

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



Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Tolgaarderserf 7
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	1990
Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	316 m ²
Inhoud	599 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Het is een super huis! Royaal om te zien, een fijne speelse woonkamer, drie grote slaapkamers en een tuin die niets te wensen over laat. Dan nog 19 zonnepanelen, HR++ glas, een hybride warmtepomp en een energielabel A dat heeft dus een positieve invloed op je energierekening. Hier hebben we een korte en krachtige samenvatting van de belangrijkste punten te pakken.

Dit huis is in 1990 nieuw gebouwd en ligt tegen de kern van het Oude Dorp aan. Een fraaie ligging in een rustige en autoluwe omgeving. Hier kan je nog voor de deur parkeren op je eigen terrein en woon je min of meer vrij. Het is een ruim opgesteld huis met een prachtige begane grondindeling. De voormalige garage is gedeeltelijk bij de woonkamer getrokken en hierdoor bestaat deze uit twee delen. Tel daar bij op dat de eigenaren in 2016 de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd en aangepast hebben en je hebt een woning die direct bewoonbaar is. Alle kozijnen aan de binnenzijde zijn vervangen en voorzien van nieuwe deuren, nagenoeg alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk, kortom een bijzonder fraaie instapklare helft van een dubbel woonhuis op een fijne plek.

Begane grond:

Uiteraard komen we binnen in de hal, dit is een praktische ruimte met gelijk naast de voordeur de meterkast en het toilet. Deze toiletruimte is modern van uitvoering met een wandcloset, een fonteintje en lichtgekleurde tegels op wanden en vloer. Vervolgens tref je de trap naar de verdieping, de deur naar de inpandige berging en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is speels ingedeeld met een lichte zithoek met gashaard en een tuingerichte eethoek en loopt aan de voorzijde uit richting de keuken en heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Het is een praktische woonkamer, speels en licht zodat je de meubels op verschillende manieren kan plaatsen. De keuken aan de voorzijde is geplaatst in een hoekopstelling met witte onder- en bovenkasten en een kookeiland. Verder zijn ingebouwd een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, Quooker en een vaatwasser. De begane grond is voorzien van deels een Portugese tegelvloer en deels een houten lamelparketvloer.

“

Het is een super huis!
Royaal om te zien, een fijne
speelse woonkamer



BIJZONDERHEDEN

Woning

Eerste verdieping:

Via een trap kom je op de eerste verdieping. Bovenaan tref je een overloop, ruim van opzet waarvandaan je alle kamers op deze verdieping kunt bereiken. Vervolgens heb je zowel aan de voor- als aan de achterzijde een slaapkamer de grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, dit waren er voormalig twee. Deze slaapkamer geeft je toegang tot een riant balkon c.q. dakterras. Heel praktisch tref je op de overloop eveneens een ruimte met de opstelling voor de wasmachine en droger. Aan de voorzijde tref je de luxe en moderne badkamer (2016) die is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel, geheel afgewerkt met fraaie tegels. Deze verdieping is deels voorzien van een fraaie PVC vloer en deels van marmoleum.

Tweede Verdieping:

Een vaste trap brengt je op deze verdieping. Twee jaar geleden is hier een leuke slaapkamer gerealiseerd met dakkapel, rolluiken en een leuke kastenwand. Daarnaast is er een kast met de opstelling voor de c.v.-installatie (hybride warmtepomp). Ook deze verdieping is voorzien van een PVC vloer.

Aanvaarding: in overleg.

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

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.



“

Tuingerichte eethoek met een schuifpui naar de tuin



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

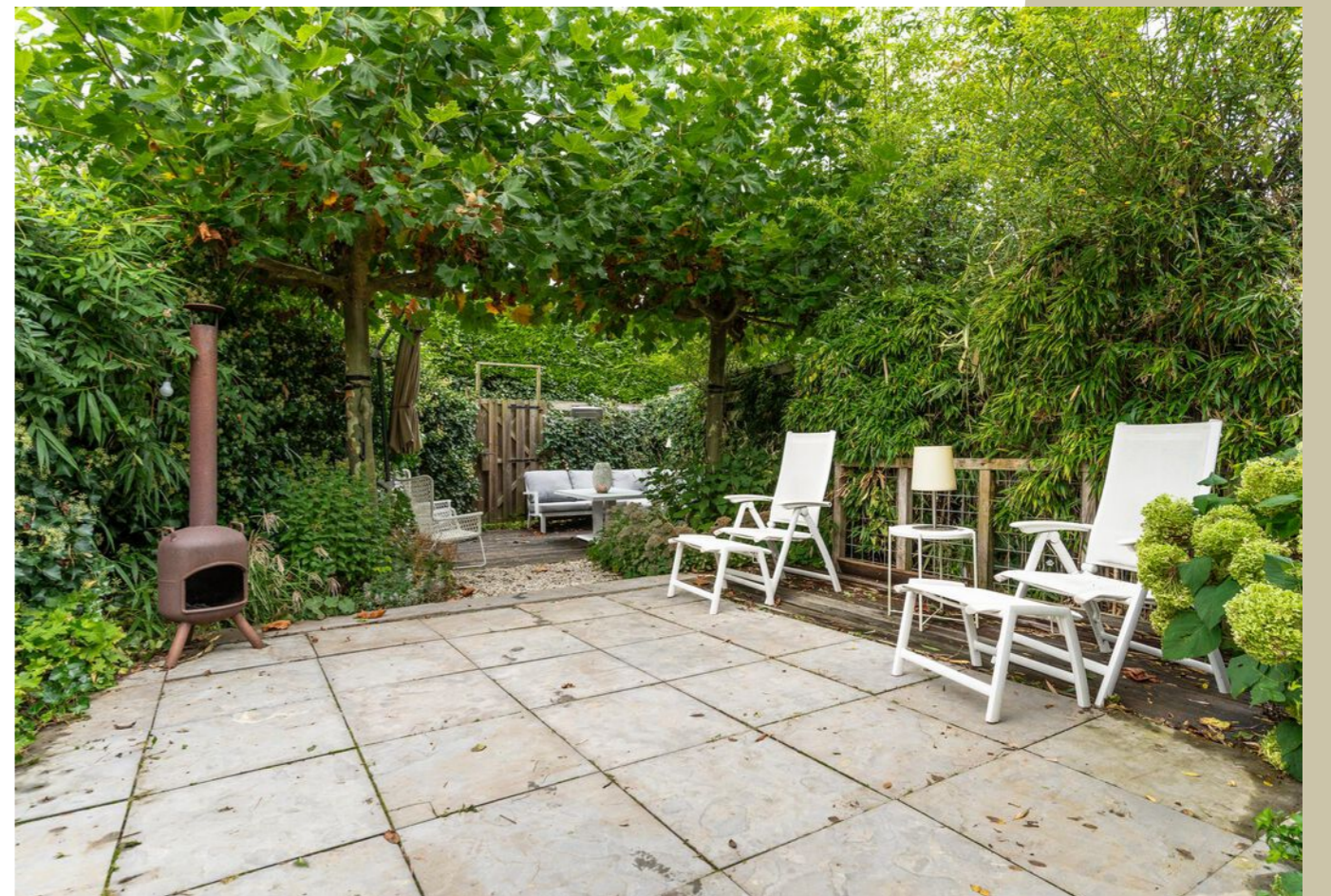




KENMERKEN

Buitenruimte	3 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	inpandig
Garage	parkeerplaats, geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel









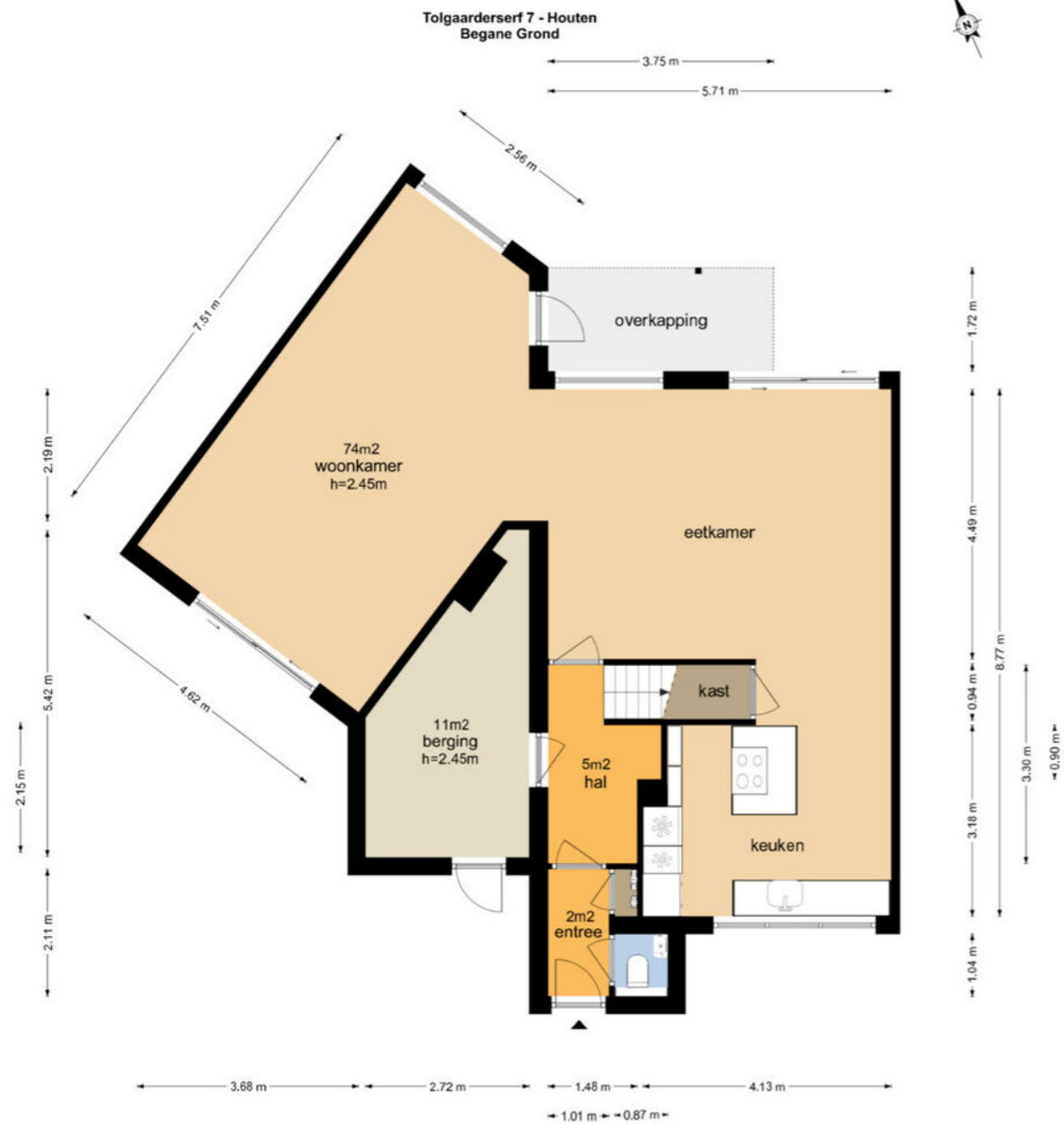






PLATTEGROND

Woning



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

PLATTEGROND

Woning

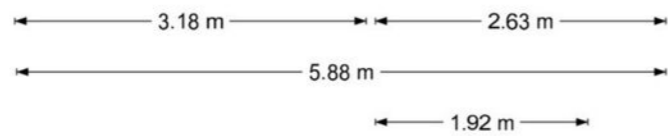
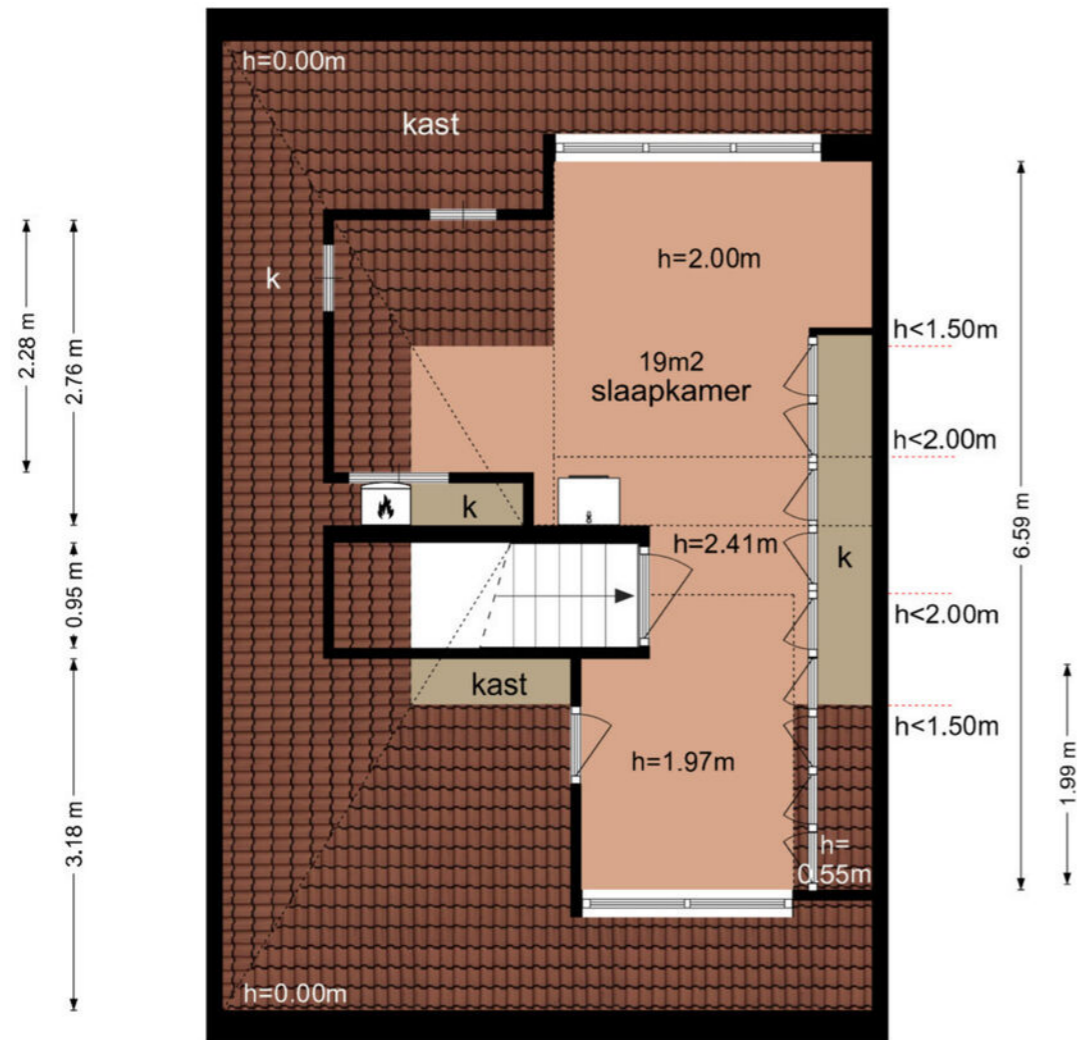
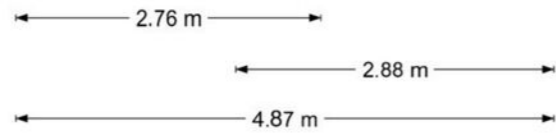


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Tolgaarderserf 7 - Houten
Tweede Verdieping



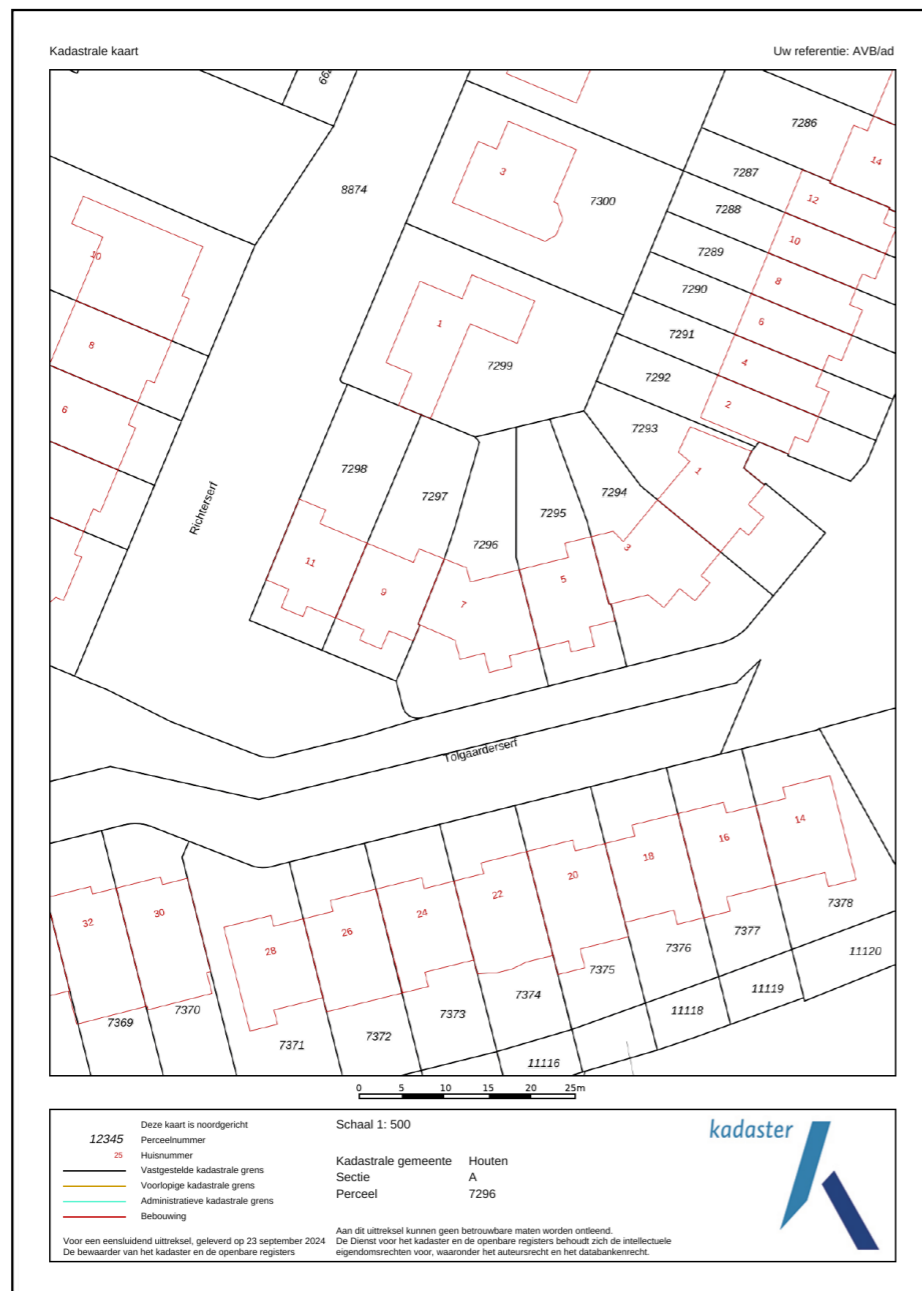
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning



De perceelplattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter indicatie.
Ruimteing is indicatieve kaart voor exacte ruimtelijke afmetingen.
© www.vistaview.nl



Gemeente Houten
Sectie | Perceel A | 7296
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.

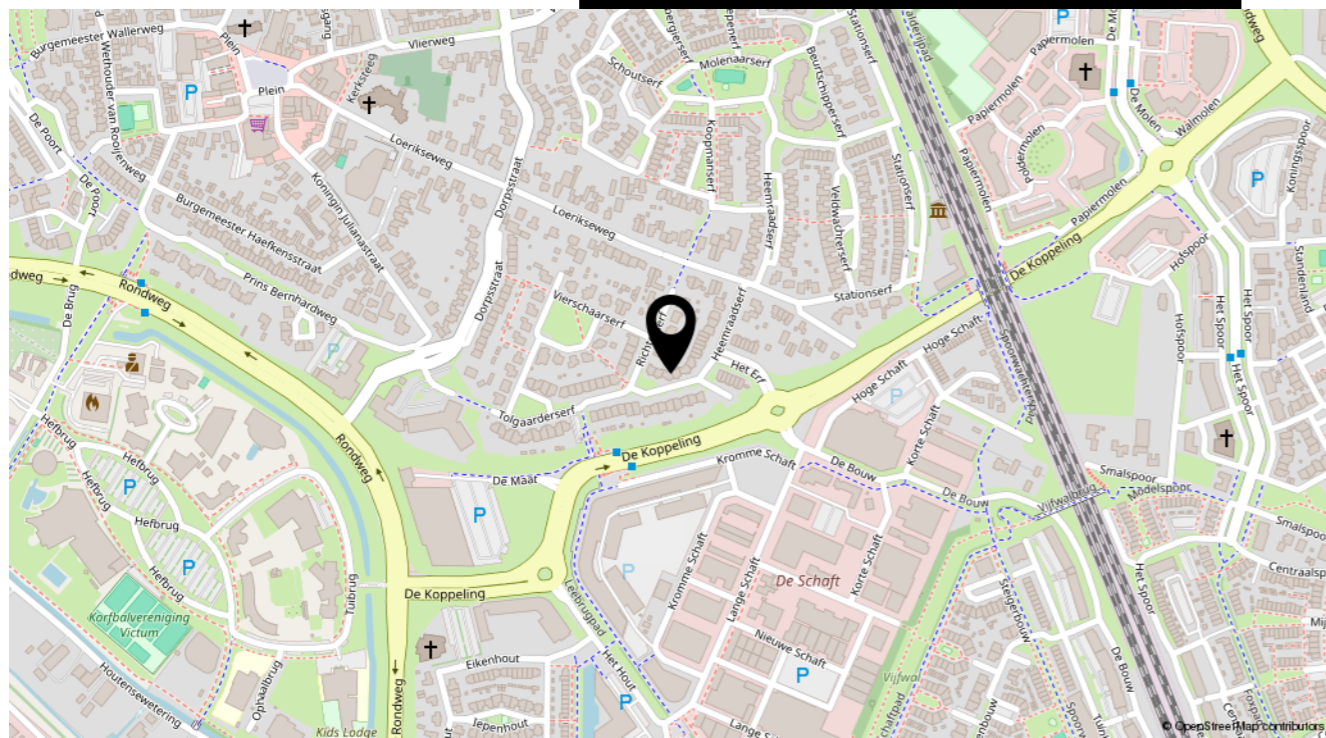
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Het Rondeel is een wijk in Houten die is gebouwd in de jaren '90. De wijk ligt aan de noordkant van Houten en wordt begrensd door de wijk Castellum, het station Houten en de rijksweg A27. De wijk is vernoemd naar een middeleeuws verdedigingswerk dat ooit op deze plek stond. De huizen in Het Rondeel zijn gebouwd in een karakteristieke stijl met veel ronde vormen en afwisselende kleuren. Er is veel aandacht besteed aan de groenvoorzieningen met o.a. een groot park en een waterpartij. In het park is ook een natuurspeeltuin te vinden, waar kinderen naar hartenlust kunnen klimmen, klauteren en spelen. In de wijk zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een basisschool, kinderopvang, een supermarkt en een gezondheidscentrum. Het station Houten Castellum ligt op loopafstand, waardoor de wijk een goede bereikbaarheid heeft met het openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen naar de A27 en A12 zijn makkelijk te bereiken. Het Rondeel is een fijne wijk om te wonen, met veel groen, rust en ruimte.



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 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





WIJ | DE KEIZER *50 Jaar*

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