

De Koning makelaars presenteren

Fraaie drive-in woning met vrij uitzicht!

Woondromen waarmaken



Draagmuur 34, Houten

Vraagprijs € 650.000

De Koning makelaars



Twee fijne buitenruimtes!

Wil jij wonen in een stijlvolle drive-in woning met fantastisch vrij uitzicht over de landerijen en het Amsterdam-Rijnkanaal? Dan is de Draagmuur 34 precies wat je zoekt! Met een ruime garage en een eigen oprit voor twee auto's is dit huis niet alleen praktisch, maar ook zeer aantrekkelijk voor elke autoliefhebber of voor een bedrijf aan huis. Het ruime balkon met vrij uitzicht maakt het plaatje compleet. Nieuwsgierig? Plan snel je bezichtiging in.

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal met een toilet, meterkast en een deur naar de garage. Vanuit de hal betreed je de royale tuingerichte woonkeuken die een warme, uitnodigende sfeer uitstraalt. Deze fraaie keuken (2021) is voorzien van diverse inbouwapparaten zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een 5-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Er is een voorraadkast aanwezig voor het eenvoudig beheren van je voorraad. Via dubbele deuren in de keuken heb je toegang tot de wasruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een prachtige houten vloer. Via de openslaande deuren bereik je de sfeervolle tuin. De garage van ca. 19m² is bereikbaar via de hal en via een zijdeur op de oprit. De garagedeur zelf is momenteel afgetimmerd maar gemakkelijk weer bruikbaar te maken.

Buitenleven:

De tuin op het noordoosten is een groene oase waar je heerlijk kunt ontspannen. Begin je dag met een ontbijt in het zonnetje en geniet 's middags van de zon in de fraai aangelegde tuin. De tuin beschikt over een achterom, wat extra gemak biedt.

Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de eerste verdieping, waar de woonkamer een echte eyecatcher is. Het licht komt hier prachtig binnen en vanuit de woonkamer heb je een fantastisch vrij uitzicht over de landerijen en het Amsterdam-Rijnkanaal. De woonkamer beschikt over en suite deuren, waarmee je de ruimte flexibel kunt indelen. Zo kun je eenvoudig een gezellige leeshoek of thuiswerkplek creëren, terwijl je toch de open en luchtige sfeer behoudt. Dit maakt de ruimte niet alleen multifunctioneel, maar ook ideaal voor gezinnen of mensen die thuiswerken. Het royale balkon, bereikbaar via openslaande deuren, vormt een perfecte plek om te genieten van de buitenlucht. Het balkon is het voorzien van elektrische zonwering.



Een garage en een oprit voor twee auto's!

Tweede verdieping:

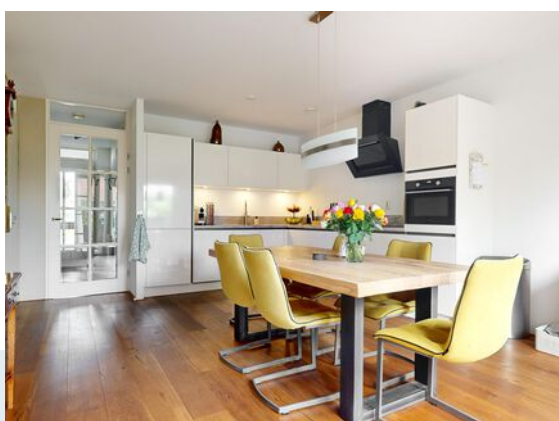
Op de tweede verdieping tref je twee fraaie slaapkamers, elk met drie ramen. De kamer aan de voorzijde van de woning is uitgerust met elektrische rolluiken en bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers. Dit kan eenvoudig hersteld worden naar twee slaapkamers zodat het er weer drie zijn. De andere slaapkamer heeft een inbouwkast. Verder vind je op deze verdieping de CV-ruimte, een separaat toilet en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche en twee wastafels.

De woning is gelegen in de jonge, kindvriendelijke woonwijk De Muren, met voorzieningen als scholen, openbaar vervoer, winkels en het winkelcentrum "Castellum" op korte afstand. Het gezellige pittoreske Oude Dorp met leuke cafés en gezellige restaurants is maar circa 7 minuten fietsen. De stad Utrecht is goed en snel bereikbaar vanuit Houten. Daarnaast zijn ook uitvalswegen A12 en A27 met de auto binnen enkele minuten bereikbaar. In de groene straat tref je een speeltuin.

Feiten op een rij:

- Energielabel A
- Vrij uitzicht over de landerijen en het Amsterdam-Rijnkanaal
- Garage van ca. 19m² met oprit met ruimte voor twee auto's
- Gezellige woonkeuken
- 11 zonnepanelen
- Mogelijkheid tot bedrijf aan huis in de garage

Een woning kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!



Woonkeuken

- Luxe keuken uit 2021 voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een 5-pits inductiekookplaat en afzuigkap.
- Houtenvloer
- Openslaande deuren naar de tuin
- Bergruimte en wasruimte op de begane grond

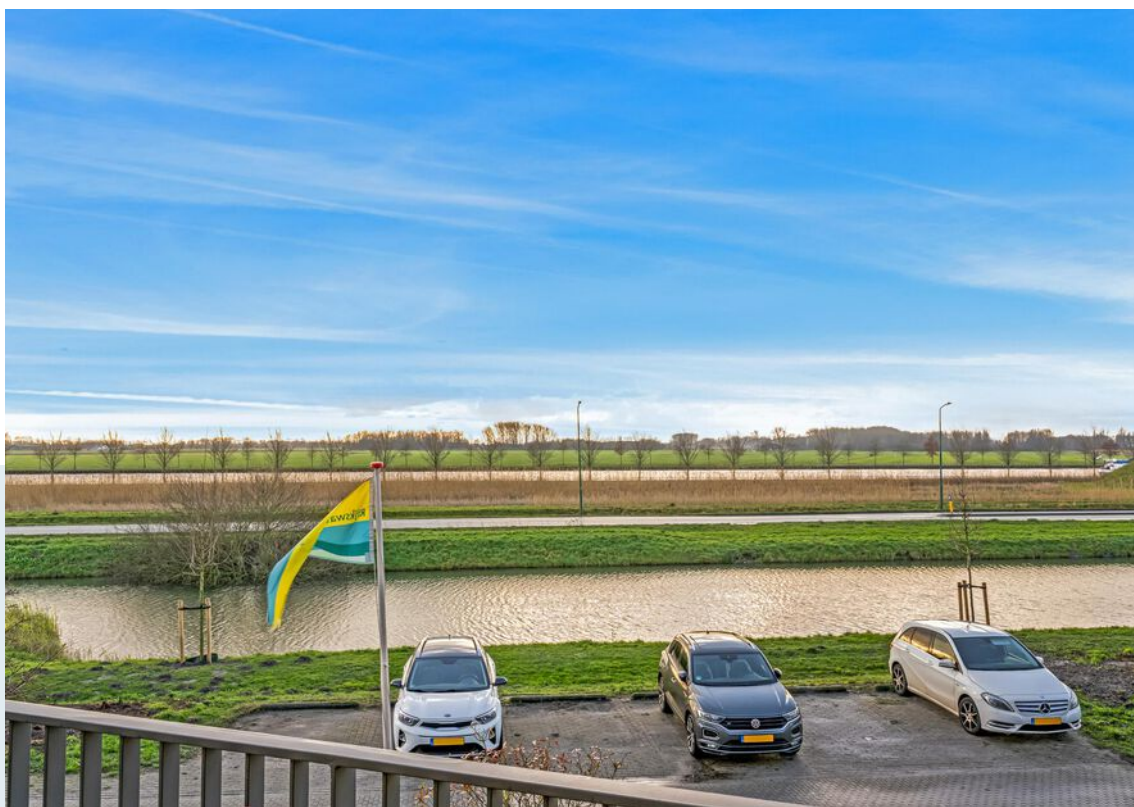




Wonen

- Ruime woonkamer op de eerste verdieping
- En suite deuren om de ruimtes te scheiden
- Openslaande deuren naar het balkon op het zuidwesten met fantastisch vrij uitzicht
- Elektrische zonwering



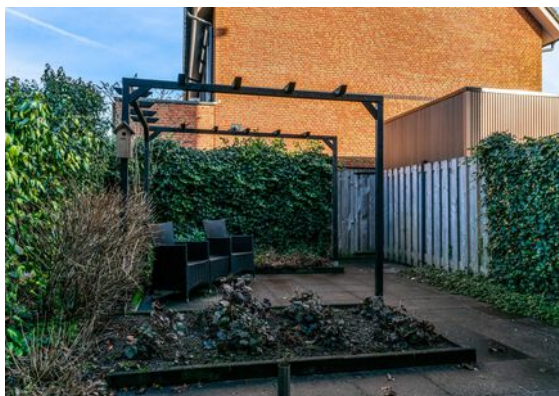


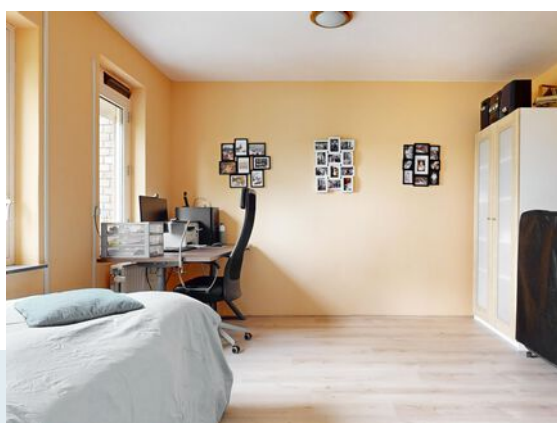


Buitenleven

- Strak aangelegde tuin op het noordoosten
- Volwassen beplanting
- Achterom
- Privacy



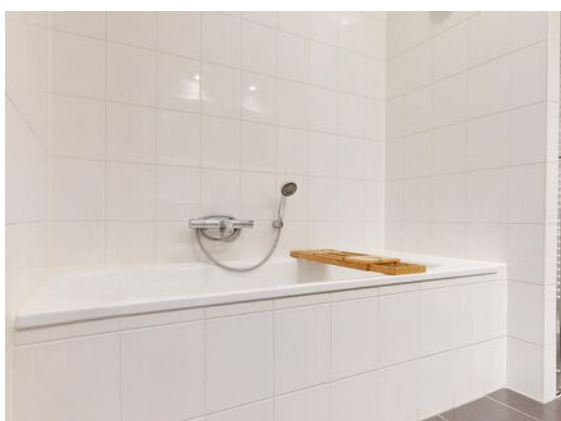




Slapen

- Twee ruime slaapkamers, deze kunnen gemakkelijk teruggebracht worden naar drie kamers
- Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van zonwering





Baden

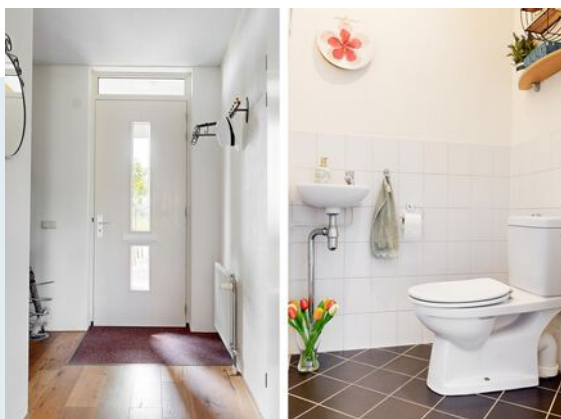
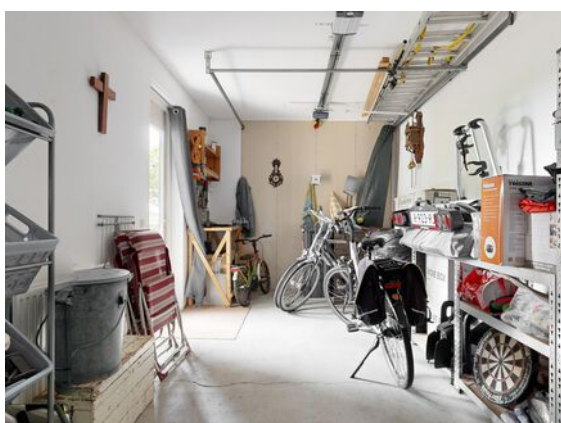
- Keurige complete badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, designradiator en dubbele wastafels
- Separaat toilet





Garage

- Garage van ca. 19m² met oprit voor twee auto's
- Toegangsdeur aan de zijkant, garagedeuren momenteel afgedicht maar gemakkelijk te herstellen



