



Houtenseweg 12, 3984 LJ Odijk

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Omschrijving

-- Er zijn van die plekjes die maar zelden te koop komen --

En die kans ligt er nu: Het ultieme gevoel van buiten wonen!

Op unieke locatie, 'onder de rook van Utrecht', staat deze charmante, vrijstaande woning op een royaal perceel van circa 1.400 m², met bakhuis en diverse schuren!

Deze woning, van origine gebouwd als kleine boerderij, heeft een mooie landelijke ligging met fantastisch uitzicht. Toch woon je hier heerlijk centraal aan de rand van Houten. Binnen enkele autominuten is de A12 bereikbaar. Ook ben je snel in Utrecht met auto, fiets of middels de trein vanuit Houten.

Het geheel leent zich, mede door het ruime perceel en de extra opstallen, uitstekend voor uitgebreide verbouwingmogelijkheden naar een mooi eengezinshuis, werken-aan-huis, levensloopbestendig wonen of voor recreatieve doeleinden zoals B&B.

KENMERKEN:

Bouwjaar: rond 1920

Woonoppervlakte: 138 m²

Externe Bergruimte: 89 m²

Inhoud woonhuis: 563 m³

Perceel: circa 1.400 m² na kadastrale uitmeting

Eventueel achterliggend extra perceel te koop van circa 4.375 m²

INDELING:

Begane grond: ENTREE, ruime hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Aansluitend een bijkeuken/wasruimte met eveneens een deur naar de tuin, een spoelblok, opstelling van de elektrische huurboiler en de aansluitingen voor witgoed.

De ruime woonkeuken van 19,2 m² is ingericht met inbouwkeuken in royale hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en in landelijke stijl uitgevoerd. De woonkeuken biedt goede ruimte voor een ontbijthoek of eettafel. Aan de voorzijde van het huis is de ruime woonkamer van bijna 30 m² gesitueerd. Door de grote raampartij is er uitstekende lichtinval en prachtig zicht over de landerijen. Centraal in deze kamer staat de sfeervolle houtkachel onder de bijpassende schouw. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

Grenzend aan de woonkamer, in het midden van de woning, is een kantoor/slaapkamer van circa 9 m². Deze kamer vormt nu een ideale thuiswerkplek, rustige studeerkamer of praktische speel-/hobbyruimte. Vanuit deze kamer is tevens de kelder bereikbaar. Een koele ruimte om bijvoorbeeld te benutten als wijnkelder, wekpotten of (groente) opslag.

Eerste verdieping: De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde is de royale hoofdslaapkamer van circa 29 m² gelegen. Een lichte kamer, voorheen 2 kamers, met meerdere ramen en eveneens mooi uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich een 2e slaapkamer van 16,5 m² en een 3e kleinere slaapkamer. De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.

Vliering: over de gehele lengte van de woning bevindt zich een bergvliering.

ENTREE makelaars

Zandweg 7

3962 EA, WIJK BIJ DUURSTED

Tel: 0343-575575

E-mail: wbd@entreamakelaars.nl

www.entreamakelaars.nl

Bakhuis/schuur/garage: Naast het huis is op het perceel een royale schuur/garage met aangrenzend bakhuis. Het bakhuis van circa 17 m² wordt momenteel gebruikt als verkooppunt van groente/fruit. De schuur was voorheen gebouwd als varkensschuur, circa 49 m² groot en nu in gebruik als werkplaats/opslag/garage en voorzien van elektra.

Werktuigenberging/schuur: Een brede werktuigenberging/caport van circa 90 m² is ideaal voor het stallen van trekker(s), auto's of andere werktuigen/karren. De naastgelegen schuur is circa 23 m² in gebruik als berging en voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN:

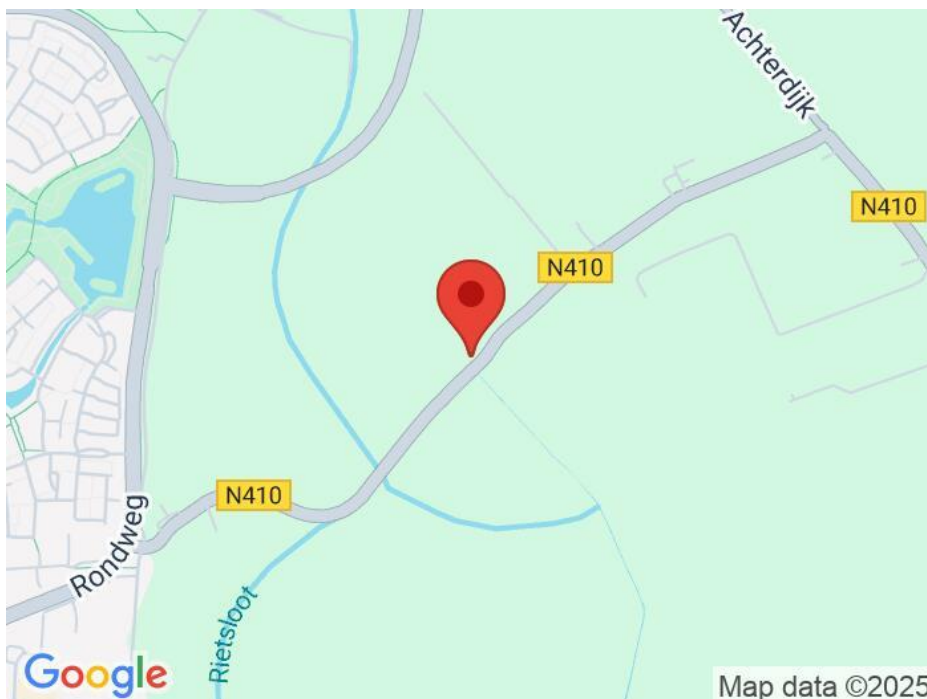
- Prachtige landelijke ligging omringt door weiland, nabij Houten.
- Nabij de A12.
- Kadastrale uitmeting op kosten verkoper.
- Eventueel achterliggend extra perceel te koop van circa 4.375 m².
- Deels isolatie van de gevels middels voorzetwanden met glaswolisolatie.
- De keuken is voorzien van koelkast, heteluchtoven, combimagnetron, gaskookplaat en afzuigkap.
- Deels dubbele beglazing aanwezig.
- Verwarming middels gaskachels, houtkachel en elektrische verwarming.
- Warm water middels Inventum huurboiler van 80 liter (huur € 15,43 per maand)
- Het dak van de berging en het dakbeschot van de woning bestaat uit asbest verdacht materiaal.
- in de voortuin is een kastje geplaatst in verband met persdrukriool voor het buitengebied middels opstalrecht.
- De woning heeft, gas, electra, telefoon, water en riool. Glasvezel ligt nog langs de openbare weg.
- In de koopakte worden de volgende clausules opgenomen: 'as is where is', ouderdom- en asbest clausule.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 995.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 563 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.400 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen, garage met carport 49 m ² (873 bij 558 cm)
Energielabel	: G
Verwarming	: Gaskachels, Mogelijkheid voor open haard, Houtkachel
Isolatie	: Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Houtenseweg 12
3984 LJ ODIJK



ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreamakelaars.nl
www.entreamakelaars.nl

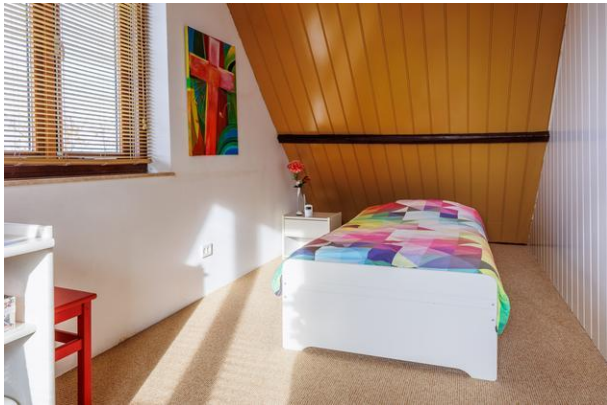
Foto's



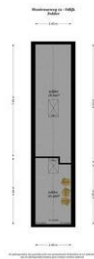




















Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

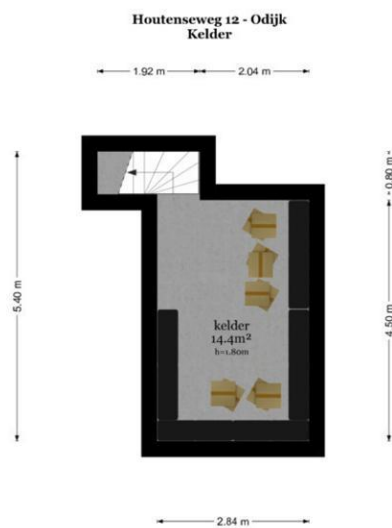
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

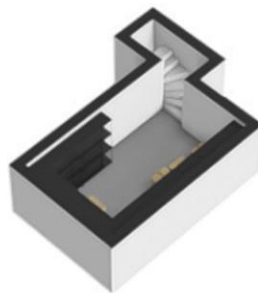


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

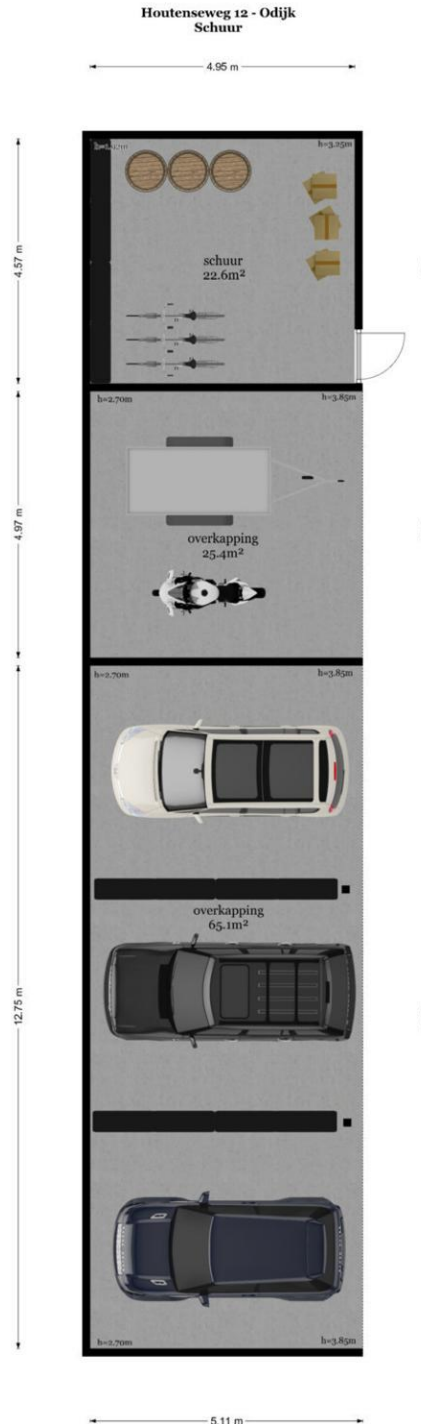
Plattegrond



Plattegrond

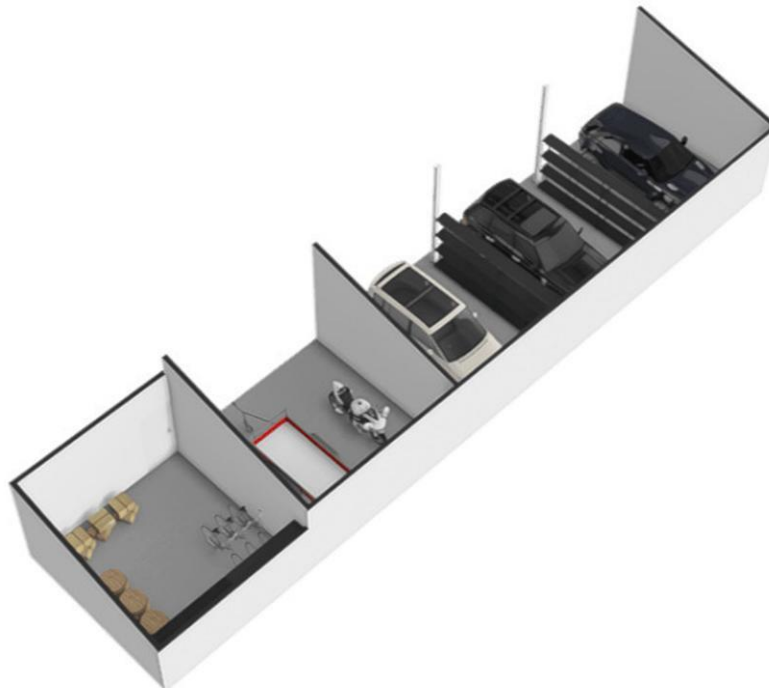


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Houtenseweg 12 - Odijk
Tuin



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

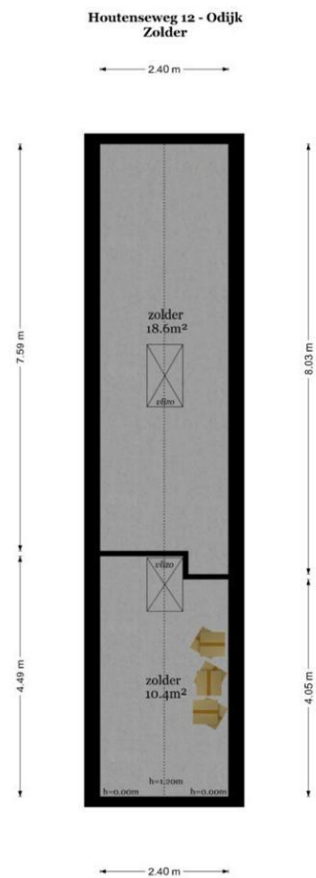
Plattegrond



Plattegrond

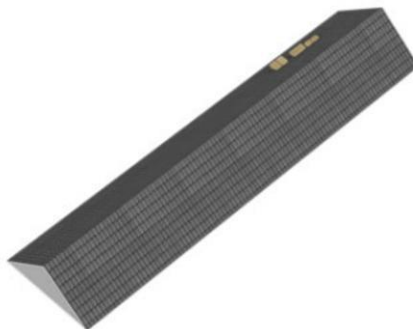


Plattegrond



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

Plattegrond

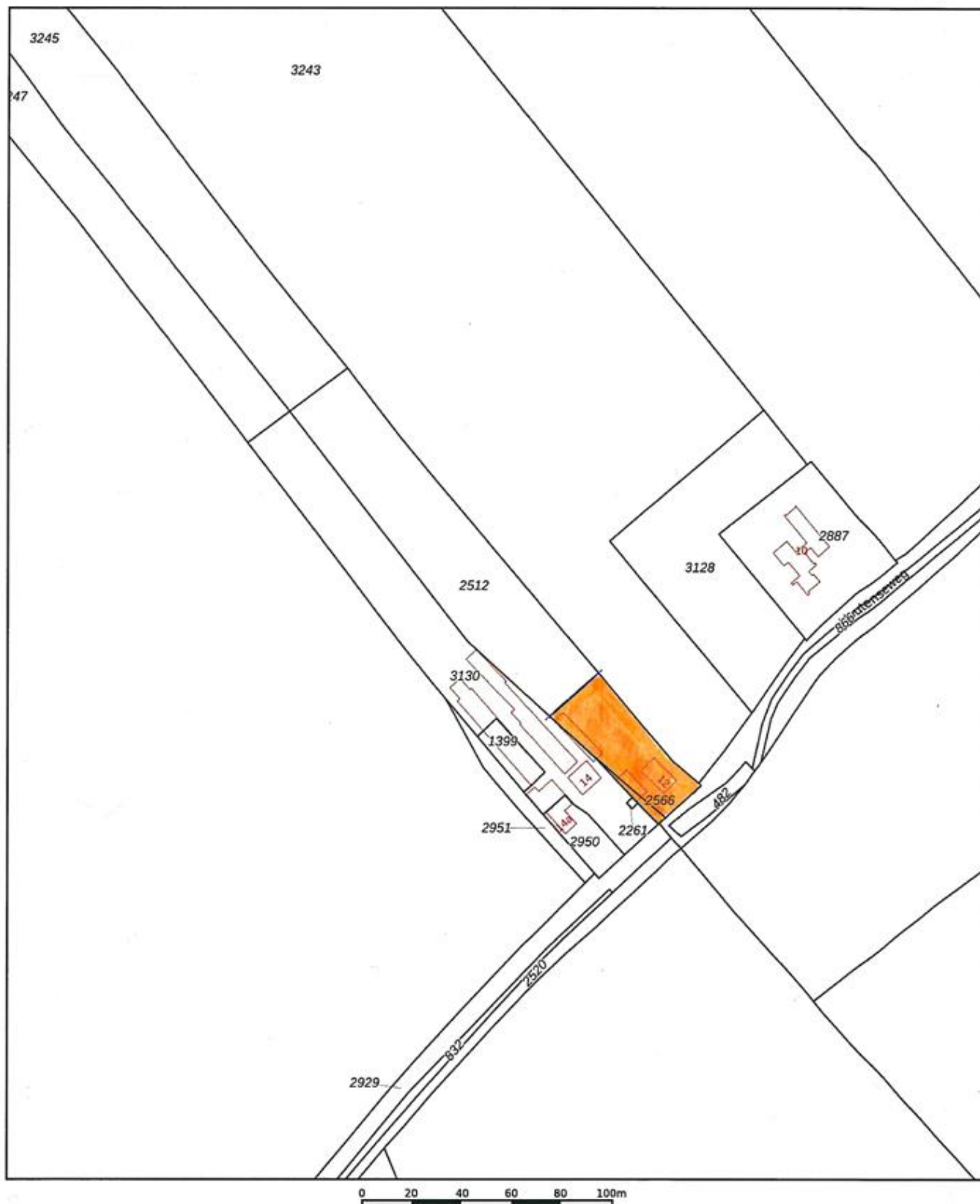


Plattegrond



ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreamakelaars.nl
www.entreamakelaars.nl





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Odijk

Sectie A

Perceel 2512

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
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.

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 uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. 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 kennismakingsgesprek.

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