

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Rademakersgilde 146

Houten

**Leuke eengezinswoning gelegen op
korte afstand van winkelcentrum Het
Rond, een woning met potentie!**



Reinerie Garantiemakelaars

Onderdoor 11
3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op groene locatie in woonwijk Het Gilde bieden wij je te koop aan deze eengezinswoning met ruime tuin op het Zuiden, tuingerichte woonkamer, twee ruime slaapkamers en een zolder met mogelijkheden!

Deze brochure bevat de foto's en plattegronden. Aangezien het een ex-huurwoning betreft, is er geen lijst van zaken en vragenlijst aanwezig!

Vraagprijs € 459.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1982
Inhoud	399 m ³
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	55 m ²
Energie­label	C
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Op groene locatie in woonwijk Het Gilde bieden wij je te koop aan deze eengezinswoning met ruime tuin op het Zuiden, tuingerichte woonkamer, twee ruime slaapkamers en een zolder met mogelijkheden!

Deze woning is een mooie kans als je op zoek bent naar je eigen thuis! Deze eengezinswoning ligt op korte afstand van winkelcentrum Het Rond met NS-station, diverse horeca en vele winkels. De vele fietsroutes door Houten zorgen ervoor dat je binnen korte tijd op je bestemming bent, dit kan het winkelcentrum zijn maar ook natuurgebied Nieuw Wulven liggen op korte afstand van de woning.

Je bereikt de woning via de voortuin waar je ook meteen toegang hebt tot de berging, hier plaats je je fietsen en heb je voldoende opbergmogelijkheden. Er zijn ook een aantal bewoners die deze schuur bij de woning hebben betrokken waardoor er een ruime keuken ontstaat. De tuin is ruim genoeg om een houten of stenen berging te plaatsen. De hal brengt je bij de eenvoudige keukenopstelling en de tuingerichte woonkamer, tussenhal met toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De tuingerichte woonkamer leent zich uitstekend om uit te bouwen.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers aanwezig en tref je de nette badkamer aan met wastafel, douchegelegenheid, tweede w.c. en de opstelplaats voor de wasapparatuur. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde en/of splitsen van de slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

De zolderverdieping heeft eveneens vele mogelijkheden. Hier kun je aan de voorzijde een dakkapel laten plaatsen en één of twee slaapkamers realiseren. Zeer geschikt voor diegenen die een leuke start willen maken op de Houtense woningmarkt en wil genieten van alle voorzieningen op korte afstand!

INDELING:

BEGANE GROND: entree/hal, meterkast, toegang tot eenvoudige keukenopstelling aan de voorzijde. Tuingerichte woonkamer met toegang tot ruime achtertuin op het Zuiden. De tussenhal, met toiletruimte, brengt je naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning is de berging aanwezig, er zijn bewoners die deze berging bij de woning hebben betrokken en zo een grotere keuken hebben gerealiseerd. De tuin is overigens ruim genoeg voor het plaatsen van een berging.

EERSTE VERDIEPING: Overloop, slaapkamer aan de achterzijde van de woning over de volledige breedte met twee Velux dakramen. Slaapkamer aan de voorzijde met daarnaast de badkamer. De badkamer is licht betegeld en voorzien van een tweede w.c., douche, radiator en opstelplaats voor de wasapparatuur.

TWEEDE VERDIEPING: Open zolderverdieping met dakraampje en mogelijkheid tot realiseren slaapkamer en/of plaatsen dakkapel. Bij de trapopgang bevindt zich de c.v.-ketel en de mechanische ventilatiebox.

bijzonder verkoopbepalingen

- Op deze verkoop zijn een aantal bijzondere bepalingen van toepassing:
- Koper dient het kleurenschema 5 jaar in stand te houden zoals dat nu is, deze 5 jaar gaat in nadat de woning in eigendom is overgedragen aan de koper.
- Tevens dient koper de dakgoten aantoonbaar schoon te houden zodat er geen overlast ontstaat aan de naastgelegen woningen.
- Aangezien verkoper niet de woning zelf heeft bewoond kan deze niet instaan voor bepaalde eigenschappen, een koper mag, indien gewenst, de woning bouwkundig laten onderzoeken.
- De woning is ouder dan 40 jaar; de eisen die aan de bouwkwaliteit zijn gesteld liggen lager dan de huidige nieuwe woningen.

BIJZONDERHEDEN:

- tuin gesitueerd op het Zuiden;
- betreft een ex-huurwoning;
- vaste notaris (Het Notariaat te Nieuwegein);
- mooie en rustige ligging;
- gebruiksoppervlak wonen begane grond en eerste verdieping 86 m2;
- oppervlakte zolderverdieping (overig inpandig) circa 19 m2;
- totale oppervlakte binnenshuis is 105 m2;
- op loopafstand van winkelcentrum Het Rondl;
- op loopafstand van NS-station;
- exact gemeten;
- energielabel C;
- zie plattegronden voor indeling.

























Exact gemeten

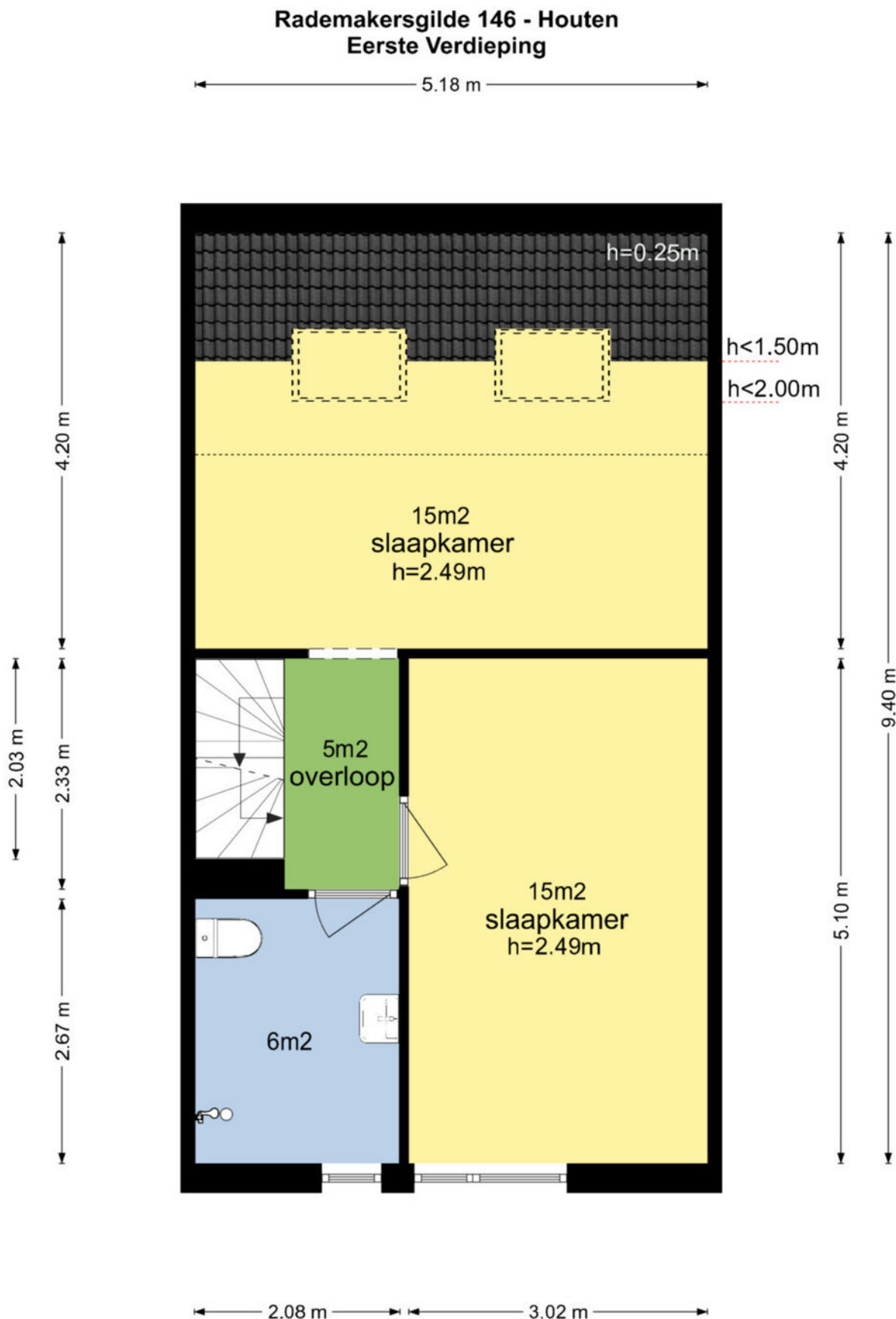
volgens branchebrede
meetinstructie

Plattegrond



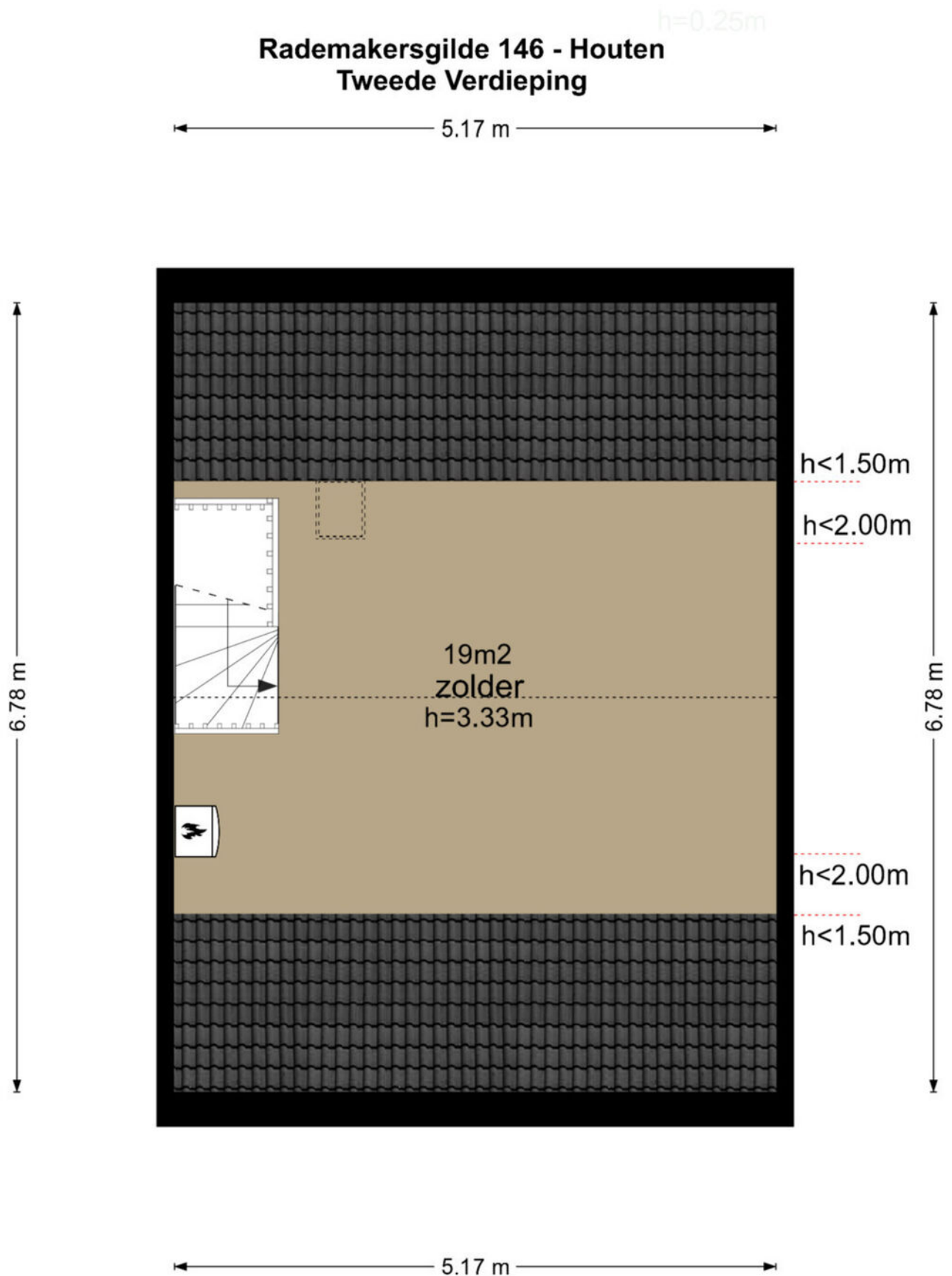
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



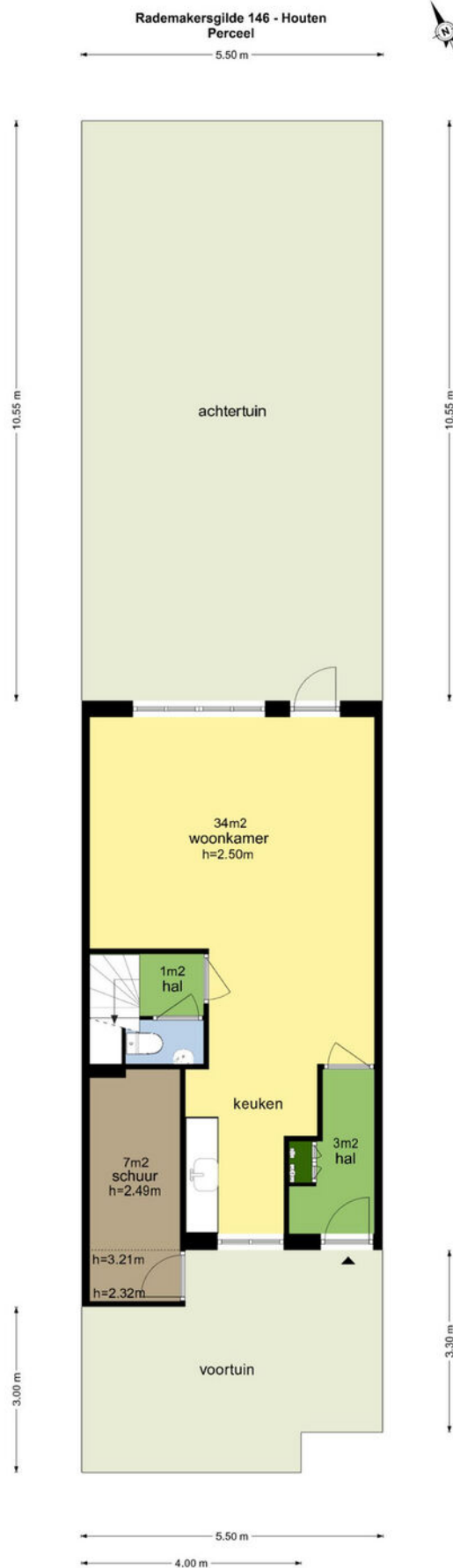
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



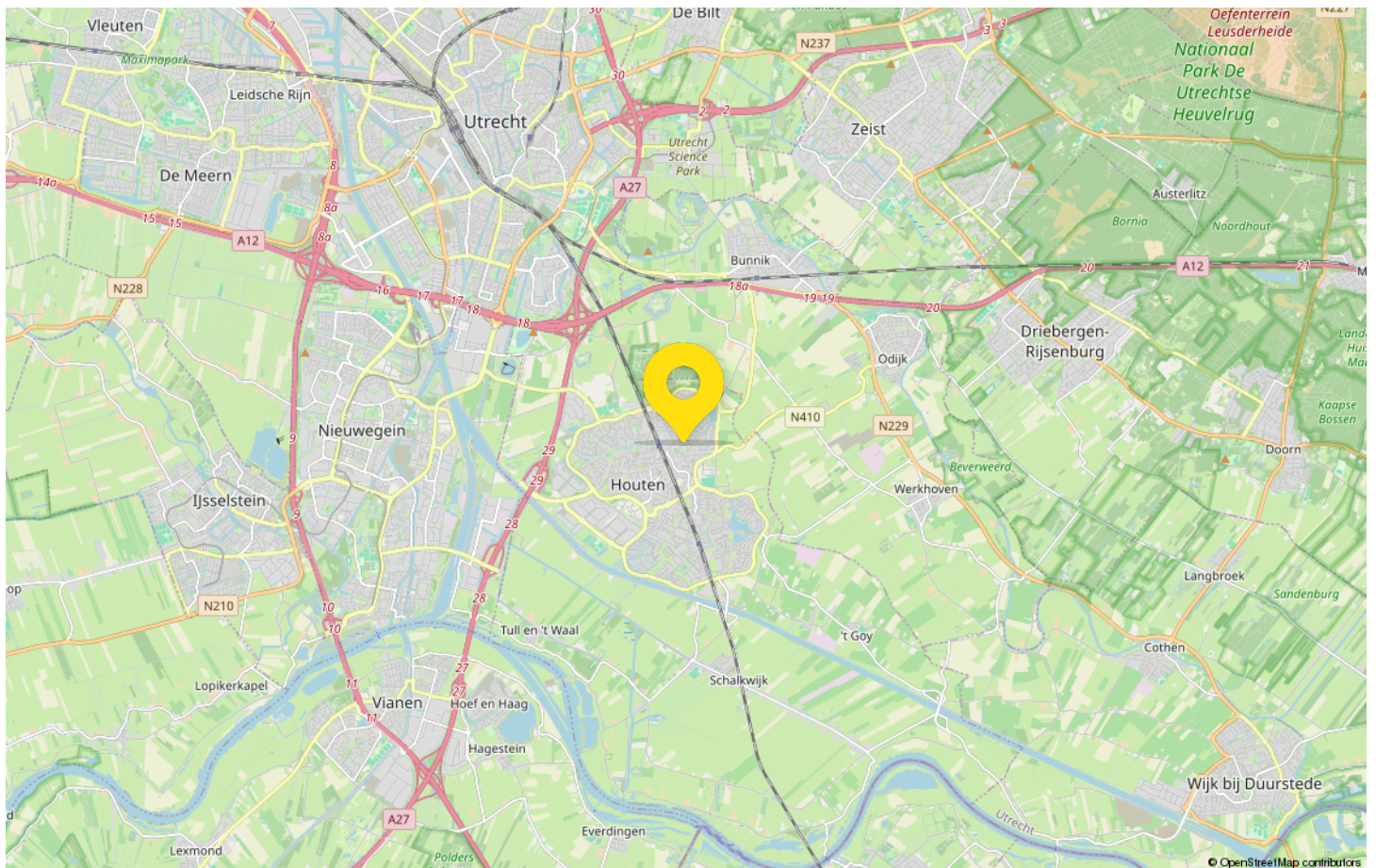
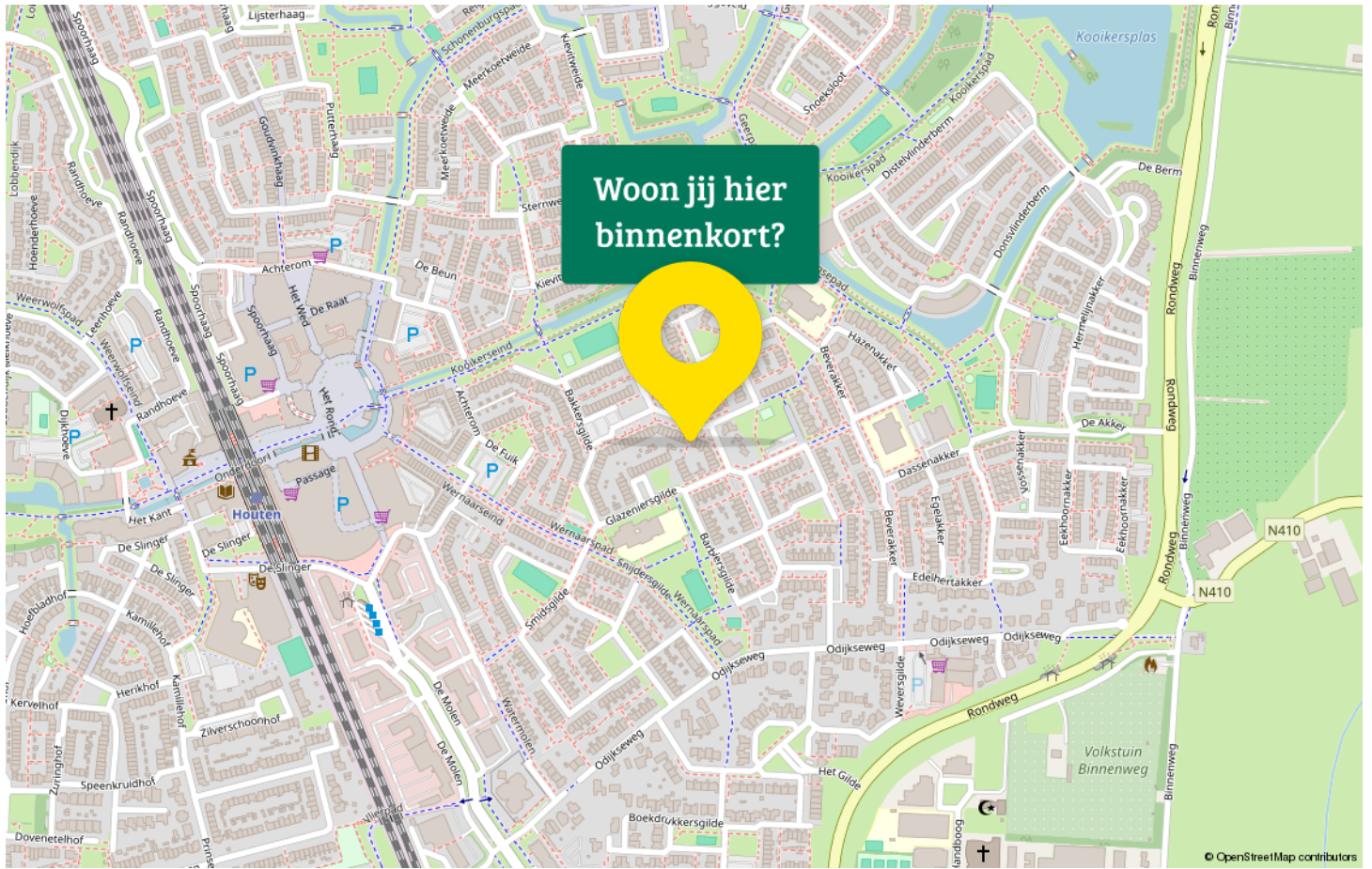
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



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

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 eersteieder 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