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 650.000
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
2006
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Energielabel

A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

200 m²
142 m²
589 m³
14.8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuin, voortuin
noordoost
ja

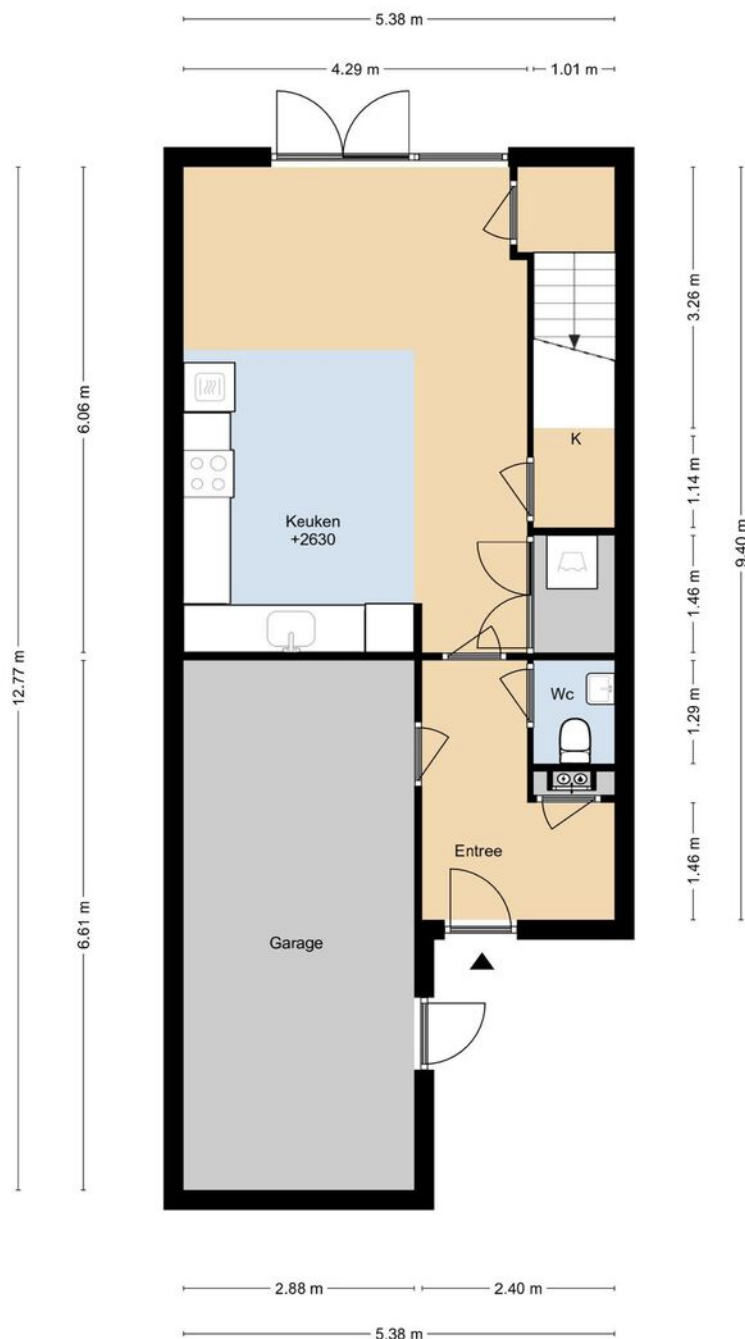
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

oprit + garage

Plattegrond

DRAAGMUUR 34 BEGANE GROND



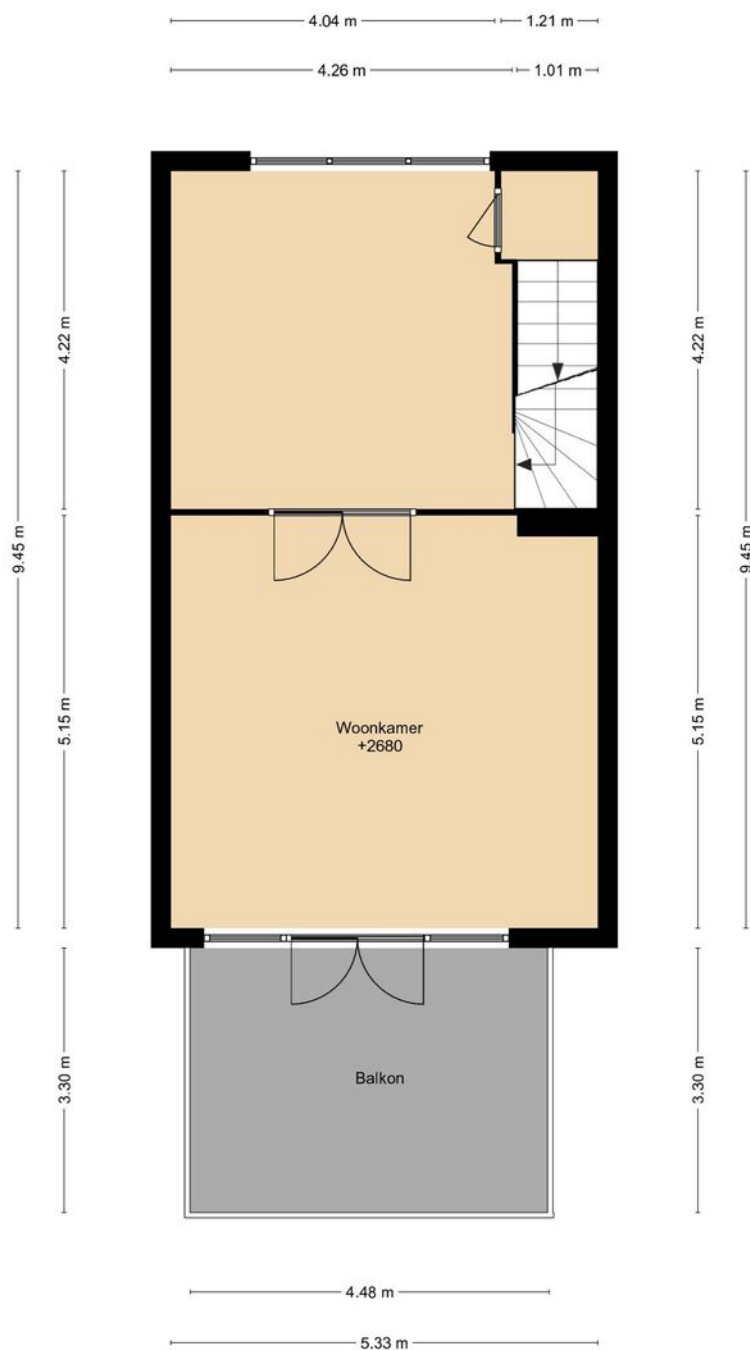
DEZE PLATTEGRONDEN ZUN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

