

Jouw plek?



**IJsselpolder 6
te Houten**

Vraagprijs € 1.295.000 k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars



Omschrijving

Hoe worden woondromen werkelijkheid?

Hier spreken we dan ook met recht van een unieke kans! Zelden komt op deze locatie zo'n fantastische "Piet Boon" villa als deze te koop. Voor ons, als makelaar, is het dan ook een enorm voorrecht om deze fantastische 2-onder-1-kapvilla te mogen verkopen.

Dus droom jij al lang van een op en top luxe door de architect "Piet Boon" ontworpen 2-onder-1-kapvilla? Waar niet bespaard is op afwerking en enkel uitstekende materialen zijn gebruikt? Een villa welke recentelijk nog is uitgebouwd op de begane grond en met een ruim perceel van bijna 500 m2 met fantastisch aangelegde tuin en steiger met terras aan het water is wat jij zoekt? Een villa die indruk maakt door haar allure en uitzonderlijke vrije ligging in de fraaie wijk "de Polder"? En is parkeren op eigen terrein voor 2 auto's al een lang gekoesterde wens?

Dan is de IJsselpolder 6 de plek die jij zoekt!

5x GEEN PLEK ZOALS IJSSELPOLDER 6 IN HOUTEN:

- prachtige recentelijk uitgebouwde villa op toplocatie;
- groot perceel van 493 m2 en circa 219 m2 woonoppervlak;
- prachtige nieuwe aan de woning gesitueerde veranda met uitzicht op het water;
- energiezuinig door de warmtepomp en de 14 zonnepanelen;
- 2 badkamers en 5 slaapkamers.

Deze fraai ontworpen half vrijstaande "Piet Boon" villa heeft een bijzondere uitstraling en is gelegen in de ruim opgezette geliefde wijk "de Polder".

Wat voorop staat bij deze tijdloze villa is duurzaamheid, stijlvolle en een hoge kwalitatieve afwerking. Zo is de gevel voorzien van licht stucwerk met rondom een hoge

hardstenen plint. De stijl en kleurstelling van de villa sluiten perfect aan bij de omliggende bebouwing.

De villa heeft op de begane grond een plafondhoogte van 2,8 m, vloerverwarming, hardhouten binnendeurkozijnen en is gesitueerd op een ruime kavel van bijna 500 m2 met parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's. Tevens is er een aangebouwde ruime berging.

De fraai aangelegde tuin gelegen aan het water is breed en zonnig, heeft diverse terrassen waarvan 1 met steiger aan het water met veel privacy. Tevens is er een vrijstaande houten berging met aangrenzende veranda en de prachtige nieuwe aan de villa gesitueerde overkapping met lichtkoepels maakt het geheel compleet.

Het optimale wooncomfort komt tot uiting door o.a. de warmtepomp, zonnepanelen, vloerverwarming en de recentelijke gerealiseerde uitbouw op de begane grond met sfeervolle houtkachel en het vijftal openslaande deuren en 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 villa te bieden heeft.

Reeds bij aankomst van de woning valt de bijzondere plek, de rust en optimale privacy op die deze villa 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.

Omschrijving

Indeling:

Entree, hal met op maat gemaakte kasten, garderobe, trapkast, modern ruim ingerichte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Middels 2 deuren is de ruime uitgebouwde speels ingedeelde living bereikbaar welke is voorzien van 5 openslaande deuren naar de tuin.

De living heeft veel lichtinval en is ingericht met op maatgemaakte kasten. De sfeervolle hangende Leenders Wald houtkachel maakt de ruimte compleet.

De riante open woonkeuken is ingericht met een waanzinnige zandkleurige keukenopstelling met riant wandmeubel voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, Quooker kraan en een eiland met eetgedeelte, een Belgisch hardstenen werkblad en inbouwspots welke het eiland sfeervol kunnen verlichten.

Aan de voorzijde zijn tevens openslaande deuren naar de voortuin.

Deze gehele verdieping is voorzien van een mooie in visgraat gelegde eiken vloer met vloerverwarming en hoge plinten, gestuukte muren, plafond en fraai op maat gemaakte kasten.

Eerste verdieping:

Ruime hal, 3 slaapkamers waarvan er 2 zijn voorzien van vaste kasten en 1 slaapkamer heeft een op maat gemaakt bed en een Frans balkon.

De modern ingerichte badkamer heeft een inloopdouche een vaste wastafel en een vrij hangend toilet.

Ook deze verdieping is voorzien van een mooie massief eiken vloer.

2e verdieping:

Hier spreken we oprecht over de spreekwoordelijk kers op de taart!

De hal heeft een lichtkoepel en een extra dakraam waardoor er een fantastische lichtinval ontstaat.

Deze verdieping is ingericht met een riante master bedroom over de volle breedte van de woning voorzien van een walk in closet. Tevens is er nog een extra slaapkamer gerealiseerd.

De tweede luxe uitgevoerde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, vaste wastafel met meubel, spiegelkast met verlichting alsmede een vrij hangend toilet.

Op deze verdieping is nog een aparte kamer met de aansluitingen voor de was apparatuur en hier is ook de warmtepomp geïnstalleerd.

Ook deze verdieping is voorzien van een mooie massief eiken vloer.

De luxe afgewerkte 2-onder-1-kapvilla ligt op een prachtig perceel met water en vormt een rustige oase met een optimale privacy binnen onze soms hectische wereld.

De tuin is fraai aangelegd en beschikt over diverse terrassen waaronder ook 1 met steiger aan het water, zithoekjes en een nieuwe aan de woning gerealiseerde overkapping met lichtkoepels met uitzicht over het water. In de zon of in de schaduw? De keuze is er de gehele dag.

Omschrijving

Tot slot willen wij laten weten dat de villa ruimte, rust, sfeer en luxe uit ademt. Voor iemand op zoek naar een prachtige en royale woning met 5 ruime slaapkamers gelegen op één van de meest bijzondere plekjes in Houten biedt dit dan ook een uitgelezen kans om heerlijk te gaan wonen.

De IJsselpolder is een autoluwe straat met hofjes veel groenvoorzieningen en kinderspeelgelegenheden.

De winkels, N.S. station, park, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

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

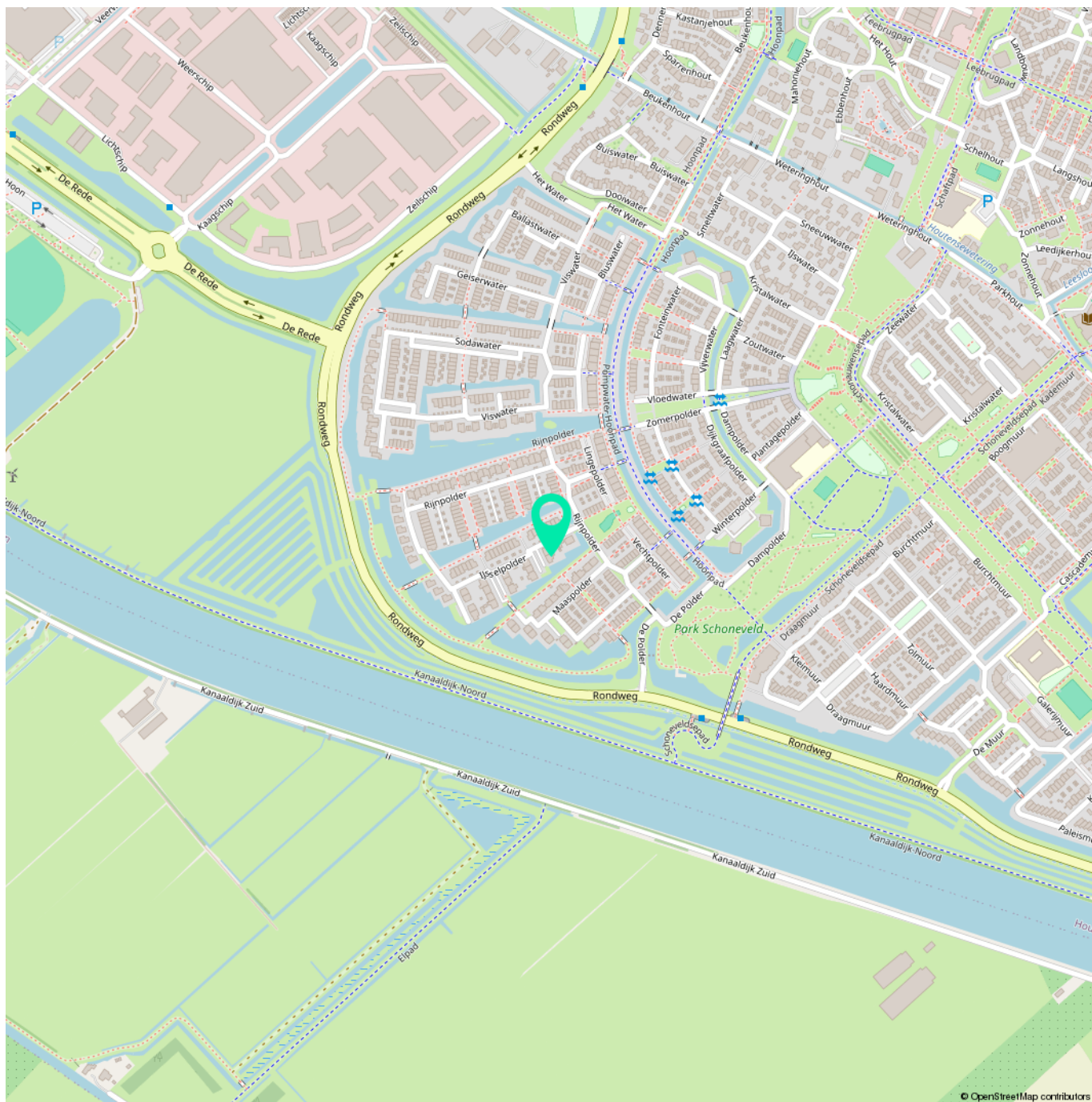
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

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.



IJsselpolder 6 te Houten





























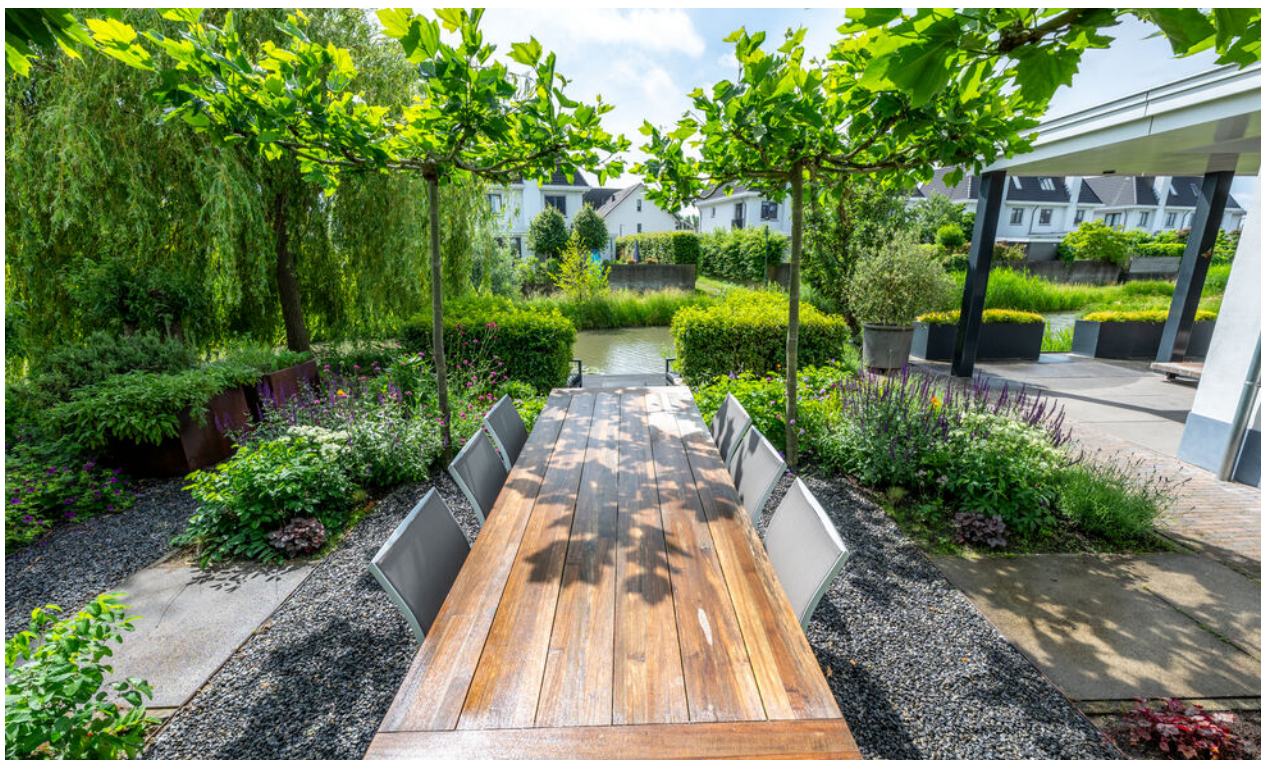




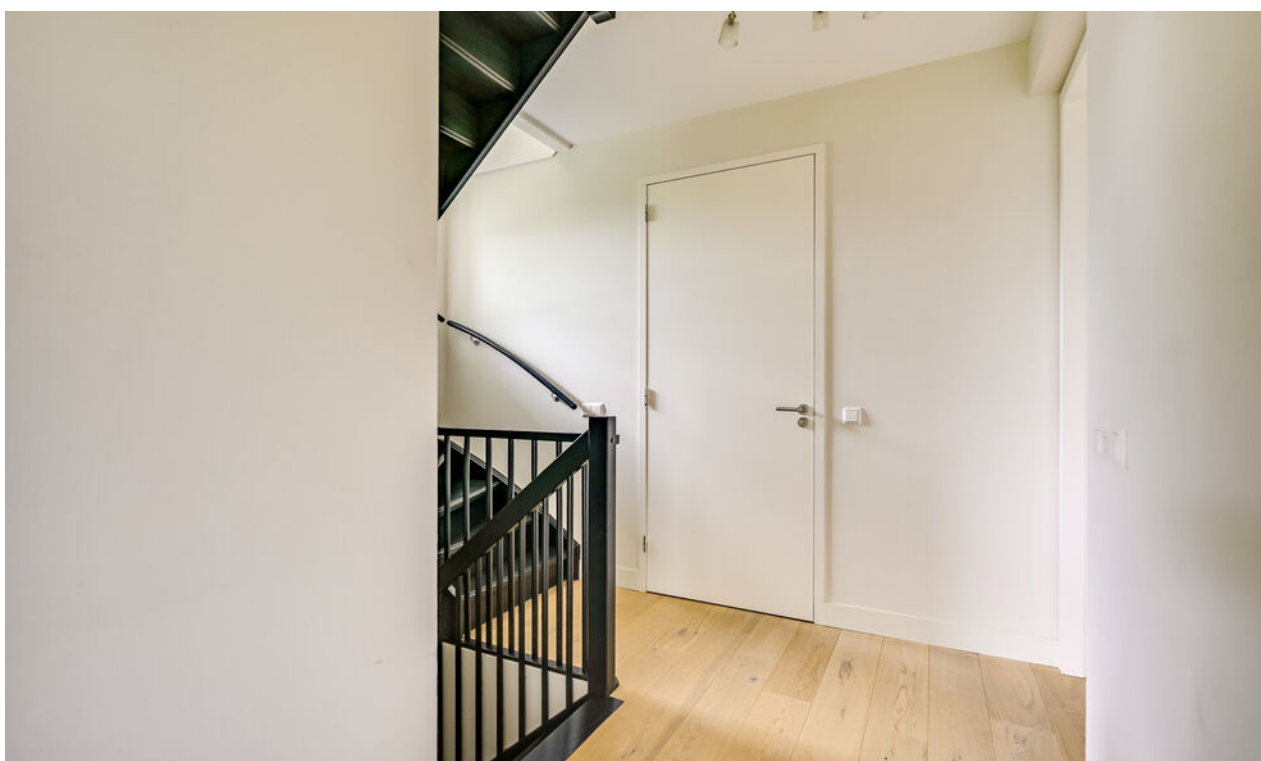
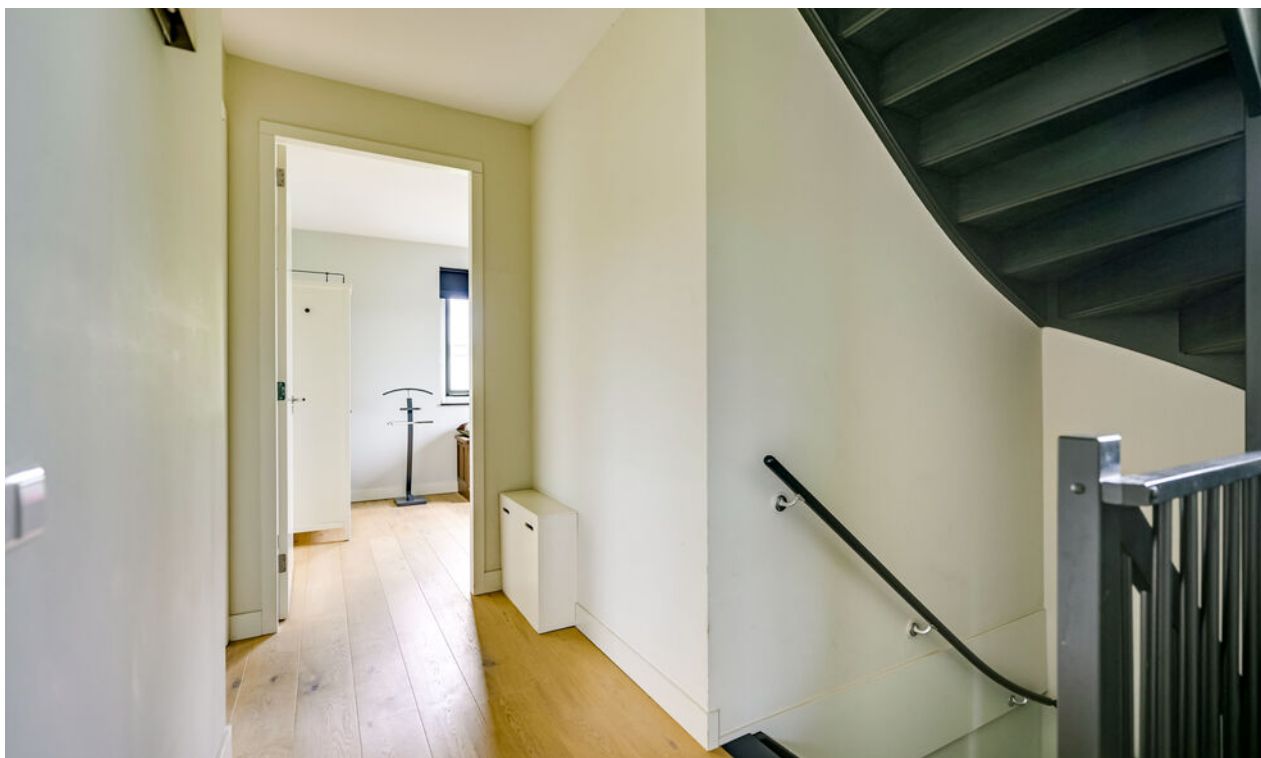








































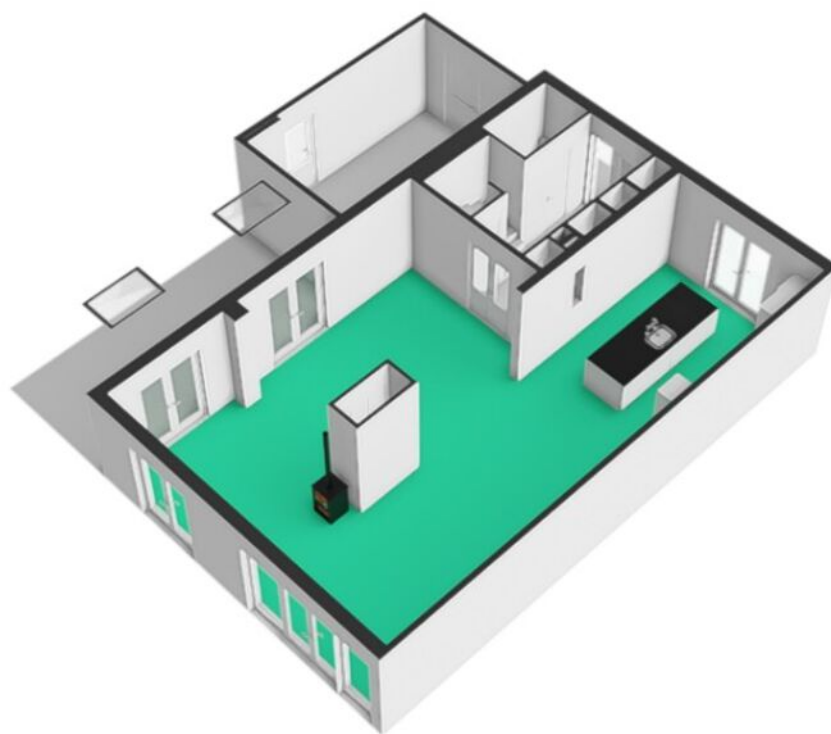




IJsselpolder 6 - Houten
Begane Grond



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

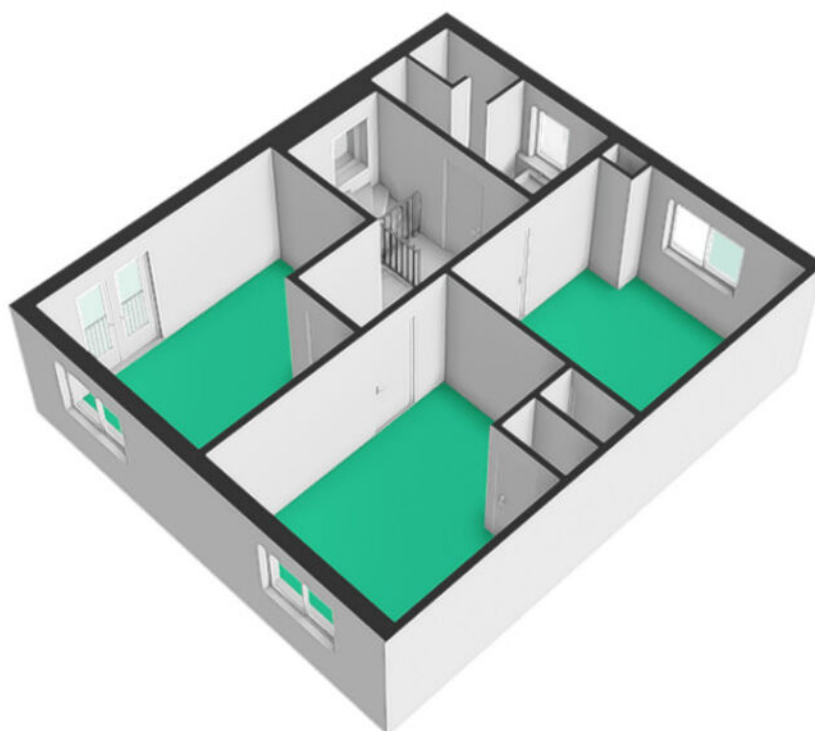


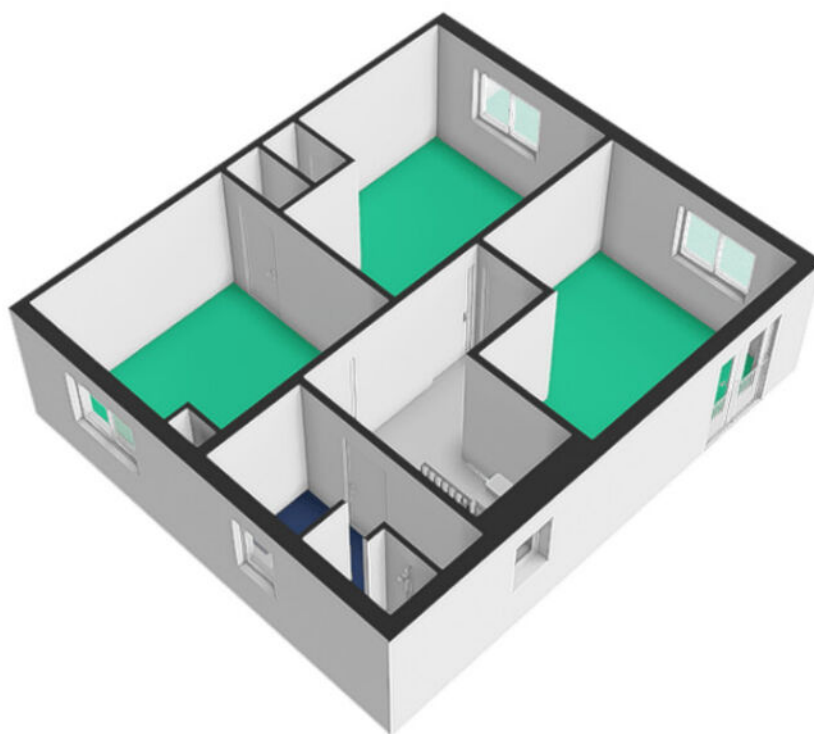


IJsselpolder 6 - Houten
Eerste Verdieping



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

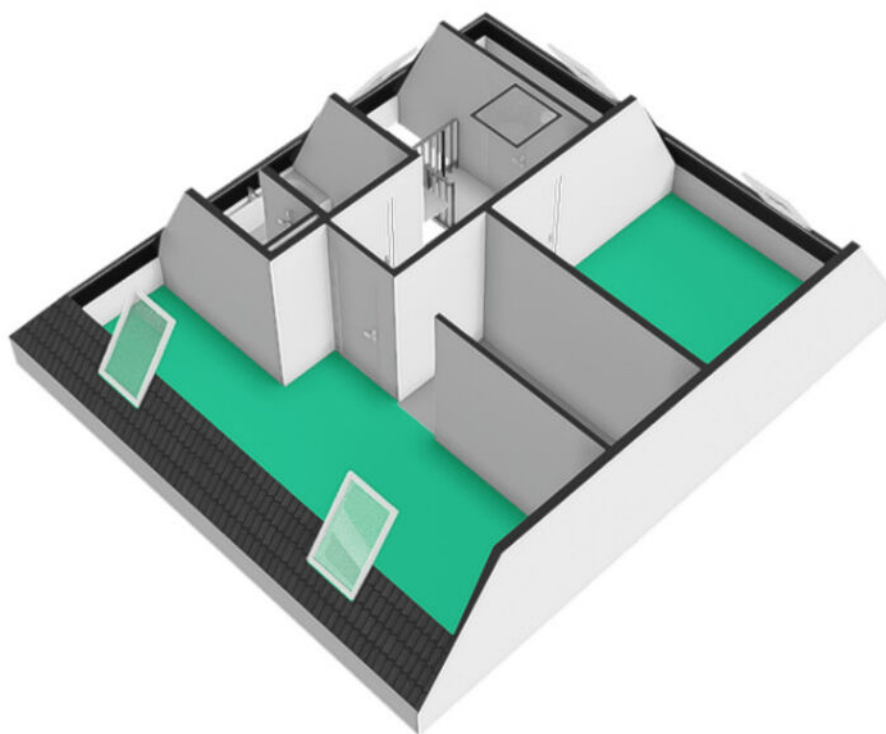


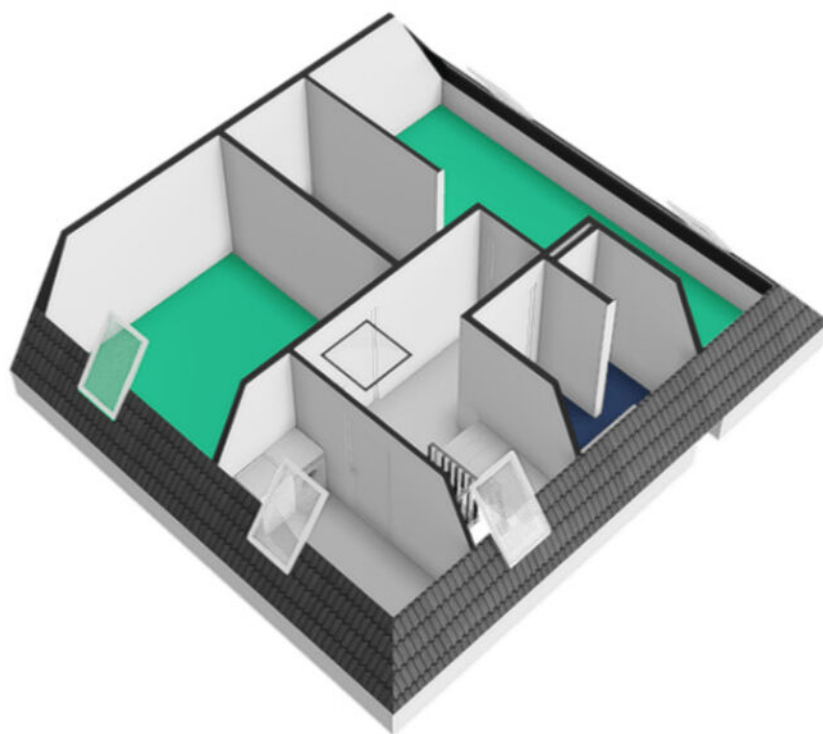


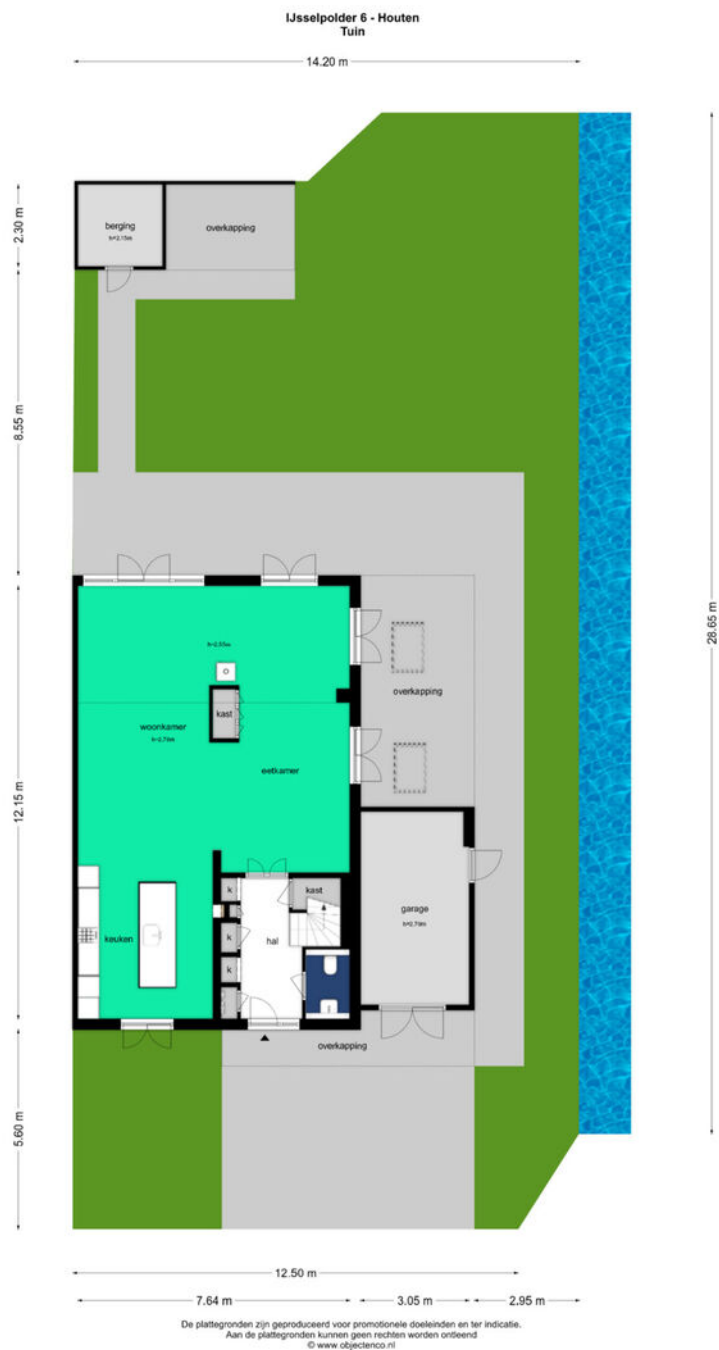
IJsselpolder 6 - Houten
Tweede Verdieping

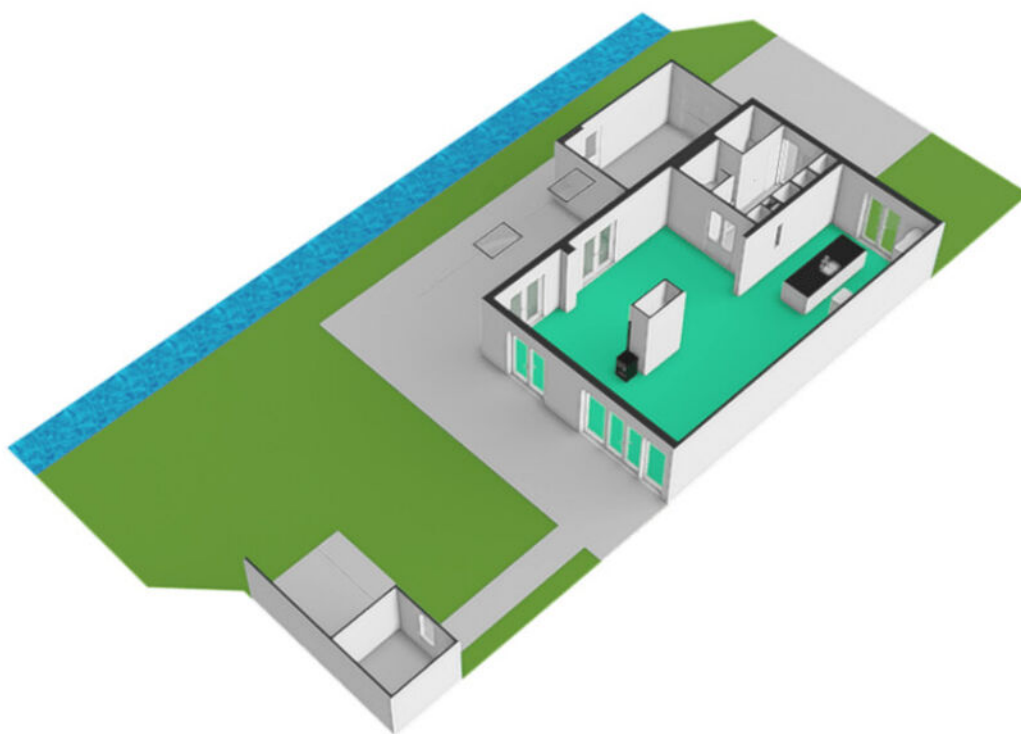


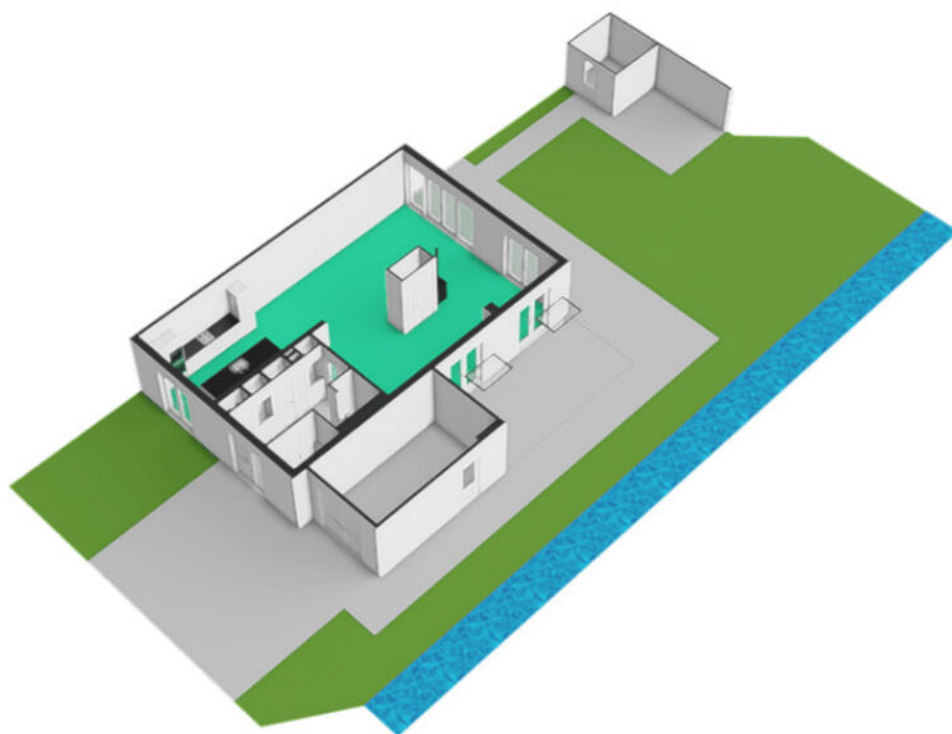
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



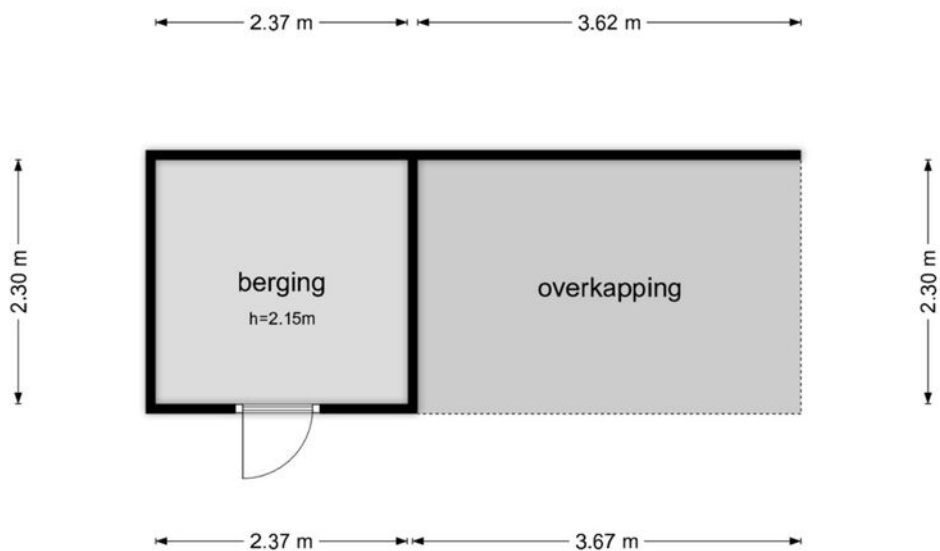




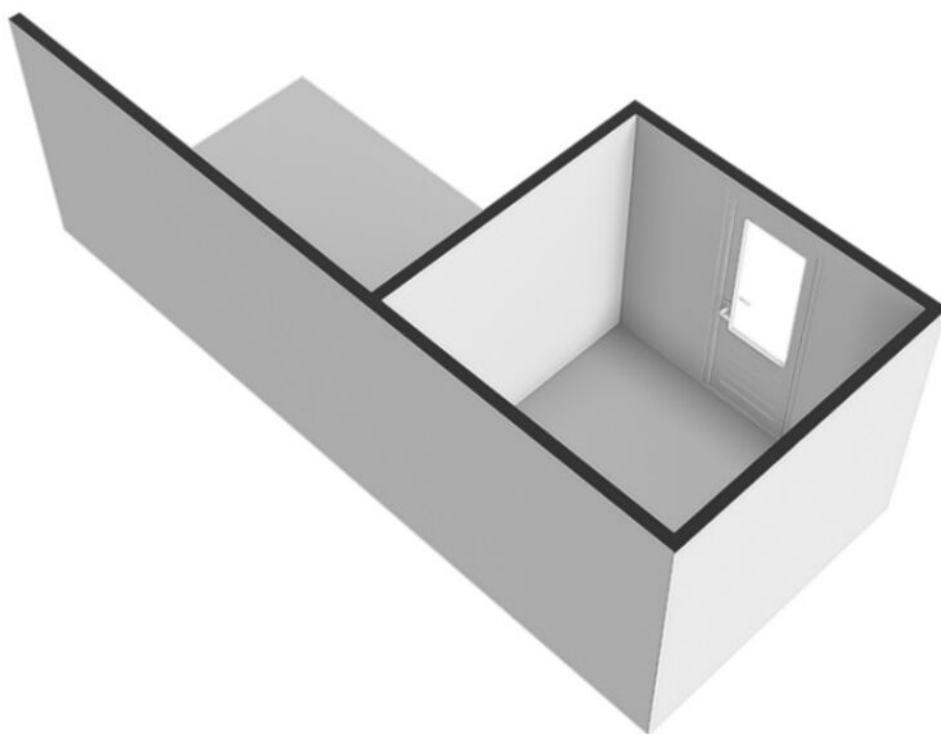


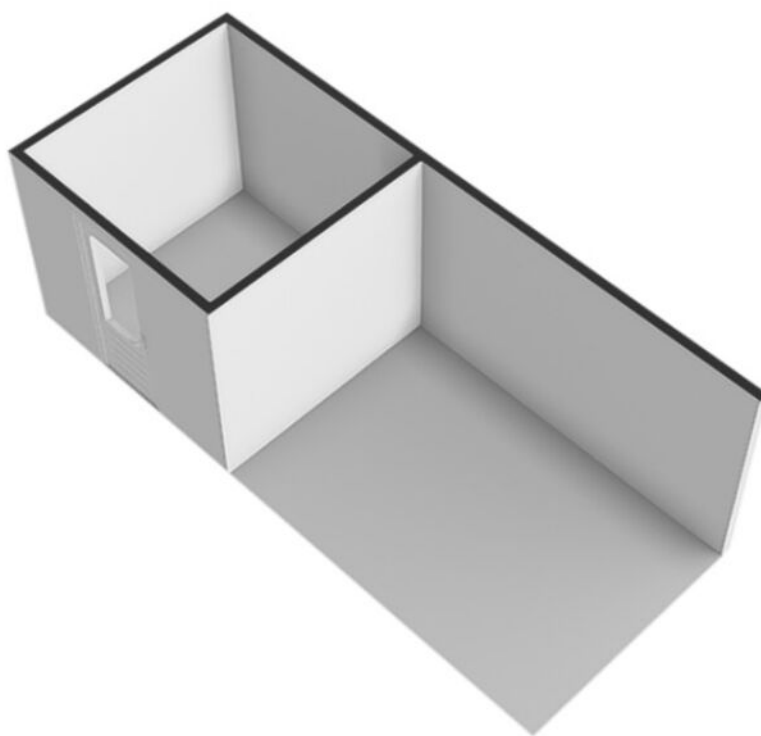


IJsselpolder 6 - Houten
Berging



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	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	219 m2
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A+++
aantal kamers	6
Inhoud	829 m3
Aanvaarding	in overleg
Locatie	aan water, 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 uitdrukkelijke 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
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/BrecheisenMakelaarsBV)





**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