

De Koning makelaars presenteren

Ruime en speelse drive-in woning in de wijk 'Het Erf'



Woondromen waarmaken

Heemraadserf 6, Houten
Vraagprijs € 600.000 k.k.

De Koning makelaars



Vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en inpandige garage

In de geliefde en centraal gelegen wijk 'Het Erf' in Houten vind je deze verrassend ruime en speels ingedeelde drive-in woning. Met maar liefst vier slaapkamers, een split-level indeling, een zonnige achtertuin op het westen én een dakterras op het zuidoosten, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, licht en comfort. Dankzij energielabel A en 10 zonnepanelen woon je hier bovendien duurzaam en toekomstbestendig. Tel daar de inpandige garage en parkeer gelegenheid op eigen terrein bij op, en je hebt een woning die aan alle wensen voldoet!

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trap naar de woonkamer en de inpandige garage. De garage is voorzien van elektra en ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen. De begane grond is uitgevoerd in een speelse split-level indeling, wat direct zorgt voor een ruimtelijk en karaktervol gevoel. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte, woonkeuken met inbouwapparatuur en ruimte voor een gezellige eethoek. Een paar treden lager kom je in de indrukwekkende woonkamer met een plafondhoogte van maar liefst 3,6 meter. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel. De woonkamer is voorzien van een open haard en biedt volop plek voor een comfortabele zithoek. Vanuit de keuken heb je toegang tot de eerste verdieping. Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Aan de voorzijde ligt een prettige slaapkamer en de complete badkamer, uitgerust met een inloopdouche, ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee slaapkamers: een kamer die perfect te gebruiken is als werk-, kinder- of hobbykamer en de ruime master bedroom. De tweede verdieping biedt ruimte voor de vierde slaapkamer en toegang tot het zonnige dakterras op het zuidoosten. Ideaal om van nog meer zon te genieten! Daarnaast vind je hier een aparte, praktische wasruimte. De achtertuin is gelegen op het westen en is bereikbaar via een schuifpui vanuit de woonkamer. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een achterom. Daarnaast biedt het zonnenscherm extra comfort op warme dagen.



Omgeving en bijzonderheden

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk 'Het Erf', centraal in Houten, met het Oude Dorp op loopafstand. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien zo op de uitvalswegen A12 en A27 en hiernaast is Utrecht Centraal ook bereikbaar binnen 15 minuten met het openbaar vervoer.

Bijzonderheden:

- Ruime drive-in woning met speelse split-level indeling;
- Inpandige garage (ca. 14 m²);
- Parkeren op eigen terrein;
- Woonoppervlakte: 140 m²;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A, voorzien van 10 zonnepanelen;
- Lichte woonkamer met plafondhoogte van ca. 3,6 meter;
- Woonkeuken aan de voorzijde met fijne eethoek;
- Achtertuin op het westen met veel privacy en achterom;
- Dakterras op het zuidoosten;
- Gelegen in de wijk 'Het Erf', centraal in Houten, met het Oude Dorp op loopafstand;
- Uitstekende bereikbaarheid richting uitvalswegen A12 en A27

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



Woondromen waarmaken





Woonkamer en keuken

- Speelse split-level indeling voor een ruimtelijk en karaktervol gevoel
- Lichte woonkamer met indrukwekkende plafondhoogte van ca. 3,6 meter
- Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval
- Woonkamer voorzien van open haard voor extra comfort
- Woonkeuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur en ruimte voor een gezellige eethoek





Woondromen waarmaken



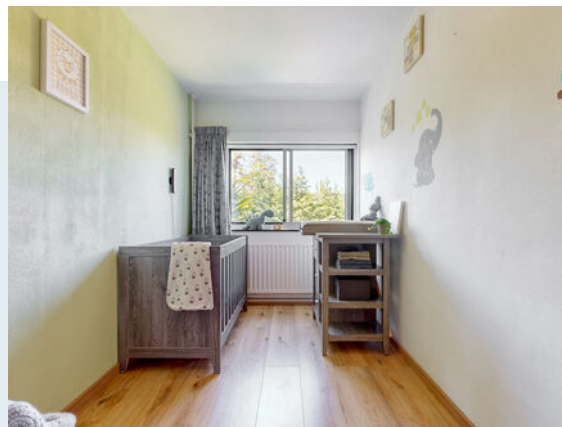
Woondromen waarmaken





Slapen en badkamer

- Op de eerste verdieping bevinden zich 3 volwaardige slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Ruime master bedroom aan de achterzijde
- Complete badkamer met inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel
- Separaat toilet op de eerste verdieping voor extra gemak





Woondromen waarmaken





Zolder en dakterras

- De vierde slaapkamer is gelegen op de tweede verdieping.
- Toegang tot zonnig dakterras op het zuidoosten
- Ideale plek om te genieten van de ochtend- en middagzon
- Er is een praktische, separate wasruimte aanwezig
- Mogelijkheid tot realisatie tweede badkamer





Garage

- Inpandige, geïsoleerde garage van ca. 14 m²
- De garage is voorzien van elektra
- Ideaal voor opslag, hobbyruimte of fietsen
- Direct toegankelijk vanuit de hal
- Parkeren op eigen terrein in- en voor de garage



Woondromen waarmaken





Buitenleven en omgeving

- Achtertuin met veel privacy gelegen op het westen, perfect voor middag- en avondzon
- Toegankelijk via schuifpui vanuit de woonkamer en via de achterom
- Zonnescherm aanwezig voor extra comfort op warme dagen
- Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk 'Het Erf', met het Oude Dorp op loopafstand
- Centrale ligging in Houten met alle voorzieningen dichtbij
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen A12 en A27





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 600.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1990
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Energie label

A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

165 m²
140 m²
540 m³
18 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Intergas Kombi Kompakt HReco36 (CW5)
2014
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuin, voortuin
west
ja

Parkeergelegenheid

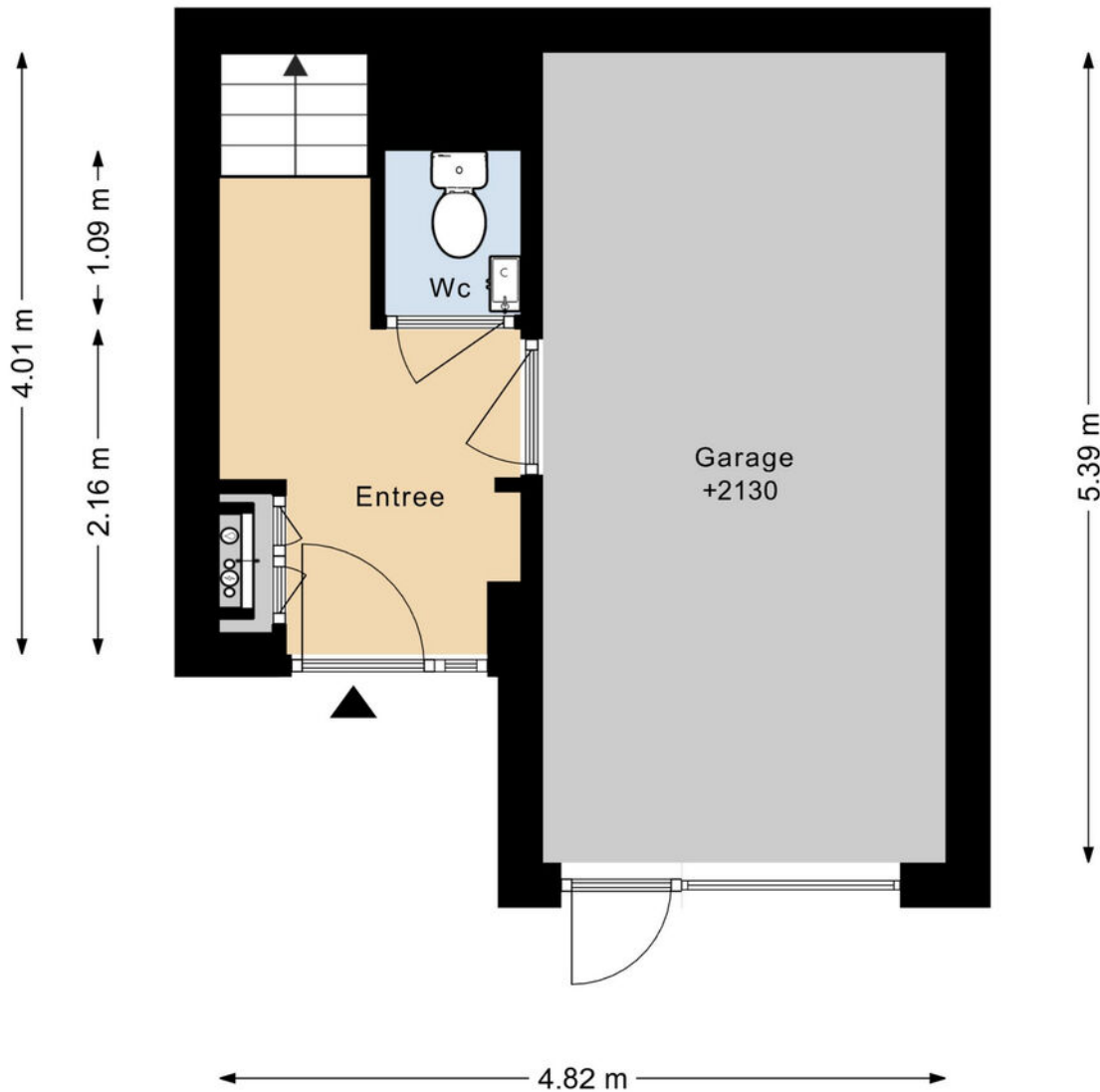
Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Plattegrond

