

Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



Otselaan 34

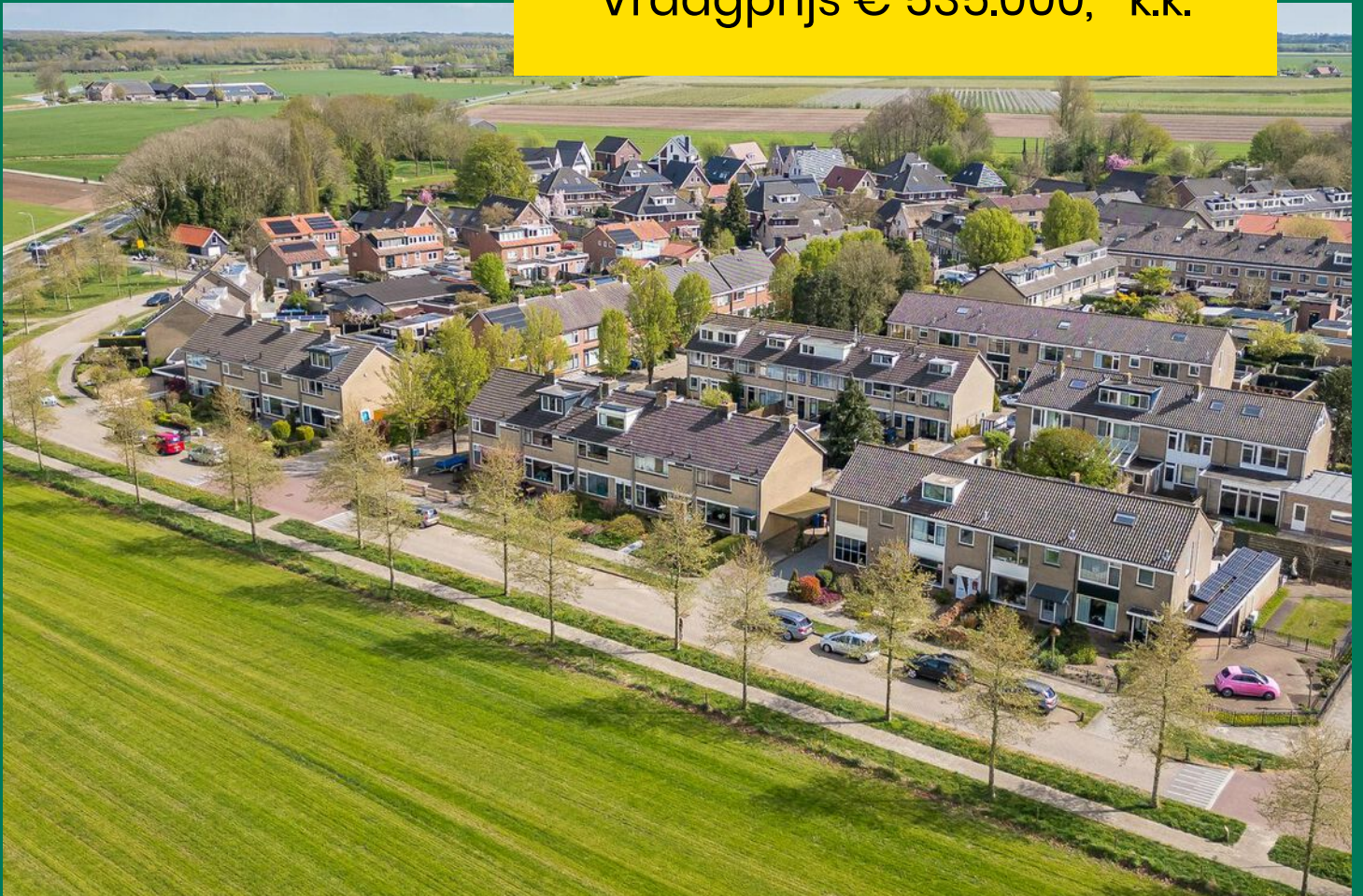
Werkhoven

**Ruime hoekwoning op een leuke
locatie met parkeergelegenheid op
eigen terrein en fraaie ligging aan de
rand van Werkhoven!**

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning aan de Otselaan 34 heeft een verrassende indeling met mogelijkheden! Doordat de voormalige garage vanaf buiten de woning bereikbaar is maar ook vanuit de hal achter de woonkeuken zijn er vele mogelijkheden waar je deze mooie ruimte voor kunt gebruiken. Denk aan een praktijk aan huis, een slaapkamer op de begane grond, hobbyruimte of je eigen kantoor om heerlijk in thuis te werken!

