

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



Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

## Winterpolder 2 Houten



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. 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           | 2005               |
| Woonoppervlakte    | 86 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 279 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 3                  |
| Aantal slaapkamers | 2                  |
| Energielabel       | B                  |



## OMSCHRIJVING

Een ideale plek om te wonen!

Aan de rand van park Schoneveld, heerlijk voor iedereen die er lekker op uit wil om te fietsen, te wandelen, te genieten van de rust, de ruimte die de omgeving te bieden heeft.

Een fantastische kans als u ook op zoek bent naar makkelijk wonen met, alles gelijkvloers, meerdere slaapkamers en een grote woonkamer. En niet te vergeten.... een ruim terras, heerlijk gelegen aan het water met zicht over het park.

Hier heeft u het beste van alles. Rust, ruimte, gemak en uitzicht.

Een fraai en verzorgd complex bestaande uit vijf woonlagen met een centrale hal, een liftinstallatie voor de bovengelegen appartementen. De kern is vriendelijk en klein. Voor de boodschappen kunt u terecht op het centrum Castellum met ook een NS-station.

Aanvaarding: in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Houten zijn te vinden op Funda.



“  
Fijne ruimte met veel  
lichtinval!

# INDELING *Woning*

## Indeling:

Via een eigen opgang loopt u naar de voordeur van het appartement. De hal is lekker rechttoe rechtaan. Een prima ruimte waar de jassen en schoenen hun plek vinden en waar u de toegang heeft tot meerdere ruimten. Aan het einde van de hal is de deur naar de woonkamer.

De woonkamer is een grote ruimte met leuke hoeken en enorm veel lichtinval door de diverse ramen. Mooie ramen die lopen van vloer tot plafond. De kamer is keurig afgewerkt met spachtelputz op de wanden en een moderne plavuizenvloer met vloerverwarming.

Het is een woonkamer waar u op een goede manier de meubels kwijt kunt en dan nog steeds een zeer ruimtelijk gevoel ervaart. Daar helpt de halfopen keuken natuurlijk ook aan mee. U ziet de keuken niet direct want deze zit heel handig verwerkt achter een half brede muur. Het is een keuken in een moderne en fraaie uitvoering. Zo is er extra veel bergruimte. Natuurlijk zijn er meerdere ingebouwde apparaten en is er een composiet aanrechtblad.

Via de woonkamer komt u op het terras. Wat een heerlijke ruimte is dit! U kijkt overal heen heerlijk vrij weg over bijv. het park Schoneveld. Het terras is tegen wind afgeschermd door glazen schermen.

Terug in de hal treffen we de deuren naar meerdere ruimten. Dit zijn twee slaapkamers, mooie kamers, netjes afgewerkt en beide kamers hebben een schuifwand met kasten.

Verder is er een in pandige berging met de aansluiting voor de wasmachine en de droger, de opstelling voor de cv-ketel en natuurlijk extra ruimte voor bijvoorbeeld de strijkplank en de stofzuiger.

Dan is er de badkamer. Lekker praktisch met een extra brede inloopdouche, een wastafelmeubel en een hangcloset. Een opvallende en toch neutrale kleurkeuze van het tegelwerk maakt de ruimte af.

Natuurlijk is er een aparte toiletruimte. Geheel betegeld en voorzien van een hangcloset en een fonteintje.

Daarnaast is zeer praktisch vanuit de hal ook de eigen (fietsen)berging toegankelijk.

**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.



“

Fijne, groene omgeving



# 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 water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Schuur/berging | box                                                    |
| Garage         | geen garage                                            |
| Verwarming     | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk               |
| Warmwater      | c.v.-ketel                                             |





# PLATTEGROND

*Woning*

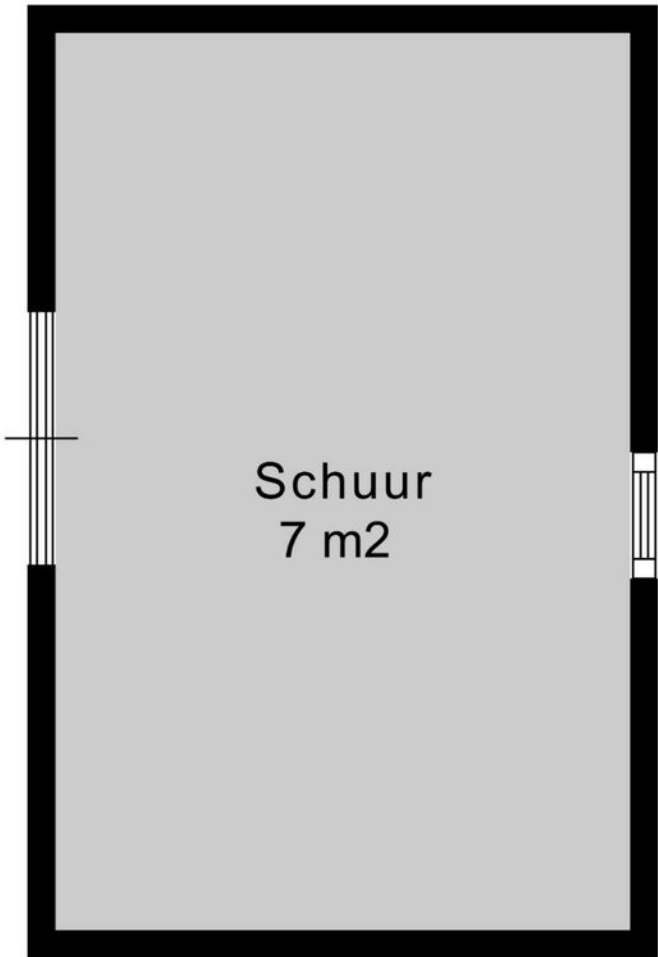


Appartement

# PLATTEGROND

*Woning*

← 2.05 m →

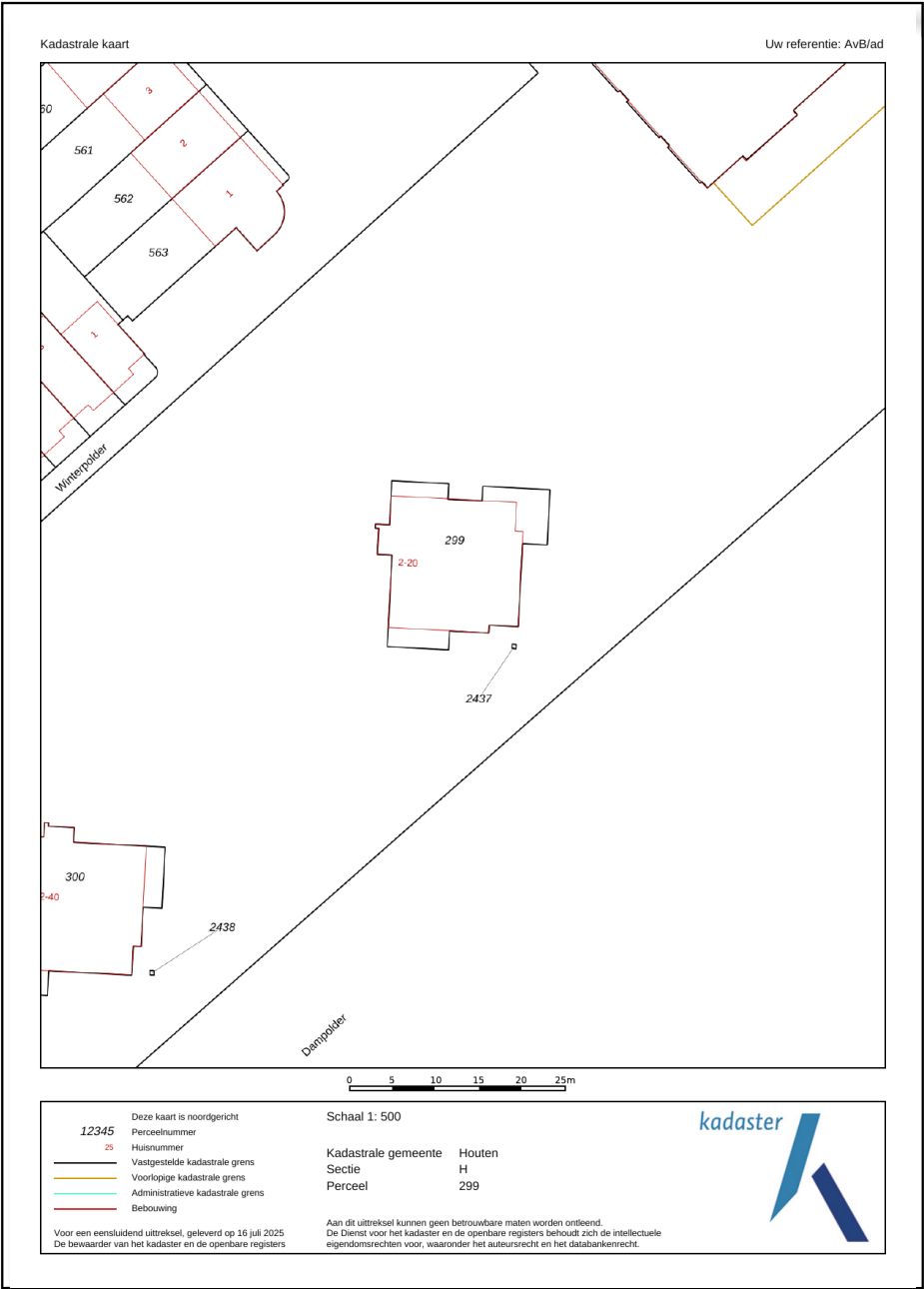


↑ 3.20 m ↓

Schuur

# KADASTER

*Woning*



Gemeente Houten  
Sectie | Perceel H | 304  
Eigendom 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://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'.

## Bedenktime

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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

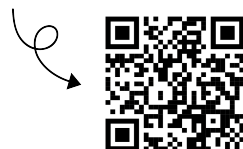
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## 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.

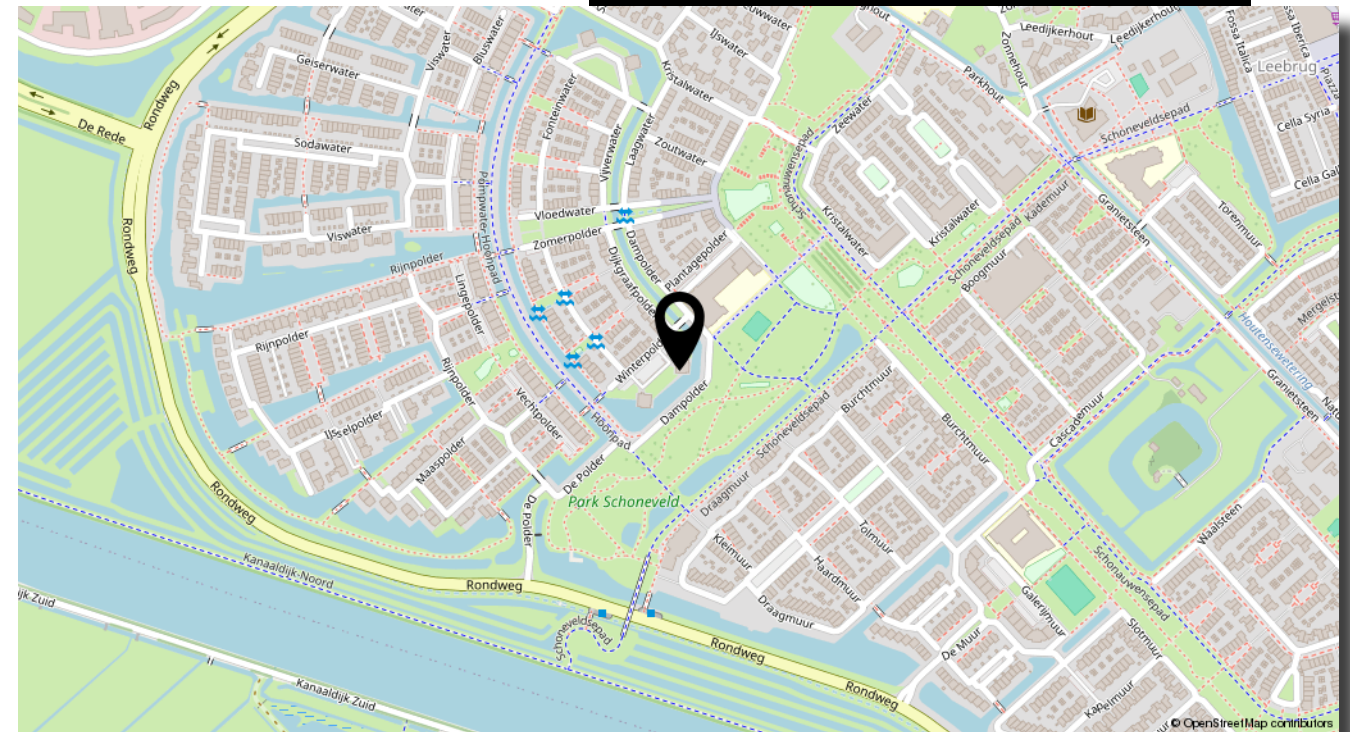
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

Woning



## Over de buurt!

De Hoon is een wijk in het noorden van Houten. De wijk bestaat voornamelijk uit laagbouw woningen en appartementencomplexen. De wijk is ruim opgezet met veel groen en speelgelegenheden voor kinderen. In De Hoon is er een gevarieerd aanbod van woningtypes. Er zijn veel eengezinswoningen, maar ook appartementen en seniorenwoningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. In de afgelopen jaren zijn er diverse renovaties en verbeteringen uitgevoerd om de woningen weer helemaal van deze tijd te maken. In de wijk De Hoon zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een groot winkelcentrum genaamd Het Rond, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er diverse scholen en sportvoorzieningen in de wijk te vinden. De Hoon grenst aan de prachtige natuur van de Kromme Rijn, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. De wijk is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer.



# 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.

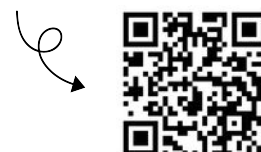
*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

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

## 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.

## 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)

## 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.

**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



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein  
[nieuwegein@dekeizer.nl](mailto:nieuwegein@dekeizer.nl) | 030 603 13 00 | [dekeizer.nl](http://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code



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