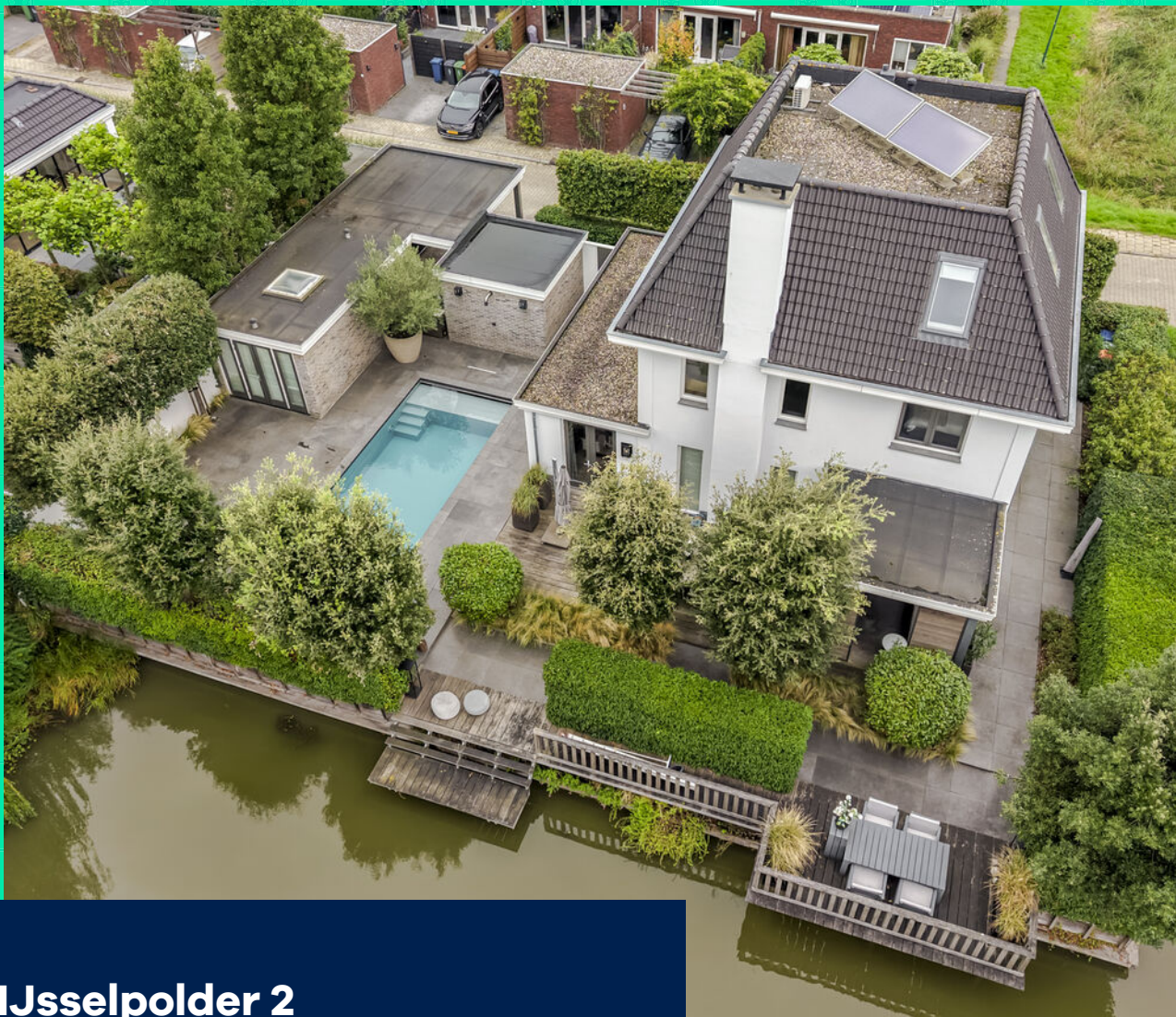


Jouw plek?



**IJsselpolder 2
te Houten**

Vraagprijs € 1.695.000 k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars

Omschrijving

Dit meesterwerk van Studio Piet Boon vertegenwoordigt het absolute topsegment. De strakke architectuur, de doordachte zichtlijnen en de compromisloze afwerking maken deze propositie tot een unieke kans.

Gelegen op een absolute toplocatie biedt deze vrijstaande Piet Boon villa een ongeëvenaard niveau van comfort en luxe.

Met een indeling van vijf royale slaapkamers, twee design badkamers en een high-end Lodder leefkeuken is de woning volledig afgestemd op de hoogste standaarden van modern en representatief wonen.

Welke criteria stel jij aan een exclusief object in het topsegment? Hoe vertaal je de behoefte aan een royaal woonoppervlak van ca. 249 m² wanneer dit naadloos wordt gecombineerd met een volledig zelfstandig bijgebouw voor kantoor of praktijk aan huis? En in hoeverre sluit een perceel van 635 m² welke prachtig is aangelegd direct aan het water compleet met een design zwembad, een eigen terras en steiger alsmede een luxe overdekt terras met open haard aan bij jouw eisen op het gebied van status en privacy?

5x GEEN PLEK ZOALS IJSSELPOLDER 2 IN HOUTEN:

- Een unieke vrijstaande Piet Boon villa met een woonoppervlakte van ca. 249 m² en een perceel van 635 m² met buiten zwembad;
- Perfecte ligging direct aan het water in de geliefde wijk "de Polder";
- Vrijstaand gastenverblijf/praktijkruimte met eigen toilet en keuken;
- Parkeren op eigen terrein voor 2 auto's onder de carport;
- Instap klaar ingericht met een sublieme high-end afwerking w.o. een Lodder keuken.

Dus wil je wonen in de meest luxe en exclusieve villa die

Houten te bieden heeft omringd door puur design en met het water letterlijk aan je voeten? Verlang je naar de ultieme combinatie van een riant gezinsdomein en een volledig zelfstandige praktijkruimte aan huis zonder dat je ergens concessies hoeft te doen aan je privacy? En zoek je dat zeldzame permanente vakantiegevoel in een wijk waar dit de absolute vrijstaande parel is?

Kom dan kijken en laat je verrassen door dit ongeëvenaarde meesterwerk van Piet Boon.

Indeling:

Bij binnenkomst via de strak aangelegde brede voortuin valt direct de ruime entree op met een luxe ingericht toilet en een strakke trapopgang. Via twee imposante, stalen taatsdeuren is er toegang tot de riante living welke opvallend speels is ingedeeld. Dankzij de zij-uitbouw en de overdaad aan grote raampartijen geniet je hier op elk moment van de dag van een magnifieke lichtinval en een panoramisch uitzicht op de tuin en het water.

De op maat gemaakte vakkenkasten vormen een sfeervolle suite-verdeling die de ruimte extra karakter geeft. Een strakke gas openhaard zorgt hier voor een warme en behaaglijke sfeer.

De gehele begane grond is afgewerkt met een strakke gietvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij maar liefst drie sets openslaande deuren naar de tuin is de verbinding tussen binnen en het buitenleven hier optimaal.

De open keuken is ingericht met een super luxe, op maat gemaakte Lodder keuken. Deze is voorzien van een prachtig marmeren werkblad, een royaal kookeiland, een exclusieve wijnklimaatkast, een Quooker-kraan en alle denkbare high-end inbouwapparatuur. Zeer uniek is de design bank die volledig in de keuken is geïntegreerd.

Omschrijving

De spots maken het geheel compleet.

Vanuit de bijkeuken is er een directe loopdeur naar de voortuin. De bijkeuken is ingericht met een op maat gemaakte keukenopstelling afgewerkt met een marmerlook stenenblad en ingericht met o.a. een wijnklimaatkast. Tevens is er sfeervolle indirecte verlichting aanwezig.

Eerste verdieping:

De ruime hal geeft toegang tot een separaat modern toilet en drie royale slaapkamers, die allemaal zijn uitgerust met hoogwaardige vaste kasten.

De luxe badkamer beschikt over een comfortabel ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een ruime inloofdouche met een dubbel stortdouche-garnituur en sfeervolle inbouwspots.

Ook deze gehele verdieping is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De overloop leidt naar nog eens twee ruime slaapkamers.

Beide kamers zijn voorzien van op maat gemaakte vaste kasten, extra dakramen voor optimaal daglicht en airconditioning.

De tweede badkamer op deze verdieping is compleet uitgerust met een douche, een dubbel wastafelmeubel en een vrij hangend toilet.

Tevens bevindt zich op deze woonlaag een aparte was-/technische ruimte met de opstelling voor de C.V.-installatie en de aansluitingen voor de was apparatuur.

Het buitenleven:

Bestaat uit een fantastische oase met zwembad.

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de villa biedt maximale privacy en grenst direct aan het water. De absolute eyecatcher is het strakke buitenzwembad.

De tuin beschikt over diverse zonneterrassen, waaronder een prachtig steigerterras aan het water en een luxe, overdekt loungeterras. Deze veranda is uitgerust met inbouwspots, een heather en een sfeervolle open haard waardoor er tot laat in het seizoen buiten geleefd kan worden.

Aan de voorzijde bevindt zich een carport met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Multifunctioneel bijgebouw/praktijkruimte/gastenverblijf:

Op het perceel bevindt zich een volledig zelfstandig en stijlvol bijgebouw ideaal als kantoor aan huis of praktijkruimte.

Het bijgebouw heeft een eigen entree, een modern toilet en een lichte werk-/tuinkamer met een grote lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin.

Hier bevindt zich een op maat gemaakte kastenwand met een geïntegreerde kitchenette.

De belangrijkste kenmerken op een rij: vrijstaande (Piet Boon) villa met een perceeloppervlakte van 635 m² en een woonoppervlakte van ca. 249 m². Een handgemaakte Lodder keuken met marmer en geïntegreerde bank. 5 royale slaapkamers en 2 luxe badkamers. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd. En ook het luxe zwembad laten wij zeker niet onbesproken.

Hier heb je dus een zeldzaam object te pakken van internationale allure dat design en comfort tot in de

Omschrijving

Wij nodigen je van harte uit om deze unieke woonbeleving zelf te komen ervaren tijdens een exclusieve bezichtiging.

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.

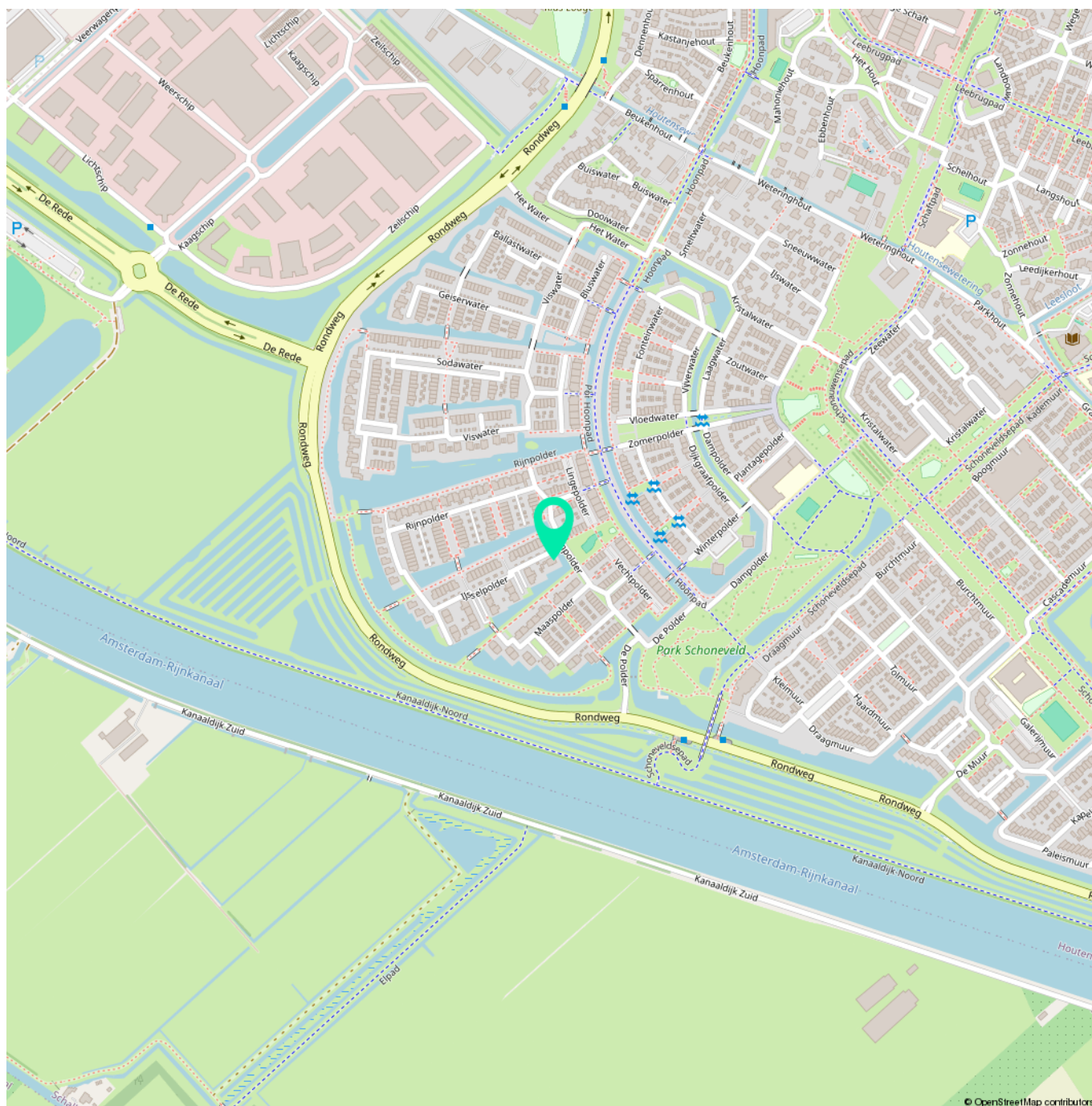
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

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.



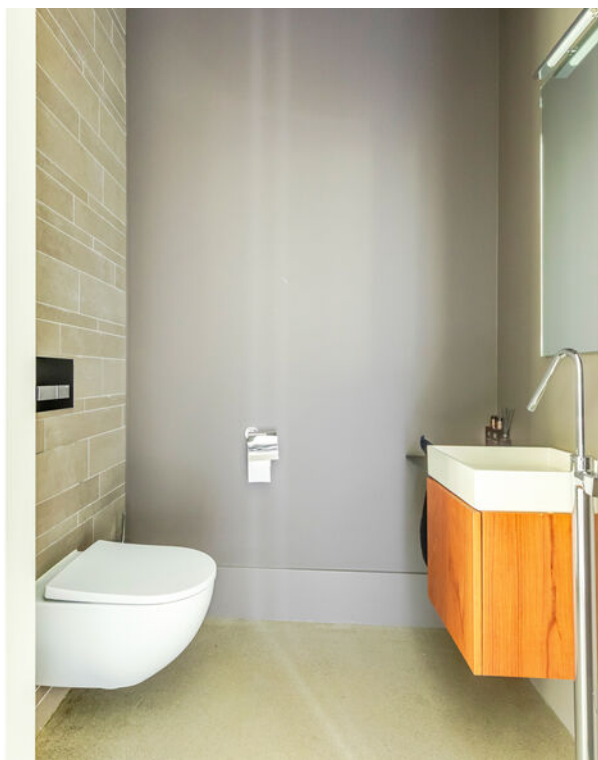
IJsselpolder 2 te Houten







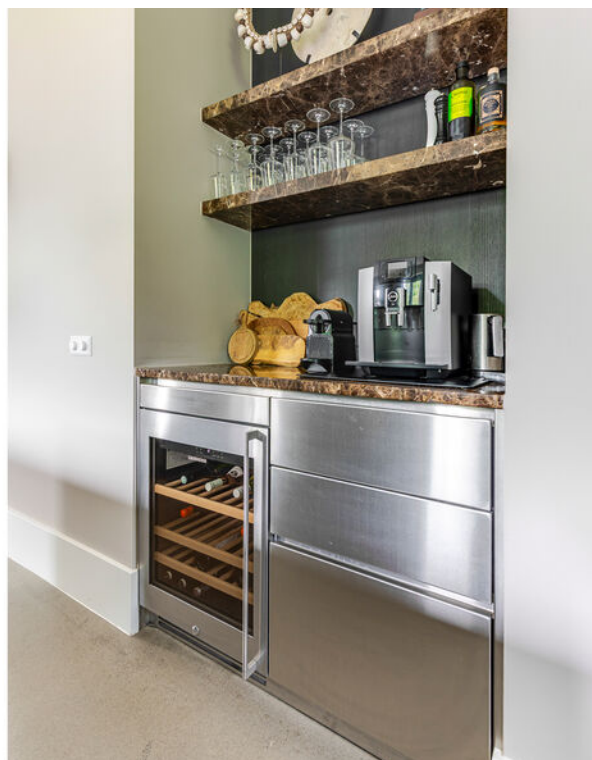




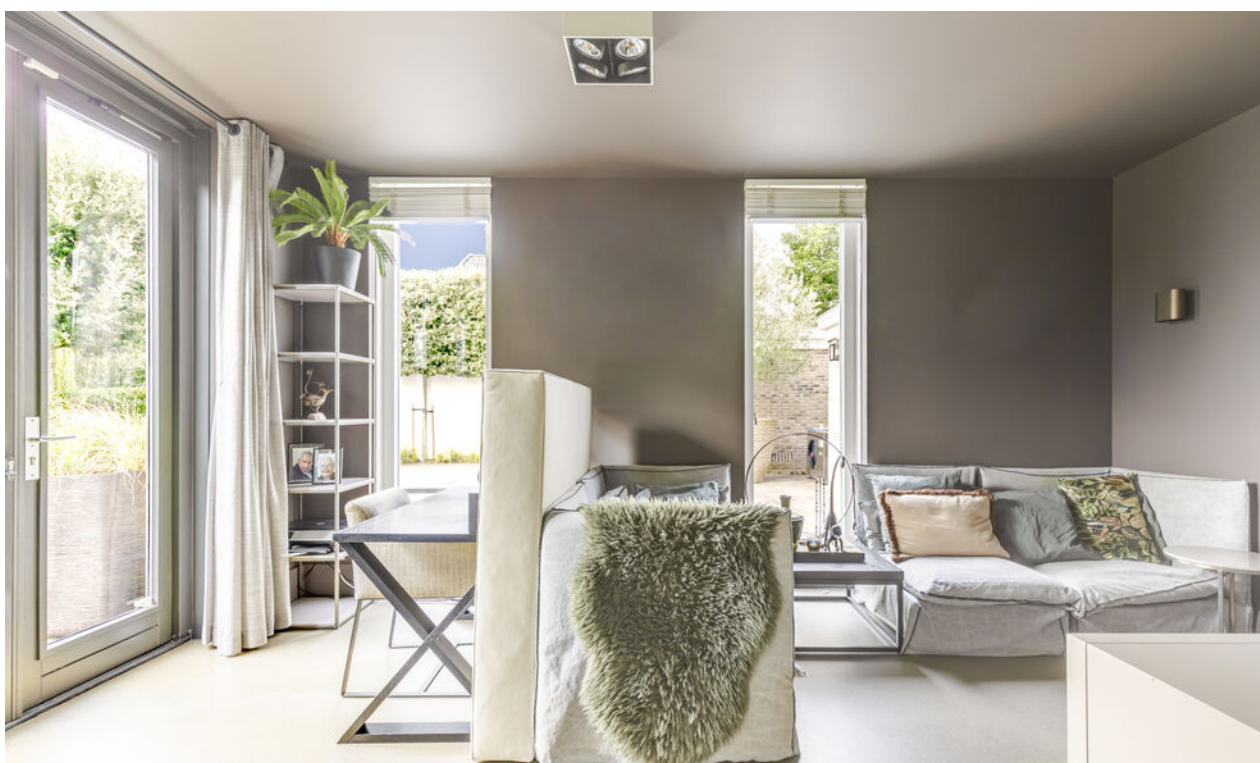






















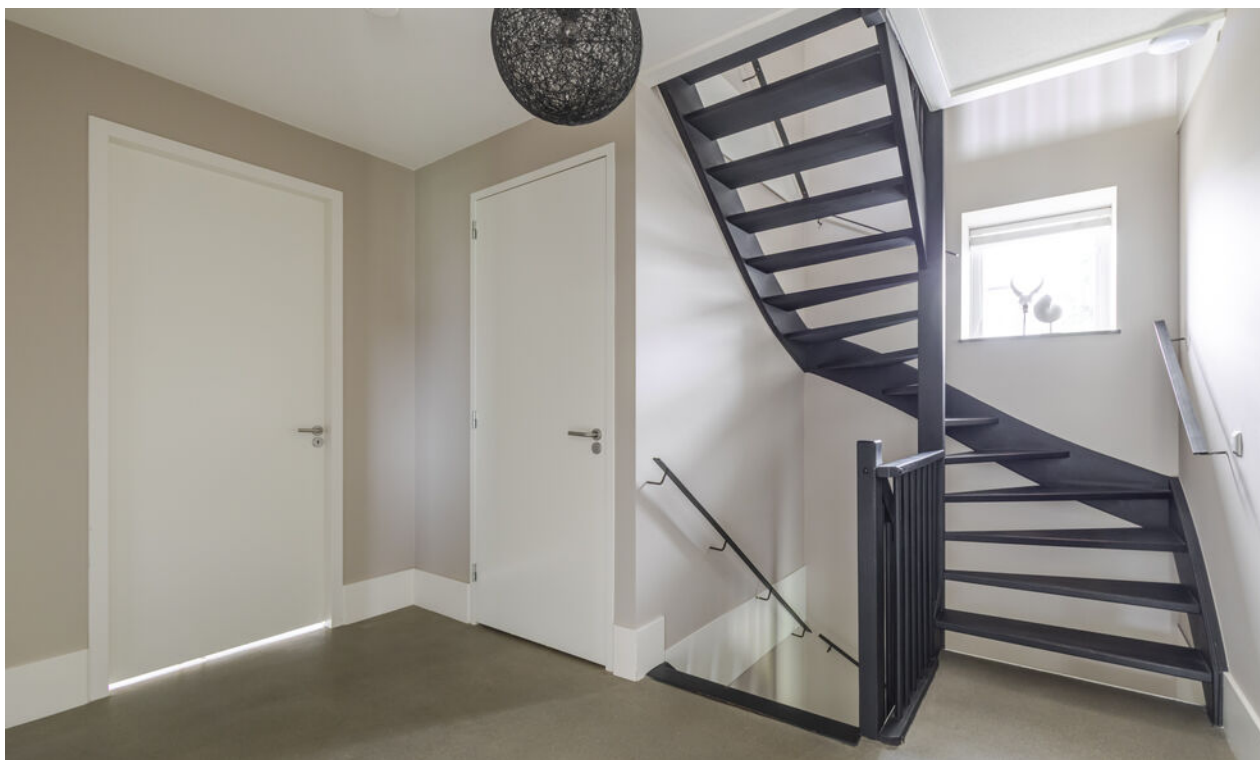










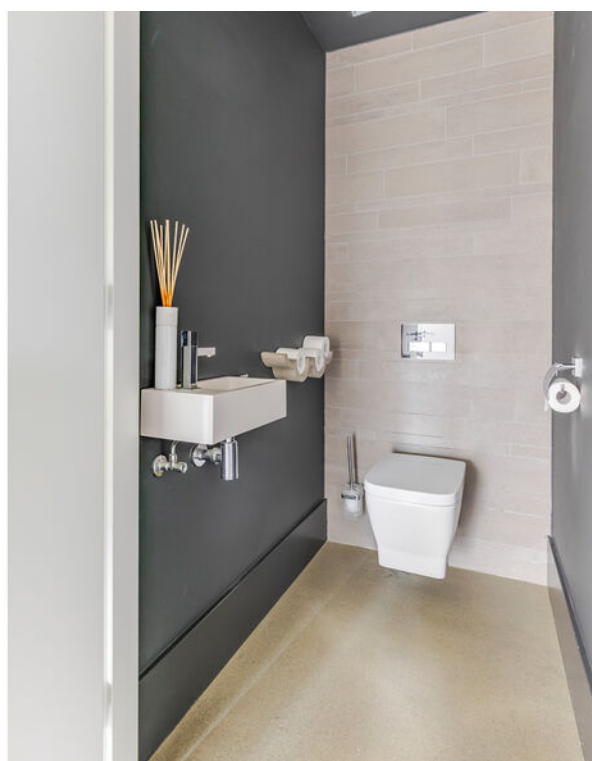






















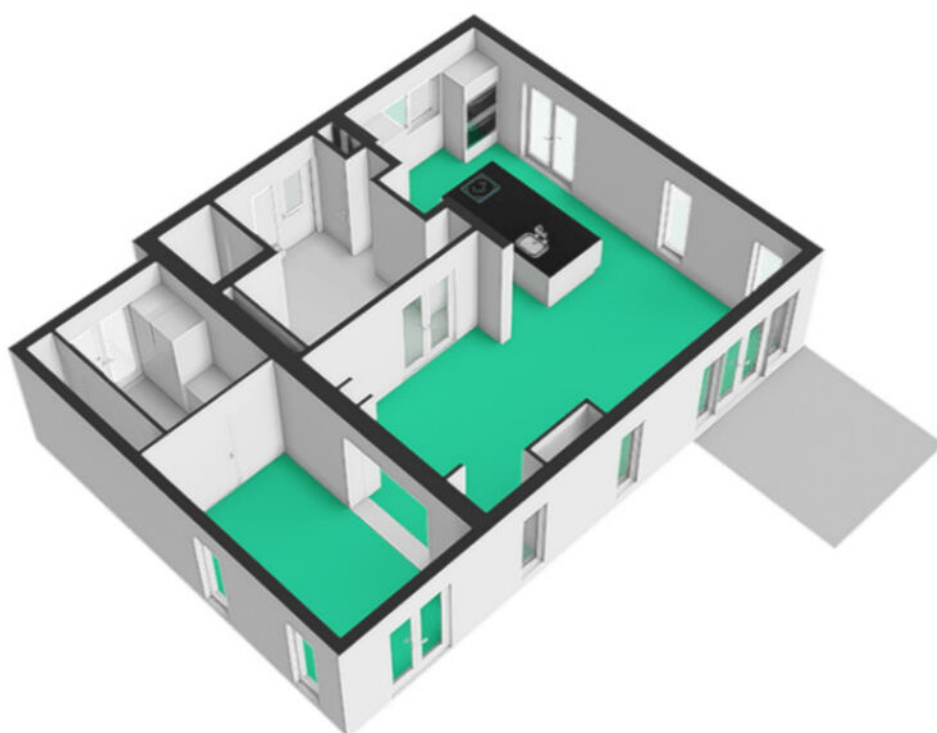








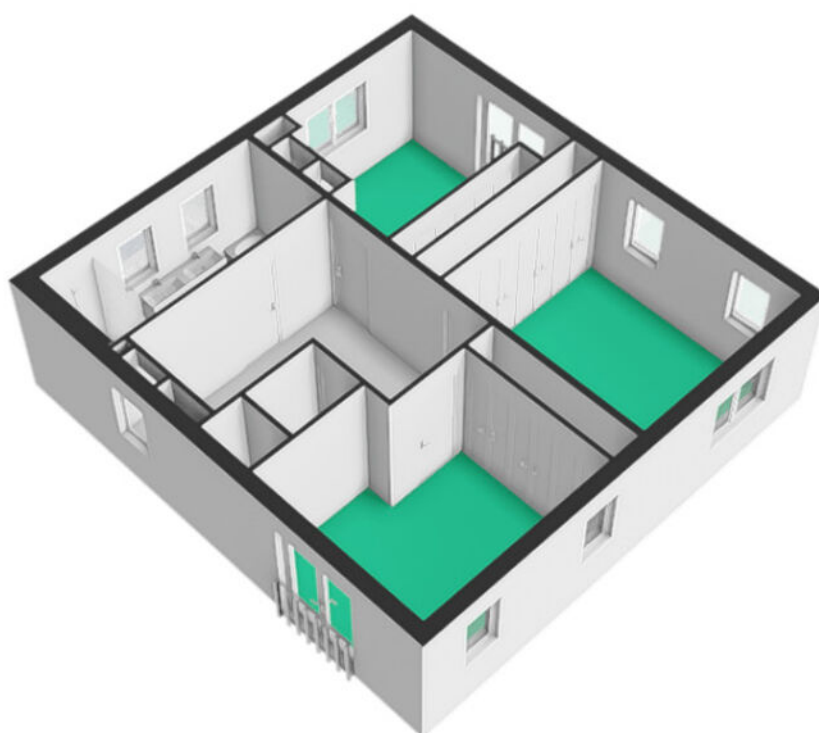


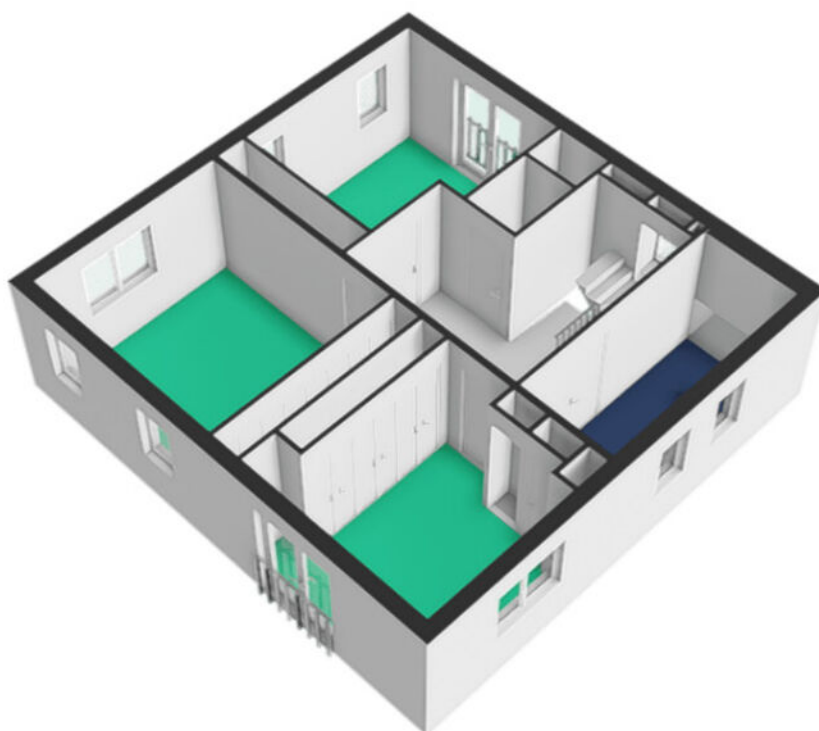




**IJsselpolder 2 - Houten
Eerste Verdieping**

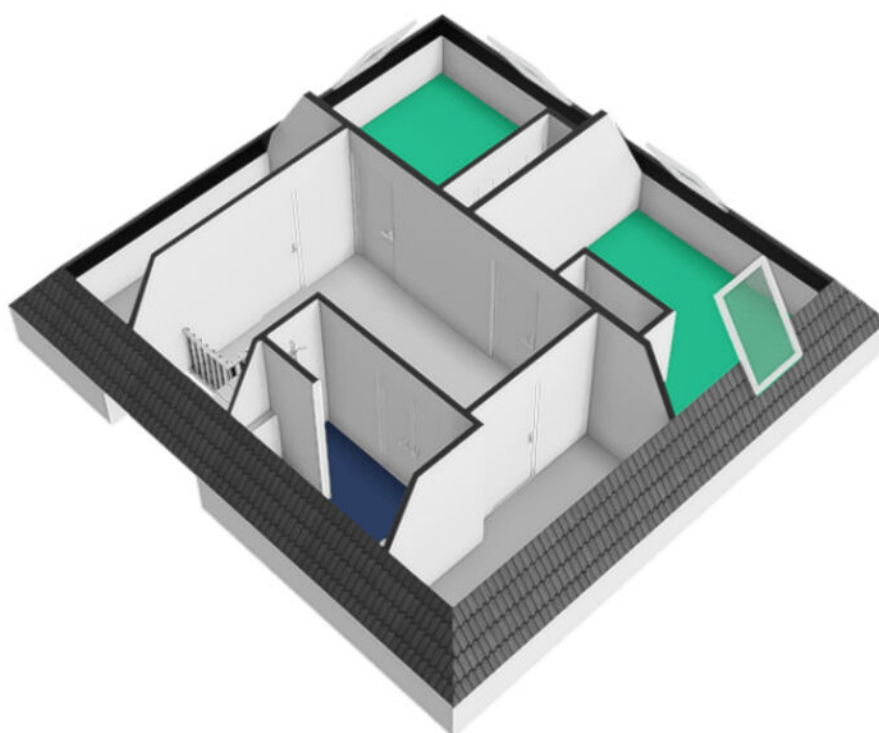
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

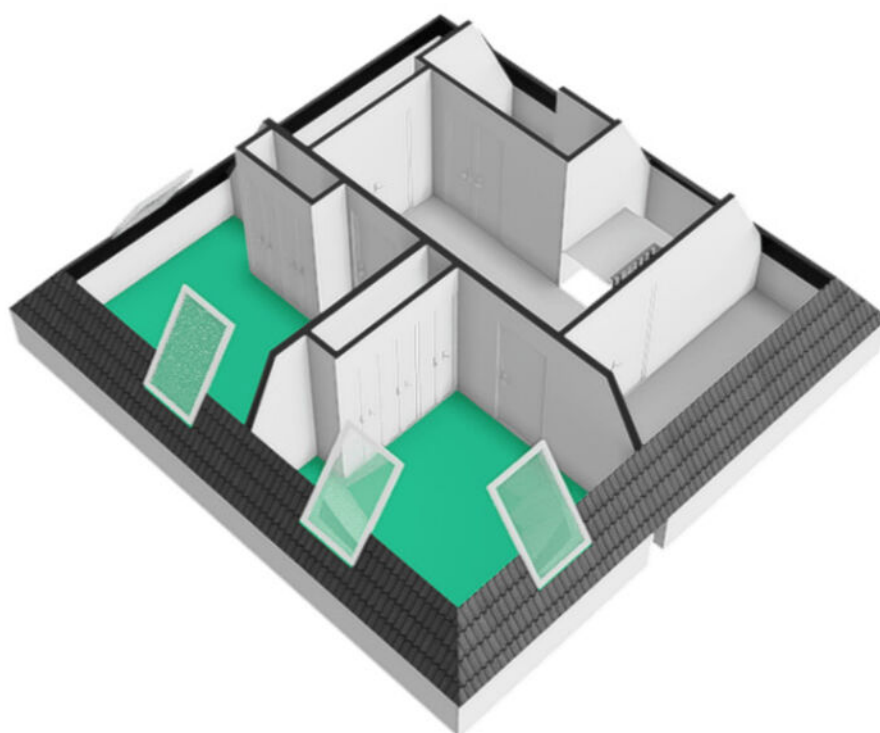


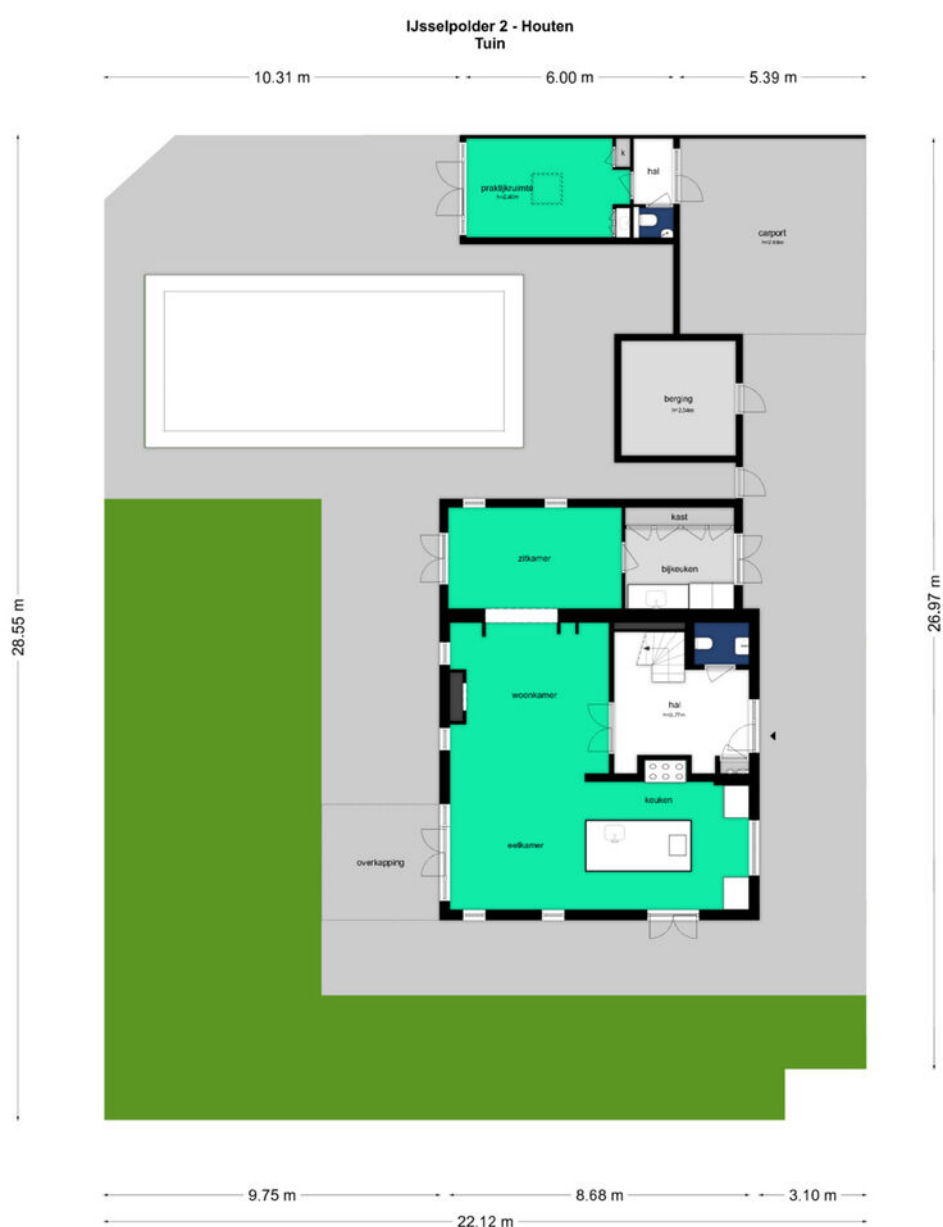




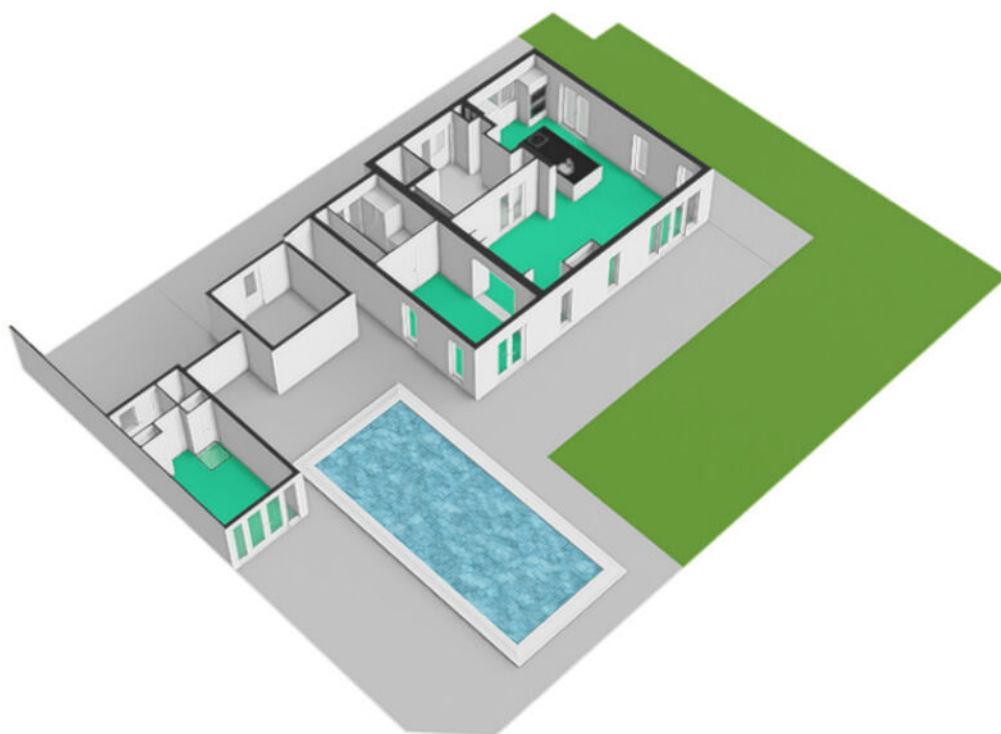
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectenco.nl

