

# TE KOOP



HOUTEN

**Albers Pistoriusweg 19 a**

Vraagprijs € 275.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Albers Pistoriusweg 19 a binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Amber Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Deze compacte, comfortabele en instapklare moderne studio is de ideale woonoplossing voor starters die op zoek zijn naar een eigen plek.

Met een efficiënte indeling én een gemeenschappelijke tuin combineert deze woning binnen en buiten op een slimme manier.





## Omschrijving

Compact, comfortabel en helemaal instapklaar, deze moderne studio van 33 m<sup>2</sup> is de ideale woonoplossing voor starters die op zoek zijn naar een eigen plek. Met een verrassend efficiënte indeling, een frisse afwerking én een gemeenschappelijke tuin op het zuiden combineert deze woning binnen en buiten op een slimme manier. Dit kan namelijk door alle deuren over de gehele breedte van het appartement open te zetten (vouwpuur). Daarmee wordt het terras een verlengstuk van je woonkamer waar je op zonnige dagen heerlijk buiten zit met een kop koffie, een boek of een gezellige borrel. Dit is echt een extraatje dat je zelden ziet bij woningen in deze prijsklasse.

De studio ligt in een rustige en groene woonwijk in Houten. Rondom het appartement bevindt zich een gemeenschappelijke tuin met peren-appels en pruimenbomen. Op loopafstand vind je winkelcentrum Castellum, het NS-station en diverse sportvoorzieningen. Met de fiets sta je in 3 minuten in het centrum van Houten. Binnen 15 minuten sta je in hartje Utrecht en ook de uitvalswegen richting de A12 en A27 zijn vlot bereikbaar.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**33 m<sup>2</sup> / 136 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**1**

Slaapkamers:  
**1**

Vraagprijs  
**€ 275.000 k.k.**

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **33 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **7 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **15 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **3016 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **136 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **1**

Aantal slaapkamers: **1**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, toilet en**

## wastafel

Aantal woonlagen **1**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,**

## zonnecollectoren

## Energie

Energie label: - (einddatum: -)

Isolatie: **Volledig geïsoleerd, eco-bouw**

Verwarming: **Hete lucht verwarming**

Warm water: **Centrale voorziening**

Cv-ketel: - (-, )

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2017**

Dak: **Platdak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Zonneterras**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Gezamenlijke**

## parkeerplaats

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

# Indeling en bijzonderheden

Gemeenschappelijk trappenhuis met toegang naar de kelderruimte.

De studio is praktisch ingedeeld met enorme raampartij / vouwpuir. De moderne keuken is voorzien van vaatwasser, combi wasmachine/droger, inductie kookplaat, een koelkast met vriesvak en ruim voldoende kastruimte. De woonkamer is voorzien van mooie eiken houten vloer. De badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel.

Ook altijd erg fijn: Je beschikt over een eigen berging van maar liefst 15m , een gezamenlijke fietsenstalling en daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Het appartement is duurzaam gebouwd, met zonnepanelen, warmte terugwininstallatie en grijs water voor het toilet. De studio wordt verwarmd door een warmtepomp die ook kan koelen.

Een instapklare studio met eigen tuin in Houten is zeldzaam. Bel snel voor een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe thuis wordt! Neem een kijkje op [www.studio32ap.nl](http://www.studio32ap.nl), hier wordt een video getoond met slimme innovaties en het maximaal gebruik van de studio goed belicht.

Bijzonderheden:

- Gelegen op de begane grond met een gezamenlijke tuin.
- Studio wordt compleet opgeleverd met opklapbaar bed (1.60 / 2.00 m.) met elektrisch verstelbare lattenbodem incl. uitklapbare eet-/werktafel.
- \_ - Complete keuken aanwezig met diverse apparatuur.
- \_ Voorzien van 3 elektrische bedienbare gordijnen, apart verstelbaar.
- Eigen overdekte buitenruimte aanwezig.
- Eigen parkeerplaats.
- Zonnepanelen aanwezig op het dak
- VvE-kosten zijn inclusief energiekosten: €110 voor de VvE en €100 voor energie.







**Slim ingedeelde woonkamer met een inklapbaar bed en multifunctionele salontafel, waardoor de ruimte optimaal en comfortabel wordt benut.**



Stijlvolle keuken  
uitgevoerd in  
een moderne  
grijs-witte  
kleurstelling.

Voorzien van  
vaatwasser,  
combi  
wasmachine/  
droger, inductie  
kookplaat, een  
koelkast met  
vriesvak  
en voldoende  
kastruimte.







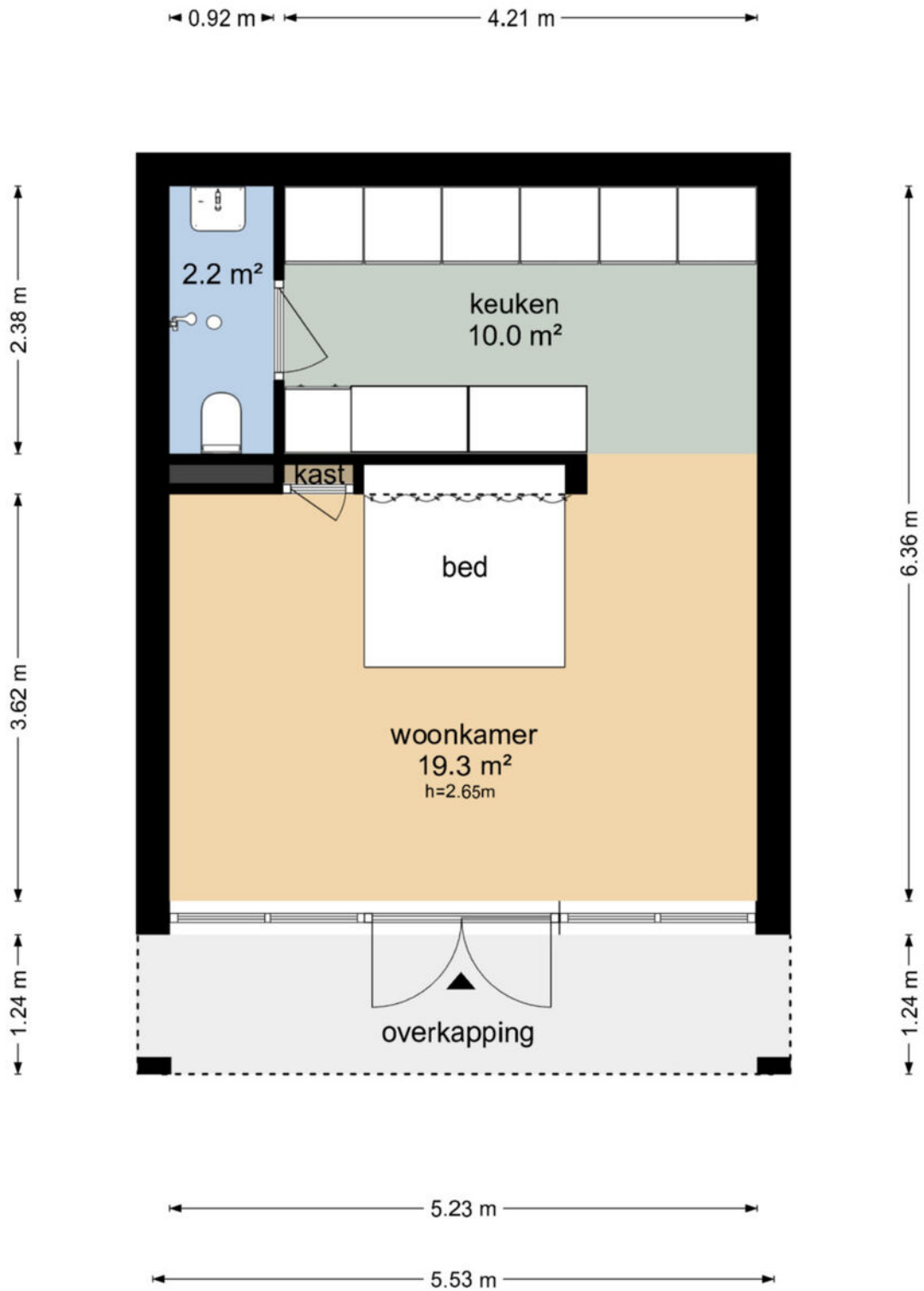




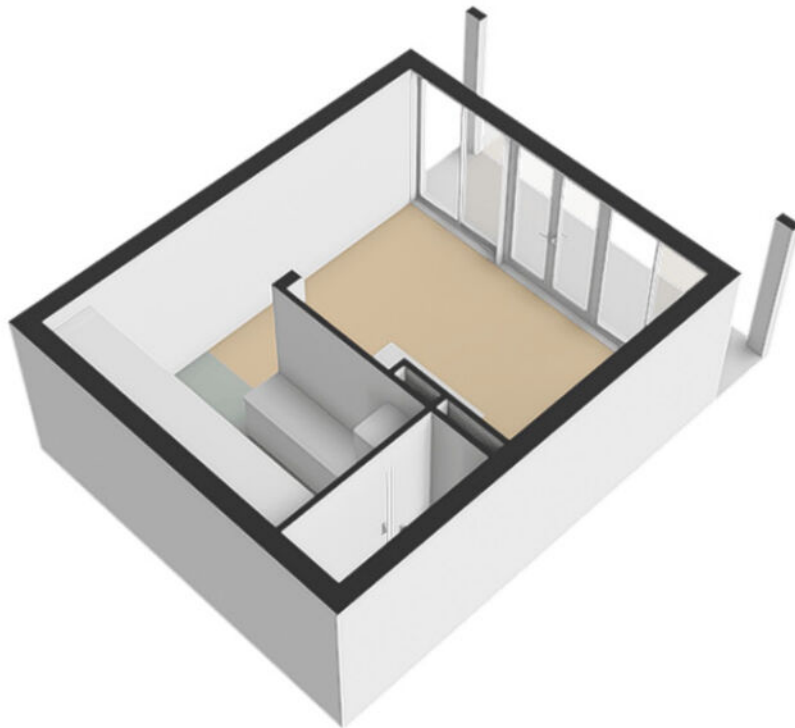
**Op loopafstand vind je winkelcentrum Castellum, het NS-station en diverse sportvoorzieningen. Met de fiets sta je in 3 minuten in het centrum van Houten.**

# PLATTEGROND

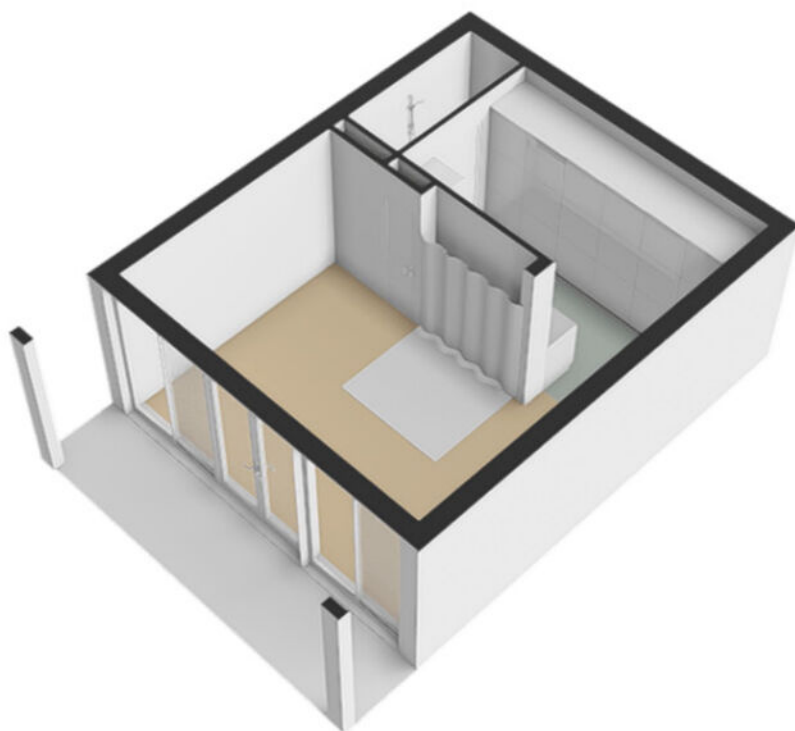
## Albers Pistoriusweg 19a - Houten Begane Grond



# PLATTEGROND

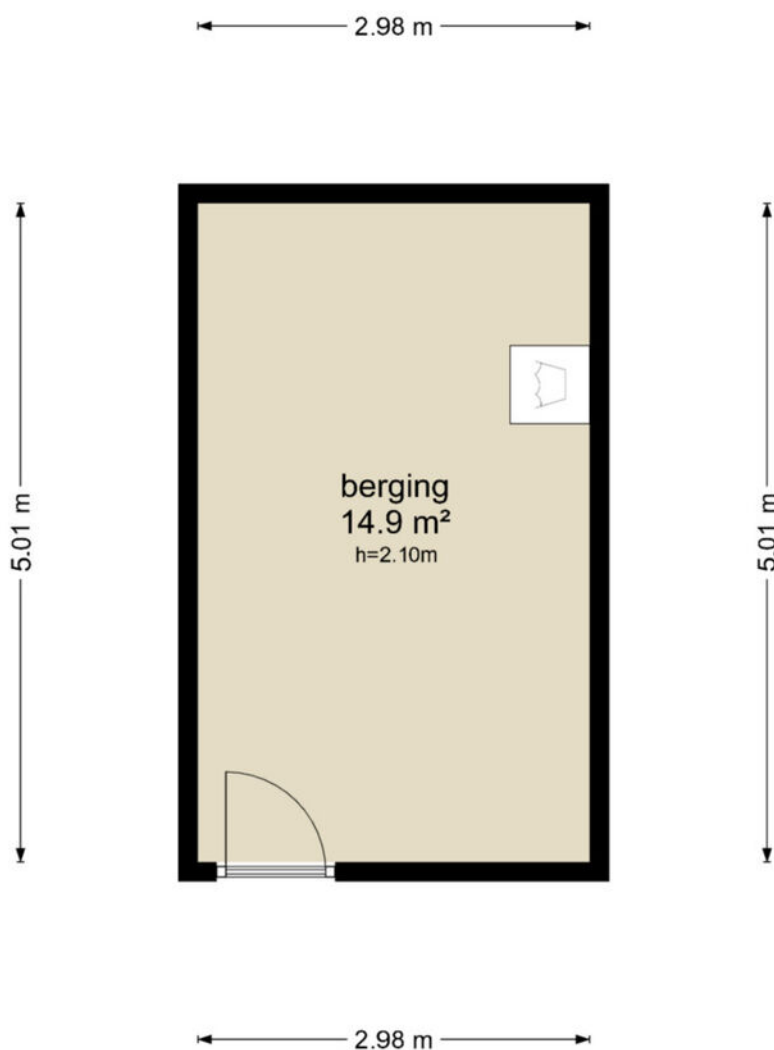


# PLATTEGROND



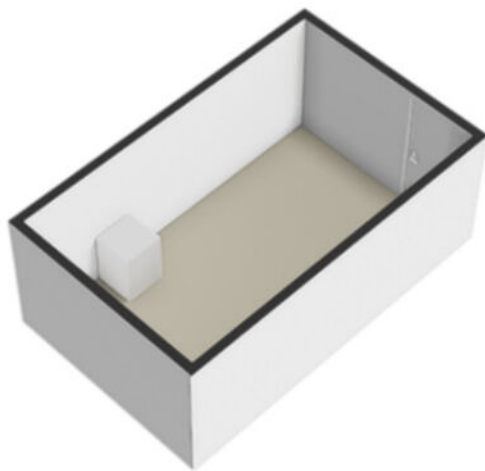
# PLATTEGROND

## Albers Pistoriusweg 19a - Houten Berging

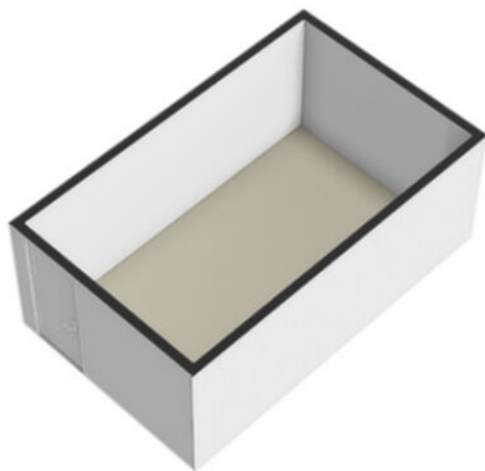


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



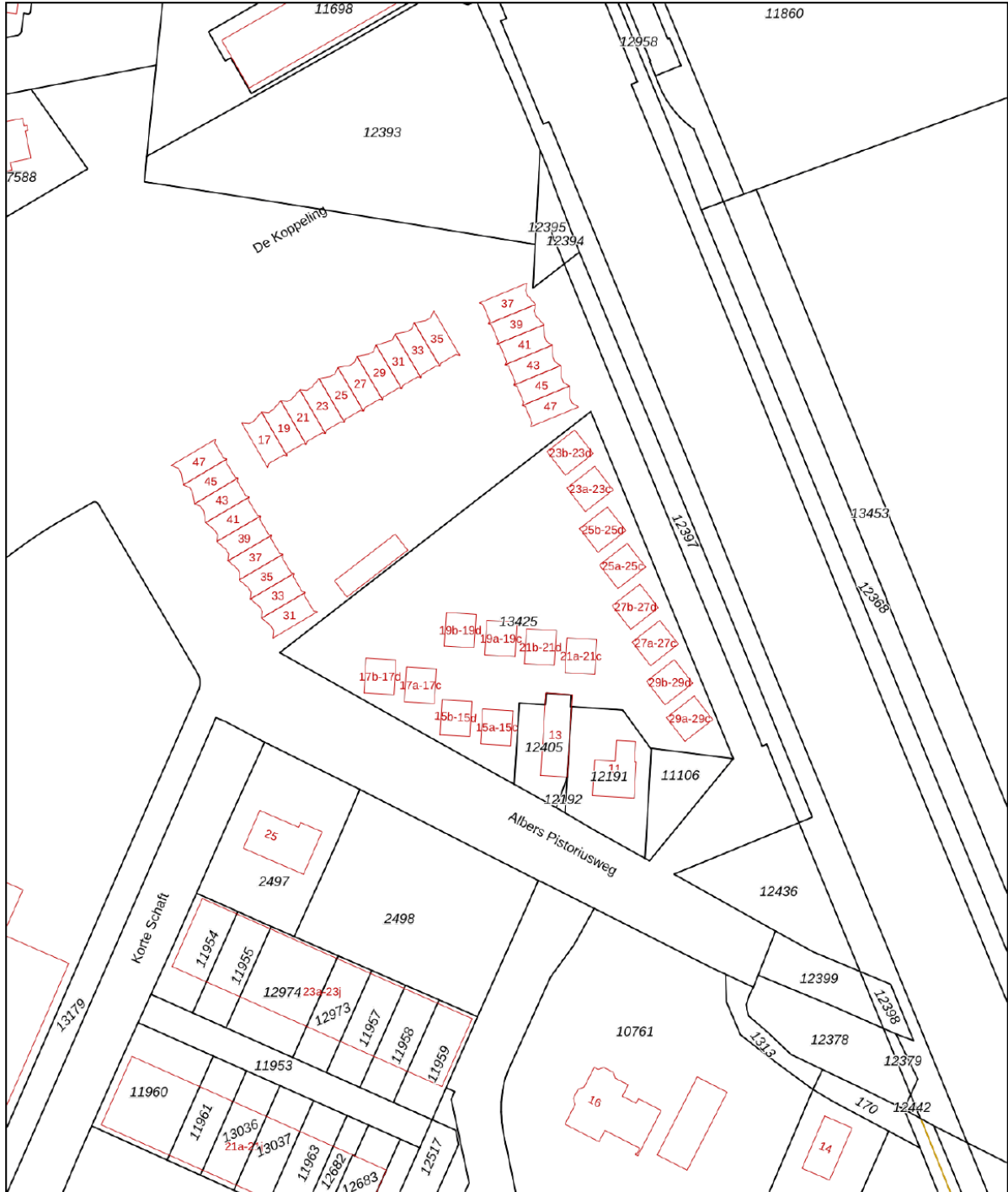
# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

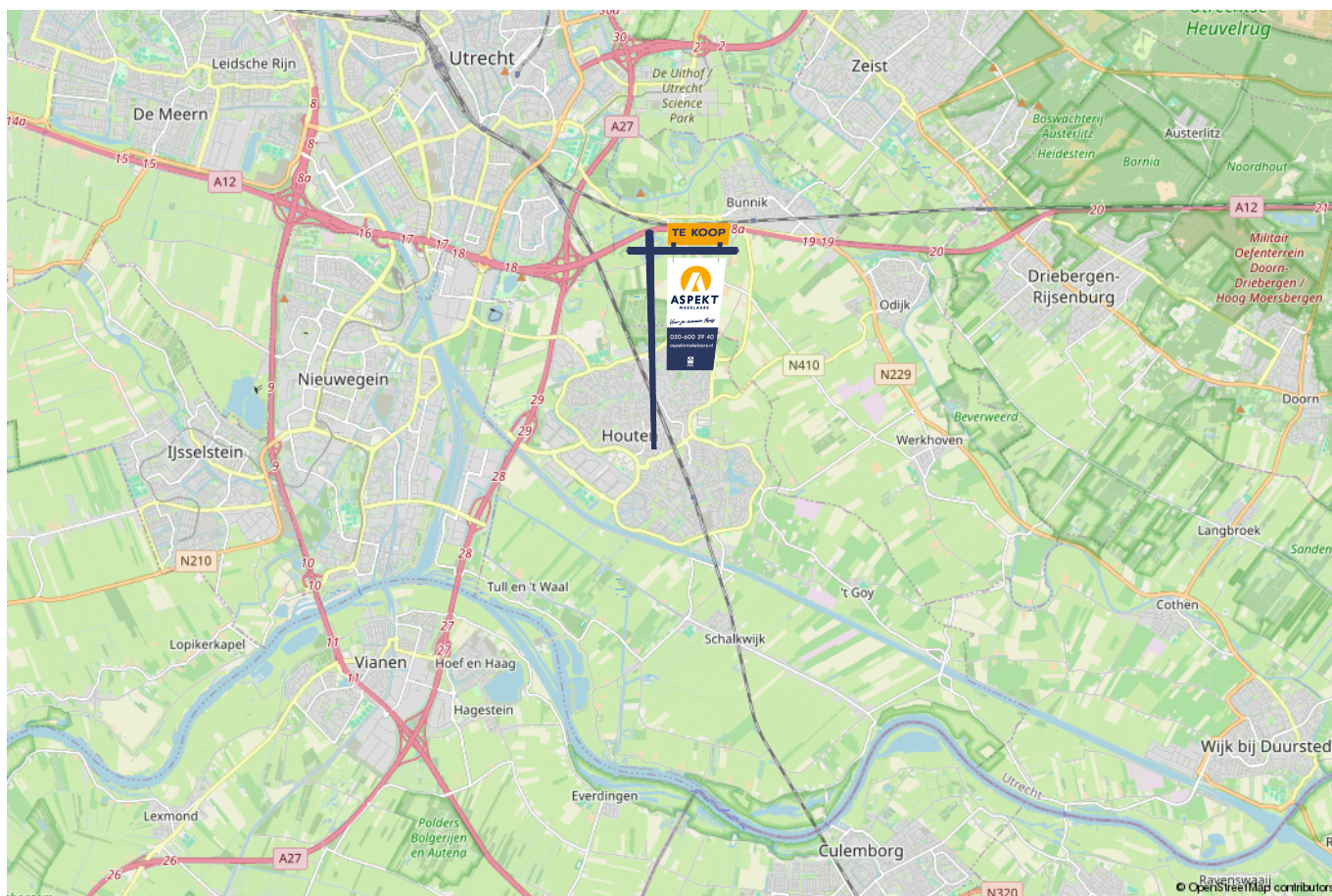
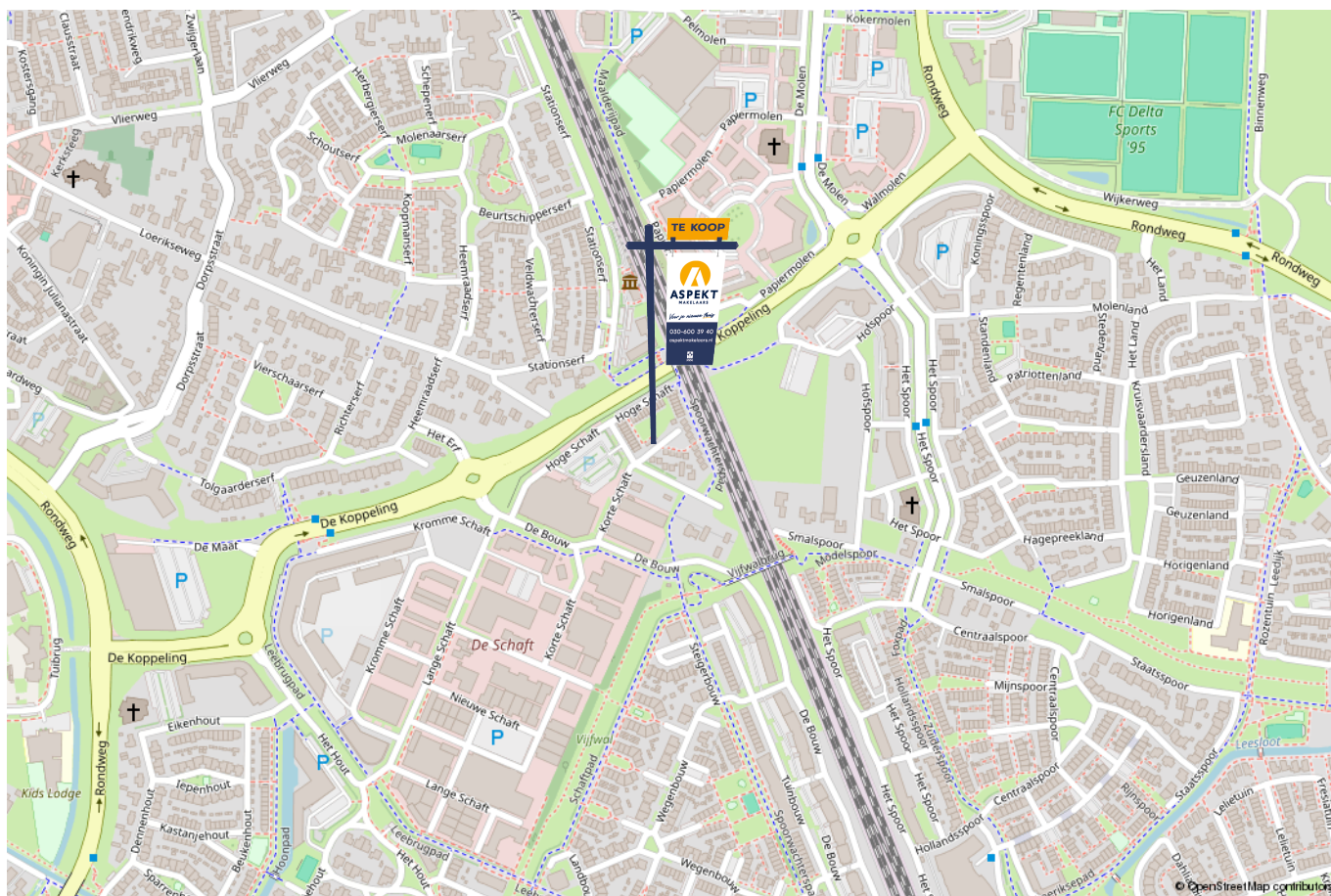


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Houten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 13425</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE op de kaart



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*



# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

**Gratis waardebeoordeling van jouw huis.**

Bel 030-600 39 40  
of scan de code











VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

