



Parelgras 82, Houten

Vraagprijs € 500.000 k.k.



Reinerie Garantiemakelaars
Onderdoor 11
3995 DW Houten

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



Omschrijving van de woning



Bent u op zoek naar een royaal VIER-KAMER-APPARTEMENT wat beschikt over een VRIJ UITZICHT en een EIGEN PARKEERPLAATS dan nodigen wij u graag uit bij dit ruime appartement dat is gelegen in de geliefde en ruim opgezette woonwijk Het Gras. Ideaal gesitueerd op korte afstand van het winkelcentrum Castellum, het NS-station en de Rietplas.

Het appartement heeft een ruimtelijke indeling waaronder een mooie en lichte woonkamer van 36 m². Door de grote raampartijen heeft u een vrij en open uitzicht. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het brede balkon waar u heerlijk kunt genieten van de middag en avondzon. Mede door de zonnige ligging zijn er bij het balkon en de woonkamer elektrische zonwering geplaatst die zorgen voor een comfortabele lichtinval tijdens de zomermaanden.

U komt binnen in de ruime hal waar u meteen toegang heeft tot de eerste slaapkamer, die momenteel ingericht is als kleedkamer, voorzien van ruime kasten. Vanuit de eerste slaapkamer heeft u ook toegang tot de wasruimte, met opstelplaats voor uw wasapparatuur. De gang brengt u verder naar de keurige

toiletruimte met wandcloset en fontein. Naast de toiletruimte bevindt zich de ruime badkamer. In deze badkamer treft u een tweede wandcloset aan, de wastafel, een ligbad, douchegelegenheid en designradiator. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan het einde van de gang, direct gesitueerd naast de woonkamer. Ook de hoofdslaapkamer heeft grote raampartijen waardoor er veel lichtinval is.

Aan de voorzijde van het appartement is de ruime keuken gepositioneerd. Deze is afgewerkt met een granieten aanrechtblad en beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur. Naast de keuken, grenzend aan de woonkamer treft u een werkkamer aan. Het appartement is zeer netjes afgewerkt en is onder andere voorzien van fraaie eiken vloerdelen in combinatie met een lichte wandafwerking.

Omschrijving van de woning

Het appartementencomplex 'De Gordel van Smaragd' is ruim opgezet en goed toegankelijk. U bereikt het complex via de prachtige aangelegde tropische binnentuin waar u met de lift de verdiepingen en parkeergarage bereikt. Alle appartementen liggen aan een overdekte glazen galerij met uitzicht op de tropische binnentuin. In de zomer is de overkapping in de galerij open te zetten via de dakramen met glazen lamellen. Centraal in het gebouw is een gemeenschappelijke binnenruimte aanwezig met tafels, stoelen en een leuk theehuis. Eveneens is er op de begane grond een algemene ruimte aanwezig met eigen keuken waar u koffie kunt drinken, kunt eten of andere gezellige activiteiten kunt ondernemen.

Uw auto parkeert u in de afsluitbare en beveiligde parkeergarage met uw eigen parkeerplaats. Ook heeft u hier toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling en uw eigen berging.

Wilt u ruim wonen met alle voorzieningen binnen handbereik? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging, wij laten het appartement graag aan u zien!

INDELING:

PARKEERGARAGE: In deze afgesloten parkeergarage heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats en een ruime berging.

BEGANE GROND: Ontvangst via de binnentuin waar u via de glazen schuifdeur toegang verkrijgt tot de afgesloten entree van het complex. Hier treft u de brievenbussen aan maar ook het beltableau met videofoon en intercominstallatie.

Eenmaal binnen kunt u via de liftinstallatie of trapopgang naar de galerij op de eerste verdieping.

APPARTEMENT EERSTE VERDIEPING: Entree/hal, gang met toegang tot de eerste slaapkamer van 11 m² (3.20m x 3.30m) met aparte wasruimte ten behoeve van de wasapparatuur, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, royale badkamer van 7.60 m² (3.20m x 2.37m) met tweede wandcloset, ligbad, douchegelegenheid, wastafel en radiator. De hoofdslaapkamer is eveneens vanuit de gang bereikbaar en is 15 m² (4.89m x 3.04m).

