# Jouw plek?



**Halsterveld 13**
**te Houten**

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Geen plek zoals hier

Brecheisen
makelaars



# Omschrijving

Wat krijg je als je een grondige renovatie een eigentijdse afwerking en een verrassend complete indeling combineert?

Precies een woning waar werkelijk niets meer aan hoeft te gebeuren!

Ben je op zoek naar een instap klare gezinswoning waar je alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten? Droom je van een modern afgewerkte woning een luxe badkamer, vier slaapkamers én een heerlijke tuin?

Dan zou dit zomaar jouw nieuwe plek kunnen zijn!

Deze volledig gerenoveerde en uitstekend onderhouden eengezinswoning heeft alles in huis om je direct thuis te voelen. De woning is modern afgewerkt beschikt over een verrassend ruime indeling en is gelegen aan een groenvoorziening in een autoluwe straat. Ook buiten is het volop genieten dankzij de strak aangelegde voor- en achtertuin waarbij de achtertuin beschikt over een overdekte achterom en een vrijstaande stenen berging.

5x GEEN PLEK ZOALS HALSTERVELD 13 IN HOUTEN:
- Volledig gerenoveerd, instap klare woning;
- Vier slaapkamers;
- Luxe badkamer, keuken en toilet;
- Strak aangelegde voor- en achtertuin met overdekte achterom;
- Vrije ligging aan groenvoorziening op loopafstand van alle voorzieningen.

Indeling:
Via de entree kom je in de hal met de meterkast.

Vanuit de hal bereik je de brede en heerlijk lichte woonkamer.

Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er volop daglicht naar binnen wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke sfeer. Verder heeft de woning een praktische trapkast.

Aan de achterzijde is de open keuken gerealiseerd. Deze is ingericht met een moderne L-vormige keukenopstelling voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en afgewerkt met een fraai composietstenen werkblad. Een heerlijke plek om tijdens het koken in contact te blijven met het gezin of je gasten.

Een extra pluspunt is de aangebouwde entree/bijkeuken met toegang tot de achtertuin. Ideaal voor het dagelijkse gebruik en extra praktisch als entree vanuit de tuin.

Via een tussenhal is de trapopgang bereikbaar.

Hier bevindt zich tevens de moderne toiletruimte uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie houtlook tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Ook de wanden en het plafond zijn strak gestuukt waardoor het geheel een moderne en verzorgde uitstraling heeft.

EERSTE VERDIEPING
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Twee van deze slaapkamers zijn voorzien van airconditioning wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen maar ook in de winter kan er verwarmd worden.

De luxe badkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, een comfortabele inloopdouche, een vaste wastafel met modern meubel en een spiegel met verlichting. Daarnaast beschikt de badkamer over een vrij hangend toilet.

Ook deze verdieping is geheel gestuukt en sluit qua afwerking naadloos aan bij de moderne uitstraling van de rest van de woning.

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de verrassend ruime vierde slaapkamer voorzien van een dakkapel en inbouwspots. Een fijne extra kamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

De voorzolder beschikt over een dakraam en biedt plaats aan de aansluitingen voor de was apparatuur en de cv-/heteluchtverwarmingsketel.

Ook buiten is het hier heerlijk thuiskomen! Zowel de voor- als achtertuin zijn strak aangelegd. Dankzij de overdekte achterom en de vrijstaande stenen berging is ook aan praktisch gemak gedacht.

De ligging aan een groenvoorziening in een autoluwe straat maakt het geheel extra aantrekkelijk en zorgt voor een prettige woonomgeving.

Dit is een woning waar werkelijk alles al voor je is gedaan!

Tel daar de rustige ligging aan een groenvoorziening bij op en je hebt alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier.

Benieuwd of dit jouw nieuwe plek wordt? Kom kijken, laat je verrassen door de ruimte, de afwerking en het wooncomfort en plan snel een 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.

