

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Goudsmedengilde 15

Houten

Verrassend leuke en fris afgewerkte
eengezinswoning met 3 slaapkamers
in woonwijk Het Gilde op een leuke
locatie.



Reinerie Garantimakelaars

Onderdoor 11

3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op een mooie locatie in de geliefde woonwijk De Gilde, aan groot plantsoen met bomen en parkeergelegenheden, bieden wij je te koop aan deze EENGEZINSWONING met speelse indeling en rustige ligging. Op fietsafstand van winkelcentrum Het Rond met haar winkels, NS-station, theater, bioscoop en nabij uitvalswegen.

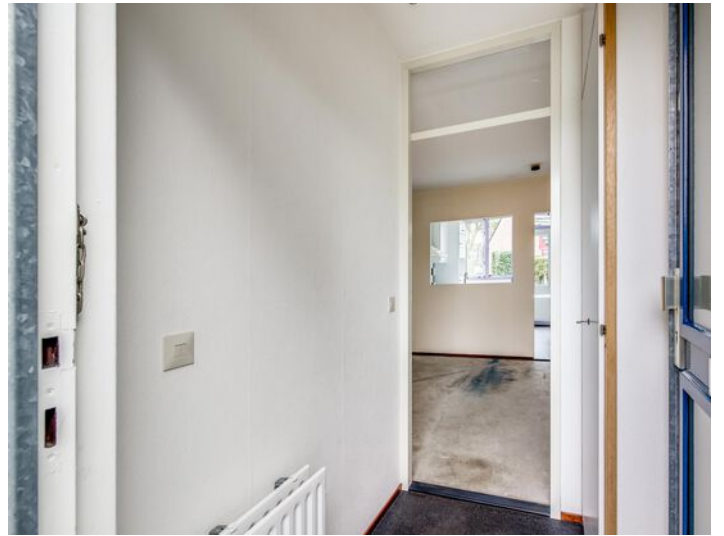
Vraagprijs € 475.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1982
Inhoud	378 m ³
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	44 m ²
Energie­label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

De woning heeft op de begane grond een woonkamer die zich aan de voorzijde van de woning bevindt met leuk uitzicht, de hoek opgestelde keuken tref je aan de achterzijde aan en is zeer netjes. De tussenhal biedt toegang tot de eenvoudige toiletruimte, de inpandige berging en de trapopgang naar de eerste verdieping. De inpandige berging biedt diverse mogelijkheden zoals het bij de keuken trekken, het realiseren van een bijkeuken voor wasapparatuur en/of het realiseren van een leuke werkkamer. De ruime en zeer netjes aangelegde tuin bereik je via de keukendeur of deur van de berging. Op de eerste verdieping tref je twee slaapkamers aan waarbij de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een tweetal Velux dakramen. De badkamer is zeer netjes! Voorzien van een wandcloset, modern wastafelmeubel, designradiator en een ruime inlopdouche met hand- en regendouche. Door de gebruikte en kleurige wandtegels begint of eindigt je dag altijd vrolijk! Ook de tweede verdieping is zeer netjes. Hier is een keurig afgewerkte voorzolder aanwezig waar je ook de c.v.-ketel en de mechanische ventilatiebox aantreft. Verder is hier een praktische vaste kast gerealiseerd in de kamer. Deze kamer heeft geen dakraam maar die is zo geplaatst. Ook is het mogelijk om hier een dakkapel te plaatsen!

***** Bij deze woning is de zolderverdieping, vanwege het ontbreken van een groot dakvenster, niet meegerekend in het totale woonoppervlak van 88.4 m2. De totale ruimte binnenshuis inclusief deze zolder is 107.20 meter! Vanwege de geldende meetinstructie mag de woning niet voor deze meters worden aangeboden, uiteraard zijn deze meters wel in de woning aanwezig en worden die 'overig inpandige ruimte' genoemd. *****

Zeer geschikt voor diegenen die een leuke start willen maken op de Houtense woningmarkt en graag de handen uit de mouwen steekt om een eigen [t]huis te realiseren!

INDELING:

BEGANE GROND: entree/hal, meterkast, toegang tot woonkamer aan de voorzijde met speelse raampartijen en lichtinval. Brede doorloop naar keurige keukenopstelling aan de achterzijde met tuindeur naar

achtertuintuin. Vanuit de woonkamer is de tussenhal bereikbaar, deze brengt je naar de toiletruimte en de inpandige berging. Deze inpandige berging beschikt over een tuindeur. Eenvoudig bij de keuken te betrekken of te gebruiken als werkkamer.

EERSTE VERDIEPING: Overloop, slaapkamer aan de achterzijde van de woning over de volledige breedte met twee Velux dakramen. Slaapkamer aan de voorzijde van de woning met mooi en vrij uitzicht over groenvoorzieningen. De keurige badkamer is voorzien van een inlopdouche, moderne wastafel, design radiator, wasmachine aansluiting en te openen raam.

TWEDE VERDIEPING: Open zolderverdieping met mogelijkheid tot realiseren slaapkamer. Bij de trapopgang bevindt zich de c.v.-ketel, de mechanische ventilatiebox en de opstelplaats voor je wasapparatuur.

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. ===

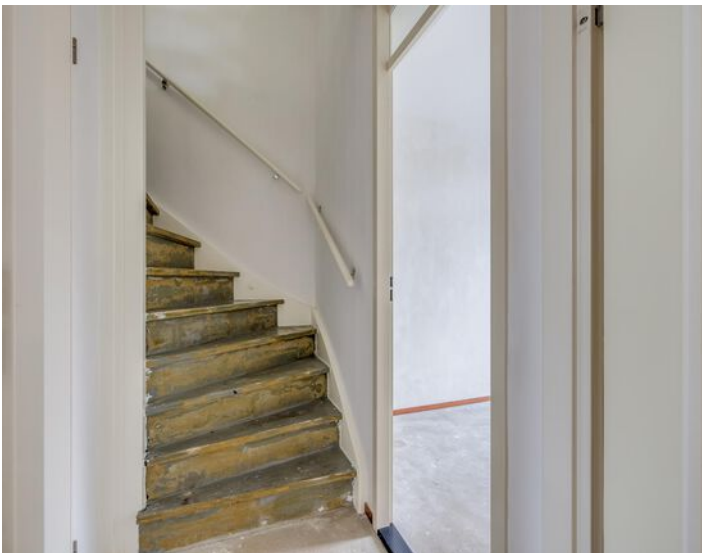
De woning wordt verkocht zoals deze er tijdens de bezichtigingen bijstaat.

BIJZONDERHEDEN:

- betreft een ex-huurwoning;
- zeer netjes bewoond geweest en onderhouden;
- totaal aantal meters inclusief zolder: begane grond + eerste verdieping 88.40 + zolder 18.80 = 107.20 m2 !
- mooie en rustige ligging aan groenvoorziening;
- op loopafstand van winkelcentrum Het Rond;
- op loopafstand van NS-station;
- het betreft hier een ex-huurwoning;
- uitgevoerd onderhoud dubbel glas 2013;
- uitgevoerd onderhoud gevelbeplating 2012/2013;
- c.v.-ketel Remeha Avanta; bouwjaar 2014;
- de zolder is niet meegenomen in het totale aantal vierkante meters van de woning;
- bekijk de plattegronden voor de indeling;
- inpandige berging kan ook als werkkamer gebruikt worden;
- projectnotaris Het Notarieel te Nieuwegein.











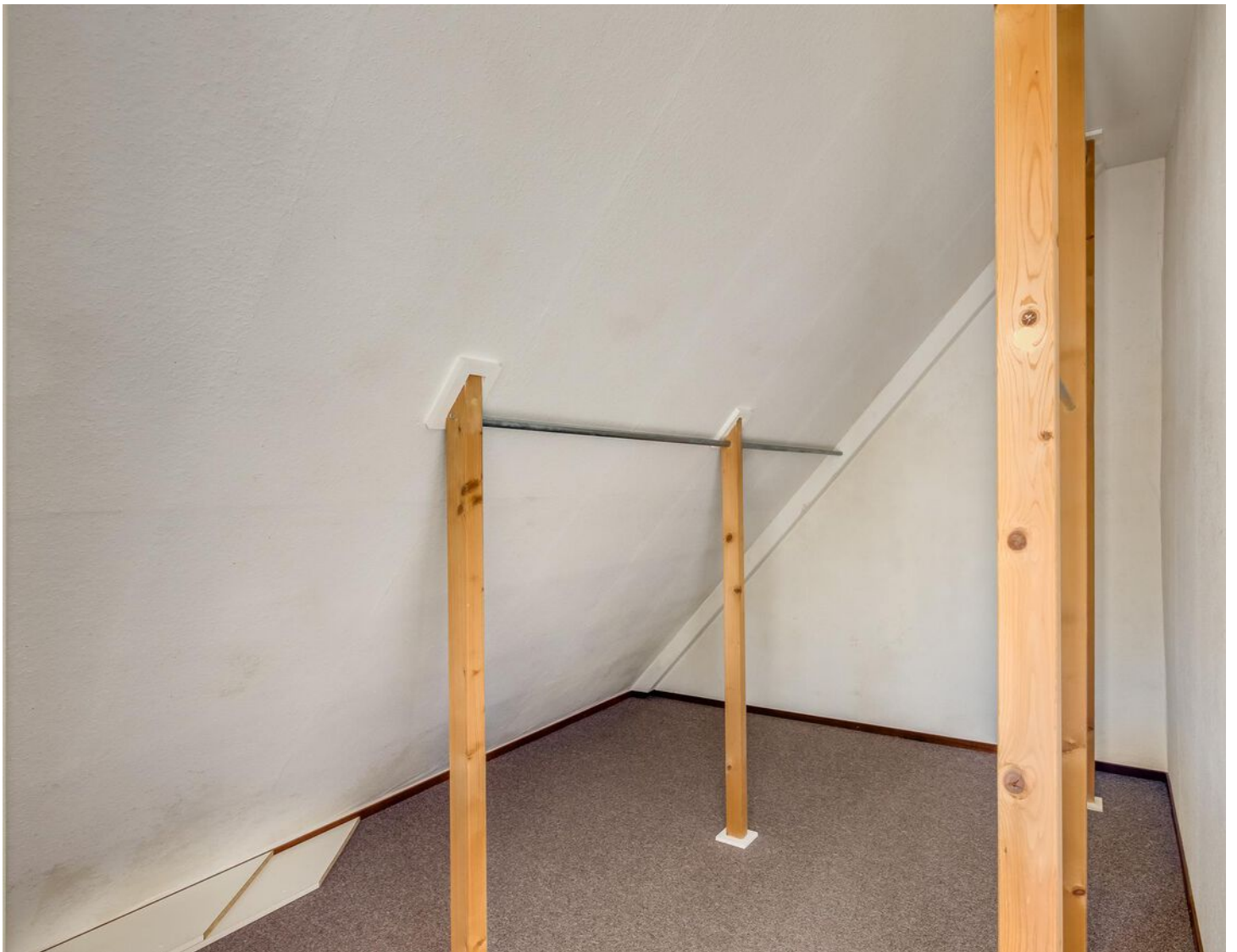




















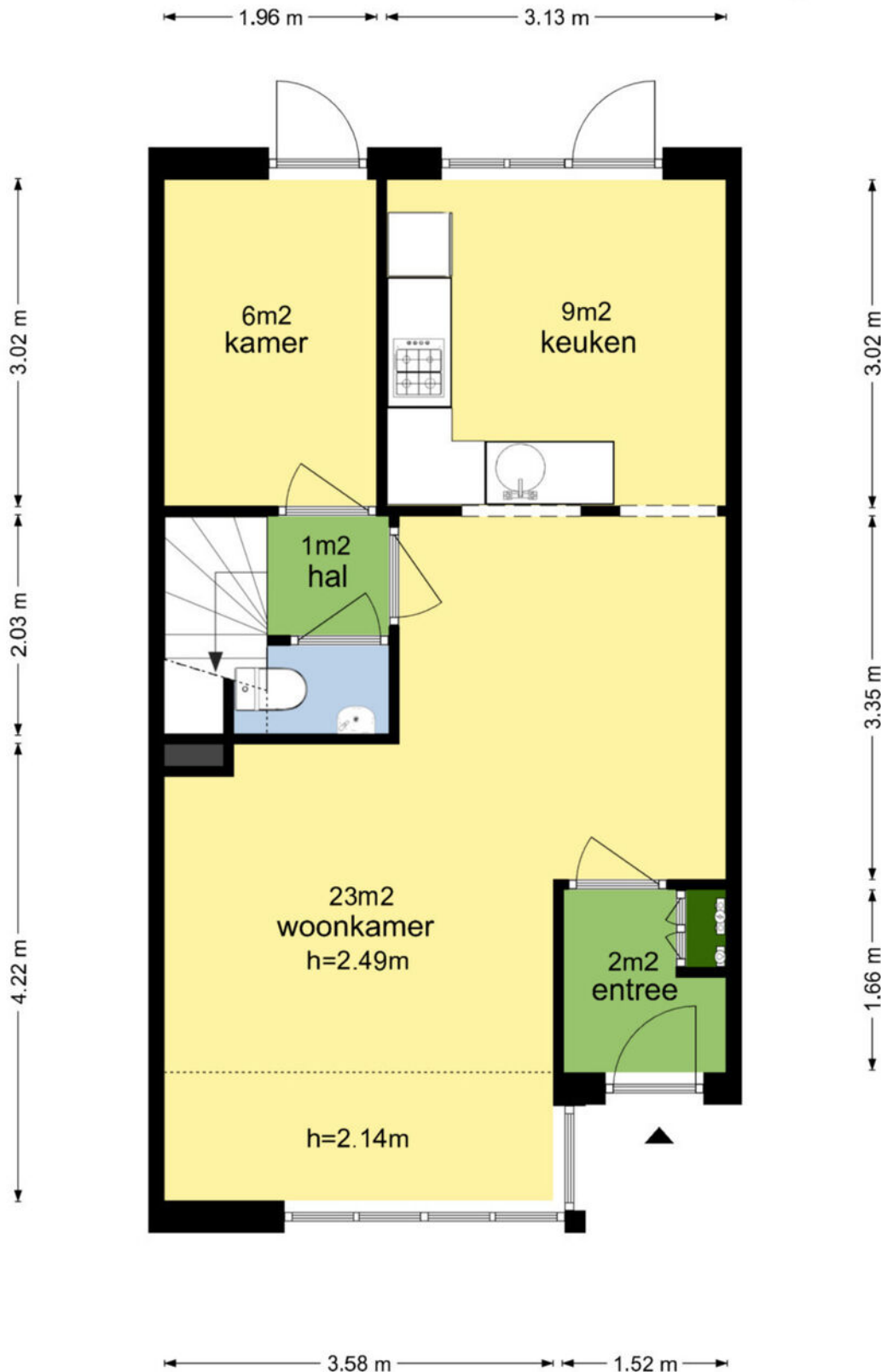


Exact gemeten

volgens branchebrede
meetinstructie

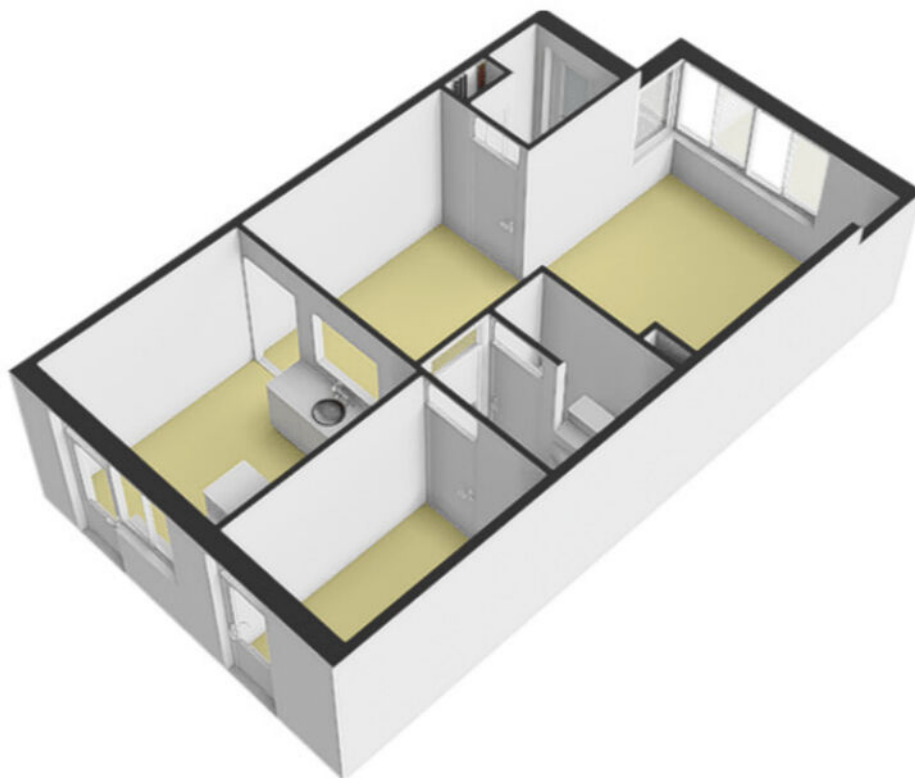
Plattegrond

Goudsmedengilde 15 - Houten Begane Grond



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

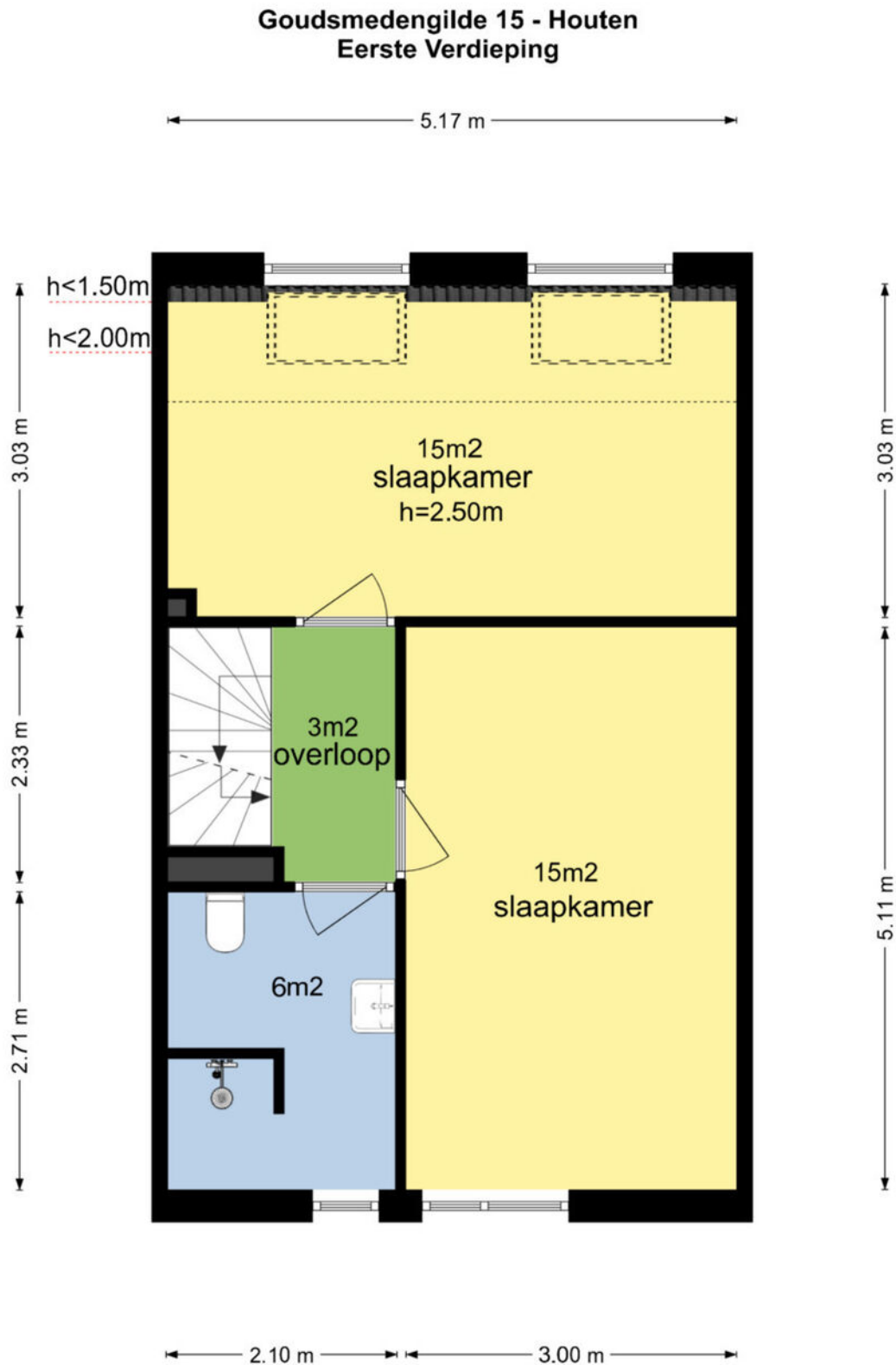
Plattegrond



Plattegrond

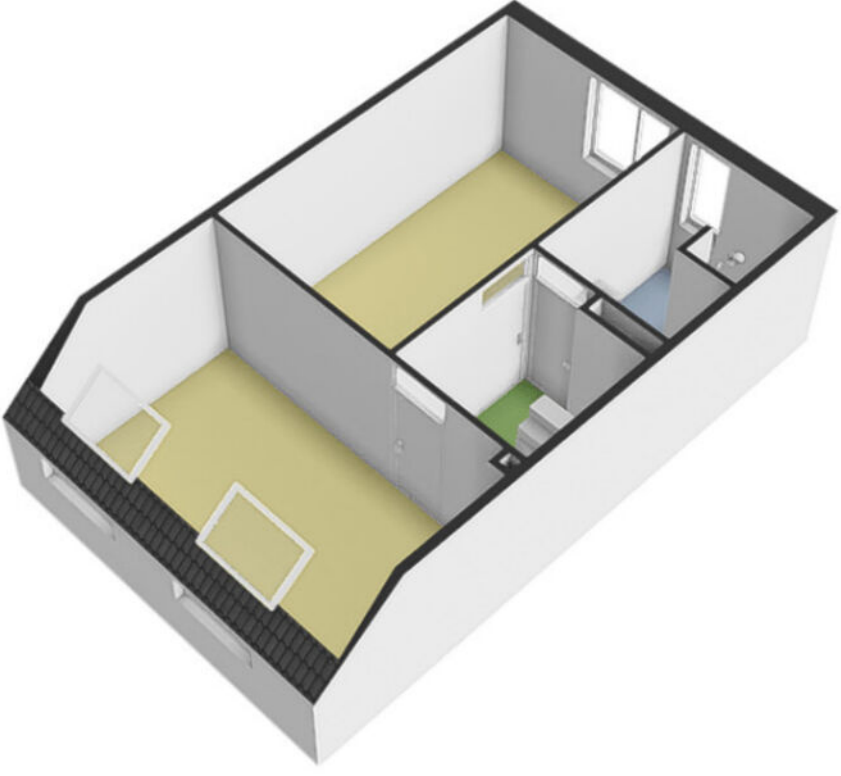


Plattegrond

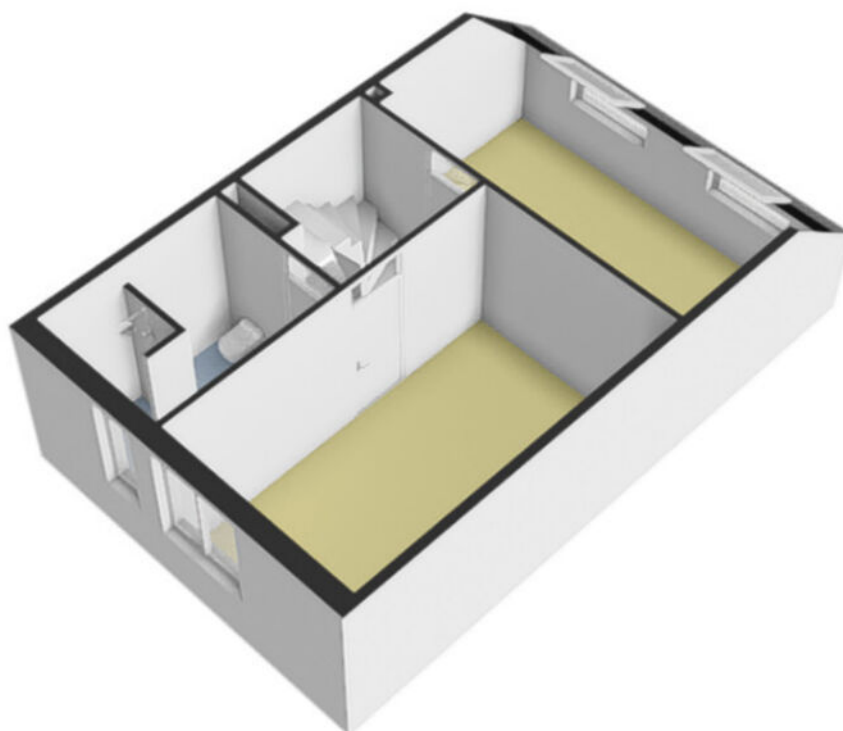


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

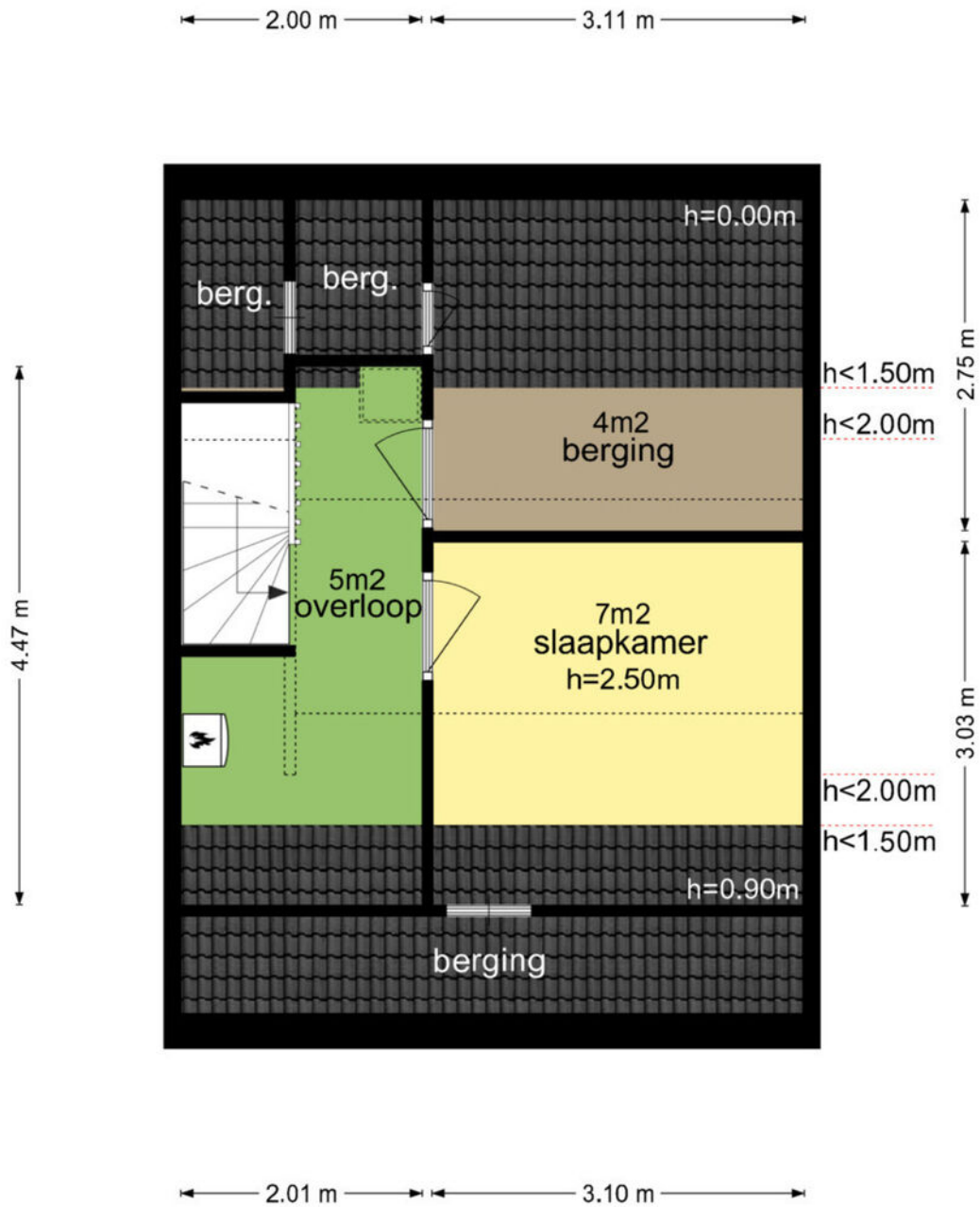


Plattegrond



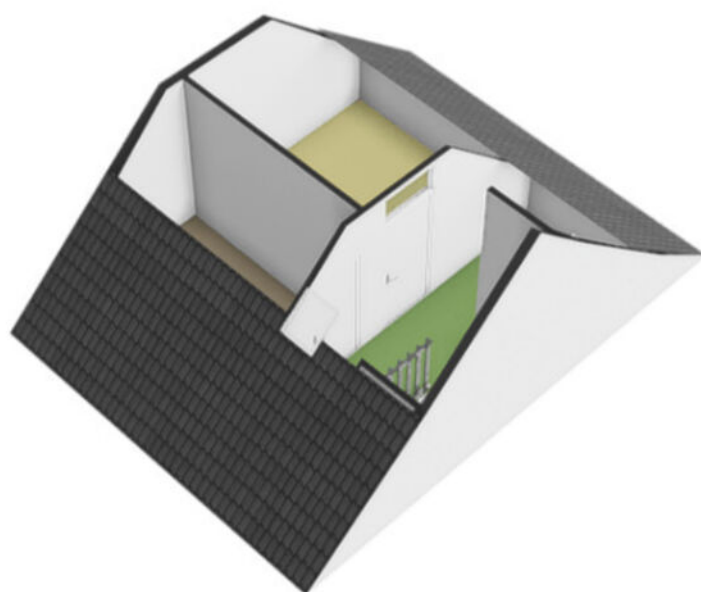
Plattegrond

Goudsmedengilde 15 - Houten Tweede Verdieping

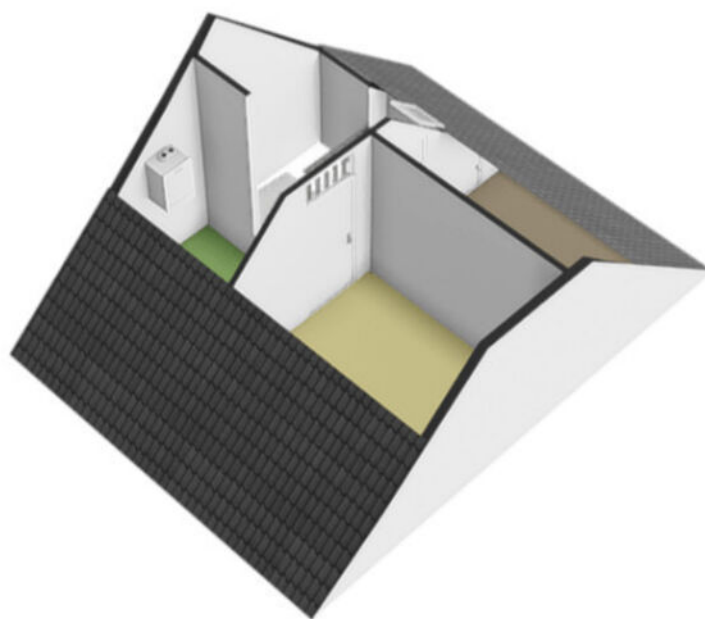


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

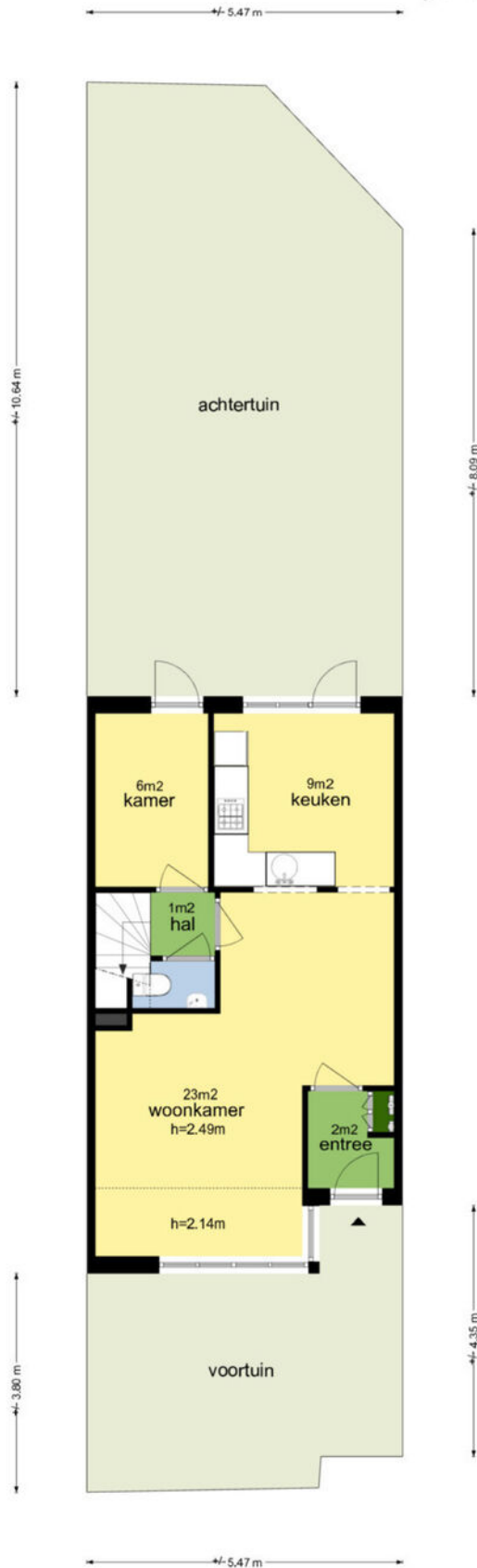


Plattegrond



Plattegrond

Goudsmedengilde 15 - Houten
Perceel

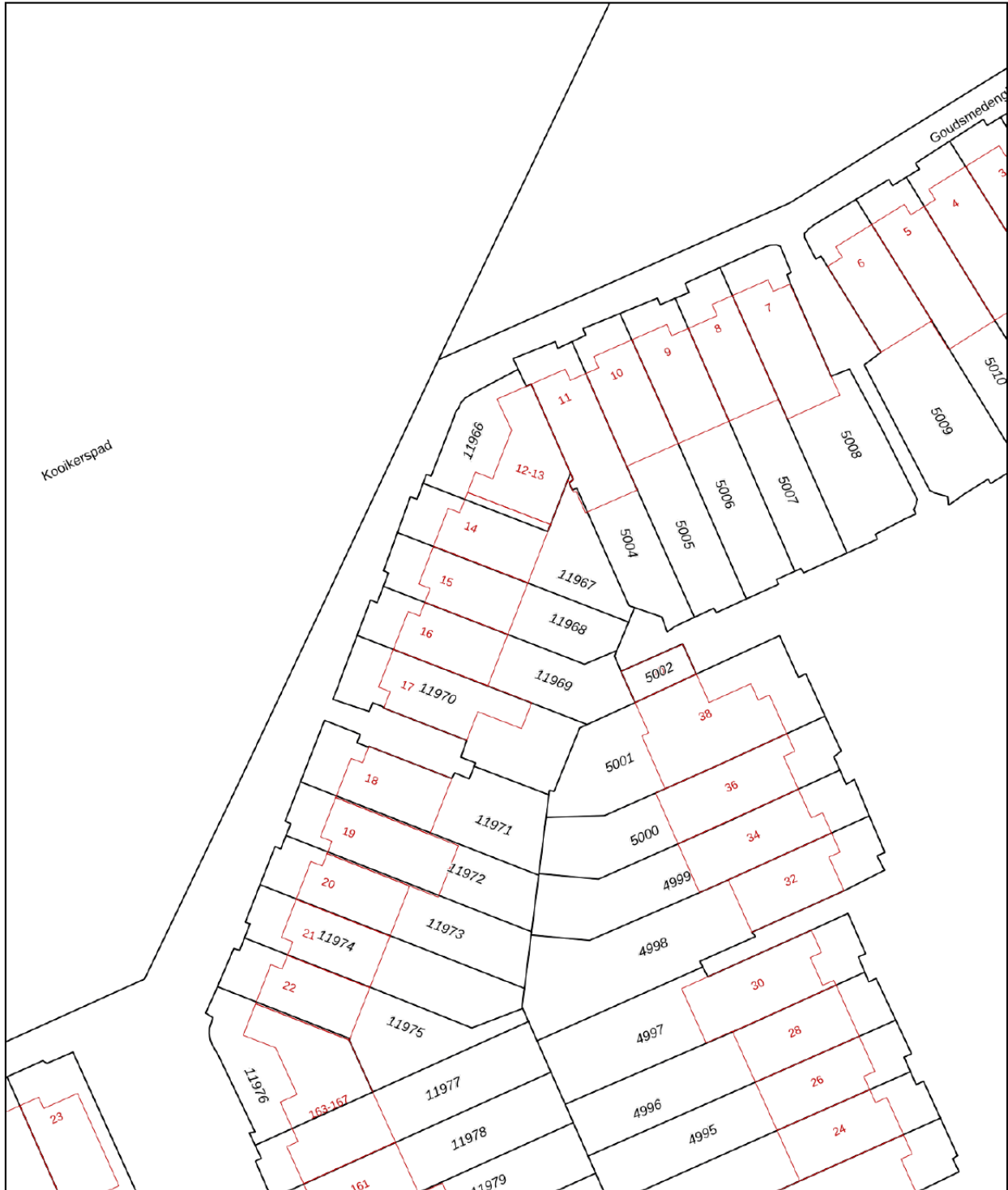



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

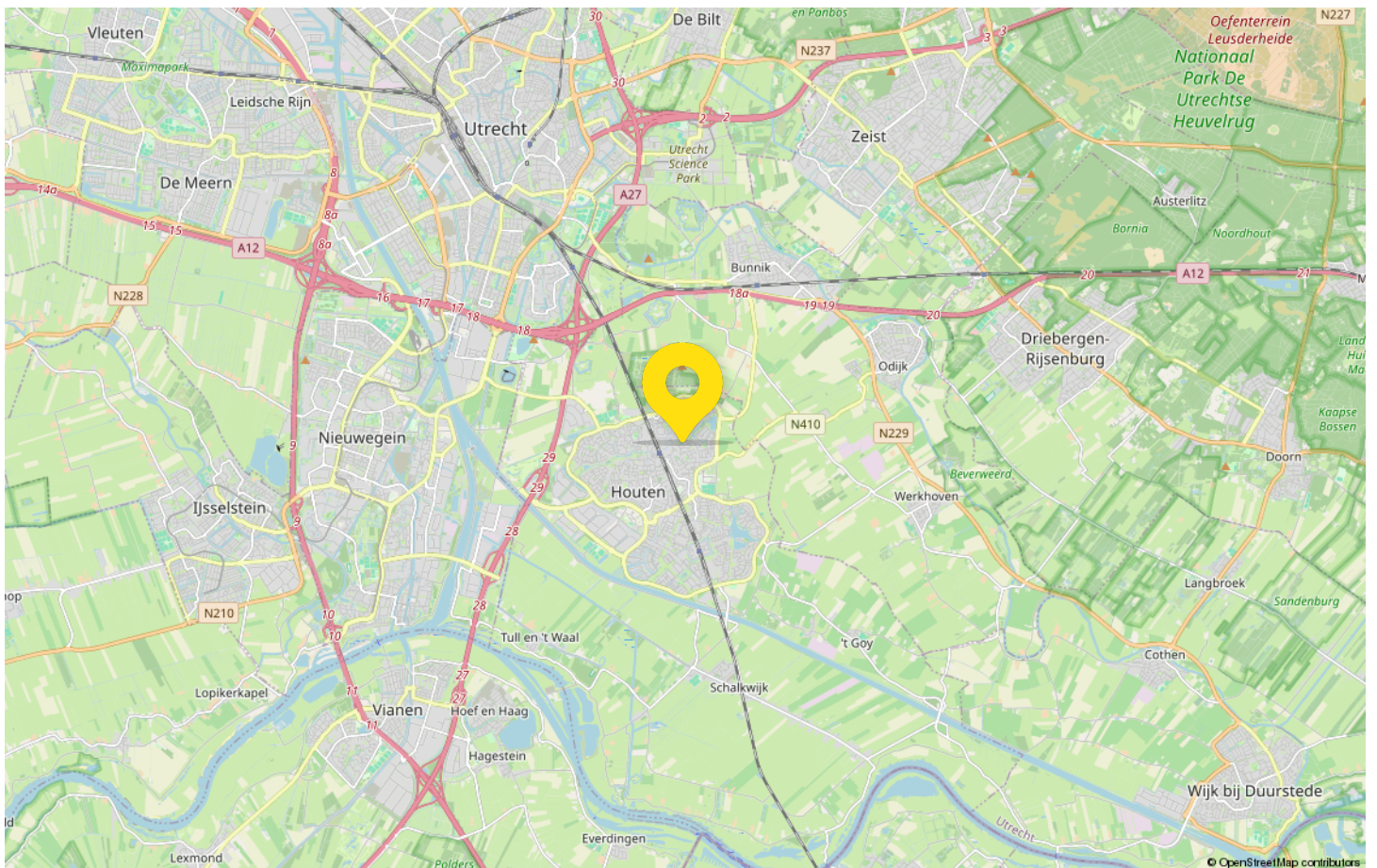
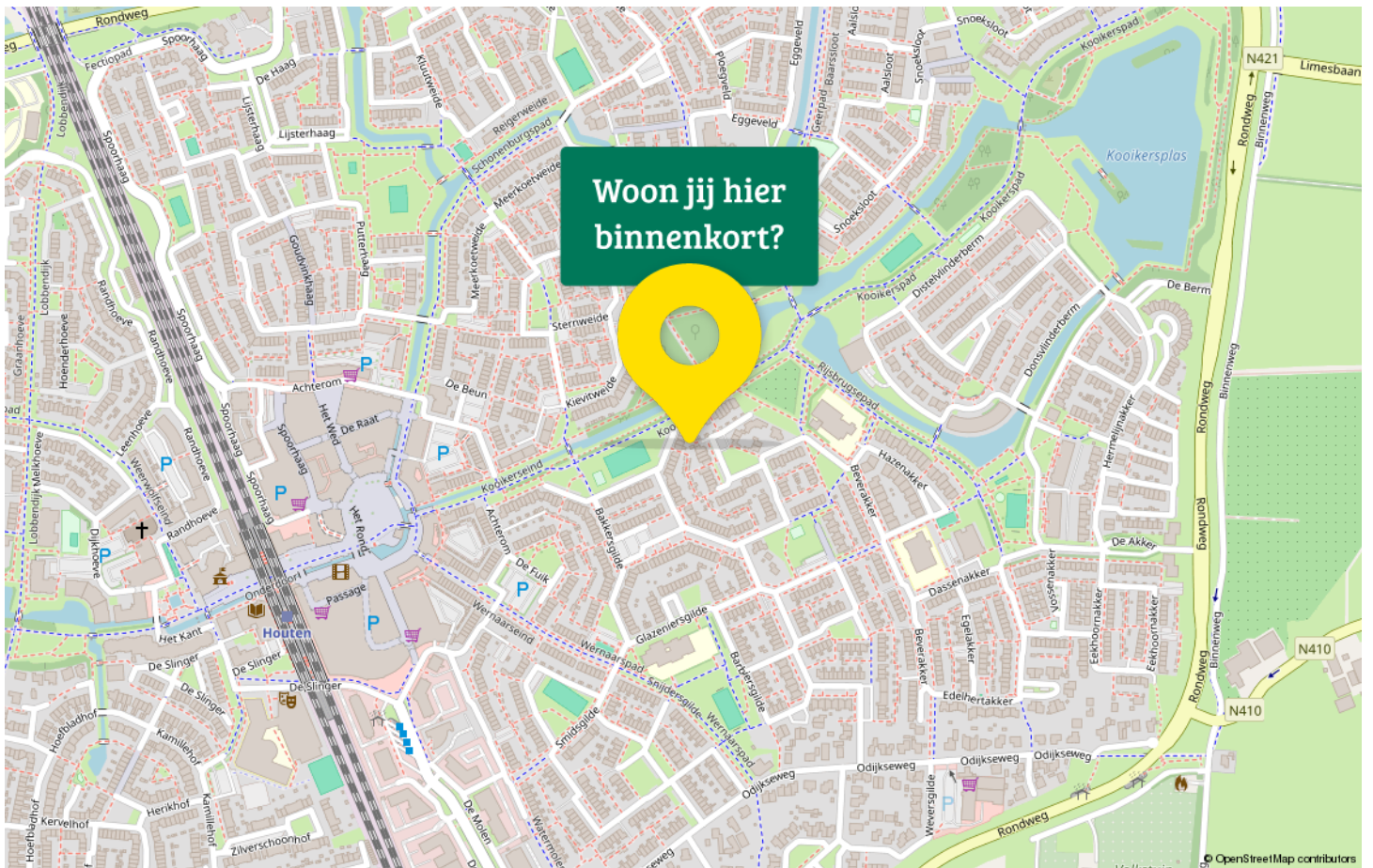
Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudsmedengilde 16



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houten Sectie A Perceel 11968</p> <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.</p>	
--	---	---

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