



## Troubadoursborch 63, Houten

Vraagprijs € 585.000 k.k.



Reinerie Garantiemakelaars  
Onderdoor 11  
3995 DW Houten

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



# Omschrijving van de woning



Ben je al een tijdje op zoek naar een ruim helft van dubbel woonhuis waar je de mogelijkheid hebt om thuis te werken of die leuke speelkamer voor de kinderen te realiseren? Kom dan zeker deze fraaie woning in woonwijk De Borchten bezoeken die is gelegen op een autoluwe en groene locatie!

Deze twee-onder-een-kap-woning beschikt over een optimale indeling waarbij voor iedereen in huis wel een eigen plek te vinden is. De begane grond is ingedeeld met een tuingerichte woonkamer met sfeervolle open haardpartij en heeft een werk-/studeerkamer. De voormalige garage is deels bij de woning betrokken waardoor er ook nog een praktische berging aanwezig is. De auto parkeer je op eigen terrein of de oprit. Aan de voorzijde van de woonkamer is de complete keuken aanwezig van waaruit je vrij en open wegbijkt. De erkerpartij aan de voorzijde van deze woning zorgt voor een mooie uitstraling.

De achtertuin ligt tussen Zuid Westen en Westen, je geniet hier van vele zonuren, het is dan ook heerlijk om tot in de late avonduurtjes onder de overkapping te vertoeven. Vanuit de

keuken kijk je naar op de opkomende zon en de voortuin.

Ook de eerste verdieping is optimaal ingedeeld, hier tref je vier slaapkamers aan. De vierde slaapkamer is op de voormalige garage gesitueerd en is heerlijk ruim. Ideaal als tienerslaapkamer of voor muziek of hobby. Ook tref je op deze verdieping de complete badkamer aan met dubbele wastafel, whirlpool ligbad en douchegelegenheid. De toiletruimte is hier separaat en bereikbaar vanaf de overloop.

De tweede verdieping heeft een voorzolder met opstelplaats wasapparatuur, c.v.-installatie en toegang tot een zolderberging. De zolder is gesplitst en heeft twee mooie slaapkamers.

De woning is gelegen op korte afstand van alle voorzieningen. Met de fiets ben je in ongeveer 5 tot 10 minuten op winkelcentrum Het Rond en het NS-station. Hier tref je vele winkels aan maar kun je ook naar het theater of de bioscoop! Even snel een boodschap? De Plus buurtsuper is eveneens op enkele fietsminuten van de woning verwijderd.



# Omschrijving van de woning

Kortom een ideale gezinswoning op een uitstekende locatie, zeer geschikt voor jonge gezinnen die willen wonen en werken aan huis en alle voorzieningen binnen handbereik.

Bouwjaar 1991. Perceel: 253 m2. Woonoppervlak: 179 m2.

Inhoud: 605 m3.

## INDELING

BEGANE GROND: parkeerplaats op eigen terrein. Toegang tot berging.

Entree, ruime hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, meterkast en garderobe.

Toegang tot de woonkamer van 36 m2 met open haard, tuindeur en schuifpui met toegang tot achtertuin gelegen op het Westen. Naast de woonkamer is de werk-/ studeerkamer aanwezig van 12 m2 met vast kozijn met lichtinval en doorgang naar de berging.

In de achtertuin is een overkapping aanwezig van circa 12 m2. Langs de zijkant van het huis is een overkapping voor fietsen, openhaard hout en buitenspullen.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd, deze is gedeeltelijk geplaatst in de erkerpartij en is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, rvs - afzuigschouw, oven, vaatwasmachine, koelkast, natuurstenen aanrechtblad en kastruimte.

EERSTE VERDIEPING: overloop, separaat toilet, toegang tot twee slaapkamers van 16 m2, slaapkamer van 7 m2 met doorgang naar de slaapkamer van 14 m2 met lichtinval door Velux dakraam. Aan de voorzijde is bergruimte aanwezig.

Volledig betegelde badkamer met dubbele wastafel, ligbad met whirlpool en douchecabine.

TWEEDE VERDIEPING: ruime voorzolder met opstelplaats voor de wasapparatuur, wasbakje en c.v.-ketel.

Twee slaapkamers van beiden 8 m2 groot die zijn voorzien van Velux dakramen. Er is bergruimte aanwezig achter de knieschotten op beide slaapkamers en er is een praktische bergzolder aanwezig.

## BIJZONDERHEDEN:

- Mooie en groene ligging aan autoluwe fietsroute;
- Woonkamer met open haard;
- Werk / studeerkamer begane grond;
- Zes slaapkamers;
- Besloten tuin op het Westen met overkapping;
- Parkeren op eigen terrein;
- Op wandelafstand van park;
- Via het Imkerspad ben je zo op Het Rond;
- Alle voorzieningen binnen handbereik;
- Utrecht eenvoudig per fiets te bereiken;
- Exact gemeten;
- Voor de indeling bekijk de plattegronden.





## Kenmerken



Soort	<b>eengezinswoning</b>
Type woning	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
Bouwjaar	<b>1990</b>
Inhoud	<b>605 m<sup>3</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>179 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Tuin	<b>achtertuin, voortuin, zijtuin</b>
Tuin oppervlakte	<b>89 m<sup>2</sup></b>
Energie label	<b>C</b>
Aantal kamers	<b>8</b>
Aantal slaapkamers	<b>6</b>





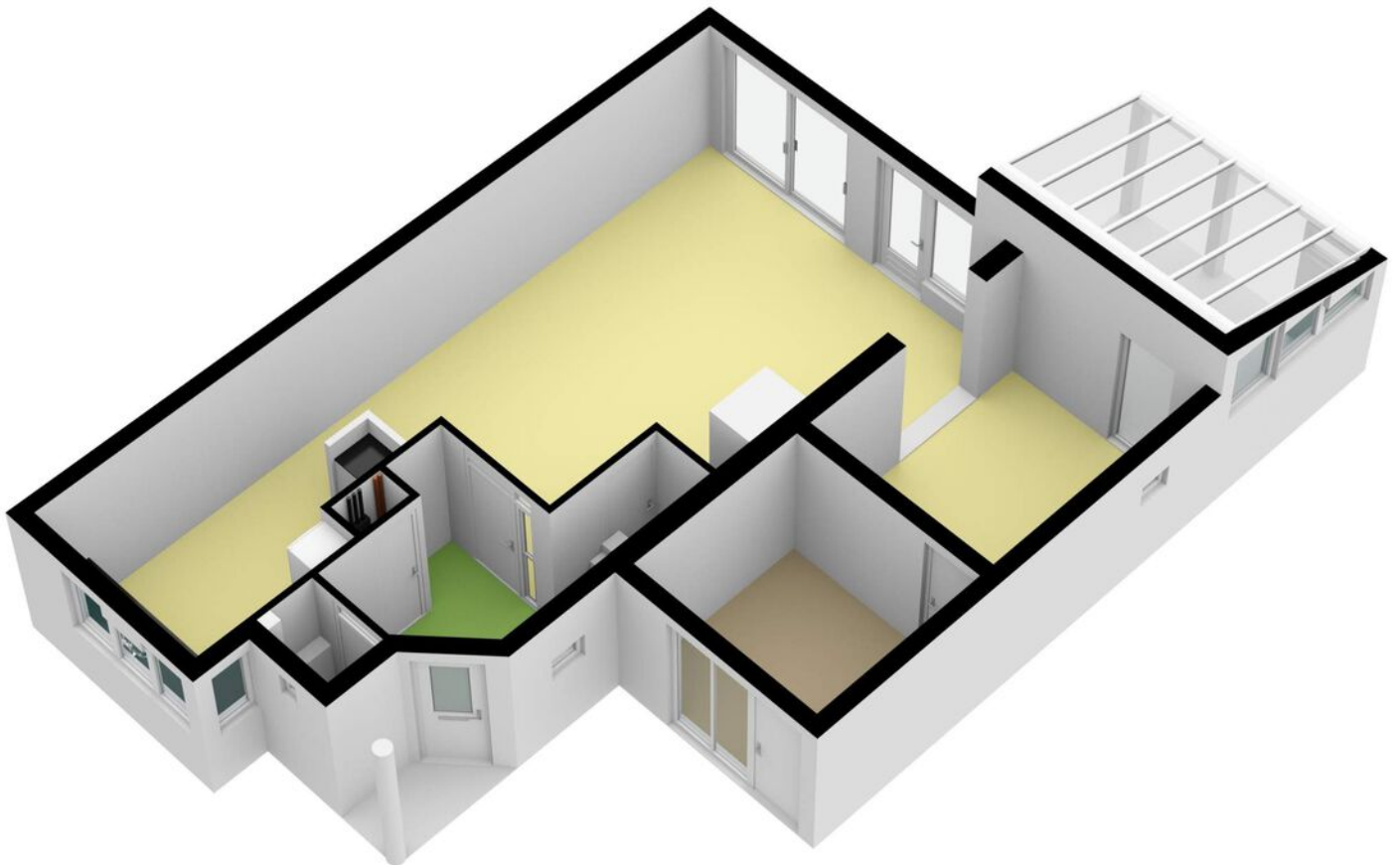












# Plattegrond

Troubadoursborch 63 - Houten  
Begane Grond



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



# Plattegrond

Troubadoursborch 63 - Houten  
Eerste Verdieping

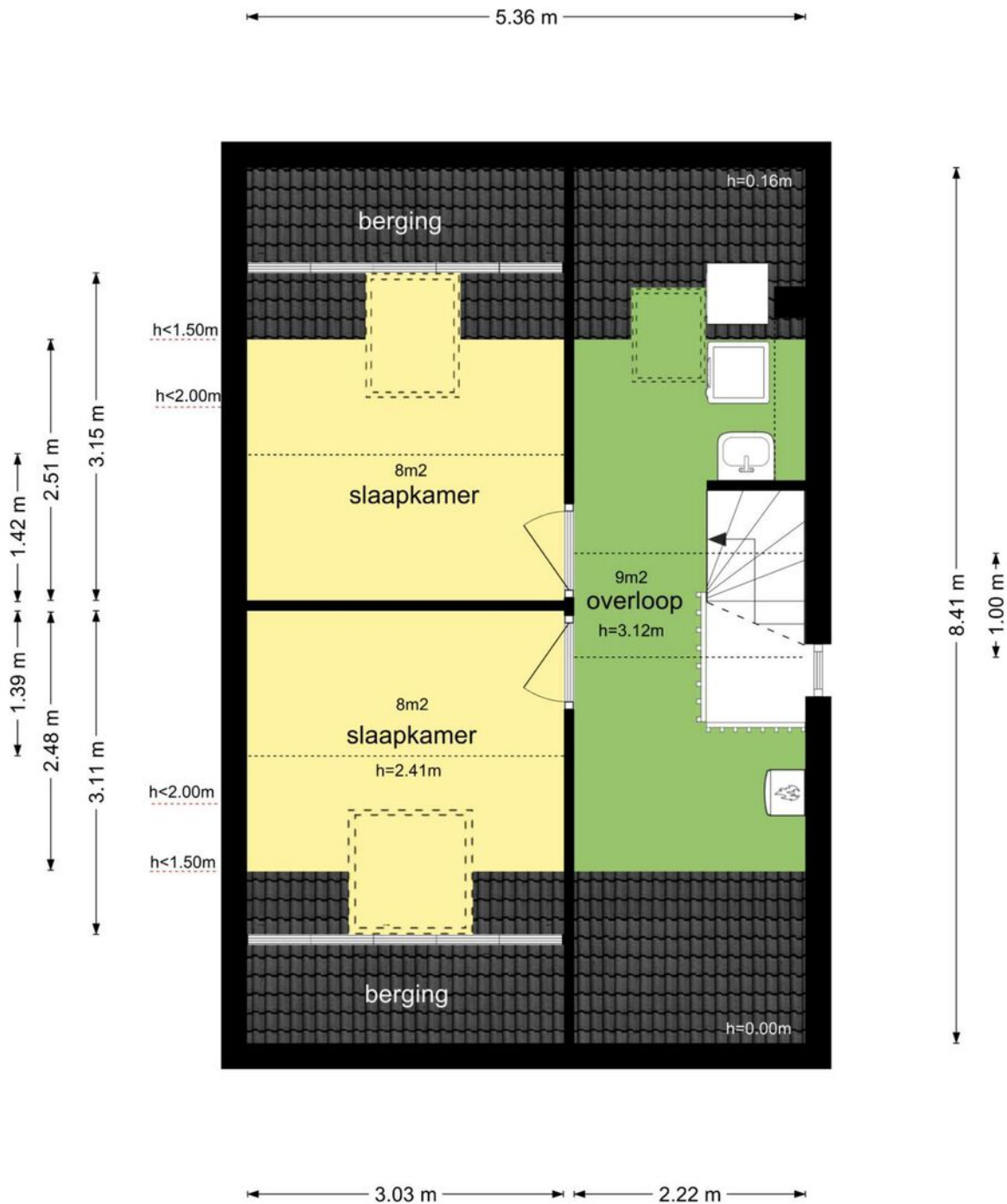


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Troubadoursborch 63 - 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

Troubadoursborch 63 - 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 kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Troubadoursborch 63



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten Sectie E Perceel 2637</p> <p>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.</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?

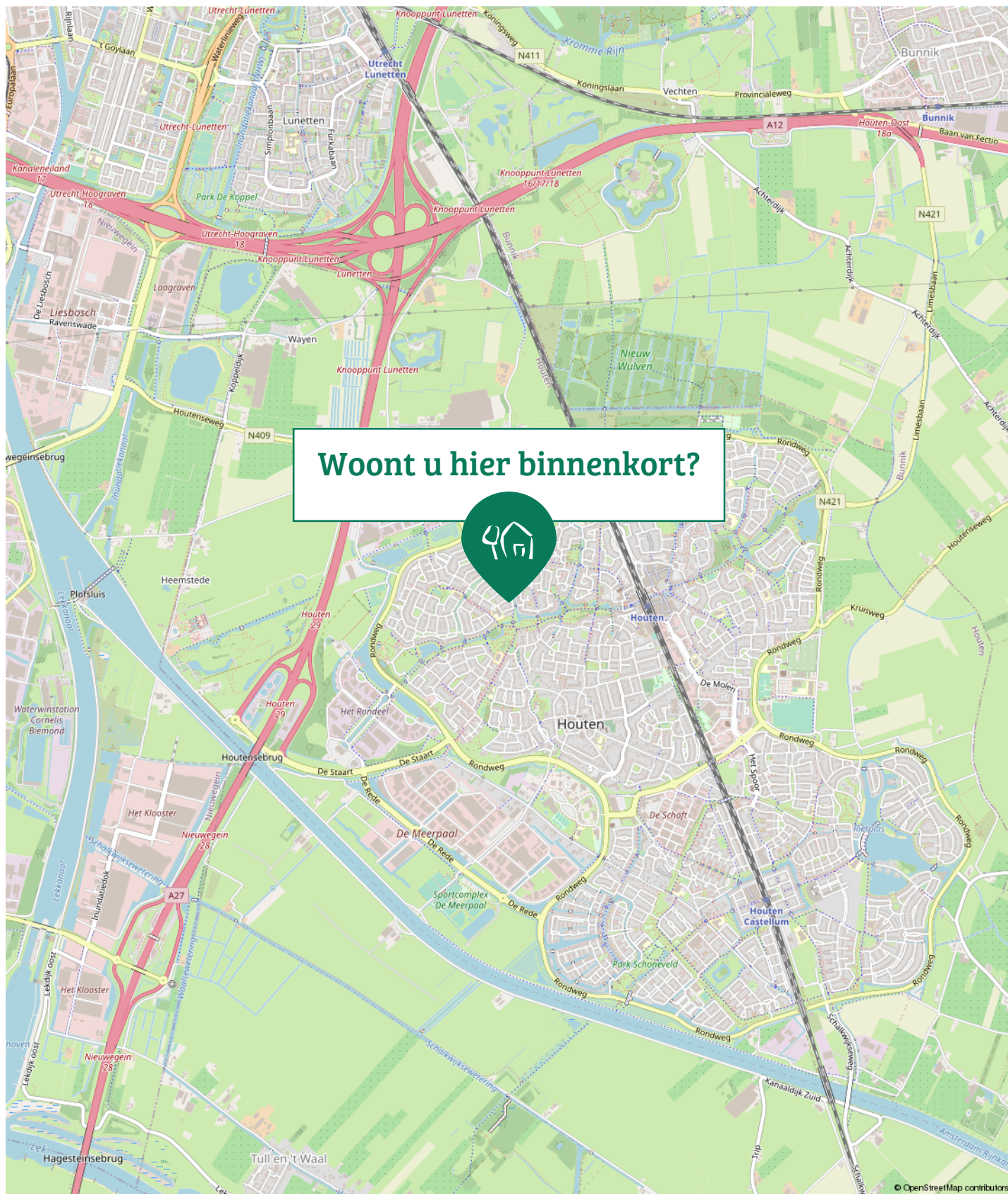
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning 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 / Borchten

### Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 15%

25 - 44: 13%

45 - 64: 45%

65+: 12%

### Huishouden



Eenpersoons: 13%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 48%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

50%  
man



50%  
vrouw



1,2 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.

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 Troubadoursborch 63?

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

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



Reinerie Garantiemakelaars  
Onderdoor 11  
3995 DW Houten

Tel. 030 63 40 501  
[houten@reinerie.nl](mailto:houten@reinerie.nl)  
[reineriehouten.nl](http://reineriehouten.nl)

