

# Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?



## Glazeniersgilde 13

Houten

Leuke eengezinswoning met  
mogelijkheden op geliefde locatie nabij  
winkelcentrum Het Rond!



Reinerie Garantimakelaars

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!

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 € 435.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1982
<b>Inhoud</b>	340 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	82 m <sup>2</sup> (zolder niet meegerekend)
<b>Perceeloppervlakte</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2





# Omschrijving van de woning

De woning heeft op de begane grond een woonkamer die mooi uitkijkt op de openbare groenvoorzieningen, een keukenopstelling en een tussenhal. Deze tussenhal biedt toegang tot de 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 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 keurig en voorzien van een douche, wastafel, radiator, opstelling wasapparatuur en raampartij. De vaste trap op de overloop brengt je naar de tweede verdieping met opstelplaats voor c.v.-installatie, mechanische ventilatiebox en mogelijk te realiseren plek voor je wasapparatuur. Het realiseren van een slaapkamer en/of plaatsen van een dakkapel behoort hier tot de mogelijkheden. Hierdoor wordt ook het woonoppervlak groter aangezien de tweede verdieping dan mag worden meegerekend in het woonoppervlak, nu valt deze onder overig inpandige ruimte. Echt een woning met mogelijkheden!

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 fraai uitzicht. Brede doorloop naar eenvoudige keuken aan de achterzijde met tuindeur naar achtertuin. 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 woning te betrekken.

**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 keurig betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafel, 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 en de mechanische ventilatiebox.

## 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:

- mooie en rustige ligging aan groenvoorziening;
- ruime parkeermogelijkheden;
- 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;
- totaal aantal meters inclusief zolder:  $81.70 + 13.60 = 95.30$  m<sup>2</sup>
- bekijk de plattegronden voor de indeling;
- aangezien het een ex-huurwoning betreft zijn er geen lijst van zaken en vragenlijst aanwezig;
- inpandige berging kan ook als werkkamer gebruikt worden;
- projectnotaris Het Notarieel te Nieuwegein.

In het NVM model koopcontract zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

#### Artikel Bouwtechnische keuring

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren. Koper heeft aangegeven hier wel/geen gebruik van te willen maken.

#### Artikel Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

#### artikel Zelfbewoning.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

#### artikel Schilderwerk.

Koper verplicht zich om bij het schilderwerk aan de buitenkant, het huidige kleurenschema voor een periode

van vijf jaar na de feitelijke eigendomsoverdracht aan te houden.

#### artikel Dakgoten.

Koper verplicht zich om jaarlijks en aantoonbaar de dakgoten (aan de voor- en achterzijde) leeg te halen ter voorkoming van verstopte hemelwaterafvoeren.

#### Artikel Asbest

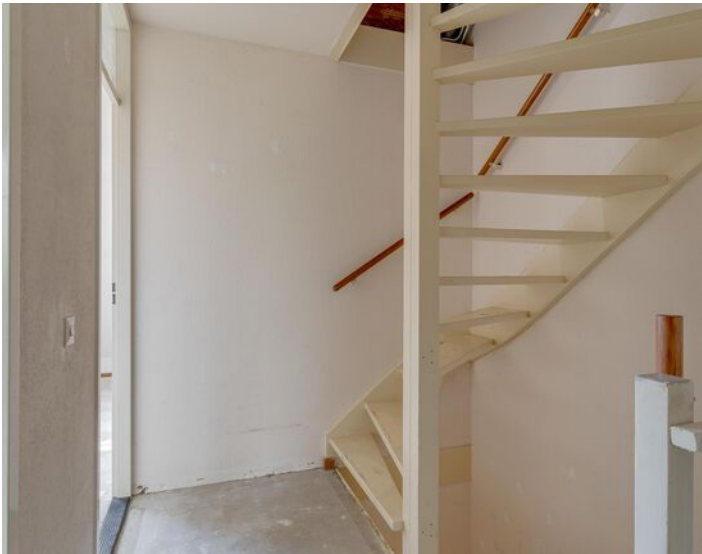
Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### Artikel Taxatie

Bij deze verlenen verkoper en koper aan de verkopend makelaar toestemming om de relevante stukken omtrent het verkochte door te sturen naar een taxateur welke in opdracht van verkoper of koper de woning gaat taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekker.



























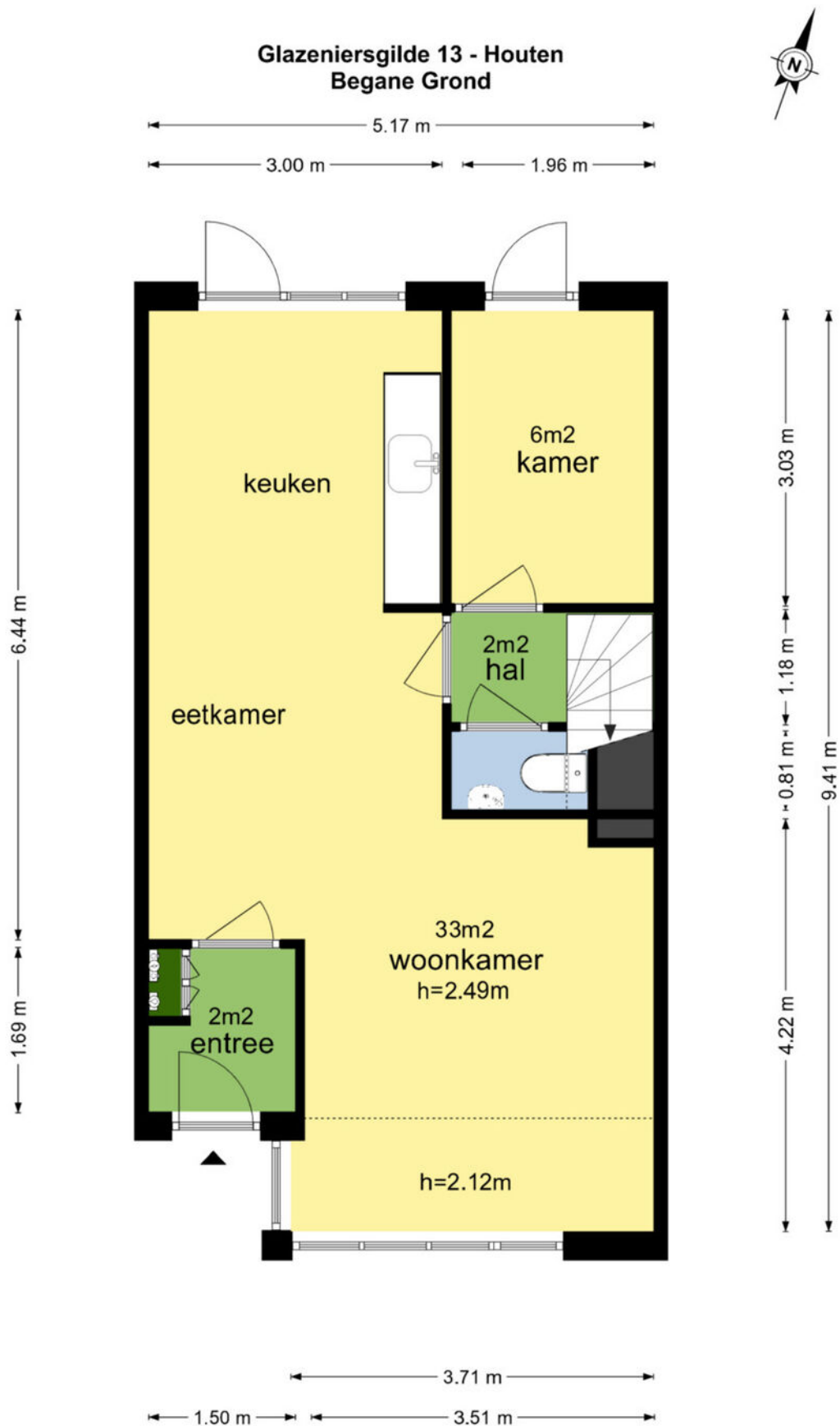








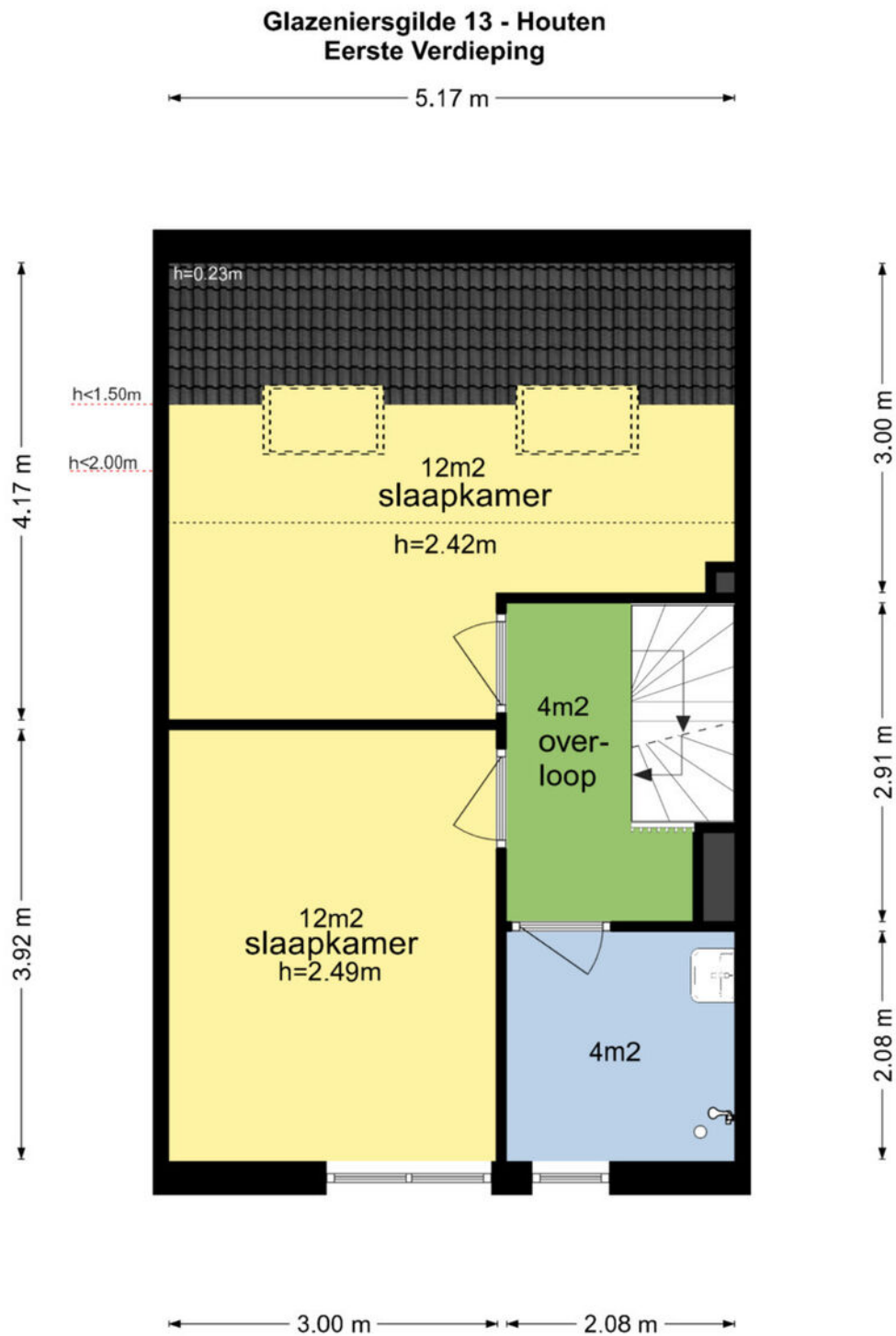
# Plattegrond



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



# Plattegrond

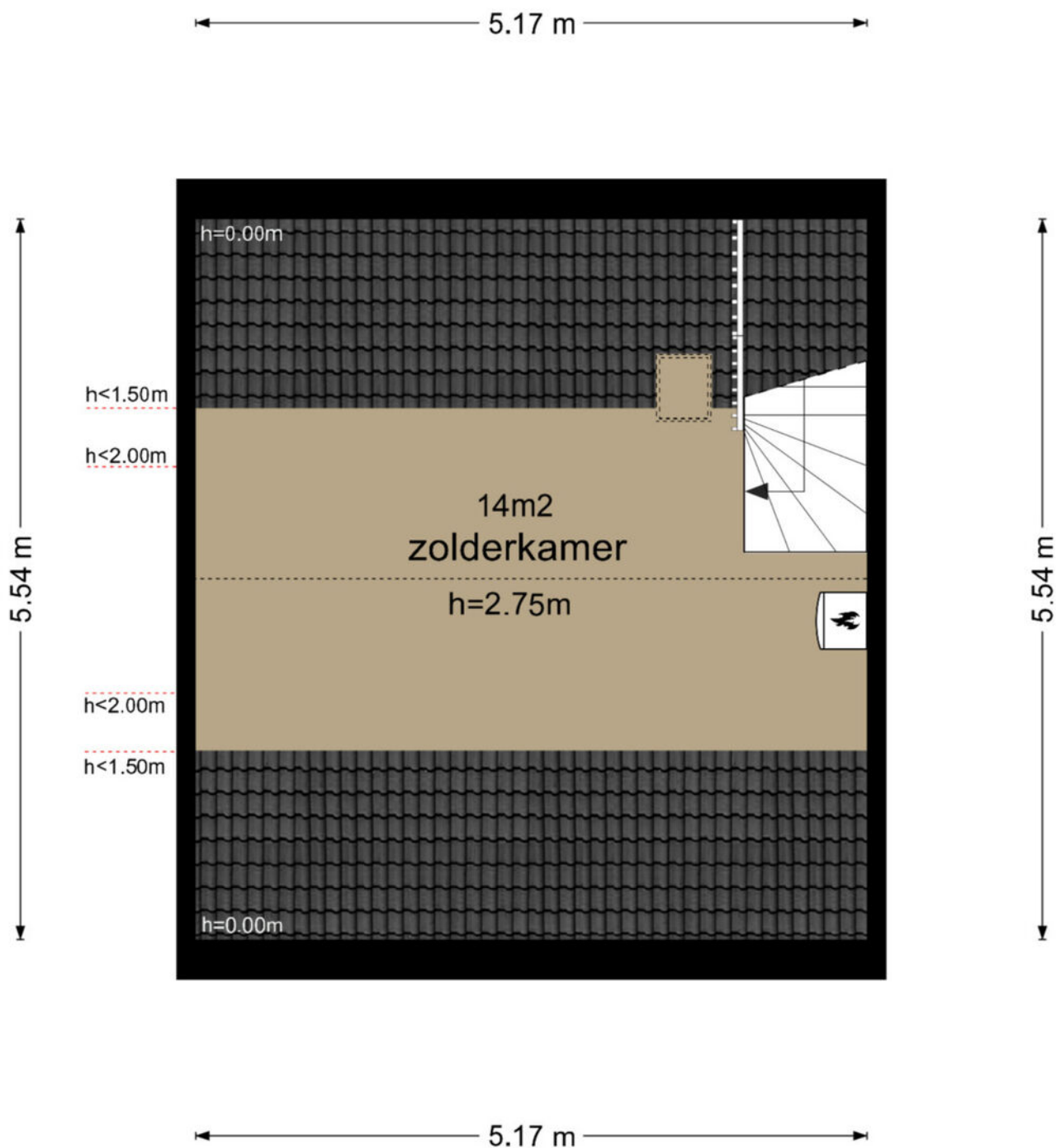


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

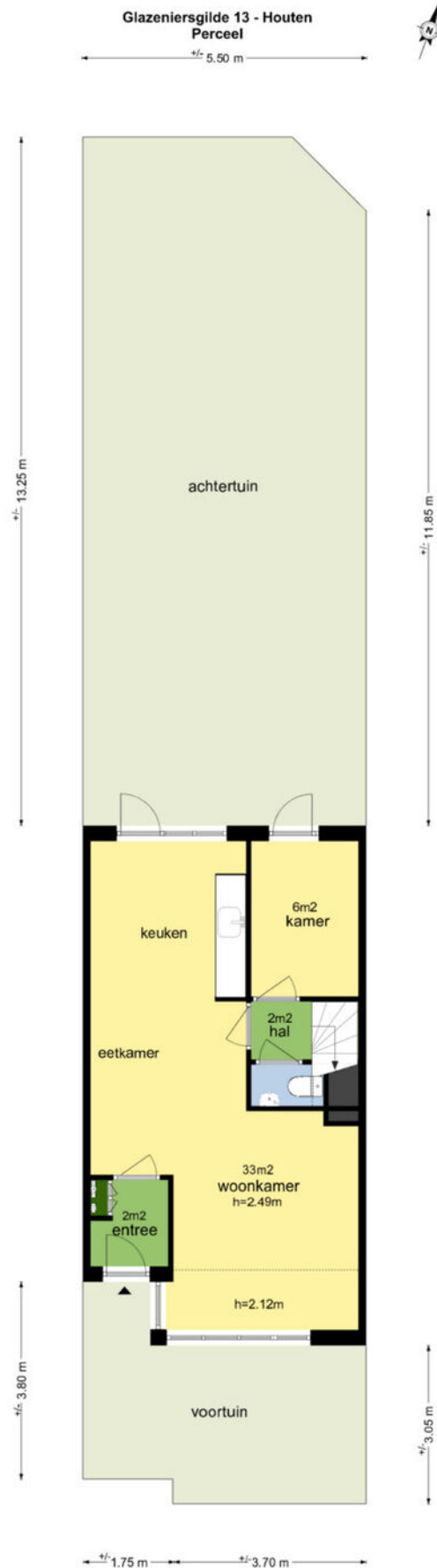
## Glazeniersgilde 13 - Houten Tweede Verdieping



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



# Plattegrond



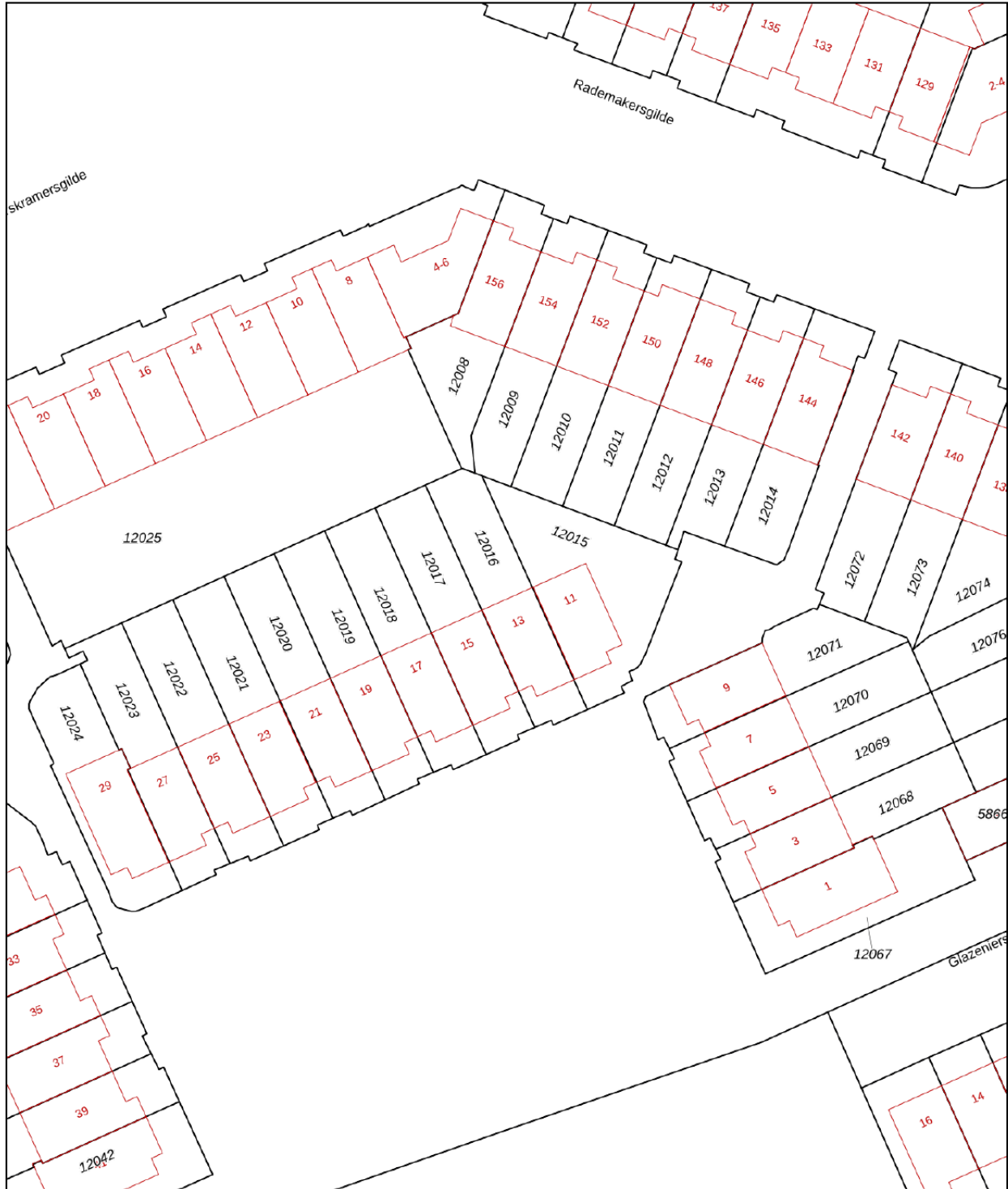
De perceel plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.visitaview.nl



# Kadastrale kaart

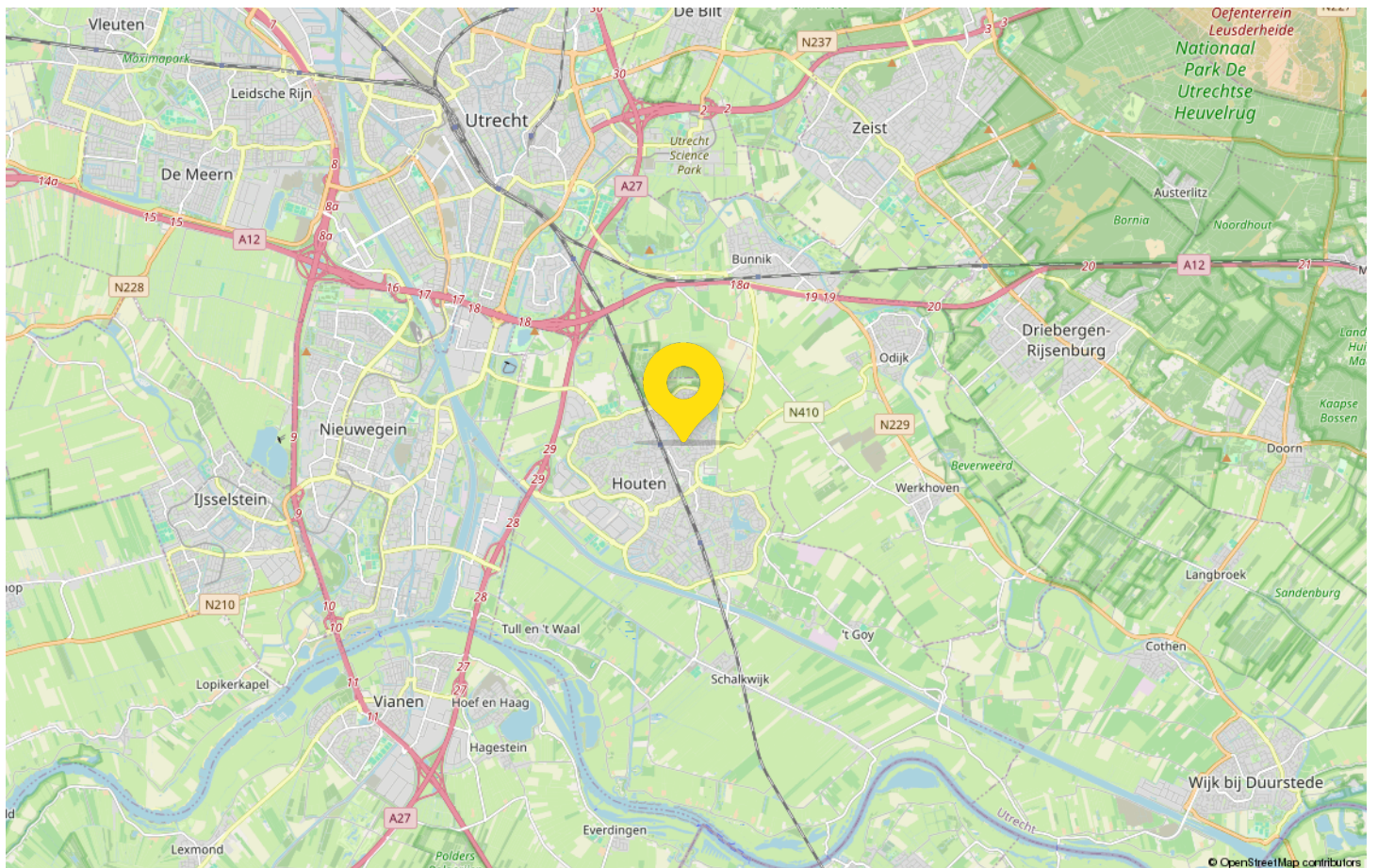
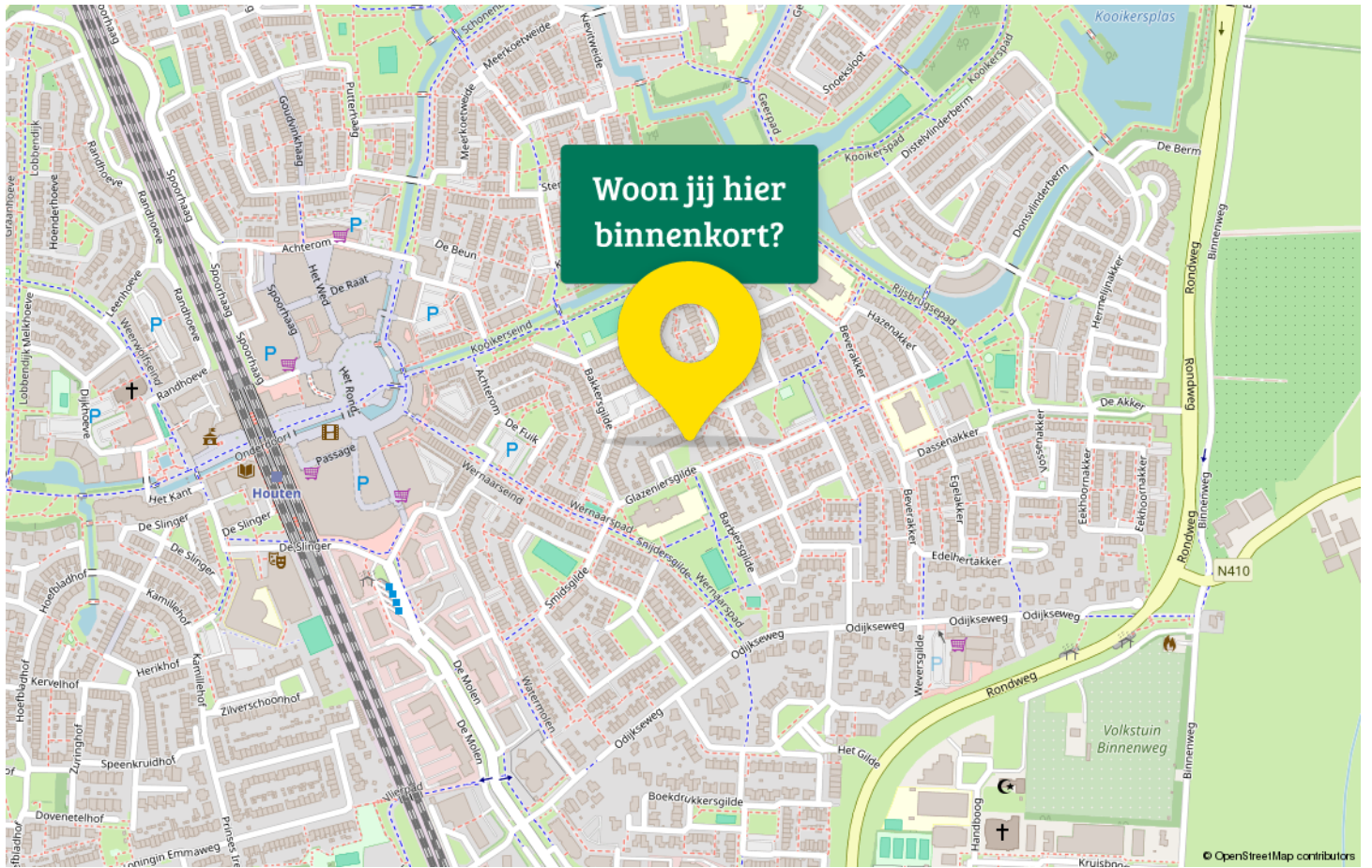
Kadastrale kaart

Uw referentie: Glazeniersgilde 13





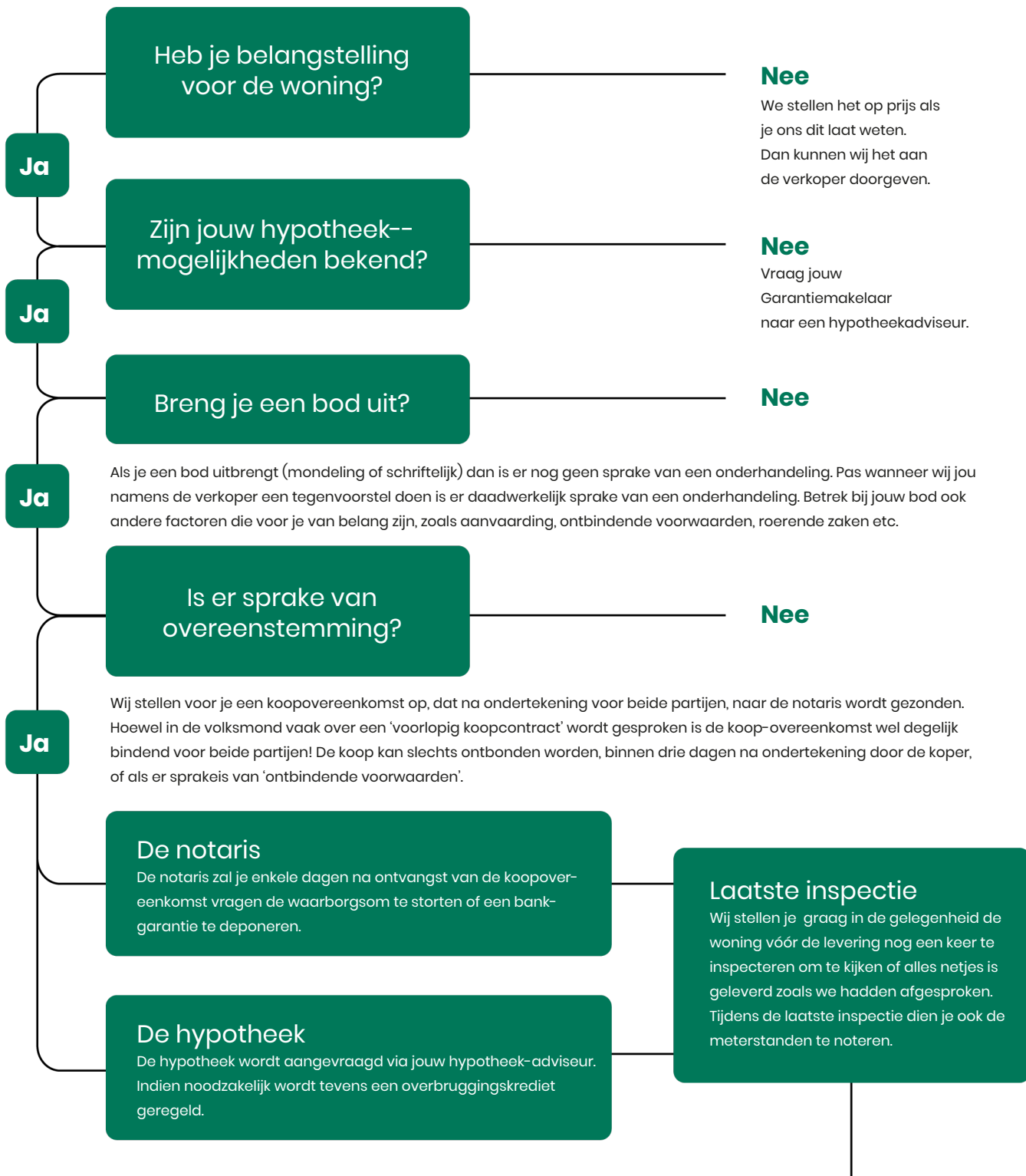
# Locatie op de kaart





# 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](mailto:houten@reinerie.nl)

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