Vraagprijs € 535.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1971

Inhoud	535 m ³
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	253 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	70 m ²

Energie label	D
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

De woning heeft een mooie breedte van 5.88 meter. Dit merk je in de gehele woning; de woonkamer is hierdoor mooi breed maar dit vertaalt zich ook in mooie slaapkamers en een prettige zolder.

Op de begane grond parkeer je je auto op eigen terrein naast het woonhuis onder de overkapping. Beschik je over een elektrische auto dan is het ideaal om thuis op te laden.

De ruime entree/hal met trapopgang en toiletruimte brengt je naar de tuingerichte woonkamer met grote raampartijen. Hier geniet je van mooie lichtinval en heb je vrij uitzicht aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer bereik je de aangebouwde woonkeuken met keukenopstelling en de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de grote, verwarmde, berging die vroeger in gebruik was als garage. Hier is ook de plek voor de wasapparatuur. De besloten tuin is gelegen op het Zuiden en bereik je via de woonkamer, bijkeuken en grote berging.

Op de eerste verdieping zijn drie mooie slaapkamers gesitueerd van 9, 13 en 15 m². Eén slaapkamer beschikt over een vaste kast. Aan de voorzijde van de woning is de badkamer gesitueerd met een ligbad annex douche, tweede toilet, wastafel en designradiator. De badkamer is voorzien van licht tegelwerk en heeft mooie lichtinval.

Nog meer ruimte tref je aan op de tweede verdieping. Hier is een ruime zolderverdieping aanwezig met brede voorzolder waar ook de c.v.-ketel (2016) is gesitueerd. Uiteraard is het mogelijk om de wasapparatuur vanuit de berging hiernaartoe te verplaatsen. De slaapkamer is uitgerust met een dakkapel, radiator en heeft een handige opbergruimte in vaste kast.

Deze ruime woning heeft typische jaren '70 aspecten zoals grote raampartijen, een ruim bemeten perceel en veel ruimte binnenshuis. De woning dient wel gemoderniseerd te worden maar is in de afgelopen jaren nog netjes onderhouden. Zo zijn er deels kunststof kozijnen aanwezig met isolatieglas, zijn de toiletten vrijhangend uitgevoerd en kan de ketel best nog wat jaartjes mee. Ga je met deze woning aan de slag dan woon je straks in een mooie ruime woning die zal zorgen voor nog vele jaren woonplezier!

Rustig en landelijk wonen in Werkhoven

Werkhoven is een sfeervol dorp in de gemeente Bunnik, gelegen aan de Kromme Rijn tussen Utrecht en de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp kent een rijke historie, met o.a. de middeleeuwse Sint Stevenskerk en het nabijgelegen Kasteel Beverweerd. Werkhoven biedt een rustige, landelijke woonomgeving met volop ruimte voor wandelen en fietsen in de natuur. Grotere winkelcentra in plaatsen zoals Houten, Odijk en Bunnik liggen op ongeveer 10 autominuten afstand en zijn goed te bereiken. Autosnelweg A-12 bereik je via de provinciale weg of je maakt gebruik van de busverbinding.

INDELING:

BEGANE GROND: entree/hal van 6 m², trapopgang, kastruimte en toiletruimte met wandcloset en fonteintje, toegang tot ruime L-vormige living.

Aangebouwde woonkeuken (1978) die is voorzien van een vaatwasmachine, oven, gaskookplaat en koelkast. Tussenhal / bijkeuken naar garage / berging met verwarming, tuindeur en opstelplaats wasapparatuur. Deze berging is ca. 15 m² groot.

EERSTE VERDIEPING: overloop van 3 m² met toegang tot drie slaapkamers van 9, 13 en 15 m².

Badkamer met ligbad annex douche, vrijhangend toilet, designradiator en wastafel. Daglicht toegang via vast en een te openen raampje bovenin.

TWEDE VERDIEPING: brede voorzolder met c.v.-ketel (Vaillant 2016), slaapkamer van 15 m² met dakkapel en kastruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- Ruim perceel van 253 m²;
- Aangebouwde woonkeuken en extra bijkeuken;
- Garage c.q. berging uitstekend te gebruiken voor werken, slapen of hobby;
- Woning deels voorzien van kunststof kozijnen;
- Geheel voorzien van isolatieglas;
- C.V.-ketel Vaillant 2016;
- Zonligging zo goed als op het zuiden;
- Grote slaapkamers;
- Zie voor van toepassing zijnde clausules verderop in deze brochure;
- Exact gemeten;
- Voor de indeling bekijk de plattegronden;
- Een mooie indruk van de woning krijg je ook door de video te bekijken.



































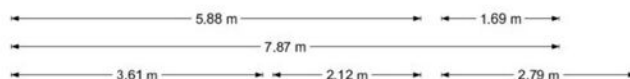
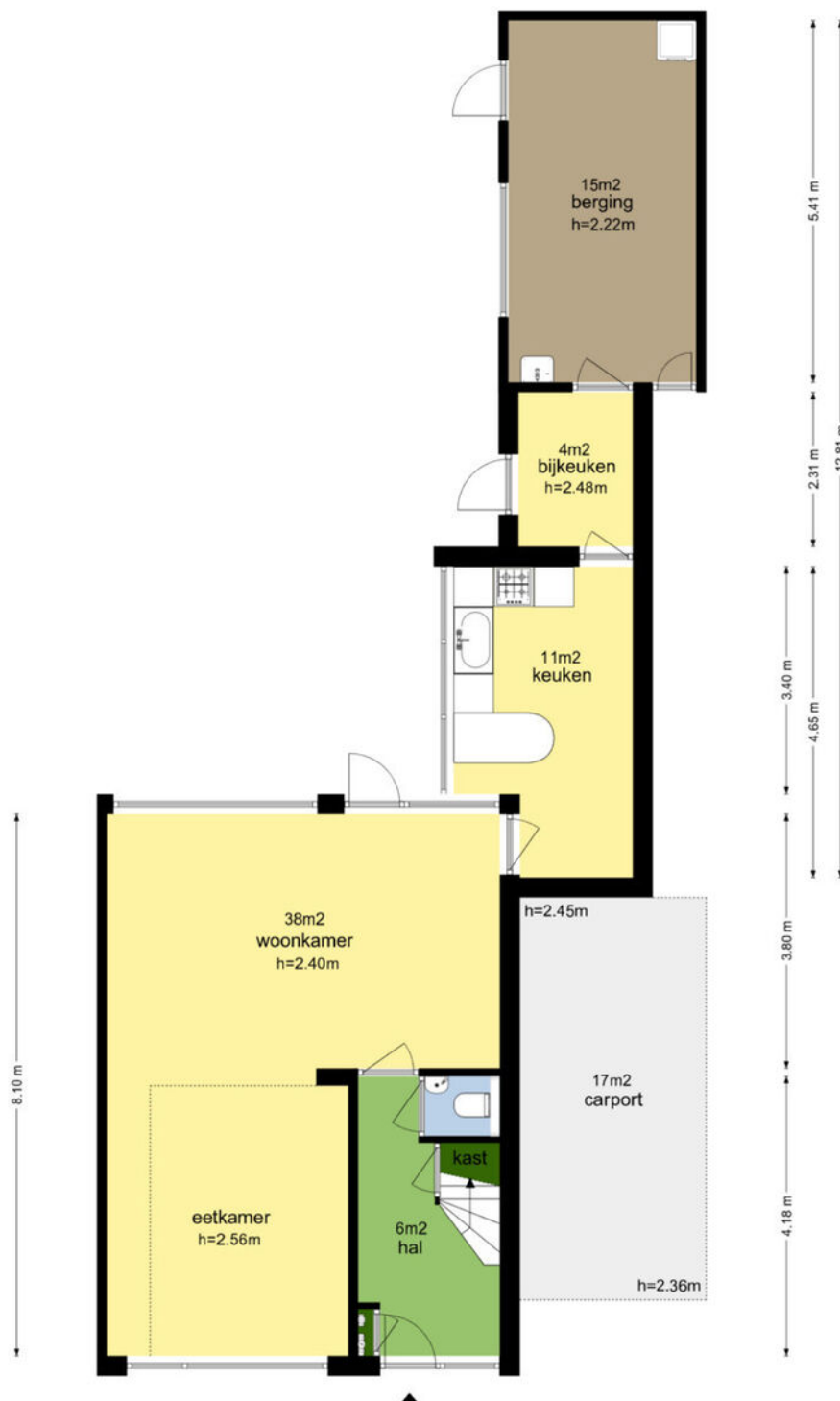
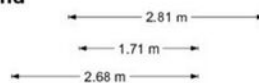


Exact gemeten

volgens branchebrede
meetinstructie

Plattegrond

Otselaan 34 - Werkhoven
Begane Grond



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

Plattegrond

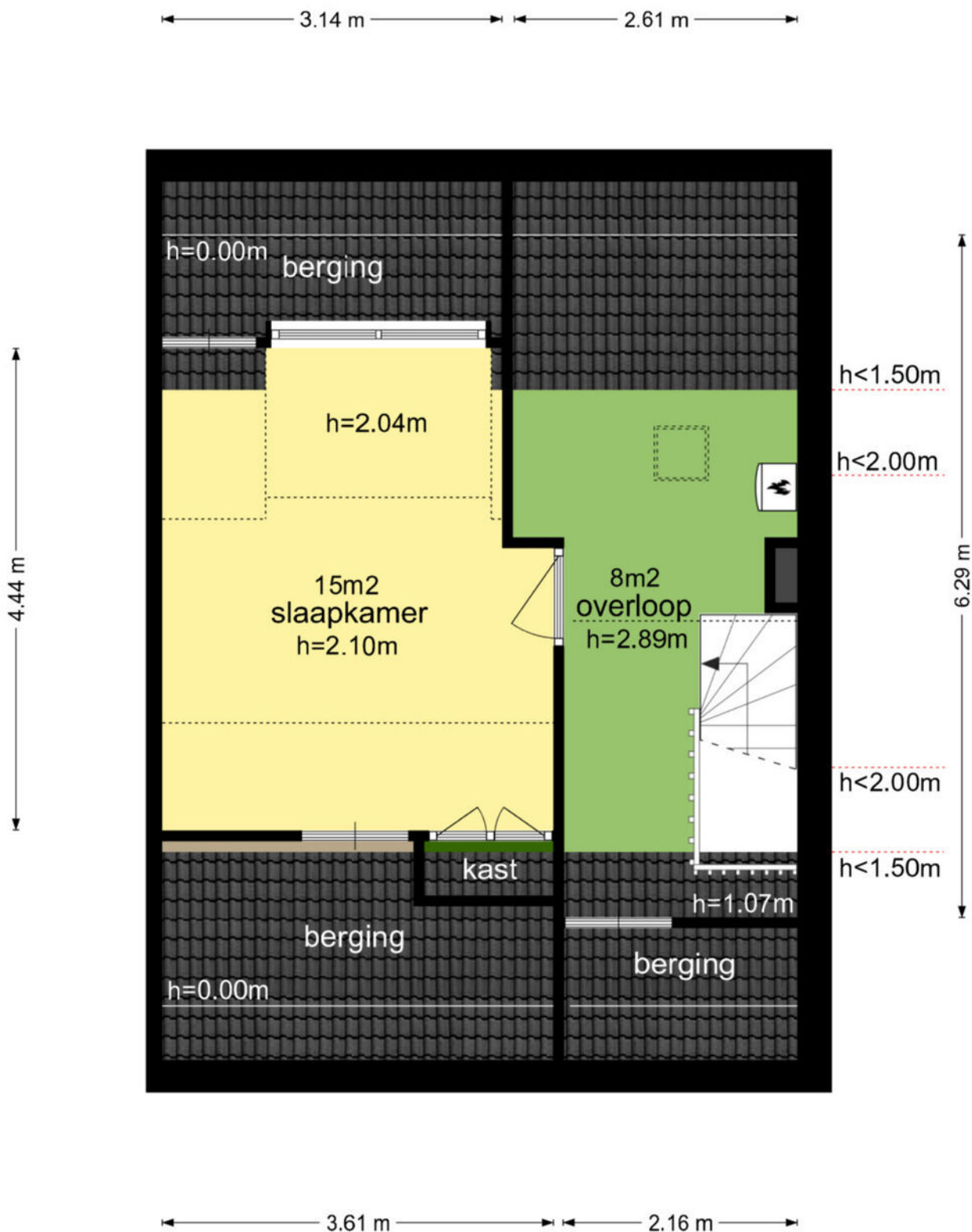
Otselaan 34 - Werkhoven Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Otselaan 34 - Werkhoven 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 perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

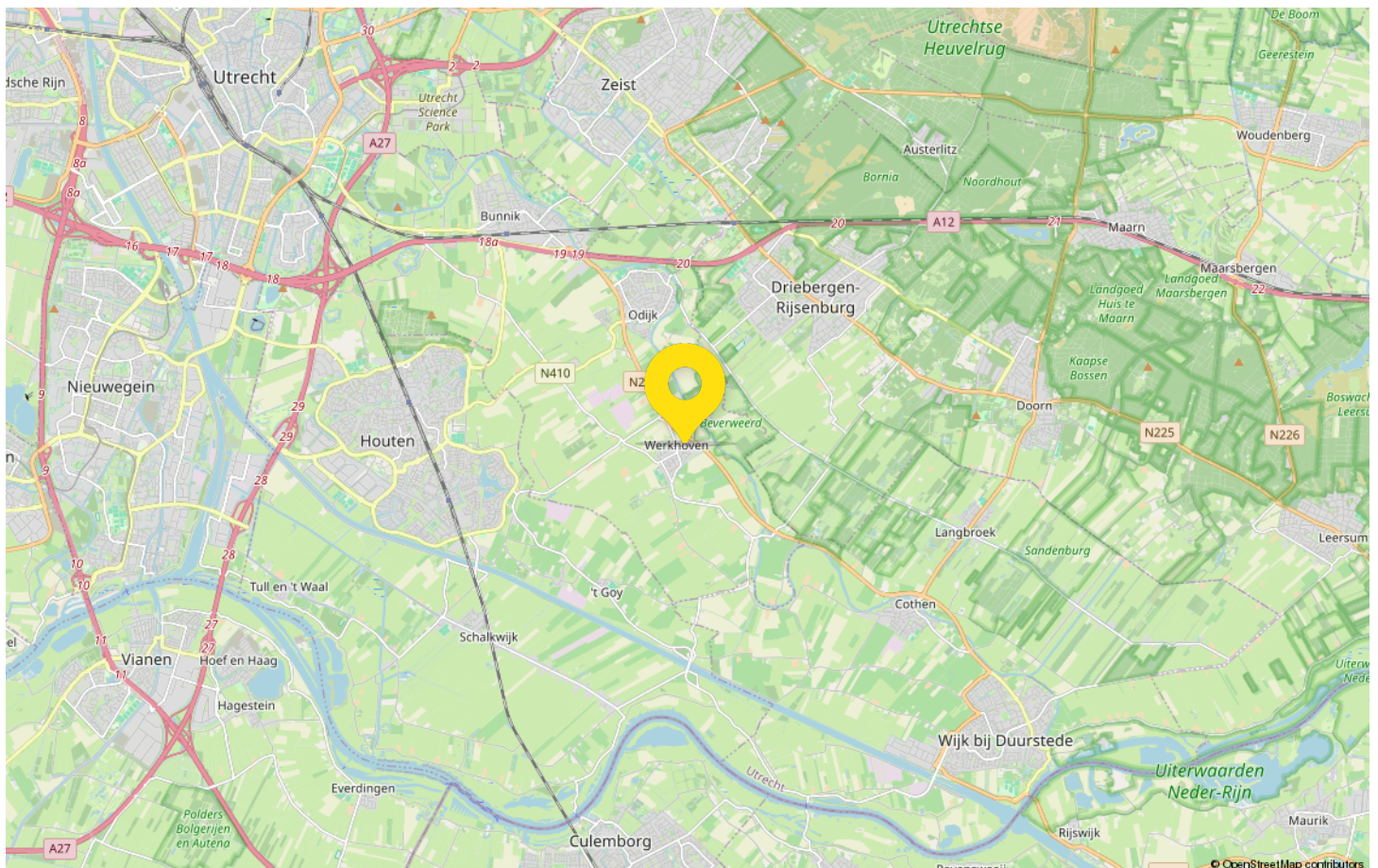
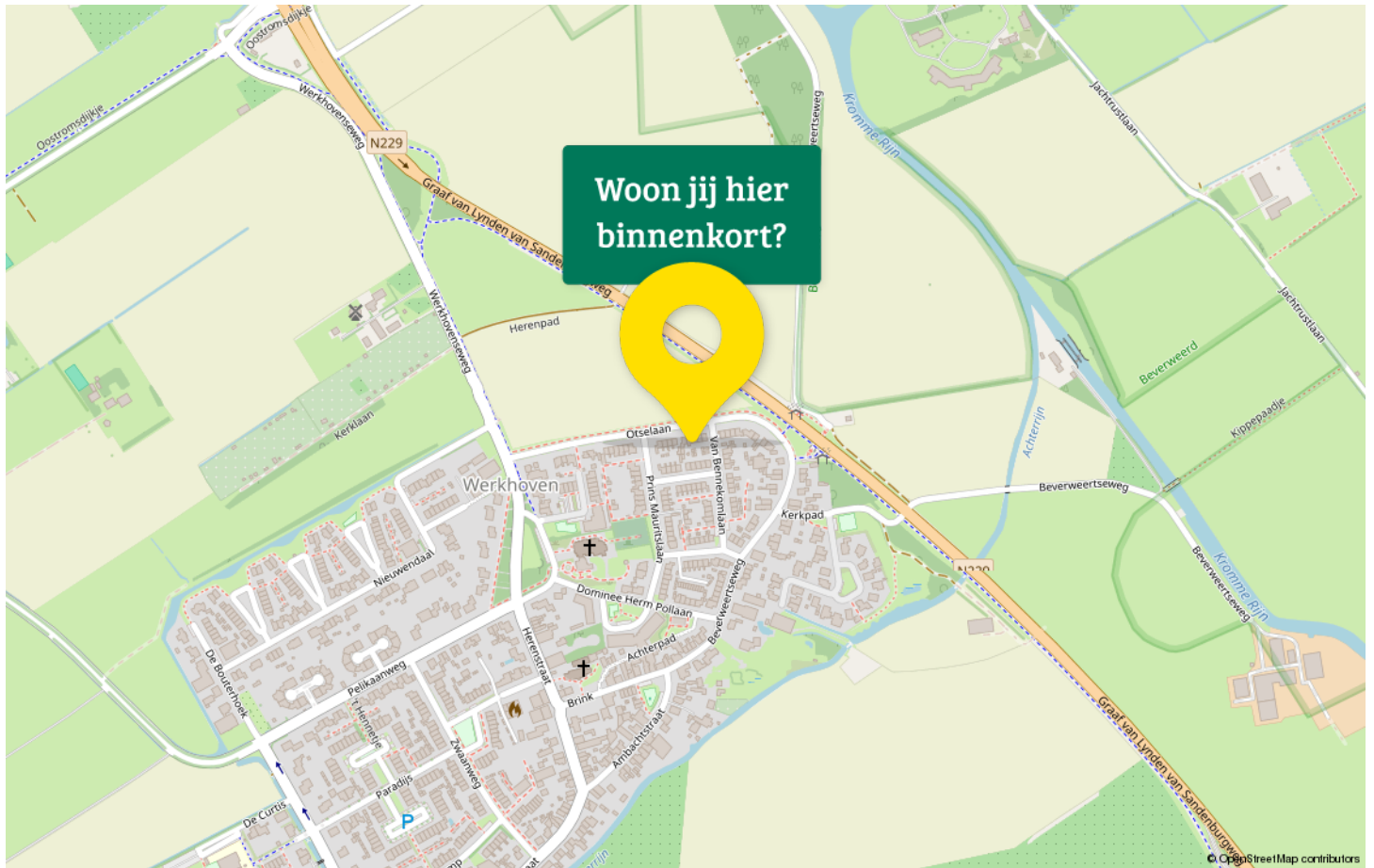
Kadastrale kaart