DRAAGMUUR 34 1E VERDIEPING



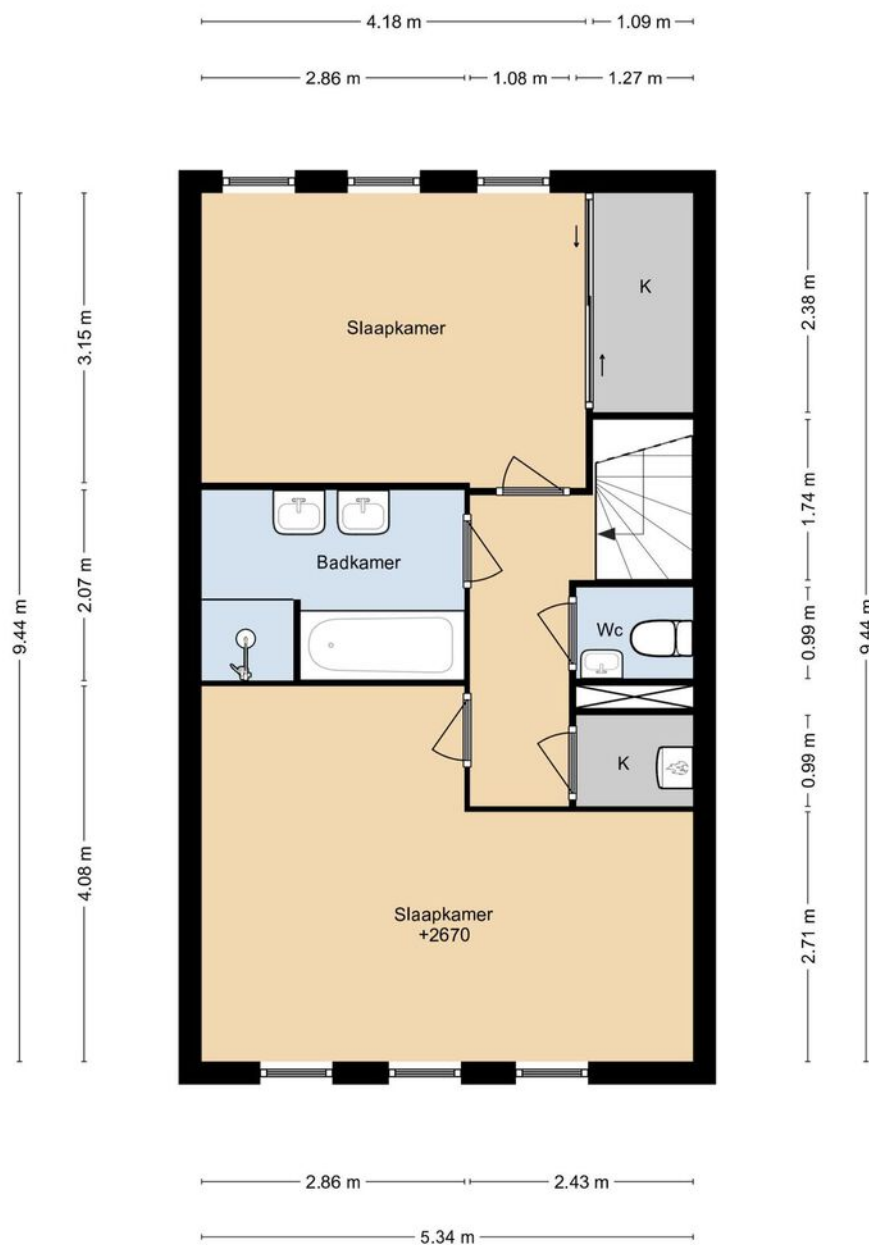
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

DRAAGMUUR 34 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN PLAN MET DE GROOTSTE ZIJN
BESCHIKBARE RUIMTE EN ZIJN IN DE TOEGANG
BESCHIKBARE RUIMTE EN ZIJN IN DE TOEGANG
© WWW.CROON-RECHT.NL

