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

DE KEIZER
makelaarsgroep



| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 625.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |
| Energielabel | A |

# Merelhaag 14
# HOUTEN

# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —

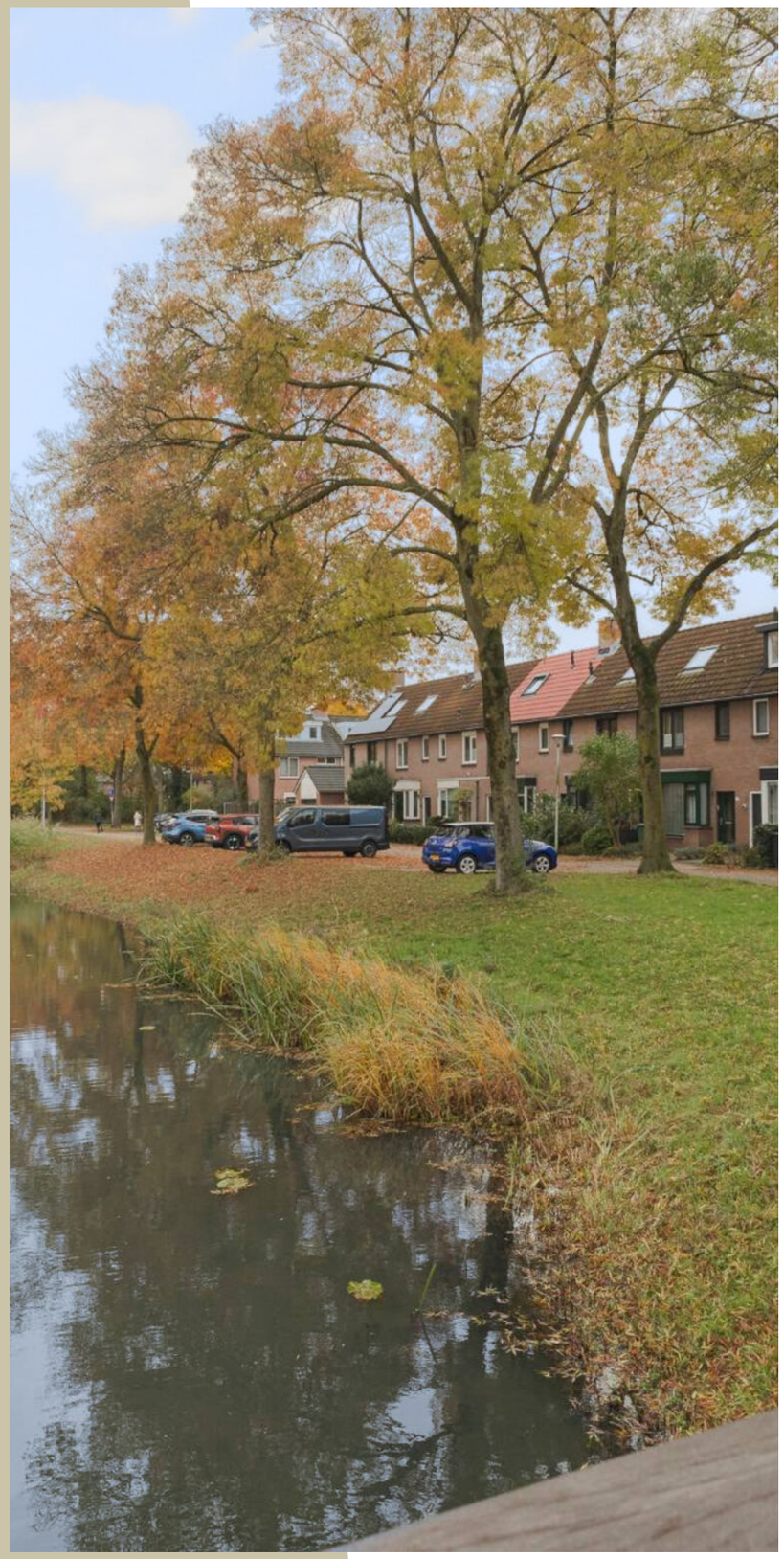



***W***ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

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.

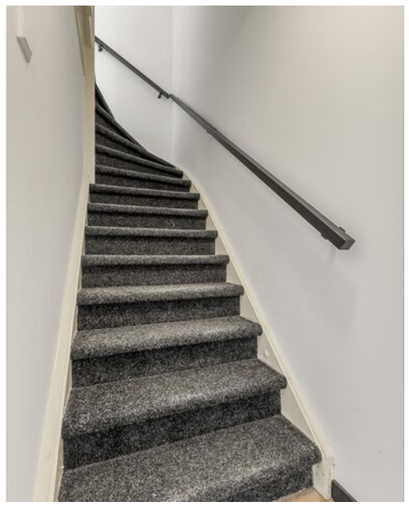
De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

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 *Woning*

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 1982 |
| Woonoppervlakte | 123 m² |
| Perceeloppervlakte | 133 m² |
| Inhoud | 413 m³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Energielabel | A |

# OMSCHRIJVING *Woning*





> "
>
> De uitgebouwde woonkamer is dankzij de grote schuifpui en de dakramen heerlijk licht.



Sommige woningen moet je gewoon van binnen zien om écht verrast te worden. En dit is er zo één! Achter de gevel schuilt een heerlijk ruime en bijzonder smaakvol afgewerkte woning, waar werkelijk aan alles is gedacht. Wat dacht je van een moderne keuken met kookeiland (2025), een luxe en recent geplaatste badkamer, airconditioning, strak gestuukte wanden en plafonds, stijlvolle stalen deuren, een prachtige visgraatvloer, twee dakkapellen én een uitgebouwde beneden verdieping? Hier ga je niet eerst aan de slag met verbouwen of renoveren. Je hoeft alleen nog maar je meubels neer te zetten, de verhuisdozen uit te pakken en te genieten van je nieuwe thuis!
Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier in de ruim opgezette, groene en geliefde wijk 'De Haag', een fijne woonomgeving voor jong en oud. Met volop groenvoorzieningen en diverse speelveldjes in de buurt is het hier heerlijk wonen. En hoe fijn is dat: winkelcentrum 'Het Rond' ligt letterlijk om de hoek! Hier vind je een uitgebreid winkelaanbod, het NS-station, een bioscoop en theater. Liever de natuur in? Het prachtige wandelgebied Nieuw Wulven ligt aan het einde van de straat. Bovendien sta je binnen circa 20 minuten fietsen of slechts 10 minuten met de trein midden in de historische binnenstad van Utrecht. Een ideale combinatie van rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Indeling
Begane grond: Via de entree kom je in de hal met een garderobe nis en de meterkast. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen, waar de erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval. De stijlvolle afwerking en de fraaie visgraatvloer geven de ruimte direct een luxe uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om te koken, gezellig samen te komen en uitgebreid te tafelen. De uitgebouwde woonkamer is dankzij de grote schuifpui en de dakramen heerlijk licht. De visgraatvloer loopt fraai door over de gehele begane grond, wat zorgt voor een mooi en rustig geheel. Ook aan comfort is gedacht: de aanwezige airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Daarnaast beschikt de woonkamer over vloerverwarming. De volledige begane grond is in 2025 verbouwd; de uitbouw is opnieuw geplaatst, er zijn kunststof kozijnen geplaatst, er is een nieuwe keuken geplaatst en er is vloerverwarming aangelegd.  Halverwege de woonkamer bevindt zich de tweede hal met het toilet (2025) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

# OMSCHRIJVING *Woning*

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de moderne badkamer (2025) en de trap naar de tweede verdieping. In 2025 zijn er op deze verdieping kunststof kozijnen geplaatst en dit jaar is de hele verdieping voorzien van een PVC vloer, de wanden en plafonds zijn toen ook opnieuw gespoten. Aan de voorzijde bevinden zich een slaapkamer en de luxe, recent geplaatste badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, vloerverwarming, toilet en stijlvol wastafelmeubel.
Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. De grootste is uitstekend geschikt als slaap- of logeerkamer, terwijl de kleinere kamer zich perfect leent als kinderkamer, werkplek of hobbyruimte. Ook op deze verdieping is de fraaie visgraatvloer doorgelegd, waardoor de stijlvolle afwerking mooi wordt voortgezet.

Tweede verdieping: De bovenste verdieping biedt verrassend veel ruimte! Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de cv-ketel. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, beide voorzien van elektrische rolluiken, is hier een heerlijk lichte en ruime verdieping ontstaan.
De royale kamer is uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer, maar biedt ook de mogelijkheid om twee afzonderlijke kamers te creëren. Ideaal voor een groter gezin, een thuiswerkplek of een combinatie daarvan. Ook hier zorgt airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat.







> “
>
> Een heerlijke plek om te koken, gezellig samen te komen en uitgebreid te tafelen.

***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-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.









GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van Geld Xpert kun je bouwen*





# KENMERKEN
*Woning*

| | |
|---|---|
| Ligging | aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Schuur/berging | vrijstaand steen |
| Garage | geen garage |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warmwater | c.v.-ketel |
































Beautiful
Day


Beautiful
Day







> De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

# OMSCHRIJVING *Woning*

Buitenruimte: Aan de voorzijde grenst de woning aan een groenstrook met water, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Achterin staat een stenen berging met praktische vliering, ideaal voor fietsen en extra bergruimte. Via de achterom loop je bovendien direct het speelveldje op. Extra fijn voor gezinnen met kinderen!

Kortom, een verrassend ruime, luxe afgewerkte en uitstekend onderhouden woning op een fantastische locatie. Met volop leefruimte, vier (mogelijk vijf) slaapkamers, een heerlijke tuin en alle voorzieningen binnen handbereik is dit een plek waar je je direct thuis voelt. Kom kijken en laat je verrassen!

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.





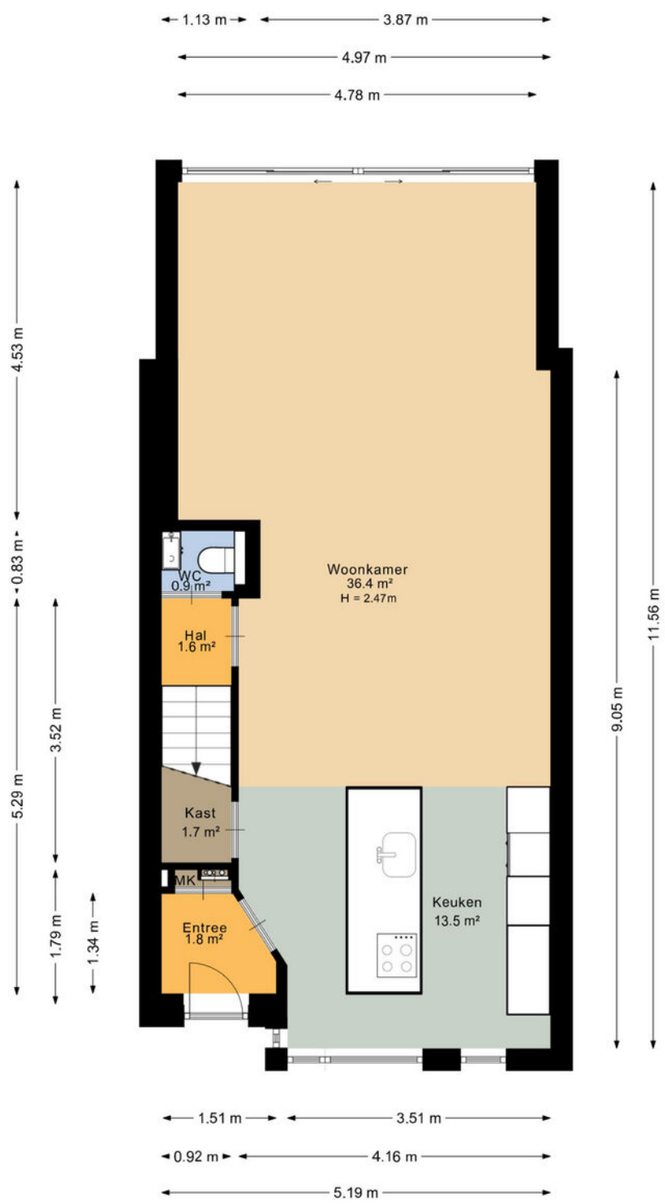




# PLATTEGROND

*Woning*

**Merelhaag 14, Houten**
**Begane grond**

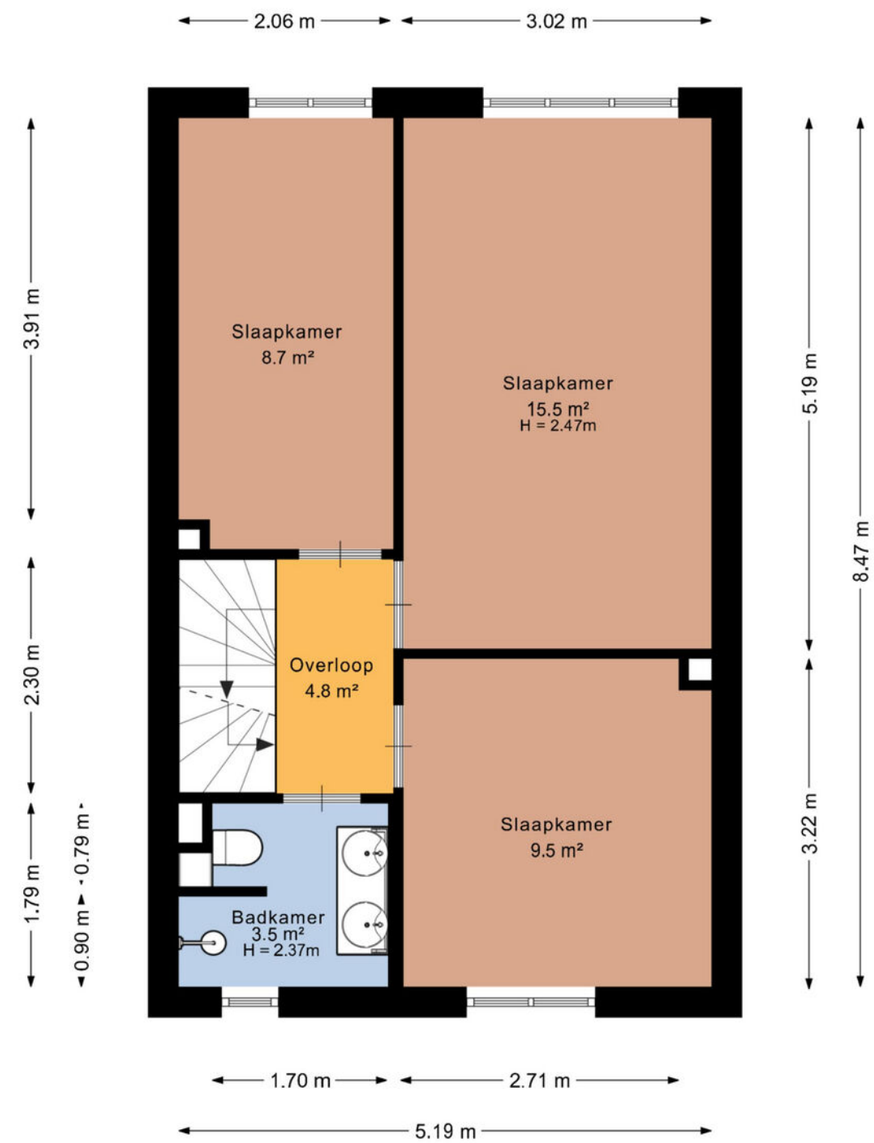



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

**Merelhaag 14, Houten**
**Eerste verdieping**

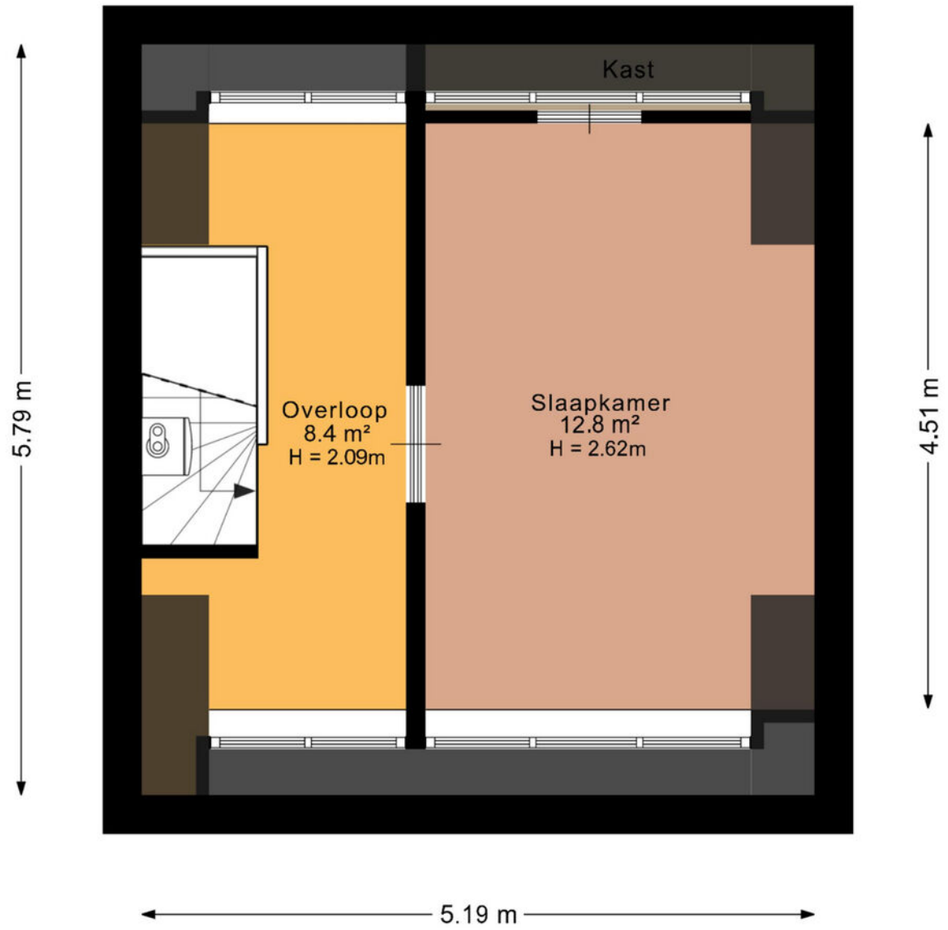



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

## Merelhaag 14, Houten
## Tweede verdieping

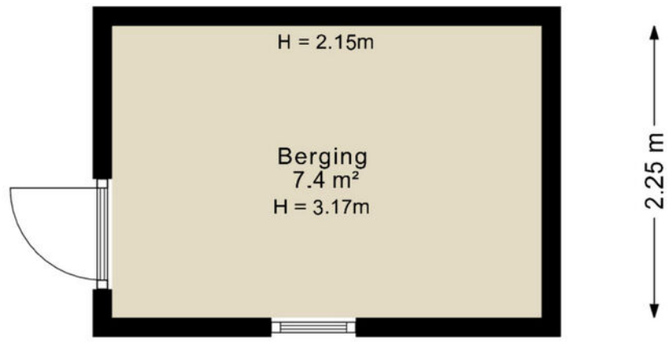



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

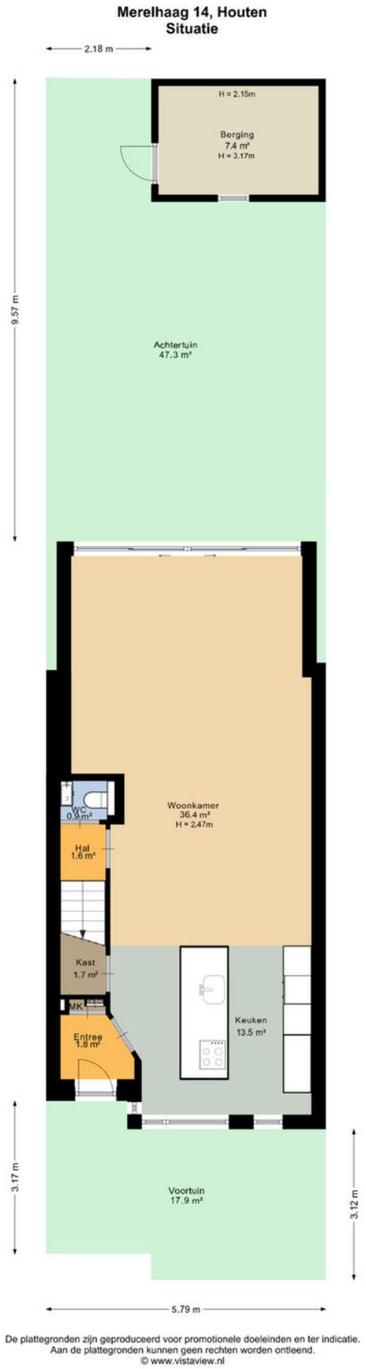
Woning

## Merelhaag 14, 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 \| 4690 |
| 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 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*

**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

**STAP 1** 
Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod


**STAP 2**

**STAP 3** 

Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis


**STAP 4**

**STAP 5** 
Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken


**STAP 6**

**STAP 7** 
Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport opmaken voor de hypotheekverstrekker


**STAP 8**

**STAP 9** 
Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering


**STAP 10**

# WIJ | DE KEIZER *50 jaar*

### *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 waardebepaling 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




NVM

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

DE KEIZER
makelaarsgroep

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur