

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Bramengarde 3 b

Houten

Helft van dubbel woonhuis gelegen in
geliefde en groene woonwijk De
Gaarde met alle voorzieningen binnen
handbereik!



Reinerie Garantiemakelaars

Onderdoor 11

3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In de groene en ruim opgezette woonwijk De Gaarde bieden wij je te koop aan deze TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING met verlengde garage, tuingerichte woonkamer, twee royale slaapkamers en een zolderverdieping met mogelijkheden.

Vraagprijs € 469.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1986
Inhoud	437 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	ca. 8 diep / 8.5m diep
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (meerdere slaapkamers mogelijk)
Aanvaarding	in overleg



Omschrijving van de woning

De woning ligt in een rustig straatje in deze geliefde woonwijk op korte afstand van alle denkbare voorzieningen zoals winkelcentrum Het Rond met NS-station, theater, bioscoop, winkels en gezellige horeca. Met de fiets is dit grote winkelcentrum binnen 5 minuten bereikbaar. Niet alleen zijn voorzieningen op korte afstand van de woning gelegen, ook uitvalswegen zoals A-27 en A-12 zijn goed bereikbaar. Fietsen naar Utrecht is eveneens zeer aantrekkelijk door de uitstekende fietsverbindingen!

Een kans voor jong en oud! Ben je starter op de woningmarkt in Houten of ben je uitstromen, deze woning is een mooie kans om je eigen [t]huis te creëren! De woning dient gemoderniseerd te worden maar dan kun je het wel gelijk doen zoals je zelf wilt. Parkeren kun je op de oprit voor de garage, ideaal voor als je nu of straks je auto wilt gaan opladen aan huis.

Je bereikt de woning aan de zijkant, hier is de hal aanwezig met meterkast, trapopgang en de toiletruimte. De lichte woonkamer bereik je vanuit de hal, hier is een trapkast aanwezig, airconditioning en de keuken. Deze keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de schuifpui bereik je de achtertuin en heb je toegang tot de garage. Op de eerste verdieping zijn twee royale slaapkamers aanwezig waar de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote dakkapel. Aan de voorzijde is eveneens een dakkapel aanwezig. De grote slaapkamer is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke 2 kamers. Ook tref je op deze verdieping de badkamer aan. Deze is voorzien van een ligbad, douche en een tweede toilet. De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping die is voorzien van een dakraam. Hier tref je ook de c.v.-ketel (2016) aan, de m.v.-box en is er mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer.

De woning verkeert in een redelijk tot goede staat van onderhoud maar dient wel gemoderniseerd te worden. Voor een nieuwe eigenaar is dit een uitgelezen mogelijkheid om de woning weer tot zijn recht te laten komen en vele jaren woonplezier van te beleven!

INDELING:

BEGANE GROND: voortuin met parkeerplaats op eigen terrein voor de garage, entree/hal aan de zijkant van de woning met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Toegang tot de tuingerichte woonkamer met trapkast, schuifpui en achtertuin gelegen op het oosten.

De garage is verlengd en is 23 m² groot (8.14m x 2.81m).

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, wasmachine, spoelbak, koel- en vriescombinatie, keramische kookplaat en oven.

EERSTE VERDIEPING: overloop, badkamer met douche, ligbad, tweede toilet, wastafel en radiator. De badkamer beschikt over een vast raam ten behoeve van daglicht.

Twee grote slaapkamers van 11 en 21 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde is terug te brengen in de oorspronkelijke 2 slaapkamers waardoor deze verdieping 3 slaapkamers telt. Enkele woningen hebben een opbouw op de garage gerealiseerd waardoor een 3e of 4e slaapkamer op deze verdieping mogelijk wordt.

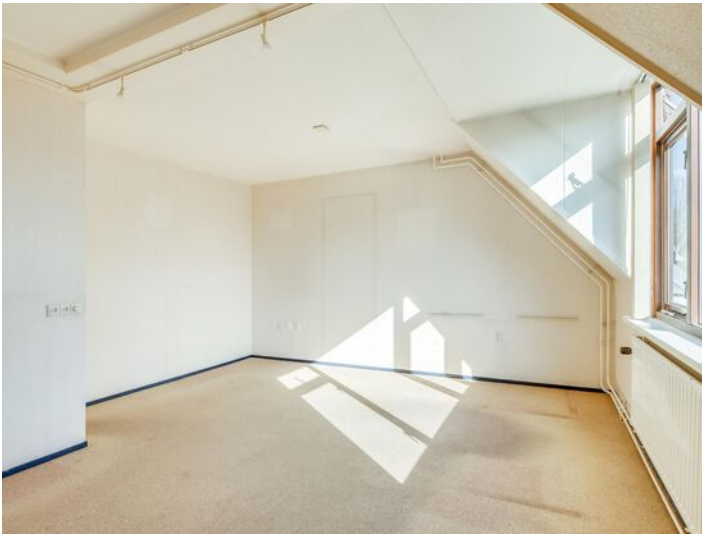
TWEEDE VERDIEPING: via vaste trap bereikbare zolderverdieping met Velux dakraam, omvormer voor de zonnepanelen, c.v.-ketel en box voor de mechanische ventilatie.

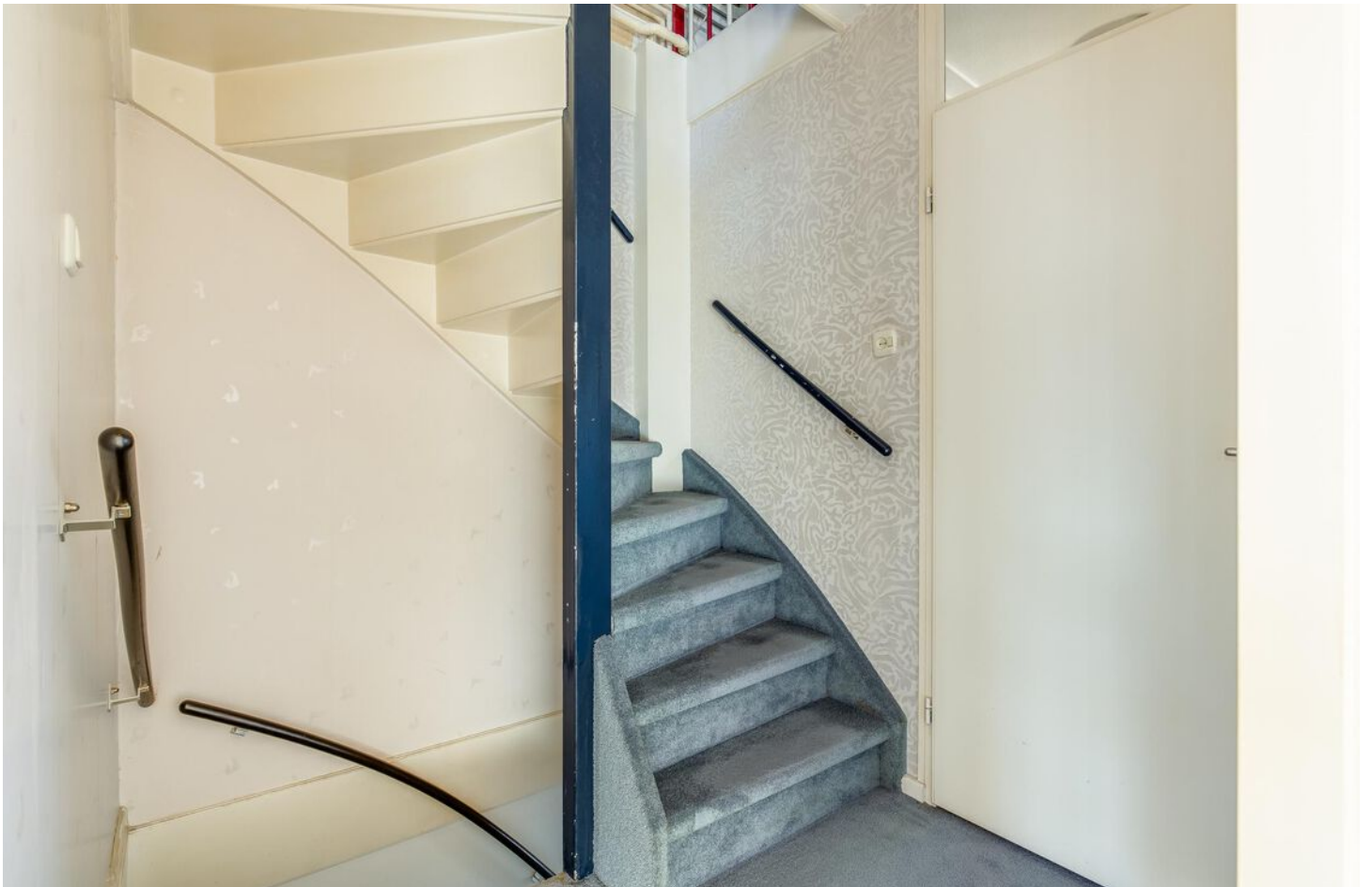
Bijzonderheden:

- Woning voorzien van 4 zonnepanelen;
- Hoofdzakelijk dubbel glas aanwezig;
- Raampjes bovenin en toiletruimte enkel glas;
- C.V.-ketel 2016;
- In de koopovereenkomst worden extra clausules opgenomen waaronder een ouderdomsclausule, zelf niet bewoond clausule en een asbestclausule;
- Geen vragenlijst aanwezig in verband met zelf niet bewoond;
- Toestemming verkoop kantonrechter;
- Vaste notaris: Blokhuis & Duinstra te IJsselstein;
- Woning dient gemoderniseerd te worden.























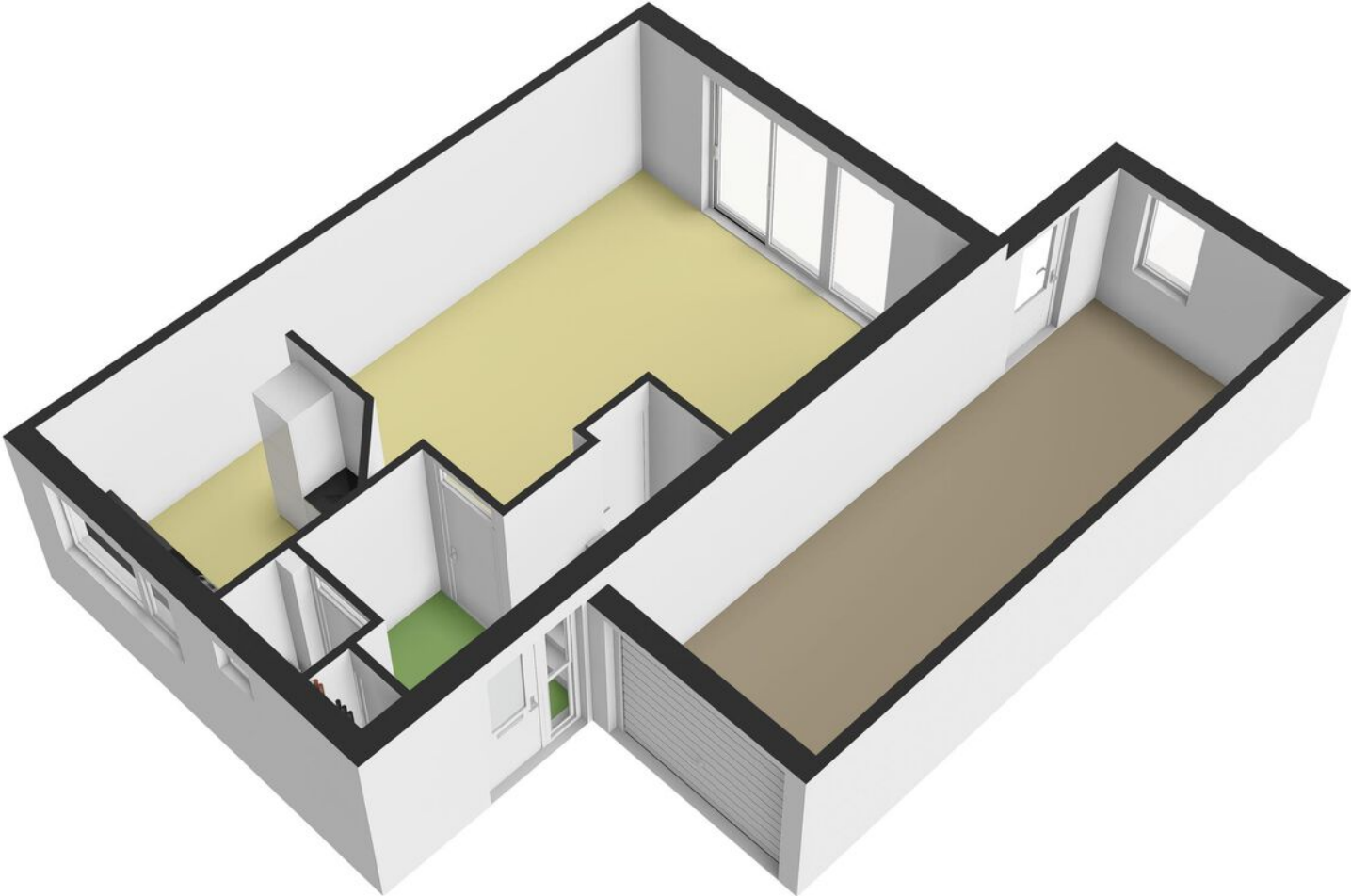
Plattegrond

Bramengarde 3 B - Houten Begane Grond

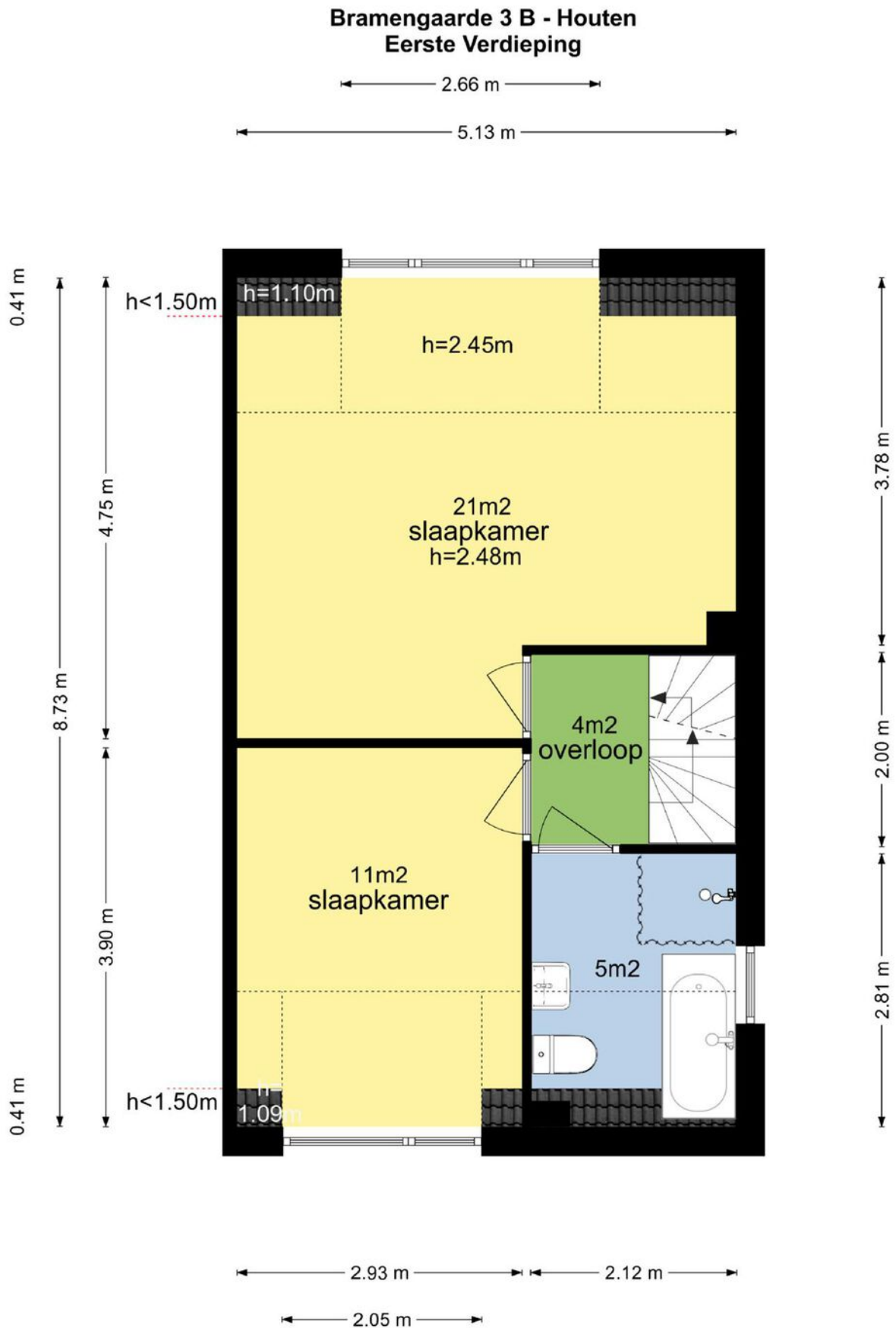


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Plattegrond



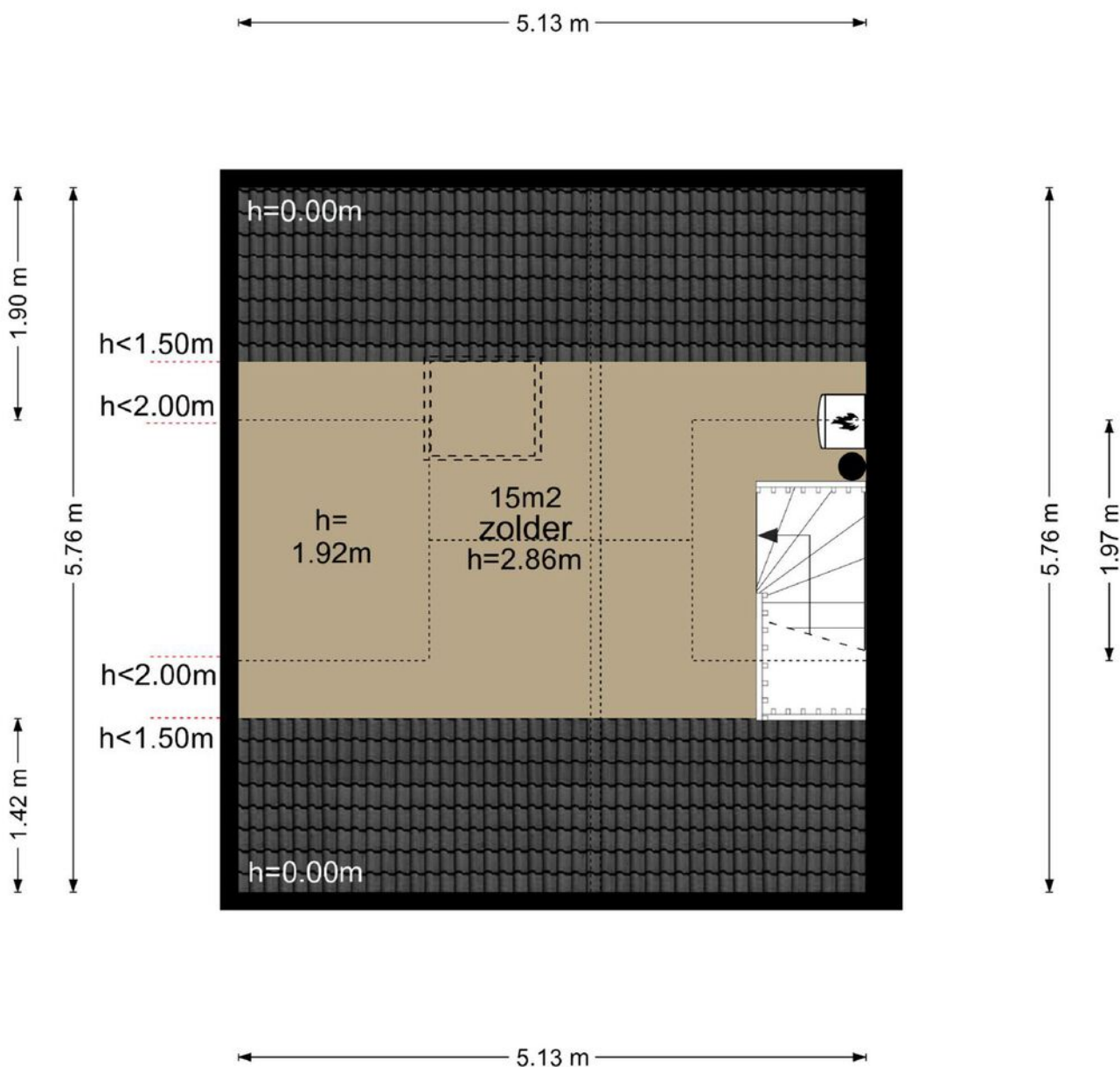
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



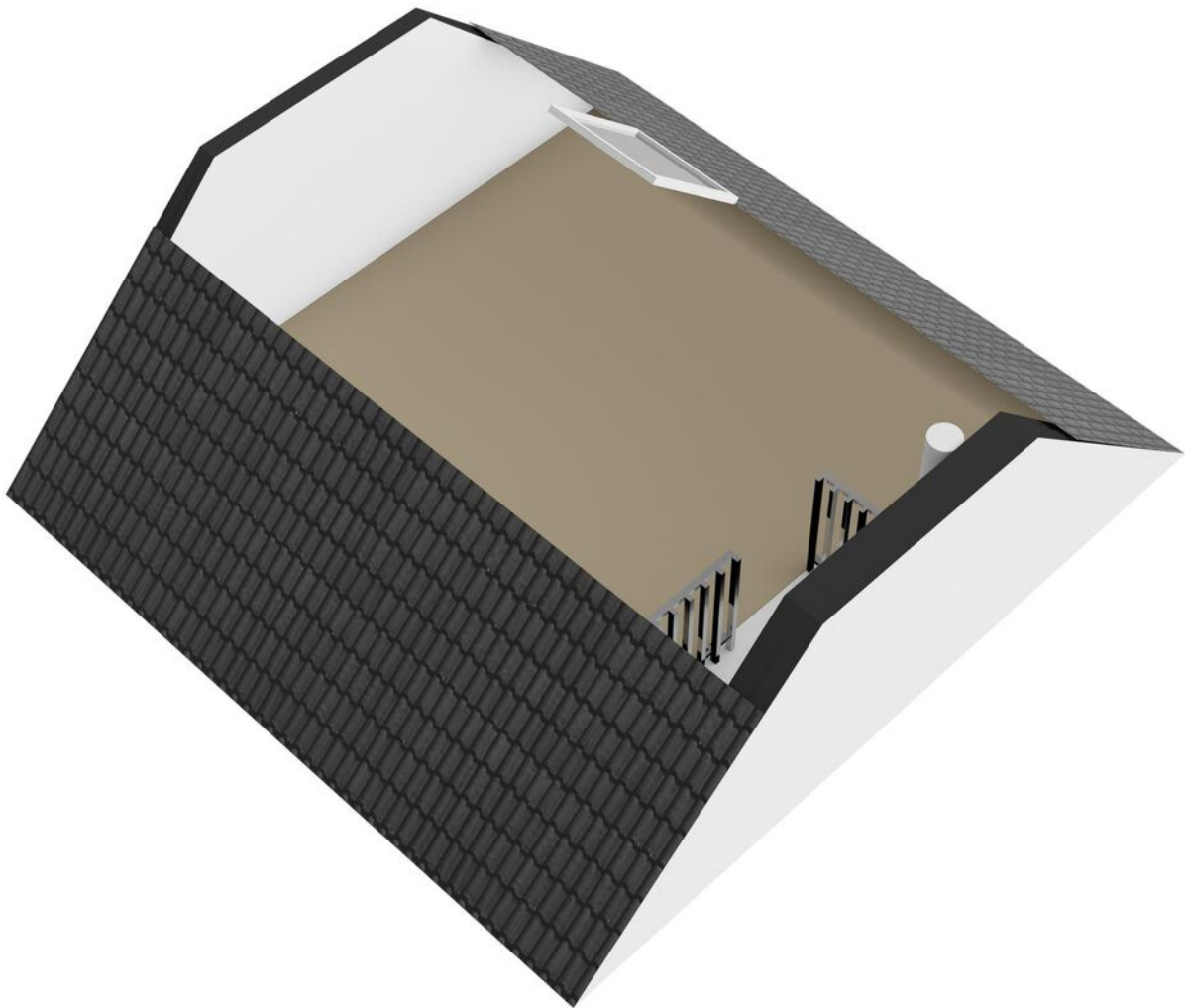
Plattegrond

Bramengarde 3 B - 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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bramengarde 3b HTN

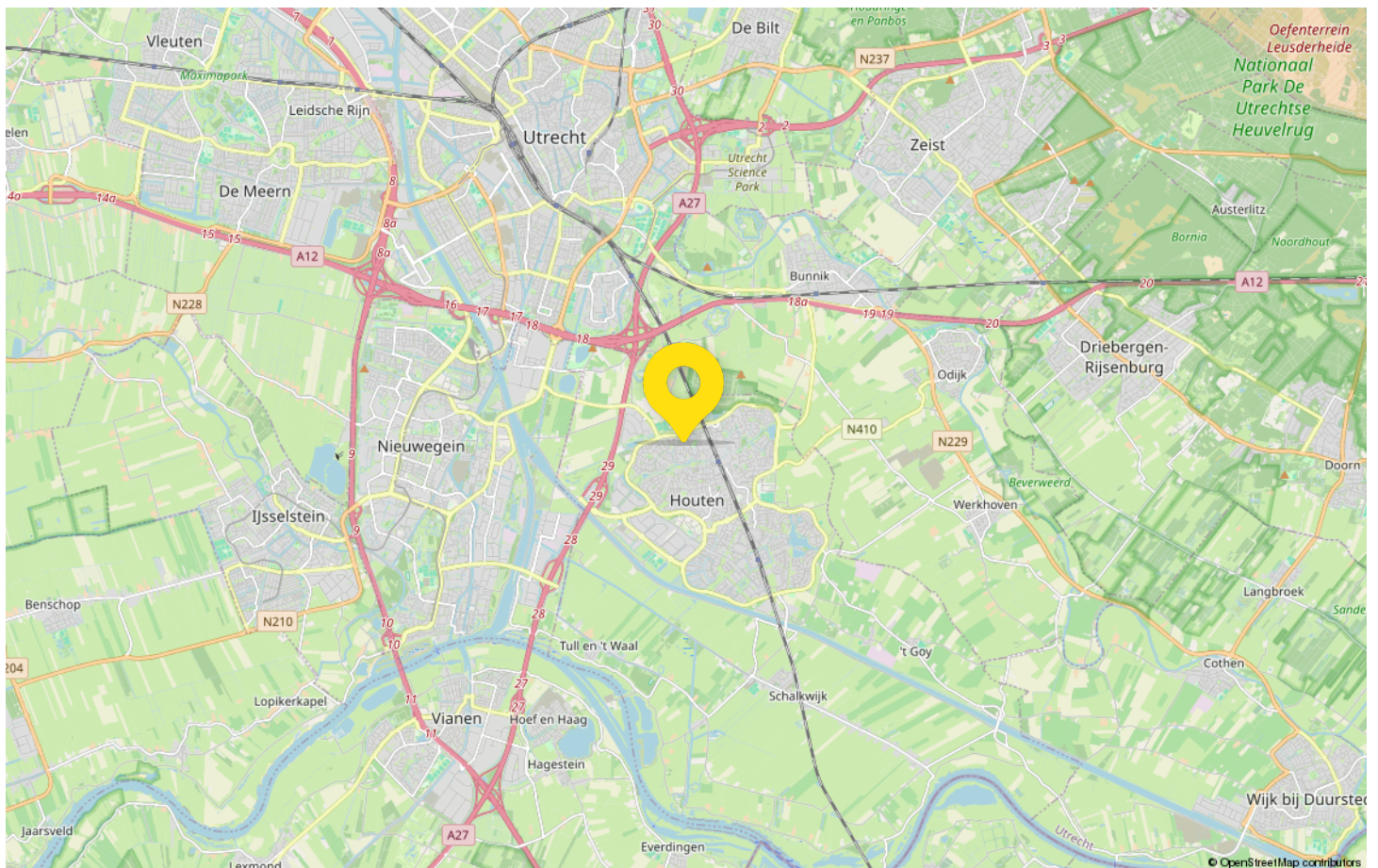
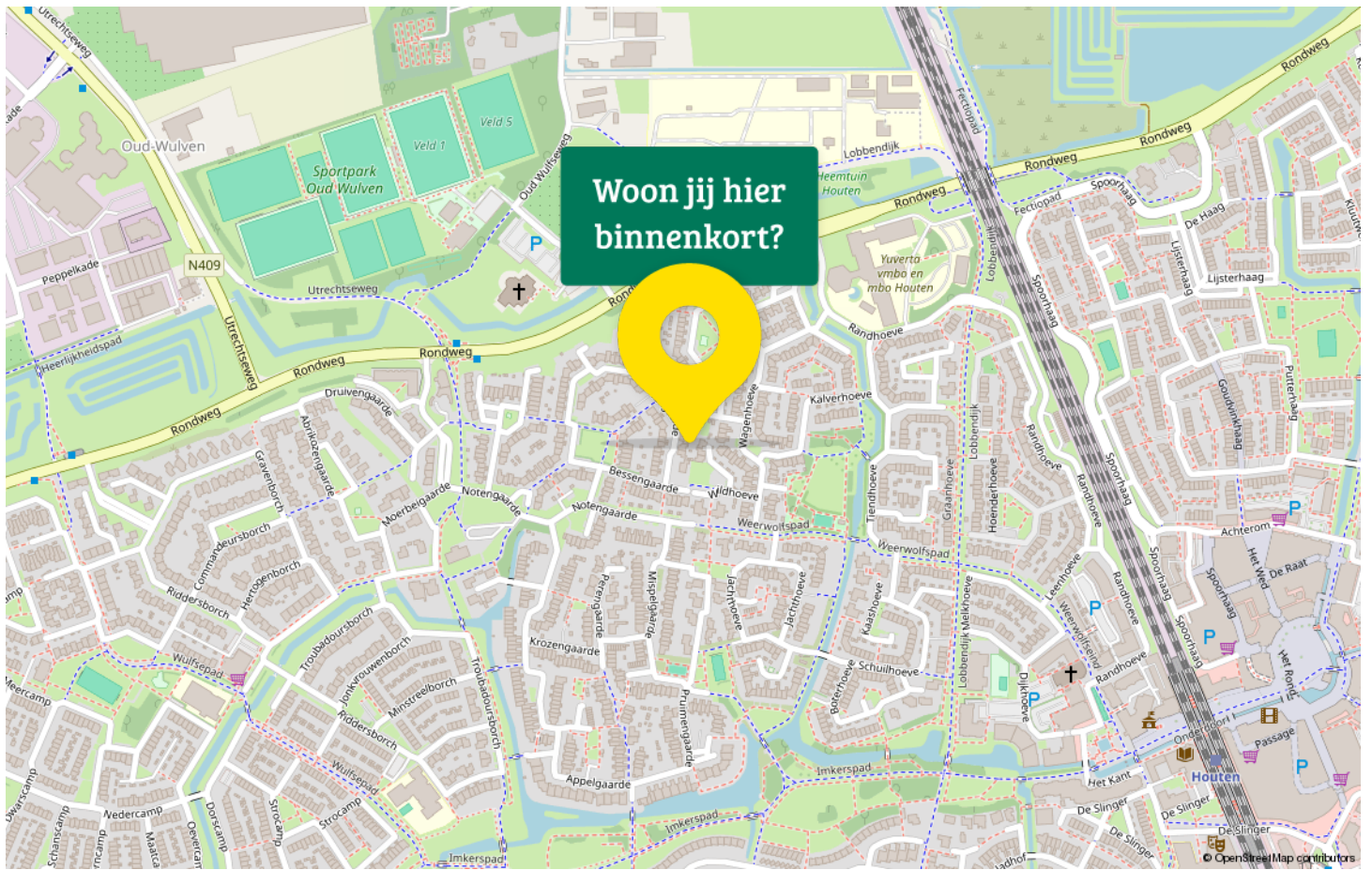


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5677</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bidder 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

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?

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- 030-634 05 01
- houten@reinerie.nl
- www.reineriehouten.nl

Adresgegevens

Onderdoor 11
3995 DW Houten