De woonkamer heeft een mooie grootte van 36.6 m² (breed 4.88m en 7.49m diep). Royale keuken aan de voorzijde die is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, 1 1/4 spoelbak, inductiekookplaat, koelkast, vriezer, afzuigschouw. Voldoende kastruimte met o.a. carrousel kast voor pannen en een apothekerskast. De keuken is afgewerkt met een fraai granieten aanrechtblad.

Naast de keuken is de werkkamer gesitueerd van 9 m² (2.43m x 3.94m).

BIJZONDERHEDEN:

- Royaal vier kamer appartement;
- Eigen parkeerplaats in parkeergarage;
- Aan voorzijde is elektrische zonwering aanwezig;
- Heerlijk ruim balkon van 9.6 m²;
- Appartement hoofdzakelijk voorzien van eiken vloerdelen;
- Zeer gunstig gelegen nabij voorzieningen;
- Gemeenschappelijke binnenplaats, koffieruimte en tuin;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Warm water en verwarming: stadsverwarming;
- NS-station en winkelcentrum op loopafstand;
- Vrij uitzicht vanuit slaapkamer, woonkamer en balkon;
- Servicekosten € 192,- per maand;
- Energie label B;
- Zelf niet bewoond clause van toepassing;
- vragenlijst deel B is niet aanwezig;
- Bekijk de plattegronden voor de ruimtelijke indeling.





