

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



Vraagprijs € 500.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

## Romeinenpoort 35 Houten



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



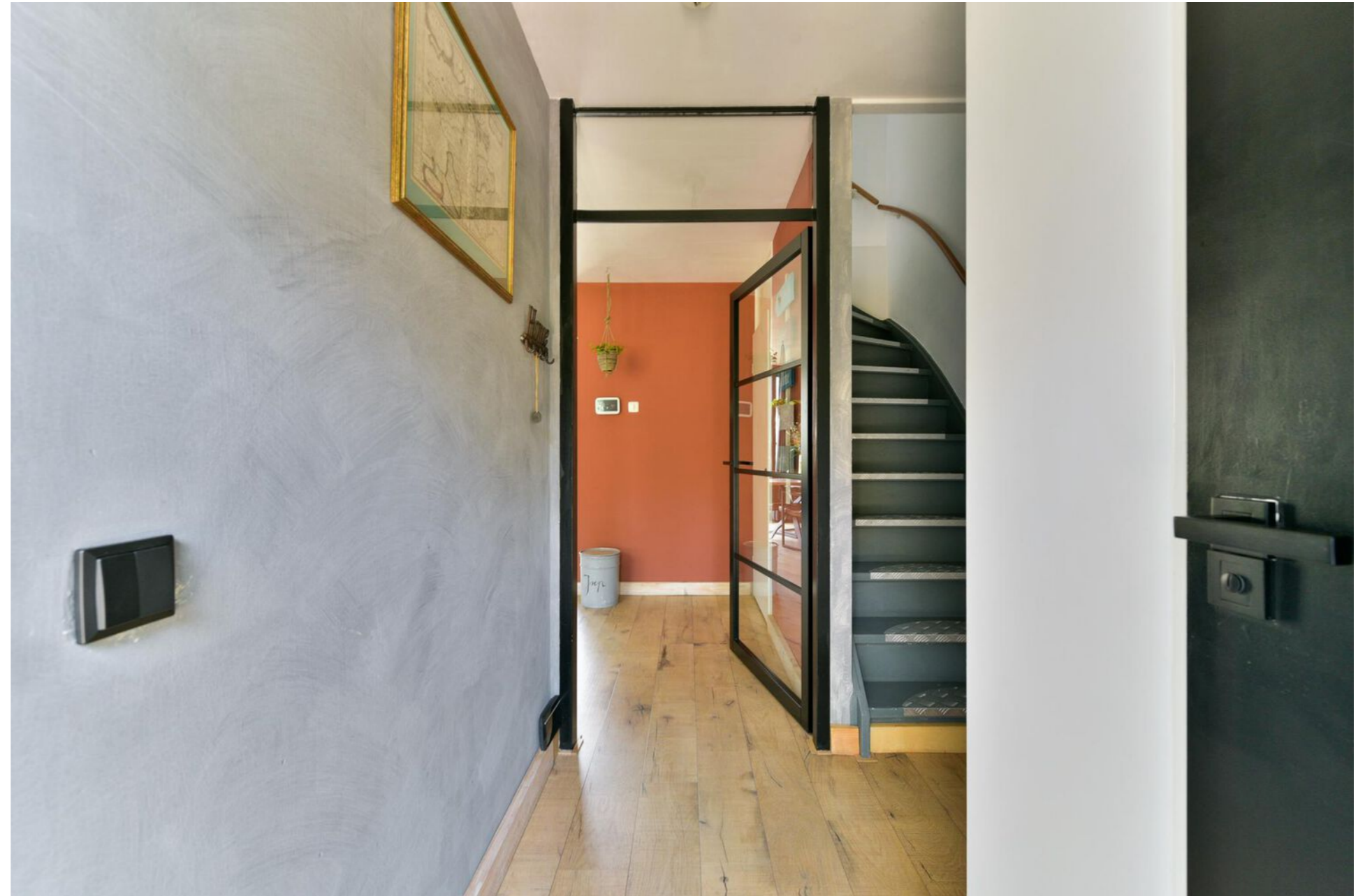
**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

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	1986
Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Inhoud	457 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Je hebt genoeg redenen om dit huis te kopen! Wat we zeker moeten vermelden is de wijk. Een ruim opgezette woonwijk die zeer rustig is zonder veel doorgaand verkeer. De ligging nabij aan de ene kant het Imkerspark, vlakbij de Zomo Speelboerderij, ideaal voor kinderen. Fijne centrale ligging zowel ten opzichte van het Oude Dorp met restaurants, terrassen en winkels maar ook ten opzichte van Het Rond met NS-station, winkels, bioscoop en theater. Scholen, kinderopvang en sportgelegenheden, alles ligt in de buurt. En een bijkomend voordeel... van binnen is de woning praktisch helemaal af. De stukadoor heeft zijn best gedaan, de keurige vloer op de begane grond, airconditioning en de moderne keuken en badkamer zijn hartstikke mooi en modern.

## Begane grond:

Het heerlijke zonnetje pak je hier mee in de voortuin op het zuiden. Een frisse en moderne look heeft het huis van buiten met donkere kozijnen. De voordeur brengt je in de hal, met aan de rechterzijde de toiletruimte met fontein en de meterkast. Vanuit de hal kan je de trap naar de eerste verdieping nemen en via de vernieuwde staal-look deur kom je in de woonkamer. Een sfeervolle leefruimte heb je hier die modern is afgewerkt. De wanden zijn strak gestuukt, er staat een pelletkachel en er ligt een keurige laminaatvloer. De keuken aan de achterzijde is open en heeft een L-vormige opstelling met inbouwapparatuur en een deur naar de achtertuin. Loop mee de tuin in via de schuifpui in de woonkamer. Echt een levendige achtertuin met groen, maar ook onderhoudsvriendelijk door de bestrating. Hét unieke aan dit huis is de geweldige overkapping achterin de tuin. Hier ligt een vlonderterras aan vast met een buitendouche en onder de overkapping kan je super lekker zitten. De huidige bewoners hebben er een paradijs van gemaakt met een verwarmde hottub, werkelijk een ruimte waar je compleet tot rust komt. Zie jij jezelf hier al zitten? Fijn is dat er ook nog een aparte ruimte is gehouden voor de berging van ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Eerste verdieping:

Vanaf de overloop kom je op de twee slaapkamers aan de achterzijde met een formaat van ca. 13 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De grotere kamer heeft airconditioning en de kleine kamer is ideaal als werk-/babykamer. Aan de voorzijde heb je nog een grote slaapkamer met inbouwkast. De afwerking van de kamers zijn top. De badkamer aan de voorzijde is compleet gemoderniseerd met stijlvolle materialen. Een grote inloofdouche, een breed wastafelmeubel met mooie natuurstenen waskommen en een wandcloset. Mooie tijdloze betegeling tot het plafond.



Sfeervolle leefruimte



# OMSCHRIJVING *Woning*

## Tweede verdieping:

Deze etage heeft over de gehele breedte aan de voorzijde een dakkapel, waardoor je op de overloop veel ruimte hebt voor de wasapparatuur. Ook is er direct rechts een berging met de warmte installatie. De ruime zolderkamer heeft een kastenwand over de gehele muur, twee dakramen en de dakkapel waardoor het een hele mooie ruimte is met veel lichtinval.

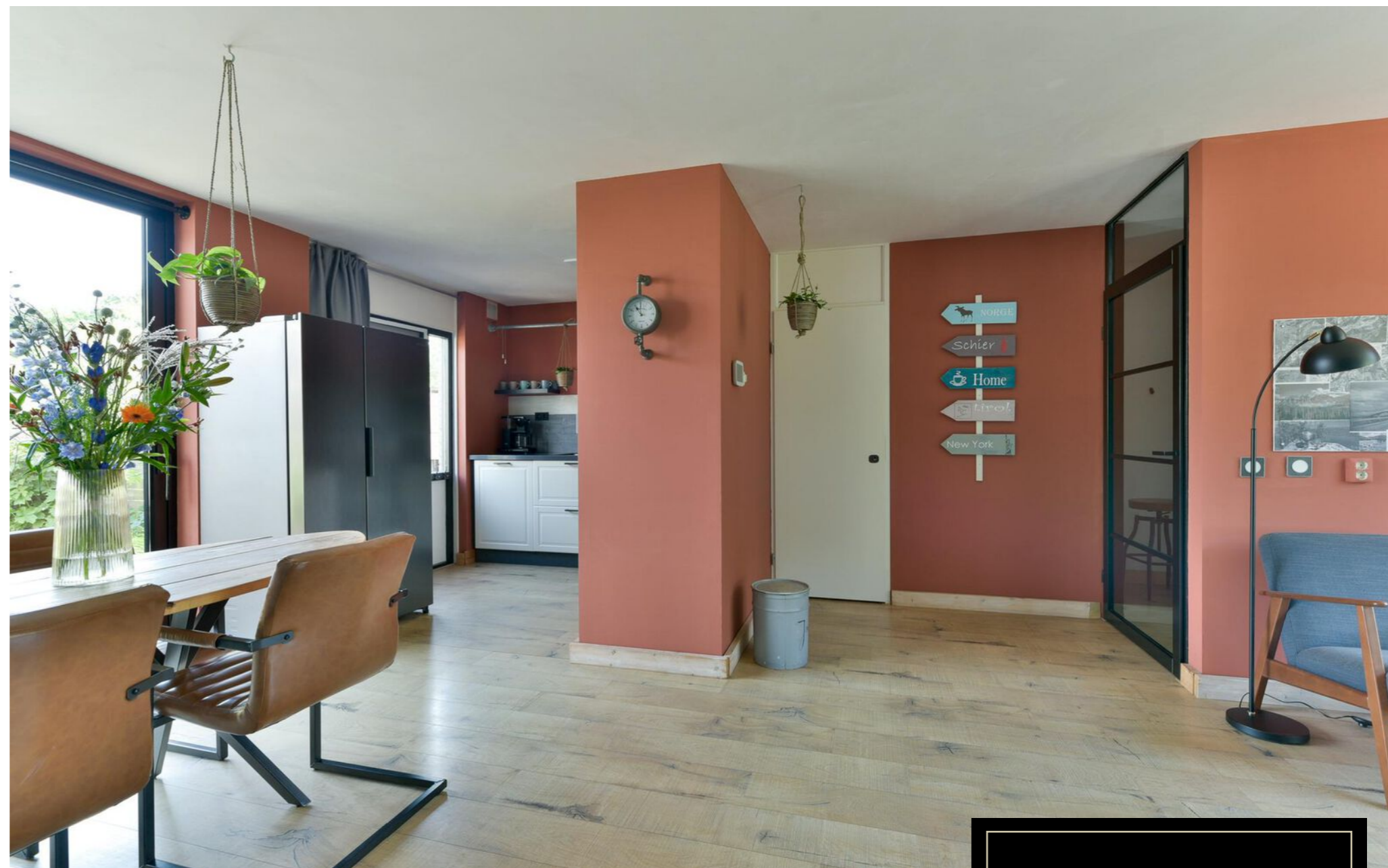
## Bijzonderheden:

- Op de tweede verdieping is een kunststof dakkapel geplaatst;
- Het buitenschilderwerk is in 2024 nog uitgevoerd;
- De heteluchtverwarmingsinstallatie is in 2019 vernieuwd en de cv-ketel in 2017;
- De badkamer en keuken zijn gemoderniseerd;
- In 2022 zijn er 7 zonnepanelen geplaatst.

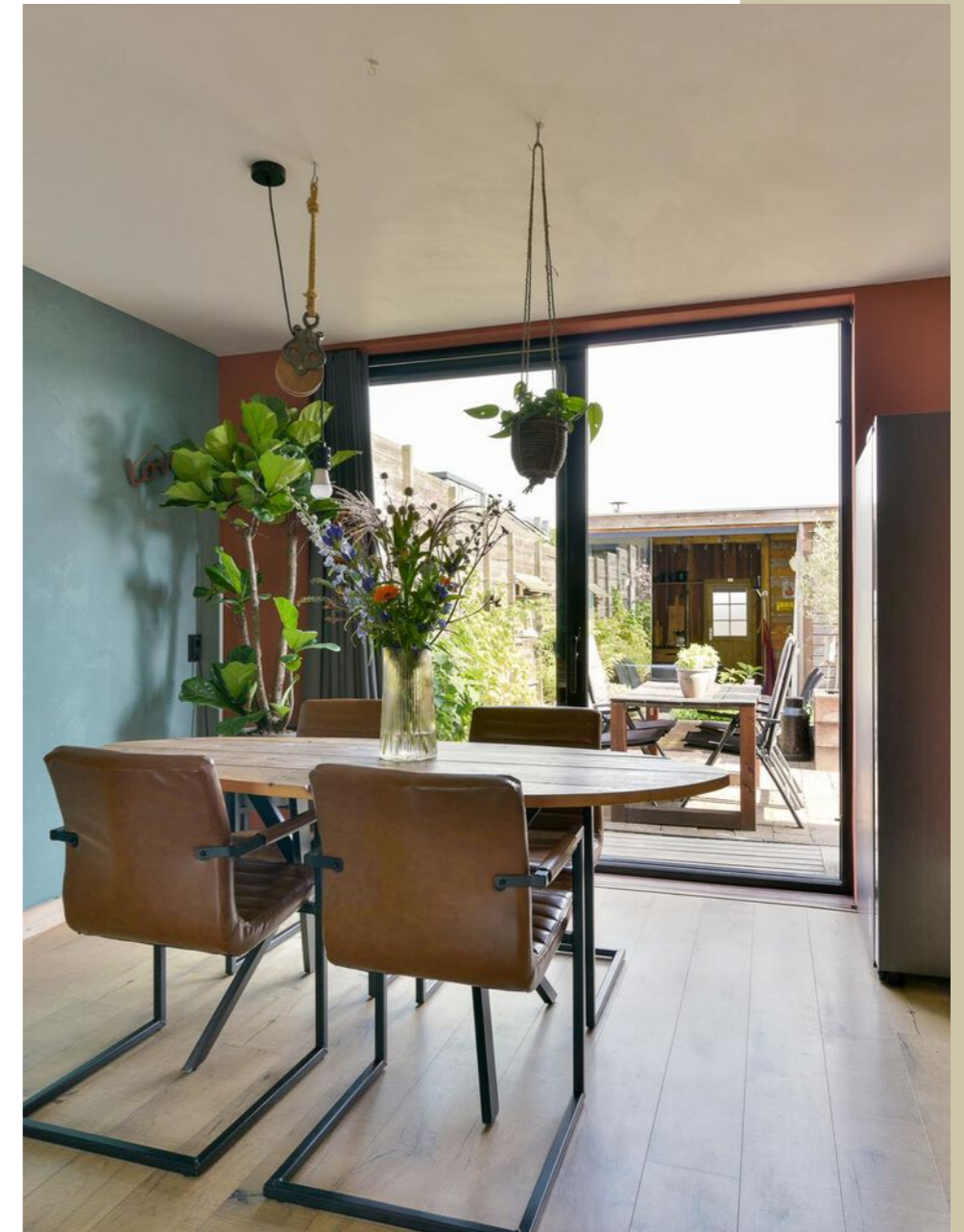
Aanvaarding: in overleg.

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.

**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.



“  
Open keuken aan de  
achterzijde



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

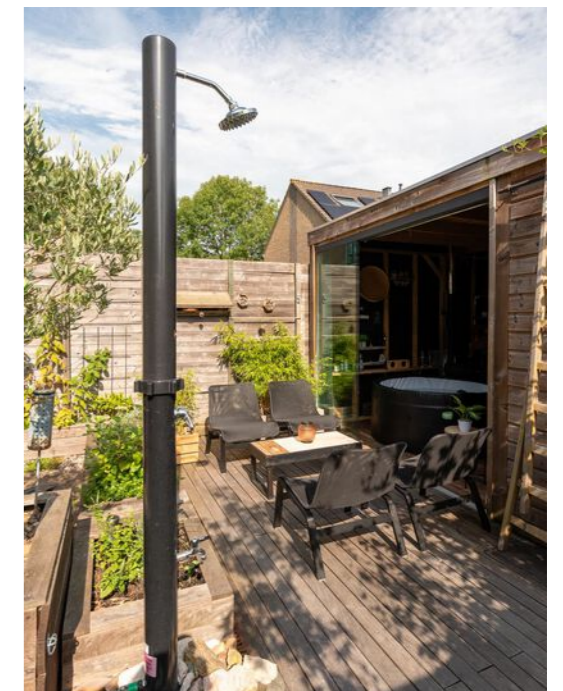
*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	hete lucht verwarming
Warmwater	c.v.-ketel







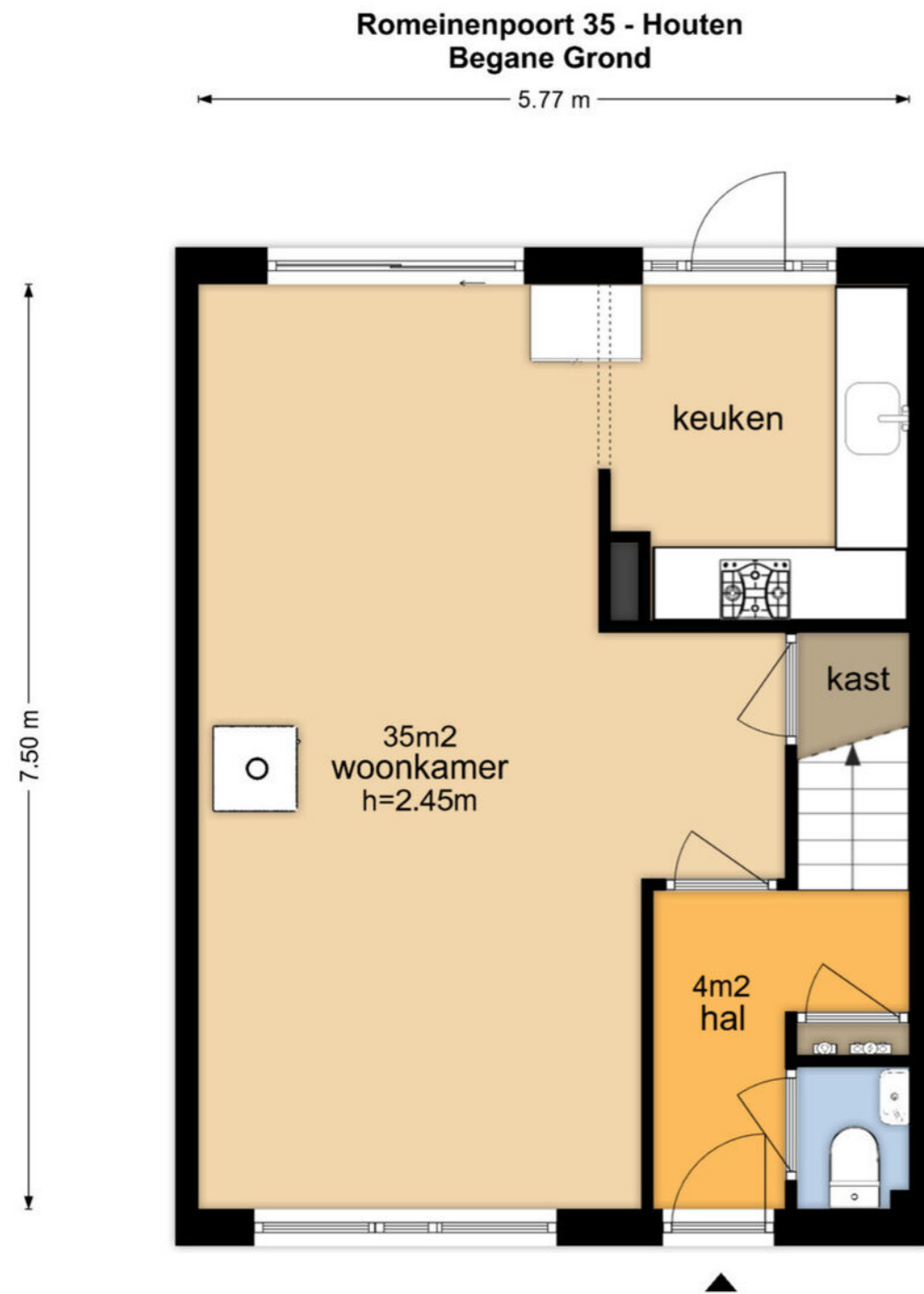






# PLATTEGROND

*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*

Romeinenpoort 35 - Houten  
Tweede Verdieping

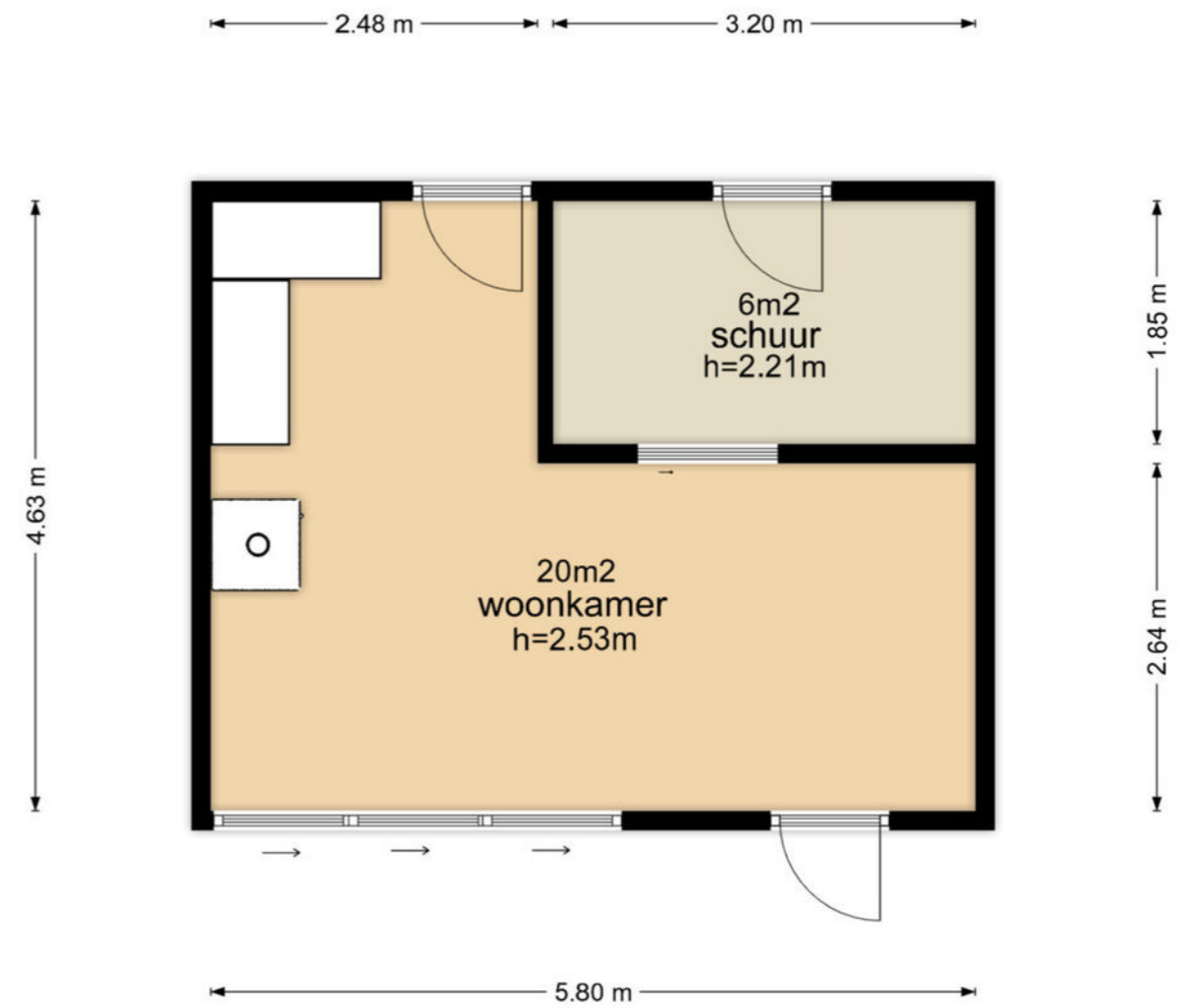


3.00 m 1.67 m  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

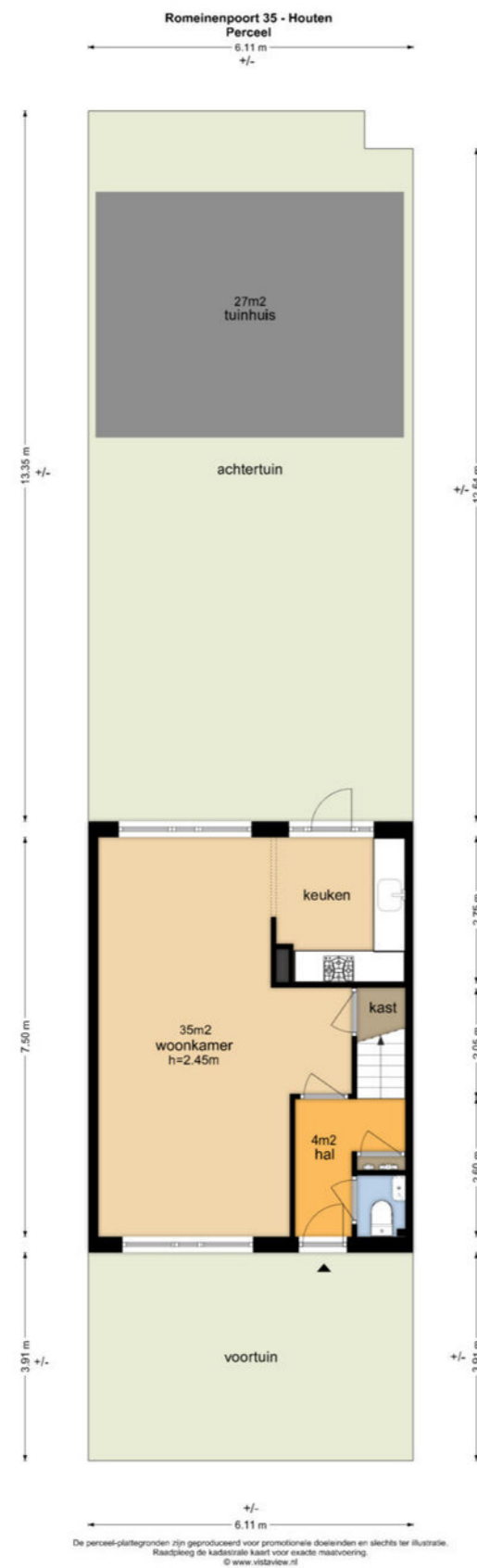
*Woning*

Romeinenpoort 35 - Houten  
Tuinhuis



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

# PLATTEGROND *Woning*



# KADASTER *Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Houten  
E | 3618  
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 hypotheekverstrekker 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

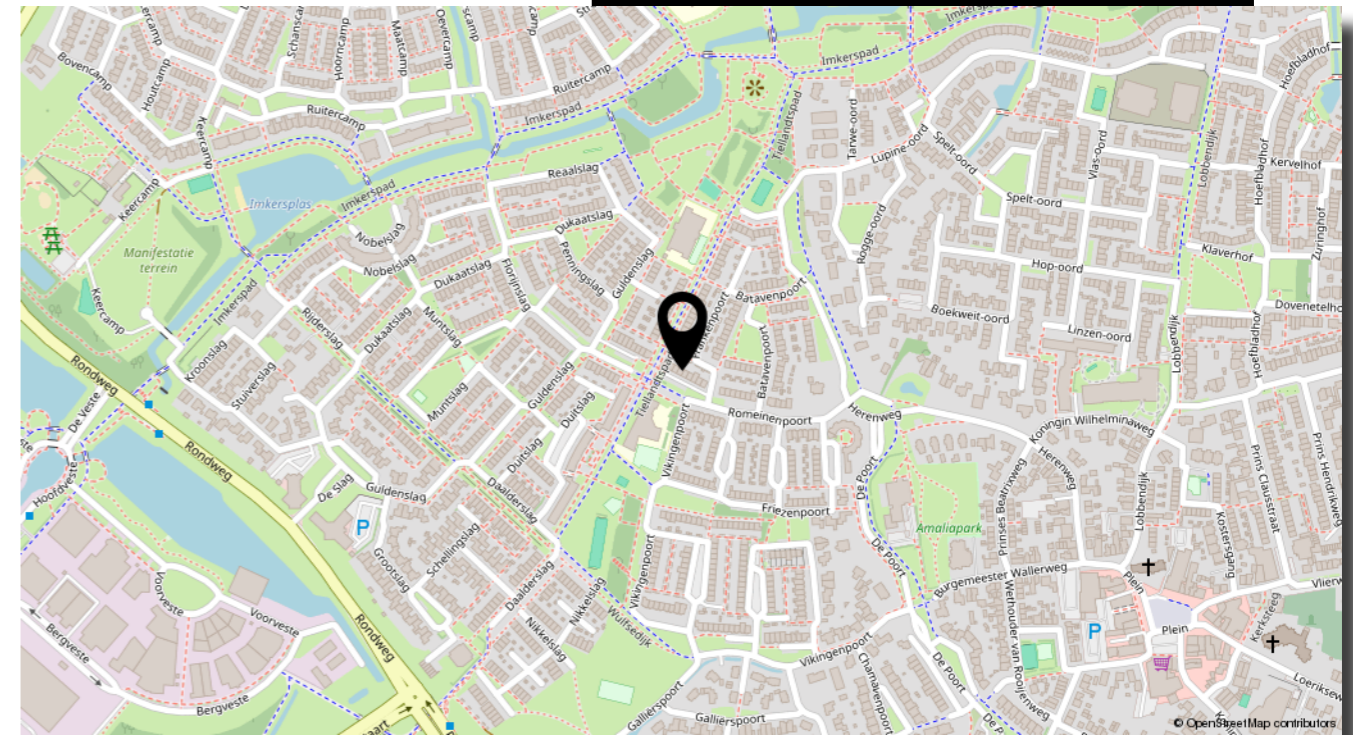
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals 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!*

Tiellandt is een wijk in de gemeente Houten, gelegen aan de oostelijke rand van de stad. De wijk is ontstaan in de jaren 90 en heeft zich sindsdien ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonwijk met een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen. Tiellandt kenmerkt zich door de ruime opzet, groene omgeving en de vele speelvoorzieningen voor kinderen. De wijk bestaat uit een mix van koop- en huurwoningen, variërend van eengezinswoningen tot appartementen. De architectuur is gevarieerd en eigentijds, waardoor er voor elk wat wils is. Naast wonen biedt Tiellandt ook verschillende voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, kinderdagverblijf en diverse sportfaciliteiten. Ook de recreatieplas Rietplas is op korte afstand te vinden, waar men kan zwemmen, varen en genieten van de natuur. Het treinstation Houten-Castellum ligt op fietsafstand. Ook het centrum van Houten is te bereiken per fiets of met de bus.

## 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





# 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

