

# Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



## Glazeniersgilde 35

Houten

Leuke eengezinswoning met 3 slaapkamers die is gelegen op korte afstand van winkelcentrum Het Rond met NS-station, bioscoop, theater en winkels.



Reinerie Garantiemakelaars

Onderdoor 11  
3995 DW Houten

030-6340501

[houten@reinerie.nl](mailto:houten@reinerie.nl)

[www.reineriehouten.nl](http://www.reineriehouten.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In woonwijk Het Gilde, op korte afstand gelegen van winkelcentrum Het Rond met haar vele winkels, NS-station, bioscoop, theater en gezellige horeca, bieden wij je te koop aan deze keurige eengezinswoning met ruime achtertuin en vele mogelijkheden!

Het betreft een ex-huurwoning, jouw kans om hier je eigen thuis van te maken!

Vraagprijs € 460.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1982
<b>Inhoud</b>	399 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	circa 72 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

De woning beschikt over een zonnige en royale achtertuin die is gelegen op het Zuidwesten, betegelde voortuin met toegang tot de berging, een tuingerichte woonkamer, keukenopstelling aan de voorzijde van de woning en een ruimtelijke indeling op de verdiepingen.

De begane grond en eerste verdieping zijn deels voorzien van laminaat en een parketvloer.

De berging kan bij de keuken worden betrokken waardoor je een mooie ruime (woon-) keuken kunt creëren.

De eerste verdieping telt twee slaapkamers en de badkamer met douchegelegenheid, tweede w.c., radiator en wastafelmeubel. Hier is ook de plek voor je wasmachine maar die kun je ook eenvoudig naar de zolder laten verplaatsen. Een dakkapel op de slaapkamer aan de achterzijde behoort op deze verdieping tot de mogelijkheden!

Op de zolderverdieping is de derde slaapkamer aanwezig die is voorzien van een groot dakvenster. Wil je de slaapkamer vergroten? Dat kan, ook hier is een dakkapel mogelijk, meerdere woningen hebben aan de voorzijde een dakkapel laten plaatsen. Op de voorzolder tref je de c.v.-ketel en mechanische ventilatiebox aan.

## INDELING:

**BEGANE GROND:** Voortuin met toegang tot de aangebouwde stenen berging. Entree/hal, meterkast, toegang tot de tuingerichte woonkamer met tussenhal. De tussenhal beschikt over de toiletruimte met w.c. en fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De keukenopstelling bevindt zich aan de voorzijde en betreft een keurig keukenblokje. Tuindeur naar achtertuin gelegen op het Zuidwesten. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer.

**EERSTE VERDIEPING:** Overloop, slaapkamer aan de voorzijde van de woning, slaapkamer aan de achterzijde met twee Velux dakramen. Meerdere woningen zijn hier voorzien van een dakkapel. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, opstelplaats wasmachine en een tweede toilet.

**TWEDE VERDIEPING:** Voorzolder met opstelling C.V.-ketel

(Remeha 2014) en mechanische. Slaapkamer die is voorzien van Velux dakvenster.

## BIJZONDERE VERKOOPBEPALINGEN:

=== Op deze verkoop zijn een aantal bijzondere bepalingen van toepassing. Koper dient het kleurenschema van het schilderwerk aan de buitenzijde 5 jaar in stand te houden zoals dat nu is, deze 5 jaar gaat in nadat de woning in eigendom is overgedragen. Tevens dient koper de dakgoten aantoonbaar schoon te houden zodat er geen overlast ontstaat naar 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 wordt hierdoor verkocht met een ouderdomsclausule, zelf niet bewoond clausule en asbestclausule. ===

De woning wordt verkocht zoals deze er tijdens de bezichtigingen bijstaat.

## BIJZONDERHEDEN:

- ruime parkeermogelijkheden;
- grote groenzone tegenover de woning;
- op loopafstand van winkelcentrum Het Rond;
- op loopafstand van NS-station;
- uitgevoerd onderhoud dubbel glas 2013;
- uitgevoerd onderhoud gevelbeplating 2012/2013;
- c.v.-ketel Remeha Avanta; bouwjaar 2014;
- bekijk de plattegronden voor de indeling;
- het betreft hier een ex-huurwoning;
- projectnotaris Het Notarieel te Nieuwegein;
- Zelf niet bewoond-, asbest- en ouderdomsclausule zijn van toepassing;
- Exact gemeten.































# Exact gemeten

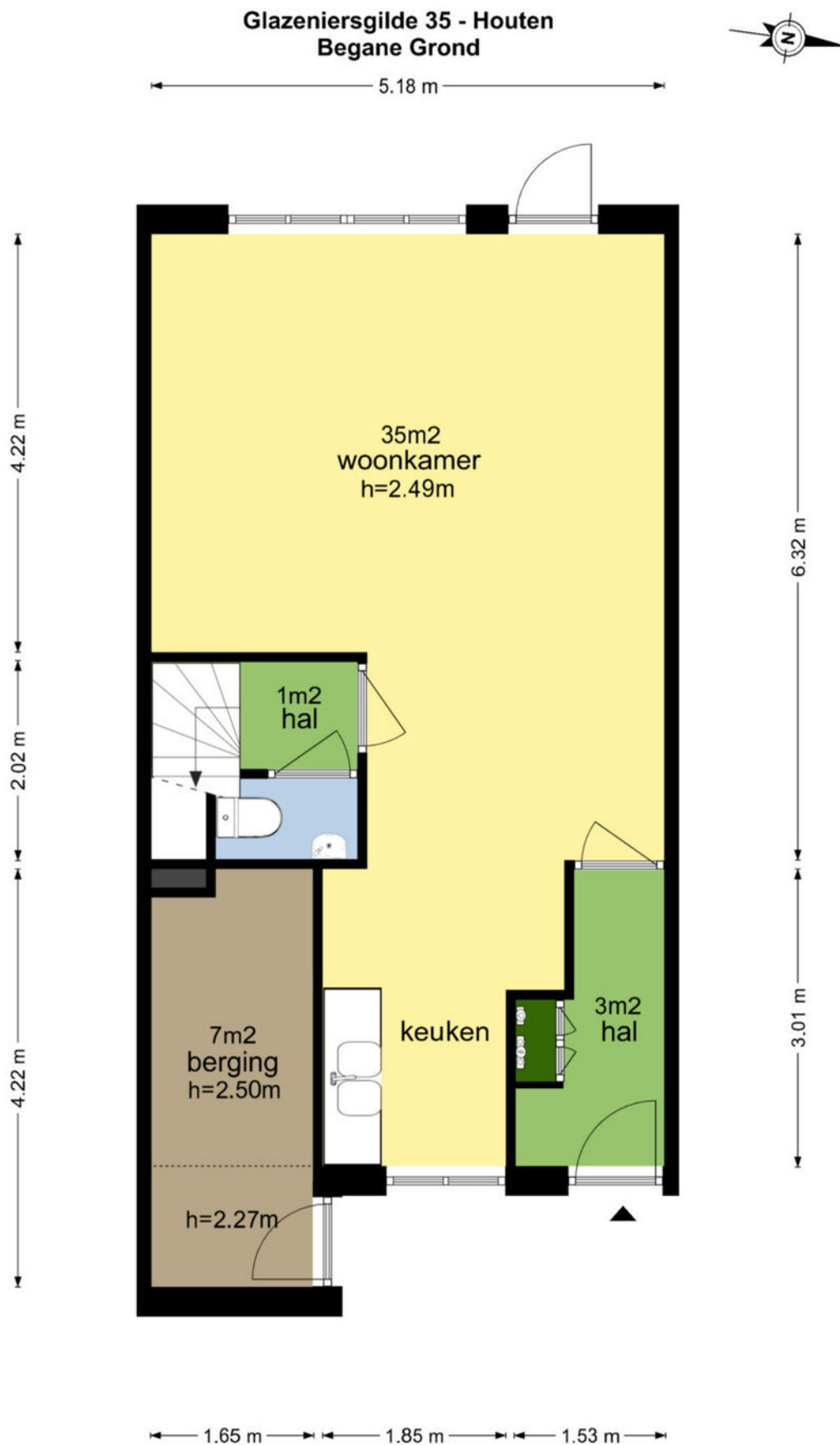
volgens branchebreede  
meetinstructie



# Leuk huis gezien?

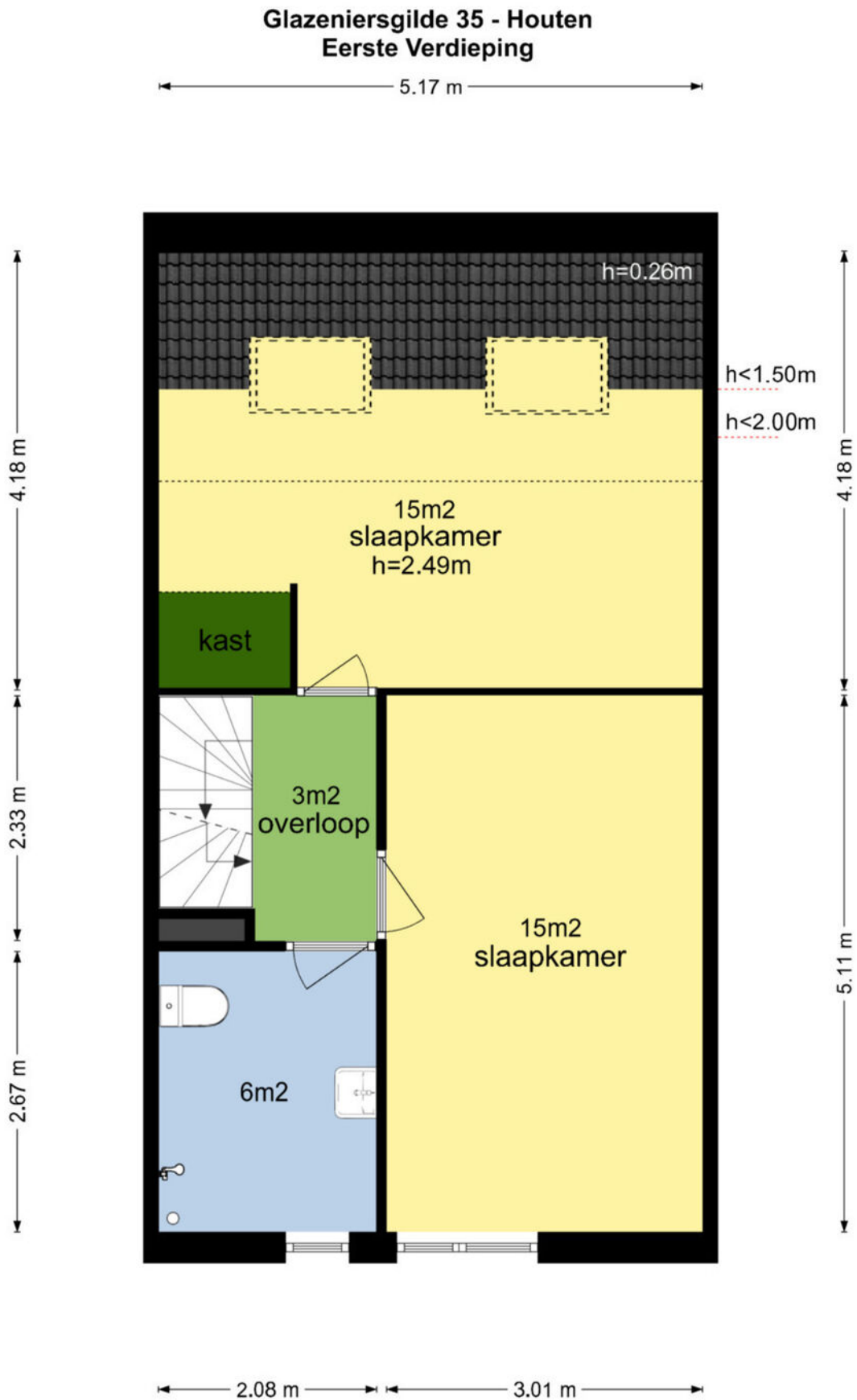
neem je eigen NVM  
aankoopmakelaar mee  
om je te begeleiden bij  
de aankoop van jouw  
nieuwe (t) huis

# Plattegrond



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

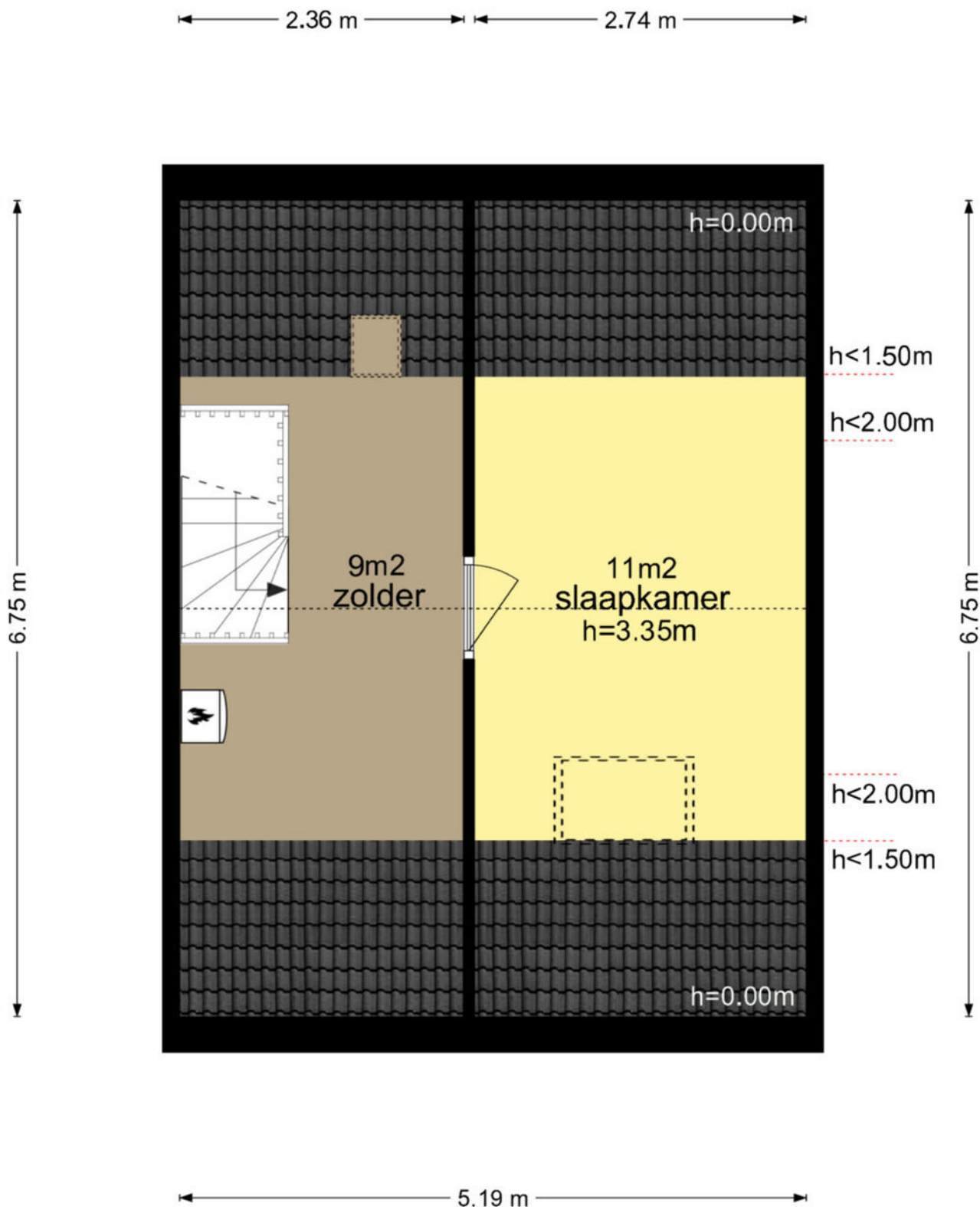
# Plattegrond



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

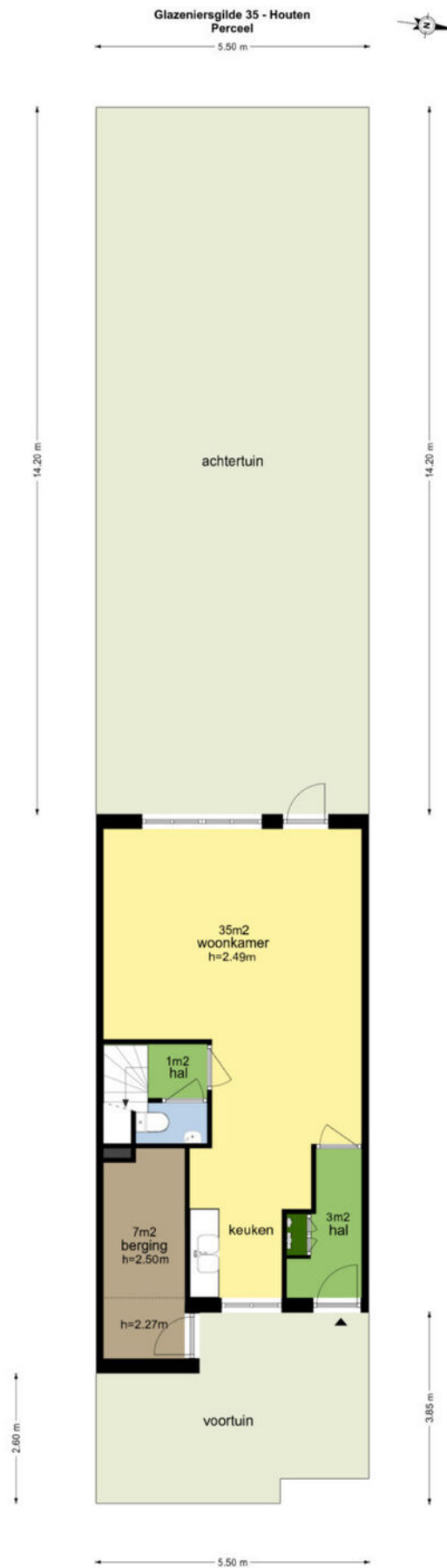
# Plattegrond

## Glazeniersgilde 35 - 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

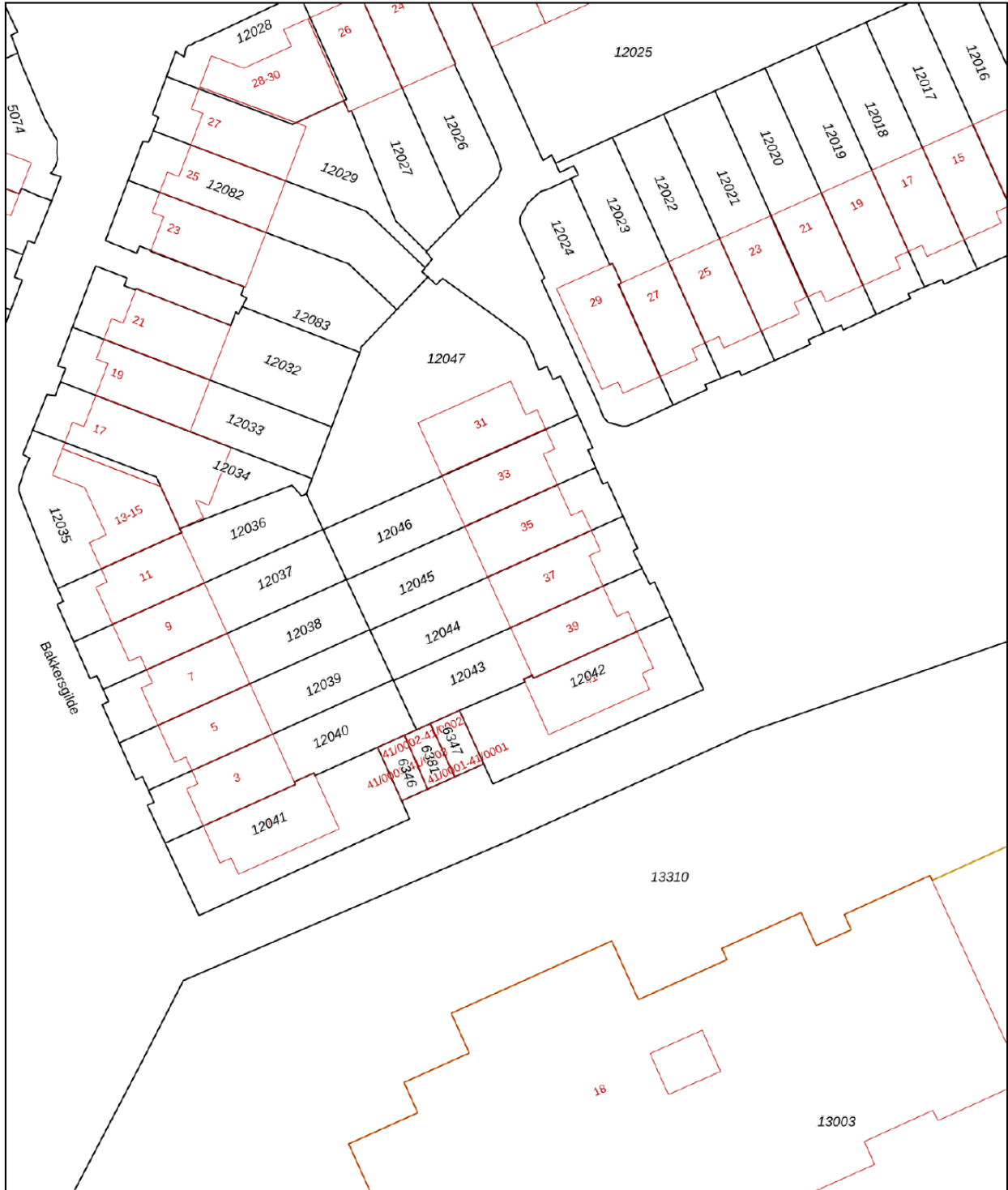


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glazeniersgilde 35

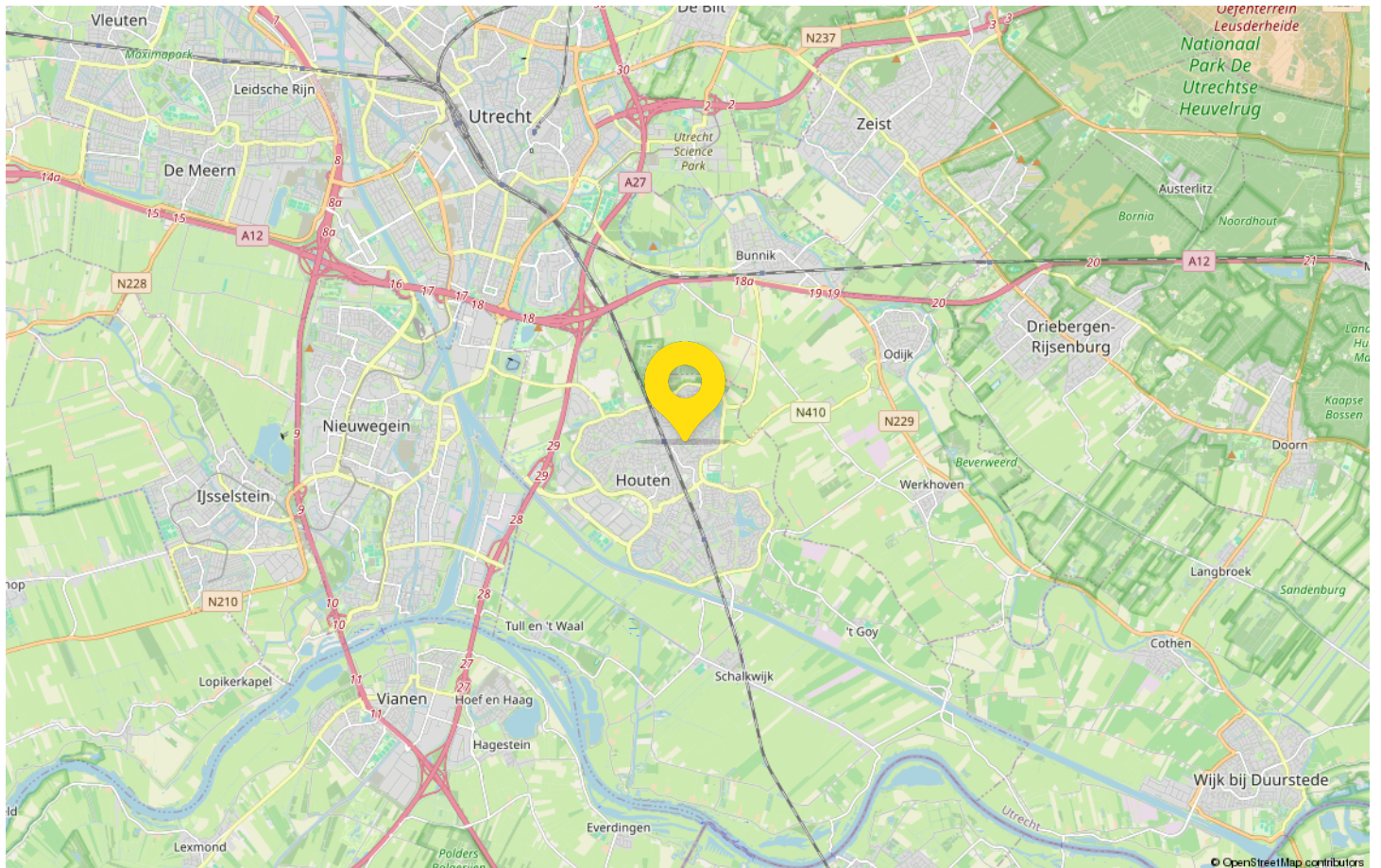
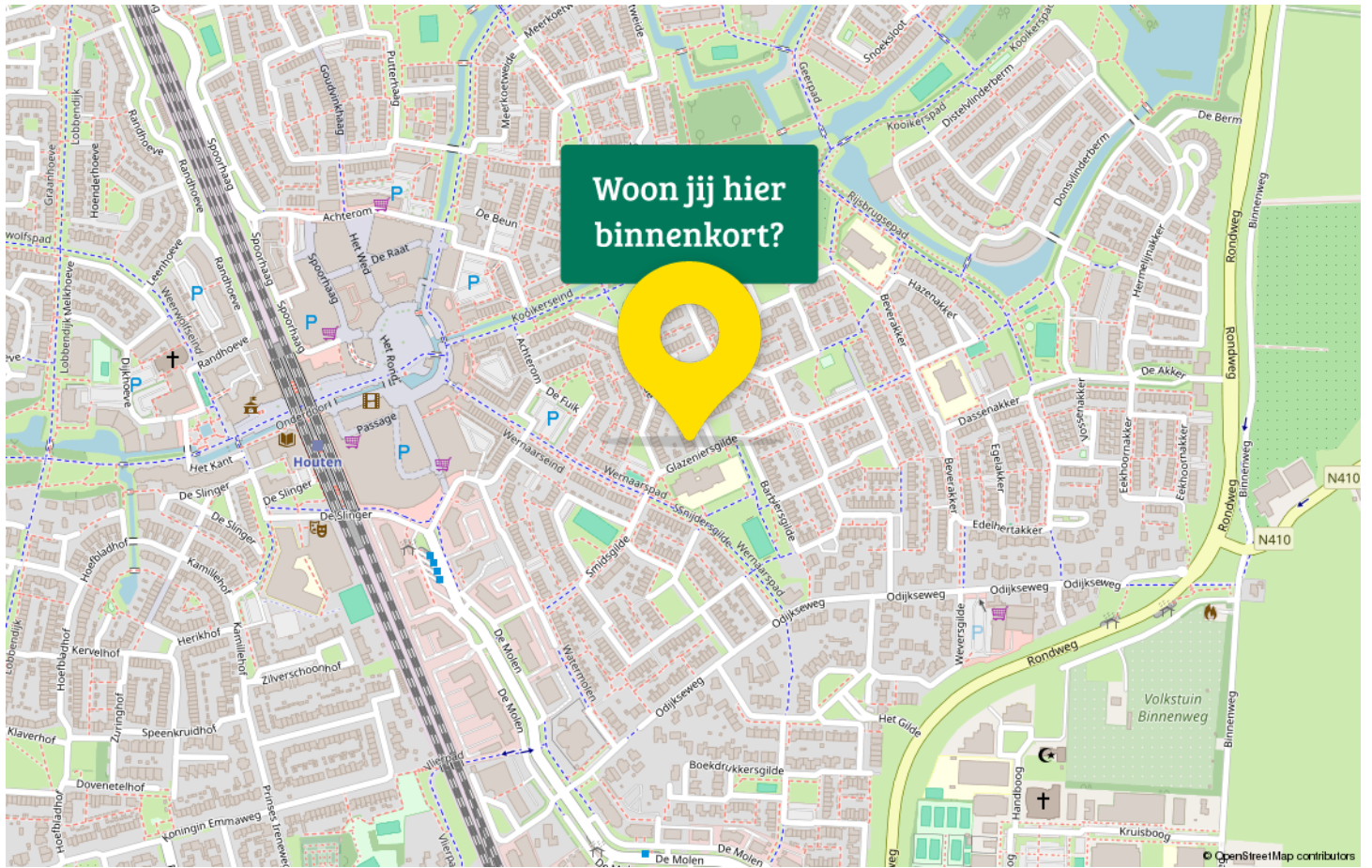


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 12044</p>	
---	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

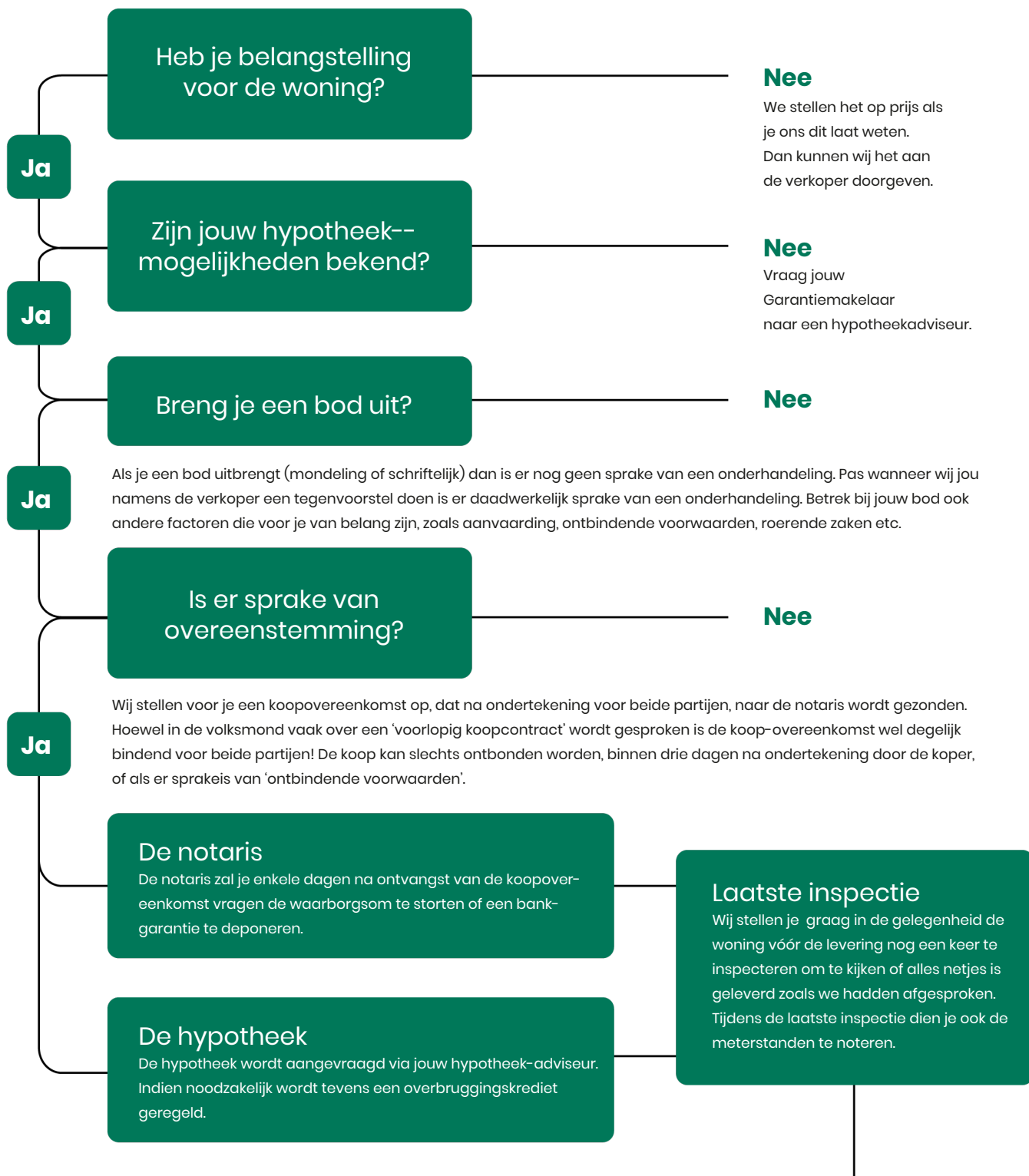
# Locatie op de kaart





# 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](mailto:houten@reinerie.nl)

[www.reineriehouten.nl](http://www.reineriehouten.nl)