

De Koning makelaars presenteren

Ruime twee-onder-een-kapwoning met praktijkruimte

Woondromen waarmaken



Waalsteen 67, Houten

Vraagprijs € 925.000 k.k.

De Koning makelaars



Wonen op toplocatie in Houten met twee eigen parkeerplaatsen

Deze sfeervolle en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kap woning in Houten combineert moderne luxe, comfort en functionaliteit, die alles biedt wat je zoekt en zich bevindt op een toplocatie in Houten. Wonen in een lichte, ruime woning met veel privacy aan een rustige straat: deze sfeervolle en verzorgde woning combineert gezinsvriendelijk comfort met verrassend veel leefruimte. Met een royale woonkeuken met vide, vier fijne slaapkamers (en potentie voor een vijfde), werkkamer, een extra (praktijk)ruimte op de begane grond en een verzorgde achtertuin mét achterom en twee eigen parkeerplaatsen, is dit de ideale gezinswoning en perfect voor wie thuiswerkt of voor een praktijkruimte aan huis! Laat je verrassen door de mogelijkheden en ontdek zelf hoe heerlijk het wonen hier is!

De woning kenmerkt zich door een ruimtelijke en speelse indeling, evenals een verzorgde afwerking. Bij binnenkomst bereik je de hal met moderne toiletruimte, voorzien van luxe tegelwerk. Vanuit de hal kom je direct in de royale woonkamer, waar veel natuurlijk licht binnenvalt door de grote raampartij aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer loop je via de openslaande deuren zo de zonnige achtertuin in, een fijne plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Daarnaast is de gehele benedenverdieping voorzien van vloerverwarming. Vervolgens bereik je de lichte, hoge woonkeuken met bijkeuken. De vide van zes meter hoog geeft de keuken een heerlijk open en ruimtelijk gevoel, perfect om samen te koken, te eten of gezellig te borrelen. De keuken is van alle gemakken voorzien en biedt tevens toegang tot de verzorgde tuin met veranda. Hier kun je tot in de late uurtjes genieten van het buitenleven. In de keuken is ook een airco aanwezig, waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen. Aan de voorzijde bevindt zich een aparte werkkamer, ideaal voor thuiswerkers. Via een eigen ingang aan de voorzijde bereik je eenvoudig de praktijkruimte, voorzien van eigen toilet. Deze kan ook gebruikt worden als slaapkamer of extra werkkamer. Op de eerste verdieping vind je twee lichte en ruime slaapkamers én een extra aparte kastenkamer met twee dakramen – desgewenst op te splitsen in twee aparte slaapkamers. Via een kleine doorloop kom je in de royale slaapkamer met een karakteristiek puntdak en een dakraam, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Deze slaapkamer heeft een aparte deur en een open trap die in directe verbinding staat met de woonkeuken beneden. Dankzij de mogelijkheid om deze trap als aparte ingang te gebruiken, biedt de kamer ook flexibiliteit voor diverse doeleinden, zoals een werk- of logeerkamer. De slaapkamer is verder uitgerust met een airco, waar je zowel mee kunt koelen als verwarmen, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van een aangename temperatuur. Daarnaast bevindt zich hier ook een luxe badkamer, die in 2023 volledig is vernieuwd met inloopdouche, luxe Italiaans tegelwerk en een breed wastafelmeubel.



Heerlijk familiehuis met ruimte, rust en een zonnige tuin

Op de tweede verdieping bevindt zich een vierde, zeer ruime slaapkamer, voorzien van een dakraam voor voldoende lichtinval. In de zonnige, moderne achtertuin geniet je volop van het buitenleven, dankzij het ruime terras en de sfeervolle veranda is dit een heerlijke plek om te ontspannen – overdag of op lange zomeravonden. Daarnaast is het mogelijk om aan de voorzijde van de woning gemakkelijk twee auto's te parkeren op eigen terrein.

De wijk "De Steen" is een zeer geliefde buurt in Houten. Door de rustige en toch centrale ligging is de wijk erg aantrekkelijk voor gezinnen. De woning is gelegen aan een rustige straat en heeft vrij uitzicht over een groenstrook. Station Castellum en een bushalte liggen op loopafstand, waardoor je snel in onder andere Utrecht bent. Ook de uitvalswegen A12 en A27 zijn eenvoudig bereikbaar. Het winkelcentrum Castellum ligt op loopafstand en biedt alle winkels voor de dagelijkse voorzieningen. Houd je van natuur? Via de nabij gelegen Vijfwal loop je vanuit de woning kilometers lang ongestoord door een gebied vol natuurlijk wandelpad.

Alle feiten op een rij:

- Unieke twee-onder-een-kap woning met kantoorruimte (mogelijkheid tot extra werk-/slaapkamer) aan de voorzijde van de woning;
- Badkamer volledig vernieuwd in 2023;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Airconditioning op de begane grond en de eerste verdieping;
- Energielabel A;
- Royale woonkeuken met vide van zes meter hoog;
- Tweede entree aan de voorzijde met eigen voordeur, ideaal voor werk- of praktijkruimte;
- In 2013 is de woning uitgebreid met een aanbouw voor de woonkeuken en praktijkruimte;
- Gezellige veranda in de zonnige achtertuin met achterom;
- Op korte afstand van winkels, scholen en sportfaciliteiten;
- Snelwegen A12 en A27 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.





Wonen

- Een royale en sfeervolle woonkamer die meteen als thuis voelt. Comfort, licht en sfeer komen hier perfect samen. Door de grote raampartijen aan de achterzijde baadt de ruimte in natuurlijk licht, wat bijdraagt aan een ruimtelijke en aangename sfeer
- Via de openslaande deuren loop je zó de zonnige achtertuin in – perfect voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen avond met vrienden
- De gehele begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming





Koken

- De leefkeuken is één van de blikvangers van deze woning. Bij binnenkomst valt direct de indrukwekkende vide op: met een hoogte van maar liefst zes meter geeft deze ruimte een groots en open gevoel. De keuken is voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, combi- oven/ magnetron en koelkast





Praktijkruimte – ideaal voor werken aan huis

- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een keurig afgewerkte multifunctionele ruimte met een eigen entree én aparte toiletruimte. Perfect voor wie een praktijk, salon of kantoor aan huis wil starten
- Dankzij de zelfstandige toegang kunnen cliënten of bezoekers direct naar binnen, zonder het woongedeelte te betreden – wat zorgt voor privacy en een professionele uitstraling
- De ruimte is licht en veelzijdig, en leent zich – naast praktijkruimte – ook uitstekend als extra slaapkamer, hobbyruimte of tweede werkkamer





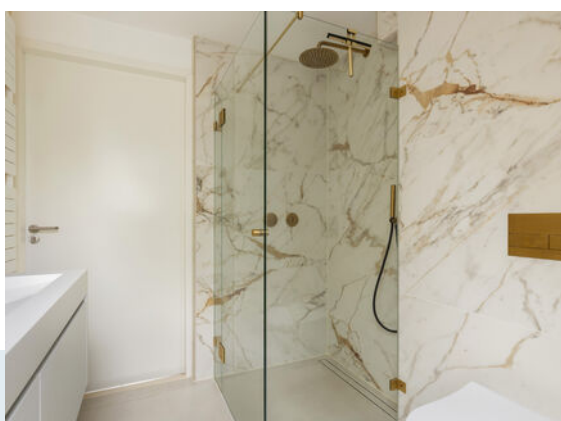




Slapen

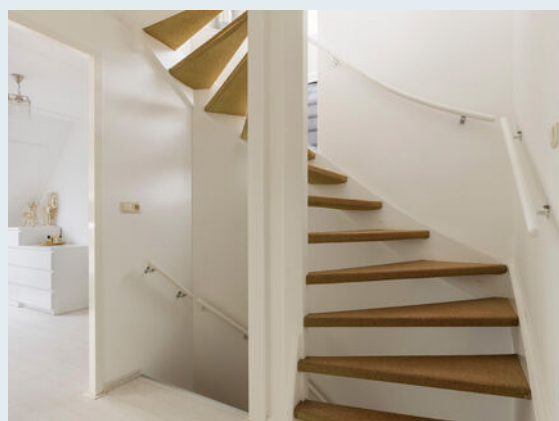
- Op de eerste verdieping tref je drie ruime en lichte slaapkamers. De kamers hebben een rustige en sfeervolle uitstraling
- Eén van de slaapkamers is ingericht als ruime kastenkamer en voorzien van twee dakramen die zorgen voor veel daglicht. De kamer kan eenvoudig worden opgesplitst in twee slaapkamers





Badkamer

- De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en biedt een luxe, comfortabele uitstraling. De ruimte is voorzien van een moderne inloopdouche, een royaal wastafelmeubel met dubbele kranen en een zwevend toilet
- De badkamer is afgewerkt met stijlvol Italiaans tegelwerk





Zolder

- Op de tweede verdieping ligt een royale vierde slaapkamer met een dakraam voor prettig daglicht en een gezellige sfeer
- De schuine daklijnen geven karakter, en er is ruimte om de kamer uit te breiden met een dakkapel





Buitenleven

- De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, met volop privacy en een gunstige ligging op het westen
- Het fraaie terras, de bestrating en de sfeervolle veranda maken het genieten hier het hele jaar door mogelijk – van zonnige middagen tot lange zomeravonden
- Via de openslaande deuren vanuit zowel de woonkamer als de woonkeuken stap je direct de tuin in. Zo ontstaat een fijne overgang tussen binnen en buiten
- Aan de voorzijde van de woning is er ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren





Omgeving

- De wijk "De Steen" is een zeer geliefde en kindvriendelijke buurt in Houten.
- Station Castellum en een bushalte zijn op loopafstand, waardoor je snel in onder andere Utrecht bent. Ook de uitvalswegen A12 en A27 zijn eenvoudig bereikbaar



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 925.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2004
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

271 m²
207 m²
812 m³
5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
7

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

stadsverwarming
stadsverwarming

Tuin
Type
Achterom
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
zuidwest
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

openbaar parkeren
eigen oprit

Plattegrond

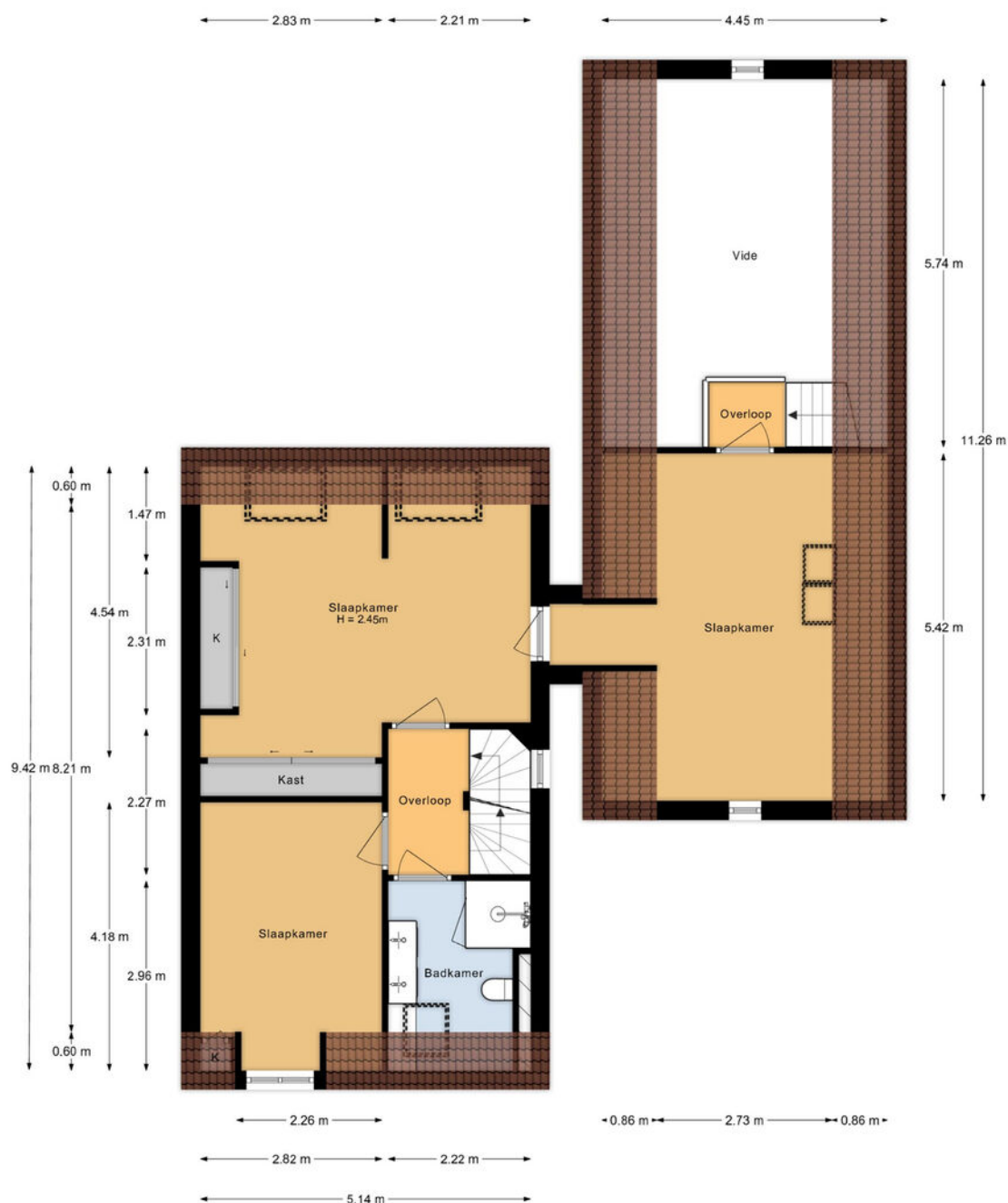
Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woondromen waarmaken

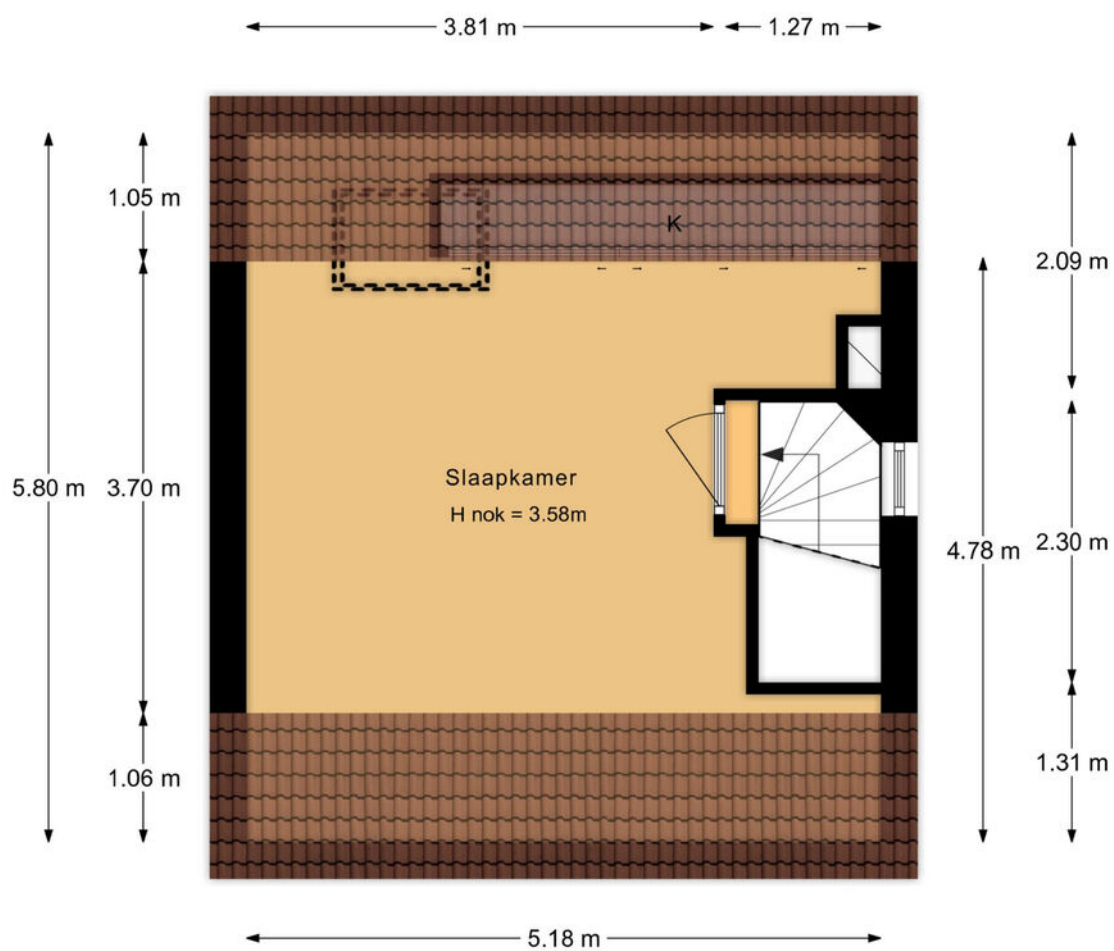


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Shutters			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				



Lijst van zaken

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

Woondromen waarmaken



Welkom in Houten!

Houten: geen dorp, geen stad, maar een thuis

Houten ligt ten zuidoosten van de stad Utrecht, midden in de Kromme Rijnstreek. Door de perfecte ligging is Houten een ideale thuisbasis voor iedereen. In Houten kunt u wonen in een rustige woonomgeving, met alle stadse faciliteiten op korte afstand. Houten heeft een verkeerssysteem waarbij rustige en verkeersveilige wijken voorop staan. In 2008 en 2018 is Houten uitgeroepen tot 'Beste Fietsstad van Nederland' en daar is Houten trots op! In Houten treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals winkels, het theater, een bioscoop, sportgelegenheden, meerdere parken en diverse basis- en middelbare scholen.

Houten is sinds de jaren zeventig gegroeid van 4.000 naar circa 50.000 inwoners. De karakteristieke, oude kern heet het 'Oude Dorp'. Hier vindt u gezellige restaurantjes en terrassen en u kunt er terecht voor de dagelijkse boodschappen. Wilt u lekker winkelen, dan biedt 'Het Rond' met NS-station de perfecte uitkomst. Hier treft u bovendien verschillende restaurants met terras, maar ook voor een boodschap bent u hier aan het goede adres. Houdt u van een goede film? De bioscoop mag hier uiteraard ook niet ontbreken. In Houten Zuid is het derde centrum, namelijk 'Castellum', ook met eigen NS-station. Hier kunt u terecht voor een boodschap of lekker uit eten. Op een terrasje met mooi weer is het hier goed vertoeven. De rondweg loopt als een soort 8 rond Houten, hierdoor zijn alle woonwijken zeer goed te bereiken.

Houten heeft ook veel te bieden op cultureel vlak. Historische rijksmonumenten zoals kasteel Schonauwen, buitenplaats Wickenburgh, Fort Vechten en Fort Honswijk liggen in de directe omgeving. In Houten en omgeving treft u ook cultureel erfgoed aan: het oude stationsgebouw, kastelen, boerderijen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Fort Vechten is ook een ware trekpleister. In Houten Zuid kunt u bij recreatieplas 'de Rietplas' heerlijk wandelen, fietsen, op zomerse dagen genieten van een frisse duik en recreëren aan het strandje. Strandbad en watersportactiviteiten bij Down Under zorgen ervoor dat er voor jong en oud iets te beleven is.

Eropuit in de regio kan volop!

Houten grenst aan de Utrechtse Heuvelrug, waar u jaarrond heerlijk kunt genieten van de natuur vanaf de vele wandel- en fietspaden. De Utrechtse Heuvelrug is een groot gebied met veel attracties en bezienswaardigheden. Kinderen spelen er of gaan naar de dierentuin, zelf bezoek je een van de kastelen of wandel je rond in de natuur.

Maar ook struinen langs de grachten of shoppen in de stad is mogelijk: vanuit Houten ben je met de trein binnen een paar minuten in het centrum van Utrecht.

Meer informatie over de Utrechtse Heuvelrug vindt u op www.opdeheuvelrug.nl

Wonen in Houten

Vijf redenen om te wonen in Houten:

- Een kindvriendelijke woonomgeving met speelveldjes tussen de woningen, sportverenigingen, diverse scholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven, een bioscoop, het theater en meerdere zwembaden.
- Fietsvriendelijk - Houten is tenslotte niet voor niks tweemaal uitgeroepen tot 'Beste Fietsstad van Nederland'. Alles in Houten is goed bereikbaar op de fiets door de goed aangelegde fietspaden. Ook de in omgeving kunt u heerlijk genieten op de fiets, van landgoederen, fruitboomgaarden en de uiterwaarden langs de Lek.
- Houten is perfect bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A27 of A12 op. Liever met het openbaar vervoer? Houten heeft twee treinstations met directe verbinding naar Utrecht Centraal of Breda en een busstation.
- Diversiteit aan woonmogelijkheden. Houten is voorzien van woonwijken met verschillende woonstijlen. Elke woonwijk heeft zijn eigen bouwstijl, sfeer en karakter. Dit maakt iedere woonwijk uniek.
- Actieve gemeente en ondernemers die zorgen voor het organiseren van diverse evenementen zoals de Nieuwjaarsduik, Foodtruckfestival Bon Appetito, Cultuurnacht, Fladderen en de sfeervolle ijsbaan op "Het Rond".





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.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

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 thuis 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