

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



Vraagprijs € 700.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Torenmuur 38 Houten



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij 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	2002
Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	189 m ²
Inhoud	492 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Ruimte, comfort en een uitstekende ligging komen in deze royale uitgebouwde eengezinswoning perfect samen. Met een eigen parkeerplaats op eigen terrein, een lichte uitgebouwde woonkamer, vier ruime slaapkamers en volop bergruimte en vrij uitzicht is dit een woning waar je direct kunt genieten. De ligging aan de rand van het Castellum is bovendien ideaal: het NS-station, winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand, terwijl je tegelijkertijd heerlijk rustig woont en geniet van een vrij uitzicht.

De Muur staat bekend om de fijne woonomgeving met veel groen en uitstekende fietsverbindingen. Stap je op de fiets, dan bereik je binnen enkele minuten niet alleen het gezellige winkelcentrum Castellum, maar ook het prachtige buitengebied van Houten. Hier kun je heerlijk wandelen, hardlopen of fietsen langs weilanden, boomgaarden en de karakteristieke Kromme Rijn. Zo geniet je iedere dag van de perfecte combinatie van alle voorzieningen dichtbij én de rust en ruimte van het omliggende landschap.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de royale, uitgebouwde woonkamer binnen.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde, die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een prettige verbinding met de achtertuin. Door de uitbouw is een royale leefruimte ontstaan waar je moeiteloos een comfortabele zithoek en een grote eethoek kunt creëren. Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne keuken, uitgevoerd in een praktische dubbele wandopstelling. De keuken heeft een eigentijdse kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor je hier met veel plezier kookt. Twee hoogwaardige, op maat gemaakte kasten bieden een zee aan praktische bergruimte en sluiten prachtig aan bij de uitstraling van de woning. Dankzij het doordachte maatwerk wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Deze stijlvolle kasten blijven in de woning achter en vormen een waardevolle en praktische toevoeging. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie tropisch hardhouten vloer. De wanden zijn voorzien van strak renovliesbehang, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

“

Ruimte, comfort en een uitstekende ligging komen in deze royale uitgebouwde eengezinswoning perfect samen.



Omschrijving *Woning*

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijk tweede toilet. De royale slaapkamer alsmede de badkamer aan de achterzijde is voorzien van rolluiken, waardoor je hier optimaal geniet van comfort en privacy. De complete badkamer is ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel en kranen. Het separate tweede toilet op de overloop zorgt voor extra gemak. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer, die is voorzien van twee vaste inbouwkasten. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer en ook hier zijn de wanden voorzien van strak renovliesbehang.

Tweede verdieping: Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de voorzolder bereik je twee volwaardige kamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra licht en leefruimte, beide dakkapellen zijn voorzien van rolluiken. Ook deze verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer en ook hier zijn de wanden voorzien van strak renovliesbehang. Daarnaast beschikt deze verdieping over veel praktische bergruimte, een separate kast met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een handige vliering waar je gemakkelijk extra spullen kunt opbergen.

Buiten

De achtertuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Aan de voorzijde beschik je over een eigen parkeerplaats op eigen terrein, zodat je altijd gemakkelijk kunt parkeren. Ook aan het wooncomfort is gedacht: alle ramen, met uitzondering van die van de badkamer, én de achterdeur zijn voorzien van horren. Zo geniet je volop van frisse lucht, zonder ongewenste bezoekers. Bovendien is de woning zo goed als instapklaar. De raambekleding, waaronder sfeervolle gordijnen en luxe jaloezieën, blijft achter en zorgt direct voor een stijlvolle en comfortabele uitstraling. Kortom: koffers pakken en verhuizen maar!

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

Deze 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-zelfbewoningsclausule en



“

De moderne keuken,
uitgevoerd in een
praktische dubbele
wandopstelling.



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 hout
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming

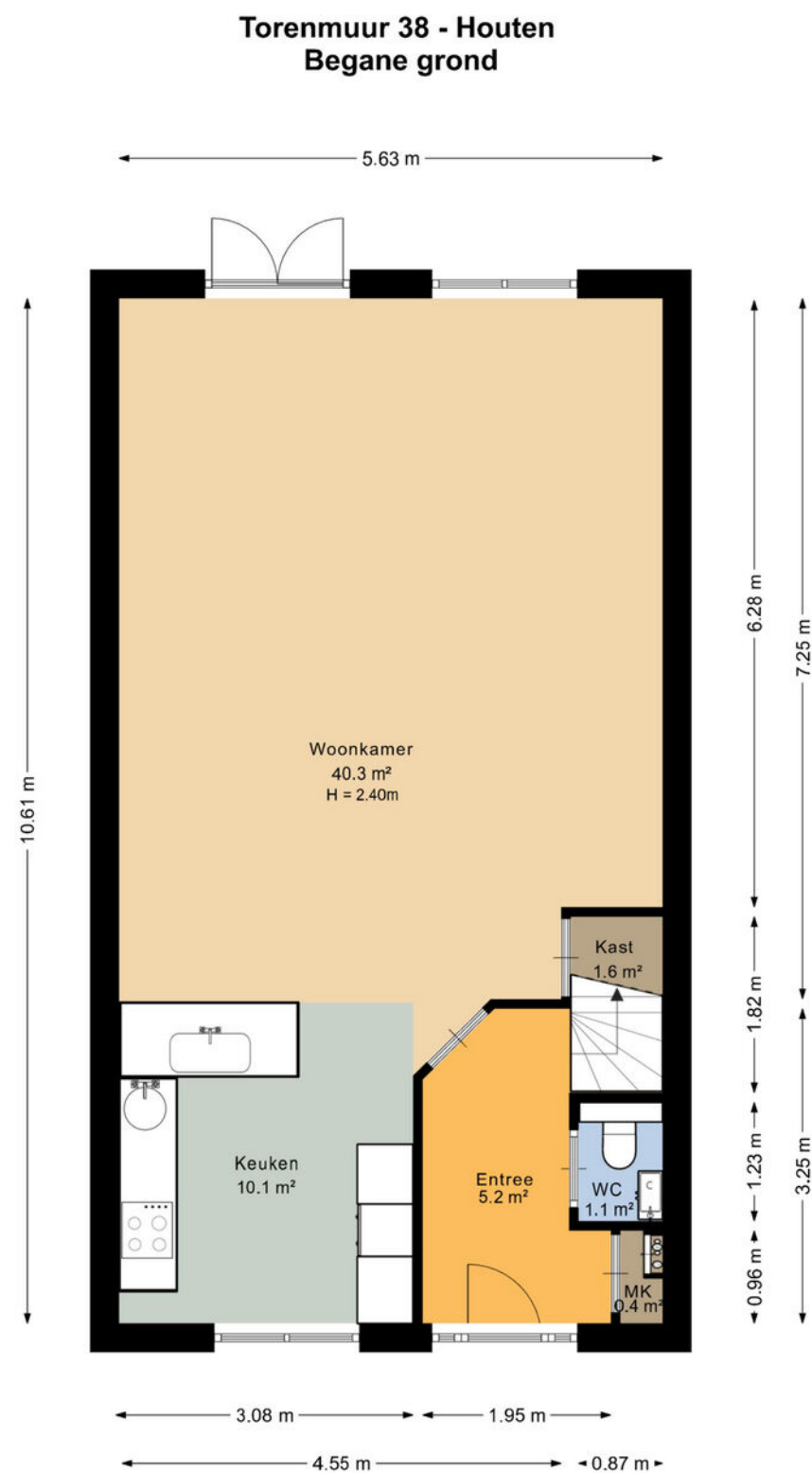






PLATTEGROND

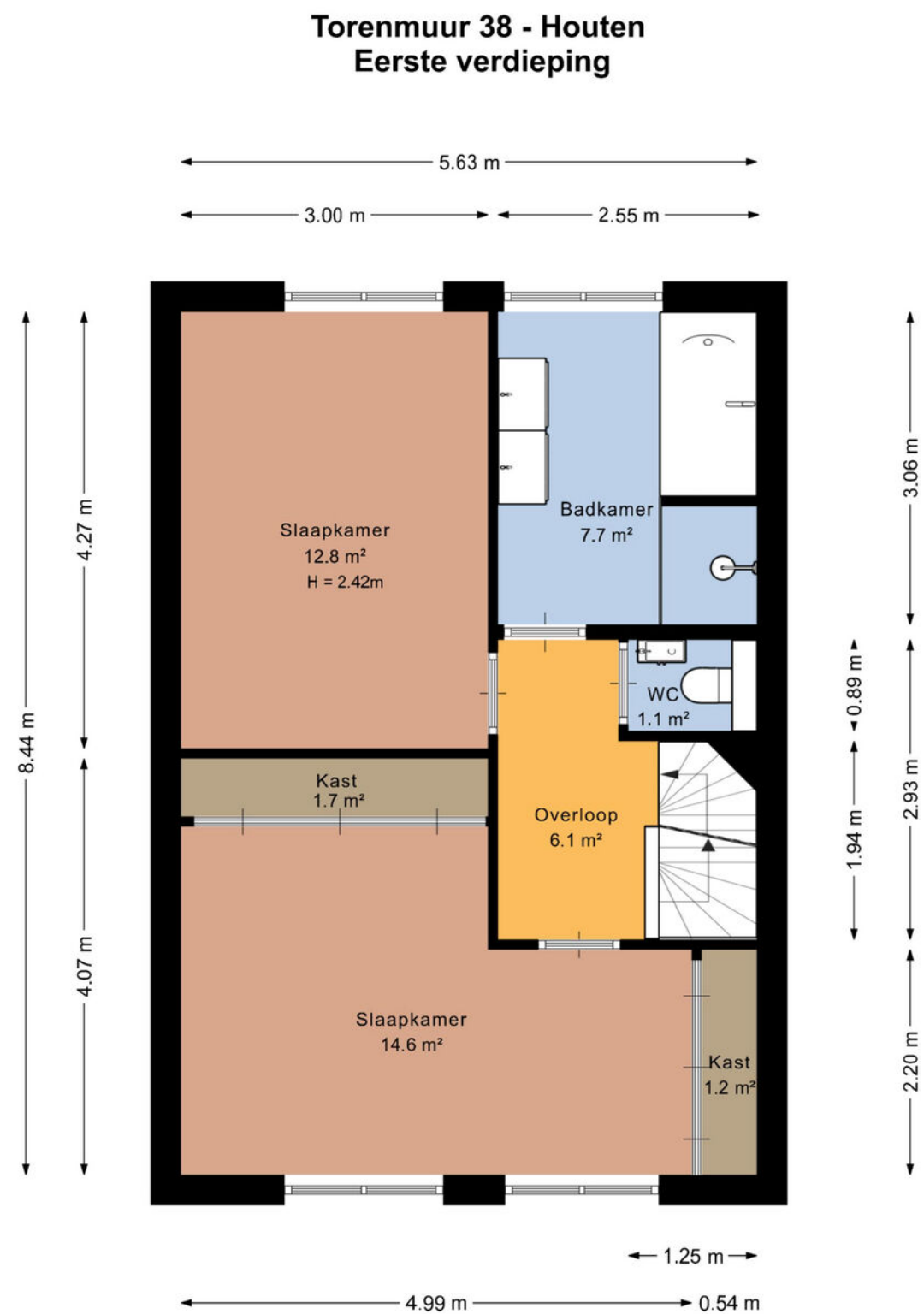
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

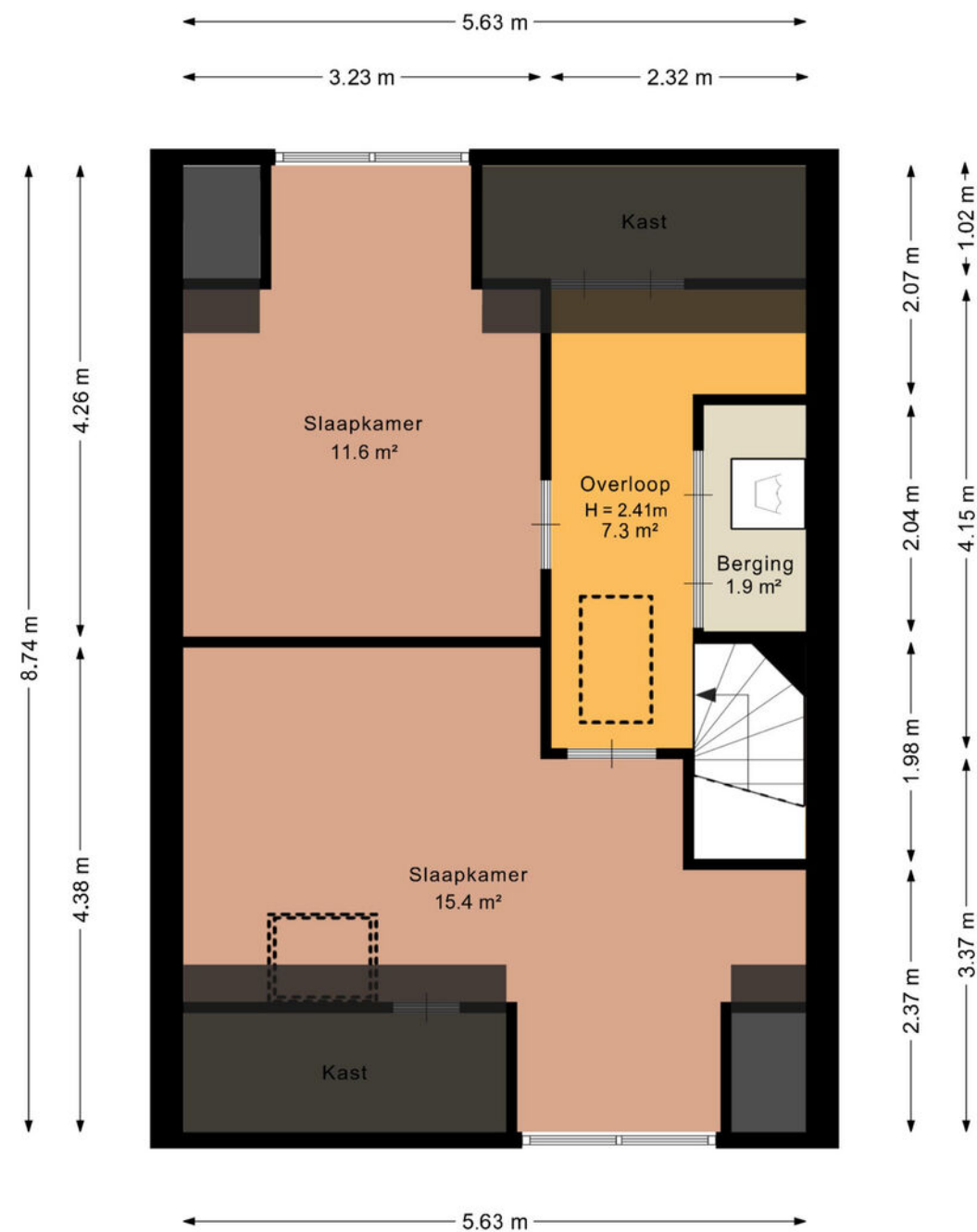


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Torenmuur 38 - Houten
Tweede verdieping

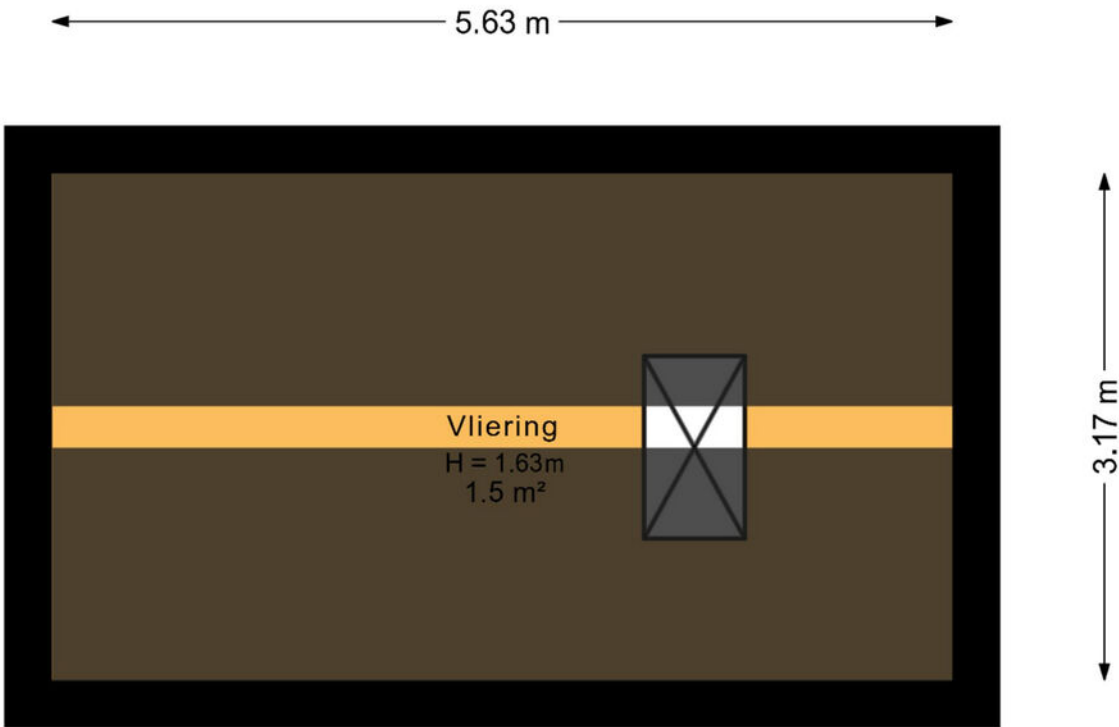


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Torenmuur 38 - Houten
Vliering

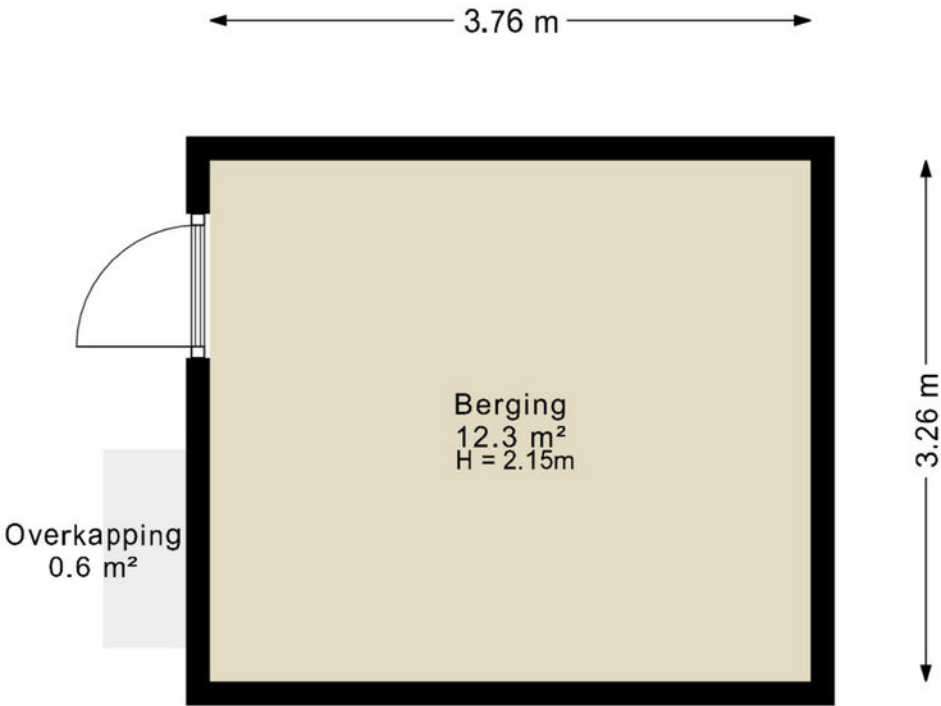


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

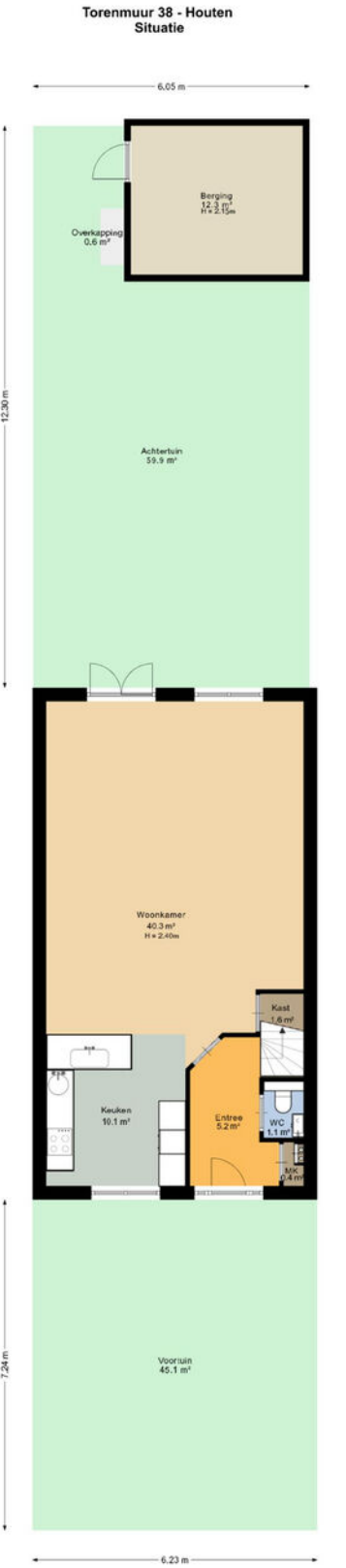
Torenmuur 38 - Houten Berging



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

Worship



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
—	Vastgestelde kadastrale grens
—	Voorlopige kadastrale grens
—	Administratieve kadastrale grens
—	Bebouwing

Voor een eensluitend uittekstsel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster op de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Houten
Sectie	B
Perceel	2172

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom



Vollent 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'.

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 inroepen 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

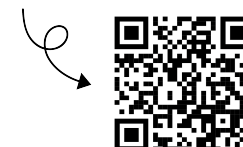
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals 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





LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De 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.

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

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?



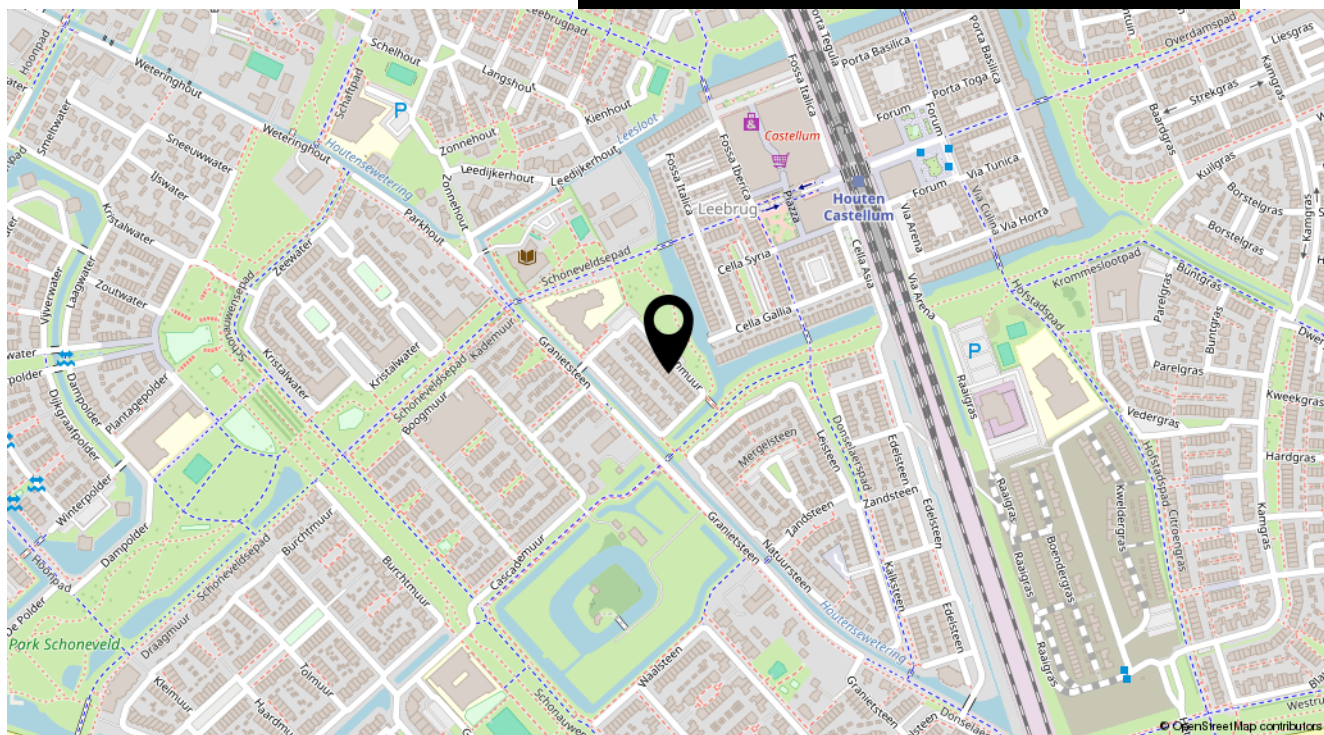
Maak kennis met ons team
Scan de QR code



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

LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Wulven is een wijk in de gemeente Houten, gelegen in de provincie Utrecht in Nederland. Het is een relatief nieuwe wijk die zich bevindt aan de zuidoostkant van Houten. De wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeshuizen en appartementen en is ontwikkeld tussen 1995 en 2005. Het hart van de wijk wordt gevormd door het Wulvenplein, waar zich een winkelcentrum bevindt. Hier zijn onder andere een supermarkt, een bakker en een drogisterij te vinden. Ook zijn er diverse horecagelegenheden en een sportschool gevestigd. Wulven is omgeven door groen en water. In het noorden bevindt zich het bosgebied Wulven, waar men kan wandelen en fietsen. In het westen ligt het Amsterdam-Rijnkanaal en in het zuiden de rivier de Lek. Verder is er in de wijk ook een basisschool, kinderopvang en een gezondheidscentrum aanwezig. De wijk heeft goede verbindingen met het openbaar vervoer. Er rijden diverse buslijnen door de wijk en het treinstation Houten Castellum bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen.