

# Jouw plek?



**Kolensteeg 6  
te Houten**

Vraagprijs € 525.000 v.o.n.

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars

## Omschrijving

EEN ENERGIEZUINIGE NIEUWBOUW HOEK HOFWONING  
MIDDEN IN HET GELIEFDE OUDE DORP VAN HOUTEN!

Ben jij op zoek naar een nieuwbouwwoning met uitzonderlijk wooncomfort en een tuintje? Wil je zelf invloed uitoefenen op de keuken en afwerking? Droom je van een échte duurzame woning? En is wonen midden in het geliefde Oude Dorp van Houten jouw ultieme wens?

Welkom bij deze nieuwe net opgeleverde hofwoning duurzaam en energiezuinig met warmtepomp, een vooruitstrevend ontwerp. Deze woning combineert hoogwaardige bouwkwaliteit, energiezuinigheid en comfort in een fantastische woonomgeving.

5x GEEN PLEK ZOALS HIER:

- Nieuwbouwwoning met zonnepanelen;
- Energiezuinig label A +++;
- Tuintje en berging;
- Opgeleverd met toilet en badkamer;
- Ligging direct aan het dorpsplein met alle voorzieningen.

IS KOLENSTEEG 6 JOUW NIEUWE PLEK?

We nemen je vast mee door de woning.

Indeling:

Entree, hal, trapopgang luxe ingerichte toiletruimte met wandcloset en fonteintje, woonkamer met open keuken waar de aansluitingen reeds gerealiseerd zijn. Er is geen keukenopstelling.

Eerste verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers, luxe uitgevoerde badkamer met inloofdouche, toilet en badkamermeubel met 2 waskommen.

Tweede verdieping:

Riante zolderverdieping met dakraam en mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer. Hier bevindt zich ook de warmtepomp en de aansluitingen voor de was apparatuur.

Nieuwsgierig geworden naar deze hofwoning? Neem dan met ons contact op dan laten wij je deze woning graag van binnen zien!

Notariskeuze aan verkoper.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, extra clausules kunnen worden opgenomen onder andere inzake: zelf nooit bewoond, ouderdomsclausule, latere juridische levering, de Meetinstructie, het Energielabel en nutsbedrijven. De tekst van de NVM koopakte, alsmede de extra clausules, is op verzoek beschikbaar.

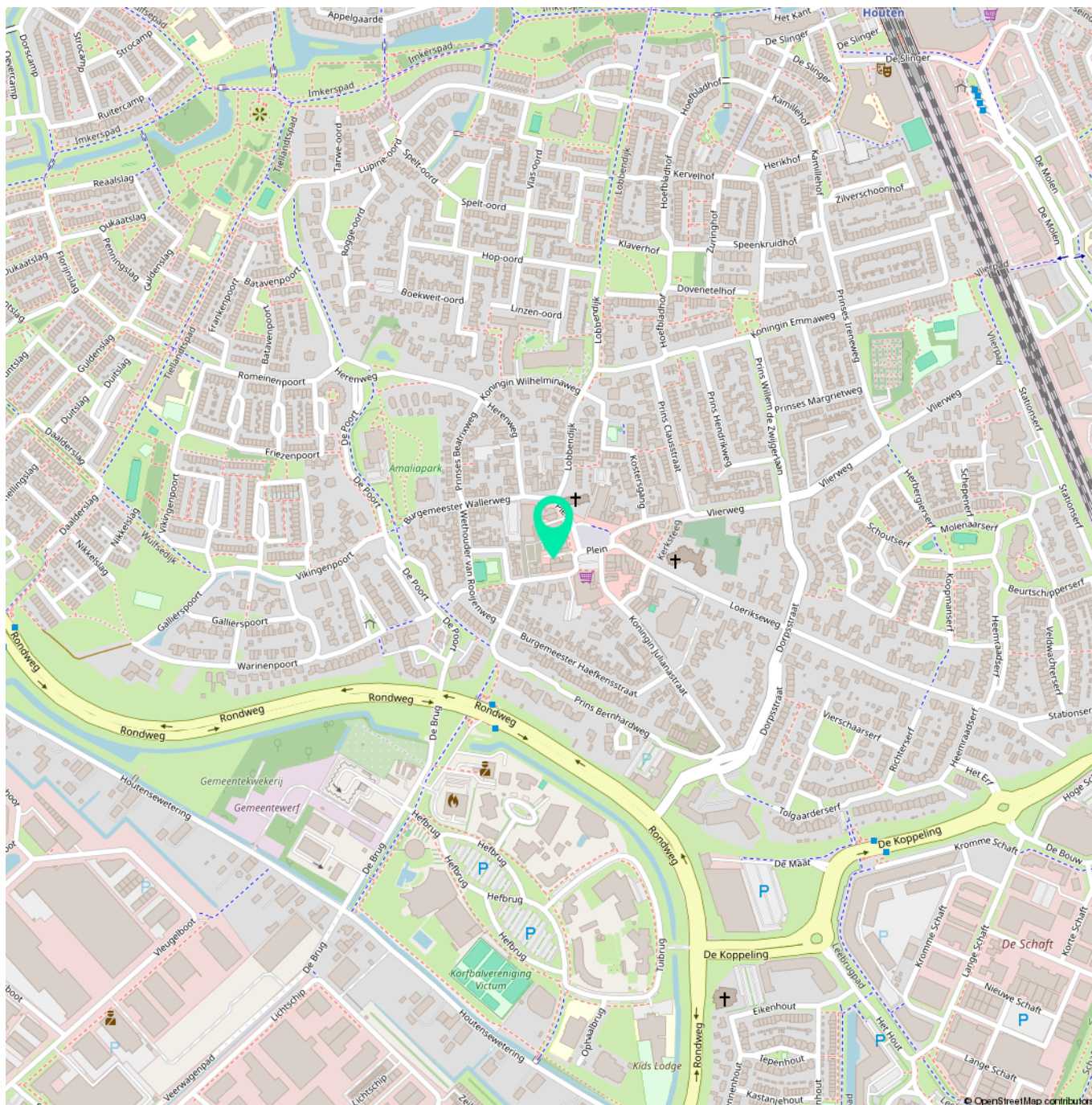
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.

# Wonen in Houten

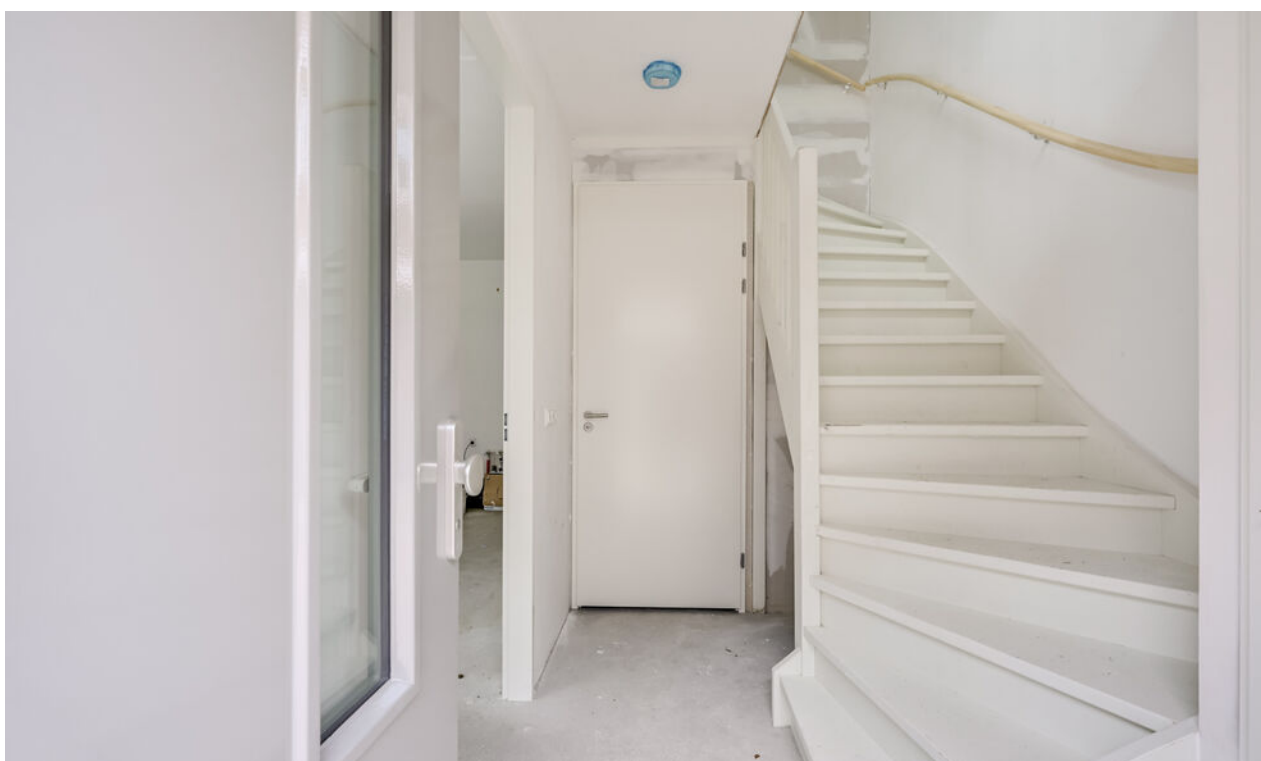
Met zo'n 50.000 inwoners, twee treinstations, drie winkelcentra, een bioscoop én een theater, biedt Houten het comfort van de stad. Dat alles in combinatie met de sfeer en charme van een dorp. In het Oude Dorp, het historische centrum van Houten, loop je namelijk tegen het ene na het andere monumentale pand aan. En om het karakteristieke plaatje compleet te maken, vind je op Het Plein tal van gezellige terrassen. Goed toeven dus, in Houten. Ook qua praktische voorzieningen: binnen twee minuten zit je op de A27. Het is duidelijk: wij houden van Houten.



# Kolensteeg 6 te Houten





















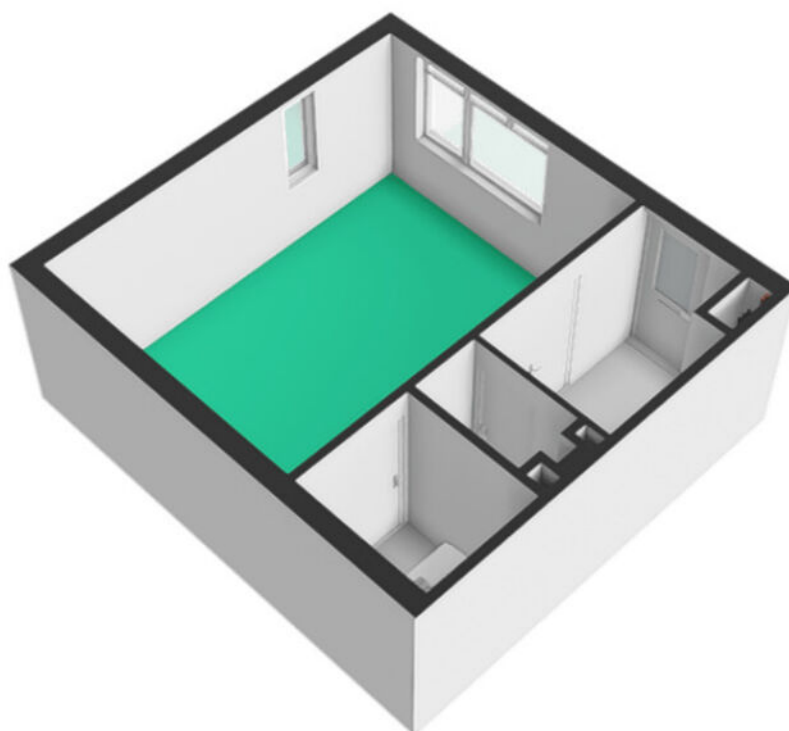


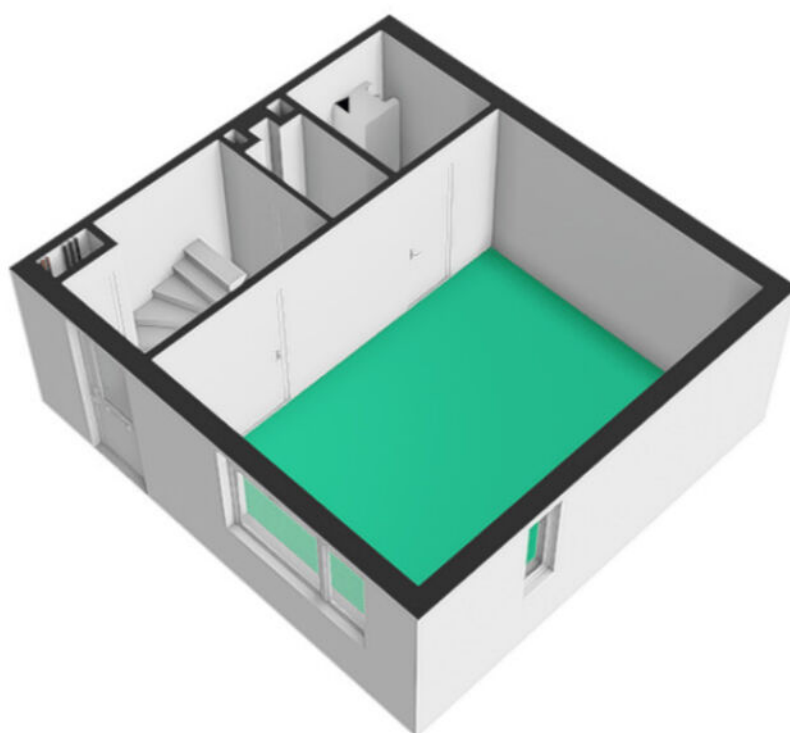




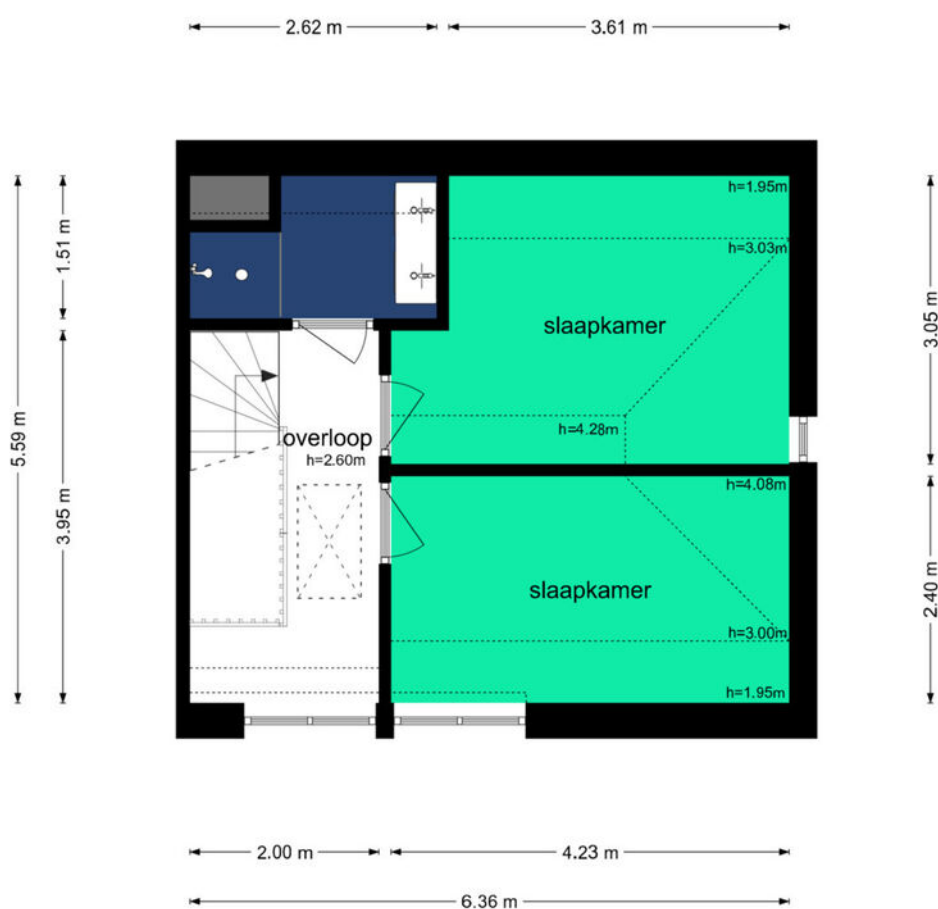


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

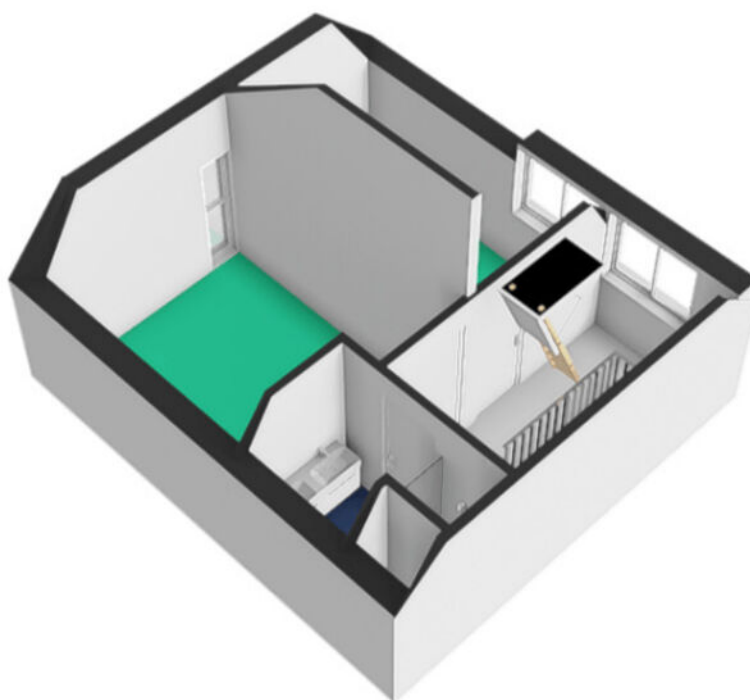


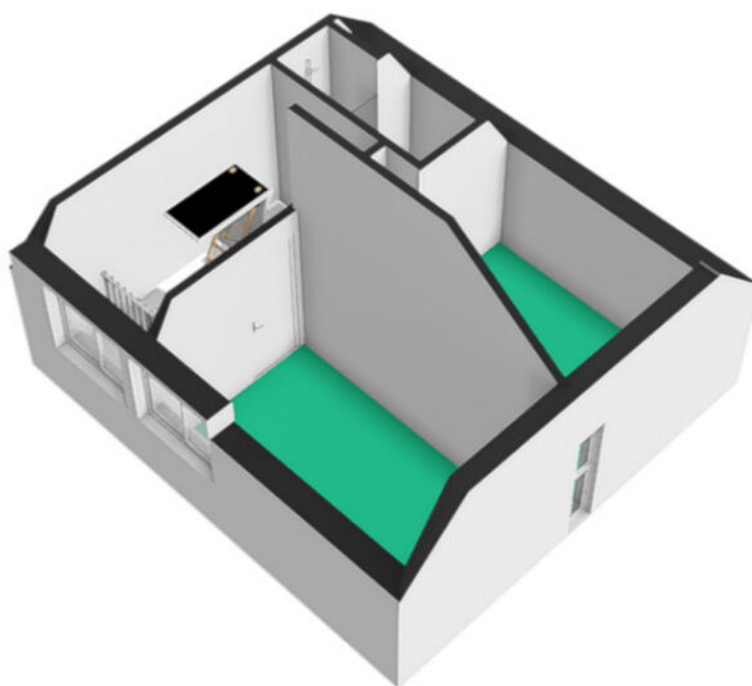


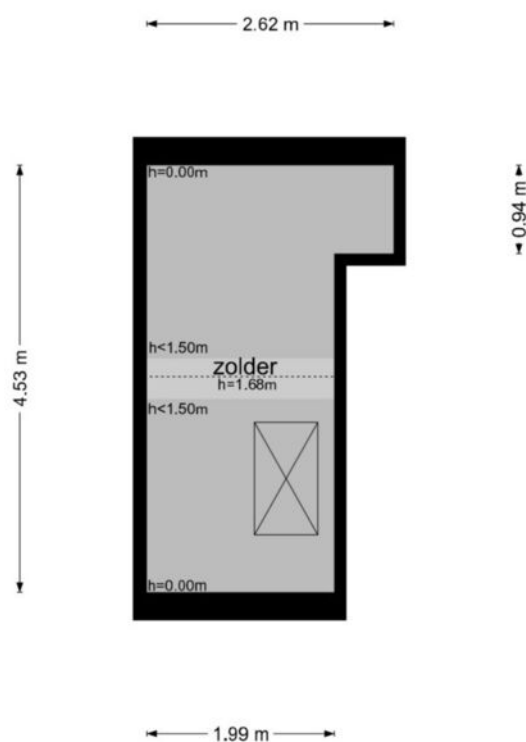
Kolensteeg 6 - Houten  
Eerste Verdieping



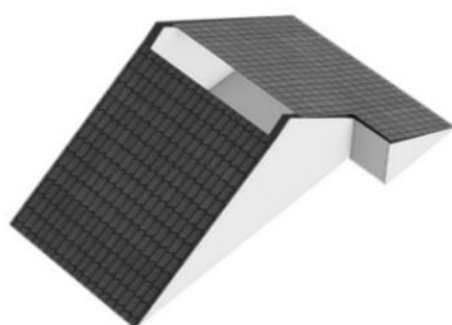
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





**Kolensteeg 6 - Houten  
Tweede Verdieping**

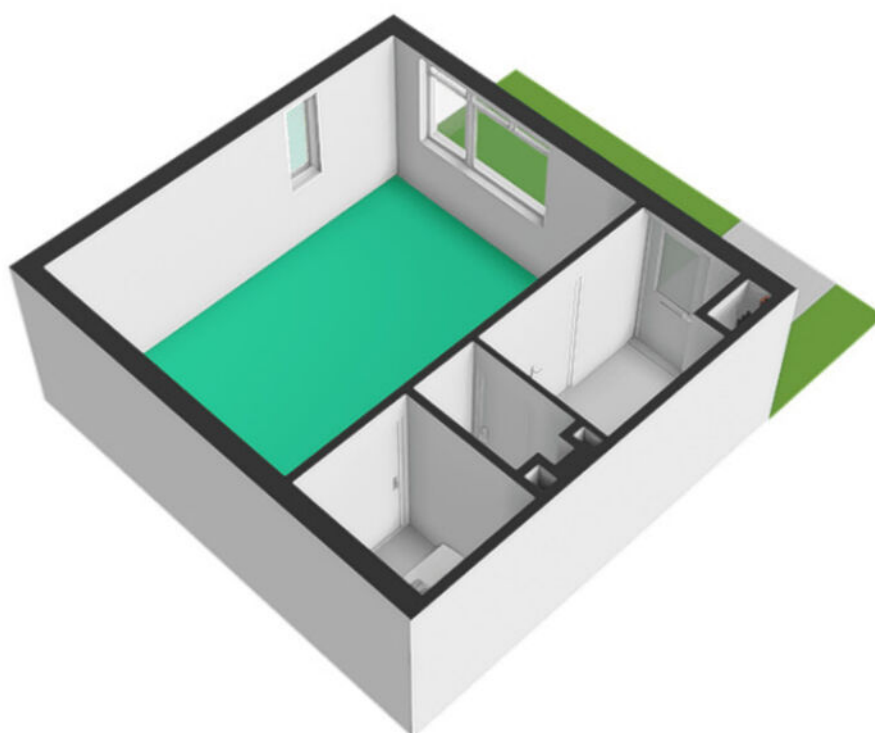
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

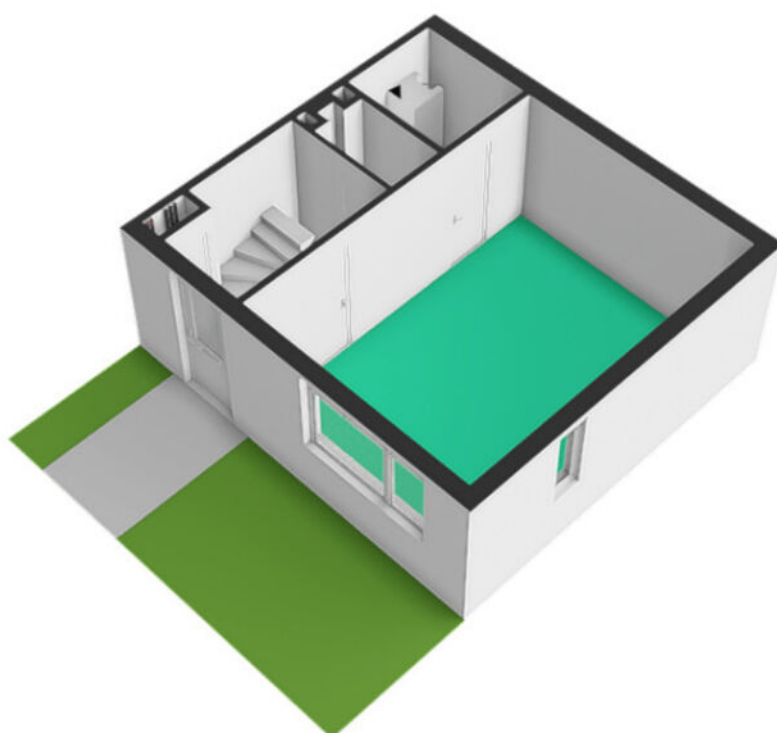


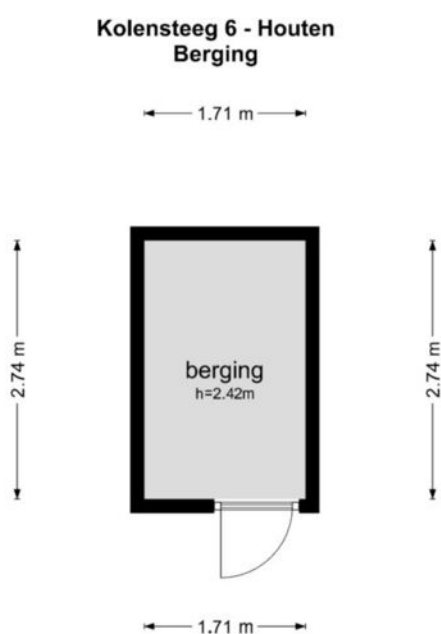
### Kolensteeg 6 - Houten Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Kenmerken

| Algemeen            |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Soort               | eengezinswoning         |
| Type                | hoekwoning              |
| Woonoppervlakte     | 72 m2                   |
| soort bouw          | Bestaande bouw          |
| Bouwjaar            | 2025                    |
| Isolatie            | volledig geïsoleerd     |
| Energie label       | A+++                    |
| aantal kamers       | 3                       |
| Inhoud              | 318 m3                  |
| Aanvaarding         | in overleg              |
| Locatie             | in centrum, in woonwijk |
| Faciliteiten        |                         |
| Garage              | geen garage             |
| Berging ja/nee      | ja                      |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren       |
|                     |                         |
|                     |                         |
| Tuin                |                         |
| Tuin:               | voortuin                |
|                     |                         |
|                     |                         |
|                     |                         |
|                     |                         |

# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Overdrachtsbelasting

Als verkoper voordeel overdrachtsbelasting kan genieten, dan is dit voordeel altijd voor verkoper tenzij anders is afgesproken.

## Notaris

Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

## Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal door koper bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gesteld bij de notaris. Dit dient men binnen zeven weken na mondelinge overeenstemming geregeld te hebben tenzij anders is overeengekomen.

## Voortijdige inschrijving koopakte bij het Kadaster

Wordt enkel gedaan op uitdrukkelijk verzoek. Eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de partij die de opdracht heeft verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

Slechts indien partijen dit in de onderhandeling overeen gekomen zijn is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd hiervan is zes weken na mondelinge overeenstemming tenzij anders is overeengekomen.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Onderstaande artikelen worden standaard opgenomen in de NVM-koopakte:

### NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Notariskeuze en kosten

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypoth(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking;
  - € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
  - € 125,00\*) per akte van gehele doorhaling;
  - € 150,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling;
- dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.

Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht.) Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen.

# Algemene verkoopvoorwaarden

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

\*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

## **Bouwtechnische keuring**

Indien er een bouwtechnische keuring gewenst is dient de koper dit tijdens de onderhandeling kenbaar te hebben gemaakt. Tenzij anders is overeengekomen, dient koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden binnen de wettelijke bedenktijd voor koper (drie dagen na ondertekening koopakte).

## **Mogelijk asbest aanwezig**

Koper is bekend met het feit dat de woning gebouwd dan wel verbouwd is tijdens een periode waarin regelmatig asbest gebruikt werd. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## **Niet-zelfbewoningclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.

Huis gezien?

# HYPOTHEEK GEVONDEN!

Benieuwd naar jouw mogelijkheden bij het aankopen van een nieuwe woning? Wil je weten hoe jouw financiële plaatje eruit ziet? Het team van HypotheekNet begeleidt je van begin tot eind.

Een passende hypotheek is voor iedereen belangrijk. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, scheiding, onderneming of pensioen, onze financieel adviseurs staan voor je klaar.

Maak vrijblijvend een afspraak om jouw mogelijkheden en woonwensen te bespreken. Een oriëntatiegesprek is kosteloos.



[hypotheeknet@brecheisen.nl](mailto:hypotheeknet@brecheisen.nl)  
030 233 11 18

Maliebaan 2  
3581 CM Utrecht

Parijsboulevard 2  
3541 CX Utrecht

Middenburcht 23  
3452 MS Vleuten

Plein 19  
3991 DL Houten



**HypotheekNet**  
Dé onafhankelijke specialisten

# Maak kennis met --- **JOUW ADVISEURS**



**Mark van Bennekom**

06 - 27 09 30 46  
mvanbennekom@brecheisen.nl



**Wichert Lammers**

06 - 22 40 52 57  
wlammers@brecheisen.nl



**Marco ter Beek**

06 - 21 29 49 09  
mterbeek@brecheisen.nl



**Sherena Bos**

030 - 233 11 18  
hypotheeknet@brecheisen.nl

## Hartelijk dank voor je interesse!



### **Monique van Bentum**

Vestigingsdirecteur  
Vastgoedadviseur

E [mvanbentum@brecheisen.nl](mailto:mvanbentum@brecheisen.nl)  
M (06) 21 29 49 00  
T (030) 637 33 36

Plein 19  
3991 DL Houten  
T (030) 637 3336  
E [houten@brecheisen.nl](mailto:houten@brecheisen.nl)

# Onze plek

## Utrecht



Maliebaan 2  
3581 CM Utrecht  
T (030) 233 11 34  
E utrecht@brecheisen.nl

## Leidsche Rijn



Parijsboulevard 2  
3541 CX Leidsche  
T 030-200 45 45  
E leidscherijn@brecheisen.nl

## Houten



Plein 19  
3991 DL Houten  
T (030) 637 33 36  
E houten@brecheisen.nl

## Vleuten



Middenburcht 23  
3452 MS Vleuten  
T (030) 666 39 98  
E vleuten@brecheisen.nl

Bekijk voor ons volledige en actuele aanbod onze website of funda.nl. Voor vragen mag je altijd zonder afspraak bij één van onze vestigingen binnenlopen.



**brecheisen.nl**



**Brecheisen Makelaars**



**@brecheisenmakelaars**



**Brecheisen Makelaars BV**



A photograph of a man with dark, curly hair and a light beard, wearing a grey t-shirt, lying in bed with a young child. They are both looking at an open book. The man is smiling slightly. The child is holding the book. They are in a bed with white pillows and a patterned blanket. The background is a teal wall with a repeating pattern of small white houses.

# Omdat we een grotere plek wilden voor die kleine.

Wat je wens ook is, wij vertalen deze naar de ideale plek. Door voortdurend in gesprek te blijven, onze diepgaande marktkennis en met volgens onze klanten' een ongekende gedrevenheid'. **Iets waar we trots op zijn.**

**Hoe ziet jouw wens eruit?**

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars

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