

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOEKDRUKKERSGILDE 27 HOUTEN



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

BOEKDRUKKERSGILDE 27 TE HOUTEN

VRAAGPRIJS

€1.150.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 161M²

INHOUD

CIRCA 740M³

BOUWJAAR

1986

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Met trots mogen wij deze prachtige en royale vrijstaande woning met een uitzonderlijk perceel aanbieden!

Zelden komt er in Houten zo'n unieke woning te koop.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met een royale tuin rondom de woning. De huidige eigenaren hebben de woning én de tuin zeer goed onderhouden. In de tuin rondom de woning zijn diverse zithoeken aanwezig, zodat je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Op eigen terrein is er mogelijkheid voor drie parkeerplekken. Belangrijk om te melden is dat op dit moment het perceel 605 m² is, bij verkoop zal het perceel vergroot worden naar maar liefst ca. 633 m².

Bij binnenkomst in de woning ervaar je gelijk de ruimte; de woonkamer is, door de grote raampartijen en openslaande deuren, een ruime en lichte kamer. In de woonkamer ligt een prachtige eiken houten visgraat vloer én is er een gezellige gashaard aanwezig. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en aangrenzend bevindt zich de eetkamer. Een aantal jaren geleden (2016) is er een serre aangebouwd waar nu de eetkamer gesitueerd is. Vanuit hier heb je prachtig zicht op de beschutte en zeer goed onderhouden tuin. In 2017 is er in de tuin een luxe en strakke overkapping gebouwd met mooie stalen schuifdeuren.

Op de eerste verdieping zijn er vier volwaardige slaapkamers en een nette badkamer voorzien van ligbad, douche en dubbele wastafel. De hoofdslaapkamer is voorzien van een balkon.

Op de tweede verdieping, de zolderverdieping, bevindt zich nog een vijfde slaapkamer. Deze verdieping is niet meegerekend in de m² (ca. 40 m²). Ondanks de inpandige ruimte op deze verdieping (stahoogte <1,50 volgens de meetnorm NEN 2580), is deze vijfde slaapkamer en verdere zolder alsnog goed beloopbaar.

De ligging in de gezellige groene en kindvriendelijke woonwijk 'Het Gilde' geeft je alle rust van een dorp.



Praktisch ten opzichte van sportfaciliteiten, scholen, NS station, winkelcentrum Het Rond, het knusse Oude Dorp, het bos Nieuw Wulven, de groene weilanden en uitvalswegen A12 en A27. Alles is binnen een paar minuten fietsen of lopen te bereiken. Met de trein sta je met 10 minuten in Utrecht Centraal. Op de fiets is het ritje nog geen half uur. Kortom een perfecte plek voor gezinnen of voor diegene die buiten de drukte van de stad, van rust en ruimte houdt.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal/vidé, meterkast, toilet met fonteintje, ruime woonkamer voorzien van gashaard en openslaande deuren naar de tuin, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vaste bergkast, aangebouwde serre met eethoek en tevens ook openslaande deuren naar de tuin. Bijkeuken voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting, CV- ketel, vaste kast. Aangebouwde garage met veel bergruimte en nogmaals voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en vriezer, onder de garage een royale opbergekelder (geen stahoogte). Garage is tevens voorzien van openslaande deuren én een loopdeur.

Buitenruimte: royale tuin rondom de gehele woning met diverse zithoeken. Een vrijstaande houten overkapping met stalen deuren, vrijstaande houten berging.

Eerste verdieping:

Trapopgang, overloop, tweede toilet met fonteintje, vier ruime slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van openslaande deur naar het balkon gelegen op het oosten. Badkamer met dubbele wastafelmeubel, een douche én een ligbad. Voorzien van twee dakkapellen (badkamer en logeerslaapkamer).

Wenteltrap naar de tweede verdieping:

Ruime bergzolder met dakraam. In de knieschotten, achter op maat gemaakte deurtjes, erg veel bergruimte. Een vijfde slaapkamer op zolder voorzien van een dakraam.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1986;
- CV uit 2008, voor het laatst onderhouden in 2021;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:



Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



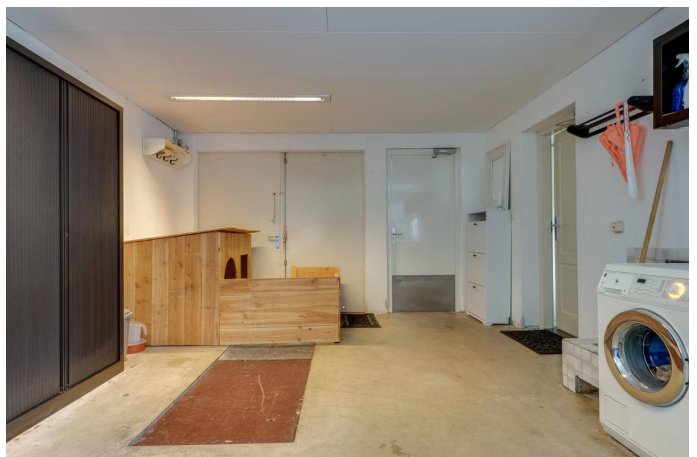


















aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

