

TE KOOP



WARINENPOORT 72

HOUTEN

VRAAGPRIJS € 925.000 K.K.



ENTREE
makelaars
Kromme Rijnstreek



KENMERKEN



BOUWJAAR	1989
WOONOPPERVLAKTE	156 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	535 M ²
INHOUD	622 M ³
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	VILLA
AANTAL WOONLAGEN	2
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING, OPENHAARD
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	32 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	192 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen, luxe en een heerlijke tuin met veel privacy?

Een eyecatcher van een villa, door zijn robuuste uitstraling en fraai licht metselwerk in combinatie met het bijpassende schilddak.

Gelegen aan de rand van het Oude Dorp, op een unieke locatie in de villawijk "De Steenen Poort". Een top locatie waar je alle kanten op kunt! Een fraaie villawijk met ruime opzet, weelderig groen en nabijheid van alle gemakken en voorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer.

Het stijlvolle huis beschikt over 156 m² woonoppervlakte en is voorzien van een vrijstaande verlengde garage!

Direct bij binnenkomst is deze woning al verrassend met een ruime hoge hal en bijbehorende vide. De royale living is voorzien van grote raampartij en een schuifpui naar de brede en diepe achtertuin! De tuin is met 1 woord... Fantastisch! Wat een ruimte en wat een heerlijke groene oase. Het huis biedt verder op de verdieping 3 mooie slaapkamers en een moderne badkamer!

Kom gauw kijken en wordt op slag verliefd!

KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 156 m²

Inhoud: 621.97 m³

Perceel: 535 m²

Bouwjaar: 1989

Energielabel: C

INDELING:

Begane grond:

Royale ENTREE, hoge hal met vide, dit geeft gelijk een gevoel van ruimte! De hal is voorzien van een garderobe, toiletruimte en trap kast. De hal geeft je direct toegang tot de royale living van 58.5 m² met grote raampartij en goede licht inval. Deze prachtige ruimte heeft een mooie plek voor een grote eettafel zodat je goed kunt tafelen met meerdere mensen. Het zitgedeelte is voorzien van een open haard, waar men bij winterse dagen van een sfeervol vuurtje kan genieten! Aansluitend een mooie leeshoek/

studieruimte. Deze leeshoek is een mogelijkheid voor het creëren van een werkkamer zonder geheel afgesloten te zijn van het gezinsleven. De ruim opgezette dichte keuken is in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur van 9.5 m². Aansluitend aan de keuken is de bijkeuken met witgoedopstelling en een zijdeur naar de tuin /oprit. De gehele begane vloer is voorzien van travertin vloer.

1e Verdieping:

Via de royale hal met vide kom je op een ruime bovenverdieping. Er zijn hier 3 slaapkamers te vinden waarvan 2 ruime kamers en een hoofdslaapkamer van ruim 24.8 m². De stijlvolle badkamer is vernieuwd in 2009 en voorzien van een ligbad, inloofdouche, design radiator en een dubbele wastafel.

2e Verdieping:

Middels een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.

BIJZONDERHEDEN:

- Verlengde garage ideaal voor 1 auto en mogelijkheden voor hobbyruimte.
- Grote oprit voor meerdere auto's.
- Tuin onder architectuur aangelegd.
- Hoofdslaapkamer is met gemak weer op te delen in 2 slaapkamers.
- Tuin op het zuiden!
- Veel privacy





















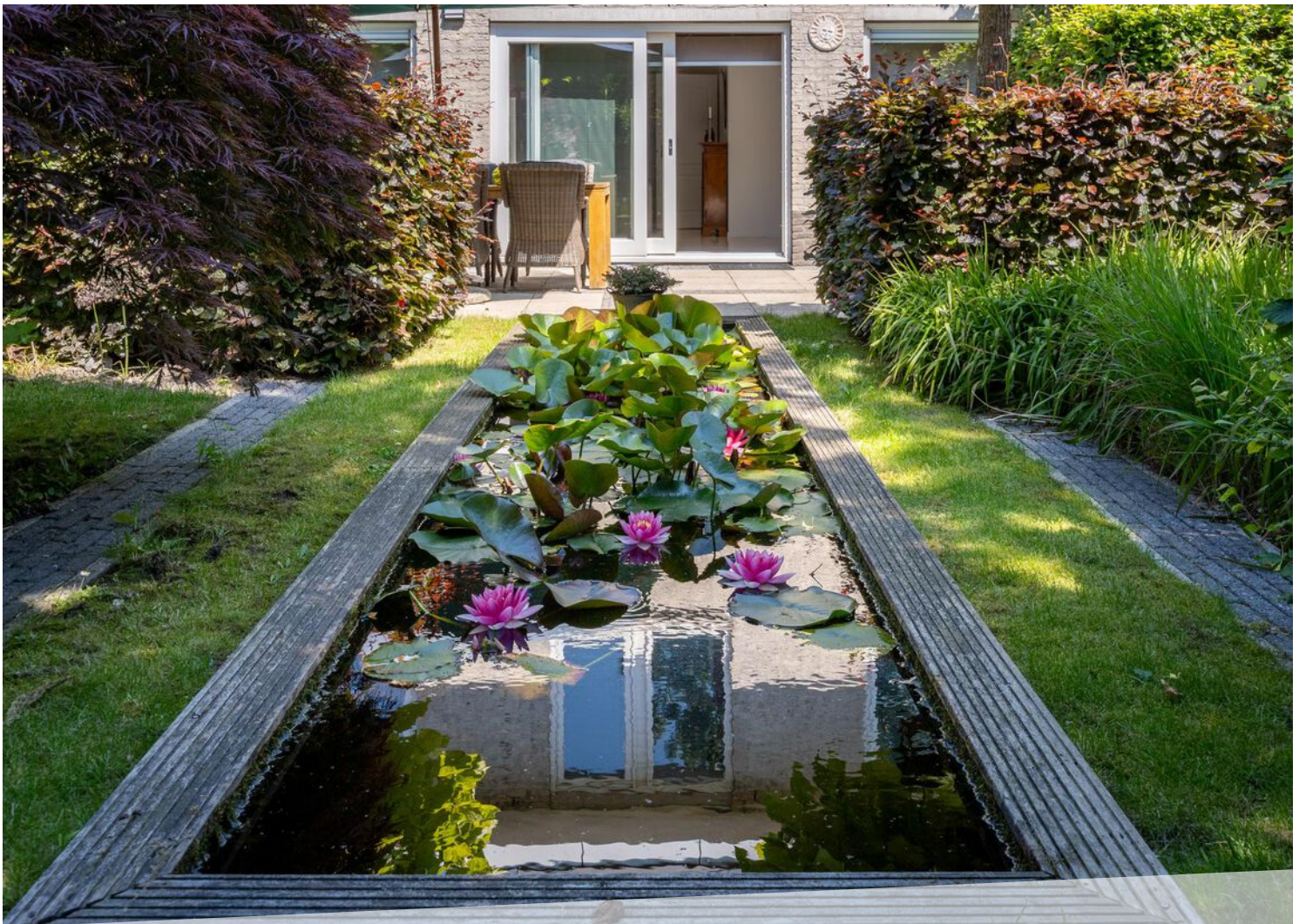


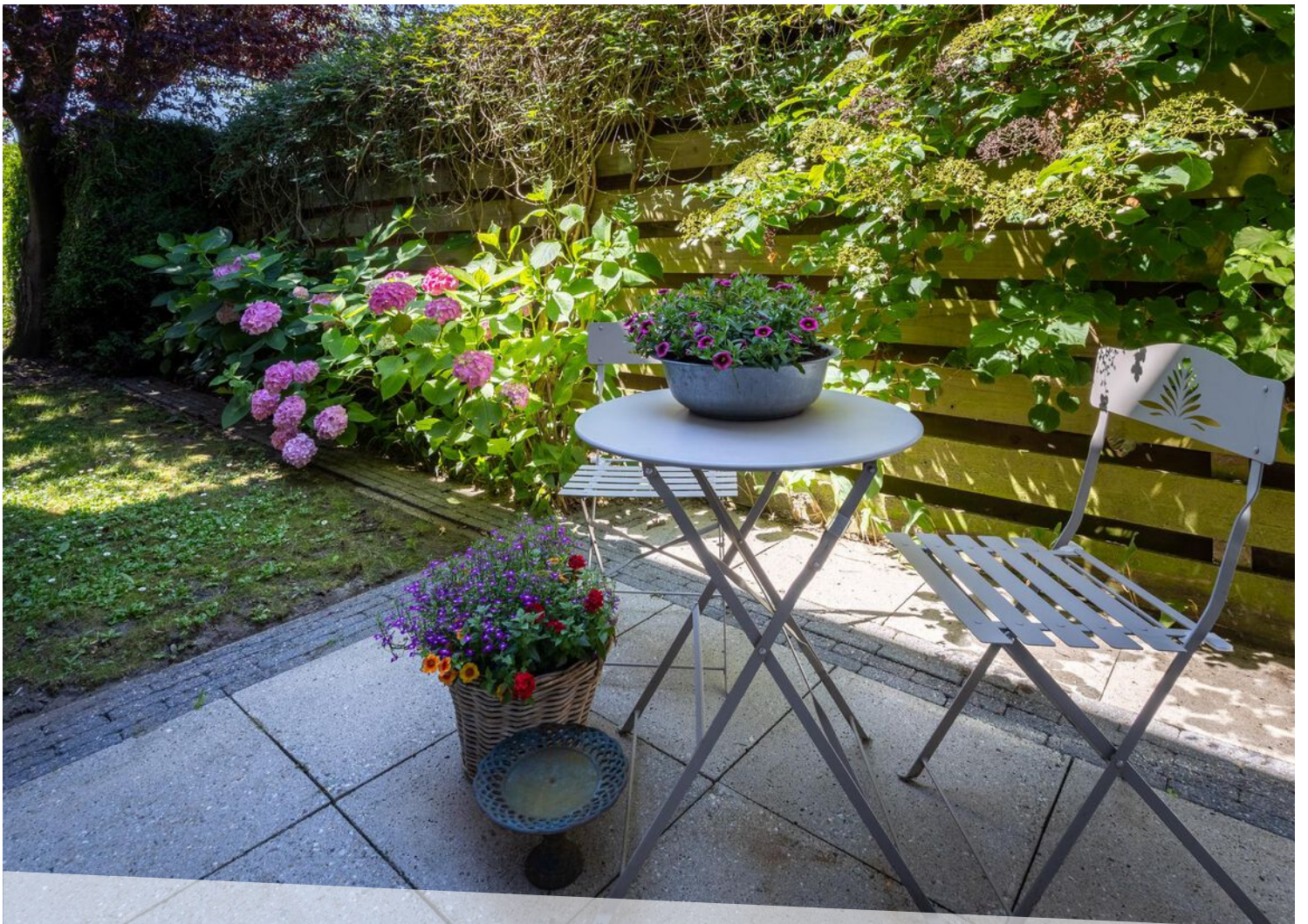




























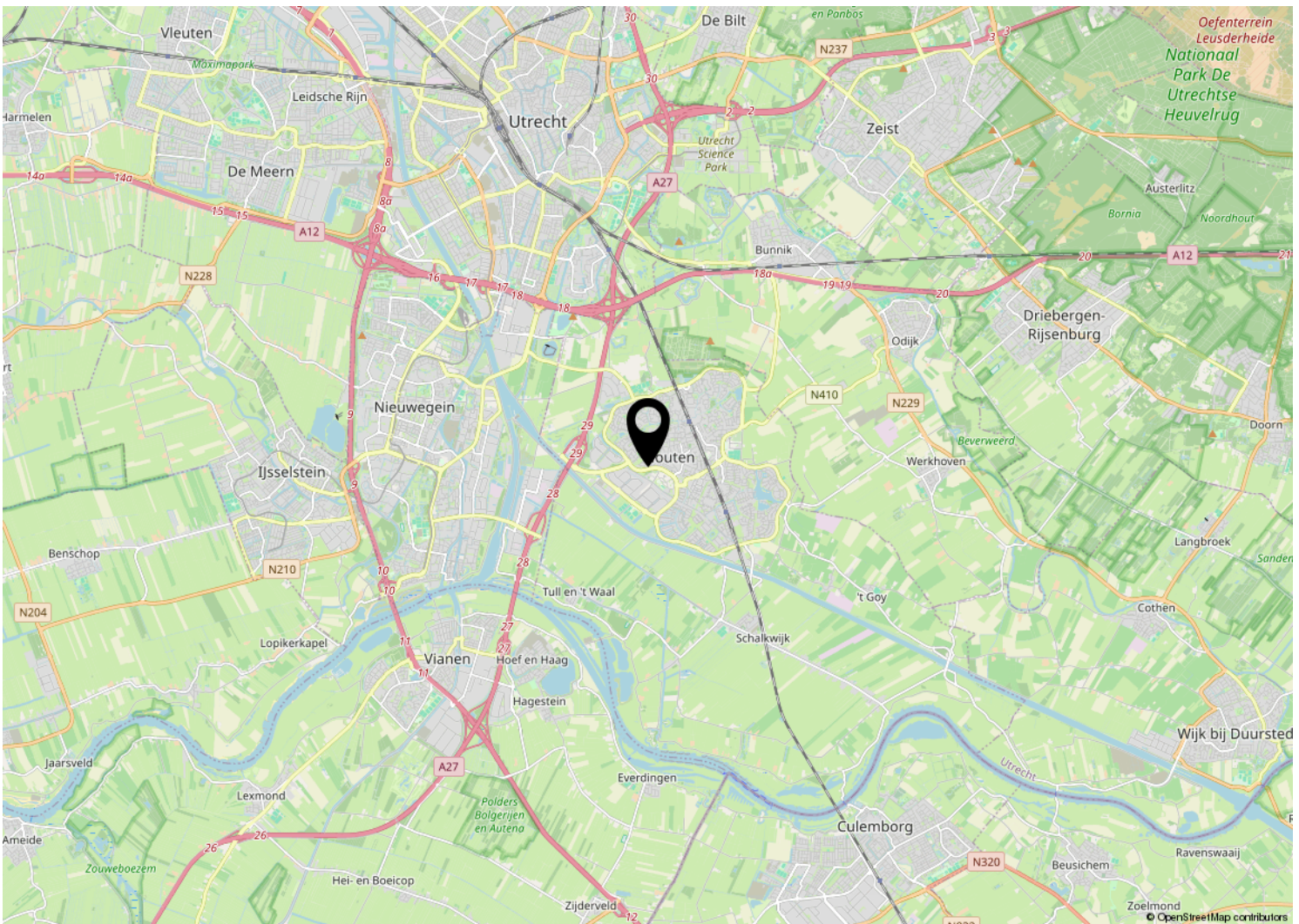
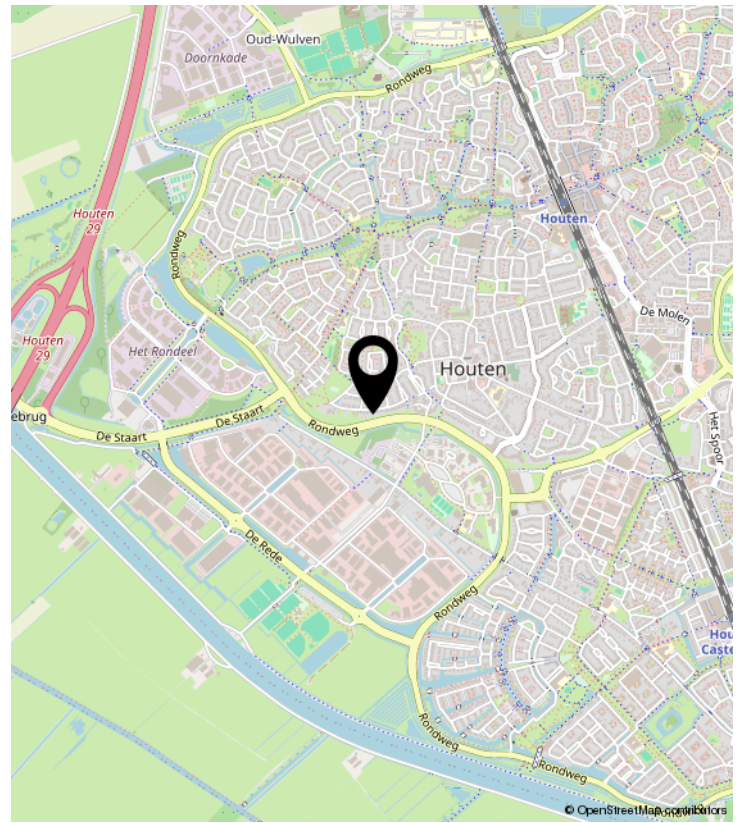
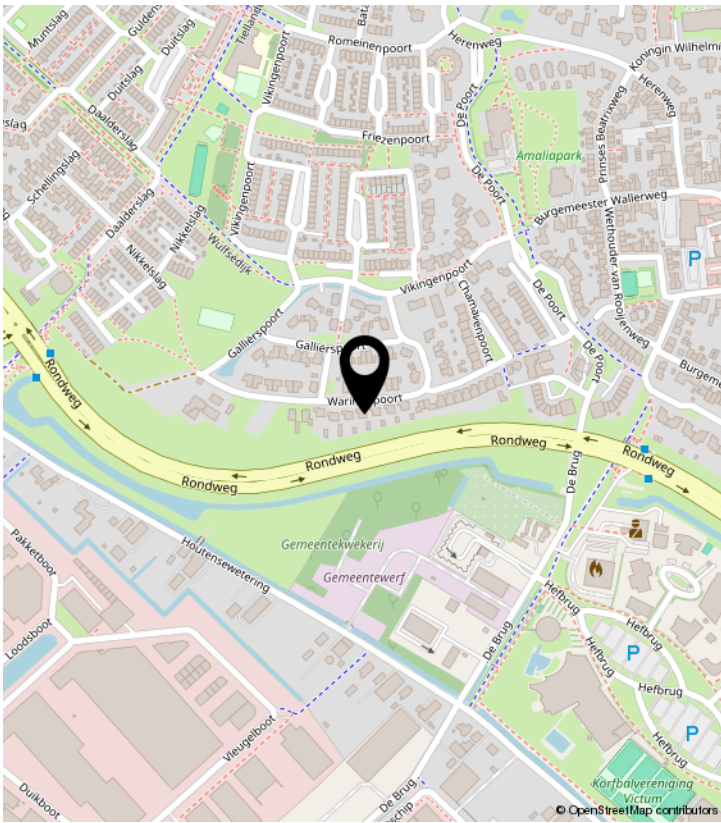








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

Warinenpoort 72 - Houten Begane Grond



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

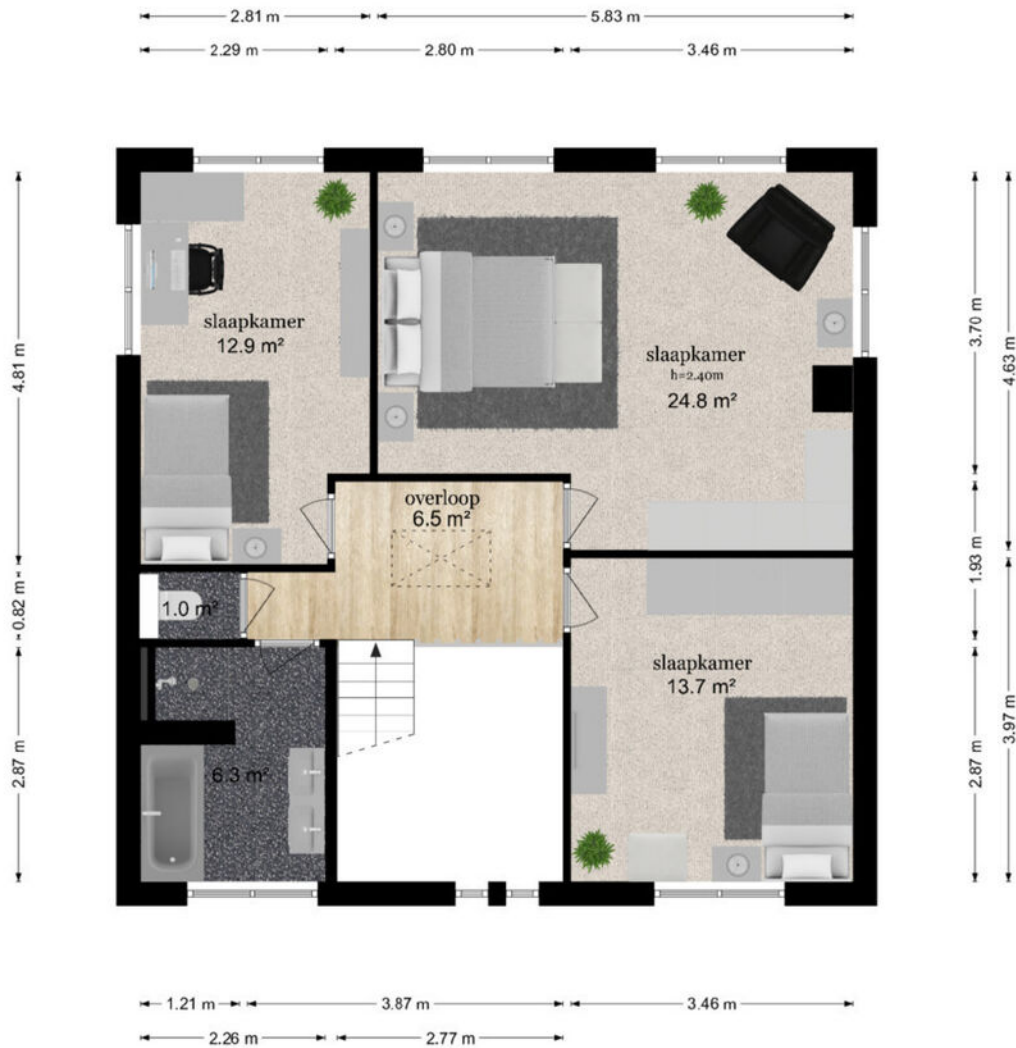
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Warinenpoort 72 - Houten Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Warinenpoort 72 - Houten
Garage



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


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warinenpoort72



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Houten	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Bebauwing		Perceel 6298	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 maart 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
- in principe gaan de lampen mee				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
- vouwgordijnen woonkame			X	
- luxaflexen boven en bijkeuken			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
- travertin vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

ENTREE makelaars

Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaar. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

ENTREE makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismaking.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.