

# Jouw plek?



**Heemraadserf 18  
te Houten**

Vraagprijs € 1.000.000 k.k.

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars



## Omschrijving

Met trots verkopen wij deze prachtig verbouwde vrijstaande villa welke middels de berging is geschakeld. Gelegen op toplocatie aan de Heemraadserf, een fijne plek aan de rand van het geliefde "Oude Dorp" van Houten!

Dit is dan ook met recht een unieke kans! Zelden komt er in Houten een vrijstaande villa met een perceel van 450 m<sup>2</sup> te koop. Wij bieden jou dan ook van harte de kans om deze unieke vrijstaande villa met prachtig aangelegde tuin met volop privacy te bemachtigen.

Dus is vrijstaand wonen een lang gekoesterde wens? Op een royale kavel van 450 m<sup>2</sup>? Zoek je een op en top luxe semi vrijstaande villa met een exclusieve uitstraling?

Pak dan deze unieke kans!

Recentelijk is de gehele begane grond gerenoveerd, waar niet is bezuinigd op de materialen. Met een fantastische uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat en een gigantische prachtig aangelegde tuin. Op een plek waar je dan ook heerlijk van het buitenleven kunt genieten en waar voorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer, en het gezellige "Oude Dorp" op korte afstand zijn gelegen.

Kom dus snel kijken bij deze exclusieve villa aan de Heemraadserf 18. Hier vind je rust en ruimte, een prachtige kavel, een hoog afwerkingsniveau en een prachtige uitgebouwde woonkeuken. Voeg daar het gemak van scholen in de nabijheid en het boodschappen kunnen doen op diverse locaties aan toe en je hebt een prachtig huis te pakken!

5x GEEN PLEK ZOALS HEEMRAADSERF 18 IN HOUTEN:  
 - geheel gerenoveerde begane grond met uitbouw met lichtstraat op een perceel van 450 m<sup>2</sup>;  
 - super Luxe Porsche design Poggenpohl

keukenopstelling;  
 - zeer royale prachtig aangelegde tuin met veel privacy;  
 - begane grond heeft vloerverwarming en veel raampartijen;  
 - mooiste plekje aan de rand van het geliefde "Oude Dorp" van Houten.

### IS DE HEEMRAADSERF 18 DÉ PLEK VOOR JOU?

Een perfecte ligging, aantrekkelijke architectuur met veel raampartijen, een royale fraai vormgegeven living, sfeervolle woonkeuken en een gigantische tuin. Ook voor kinderen is de woning op een heerlijke plek gelegen. Fijn spelen in de eigen tuin, en in de buurt, speel- en sportvoorzieningen.

Ook de ligging centraal in het land is zeer aantrekkelijk. Uitvalswegen en openbaar vervoersmogelijkheden zijn allemaal binnen 10 minuten bereikbaar.

### Indeling:

De auto wordt geparkeerd op de eigen oprit. Via de entree is de ruime hal bereikbaar. De hal biedt toegang tot de diverse leefruimten van de woning. De toiletruimte is modern strak afgewerkt en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De living is speels ingedeeld en heeft veel raampartijen en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin waardoor er een goede lichtinval ontstaat.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een mooie lichtstraat. Hier is de woonkeuken gerealiseerd.

In deze woonkeuken kan je een grote eettafel kwijt. De openslaande deuren geven ook vanuit hier toegang tot de tuin.

## Omschrijving

De keuken is ingericht met een super luxe Porsche Design Poggenpohl keukenopstelling voorzien van alle Miele inbouwapparatuur en een prachtig silestone werkblad. Deze keuken is een echte eye-catcher van de villa.

De bijkeuken heeft een tegelvloer en is voorzien van een op maatgemaakte kastenwand met de aansluitingen voor de was apparatuur. Deze kastenwand is volledig ingericht met onder andere sorteerlades.

De gehele begane grond is uitgevoerd met een tijdloze tegelvloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafond alsmede mooie binnendeuren.

Op de eerste verdieping beschik je over een overloop met een walk in closet, 3 slaapkamers waarvan de master bedroom toegang heeft tot het riante zonnige dakterras.

De ruime badkamer is in lichte kleuren uitgevoerd en is voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel met meubel.

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder. Hier bevindt zich ook de cv-ketel. Op deze verdieping zijn meerdere mogelijkheden realiseerbaar onder andere een extra slaapkamer.

De tuin vormt een waar paradijs. Prachtige beplanting, diverse terrassen en de volledige privacy vormen een smaakvol geheel. De zonligging is perfect en een tuinier kan zich hier volledig uitleven. Het perceel is 450 m2 en vormt een rustige oase met een optimale privacy binnen onze soms hectische wereld.

Tevens heeft de tuin nog een extra houten berging voor je tuingereedschap.

Heb je behoefte aan meer bergingsruimte, een hobbyruimte of kantoor aan huis of heb je nog creatieve ideeën? Dan is het houten bijgebouw een perfecte toevoeging aan dit fraaie geheel.

Concluderend betreft het hier een zeer bijzondere villa gelegen op een prachtig perceel van 450 m2!

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

Neem contact met ons op, wij laten je deze bijzondere villa graag van binnen zien!

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.

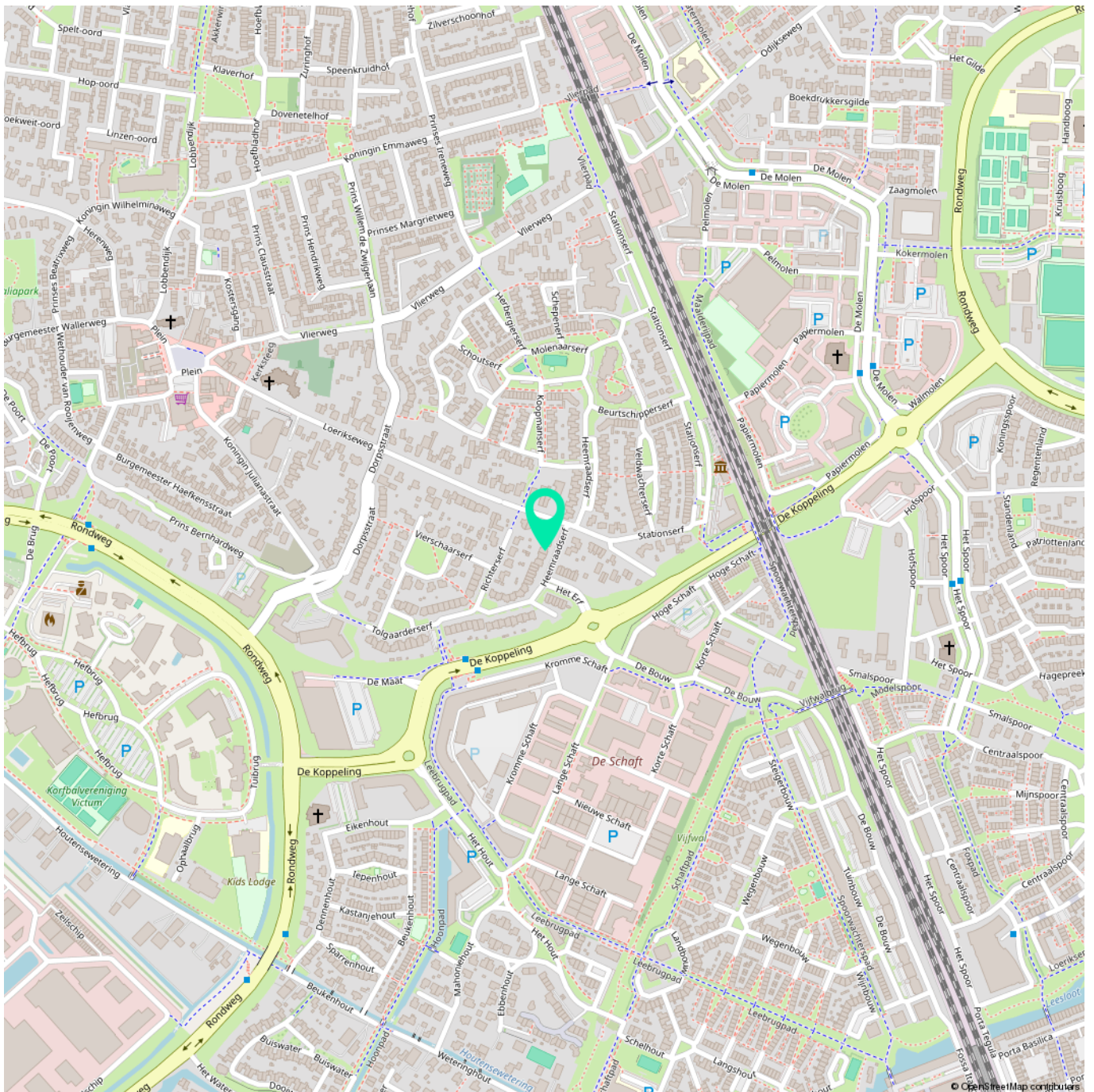
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

# 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.



# Heemraadserf 18 te Houten



























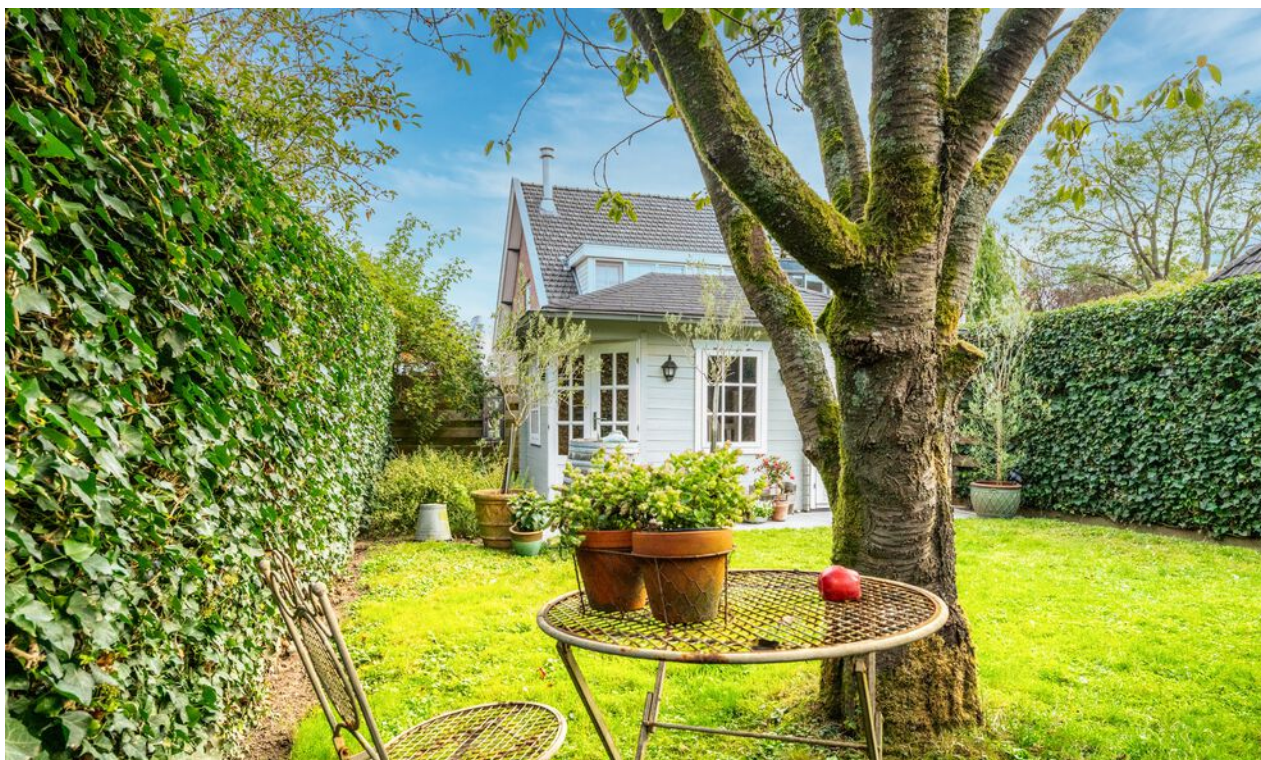








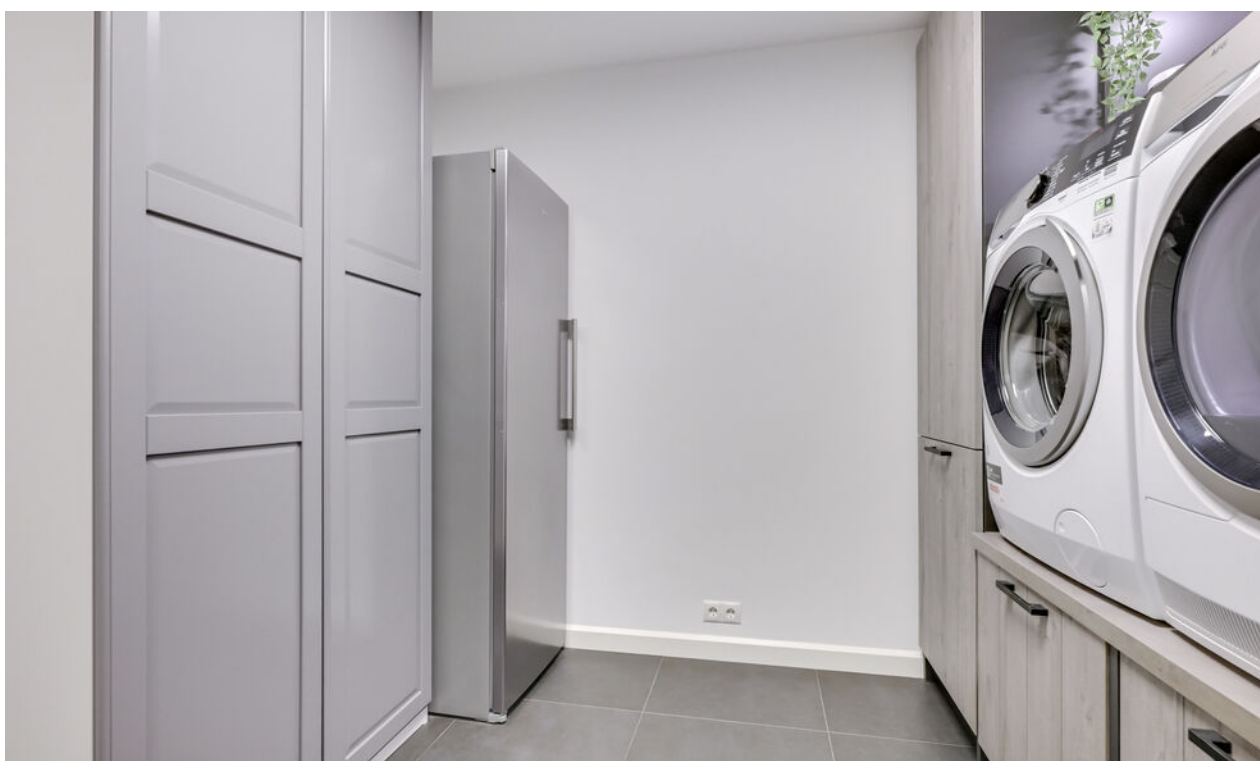
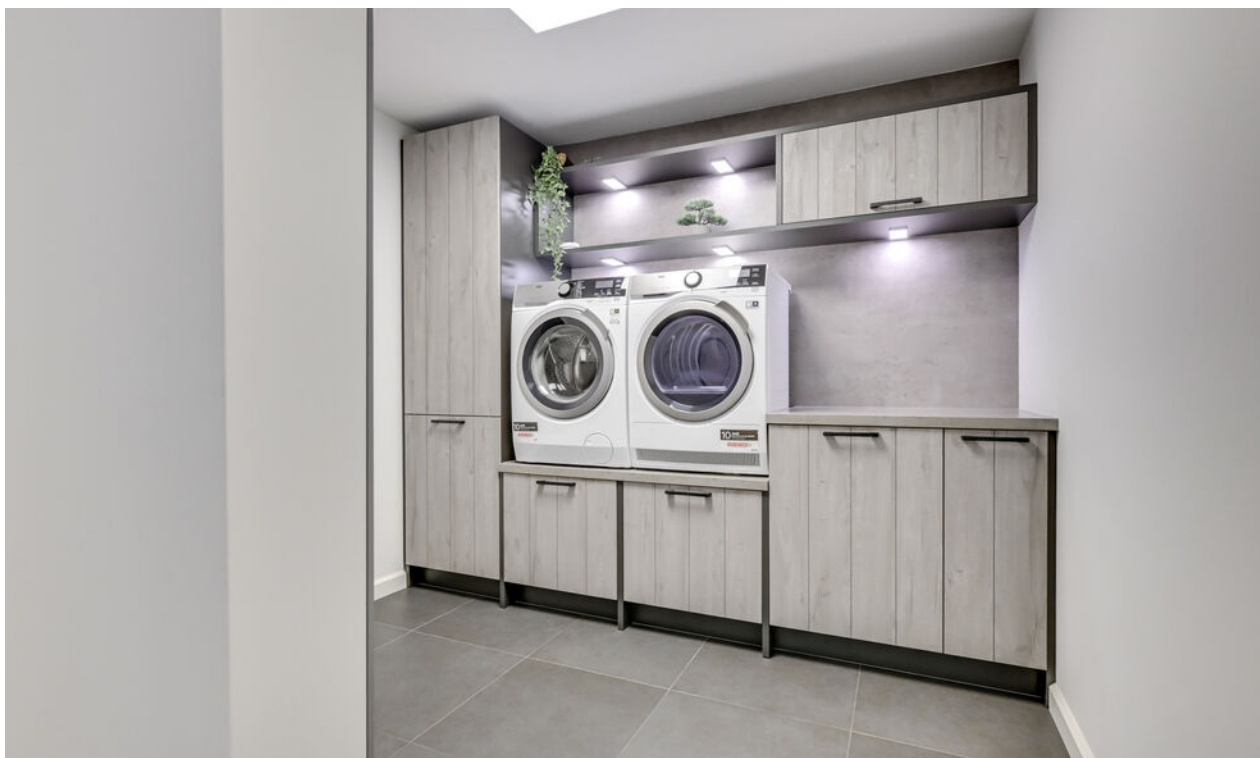


























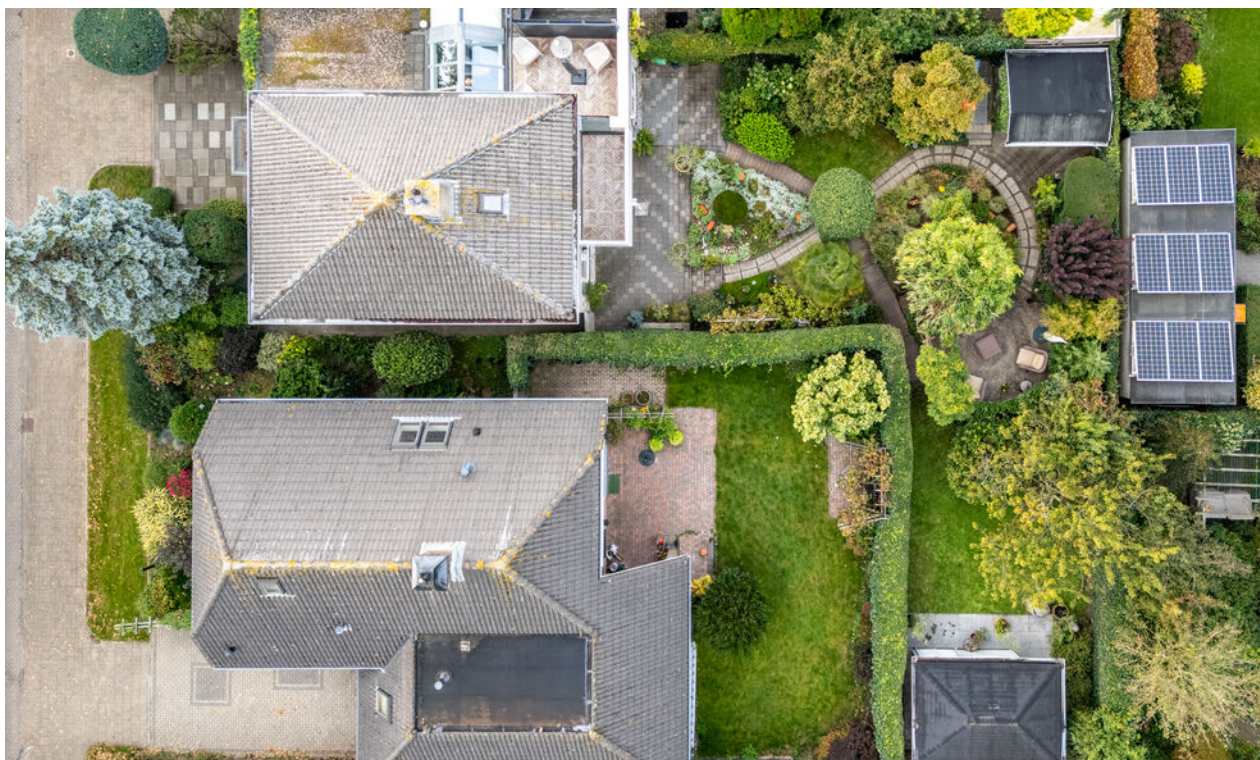










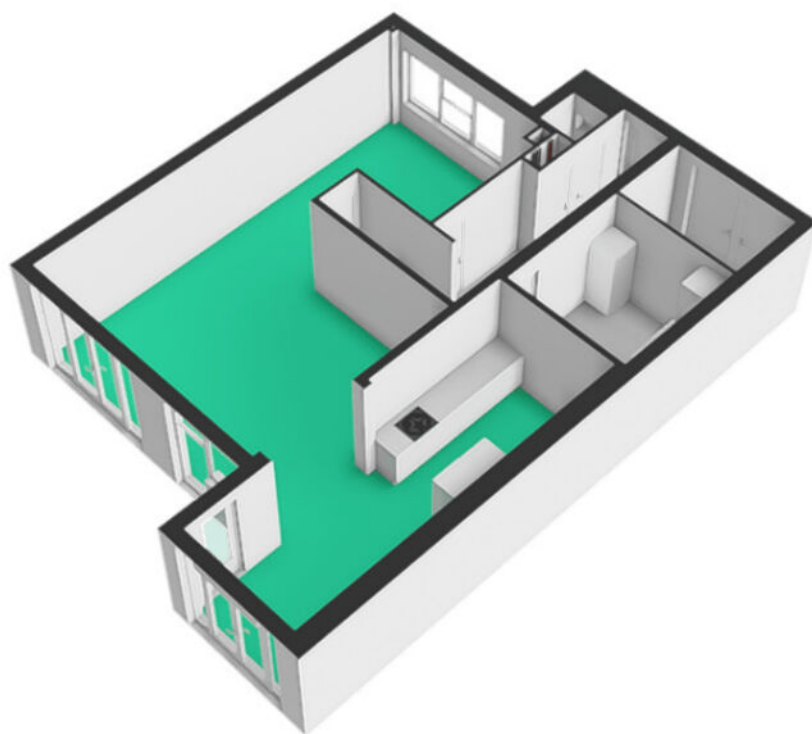


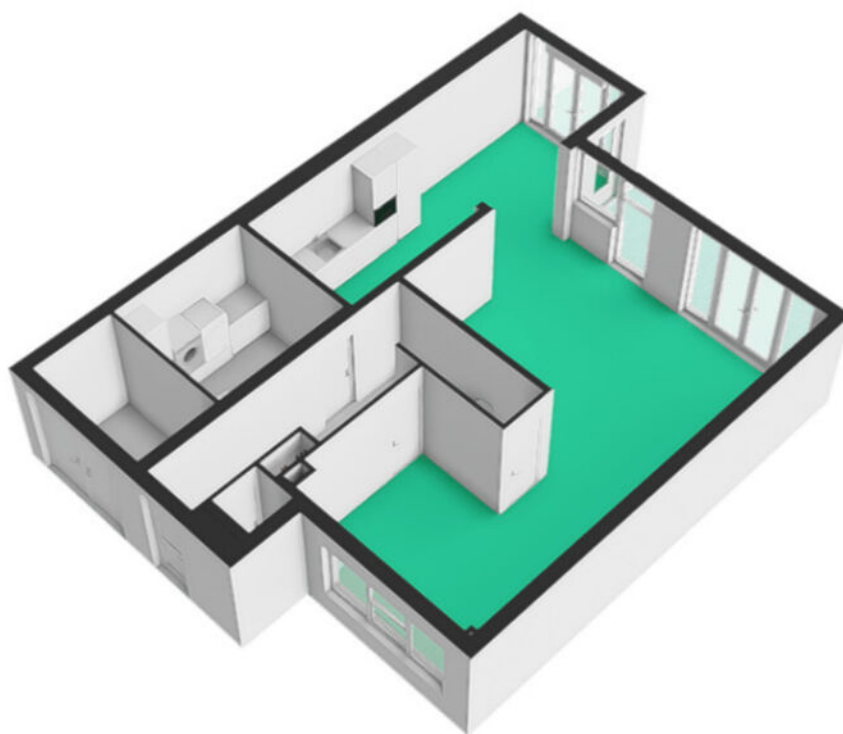


Heemraadserf 18 - Houten  
Begane Grond



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

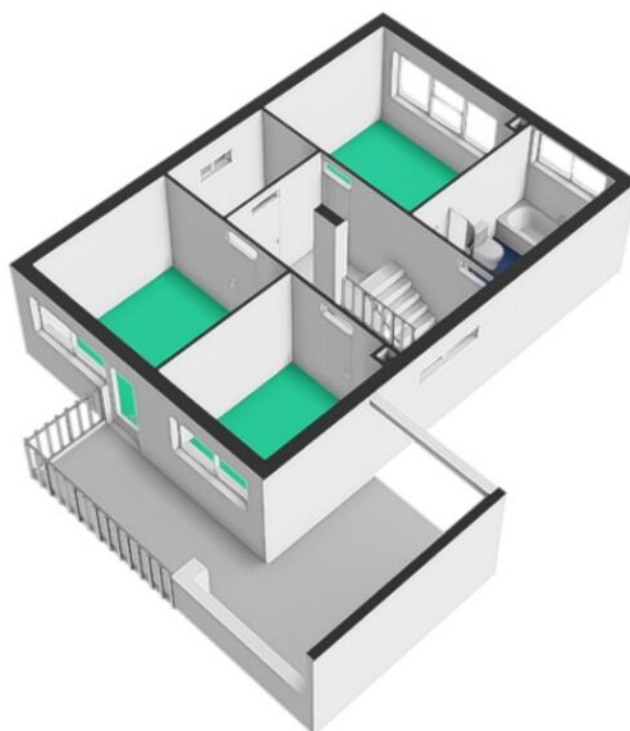


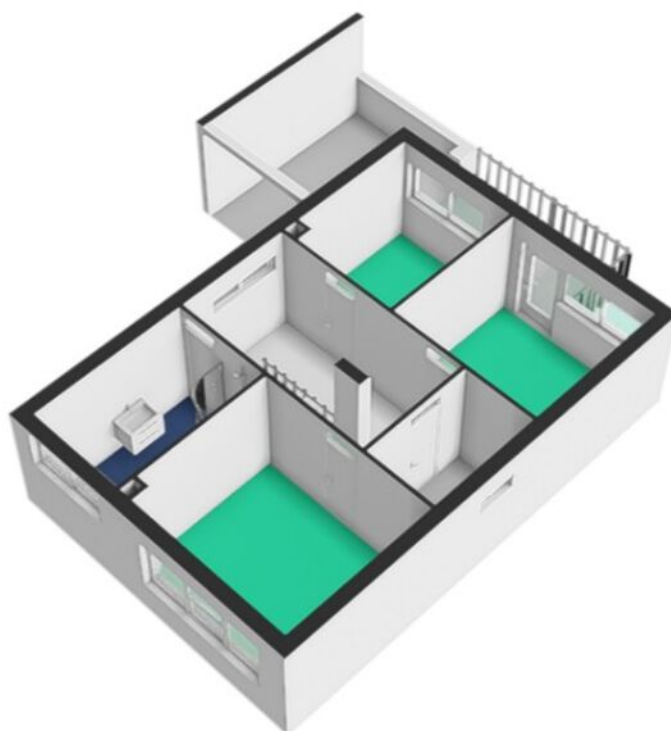


Heemraadserf 18 - Houten  
Eerste Verdieping

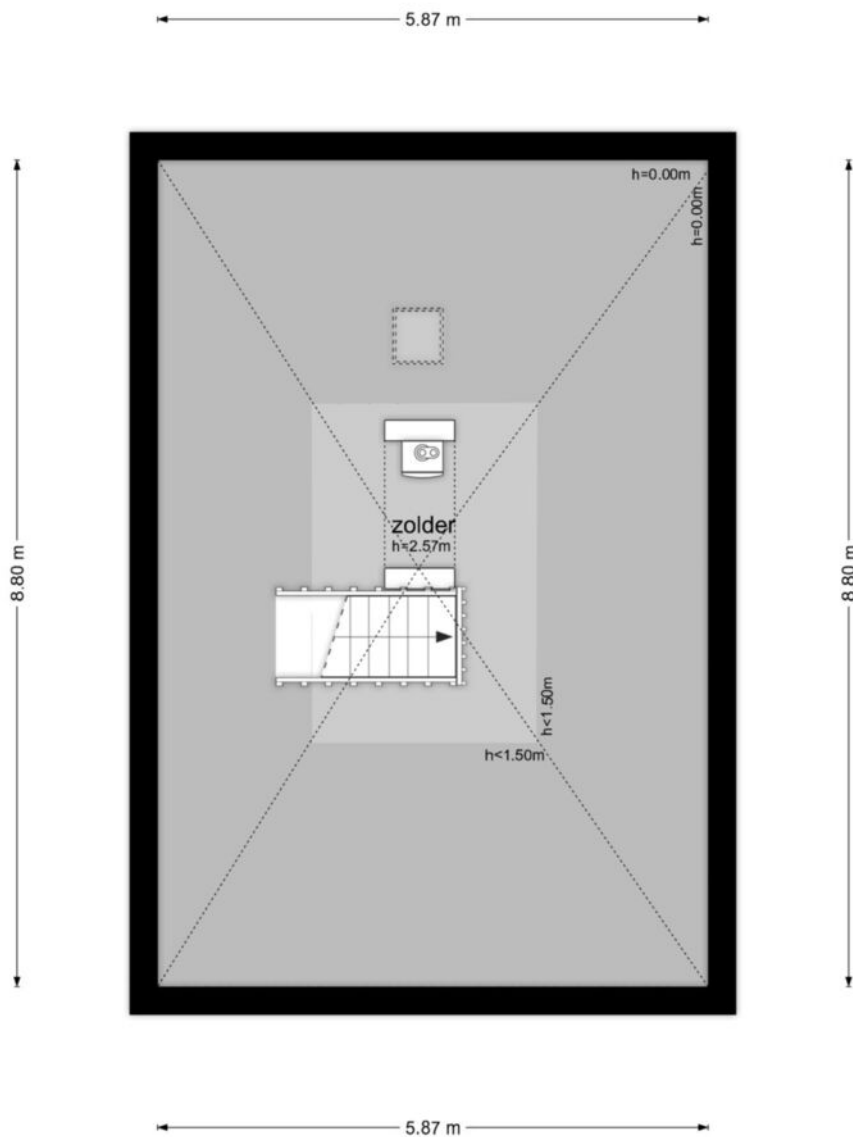


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

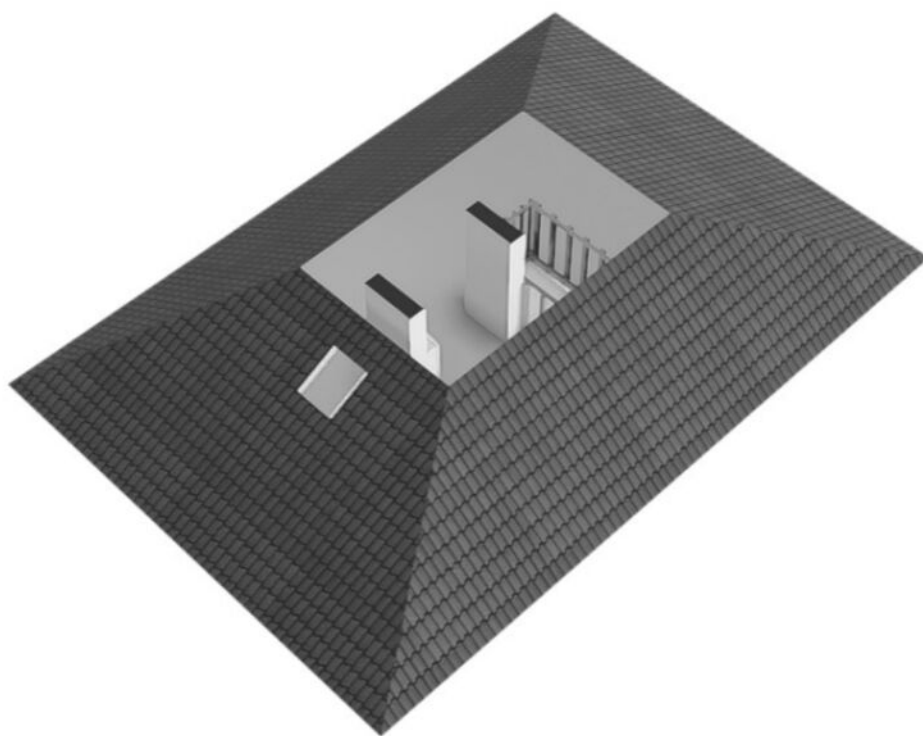


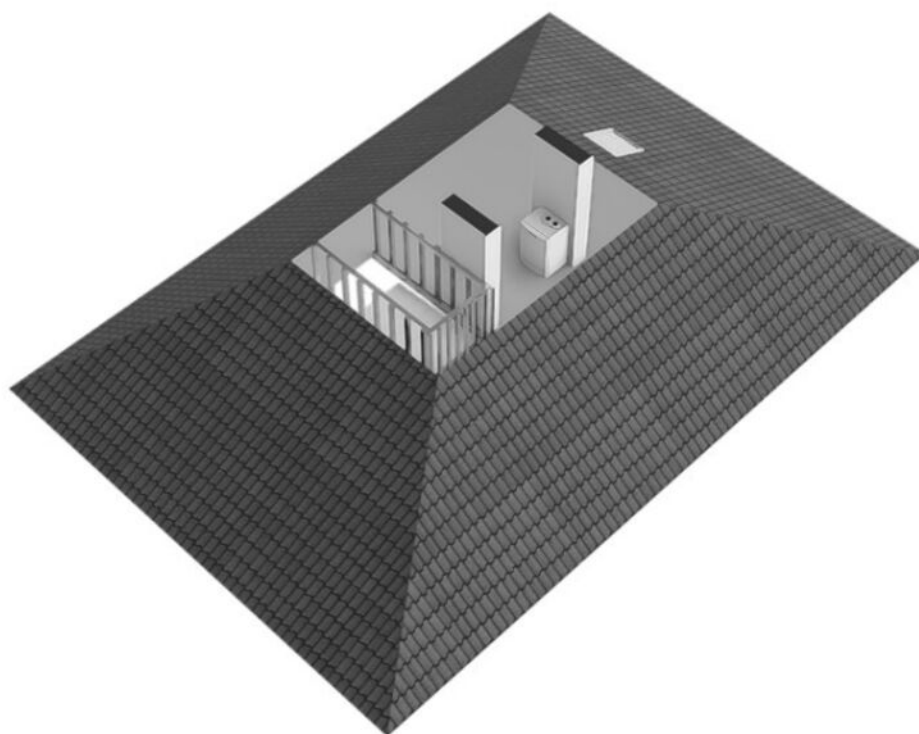


Heemraadserf 18 - Houten  
Tweede Verdieping

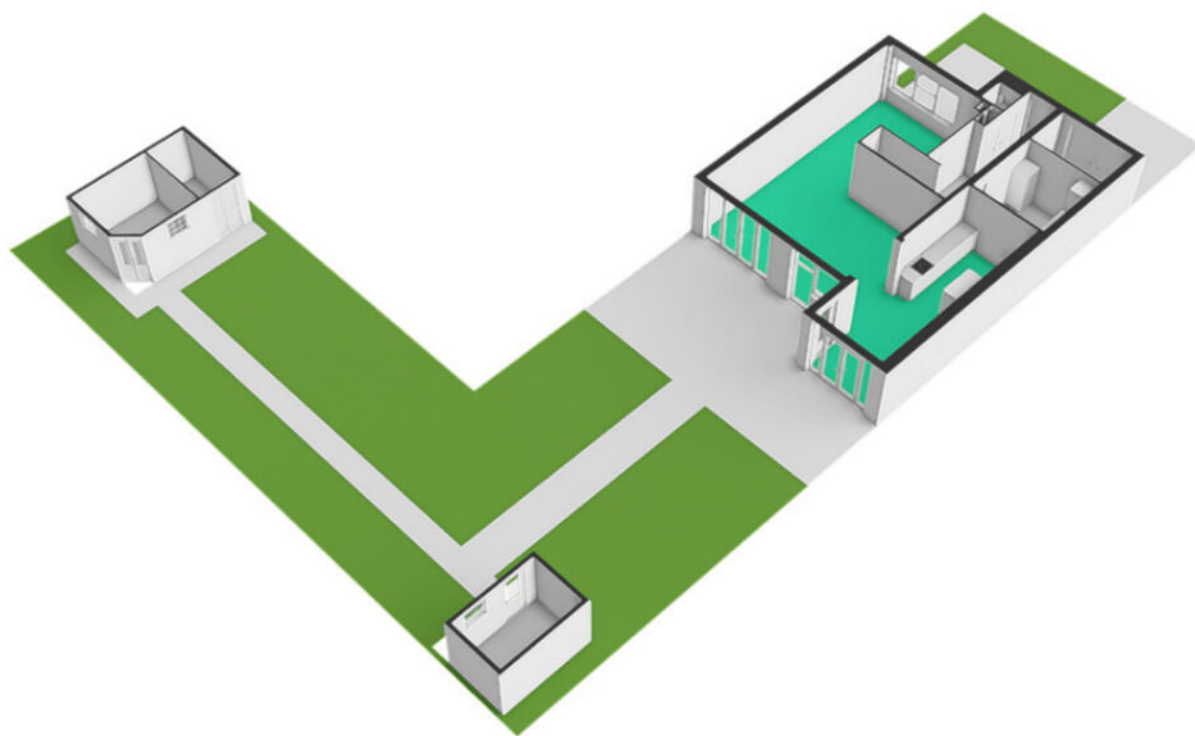


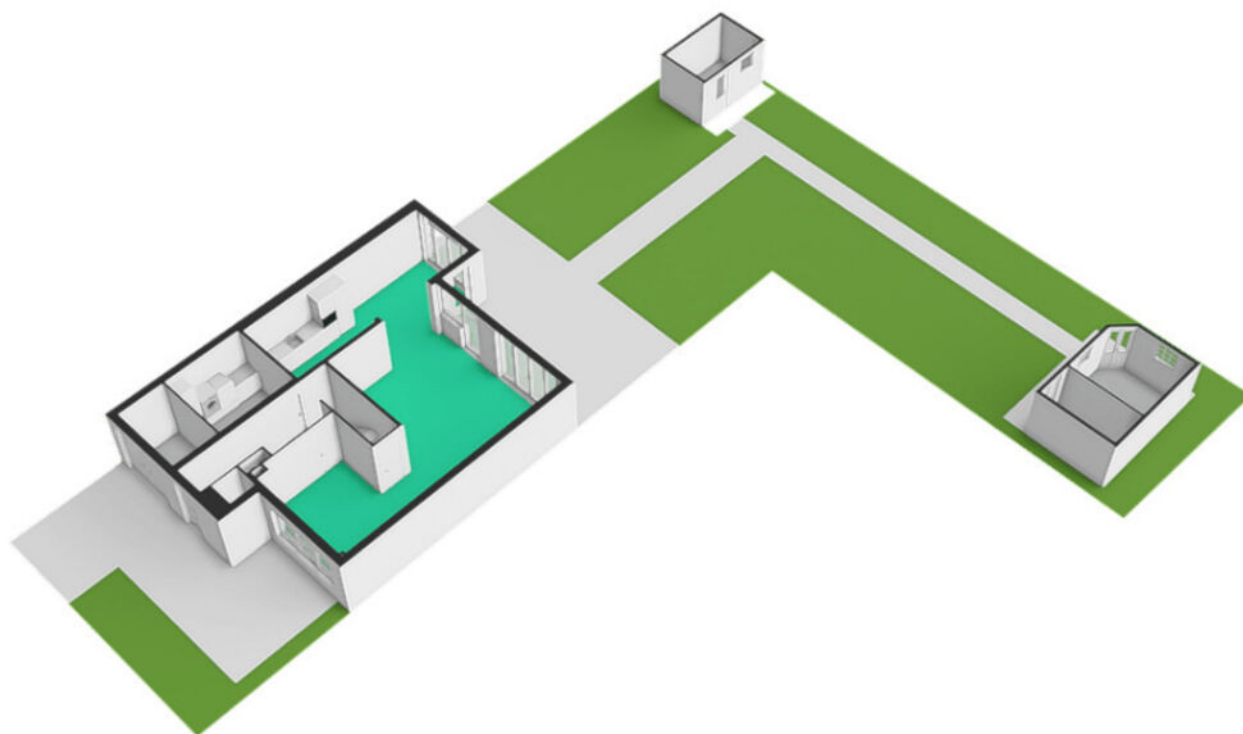
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



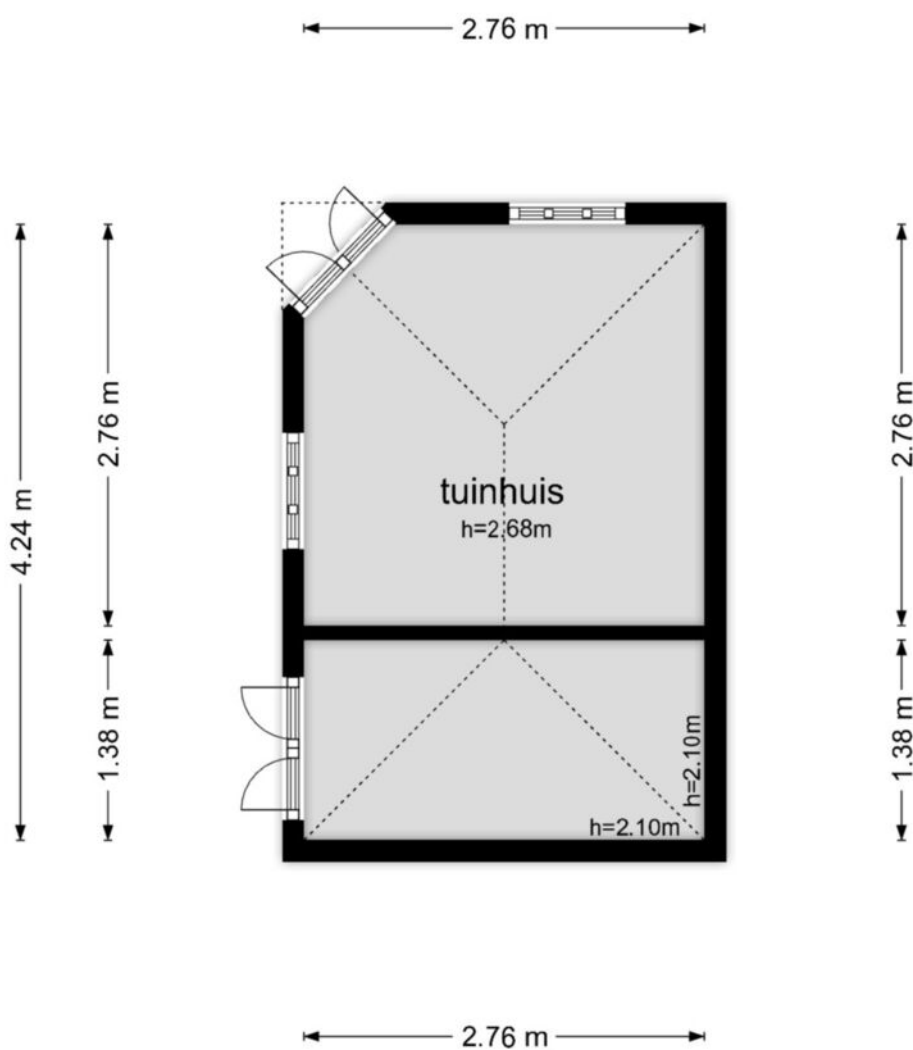




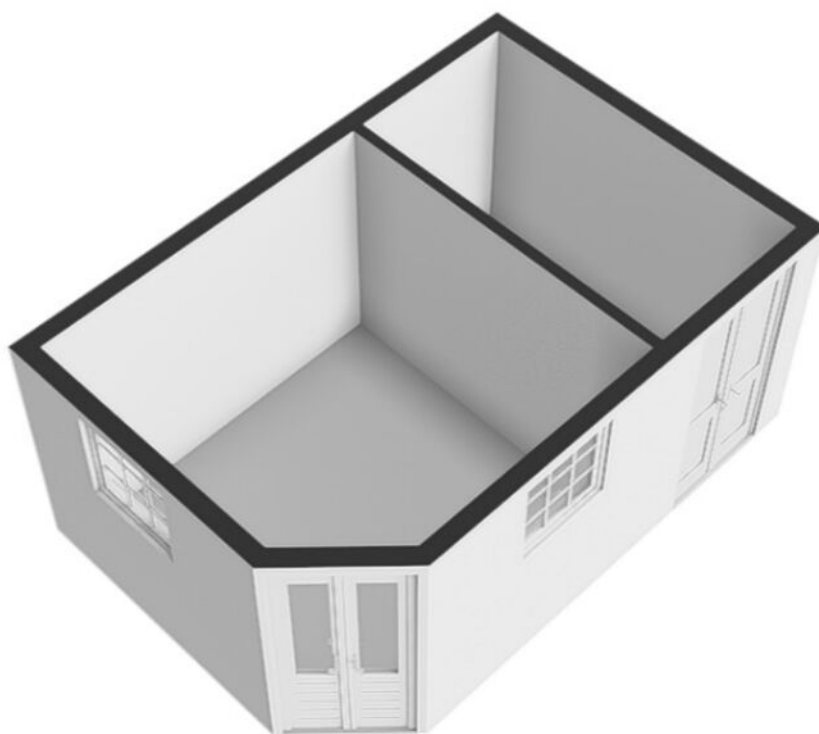


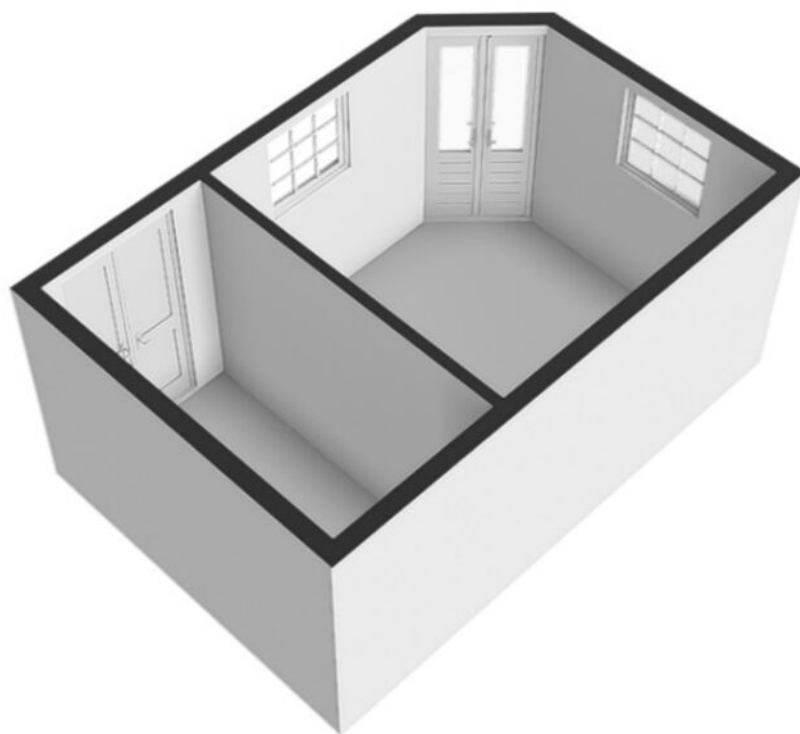


## Heemraadserf 18 - Houten Tuinhuis

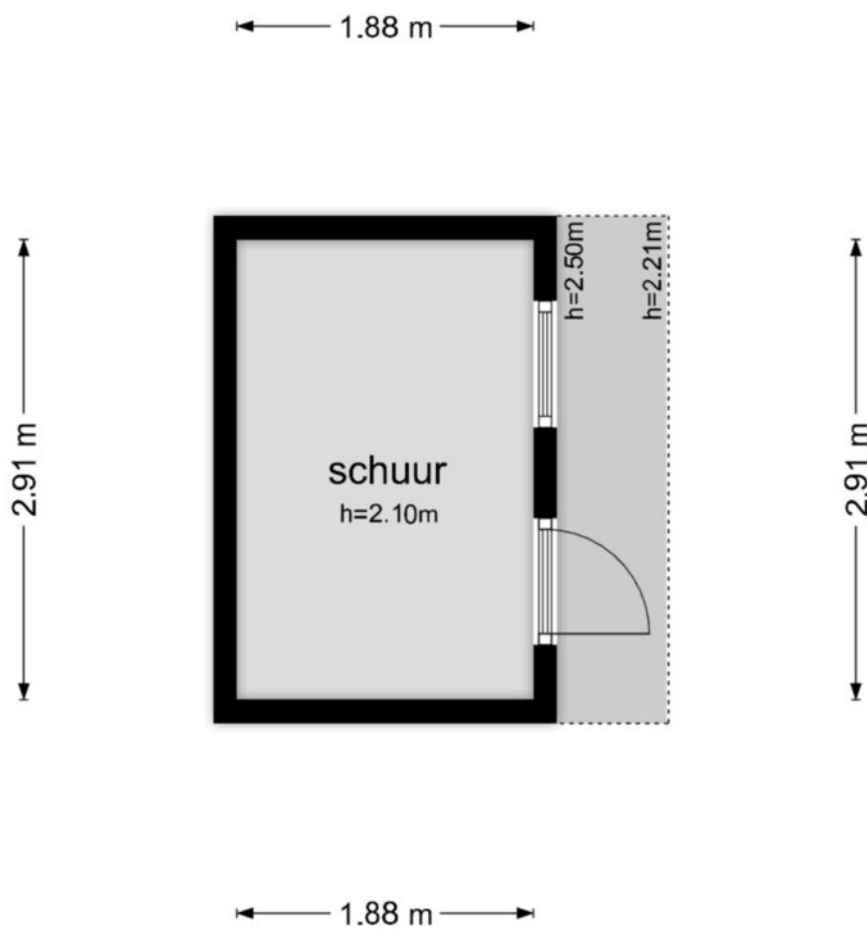


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

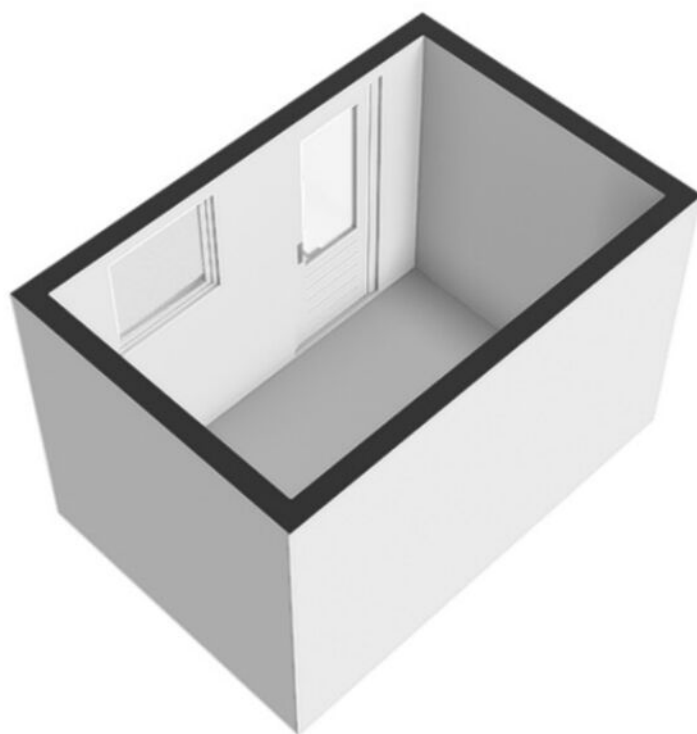


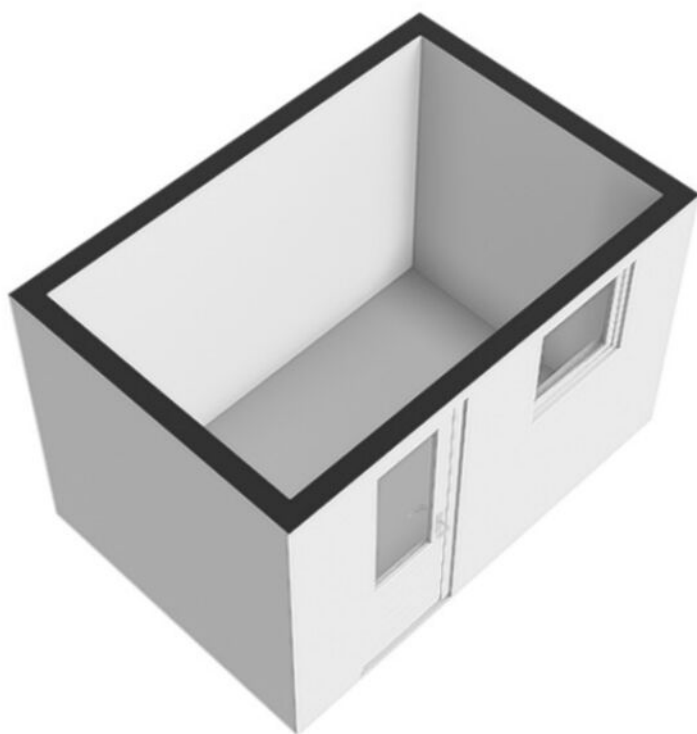


## Heemraadserf 18 - Houten Schuur



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





## Kenmerken

| Algemeen            |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Soort               | villa                               |
| Type                | vrijstaande woning                  |
| Woonoppervlakte     | 143 m2                              |
| soort bouw          | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar            | 1990                                |
| Isolatie            | volledig geïsoleerd                 |
| Energielabel        | C                                   |
| aantal kamers       | 6                                   |
| Inhoud              | 582 m3                              |
| Aanvaarding         | in overleg                          |
| Locatie             | in woonwijk                         |
| Faciliteiten        |                                     |
| Garage              | geen garage                         |
| Berging ja/nee      | ja                                  |
| Parkeerfaciliteiten | op eigen terrein, openbaar parkeren |
| CV-ketel            | Intergas 2015                       |
| CV-brandstof        | gas                                 |
| Tuin                |                                     |
| Tuin:               | achtertuin, voortuin, zijtuin       |
|                     |                                     |
|                     |                                     |
|                     |                                     |
|                     |                                     |

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

### Leidsche Rijn



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

### Houten



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

### Vleuten



Middenburcht 23 T (030) 666 39 98  
3452 MS Vleuten 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](https://www.brecheisen.nl)

 [Brecheisen Makelaars](https://www.facebook.com/BrecheisenMakelaars)

 [@brecheisenmakelaars](https://www.instagram.com/brecheisenmakelaars)

 [Brecheisen Makelaars BV](https://www.linkedin.com/company/brecheisen-makelaars)



A photograph of a man and a young child sitting in bed, reading a book together. The man is on the left, looking at the book with a slight smile. The child is on the right, also looking at the book. They are in a bed with white pillows and a patterned blanket. The background is a light blue wall with a subtle pattern of windows and plants.

**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)