

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



B

ENGHERZANDWEG 19, LINSCHOTEN

€ 350.000 k.k.



WELKOM BIJ ENGHERZANDWEG 19



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Engherzandweg 19** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ martine.de.keizer@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1994		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 68 m ²
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Type woning	2-onder-1-kapwoning		
Inhoud	241 m ³		Perceeloppervlakte 145 m ²
Externe Bergruimte	4 m2		
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m2		
Energielabel	B		Kamers 3
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming begane grond		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		
Zonnepanelen	8		Slaapkamers 2
Glasvezel	aanwezig		



OMSCHRIJVING

Smaakvol gerenoveerde helft van een 2-onder-1-kapwoning in het landelijke Linschoten!

Deze charmante helft van een 2-onder-1-kapwoning gelegen tussen de steden Montfoort en Oudewater is echt de moeite waard om te zien! Of je nu starter bent of kleiner wil gaan wonen, dit is een geweldige kans! Met een moderne woonkamer, nieuwe keuken, een master slaapkamer en 2e (kinder-)slaapkamer, vloerverwarming op de begane grond en 8 zonnepanelen heb je hier alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Bel snel voor een bezichtiging en ontdek je nieuwe thuis!

De ligging is top: landelijk en toch dichtbij alles wat je nodig hebt. In de zomer geniet je volop van het buitenleven, met op loopafstand het Landgoed Linschoten en het Linschoterbos met prachtige fiets- en wandelroutes door de natuur.

Linschoten is een gezellig en karakteristiek dorp in de gemeente Montfoort, met zo'n 4.000 inwoners. Alles wat je nodig hebt is dichtbij: van een supermarkt tot leuke restaurants, sportverenigingen en basisscholen. Zin in wat meer levendigheid? Binnen 7 minuten bevind je je in het centrum van de stad Montfoort of in 10 minuten in de steden Oudewater of Woerden en je bent binnen 20 minuten in Utrecht. In de steden heb je een breder winkelaanbod, middelbare scholen en het NS-station (Woerden). Dankzij de gunstige ligging aan de A12 ben je bovendien zó in Amsterdam, Utrecht of Den Haag. Kortom: hier woon je landelijk, sfeervol én centraal. Kom snel kijken en ervaar zelf hoe fijn het hier is!

Indeling Woning:

In de hal bevindt zich de meterkast, toilet met fonteintje, verdeler van de vloerverwarming en de trap naar de 1e verdieping.

Woonkamer: Deze woonkamer ademt sfeer en biedt alle ruimte om heerlijk te ontspannen en te genieten. Dankzij de vloerverwarming en de moderne pvc-vloer voelt het altijd behaaglijk aan, of je nu lekker op de bank ploft of aan tafel zit. De half open keuken maakt het geheel extra gezellig, ideaal voor etentjes met vrienden of familie! Er is een fijne hoek voor een thuiswerkplek of knusse speelruimte voor de kleine. De strak gestuukte muren en de stijlvolle inbouwspotjes geven de ruimte een moderne, frisse uitstraling. De openslaande deuren naar de tuin maken het geheel compleet. Hier voel je je meteen thuis!

Keuken: De moderne keuken in olijfgroen (2024) heeft luxe inbouwapparatuur, te weten; aan de linkerkzijde in de fraaie kastenwand een combi-oven/magnetron, een koel-/vriezer combinatie en veel opbergruimte. Aan de rechterzijde is de keuken voorzien van een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, een vaatwasser en spoelbak met o.a. een kokend water kraan. De keuken heeft een verdiept keukenblad en is voorzien van vloerverwarming en een deur naar de zijtuin.

Tuin: De voortuin en het terras is gesitueerd op het zuid-westen. Via de zijtuin bereik je de compacte achtertuin, waar je s avonds lekker even in de schaduw van een kopje cappuccino kunt genieten.

OMSCHRIJVING

Berging: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande houten berging met een overkapte ruimte om fietsen onder te plaatsen.

Parkeren: In de voortuin is een parkeerplaats voor één auto gecreëerd.

1e verdieping

Overloop : Via de vaste trap bereik je de 1e verdieping met toegang tot de 2 slaapkamers en separate wasruimte en badkamer.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De master slaapkamer is voorzien van raampartijen aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning en heeft naast een comfortabele afmeting een sfeervolle inrichting.

Slaapkamer 2: Deze kamer dient goed als compacte (kinder)slaapkamer en is aan de voorzijde van de woning gelegen.

Alle ramen op deze verdieping zijn voorzien van horren.

Badkamer: De badkamer is grotendeels gerenoveerd in 2024 door middel van het plaatsen van een vernieuwde wastafel en wastafelmeubel, toilet, douchebak en douchewand.

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden:

- Gerenoveerde helft van een 2-onder-1-kapwoning in het mooie Linschoten!
- 1 ruime masterslaapkamer met een (2e compacte) kinderslaapkamer
- Nieuwe keuken (2024) met luxe inbouwapparatuur
- Begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming (2024)
- Vernieuwd toilet en fontein (2024) op de begane grond
- Voorzien van 8 zonnepanelen (gedeeltelijk uit 2019)
- Nieuwe meterkast met 8 groepen (2024)
- Elektra in woning is geheel vernieuwd
- CV combiketel Nefit Proline HRC 24/CW4 (2012)
- Energielabel B
- Erfdienstbaarheid: recht van overpad om bij de woning te komen.



























































PLATTEGROND -



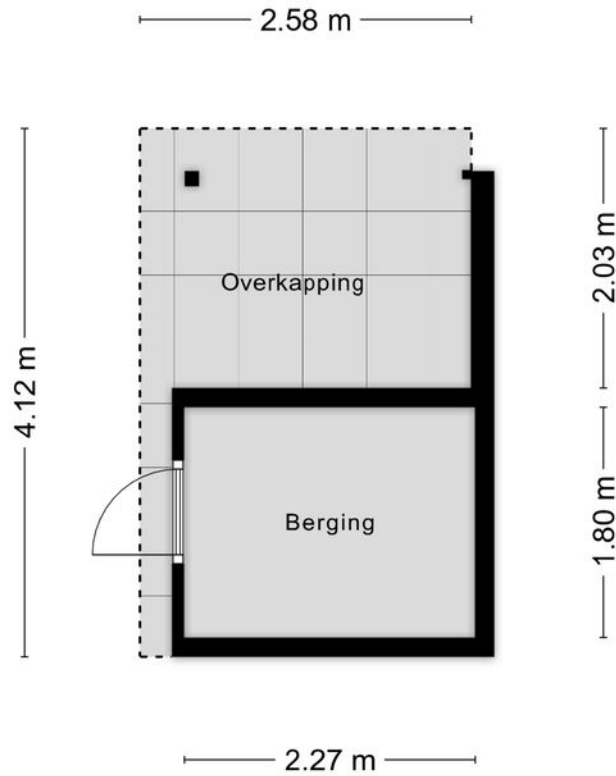
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Linschoten, 549

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1632

KADASTRALE SECTIE

A

GEMEENTE

Linschoten

PERCEELOPPERVLAKTE

145 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Linschoten
Sectie A
Perceel 1632

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



Clausules

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. 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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

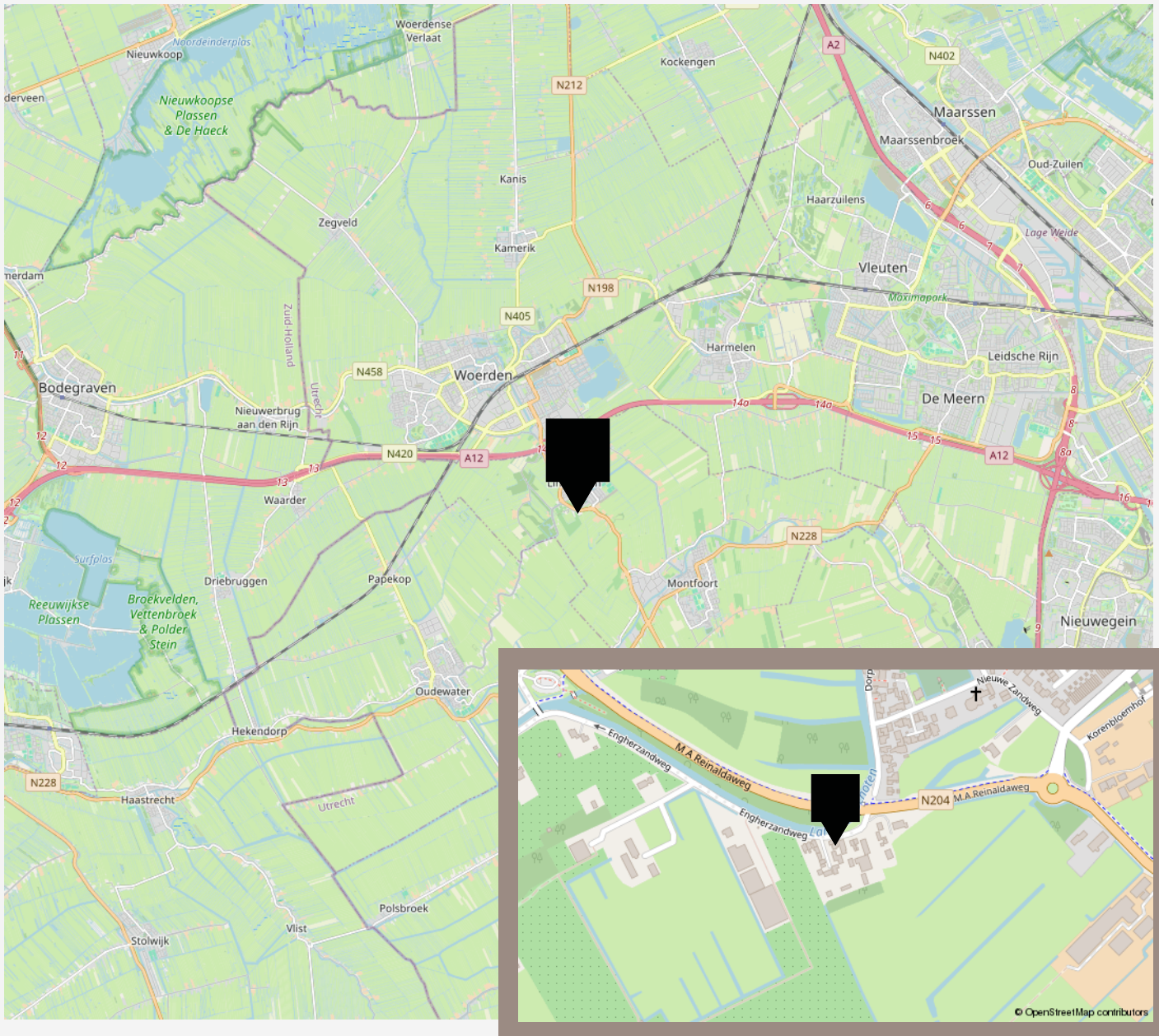
Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzonderheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan via de akte van levering aan de opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in een notariële akte (van levering) waarbij de huidige eigenaar de eigendom heeft verkregen. Een kopie van dit zgn. eigendomsbewijs of eventuele andere van belang zijnde stukken zijn te vinden in uw move.nl account of op te vragen via de makelaar.

LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de voorraadkast	X		
- Plank in het washok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl