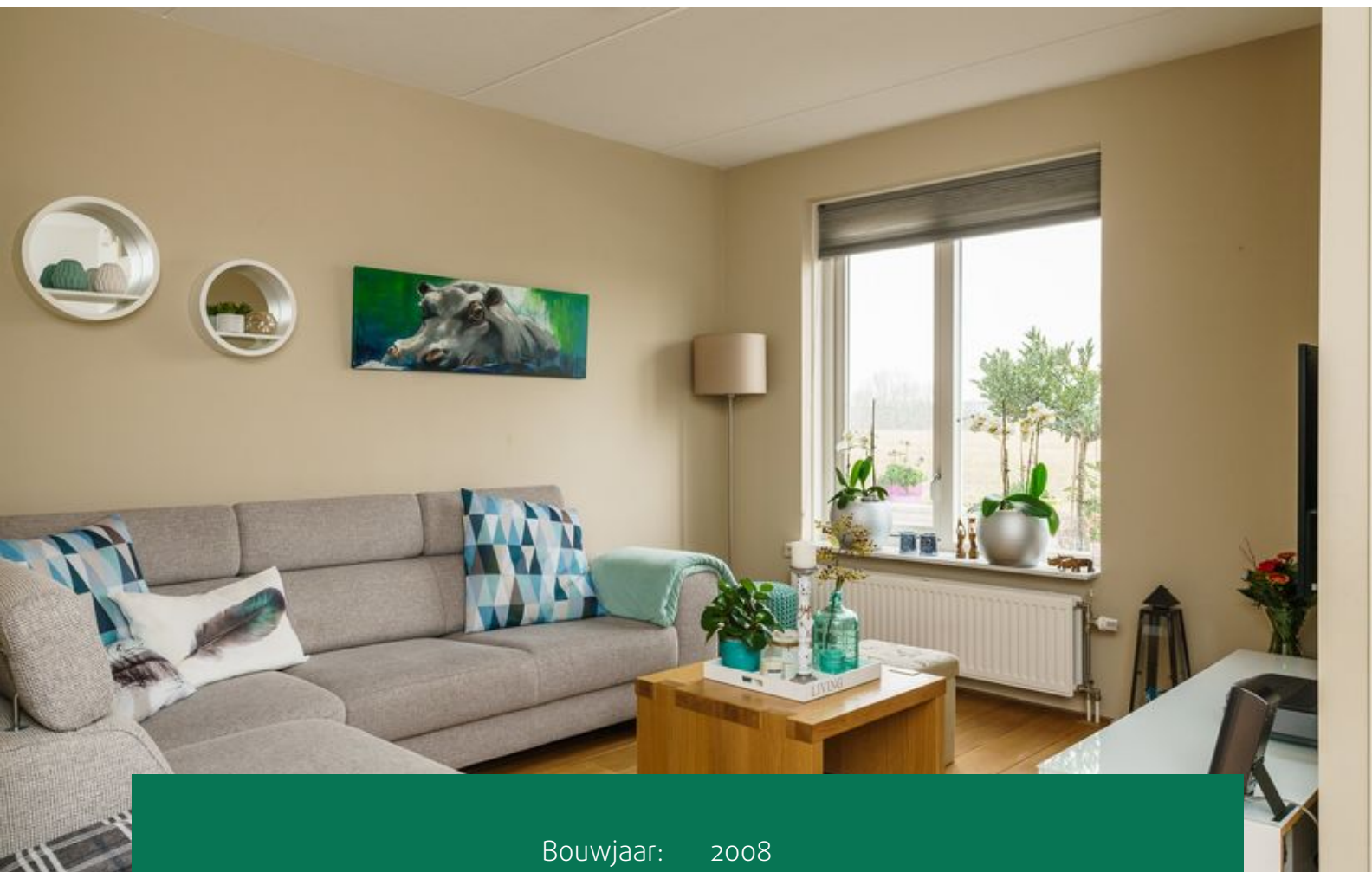




HOUTEN
Hyacintentuin 8

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	415 m ³
Woonoppervlakte:	116 m ²
Perceeloppervlakte:	100 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Sfeervol wonen in één van de meest geliefde woonwijken in Houten-Zuid!

In woonwijk "De Tuin", centraal gesitueerd en op loopafstand van winkelcentrum Castellum met haar winkels en NS-station, diverse speelveldjes en recreatieplas De Rietplas, bieden wij u te koop aan deze uitstekend onderhouden en sfeervol afgewerkte EENGEZINSWONING die woonklaar te noemen is! Door het gebruik van paneeldeuren, glad gestuukte wanden en de mooie houten vloer is er een bijzonder aangename sfeer ontstaan die bijdraagt aan het wooncomfort binnenshuis.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een brede doorgang naar de eetkeuken. Hier bevindt zich de strak gelijkende keukenopstelling die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en garant staat voor veel kookplezier. Ook is de keuken uitgerust met veel kastruimte waaronder pannenlades en vaste kasten. De netjes aangelegde achtertuin bereikt u via de keukendeur en heeft u toegang tot de stenen berging met de achterom. De eetkeuken is uitgerust met een mooie natuurstenen tegelvloer. Via de tussenhal, met luxe toiletruimte en trapkast, bereikt u de eerste verdieping.

Op deze eerste verdieping is een ruime overloop aanwezig van waaruit u de drie slaapkamers bereikt. Deze zijn allen zeer netjes afgewerkt waarbij de hoofdslaapkamer beschikt over een mooie nis om een kledingkast te kunnen plaatsten. De wanden zijn ook hier glad afgewerkt en er is op deze verdieping een keurige laminaatvloer aanwezig. De badkamer is uitgerust met grote tegels en heeft een inloofdouche, ligbad, wandcloset, designradiator en modern wastafelmeubel. Ventileren kan via de mechanische ventilatie maar uiteraard ook via de het te openen raam.

Op de tweede verdieping is een mooie indeling gerealiseerd met een slaapkamer, grote voorzolder die gebruikt kan worden als werkplek en er is een wasruimte. Zowel de slaapkamer als de voorzolder zijn uitgerust met dakvensters voor extra lichtinval! Naast de ruimte die u aantreft achter de knieschotten is er een bergzolder aanwezig die u bereikt middels de vlizotrap.

Kortom, deze complete woning heeft u veel te bieden, zowel binnenshuis maar ook in de directe omgeving. Ieder blok met woningen wordt gescheiden door speelveldjes en basisschool De Vlinder, De Fontein en Ridderspoor liggen allemaal binnen handbereik. Een echt vakantiegevoel krijg je als je met de fiets naar de Rietplas gaat om daar in het voorjaar of zomer heerlijk te genieten van het strandje en de gekleurde woningen van De Goede Rede.

Bel ons voor een afspraak! Wij laten met veel enthousiasme deze woning aan je zien!

INDELING:

EERSTE VERDIEPING: Voortuin waar je heerlijk kunt genieten van middag en avondzon, entree/hal, meterkast met glasvezelaansluiting, toegang tot woonkamer met gezellig zitgedeelte, brede doorgang naar eetkeuken en keuken. De moderne keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, oven, magnetron, vaatwasmachine, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, pannenlades, vaste kasten en een onderhoudsvrij composiet werkblad. Centraal gesitueerde tussenhal met luxe toiletruimte voorzien van Villeroy & Boch wandcloset en fonteintje en daarnaast een praktische trapkast.

Achtertuintje dat netjes is bestraat en toegang tot de stenen berging met elektra en een achterom. Aan de achtergevel van de woning zijn elektrapunten aanwezig en is er een buitenkraan.

De woonkamer is afgewerkt met glad stucwerk, paneeldeuren en een eiken vloer. In de keuken is een natuurstenen tegelvloer gelegd. Het raamkozijn van de woonkamer beschikt over een elektrisch rolluik.

EERSTE VERDIEPING: Ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset, wastafelcombinatie, ligbad, raampartij en designradiator.

TWEEDE VERDIEPING: Ruime zolderverdieping met een mooie indeling waaronder een slaapkamer, voorzolder die gebruikt kan worden als werkplek of logeerkamer en de wasruimte.

Bergruimte aanwezig achter knieschotten en op de vlizozolder met vlizotrap.

De zolderverdieping beschikt over Velux dakramen met horren en zonwering aan zowel binnen als buitenzijde.

BIJZONDERHEDEN:

- Complete keuken en badkamer;
- Gezellige eetkeuken met toegang tot tuin;
- Vier slaapkamers en multifunctionele voorzolder;
- Gelegen nabij recreatieplas De Rietplas;
- Sfeervolle paneeldeuren i.c.m. eiken vloer op de begane grond;
- Kinderrijke woonomgeving met diverse speelveldjes;
- Winkelcentrum Castellum met NS station op enkele wandelminuten afstand;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Genieten aan De Rietplas die zich eveneens op loopafstand bevindt;
- Bekijk voor de maatvoeringen de plattegronden.





















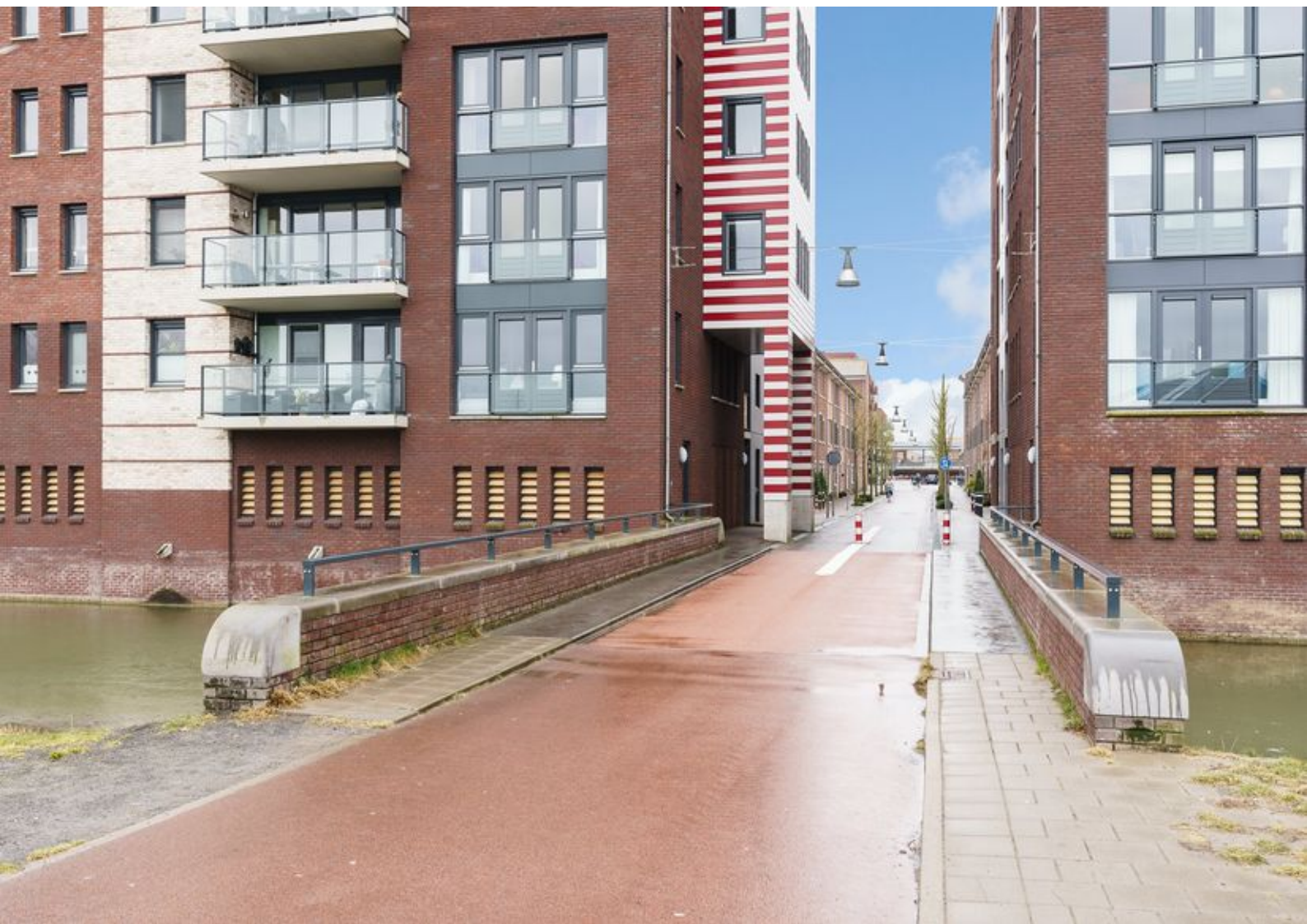








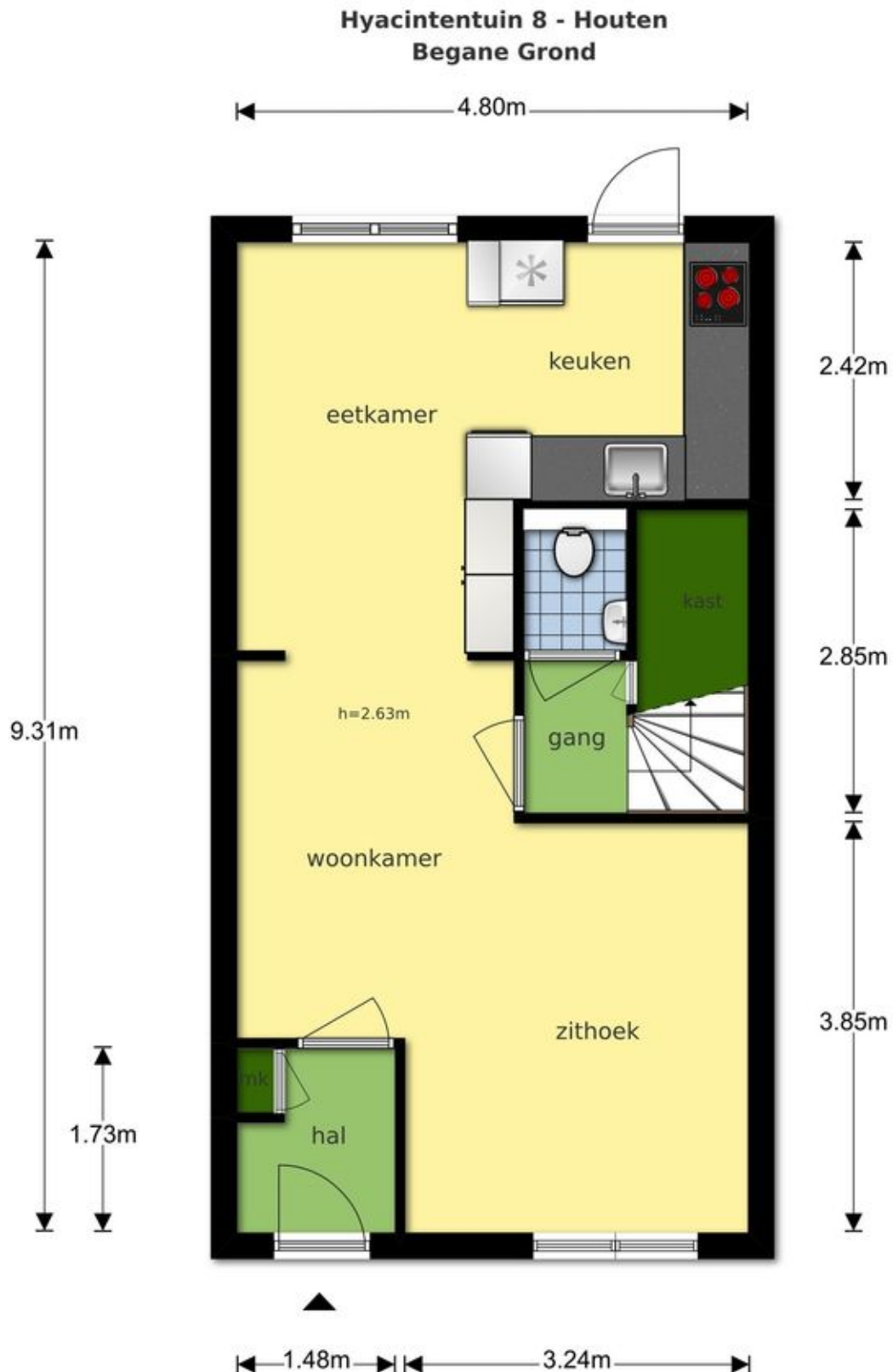




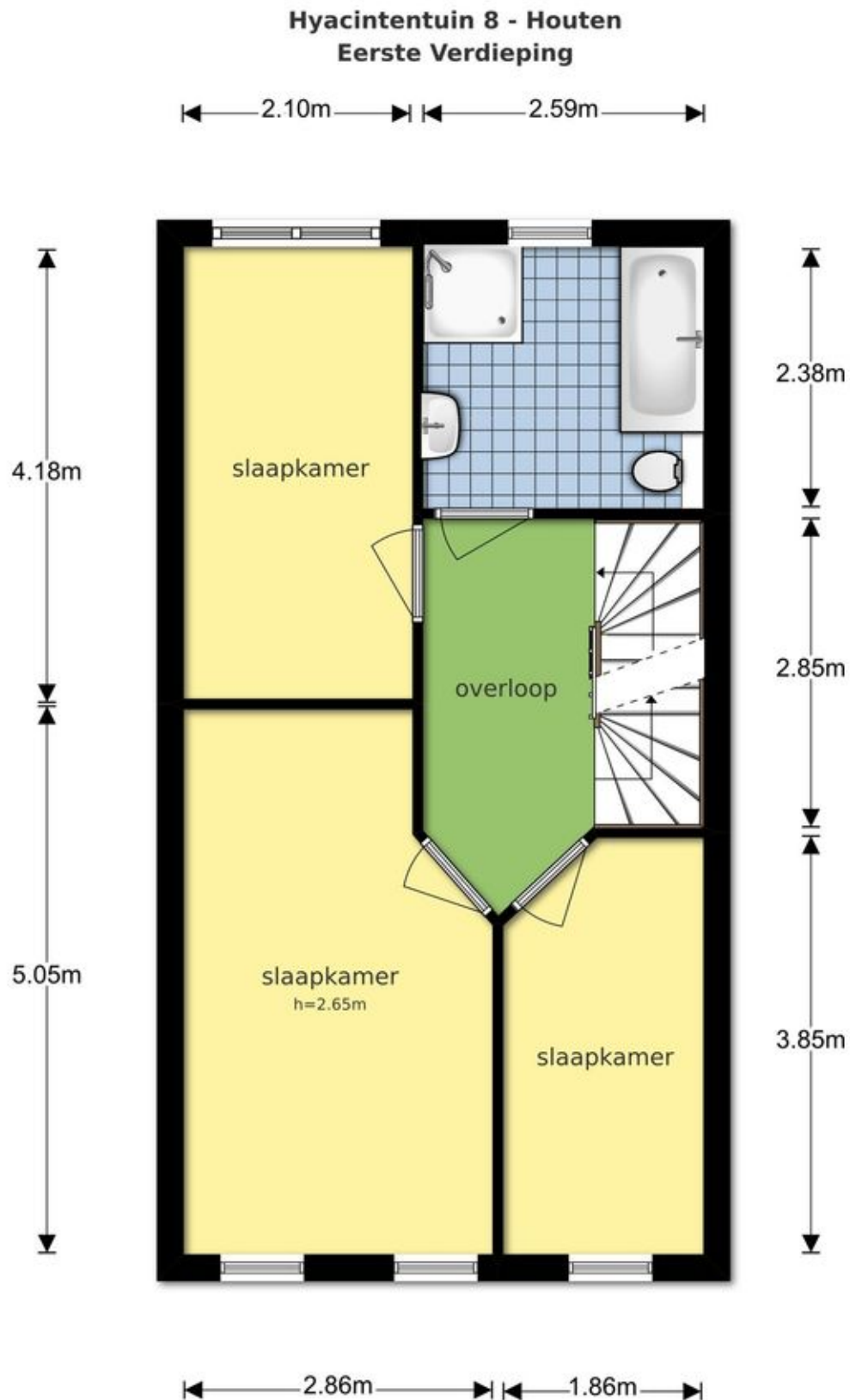




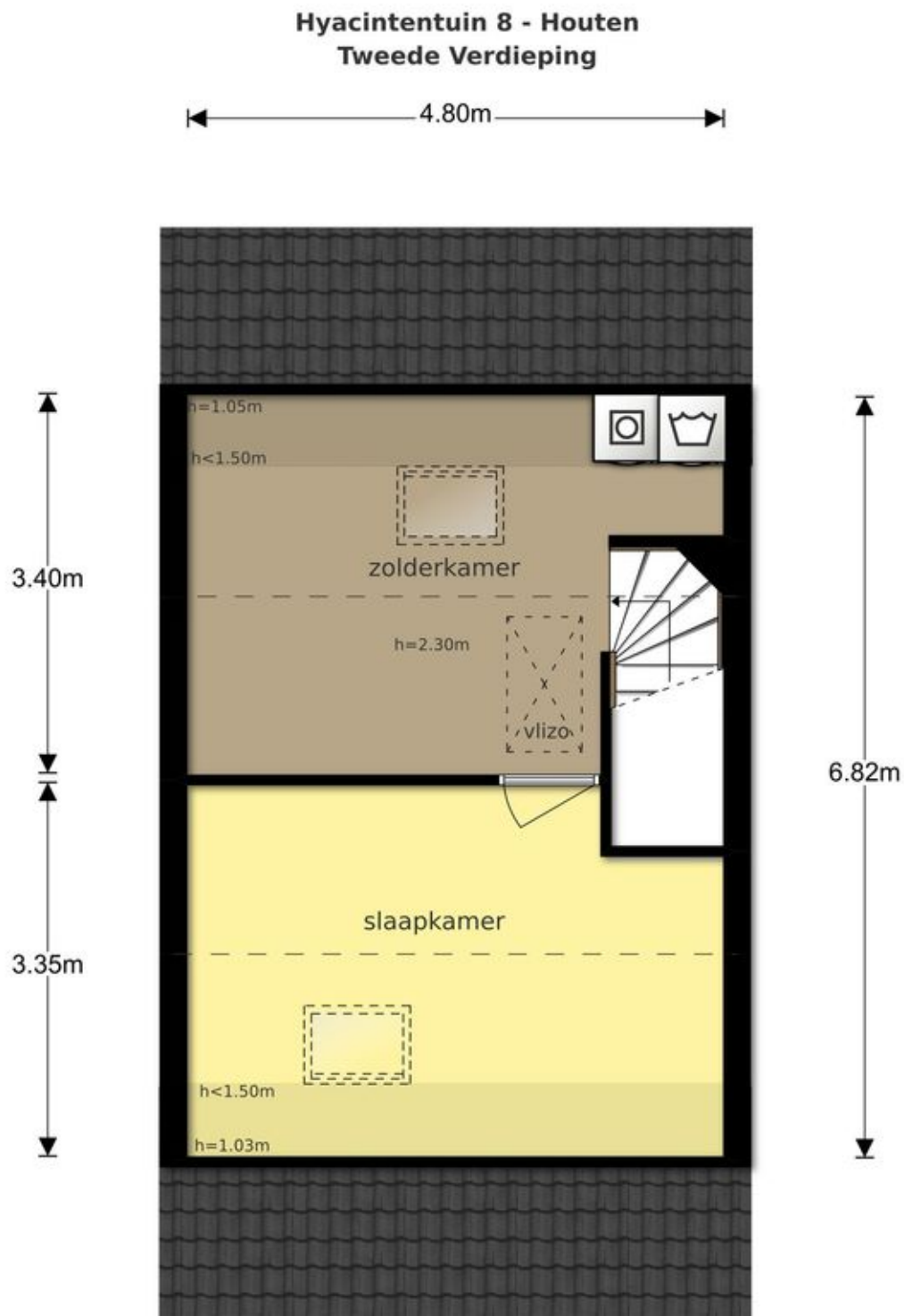
Plattegrond



Plattegrond

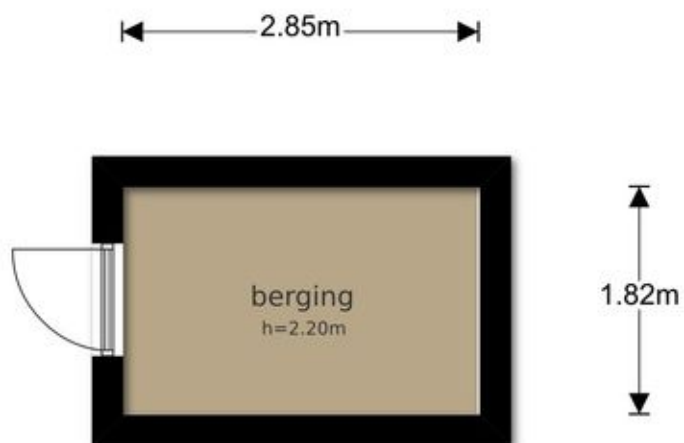


Plattegrond



Plattegrond

**Hyacintentuin 8 - Houten
Berging**



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

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Hyacintentuin 8



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 februari 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HOUTEN

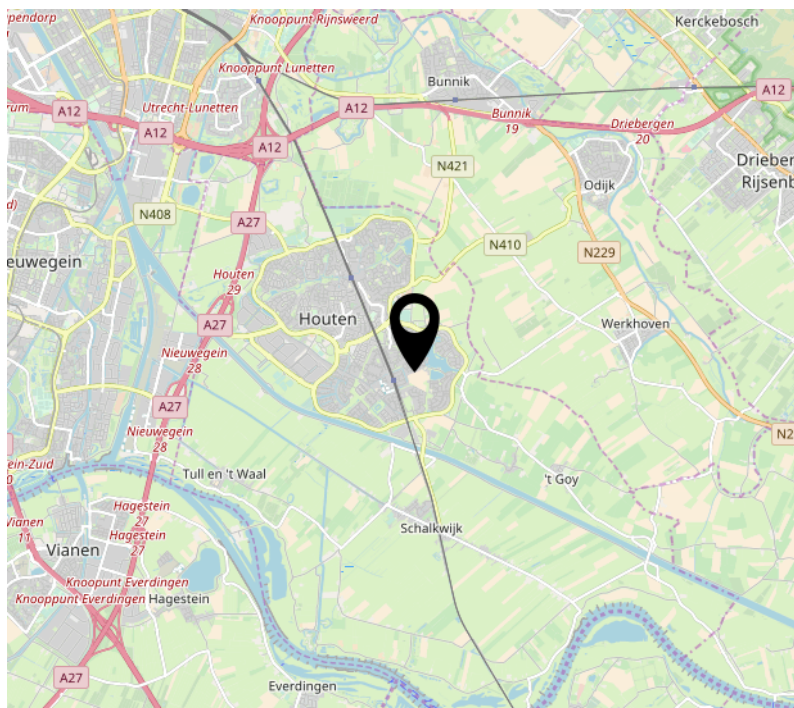
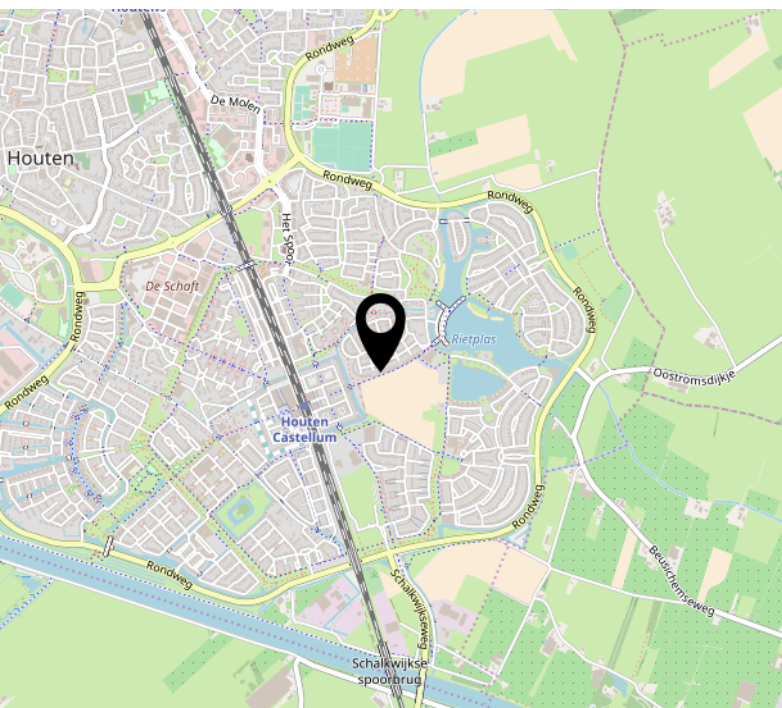
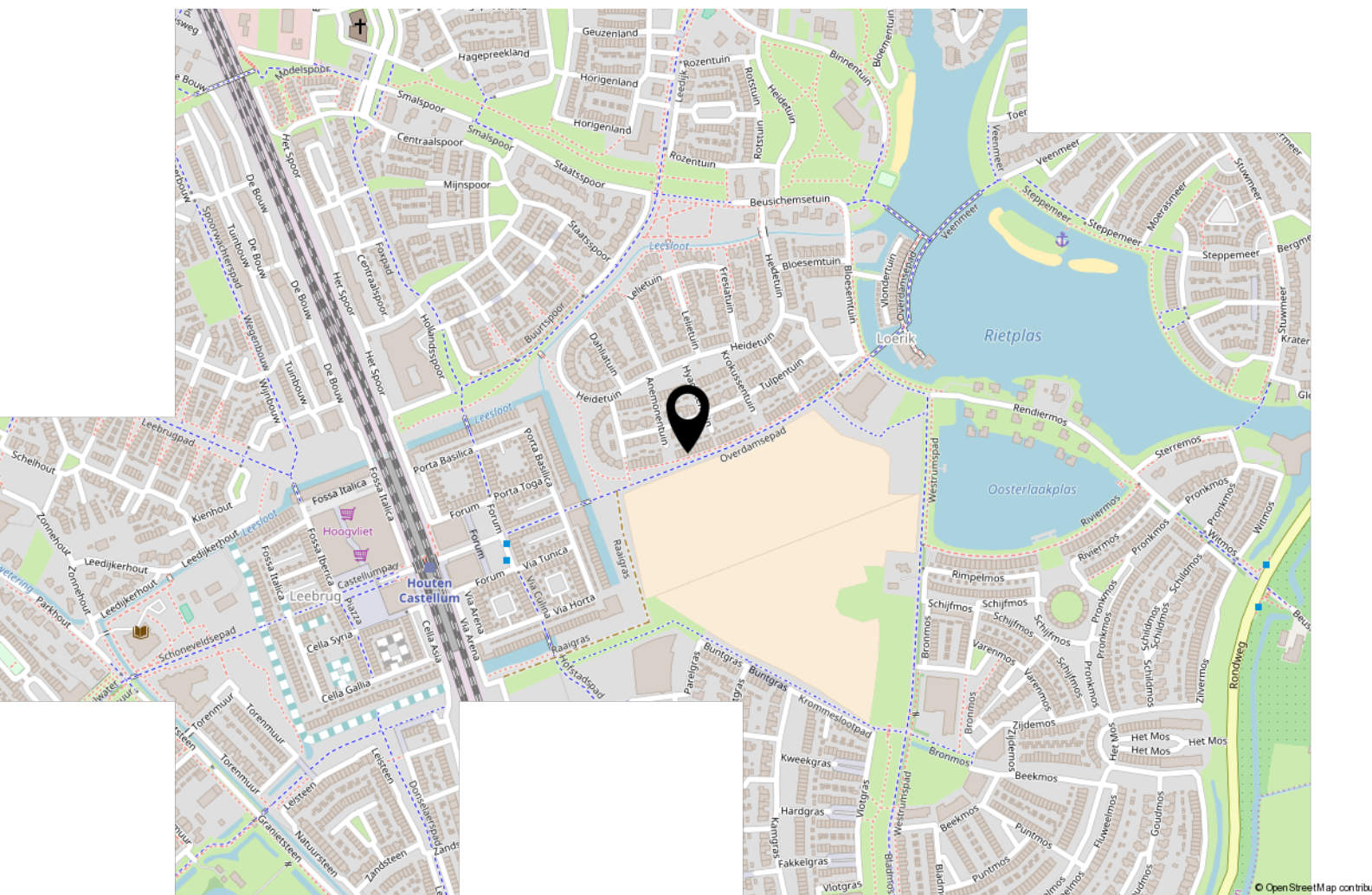
B

2991



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			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Voet droogmolen	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin overige			
Schommel			X
Woning			
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages		X	
Losse horren/rolhorren		X	
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Magnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	X		
Oven	X		
Inductiekookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Keukenaccessoires			
Koelkast	X		
Verlichting			
Alle binnen verlichting	X		
Losse kasten legplanken			
Rekken in trapkast			X
Toilet accessoires			
Toiletaccessoires	X		
Badkamer accessoires			
Badkameraccessoires	X		
Overige zaken			
Toon thermostaat		X	
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Wastafels met accessoires	X		
Waterslot wasautomaat	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 Garantimakelaar 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 gebruiksooppervlakte. 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.



Voor onafhankelijk hypotheekadvies

U oriënteert zich op de mogelijkheden omtrent het afsluiten van een hypotheek. De adviseurs van Vesta Hypotheken helpen u graag bij het zoeken, vinden en afsluiten van een hypotheek die geheel aansluit op uw wensen en doelstellingen.

Wij besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Ook streven wij naar transparantie met betrekking tot de diensten die wij leveren, zodat u een volledig beeld heeft van wat wij doen. Vesta Hypotheken levert altijd onafhankelijk hypotheekadvies op maat.

Wij zijn Vesta Hypotheken

- Een hypotheek die aansluit op uw wensen en doelstellingen
 - Volledig onafhankelijk hypotheekadvies
 - Erkende en ervaren adviseurs
 - Kwaliteit en deskundigheid

**Maak een vrijblijvende afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis.
Ook in de avonduren.**

info@vestahypotheken.nl | 030 – 63 55 080 | www.vestahypotheken.nl

