

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



Vraagprijs € 575.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Schapenhoeve 19  
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	1981
Woonoppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Instapklaar wonen met ruimte, comfort én duurzaamheid op een fijne locatie!

Aan een rustige straat in de populaire wijk De Hoeven staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning. Met circa 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, energielabel A en diverse duurzame verbeteringen biedt deze woning alles wat je zoekt voor jarenlang woonplezier. De woning is volledig instapklaar, smaakvol afgewerkt en voorzien van moderne gemakken zoals vloerverwarming, airconditioning, een schuifpui naar de tuin en een royale dakkapel op de tweede verdieping.

De wijk De Hoeven staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, ruime opzet en groene omgeving. Je woont hier op korte afstand van scholen, speelvoorzieningen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook het centrum Het Rond met NS-station is eenvoudig bereikbaar. Een ideale woonomgeving waar rust, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd. Zo zijn het dak, de vloer en de gevel nageïsoleerd, is in 2023 triple glas geplaatst en is de woning voorzien van energielabel A. Ook de voordeur is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in kunststof met triple glas. Dankzij deze energiebesparende maatregelen profiteer je van een comfortabel woonklimaat én lagere energiekosten.

Ben jij op zoek naar een duurzame, ruime en instapklaare woning op een fijne locatie in Houten? Dan is Schapenhoeve 19 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact op en ervaar zelf hoeveel wooncomfort deze complete gezinswoning te bieden heeft!

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.



“  
Instapklaar wonen met  
ruimte, comfort én  
duurzaamheid op een fijne  
locatie!

# INDELING *Woning*

## Begane grond

Je komt binnen in de verzorgde entree waar zich aan de rechterzijde de toiletruimte met toilet en fontein bevindt. Aangrenzend vind je de meterkast. Vanuit de hal bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping, voorzien van nieuwe trapbekleding. Aan de voorzijde van de woning ligt de nette open keuken. Deze beschikt over de benodigde inbouwapparatuur en een elektrisch bedienbaar dakraam dat zorgt voor extra lichtinval en een prettige sfeer tijdens het koken. Tussen de keuken en de woonkamer is volop ruimte aanwezig voor een royale eettafel waar je gezellig samenkomt voor lange diners, huiswerkmomenten of een kop koffie in de ochtendzon. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en vormt een heerlijke leefruimte. Dankzij de strakke stucwerkafwerking van wanden en plafonds, de pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming en de aanwezige airconditioning geniet je hier het hele jaar door van optimaal wooncomfort. De grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en verbindt binnen op een natuurlijke manier met buiten.

## Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een nieuwe schutting, een praktische berging, een achterom en een overkapping. Dit is een plek waar je op zomerdagen geniet van een barbecue met vrienden, terwijl de kinderen spelen of waar je na een drukke werkdag nog even heerlijk kunt ontspannen in de avondzon. Dankzij de overkapping zit je ook tijdens minder zonnige dagen comfortabel buiten en verleng je moeiteloos het buitenseizoen.

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-



“

Ruime opzet en 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 rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



# INDELING *Woning*

## Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomernachten een aangenaam slaapklimaat gewaarborgd blijft.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een wastafelmeubel. Een fijne ruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een dakraam voor natuurlijke lichtinval en de opstelplaats van de cv-ketel.

Aansluitend bereik je de royale vierde slaapkamer. Dankzij de in 2020 geplaatste dakkapel is hier een volwaardige en lichte kamer ontstaan die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De dakkapel is voorzien van een rolluik en achter de knieschotten beschik je over praktische bergruimte.

De ruimte is recent geïsoleerd en voorzien van een grondlaag. De verdere afwerking dient nog naar eigen wens te worden uitgevoerd, wat de mogelijkheid biedt om de verdieping geheel naar eigen smaak af te werken.

Ben jij op zoek naar een duurzame, ruime en instapklare woning op een fijne locatie in Houten? Dan is Schapenhoeve 19 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact op en ervaar zelf hoeveel wooncomfort deze complete gezinswoning te bieden heeft!

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-



“  
Royale hoofdslaapkamer  
aan de achterzijde



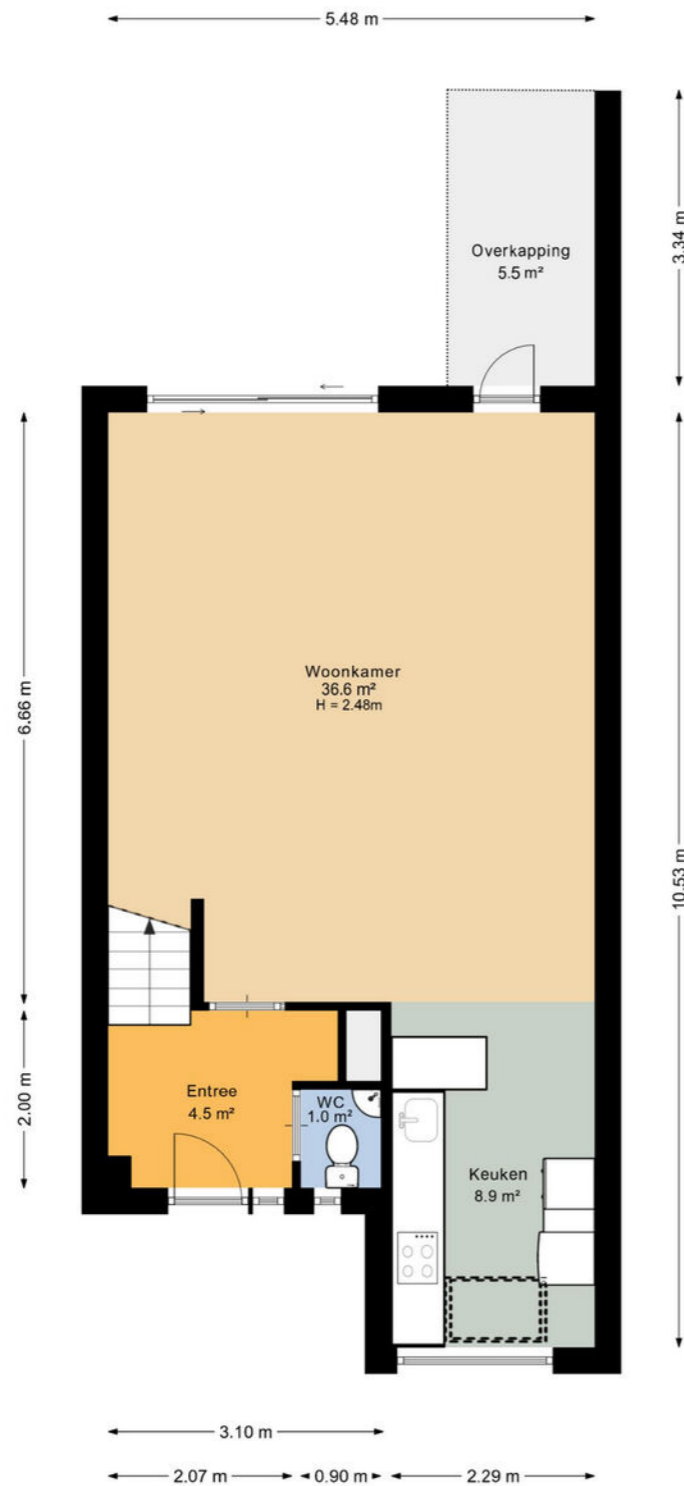




# PLATTEGROND

*Woning*

Schapenhoeve 19 , Houten  
Begane grond



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

# PLATTEGROND

*Woning*

Schapenhoeve 19 , Houten  
Eerste verdieping

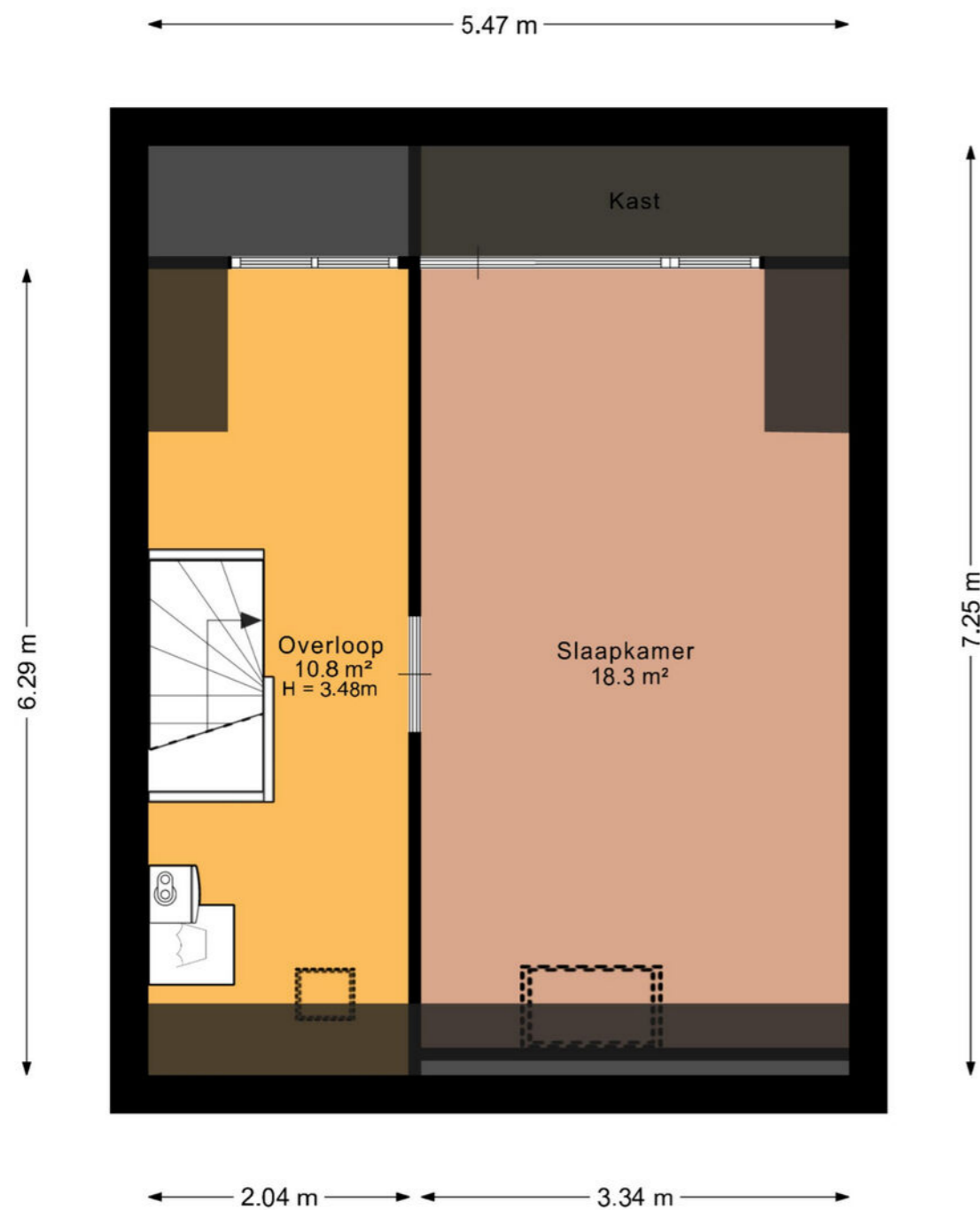


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

## Schapenhoeve 19 , Houten Tweede verdieping

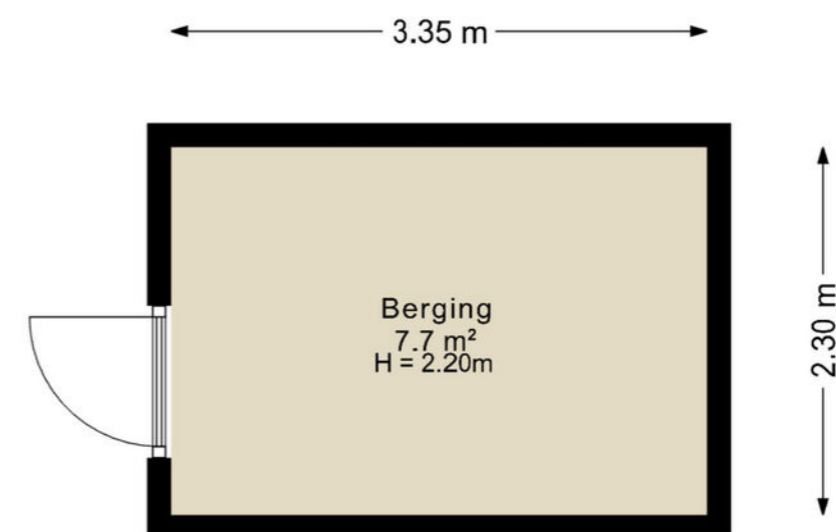


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

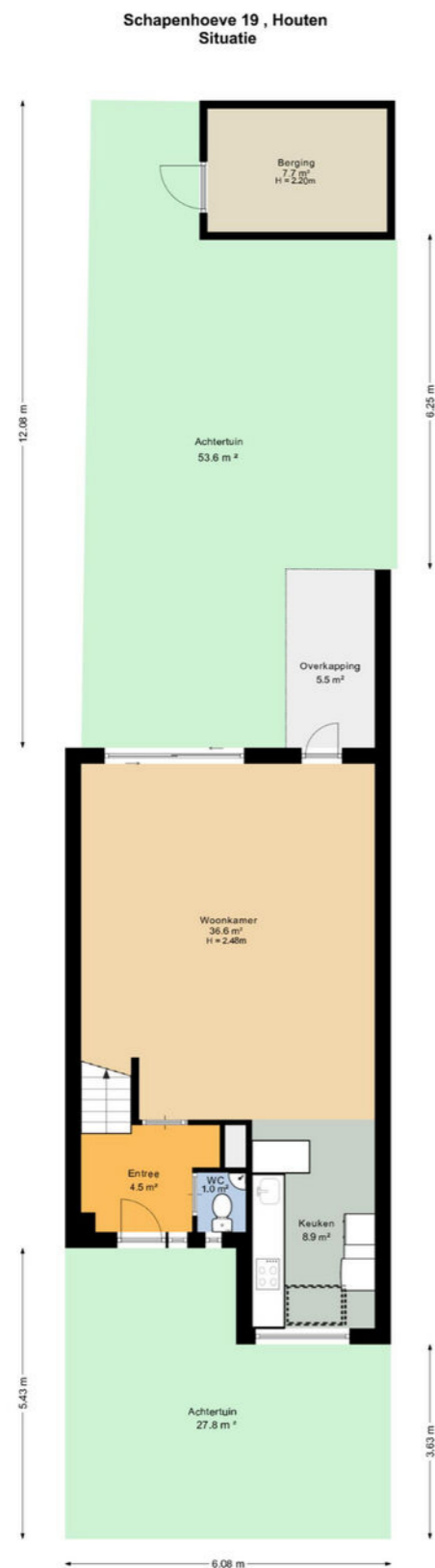
Woning

## Schapenhoeve 19 , Houten Berging



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente Houten  
Sectie | Perceel A | 11071  
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://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'.

## Bedenkijd

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 hypotheekverstrekende 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



# 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





# 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.

**Interesse?**  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



### *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)

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,

*Robin*



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