

# TE KOOP



## Aletta Jacobsstraat 9, IJsselstein

Vraagprijs € 465.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &  
Taxateurs

030-8999212  
<https://www.griftengracht.nl/>  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**94 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**99 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Welkom aan de Aletta Jacobsstraat 9 in IJsselstein! Een goed onderhouden tussenwoning van circa 94 m<sup>2</sup> met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers en een fijne achtertuin met berging en achterom.

Je woont hier in De Tuinen, onderdeel van Zenderpark. Een groene en ruim opgezette wijk met autoluwe straten en volop ruimte om buiten te zijn. Tegelijkertijd heb je alles dichtbij: van scholen en dagelijkse boodschappen tot de historische binnenstad van IJsselstein. En wil je richting Utrecht? Met de sneltram reis je via Nieuwegein rechtstreeks naar Utrecht Centraal. Zo woon je hier rustig en groen, zonder ver van alle voorzieningen vandaan te zijn.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 94 m<sup>2</sup> | Bouwjaar 1997
- Energie label A
- Lichte woonkamer met grote schuifpui naar de tuin
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet
- Achtertuin op het oosten met vrijstaande berging en achterom
- Gelegen in een autoluwe straat in De Tuinen, Zenderpark
- Historische binnenstad van IJsselstein dichtbij
- Goede verbinding met Nieuwegein en Utrecht via de sneltram

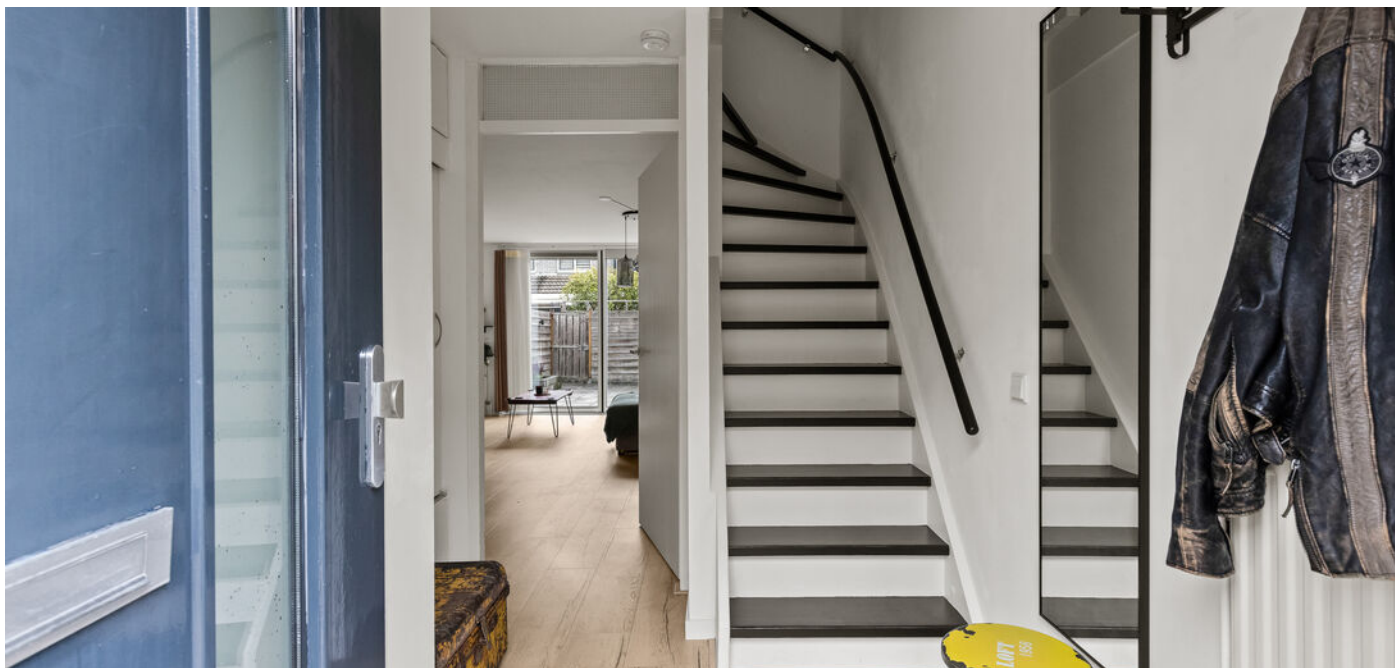
### WONEN

Je komt binnen in de hal, waar je het toilet en de trap naar de eerste verdieping vindt. Loop je door, dan kom je in de woonkamer. Hier valt meteen de hoeveelheid licht op. De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en geeft direct toegang tot de tuin. Zodra het weer het toelaat, schuif je de pui open en betrek je de tuin eenvoudig bij de woonkamer.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, met daartussen plek voor een grote eettafel.

De moderne keuken heeft witte kastfronten, een zwart werkblad en een





rustige, tijdloze uitstraling. Je beschikt hier over een inductiekookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven. Daarnaast is er voldoende kastruimte voor alle dagelijkse keukenspullen.

#### SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een flinke kledingkast. Dankzij de twee ramen komt er prettig veel daglicht binnen. De tweede slaapkamer is flexibel in te delen en bijvoorbeeld geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger en vind je extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier de derde slaapkamer: een volwaardige extra kamer die natuurlijk ook uitstekend gebruikt kan worden als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

#### TUIN

De achtertuin ligt op het oosten en biedt een fijne plek om buiten te zitten, te eten of de kinderen te laten spelen. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging met ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Ook praktisch is de achterom. Zo loop je gemakkelijk met de fiets de tuin in, zonder daarvoor door de woning te hoeven.

#### WONEN IN ZENDERPARK

Zenderpark combineert iets wat in en rond Utrecht steeds lastiger te vinden is: rustig wonen én veel voorzieningen dichtbij. De Tuinen is een van de buurten binnen Zenderpark en is opgezet met autoluwe woonstraten en veel ruimte voor groen.

Voor gezinnen is er veel in de buurt. In Zenderpark vind je meerdere basisscholen en kinderopvang en voor de dagelijkse boodschappen

hoef je de wijk niet uit. Ook zijn er verschillende speelplekken en groenstroken in de omgeving.

En dan ligt de historische binnenstad van IJsselstein ook nog eens dichtbij. Even de stad in voor een boodschap, koffie, terras of etentje kan dus makkelijk te voet of op de fiets.

Richting Utrecht ben je eveneens goed aangesloten. De sneltram rijdt via Nieuwegein rechtstreeks naar Utrecht Centraal. Met de auto bereik je via de omliggende wegen snel de A2 en A12. Zo woon je aan de Aletta Jacobsstraat rustig en groen, terwijl IJsselstein én Utrecht binnen handbereik blijven.



















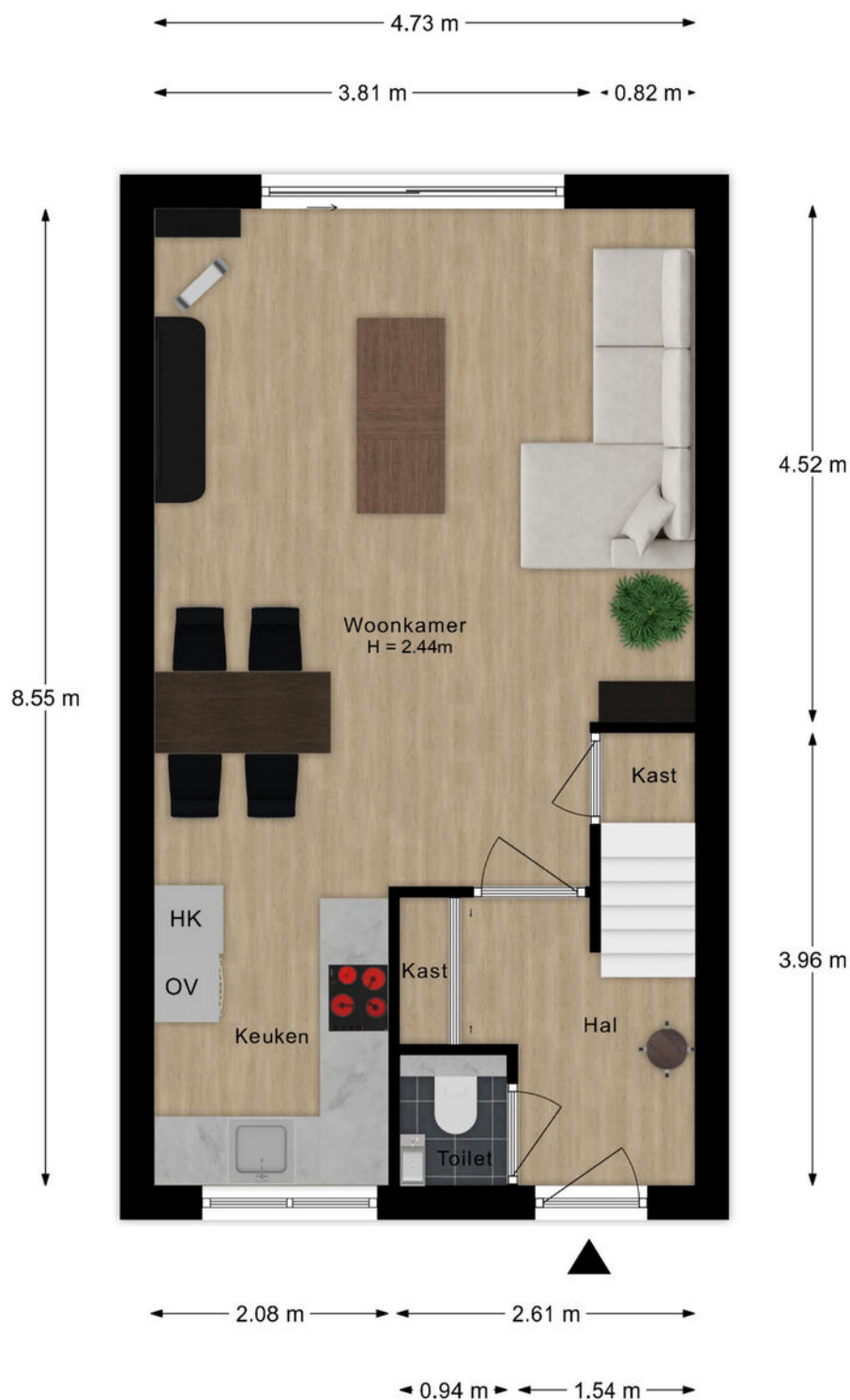






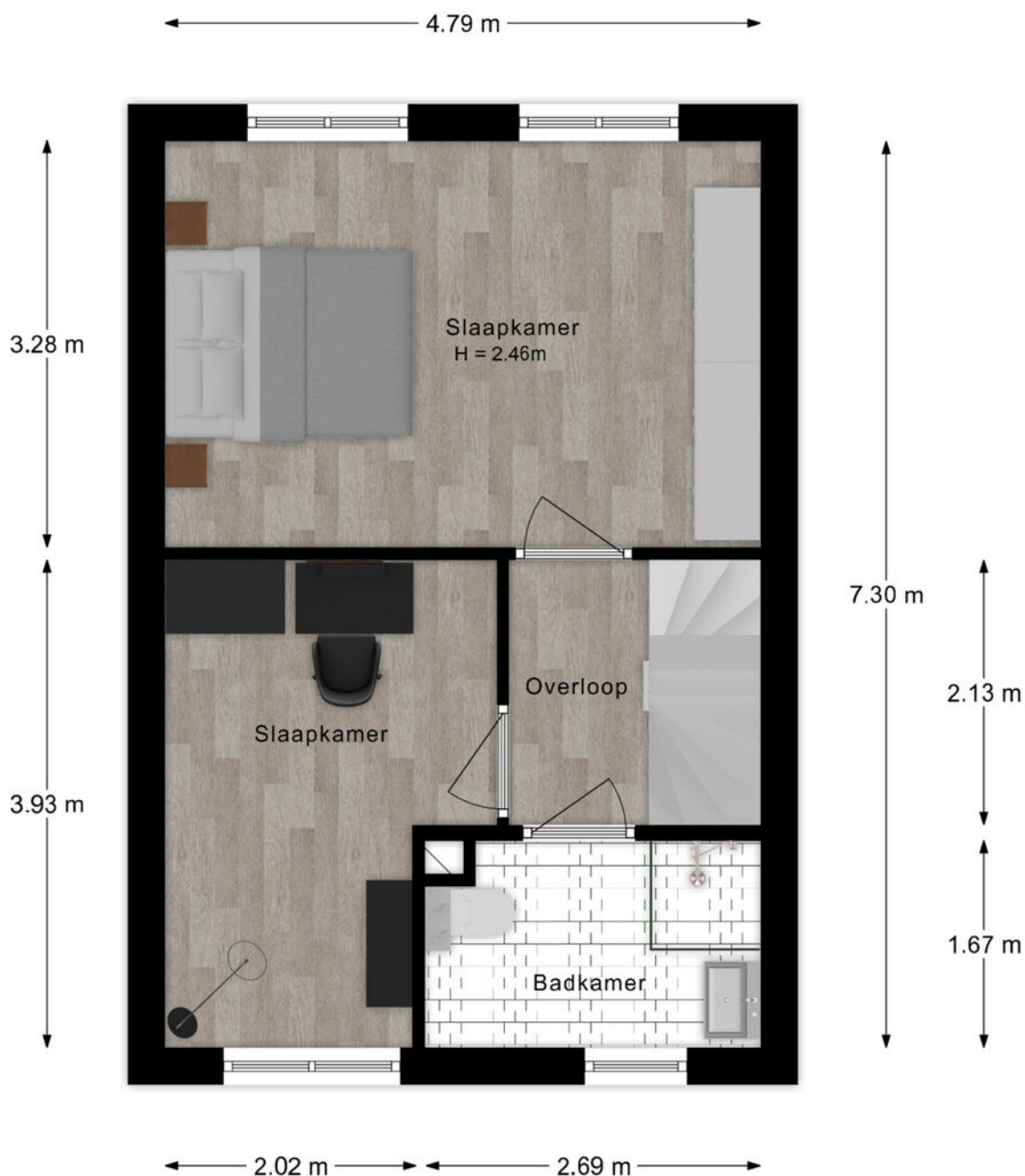


## > Begane grond



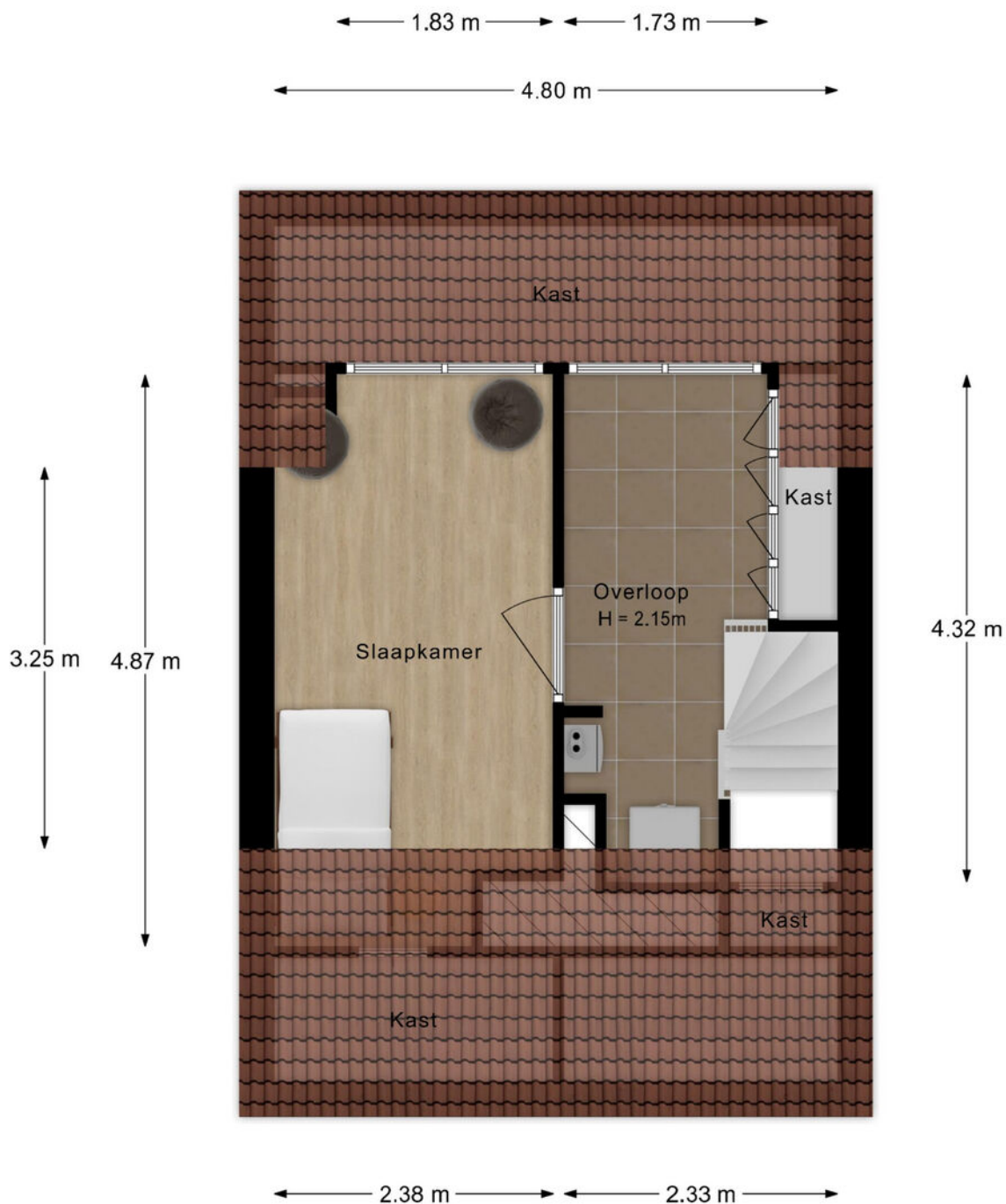
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > 1e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > 2e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > Overzicht



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aletta Jacobsstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgesteld kadasterale grens

Voorlopige kadestrale grens

Administrati  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein

## Sectie

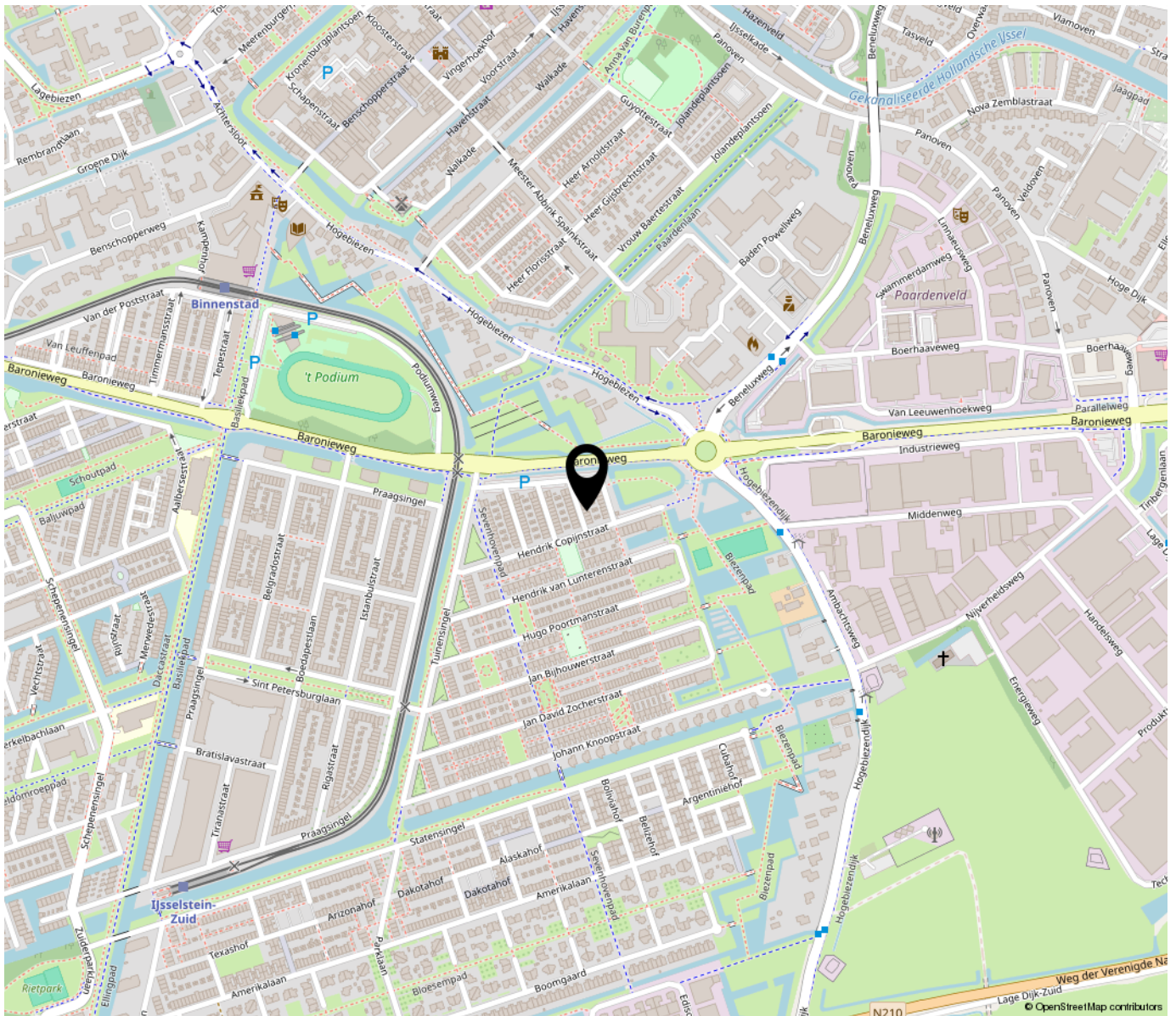
|         |      |
|---------|------|
| Perceel | 1811 |
|---------|------|

