel A. Een oplaadpunt van 11 KW voor het opladen van hybride of geheel elektrische auto's is aanwezig. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel (2015). De woning heeft een woonoppervlakte van circa 151 m², aangevuld met circa 16 m² overige inpandige ruimte en is gelegen op een royaal perceel van 302 m².

De wijk Achterveld staat bekend om haar rustige en groene karakter en is bijzonder populair bij gezinnen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de gezellige binnenstad van IJsselstein en diverse uitvalswegen richting Utrecht zijn eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een ruime, duurzame en comfortabele gezinswoning op een fantastische locatie in Achterveld. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een familiehuis met volop ruimte en een fijne woonomgeving.



Rietgors 12, IJsselstein

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot zowel de garage als de woonkamer.

De vergrote woonkamer is royaal van formaat en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De open indeling en prettige lichtinval zorgen voor een fijne sfeer in huis. Vanuit de woonkamer is er direct contact met de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in praktische opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een prettige verbinding met de woonruimte en vormt een gezellige plek voor dagelijks gebruik.

Daarnaast beschikt de begane grond over een inpandige garage met aansluitende berging, ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen.





Rietgors 12, IJsselstein

Tuin

De leuke aangelegde achtertuin is extra breed en gunstig gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, groenborders en volwassen beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle en groene uitstraling. Dankzij de royale opzet en de gunstige zonligging is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Of je nu rustig wilt genieten van een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid buiten wilt dineren of gezellig wilt samenkomen met vrienden en familie: deze tuin biedt alle ruimte en privacy om optimaal te ontspannen.

Daarnaast is er een zijtuin aanwezig die doorloopt tot de voortuin van de woning. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast biedt de inpandige garage volop praktische ruimte voor opslag, fietsen of hobby's.



Jouw unieke
makelaar

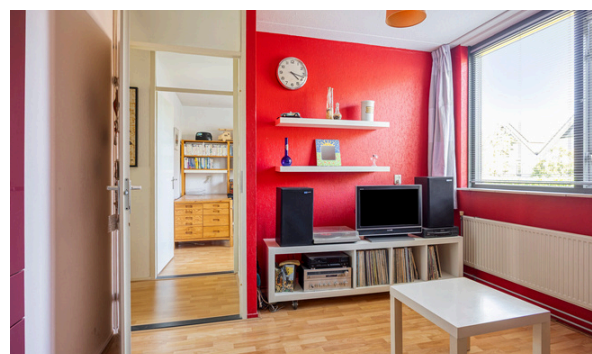


Rietgors 12, IJsselstein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een praktische indeling. De kamers zijn veelzijdig in gebruik en daardoor uitstekend geschikt als slaap-, werk-, kinder- of hobbykamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een charmant balkon, wat zorgt voor extra licht en een ruimtelijk gevoel.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche en een dubbele wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.





Rietgors 12, IJsselstein

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een royale vierde slaapkamer met veel praktische bergruimte achter de knieschotten evenals een ruime overloop. Dankzij de ruime opzet en prettige lichtinval is deze verdieping uitstekend geschikt als master bedroom, werkkamer of hobbyruimte. De vierde slaapkamer heeft een praktisch Frans balkon.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is er extra bergruimte aanwezig, waardoor deze woonlaag niet alleen ruim, maar ook bijzonder praktisch is ingericht.

Bergzolder

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop extra opslagmogelijkheden voor seizoenspullen, koffers en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Dankzij de royale bergruimte beschikt de woning over veel praktische opbergmogelijkheden.



Jouw unieke
makelaar

Rietgors 12, 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			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

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

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Zonneboiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning				x
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard	x			x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Jaloezieën	x			
Gordijnen	x			
Gordijnrails	x			
Rolluiken / Zonwering	x			
Lamellen woonkamer	x			
Hordeur woonkamer, slaapkamer en zolderkamer	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Rietgors 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 / Vriestkast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger				x
Ladenblok en tafel zolder bij washoek	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

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen	x			
Telefooninstallaties	x			

VOORZETRAMEN & OVERIGE 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



Rietgors 12, IJsselstein
Begane grond

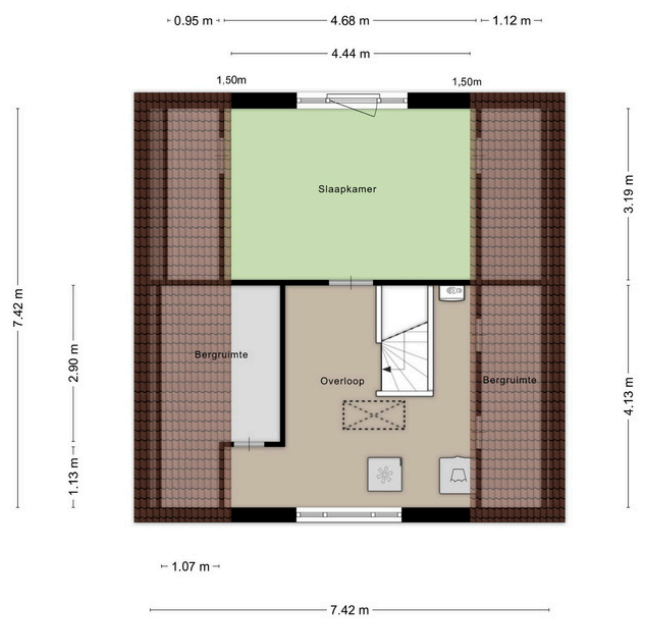




Rietgors 12, IJsselstein
Eerste verdieping



Tweede verdieping





Rietgors 12, IJsselstein

Bijzonderheden

- Gelegen op een prachtige locatie in de geliefde wijk Achterveld;
- Ruime en goed onderhouden eengezinswoning;
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Verzorgde achtertuin gelegen op het zuiden;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Inpandige garage met aansluitende berging;
- Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een balkon;
- Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving;
- Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting Utrecht;
- Gelegen aan de rand van het "Groene Hart" van de Randstad.

Jouw unieke
makelaar

Rietgors 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.



Nog niet uit gekeken?

Bekijk de **video**
van deze woning!



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!

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaars

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaars.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaars.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaars](https://www.instagram.com/vanoordmakelaars)

[facebook.com/vanoordmakelaars](https://www.facebook.com/vanoordmakelaars)

[linkedin.com/company/vanoord-makelaars](https://www.linkedin.com/company/vanoord-makelaars)

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@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 524 33 800



Johan Leenheer

✉ johan@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 141 81 100

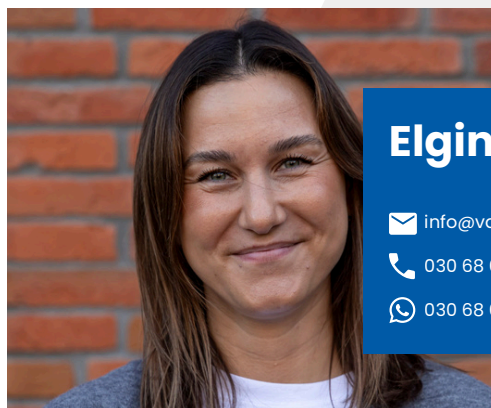


Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 193 65 418



Elgin Aykan

✉ info@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280