



## Glazeniersgilde 11, Houten

Vraagprijs € 400.000 k.k.



## Omschrijving van de woning



Op een mooie locatie in de geliefde woonwijk De Gilde, aan groot plantsoen met bomen en parkeergelegenheden, bieden wij u te koop aan deze leuke en op een ruim perceel van 210 m<sup>2</sup> gesitueerde EENGEZINSWONING met speelse indeling en rustige ligging. Op fietsafstand van winkelcentrum Het Rond met haar winkels, NS-station, theater, bioscoop en nabij uitvalswegen. De woning heeft op de begane grond een woonkamer die mooi uitkijkt op de openbare groenvoorzieningen, een keukenopstelling en een tussenhal. Deze tussenhal biedt u toegang tot de toiletruimte, de inpandige berging en de trapopgang naar de eerste verdieping. De inpandige berging biedt u diverse mogelijkheden zoals het bij de keuken trekken, het realiseren van een bijkeuken voor wasapparatuur en/of het realiseren van een leuke werkkamer. De ruime tuin bereikt u via de keukendeur of deur van de berging. Op de eerste verdieping treft u een tweetal slaapkamers aan (drie mogelijk) waarbij de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een tweetal Velux dakramen. De badkamer is keurig en voorzien van een douche, wastafel, radiator en raampartij. De vaste trap op de overloop brengt u naar de tweede verdieping met opstelplaats voor c.v.-installatie,

mechanische ventilatiebox en mogelijke opstelplaats voor wasapparatuur. Het realiseren van een slaapkamer en/of plaatsen van een dakkapel behoort hier tot de mogelijkheden. Hierdoor wordt ook het woonoppervlak groter aangezien de tweede verdieping dan mag worden meegerekend in het woonoppervlak, nu valt deze onder overig inpandige ruimte. Echt een woning met mogelijkheden!

Zeer geschikt voor diegenen die een leuke start willen maken op de Houtense woningmarkt. Uitstekende prijs/kwaliteit verhouding!

# Omschrijving van de woning

## INDELING:

BEGANE GROND: entree/hal, meterkast, toegang tot woonkamer aan de voorzijde met speelse raampartij, elektrische haard en fraai uitzicht. Brede doorloop naar keuken aan de achterzijde met keurige keuken voorzien van vaatwasser, spoelbak, gaskookplaat en afzuigschouw. Tuindeur naar achter en zijtuin. Vanuit de woonkamer is de tussenhal bereikbaar, deze brengt u naar de toiletruimte en de inpandige berging met aansluiting voor wasapparatuur. Deze inpandige berging beschikt over een tuindeur en vaste kast.

EERSTE VERDIEPING: Overloop, slaapkamer aan de achterzijde van de woning over de volledige breedte met twee Velux dakramen. Slaapkamer aan de voorzijde van de woning met mooi en vrij uitzicht over groenvoorzieningen. De keurig betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel, radiator en te openen raam.

TWEDE VERDIEPING: Open zolderverdieping met mogelijkheid tot realiseren slaapkamer. Bij de trapopgang bevindt zich de c.v.-ketel en de mechanische ventilatiebox.

Op deze verkoop zijn een aantal bijzondere bepalingen van toepassing. Koper dient het kleurenschema van het schilderwerk aan de buitenzijde 5 jaar in stand te houden zoals dat nu is, deze 5 jaar gaat in nadat de woning in eigendom is overgedragen. Tevens dient koper de dakgoten aantoonbaar schoon te houden zodat er geen overlast ontstaat naar de naastgelegen woningen. Aangezien verkoper niet de woning zelf heeft bewoond kan deze niet instaan voor bepaalde eigenschappen, een koper mag, indien gewenst, de woning bouwkundig laten onderzoeken.

De woning wordt verkocht zoals deze er tijdens de bezichtigingen bijstaat; waaronder onder andere zijn inbegrepen de aanwezige opbouwverlichting, losse en eventuele vaste kasten, haardje in woonkamer, vloer- en trapafwerkingen, spiegelwanden, keukenapparatuur, radiator-ombouw(en), zonwering binnenzijde van de woning en toebehoren in de tuin.

## BIJZONDERHEDEN:

- ruim perceel van 210 m<sup>2</sup>
- mooie en rustige ligging aan groenvoorziening;
- ruime parkeermogelijkheden;
- op loopafstand van winkelcentrum Het Rond;
- op loopafstand van NS-station;
- het betreft hier een ex-huurwoning;
- uitgevoerd onderhoud dubbel glas 2013;
- uitgevoerd onderhoud gevelbeplating 2012/2013;
- c.v.-ketel Remeha Avanta; bouwjaar 2014/2015;
- asbestinventarisatie aanwezig;
- de zolder is niet meegenomen in het aantal vierkante meters van de woning;
- bekijk de plattegronden voor de indeling;
- projectnotaris 030-Notariaat te Nieuwegein.





## Kenmerken



|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning               |
| Type woning        | hoekwoning                    |
| Bouwjaar           | 1982                          |
| Inhoud             | 350 m <sup>3</sup>            |
| Woonoppervlakte    | 82 m <sup>2</sup>             |
| Perceeloppervlakte | 0 m <sup>2</sup>              |
| Tuin               | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Tuin oppervlakte   | 0 m <sup>2</sup>              |
| Energielabel       | C                             |
| Aantal kamers      | 4                             |
| Aantal slaapkamers | 3                             |



















# Plattegrond

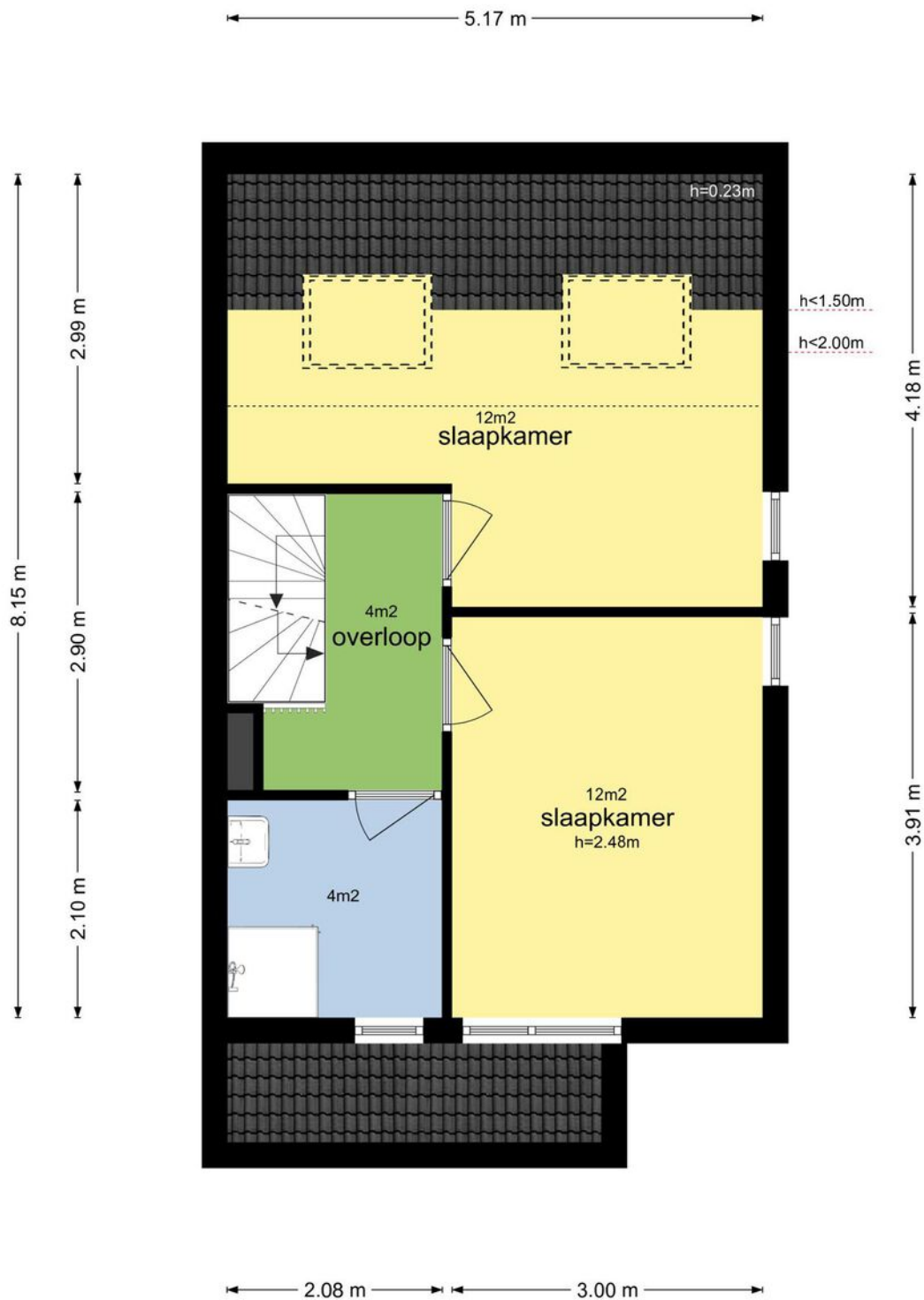


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Glazeniersgilde 11 - Houten Eerste Verdieping

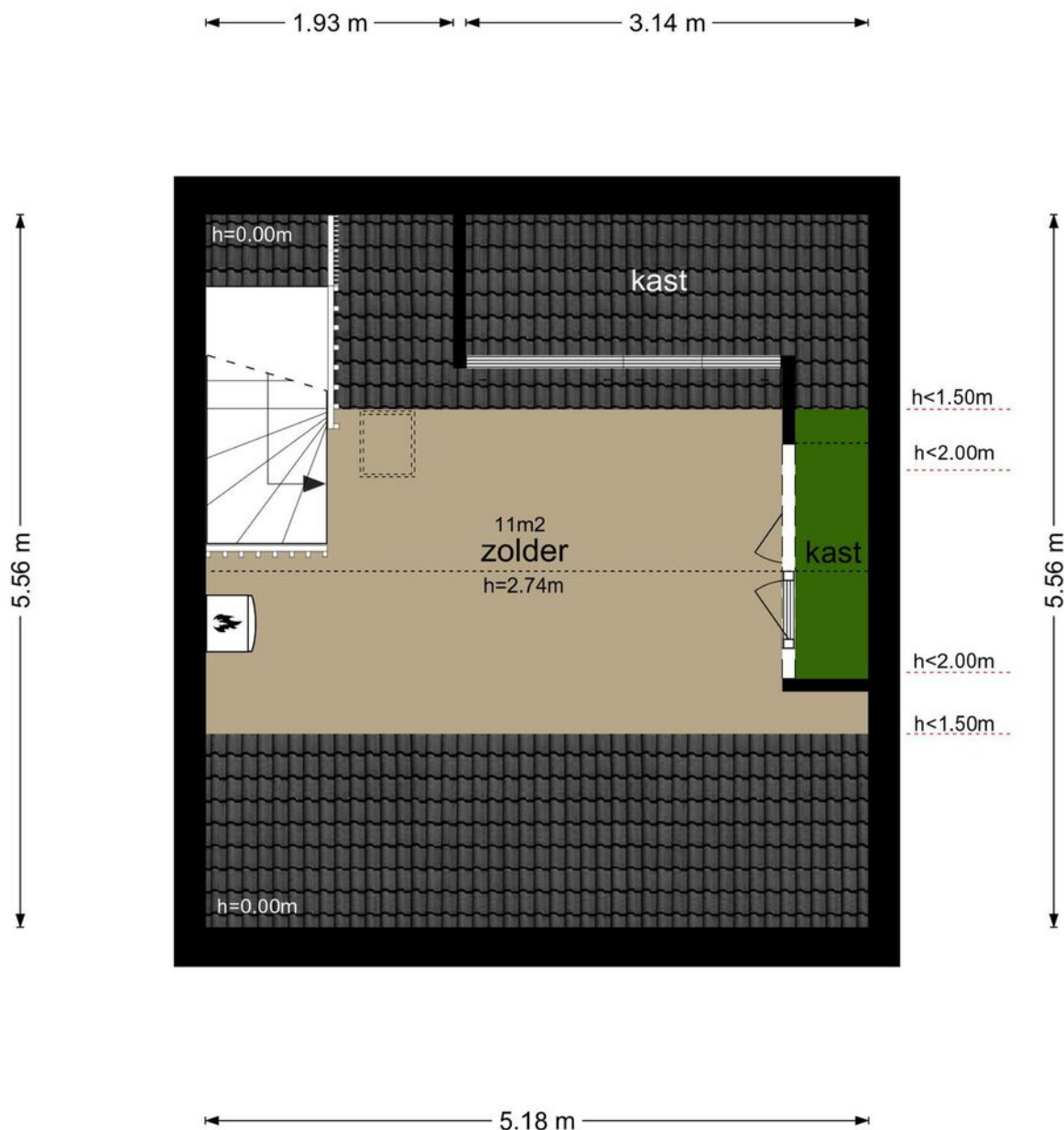


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Glazeniersgilde 11 - Houten Tweede Verdieping

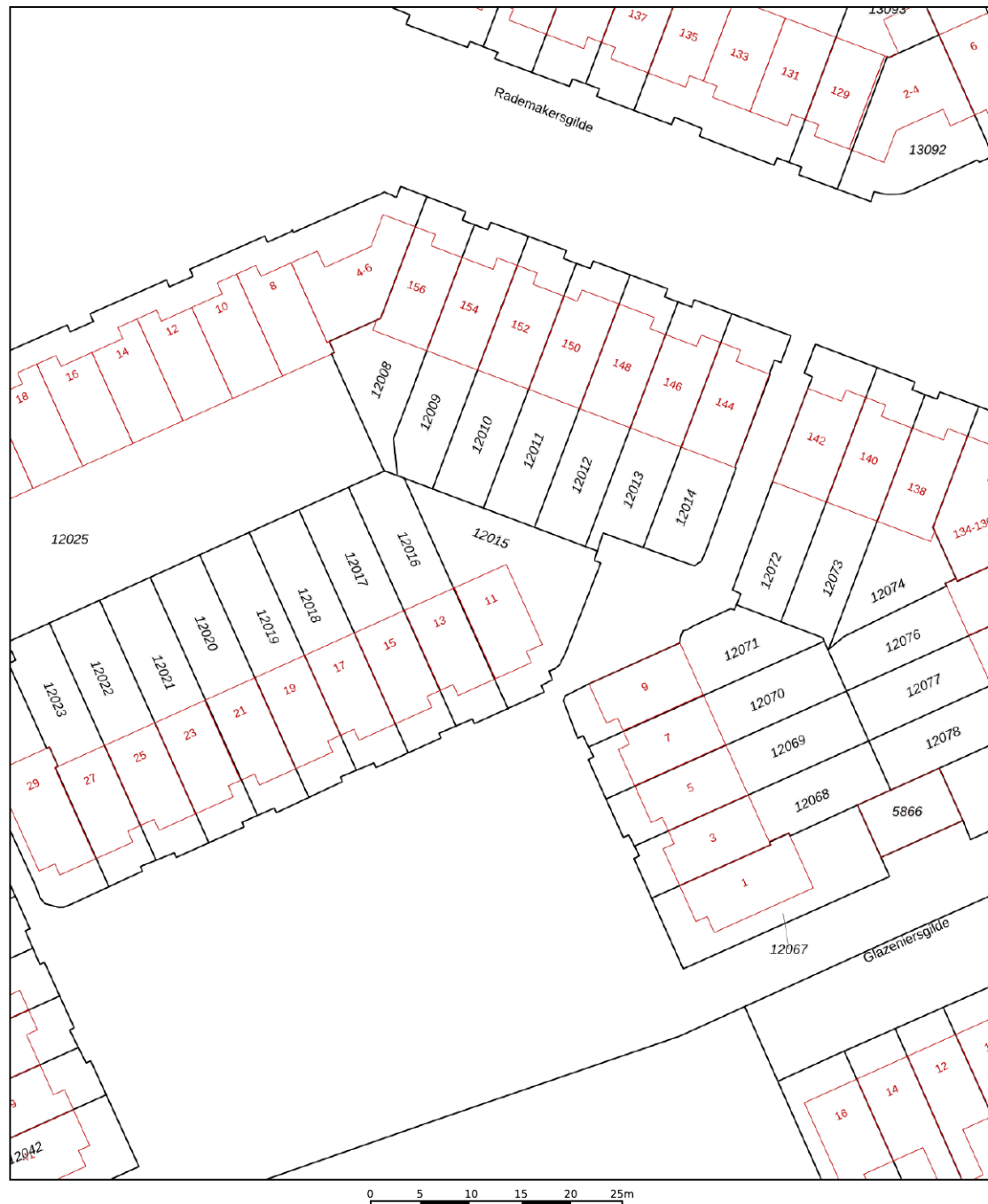


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glazeniersgilde 11



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Houten |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie              | A      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 12015  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bebouwing                        |                     |        |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2022</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |        |



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars





## Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

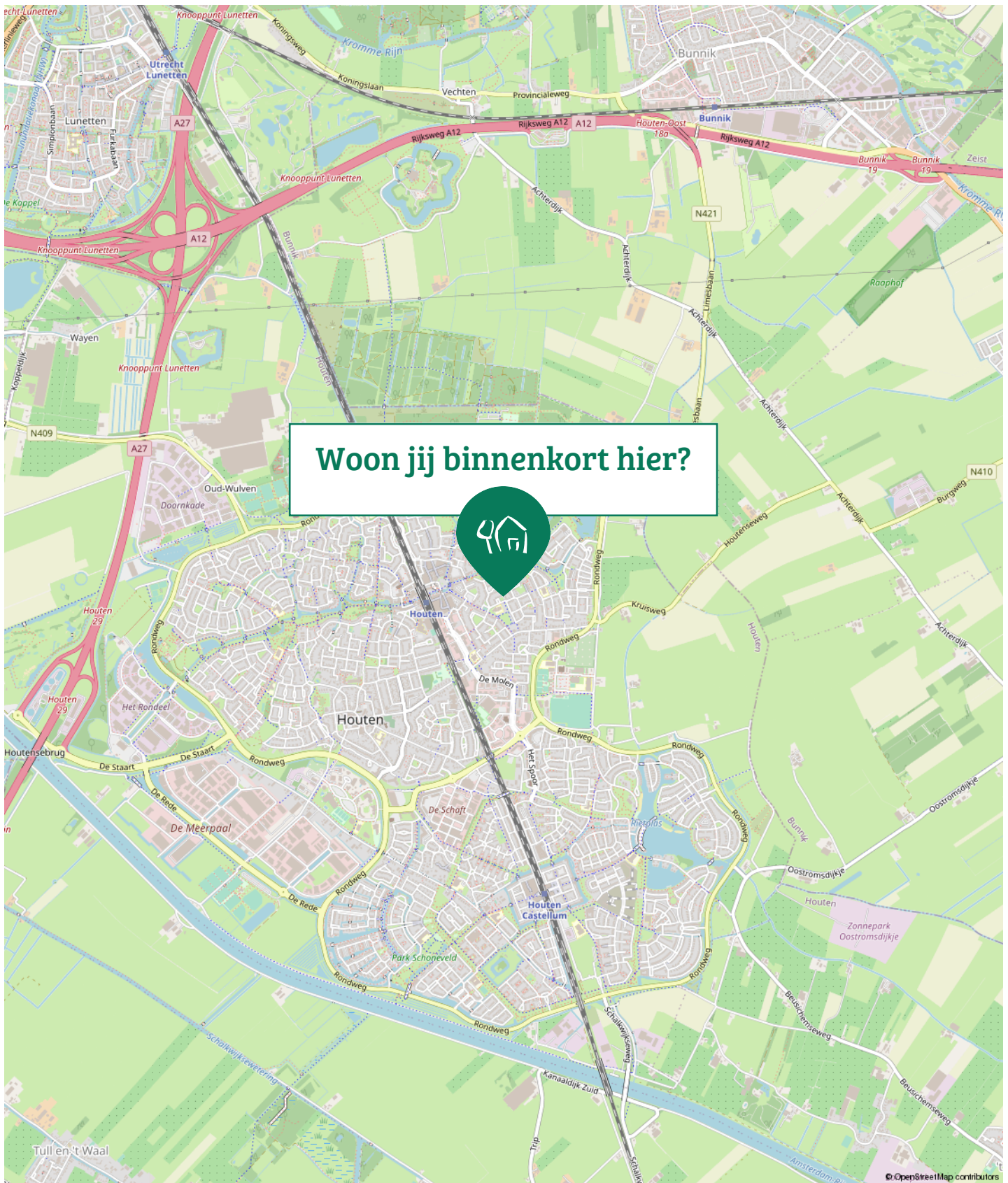
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## Locatie op de kaart



## Buurtinformatie - Houten / Gilden

### Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 20%

45 - 64: 38%

65+: 13%

### Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 41%

### Koop / huur



Koop: 57%

Huur: 43%

48%  
man



52%  
vrouw



1,0 per huishouden

# Reinerie Garantiemakelaars

## Welkom bij Reinerie Garantiemakelaars Houten!

Ruim 25 jaar zijn wij actief in de gemeente Houten en omliggende woonplaatsen. De afgelopen jaren hebben wij met veel plezier vele opdrachtgevers succesvol begeleid bij de aankoop of verkoop van hun woning of appartement. Wij zijn een full service makelaarskantoor waar je wordt begeleid van eerste kennismaking tot aan de notaris.

Niet alleen ben je bij ons op het juiste adres voor de verkoop of aankoop van jouw nieuwe [t]huis, ook houden wij ons bezig met het taxeren van vastgoed waarbij onze rapporten worden gevalideerd door het NWWI. Heb je een taxatierapport nodig voor de financiering van je nieuwe woning, verbouwing of oversluiting van je hypotheek, bij ons ben je er van verzekerd dat deze taxatie wordt uitgevoerd met een hoge deskundigheid.

Kwaliteit, service en een persoonlijke benadering staan bij ons hoog in het vaandel. Om je optimaal van dienst te kunnen zijn en deze kwaliteit en service te kunnen waarborgen zijn wij lid van de NVM en staan wij ingeschreven in de registers van het NRVt en het Vastgoedcert.

Naast ons lokale netwerk hebben wij een groot netwerk van meer dan 60 Garantiemakelaars in heel Nederland. En dat is niet verkeerd als je weet dat veel kopers uit de regio graag in Houten willen wonen. Wie weet zoeken zij jouw huis...

Wil je een keer kennismaken? Je bent altijd welkom op ons kantoor voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek!

Wanneer spreken wij af? Bel met ons, Arjan van Dam of Anne-Sophie Berkelaar, voor een afspraak op 030-634 05 01.

## Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- 030-634 05 01
- houten@reinerie.nl
- [www.reineriehouten.nl](http://www.reineriehouten.nl)

## Adresgegevens

Onderdoor 11  
3995 DW Houten



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.  
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar  
naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

## De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



# Heb jij interesse in Glazeniersgilde 11?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 030 63 40 501 of mail naar [houten@reinerie.nl](mailto:houten@reinerie.nl)

