

HYACINTENTUIN 10 HOUTEN





ADRES

HYACINTENTUIN 10 TE HOUTEN

VRAAGPRIJS

€615.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 120M²

INHOUD

CIRCA 456M³

BOUWJAAR

2009

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruimte, licht en comfort in een groene en kindvriendelijke woonomgeving!

Welkom aan de Hyacintentuin 10, een instapklare gezinswoning in de geliefde wijk De Tuinen in Houten! Een woning waar alles klopt: modern, energiezuinig, goed onderhouden en met een zonnige tuin waar je het hele jaar geniet. Gebouwd in 2009, combineert deze woning eigentijdse architectuur met een warme sfeer. Dankzij energielabel A, zes zonnepanelen (2023), uitstekende isolatie en stadsverwarming woon je hier comfortabel én duurzaam, met lage maandlasten. Met ca. 120 m² woonoppervlakte, vijf ruime slaapkamers, een verzorgde tuin op het zuidwesten en een vrijstaande berging is dit dé ideale woning voor wie ruimte, rust en gemak zoekt.

Welkom binnen

Via de rustige straat kom je, via de voortuin, binnen in de hal met meterkast. De lichte woonkamer heeft grote ramen en een prettige indeling, waardoor de ruimte direct warm en uitnodigend aanvoelt, ideaal om te ontspannen of samen te zijn. Aan de tuinzijde ligt de eetkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Hier vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over, perfect voor lange zomeravonden of een ontbijt in de ochtendzon.

De open keuken (2016) is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van inbouwapparatuur: combimagnetron, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap en koelkast. Inbouwapparatuur is recent opgefrist, netjes onderhouden en de keuken biedt volop werkruimte voor de kookliefhebber. Verder vind je op de begane grond nog een hal met modern toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, stuk voor stuk licht, ruim en goed indeelbaar; perfect voor een gezin of werk-/logeerkamer. De moderne badkamer (circa 6 jaar oud) is afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel, ligbad en tweede toilet. Dankzij het frisse tegelwerk is het een onderhoudsarme en aangename ruimte.



Tweede verdieping

Een volwaardige extra etage met twee royale slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten en dakramen voor veel licht. Ook vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, plus de unit van de mechanische ventilatie. Alles is netjes afgewerkt en praktisch ingericht.

De buitenruimte is een groot pluspunt! De verzorgde voortuin creëert een prettige afstand tot de straat en een uitnodigende entree. Aan de zijkant ligt een extra tuin, ideaal voor een zitje in de middagzon. De achtertuin op het zuidwesten biedt de hele dag zon en is fraai aangelegd met terras, groene borders en gazon. Achterin staat een vrijstaande stenen berging voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Daarnaast is er aan de zijkant een tweede houten berging met voor- en achterdeur voor gemakkelijke toegang. De tuin beschikt uiteraard over een achterom, handig voor fietsen of afvalcontainers.

Ligging en omgeving

De Hyacintentuin ligt in de populaire, kindvriendelijke wijk De Tuinen: rustig, autoluw en groen, met speelplekken en wandelpaden om de hoek. Winkelcentrum Castellum met supermarkten, winkels, horeca en NS-station Houten Castellum ligt op loopafstand. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn ruim aanwezig. Met 10 minuten fietsen ben je bij het Oude Dorp, winkelcentrum Het Rond of de Rietplas voor een wandeling of duik. De uitvalswegen A12, A27 en A28 zijn uitstekend bereikbaar.

Kortom; een ideale woning voor gezinnen en stellen die rustig willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Fris, licht, modern en klaar voor nieuwe bewoners; hier woon je met plezier, comfort en lage energiekosten!

Indeling van de woning

- Begane grond: Entree, hal met meterkast. Woonkamer, eetkamer met openslaande deuren naar de tuin, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hal met toilet en trapopgang.
- Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.
- Tweede verdieping: Royale verdieping met twee ruime slaapkamers, veel bergruimte en aansluiting voor wasmachine/droger.
- Buitenruimte: Verzorgde voor-, zij- en achtertuin op het zuidwesten met terras, groenborders, twee bergingen en een achterom.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2009
- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Vrijstaande bergingen: ca. 10 m²
- Energielabel A
- Zes zonnepanelen (Trina Solar, 425 Wp, geplaatst in 2023, opbrengst ca. 2500 kWh/jaar)
- Verwarming en warm water via stadsverwarming (Eneco)
- Volledig geïsoleerd: vloer, gevel, dak en HR++ beglazing
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Zonnige tuin op het zuidwesten met achterom en berging
- Rustige, kindvriendelijke straat met speeltuintjes om de hoek
- Gratis parkeergelegenheid in de straat
- Oplevering: in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Space, light, and comfort in a green, family-friendly environment!

Welcome to Hyacintentuin 10, a move-in ready family home in the popular De Tuinen neighborhood in Houten!

A home where everything falls into place: modern, energy-efficient, well-maintained, and featuring a sunny garden you can enjoy all year round.

Built in 2009, this property combines contemporary architecture with a warm and welcoming atmosphere. With an energy label A, six solar panels (2023), excellent insulation, and district heating, you'll live here comfortably and sustainably, with low monthly costs. Offering approx. 120 m² of living space, five spacious bedrooms, a well-kept southwest-facing garden, and a detached storage shed, this is the ideal home for anyone seeking space, peace, and



convenience.

Welcome inside

From the quiet street, you enter through the front garden into the hallway with the meter cupboard.

The bright living room features large windows and a pleasant layout, creating an immediate sense of warmth and comfort, perfect for relaxing or spending time together.

At the rear, the dining area opens onto the sunny back garden through French doors. Indoor and outdoor living flow seamlessly together here, ideal for long summer evenings or a sunny breakfast outdoors.

The open kitchen (2016) is designed in light tones and fitted with built-in appliances: a combi oven, dishwasher, hob, extractor hood, and refrigerator. The appliances have recently been refreshed and are well maintained, and the kitchen offers plenty of workspace for cooking enthusiasts. Also on the ground floor are a hallway with a modern toilet and the staircase to the first floor.

First floor

This level features three comfortable bedrooms, each bright, spacious, and well-proportioned, perfect for a family, home office, or guest room. The modern bathroom (approx. six years old) includes a walk-in shower, vanity unit, bathtub, and second toilet. Thanks to the fresh tilework, it's a low-maintenance and pleasant space.

Second floor

A full additional floor offering two generous bedrooms, both with built-in closets and roof windows for ample natural light. You'll also find connections for the washing machine and dryer, plus the mechanical ventilation unit. Everything is neatly finished and efficiently arranged.

Outdoor space

The outdoor area is a real asset!

The well-maintained front garden provides a pleasant distance from the street and creates an inviting entrance.

To the side, there's an extra garden area, perfect for enjoying the afternoon sun. The southwest-facing backyard enjoys sun throughout the day and is beautifully landscaped with a terrace, green borders, and a lawn. At the back stands a detached brick shed for bicycles, gardening tools, or hobbies. There's



also a second wooden shed on the side with front and rear access for convenience. Of course, the garden includes a back entrance, ideal for bikes or waste bins.

Location and surroundings

Hyacintentuin is located in the popular, child-friendly neighborhood “De Tuinen”, quiet, green, and with little traffic, featuring playgrounds and walking paths nearby. Castellum shopping center, with supermarkets, shops, restaurants, and Houten Castellum railway station, is within walking distance. Schools, daycare, and sports facilities are all close by.

Within a 10-minute bike ride, you can reach Het Oude Dorp, Het Rond shopping center, or Rietplas lake for a walk or swim. The A12, A27, and A28 highways are easily accessible.

In summary

An ideal home for families or couples who want a peaceful setting with all amenities close at hand.

Fresh, bright, modern, and ready for new residents, this home offers comfort, style, and low energy costs!

Layout

- Ground floor: Entrance, hall with meter cupboard. Living room, dining area with French doors to the garden, open kitchen with built-in appliances. Hall with toilet and stairs to the first floor.
- First floor: Landing giving access to three spacious bedrooms and a modern bathroom with shower, bathtub, vanity unit, and toilet.
- Second floor: Full floor with two large bedrooms, plenty of storage, and laundry connections.
- Outdoor space: Well-kept front, side, and southwest-facing back garden with terrace, greenery, two storage sheds, and back entrance.

Key features

- Year of construction: 2009
- Living area: approx. 120 m²
- Detached storage: approx. 10 m²
- Energy label A
- Six solar panels (Trina Solar, 425 Wp each, installed 2023, output approx. 2,500 kWh/year)
- Heating and hot water via district heating (Eneco)
- Fully insulated: floor, walls, roof, and HR++ glazing

- Exterior painting completed in 2021
- Sunny southwest-facing garden with back entrance and storage
- Quiet, family-friendly street with nearby playgrounds
- Free on-street parking
- Transfer date: in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

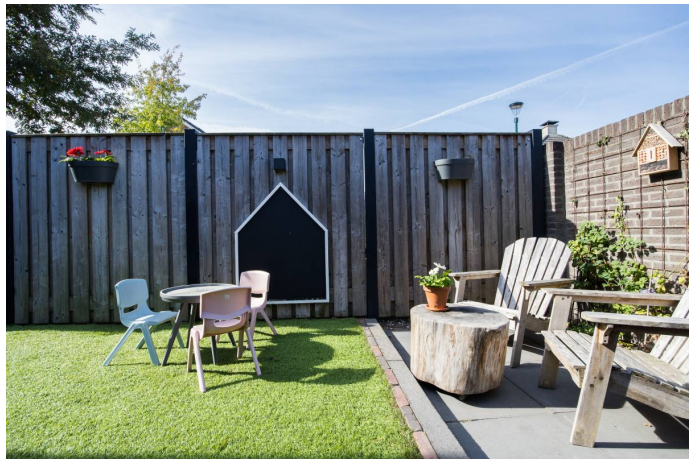
Enable purchase broker:

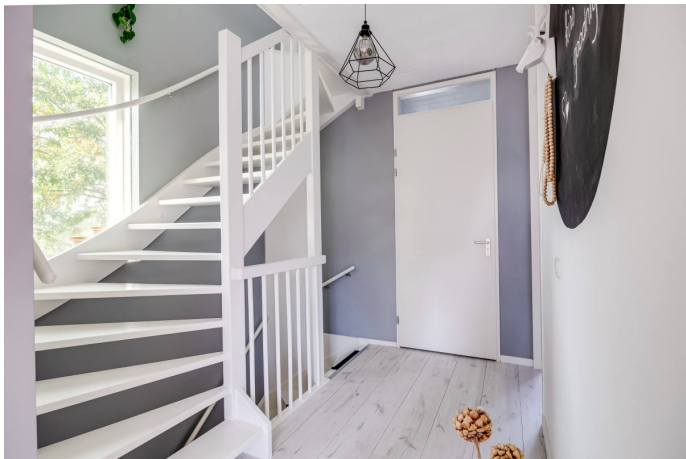
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

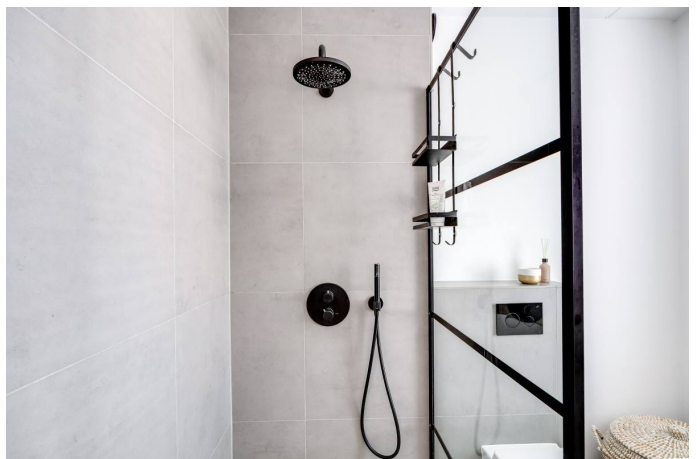
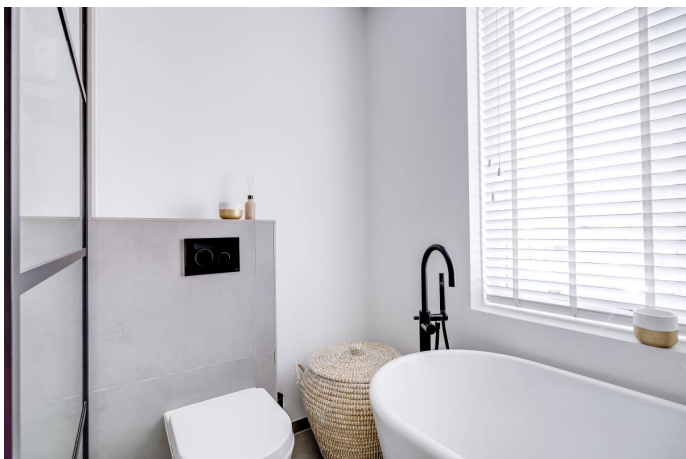
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers on Funda.

















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