Uw referentie: OTSELAAN 34 WERKH



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Werkhoven Sectie A Perceel 1279	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025 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.

Een [t]huis gekocht

Hoe nu verder?



Kosten (artikel 2) Eventuele kosten voor doorhaling (geheel of gedeeltelijk) van de hypotheek en eventuele onderzoekskosten zijn voor rekening verkoper. De overige kosten (en eventuele meerkosten) zoals de overdrachtsbelasting, leveringsakte en hypotheekakte zijn voor rekening van koper.

Notariskeuze (artikel 4) Tenzij anders vermeld is de notariskeuze aan de kopende partij.

Waarborgsom / bankgarantie (artikel 5) In de overeenkomst wordt altijd een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de koopsom van koper vereist. Een waarborgsom stel je als koper(s) zelf bij de notaris, een bankgarantie stelt de bank, aan de laatste optie kunnen kosten verbonden zitten. Bespreek met je financieel adviseur welke optie in jouw geval het beste is. Wij rekenen altijd een termijn van 7 weken na mondeling overeenkomen om dit bedrag te stellen. Als er geen ontbindende voorwaarden financiering zijn opgenomen, rekenen wij een termijn van 4 weken (tenzij anders overeengekomen).

Bedenkijd (artikel 16 of 19) Nadat alle partijen de koopovereenkomst getekend hebben, ontvangen en tekenen kopers een afschrift van deze overeenkomst. Vanaf dat moment hebben zij nog **drie dagen wettelijke bedenkijd**, waarin koper alsnog, zonder opgaaf van reden, van de koop kan afzien. Eveneens kan het voorlopig koopcontract nog ontbonden worden op basis van de ontbindende voorwaarden die erin vermeld staan. Dit kan uiterlijk tot de datum die daarvoor genoteerd staat in de koopovereenkomst.

Aanvullende artikelen

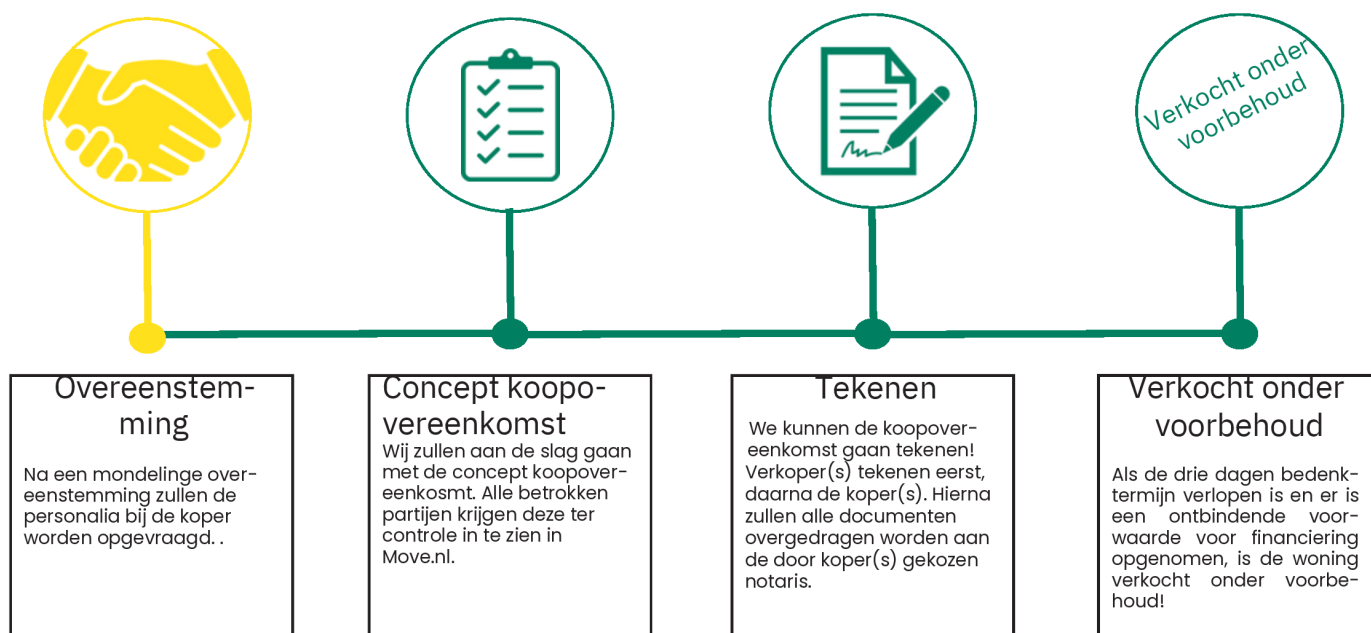
Ontbindende voorwaarden (artikel 15.1.a. of 18.1.a.) Indien er een voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering is overeengekomen, rekenen wij een termijn van 6 weken vanaf mondelinge overeenstemming, tenzij anders overeengekomen. Binnen deze termijn kan koper op grond van deze voorwaarden de koop ontbinden.

Bouwkundige keuring (artikel 15.1.c. of 18.1.c.) Koper kan, indien gewenst een bouwkundige keuring van het gekochte onroerend goed laten uitvoeren.

Asbestclausule (artikel 6.4.3.1) Indien de woning ouder is dan 1994 kunnen in de woning asbesthoudende materialen en/of stoffen verwerkt zijn en dus mogelijk nog aanwezig zijn, zonder dat de huidige verkoper hiervan op de hoogte is. De wet schrijft voor, indien je asbest wenst te verwijderen, je maatregelen en voorzieningen hiervoor dient te treffen.

Ouderdomsclausule (artikel 20+) Indien de woning ouder is dan 1990 betekent dit dat de bouwkwaliteit aanzienlijk lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Niet bewonings-clausule (artikel 20+) Indien de verkopende partij zelf nooit in de woning heeft gewoond, omdat de woning bijvoorbeeld uit een erfenis is verkregen, of verkoper de woning altijd verhuurd heeft, wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst.



Registratie koopovereenkomst

Artikel 13 bij een eengezinswoning Artikel 16 bij een appartement De keuze voor voor de registratie van de koopovereenkomst in het kadaster is aan de koper. Deze registratie in het kadaster is niet te verwarren met het inschrijven van de akte van levering, welke getekend wordt tijdens de dag van de overdracht bij de notaris. Een akte van levering wordt altijd in het kadaster ingeschreven, een koopovereenkomst niet. Deze keuze is dus aan koper. Het inschrijven van een koopovereenkomst is niet verplicht, maar in bepaalde gevallen kan het wel aan te raden zijn. Mocht je te maken hebben met een onbetrouwbare of niet financieel gezonde verkoper is het goed de koopovereenkomst door de notaris in te laten schrijven in het kadaster. Deze kosten voor het inschrijven zijn voor de kopende partij en liggen rond de € 260,- (vraag deze kosten op bij je notaris). Wat is het voordeel van inschrijven van een koopovereenkomst? Het inschrijven van een koopakte geeft als voordeel dat je tegen verschillende gebeurtenissen als koper beschermd wordt:

Beslag Een van deze gebeurtenissen is onder andere beslaglegging. Indien er beslag op het huis wordt gelegd voordat er is geleverd doormiddel van een notariële akte en de koopovereenkomst is wel ingeschreven, dan kan het beslag niet aan de koper tegen geworpen worden. Als er een beslag op het huis ligt zonder dat de koopovereenkomst is ingeschreven of het beslag eerder wordt opgelegd dan de koopovereenkomst is ingeschreven, kan nog steeds het huis geleverd worden. Het probleem is wel dat het beslag op het huis blijft rusten, iets waar een koper niet blij mee moet zijn. Een notaris zal over het algemeen ook weigeren om mee te werken aan het transport ingeval er nog een beslag op het huis rust. Voor de levering zal de notaris proberen het beslag op te laten heffen door met de schuldeiser een oplossing te vinden doormiddel van een zekerheidsstelling.

Verkoop aan derde Het kan zomaar gebeuren dat de verkoper van een derde partij een hoger bod krijgt voor zijn of haar huis. Zolang het huis niet is geleverd doormiddel van een notariële akte kan de verkoper het huis gewoon aan een derde partij overdragen, ondanks de getekende koopovereenkomst. Indien de koopovereenkomst is ingeschreven sta je als koper vrij sterk. In de literatuur zijn de meningen verdeeld over de levering aan de oorspronkelijke koper. De heersende leer is wel dat de derde die het huis geleverd heeft gekregen aan de eerste koper moet leveren. De verkoper zal de schade van de derde moeten vergoeden.

Overige gevallen Naast beslag en verkoop aan een derde beschermt een inschrijving van een koopakte de koper ook tegen de volgende gebeurtenissen: * Een faillissement of conservatoir beslag, waarvan het proces-verbaal na de inschrijving van de koop is ingeschreven; * Een faillissement of surseance van betaling van de verkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven; * Een na de inschrijving van de koop tot stand gekomen verhuring of verpachting; * Een na de inschrijving van de koop ingeschreven beding als bedoeld in artikel 252 van boek 6 BW.

Werking inschrijving koopovereenkomst De koopaovereenkomst kan pas geregistreerd worden in het kadaster nadat de wettelijke drie dagen bedenktijd verlopen is. De inschrijving van de koopovereenkomst verliest met terugwerkende kracht zijn werking indien het onroerend goed niet binnen 6 maanden na inschrijving aan koper is geleverd. Nadat de inschrijving haar werking heeft verloren, kan gedurende de volgende 6 maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde onroerend goed niet weer een koop worden ingeschreven.



REINERIE
GARANTIEMAKELAARS

Onderdoor 11
3995DW Houten
030 - 6340501
houten@reinerie.nl

Van een Garantiemakelaar
mag je meer verwachten.



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