

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



Vraagprijs € 775.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Varenmos 10
Houten



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij 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	2001
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
Inhoud	644 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Om de hoek van de "Rietplas" vind je dit super fijne gezinshuis. De woningen zijn geschakeld met de garages aan elkaar. Dit huis is één van de uniekere in de straat omdat hij een grote opbouw heeft op de tweede verdieping. Hierdoor creëer je, naast de al 2 slaapkamers op de eerste verdieping, nog twee slaapkamers op deze verdieping. De ruimte is er zelfs om een badkamer op deze verdieping te maken. Je woont niet alleen dichtbij het groen en de stad, maar ook in een omgeving waar je echt op je gemak bent. Daarnaast woon je in een superleuke wijk. Hier is het ruim van opzet, lekker groen. De winkels op het Castellum, scholen en sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn rondom op loopafstand tot een paar minuten fietsen. Ideaal voor gezinnen met kinderen van klein tot groot. En om de hoek ben je zo bij de recreatieplas De Rietplas. Waar je in de zomer heerlijk kunt zwemmen en suppen en in de winter kunt schaatsen. Hou je van fietsen? Het tunneltje onderdoor en je fietst heerlijk landelijk tussen de fruitbomen in het buitengebied van Houten.

Indeling

Begane grond:

Aan de voorzijde van het huis vind je de voordeur waardoor je in de hal komt. Ook is het mogelijk om de garagedeur te openen om hier je fietsen of scooter neer te zetten en hiervandaan het huis binnen te komen. In de hal heb je aan de linkerzijde de toiletruimte met fontein, de meterkast en de trap naar boven. Vanuit de hal heb je toegang naar de eetkamer. Deze is in open verbinding met de woonkamer en open keuken en is mooi breed. Met een groot gezelschap kan je hier heerlijk lang tafelen. Wat meteen opvalt als je binnen loopt zijn de vele raampartijen en dubbele openslaande deuren. De verbinding met de tuin is goed. De eetkamer loopt door in de woonkamer waar de zithoek centraal staat rondom de gashaard. Deze is mooi in de muur verwerkt en zorgt voor gezellige winteravonden. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is in 2020 volledig gemoderniseerd en heeft een tijdloze en luxe uitstraling. De keukenopstelling (2021) heeft een grote U-vorm en er is een speelse kleurenafwisseling met hoogglans wit en houtlook keukenkastjes. In deze keuken kom je in ieder geval géén bergruimte of werkruimte te kort en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur.

De begane grond is in 2021 grotendeels gerenoveerd en voorzien van onder andere een fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming.



“

Heerlijk veel licht!

INDELING *Woning*

In de achtertuin kan je heerlijk vertoeven. De tuin is leuk ingedeeld met bestrating, beplanting en een pergola. Veel privacy én veel groen.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal kom je op de overloop op de eerste verdieping. Ideaal is dat de toiletruimte apart van de badkamer is. De ouderslaapkamer van ca. 19 m² vind je aan de voorzijde met een Frans balkon en lekker veel ruimte. Aan de achterzijde is er nog een slaapkamer van ca. 11 m² met schuifkasten en een wasruimte met de aansluitingen voor de was apparatuur en de cv-ketel. Er ligt een keurige laminaatvloer op deze verdieping met vloerverwarming. De badkamer is royaal en heeft een ligbad, douche en wastafelmeubel. Een leuke verrassing is het enorme dakterras! Een bonus plek om te genieten van écht alle zonuren. Met veel privacy kan je hier een lounge set of een eettafel neer zetten en ben je beschermd door de glazen windschermen.

Tweede verdieping:

Wat een ruimte! In 2012 is er een volwaardige verdieping op gebouwd. Vanaf de overloop zijn er twee hele grote slaapkamers van ca. 11 m² aan de voorzijde en ca. 18 m² aan de achterzijde. Je hebt een mooie hoogte op deze verdieping en in het dak zitten verschillende dakramen waardoor je een fijne daglichtinval hebt. Tussen de slaapkamers in is er een ruime bergkamer.

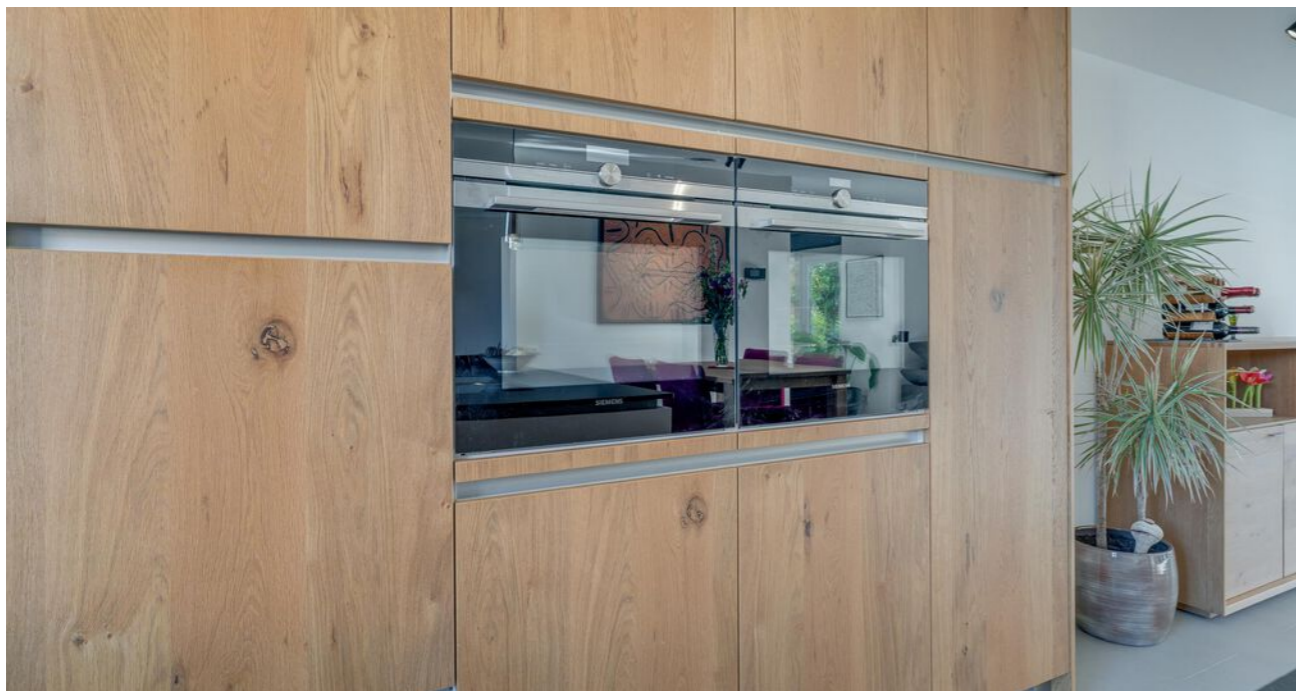
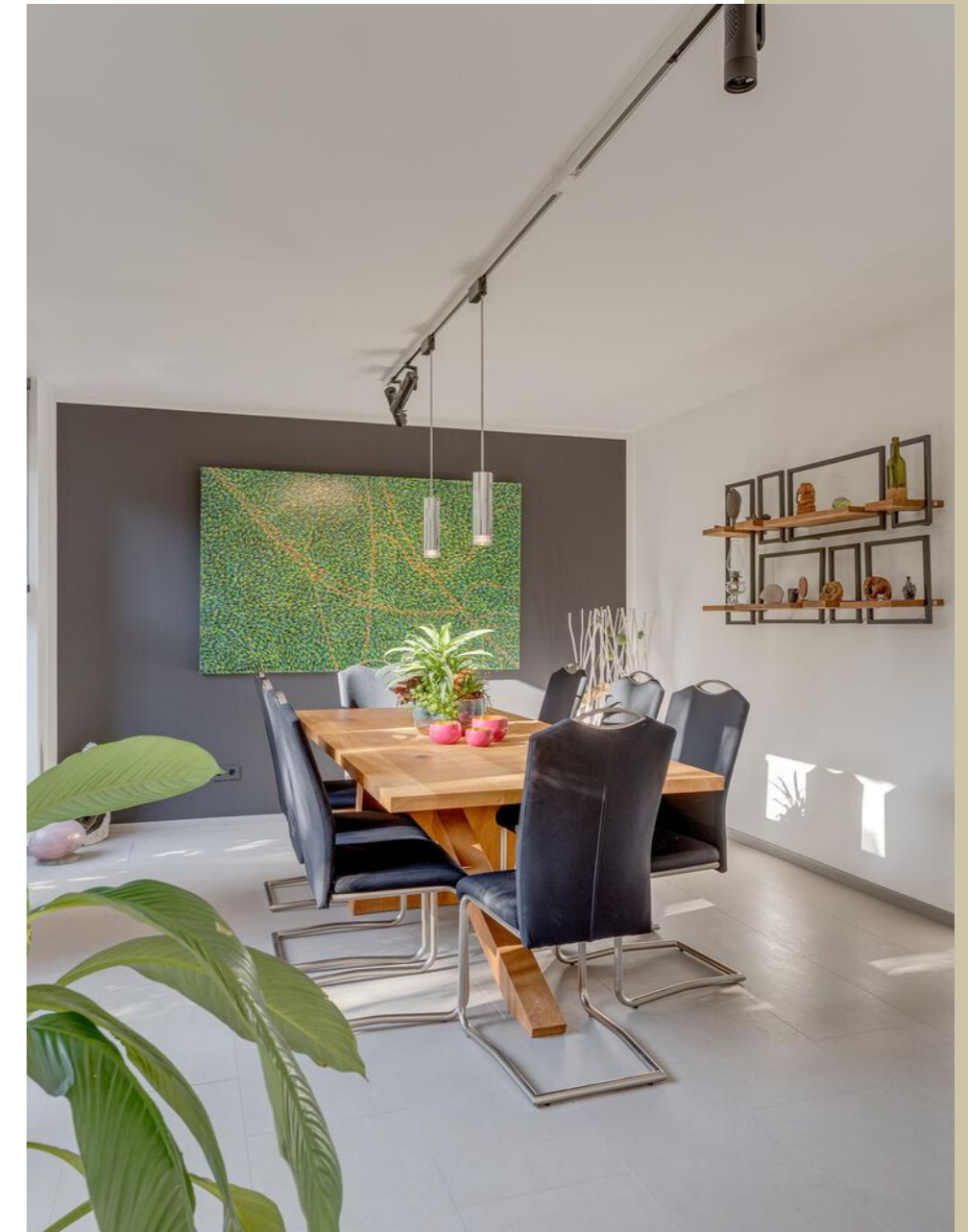
Aanvaarding: in overleg

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.

Hoewel 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 is mooi en breed. Met een groot gezelschap kan je hier heerlijk lang tafelen.”



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

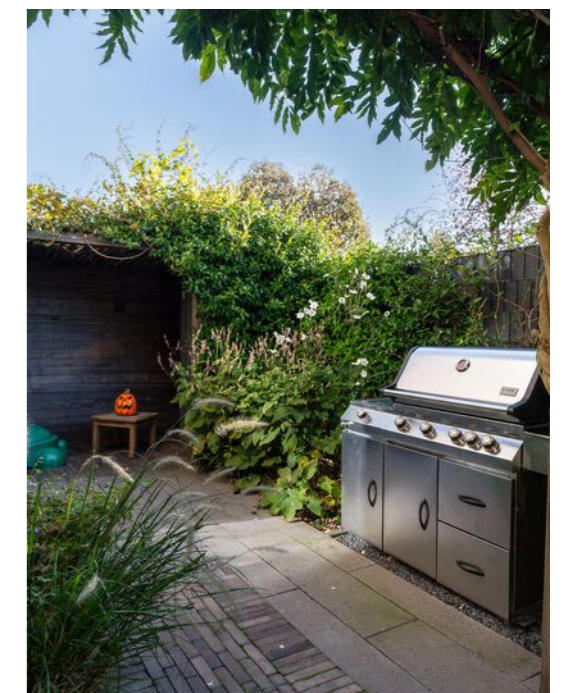
Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen





KENMERKEN

Buitenruimte	37 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel













PLATTEGROND *Woning*

Varenmos 10 - Houten
Begane Grond



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

PLATTEGROND *Woning*

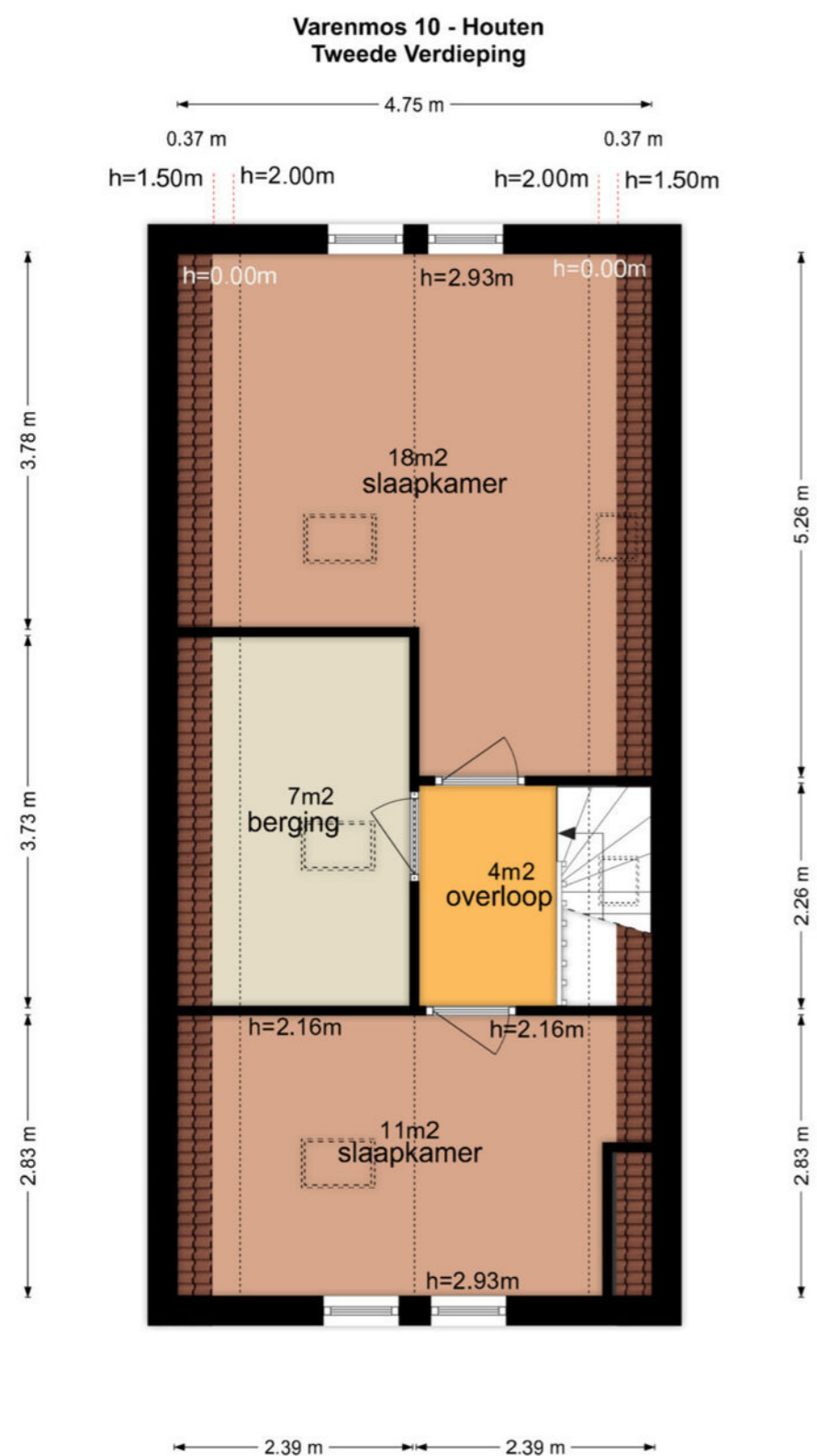
Varenmos 10 - Houten
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Woning



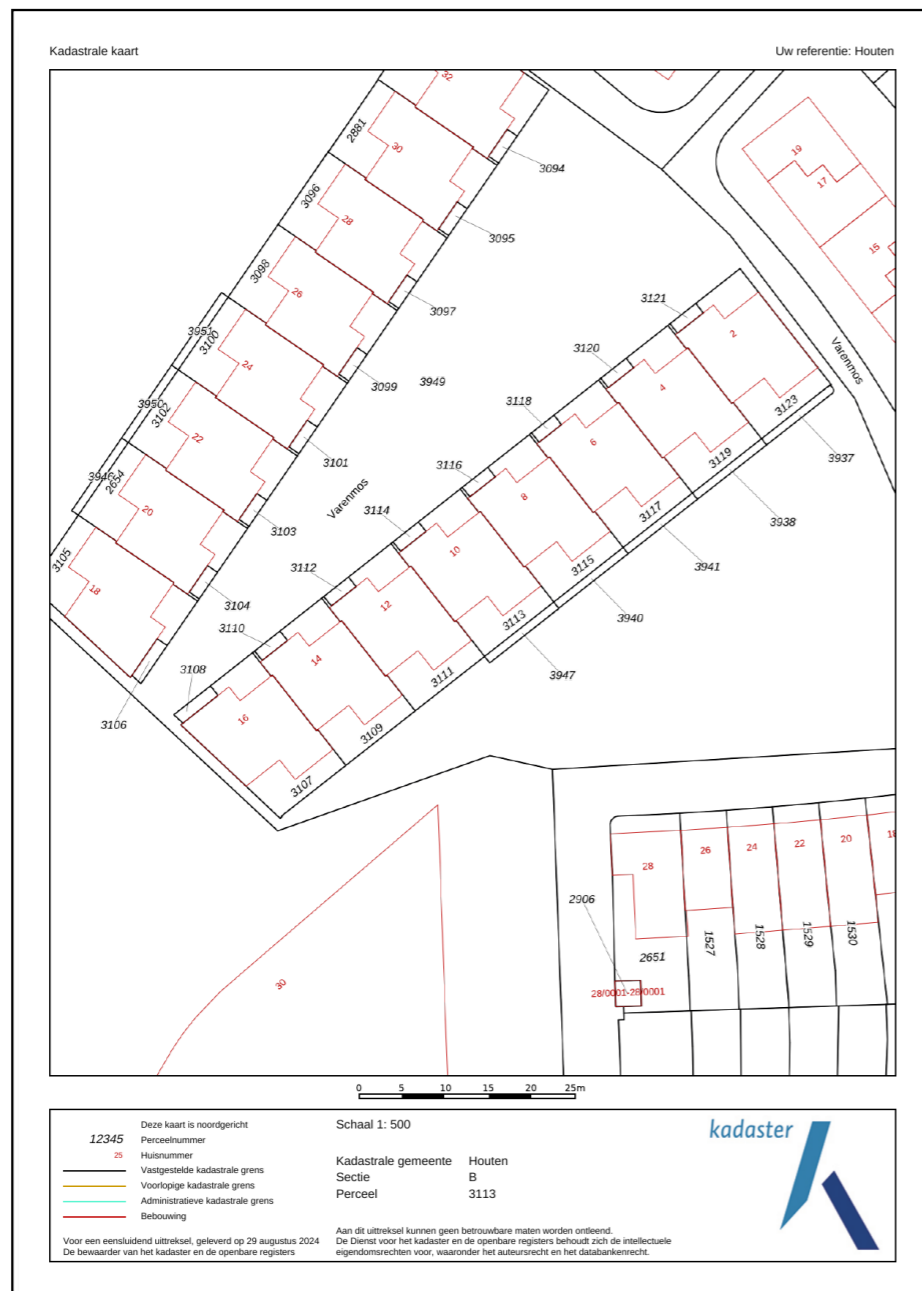
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl



Gemeente Houten
 Sectie | Perceel B | 3113
 Eigendom Volle eigendom

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'.

Bedenktijd

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.

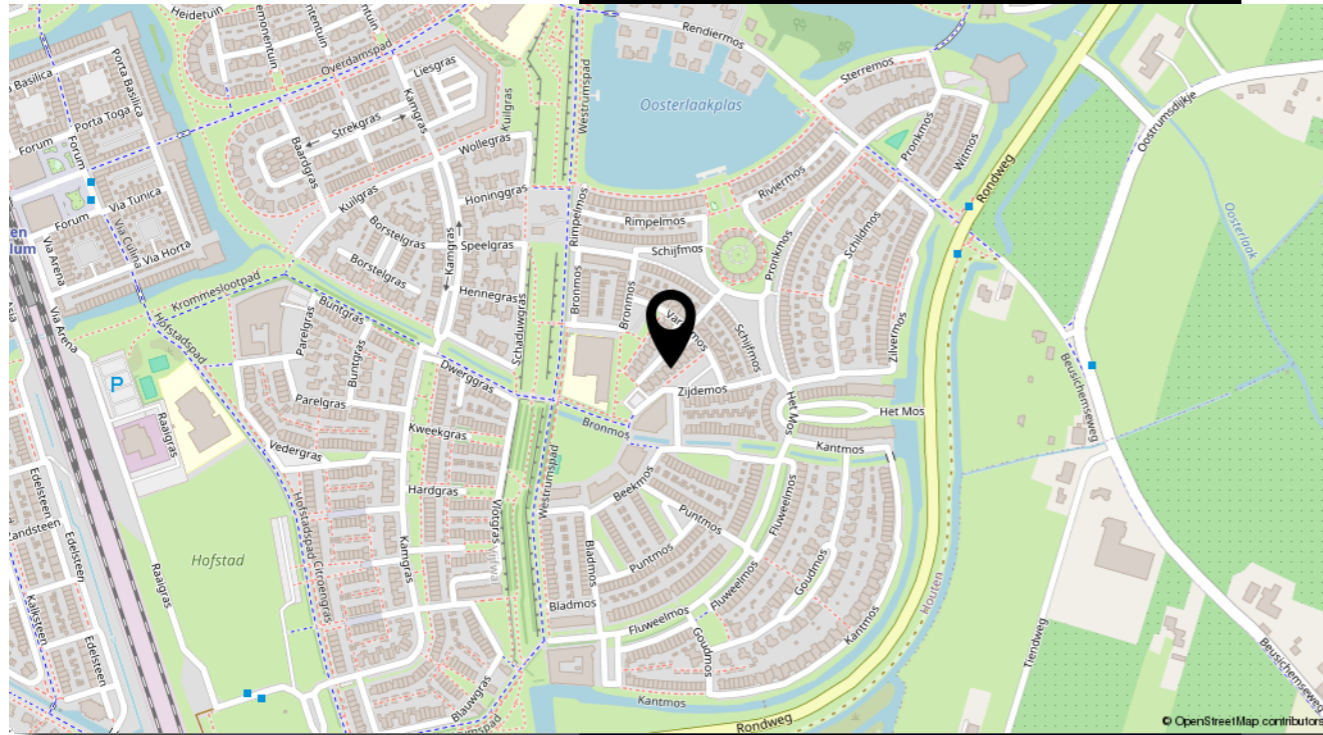
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hofstad is een moderne relatief jonge wijk in de gemeente Houten, gelegen in het westen van de stad. Het is een wijk waar veel jonge gezinnen wonen. In Hofstad is veel aandacht besteed aan groen. Er zijn veel groene zones en speelveldjes aangelegd, waardoor de wijk een kindvriendelijke uitstraling heeft. Daarnaast zijn er verschillende wandel- en fietsroutes door de wijk, die aansluiten op de omliggende natuur. De architectuur van de huizen is gevarieerd. Er zijn verschillende typen woningen en zijn gebouwd in verschillende stijlen, van modern tot klassiek. Hierdoor heeft de wijk een gevarieerd en levendig karakter. Hofstad beschikt over een eigen winkelcentrum, zoals een supermarkt, bakkerij, drogist en kapper. Ook zijn er enkele horecagelegenheden en een gezondheidscentrum in de wijk te vinden. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Zo zijn er verschillende buslijnen die door de wijk rijden en is er een treinstation op loopafstand.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De 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 backoffice medewerkers 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





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



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

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 | 030 637 55 66 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur