

# Jouw plek?



**Sneeuwwater 9  
te Houten**

Vraagprijs € 1.300.000 k.k.

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars

## Omschrijving

Hier spreken we met recht van een unieke kans! Zelden komt er in deze villawijk zo'n fantastische, vrijstaande woning als deze te koop. Wij bieden jou dan ook van harte de kans om deze charmante, royale en vrijstaande villa te bemachtigen!

Deze prachtige, kwalitatief hoogwaardig gebouwde, vrijstaande villa op een perceel van 442 m<sup>2</sup> met zonnige tuin en vrijstaande ruime garage met bergvliering is gelegen in de meest unieke kind vriendelijke villawijk van Houten-Zuid.

Naast de aansprekende jaren 30 bouwstijl, de fraaie gevels en de grote dak overstekken vallen ook de parkeergelegenheid voor meerdere auto's alsmede de fraai aangelegde tuin bij aankomst bij de villa direct op.

Voeg daar het gemak van het boodschappen kunnen doen in het Oude Dorp van Houten of in het winkelcentrum Castellum en de nabijheid van een treinstation, het park met kinderspeelplaats en sportfaciliteiten aan toe en je hebt een prachtig huis te pakken!

Deze statige vrijstaande villa is fraai gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer.

Zo ook heeft het Sneeuwwater 9 de typische jaren dertig stijl met grote dak overstekken en erkers en is dit absoluut ook een eyecatcher in de fraaie wijk. De villa heeft een oprit voor 2 auto's met laadpaal en een royale vrijstaande garage.

5x GEEN PLEK ALS SNEEUWWATER 9 in HOUTEN:

- Energiezuinige fraaie vrijstaande villa;
- Warmtepomp, 14 zonnepanelen, elektrische laadpaal en verzwaarde netwerkaansluiting;
- Perceeloppervlakte van 442 m<sup>2</sup>;
- 5 ruime slaapkamers en 2 badkamers;

- Gelegen in de meest geliefde villawijk van Houten-Zuid op korte afstand van alle voorzieningen.

IS DE SNEEUWWATER 9 DÉ PLEK VOOR JOU?

Een vrijstaande energiezuinige woning, perfecte ligging, aantrekkelijke architectuur met veel raampartijen, een ruime woonkamer, moderne keuken, 5 royale slaapkamers, 2 badkamers en een riante tuin rondom de woning. Ook voor kinderen is deze villawijk een heerlijke plek. Veel speelvoorzieningen, park, sportfaciliteiten en scholen zijn op loop c.q. fietsafstand gelegen.

Indeling:

De auto's worden geparkeerd op de ruime oprit met elektrische laadpaal. Via de entree is de hal bereikbaar. De hal biedt verder toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer.

De living is speels ingedeeld. De combinatie met de massief houten parketvloer met vloerverwarming, de vele raampartijen, openslaande deuren naar de tuin en de plafondhoogte van ruim 2.60 meter geeft een geweldig effect aan de villa.

Ideaal is de open keuken aan de achterzijde. Deze is voorzien van een L-vormige keukenopstelling met allerlei inbouwapparatuur en tevens biedt de keuken toegang tot de pantry. Door de raampartijen aan de achter- en zijkant heb je een goede lichtinval en een leuk uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken loop je middels 2x openslaande deuren naar de tuin.

De tuin is zonnig, biedt volop privacy en is onder meer voorzien van diverse terrassen en beregeningssysteem. Deze tuin is ideaal te gebruiken als speelplek voor de kinderen. De vrijstaande garage heeft een bergzolder.

## Omschrijving

Op de eerste verdieping zijn er een ruime overloop, een separaat toilet, een master bedroom met walk in closet en nog twee slaapkamers.

De badkamer is in lichte tinten betegeld en is voorzien van een douche, ligbad en 2 vaste wastafels. Erg prettig is het raam in de badkamer.

De tweede verdieping heeft een royale overloop waar een werk/extra slaapplek kan worden gecreëerd alsmede 2 ruime slaapkamers ieder met dakramen.

Ook is hier de tweede badkamer gerealiseerd welke is voorzien van een ligbad/douche, 2 vaste wastafels, een vrij hangend toilet en een dakraam.

Verder heeft deze verdieping een aparte kamer met de warmtepomp van 2024 en ook zijn hier de aansluitingen voor de was apparatuur.

