

# Jouw plek?



## Strandmeer 2 te Houten

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
makelaars



## Omschrijving

Droom je van een exclusieve trendy vrijstaande villa gelegen op het eiland midden in de Rietplas? Wil je het hele jaar genieten van het ontspannen vakantiegevoel in je eigen huis? Is zwemmen vanuit je woning of aanleggen van je bootje een ultieme wens? En parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's een must?

Dan wordt met deze fraaie vrijstaande villa je droom werkelijkheid!

5x GEEN PLEK ZOALS STRANDMEER 2 IN HOUTEN:

- Stijlvolle villa met strakke moderne vormgeving, speelse indeling en 17 zonnepanelen;
- Zonnige grote leef tuin met verschillende terrassen en aanlegsteiger aan het water;
- Veel privacy met fantastisch vrij uitzicht gelegen in de Rietplas direct aan het water;
- Ruim perceel van 456 m2 met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en garage;
- Gelegen in de geliefde wijk 'het Meer' op het eiland en op korte afstand van alle voorzieningen.

Wat een sfeer, licht en ruimte!

Gelegen aan het water in de Rietplas ligt deze vrijstaande villa met een royaal perceel. Aan de rand van de geliefde wijk 'het Meer' met een oprit voor meerdere auto's, een geweldige leef tuin met verschillende zonneterrassen w.o. ook een boven het water en een aanlegsteiger met zwemtrap.

Door de vele raampartijen met openslaande deuren in de woning ervaar je veel licht en heb je vrij uitzicht. Iedere dag geniet je vanuit je woonkamer of woonkeuken van een unieke zonsopgang die geen enkele keer hetzelfde is.

Je zult versteld staan van de bijzondere verschijningsvorm, het ruimtelijke gevoel in deze woning

en de prachtige strakke moderne vormgeving.

Doordat de woning exclusief is ingedeeld zijn er mooie ruimtes gecreëerd.

Begane grond

De woning is op de begane grond voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming die zorgt voor een strakke look.

Vanuit de ruime hal is de woonkeuken, de woonkamer, het toilet, de ruime berging alsmede de garage bereikbaar.

Het licht dringt van alle kanten diep de woning binnen en creëert een gevoel van ruimtelijkheid.

De riante woonkeuken heeft een moderne L-vormige keukenopstelling. De tijdloze, keuken is uitgevoerd met greep loze kasten en het prachtige granieten werkblad is een echte eye catcher van de keuken. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur alsmede een bijpassende eettafel.

Wat deze woonkeuken compleet maakt is de toegang tot de fantastische tuin.

De riante living heeft een niveauverschil waardoor het een speels karakter vormt en is voorzien van 2x openslaande deuren wat een bijzondere verbinding met de tuin geeft. De moderne fraai ontworpen open haard op gas maakt de living compleet.

Via de riante berging met garderobe en de aansluitingen voor de was apparatuur is de in pandige garage toegankelijk met automatisch bedienbare deur. Ook heeft de garage verwarming waardoor hij voor vele doeleinden geschikt is.

Het toilet heeft een wandcloset en een fonteintje.

De riante zonnige brede aangelegde tuin aan het water (zuidwest) is voorzien van diverse terrassen waaronder een vlonderterras met aanlegsteiger en zwemtrap, in deze tuin kan je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar genieten. De bijzondere ligging aan het water geven je het hele jaar een mediterrane gevoel.

Op eigen terrein is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

#### Eerste verdieping

De royale master bedroom heeft een eigen badkamer met whirlpool ligbad en een dubbele vaste wastafel met meubel.

De tweede badkamer is compleet gerenoveerd en modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche en vaste wastafel met meubel. Het geheel geeft een luxueus gevoel door het extra raam en de inbouwspots.

De overige drie slaapkamers zijn goed van formaat. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Frans balkon en de 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn licht met een fantastisch vrij uitzicht.

De aparte wasruimte is voorzien van wasmachine/drogeraansluiting en hier is extra bergruimte. Er is een separaat ruim toilet op deze verdieping met fonteintje.

Tevens is er nog een vaste kast met de Remeha c.v. ketel.

#### Tot slot

Een heerlijke plek die garant staat voor genieten van het (buiten)-leven. Ervaar zelf de vrijheid, rust en sfeer die deze villa te bieden heeft! Tel daar de ligging op korte afstand van scholen winkels, park en N.S. station op en je hebt een TOP villa te pakken.

#### EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

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

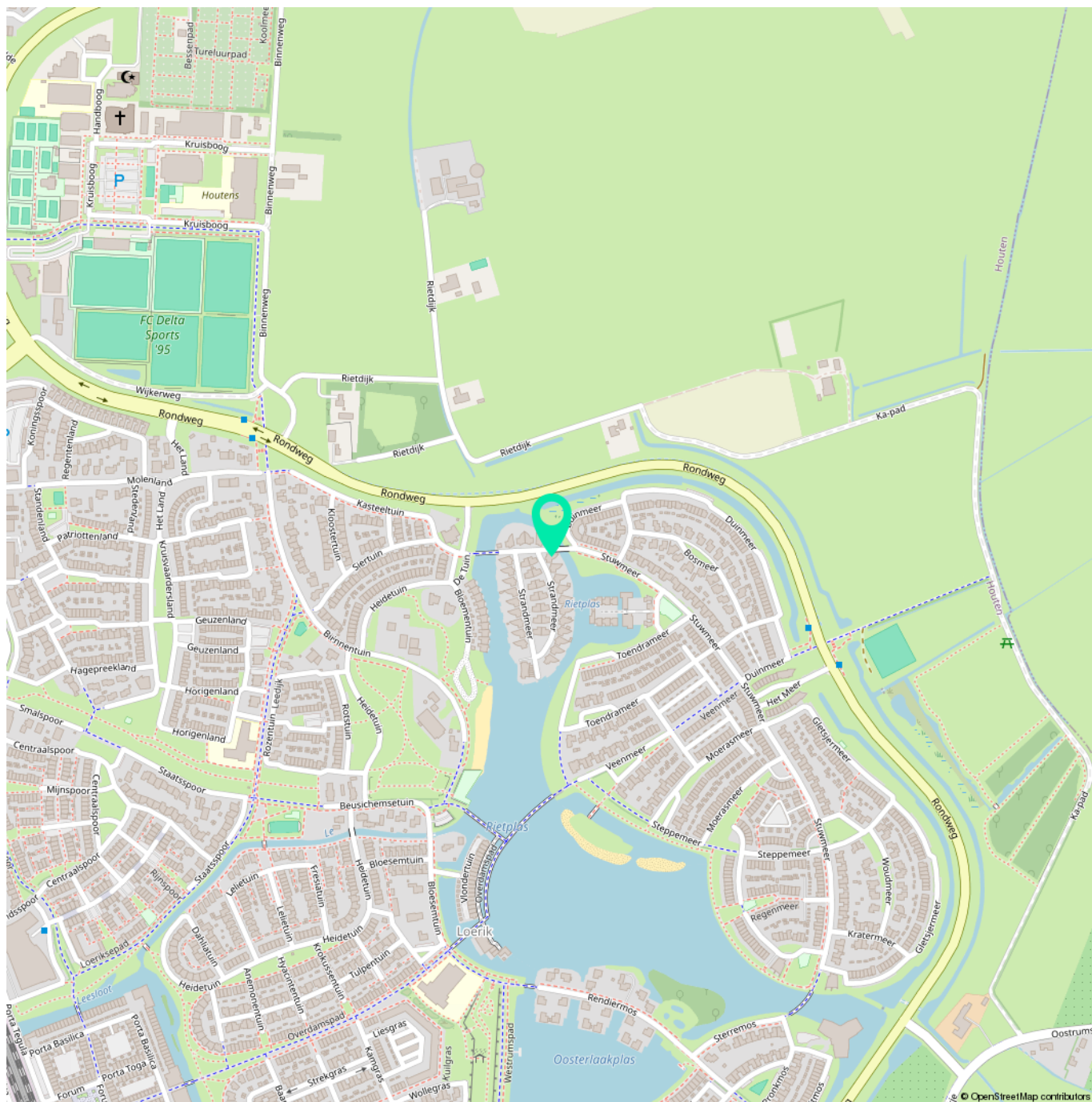
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

# 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.



# Strandmeer 2 te Houten



















































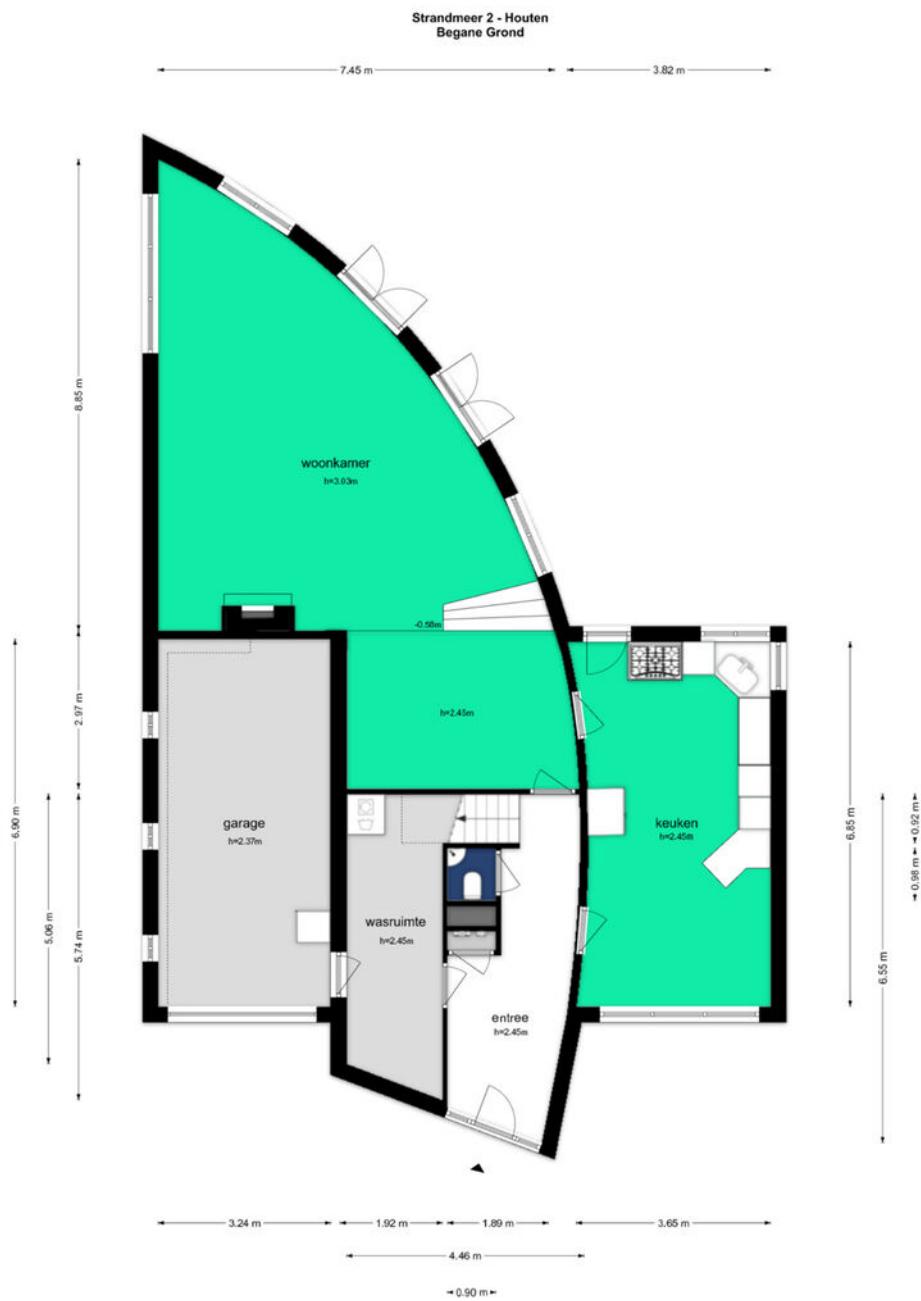




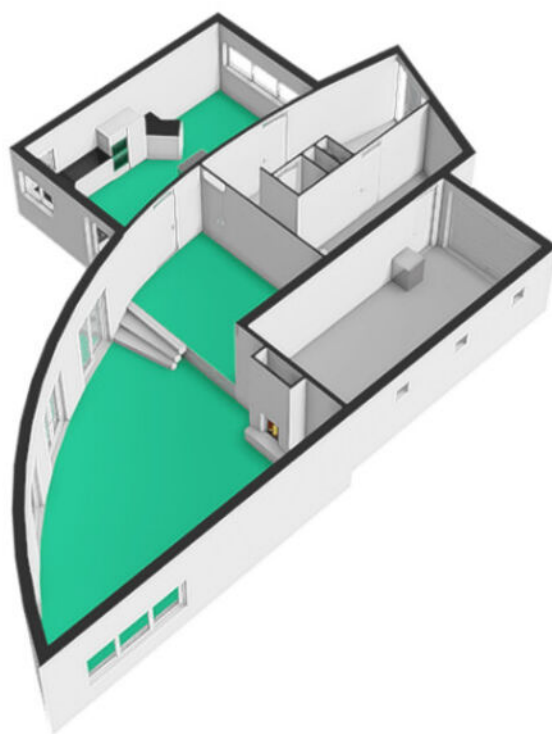


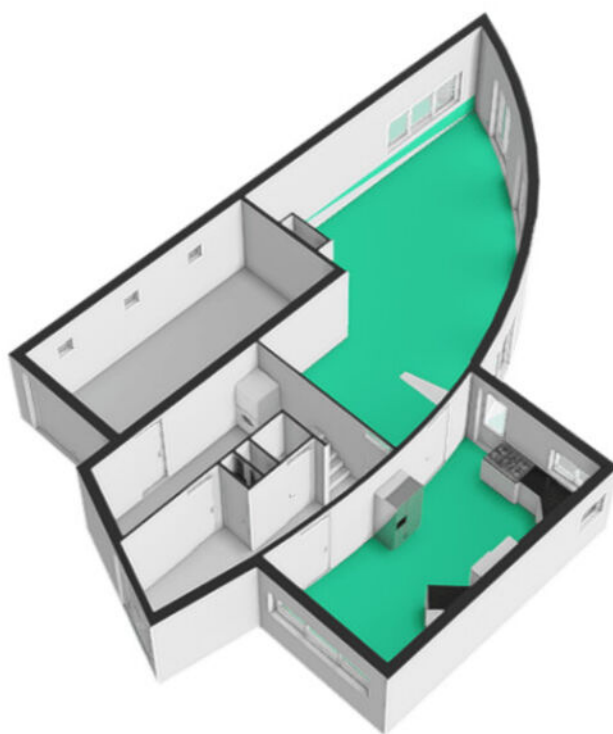


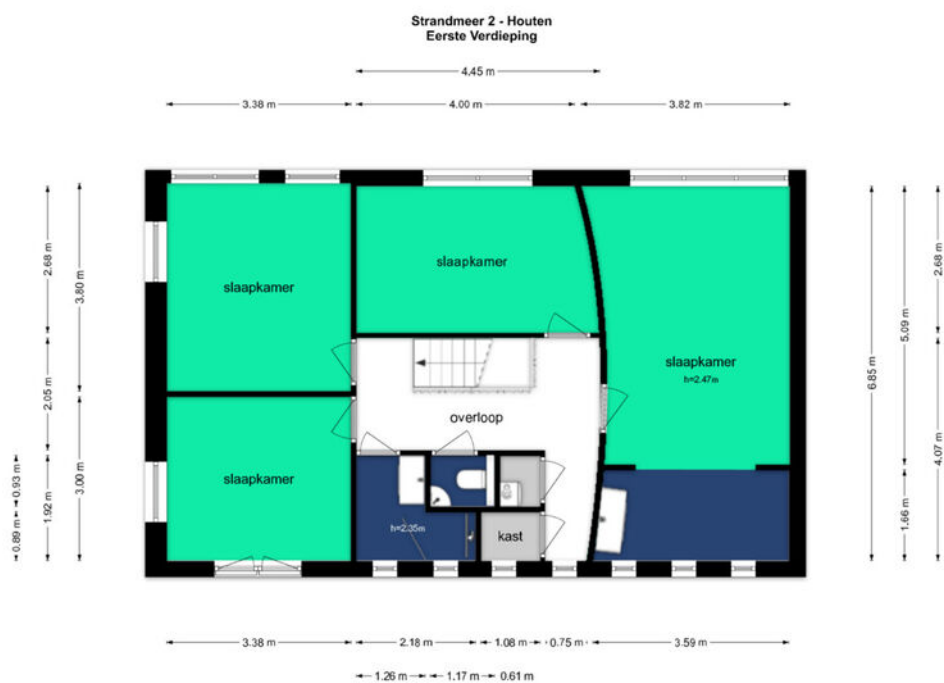




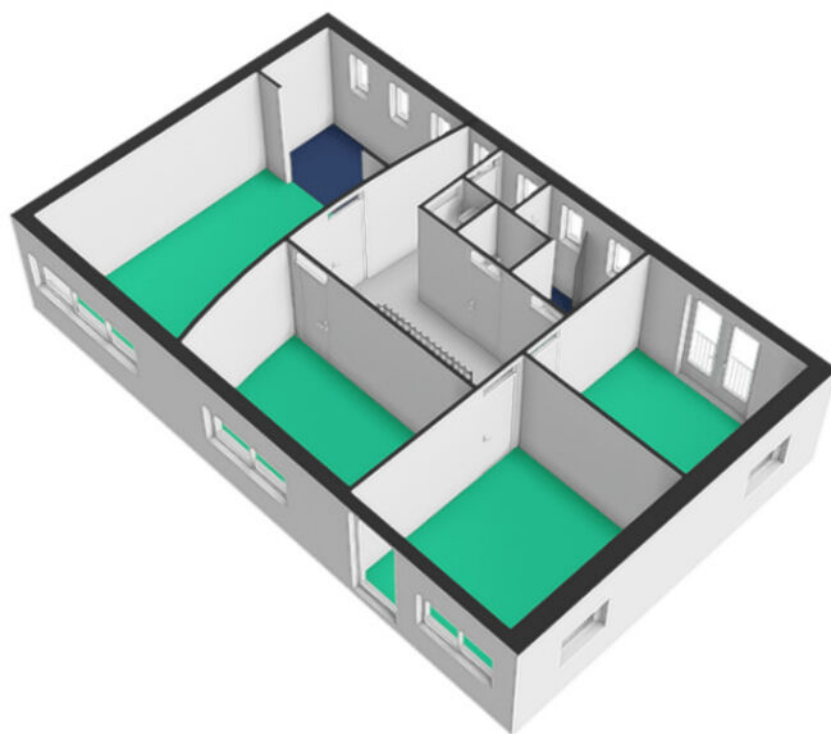
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecteero.nl

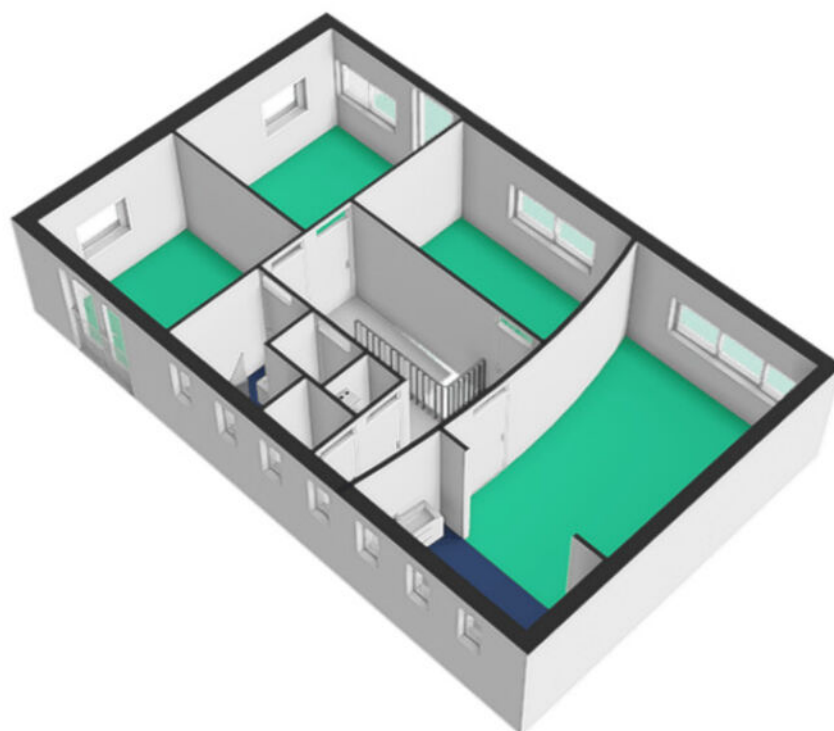


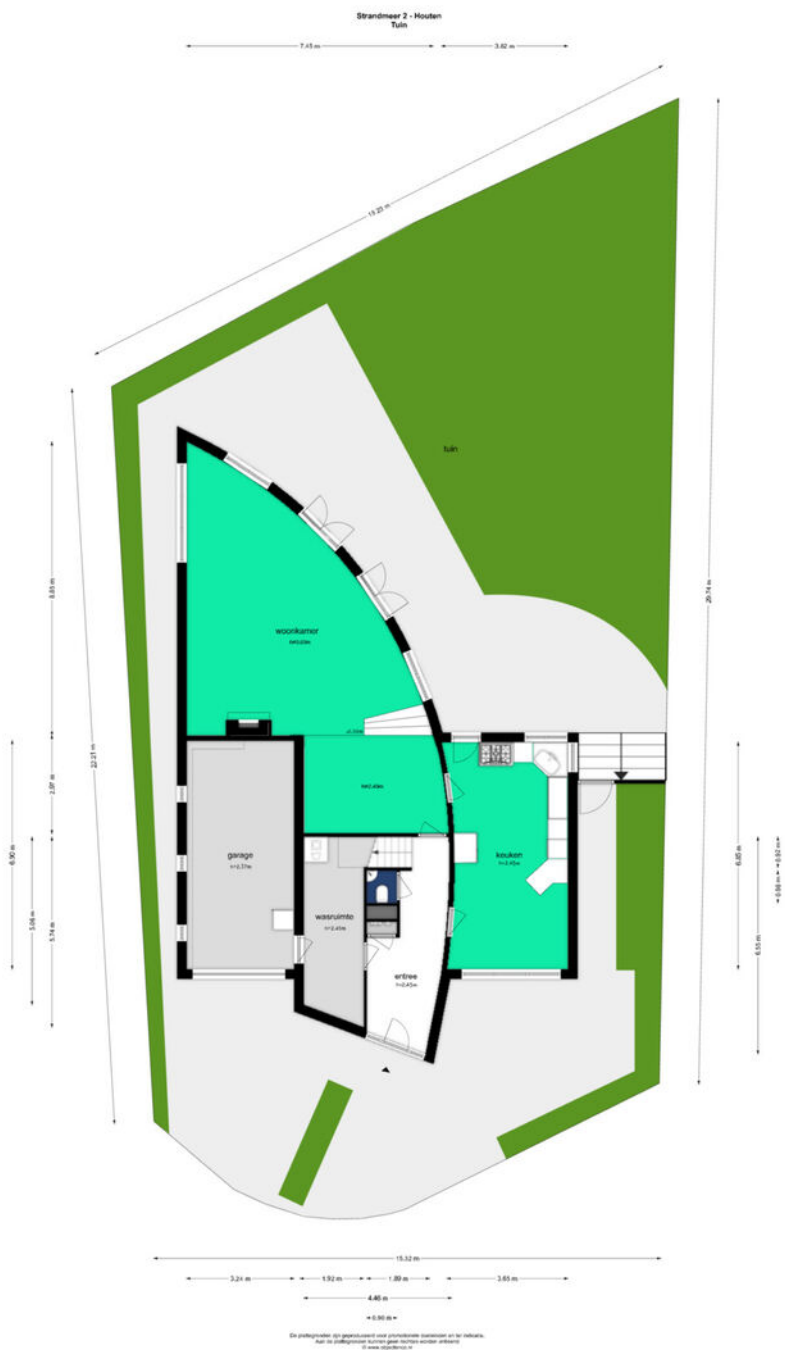


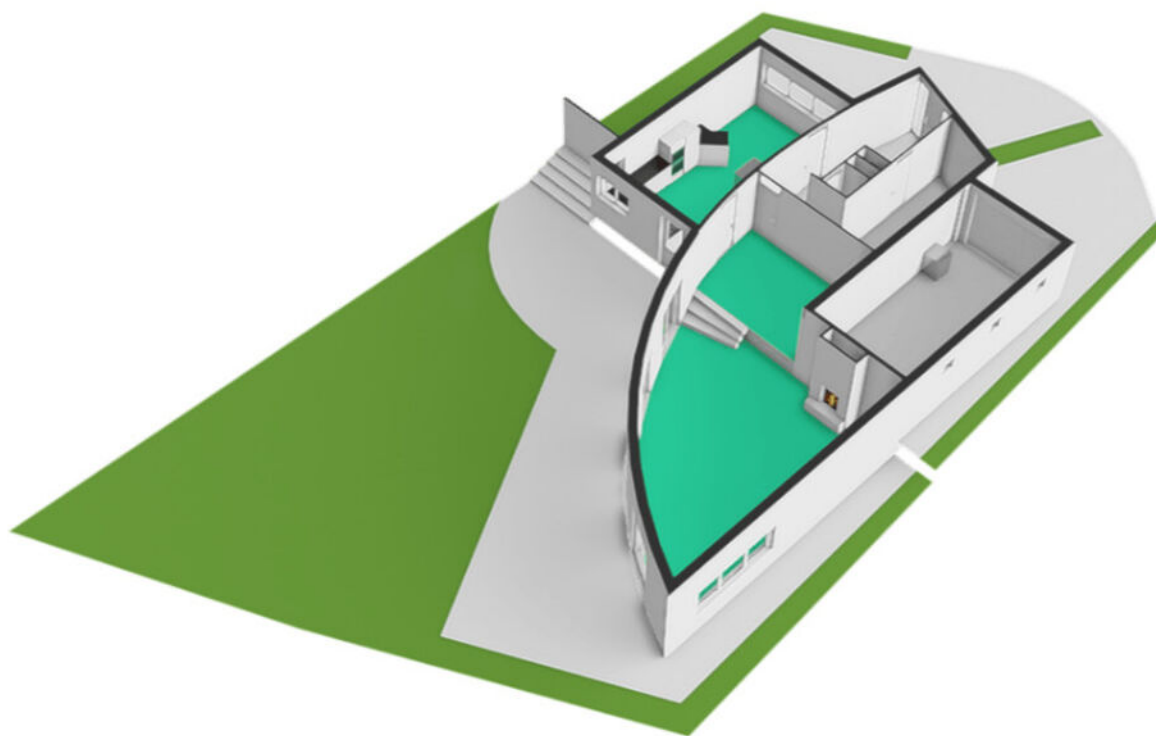


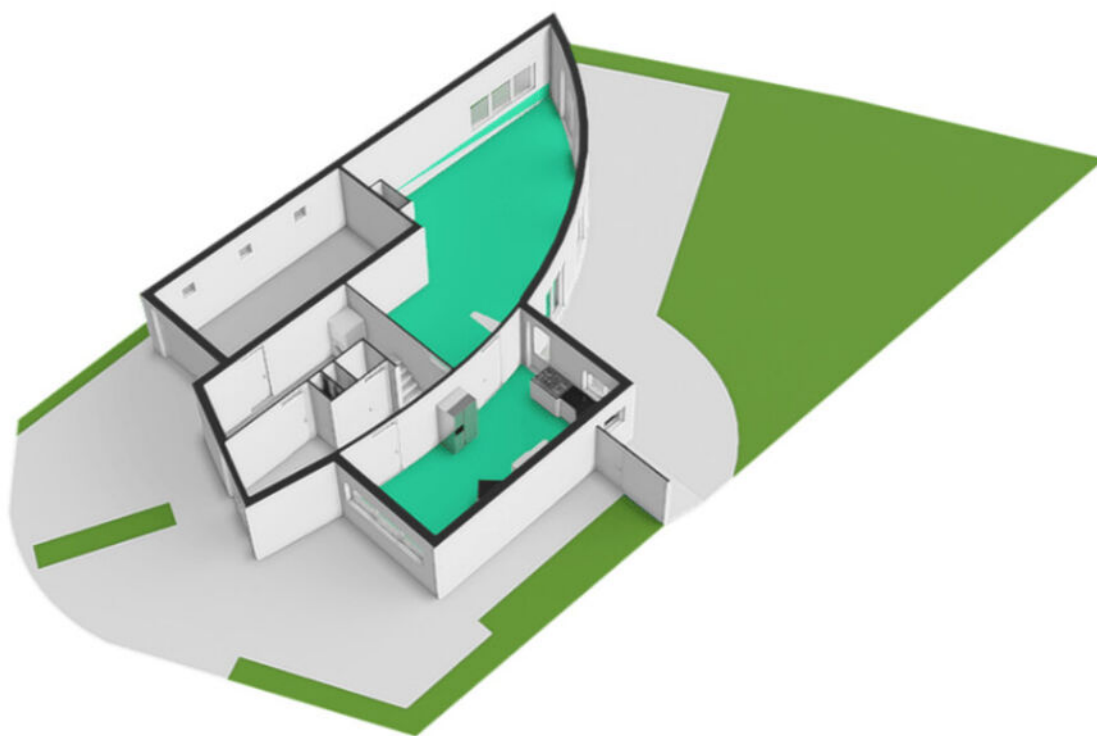
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl











## Kenmerken

| Algemeen            |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Soort               | villa                                 |
| Type                | vrijstaande woning                    |
| Woonoppervlakte     | 186 m2                                |
| soort bouw          | Bestaande bouw                        |
| Bouwjaar            | 2001                                  |
| Isolatie            | volledig geïsoleerd                   |
| Energie label       | A                                     |
| aantal kamers       | 5                                     |
| Inhoud              | 742 m3                                |
| Aanvaarding         | in overleg                            |
| Locatie             | aan water, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Faciliteiten        |                                       |
| Garage              | in pandig                             |
| Berging ja/nee      | ja                                    |
| Parkeerfaciliteiten | op eigen terrein, openbaar parkeren   |
| CV-ketel            | Remeha 2018                           |
| CV-brandstof        | gas                                   |
| 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 uitdrukkelijk 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 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/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](http://www.brecheisen.nl)