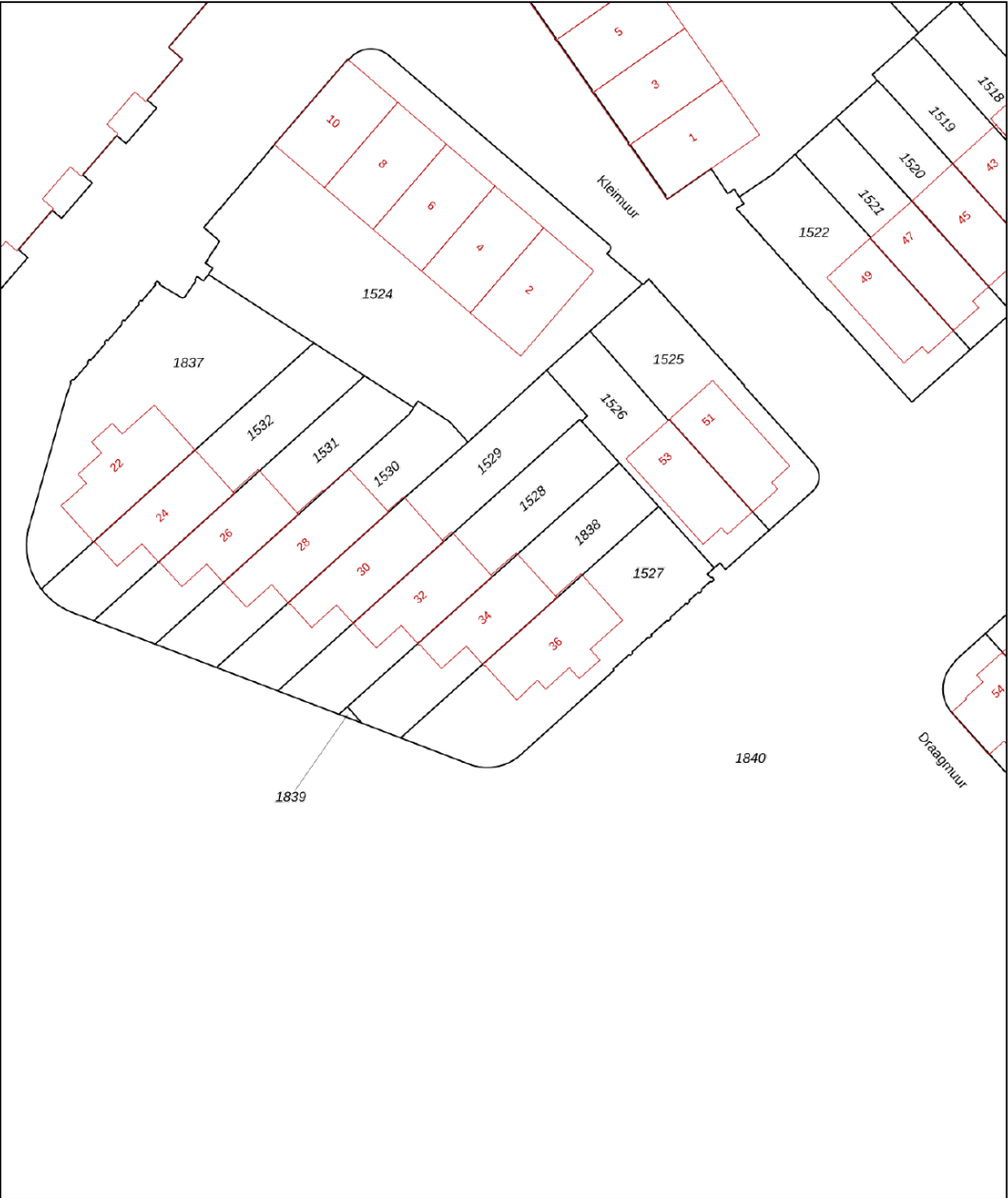


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: draagmuur



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Houten

Sectie H

Perceel 1838

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

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- Kasten slaapkamers	X			
- 2 regentonnen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Onderdoor 3, 3995 DW Houten
T. 030 - 30 31 000
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Omgeving van Houten

Wonen in de omgeving Houten

In het buitengebied van Houten liggen drie landelijk gelegen dorpen, Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy.

Schalkwijk

Een lintdorp langs de Schalkwijkse wetering. Schalkwijk heeft ruim 2.000 inwoners en telt 46 rijksmonumenten. Schalkwijk is bekend van de jeugdwieleronde 'Tour de Schalkwijk' en langs de Lek zijn diverse zwem- en watersportmogelijkheden. Het dorp heeft een eigen vlag. Voor de kleinste inwoners is Pand Pannenkoek een leuk uitje om naar toe te gaan.

't Goy

't Goy is met haar ruim 600 inwoners een klein dorp ten zuidoosten van Houten. In 't Goy ligt landgoed Wickenburgh uit het jaar 1381. Het landgoed heeft een wit landhuis met een duiventoren, oprijlaan en een groot bos achter het huis. 't Goy staat verder bekend om de fruitteelt in onder andere appels, peren en kersen. In de bloesemtijd vormen de bomen een prachtig aanzicht!

Tull en 't Waal

Een klein dorp in de gemeente Houten, gevestigd op het Eiland van Schalkwijk. Het dorp is gelegen aan de rivier de Lek en telt ruim 700 inwoners. Het Verdrongen Bos is een bijzondere plek langs de Schalkwijksewetering. Ongeveer 10 jaar geleden bevond zich hier een bos, echter waren er problemen met de afwatering. Daardoor is er besloten het bos opnieuw in te richten als wateropslag, het resultaat is een prachtig Verdrongen bos. Hoe bijzonder is dat?! Tull en 't Waal heeft verder enkele in goede staat bewaard gebleven boerderijen uit de 18e eeuw en gelegen aan de Lekdijk onder Tull. 't Waal is een recreatiegebied langs de Noordzijde van de Lek. U treft hier natuurlijke strandjes, recreatiweiden en het gebied leent zich uitstekend voor diverse activiteiten zoals zwemmen, wandelen, vissen en watersport.





Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Sam van Doesselaar, Monique Keler
en Marith van de Kraats**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten

T 030 - 637 60 00

E houten@dekoningwonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaarshouten

@ dekoningsmakelaarshouten

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk huis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars