



# WONEN

**HOUTWERF 36** 3451 DC VLEUTEN

*Ruim 300m2  
woonopervlakte*

*Vrijstaande woning met  
uitzicht naar  
Haarzuilens*

*5 slaapkamers, 2 grote  
kamers in souterrain,  
garage en sauna*



**RE/MAX**

RE/MAX Gildenhof  
Europaplein 705  
3526WP Utrecht

030-7210678  
gildenhof@remax.nl  
makelaars-van-gildenhof.nl



# Wonen in Vleuten doe je met RE/MAX



# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Wanneer u uw huis wilt verkopen, komt daar veel bij kijken. De juiste presentatie, waardebeoordeling en verkoopstrategie zijn van groot belang. Onze ervaren makelaars zorgen voor het hele verkoopproces. Zij begeleiden u vanaf het eerste gesprek tot aan de notaris bij de overdracht. Met hun expertise van de lokale huizenmarkt bent u verzekerd van het maximale resultaat uit de verkoop van uw woning. Ontdek onze diensten voor woningverkoop.

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



## Volg en like ons online



@remaxgildenhof



facebook.com/Remaxgildenhof



<https://www.wieisdebestemakelaar.nl/makelaars/utrecht/remax-gildenhof:21287>

WOONOPPERVLAKTE

302m<sup>2</sup>

INHOUD

1285m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

473m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1992

KAMERS

9

SLAAPKAMERS

7



**STATUS:**  
Beschikbaar

**VERWARMING:**  
CV, vloerverwarming,  
gashaard

**ENERGIELABEL:**  
A

**TUINLIGGING:**  
Westen

**PARKEREN:**  
Openbaar parkeren



# KOM VERDER

## HOUTWERF 36

Welkom op Houtwerf 36 in Vleuten, waar deze grote vrijstaande landelijke villa alles heeft wat je zoekt in een ruim en praktisch thuis. Gelegen aan een rustige, kindvriendelijke en doodlopende straat, is deze woning perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar een plek waar rust en levendigheid samenkomen.

**VRAAGPRIJS**  
**€ 1.700.000 K.K.**

De woning heeft vrij uitzicht over weilanden waar zomers de koeien grazen en de ooievaar kleppert. Veel wandelpaden o.a. naar het kasteel en de bossen van Haarzuilens maken het mogelijk dichtbij huis van de natuur te genieten. Op mooie avonden raak je niet uitgekeken op de prachtige zonsondergang. Daarnaast bevind je je op loopafstand van de oude kern van Vleuten, de Haarrijnse plas en een golfbaan. Voorzieningen zoals scholen, sportvelden, zwembad, het Maximapark en het Antonius ziekenhuis zijn op korte afstand gelegen. Het station van Vleuten met een perfecte verbinding naar Utrecht en richting Den Haag ligt op 10 minuten lopen. De snelwegen A2 en A12 zijn in korte tijd bereikbaar.

Met vier of vijf slaapkamers, waarvan twee met eigen wastafel, is er genoeg ruimte voor iedereen in het gezin, en dan zijn er nog de twee extra grote kamers in het souterrain. Bij binnenkomst in de ruime hal word je begroet door een ruime en sfeervolle woon/eetkamer die uitkomt op een fraai aangelegde achtertuin. Dubbele openslaande deuren zorgen ervoor dat de leefruimte nog groter aanvoelt. Vanuit de hal is er ook toegang tot een van de slaapkamers, die vanaf de straat een eigen entree heeft en daardoor ook geschikt is voor zelfstandige praktijk- of kantoorruimte aan huis.

In de woonkamer, met voor en achter vrij uitzicht, ligt een natuurstenen vloer voorzien van vloerverwarming en straalt de open (gas)haard warmte en gezelligheid uit.

De landelijke woonkeuken aan de achterzijde van de woning heeft de gemakken van een Siemens vaatwasser en koelkast, een gaskookplaat en afzuiger (beide in 2016 vernieuwd). Via de keuken komt u ook in de achtertuin, de berging en het souterrain.

Het grote souterrain onder de gehele woning heeft 2 grote kamers, een sauna met douche en meerdere bergruimtes. Dit souterrain wordt voorzien van frisse lucht door een centraal afzuigstelsel.

De berging naast de keuken is geïsoleerd en voorzien van verwarming. Onder de berging is een kelder waar de mogelijkheid bestaat voor het aanleggen van een zwembad.

---

Op de eerste verdieping vind je een overloop met een separaat toilet en drie ruime slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer toegang heeft naar een kleedkamer, groot genoeg om znodig als extra slaapkamer te gebruiken. De badkamer van Villeroy en Boch, voorzien van vloerverwarming, is uitgerust met een douchecabine voorzien van regendouche, handdouche en massagestralen, een royaal ligbad en een fraaie wastafel.

Via de vlizotrap op de overloop kom je op de zolder. De zolder is gesplitst in twee ruimtes, een berging en een zolder. Deze woning is naast de 18 zonnepanelen uitgerust met moderne voorzieningen zoals een Nefit 9000i HR Cv-ketel (2022), geschikt voor aansluiting op een hybride warmtepomp, een Hanson centraal stofzuigstelsel S-2, een Buderus Warmwaterboiler van 135 liter en een Brink WTW unit Renovent Excellent 300 voor ventilatie van het souterrain.

Dit is een unieke kans om te wonen in een prachtige ruime villa met alle moderne voorzieningen en luxe en (bijna) alles wat je je maar wensen kan in de buurt. Aarzel niet en maak een afspraak voor een bezichtiging op dit adres.

Kenmerken:

- Energielabel A
- 18 zonnepanelen (gem. opbrengst de afgelopen 4 jaar, 6,36MwH)
- Binnen en buiten geschilderd in 2022
- Binnen en buiten messing hang en sluitwerk
- Koperen dakgoten en regenpijpen
- Meterkast voorzien van een 3 fase aansluiting
- Radiatoren begane grond vernieuwd in 2019
- Souterrain voorzien van sauna met douche



*Keurig nette tuin  
rondom gelegen, met  
vrij uitzicht naar  
Haarzuilens op het  
westen*



18 zonnepanelen  
uit 2019







*Schilderwerk 2022*





*Landelijke  
woonkeuken  
voorzien van  
inbouwapparatuur*



*Garage, toegankelijk via keuken*





*Woon/eetkamer  
met gashaard*







*Slaapkamer begane  
grond  
ingang direct  
bij hal*



4 slaapkamers  
op de 1e etage



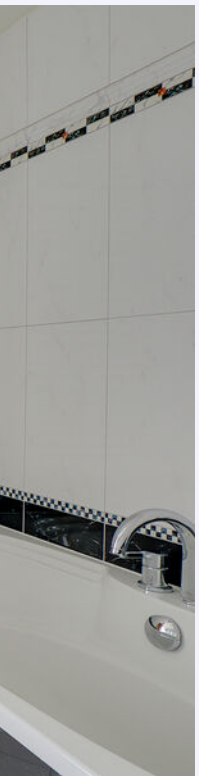




*Badkamer  
Villeroy en Boch*



*Ruime badkamer, regendouche, ligbad en vloerverwarming*





*Souterrain  
onder de gehele  
woning*





*2 ruime kamers  
met veel  
mogelijkheden*



*Sauna met douche*





*Vrij gelegen*



## *Golfbaan "de Haar" op fietsafstand*



# PLATTEGROND

## souterrain



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



# PLATTEGROND

begane grond



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

# PLATTEGROND

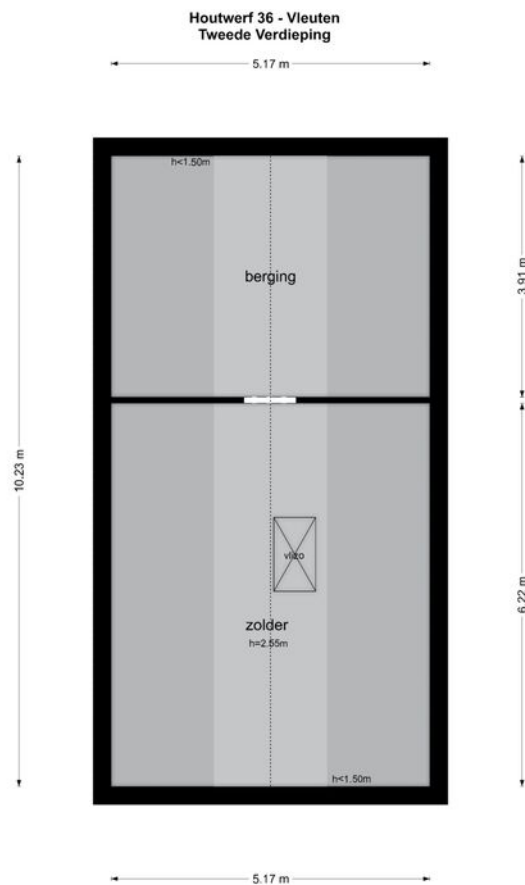
## 1e etage



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

# PLATTEGROND

**zolder**



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

# PLATTEGROND

perceel



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


# KADASTRALE KAART

HOUTWERF 36 VLEUTEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

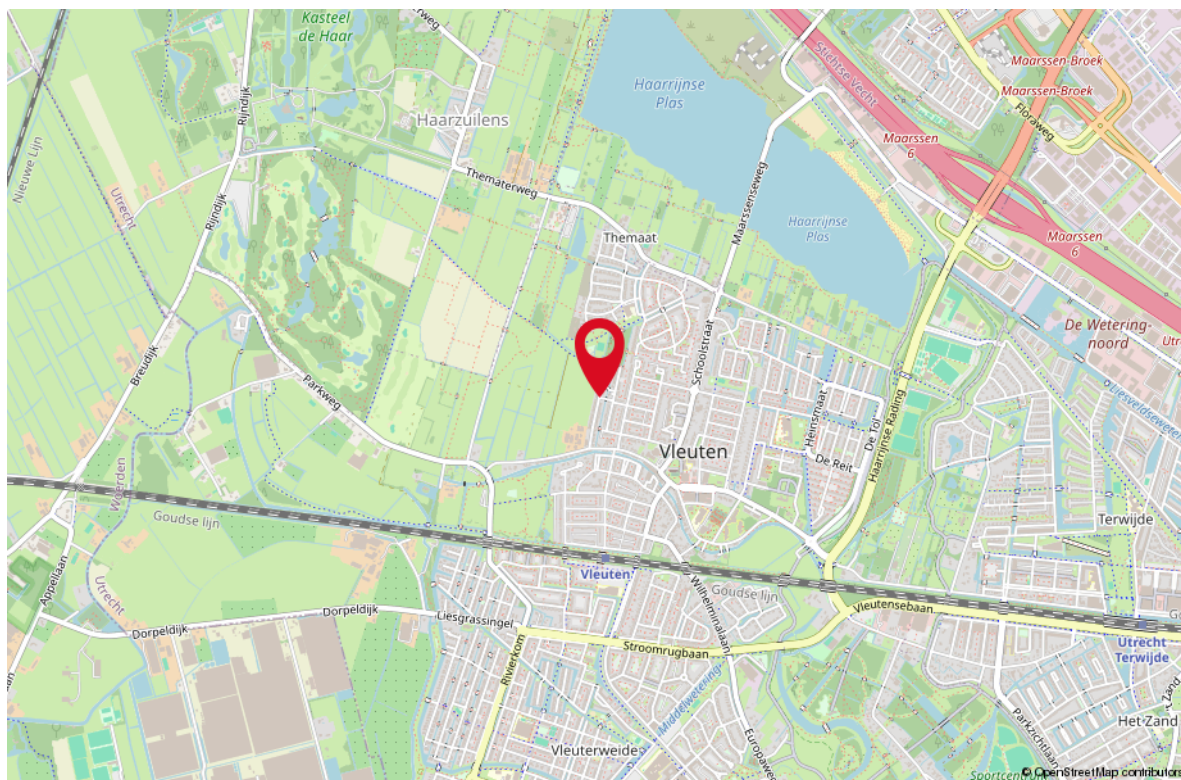
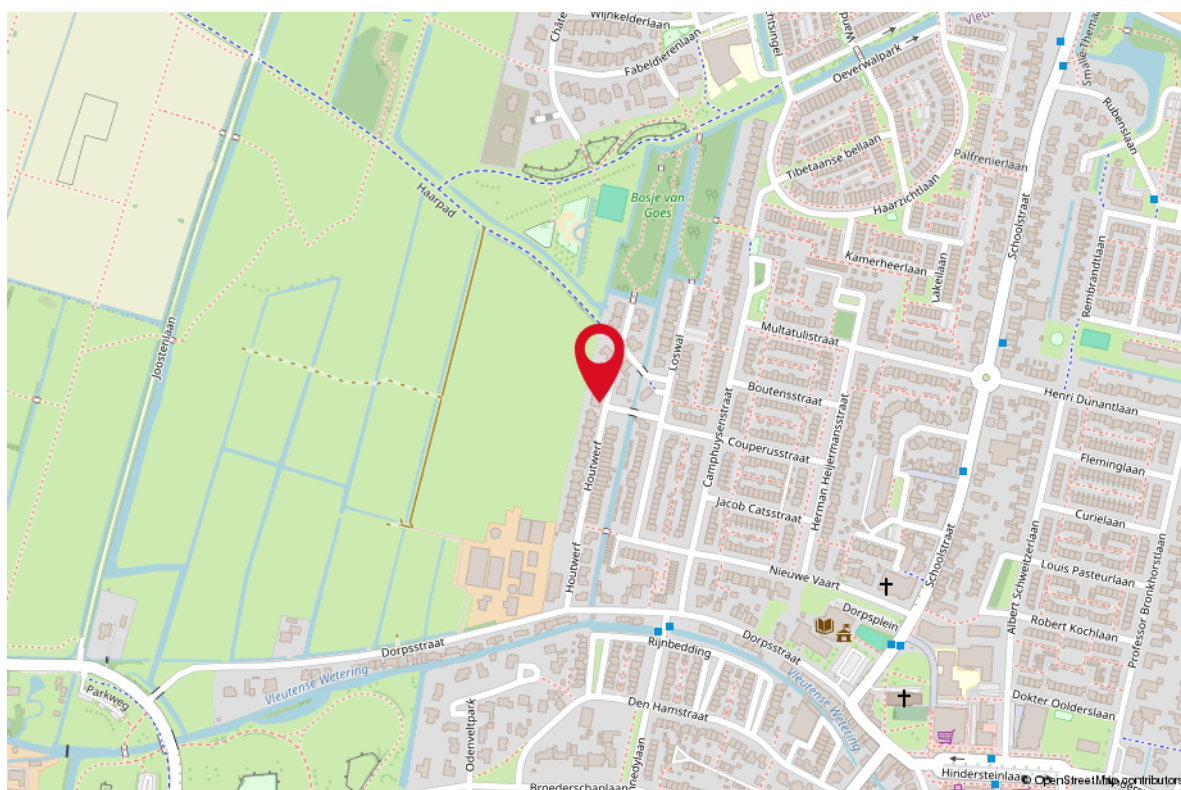


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vleuten	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1852	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART

**HOUTWERF 36** VLEUTEN



# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

**Wat is het adres van de te verkopen woning?** Houtwerf 36 3451 DC Vleuten

## Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	Blijft achter
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

## Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Stenen barbecue	Blijft achter
Prieel	Gaat mee

## Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslots	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

**Zonwering:**

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

**Warmwatervoorziening/ CV overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Circulatiepomp heet water	Blijft achter

**Open haard, houtkachel:**

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Gaat mee

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Kan worden overgenomen
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	N.v.t.
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

**Verlichting, te weten:**

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
---------------------------	---------------



Opbouwverlichting	Blijft achter
-------------------	---------------

#### Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Wandverlichting hal	Gaat mee

#### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

#### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	Blijft achter

#### Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Badkamerkastje	Gaat mee

#### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Gaat mee
Telefooninstallatie	Gaat mee

#### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

**WONEN IN**

# Vleuten - De Meern

De wijk Vleuten - De Meern is de grootste wijk van Utrecht. Er is veel groen aanwezig in de buurt. In Vleuten ligt het Maximapark en boven Vleuten ligt recreatieplas Haarrijnse Plas. In Vleuten - De Meern liggen genoeg leuke restaurantjes en uitgaansgelegenheden. Utrecht Centraal is goed bereikbaar met enkele haltes.



*Heerlijk wonen*



*Het dorpse karakter, maar toch vlakbij de stad Utrecht*





**Uw makelaar:**  
**Hans Konings**

**Utrecht**

Makelaar

06-31905242

[hanskonings@remax.nl](mailto:hanskonings@remax.nl)

[www.makelaars-van-gildenhof.nl](http://www.makelaars-van-gildenhof.nl)



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP- MAKELAAR UTRECHT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
VLEUTEN  
DOE JE MET  
RE/MAX**