



Waalsteen 54, Houten

Vraagprijs € 895.000 k.k.



Reinerie Garantimakelaars
Onderdoor 11
3995 DW Houten

Tel. 030 63 40 501
houten@reinerie.nl
reineriehouten.nl



Omschrijving van de woning



Het perfecte plaatje? Dat kan bijna niet anders! Op één van de mooiste locaties in Houten, rustig gelegen en met vrij uitzicht op het eilandje van Kasteel Schonauwen, staat deze riante (227 m²) en stijlvol gebouwde TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING die beschikt over een luxe afwerking en veel ruimte binnenshuis.

De locatie van deze in 2015 gebouwde villa is werkelijk om bij weg te dromen. Vanuit bijna iedere ruimte binnenshuis heb je vrij uitzicht en een weidse blik, met name vanuit de royale woonkeuken met grote raampartijen geniet je ieder moment van de dag van het vrije zicht op deze historische locatie.

Binnenshuis is veel aandacht besteed aan afwerking en heeft de villa mooie ruimtes. De woonkeuken is maar liefst 45 m² groot waar een luxe Siematic keuken is geplaatst die is voorzien van alle gemakken. Deze is uitgerust met onder andere een kookeiland met Quooker kranen en een Bora afzuigsysteem met Teppanyaki grillplaat. Mooie kastenwand met stoomoven, oven en koffiemachine, vriezer en twee koelkasten. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan de nodige kastruimte en heb je de mogelijkheid

om een echt grote eettafel te plaatsen. De dubbele tuindeuren bieden je toegang tot de tuin en terras met de mogelijkheid om een vlinder aan het water te realiseren. De tuin heeft een uitstekende zonligging en tot in de late uurtjes kun je genieten op het terras of heerlijk in de veranda. De gezellige zitkamer van 28 m² is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en heeft mooie raampartijen met wederom een open en vrij uitzicht. Verder heeft de begane grond een ruime hal van 14 m², luxe toiletruimte en een bijkeuken met eveneens toegang tot de achtertuin.

De riant eerste verdieping heeft twee zeer royale slaapkamers van 27 en 28 m². De master bedroom laat zich eenvoudig splitsen in twee slaapkamers mochten meerdere kamers een wens zijn. Extra bergruimte is aanwezig op de slaapkamer boven de woonkeuken waar je via de vlizotrap toegang hebt tot een bergzolder. De badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele kranen, designradiator en veel lichtinval. Op de overloop is een separate toiletruimte aanwezig.



Omschrijving van de woning

Ook de tweede verdieping is zeer royaal. Hier zijn twee slaapkamers aanwezig en heb je de beschikking over een ruime toiletruimte met dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens uitgerust met een dakkapel, voorzien van zonwering en een keukenblokje met koelkast.

Deze luxe villa is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over veel comfort. Zo is de begane grond afgewerkt met een strakke vloertegel voorzien van vloerverwarming, is de gehele woning voorzien van gladde wandafwerkingen en zijn er sfeervolle paneeldeuren geplaatst. De eerste verdieping is geheel voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken; op de tweede verdieping heeft de dakkapel aan de voorzijde een elektrisch bedienbare screen. Een woonhuis met een karakteristieke uitstraling met het comfort van nu! Kies je om te gaan wonen in de woning aan de Waalsteen 54 dan kies je voor ruimte maar ook voor comfort. Zo is de woning aangesloten op de stadsverwarming waardoor gasloos wonen reeds een feit is.

Vele voorzieningen zijn op slechts enkele fietsminuten van de woning verwijderd. Zo ben je in enkele minuten op winkelcentrum Castellum met NS-station, zijn er basisscholen in de directe omgeving en ben je binnen enkele minuten op de rondweg richting A-27. Ook het gezellige oude dorp van Houten met horeca en diverse winkels ligt in de directe omgeving.

INDELING:

BEGANE GROND: parkeergelegenheid op eigen terrein voor de woning, overkapping, entree, meterkast, royale hal van 14 m² met toegang tot de woonkeuken. De luxe Siematic keuken is uitgerust met de volgende apparatuur; kookeiland met Bora afzuigstelsel, kookplaat, Teppanyaki grillplaat, Quooker kranen, spoelbak. Kastenwand met stoom-oven, zelfreinigende oven, koffiemachine, twee koelkasten, vrieskast, kastruimte. Dubbele tuindeuren naar achtertuin met houten berging en dubbele tuindeuren naar zonneterras zijkant woning.

Vanuit de hal toegang tot zitkamer van 28m² aan voorzijde van de woning, trapopgang met daaronder berging, luxe toiletruimte

met fontein en bijkeuken met uitstortgootsteen, opstelplaats voor de wasapparatuur en tuindeur naar achtertuin. De vloerverwarming in woonkeuken, woonkamer en bijkeuken zijn separaat instelbaar. In de achtertuin is een veranda geplaatst met daarnaast een praktische berging van circa 10 m².

EERSTE VERDIEPING: ruime overloop van 14 m² met toegang tot master bedroom van 28 (te splitsen in twee slaapkamers) en de grote slaapkamer op de woonkeuken van 27m². Deze riante slaapkamer beschikt over een vlizotrap naar handige bergzolder. Vanaf de overloop is het separate toilet bereikbaar en de moderne badkamer met wastafelmeubel voorzien van dubbele kranen, inloopdouche met glazen wand, designradiator en lichtinval door raamkozijnen. De gehele verdieping is voorzien van elektrisch te bedienen rolluiken.

TWEDE VERDIEPING: overloop, toiletruimte met wastafel en dakkapel. Toegang tot twee slaapkamers van 19 en 10 m² waarbij de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en vlizotrap naar bergzolder. Ook is op deze slaapkamer een keukenblokje aanwezig met koelkastje en is er een elektrisch bedienbare screen aanwezig. Diverse bergingruimtes aanwezig achter knieschotten.

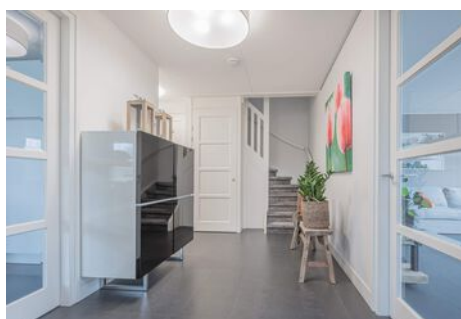
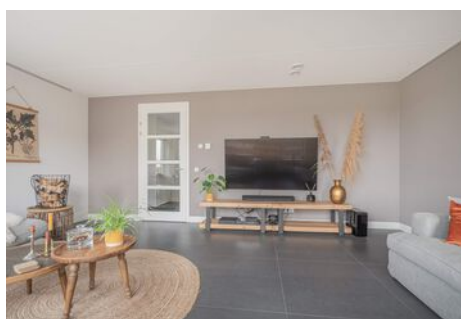
BIJZONDERHEDEN:

- Prachtige vrije ligging met open uitzicht;
- Realiseren vlinder aan zijkant mogelijk;
- Luxe Siematic keuken met A-merk inbouwapparatuur;
- Woonkamer 28 m² aan voorzijde van de woning;
- Begane grond geheel v.v. vloerverwarming;
- De woning is v.v. diverse zonweringen: rolluiken en screens;
- De zonweringen zijn hoofdzakelijk elektrisch bedienbaar;
- Sfeervolle veranda en berging aanwezig in achtertuin;
- Bijkeuken met opstelplaats voor kasten en wasapparatuur;
- Parkeren op eigen terrein voor de woning;
- Geheel geïsoleerd en aangesloten op de stadsverwarming;
- Exact gemeten;
- Bekijk voor een impressie de video of digitale plattegronden.





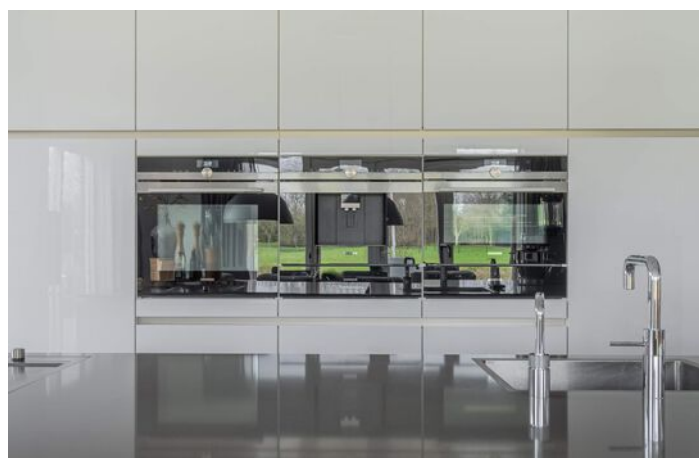
Kenmerken

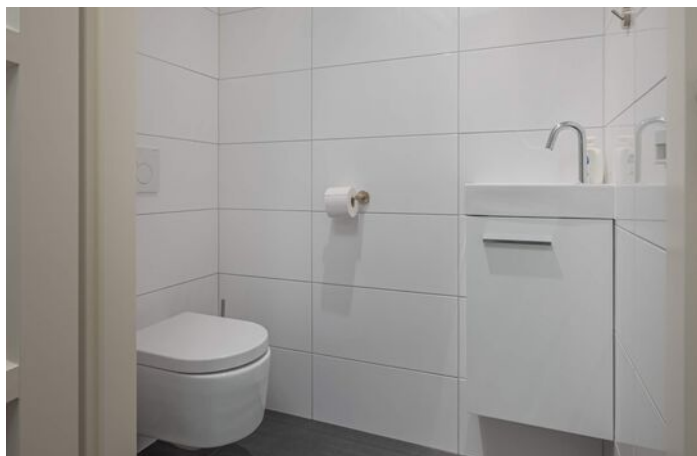
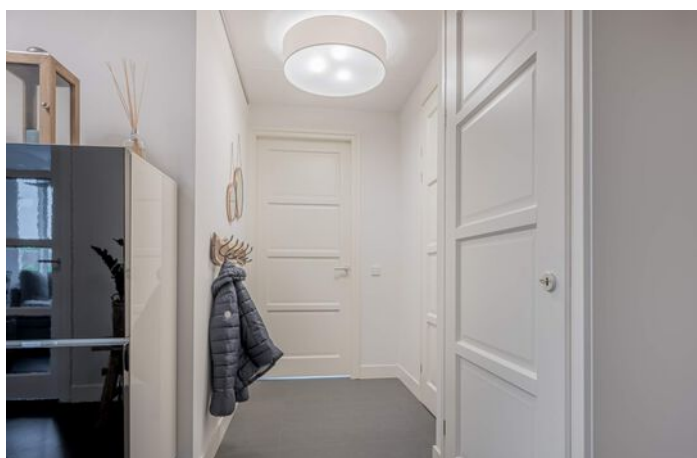


Soort	villa
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2015
Inhoud	861 m³
Woonoppervlakte	227 m²
Perceeloppervlakte	345 m²
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin oppervlakte	64 m²
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

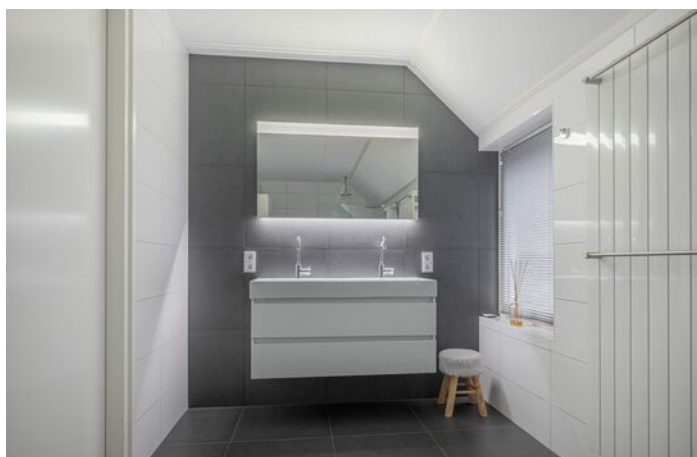


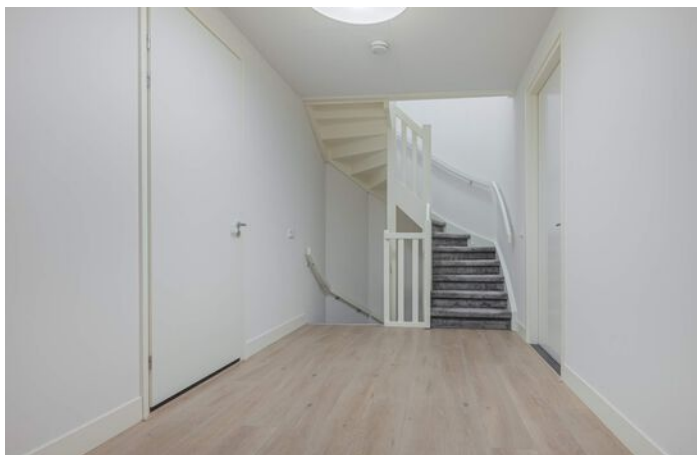
















Kasteel Schonauwen

In 1261 gesticht als uithof van de Norbertijnerabdij Mariënwaard bij Beesd. Hoe het kasteel er in oorsprong heeft uitgezien, is onbekend. De oudst bekende afbeeldingen van Schonauwen zijn twee tekeningen uit ± 1646 . In de loop van de 17de eeuw onderging het huis een complete metamorfose. Het kasteel werd verbouwd tot een classicistisch herenhuis met drie vleugels, met de middeleeuwse hoektoren en de omgrachting als herinnering aan het verleden. Begin 19de eeuw werd het huis op de toren na gesloopt, eind 19de eeuw werd de toren van 5,5 meter breed en 13,5 meter hoog gerestaureerd. In 1944 is het rechthoekige gebouw aan de toren gebouwd.

Interesse in de historie: www.schonauwen.nl



Plattegrond



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



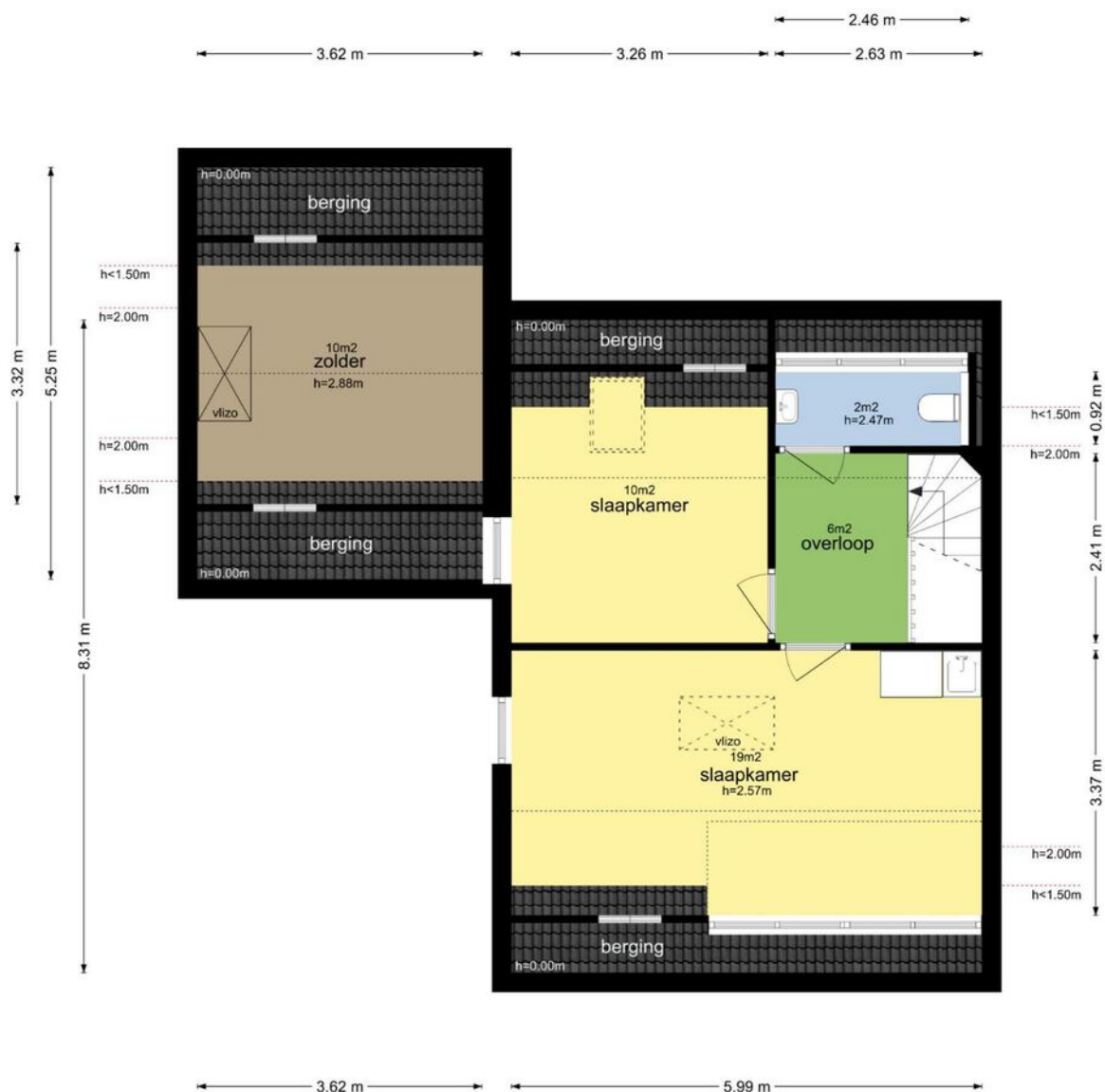
Plattegrond



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



**Waalsteen 54 - Houten
Tweede Verdieping**

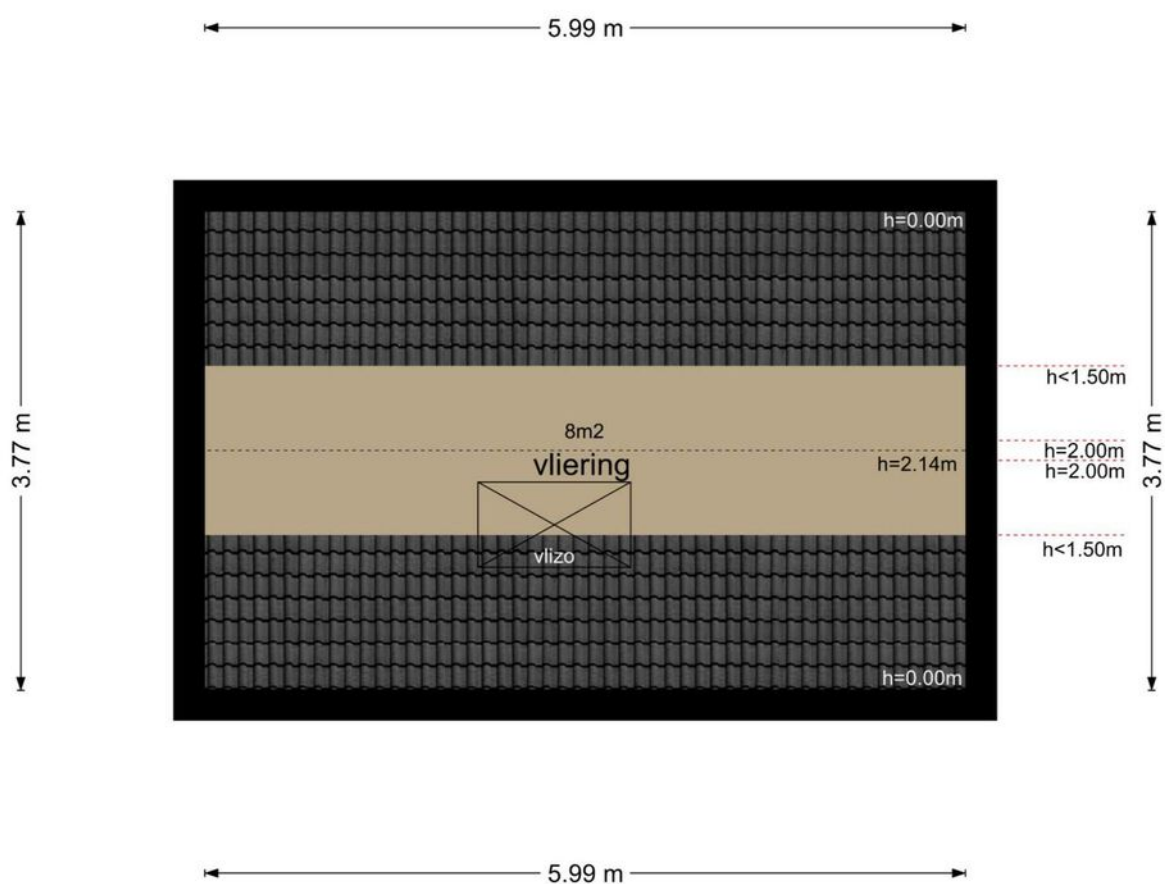


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



Plattegrond

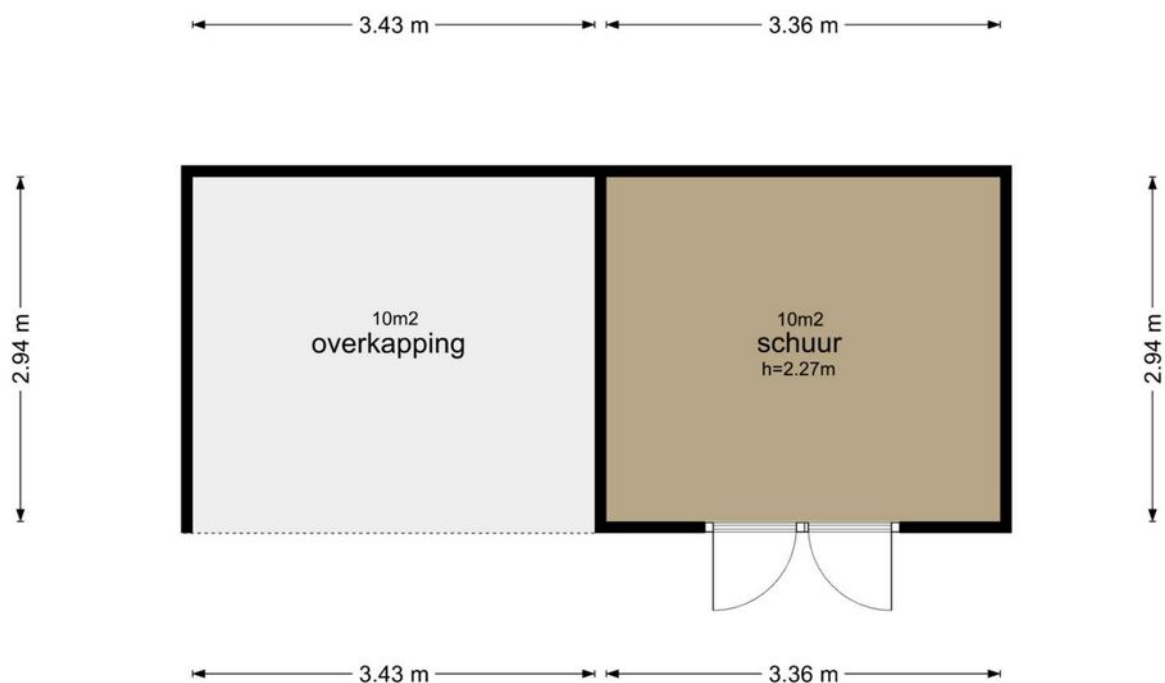
Waalsteen 54 - Houten Vliering



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

Plattegrond

Waalsteen 54 - Houten Schuur



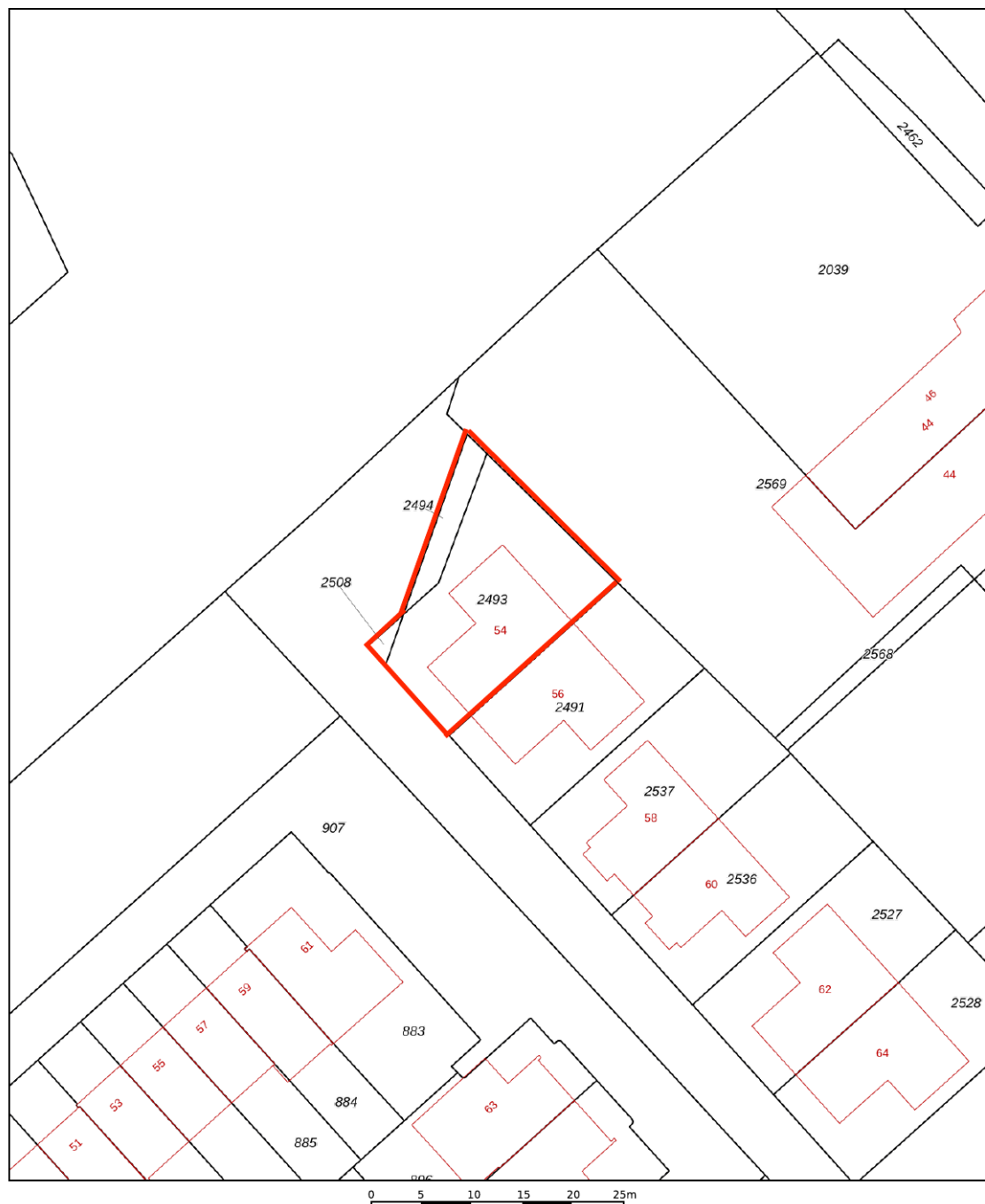
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waalsteen 54



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Houten
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2493
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



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.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten wit door gehele woning			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Duettes woonkamer			X
- Duette woonkeuken			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- keukenmachine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Verlichting		X	



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Badkamerkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Vloerverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Potten inclusief planten		X	

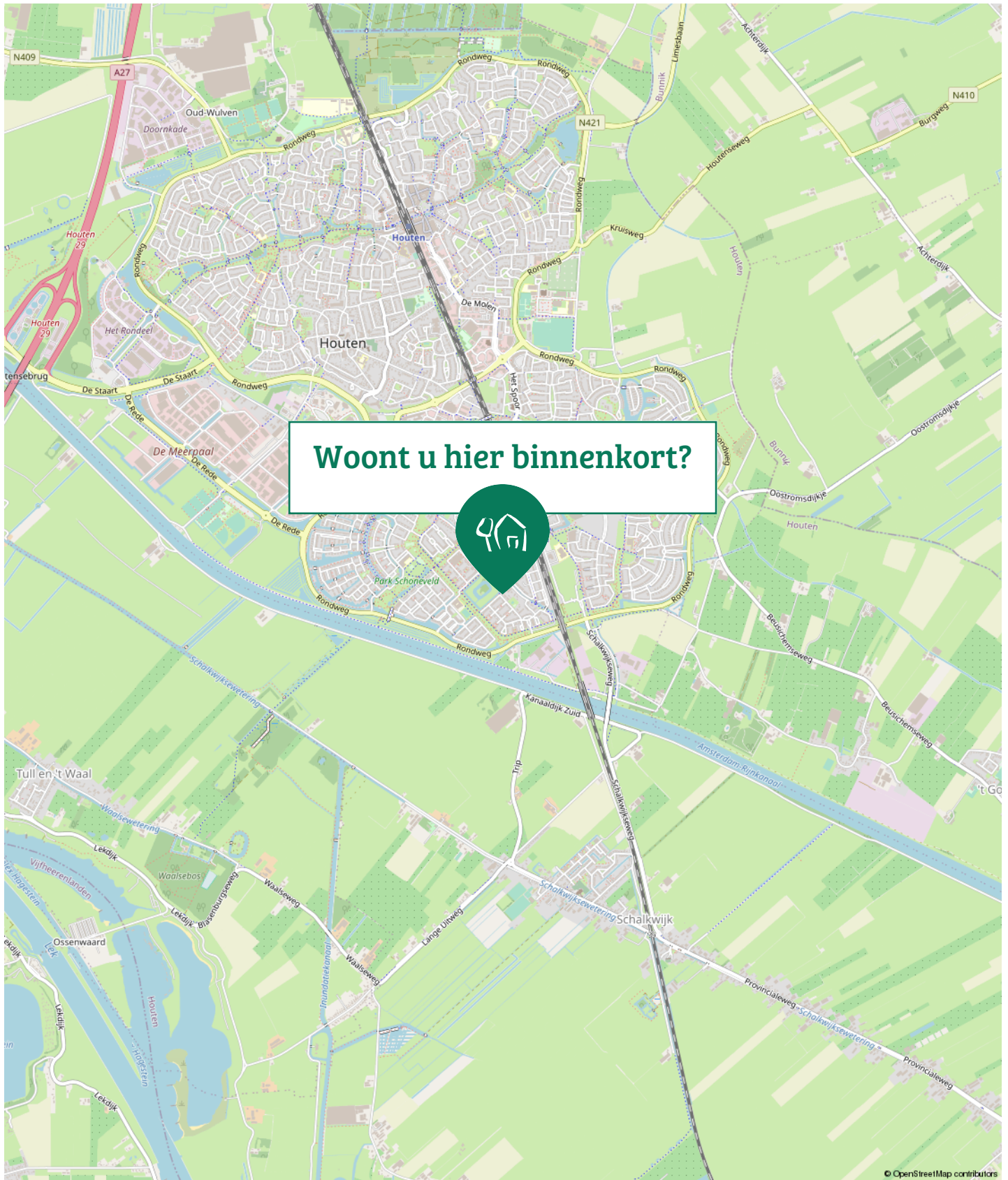


Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Locatie op de kaart



Buurtinformatie - Houten / Stenen

Leeftijd



0 - 14: 30%

15 - 24: 7%

25 - 44: 31%

45 - 64: 25%

65+: 7%

Huishouden



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 21%

Met kinderen: 55%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

49%
man



51%
vrouw



1,1 per huishouden

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



Heeft u interesse in Waalsteen 54?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 030 63 40 501 of mail naar houten@reinerie.nl

