

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Kanaalmuur 25

Houten

De ideale eengezinswoning op leuke locatie in woonwijk De Muur! Ruime woonkamer met uitbouw, 4 slaapkamers, ruime badkamer én parkeren op eigen terrein!



Reinerie Garantiemakelaars
Onderdoor 11
3995 DW Houten

030-6340501
houten@reinerie.nl
www.reineriehouten.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op zoek naar een instapklare gezinswoning met karakter, ruimte en comfort? Dan mag Kanaalmuur 25 niet ontbreken op je bezichtigingslijst. Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, 10 zonnepanelen, een eigen parkeerplaats en een zonnige achtertuin.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2005
Inhoud	455 m ³
Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	58 m ²
Energie­label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

De woning is gelegen in woonwijk De Muur die bekend staat om haar fraaie bouwstijlen en mooie ligging grenzend aan het landgoed van kasteel Schonauwen. Tevens is deze jonge woonwijk populair doordat deze ruim is opgezet en vele voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Basisscholen, kinderopvang, winkelcentrum Castellum met NS-station, diverse uitvalswegen en het grote Park Schoneveld, waar je kunt sporten of een wandeling kunt maken, liggen op steenworp afstand. Volg je de vele fietsroutes dan ben je binnen enkele minuten op je bestemming, waaronder ook het landelijke buitengebied!

De fraaie jaren '30 uitstraling zie je terug aan de voorzijde van de woning in de leuke erkerpartij met boeiboorden en de zinken dakkapel op de tweede verdieping! Een woning met karakter en uitstraling!

Aan comfort binnenshuis geen gebrek! Dankzij de uitbouw is een royale leefruimte ontstaan met volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De vloerverwarming functioneert als bijverwarming en draagt bij aan een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. De dubbele tuindeuren met zijlichten zorgen ervoor dat je direct contact met de tuin houdt en mooie lichtinval.

De complete keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is opgesteld in een L-vorm. Vanuit de keuken geniet je aan de zijkant van een prachtig uitzicht over het Amsterdam Rijnkanaal. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier op zonnige dagen tot laat in de avond van de zon. Parkeren kun je op eigen terrein naast de stenen berging, ideaal voor als je beschikt over een elektrische auto en die thuis wilt opladen.

Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers aan en de zeer royale en luxe badkamer. Deze beschikt over een ligbad, wandcloset, wastafelmeubel met dubbele kranen en een inloopdouche. De eerste verdieping is aan de buitenzijde voorzien van rolluiken als buitenzonwering.

Ook de tweede verdieping is efficiënt ingedeeld en biedt ruimte aan twee extra slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is mooi van afmeting en heeft een dakkapel en vaste kast. De slaapkamer aan de achterzijde kun je gebruiken als werk- of logeerkamer en is uitgevoerd met een dakraam.

Vanaf de voorzolder is tevens de wasruimte bereikbaar waar je plek hebt voor je wasapparatuur, c.v.-ketel en een wasbak.

Opbergruimte genoeg! Deze bergruimte tref je aan achter de knieschotten én op de bergzolder die je bereikt met de vlizotrap.

Energiezuinig, jazeker! Naast de uitstekende isolerende maatregelen die al tijdens de bouw van deze woning zijn toegepast, is de woning ook recent voorzien van 10 zonnepanelen, die dragen mooi hun steentje bij aan een lage energierekening!

Ben je net zo enthousiast over deze woning als wij? Plan dan snel een afspraak voor een bezichtiging, wij laten de woning graag aan je zien!

INDELING:

BEGANE GROND: entree/hal, praktische vaste kast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast met glasvezelaansluiting.

Toegang tot de uitgebouwde woonkamer met dubbele tuindeuren, zijlichten en een trapkast met pomp vloerverwarming (bijverwarming).

Aan voorzijde gesitueerde keukenopstelling die is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koel- en vriescombinatie (2024), combi-oven, afzuigschouw, vaatwasmachine (2024), inductie kookplaat, close-in boiler, apothekerskast, carrouselkast en kastruimte.

De achtertuin is keurig bestraat en beschikt over een eigen parkeerplaats direct naast de stenen berging. De schuttingen zijn aan beide zijden vernieuwd. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm aanwezig en een buitenkraan.

