

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Warinenpoort 62

Houten

Aan de rand van het oude dorp gelegen
heeft van dubbel woonhuis met garage
op een mooi perceel grond!



Reinerie Garantiemakelaars

Onderdoor 11
3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je al een tijdje op zoek naar een TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING op een mooie locatie en het liefst op loopafstand van het Oude Dorp van Houten? Kom dan zeker dit mooi gelegen helft van dubbel woonhuis met garage bekijken die staat in een geliefd gedeelte van woonwijk De Poort. De woning is gesitueerd op een ruim perceel en beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor één of twee personenauto's met een extra brede garage.

Vraagprijs € 698.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1990
Inhoud	468 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	346 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	circa 115 m ²
Zonligging	Zuid
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (4 mogelijk)



Omschrijving van de woning

De woning heeft een comfortabele indeling. De entree en hal bevinden zich aan de zijkant van de woning van waaruit je toegang hebt tot de verschillende vertrekken binnenshuis. Vanuit de woonkamer heb je een vrij en open uitzicht en een mooie lichtinval door de grote raampartijen. De keuken en de eetkamer zijn aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Hier bereik je de besloten en brede achtertuin door middel van de houten schuifpui en heb je meerdere plekjes waar je heerlijk buiten kunt zitten. De zonligging van deze achtertuin is zo goed als Zuid! De garage is zowel vanuit de bijkeuken te bereiken als door de deur aan de voorzijde of de tuindeur in de achtertuin.

Op de eerste verdieping brengt de ruime overloop je naar de oorspronkelijk ingedeelde vier slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn samengevoegd waardoor er één grote slaapkamer is ontstaan. Wil je toch de oorspronkelijke indeling, dan is het plaatsen van een muur tussen deze ruimtes eenvoudig te realiseren.

Vanaf de overloop is ook de complete badkamer bereikbaar die is uitgerust met een ligbad, douche en wastafelmeubel. De separate toiletruimte is op de overloop aanwezig naast de stookruimte. Werk je vanuit huis en wil je toch even genieten van de buitenlucht neem dan plaats op het dakterras, deze is vanuit de werk- /slaapkamer op deze verdieping bereikbaar.

De ligging is echt uitstekend, de woning ligt op een steenworp afstand van het gezellige en pittoreske Oude Dorp waar je geniet van gezellige horeca, winkels en het dorpsplein. Basisscholen, vele speelveldjes en kindvriendelijke fietsroutes maken de locatie dan ook een zeer geliefde plek voor jonge gezinnen. Alle voorzieningen binnen handbereik! Ook het grote winkelcentrum Het Rond is op enkele fietsminuten te bereiken. Hier is onder andere een theater, bioscoop, een scala aan winkels en ben je met de trein vanaf het NS-station in ongeveer 10 minuten in hartje Utrecht!

Zie jij jezelf al wonen aan de rand van het Oude Dorp in deze twee-onder-een-kapwoning, bel dan ons kantoor voor een afspraak, wij laten de woning graag aan je zien!

INDELING:

BEGANE GROND Ruime voortuin, oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, zijtuin naast de garage, entree/hal, toiletruimte met w.c. en fonteintje, meterkast, garderobe en trapopgang naar eerste verdieping uitgevoerd in hardhout.

Toegang tot de brede en lichte woonkamer van bijna 6.50 meter met vrij uitzicht. Brede doorgang naar de eetkamer met schuifpui en de in hoek opgestelde keuken. Deze keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine 1 ½ spoelbak, gaskookplaat, oven, rvs afzuigkap, koelkast.

In de bijkeuken is de opstelplaats voor de wasapparatuur aanwezig, is er verwarming en heb je toegang tot de grote garage. De garage is voorzien van een handmatig te bedienen roldeur.

De begane grond is voorzien van een parketvloer; in de hal en keuken liggen vloertegels.

EERSTE VERDIEPING: Royale overloop met toegang tot de 3 slaapkamers (voorheen 4) van 8, 10 en 21 m².

Hier zijn vier slaapkamers mogelijk van bijvoorbeeld 8, 8, 10, en 13 m². Licht betegelde badkamer die is uitgerust met een inlopdouche, ligbad, wastafelmeubel en radiator. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig en de stookruimte c.q. berging met c.v.-ketel (huur) en mechanische ventilatiebox.

Bijzonderheden:

- Op gewilde locatie gelegen 2/1 kapwoning;
- Drie slaapkamers; vier mogelijk;
- Begane grond voorzien van bijkeuken én garage;
- Zonnige en brede achtertuin op Zuiden;
- Ideale gezinswoning;
- Vrij gelegen aan voorzijde;
- Op loopafstand van het Oude Dorp;
- Notaris ter keuze verkoper: De Boer & Verouden Houten;
- Verkoper zelf niet bewoond clause van toepassing;
- Nabij basisscholen;
- Winkelcentrum Het Rond met NS-station op fietsafstand;
- Op wandelafstand van het mooie Imkerspark;
- Energielabel C;
- Exact gemeten.



































Leuk huis gezien?

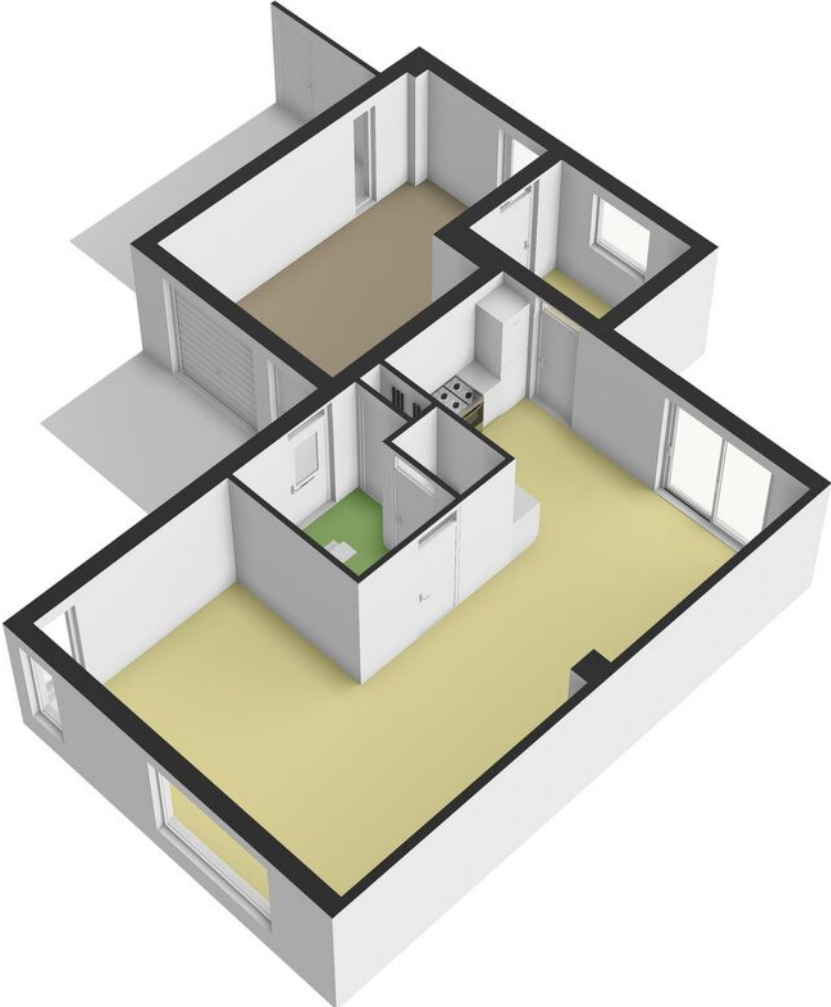
neem je eigen NVM
aankoopmakelaar mee
om je te begeleiden bij
de aankoop van jouw
nieuwe (t) huis



Plattegrond



Plattegrond



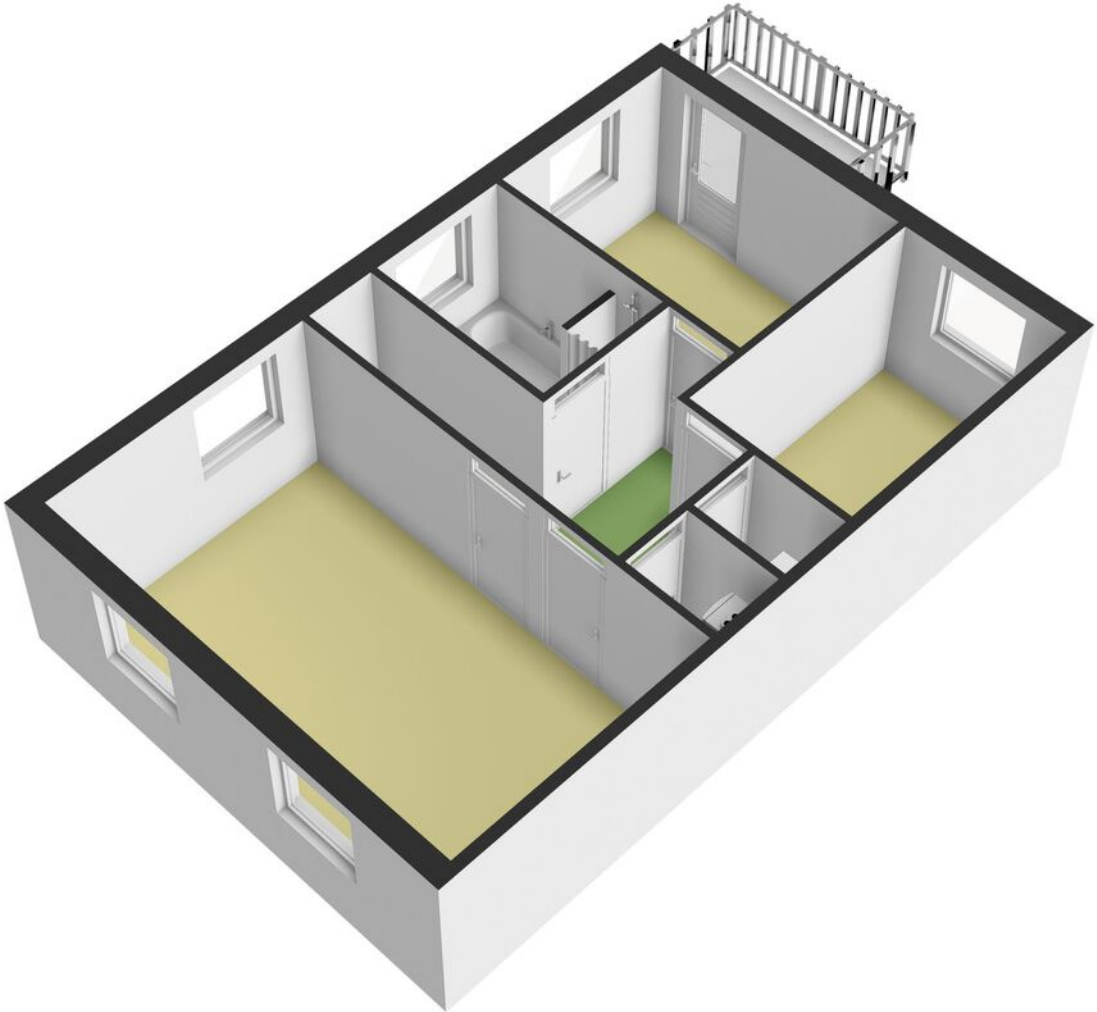
Plattegrond

Warinenpoort 62 - 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

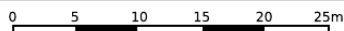


De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warinepoort 62



<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 7260</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
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.

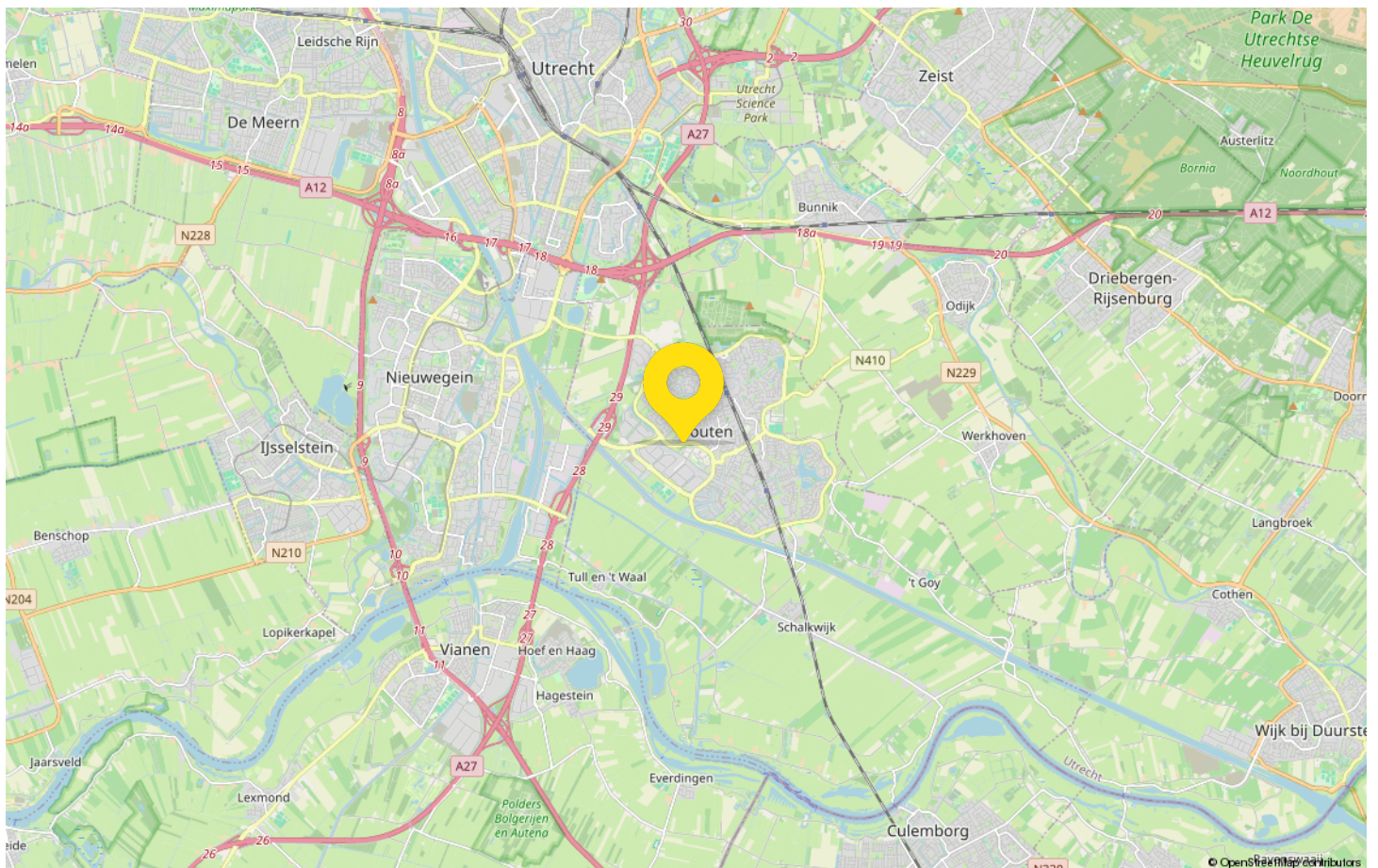
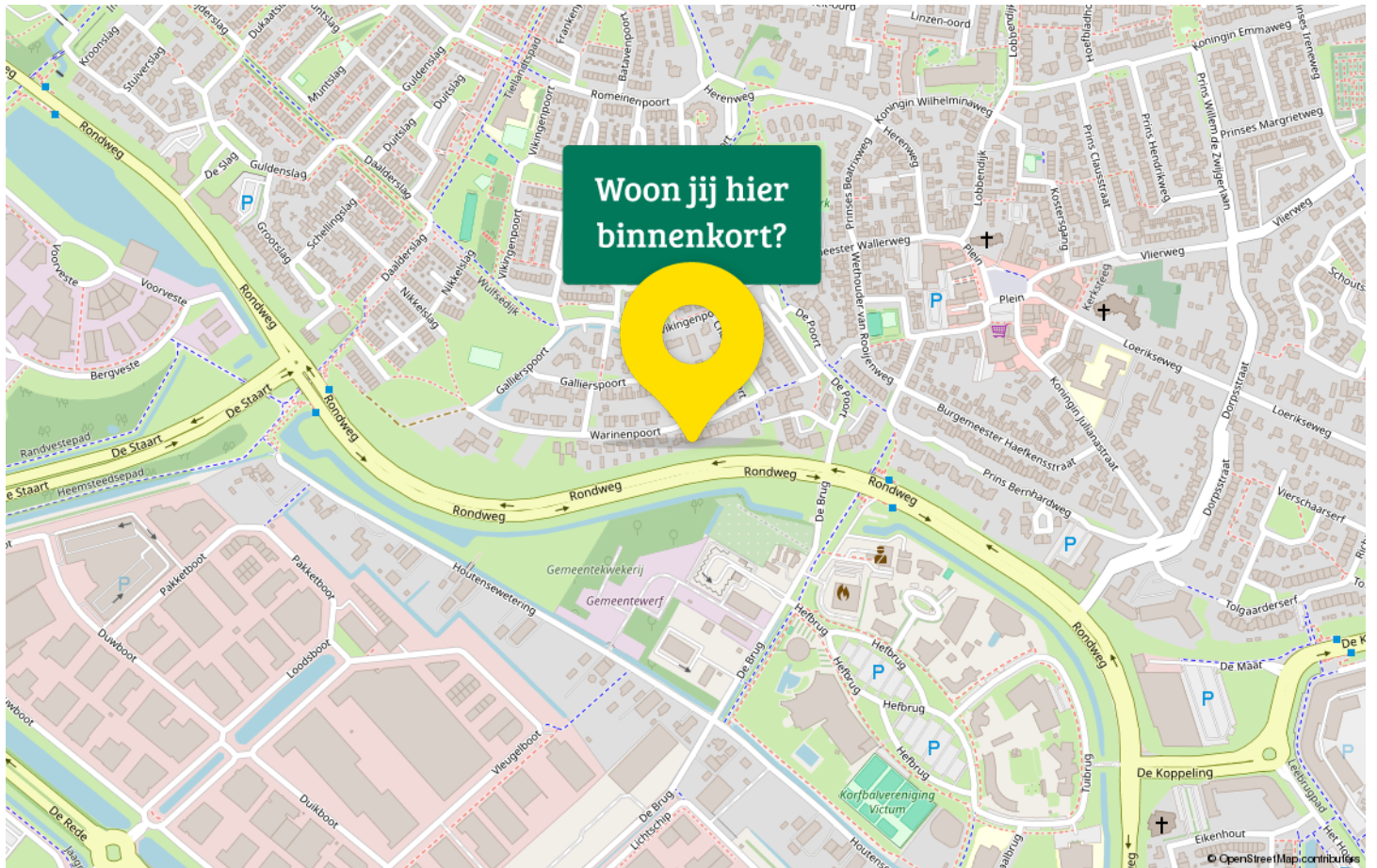
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