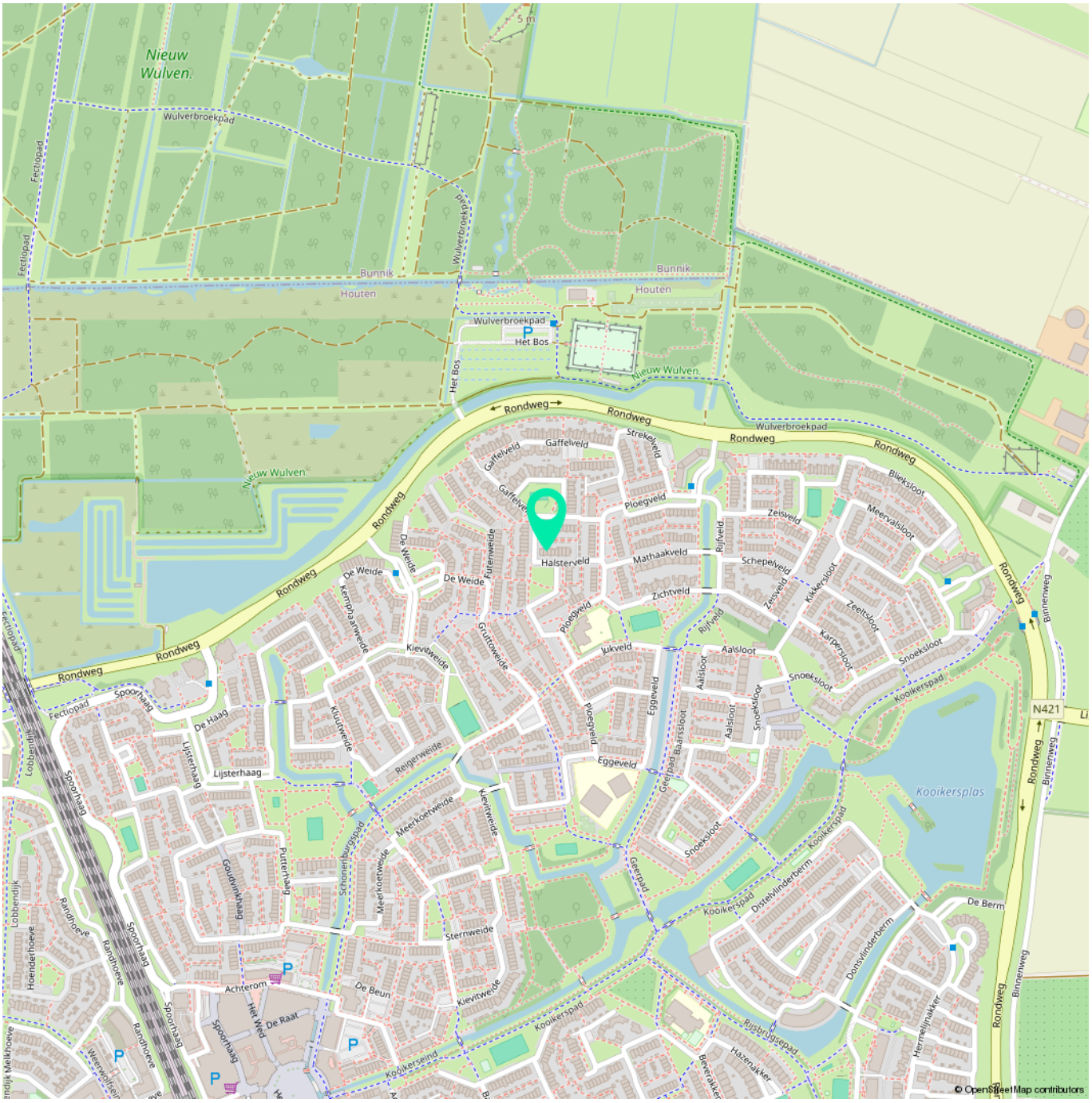
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

# 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.



# Halsterveld 13
# te Houten






13



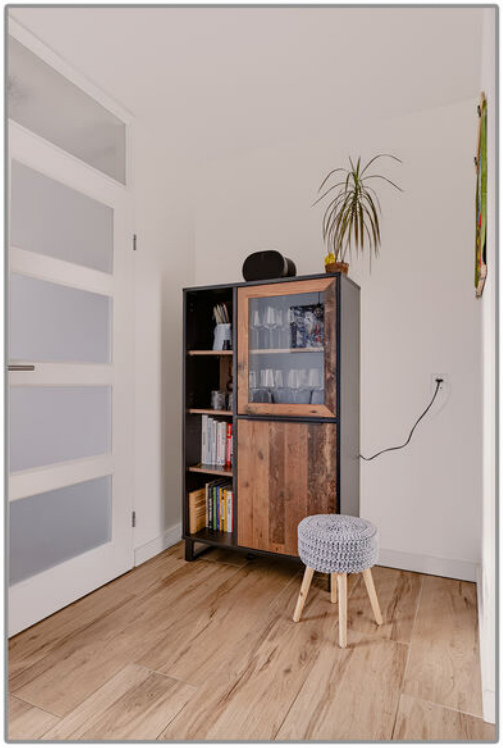































































































13




13







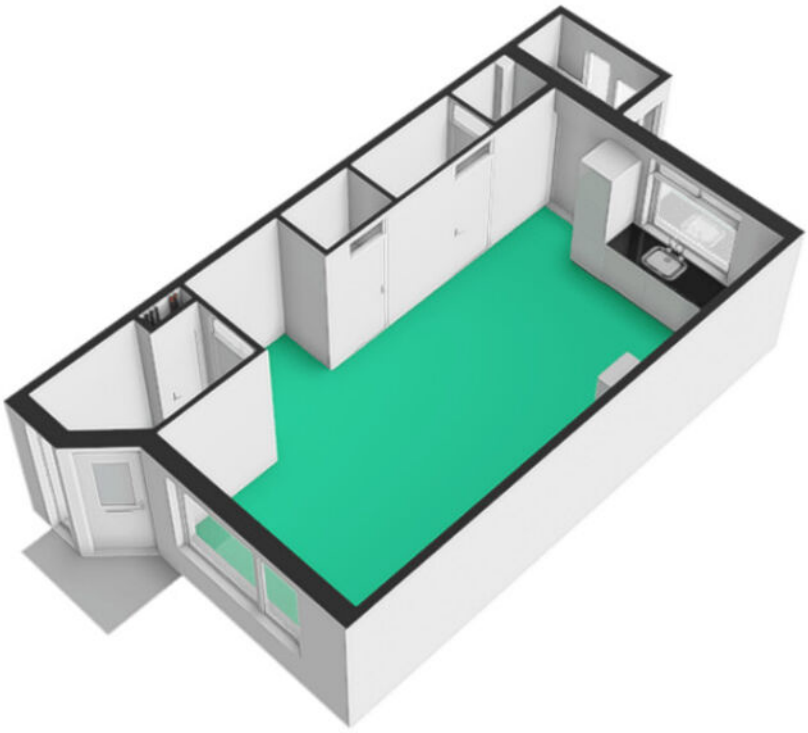


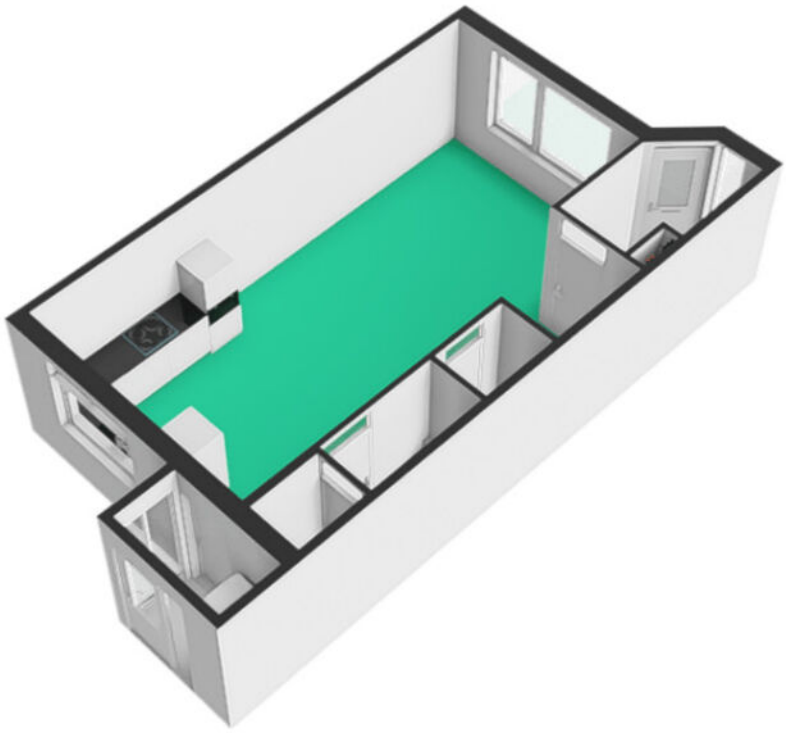


**Halsterveld 13 - Houten**
**Begane Grond**

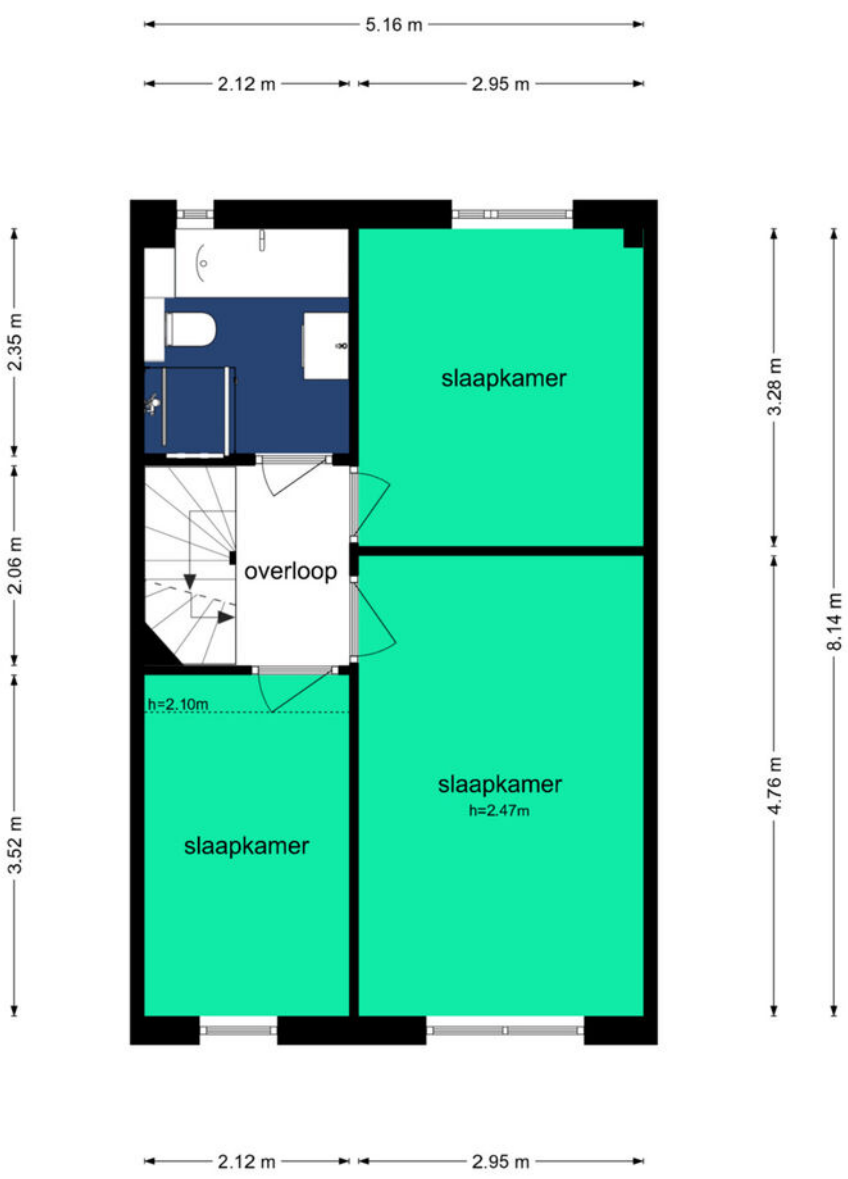



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

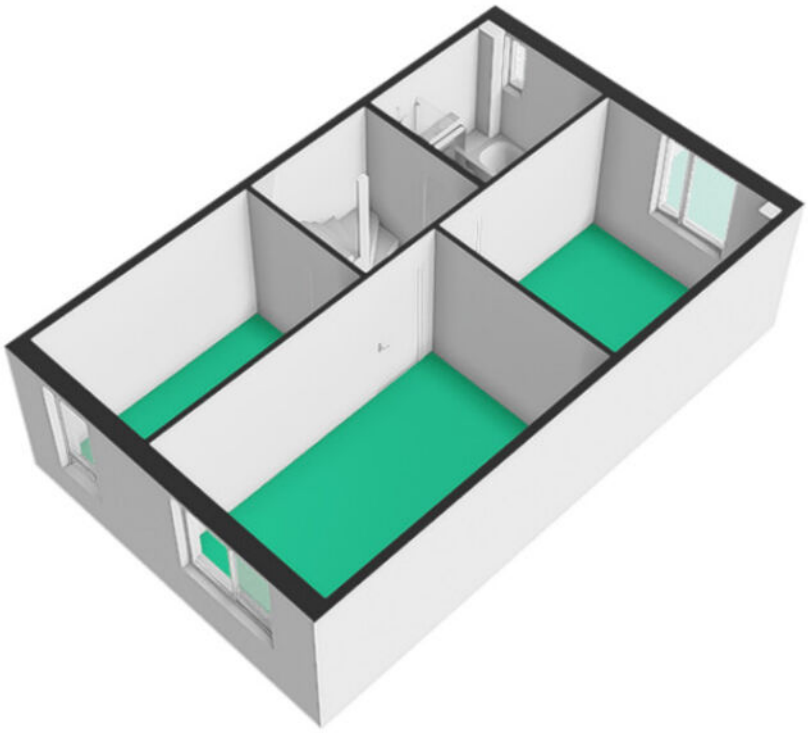


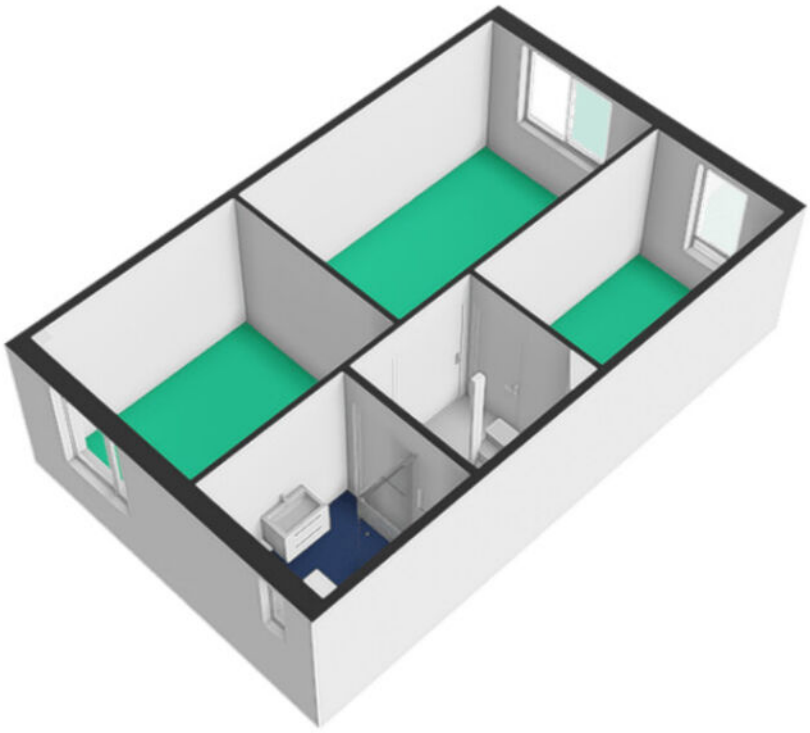


**Halsterveld 13 - Houten**
**Eerste Verdieping**

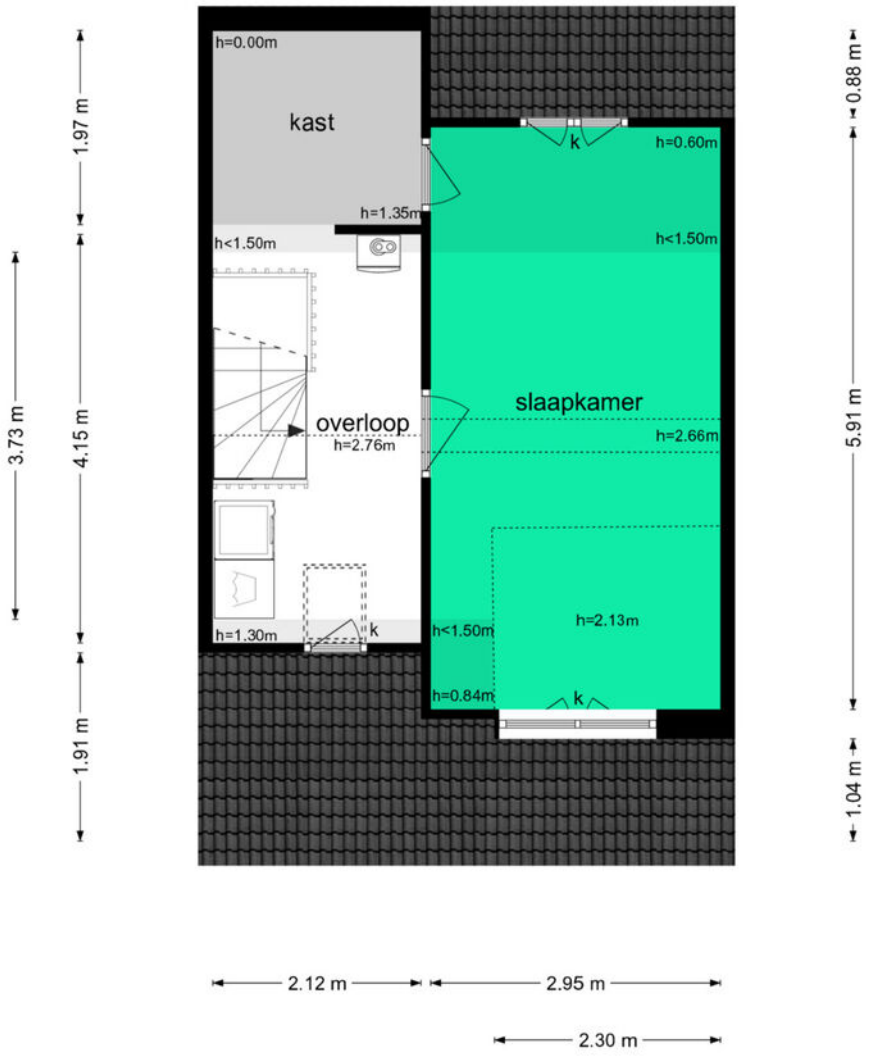



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

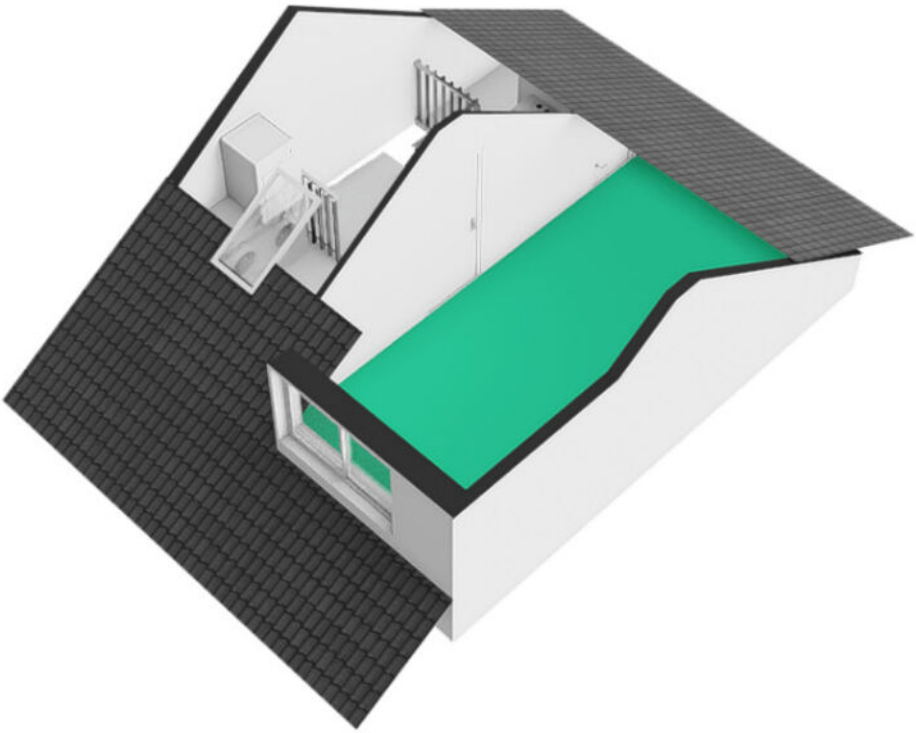


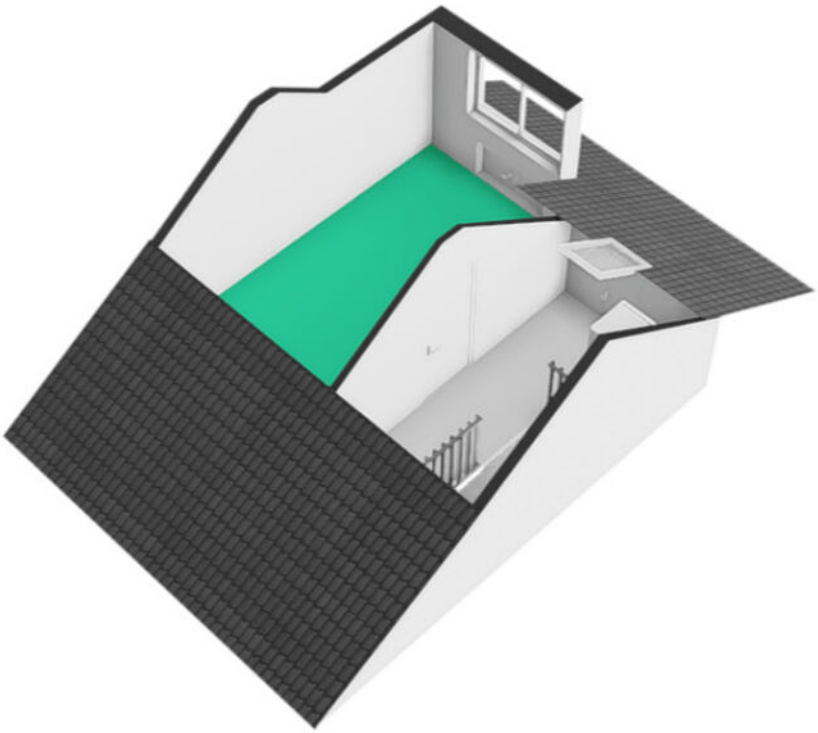


**Halsterveld 13 - Houten**
**Tweede Verdieping**

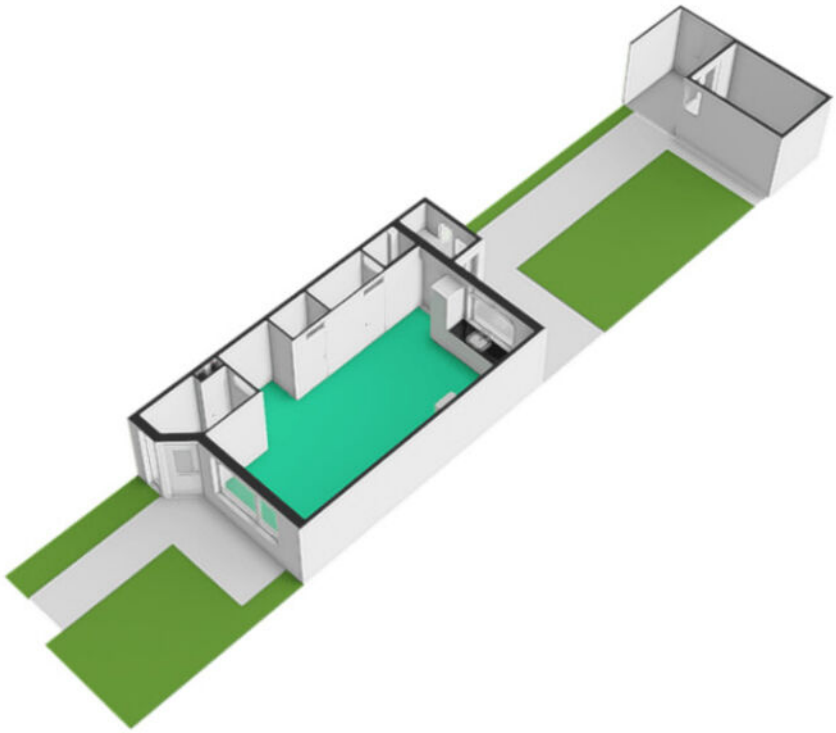


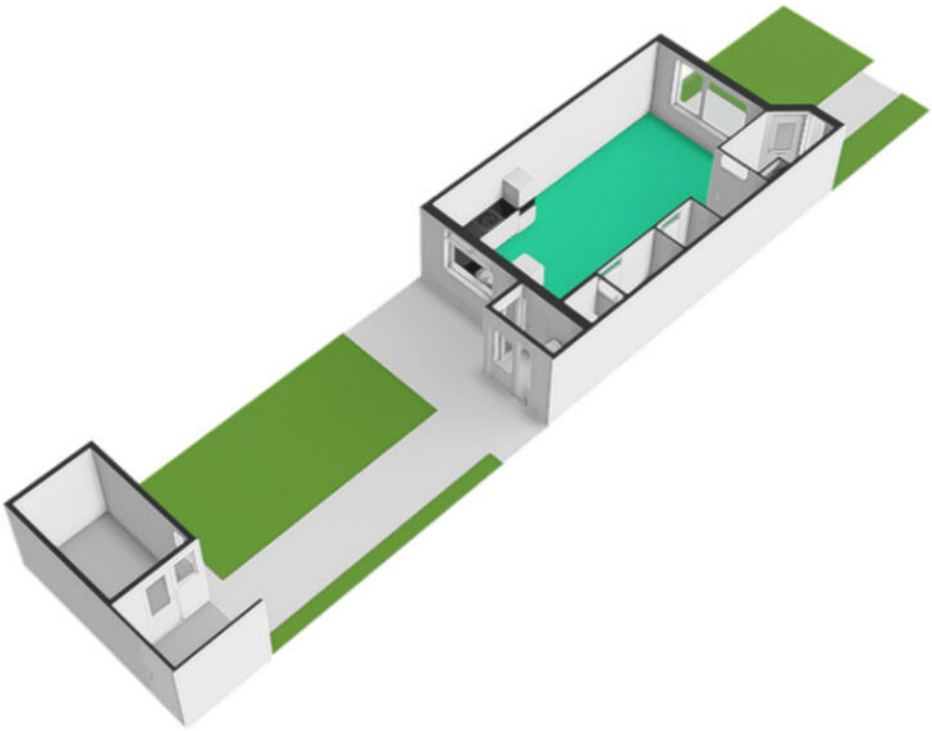

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



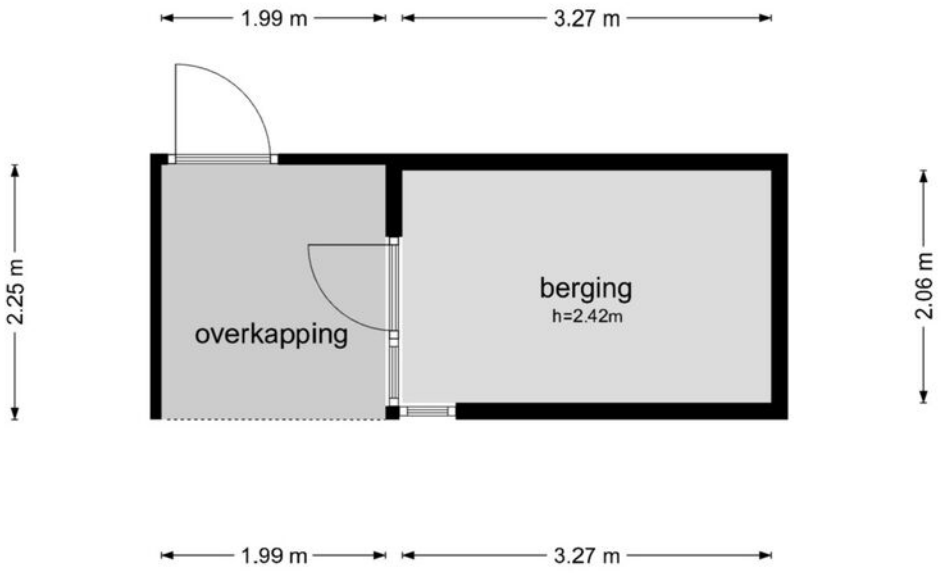



Halsterveld 13 - Houten
Tuin
5.45 m
1.99 m
3.27 m
overkapping
berging
h=2.42m
achtertuin
hal
h=2.20m
keuken
hal
kast
woonkamer
h=2.47m
entree
overkapping
voortuin
2.25 m
3.20 m
5.45 m

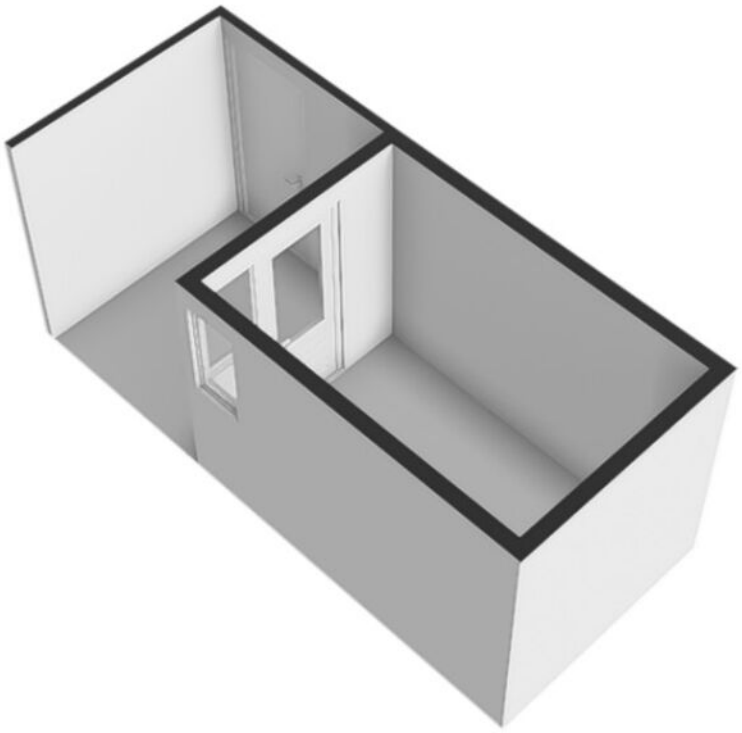




**Halsterveld 13 - Houten**
**Berging**




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** | Tussenwoning |
| **Woonoppervlakte** | 109 m2 |
| **soort bouw** | Bestaande bouw |
| **Bouwjaar** | 1985 |
| **Isolatie** | Volledig geisoleerd |
| **Energielabel** | A |
| **aantal kamers** | 5 |
| **Inhoud** | 371 m3 |
| **Aanvaarding** | In overleg |
| **Locatie** | in woonwijk, vrij uitzicht |

| Faciliteiten | |
|---|---|
| **Garage** | Geen garage |
| **Berging ja/nee** | Ja |
| **Parkeerfaciliteiten** | Openbaar parkeren |
| **CV-ketel** | CV-ketel, Hete lucht verwarming Brink |
| **CV-brandstof** | Gas |

| Tuin | |
|---|---|
| **Tuin:** | achtertuin, voortuin |
| | |
| | |
| | |
| | |

# 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 uitdrukkelijke 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-/kredietverstrekkende 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.

*) 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.

Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

## 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
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**

NVM



# 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**