J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

Burchtmuur 20

3991 EK HOUTEN



RUIME GEZINSWONING IN HOUTEN

VRAAGPRIJS	SLAAPKAMERS	WOONOPPERVLAKTE	BADKAMERS	ENERGIELABEL
€ 935.000 k.k.	**4**	**170 m²**	**2 + gasten-wc**	**A**

GEZINSWONING MET UITZICHT OVER DE VIJFWAL

VERANDA MET BUITENKEUKEN • 16 ZONNEPANELEN • EIGEN OPRIT

+31 (0) 6 24 84 65 97 | info@jbmakelaars.nl | www.jbmakelaars.nl

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

WELKOM THUIS

Ruimte voor het hele gezin, *met uitzicht op het groen*

In de kindvriendelijke buurt Muren in Houten-Zuid ligt Burchtmuur 20, een royale twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers en 170 m² woonoppervlak.
De woning is in 2016 volledig getransformeerd en instapklaar, heeft energielabel A en 16 zonnepanelen, en kijkt vrij uit over de Vijfwal.

Achter het huis wacht een overdekte veranda met buitenkeuken en haard. De achtertuin ligt op het zuidwesten, met zon vanaf de middag tot in de avond. Aan de voorzijde heb je een eigen oprit, op een perceel van 260 m² eigen grond.



EIGEN OPRIT

Op eigen terrein; laadpaal geplaatst, niet aangesloten

VERANDA MET BUITENKEUKEN

27 m² overdekt buitenleven, van voorjaar tot diep in het najaar

ENERGIELABEL A

16 zonnepanelen (5.200 Wp) en een Intergas cv-ketel uit 2020

VIER SLAAPKAMERS

Plus een werkplek en twee badkamers, verdeeld over drie woonlagen

PERCEEL

260 m² eigen grond

> *Een huis waar een gezin echt de ruimte krijgt: binnen om samen te leven, buiten om te genieten.*

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE WOONKAMER

Licht, ruim en *aan de tuin*

De brede, lichte woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop plaats voor een zithoek én een grote eettafel. Dubbele deuren en grote ramen kijken uit op de overdekte veranda.

Bij de transformatie in 2016 is de begane grond opnieuw ingedeeld tot één vloeiende leefruimte. Strak stucwerk en een lichte gietvloer vormen een rustige, moderne basis voor elk interieur.





ZITHOEK ÉN EETTAFEL

Ruimte om samen te eten en te ontspannen

LICHTE GIETVLOER

Naadloos over de hele begane grond

STRAK STUCWERK

Een rustige, moderne basis

DUBBELE TUINDEUREN

Direct naar de overdekte veranda

VERNIEUWD IN 2016

Ook het toilet en de binnendeuren

> *“Een lichte woonkamer waar het hele gezin samenkomt, met de tuin als verlengstuk.”*

DE VERANDA

Buiten Leven, Elk Seizoen

Vanuit de woonkamer stap je onder de ruime, overdekte veranda van 27 m², met plaats voor een loungeset én een grote eettafel.

In de hoek staan een complete buitenkeuken met wijnkoelkast, een stoere stalen buitenhaard en een ingebouwde BBQ. Met de sfeerverlichting en de infraroodverwarming in het verandadak zit je hier van zomeravond tot diep in het najaar buiten.

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



OVERDEKTE VERANDA 27 M²
Beschut zitten en eten

BUITENKEUKEN
Met spoelbak en wijnkoelkast

INGEBOUWDE BBQ
Ook te gebruiken als haard

SFEER-VERLICHTING
Voor de perfecte sfeer

HET HELE JAAR BUITEN
Met infraroodverwarming in het verandadak

"Lange zomeravonden, en een warme, uitnodigende plek tot diep in het najaar."



J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE KEUKEN

Strak, Licht en om Samen te Koken

De luxe woonkeuken ligt aan de voorzijde, met grote ramen en vrij uitzicht over het groen van de Vijfwal. Het grote kookeiland met bar voor vier personen is dé plek voor ontbijt, huiswerk en een drankje tijdens het koken. De greeploze witte kastenwand herbergt de Siemens oven en combi-oven, de Liebherr koelkast en vriezer en volop bergruimte, en de keuken loopt naadloos over in de woonkamer.