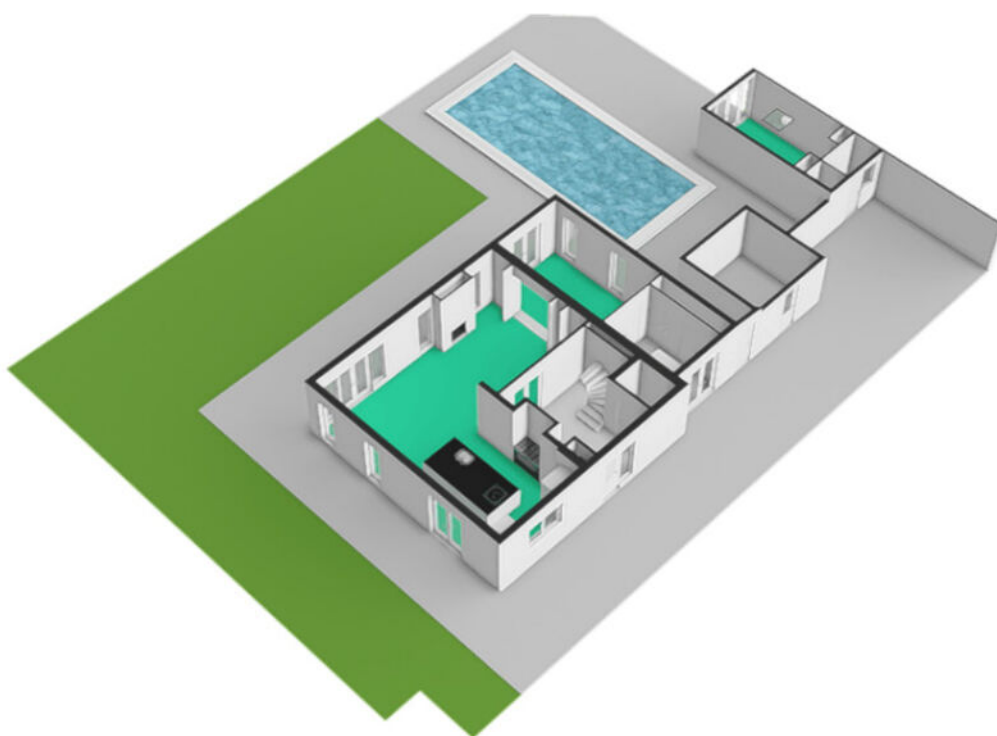


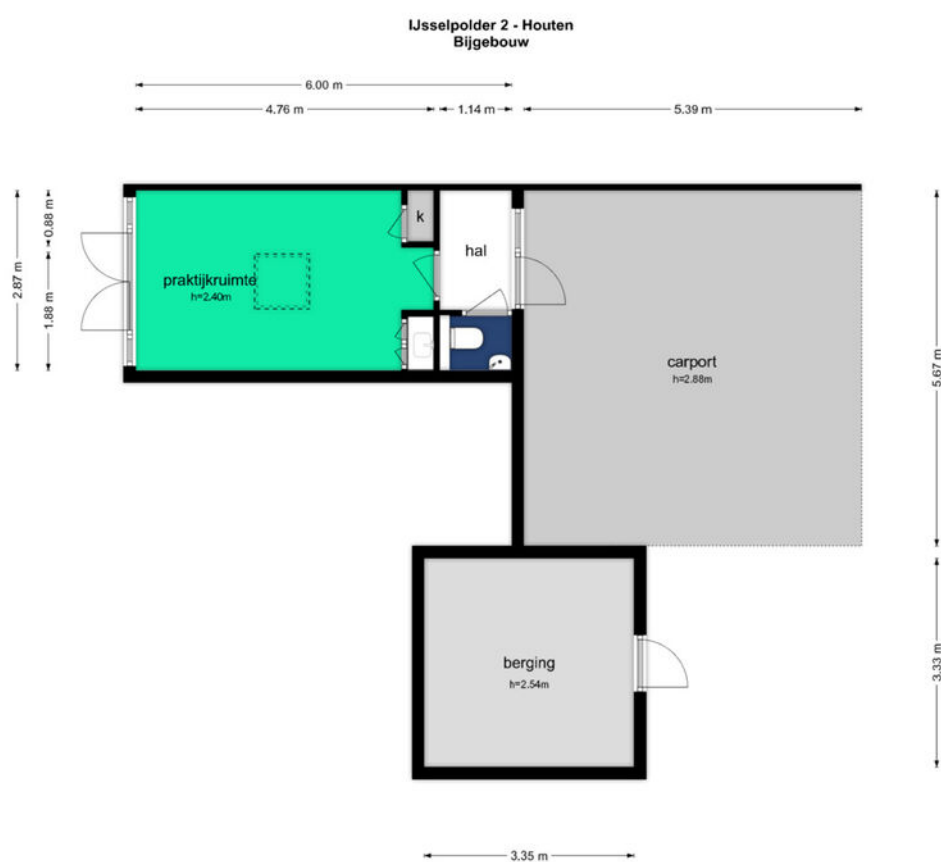




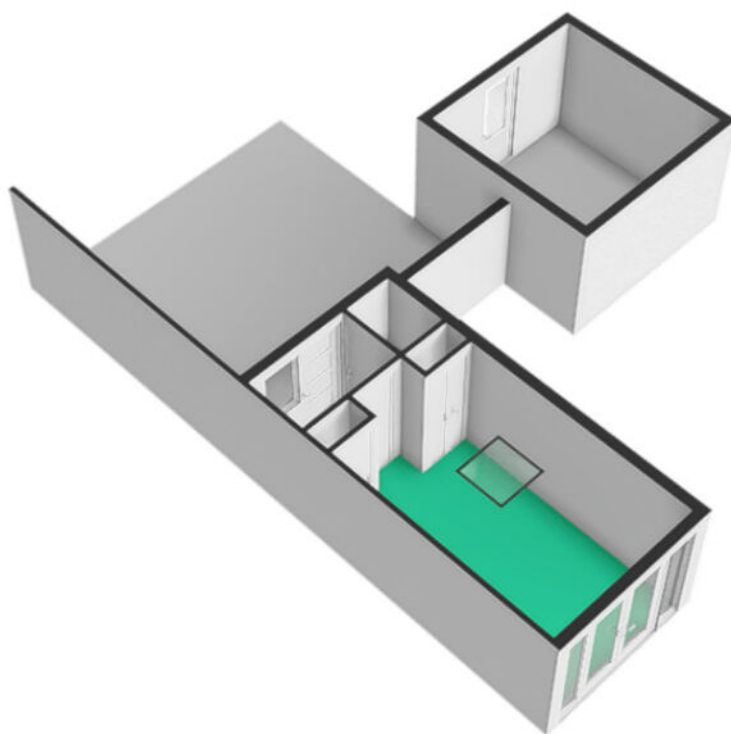
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

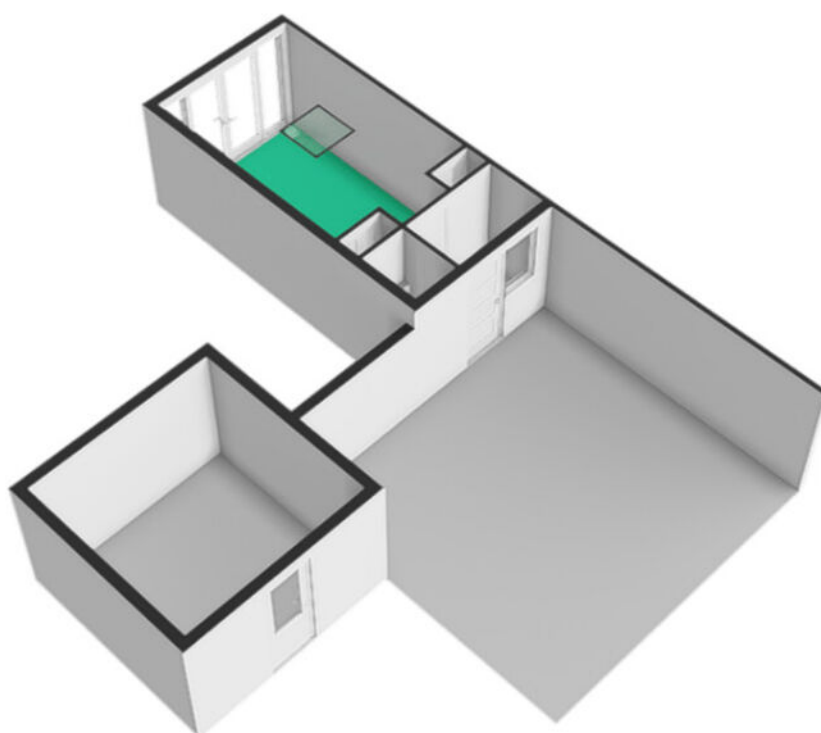






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectinfo.nl





Kenmerken

Algemeen

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	249 m2
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2016
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	B
aantal kamers	6
Inhoud	895 m3
Aanvaarding	in overleg
Locatie	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht

Faciliteiten

Garage	carport, geen garage
Berging ja/nee	ja
Parkeerfaciliteiten	op eigen terrein, openbaar parkeren
CV-ketel	Intergas 2010
CV-brandstof	gas

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 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
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
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





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