

TE KOOP

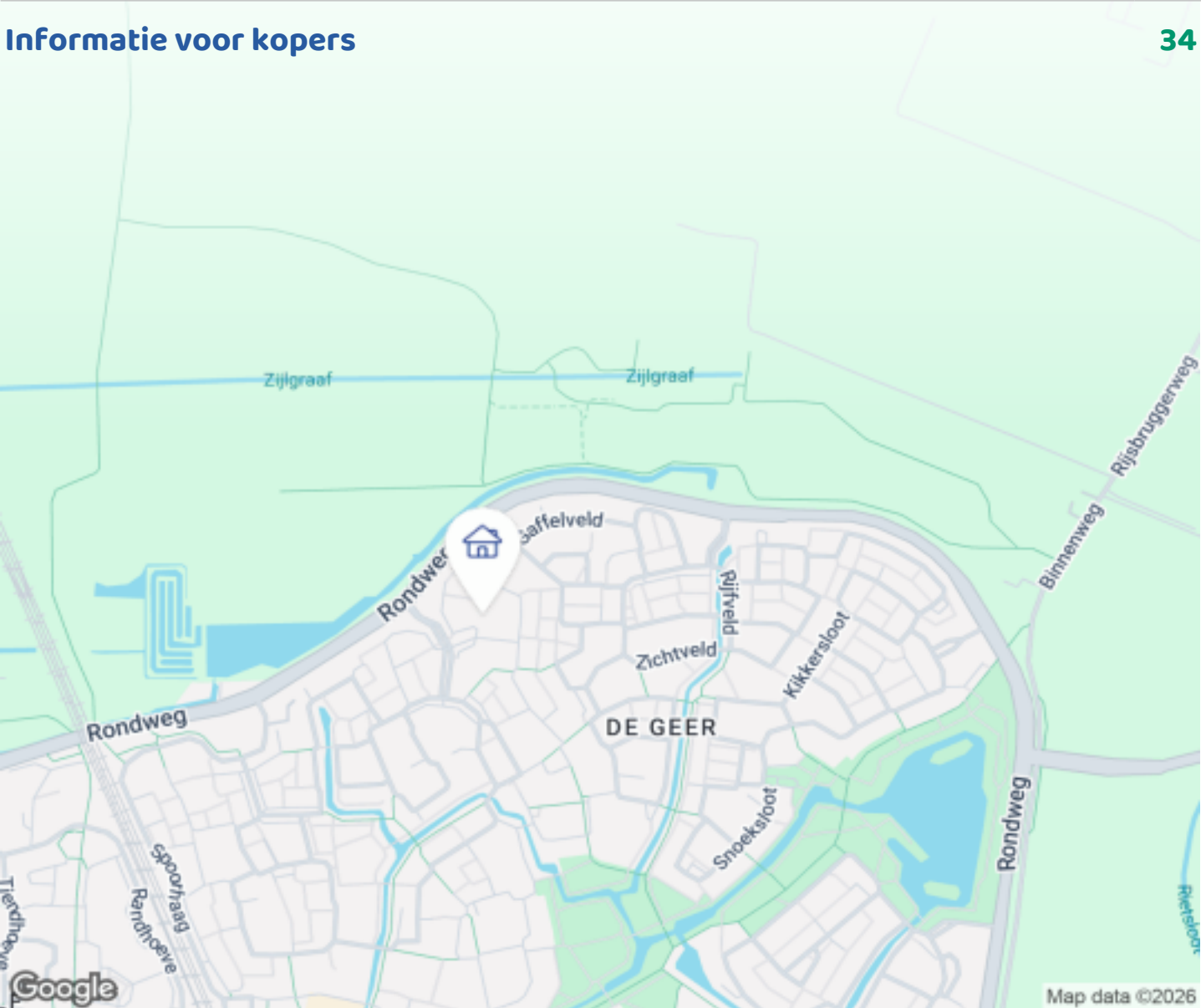
De Weide 42

Houten



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: De Weide 42, Houten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke kans in De Weide met een zonnige tuin tot 26 mtr diep !

Op deze fantastische locatie wordt slechts zelden een woning aangeboden.

Lichte tussenwoning met 3 ruime slaapkamers en een uitzonderlijk diepe achtertuin. Gelegen aan een rustige doodlopende straat met vrij uitzicht, 2 airco's, 16 zonnepanelen, energielabel A, kunststof kozijnen en een grote douglas maatwerk overkapping.

