

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



Vraagprijs € 1.450.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Waalseweg 52 e
Tull En 'T Waal



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	1973
Woonoppervlakte	215 m ²
Perceeloppervlakte	8125 m ²
Inhoud	871 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 (uit te breiden naar 4)
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Woning



Landelijk wonen met volop ruimte, rust en privacy, een unieke kans in het geliefde Tull en 't Waal! Deze vrijstaande woning ligt op een prachtige landelijke locatie in het geliefde Tull en 't Waal en biedt alles wat je zoekt als je vrij wilt wonen met volop privacy en eindeloze mogelijkheden.

Via de lange oprit bereik je de woning, die fraai is teruggelegen van de weg. Hierdoor geniet je zowel aan de voor- als achterzijde van optimale privacy. Zodra je het erf oprijdt, ervaar je direct de rust en de ruimte die deze bijzondere plek kenmerken. Hier woon je midden in het groen, omringd door natuur en met alle vrijheid om volop van het buitenleven te genieten.

De royale tuin rondom de woning is een heerlijke plek om te ontspannen. Op warme dagen neem je een verfrissende duik in het zwembad, terwijl je het hele jaar door kunt genieten van de luxe van de jacuzzi. Er is altijd wel een fijn plekje in de zon of schaduw te vinden om te genieten van een goed boek, een gezellige barbecue of lange zomeravonden met familie en vrienden. Ben je een liefhebber van paarden of droom je ervan om dieren aan huis te houden? Dan biedt deze woning volop mogelijkheden. Achter de woning bevinden zich paardenstallen en dankzij het royale perceel is er alle ruimte om je hobby of passie aan huis te realiseren. Ook voor het houden van andere dieren of het creëren van een eigen buitenparadijs biedt deze locatie volop kansen. Daarnaast beschikt de woning over een garage met ruimte voor een auto, fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. De praktische achterom zorgt ervoor dat je het perceel gemakkelijk kunt bereiken en maakt het geheel extra functioneel.

Hoewel je hier geniet van rust en een landelijke omgeving, woon je verrassend centraal. De voorzieningen van omliggende dorpen en steden, zoals Houten, Nieuwegein en Utrecht, liggen binnen handbereik en ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Zo profiteer je iedere dag van het beste van twee werelden: de rust van het buitenleven én het gemak van een centrale ligging.

Kortom, deze woning verrast niet alleen door de royale afmetingen, maar ook door de doordachte indeling, de hoogwaardige afwerking en de vele mogelijkheden om de woning volledig op jouw woonwensen af te stemmen.

“

Landelijk wonen met volop ruimte, rust en privacy!



INDELING *Woning*

Ruimte, licht en verrassende details.

Zodra je de woning binnenstapt, word je verwelkomd in de ruime entree met een stijlvolle uitstraling. Hier bevindt zich het moderne toilet, dat in 2010 is vernieuwd. Wat direct de aandacht trekt, is de bijzondere trap naar de eerste verdieping. De glazen uitvoering maakt deze trap tot een echte eyecatcher en geeft de hal een eigentijdse en luxe uitstraling. Vanuit de hal loop je door naar de indrukwekkend ruime woonkamer. Deze leefruimte is in 2009 uitgebouwd, waardoor een heerlijke, royale woonkamer is ontstaan waar je met gemak met het hele gezin én vrienden kunt genieten. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt de ruimte nog groter aan. De speelse indeling zorgt voor meerdere gezellige zithoeken, zodat er altijd wel een fijne plek is om te ontspannen. Daarnaast is er een ruime werkhoek gecreëerd, die net voldoende is afgescheiden van de woonkamer om rustig thuis te kunnen werken, zonder het contact met de leefruimte te verliezen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken, dé plek waar koken, tafelen en gezellig samenzijn samenkomen. Het massief uitgevoerde keukenblok is niet alleen een blikvanger, maar ook voorzien van werkelijk alle denkbare inbouwapparatuur. Van een indrukwekkend Boretti-fornuis tot een stoomoven en tal van andere luxe voorzieningen: hier ontbreekt het je werkelijk aan niets. Of je nu een uitgebreid diner bereidt of gezellig aan de keukentafel de dag doorneemt, deze keuken vormt zonder twijfel het hart van de woning.

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 overige relevante bepalingen.



“

Stijlvolle uitstraling

INDELING *Woning*

Vanuit de keuken stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Daarnaast bereik je via de keuken de praktische bijkeuken, voorzien van de wasmachineaansluiting en extra bergruimte. Vanuit hier heb je direct toegang tot de aangebouwde, bijzonder ruime garage. Deze biedt plaats voor een auto, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een boot, het creëren van een hobbyruimte of extra opslag. Hier bevinden zich tevens de cv-installaties.

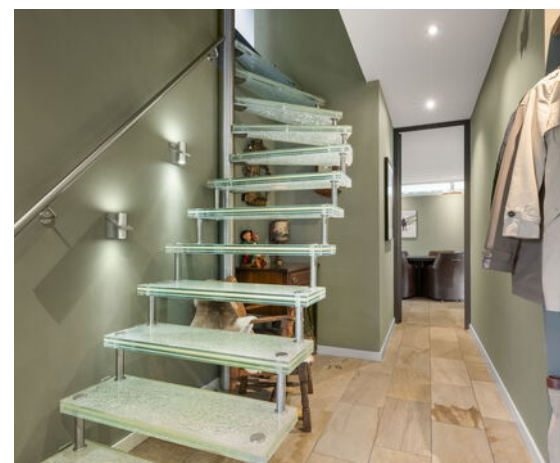
De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer voorzien van vloerverwarming, die perfect aansluit bij de luxe uitstraling van de woning. De glad gestucte wanden en plafonds zorgen voor een strak en tijdloos geheel, waardoor de ruimtes een rustige en verzorgde uitstraling hebben.

Verdieping: Via de fraaie glazen trap bereik je de eerste verdieping. Ook deze verdieping is volledig naar de wensen van de huidige bewoners ingedeeld. Op dit moment beschikt de woning over twee zeer royale slaapkamers, maar dankzij de slimme indeling is het eenvoudig mogelijk om hier maar liefst vier volwaardige slaapkamers te realiseren. Ideaal als je een groter gezin hebt of behoefte hebt aan extra werk-, hobby- of logeerkamers.

Op de overloop vind je daarnaast nog een praktische opbergkast voor extra bergruimte. De moderne badkamer is in september 2020 vernieuwd en straalt comfort en luxe uit. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol dubbel wastafelmeubel, zodat je de dag ontspannen kunt beginnen.

De verdieping is afgewerkt met een warme houten vloer en ook hier zijn de wanden strak en glad gestuct, waardoor de verzorgde en luxe uitstraling van de begane grond naadloos wordt doorgetrokken.

Vanuit één van de slaapkamers heb je bovendien toegang tot een handige vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.



“

Fijne plek is om te
ontspannen



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

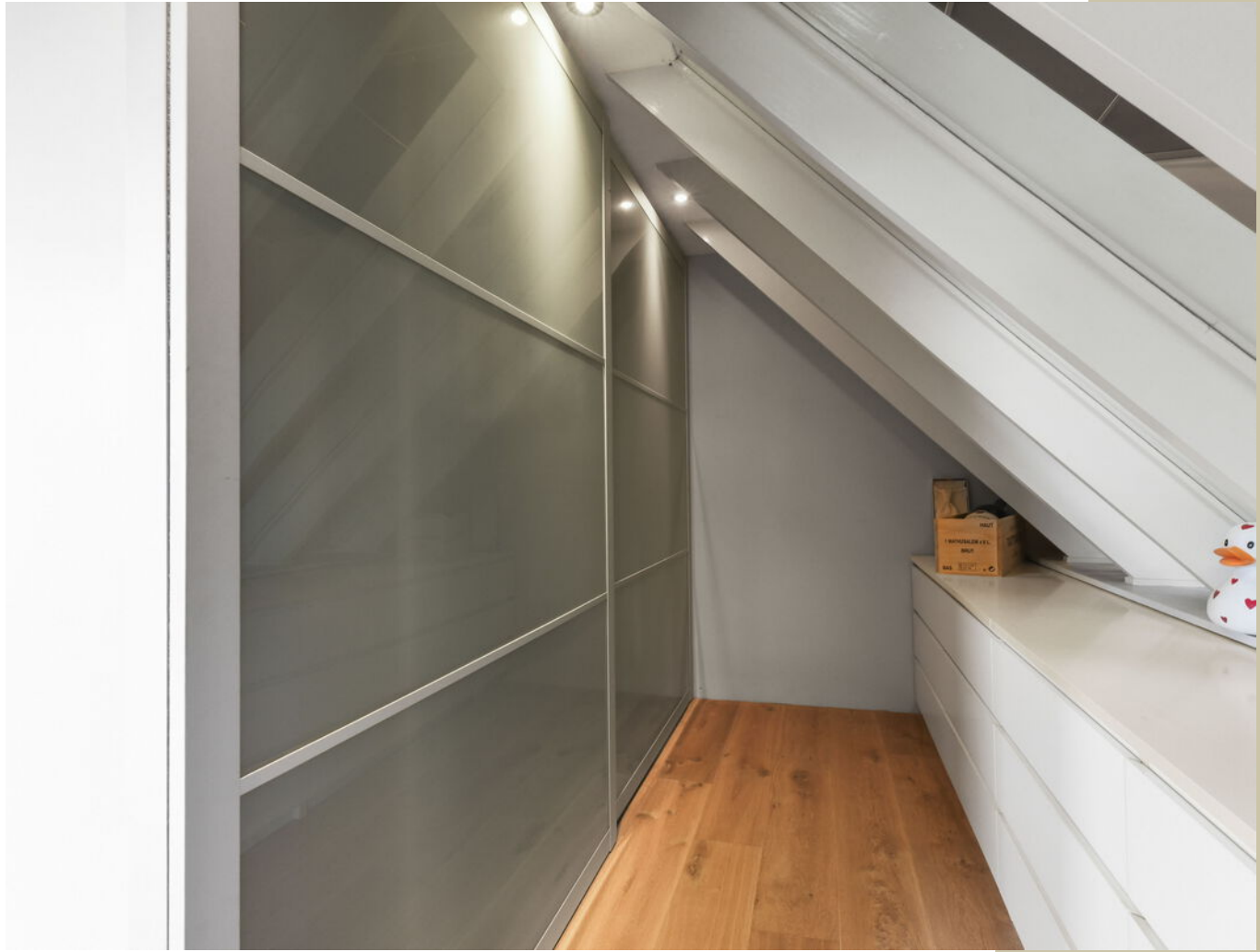
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v. - vloerverwarming benedenverdieping
Warmwater	c.v.-ketel

















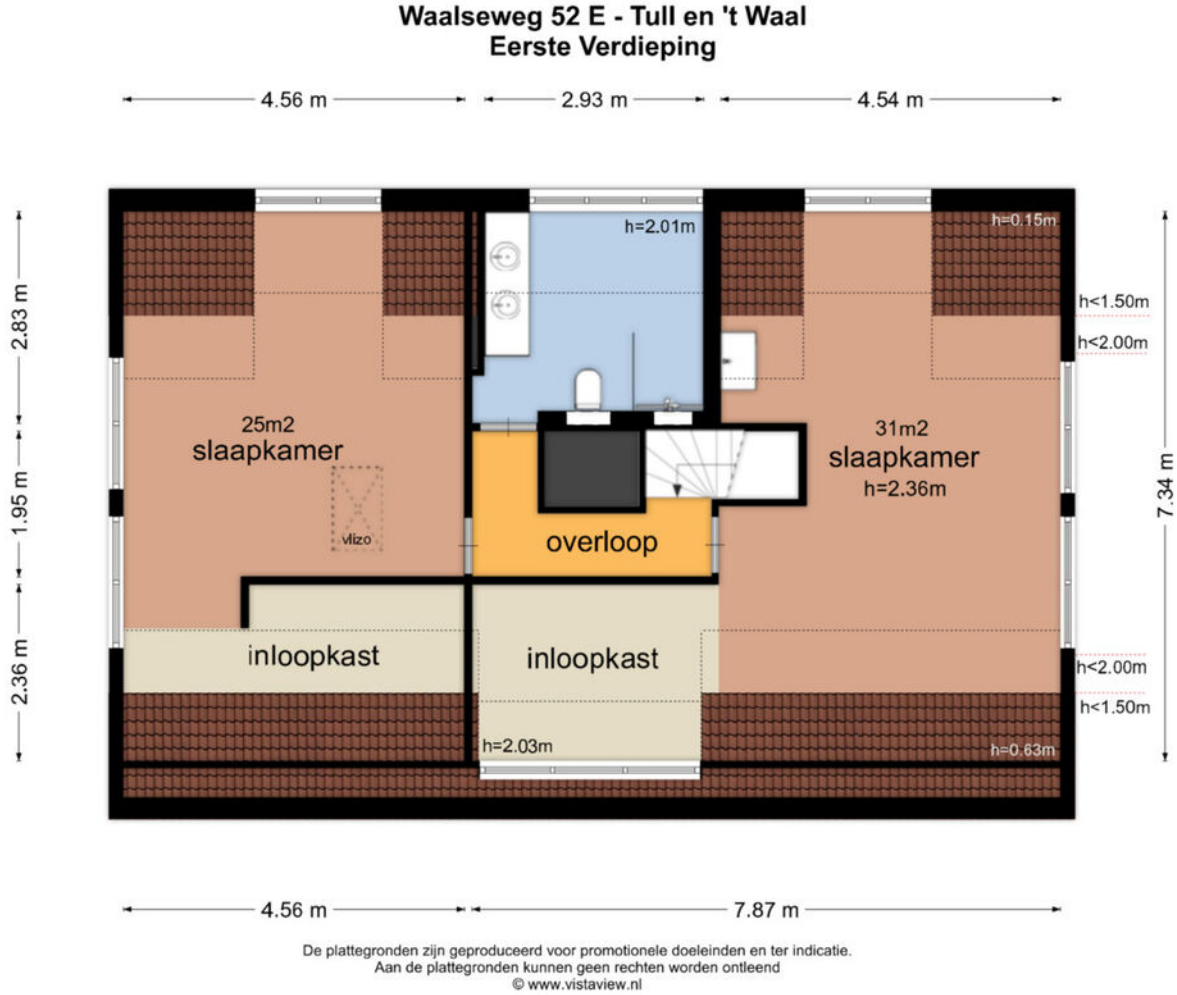
PLATTEGROND

Woning



PLATTEGROND

Woning



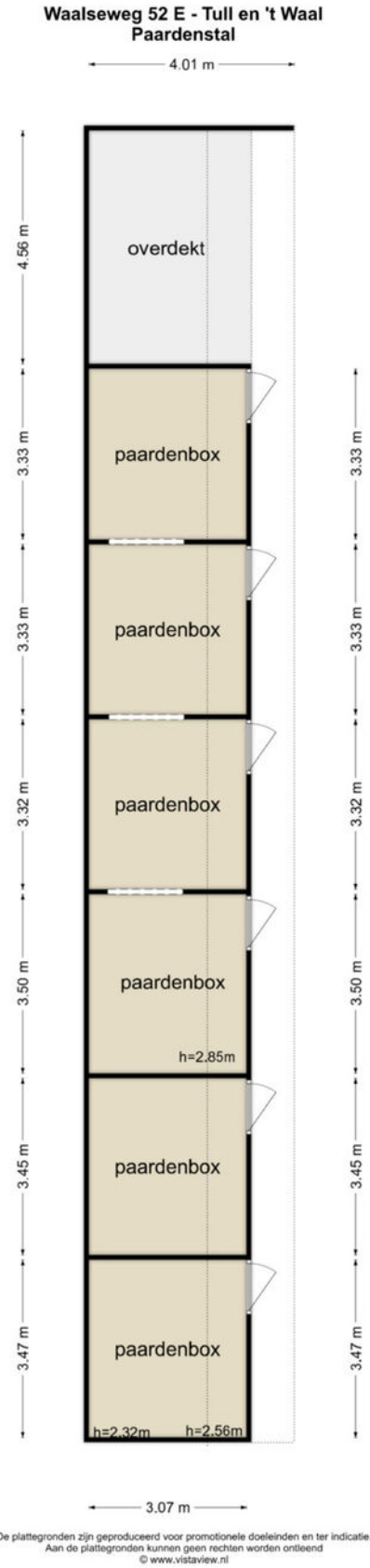
PLATTEGROND

Woning



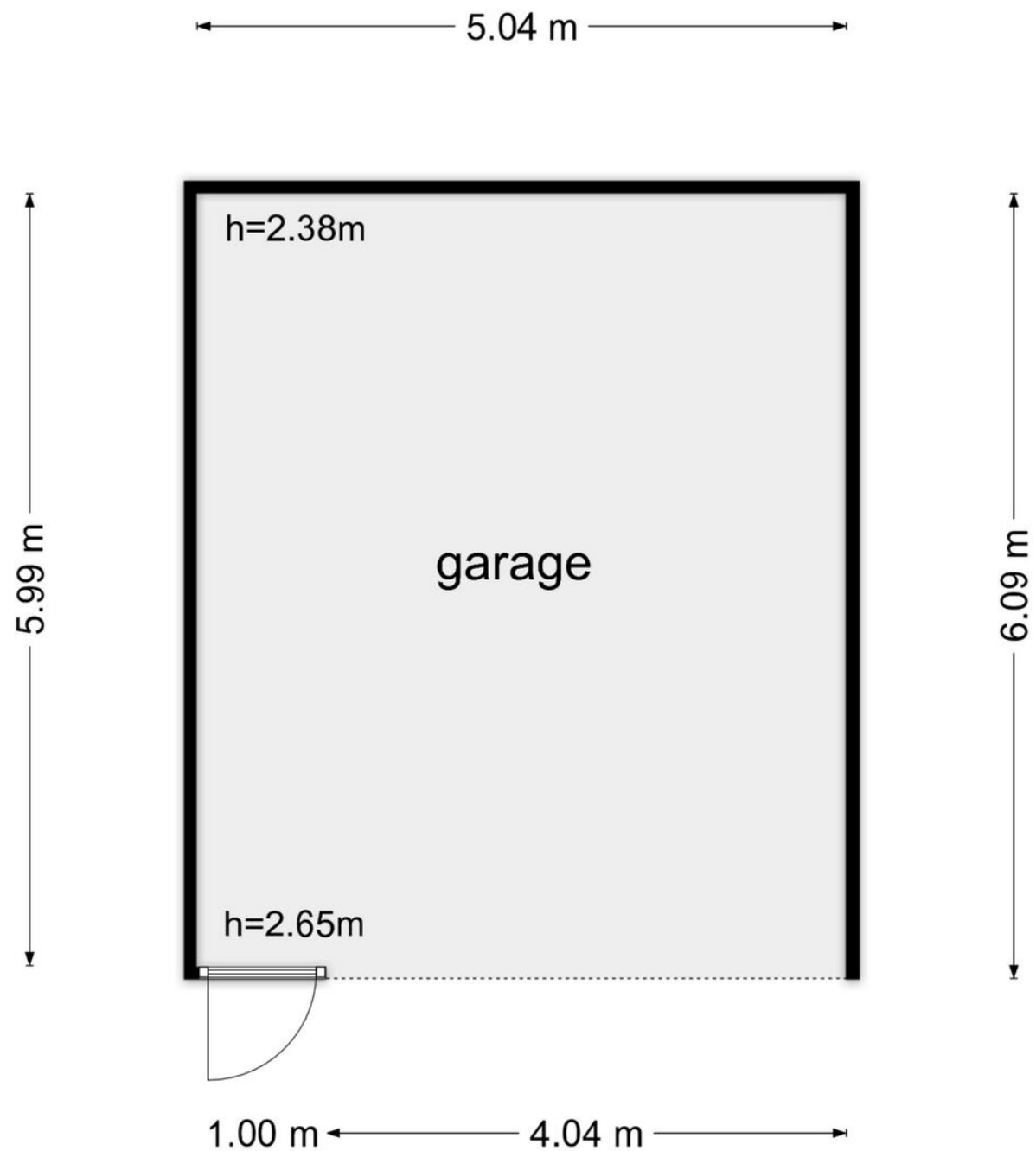
PLATTEGROND

Woning



PLATTEGROND

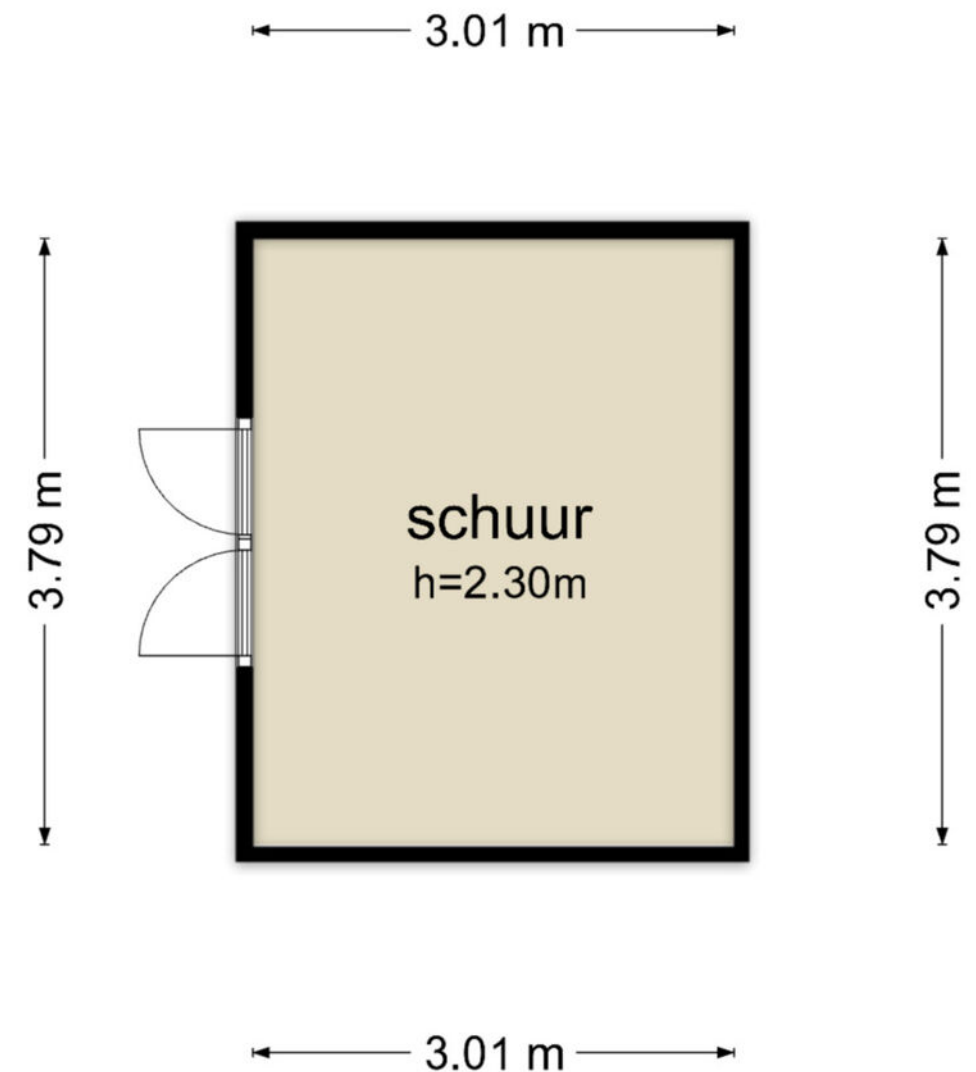
Waalseweg 52 E - Tull en 't Waal Garage



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

PLATTEGROND

Waalseweg 52 E - Tull en 't Waal Schuur



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

PLATTEGROND

Woning



KADASTER

Woning



Gemeente	Houten, houten, houten
Sectie Perceel	I, I, I 182, 1655, 2125
Eigendom	Volle eigendom, volle 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'.

Bedenktime

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 aankoop prijs 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

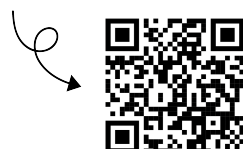
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

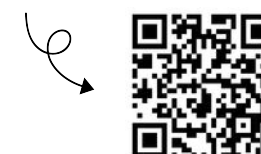
*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

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





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.

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

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



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