

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



Vraagprijs € 1.095.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Appelgaarde 99  
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	1979
Woonoppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	610 m <sup>2</sup>
Inhoud	832 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	B



## OMSCHRIJVING

*Woning*



Je zou het aan de voorzijde niet zeggen, slechts een voordeur en een garagedeur, het spreekt niet direct tot de verbeelding. Surprise, surprise: wanneer je gesteld bent op rust, ruimte en veel privacy, dan is dit wellicht een van de mooiste plekjes om te wonen binnen de rondweg van de gemeente Houten! Niets doet namelijk vermoeden wat achter deze voorgevel schuil gaat. Deze woning is instapklaar, je kunt er zo in!

In de wijk de Gaarden in het noordwesten van Houten ligt deze geschakelde en bijzondere woning aan de Appelgaarde. De woning heeft een woonoppervlakte van 210 m<sup>2</sup> en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 610 m<sup>2</sup>. De woning is gebouwd in 1979 en heeft een energielabel B.

De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op loopafstand van het centrum en het treinstation van Houten. Daarnaast liggen de dichtstbijzijnde uitvalswegen (A12 en A27) op slechts 5 minuten rijden. Het centrum van Utrecht is met de trein in 10 minuten en met de fiets in een half uur bereikbaar. Wonen in het groen... voor wie even verder kijkt dan zijn neus lang is.

Bijzonderheden:

- nieuwe steiger (2021)
- beschoeiing van de tuin aan de waterkant is vernieuwd (2021);
- garagedeur is vernieuwd (2023);
- dakpannen zijn vernieuwd (2024);
- gehele woning voorzien van HR++ glas.

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.

“

Deze kamer biedt je alle seizoenen van het jaar een nooit vervelend uitzicht



# INDELING *Woning*

Op de begane grond een hal met toilet, en dan de woonkamer van maar liefst 80 m<sup>2</sup> met eindeloos veel mogelijkheden. Deze kamer biedt je alle seizoenen van het jaar een nooit vervelend uitzicht, de prachtige herfstkleuren de ontluikende natuur in het voorjaar, er is altijd iets te zien. De woonkamer is voorzien van een lichte houten vloer en een gashaard (2021).

Vanuit de woonkamer een tweede portaal met toegang tot de (eet-)keuken, een bijkeuken en de garage. Tevens een vaste trap naar een royale werk-/slaapkamer en een bergruimte. Vanuit de hal bij de voordeur ook een vaste trap naar de eerste verdieping.

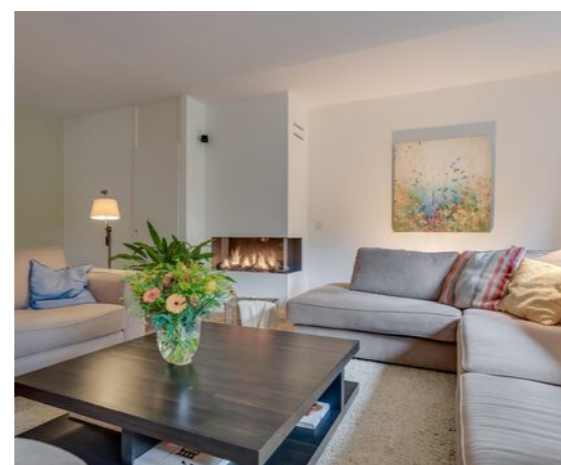
Verdieping: We komen hier boven op een overloop die toegang biedt tot een kleine en een grote slaapkamer en een grote badkamer met (stort-)douche, toilet, twee wastafels en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de badkamer en de kleine slaapkamer is een dakterras bereikbaar.

2e verdieping: Tenslotte een vaste trap naar de zolder met een slaapkamer, een open ruimte en de CV-kast.

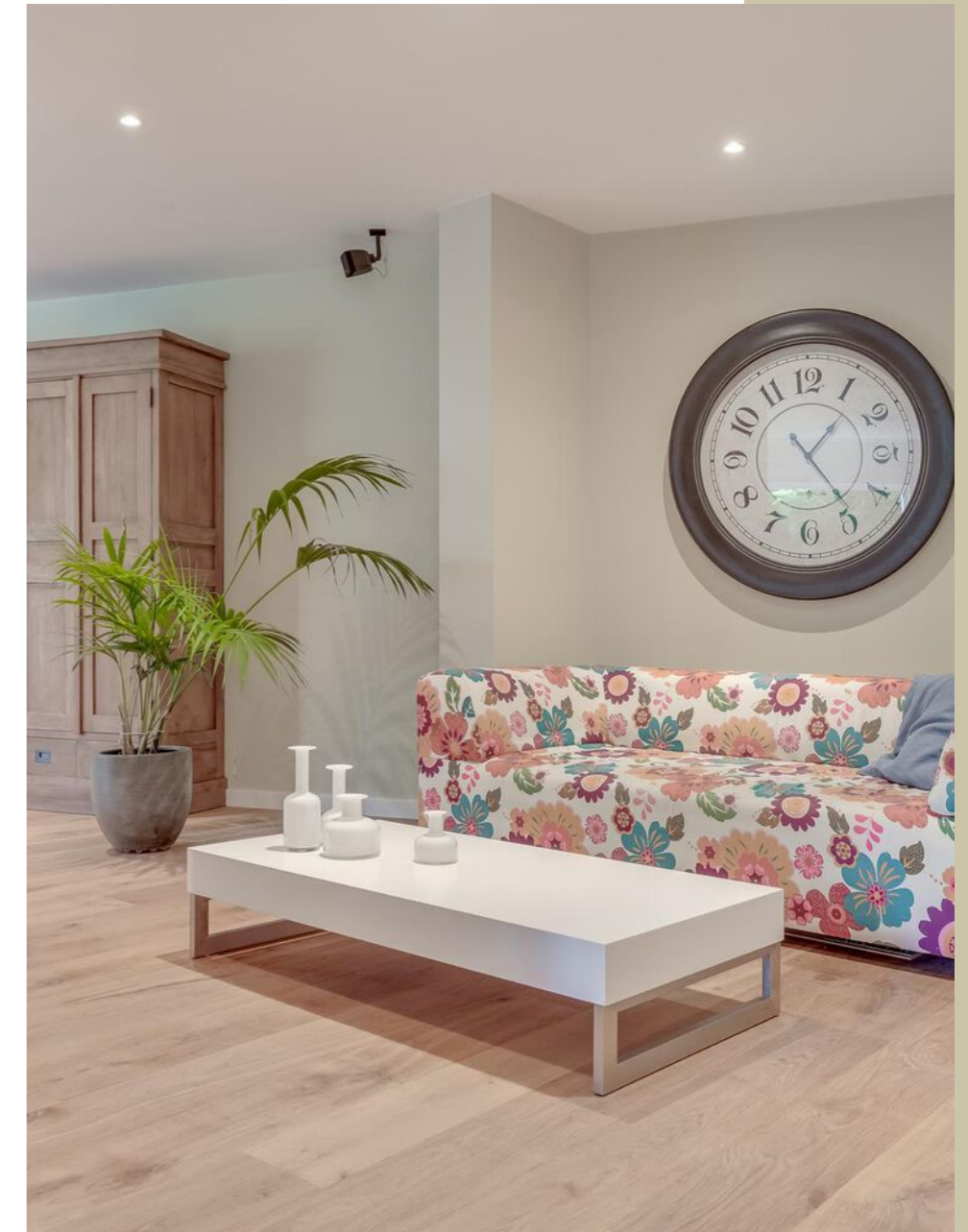
Het sterkste punt van het huis is echt wel de ligging: met een grote tuin met een zonligging van zuidoost tot zuidwest, helemaal vrij en direct aan het water van het Imkerspark. Meerdere terrassen, een tuinhuis, een aanlegsteiger voor een bootje of gewoon om te zonnen of te vissen.

Kortom dit is echt een woning die je qua ruimte en ligging zal verrassen en zeer zeker een bezichtiging waard is.

**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 voorzien van een lichte houten vloer en een gashaard (2021)



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

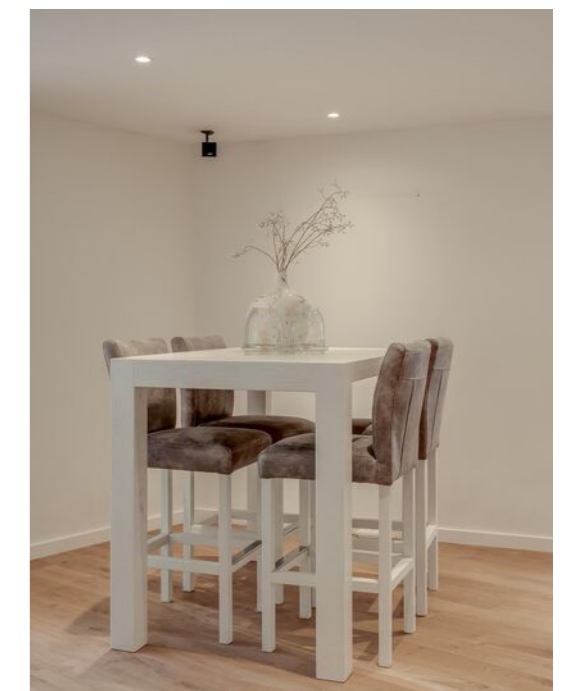
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Buitenruimte	28 m <sup>2</sup>
Ligging	aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	Isolatie
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom



















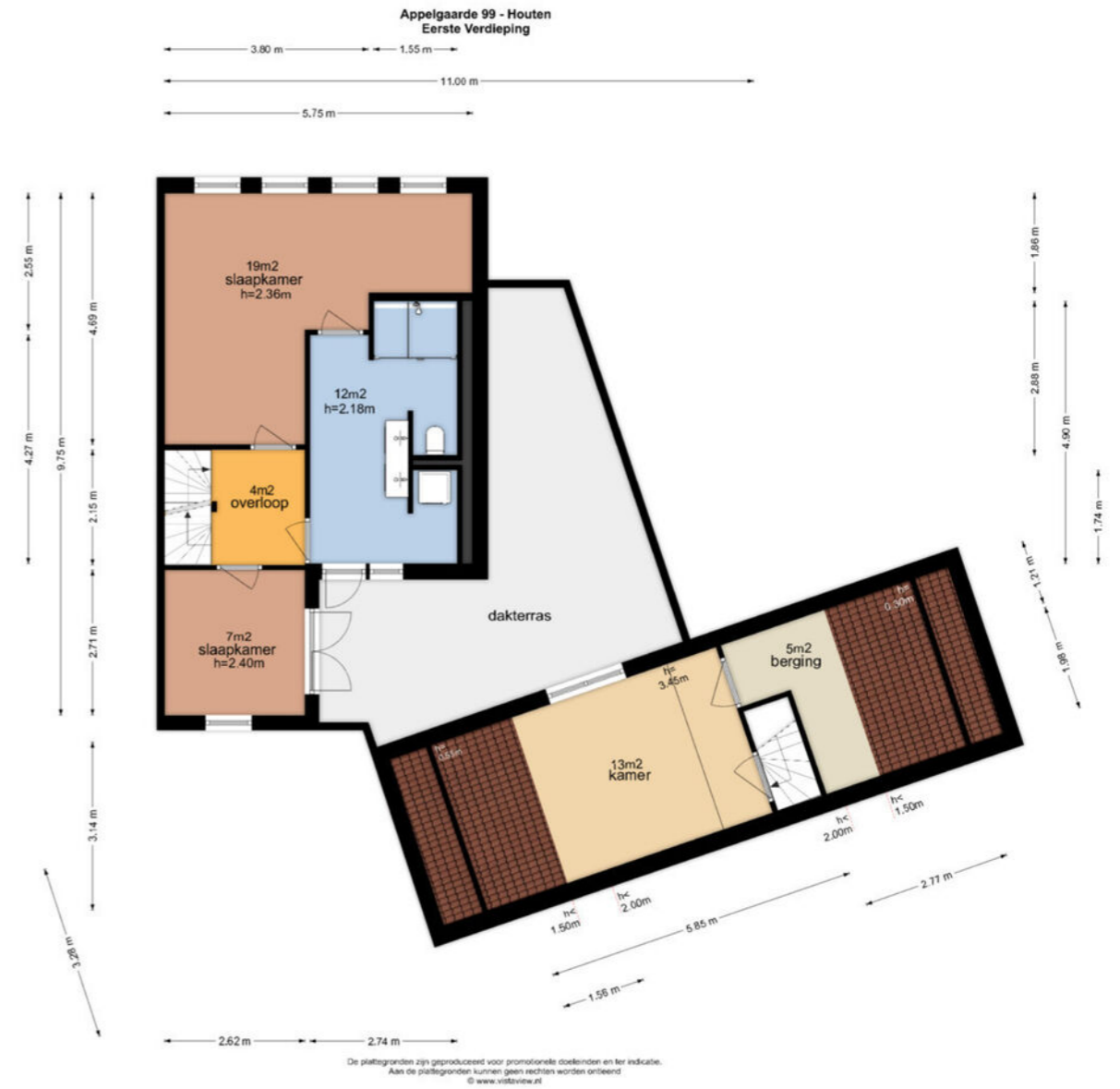
# PLATTEGROND

*Woning*



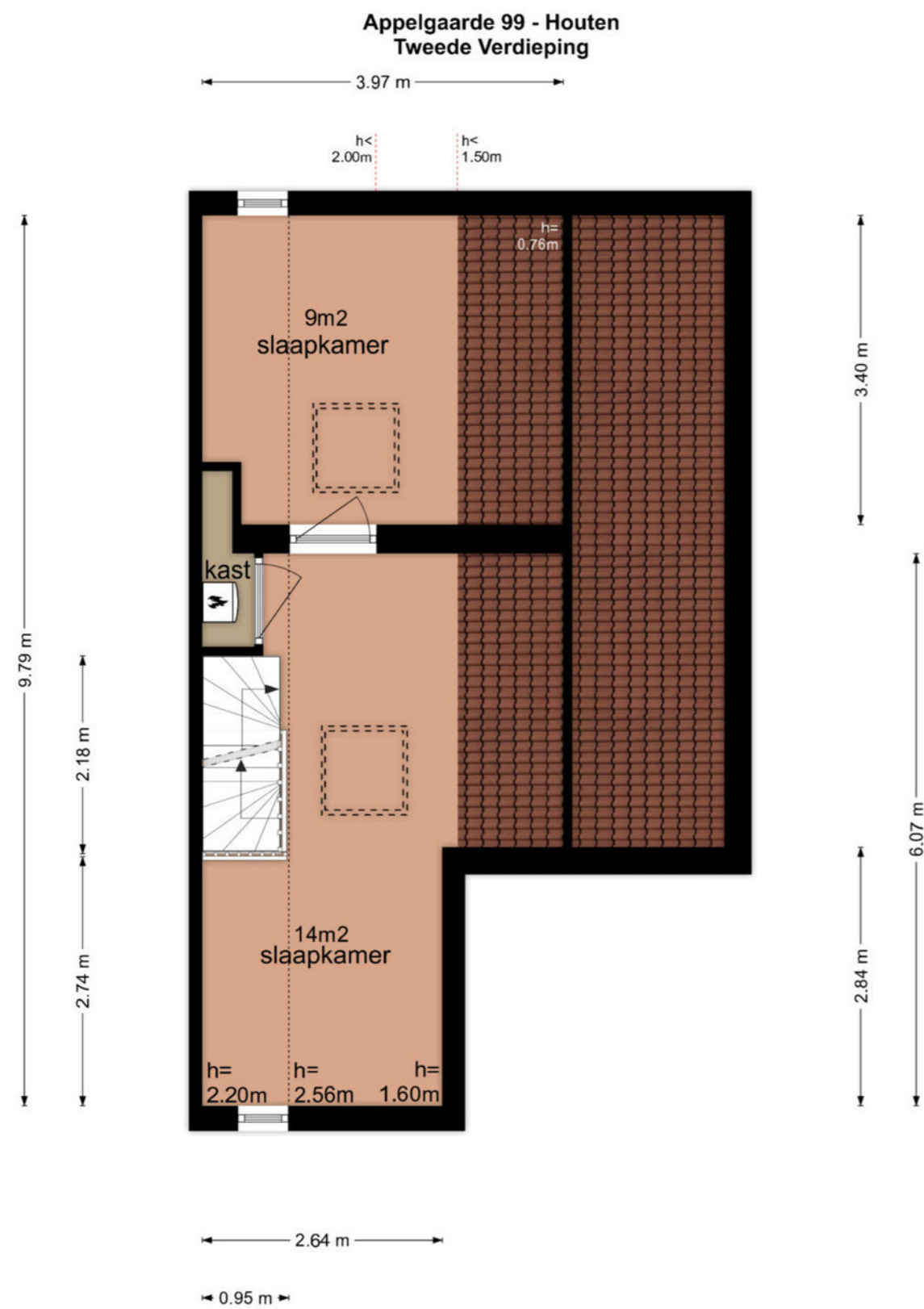
# PLATTEGROND

*Woning*



# 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





Gemeente Houten  
Sectie | Perceel A | 4023  
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.

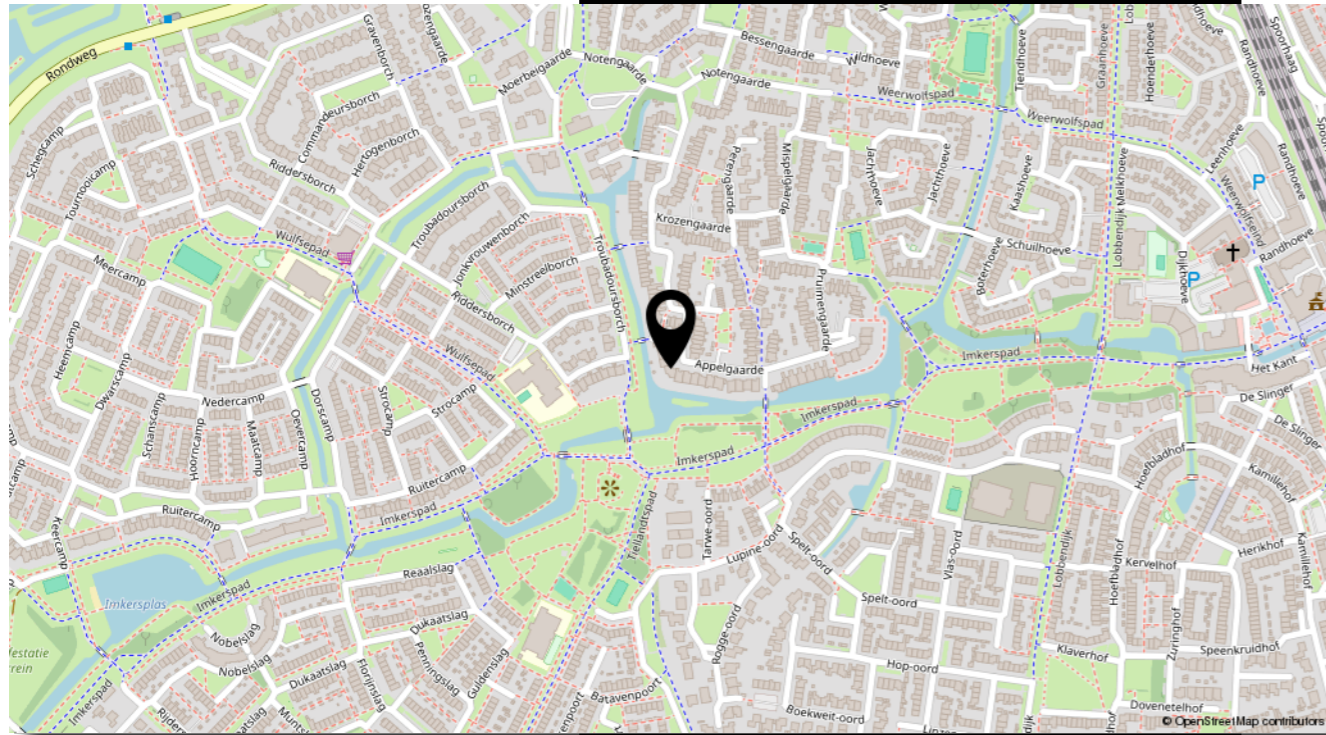
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

De Weerwolf is een wijk in Houten gelegen in het zuiden van de stad. Het is een relatief nieuwe wijk die zich vooral richt op duurzaamheid en ecologie. De wijk is vernoemd naar het gelijknamige natuurgebied dat zich in de buurt bevindt. De huizen in De Weerwolf zijn gebouwd met duurzame en energiezuinige materialen. Ook is er veel groen te vinden in de wijk. Zo zijn er verschillende plantsoenen en parken waar bewoners kunnen genieten van de natuur en de rust. Naast duurzaamheid en ecologie is er ook veel aandacht besteed aan sociale cohesie. Zo zijn er verschillende initiatieven opgezet om bewoners met elkaar in contact te brengen. Zo worden er regelmatig activiteiten georganiseerd zoals buurtbarbecues en gezamenlijke tuinprojecten. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Ook zijn er verschillende winkels en restaurants te vinden in de buurt. Voor de dagelijkse boodschappen kunnen bewoners terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum Het Rond.



## 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, Maarsssen 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

## 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](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 | 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