Comfortabel wonen op loopafstand van het Rond én het groen van Nieuw Wulven.

OMSCHRIJVING:

Deze nette tussenwoning heeft een lichte woonkamer, moderne witte keuken, 3 slaapkamers en een heerlijke tuin tot ruim 26 mtr diep met privacy. Vrij uitzicht aan de voorzijde, kunststof kozijnen, 2 airco's en elektrische screens en rolluiken aan de voorzijde maken het



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

geheel compleet. Ideaal voor gezinnen of starters die net wat meer ruimte zoeken en graag wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving met speelveld voor de deur. De woning biedt een fijne combinatie van comfort, ruimte en rust. U loopt hier zo naar het Rond met winkels, bus- en NS station, restaurants, bioscoop of theater en staat binnen enkele minuten in speelbos Nieuw Wulven voor een mooie fiets- of wandeltocht.

INDELING

BEGANE GROND:

We komen via de voordeur in de hal met garderobe en meterkast. Vanuit de hal lopen we de woonkamer in, een heerlijke ruimte die meteen opvalt door de vele lichtinval. De zithoek kan royaal worden opgesteld aan de voorzijde en dan blijft er meer dan genoeg ruimte over voor een ruime eethoek aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen), kunststof kozijnen met draai/kiepraam, nieuwe radiatoren en op de vloer ligt een nette laminaatvloer. Aan de voorzijde zijn de ramen voorzien van elektrische zonnescreeën met afstandbediening en ventilatierooster.

Aan de achterzijde van de woning vinden we de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. Uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een bar biedt deze veel bergruimte en diverse ingebouwde apparaten. Zo is er een vaatwasser, keramische 5-pits kookplaat met extra boost functie, afzuigkap, oven en ruime koel/vriescombinatie aanwezig. Vanuit de keuken is er een goed uitzicht op de achtertuin door het draai/kiepraam bij de dubbele spoelbak. De keuken is verder voorzien van mechanische ventilatie.

Via de achterdeur lopen we de achtertuin in waar we een lichte aluminium overkapping van ca. 15m² treffen. Dit is dé ideale plek om te genieten van een heerlijk ontbijt in de ochtendzon. De achtertuin heeft een speelse knik waardoor er altijd zon en schaduw is te vinden. De lange zijde van de tuin meet in totaal

maar liefst 26,3 mtr. Eind 2024 is er achterin de tuin een extra overkapping geplaatst van ca. 55 m² waarvan 24m² is ingericht als schuur/werkplaats. De overkapping en schuur zijn voorzien van elektra en verlichting.

De 16 zonnepanelen uit 2023 (5376 Wp) bevinden zich op de overkapping en zijn gericht op het zonnige zuiden. Het ruime terras is ideaal voor een bbq op een zonnige avond en de trampoline maakt de tuin compleet als heerlijke plek om te vertoeven in alle seizoenen. Uiteraard is er een afsluitbare achterom aanwezig in de tuin.

In de 2e hal met trapopgang vinden we het toilet met fontein en mechanische ventilatie.

EERSTE VERDIEPING:

Een mooie, ruime verdieping met twee slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde zit de badkamer met luxe douche, wastafelmeubel met dubbel wasbak, zwevend toilet en handdoekradiator. De luxe douchecabine beschikt over een regendouche, 6 geïntegreerde rugmassage jets, handdouche, ventilator, radio en verlichting.

De badkamer is verder voorzien van dubbele spiegelkasten met verlichting en stopcontacten, scheer/make-up spiegel, mechanische ventilatie met automatische vochtsensor, kunststof kozijn met draai/kiepraam en ventilatierooster.

Naast de badkamer vinden we de eerste slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van kunststof kozijnen met draai/kiepraam, ventilatierooster, nieuwe radiator en elektrisch rolluik met afstandsbediening.

Aan de achterzijde op de eerste verdieping vinden we de riante ouderslaapkamer met grote dakkapel, airconditioning (koelen en verwarmen) en kunststof kozijnen met dubbele draai/kiepramen en ventilatieroosters. Deze kamer heeft zeer veel lichtinval en een fantastisch uitzicht op de achtertuin. De vaste kastenwand biedt ruimte voor kleding, accessoires of bergruimte. Onder de vensterbank zit achter de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schuifdeuren nog extra bergruimte.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de trap bereiken we de lichte overloop op de tweede verdieping. De overloop is voorzien van Velux dakramen aan zowel de voor- als de achterzijde. Beide dakramen zijn voorzien van zonwerende rolgordijnen en horren. Aan de voorzijde tref je hier de cv-ketel (HR Remeha Avanta), mechanische ventilatie, aansluiting voor de wasmachine- en droger en een extra wastafel met mengkraan en handdouche functie.

Naast de overloop vinden we de 3de slaapkamer. Door de hier geplaatste dakkapel (voorzijde) en een groot Velux dakraam aan de achterzijde is dit een lichte slaapkamer met veel ruimte. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele draai/kiepramen, ventilatierooster en nieuwe radiator. De dakkapel is voorzien van een ventilatierooster en elektrisch rolluik met afstandsbediening. De extra wastafel met meubel, spiegel en verlichting maken deze slaapkamer compleet.

BIJZONDERHEDEN:

- Nette woning met 3 ruime slaapkamers
- 16 zonnepanelen, energielabel A
- Luxe douchecabine
- Aquacell waterontharder voor kalkvrij water
- Onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ glas en overal vaste horren
- Zeer ruime tuin met een diepte tot ruim 26 meter
- De woning is recent getaxeerd. Het taxatierapport is inzichtelijk.
- Grote overkapping met ruime schuur/werkplaats

AANVAARDING:

In overleg. Bij voorkeur begin juni.

LET OP:

Woningen op deze locatie en in deze staat zijn zeer gewild en worden doorgaans snel verkocht. Wacht dus niet te lang met het plannen van een bezichtiging.

INTERESSE?

Neem contact met ons op voor een bezichtiging.























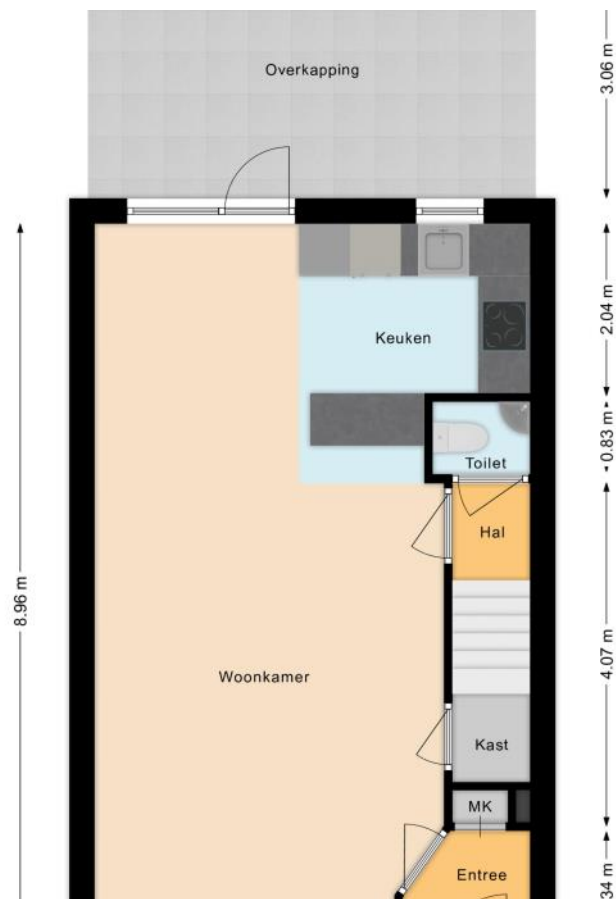




FOTO'S







EnergieLabel woningen

Registratienummer 830299117 Datum registratie 09-01-2026 Geldig tot 06-01-2036 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**

Isolatie

1 Gevels	+/	-	++
2 Gevelpanelen	+/	-	++
3 Daken	+/	-	++
4 Vloeren	+/	-	++
5 Ramen	+	-	++
6 Buitendeuren	-	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5376 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden: Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: 36,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres: De Weide 42, 3993DW Houten

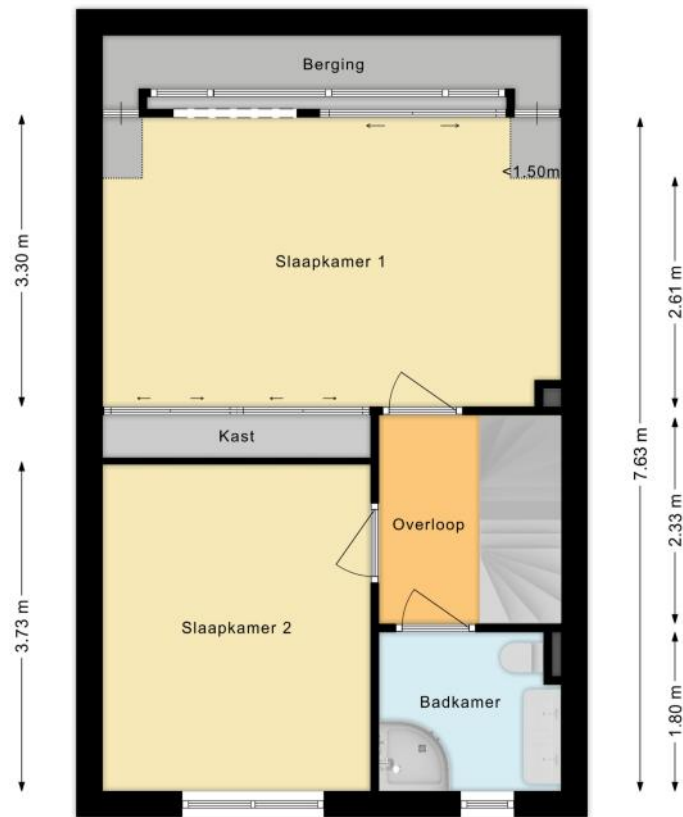
Opnamedetails

Naam: T.S. Leunissen Vakbekwaamheidsnummer: 55152530

Certificaathouder: Keurhuis Nederland

Bouwjaar: 1984 Inschrijfnnummer: EPG2021-58 KvK-nummer: 30180599

Detailaanduiding: Compactheid 1,50

