

# Jouw plek?



**Warinenpoort 60  
te Houten**

Vraagprijs € 875.000 k.k.

**Geen plek  
zoals hier**

**Brecheisen**  
makelaars



## Omschrijving

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

Wij bieden jou dan ook van harte de kans om dit charmante en royale woonhuis te bemachtigen.

Met andere woorden: is wonen aan de rand van het Oude Dorp van Houten een lang gekoesterde wens? In een autoluwe straat? Waar thuiskomen iedere keer weer aangenaam voelt met een fantastische strak aangelegde tuin met veel privacy en sfeervolle veranda alsmede parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's? Op een plek waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten maar waar voorzieningen zoals scholen, winkels, speelterrein, NS station op korte afstand zijn gelegen?

Kom dan snel kijken bij deze perfect onderhouden 2-onder-1-kapwoning aan de Warinenpoort 60.

Hier vind je rust en ruimte en een prima afwerkingsniveau. Voeg daar het gemak van scholen in de nabijheid en het boodschappen kunnen doen op korte afstand aan toe en je hebt een prachtig huis te pakken!

5x GEEN PLEK ZOALS WARINENPOORT 60 IN HOUTEN:

- instap klaar en perfect onderhouden;
- uitgebouwd aan de achterzijde waardoor een enorme woonkeuken is gerealiseerd;
- 3 ruime slaapkamers en luxe badkamer en keuken;
- besloten strak aangelegde achtertuin met veranda en parkeren op eigen terrein;
- mooiste plekje van Houten op loopafstand van het Oude Dorp met alle voorzieningen en NS Station.

IS WARINENPOORT 60 DÉ PLEK VOOR JOU?

Bij aankomst bij de woning valt de bijzondere plek, de rust en optimale privacy op die deze royale 2 kapper biedt. Via de eigen oprit met plaats voor meerdere auto's is de entree bereikbaar.

De warme sfeer, goede staat van afwerking springen hier gelijk in het oog.

Een goed voorproefje van wat je in de rest van de woning kan verwachten. Vanuit de hal zijn de diverse vertrekken op de begane grond bereikbaar. Deze bestaan uit de woonkamer met keuken, het toilet en de trapopgang naar de verdieping.

Indeling:

Entree, hal, meterkast, royale modern ingerichte recentelijk gerenoveerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De royale living en suite heeft fraaie schuifdeuren met glas in lood ramen, een gezellige houtkachel op gas en een op maat gemaakt bureau met kasten. De vele raampartijen geven een vrij uitzicht op groenvoorziening.

Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd met een volledige glas pui met openslaande deuren naar de tuin waardoor er een prettige lichtinval ontstaat. Hier is de woonkeuken gerealiseerd en ingericht met een luxe keukenopstelling met werkeiland en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur alsmede een Quooker kraan en een stenen aanrechtblad.

Deze gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken is de berging/bijkeuken bereikbaar.

Deze bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok, een kastenwand en heeft een toegangsdeur naar de achtertuin en naar de voortuin met de oprit.

Eerste verdieping:  
Hal met daglicht toetreding.

Tevens bevinden zich op deze verdieping 3 ruime slaapkamers waarvan er 1 kamer is voorzien van een op maat gemaakt bureau.

De luxe uitgevoerde badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche een vaste wastafel met meubel, spiegelkast en verlichting en er is een vrij hangend toilet.

De moderne tegel en de gedeeltelijk strak gestuukte muren maakt de badkamer compleet.

Tweede verdieping:  
Deze verdieping is zeer ruim en nog geheel naar eigen wens in te richten met 2 slaapkamers.

Tevens is op deze verdieping de c.v. ketel aanwezig.

De woning ligt op een prachtige locatie en vormt een rustige oase met een optimale privacy binnen onze soms hectische leven. Je bent in een paar minuten lopen midden in het Oude Dorp van Houten of bij het N.S. station.

De tuin is onderhoudsvriendelijk en strak aangelegd en beschikt over diverse terrassen. In de zon of in de schaduw? De keuze is er de gehele dag. De sfeervolle veranda maakt de tuin tot een fraai geheel.

Ook is er nog een extra houten berging en een zijingang.

Voor iemand op zoek naar een prachtige 2-onder-1-kapwoning biedt dit dan ook een uitgelezen kans om heerlijk te gaan wonen.

Let op! Notaris keuze verkoper.

#### EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

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

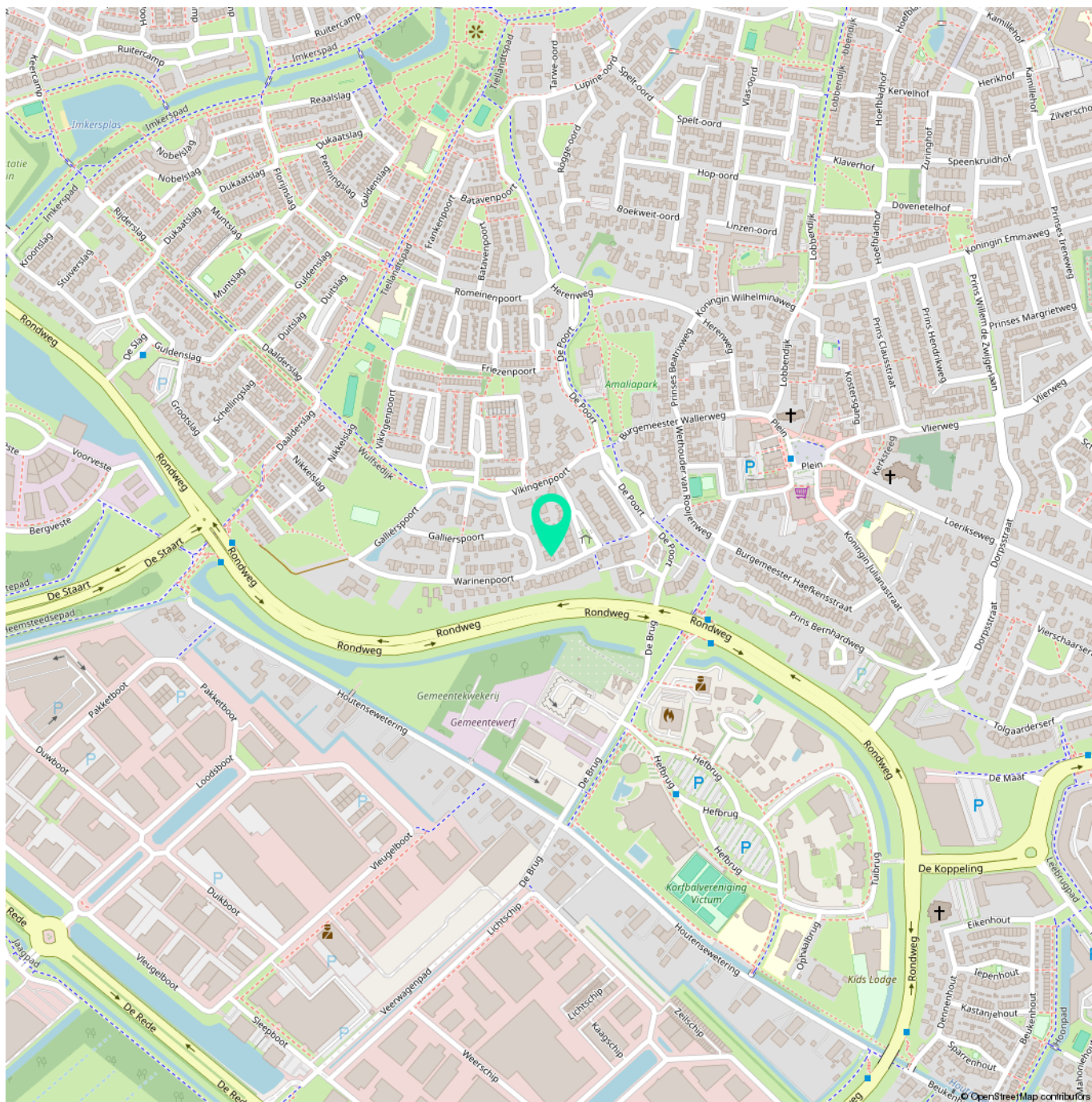
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

