

Jouw plek?



**Kamgras 163
te Houten**

Vraagprijs € 975.000 k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars



Omschrijving

Droom jij al lang van een op en top luxe energie neutrale volledig gasloze hoekwoning? Waar niet bespaard is op afwerking en enkel uitstekende materialen zijn gebruikt? Een ruim perceel van 300 m2 met strak aangelegde tuin is wat jij zoekt? Een instapklare woning die indruk maakt door haar allure en karakteristieke uitstraling met uitzonderlijke ligging in de recent opgeleverde fraaie nieuwe wijk "de Kiem"? En is een geïsoleerde garage (ca 18 m2) en parkeren op eigen terrein voor 2 auto's al een lang gekoesterde wens?

Dan is de Kamgras 163 de plek die jij zoekt!

5x GEEN PLEK ZOALS KAMGRAS 163 IN HOUTEN:

- prachtige uitgebouwde energie neutrale hoekwoning met energielabel A++++;
- groot perceel van 300 m2 en circa 159 m2 woonoppervlak alsmede geïsoleerde garage van ca. 18 m2;
- sfeervolle en luxe inrichting;
- strak aangelegde voor-, zij- en achtertuin en oprit voor meerdere auto's;
- energie neutraal (nul-op-de-meter) door warmtepomp en 19 zonnepanelen.

Wat voorop staat bij deze tijdloze instapklare hoekwoning is duurzaamheid, stijlvolle en een hoge kwalitatieve afwerking. Zo is de gevel voorzien van karakteristieke uitstraling. De stijl en kleurstelling van de woning sluiten perfect aan bij de omliggende bebouwing. De hoekwoning heeft op de begane grond een mooie pvc vloer, vloerverwarming, gestuukte wanden en plafonds, hoge plinten in de gehele woning en is gesitueerd op een ruime kavel van 300 m2 met garage en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De fraai aangelegde tuin is zonnig door de ligging op het zuidoosten. In de zon of in de schaduw? De keuze is er de

gehele dag. Tevens heeft de tuin privacy.

Het optimale wooncomfort komt hier tot uiting door o.a. de vloerverwarming door de gehele woning en de extra ruimte welke is gecreëerd door de uitbouw op de begane grond waardoor er een riante living is ontstaan met openslaande deuren naar de tuin waar het heerlijk vertoeven is.

Hieronder volgt een impressie van deze woning. Bij een uitvoerige bezichtiging krijg je een goede indruk van alle bijzonderheden die deze woning te bieden heeft.

Reeds bij aankomst van de woning valt de bijzondere plek, het riante perceel en de eigen parkeergelegenheid op die deze hoekwoning biedt.

De hal is royaal, de warme sfeer, perfecte staat van afwerking en het hoogwaardige materiaalgebruik springen hier gelijk in het oog. Een goed voorproefje van wat je in de rest van de woning kan verwachten.

Indeling:

Entree, hal, meterkast, luxe afgewerkte ruim ingerichte toiletruimte met wandcloset en fonteintje, inpandig bereikbare geïsoleerde ruime garage met dubbele deuren naar de oprit alsmede een toegangsdeur naar de tuin.

Middels een fraaie taatsdeur is de riante uitgebouwde living bereikbaar welke is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De living heeft veel lichtinval onder andere door het extra raam in de zijgevel.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keuken is oprecht het pareltje van de woning door de prachtige op maat gemaakte keukenopstelling. Deze is uitgevoerd met een wandmeubel, een eiland met een hardstenen marmer geaderd werkblad, Quooker

kraan en alle benodigde inbouwapparatuur o.a. inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en ook de wijnkoelkast laten wij niet onbesproken.

Deze gehele verdieping is voorzien van een prachtige in visgraat gelegde PVC vloer met hoge plinten met vloerverwarming, gestuukte muren en plafond.

Eerste verdieping:

Ruime hal. Ook hier bevindt zich een raam in de zijgevel. Tevens zijn er op deze verdieping 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is uitgevoerd met een walk in closet.

De luxe ingerichte badkamer is voorzien van een inloofdouche, een vaste wastafel met bijpassend meubel, spiegel met verlichting en een vrij hangend toilet.

Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en gestuukte wanden.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping is een riante zolder welke is inbegrepen in het woonoppervlak en biedt de mogelijkheid om nog 2 extra slaapkamers te realiseren. De huidige daglichttoetreding maakt dat deze ruimte nog niet volledig als voorwaardig woonruimte kan worden aangemerkt.

Tevens is er een aparte ruimte met de opstelling van de warmtepomp, het WTW ventilatiesysteem en de aansluitingen voor de was apparatuur.

De hoekwoning ligt op een prachtig perceel van 300 m² waarbij de tuin beschikt over een heerlijk terras.

Tot slot willen wij laten weten dat de woning ruimte, rust, sfeer en luxe uit ademt. Voor iemand op zoek naar een

prachtige en sfeervolle hoekwoning gelegen op één van de meest bijzondere plekjes in Houten biedt dit dan ook een uitgelezen kans om heerlijk te gaan wonen.

De winkels, N.S. station, park, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Winkelcentrum Castellum en de Oosterlaakplas op loopafstand te bereiken.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

Neem contact met ons op, wij laten je deze bijzondere hoekwoning 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.

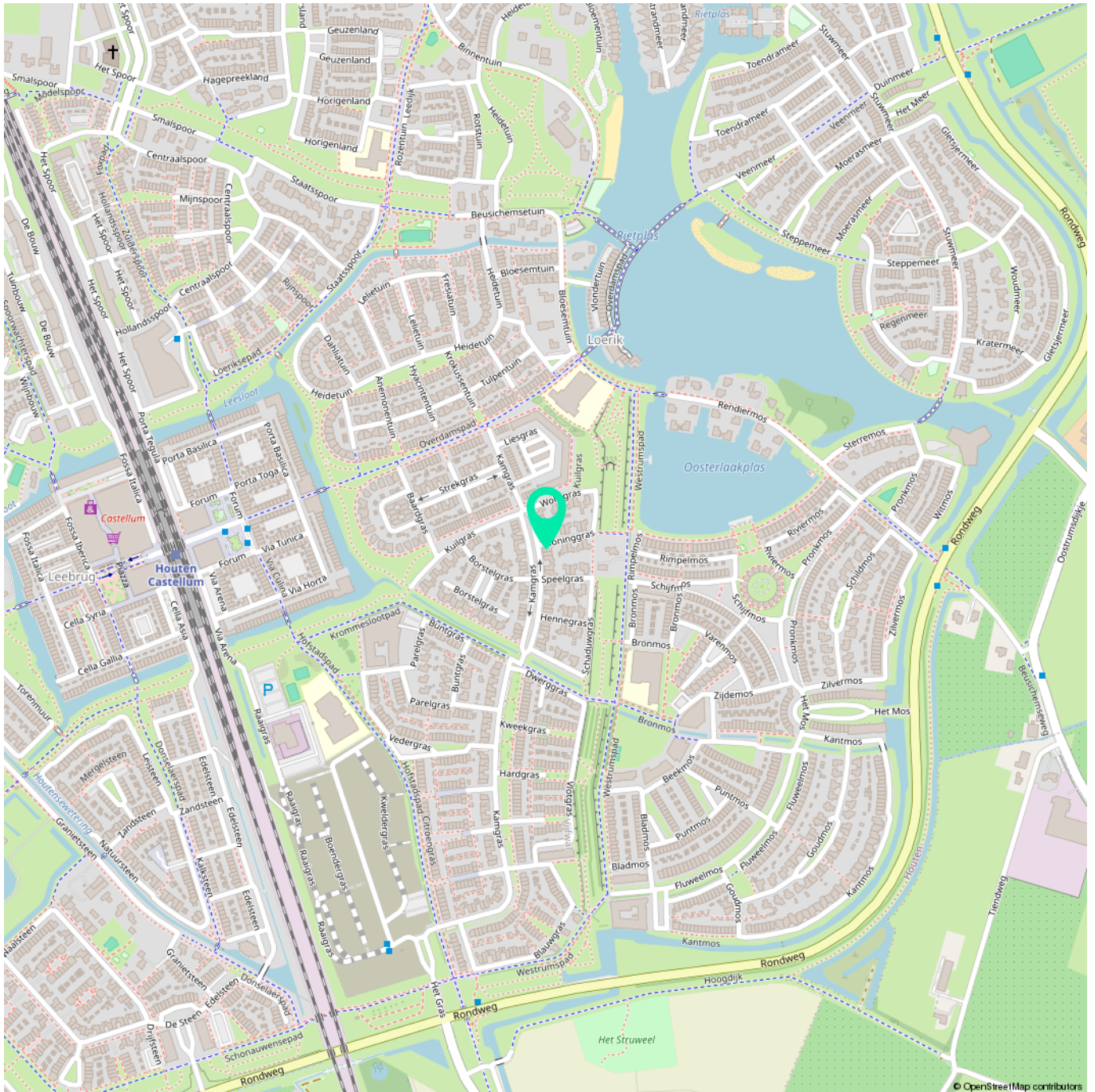
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

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.



Kamgras 163 te Houten















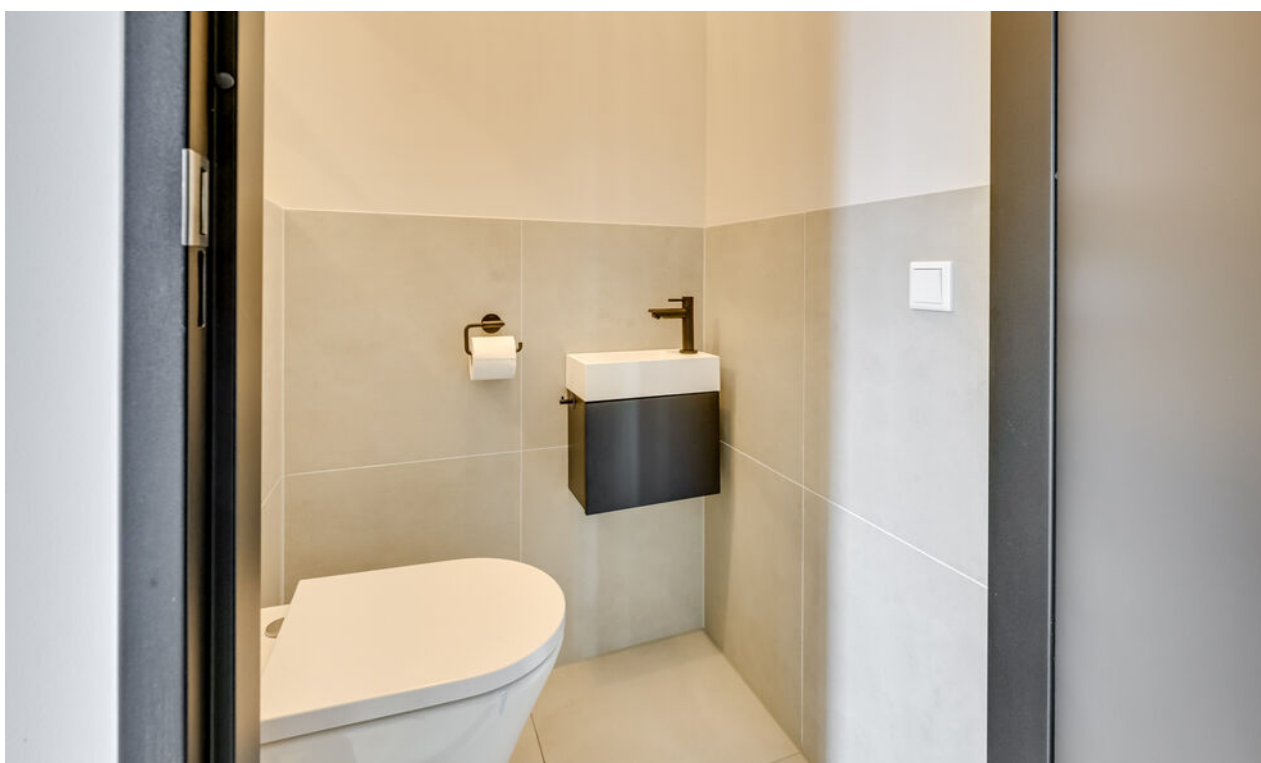










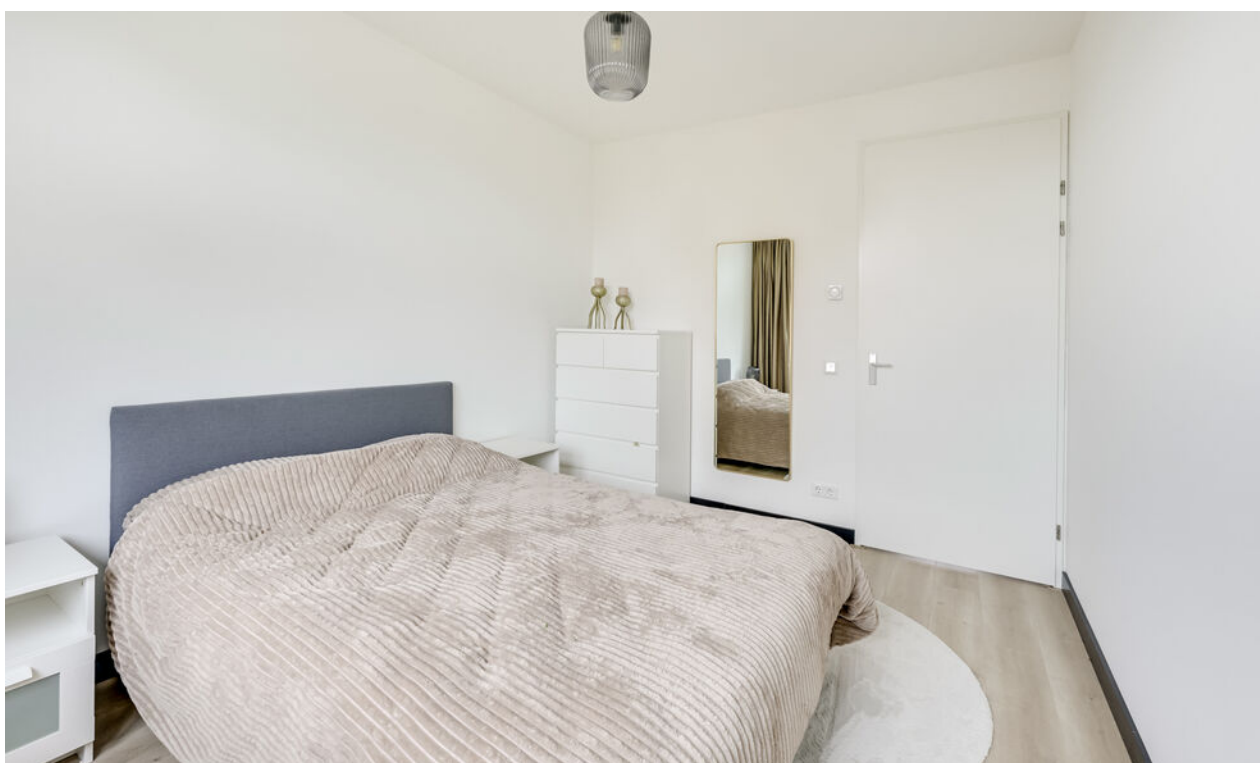




















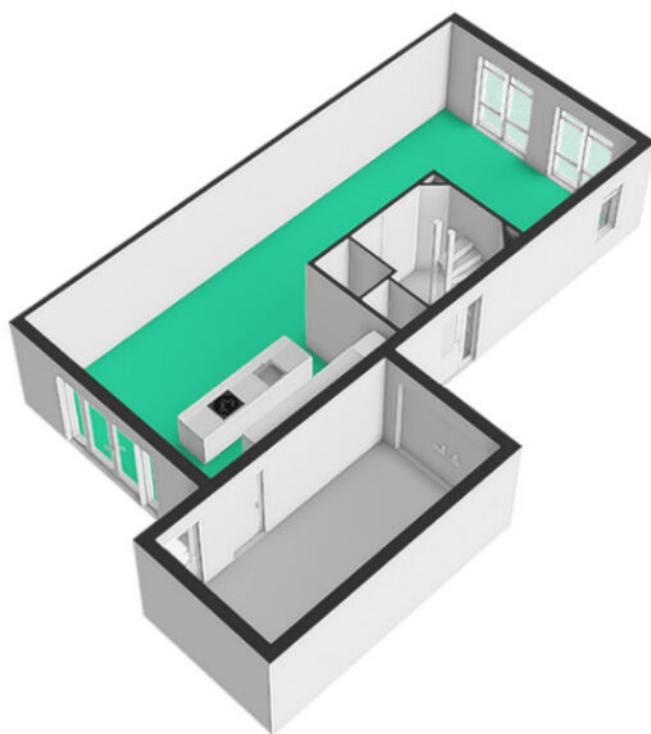


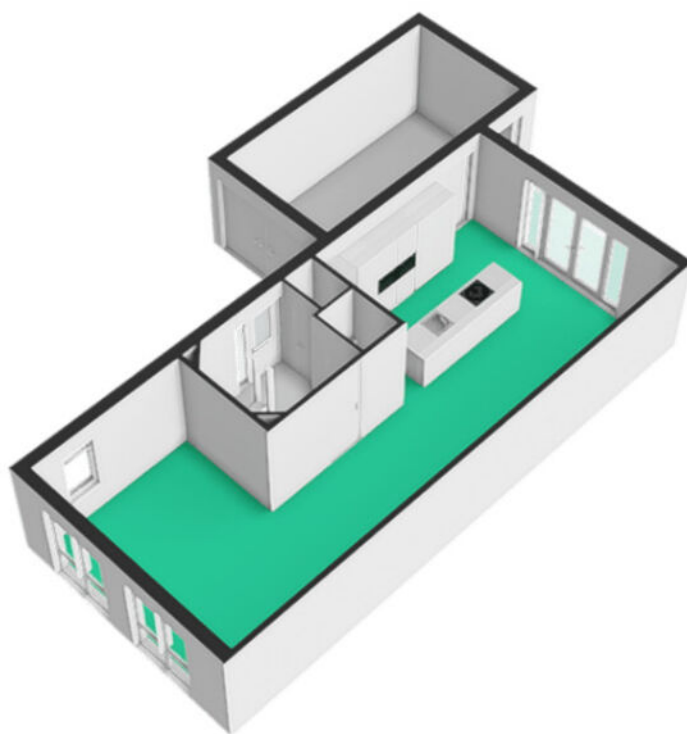






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

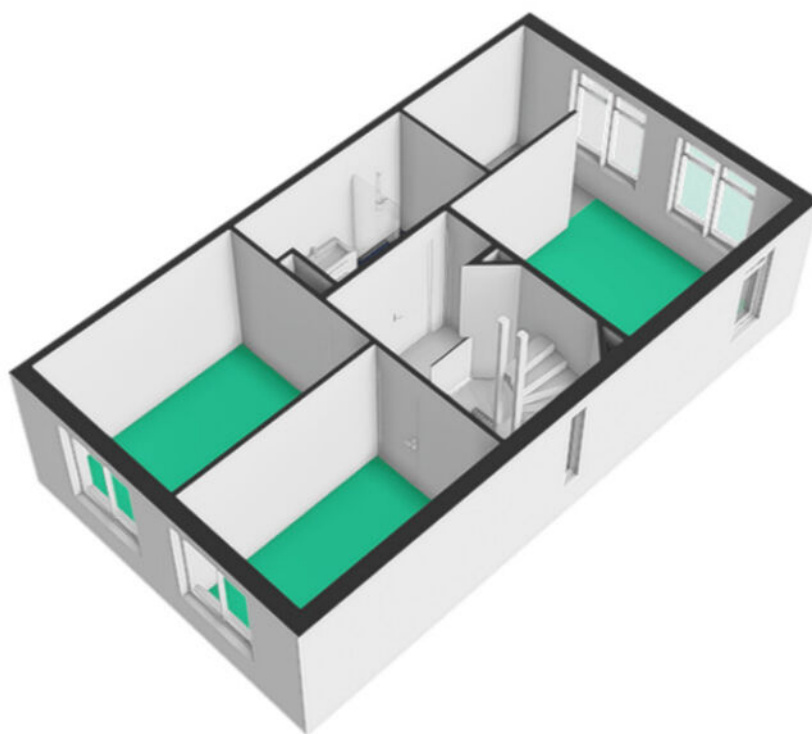


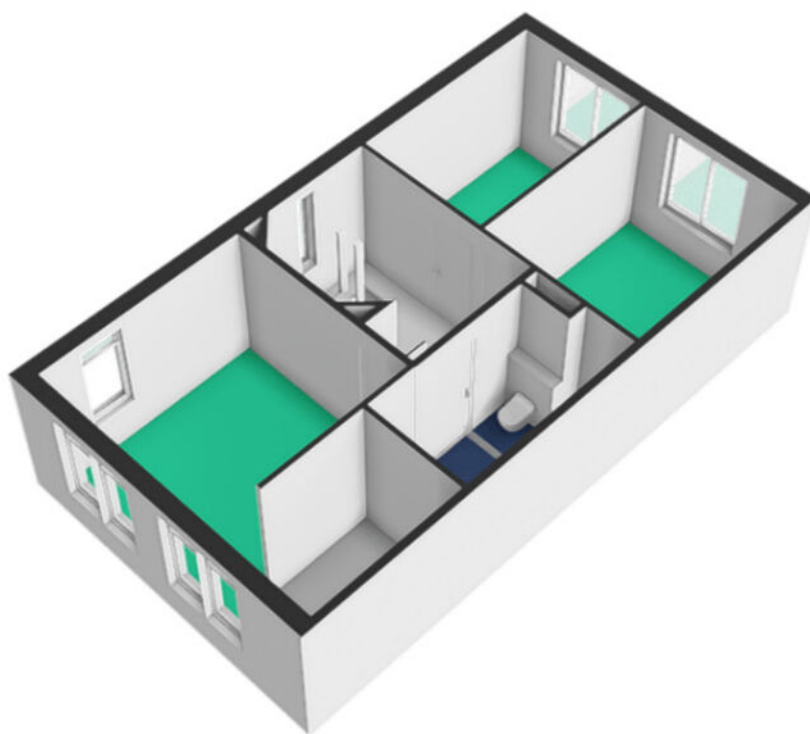


Kamgras 163 - Houten
Eerste Verdieping

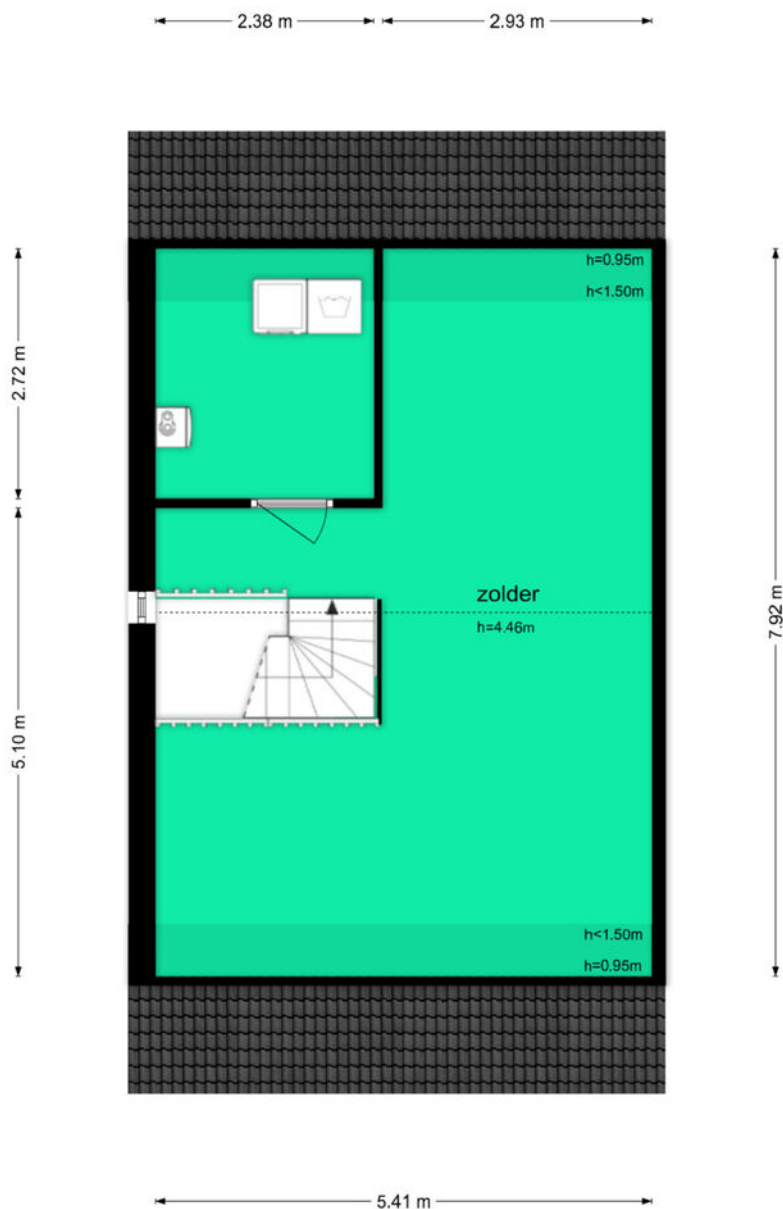


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

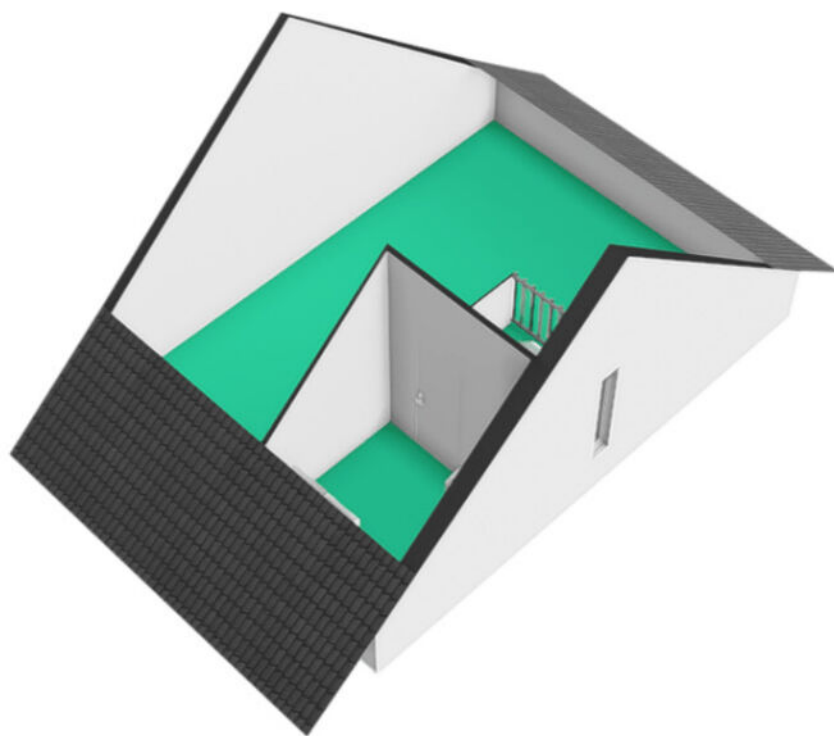


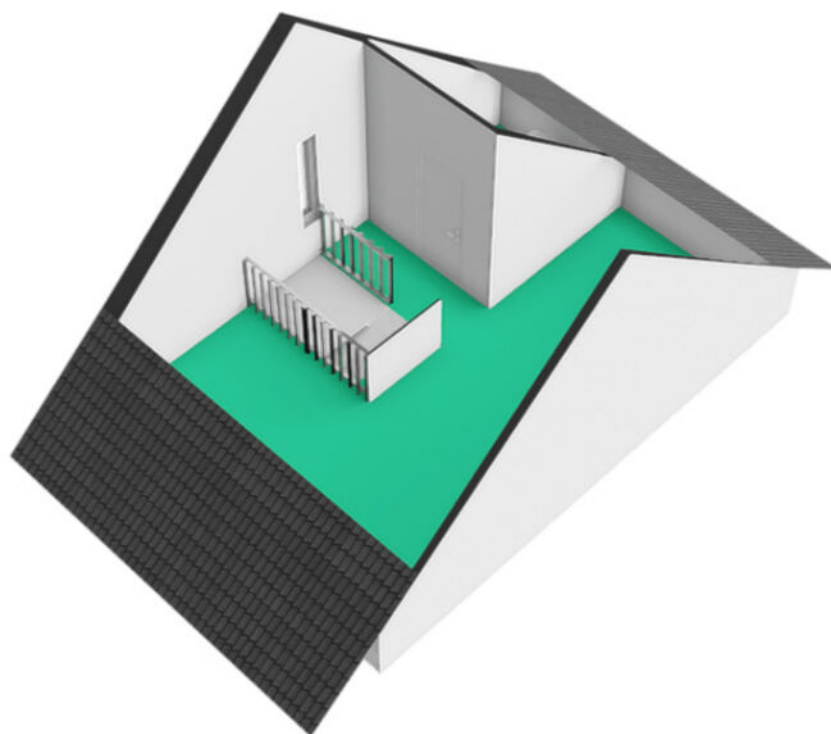


Kamgras 163 - Houten
Tweede Verdieping

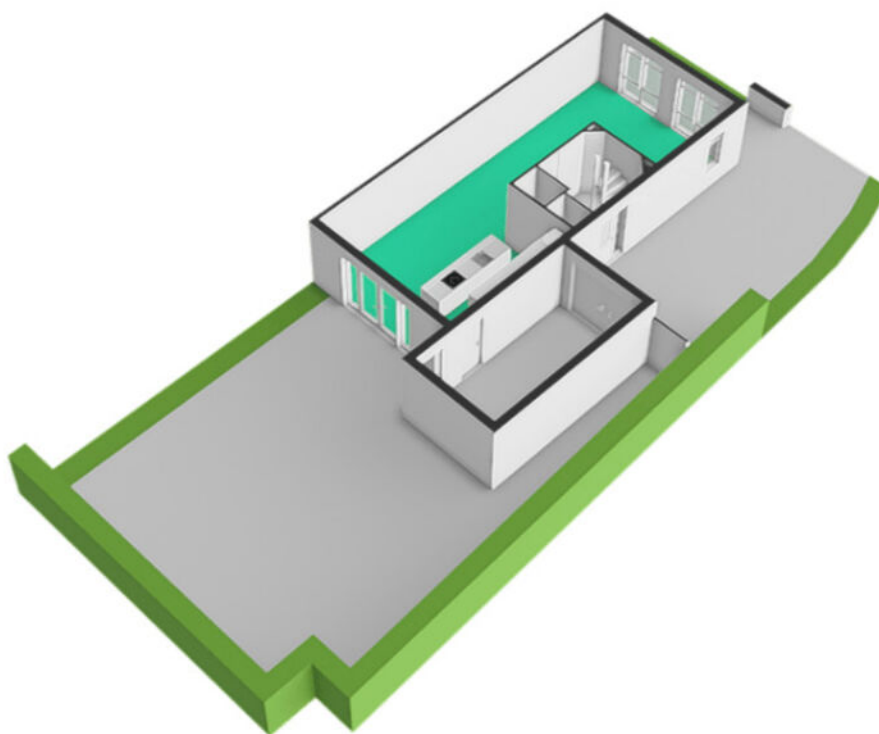


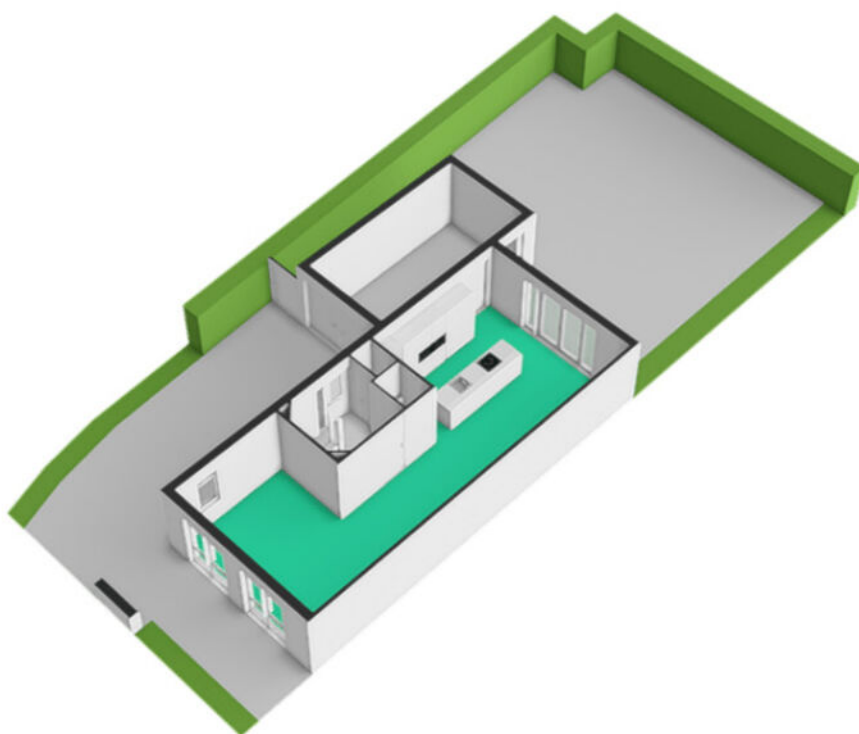
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl











Kenmerken

Algemeen	
Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Woonoppervlakte	159 m2
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A++++
aantal kamers	4
Inhoud	663 m3
Aanvaarding	in overleg
Locatie	in woonwijk
Faciliteiten	
Garage	aangebouwd steen
Berging ja/nee	ja
Parkeerfaciliteiten	op eigen terrein, openbaar parkeren
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 begeleid 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
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
M (06) 21 29 49 00
T (030) 637 33 36

Plein 19
3991 DL Houten
T (030) 637 3336
E 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)





**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