

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



Vraagprijs € 1.325.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Gregoriuslaan 36
Lexmond



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	1749 (nieuw deel 1999)
Woonoppervlakte	510 m ²
Perceeloppervlakte	1163 m ²
Inhoud	2187 m ³
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	6
Energie label	G



OMSCHRIJVING

Woning



Welkom op de Gregoriushoeve in Lexmond!

Deze unieke woonboerderij biedt een sfeervolle combinatie van historische charme en modern comfort, met voorzieningen binnen handbereik. Een ideale plek voor liefhebbers van ruimte, rust en het dorpse leven.

De afgelopen jaren is de woning dubbel bewoond, wat de mogelijkheid biedt om royaal te wonen en te genieten van extra ruimte, bijvoorbeeld voor een kantoor aan huis, mantelzorg, of bewoning door twee gezinnen. Het monumentale karakter van de woning geeft het geheel een bijzondere uitstraling en draagt bij aan de historische waarde.

Deze woonboerderij, met vrijstaande garage en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, ligt in het dorp Lexmond. Winkels, scholen, sportverenigingen, de uitvalsweg naar de A27 en het openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Ook de rivier de Lek, met zijn recreatiemogelijkheden, is op loopafstand bereikbaar.

De funderingen van de woning gaan tot 280 jaar terug in de tijd. De woning betreft een zogenaamd hallenhuis, gebaseerd op een gebintenconstructie, een portaalvormige houten draagconstructie. In 1978 kwam de boerderij door koop in handen van de huidige familie. Voor bewoning was de boerderij toen niet geschikt, dus werd deze grondig verbouwd, met behoud van vrijwel alle oude elementen, zoals de bedsteden in het voorhuis.

De woning heeft een totale woonoppervlakte van maar liefst 510 m² en beschikt onder andere over 2 entrees, een grote woonkeuken, diverse woonkamers, een opkamer, zes slaapkamers, twee badkamers en een royale zolder. Eén badkamer is voorzien van een inloop(stoom)douchecabine en ligbad, de andere badkamer heeft een inloop(stoom)douchecabine en toilet. Daarnaast zijn er nog drie toiletruimten aanwezig.

“

Deze unieke woonboerderij biedt een sfeervolle combinatie van historische charme en modern comfort



OMSCHRIJVING *Woning*

Indeling nieuwe deel: entree aan voorzijde hoeve

Begane grond:

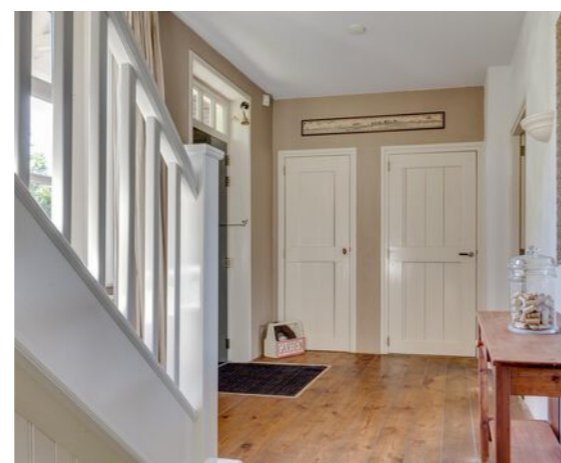
De hoofdentree van het nieuwe gedeelte uit 1999 bevindt zich aan de rechterzijde van de woning. Via de ruime hal, voorzien van toiletruimte en diverse vaste kasten, bereik je de woonkeuken van circa 22 m². De keuken biedt mooi uitzicht over het terras en de tuin en is onder andere uitgerust met een gasfornuis met schouw, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken kom je in de woonkamer, die is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Het is heerlijk vertoeven bij de open haard. De hoogte van de woonkamer is maar liefst 3 meter, wat zorgt voor veel licht en een ruimtelijk gevoel. Met een trapje kom je op de opkamer, die toegang biedt tot de kelder van 21 m².

Vanuit de keuken en de hal is ook de woonkamer aan de achterzijde te betreden. Deze aanbouw, gerealiseerd in 1999, heeft openslaande deuren naar de tuin en een fraaie overkapping aan de zijgevel. Tevens is deze aanbouw voorzien van airconditioning. De achterdeur van de hoofdwoning bevindt zich eveneens aan deze zijde.