De begane grond is afgewerkt met luxe paneeldeuren in houten kozijnen; glad stucwerk plafond met stucplint en één wand met glad stucwerk en één wand met spachtelputz.

EERSTE VERDIEPING: overloop, slaapkamer voorzijde met vaste schuifkast, royale ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning eveneens met een vaste kast. Luxe en moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, kunststof ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kranen en een tweede wandcloset.

De slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken.

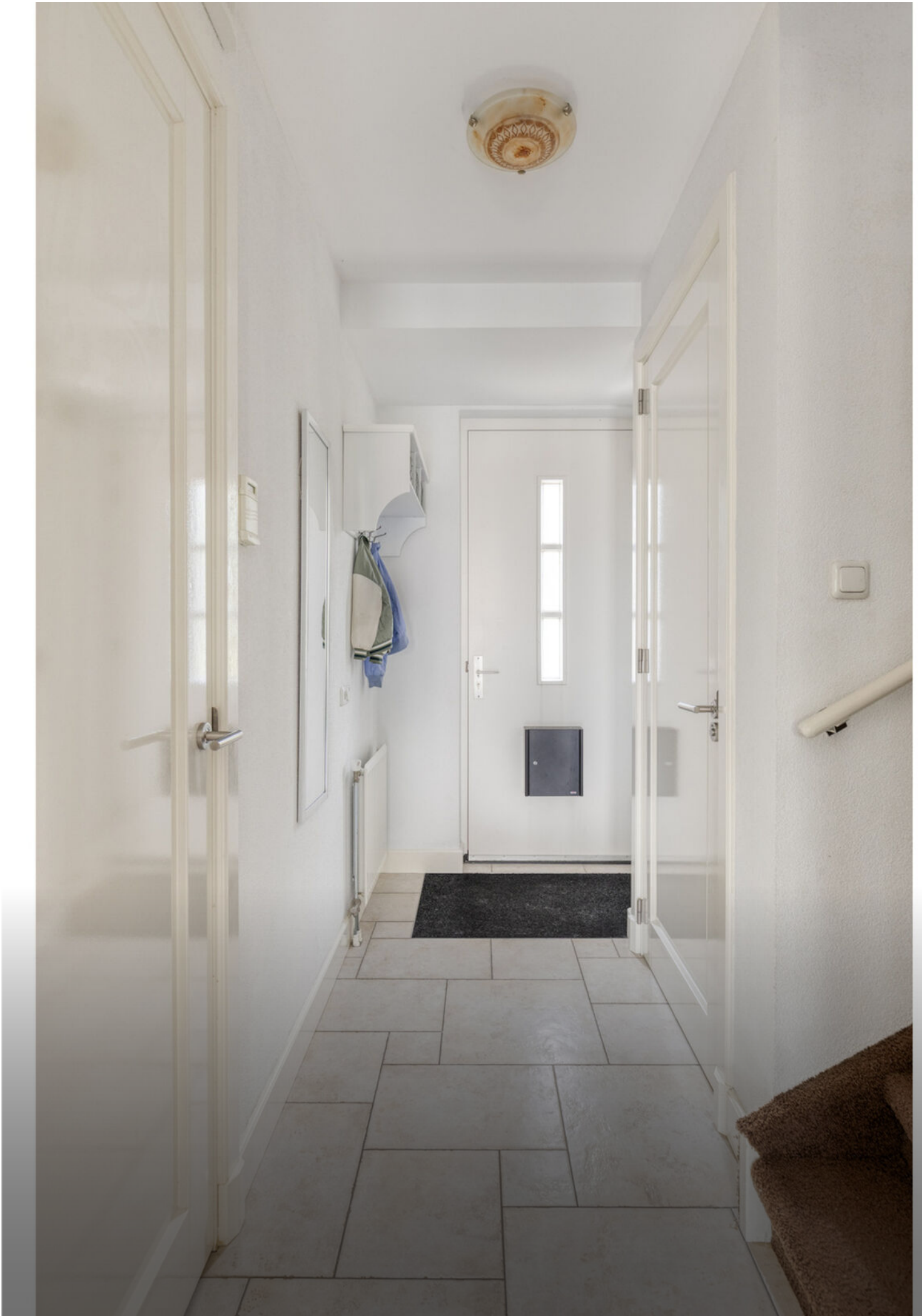
TWEEDE VERDIEPING: voorzolder met mooie opbergruimte ter plaatse van de trapopgang, wasruimte met opstelplaats c.v.-ketel (eind 2016), omvormer zonnepanelen, mechanische ventilatiebox, opstelplaats wasapparatuur en dakraam met zonwering.

Grote slaapkamer met vaste kast en dakkapel v.v. rolluik aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer aan de achterzijde van de woning, eveneens voorzien van een dakraam en zonwering. Bergruimte achter knieschotten en een mooie bergzolder die je bereikt via de vlizotrap.

BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke uitstraling;
- Parkeren op eigen terrein;
- Woonkamer met uitbouw;
- Ruime keukenopstelling v.v. inbouwapparatuur;
- 10 zonnepanelen;
- Hoge plafonds;
- Vloerverwarming als bijverwarming begane grond;
- Luxe deuren in houten kozijnen;
- Rolluiken op eerste verdieping en dakkapel;
- Veel opbergruimte in vaste kasten en bergzolder;
- Vier mooie slaapkamers;
- Luxe badkamer met ligbad én douche inclusief vloerverwarming;
- Zonnige achtertuin;
- Voorzien van een karakteristieke erker en dakkapel aan de voorzijde;
- Energie label A;
- Uitstekend onderhouden en afgewerkt;
- Exact gemeten;
- Bekijk voor de indeling de plattegronden of video.





























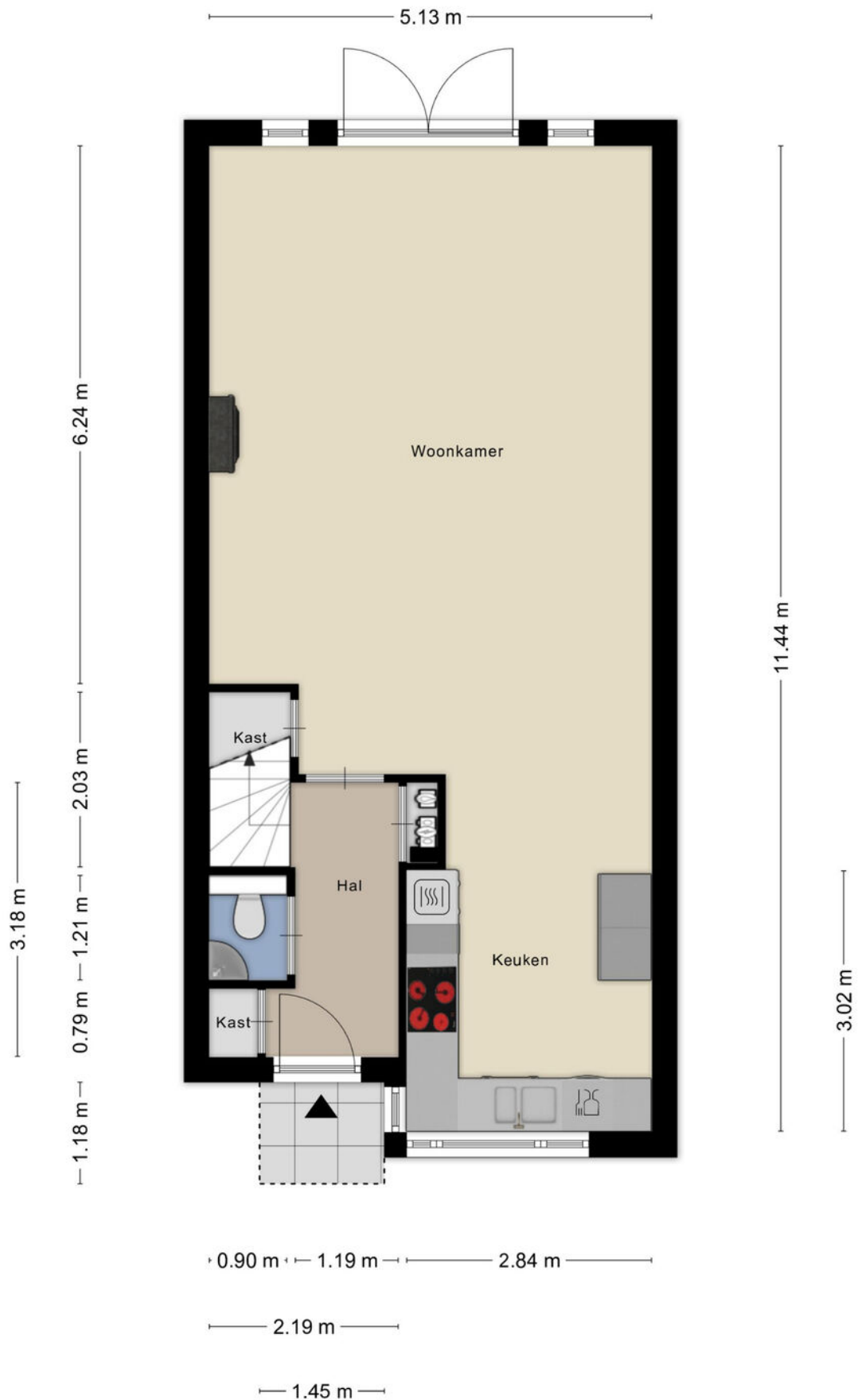


Leuk huis gezien?

neem je eigen NVM
aankoopmakelaar mee
om je te begeleiden bij
de aankoop van jouw
nieuwe (t) huis



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



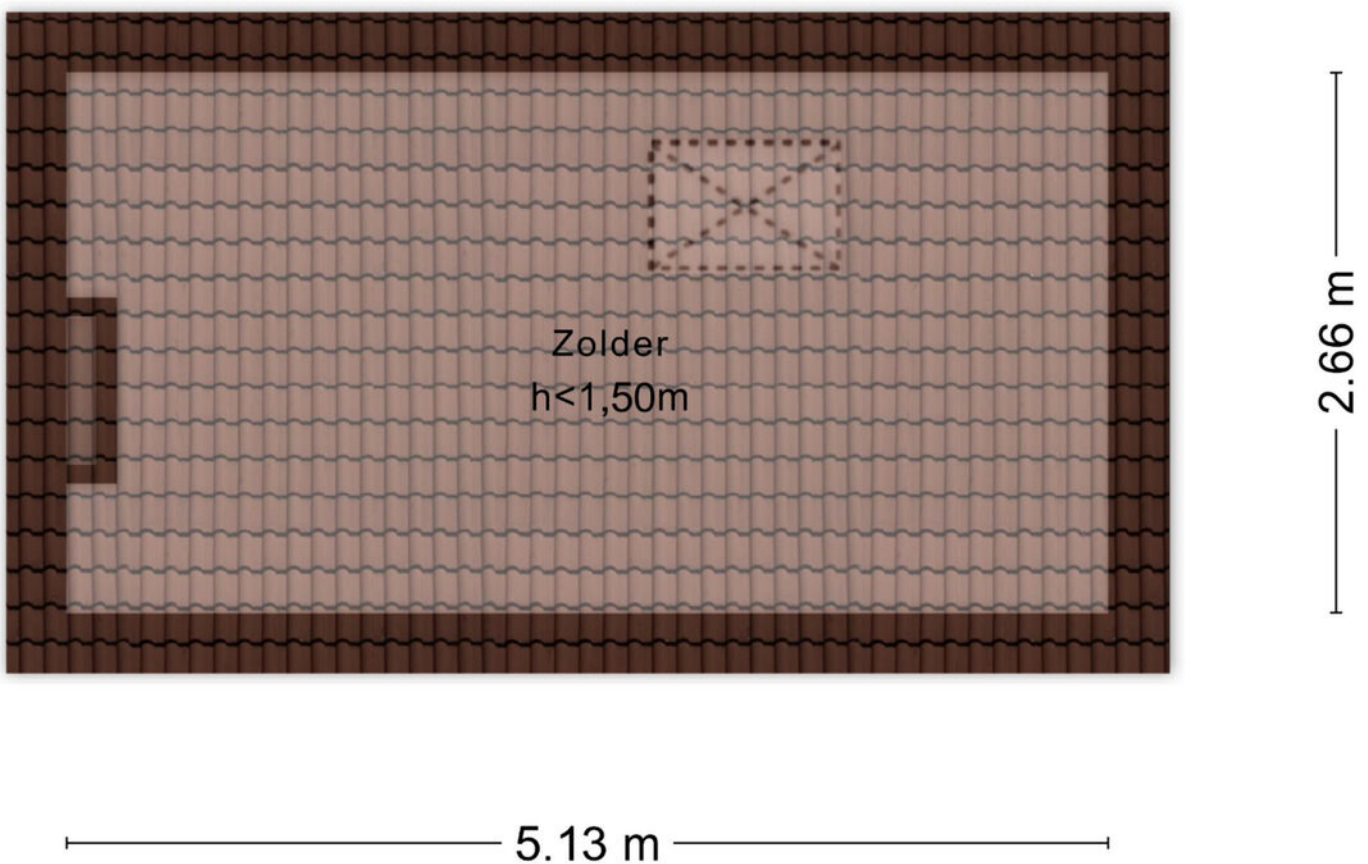
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



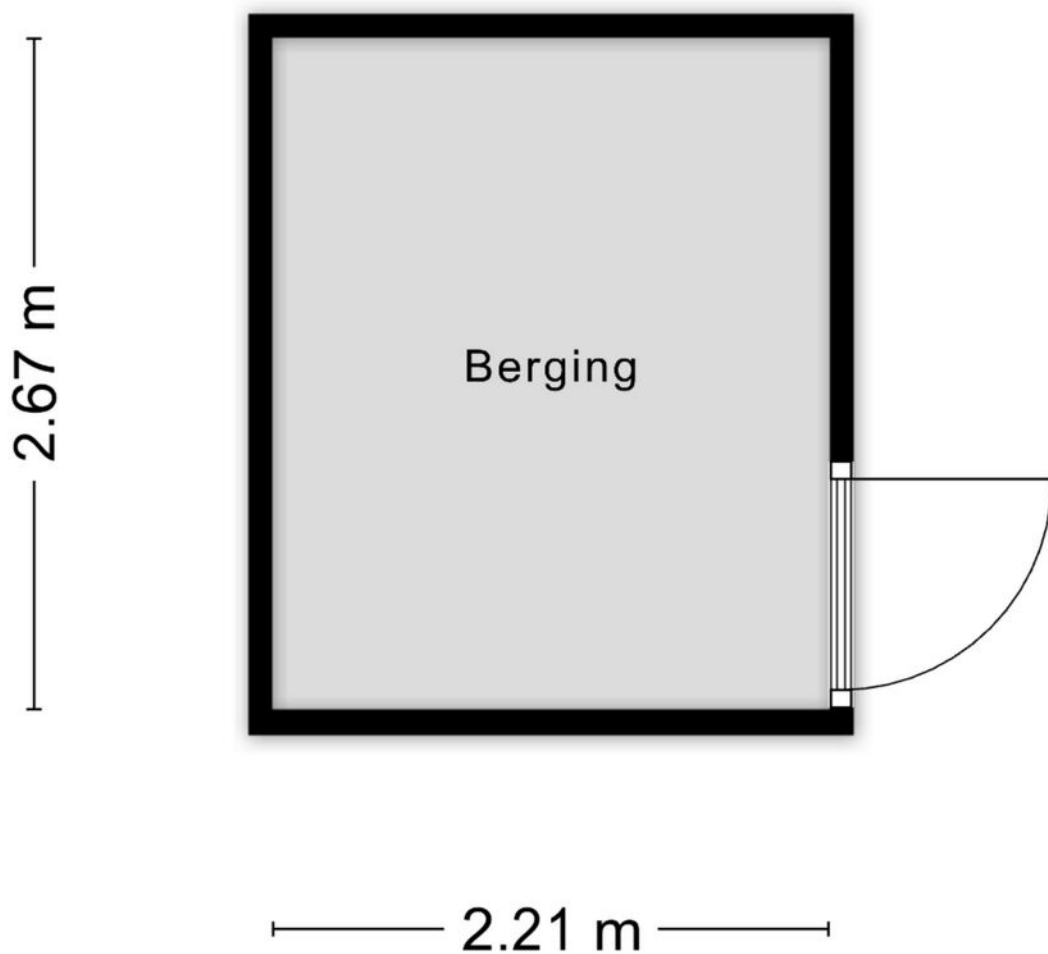
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

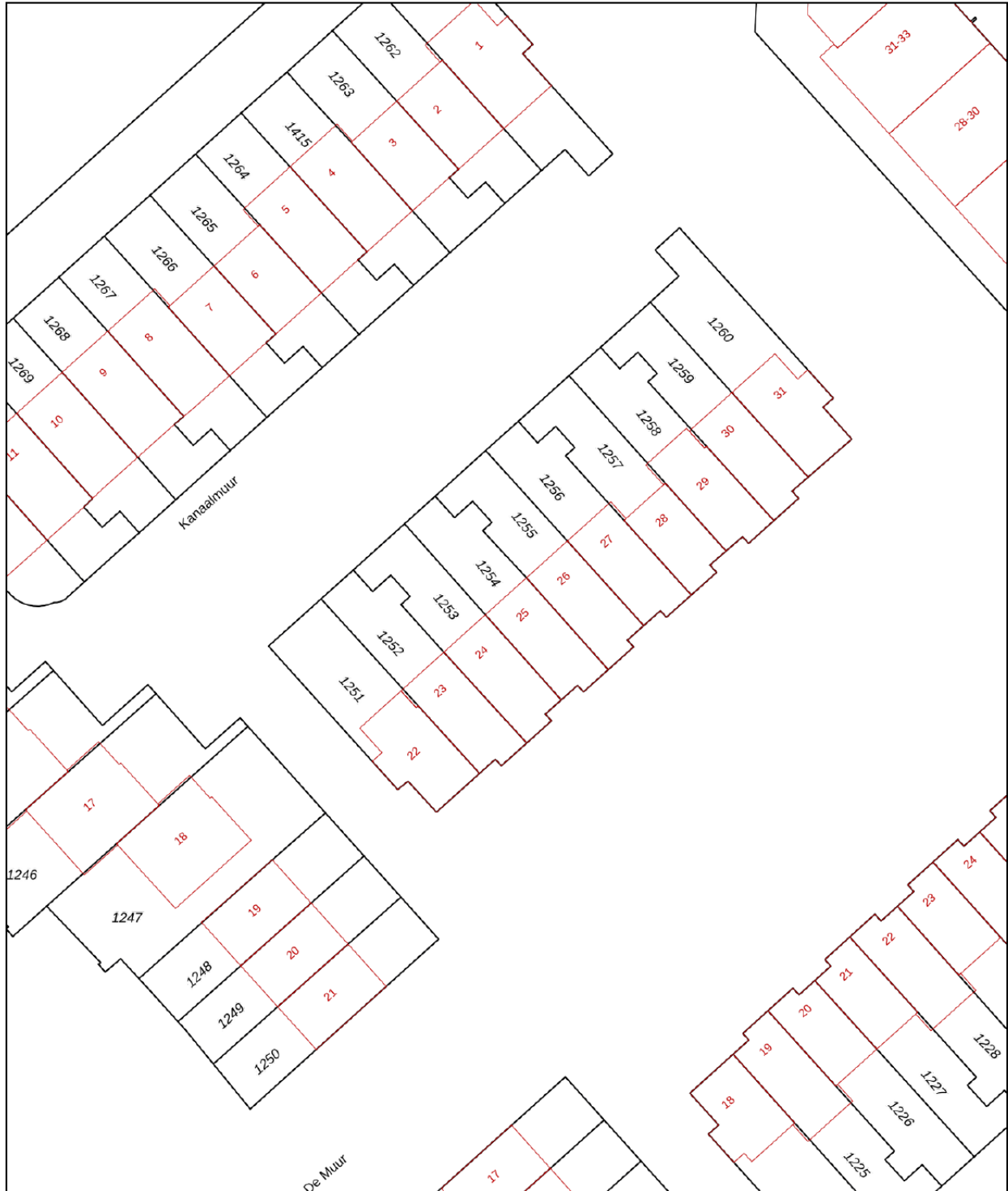



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanaalmuur 25



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1254</p>	<p>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.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

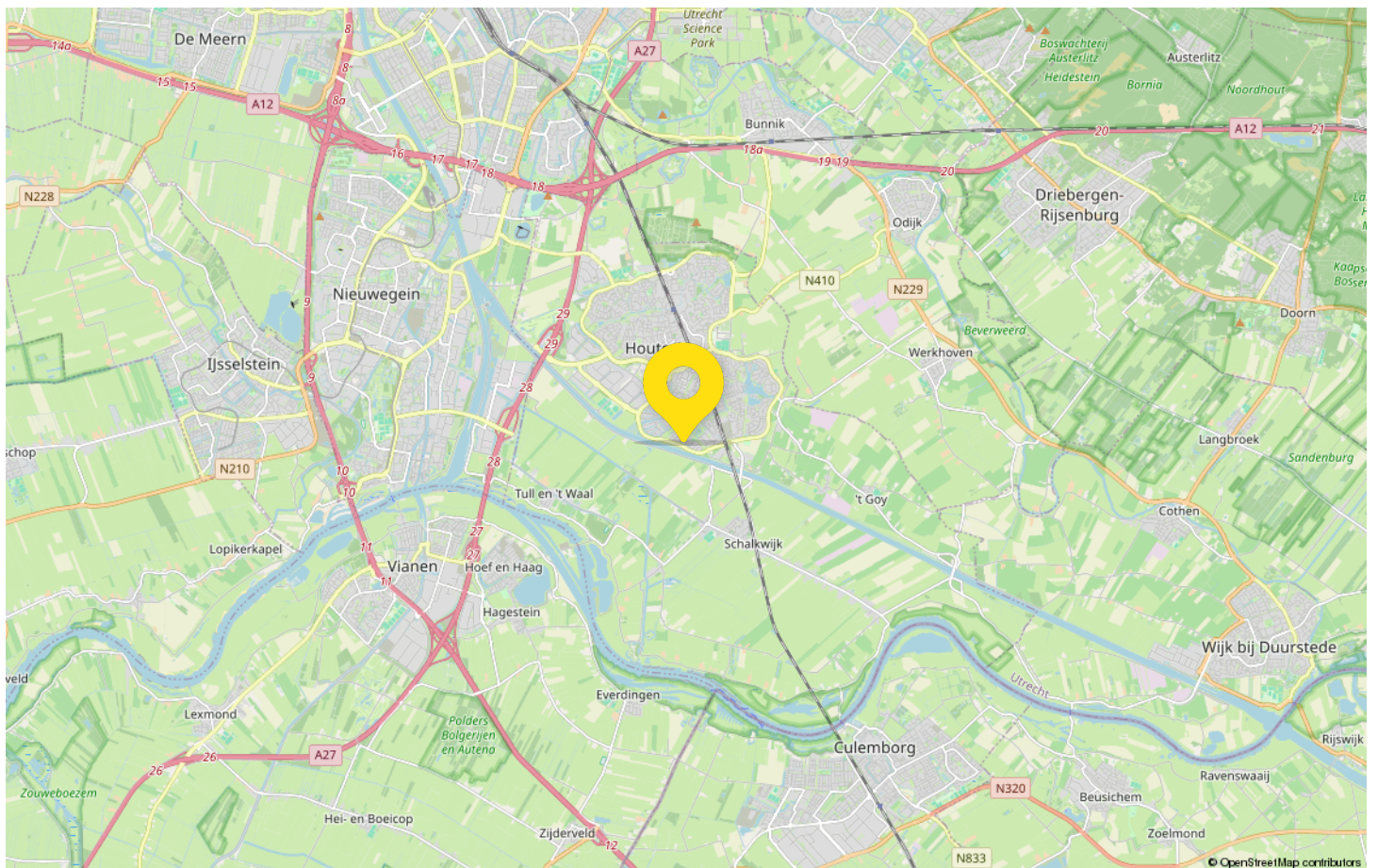
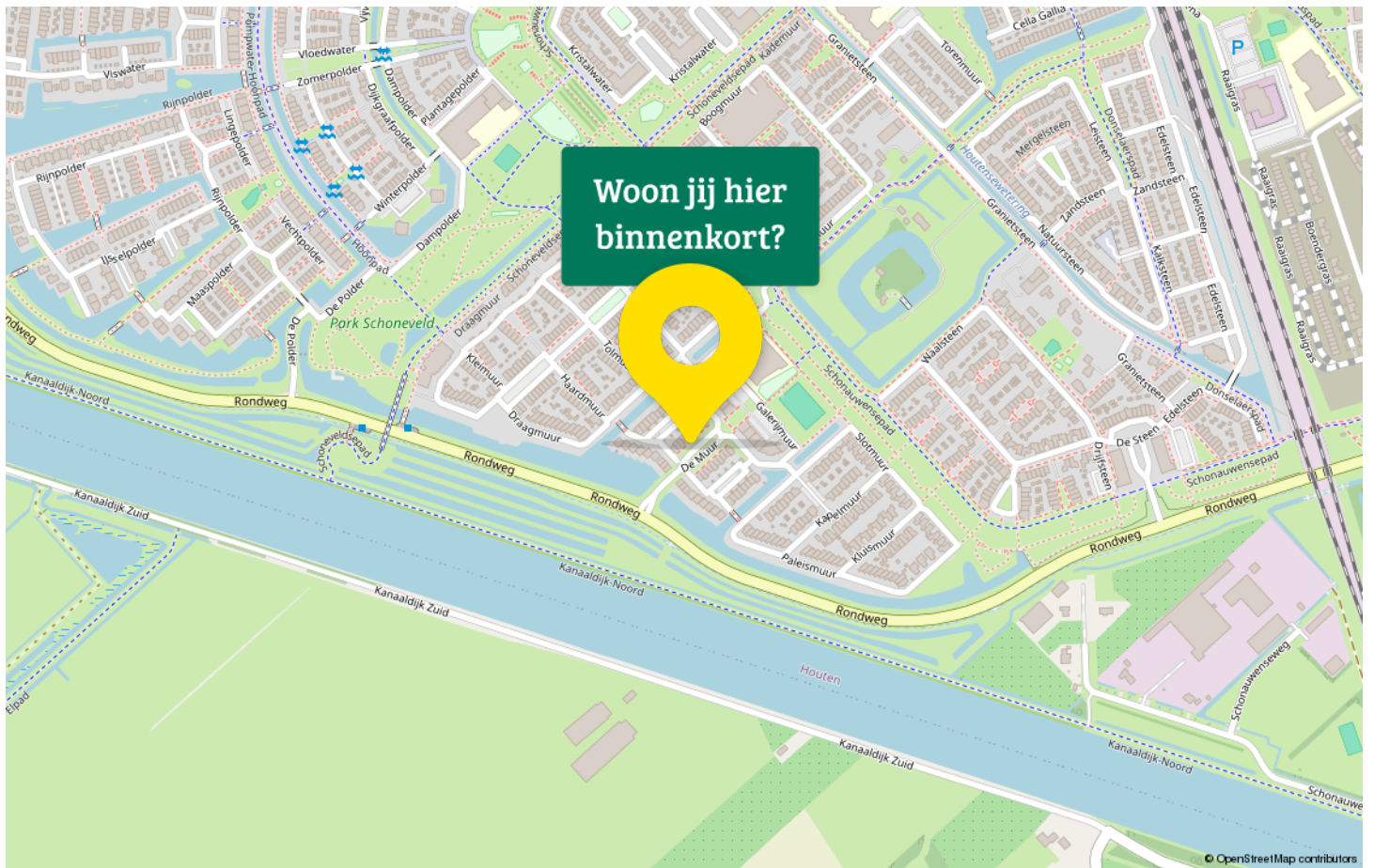
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamer (achter/voor/zolder)	X		
- Losse kast zolder (op maat gemaakt)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- zonwering dakramen (zolder)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Spiegel woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
planken schuur			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl