

## De Koning makelaars presenteren

Ruime tussenwoning met eigen parkeerplaats



Woondromen waarmaken

Rijnpolder 60, Houten  
Vraagprijs € 660.000 k.k.

De Koning makelaars



## Energiezuinig, comfortabel en centraal wonen in buurt De Polder

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving ligt deze praktische en zeer ruime tussenwoning (148 m<sup>2</sup> woonoppervlak) in de Polderbuurt te Houten. Deze woning biedt een ideale mix van comfort en duurzaamheid, met een energielabel A mede dankzij 18 zonnepanelen, een moderne keuken uit 2021 en maar liefst vijf slaapkamers. Gelegen aan een autovrije groenstrook geniet je hier van privacy en vrijheid, met een zonnige tuin en dakterras op het oosten, eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto en uitstekende bereikbaarheid naar Utrecht en omliggende snelwegen. Hier woon je energiezuinig, ruimtelijk en met alle gemakken binnen handbereik!

Via een trappetje bereik je de entree van de woning, gelegen aan een autovrije groenstrook voor extra rust en vrijheid. Je komt binnen in een ruime hal met voldoende plek voor jassen en het toilet, van waaruit je direct toegang hebt tot de woonkamer en keuken. De ruime woonkamer biedt volop plek voor een gezellige zithoek, compleet met een nette gashaard voor sfeervolle avonden. Er is een handige provisiekast en ruimte voor een apart eetgedeelte, ideaal voor diners met familie of vrienden. Dankzij de vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin voelt de ruimte altijd warm en verbonden met buiten. De open keuken (2021) aan de voorzijde heeft een groot raam voor veel natuurlijk licht en is voorzien van een wandopstelling met combioven, koel- en vrieskast. Aan de andere kant vind je het kook- en spoeldeel, voorzien van een Quooker (kokend-waterkraan).

De open verbinding met de woonkamer zorgt ervoor dat je altijd in contact blijft met elkaar, terwijl de keuken een eigen, praktische ruimte vormt.

Op de eerste verdieping vind je aan de achterzijde een ruime slaapkamer met grote raampartijen en toegang tot het royale dakterras, waar je een gezellig zitje kunt creëren en kunt genieten van de ochtendzon. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met elektrische screens op het westen, ideaal te gebruiken als werk- of slaapkamers. De badkamer op de eerste verdieping is compleet ingericht met een ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet, douche en designradiator, perfect voor ontspanning en dagelijks gebruik. De tweede verdieping biedt twee slaapkamers. Zo vind je aan de achterzijde de ruime en lichte kamer met dakkapel en knieschotten voor extra opbergruimte. Aan de voorzijde vind je een kamer met dakraam en schotten, welke ideaal is als werk- of slaapkamer. Op deze verdieping vind je ook de aansluiting voor wasmachine en droger, plus de CV-opstelling met een extra dakraam voor licht en ventilatie. Daarnaast biedt de vliering extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van diverse spullen.



## Buitenleven & Bijzonderheden

### Buitenleven:

Via de openslaande deuren aan de achterzijde (met elektrisch zonnescherm daarboven) stap je vanuit de woonkamer zo de tuin in. De tuin op het oosten is verzorgd, voorzien van onderhoudsarm groen en biedt ruimte voor een gezellige zithoek. In de zomer kun je hier vanaf de ochtend tot einde middag heerlijk genieten van het zonnetje! Achterin de tuin is ook een vrijstaande houten berging aanwezig. Ten slotte bereik je vanuit de tuin gemakkelijk je direct aangrenzende, eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto.

De woning ligt in de Polderbuurt, een ruim opgezette wijk met veel water tussen de woningen, speeltuinen en een kindvriendelijk karakter. Alle faciliteiten zoals winkels, scholen en recreatie zijn in de buurt. Je zit zo op de A12, A2 of A27, en de Utrechtse binnenstad is binnen 30 minuten bereikbaar per OV of auto. Hier combineer je rust met uitstekende bereikbaarheid en nabijheid van alles wat je nodig hebt.

### Bijzonderheden:

- 148 m<sup>2</sup> woonoppervlak;
- Tussenwoning met 5 slaapkamers;
- Praktische en ruime indeling;
- In 2019 voorzien van dakkapel en realisatie van 2 slaapkamers op tweede verdieping;
- Energie label A; 18 zonnepanelen voor energiezuinig wonen;
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer;
- Moderne keuken uit 2021 met alle gewenste inbouwapparatuur;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Dakterras op de eerste verdieping;
- Eigen parkeerplaats met laadpunt voor elektrische auto;
- Gelegen aan autovrije groenstrook in kindvriendelijke Polderbuurt, dichtbij snelwegen en Utrecht.

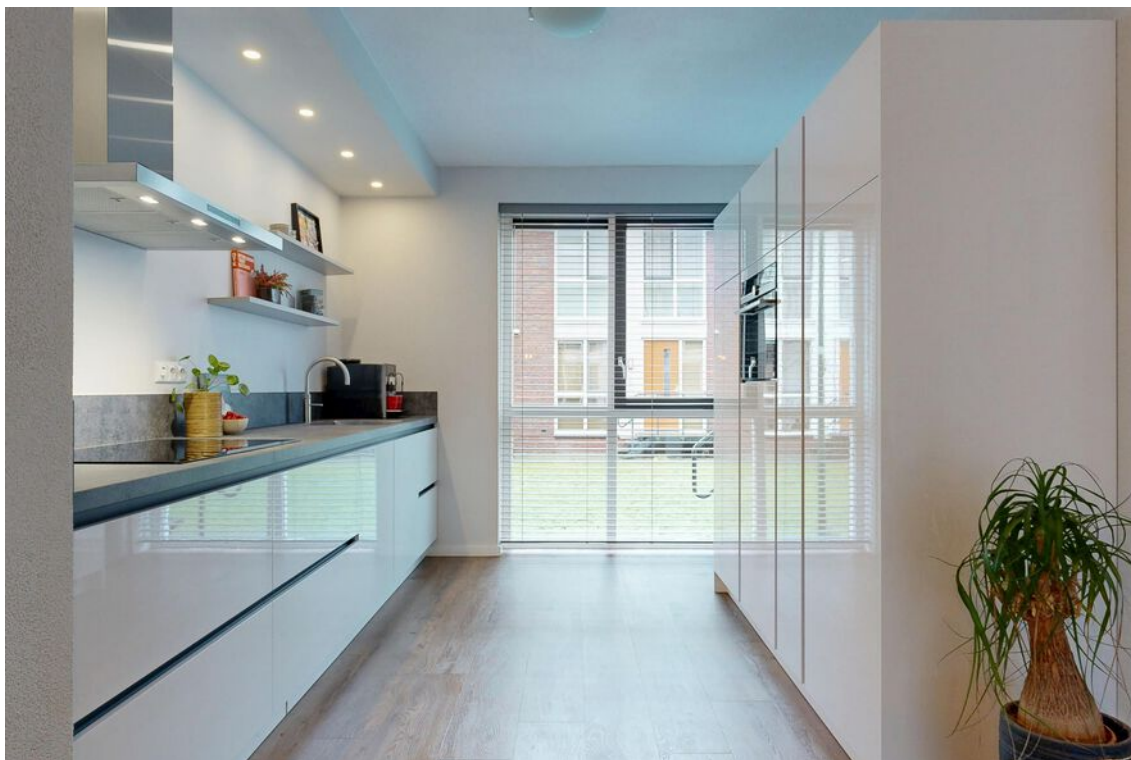
Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Woonkamer en keuken

- Ruime en lichte woonkamer met volop plek voor een grote, gezellige zithoek
- Nette gashaard als sfeervol middelpunt voor knusse avonden het hele jaar door
- Vloerverwarming én openslaande deuren naar de tuin zorgen voor warmte en naadloos buiten-binnen contact
- Moderne, open keuken uit 2021 met veel natuurlijk licht dankzij groot raam
- Praktische wandopstelling met veel bergruimte, combioven en ruime koel- en vrieskast
- Handig kook- en spoeldeel aan de andere zijde voor efficiënt koken en spoelen; voorzien van Quooker





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Eerste verdieping - Slapen

- Ruime master slaapkamer aan achterzijde met grote raampartijen en toegang tot het dakterras
- Dakterras op het oosten: creëer hier je eigen ochtendzon-zitje en geniet van de rust
- Twee lichte slaapkamers voorzien van elektrische screens aan de voorzijde op het westen, ideaal als werkkamer of kinderkamer





Woondromen waarmaken

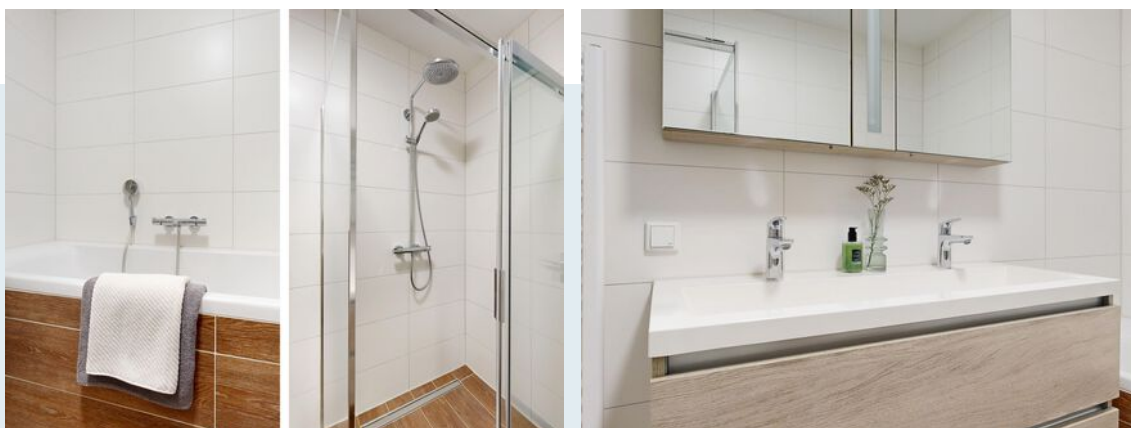






## Eerste verdieping - badkamer

- moderne, complete badkamer met ligbad, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, separate douche, toilet en designradiator
- Ingericht voor ontspanning én praktisch dagelijks gebruik





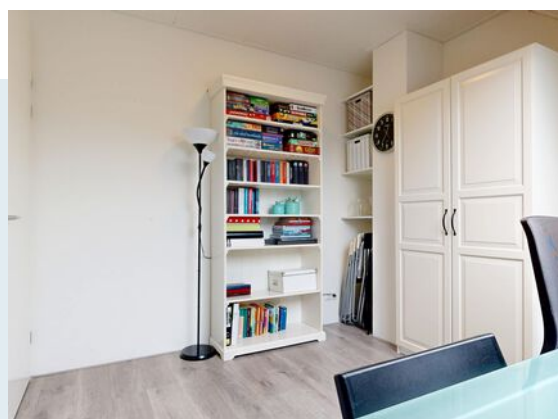
Woondromen waarmaken





## Tweede verdieping

- Twee volwaardige slaapkamers: achter een ruime, lichte kamer met dakkapel en handige knieschotten. Aan de voorzijde een fijne (slaap)kamer met dakraam en opbergruimte
- De praktische vloering biedt nog meer opbergruimte. Tot slot vind je op zolder de aansluiting voor wasmachine en droger plus de CV





## Tuin

- Zonnige achtertuin op het oosten: in de zomer geniet je van 's ochtends vroeg tot laat in de middag van de zon
- Verzorgd en onderhoudsarm aangelegd met ruimte voor een gezellige zithoek
- Openslaande deuren vanuit de woonkamer de tuin in, met daarboven een elektrisch zonnescherm
- Een achterom en een vrijstaande houten berging voor fietsen, tuingereedschap en meer zijn aanwezig
- Eigen parkeerplaats met laadpunt voor elektrische auto, direct aangrenzend aan de tuin, bereikbaar via de achterom







## Omgeving

- Rustige, kindvriendelijke Polderbuurt met veel groen, water en speeltuinen om de hoek
- Gelegen aan een autovrije groenstrook: extra privacy en vrijheid voor de deur
- Alle dagelijkse voorzieningen (winkels, scholen, recreatie) op korte fietsafstand
- Uitstekende bereikbaarheid: snel op de A12, A2 of A27 voor woon-werkverkeer
- Utrechtse binnenstad binnen 30 minuten per auto of OV: rust én stad op steenworp afstand



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 660.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen

Bestaande bouw  
2008  
volledig geïsoleerd, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
A: destijds hoogste classificatie; volgens huidige maatstaven mogelijk hoger (A+ t/m A+++)

Energielabel

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

134 m<sup>2</sup>  
148 m<sup>2</sup>  
531 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
17 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

4  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, gashaard  
Intergas Kompakt HR  
2008  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging achtertuin en dakterras  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint  
oost  
ja  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

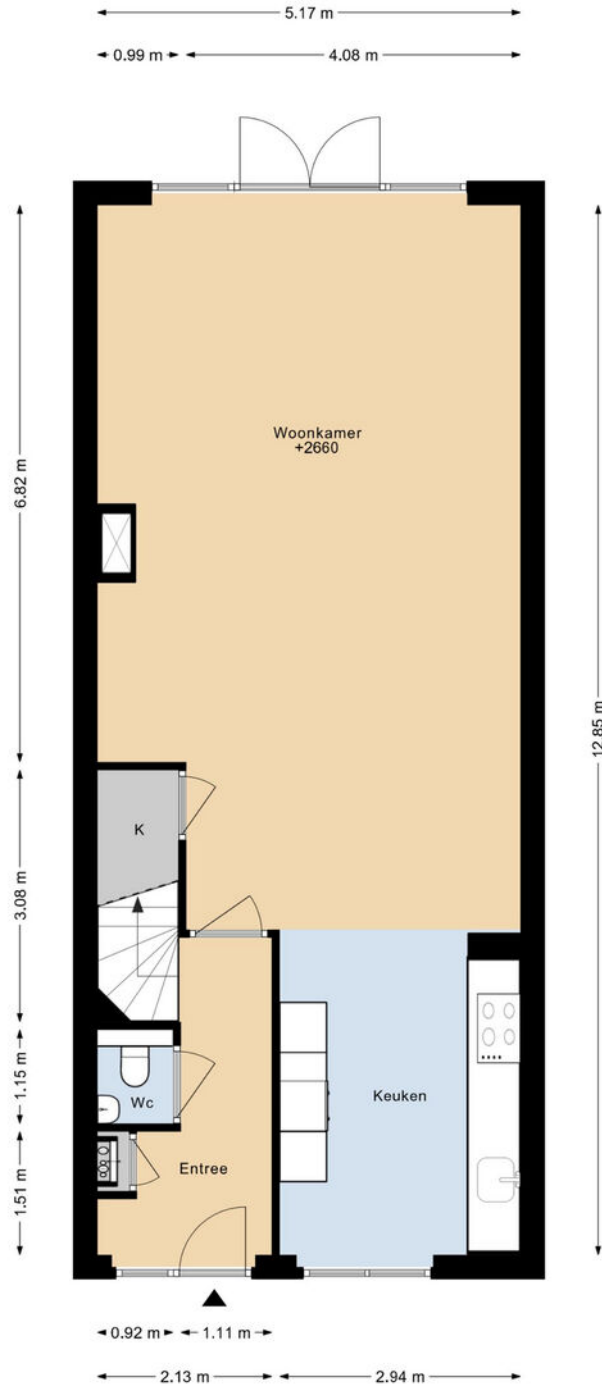
Soort parkeren

parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren



# Plattegrond

## RIJNPOLDER 60 BEGANE GROND



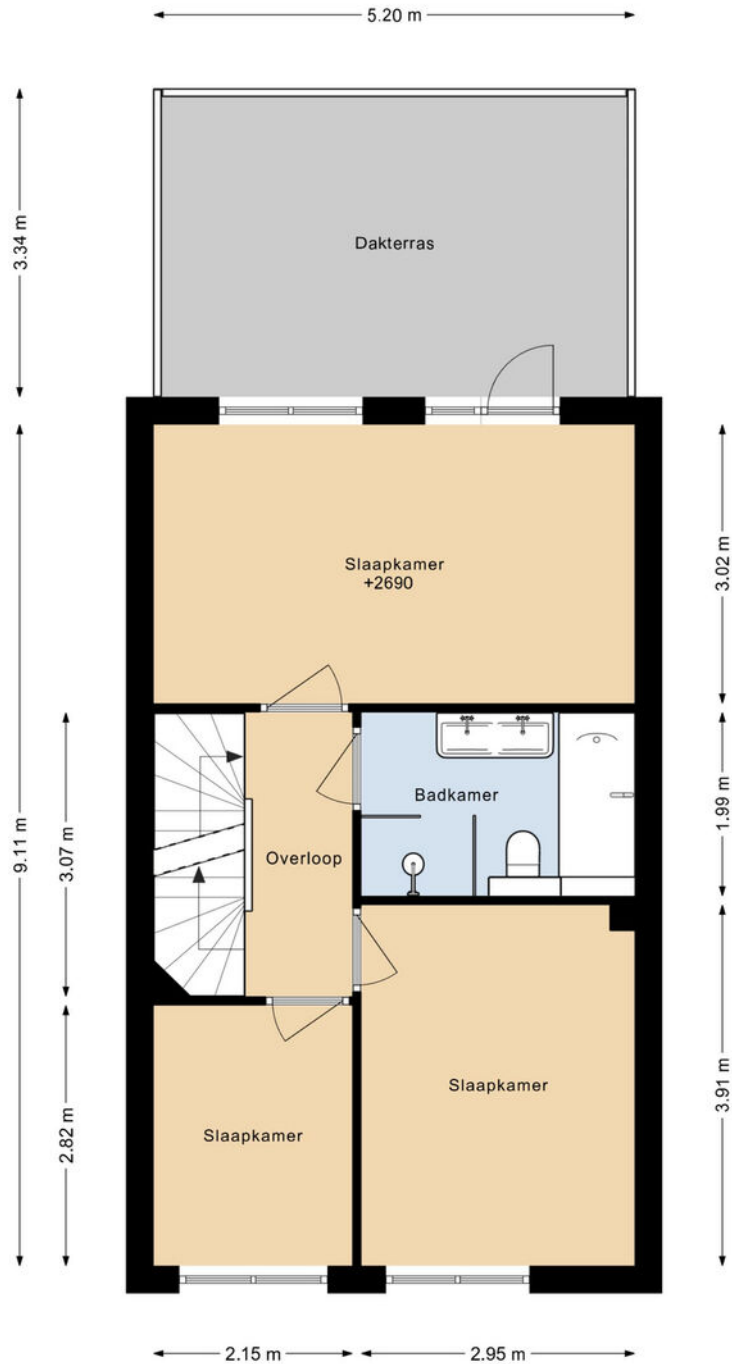
DEZE PLATTEGRONDEN ZUN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

# Plattegrond

## RIJNPOLDER 60 1E VERDIEPING



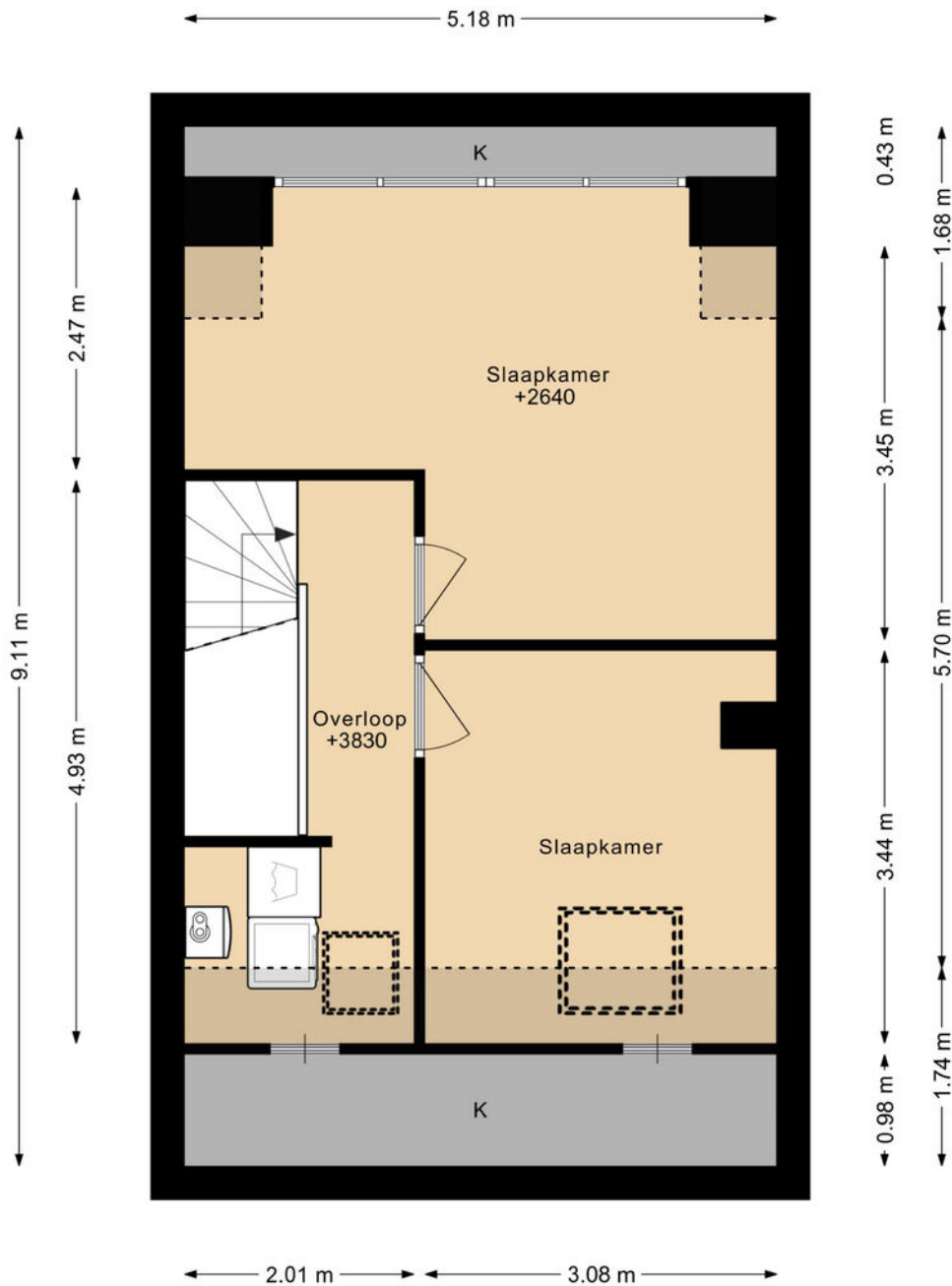
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

## RIJNPOLDER 60 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken



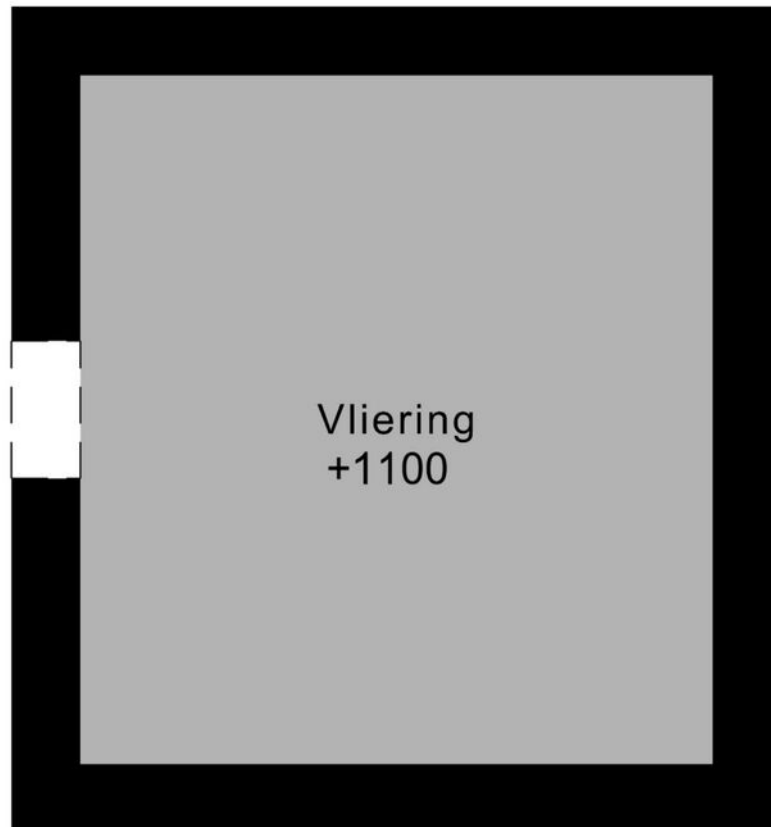
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

# RIJNPOLDER 60 VLIERING

← 2.75 m →

↑ 3.00 m ↓



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

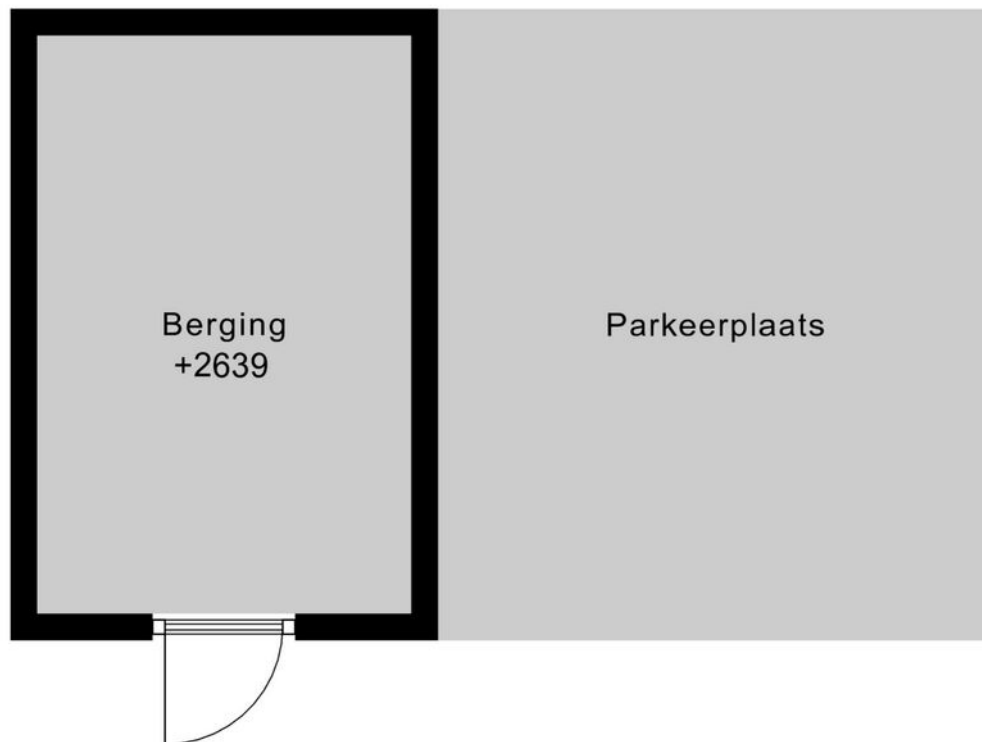
De Koning makelaars

Plattegrond

# RIJNPOLDER 60 BERGING

← 2.10 m →

↑ 3.25 m ↓



Woondromen waarmaken

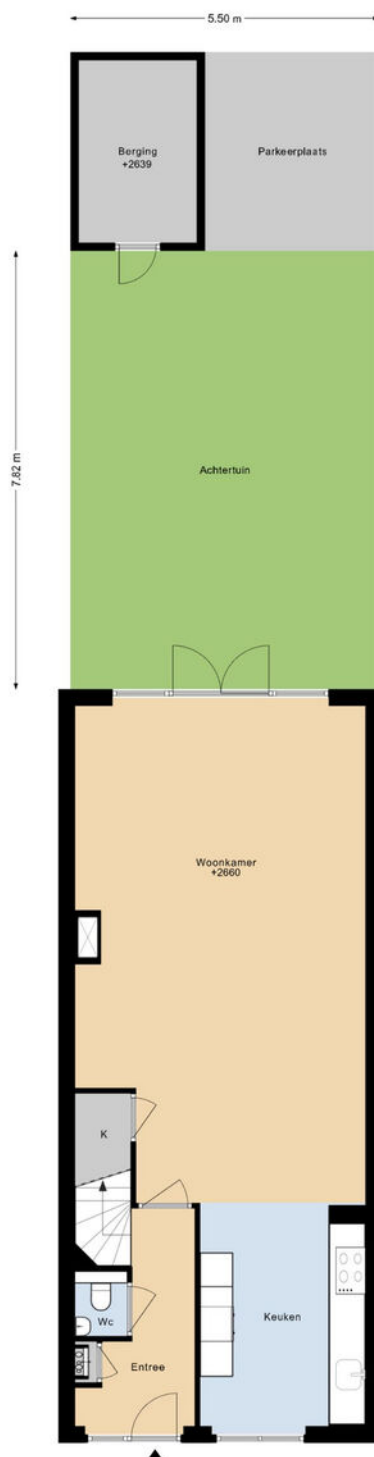
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

# Plattegrond

Woondromen waarmaken

## RIJNPOLDER 60 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Gas)kachels	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-	X			
-	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- PVC vloer	X			
Overig, te weten				
- Uitschuifbare ladder voor vliering		X		
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- Koolmonoxide melder		X		
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Watertonnen tuin & dakterras		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Moestuinbak dakterras	X			

## Wonen in Houten

Vijf redenen om te wonen in Houten:

### Kindvriendelijke woonomgeving

Houten biedt een veilige en kindvriendelijke leefomgeving, met speelveldjes tussen de woningen, diverse sportverenigingen, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven, een bioscoop, een theater en meerdere zwembaden.



### Fietsvriendelijke infrastructuur

Houten is niet zonder reden tweemaal uitgeroepen tot 'Beste Fietsstad van Nederland'. Dankzij het uitgebreide netwerk van goed aangelegde fietspaden is alles binnen Houten uitstekend bereikbaar per fiets. Ook de omliggende natuur, waaronder landgoederen, fruitboomgaarden en de uiterwaarden langs de Lek, is per fiets eenvoudig te verkennen en biedt volop mogelijkheden voor recreatie.



### Uitstekende bereikbaarheid

Houten is strategisch gelegen nabij de snelwegen A27 en A12, wat zorgt voor een vlotte verbinding met de rest van het land. Daarnaast beschikt Houten over twee treinstations met directe verbindingen naar onder andere Utrecht Centraal en Breda, evenals een busstation met goede aansluitingen op het regionale openbaar vervoer.



### Diversiteit aan woonwijken

In Houten vindt u een grote verscheidenheid aan woonwijken, elk met een eigen bouwstijl, sfeer en karakter. Deze variatie in woonstijlen zorgt ervoor dat er voor ieder wat wils is, van moderne nieuwbouwwoningen tot sfeervolle, ruim opgezette buurten.

### Actieve gemeente en ondernemend klimaat

De gemeente Houten en haar ondernemers zijn actief betrokken bij de organisatie van uiteenlopende evenementen. Enkele hoogtepunten zijn de jaarlijkse Nieuwjaarsduik, het Foodtruckfestival Bon Appetito, de Cultuurnacht, Fladderen en de sfeervolle ijsbaan op het centrale plein "Het Rond".



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaf trek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

**Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten  
T. 030 - 30 31 000  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### **Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### **Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### **Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

## Wij staan voor u klaar

**Renske Maas, Daan Groenen en Nathalie Allard**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten

**T** 030 - 637 60 00

**E** houten@dekoningswonen.nl

**W** dekoningswonen.nl

**f** dekoningmakelaarshouten

**@** dekoningmakelaarshouten

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**