

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Franciscushof 37
Vianen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	142 m ²
Woonkamer	37 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Inhoud	509 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning

Deze ruime en goed onderhouden eengezinswoning in de geliefde wijk Monnikenhof biedt volop wooncomfort! Met maar liefst vier slaapkamers, een diepe zonnige tuin op het zuidwesten en een gunstige ligging nabij alle voorzieningen, is dit een ideale gezinswoning.

Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Monnikenhof, vind je hier alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Scholen, een kinderspeelplaats, parkeermogelijkheden, een bushalte, een winkelcentrum en sportvelden bevinden zich op korte afstand. Bovendien zorgen de nabijgelegen A2 en A27 voor snelle verbindingen naar omliggende steden. In Vianen profiteer je van zowel het stadse als het landelijke leven, met volop natuur, cultuur en recreatiemogelijkheden in de buurt.

Bouwjaar: 1974. Woonoppervlakte: ca. 142 m².
Perceeloppervlakte: 220 m²

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. De woonkamer van ca. 25 m² is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote raampartijen en schuifpui (geplaatst in 2021) zorgen voor veel lichtinval. In de hoek bevindt zich een sfeervolle open haard, wat zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte van ca. 12 m², waar je verschillende mogelijkheden hebt om een eettafel te plaatsen. Vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin via de schuifpui.

De open keuken van ca. 10 m² is in 2001 geplaatst en verkeert nog in goede staat. De keuken is voorzien van een vijf pits-gasstel, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie en voldoende kastruimte.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een extra kamer van ca. 9 m², die gebruikt kan worden als werkkamer, hobbyruimte of eventueel als slaapkamer. Deze kamer beschikt over meerdere ramen, een airco en een deur naar de achtertuin. Ook is deze kamer voorzien van kabelgoten met diverse wandcontactdozen en utp-aansluitingen.



“

De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor veel lichtinval.

BIJZONDERHEDEN

Woning

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van ca. 16, 13 en 9 m². De grootste slaapkamer gelegen aan de achterzijde heeft een dakkapel, wat zorgt voor veel licht en ruimte. Daarnaast biedt deze kamer toegang tot het balkon van ca. 4 m², gelegen op het zuidwesten. Ook de naastgelegen slaapkamer heeft toegang tot dit balkon.

De badkamer van ca. 6 m² is voorzien van een ruime douche, een tweede toilet, een wastafel met meubel en een designradiator. De badkamer is ook voorzien van vloerverwarming, wat voor extra comfort zorgt.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de overloop met de wasmachineaansluiting en volop bergruimte. Dankzij de rechte achtergevel biedt deze verdieping verrassend veel ruimte. De vierde slaapkamer van ca. 14 m² is voorzien van een groot dakraam aan de voorzijde, wat zorgt voor veel lichtinval. Daarnaast beschikt de kamer over een eigen wastafel. Achter deze slaapkamer bevindt zich de cv-ketel (Atag, 2020).

Tuin op het zuidwesten:

De ruime achtertuin is op verschillende manieren te bereiken: via de schuifpui in de woonkamer, de deur in de keuken, de deur vanuit de andere kamer of via de achterom. De tuin is met een diepte van ruim 19 meter een heerlijke plek om te genieten van de zon. Dankzij de combinatie van bestrating en groen is de tuin onderhoudsvriendelijk en sfeervol aangelegd. Achterin de tuin staat een houten berging voor extra opbergruimte. De voortuin is eveneens ruim en voorzien van veel groen, wat bijdraagt aan een prettige entree.



“
De open keuken van ca. 10 m² is in 2001 geplaatst en verkeert nog in uitstekende staat.



