



## **Leedijkerhout 1, 3991 AJ Houten**

**Vraagprijs € 839.000,00 kosten koper**



**De Keizer Makelaars Houten**  
**Schonenburgseind 38**  
**3995 DC, HOUTEN**  
**Tel: 030 637 55 66**  
**E-mail: houten@dekeizer.nl**  
**www.dekeizer.nl**

## Omschrijving

"Uniek" betekent "enig in zijn soort"; menig woningbezitter zegt dit graag over zijn eigen huis, maar slechts zelden is het zó terecht als bij Leedijkerhout 1.

Unieke eigenschappen in een notendop:

- \*vrijstaande jaren '30 woning, omringd met veel groen, volledig gemoderniseerd en uitgebreid
- \*grote multifunctionele aanbouw
- \*vrij uitzicht over de Leedijkerhout
- \*centraal gelegen op loopafstand van treinstation/winkelcentrum/scholen/kinderopvang
- \*een oud stukje Houten temidden van de nieuwbouw
- \*een huis met karakter

Het huis is bijzonder met karakteristieke elementen, het is tijdens de laatste 10 jaar grondig verbouwd en daarmee binnengeleid in de 21e eeuw, onder meer door goede isolatie, vergroting van de 1e etage, modernisering van keuken en sanitair en het optimaal benutten van de aangebouwde ruimte. Wat is ontstaan, is een riant gezinshuis met multifunctionele toepassingen.

Deze woning moet je beslist met eigen ogen bekijken, we schetsen vast graag een beeld van de indeling. De entree is bereikbaar via het tuinpad aan de voorzijde. In de zij-uitbouw bevindt zich daar de hal met meterkast, trapopgang en garderobe. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde met veel ramen, dus heerlijk licht. Bij de eerdere verbouwing is er zelfs al rekening gehouden met nog te plaatsen dubbele deuren en/of serre. Aangrenzend ligt de woonkeuken, het hart van het huis, letterlijk en figuurlijk. Deze moderne keuken met een landelijke sfeer biedt complete apparatuur en beschikt over dubbele deuren naar de achtertuin. Naast de keuken ligt een hal/bijkeuken met toilet en badkamer met douche. De keuken geeft ook toegang tot de achteraanbouw. De 1e ruimte hier is vooral een entree/berging/opslag, dubbele deuren aan de voorzijde leiden naar de voor- en zijtuin/oprit. Een recent gerealiseerde 3e badkamer met douche, toilet en wastafel biedt de mogelijkheid om het achterhuis als gastenverblijf te gebruiken. Een trap leidt naar de bergzolder. Naast de badkamer ligt een riante kamer van maar liefst 17 m<sup>2</sup> met keuken. Een 2e grote kamer (29 m<sup>2</sup>) met open zolderruimte ligt daarachter. Een eigen entree biedt mogelijkheden voor zelfstandige kantoorruimte of een eigen entree voor gasten. En dan de 1e etage in het voorhuis... De trap leidt naar een lichte overloop met grote dakkapel en verrassende hoekjes. De slaapkamer aan de voorzijde is een geweldige opkamer met een paar treden iets hoger gelegen als de rest van de etage. Daarnaast biedt de hoogte een entresol, een supergave slaapruijme dus. Een 2e slaapkamer met dakkapel ligt in het middendeel, van hieruit is de daarboven gelegen vliering te bereiken. Het achterste deel van deze etage is voorzien van een moderne badkamer met ligbad, toilet, wastafel en douche. De hoofdslaapkamer ligt boven een uitbouw, die ca. 10 jaar geleden is gerealiseerd, een leuke ruimte met een inbouwkast, veel ramen en toegang tot een bergvliering. Boven het achterhuis liggen zolderruimtes met diverse mogelijkheden. Rondom het huis zijn diverse terrassen aangelegd. Zon of schaduw, fris windje of in de luwte; je kunt hier alle kanten op.

Dit huis zoekt een nieuwe bewoner, die met liefde voor huis en omgeving gaat genieten, passen jullie bij elkaar? We laten je graag kennismaken!

Aanvaarding: indicatie zomer 2021.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Houten vind je op Funda.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1934

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	8 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	777 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	465 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	31 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Schuur / berging</b>	Inpandig

Energie	
<b>Energie label</b>	D
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2002, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

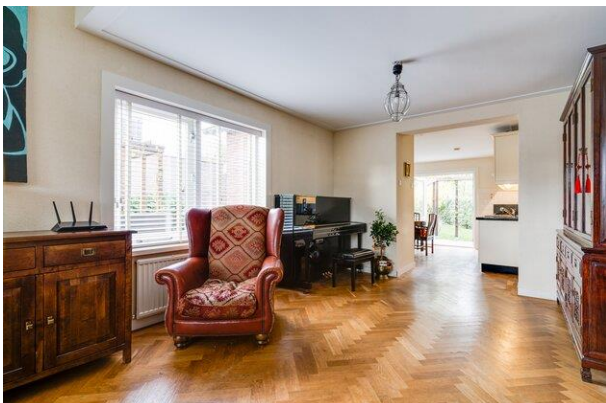


## Foto's





## Foto's





## Foto's





**Foto's**



**Foto's**





## Foto's





## Foto's





## Foto's



**Samen!**

Neem je eigen NVM  
aankoopmakelaar mee  
om je te begeleiden bij de aankoop!



**Exact gemeten!**

Deze woning is  
gemeten volgens de  
branchebrede meetinstructie!



# Begane grond

Leedijkerhout 1 - Houten  
Begane Grond



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



# Eerste verdieping

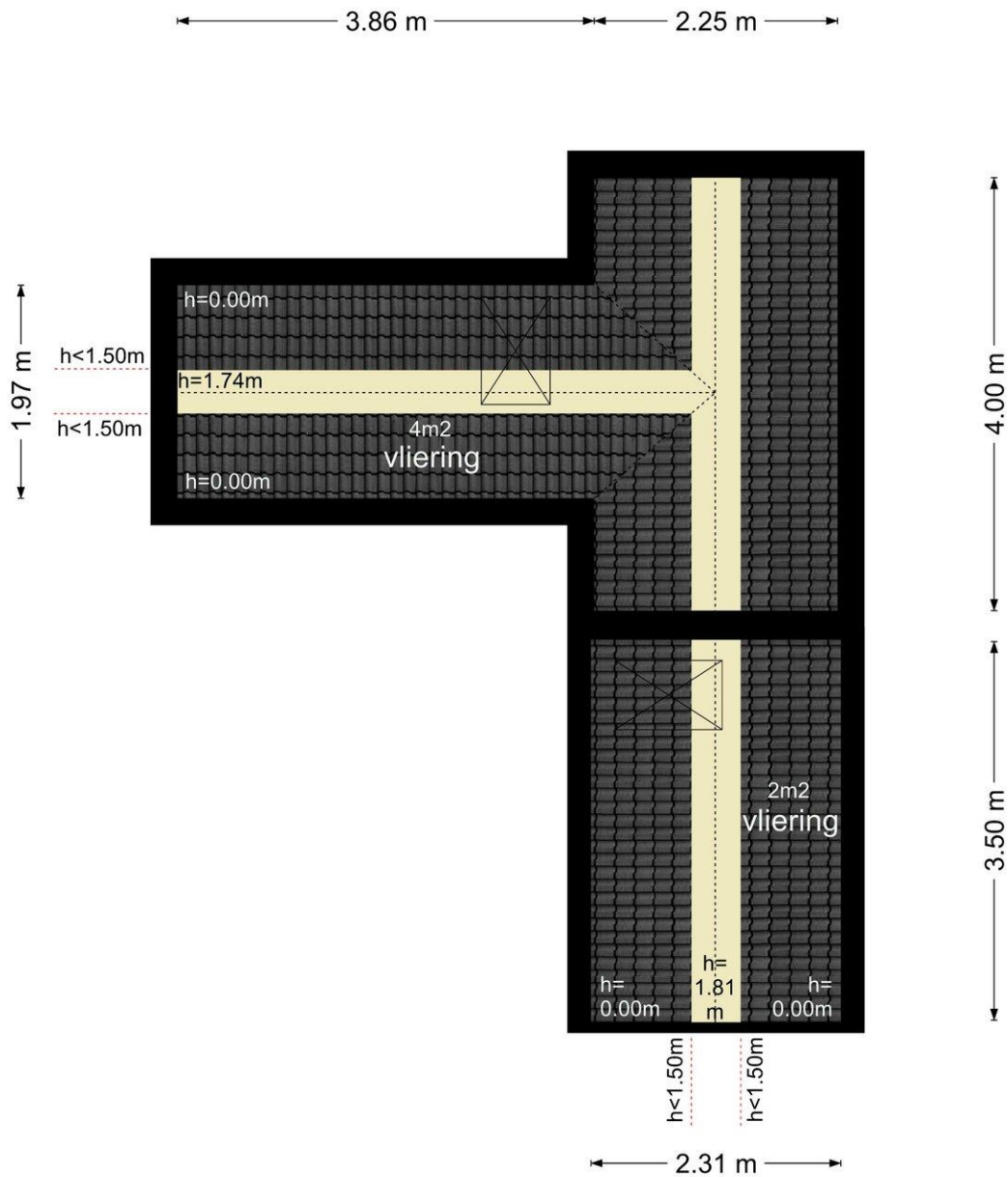
Leedijkerhout 1 - Houten  
Eerste Verdieping



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

## Vliering

### Leedijkerhout 1 - Houten Vliering

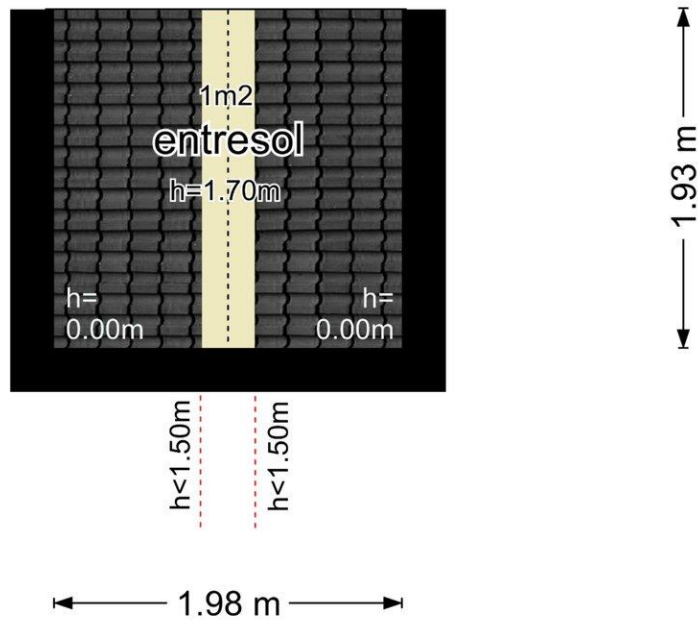


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



## Entresol

### Leedijkerhout 1 - Houten Entresol



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

## Perceel

### Leedijkerhout 1 - Houten Perceel



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl




## Kadastrale gegevens

Adres	Leedijkerhout 1
Postcode / Plaats	3991 AJ Houten
Gemeente	Houten
Sectie / Perceel	B / 1358
Oppervlakte	379 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Houten	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1358	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2020  
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.

## Kadastrale gegevens

Adres	Leedijkerhout 1
Postcode / Plaats	3991 AJ Houten
Gemeente	Houten
Sectie / Perceel	A / 13208
Oppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart





## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Leedijkerhout 1
Postcode / plaats	3991 AJ Houten
Provincie	Utrecht