KOOKEILAND MET BAR

Zitplaats voor vier, ideaal voor ontbijt en gezelligheid

SIEMENS OVEN + COMBI-OVEN

Hoogwaardige inbouwapparatuur, incl. magnetronfunctie

RVS SPOELBAK & KOKEND WATER

Strak onderbouw, met kokendwaterkraan

BORA INDUCTIEKOOKPLAAT

Met ingebouwde afzuiging, geen kap nodig

GREEPLOZE KASTENWAND

Met Liebherr koelkast en vriezer en volop bergruimte

VEEL DAGLICHT & VRIJ UITZICHT

Ramen aan twee zijden, zicht op de Vijfwal

"Een keuken waar je niet alleen kookt, maar ook samen leeft."



DE BADKAMER

Familiebadkamer met Inloopdouche

De familiebadkamer op de eerste verdieping is strak en tijdloos afgewerkt, met witte wandtegels (vernieuwd in 2024). De inloopdouche met glazen wand en regendouche biedt volop ruimte. Badkamerkasten met een opzetwaskom op het werkblad en een zwevend toilet maken de badkamer compleet. Op de tweede verdieping ligt bovendien een tweede badkamer met douche en wastafel.



INLOOPDOUCHE
Ruim, met glazen wand en regendouche

THERMOSTAATKRAAN
Direct de juiste temperatuur

ZWEVEND TOILET
Strak en makkelijk schoon te houden

BADKAMERKASTEN
Met opzetwaskom op het werkblad

WANDTEGELS 2024
Witte wandtegels, vernieuwd in 2024

TWEEDE BADKAMER
Op de tweede verdieping, bij slaapkamer vier

"Elke ochtend een frisse start, in een badkamer die rust uitstraalt."



J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

PRIVÉ RETRAITE

Ruime Hoofdslaapkamer op de Eerste Verdieping

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde kijkt uit over het groen en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, een kastenwand en een zithoek bij het raam. De badkamer ligt direct op dezelfde overloop, net als twee andere slaapkamers.



RUIMTE VOOR KASTENWAND

Voor een tweepersoonsbed én kasten

ZITHOEK BIJ HET RAAM

Een fijne plek om rustig te lezen

BADKAMER OP DE OVERLOOP

Alles dichtbij op één verdieping

"Een rustige, lichte slaapkamer waar je de dag ontspannen begint en afsluit."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE EERSTE VERDIEPING

Ruimte om te groeien

Twee lichte, veelzijdige kamers





EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Aan de achterzijde liggen twee lichte kamers, elk met een diepe vensterbank en uitzicht op de tuin. Een fijne plek om te slapen, spelen of rustig een boek te lezen.

UITZICHT OP DE TUIN

Beide kamers zijn ideaal als kinderkamer of logeerkamer, dicht bij de badkamer op dezelfde overloop.

LICHT & RUIMTELIJK
Veel natuurlijk daglicht

FIJNE VENSTERBANK
Een knus plekje bij het raam

FLEXIBEL IN GEBRUIK
Slapen, spelen of werken

> *“Een eigen plekje voor iedereen, met alle ruimte om te groeien.”*

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer met Eigen Badkamer

Via een open trap bereik je de tweede verdieping, een volwaardige woonlaag. De vierde slaapkamer heeft meerdere dakramen en een eigen badkamer met inloopdouche en wastafel: ideaal voor een tiener, logees of een au pair. De open ruimte aan de voorzijde, met een veelzijdig opbergsysteem, is een heerlijke werkplek. Daarnaast vind je hier een aparte wasruimte en de technische ruimte.