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*



BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

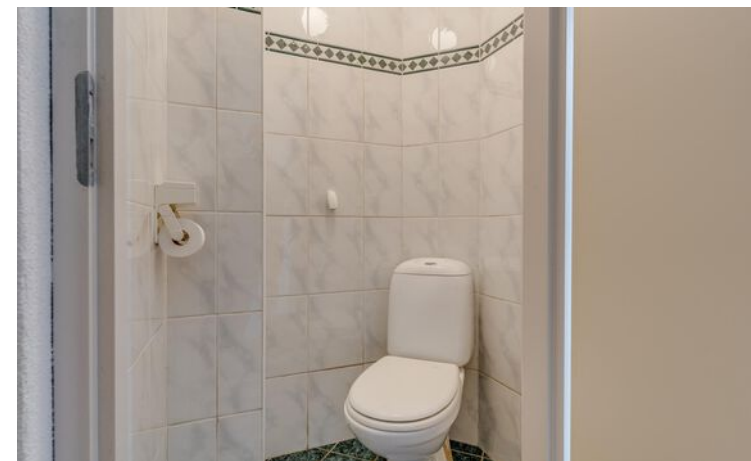
- Ruime eengezinswoning in de populaire wijk Monnikenhof;
- Kozijnen deels hout, deels kunststof, grotendeels voorzien van dubbel HR(++) glas;
- De woning beschikt over 7 zonnepanelen;
- Groepenkast in 2023 uitgebreid bij plaatsing zonnepanelen;
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: C

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vind je op Funda.



Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



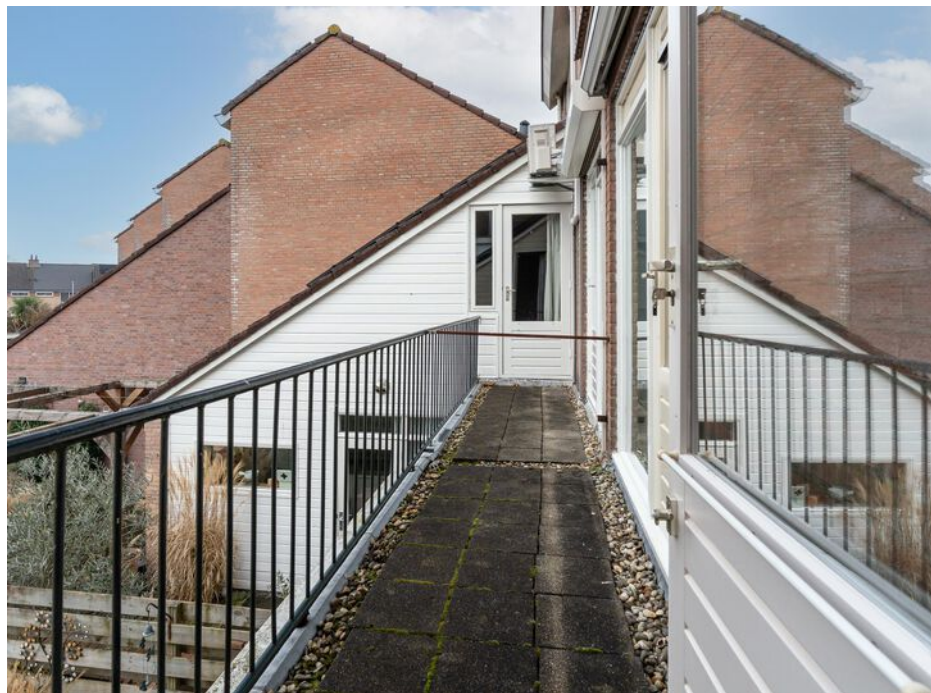
“
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van ca. 16, 13 en 9 m².
”



KENMERKEN

Buitenruimte	4 m ²
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Warmwater	c.v.-ketel





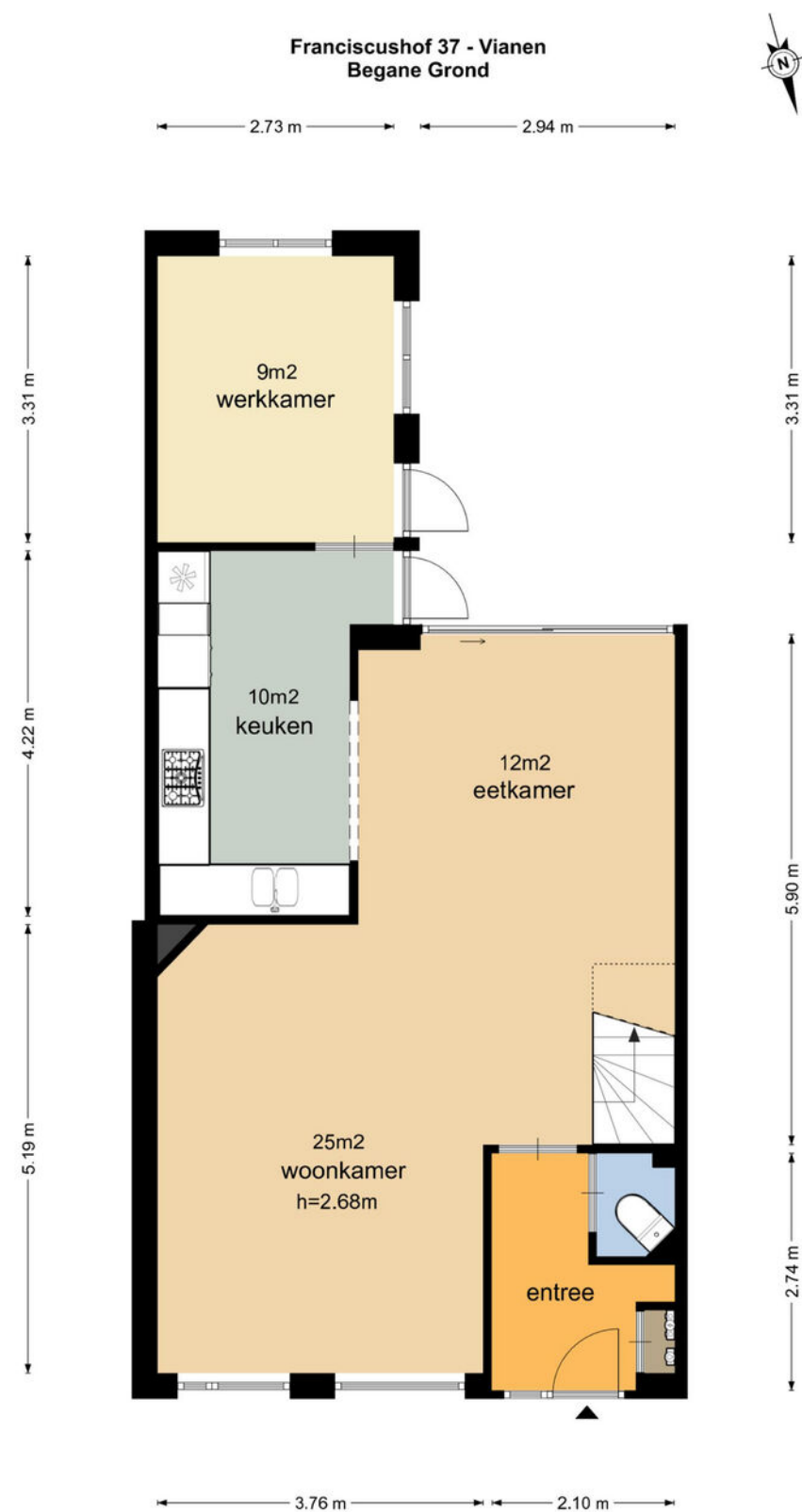






PLATTEGROND

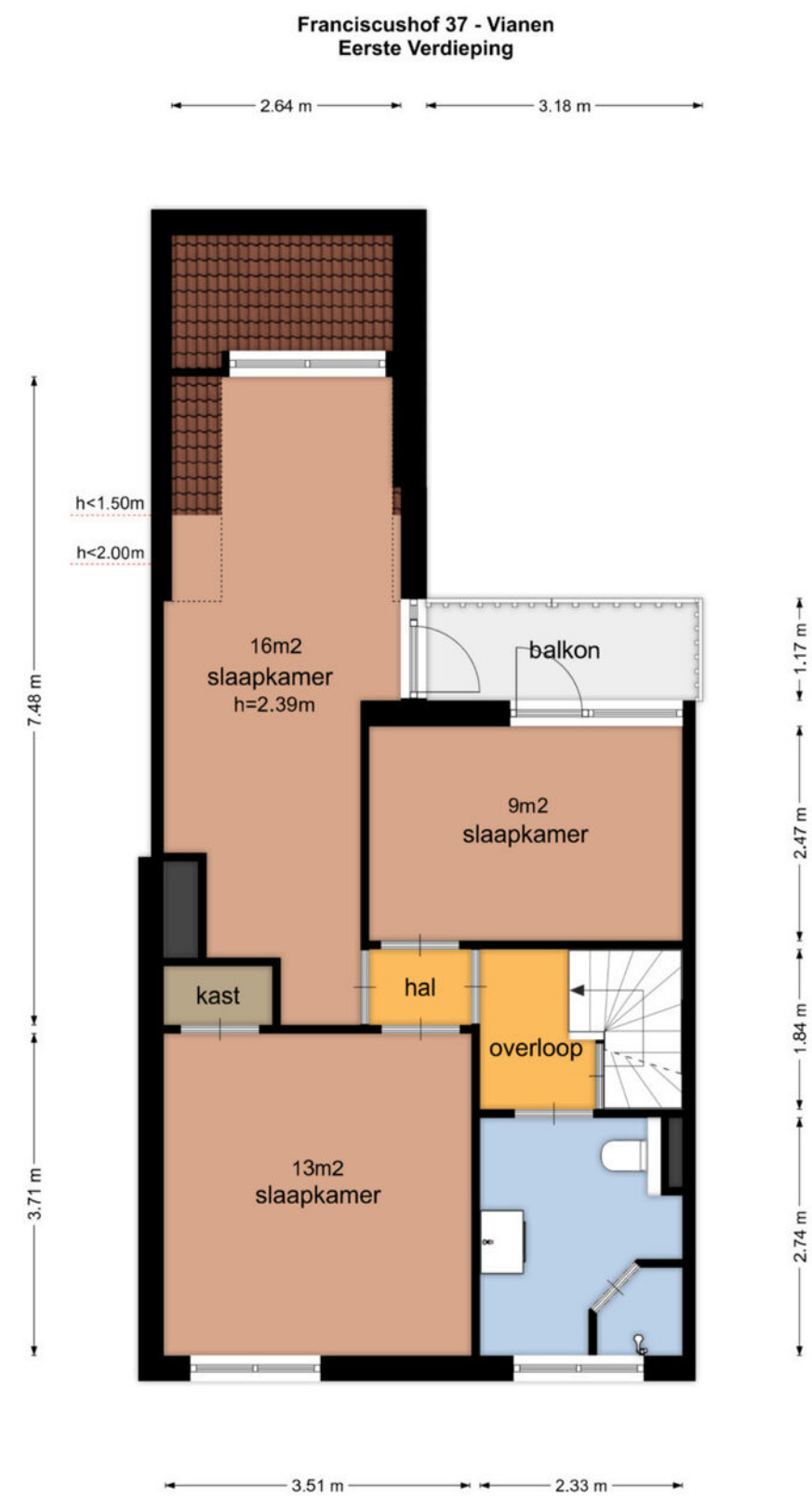
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

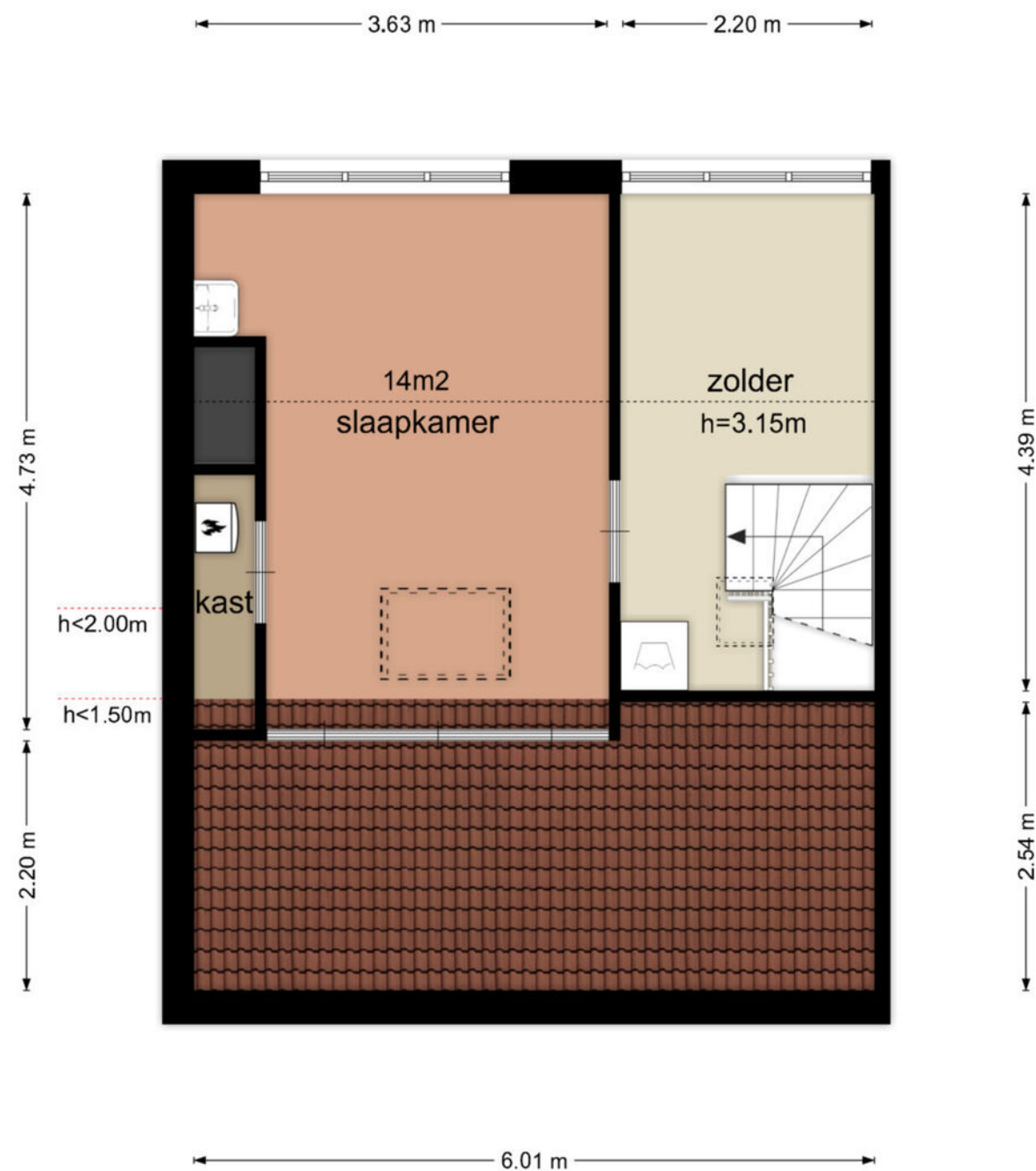


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Franciscushof 37 - Vianen
Tweede Verdieping

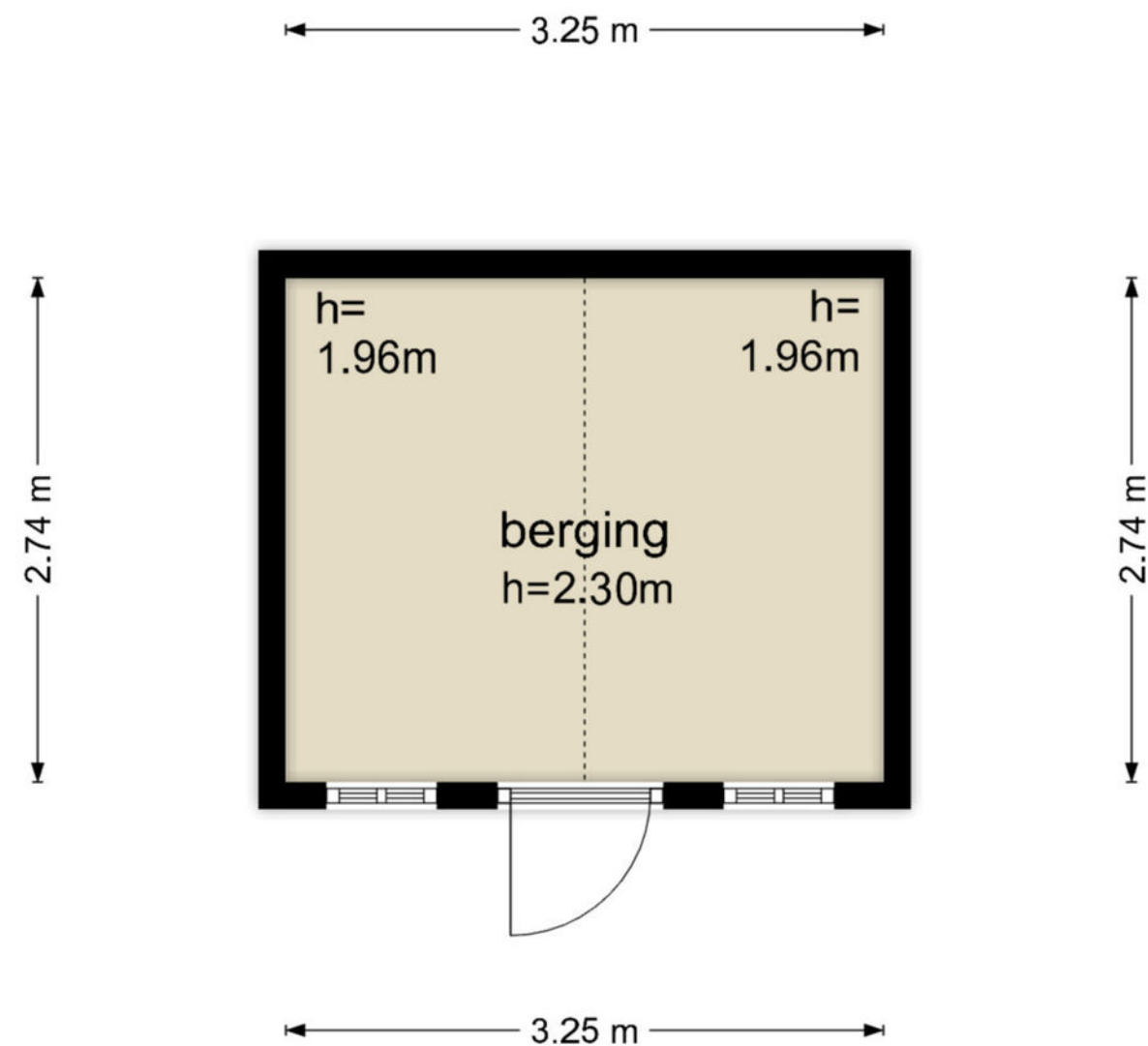


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

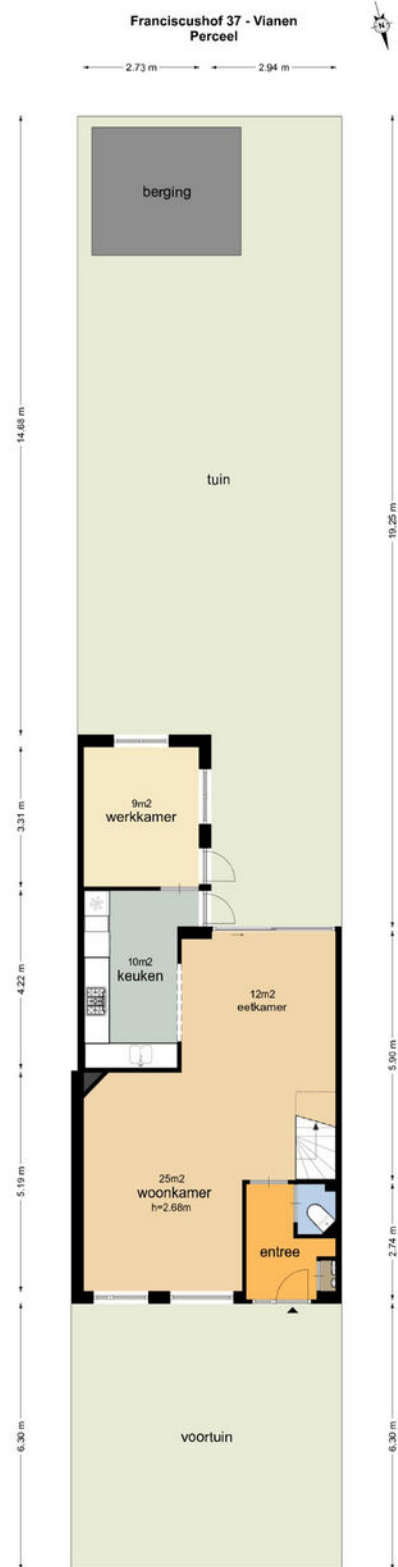
Franciscushof 37 - Vianen
Berging



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

PLATTEGROND

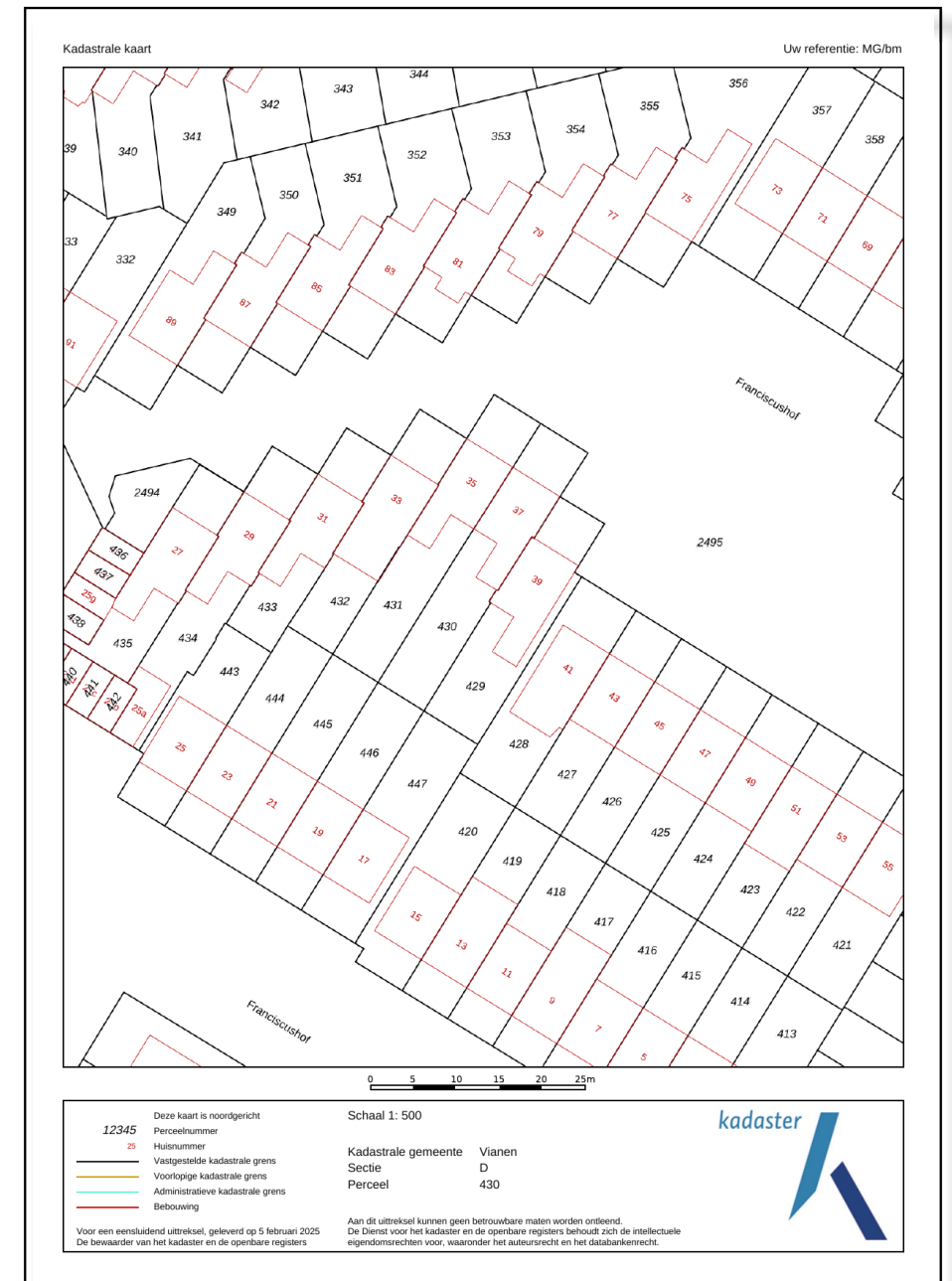
Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen
D | 430
Volle eigendom



AANVULLENDE *informatie*

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

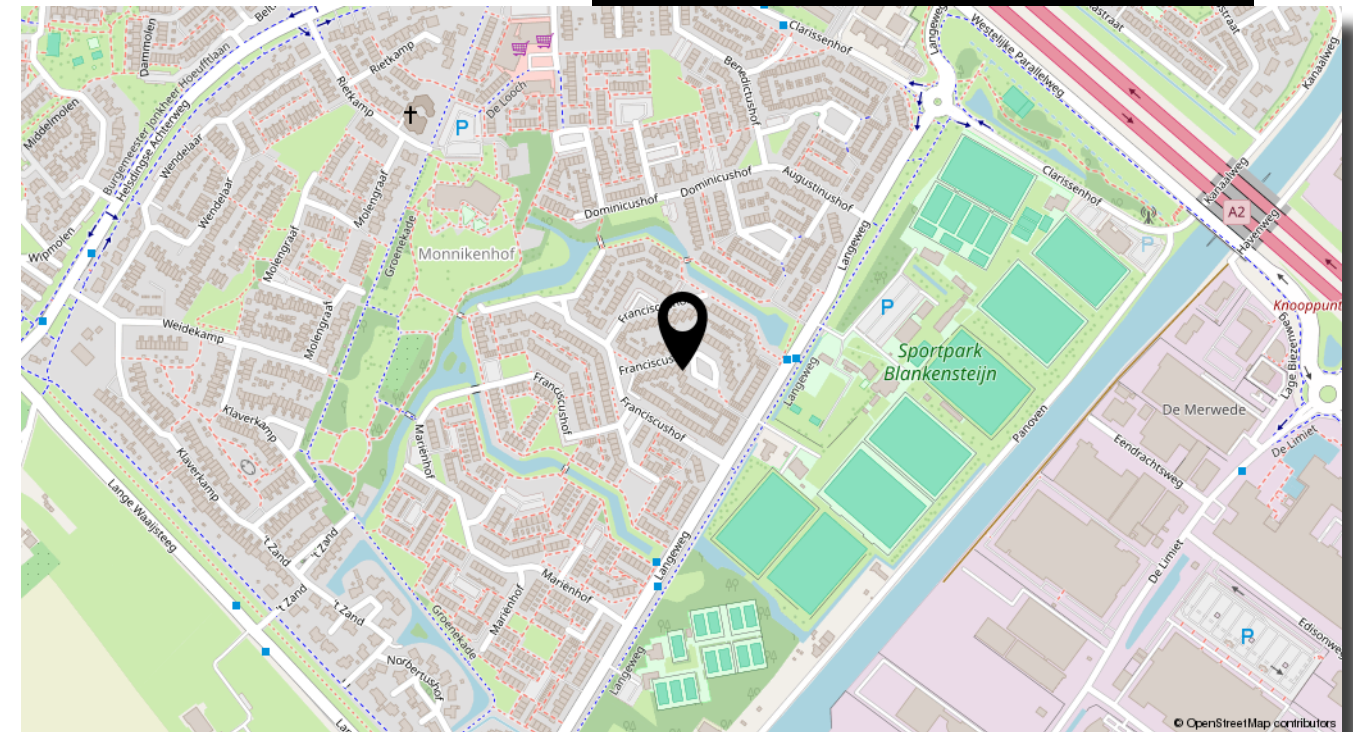
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

LOCATIE *Woning*



Over de buurt!

De wijk Monnikenhof is gebouwd in de jaren '60 en bestaat uit voornamelijk laagbouwwoningen. De wijk is ruim opgezet en heeft veel groen. In het hart van de wijk bevindt zich een winkelcentrum met diverse winkels, waaronder een supermarkt, drogist en bakker. Ook zijn er diverse sportverenigingen en scholen in de buurt aanwezig. De wijk ligt op fietsafstand van het historische centrum van Vianen, waar je winkels, restaurants en cafés vindt. Ook de snelwegen A2 en A27 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Nieuwegein, Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn. Kortom, Monnikenhof is een aantrekkelijke wijk om te wonen, dankzij haar groene karakter, goede voorzieningen en kindvriendelijke omgeving.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebeoordeling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Mirjam Groen

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Voorstraat 54, 4132 AS Vianen
vianen@dekeizersmit.nl | 0347 751 170 | dekeizersmit.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur