



IJSSELSTEIN

## Vlamoven 11

Vraagprijs: € 575.000 k.k.

[www.vlamoven11.nl](http://www.vlamoven11.nl)







WELKOM AAN DE  
**Vlamoven 11**



VRAAGPRIJS

€ 575.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

123 m<sup>2</sup>



PERCEELOPPERVLAKE

197 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS

5 (4 slaapkamers)



BOUWJAAR

1989



ENERGIELABEL

A

Heerlijk ruime 2-onder-1-kapwoning met garage, vier slaapkamers en een verrassend zonnige tuin!

Wat een fijne plek om thuis te komen, deze ruime eengezinswoning met een woonoppervlak van maar liefst 123 m²!

De woning (geschakelde 2-onder-1-kapwoning) heeft een praktische en prettige indeling, verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond vind je een ruime woon-/eetkamer met brede schuifpui naar de tuin, evenals de halfopen keuken. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer.

Met onder andere airconditioning, 10 zonnepanelen, een aangebouwde garage en een parkeerplek op eigen terrein biedt de woning bovendien diverse comfortabele en praktische extra's. De woning is volledig geïsoleerd, deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas en heeft energielabel A.

#### Locatie

De wijk Panoven is een ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk met veel groen. De Hollandsche IJssel ligt op steenworp afstand, net als de gezellige binnenstad van IJsselstein met de dagelijkse voorzieningen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A12 zijn Utrecht en omliggende plaatsen bovendien eenvoudig bereikbaar per auto, bus of sneltram. De mooie, groene omgeving rond IJsselstein biedt volop mogelijkheden voor een wandeling of fietstocht.

Kortom: een woning op een heerlijke locatie, met veel ruimte, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken!

#### indeling

##### Begane grond

We lopen via de oprit naar de entree.

Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woon-/eetkamer met halfopen keuken bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser en koelkast.

Vanuit de keuken lopen we door naar de ruime woonkamer. Tussen de keuken en woonkamer is voldoende plek voor een grote eettafel. De brede woonkamer is tuingericht en beschikt over een brede schuifpui, waardoor er prettig veel daglicht naar binnen valt. De aanwezige houtkachel gaat mee met de huidige bewoners, maar het rookkanaal blijft achter. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie PVC-vloer.

De schuifpui geeft direct toegang tot de royale achtertuin. Hoewel de tuin op het noordoosten ligt, is er dankzij de gunstige ligging verrassend veel zon. Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel en loungehoek. Vanuit de tuin is tevens de garage bereikbaar, ideaal voor fietsen, opslag, kluspullen of hobby's.







### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot de badkamer en drie slaapkamers van respectievelijk circa 16,6 m<sup>2</sup>, 9,9 m<sup>2</sup> en 5,5 m<sup>2</sup>.

De hoofdslaapkamer, met toegang tot het balkon, is in 2021 voorzien van airconditioning en een vaste kast. De airconditioning is overigens zo geplaatst dat deze de hele verdieping koelt. De moderne en sfeervolle badkamer is eveneens in 2021 vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche, een tweede toilet, een wastafel met bergmeubel en een handdoekradiator.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier zorgen drie grote Velux-dakramen (geplaatst in 2025) voor een prettige hoeveelheid daglicht. Op deze verdieping bevinden zich een ruime overloop en de vierde slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer kan ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Op de overloop bevindt zich de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast is er een praktische vaste bergkast met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de Remeha cv-ketel uit 2016 en de omvormer van de 10 zonnepanelen uit 2014. Onder de schuine kap is bovendien veel extra bergruimte aanwezig.

### Buitenruimte

De woning beschikt over een brede voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de vrije en gunstige ligging geniet je hier verrassend veel van de zon. Op mooie dagen zet je de brede schuifpui open en lopen woonkamer en tuin op een

natuurlijke manier in elkaar over.

In de voortuin bevindt zich een brede oprit voor de garage met parkeergelegenheid voor één auto (met voldoende ruimte om een tweede parkeerplek te maken).

### Bijzonderheden

- Ruime, geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage;
- Woonoppervlak circa 123 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1989;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Aangebouwde garage en parkeerplaats op eigen terrein (ook mogelijkheid voor een tweede parkeerplaats);
- Badkamer vernieuwd in 2021;
- Airconditioning en brede vaste kledingkast in de hoofdslaapkamer (2021);
- Airconditioning koelt de gehele eerste verdieping;
- Balkon op het noordoosten;
- Fijne en verzorgde voor- en achtertuin;
- Voorzien van 10 zonnepanelen (2014);
- Remeha cv-ketel (2016);
- In 2025 zijn drie Velux Dakramen geplaatst op de tweede verdieping;
- Deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas bij onder andere de voordeur, keuken en woonkamer (2021/2022);
- Rustige ligging nabij de Hollandsche IJssel, de historische binnenstad en diverse voorzieningen;
- Oplevering voorkeur medio april 2027/ in overleg
- Keuze notaris verkoper



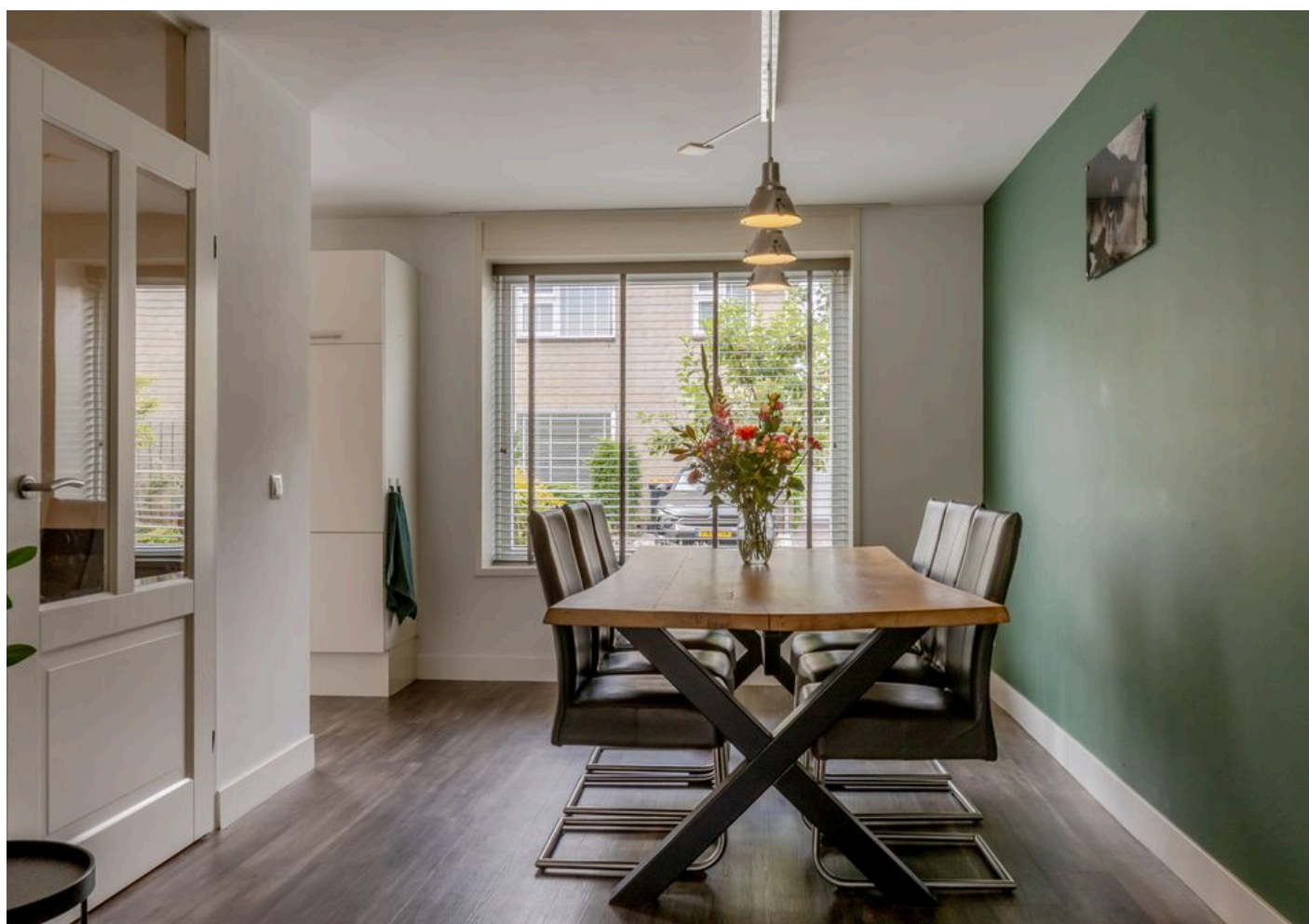
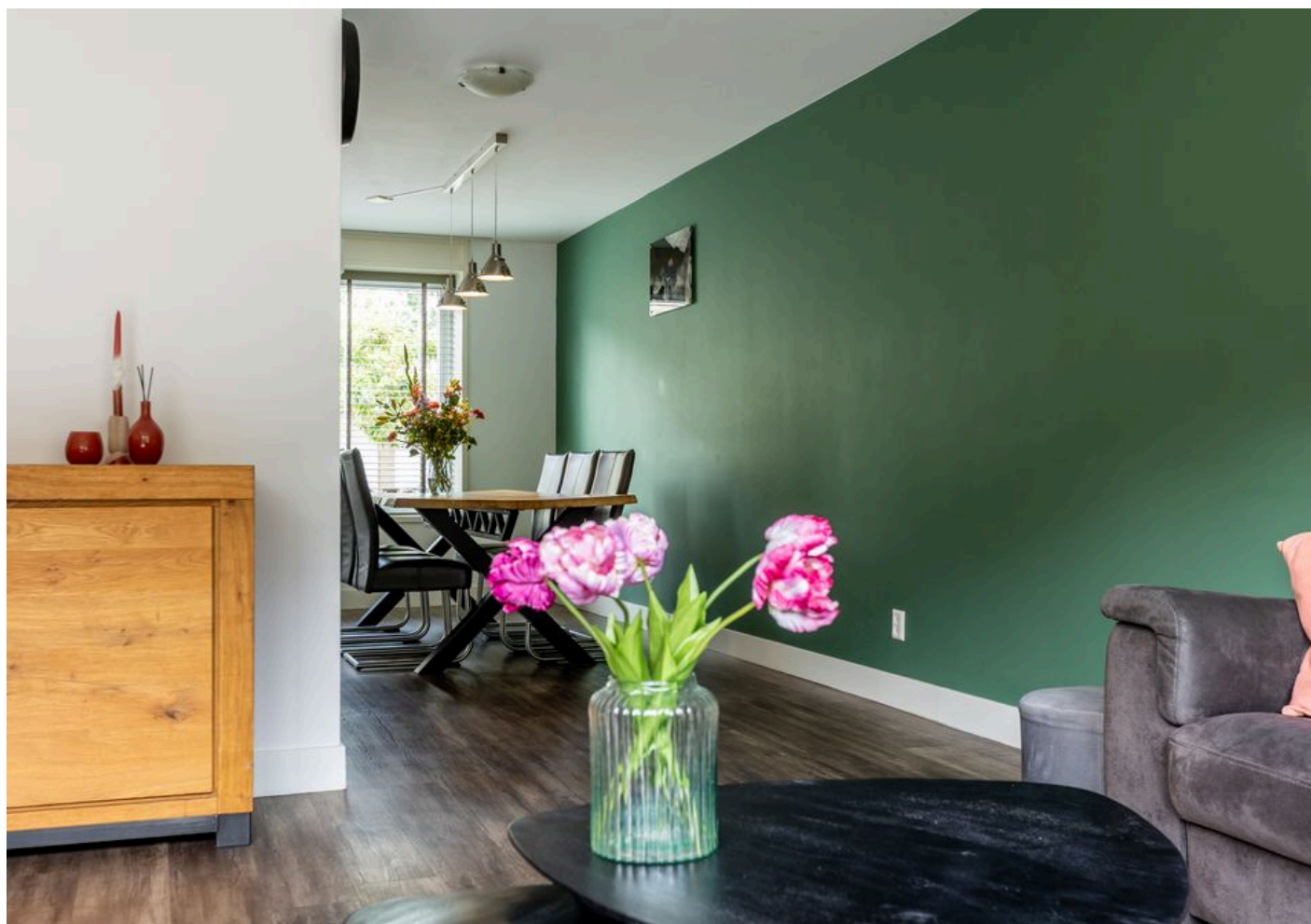








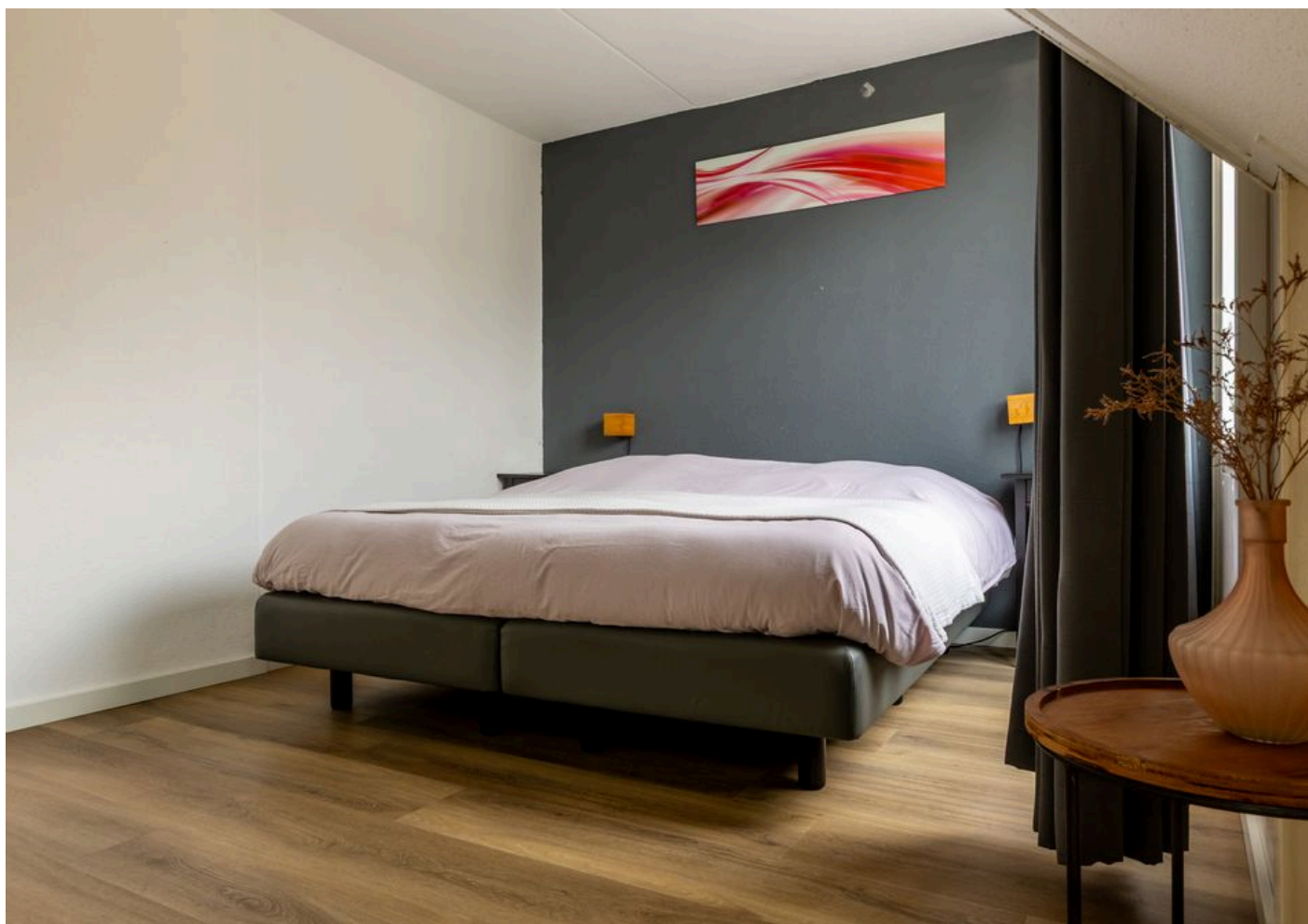




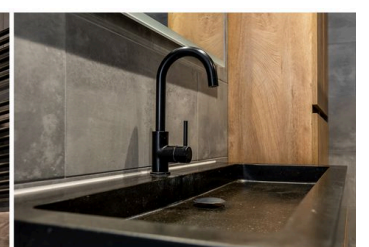








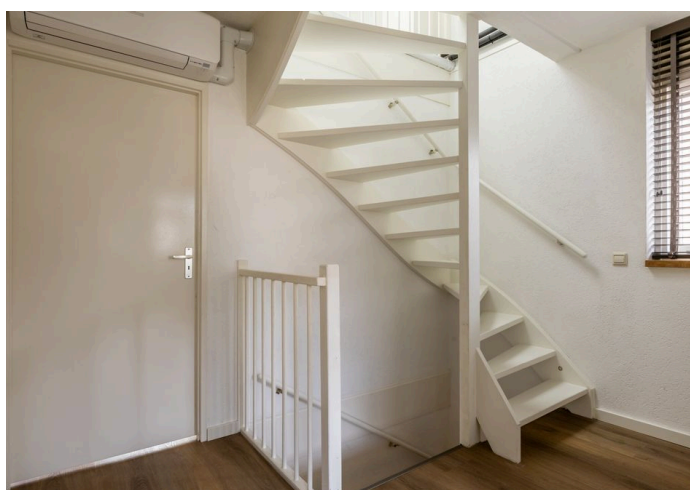








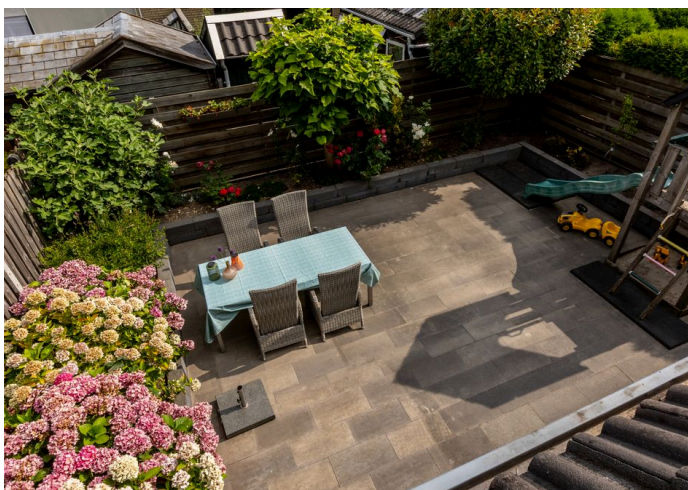








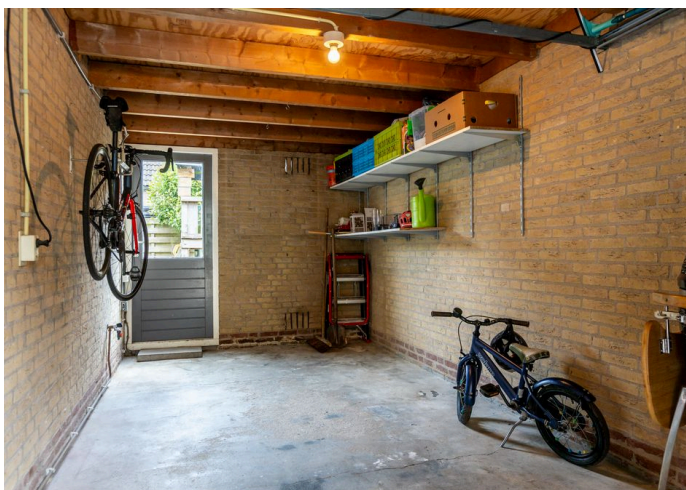




























Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.





## Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1  
3401 BS IJsselstein  
030-6883480  
[info@aarendonk.nl](mailto:info@aarendonk.nl)  
[www.aarendonk.nl](http://www.aarendonk.nl)