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

*kadaster*

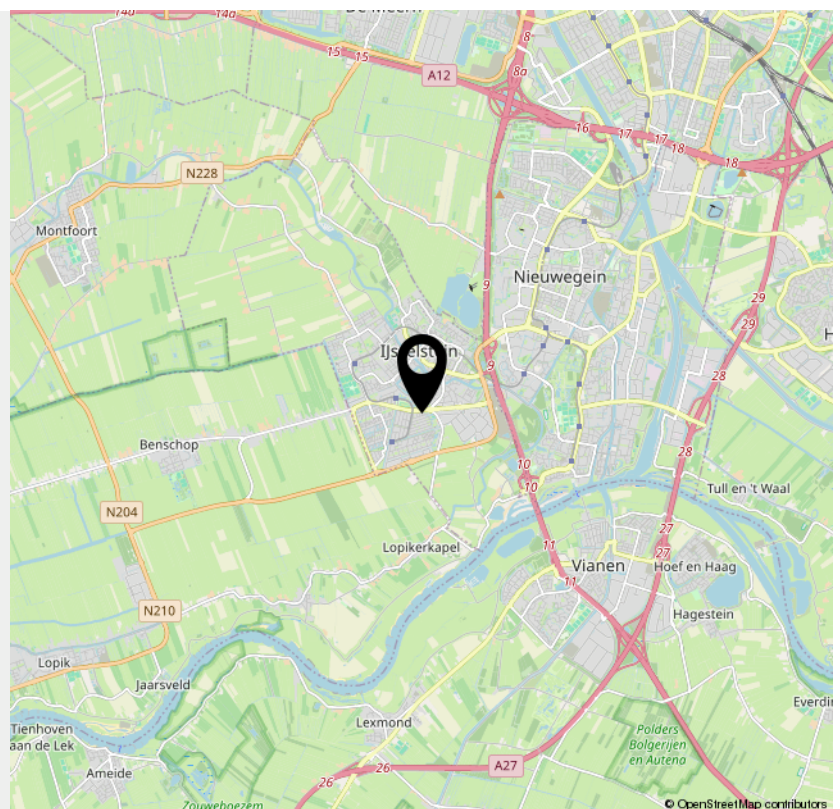




## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Je woont hier in De Tuinen, onderdeel van Zenderpark. Een groene en ruim opgezette wijk met autoluwe straten en volop ruimte om buiten te zijn. Tegelijkertijd heb je alles dichtbij: van scholen en dagelijkse boodschappen tot de historische binnenstad van IJsselstein.

En wil je richting Utrecht? Met de sneltram reis je via Nieuwegein rechtstreeks naar Utrecht Centraal. Zo woon je hier rustig en groen, zonder ver van alle voorzieningen vandaan te zijn.



## > Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |     |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |     |
| - Lamp slaapkamer                        |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    | X             |          |              |     |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast                        | X             |          |              |     |
| - vriezer                         | X             |          |              |     |
| - koel-vriescombinatie            | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                      | X             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat               |               | X        |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)           | X             |          |              |     |
| - fontein                         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                                               |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |     |
| - ligbad                                                        |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                                             |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherf)                                        | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                          |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |     |
| - planchet                                                      |               |          |              | X   |
| - toiletkast                                                    | X             |          |              |     |
| - toilet                                                        | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |     |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                 |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                      |               |          |              | X   |
| Kluis                                                           | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel                                                   |               | X        |              |     |
| Alarminstallatie                                                |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 |               |          |              | X   |
| Rookmelders                                                     |               | X        |              |     |
| (Klok)thermostaat                                               | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                         |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                  |               |          |              | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           |               |          |              | X   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |     |
| - boiler                                                          |               |          |              | X   |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Tuin - Inrichting                                                 |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |     |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |     |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| Overig - Contracten                        |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars &  
Taxateurs

030-8999212  
<https://www.griftengracht.nl/>  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS