



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Monumentale
woonboerderij
aan de rand
van Houten

Houten
Heemstedseweg 32

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Houten

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

31



Plattegronden

33





Houten

Heemsteedseweg 32

Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.

Leven in een monument vol historie

Naast Kasteel Heemstede, verscholen tussen fruitbomen en omgeven door open water, staat deze semi-vrijstaande woonboerderij uit 1792. Een plek waar geschiedenis voelbaar aanwezig is zonder dat die de boventoon voert. De robuuste gevels, de hooimijt die fier boven het overdekte terras uittorent en de stille lanen rondom verraden een rijke agrarische oorsprong. Het achterhuis, in een ver verleden de koeienstal, werd in 1998 vakkundig omgebouwd tot een ruim woonhuis van 335 m² en in 2020 volledig gemoderniseerd. Instapklaar en van alle luxe voorzien. Direct naast de monumentale kasteeltuin en golfbaan De Utrechtse ligt dit pand op een van de meest karaktervolle plekken van de regio, waar erfgoed en natuur samenvloeien in een sfeer die je nergens anders vindt.

Ruimte voor wonen, werken en ontspannen

Binnen ontvouwt zich een interieur dat charme en modern comfort naadloos verbindt. Zichtbare houten balken en een markante schouw geven de woonkamer warmte en karakter. De dubbele deuren openen naar het overdekte terras en verbinden het woonvertrek met het weelderige groen daarbuiten. De woonkeuken combineert eigentijds woongemak met karakter, het kleur- en materiaalgebruik is neutraal en verzorgd. De

Tussen fruitbomen en Kasteel Heemstede

ruimtes zijn comfortabel en praktisch ingericht, met op de eerste verdieping lichte slaapkamers en een royale werkkamer, allemaal omgeven door groen. Alles is hier in balans: historisch, hedendaags en geborgen.

Gelegen tussen water en groen

De prachtig aangelegde landschapstuin biedt privacy én uitzicht, met een weelderige rij hortensia's langs de oprit, een groot gazon met volwassen fruitbomen en een eigen vijver. Het veelzijdige bijgebouw leent zich uitstekend als atelier, gastenverblijf of werkplek aan huis. Buiten de erfgronden cirkelen roofvogels, waden ooievaars door de weilanden en struinen fazanten langs de slootkanten, en toch rijdt u binnen enkele minuten de A27, A12 of A2 op. Nieuwegein ligt om de hoek, Utrecht op steenworp afstand. Landelijk wonen met alle vrijheid en ruimte die daarbij hoort, en alle gemak van de Randstad binnen handbereik.





Houten

Historisch en groen Houten

Houten is een groene gemeente in de provincie Utrecht met ruim 50.000 inwoners. Het dorp heeft een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen, met het nabijgelegen Kasteel Heemstede als een belangrijk monument. Houten staat bekend om zijn ruim opgezette woonwijken en veel openbaar groen. De gemeente heeft een sterke focus op duurzaamheid en natuurbehoud, wat onder meer zichtbaar is in initiatieven zoals Land van Ons, dat zich inzet voor het herstel van biodiversiteit en landschap. Tegelijkertijd biedt Houten moderne voorzieningen en een actieve gemeenschap met diverse culturele en sportieve activiteiten.

Voorzieningen en natuur in de buurt

Houten beschikt over een breed scala aan voorzieningen, waaronder diverse basisscholen, middelbare scholen en sportverenigingen. Winkels en supermarkten zijn goed bereikbaar in het centrum van Houten en in Utrecht. Voor recreatie zijn er meerdere parken, sportvelden en natuurgebieden in de omgeving. Dichtbij liggen Fort de Batterijen en de Laagravenese Plas, populaire plekken voor wandelen, fietsen en watersport. Daarnaast zijn er diverse golfbanen in de regio, waaronder De Utrechtse naast de woning. De combinatie van stedelijke voorzieningen en

*De Utrechtse regio
biedt het beste
van stad en natuur*

natuurlijke gebieden maakt Houten zeer geschikt voor gezinnen en natuurliefhebbers die op zoek zijn naar rust zonder in te leveren op comfort.

Uitstekende bereikbaarheid

Houten is ingericht als fietsstad: de gemeente is zo opgezet dat auto en fiets elkaar nauwelijks kruisen, waardoor vrijwel alle voorzieningen veilig en snel per fiets bereikbaar zijn. Scholen, winkels, sportverenigingen en het station liggen allemaal binnen fietsbereik, wat het dagelijks leven aangenaam en ontspannen maakt. De ligging is daarnaast uitstekend voor wie ook verder reist: de A27, A12 en A2 liggen op slechts enkele minuten rijden, waardoor Utrecht, Nieuwegein en Vianen vlot bereikbaar zijn. Treinstation Houten biedt regelmatige verbindingen naar Utrecht Centraal en verder. Zo combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van landelijk wonen, met de bereikbaarheid die je van een centrale ligging in de Randstad mag verwachten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Achterhuis van een woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1792
Ligging	Naast Kasteel Heemstede en golfbaan De Utrechtse.
Bereikbaarheid	Via treinstation Houten bent u binnen 10 minuten op Utrecht Centraal. In 35 minuten rijdt u naar Amsterdam.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	325 m ²
- overige inpandige ruimte	38 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
- externe bergruimte	107 m ²

Inhoud	1349 m ³
Perceeloppervlakte	3.135 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Royaal achterhuis van een woonboerderij• Groot, multifunctioneel bijgebouw.• Zeer fraai gesitueerd aan het Amsterdam-Rijnkanaal, Kasteel Heemstede, golfbaan De Utrechtse en ruim 18 hectare Land van Ons.• Buiten wonen op slechts enkele minuten van de A27/A12/A2 en het treinstation.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, woonkamer, tv-kamer, woonkeuken, bijkeuken, slaapkamer, toilet en badkamer.
Eerste verdieping	Werkkamer, overloop, vier slaapkamers, toilet en badkamer.
Zolder:	Bergzolder.
Tuin	Oprit, bijgebouw, hooimijt, terrassen, gazon en vijver.





Indeling

Begane grond

Entree en hal

De overdekte entree leidt naar de imposante hal met garderobe en meterkast. De dubbele stalen deuren bieden toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Grote woonkamer met fraaie balkenconstructie, open haard en openslaande deuren naar de tuin en het terras onder de hooimijt.







Tv-kamer

Ruimte met enkele treden lager dan de woonkamer, oorspronkelijk stalgedeelte, geschikt als kantoor, gameroom of gym.





Woonkeuken

Uitgebreide keuken met spoelbak, Quooker, groot fornuis (Smeg) met oven en inductiekookplaat onder een karakteristieke schouw, klimaatkoelkast (Liebherr), vaatwasser (Miele), stoomoven en combioven met warmhoudlade.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met keukenblok, spoelbak met warm en koud water, witgoedaansluiting, cv-kast, kastenwand en bergzolder.





Master bedroom

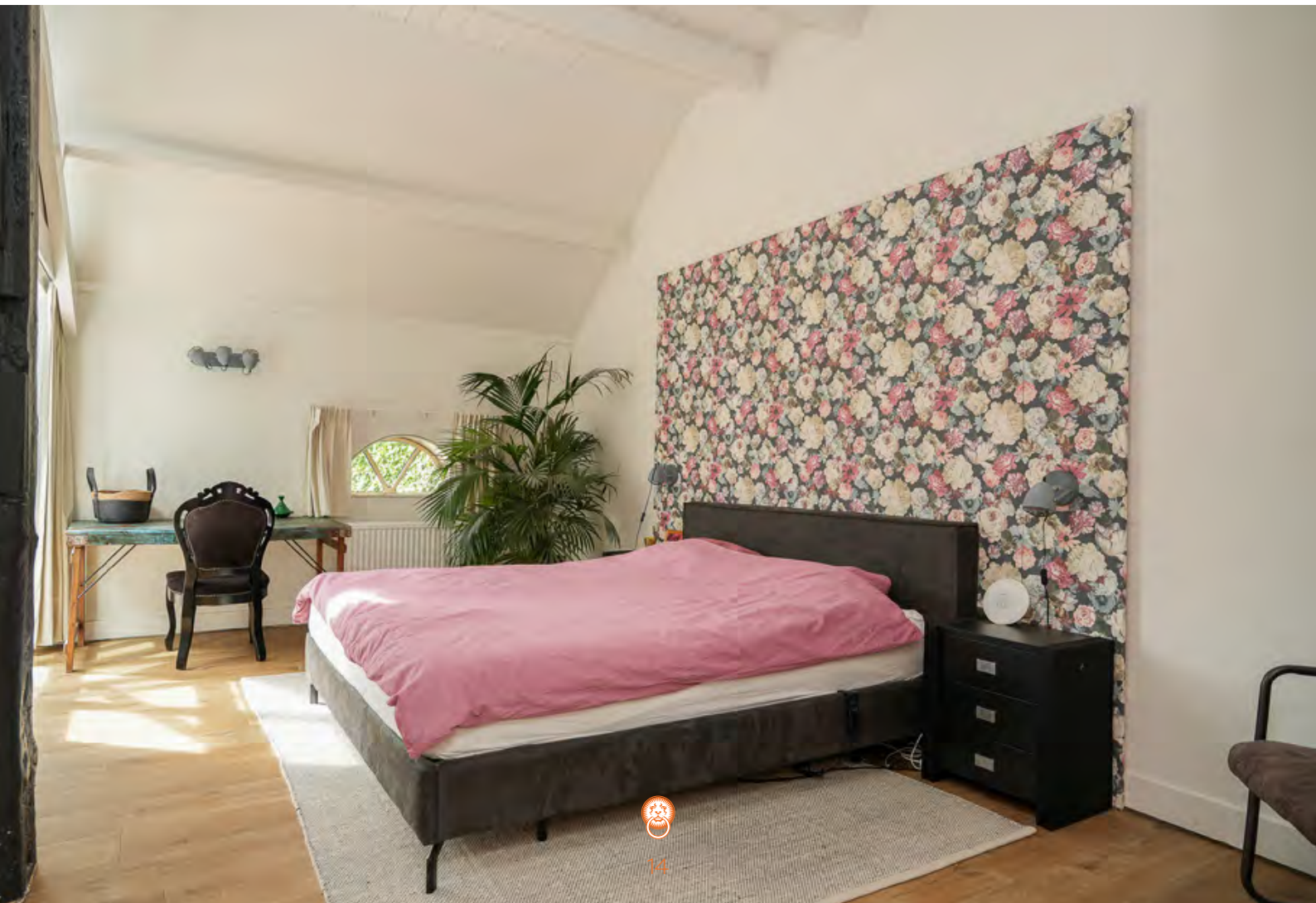
Op de begane grond bevindt zich een volwaardige masterbedroom met aangrenzende kleedkamer.

Badkamer

De luxe badkamer verrent met een vrijstaand bad, inloofdouche (stortdouche en handdouche), houten meubel met dubbele wastafel en toilet.

Toilet

Een separate toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje completeert deze privézone, die zich moeiteloos laat vergelijken met de beste hotelsuites.





Eerste verdieping

Overloop

Riante overloop met vide boven de entreehal.

Werkkamer

Knusse werkkamer met bureaus, vaste kasten en grote dakramen. Gelegen op split level boven de tv-kamer.

Slaapkamers

Vier ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde met toegang tot een loggia en zicht op de tuin.

Badkamer

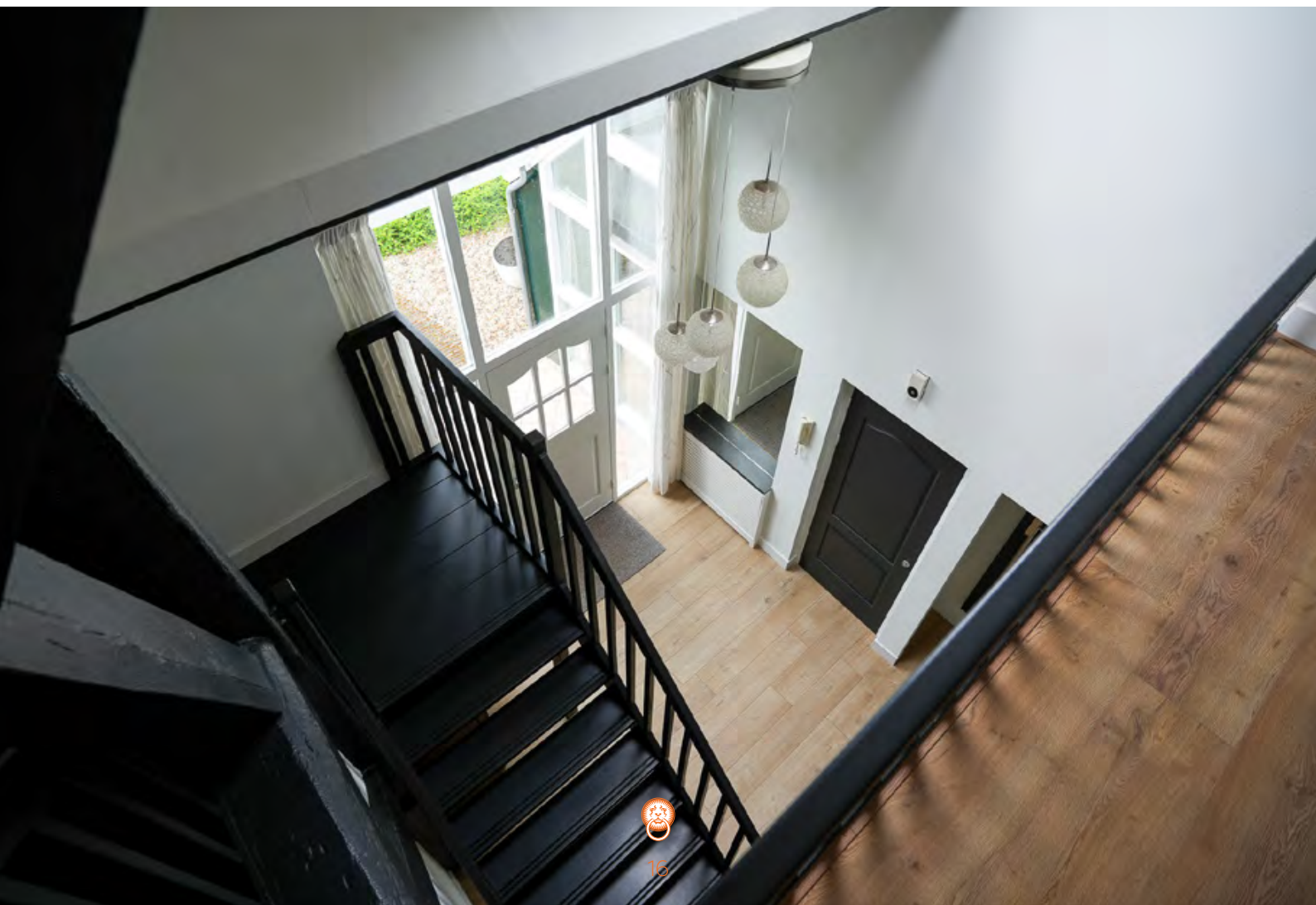
Badkamer met houten wastafelmeubel met dubbele wastafel en inlopdouche met hand- en regendouche. Vernieuwd in 2025.

Toilet

Wandcloset en fonteintje. Vernieuwd in 2025.

Zolder

Grote bergzolder met stahoogte, bereikbaar via vlizotrap.











Buiten

Oprit

Ruime oprit met elektrische poort en intercom, volop parkeergelegenheid en laadpaal.

Achtertuint

Fraai aangelegde tuin met groot gazon, diverse terrassen, vijver aan de grens met Kasteel Heemstede, diverse fruitbomen en een overdekt terras onder de hooimijt.

Zijtuin

Beschutte zijtuin met terras en wateraansluiting.

Bijgebouw

Geïsoleerd bijgebouw met rabatdelen, stalen spanten, elektra en water, met berging, zolder en multifunctionele ruimte geschikt als gastenverblijf, gym of atelier.



















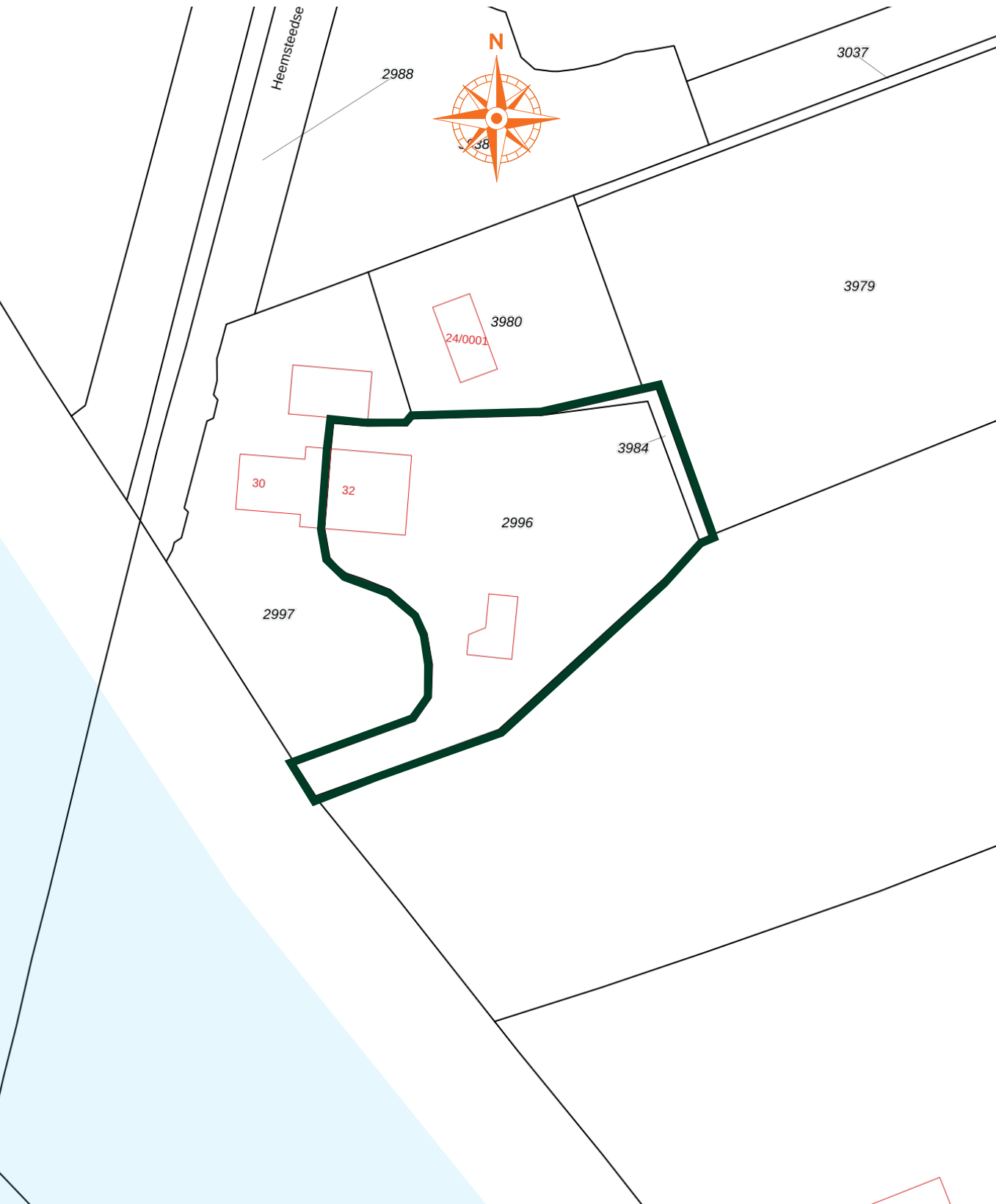
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton en de verdiepingsvloeren van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak is gedekt met Oud Hollandse pannen. De topgevel is bekleedt met zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing. Op de verdieping zijn nieuwe kunststof dakramen geplaatst met HR++ glas.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Atag, 2024). De begane grond is voorzien van vloerverwarming, behoudens de slaapkamer. Tevens zijn er 22 zonnepanelen aanwezig.
Energie label	B
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1792 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Houten, sectie E, nummer 2996, groot 3.048 m², nummer 3984, groot 87 m² (gezamenlijk groot 3.135 m²).



Plattegronden

Begane grond



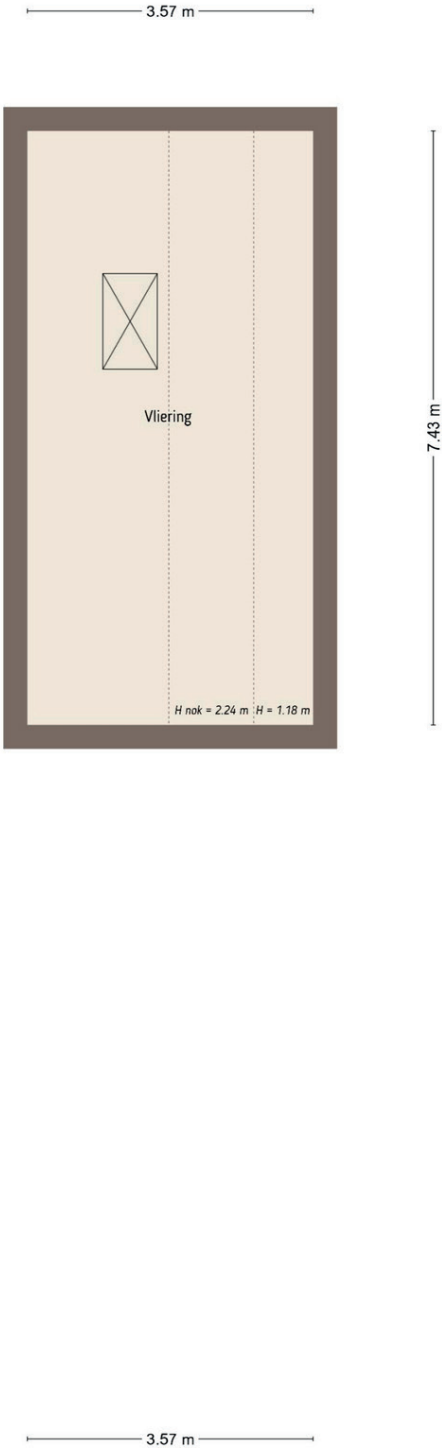
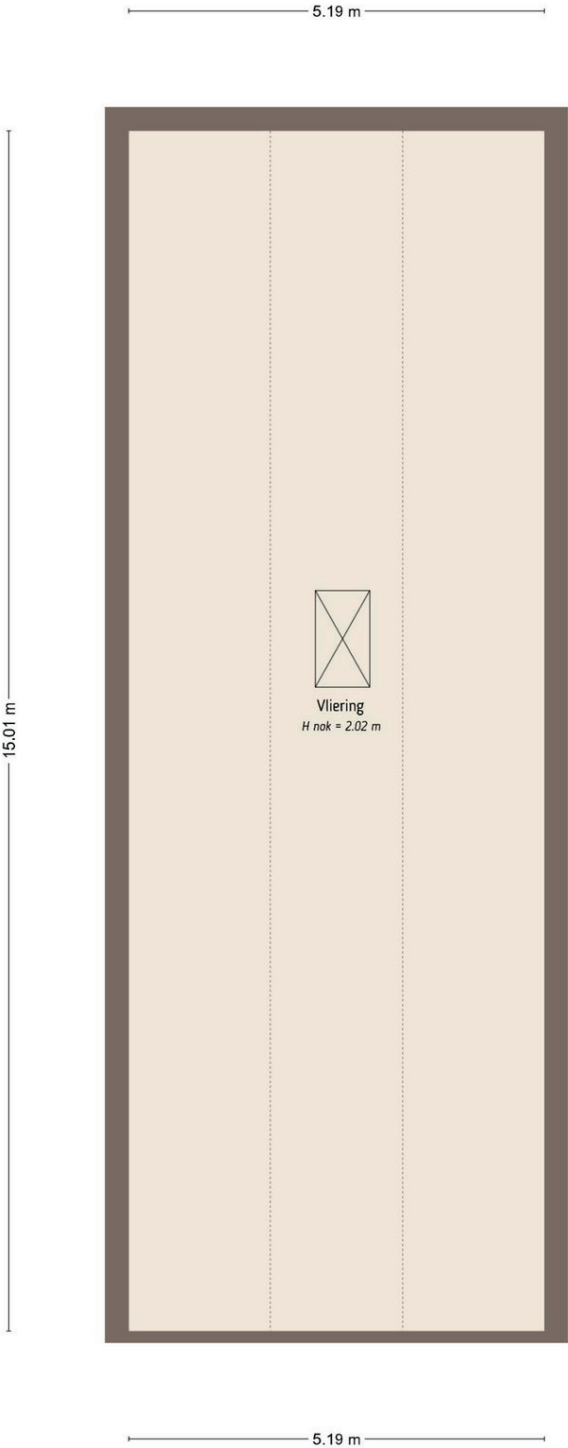
Plattegronden

Eerste verdieping



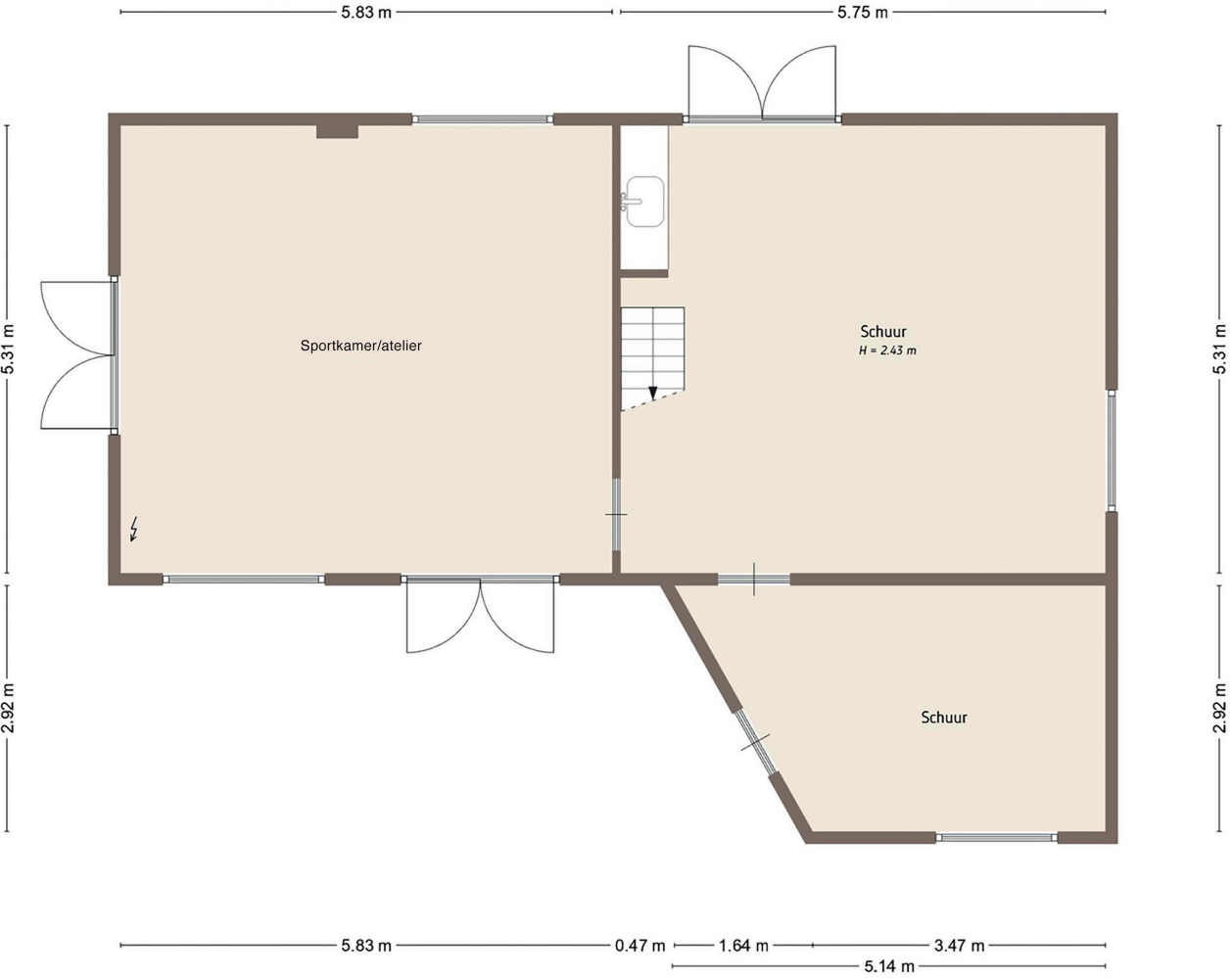
Plattegronden

Vliering en vliering bijkeuken



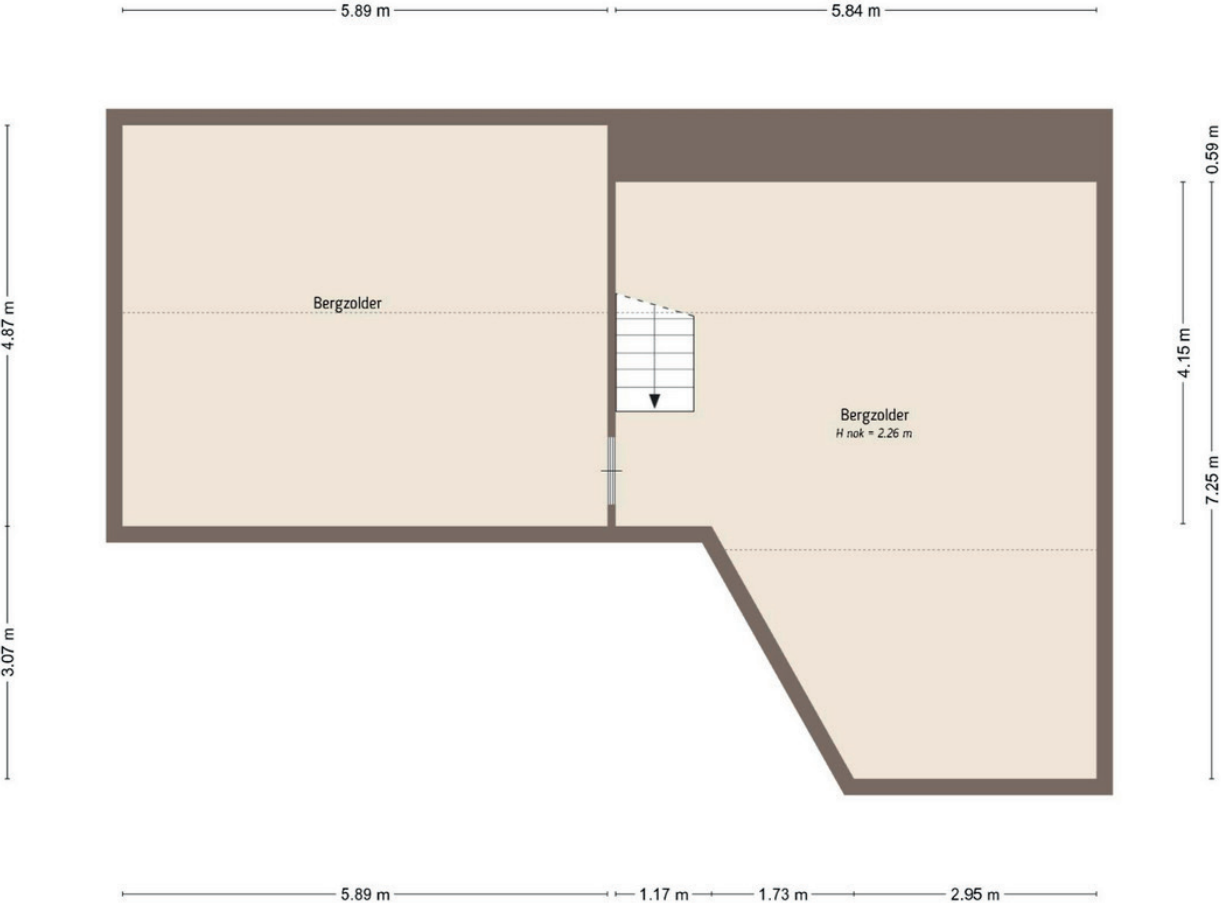
Plattegronden

Bijgebouw



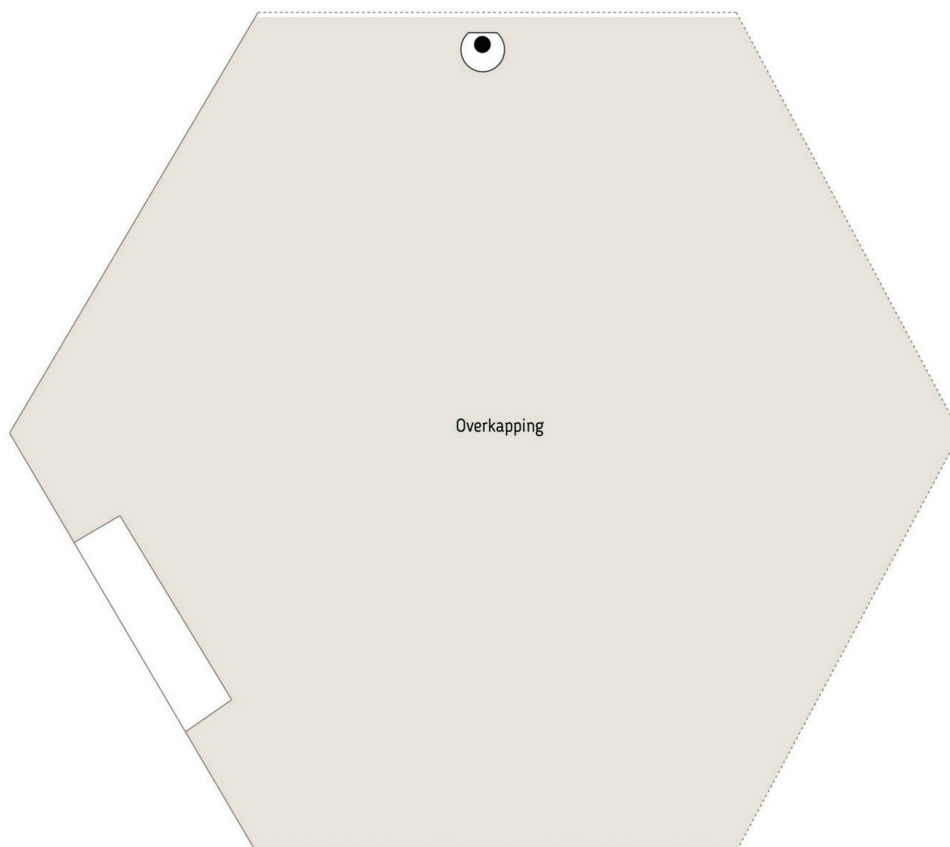
Plattegronden

Verdieping bijgebouw



Plattegronden

Hooimijt



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Houten, tel. 030 63 92 611, www.houten.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01