

# Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



**Zilvermos 37**

Houten

Ruimtelijk ingedeeld drie kamer  
appartement met zonnig balkon op het  
zuiden, 2 slaapkamers en een riante  
woonkamer!



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!

Ben jij op zoek naar een comfortabel appartement met een gunstig op de zon gesitueerd balkon en weids uitzicht? Bezoek dan dit ruim ingedeelde appartement met riante woonkamer, twee mooie slaapkamers en leuke ligging! Dit verzorgde appartement is geschikt voor zowel jong als oud! In deze brochure tref je de foto's aan maar ook de impressies hoe het er uit ziet als het gemeubileerd zou zijn. Wij hopen je hiermee een goede indruk te geven hoe jouw [t]huis er straks uit kan zien!

Vraagprijs € 395.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Galerijflat        |
| <b>Type woning</b>        | Appartement        |
| <b>Bouwjaar</b>           | 2001               |
| <b>Inhoud</b>             | 246 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 82 m <sup>2</sup>  |
| <b>Energie label</b>      | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 3                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Servicekosten</b>      | € 154,20 per maand |
| <b>VvE</b>                | Actief en gezond!  |



# Omschrijving van de woning

Dit zonnige en praktisch ingedeelde DRIE KAMER APPARTEMENT, aan de rand van woonwijk Het Mos, heeft niet alleen een uitstekende zonligging maar biedt u ook een mooie indeling binnenshuis! Wij leggen je graag uit waarom!

Je bereikt het appartement op de begane grond via de ruime hal waar zich de lift en de trapopgang bevinden. Het appartement bevindt zich direct op de eerste verdieping. Via de ruime gang met garderobe bereik je de twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is uitgerust met een grote vaste kastenwand! De lichtbetegelde badkamer beschikt over een douchecabine, wastafel en een radiator. Tevens tref je op de gang de toiletruimte aan met w.c. en fonteintje en de bergruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur, c.v.-ketel en de warmte - terug - win - installatie (WTW).

De woonkamer bevindt zich over de gehele breedte van het appartement, zo zijn er diverse mogelijkheden om je woonkamer in te delen. Het balkon heeft vrij uitzicht met vele uren zon! Met deze zonligging is de aanwezige zonwering dan ook geen overbodige luxe. Naast de woonkamer bevindt zich de in een hoek opgestelde keuken, deze is uitgerust met een gaskookplaat, oven, afzuigschouw, koel- en vriescombinatie, opbergruimte en spoelbak. Bijzonder is dat dit appartement geheel beschikt over vloerverwarming. Ook vloerkoeling behoort tot de mogelijkheden.

Het appartement is netjes afgewerkt met onder andere een parketvloer, vloerbedekking in de slaapkamers en vitrages met (over-) gordijnen.

De bergingen van deze appartementen bevinden zich op de begane grond. Deze bereik je via de buitenzijde en hebben een eigen ingang. De berging is 1.58m breed en 3.47m diep (circa 5.50 m<sup>2</sup>); voorzien van elektra.

Kortom, een leuk appartement die je in de zoektocht naar je nieuwe [t]huis zeker niet mag overslaan! Het complex is gesitueerd aan de rand van de vriendelijke wijk Het Mos nabij recreatieplas De Rietplas, heeft een gunstige ligging nabij winkelcentrum en NS-station Castellum, meerdere uitvalswegen, openbaar vervoer en basisscholen. Binnen enkele minuten fietsen kun je genieten van de vrije natuur!

## INDELING:

BEGANE GROND: Centrale afgesloten entree met brievenbussen, videofoon / beltableau, trapopgang en lift. De berging is bereikbaar via de buitenzijde van het complex.

APPARTEMENT EERSTE VERDIEPING: Entree/hal met ruime gang, garderobe en meterkast. Aan de rechterzijde bereik je middels de speelse tussenhall de 2 slaapkamers (circa 7 en 12 m<sup>2</sup>) en de volledig betegelde badkamer met douche, designradiator en vaste wastafel in meubel. In de hal bevindt zich tevens de volledig betegelde toiletruimte met closet en fonteintje. Stookruimte/berging met opstelplaats voor wasmachine en droger.

Toegang tot de ruime woonkamer met balkon en lichte L-vormige keuken die is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, spoelbak, koel- en vriescombinatie, oven en kastruimte.

Het appartement is hoofdzakelijk voorzien van een houten parketvloer; in de slaapkamers ligt vloerbedekking.