Tot slot laten we de riante tuin niet onbesproken deze is heerlijk groen met een beregeningssysteem, heeft veel privacy en diverse terrassen. In de zon of in de schaduw? De keuze is er de gehele dag!

Kortom een heerlijke ruime vrijstaande villa op toplocatie.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK:

Neem contact met ons op, wij laten je deze sfeervolle 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.







































































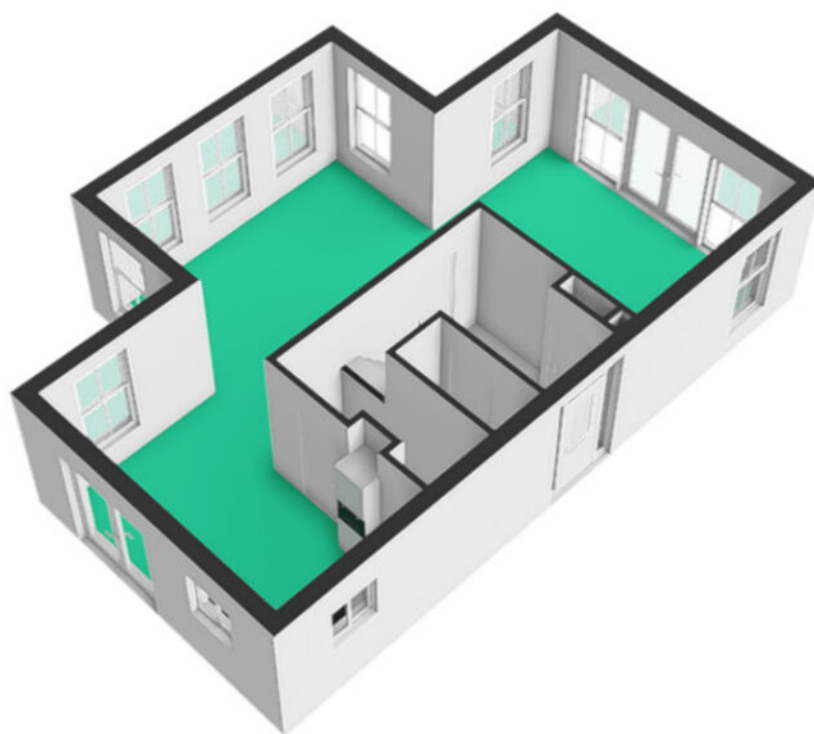


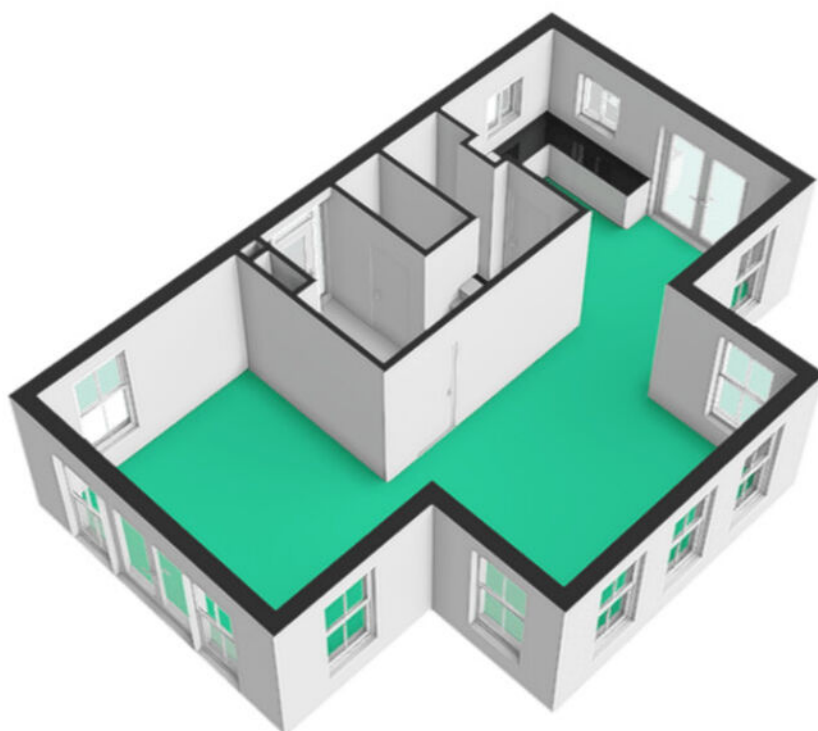


Sneeuwwater 9 - Houten  
Begane Grond



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

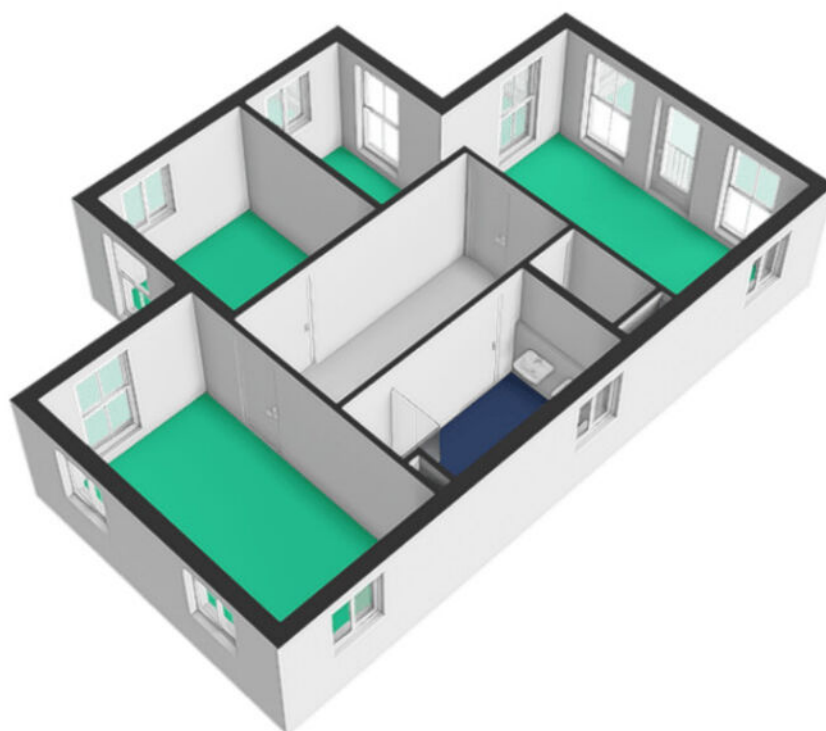


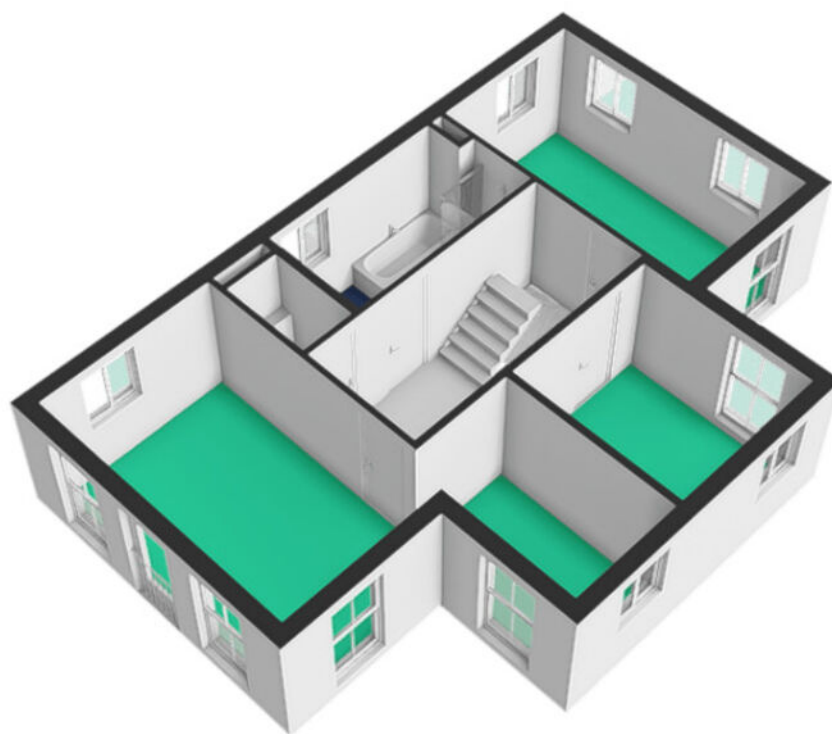


Sneeuwwater 9 - Houten  
Eerste Verdieping



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

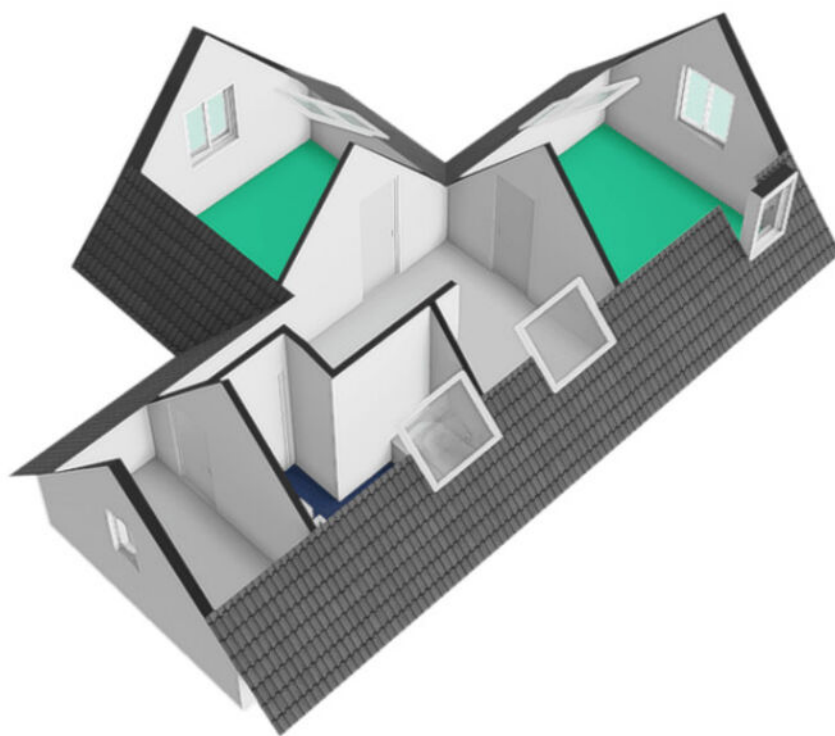


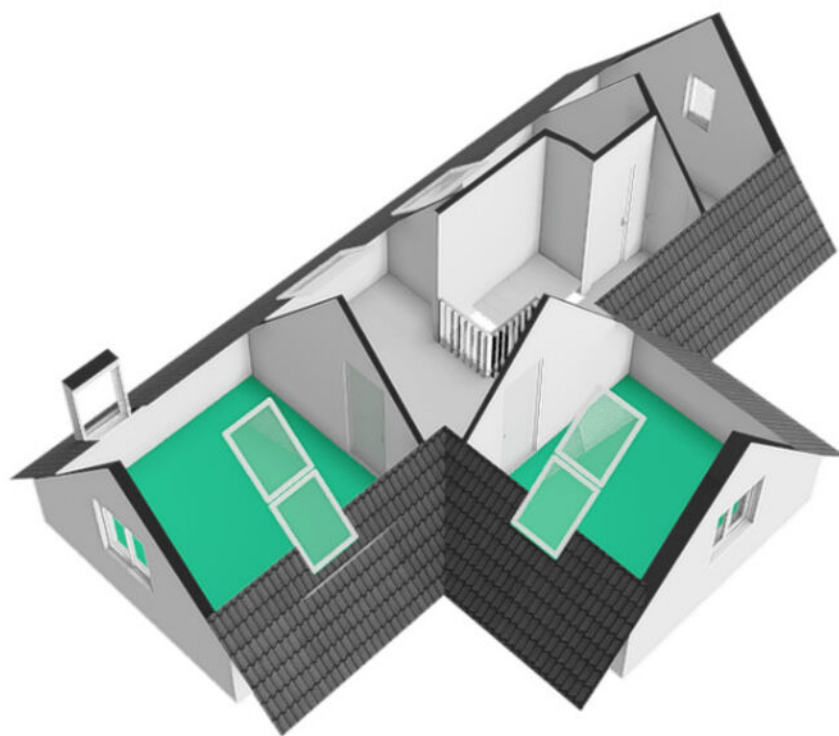


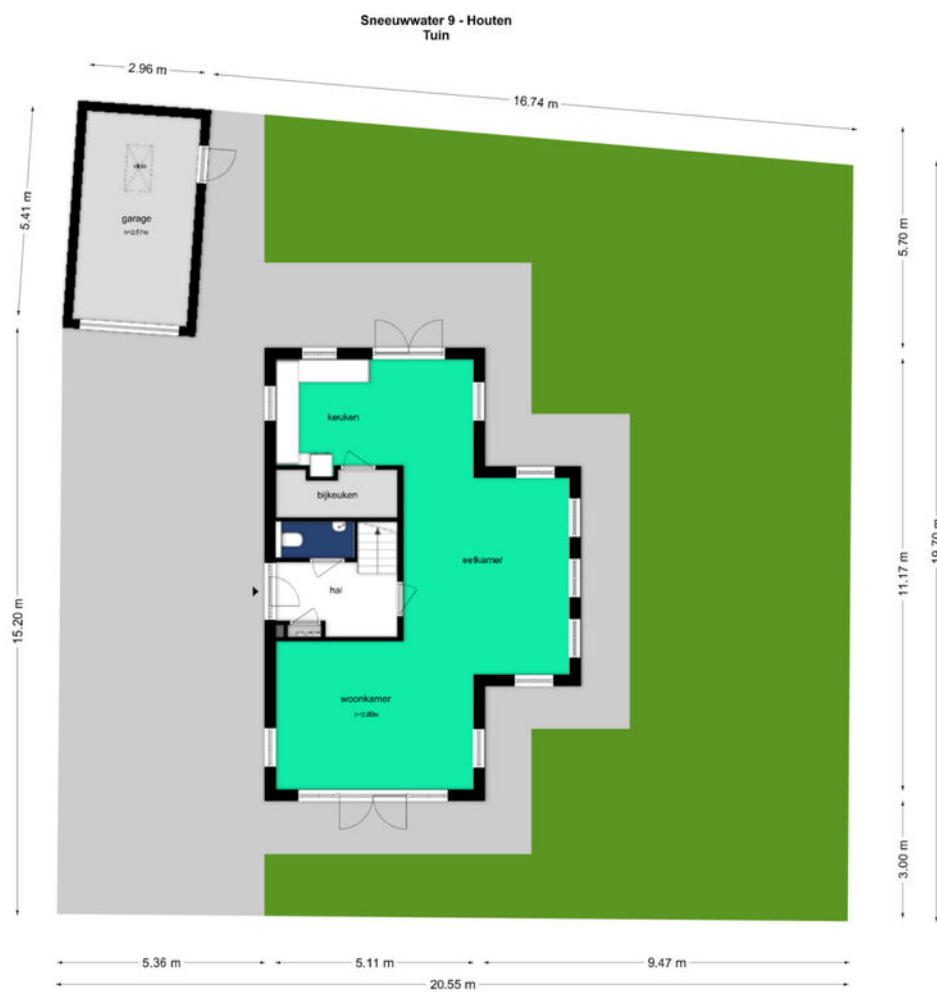
Sneeuwwater 9 - Houten  
Tweede Verdieping



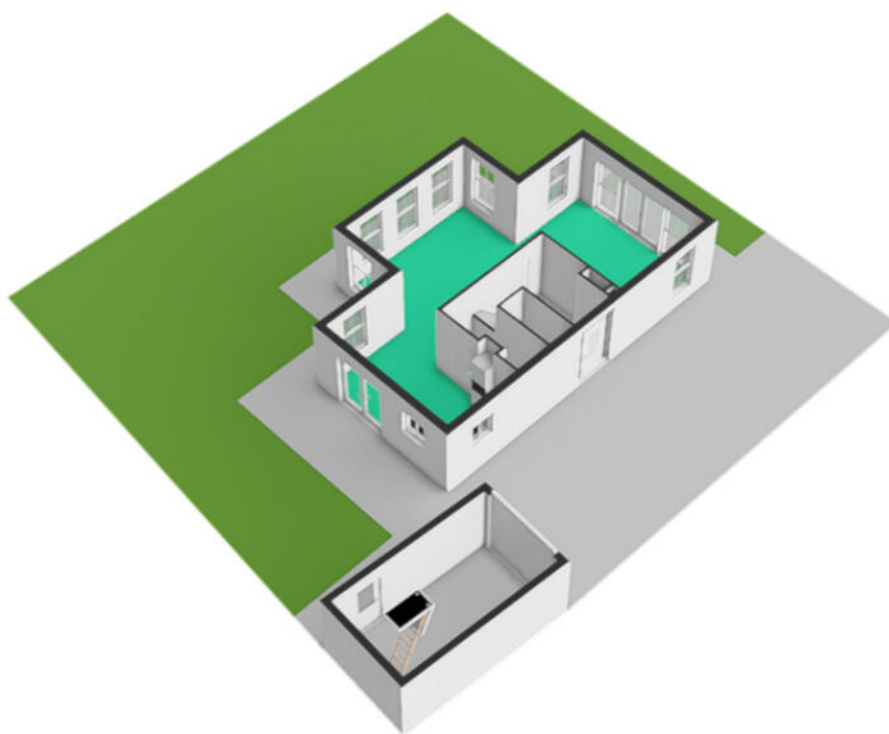
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

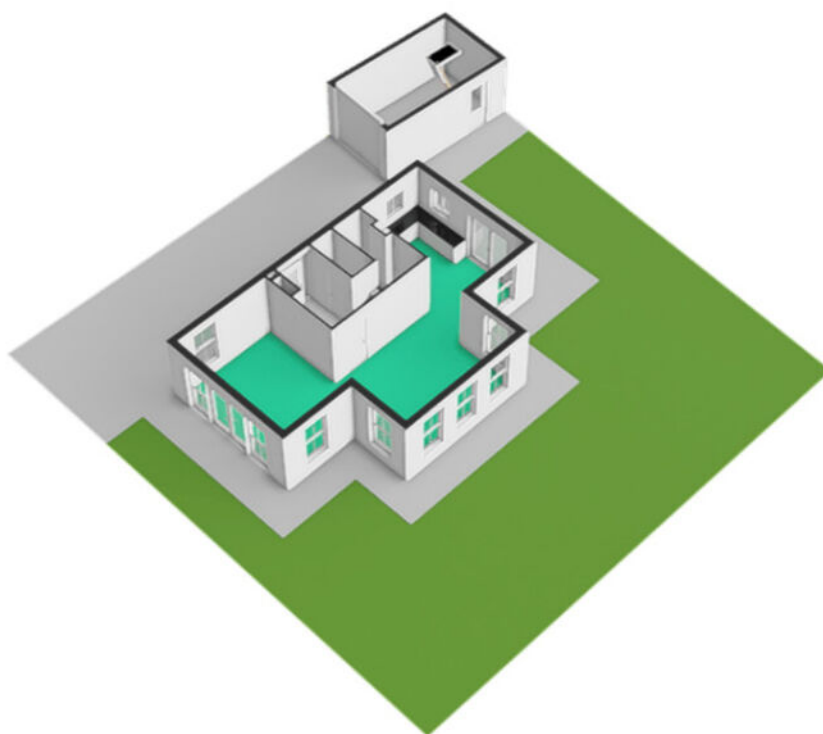




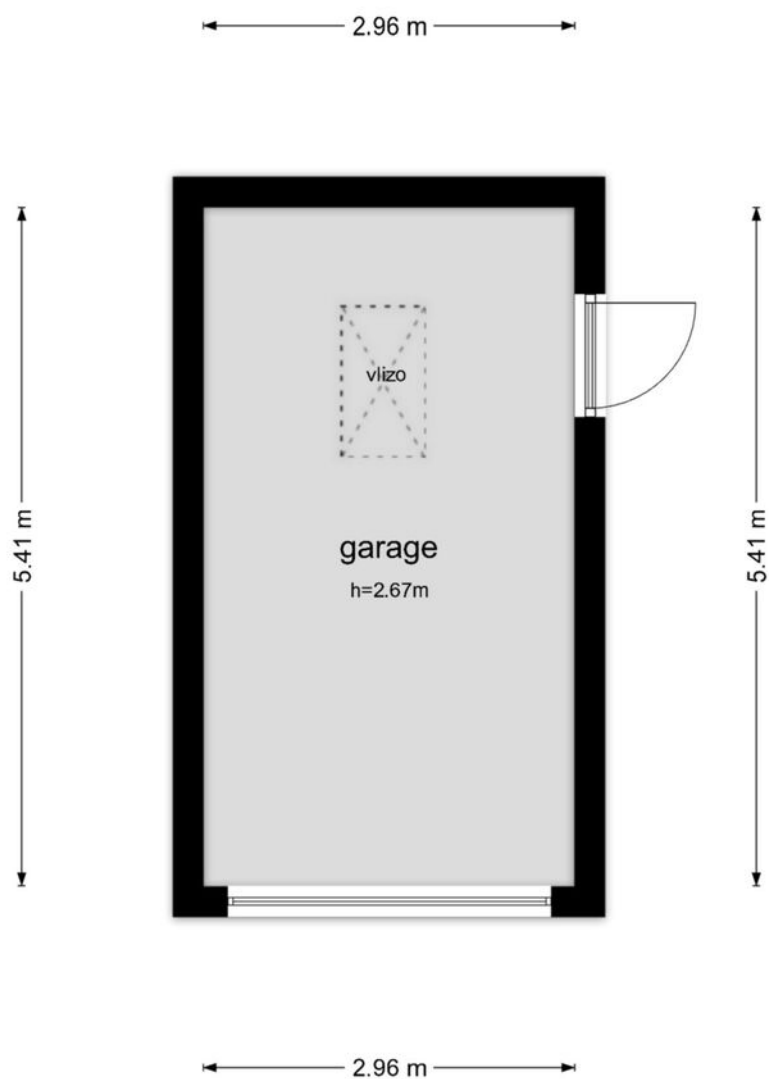


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





### Sneeuwwater 9 - Houten Garage

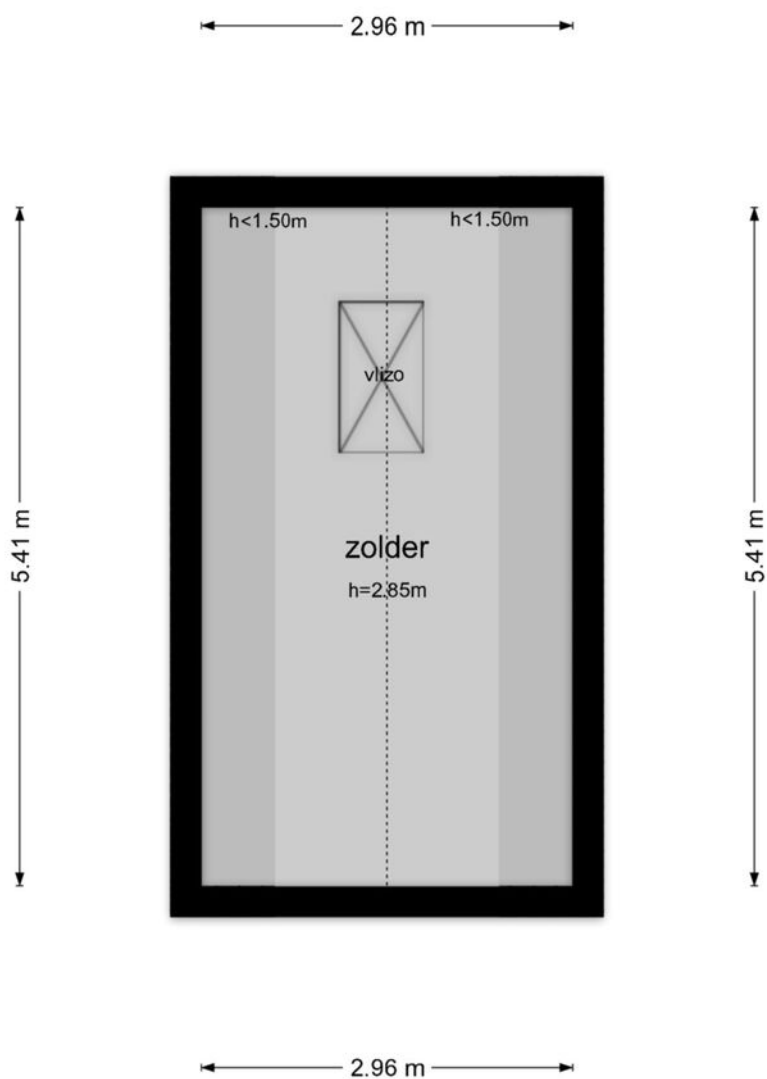


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

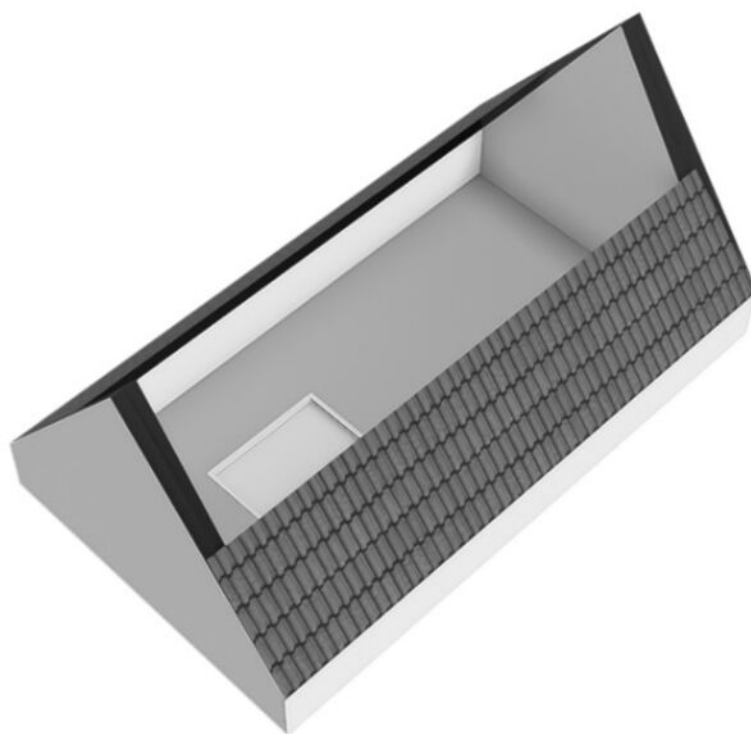


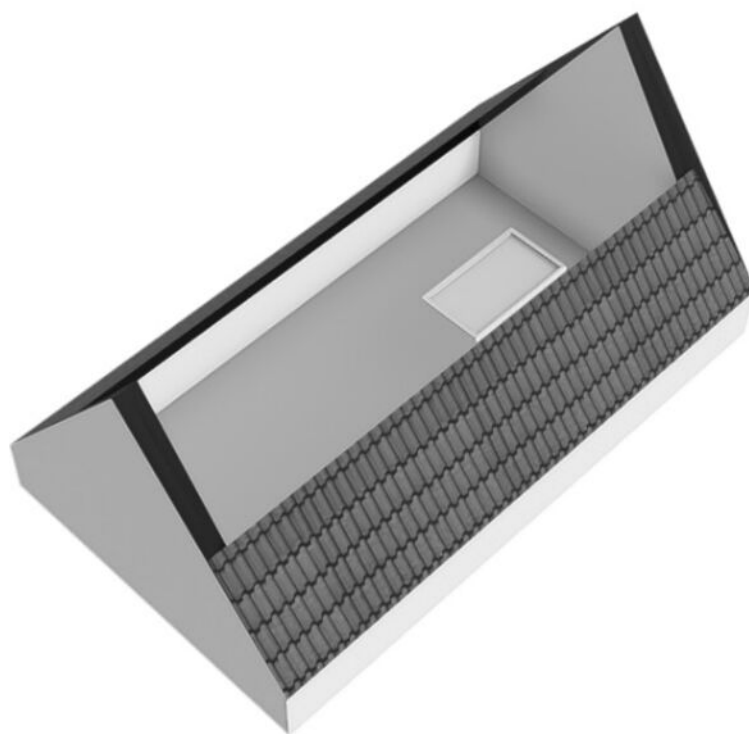


### Sneeuwwater 9 - Houten Vliering



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	186 m2
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A+
aantal kamers	6
Inhoud	691 m3
Aanvaarding	in overleg
Locatie	in woonwijk
Faciliteiten	
Garage	vrijstaand steen
Berging ja/nee	nee
Parkeerfaciliteiten	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuin	
Tuin:	tuin rondom

# 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 gebruiksoverlakte. 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](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)





**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'. **lets waar we trots op zijn.**

**Hoe ziet jouw wens eruit?**

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars

[www.brecheisen.nl](http://www.brecheisen.nl)