Eerste verdieping:

Via de grote overloop is er toegang tot de badkamer, een separate toiletruimte en de ruime ouderslaapkamer van circa 21 m² met een inloopkast van circa 5 m². De badkamer is uitgerust met twee wastafels, een ligbad en een douchecabine. Aan de andere zijde van de overloop is een grote hal bereikbaar. Van hieruit zijn de wasruimte, twee slaapkamers, beide met vaste kast en fraaie bedstede, en de ruime zolder te bereiken. Tevens is er nog een ruime vliering aanwezig.

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.



“

Deze aanbouw, gerealiseerd in 1999, heeft openslaande deuren naar de tuin.

OMSCHRIJVING *Woning*

Indeling oude deel: entree aan binnenzijde/ tuinzijde

Begane grond:

Via de ruime hal van circa 15 m² heb je toegang tot een royale slaapkamer van maar liefst 31 m², een ruime badkamer, een separate toiletruimte, bijkeuken en toegang tot de woonkamer van ruim 50 m². De woonkamer is voorzien van airconditioning en heeft, net als de andere woonkamer, een hoogte van maar liefst 3 meter. De badkamer is onder andere uitgerust met een wastafel, douchecabine en toilet. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot twee ruime slaapkamers van elk 15 m² en de ruime zolder.

Voorziene herontwikkeling:

Het te verkopen perceel is ca. 1.163 m². Het totale perceel is nu nog 2.170m². De erfgrans zal vlak achter de garage gaan lopen. Aan de achterzijde van het perceel zijn er plannen voor een eventuele herontwikkeling met diverse woningen.

Tuin:

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de oprit met daarachter de vrijstaande garage, en aan de voorzijde ligt een ruime voortuin met aan beide zijden veel ruimte, omringd door hagen, grasgazon en grind. De oprit naar de garage is diep en biedt ruimte aan 2 tot 3 auto's. De achtertuin beschikt over diverse terrassen, een grasgazon, groenvoorzieningen en diverse bomen. De vrijstaande garage is circa 56 m² groot, voorzien van een bergzolder en een overkapping aan de voorzijde, en biedt royaal plaats aan twee auto's.



“

De woning heeft een totale woonoppervlakte van maar liefst 510 m² en een inhoud van ruim 2000 m³

BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

- De woonboerderij is een gemeentelijk monument.
- Ideaal voor bijvoorbeeld kantoor aan huis, mantelzorg of bewoning door twee gezinnen, met een woonoppervlakte van ruim 500 m²!
- De woning is geschikt voor dubbele bewoning.
- Gelegen in de dorpskern van Lexmond, met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen om de hoek.
- Grote vrijstaande garage met bergzolder.
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Energielabel: G

Oplevering: In overleg

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ruimte en de karakteristieke uitstraling, raden we aan om een bezichtiging in te plannen.

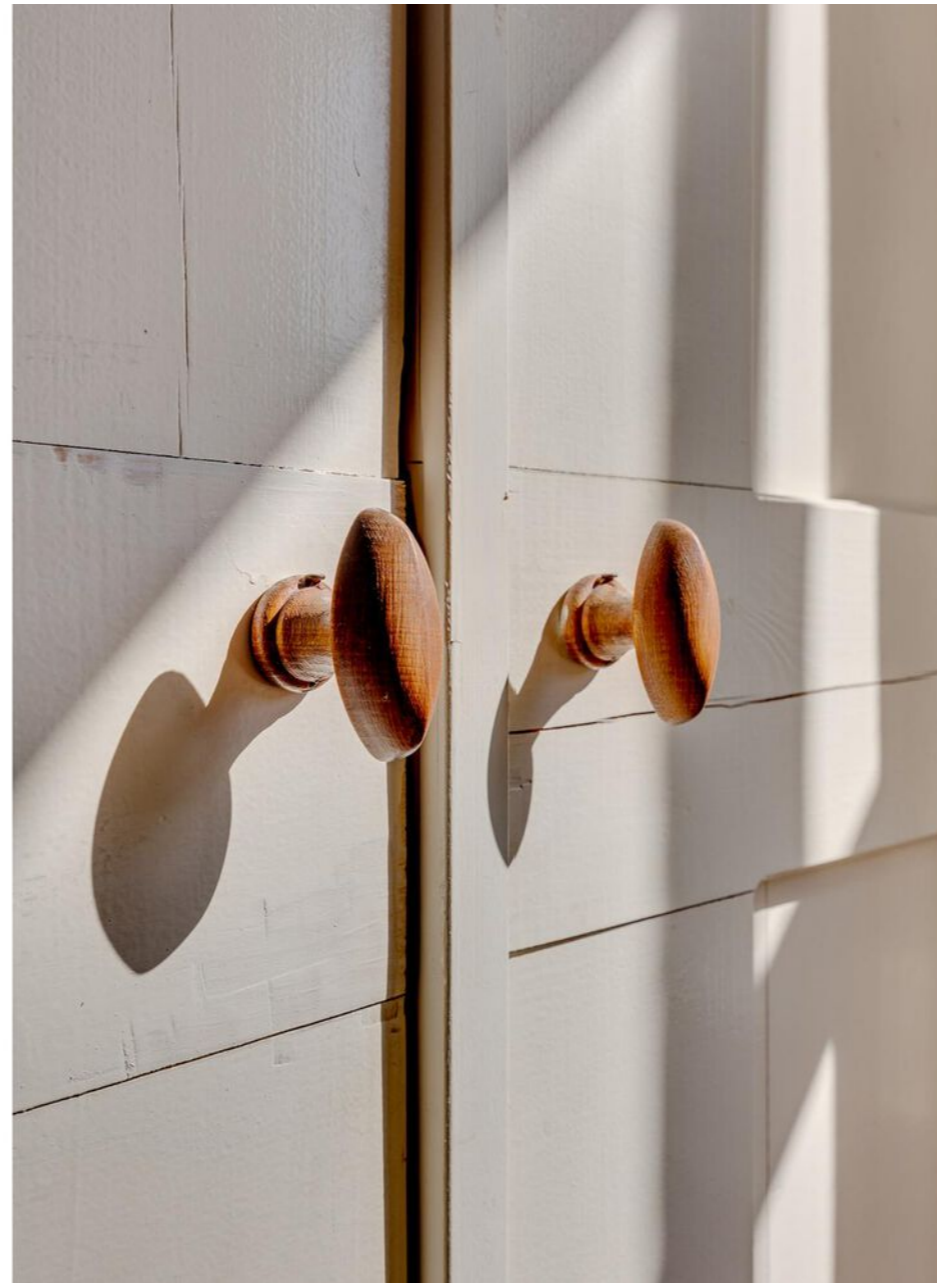
Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Lexmond zijn te vinden op Funda.



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.

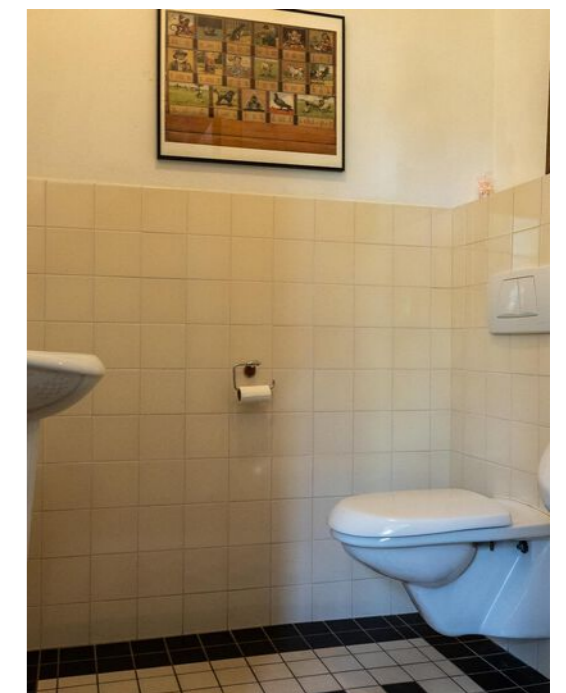
“

Gelegen in de dorpskern van Lexmond, met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen om de hoek

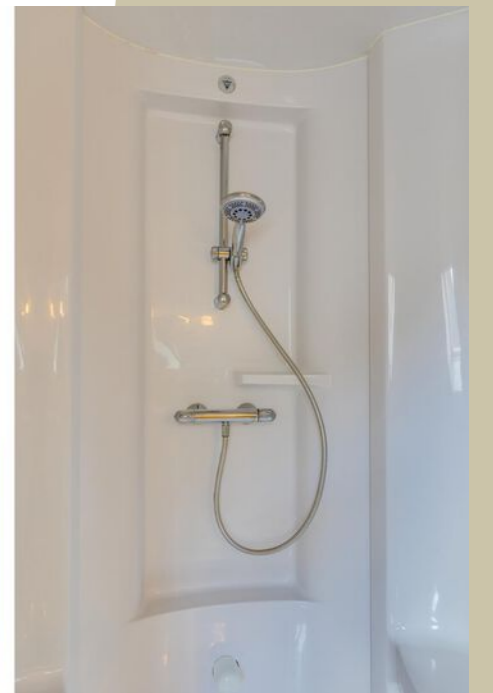


KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Garage	vrijstaand hout
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	centrale voorziening







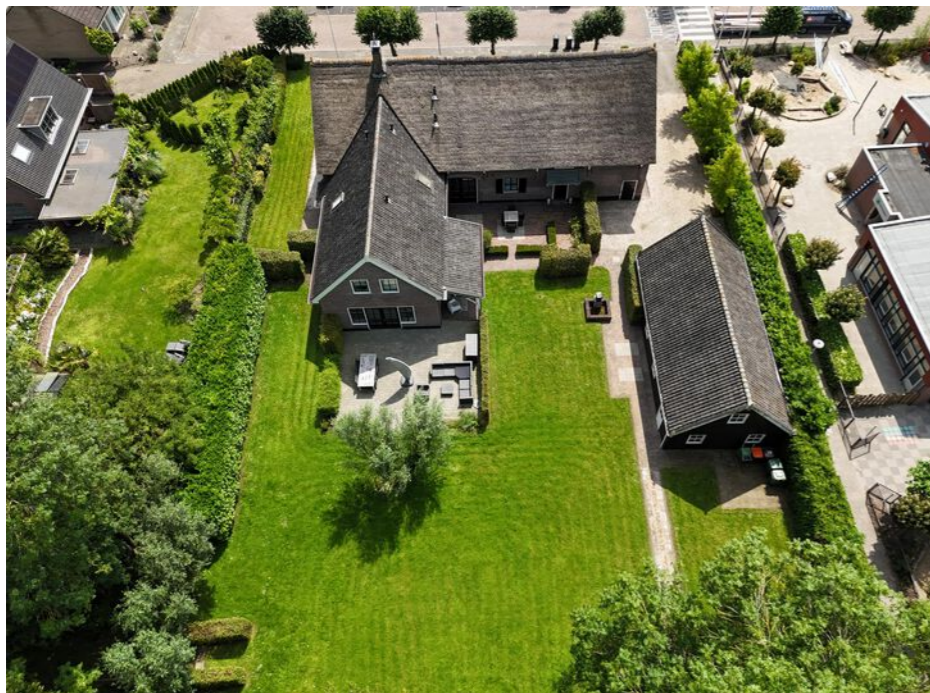








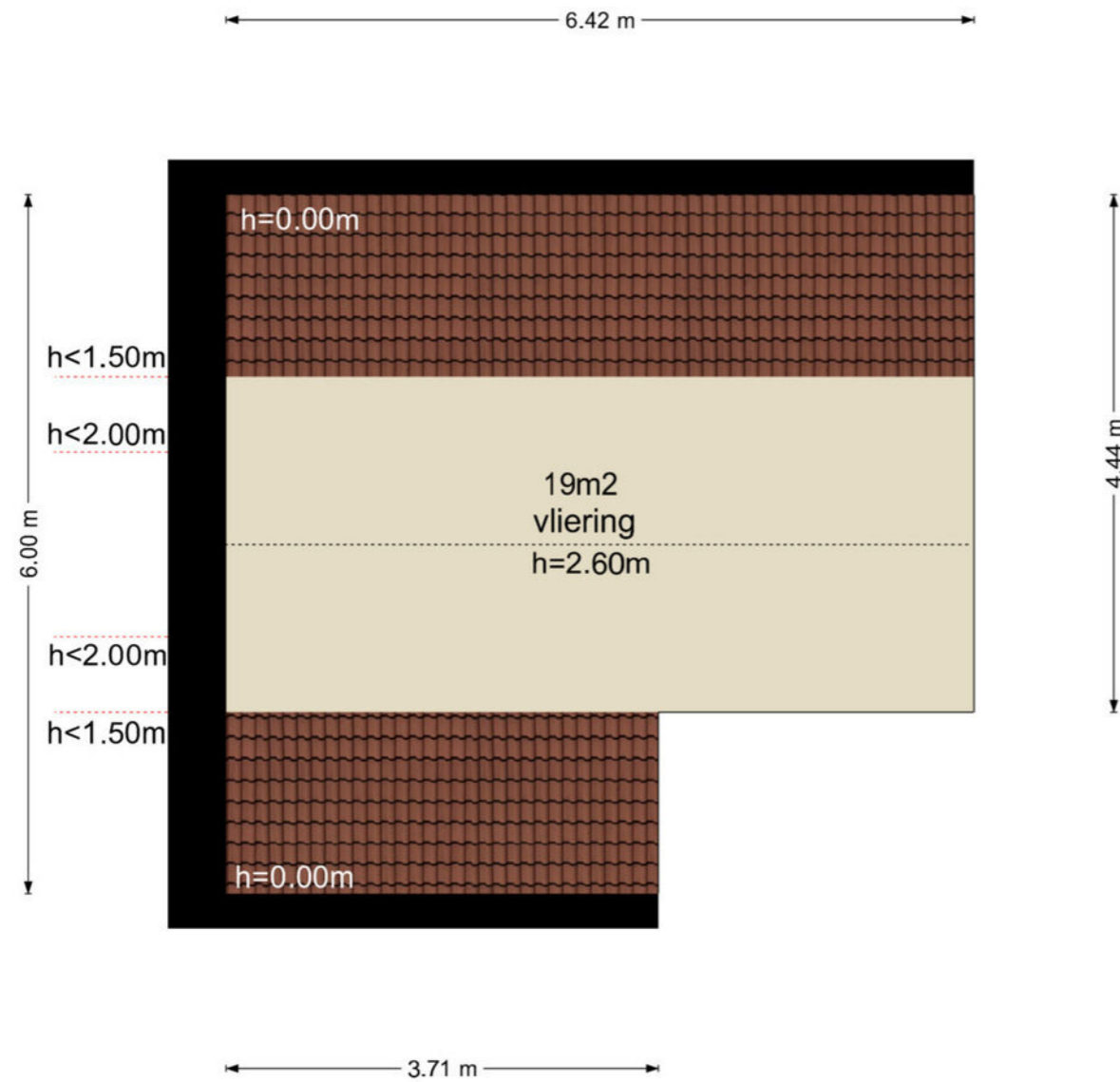




PLATTEGROND

Woning

Gregoriuslaan 36 - Lexmond
Tweede Verdieping

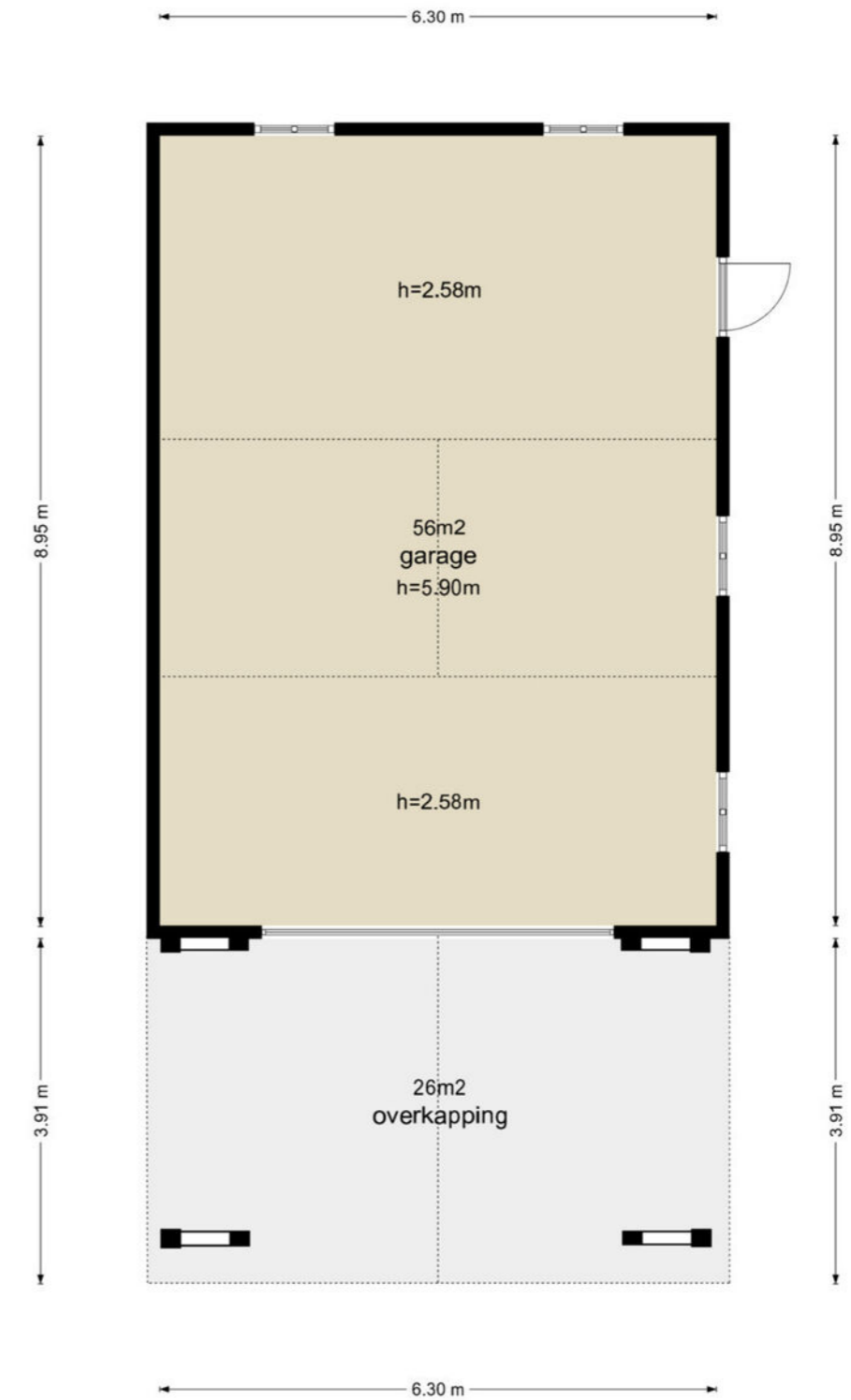


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Gregoriuslaan 36 - Lexmond
Garage

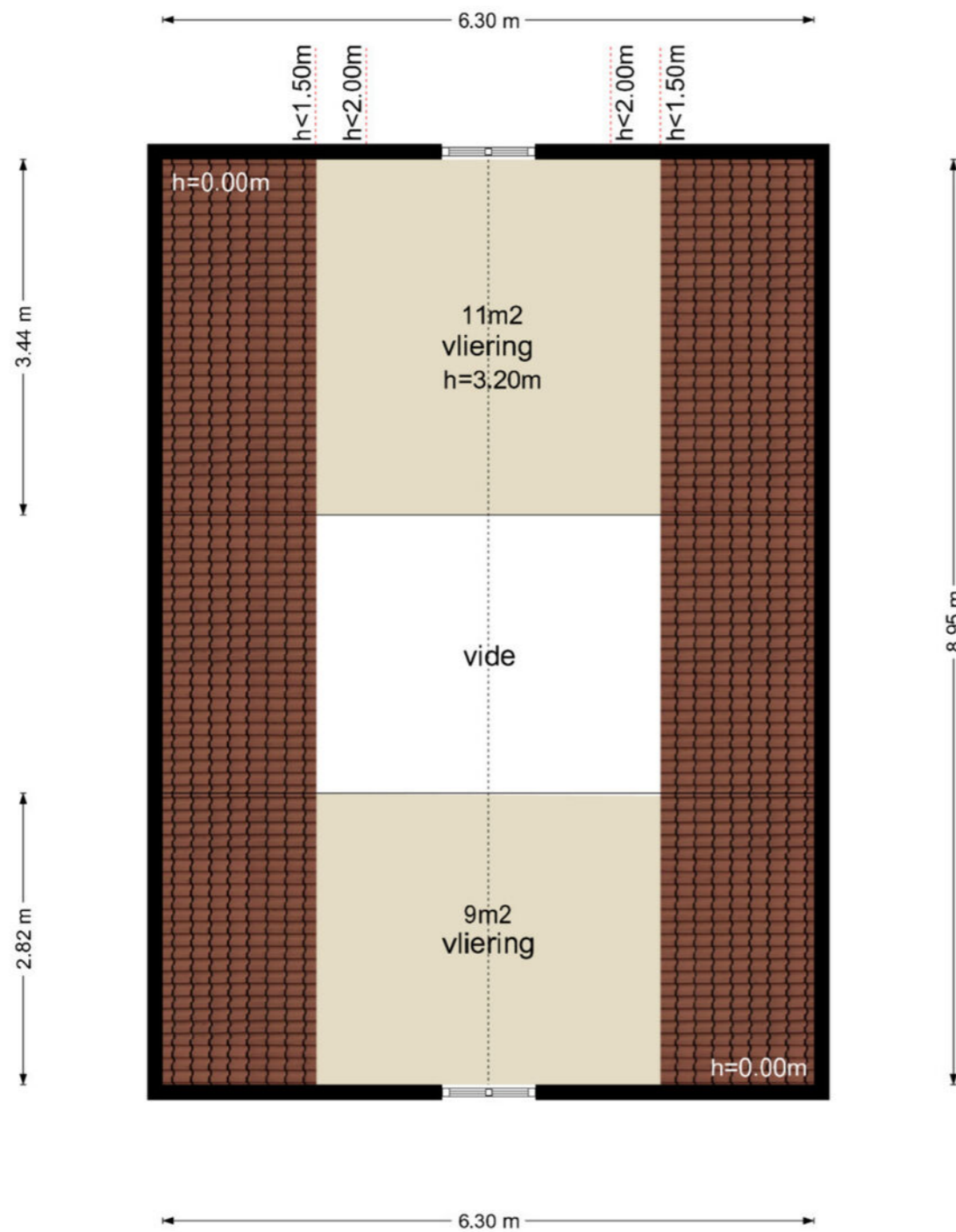


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Gregoriuslaan 36 - Lexmond Garage - Vliering

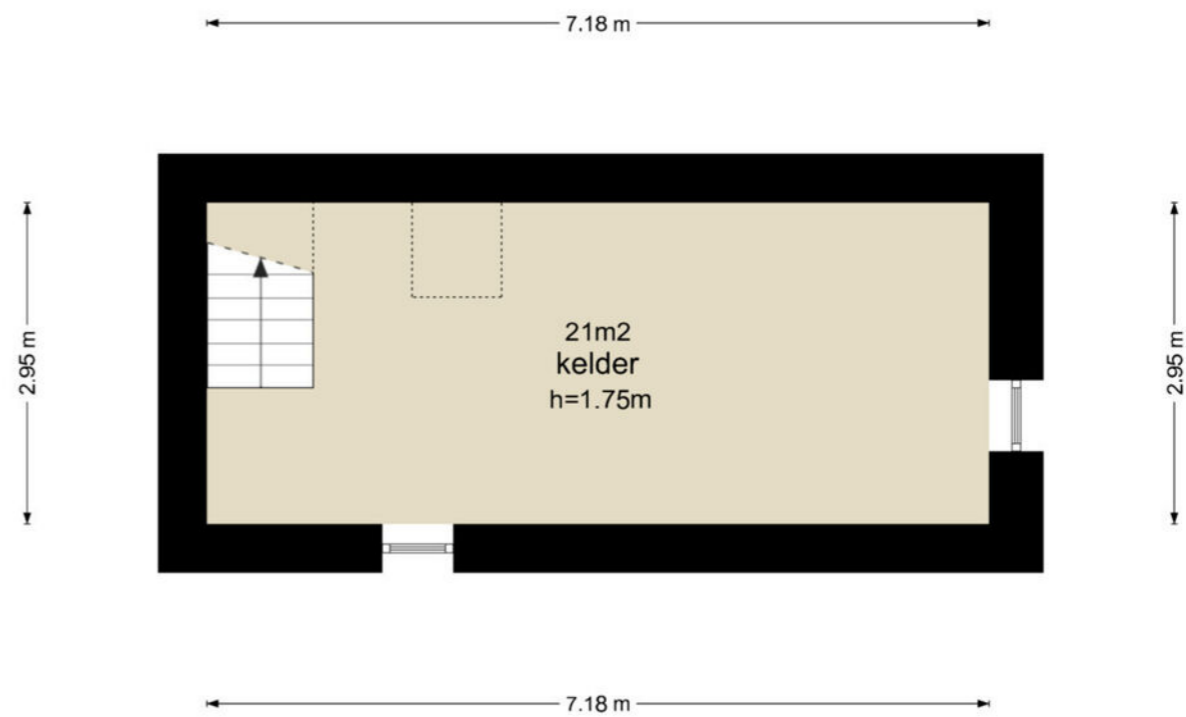


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Gregoriuslaan 36 - Lexmond Kelder



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

PLATTEGROND *Woning*

Gregoriuslaan 36 - Lexmond
Perceel



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

KADASTER *Woning*



Gemeente Lexmond
Sectie | Perceel B | 3288
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 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 kunt 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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten 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

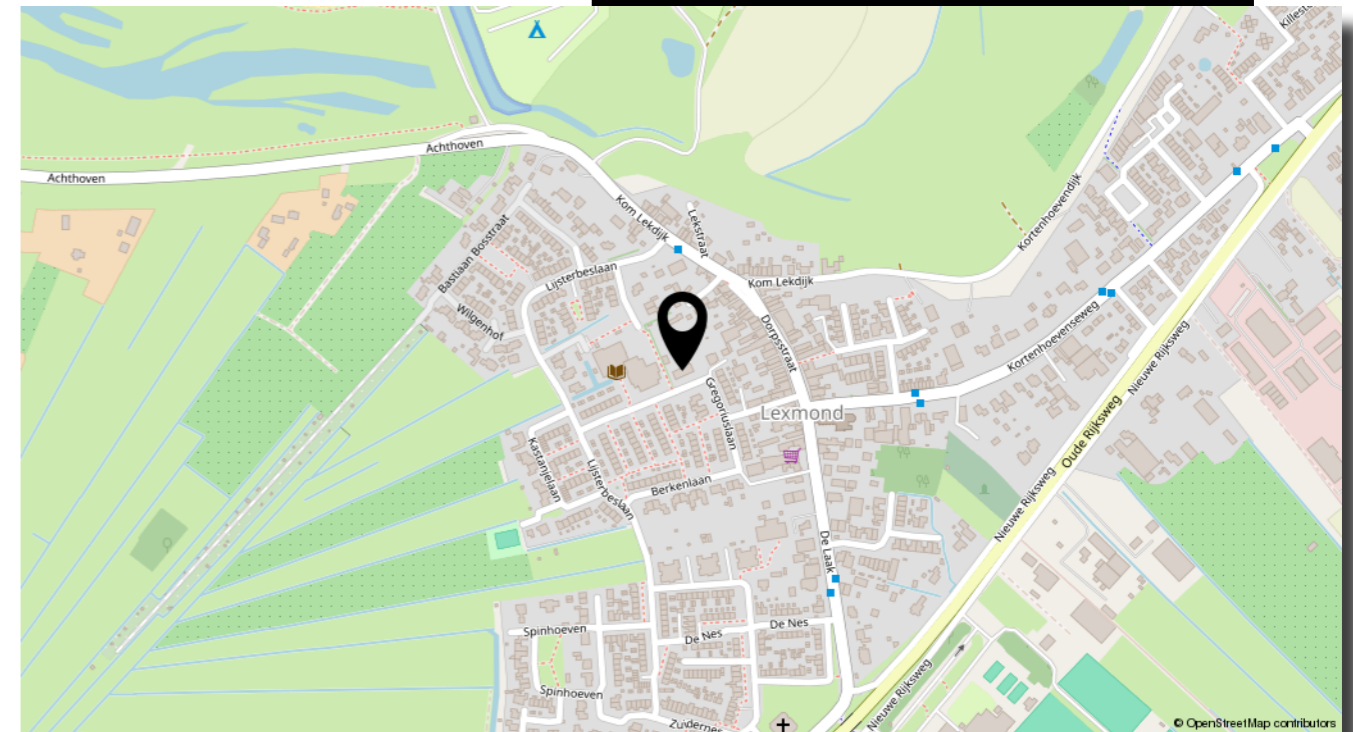
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE *Woning*



Over de buurt!

Lexmond is een schilderachtig dorp gelegen in de provincie Utrecht. Het dorp ligt aan de rivier de Lek, waardoor het een sfeervolle en pittoreske omgeving heeft. Met een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen, straalt Lexmond een charmante rust uit. Lexmond staat bekend om zijn landelijke karakter en groene omgeving, wat het een populaire bestemming maakt voor natuurliefhebbers en wandelaars. De uitgestrekte polders rondom het dorp bieden prachtige vergezichten en mogelijkheden voor fiets- en wandeltochten. Het dorp heeft ook een levendige gemeenschap met diverse lokale voorzieningen, zoals winkels, een dorps huis, sportverenigingen en een basisschool. Met zijn gunstige ligging nabij steden als Utrecht en Rotterdam, biedt Lexmond een ideale balans tussen landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.



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 waardebepaling 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 waardebepaling?
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

