



Woondromen
waarmaken

Kramsvogelstraat 1
IJsselstein

€ 1.100.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1991
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A+

KENMERKEN

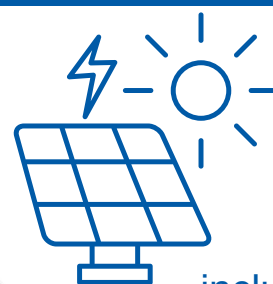
Woonoppervlakte	154 m ²
Perceeloppervlakte	433 m ²
Inhoud	644 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV - Combiketel, & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV - Combiketel & hybride warmtepomp
Tuin	Voor-, Zij- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein

Energie label

A+



inclusief

13 zonnepanelen

Bijzonderheden

Prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen.

Ligging

Rustige ligging nabij voorzieningen, scholen en uitvalswegen!



Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Vrijstaande woning op een unieke locatie in IJsselstein!

Op een unieke locatie in de wijk Achterveld staat deze vrijstaande rietgedekte woning met een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. Hier woon je in alle rust en privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. De combinatie van ruimte, comfort en de fraaie ligging maakt dit een plek die je direct ervaart zodra je aankomt.

De woning beschikt over een zonnige en sfeervol aangelegde tuin rondom, met meerdere terrassen, een overkapping en een vrijstaande berging. Dankzij de vrije ligging geniet je hier de hele dag van licht, rust en een schitterend uitzicht over de weilanden. Zowel binnen als buiten ervaar je een bijzonder gevoel van ruimte en vrijheid.

De royale uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en staat in directe verbinding met de tuin. De open keuken aan de voorzijde vormt een gezellige plek om samen te komen en biedt volop werk- en bergruimte. De praktische indeling en de fraaie zichtlijnen naar buiten zorgen voor een aangename woonbeleving. Daarnaast beschikt de woning over een ruime inpandige garage, die eenvoudig kan worden omgebouwd tot een extra kamer of werkruimte. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met twee walk-in closets. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Tevens beschikt de woning over een ruime bergzolder, ideaal als extra bergruimte.

Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig dankzij een dubbele oprit en een carport.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 154 m² en circa 20 m² inpandige ruimte (garage). De woning is gebouwd in 1991 en beschikt over energielabel A+. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een cv-combiketel in combinatie met een hybride warmtepomp. Daarnaast is de woning gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming en uitgerust met 13 zonnepanelen.

Kortom: een vrijstaande woning op een uitzonderlijk mooie locatie, met volop rust, privacy en uitzicht. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt vrij te wonen, terwijl de stad en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Jouw unieke
makelaar



Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Begane grond

Vanuit de fraaie ontvangsthal heb je toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte, de inpandige garage en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale uitgebouwde woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen valt er volop natuurlijk licht naar binnen. Vanuit de woonkamer geniet je van een fraai uitzicht op de tuin en de weilanden aan de voorzijde van de woning, wat zorgt voor een prettig gevoel van rust en vrijheid. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek rondom de gashaard en een gezellige eetruimte. Door de fijne indeling en de directe verbinding met buiten is dit een heerlijke plek om te wonen en te verblijven.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur, praktische kastruimte en voldoende werk- en bergruimte. Ook is er een tafel om in kleine kring koffie of thee te drinken en te eten, met uitzicht op de ommelanden van IJsselstein.

De inpandige garage biedt volop praktische mogelijkheden en is ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en gereedschap. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de garage om te bouwen tot een extra kamer, bijvoorbeeld voor werken aan huis, een speelkamer of een slaapkamer.





Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een dubbele oprit en een carport. De voortuin is fraai aangelegd en goed verzorgd.

De zonnige achtertuin biedt veel privacy en sluit perfect aan bij het vrije karakter van de locatie. Met meerdere terrassen rondom de woning is er altijd een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten.

De tuin vormt een heerlijk verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen. Daarnaast beschikt de tuin over een overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt genieten, evenals een vrijstaande berging voor het opbergen van tuinspullen en gereedschap.

De combinatie van de vrije ligging, het groen en de ruimte maakt dit een bijzonder fijne plek waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven.





Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Verdieping

De verdieping beschikt over drie royale slaapkamers van goed formaat, ieder met een prettige lichtinval en een praktische indeling. De hoofdslaapkamer vormt een comfortabele ruimte en is voorzien van twee praktische walk-in closets, wat zorgt voor veel kleding en extra bergruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast beschikt de verdieping over een fraaie overloop met vide, die zorgt voor een ruimtelijk effect en een mooi zicht naar beneden.





Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de ruime en geheel bevloerde bergzolder, ideaal als extra opslagruimte.

Jouw unieke
makelaar

Kramsvogelstraat 1, 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			
Losse buitenlampen			x	

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

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

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

WARMWATERVOORZIENING / 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
Hybride warmtepomp	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x
Gesloten gashaard	x			

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Screens	x			
Zonwering binnen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Rolgordijnen	x			
Jaloezieën	x			

Kramsvogelstraat 1, 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		
Stoomoven	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
Vaste boekenkasten	x			
Losse witte kast (garage)	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:

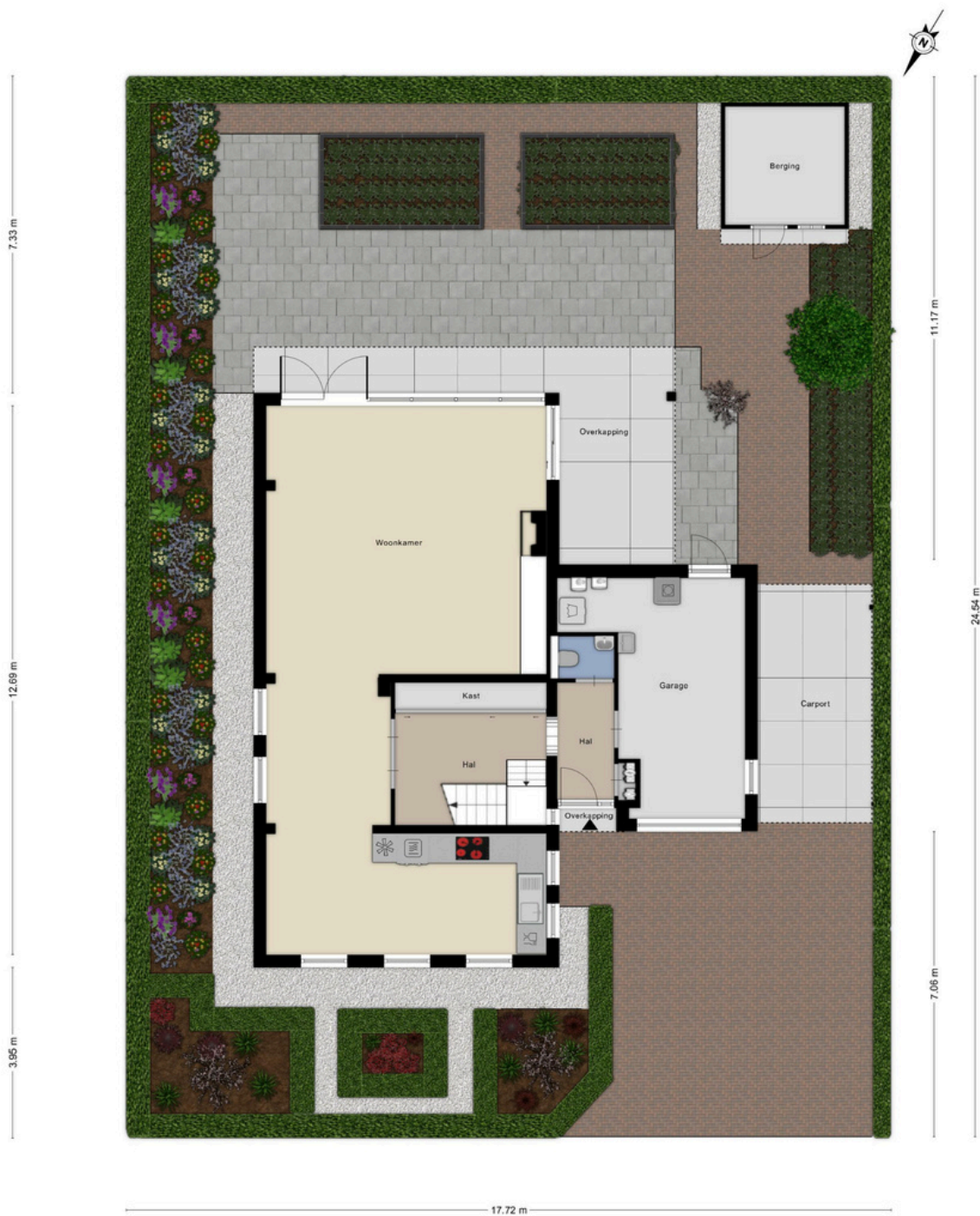
Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Kramsvogelstraat 1, IJsselstein
Begane grond





Kramsvogelstraat 1, IJsselstein
Verdieping



Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een unieke locatie in IJsselstein;
- Prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen;
- Royale tuin rondom met veel privacy;
- Carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Drie royale slaapkamers en ruime bergzolder;
- Hoofdslaapkamer voorzien van twee walk-in closets;
- Garage die prima is om te bouwen tot extra kamer;
- Voorzien van hybride warmtepomp en 13 zonnepanelen;
- Energiezuinig dankzij een hoog niveau van isolatie (A+);
- Rustige ligging nabij voorzieningen, scholen en uitvalswegen!



Jouw unieke
makelaar

Kramsvogelstraat 1, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2165	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			



Kramsvogelstraat 1, 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