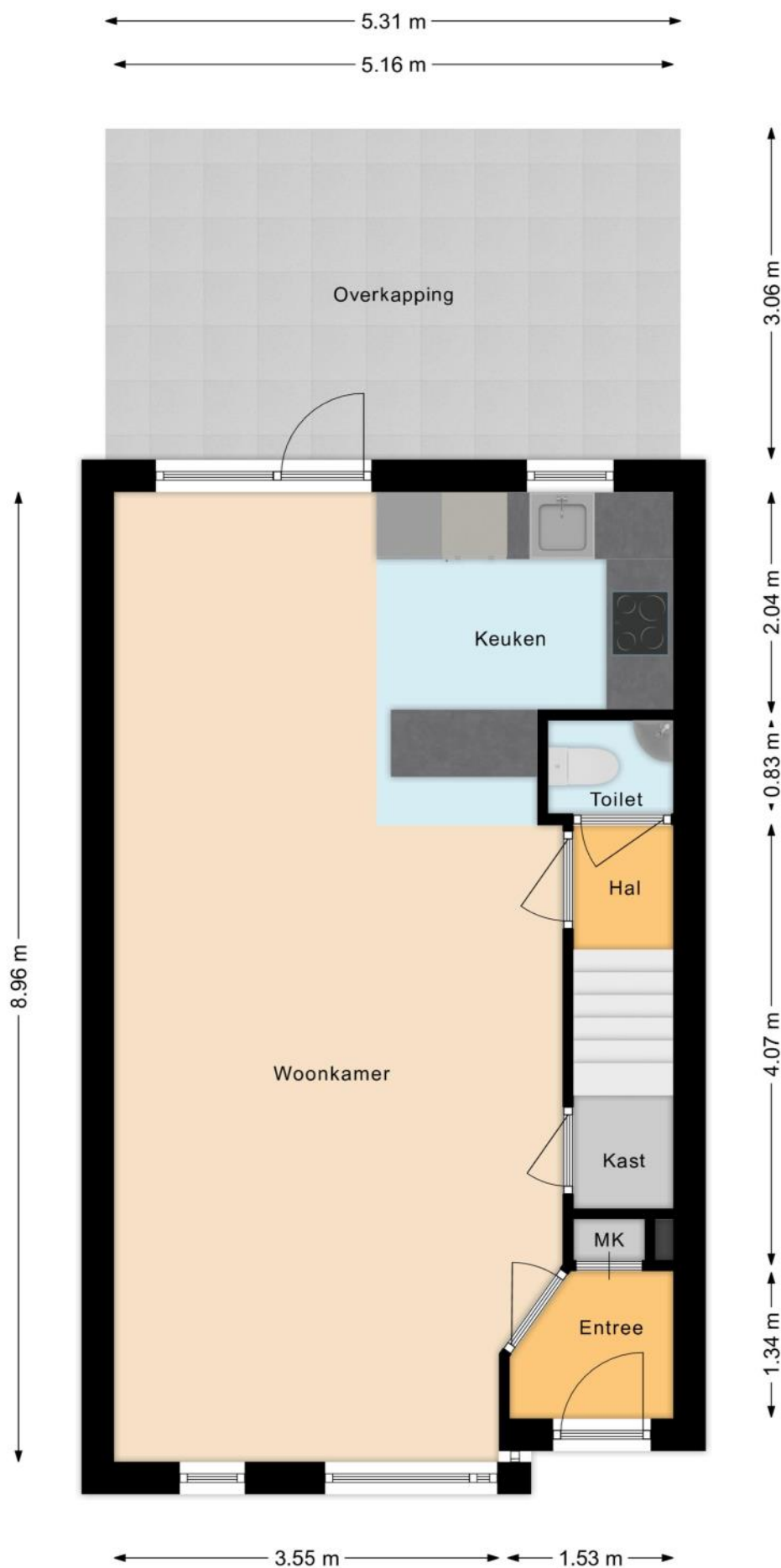




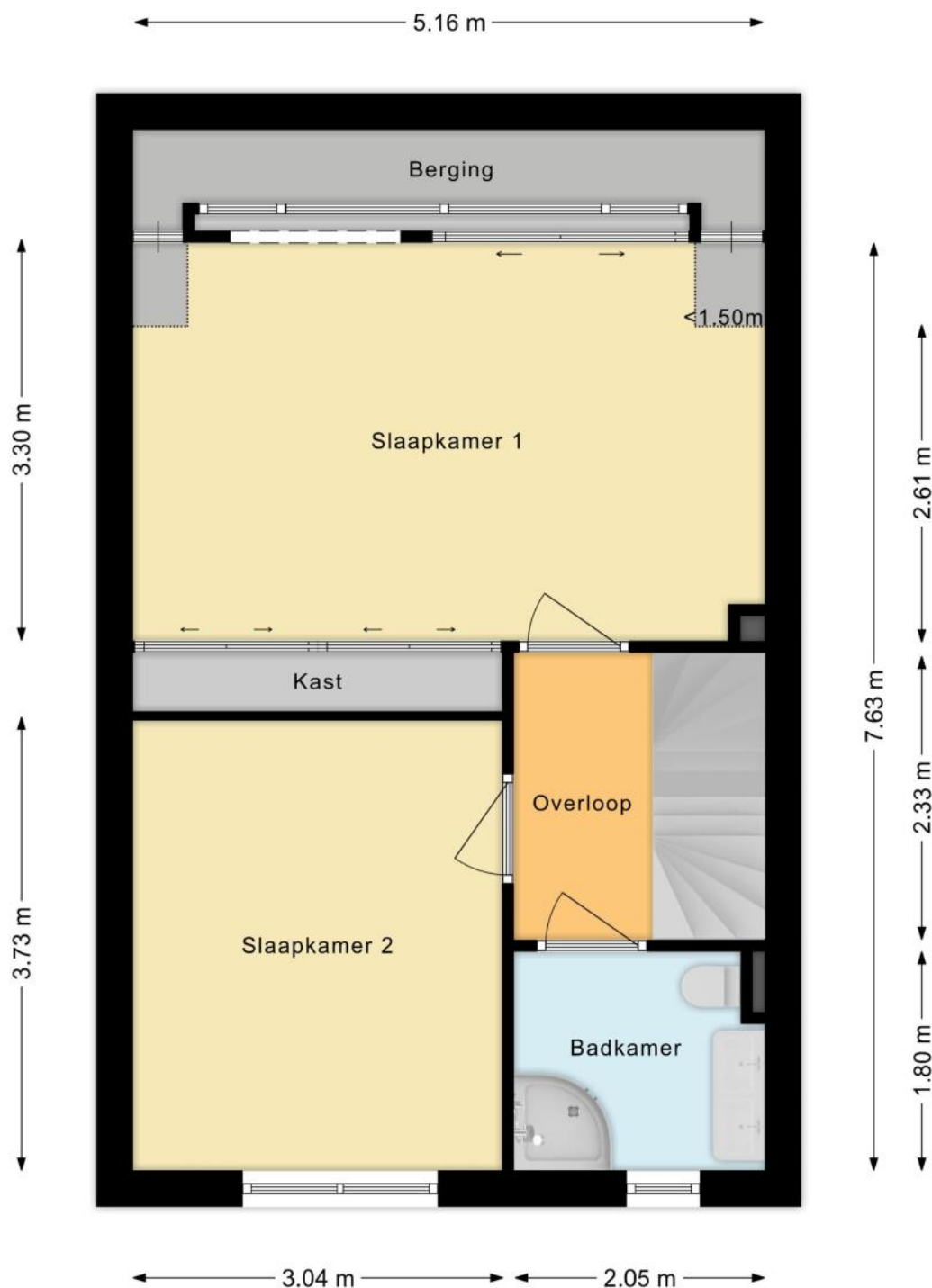
PLATTEGROND



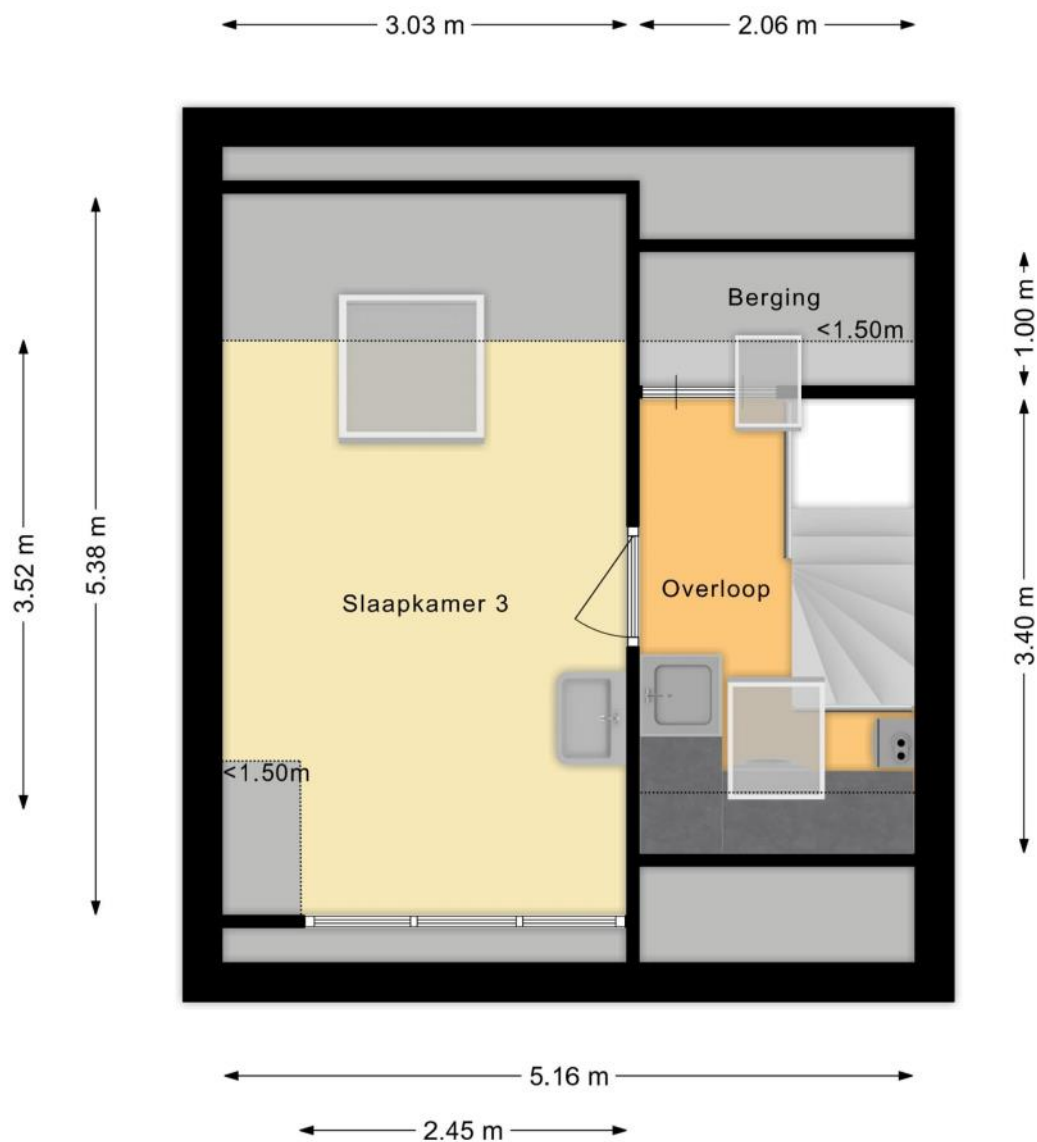
PLATTEGROND



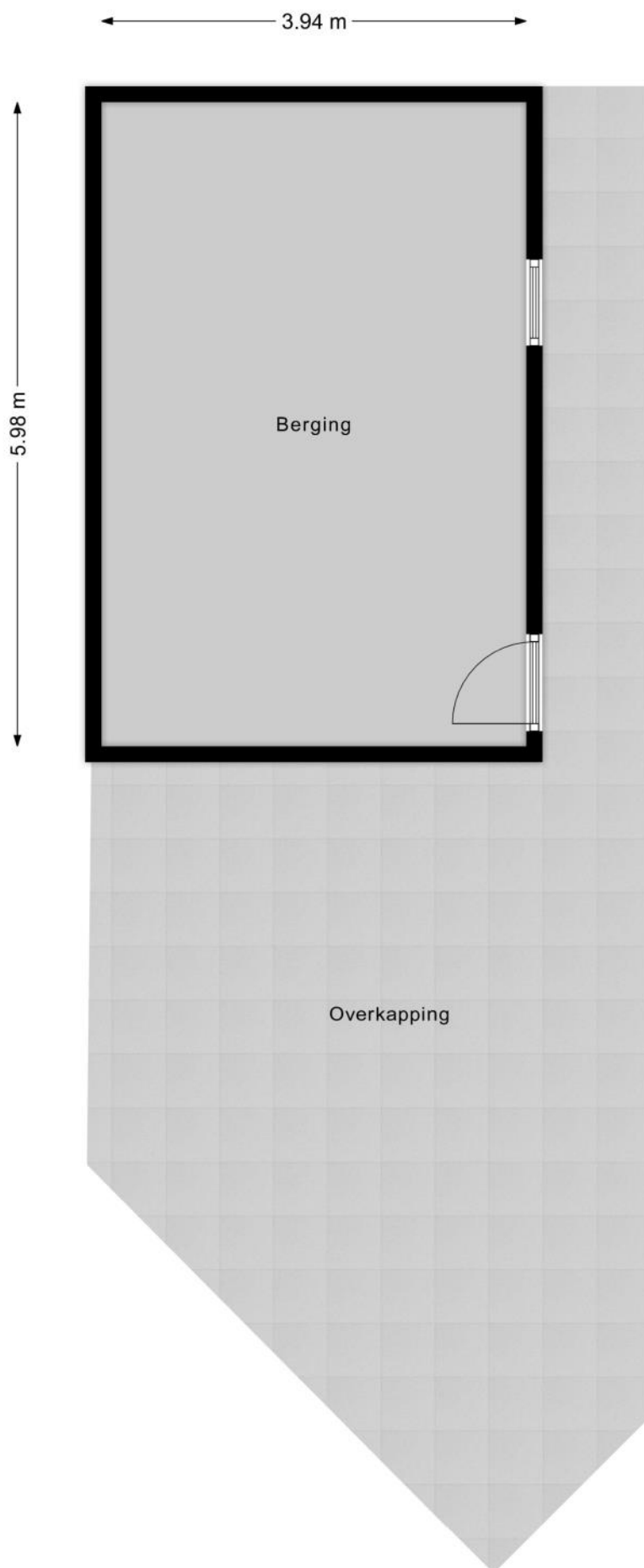
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1984
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	192 m ²
Inhoud	355 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	104 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	24 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	130 m ² (26m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Houten E 3490

Oppervlakte	192 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Aquacell waterontharder (kalkvrij water) blijft achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Houten
Sectie E
Perceel 3490

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.