



## Prinses Ireneweg 7, Houten

Vraagprijs € 369.000 k.k.



Reinerie Garantimakelaars  
Onderdoor 11  
3995 DW Houten

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



## Omschrijving van de woning



Wil je graag wonen in het 'Oude Dorp' van Houten en zoek je een woning die je geheel naar je eigen hand kunt zetten, kom dan deze ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, dakkapel en zonnige tuin bekijken, wij laten je graag de vele mogelijkheden zien die deze woning je te bieden heeft!

Naast de zonnige voor- en achtertuin heeft deze woning een mooie indeling. De woning heeft binnenshuis een breedte van ruim 6 meter en hierdoor komen alle ruimtes goed tot zijn recht. Je bereikt de woning middels de ruime hal waar je toegang hebt tot de doorzon woonkamer. De woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen wat zorgt voor een prettig wooncomfort. De keuken, die bij de woonkamer te betrekken is, bevindt zich direct naast de woonkamer en heeft een tuindeur naar de achtertuin. Deze is gelegen op het oosten en je geniet hier al vroeg van de ochtendzon. Tevens tref je in de achtertuin een berging en een achterom aan. De voortuin is zeer geschikt om een leuk bankje te plaatsen zodat je hier heerlijk kunt buiten zitten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie mooie slaapkamers waarvan twee zijn voorzien van vaste kasten. Ook op de overloop is vaste kastruimte aanwezig. De licht betegelde badkamer is uitgerust met een wastafel, douchegelegenheid en een w.c..

De grote zolderverdieping is voorzien van een voorzolder met opstelplaats voor de c.v.-ketel, dakramen en je hebt hier toegang tot de ruime slaapkamer met dakkapel en wastafel.

De woning dient aan de binnenzijde gemoderniseerd te worden, het grote voordeel hiervan is dat je direct kan kiezen voor een keuken, badkamer en afwerking zoals jij die wilt!

De ligging van de woning is uitstekend, centraal in Houten nabij het 'oude dorp' met gezellige restaurants en terrassen maar ook op loopafstand van winkelcentrum Het Rond met theater, bioscoop, treinstation en busstation. De plek bij uitstek die garant zal staan voor vele jaren woonplezier!

# Omschrijving van de woning

## INDELING:

BEGANE GROND: Zonnige voortuin, ruime entree/hal met meterkast, trapopgang, trapkast en toiletruimte met toilet en fonteintje, doorzon woonkamer van 28 m<sup>2</sup>, afgesloten keuken met tuindeur naar zonnige tuin op het oosten met stenen berging en de achterom.

Het is mogelijk om de keuken bij de woonkamer te betrekken.

EERSTE VERDIEPING: Overloop met toegang tot drie slaapkamers van 8 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup> waarbij de twee grote slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. Ook op de overloop is een vaste kast aanwezig.

De badkamer is uitgerust met een douche, tweede w.c., wastafel en een radiator. De badkamer kan vergroot worden door een gedeelte van de slaapkamer, aan de voorzijde van de woning, bij deze badkamer te betrekken.

TWEEDE VERDIEPING: Voorzolder met twee dakvensters, opstelplaats c.v.-ketel en de mooie slaapkamer van 17 m<sup>2</sup> met dakkapel aan de achterzijde. Ook deze verdieping kan worden vergroot door het plaatsen van grotere dakkapellen.

## BIJZONDERHEDEN:

- Op korte afstand van het gezellige oude dorp van Houten;
- Winkelcentrum Het Rond met NS-station op loopafstand;
- Woning dient gemoderniseerd te worden;
- Wonen in een rustige en geliefde woonstraat;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Zelf niet bewoond clausule van toepassing;
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-gas;
- Zonnige tuin op het oosten;
- Woning grotendeels voorzien van isolatieglas;
- Woning met mogelijkheden en vele jaren woonplezier;
- Exact gemeten;
- Bekijk voor een indruk de video en plattegronden.





## Kenmerken



Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1968
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin oppervlakte	61 m <sup>2</sup>
Energie label	E
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





















**Exact  
gemeten**

volgens branchebrede  
meetinstructie

**Leuk huis  
gezien?**

neem je eigen NVM  
aankoopmakelaar mee  
om je te begeleiden bij  
de aankoop van jouw  
nieuwe (t)huis

 **REINERIE**  
GARANTIEMAKELAARS



# Plattegrond

Prinses Ireneweg 7 - 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

## Prinses Ireneweg 7 - 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

## Prinses Ireneweg 7 - Houten Tweede Verdieping



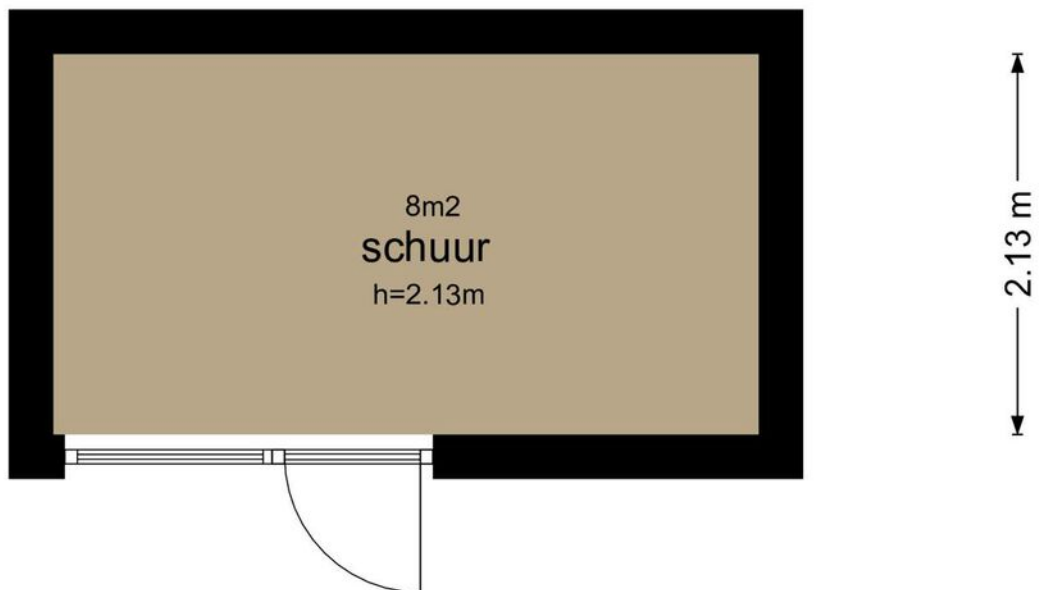
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Prinses Ireneweg 7 - Houten Schoorsteen

3.95 m

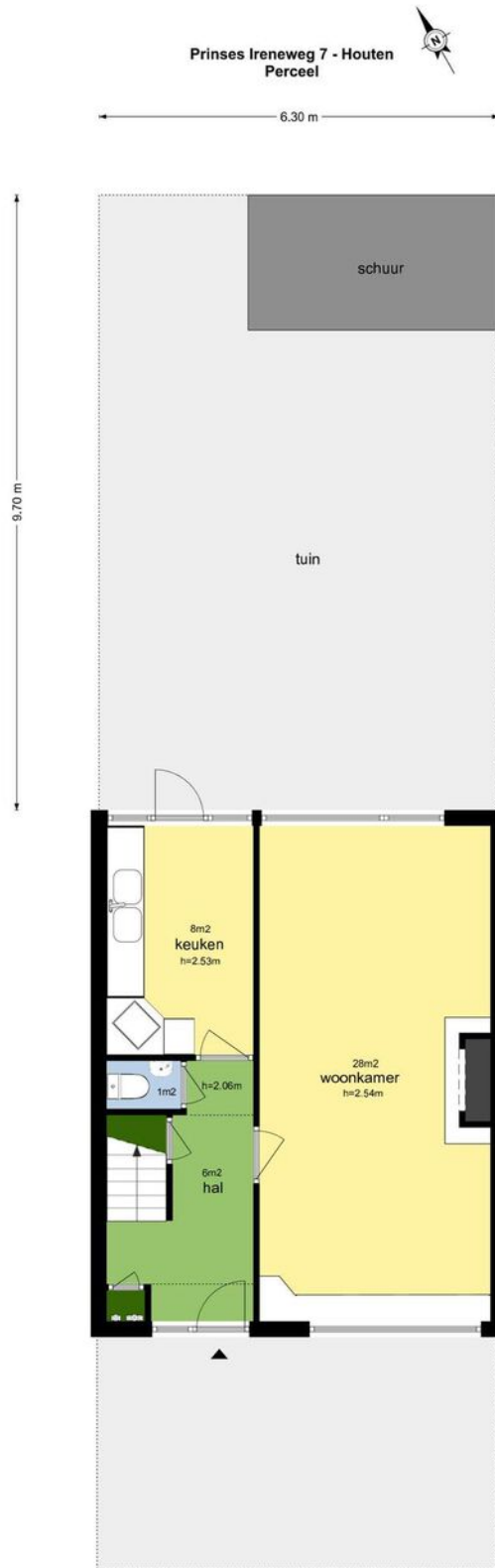


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl





# Plattegrond



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: Prinses Ireneweg 7



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten Sectie A Perceel 2701</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.

# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Kledingkast 1e verdieping kleine kamer	X			
-				X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X



# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				



# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X



# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X





# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X



# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zowel aan de voorkant als de achterkant				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

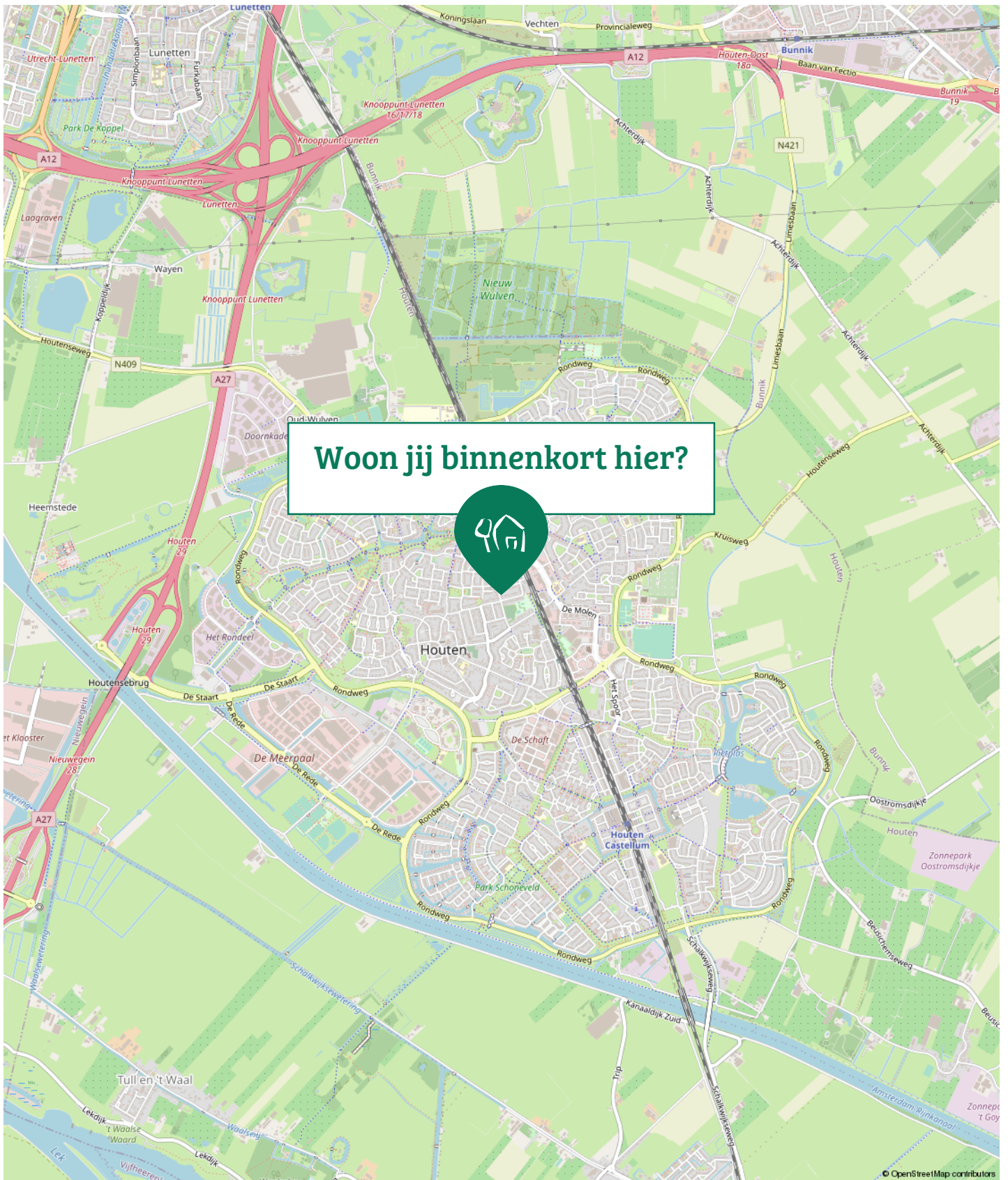


# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV	Ja			
Boiler	Ja			
Zonnepanelen				Nee



# Locatie op de kaart



## Buurtinformatie - Houten / Oude Dorp

### Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 28%

65+: 24%

### Huishouden



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 36%

### Koop / huur



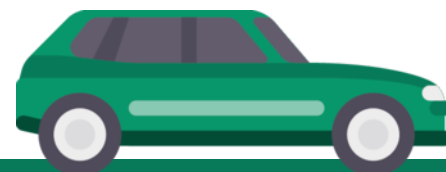
Koop: 73%

Huur: 27%

49%  
man



51%  
vrouw



1,0 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



## Bijzondere bepalingen verkoop Prinses Ireneweg 7 te Houten

Aangezien de te verkopen onroerende zaak valt in een nalatenschap worden de volgende artikelen als volgt in de koopovereenkomst opgenomen:

**artikel Ouderdomsclausule.** Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet - beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**artikel Zelfbewoning.** Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper~~ is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.3.b. In aanvulling op artikel 6.4.3. kunnen er, gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, tijdens of na de bouw asbesthoudende materialen zijn gebruikt of verwerkt die thans niet zichtbaar zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koper kan en mag in het kader van diens onderzoeksplicht de woning bouwkundig laten onderzoeken.

Over de aanwezigheid van tanks voor opslag van vloeistoffen is niets bekend.

# Heeft u interesse in Prinses Ireneweg 7?

**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)