VIERDE SLAAPKAMER
Met dakramen en volop daglicht

EIGEN BADKAMER
Inloopdouche en wastafelmeubel

RUIME WERKPLEK
Open ruimte aan de voorzijde, met glasvezel

VEELZIJDIG OPBERGSYSTEEM
Berkenhouten panelen met bergruimte erachter

APARTE WASRUIMTE
Aparte ruimte voor wasmachine en droger

DUURZAAM COMFORT
16 zonnepanelen, Intergas cv-ketel, energielabel A

"Een complete extra verdieping: voor werk, logees of een tiener."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE TUIN

Een Onderhoudsarme Tuin voor het Hele Gezin

De in 2024 vernieuwde achtertuin ligt op het zuidwesten, is volledig afgesloten en biedt veel privacy. Een kunstgrasveld om te voetballen, een ingegraven trampoline en een houten vlonder onder de dakplataan maken het een heerlijke plek om te spelen en te ontspannen. Achterin staan twee bergingen, met daartussen een poort naar het achterom.



OVERDEKTE VERANDA 27 M²
Met buitenkeuken, ingebouwde BBQ en haard

INGEGRAVEN TRAMPOLINE
Met eigen drainagepomp

ONDERHOUDS-ARME TUIN
Kunstgras en tegels, vernieuwd in 2024

VOLOP PRIVACY
Volledig afgesloten met hoge schuttingen

EIGEN OPRIT
Met laadpaal (geplaatst, niet aangesloten)

TWEE BERGINGEN 13,5 M²
Voor fietsen en tuinspullen

"Spelen, ontspannen en buiten eten: alles in je eigen tuin."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE DIRECTE OMGEVING

Groen en Kindvriendelijk Wonen in Muren

Burchtmuur 20 ligt in Muren, een geliefde en kindvriendelijke buurt in Houten-Zuid. Voor de deur ligt de Vijfwal, met wandel- en fietspaden langs het water en vrij uitzicht op kasteel Schonauwen. Kinderopvang en meerdere basisscholen liggen om de hoek, en het ruime Park Schoneveld is ideaal om te wandelen, hard te lopen en te spelen. Een buurt waar bewoners graag blijven: 93% is tevreden met de woonomgeving (CBS).







DE VIJFWAL VOOR DE DEUR
Groen, water en vrij uitzicht

KASTEEL SCHONAUWEN
Historisch kasteel schuin aan de overkant

SCHOLEN OM DE HOEK
Kinderopvang en meerdere basisscholen

PARK SCHONEVELD
Wandelen, hardlopen en spelen

RUSTIGE GEZINSWIJK
Weinig verkeer en omgevingsgeluid

TEVREDEN BEWONERS
93% tevreden met de woonomgeving (CBS)

"Een buurt waar kinderen buiten spelen en het groen bij de voordeur begint."

J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



TOPLOCATIE

Fietsstad Houten, Utrecht om de Hoek

Houten staat bekend als een van de prettigste woonplaatsen van Nederland: groen, veilig en volledig ingericht op fietsers. Hier woon je rustig en kindvriendelijk, met de stad Utrecht op slechts een kwartier afstand.

Houten-Zuid is ruim opgezet, met veel water, groen en vrijliggende fietspaden. Winkelcentrum Castellum, met winkels, horeca en NS-station Houten Castellum, ligt op fietsafstand. Met de trein sta je in circa 15 minuten op Utrecht Centraal, met directe verbindingen naar Amsterdam en Schiphol.

Ook met de auto ben je snel weg via de A12 en A27. Voor internationale gezinnen liggen internationale scholen in de regio Utrecht goed bereikbaar, wat Houten tot een ideale uitvalsbasis maakt.

FIETSSTAD
Groen, veilig en volledig ingericht op fietsers

WINKELS & HORECA
Winkelcentrum Castellum op fietsafstand

UITSTEKEND BEREIKBAAR
Trein naar Utrecht Centraal in ca. 15 minuten, direct naar Amsterdam en Schiphol

SNEL OP DE SNELWEG
A12 en A27 dichtbij

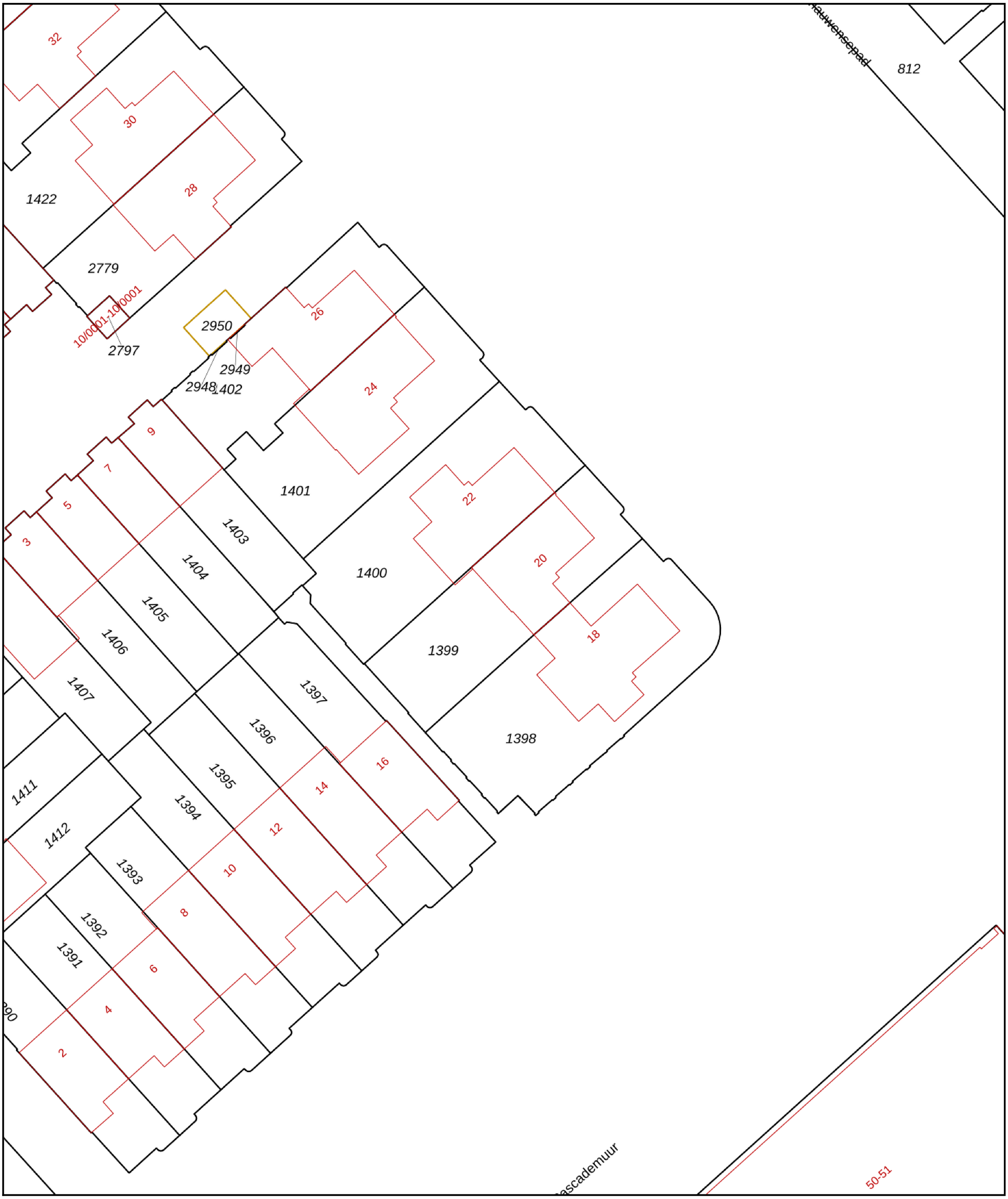
INTERNATIONALE SCHOLEN
Goed bereikbaar in de regio Utrecht



"Het beste van twee werelden: rustig en groen wonen, met Utrecht binnen een kwartier."

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fouche



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Houten
Sectie	H
Perceel	1399

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

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.

kadaster

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

PLATTEGROND

Begane Grond & Tuin

Burchtmuur 20, 3991 EK Houten

Praktische indeling, ruime tuin

Een doordachte begane grond met een lichte woonkamer, een ruime woonkeuken en directe toegang tot de overdekte veranda en de onderhoudsarme achtertuin op het zuidwesten.

- Lichte woonkamer aan de tuinzijde, direct naar de veranda
- Woonkeuken aan de voorzijde met kookeiland
- Overdekte veranda van 27 m² met buitenkeuken
- Eigen oprit naast de woning
- Twee bergingen achterin, samen 13,5 m²
- Vrij uitzicht over de Vijfwal aan de voorzijde



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

KENMERKEN

Perceel
260 m², eigen grond

Bouwjaar
2006, in 2016 volledig vernieuwd

Energielabel
A

Verwarming
Intergas cv-ketel (2020)

Zonnepanelen
16 panelen, 5.200 Wp

Overdekte veranda
27 m²

Bergingen
Twee, samen 13,5 m²

Achtertuin
Op het zuidwesten

EERSTE VERDIEPING

Plattegrond Eerste Verdieping

Drie slaapkamers & designbadkamer

Praktisch en comfortabel ingedeeld

De eerste verdieping (53,7 m²) biedt drie slaapkamers en de designbadkamer, allemaal bereikbaar via een centrale overloop. De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand, en twee slaapkamers hebben een sfeervolle raamnis. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, witte wandtegels (vernieuwd in 2024), een zwevend toilet en een wastafelmeubel.

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche
- Centrale overloop
- Sfeervolle raamnis in twee slaapkamers



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

KENMERKEN

Oppervlakte
53,7 m²

Slaapkamers
3

Badkamer
1, met inloopdouche

Overloop
Centraal

Plafondhoogte
2,65 m

"Een doordachte eerste verdieping met drie fijne slaapkamers en een stijlvolle, complete badkamer."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

TWEEDE VERDIEPING

Plattegrond Tweede Verdieping

Vierde slaapkamer & veelzijdige extra ruimte

Een veelzijdige tweede verdieping *met extra ruimte*

Via een open trap bereik je de tweede verdieping (47,5 m²). Hier ligt de vierde slaapkamer met meerdere dakramen en een eigen badkamer met inloopdouche en wastafel: ideaal voor een tiener, logees of een au pair. De open ruimte aan de voorzijde, met een veelzijdig opbergsysteem van afneembare berkenhouten panelen en losse zitbanken, is een heerlijke werkplek of studeerhoek. Verder vind je hier een aparte wasruimte en de technische ruimte.

Vierde slaapkamer
met meerdere dakramen

Eigen badkamer
met inloopdouche en wastafel

Open werkruimte
ideaal als werkplek of studeerhoek

Extra bergruimte
plus wasruimte en technische ruimte



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

"Een flexibele tweede verdieping met een extra slaapkamer, een eigen badkamer en volop extra ruimte."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



EXCLUSIEVE VERTEGENWOORDIGING

Interesse in *Burchtmuur 20?*

Sommige woningen moet u eigenlijk niet alleen op foto's bekijken. De ruimte van drie volwaardige woonlagen, het vrije uitzicht over de Vijfwal en de veranda met buitenkeuken en haard ervaart u pas echt wanneer u hier rondloopt. Het is een plek waar een gezin alle ruimte krijgt, binnen én buiten.

J&B Makelaars laat u deze woning daarom graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact op voor aanvullende informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wij begeleiden u graag, in het Nederlands of in het Engels.

OVER J&B MAKELAARS

J&B Makelaars combineert innovatieve marketing, deskundige onderhandeling en persoonlijke service om elke woning de presentatie en aandacht te geven die zij verdient.

WAT U VAN ONS MAG VERWACHTEN

- Professionele woningpresentatie
- Uitgebreide marktkennis
- Persoonlijke begeleiding
- Transparante communicatie
- Toegewijde klantenservice

INTERESSE IN DEZE WONING?

Wij verzorgen graag een bezichtiging of voorzien u van aanvullende informatie.

CONTACTGEGEVENS

+31 (0) 6 24 84 65 97

Bridgette Ball (ook WhatsApp)

bridgette@jbmakelaars.nl
engagements@jbmakelaars.nl

www.jbmakelaars.nl

OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m Vrijdag: 09:00 - 17:30
Zaterdag: Op afspraak

“Uw droomwoning begint hier – samen maken we het mogelijk.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud, maten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De lijst van zaken is op aanvraag beschikbaar.