

Kasteeltuin 31



HOUTEN

vraagprijs € 398.000 k.k.



030-6340501 | houten@reinerie.nl
www.reineriehouten.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	penthouse
Kamers:	3
Inhoud:	410 m ³
Woonoppervlakte:	135 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op de vijfde verdieping van modern appartementencomplex, dat is gesitueerd aan de rand van geliefde woonwijk De Tuin, bieden wij te koop aan dit ROYALE PENTHOUSE met eigen PARKEERPLAATS. Er is een prachtig vrij uitzicht over landerijen, woonwijk De Tuin met haar bijzondere architectuur en uitmonding van recreatieplas De Rietplas. Vanuit de grote woonkamer van 51 m2 heeft u een prachtig vrij uitzicht waarbij de grote raampartijen zorgen voor een echte aantrekkingskracht. Bij mooi en helder weer ziet u vanuit het appartement de Domtoren in Utrecht en de kerktoeren in Schalkwijk. Ieder jaargetijde heeft zijn eigen karakter en zal u nooit vervelen!

U bereikt het complex door de afgesloten entree met videofoon en intercominstallatie. De ruime hal brengt u naar de eigen berging en de liftinstallatie. Eenmaal met de lift of via het trappenhuis op de 5e verdieping aangekomen heeft u wederom de beschikking over een ruime overloop met toegang tot het appartement. De gang brengt u naar de diverse ruimtes zoals het moderne toilet, de bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur en de badkamer met douche. De twee slaapkamers van ca 16 m2 en 18 m2 zijn zeer royaal te noemen en beiden geschikt om ook nog grote kasten te kunnen plaatsen.

Het woongedeelte bestaat uit een mooie ruime living en een woonkeuken. De woonkeuken is uitgerust met een neutrale keuken en u heeft hier de mogelijkheid tot het plaatsen van een groter formaat eettafel. De grote schuifpui met groot glasoppervlak geeft u toegang tot het zonnige terras dat is gesitueerd op het zuiden! Doordat deze pui geheel in glas is uitgevoerd worden woonkeuken en terras één mooi geheel.

Het gehele appartement is, met uitzondering van de slaapkamers, uitgerust met eiken vloerdelen die zorgen voor een warme uitstraling. De wanden zijn licht afgewerkt.

Voorzieningen bevinden zich op korte afstand zoals winkelcentrum Het Rond met haar NS-station, het nieuw gebouwde winkelcentrum Castellum en Houten is aangesloten op de A-27 en A-12 richting Utrecht. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich op steenworp afstand op sportpark De Kruisboog en voor een frisse duik is recreatieplas De Rietplas de ideale plek.

Bouwjaar 2000. Oppervlakte wonen: 135 m2. Terras: 17 m2.

INDELING:
BEGANE GROND:

Parkeerplaats op eigen terrein.

Afgesloten entree/hal met liftinstallatie, intercom met videofoon, brievenbussen, trappenhuis en eigen berging van circa 6 m2. Aparte gezamenlijke ruimte ten behoeve van afval.

PENTHOUSE 5E VERDIEPING:

Entree/hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, gang, inpandige berging met opstelplaats voor wasapparatuur en bergruimte, badkamer met douchegelegenheid, wastafel en radiator.

Twee ruime slaapkamers die beiden vanaf de gang te bereiken zijn. De slaapkamers hebben afmetingen van circa 18 m2 en 16 m2. Vanuit de slaapkamers heeft u eveneens een prachtig vrij uitzicht over landerijen!

Grote woonkamer van 51 m2 met daarnaast de ruime woonkeuken van 20 m2. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, gaskookplaat met afzuigschouw, kastruimte en een losstaande koelkast.

BIJZONDERHEDEN:

- Penthouse van totaal 158 m2;
- Prachtig vrij uitzicht vanuit vrijwel alle ruimtes;
- Woonkeuken met toegang tot dakterras;
- Vloerafwerking door fraaie eiken planken;
- Eigen parkeerplaats;
- Gezonde Vereniging van Eigenaren;
- Op loopafstand van winkelcentrum Castellum met NS-station;
- Uitvalswegen richting o.a. A-27 en A-12 zeer gemakkelijk aan te rijden;
- Wandel en fietsgebied in de directe omgeving;
- Verwarming middels c.v.-gas;
- Servicekosten € 209,24 per maand;
- Voor de indeling en afmetingen verwijzen wij u naar de plattegronden;
- Er zijn geen honden als huisdier toegestaan;
- Een mooie indruk van de ruimten krijgt u ook door het bekijken van de video.





























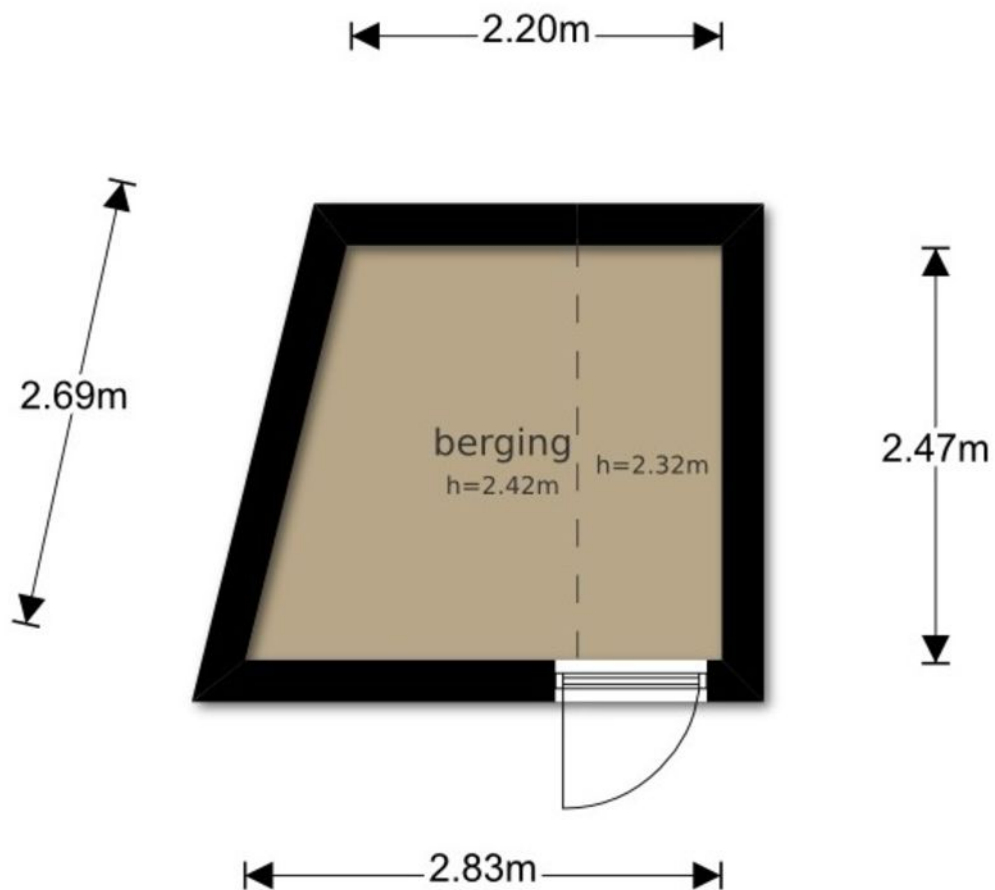


Plattegrond



Plattegrond

Kasteeltuin 31 - Houten Berging

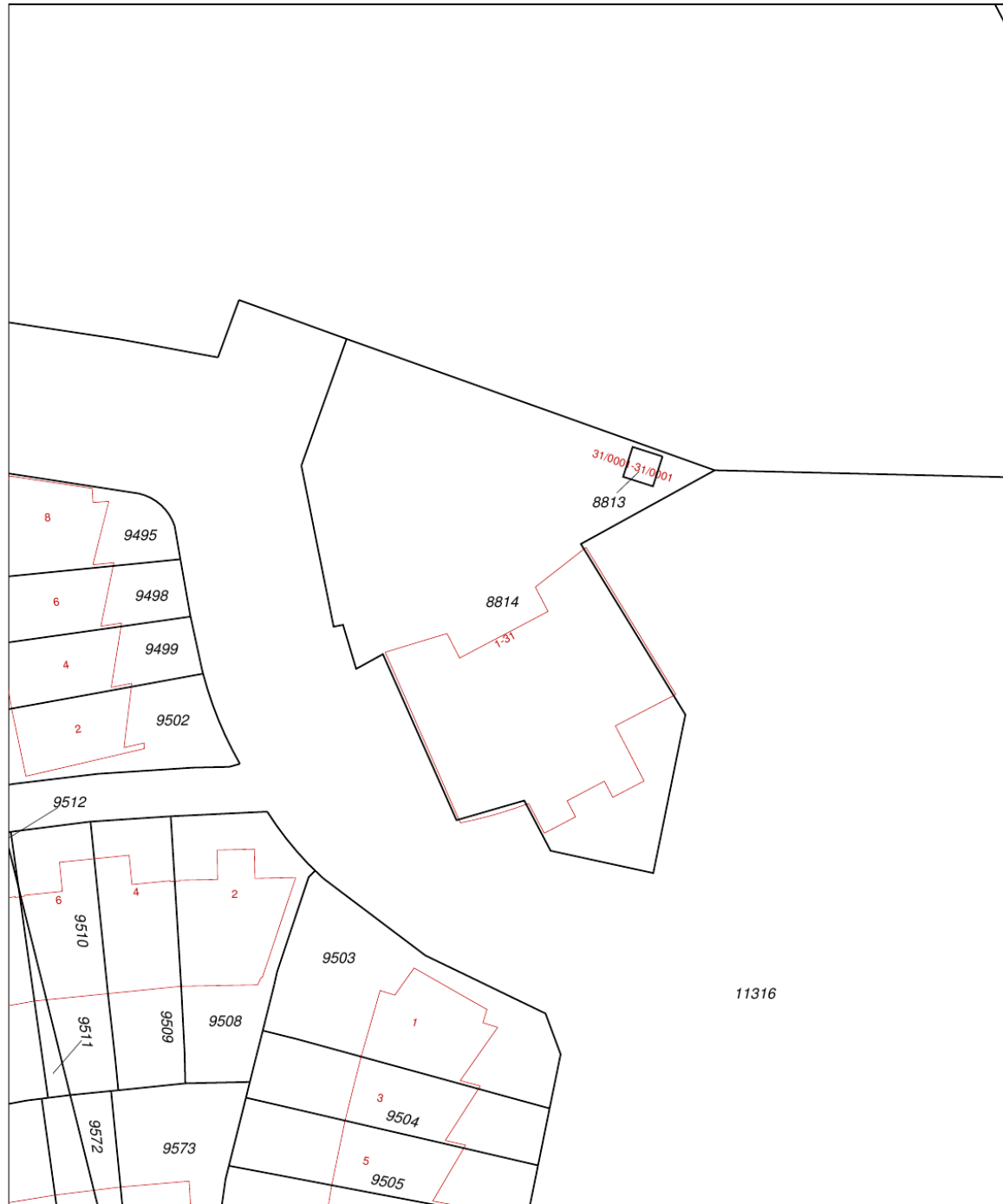


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kasteeltuin 31

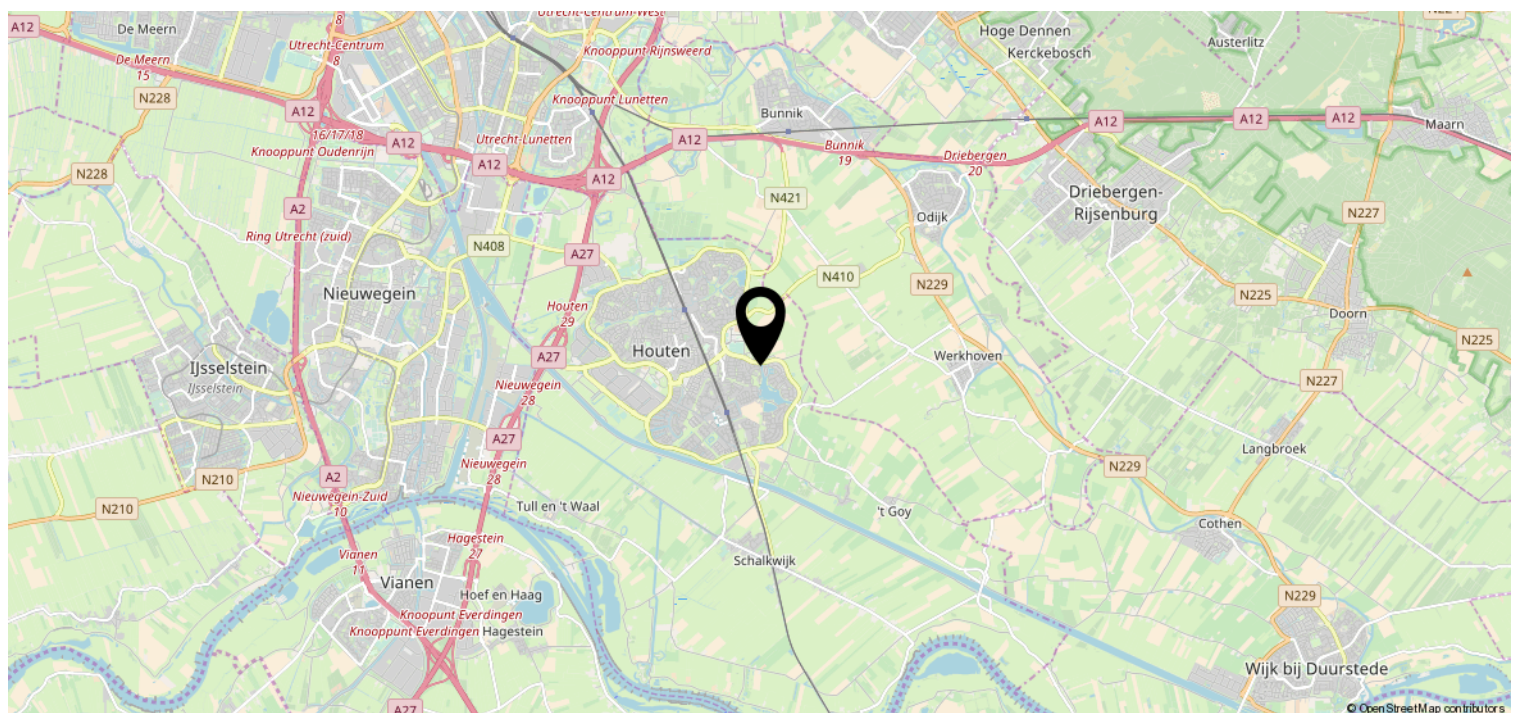
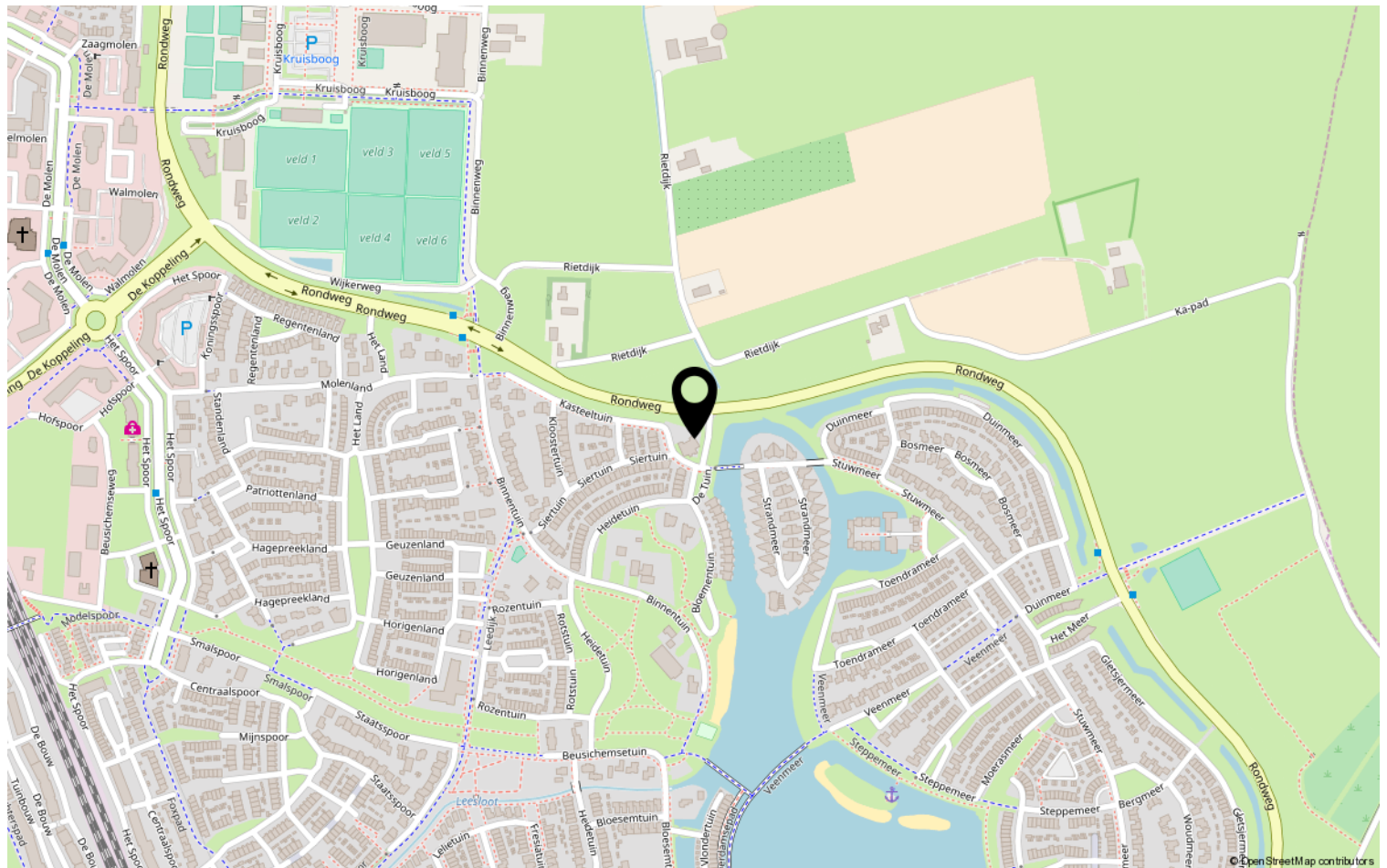


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HOUTEN
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8814
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 8 juni 2017
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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Vaatwasmachine Miele	X		
Afzuigkap Pelgrim	X		
Gasfornuis Atag	X		
Koelkast + inbouwkast met kast	X		
Verlichting			
Alle hang lampen	X		
Toilet accessoires			
Wastafel	X		
Toiletrolhouder	X		
Badkamer accessoires			
Spiegel	X		
Overige zaken			
Tegels badkamer en toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Algemeen			
Houten vloer	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Wastafels met accessoires	X		

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 bieder 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Reinerie Garantiemakelaars Houten, 030-6340501.

U bent welkom op kantoor:

maandag tot en met vrijdag 9.00 uur - 17.30 uur

zaterdagen en avonden op afspraak



Onze adresgegevens:

Reinerie Garantiemakelaars Houten

Onderdoor 11

3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.