

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 640.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

## Centraalspoor 46 Houten



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



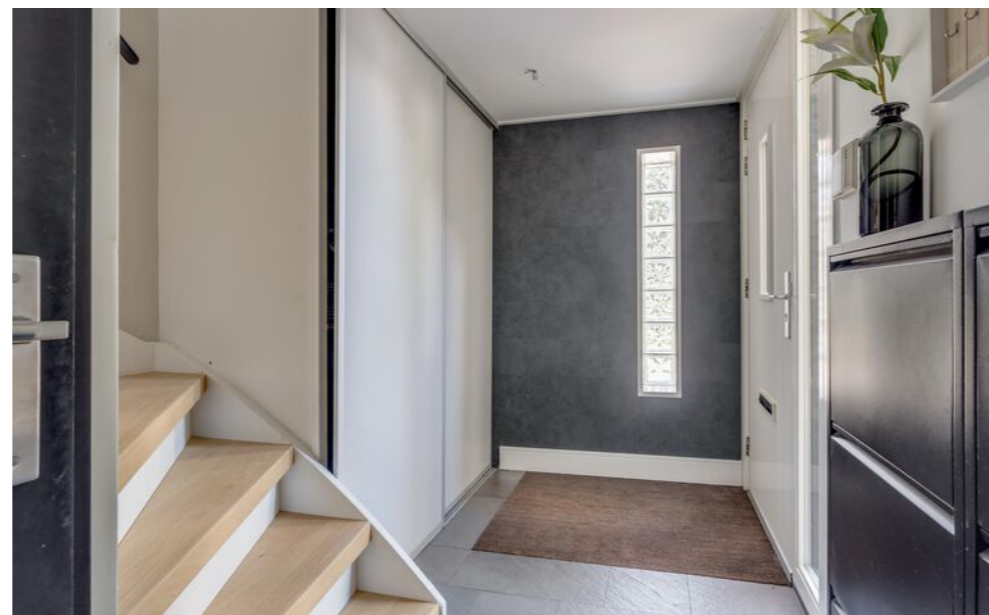
**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





## KENMERKEN

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Inhoud	443 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



## OMSCHRIJVING

*Woning*



Ben jij op zoek naar een fijne en praktische woning, degelijk gebouwd en ruim van opzet. Zo is er aan de voorzijde een woonkamer en aan de achterzijde een tuingerichte woonkamer, er zijn vier mooie slaapkamers en wat ons betreft kan je er direct in. De zonnige achtertuin is ook fraai aangelegd met overkapping met jacuzzi.

Daarnaast woon je in een superleuke wijk. Al dit moois is gelegen in de woonwijk "Het Spoor". Deze wijk is centraal gelegen tussen het oude en nieuwe Houten. De wijk biedt door haar ligging een hoog voorzieningenniveau: station en winkelcentrum Castellum bevinden zich op loopafstand en ook het Oude Dorp is dichtbij. Daarnaast zijn er diverse scholen in de omgeving, bevindt De Rietplas zich om de hoek en ligt de wijk gunstig t.o.v. diverse uitvalswegen. Comfortabel wonen in alle opzichten.

Aanvaarding: in overleg.



“  
Al dit moois is gelegen in de  
woonwijk "Het Spoor”

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Houten vind je op Funda.

# INDELING *Woning*

## Begane grond:

De hal is verrassend licht en ruim. De raampjes in de hal geven behoorlijk wat lichtinval, het is een fijne hal en een goede binnenkomst. Allereerst heb je de ruime meterkast, de trapopgang met trapkast en het toilet. Het toilet is recent vernieuwd (2024) uitgevoerd in luxe en moderne kleurstellingen.

Dan kom je in de living. In deze huizen is dat heel verrassend opgezet. Je hebt aan de voorzijde een min of meer aparte woonkeuken, een ruimte die gericht is op de straat.

De keuken is geplaatst in rechte wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is tuingericht met een fraaie cinewall en haard en openslaande deuren naar de tuin. In de woonkamer en keuken zijn de wanden en het plafond voorzien van glad stucwerk en op de vloer ligt een moderne plavuizenvloer met vloerverwarming.

## 1e verdieping:

Op de overloop is er toegang tot de twee slaapkamers, het separate toilet en de badkamer. Er is een kamer aan de voorzijde en de ouderslaapkamer vinden we aan de achterzijde. Deze verdieping is nagenoeg geheel voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast is de badkamer ruim van formaat en geheel betegeld met een inloofdouche en een wastafelmeubel. De handdoeken kunnen worden verwarmd aan de designradiator.

## 2e verdieping:

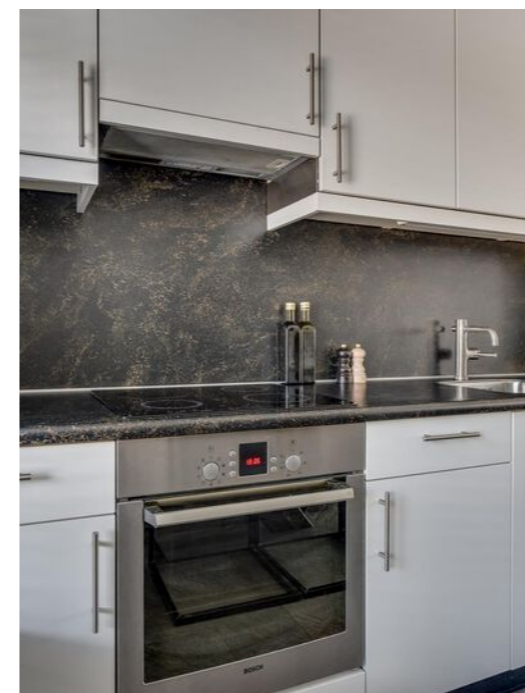
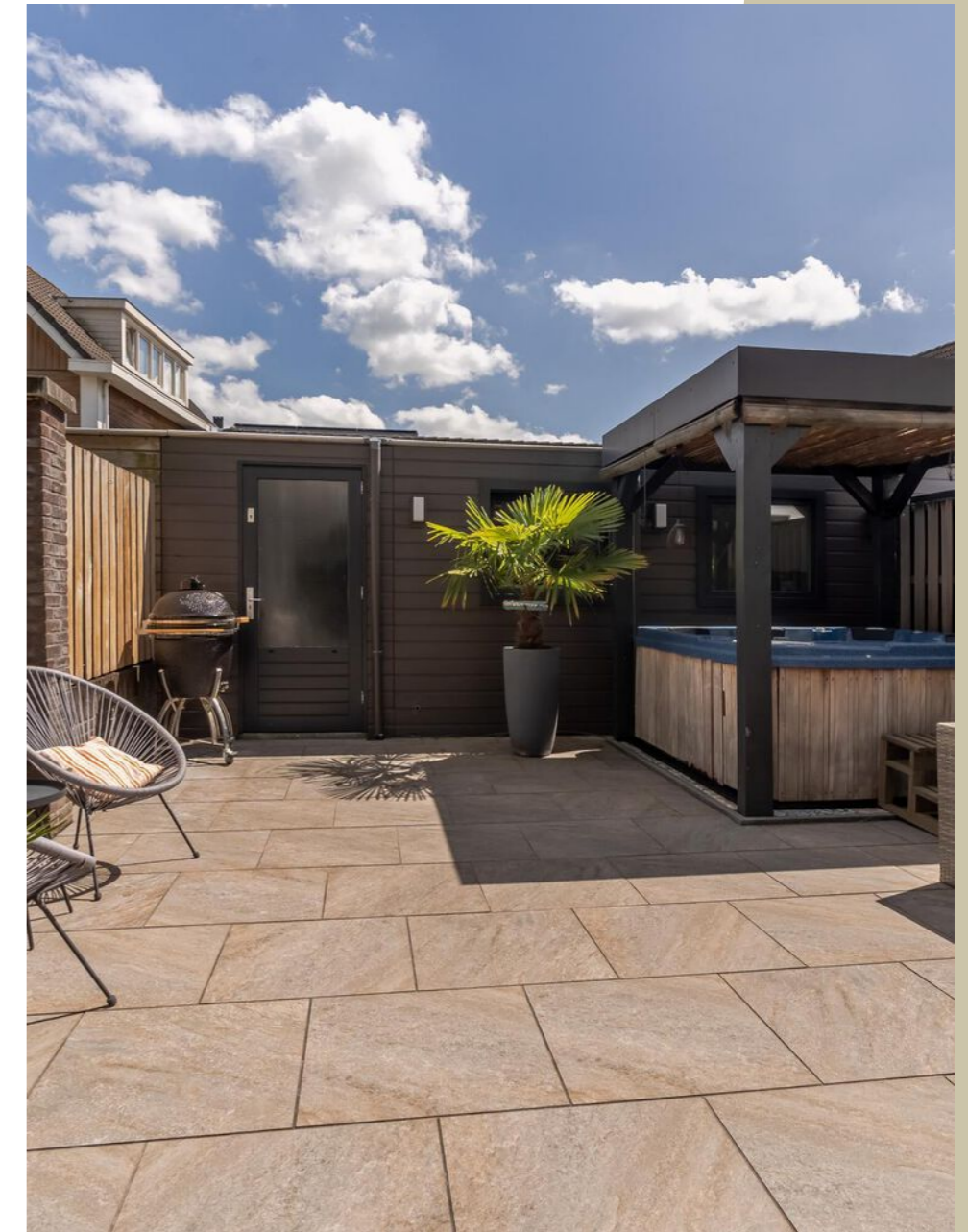
Allereerst de overloop met raam, vervolgens heb je hier nog 2 ruime slaapkamers en een 3e kleinere (slaap-)kamer en een separate ruimte met de opstelling voor de wasmachine en droger. Vanaf de overloop heb je ook nog toegang tot een bijzonder ruime bergverlating.

**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

De woonkamer is tuingericht met een fraaie cinewall en haard



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

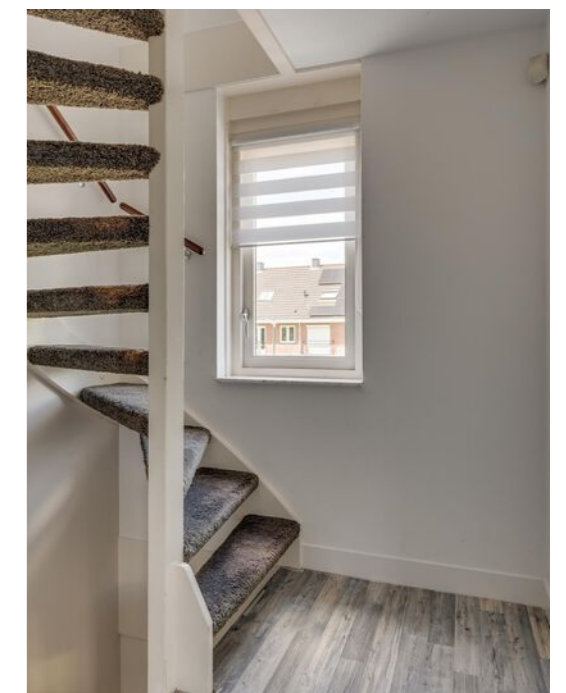
*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	parkeerplaats, geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	stadsverwarming











# PLATTEGROND

*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

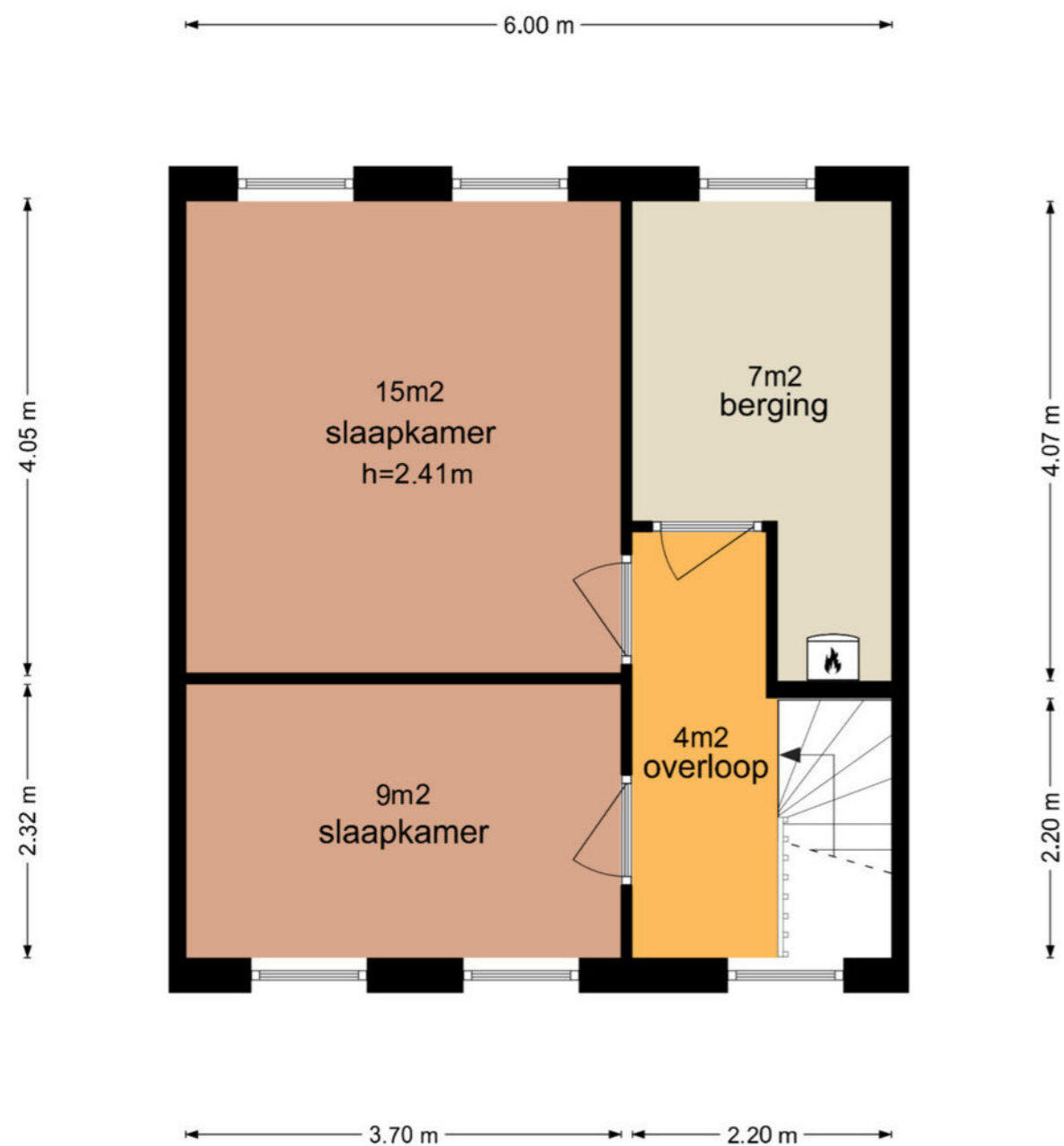


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

Centraalspoor 46 - Houten  
Tweede Verdieping

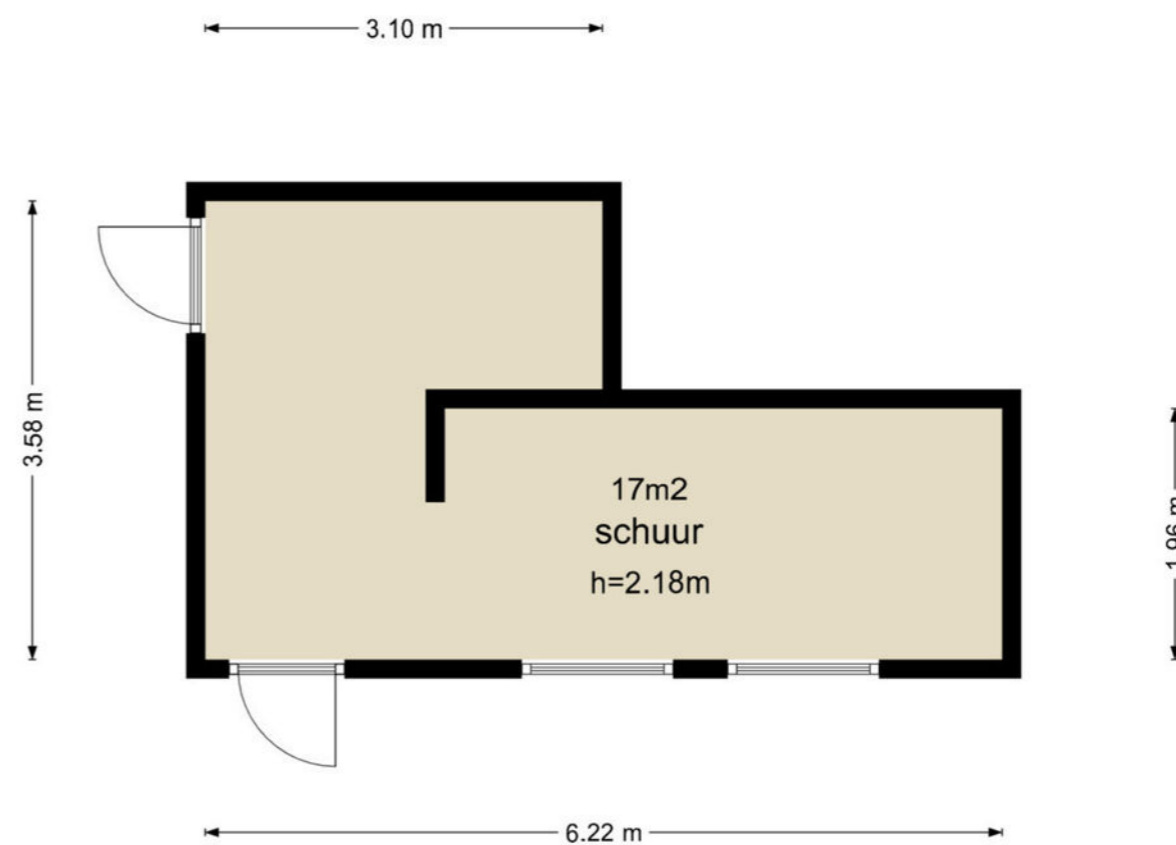


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

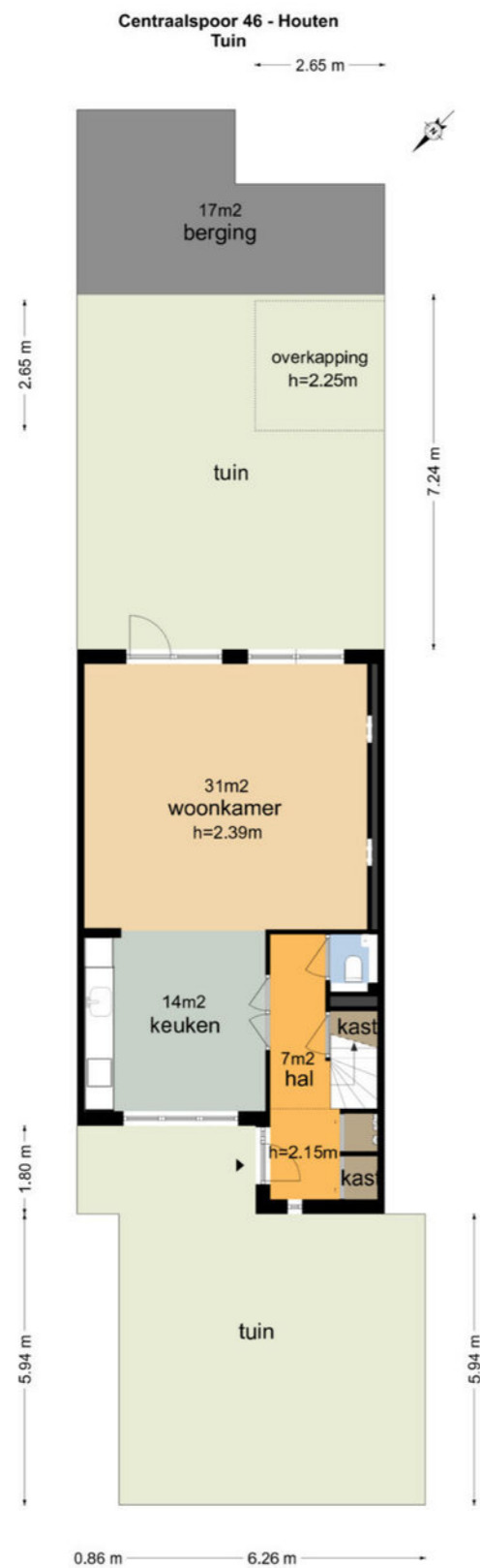
Centraalspoor 46 - Houten  
Schuur



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

# PLATTEGROND

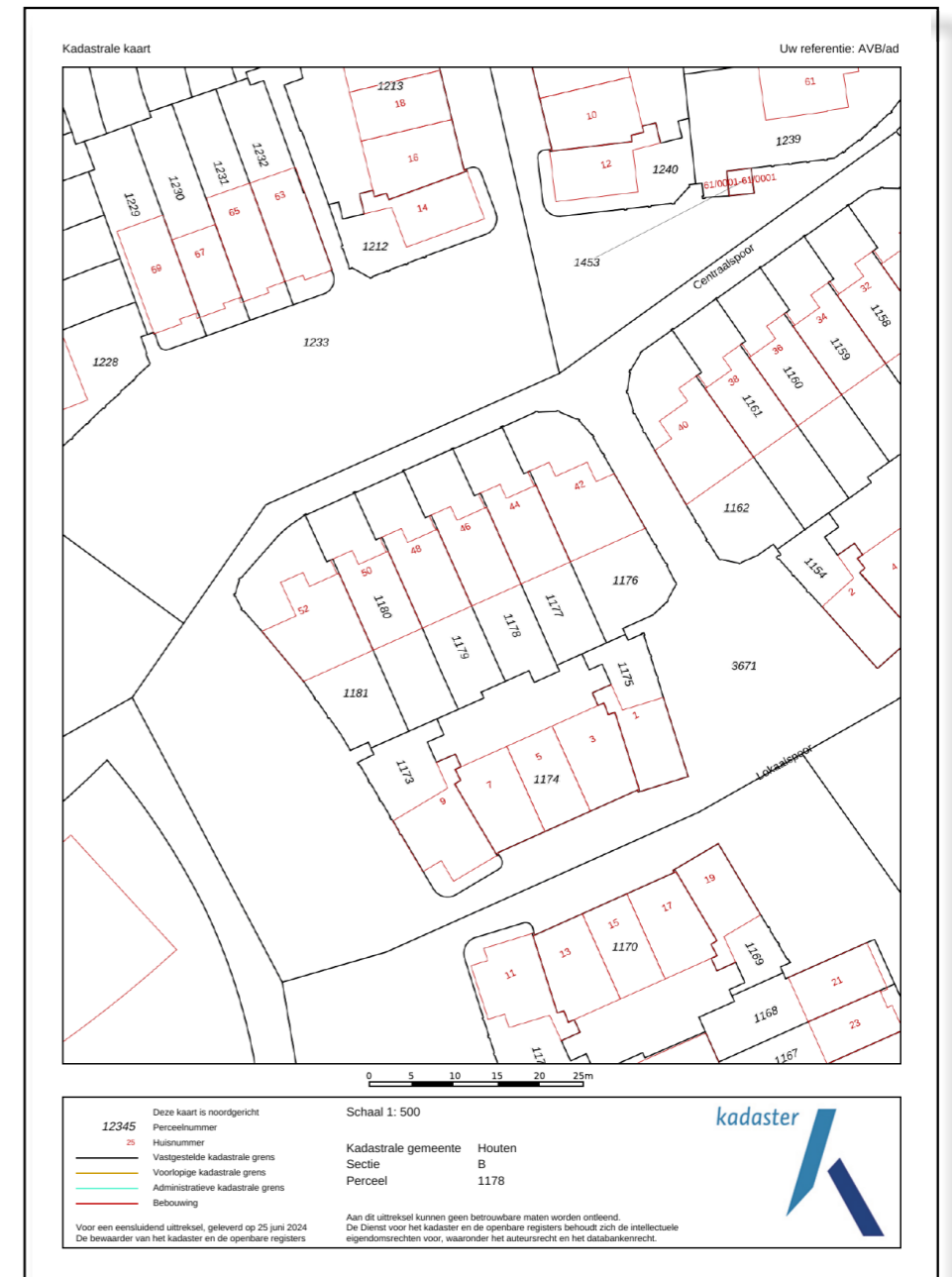
*Woning*



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

# KADASTER

*Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Houten  
B | 1178  
Volle eigendom



# AANVULLENDE *informatie*

## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

## Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

## Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

## Voorbehoud Bouwkundige keuring

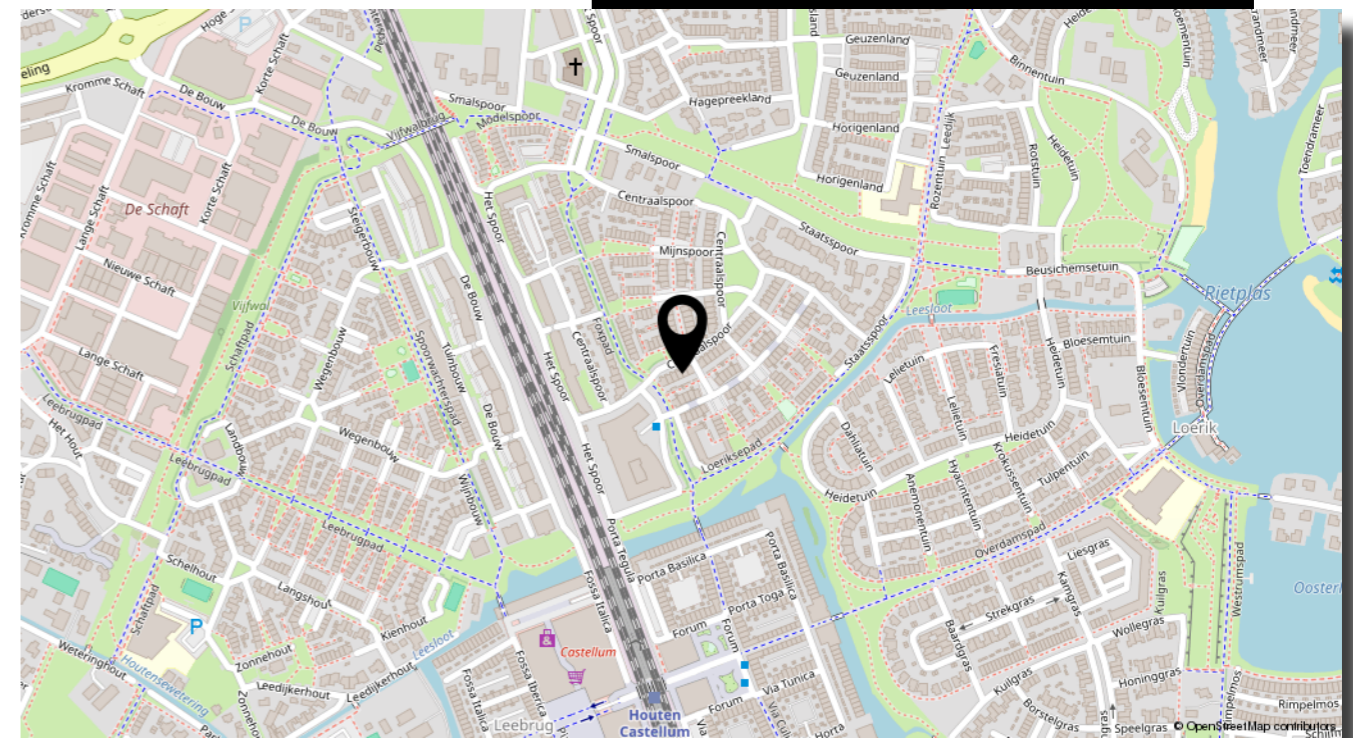
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

# LOCATIE *Woning*



## *Over de buurt!*

Loerik is een wijk in de gemeente Houten, gelegen in het zuiden van de stad. De wijk Loerik is gebouwd in de jaren '90 en '00 en heeft zich sindsdien ontwikkeld tot een populaire woonwijk. De wijk heeft een groen karakter en is ruim opgezet. Er zijn veel parken en groenvoorzieningen te vinden, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor gezinnen en mensen die houden van een rustige omgeving. In de wijk Loerik zijn de woningen gebouwd in verschillende bouwstijlen. De wijk heeft een gevarieerde bevolkingssamenstelling en er wonen zowel jonge gezinnen als senioren. De wijk Loerik heeft verschillende voorzieningen, zoals een winkelcentrum met een supermarkt, diverse winkels en horecagelegenheden. Ook zijn er meerdere scholen, kinderdagverblijven en een gezondheidscentrum te vinden. Voor sport en recreatie zijn er diverse sportverenigingen en fitnesscentra in de omgeving. Loerik ligt aan de zuidkant van Houten en heeft goede verbindingen met de rest van de stad en de regio.

## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





# LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



## In 10 stappen naar je droomhuis

STAP 1



Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod



STAP 2



STAP 3



Plan een bezichtiging in



Onderzoek de buurt en de straat van het huis



STAP 4



STAP 5



Doe een bod



Check het koopcontract en teken



STAP 6



STAP 7



Kies een notaris voor transport



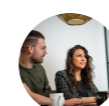
Laat een taxatierapport opmaken voor de hypotheekverstrekker



STAP 8



STAP 9



Maak je hypotheek in orde



Eindinspectie op de dag van levering



STAP 10



# WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

## Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

## Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | [klanten@geldxpert.nl](mailto:klanten@geldxpert.nl)

Interesse?  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,  
*Anne Marie*

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Schonenburgseind 38, 3995 DC Houten  
[houten@dekeizer.nl](mailto:houten@dekeizer.nl) | 030 637 55 66 | [dekeizer.nl](http://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code

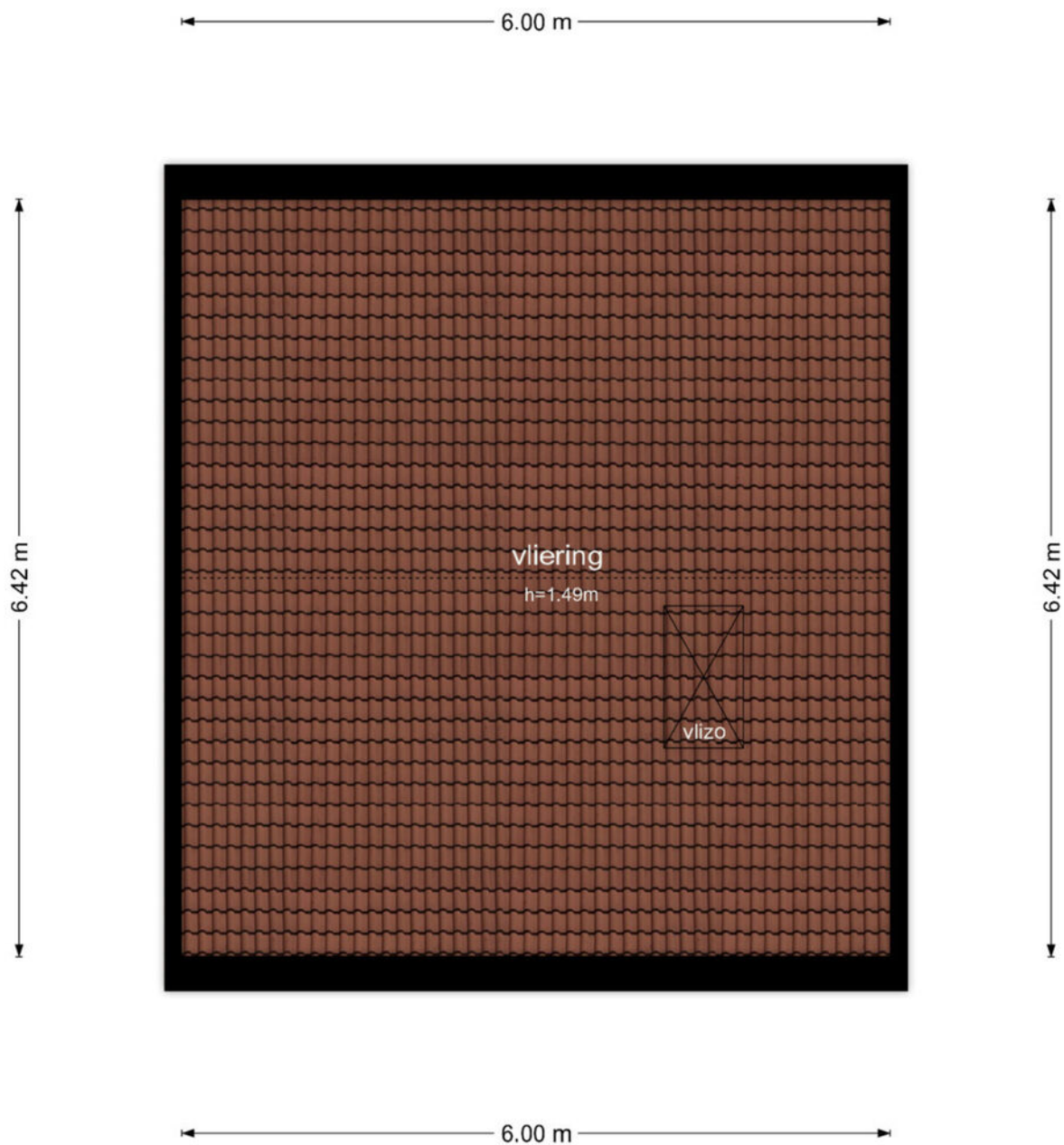




# PLATTEGROND

*Woning*

## Centraalspoor 46 - Houten Derde Verdieping



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