

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



Vraagprijs € 390.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Franciscushof 30  
Vianen



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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	1973
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	423 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	C



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Deze eindwoning heeft 5 slaapkamers en een dakkapel op zolder. De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas met (elektrische) zonwering en is gelegen op een fijne locatie in een (kind)vriendelijke woonwijk aan een groen en autoluw plein, met uitgebreide speelvoorzieningen.

De historische binnenstad van Vianen en alle nodige voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportverenigingen, zijn in de directe omgeving gelegen. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen naar de A2 en de A27 zijn gemakkelijk te bereiken.

Bouwjaar: 1973. Woonoppervlakte: circa 117 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 423 m<sup>3</sup>. Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin kom je bij de voordeur die toegang geeft tot de ontvangsthall met meterkast, toiletruimte, trapkast, trapopgang en deur naar de keuken en woonkamer. De doorzonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en het zijraam. In de woonkamer ligt een massief houten vloer. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en biedt fijn uitzicht op het groene speelplein met uitgebreide speelvoorzieningen. De eetkamer is momenteel tuingericht. De dichte keuken heeft een keukenblok met verouderde keukenapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, een 4-pits gasfornuis met oven en een spoelbak. Er is bergruimte in de kasten en lades. Vanuit de keuken loop je zo je achtertuin in.

Eerste verdieping:

De overloop geeft onder andere toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk circa 12, 11 en 5 m<sup>2</sup> groot. De twee grootste slaapkamers hebben inbouwkasten. In een kamer aan de voorzijde is een kunststof kozijn met dubbel glas, een elektrisch rolluik en een wastafel met warm en koud stromend water aanwezig. De badkamer is 5 m<sup>2</sup> groot en heeft een vernieuwde inloopdouche, een tweede toilet, een wastafelmeubel, een designradiator, de wasmachineaansluiting en een raam voor natuurlijke ventilatie. Verder is er op de overloop een ruime bergkast en een trapopgang naar zolder.

“

De doorzonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en het zijraam.



# BIJZONDERHEDEN

Woning

## Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop met twee inbouwkasten en deuren die toegang geven tot de twee slaapkamers. De slaapkamers zijn respectievelijk 8 en 9 m<sup>2</sup> groot, waarvan één toegang heeft tot de technische ruimte met opstelplaats voor de cv-ketel. Beide slaapkamers hebben inbouwkasten en bieden door de kunststof dakkapel met HR++ glas een prettig uitzicht over het groene plein met uitgebreide speelvoorzieningen.

## Tuin:

Vanuit de keuken en het achterom kom je in de bijna 12 meter diepe achtertuin gelegen op het noordoosten. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van 9 m<sup>2</sup> met elektra. De tuin is aangelegd met diverse groenborders, een vijver en er is voldoende ruimte voor een buitentafel en loungebank.

## Bijzonderheden:

- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas HR++.
- Het raam in de voorgevel (zuidwesten) is voorzien van elektrische zonwering.
- De inloopdouche is circa een half jaar geleden geplaatst.
- Eindwoning met diepe achtertuin in een (kind)vriendelijke, veilige woonwijk.
- Cv-ketel bouwjaar 2009 (laatste onderhoud 2024, servicecontract tot februari 2025).
- Woning is door één eigenaar bewoond.
- In de koopovereenkomst zullen een ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-bewoningclausule worden opgenomen.

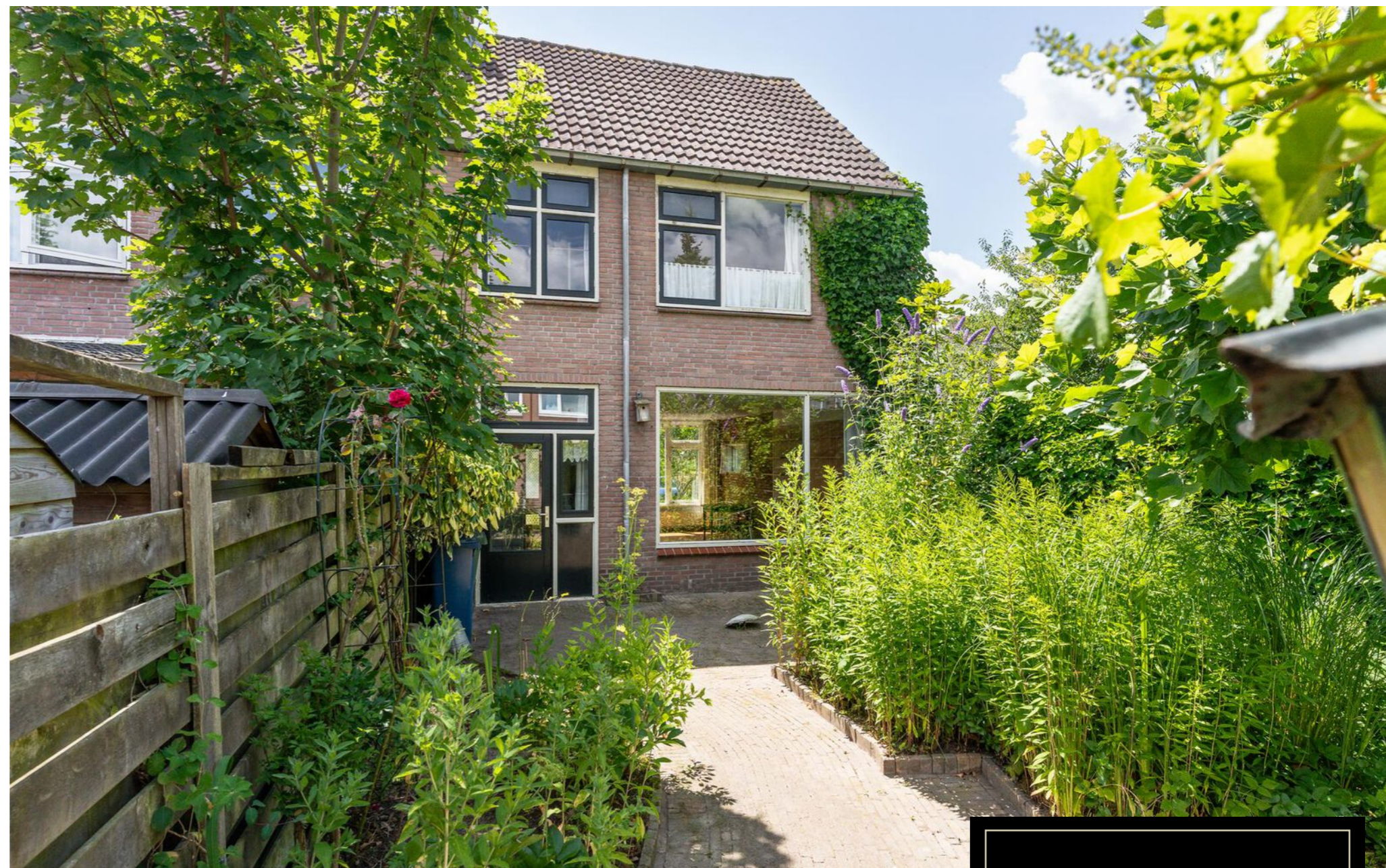
Aanvaarding: in overleg, kan snel.

Energielabel: C

## Interesse in deze woning?

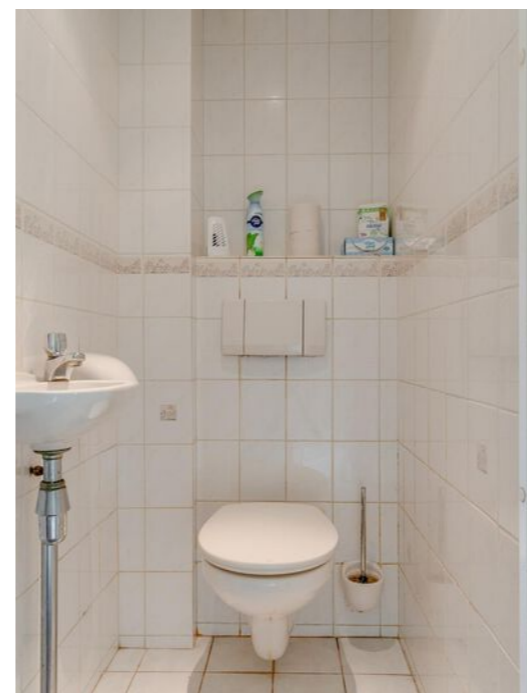
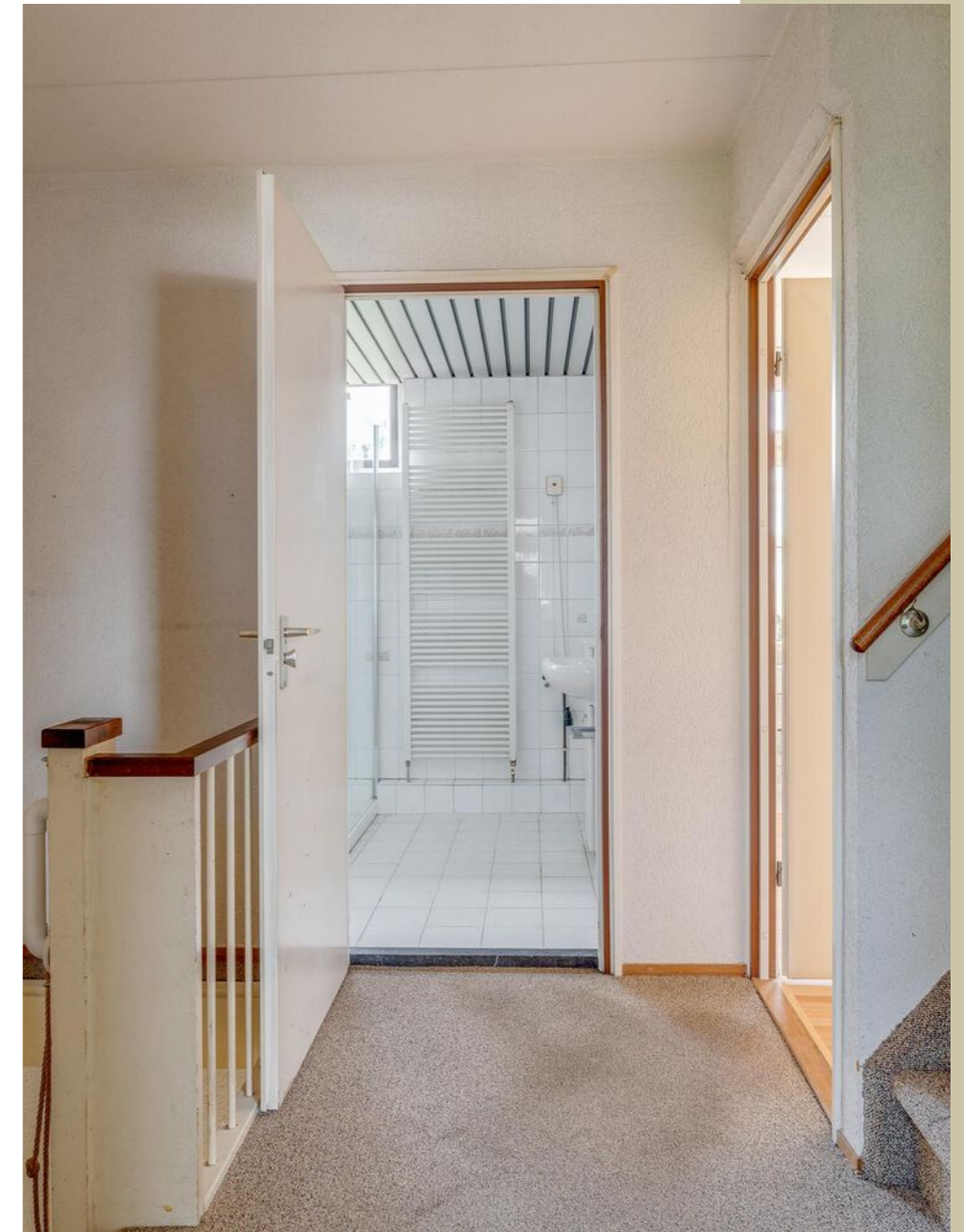
Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

**H**oewel 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.



“

Vanuit de keuken en het achterom kom je in de bijna 12 meter diepe achtertuin gelegen op het noordoosten.



# 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*





## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









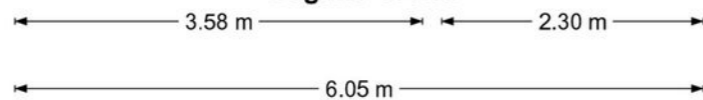




# PLATTEGROND

*Woning*

Franciscushof 30 - Vianen  
Begane Grond



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

# PLATTEGROND

*Woning*

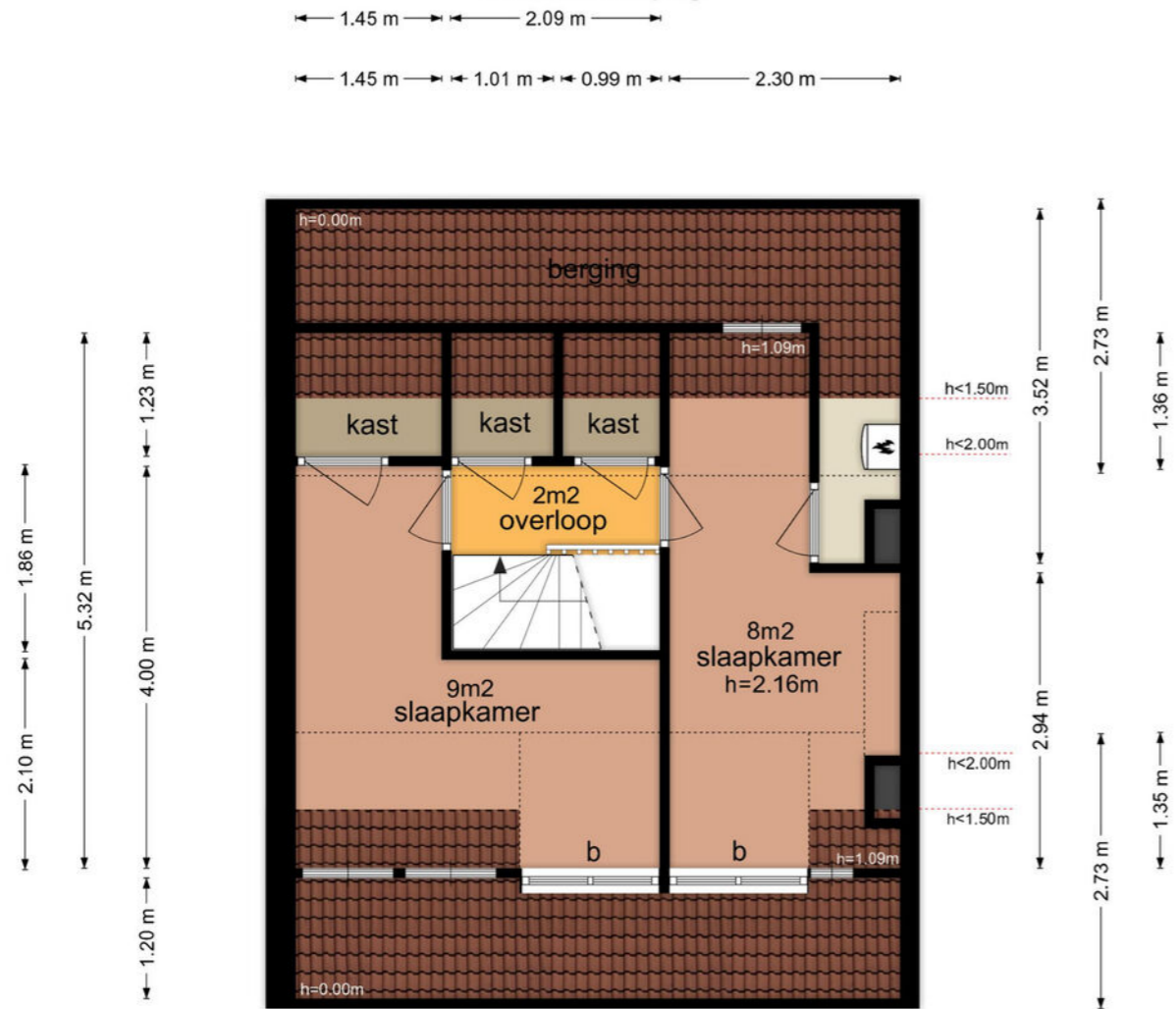
Franciscushof 30 - Vianen  
Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND *Woning*

Franciscushof 30 - Vianen  
Tweede Verdieping



3.62 m      2.30 m

6.01 m

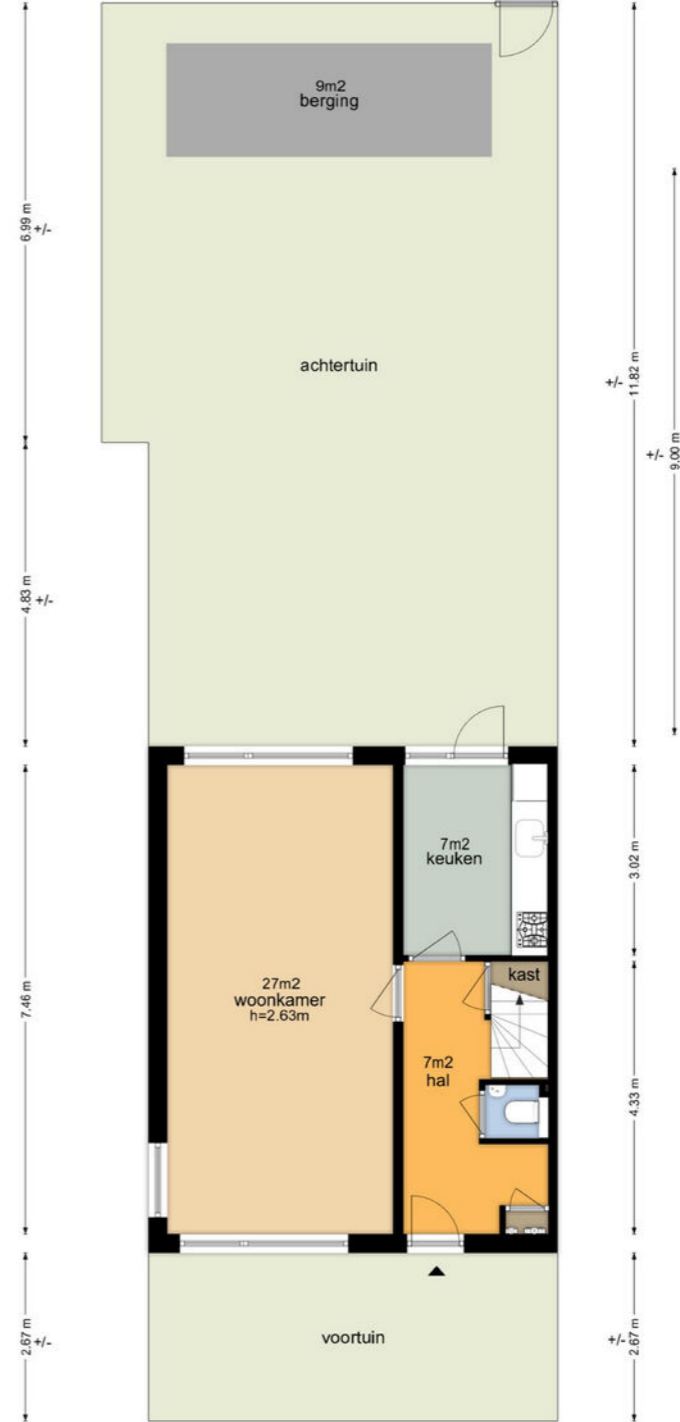
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND *Woning*



Franciscushof 30 - Vianen  
Perceel

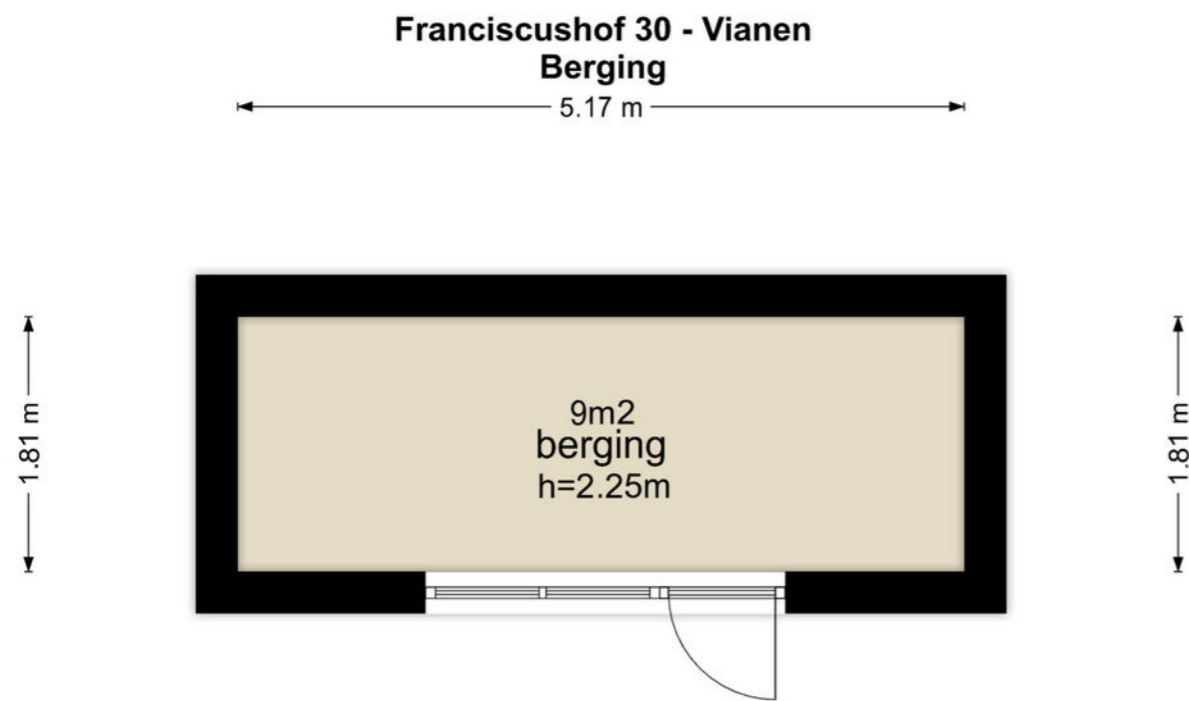
7.25 m +/-



6.50 m +/-

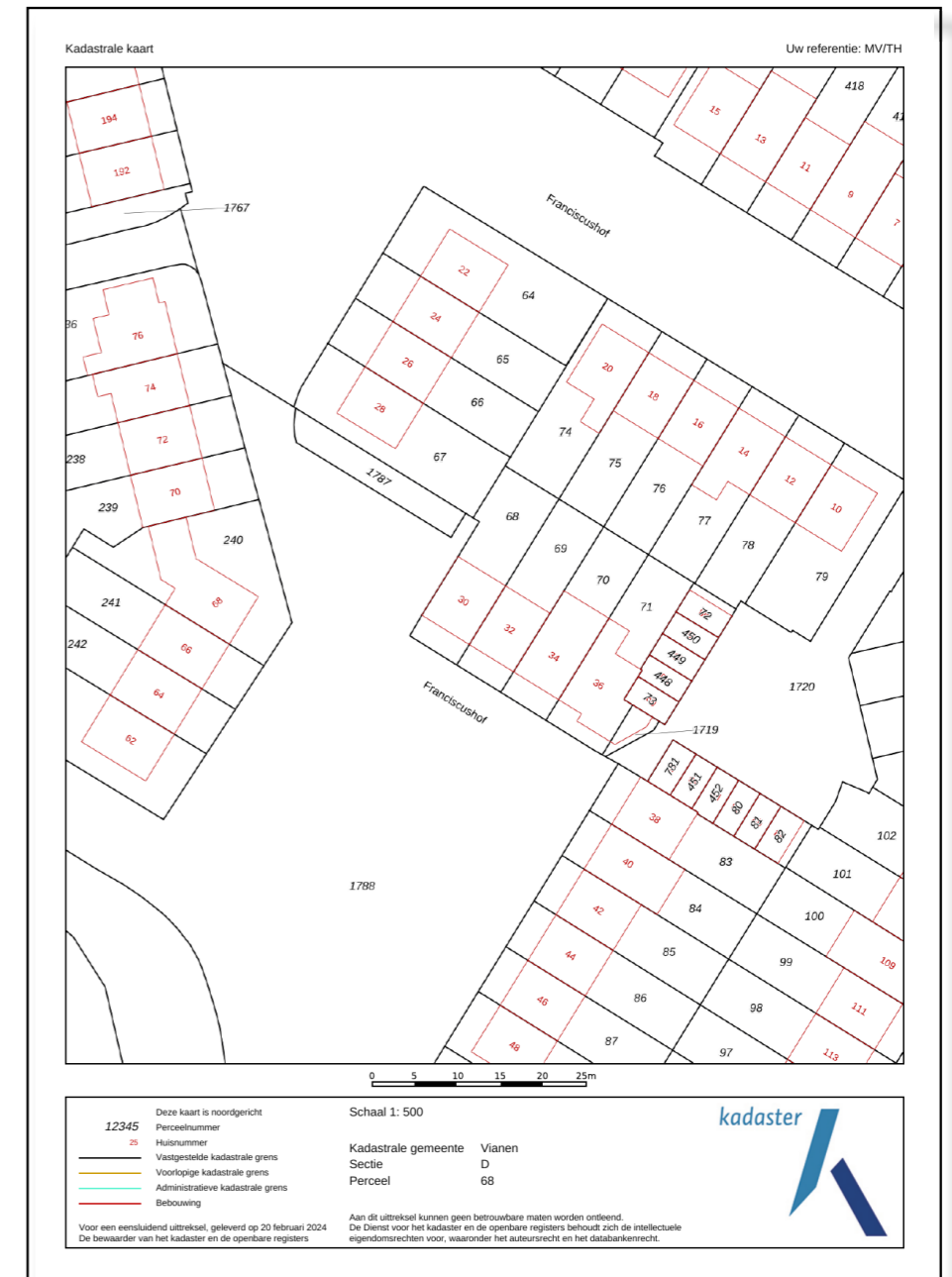
De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND *Woning*



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente Vianen  
Sectie | Perceel D | 68  
Eigendom 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

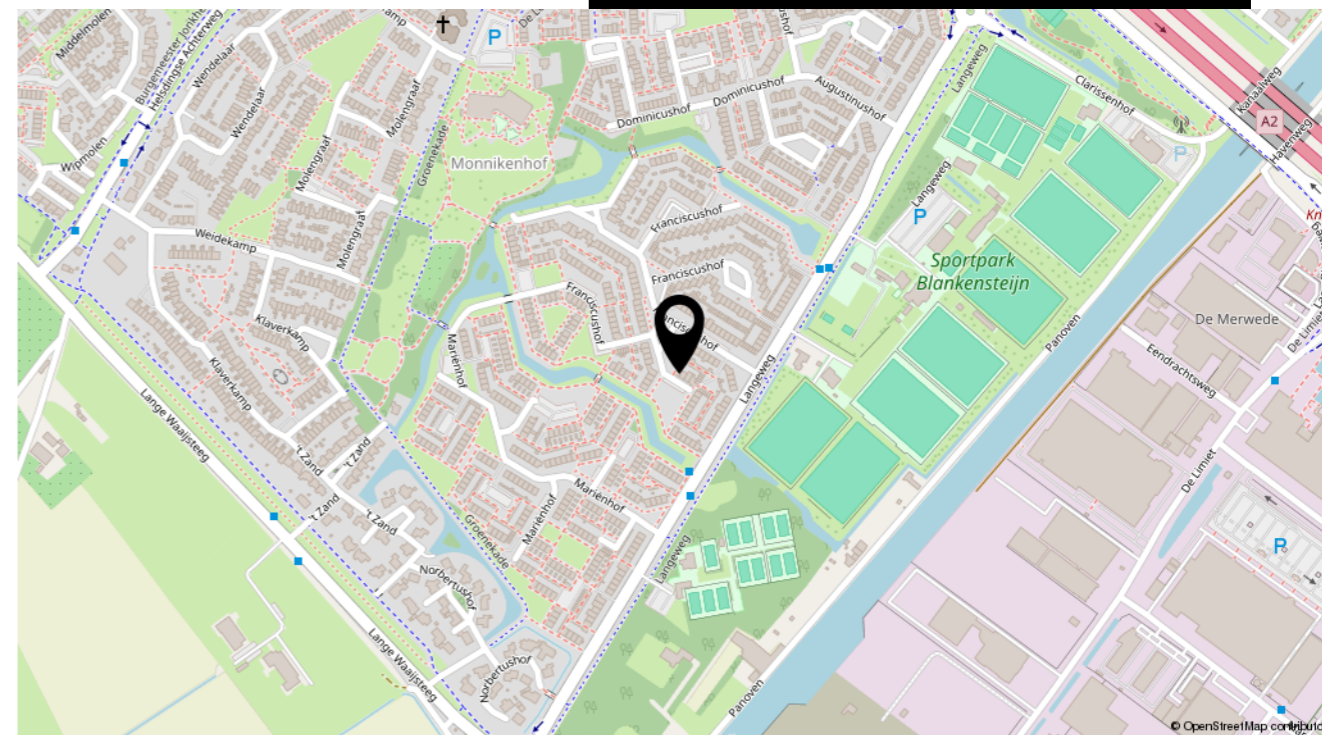
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals 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 laagbouwoningen. 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*

**D**e 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](mailto: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,  
*Miranda*

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](mailto:vianen@dekeizersmit.nl) | 0347 751 170 | [dekeizersmit.nl](http://dekeizersmit.nl)

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code