# 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.



# Warinenpoort 60 te Houten





















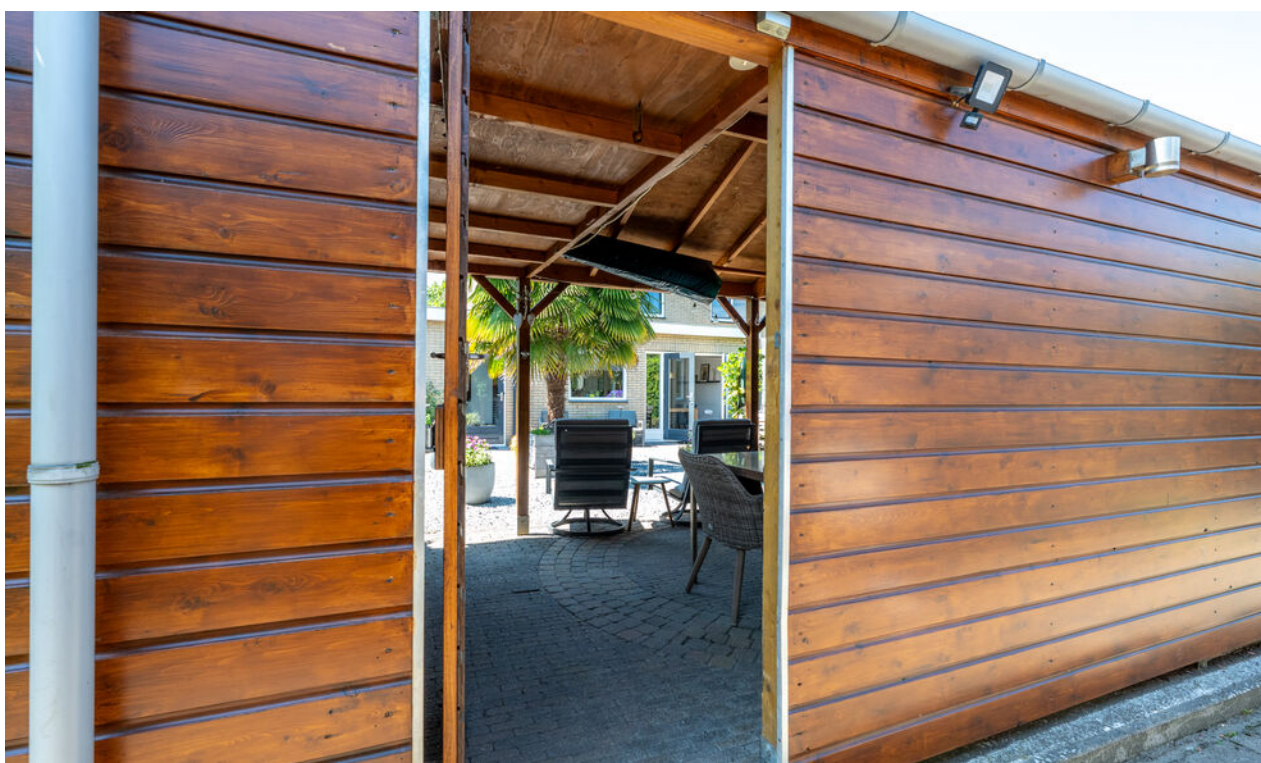


































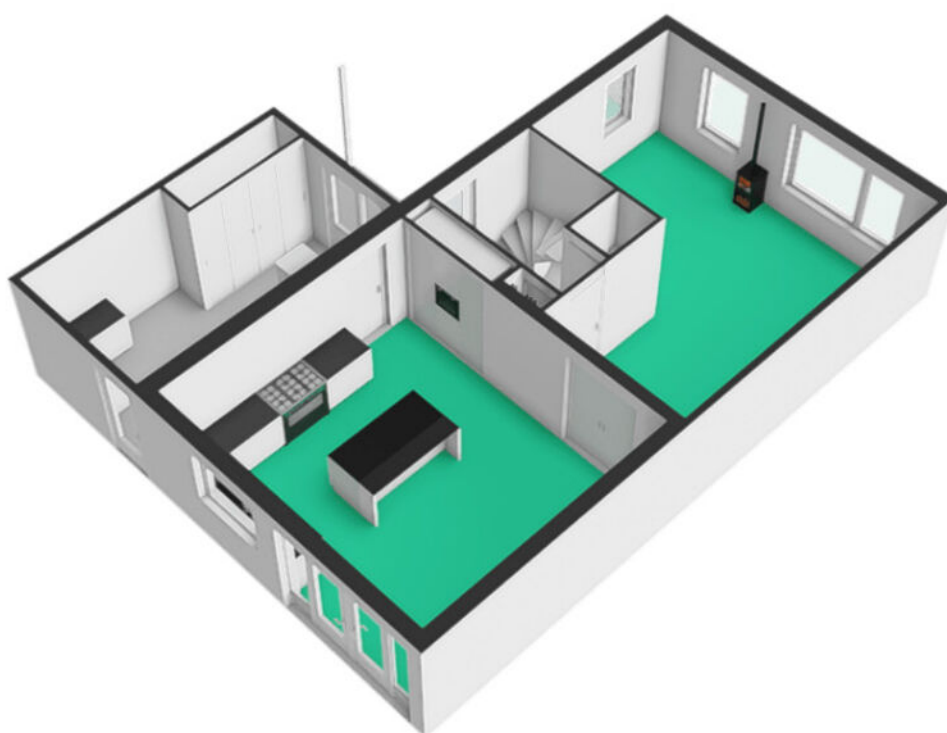


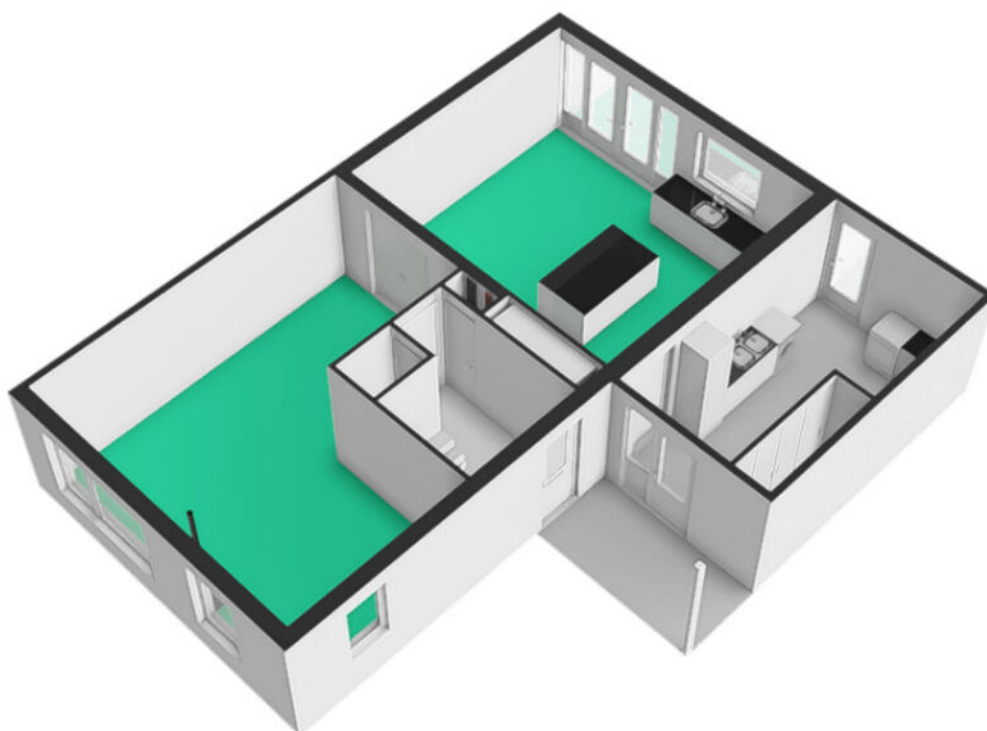






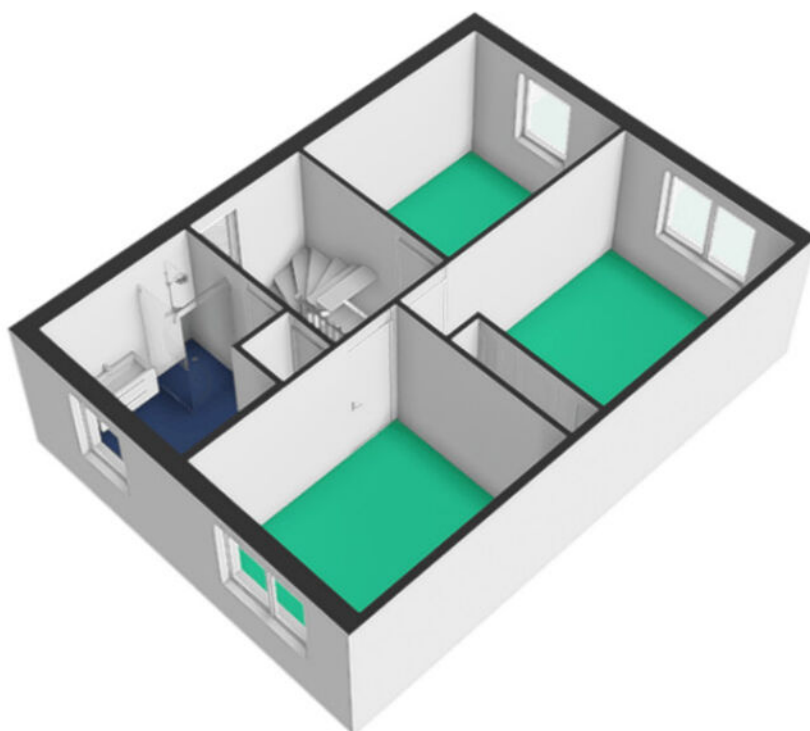
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

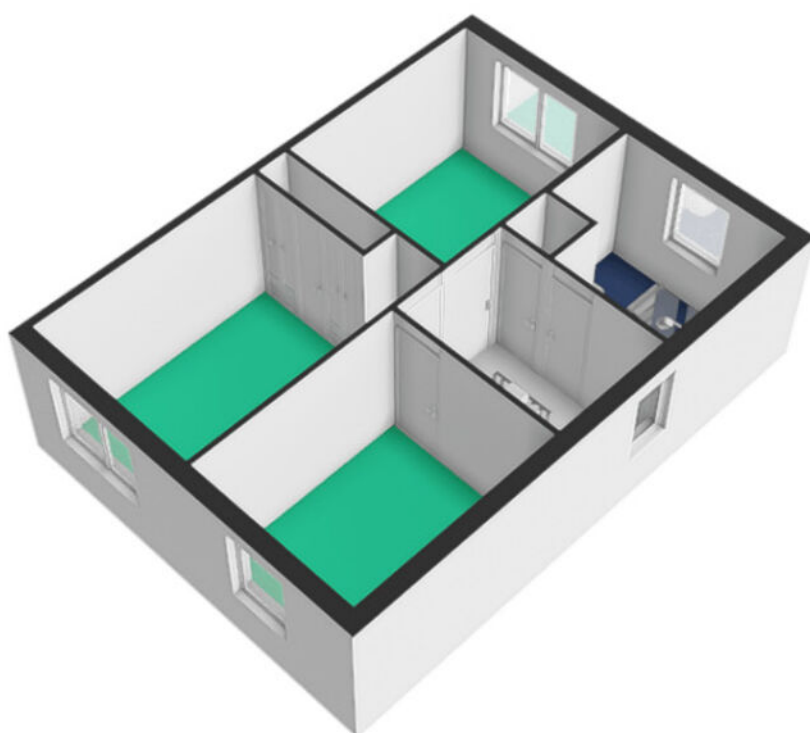




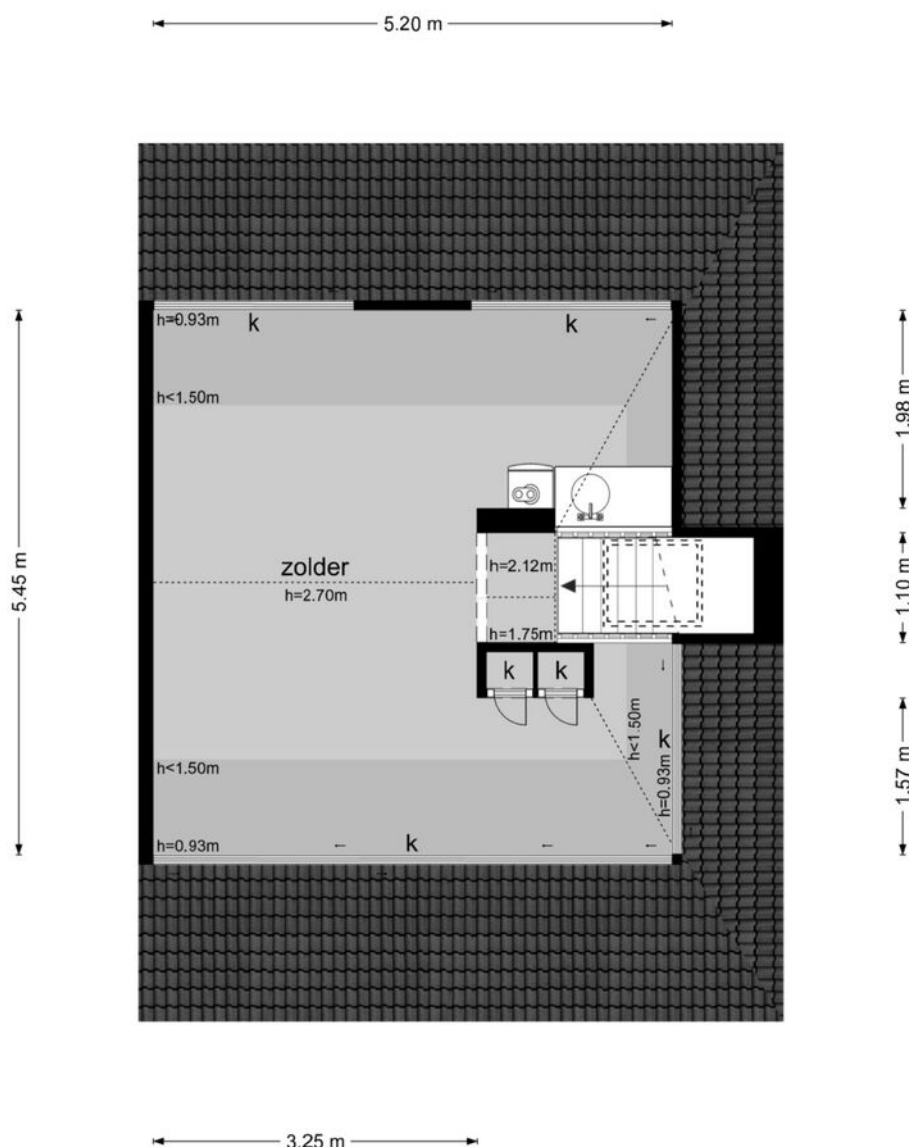
**Warinenpoort 60 - Houten  
Eerste Verdieping**

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

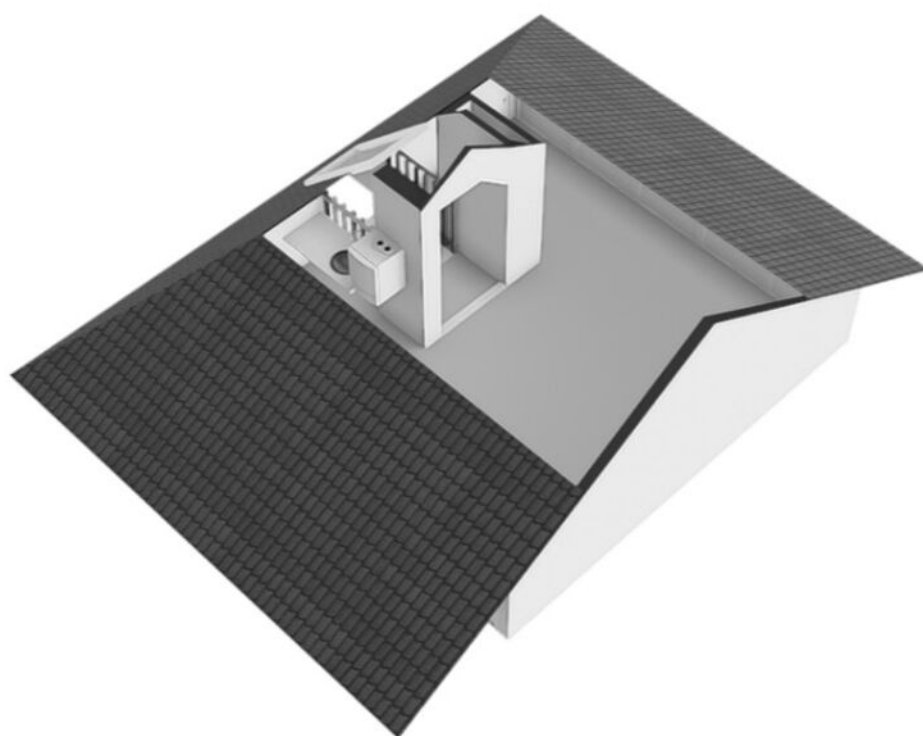


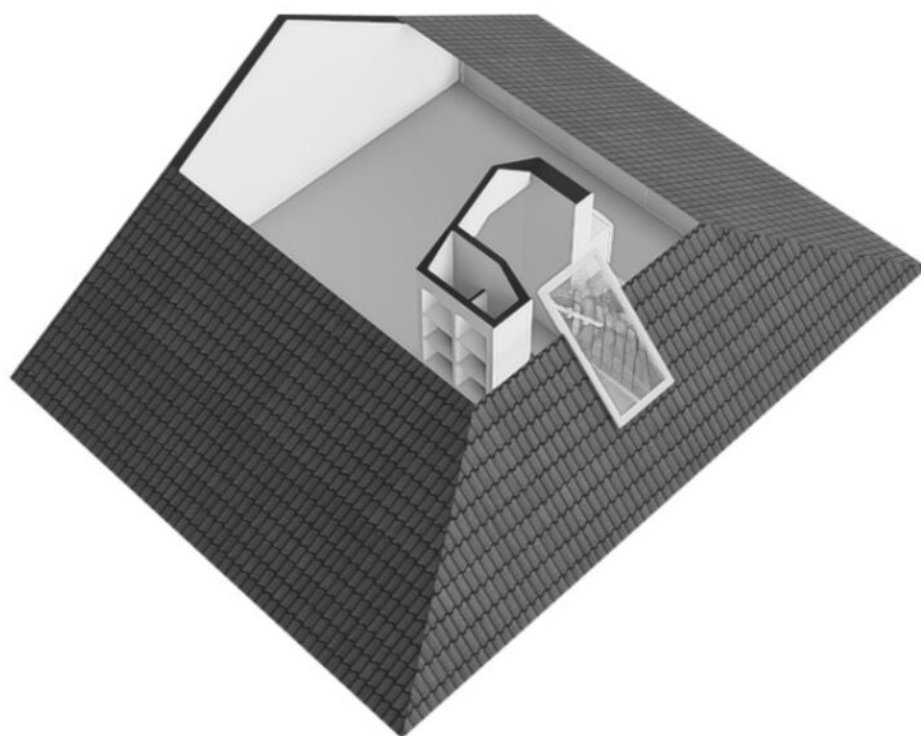


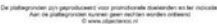
# Warinenpoort 60 - Houten Tweede Verdieping

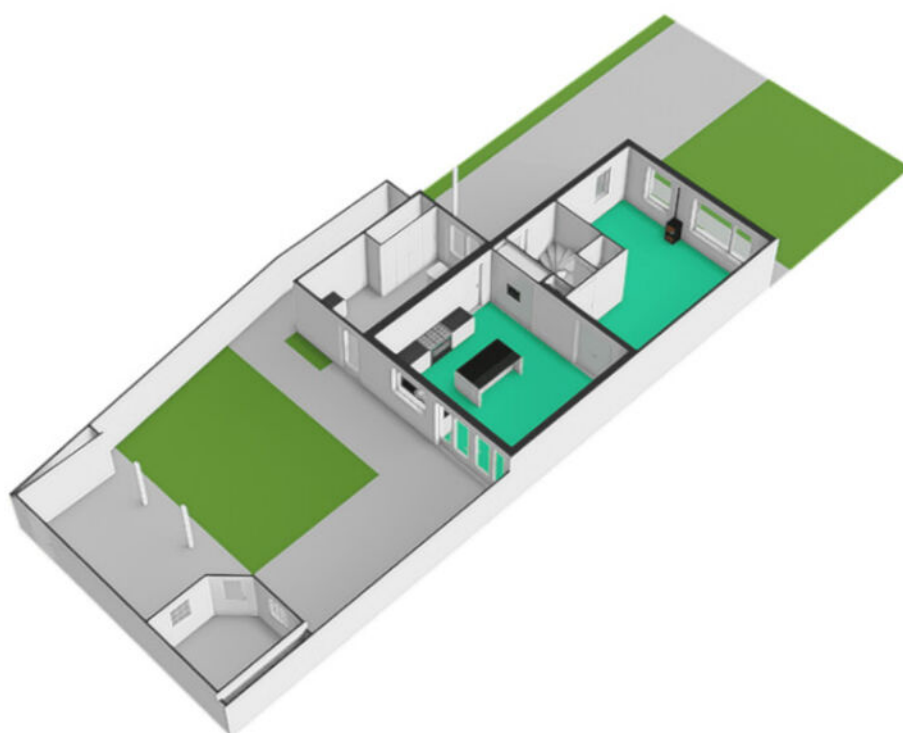


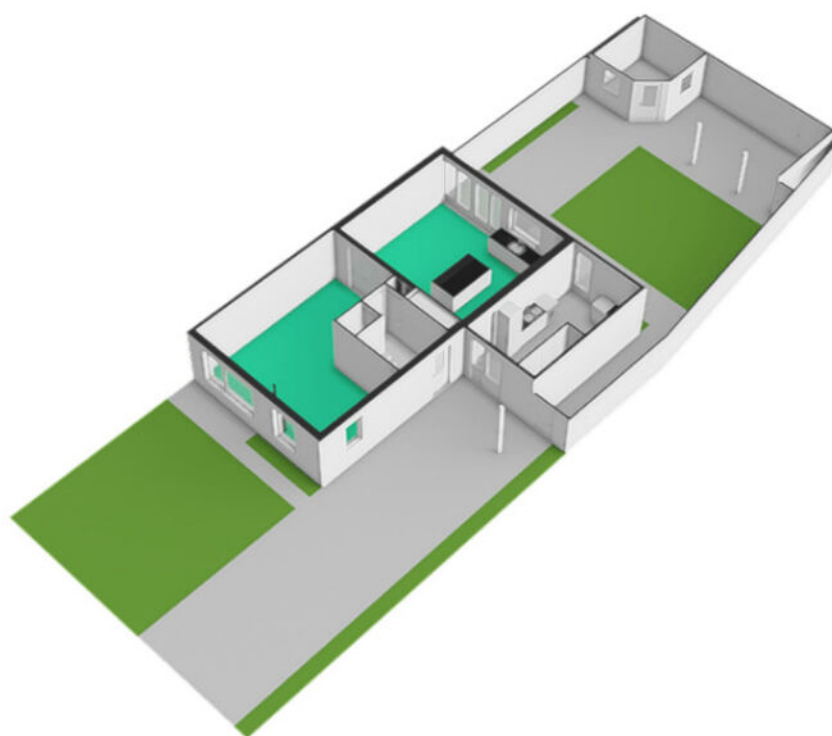
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



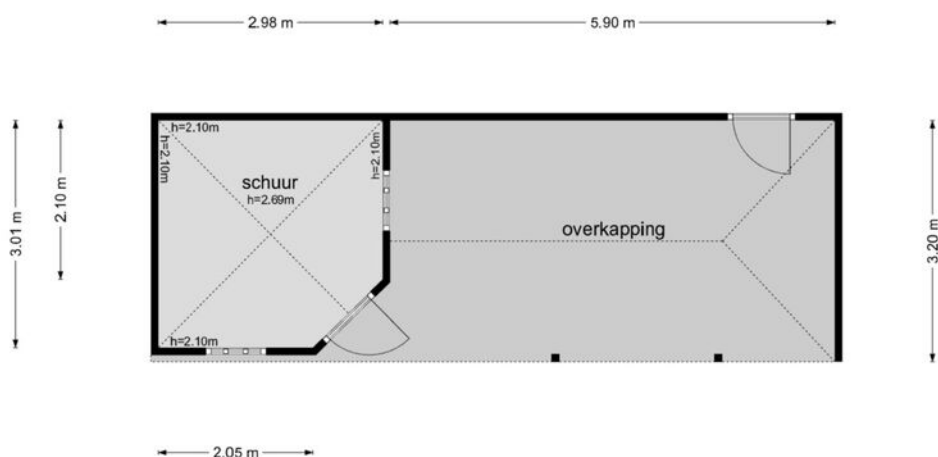




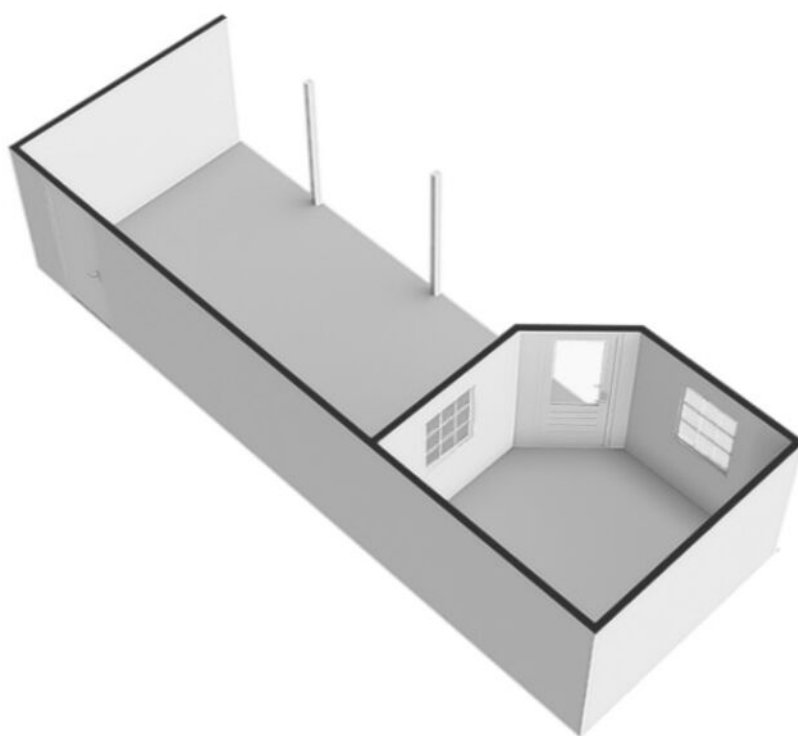


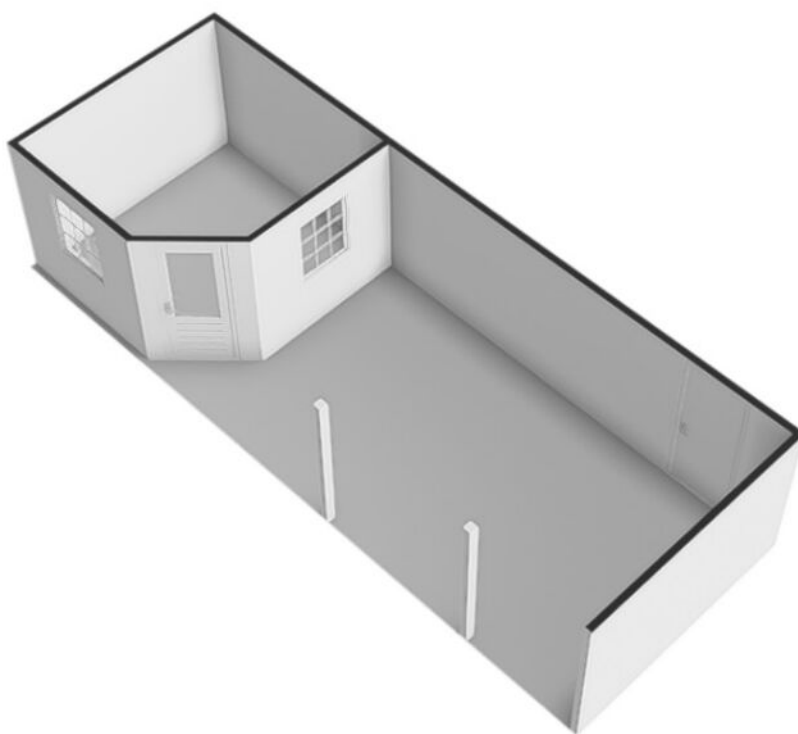


Warinenpoort 60 - Houten  
Schoor



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





# Kenmerken

| Algemeen            |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Soort               | eengezinswoning                     |
| Type                | 2-onder-1-kapwoning                 |
| Woonoppervlakte     | 154 m2                              |
| soort bouw          | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar            | 1991                                |
| Isolatie            | volledig geïsoleerd                 |
| Energielabel        | B                                   |
| aantal kamers       | 4                                   |
| Inhoud              | 546 m3                              |
| Aanvaarding         | in overleg                          |
| Locatie             | in woonwijk                         |
| Faciliteiten        |                                     |
| Garage              | geen garage                         |
| Berging ja/nee      | ja                                  |
| Parkeerfaciliteiten | op eigen terrein, openbaar parkeren |
| CV-ketel            | Nefit 2010                          |
| 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 gebruiksoppervlakte. 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-/kredietverstrekking 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.) Genomde 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](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  
3581 CM Utrecht  
T (030) 233 11 34  
E utrecht@brecheisen.nl

## Leidsche Rijn



Parijsboulevard 2  
3541 CX Leidsche  
T 030-200 45 45  
E leidscherijn@brecheisen.nl

## Houten



Plein 19  
3991 DL Houten  
T (030) 637 33 36  
E houten@brecheisen.nl

## Vleuten



Middenburcht 23  
3452 MS Vleuten  
T (030) 666 39 98  
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**



**Brecheisen Makelaars**



**@brecheisenmakelaars**



**Brecheisen Makelaars BV**



A photograph of a man with dark, curly hair and a light beard, wearing a grey t-shirt, lying in bed with a young child. They are both looking at an open book. The man is smiling slightly. The child has brown hair and is also looking at the book. They are in a bed with white pillows and a grey tufted headboard. A green and white patterned pillow is visible behind the man. The background is a solid teal color with a repeating pattern of small white house icons.

# 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)