Kenmerken



Soort **galerijflat**
Type woning **appartement**
Bouwjaar **2005**

Inhoud **316 m³**
Woonoppervlakte **105 m²**



Energie label **B**
Aantal kamers **4**
Aantal slaapkamers **3**



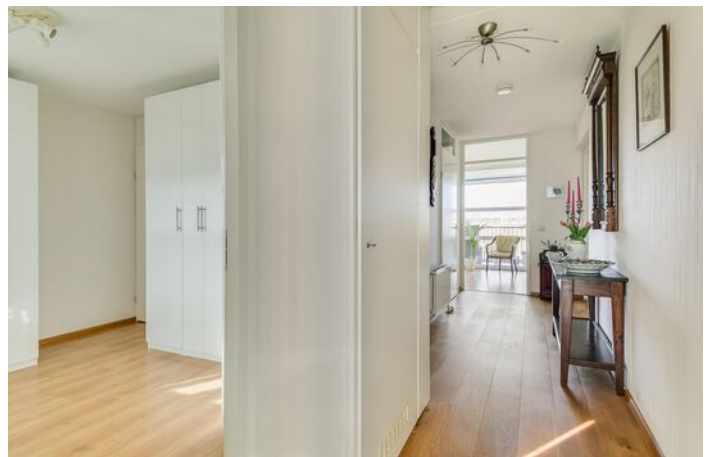




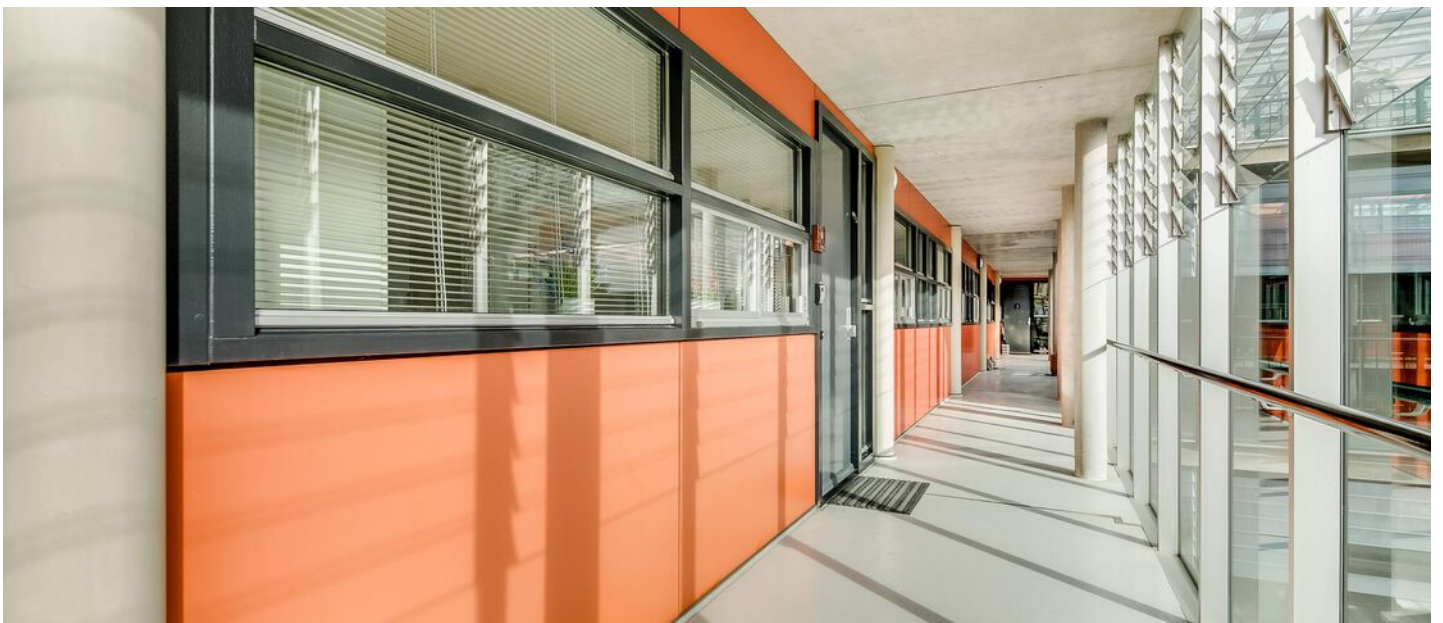














Plattegrond

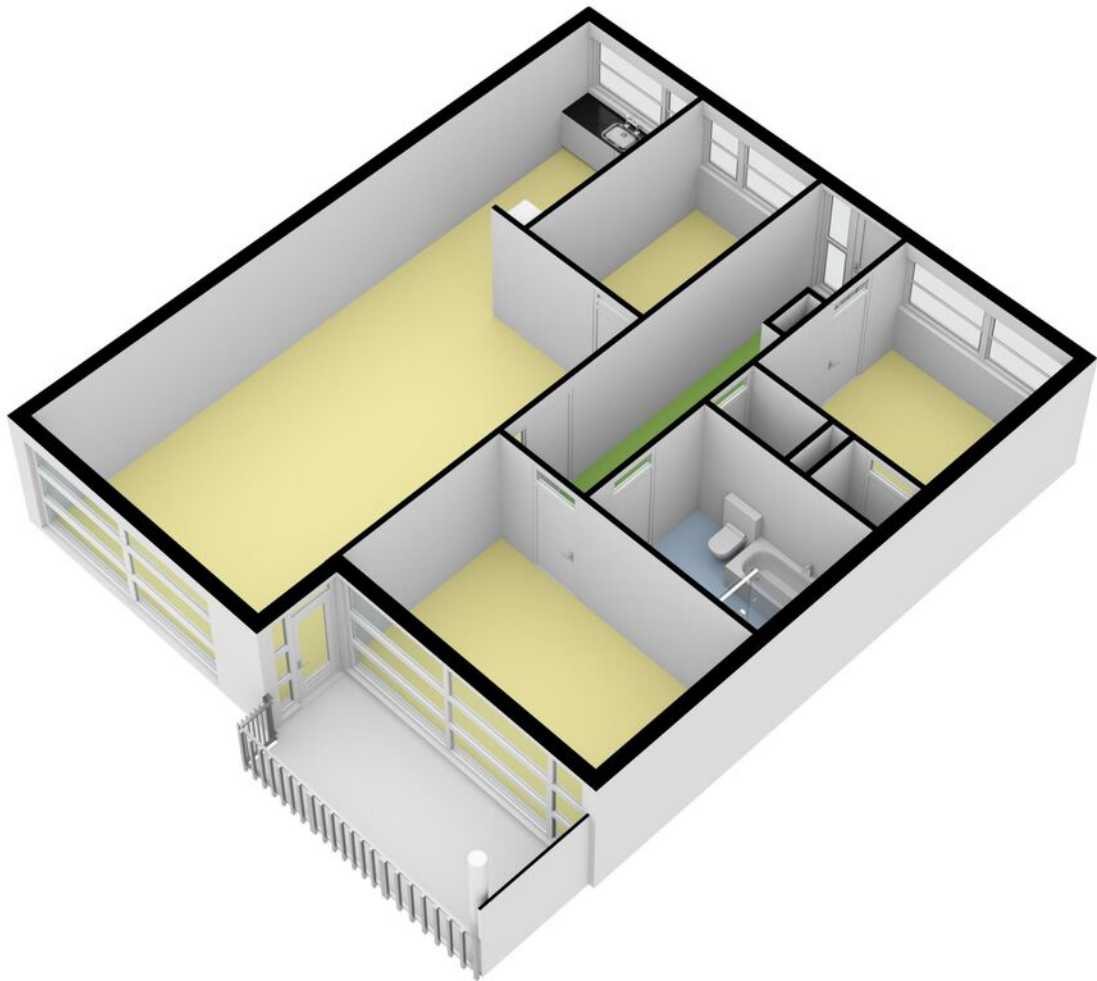
Parelgras 82 - Houten Eerste Verdieping



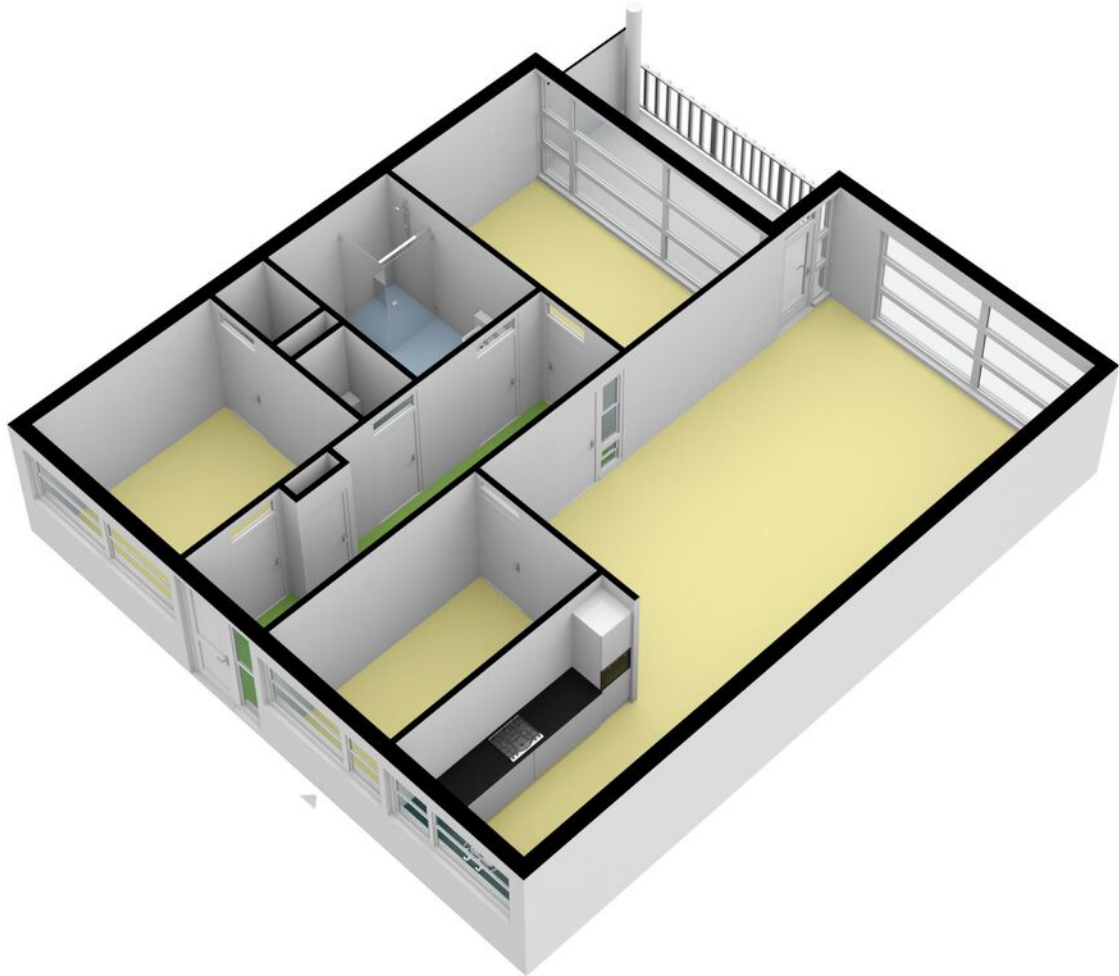
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



Plattegrond



Plattegrond

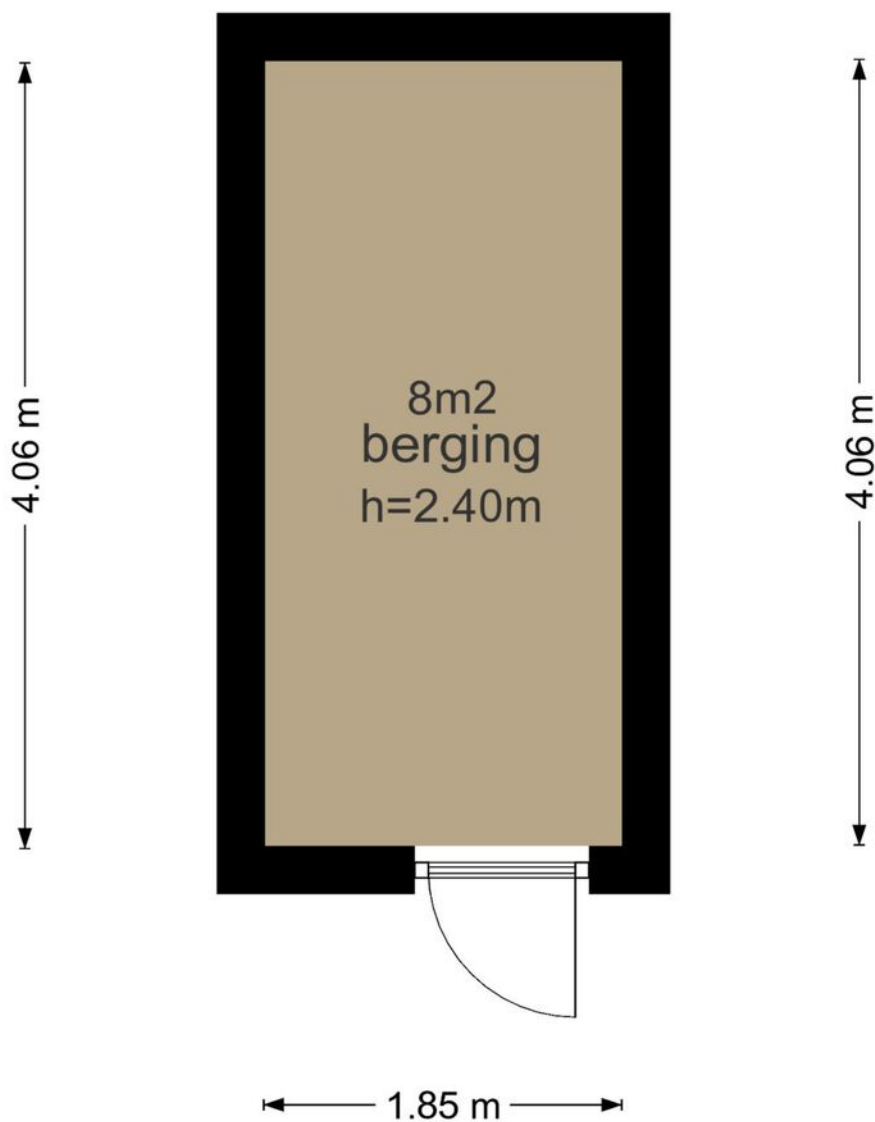


Plattegrond

Parelgras 82 - Houten Berging

← 1.84 m →

← 1.85 m →

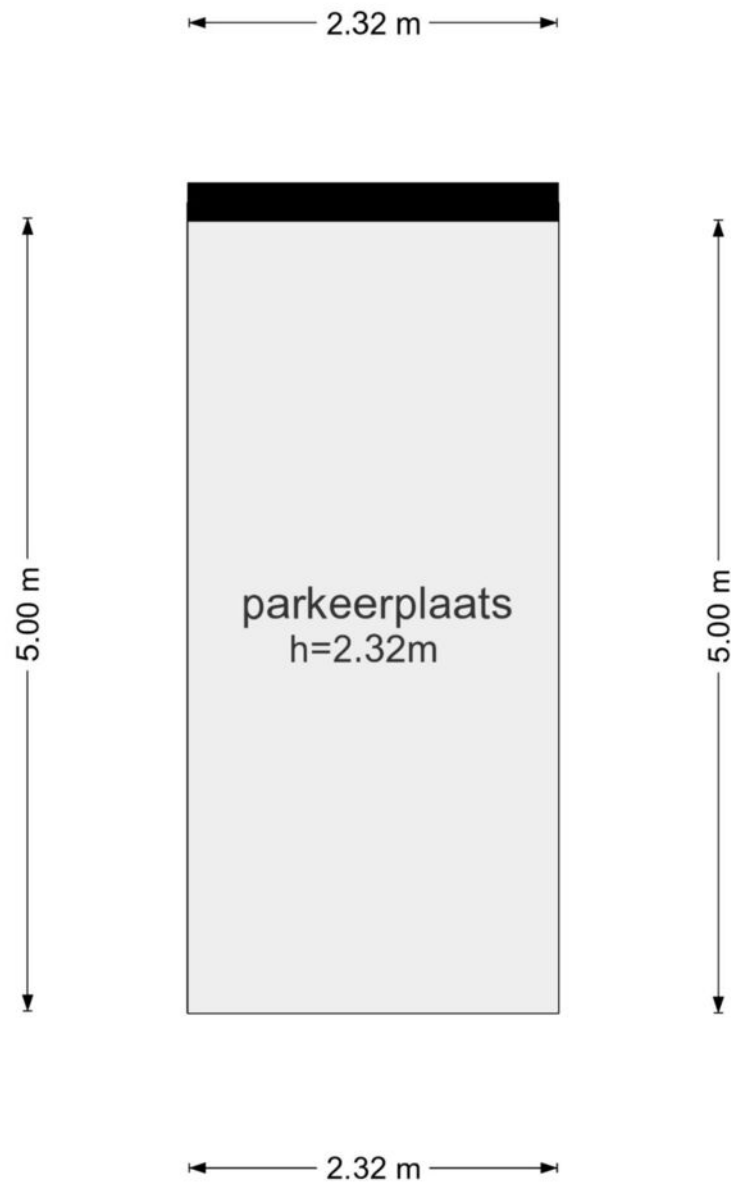


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



Plattegrond

Parelgras 82 - Houten Parkeerplaats



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



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast	X			
- Kledingkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- 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			
- Zonwering (elektrisch) (2x)	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
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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		
- Kastjes (2x)	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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.
				X
				X
				X
Mechanische ventilatie keuken	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Stadsverwarming (eigen contract) Eneco	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X



Lijst van Zaken

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



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?

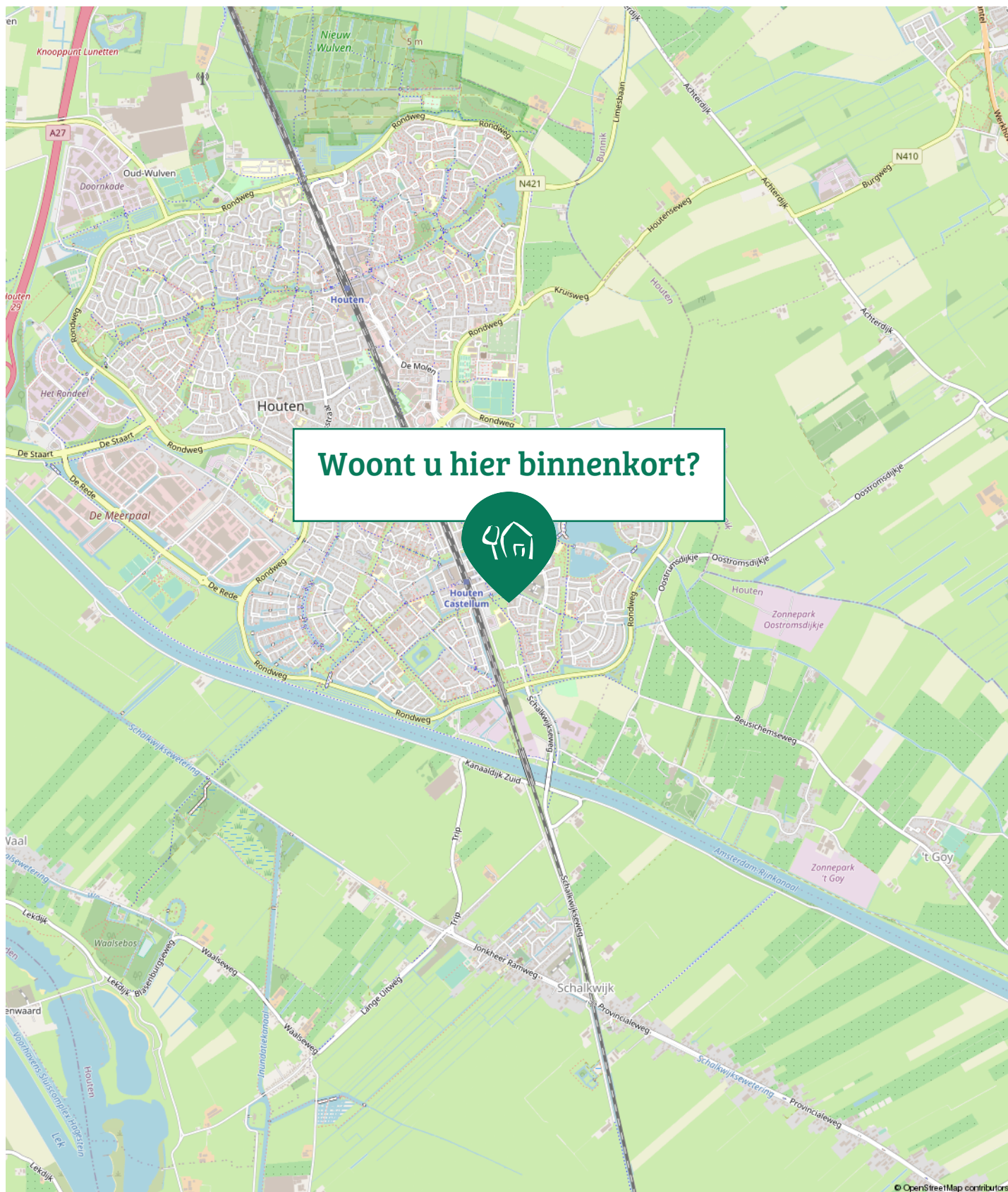
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning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

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 12%

25 - 44: 25%

45 - 64: 30%

65+: 7%

Huishouden



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 56%

Koop / huur



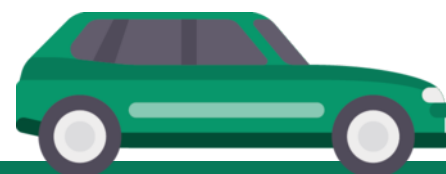
Koop: 84%

Huur: 16%

51%
man



49%
vrouw



1,1 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

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



Heeft u interesse in Parelgras 82?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

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



Reinerie Garantiemakelaars
Onderdoor 11
3995 DW Houten

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