HEEMRAADSERF 6 Entree

← 1.00 m → ← 0.90 m → ← 2.67 m →



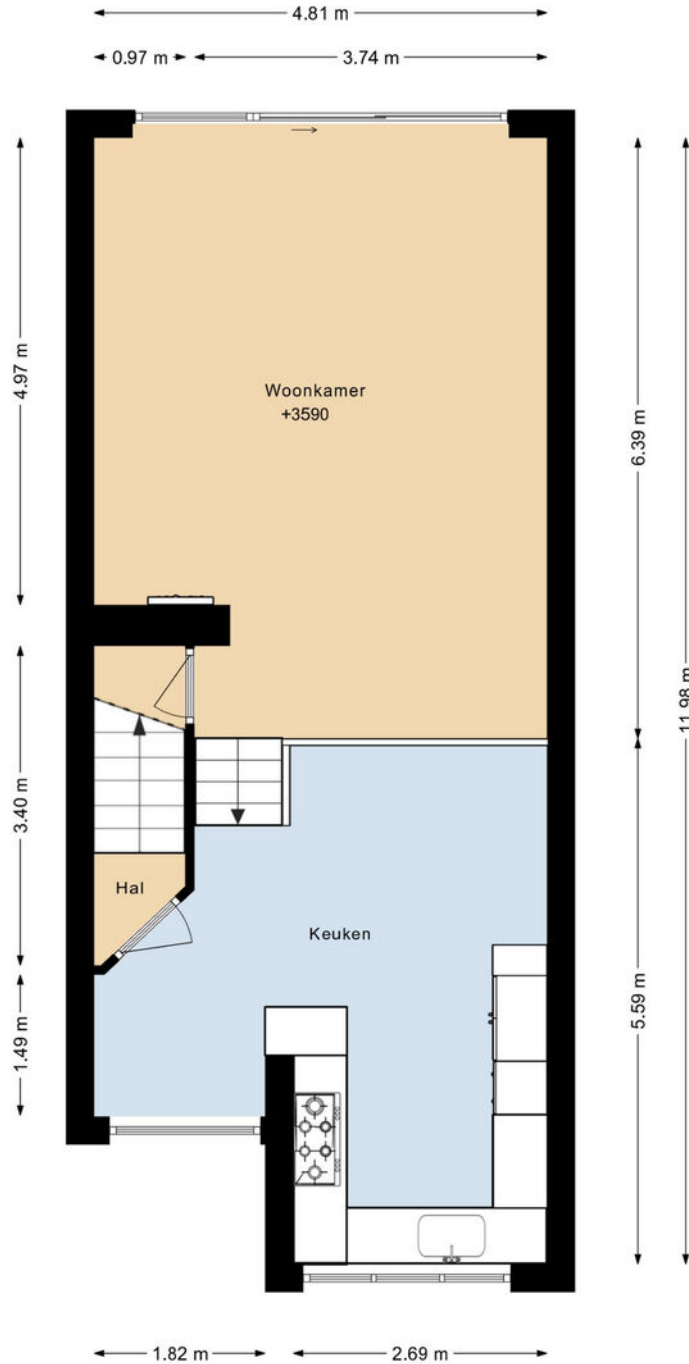
Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

Woondromen waarmaken

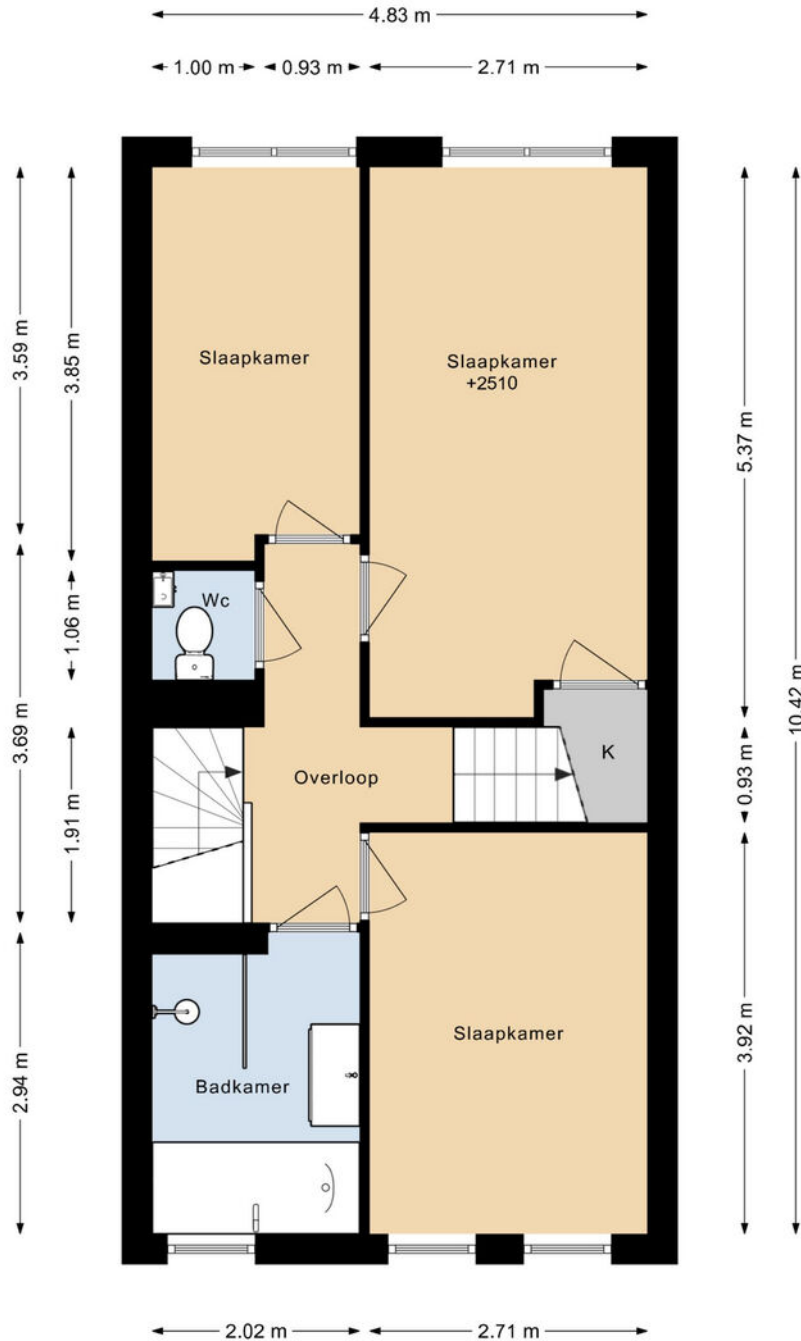
HEEMRAADSERF 6 BEGANE GROND



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

Plattegrond

HEEMRAADSERF 6 1E VERDIEPING

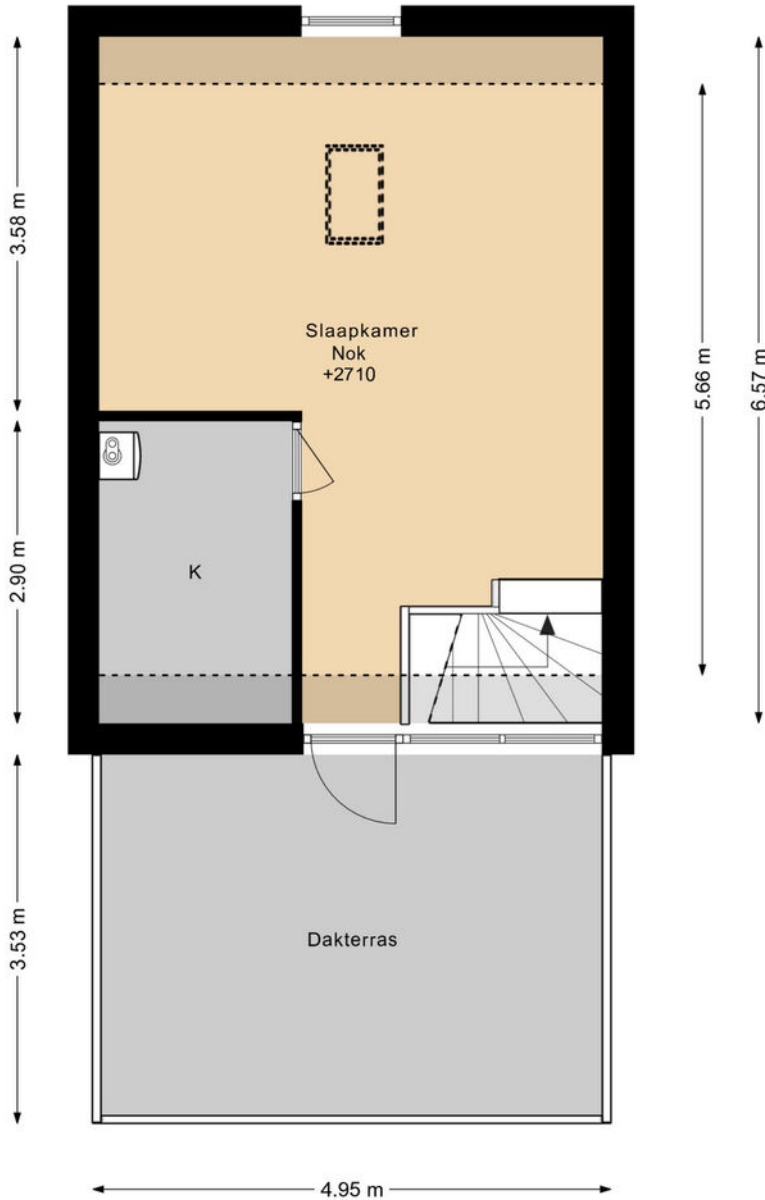
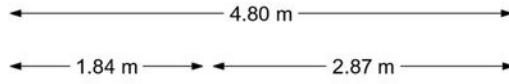


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

HEEMRAADSERF 6 2E VERDIEPING

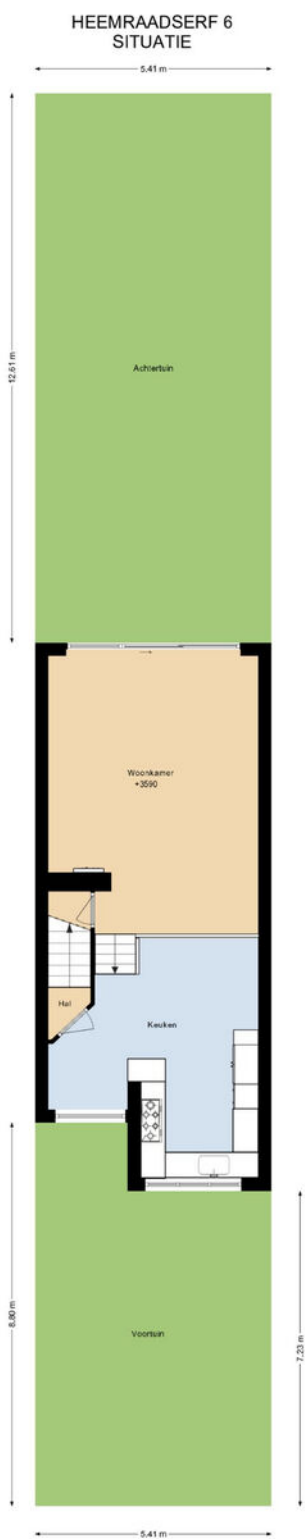


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROEFTUIN ZONDER
SAMENGESTELD EN ZIJN NIET TER INDRACHT
EN KAN NIET ZIJN VERPLICHT EN NIET VERPLICHT
© WWW.DROOMU.S100.NL

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten grote slaapkamer achterzijde	X			
- Planken trapkast slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
-	X			
Overig, te weten				
- Boekenkast woonkamer	X			
- Witte kast zolder	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Tork rol houder	X			
- Spots in keuken, 1 spot is kapot en knop werkt slecht.	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- Plafond lamp	X			

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			



Welkom in Houten - geen dorp, geen stad, maar een thuis!

Houten is gelegen ten zuidoosten van de stad Utrecht, in het hart van de Kromme Rijnstreek. Dankzij deze centrale ligging is Houten een ideale thuisbasis voor wie op zoek is naar een rustige woonomgeving, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Het doordachte verkeerssysteem van Houten staat garant voor veilige, verkeersluwe woonwijken. Niet voor niets werd Houten in zowel 2008 als 2018 uitgeroepen tot 'Beste Fietsstad van Nederland' — een titel waar de gemeente met recht trots op is. In Houten vindt u een breed scala aan voorzieningen, waaronder winkels, horecagelegenheden, een theater, bioscoop, sportaccommodaties, meerdere parken en diverse basis- en middelbare scholen.

Sinds de jaren zeventig is Houten gegroeid van een dorp met circa 4.000 inwoners tot een middelgrote gemeente met ongeveer 50.000 inwoners. Het historische hart van Houten is het 'Oude Dorp', waar u sfeervolle restaurants, terrassen en winkels vindt. Voor een uitgebreid winkelaanbod is winkelcentrum 'Het Rond', met NS-station, een uitstekend alternatief. Hier bevinden zich diverse winkels, horecazaken met terrassen en een bioscoop. De rondweg rondom Houten, die de vorm heeft van een '8', zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van alle woonwijken. Dit maakt Houten niet alleen prettig om in te wonen, maar ook bijzonder toegankelijk.

Houten heeft ook veel te bieden op cultureel vlak. Historische rijksmonumenten zoals kasteel Schonauwen, buitenplaats Wickenburgh, Fort Vechten en Fort Honswijk liggen in de directe omgeving. In Houten en omgeving treft u ook cultureel erfgoed aan: het oude stationsgebouw, kastelen, boerderijen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Fort Vechten is ook een ware trekpleister. In Houten Zuid kunt u bij recreatieplas 'de Rietplas' heerlijk wandelen, fietsen, op zomerse dagen genieten van een frisse duik en recreëren aan het strandje. Strandbad en watersportactiviteiten bij Down Under zorgen ervoor dat er voor jong en oud iets te beleven is.

Eropuit in de regio kan volop!

Houten grenst aan de Utrechtse Heuvelrug, waar u jaarrond heerlijk kunt genieten van de natuur vanaf de vele wandel- en fietspaden. De Utrechtse Heuvelrug is een groot gebied met veel attracties en bezienswaardigheden. Kinderen spelen er of gaan naar de dierentuin, zelf bezoek je een van de kastelen of wandel je rond in de natuur. Maar ook struinen langs de grachten of shoppen in de stad is mogelijk: vanuit Houten ben je met de trein binnen een paar minuten in het centrum van Utrecht.

Meer informatie over de Utrechtse Heuvelrug vindt u op www.opdeheuvelrug.nl

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
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

Daan Groenen en Daan van Kooij

Onderdoor 3, 3995 DW Houten

T 030 - 637 60 00

E houten@dekoningwonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaarshouten

@ dekoningsmakelaarshouten

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