Het balkon is vanuit de woonkamer bereikbaar waar je heerlijk kunt genieten van zon en uitzicht. Raamkozijn woonkamer is uitgerust met elektrisch bedienbare zonwering aan de buitenzijde!



#### BIJZONDERHEDEN:

- Het gehele appartement beschikt over vloerverwarming;
- Vloerkoeling behoort tot de mogelijkheden;
- Comfortabele indeling, geschikt voor zowel jong als oud;
- Voorzien van glasvezel en kabel;
- Geheel geïsoleerd;
- De servicekosten bedragen € 154,20 per maand;
- Gezonde en actieve VVE;
- Appartement zowel via trap als lift bereikbaar;
- In de koopovereenkomst wordt een 'door verkoper niet zelf bewoond clause' opgenomen;
- Notaris keuze verkoper: Westvaer te Utrecht;
- Aangezien verkoop een nalatenschap betreft is er geen vragenlijst beschikbaar;
- Berging op begane grond voorzien van elektra in de onderbouw (circa 5.50m<sup>2</sup>);
- Energielabel A;
- Bekijk de Artist Impressions om een gemeubileerde indruk te krijgen.





































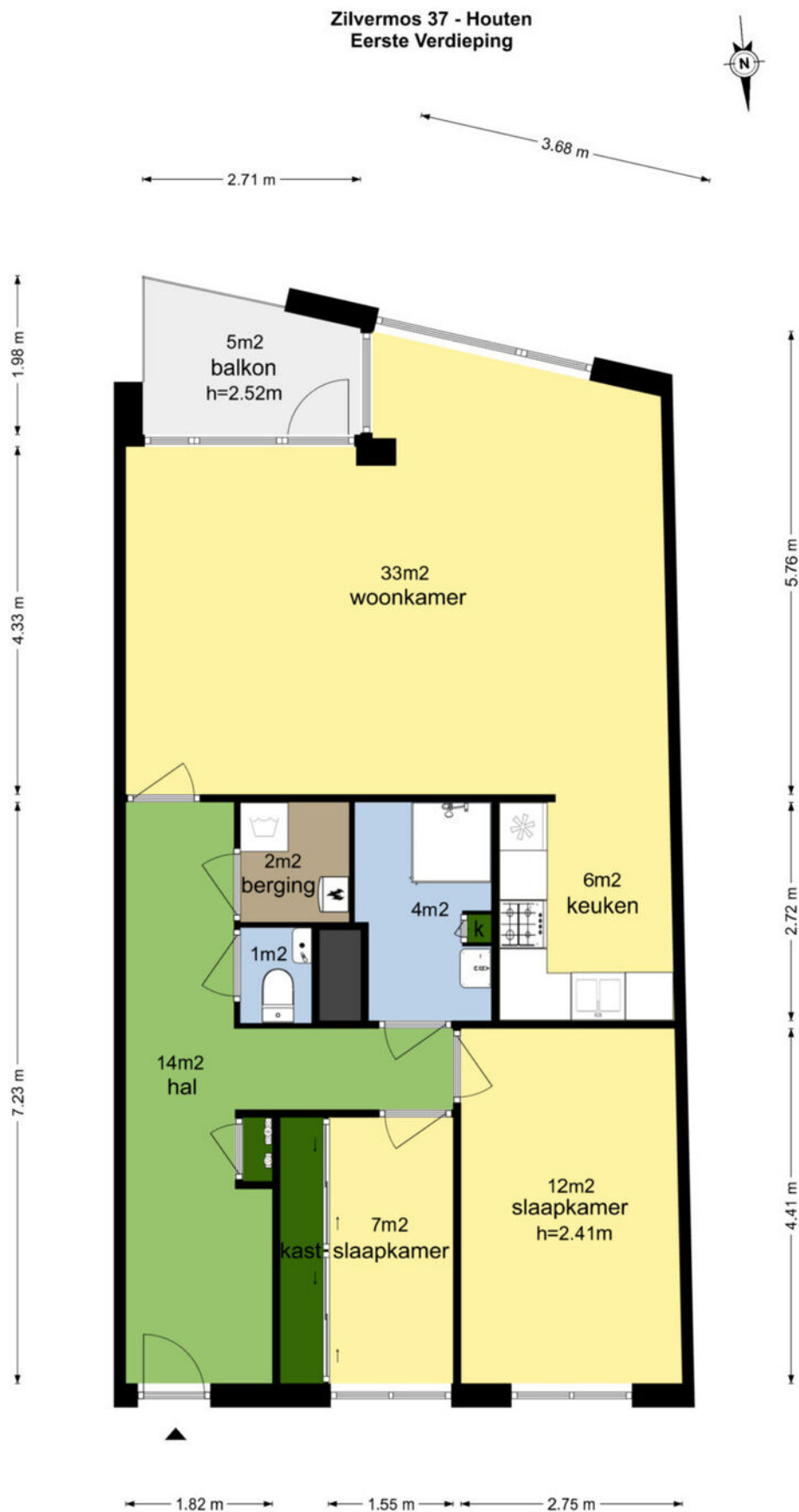








# Plattegrond

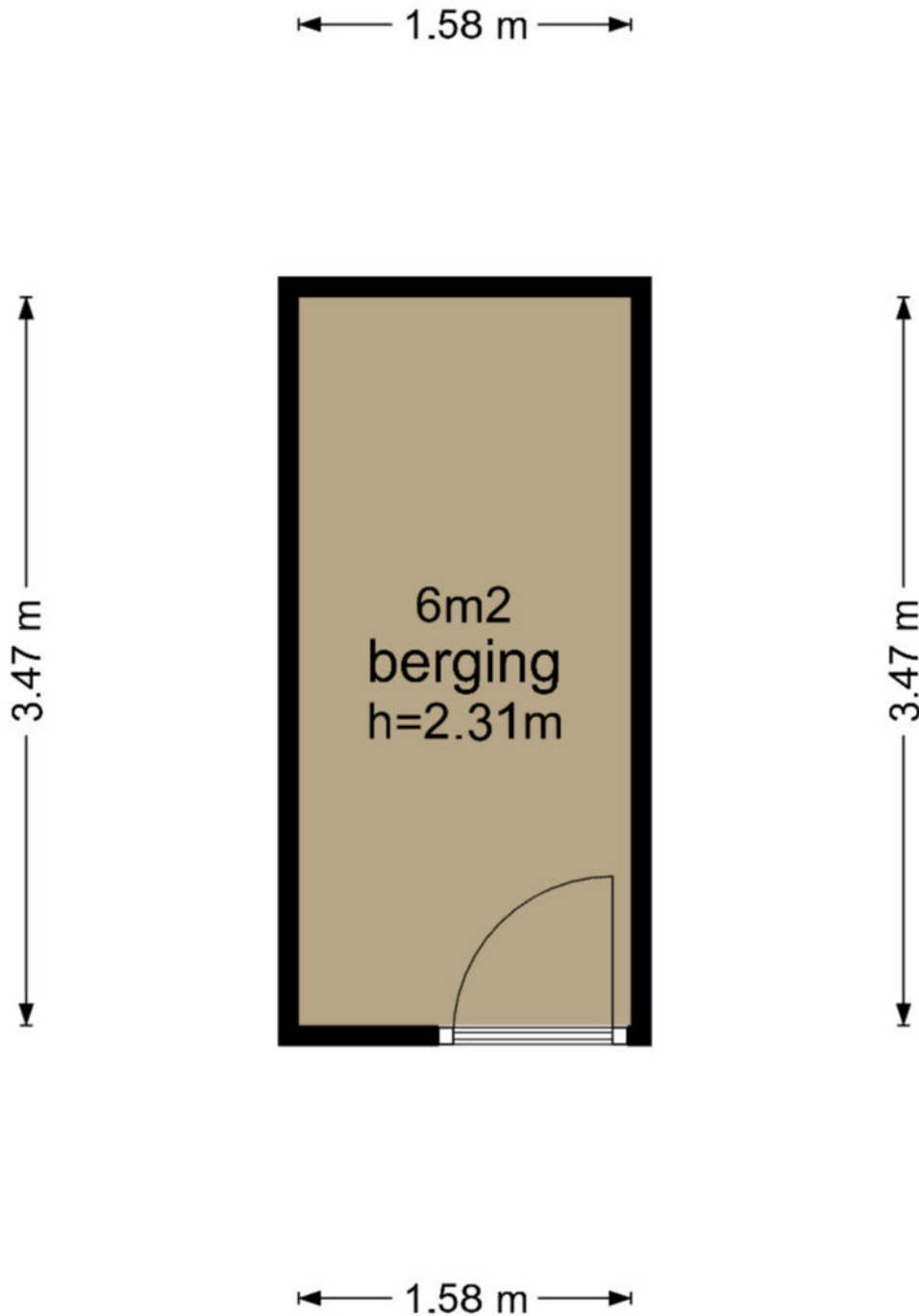


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Zilvermos 37 - Houten Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zilvermos 37



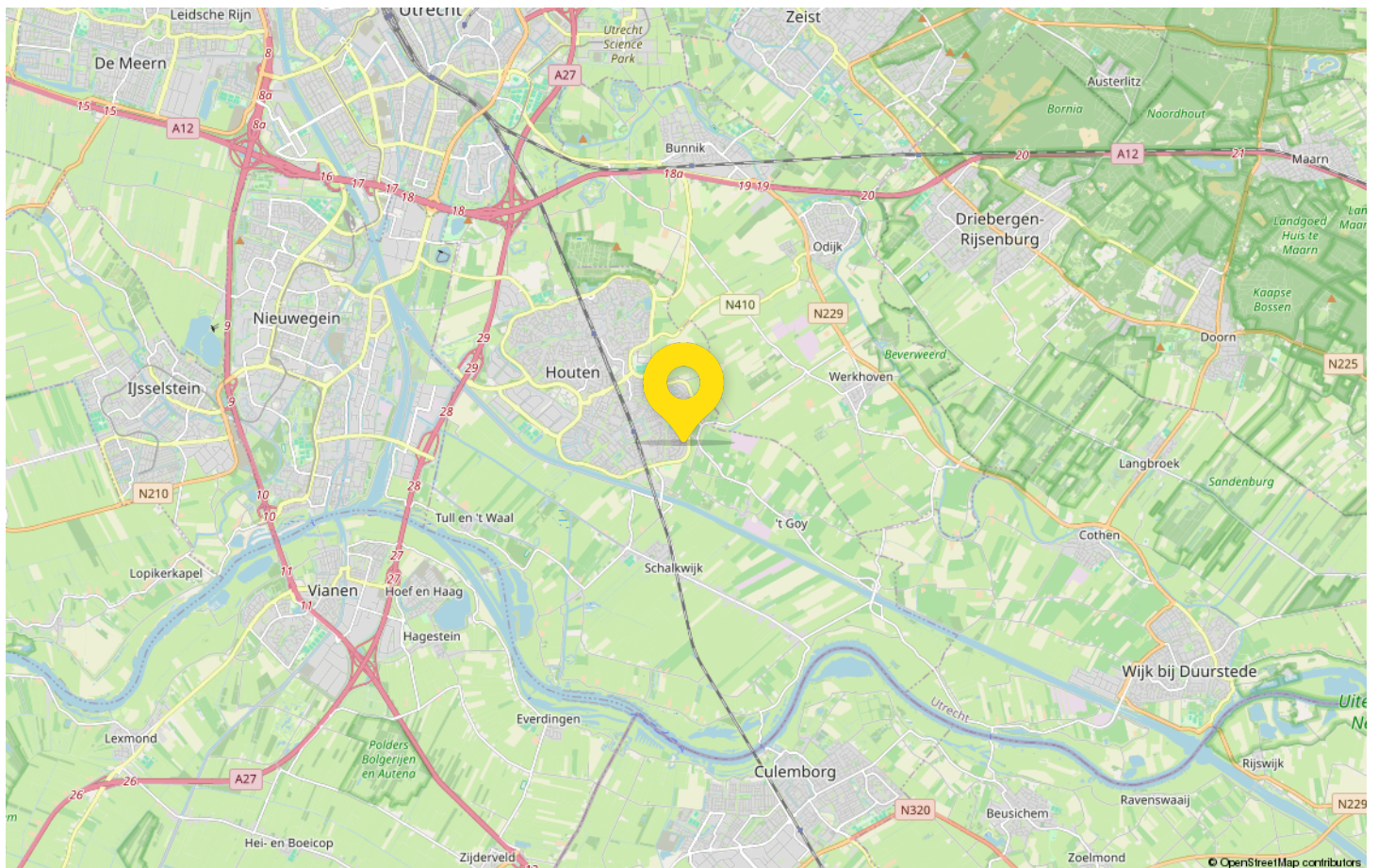
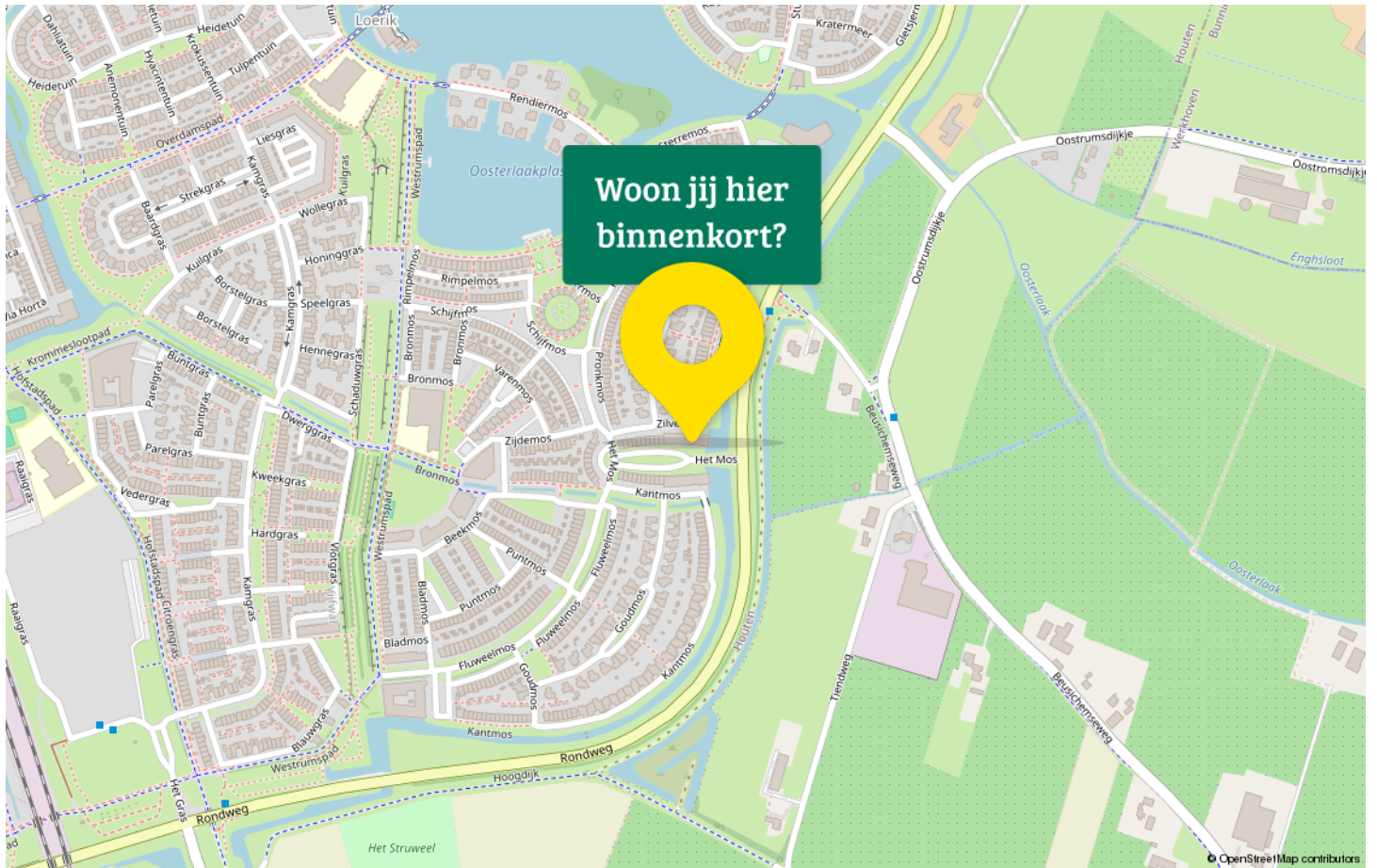
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Houten |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie B                   |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens | Perceel 810                |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                            |                                                                                       |



## **Zaken die achterblijven bij verkoop van het appartement Zilvermos 37 Houten**

- zonnescerm met bijbehorend bediening en bedrading
- lamp op balkon
- vitrage en gordijnen woonkamer
- vitrage en gordijnen slaapkamers
- overgordijnen slaapkamers
- gordijn hal voordeur
- vloeren hout, tegels keuken/badkamer/w.c.
- beugels badkamer + w.c. + w.c.-rol houder
- plankjes in w.c. + w.c. rolhouder
- lekbak wasmachine
- planken muur c.v.-ruimte ; plankjes meterkast
- planken in berging
- kast slaapkamer
- vloerbedekking voordeur (mat)
- vloerbedekking in beide slaapkamers
- deurbel

# 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)