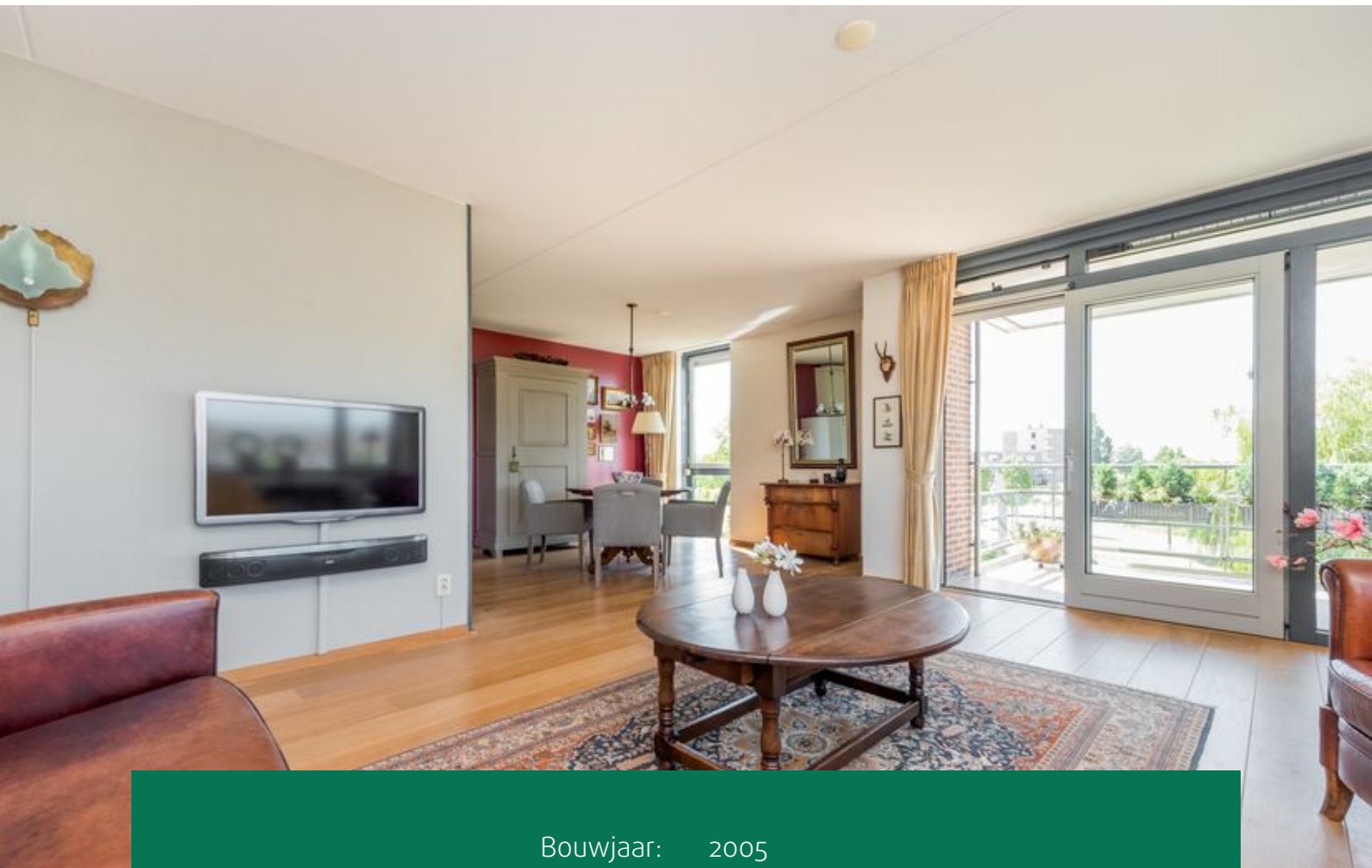




HOUTEN
Winterpolder 28

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2005
Soort:	portiekflat
Kamers:	3
Inhoud:	266 m ³
Woonoppervlakte:	87 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Wonen op één van de mooiste locaties van Houten met een fantastisch vrij uitzicht op Park Schoneveld, het Amsterdam Rijnkanaal, landerijen en de vriendelijke architectuur van de in lichte kleurstelling gebouwde woningen in woonwijk De Polder. Waar u zich ook in dit appartement bevindt, u geniet bijna overal en elk moment van de dag van het mooie en vrije uitzicht. Een betere locatie kunnen wij voor u niet bedenken!

Het appartement is gesitueerd op de tweede verdieping, heeft TWEE SLAAPKAMERS, een lichte WOONKAMER, een FRAAI BALKON met glazen WINDSCHERM en een prachtig vrij uitzicht. Verder heeft u de beschikking over een keurige badkamer met ligbad én douche en een inbandige berging met opstelplaats voor de wasapparatuur.

U bereikt het appartement via de liftinstallatie waarbij u direct bij de voordeur uitstapt. Bij binnenkomst voelt u gelijk de warme sfeer dat in het appartement aanwezig is door de aanwezigheid van de mooie eiken vloerdelen en lichte wandafwerkingen.

Voor wat betreft de zonligging is het balkon zeer gunstig gelegen op het Zuiden waarbij u zowel in de ochtend, middag en namiddag heerlijk kunt genieten! Het appartement beschikt over screens.

Op de begane grond heeft u middels de afgesloten entree toegang tot de berging en de liftinstallatie. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het parkeerterrein rondom het appartementengebouw.

Dit fraaie appartement is geschikt voor alle leeftijden! Het complex ligt op loop- en fietsafstand van winkelcentrum Castellum met haar NS-station. Tevens zijn er voldoende wandelmogelijkheden en fietsroutes waarbij de fietsbrug over het Amsterdam Rijnkanaal u direct in een landelijke omgeving brengt. Het landelijk gebied tussen kanaal en De Lek biedt zeer ruime recreatiemogelijkheden!

Bouwjaar 2005. Vloeroppervlakte: 87 m². Balkon 13 m².

VRAAGPRIJS: € 329.000,-- k.k.

INDELING:

BEGANE GROND: Entree/hal, liftinstallatie, intercom, brievenbussen, berging en trappenhuis.

APPARTEMENT TWEEDE VERDIEPING: De entree van het appartement bevindt zich direct bij het uitkomen van de lift. De indeling van het appartement is als volgt:

Hal/gang, garderobe, meterkast voorzien van glasvezelaansluiting, slaapkamer van 12 m², inpandige berging met opstelplaats wasapparatuur en c.v.-ketel. Toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, badkamer met vloerverwarming, wastafel, designradiator, wastafel, ligbad en douchecabine. Ouder slaapkamer van 13 m² met vaste kastenwand.

Woonkamer met schuifpui naar balkon voorzien van glazen windscherm en een in hoek opgestelde keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, vriezer, koelkast, 4 pits gaskookplaat, oven, afzuigschouw. Het aanrecht is vervaardigd van composiet.

BIJZONDERHEDEN:

- Prachtig en vrij uitzicht op park;
- Mooi woonoppervlak van ruim 87 m²;
- Twee slaapkamers;
- Gehele appartement v.v. fraaie eiken vloerdelen;
- Balkon van 13 m²;
- Complete keuken;
- Gehele appartement v.v. eiken vloerdelen;
- Badkamer voorzien van ligbad én douche;
- Gezonde Vereniging van Eigenaren;
- Op loopafstand van winkelcentrum Castellum, NS-station;
- Uitvalswegen richting o.a. A-27 zeer gemakkelijk aan te rijden;
- Wandel en fietsgebied in de directe omgeving;
- Gunstige zonligging;
- Servicekosten EURO 174,46 per maand.
- Exact gemeten;
- Voor de indeling bekijk de digitale plattegronden;
- De video geeft een mooi beeld van het appartement en de omgeving.

































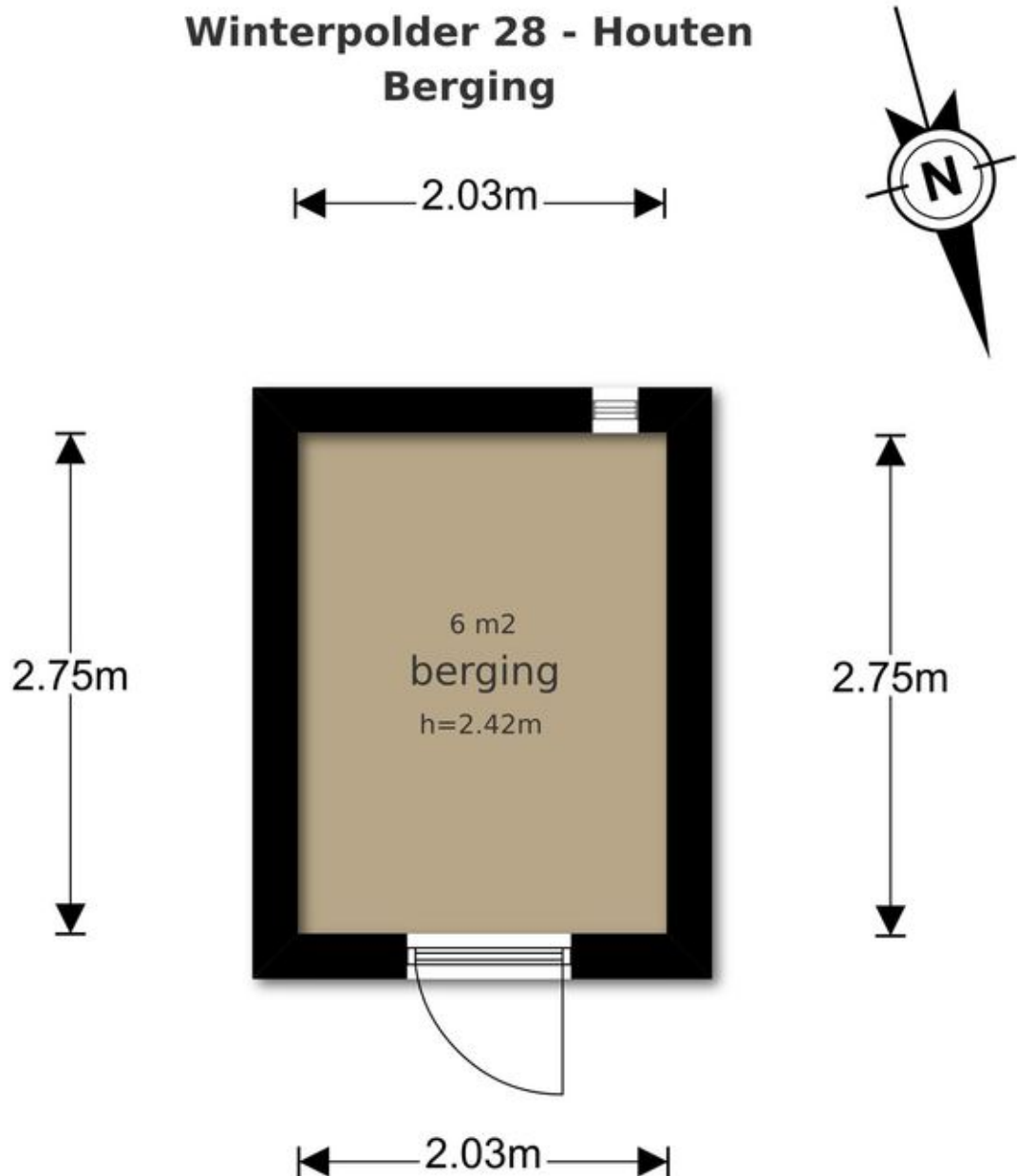


Plattegrond



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

Plattegrond

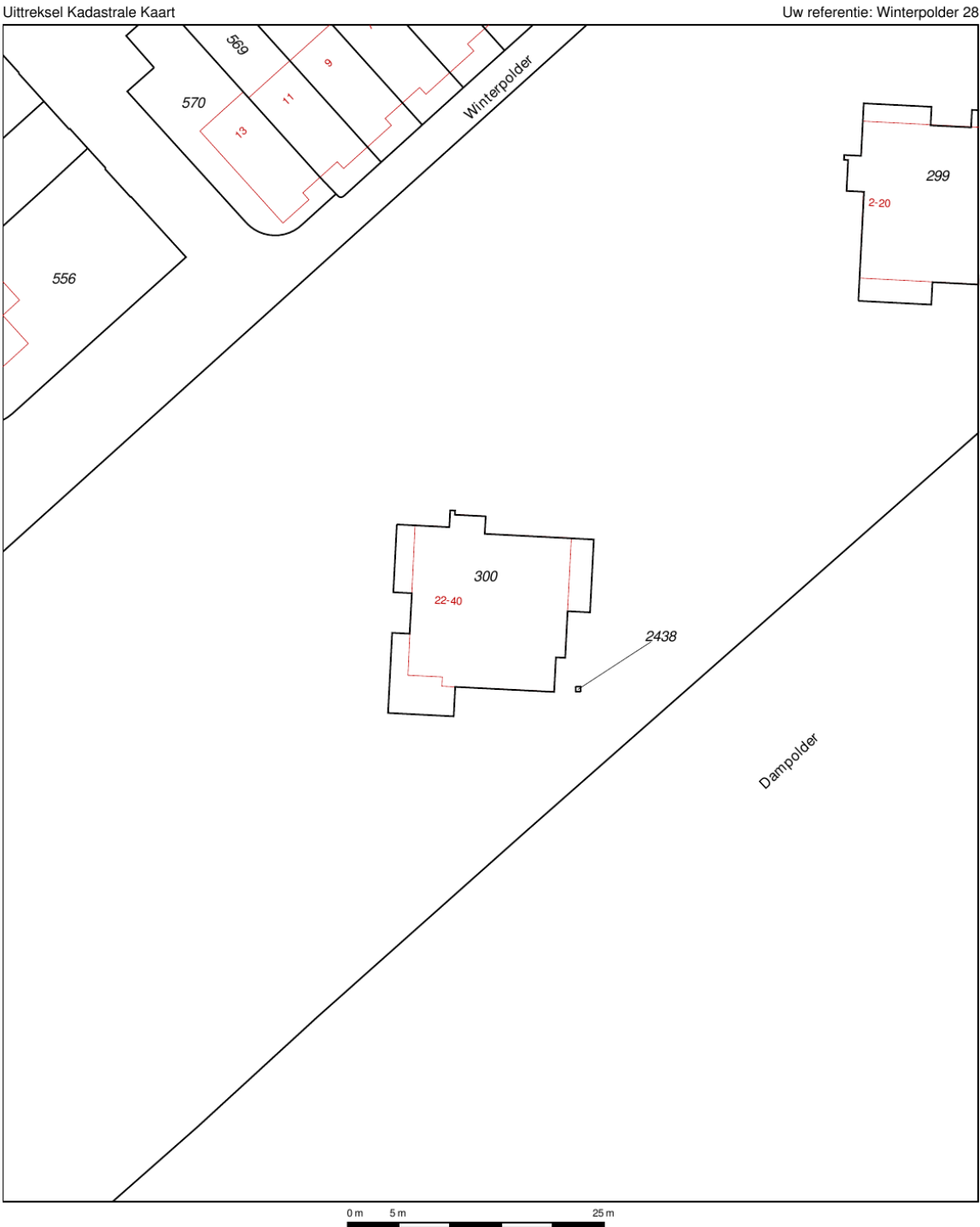


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

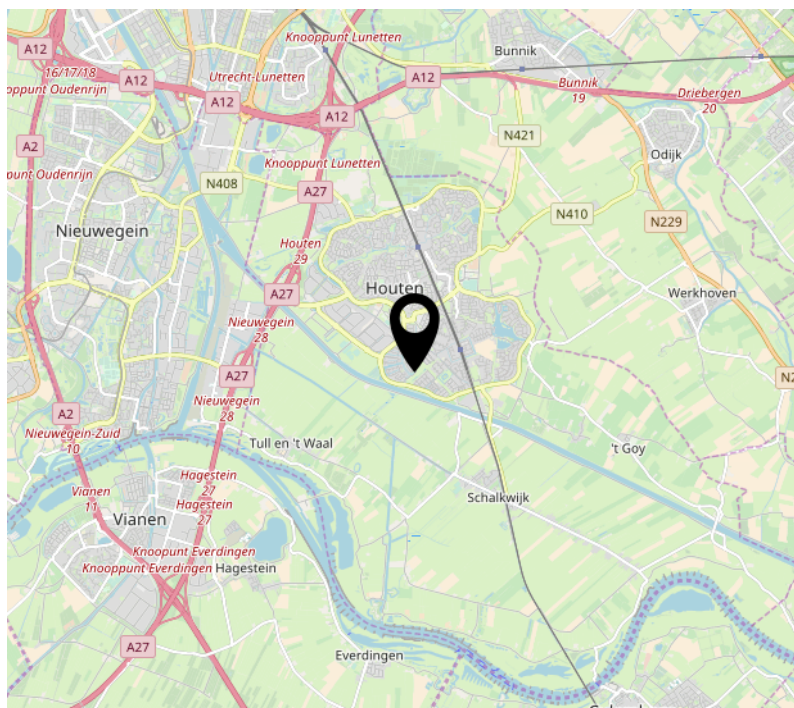
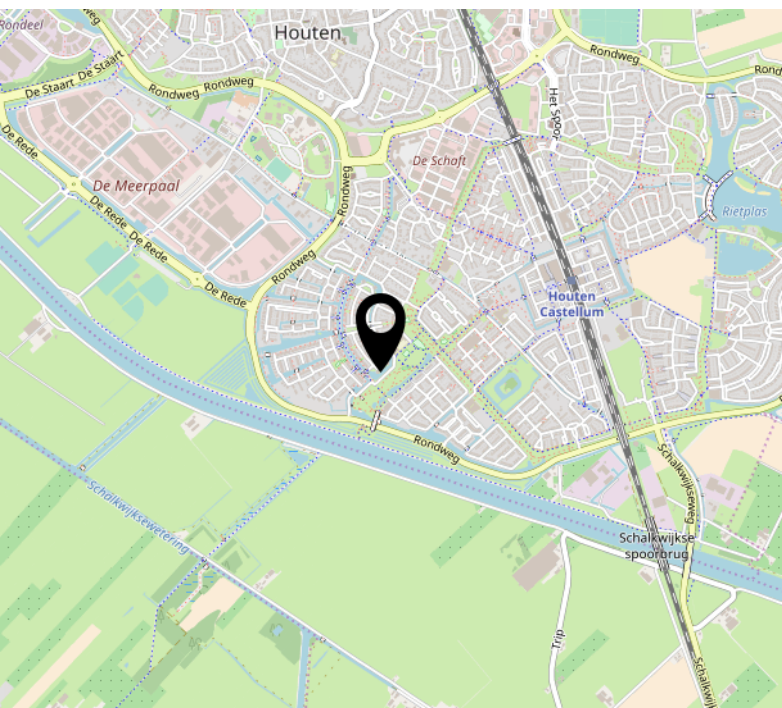
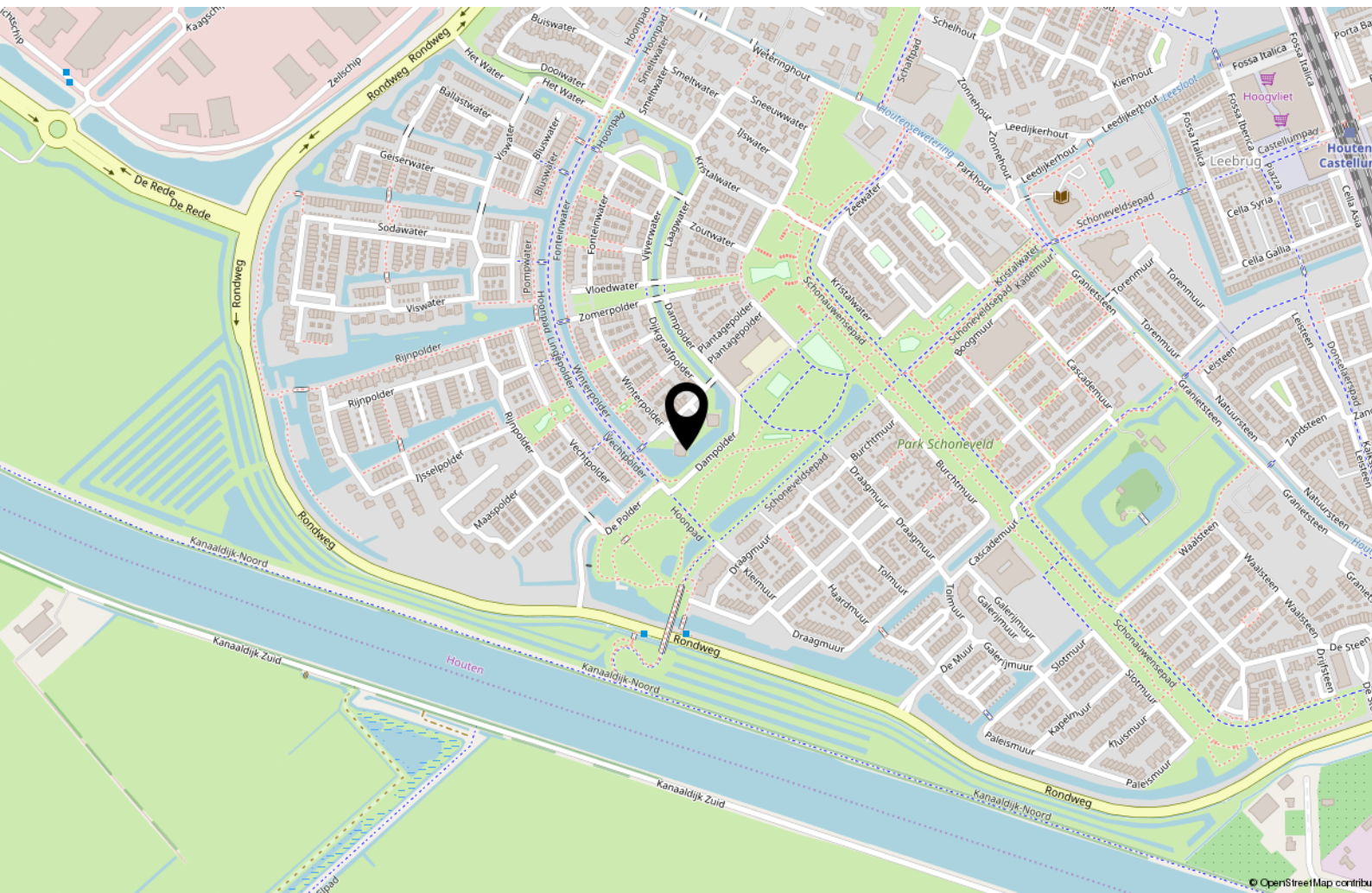
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HOUTEN
	Huisnummer	Sectie		H
		Perceel		300
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 juni 2018				
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
Woning			
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Zonwering binnen	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Vaatwasser	X		
Diepvries	X		
Koelkast	X		
Verlichting			
Buitenlantaarn		X	
Losse kasten legplanken			
Kast slaapkamer	X		
Kast kleine kamer	X		
Toilet accessoires			
Toiletaccessoires		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer accessoires			
Spiegel		X	
Overige zaken			
Legplanken meterkast		X	
Legplanken berging		X	
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	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 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.



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

