

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



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Weesdijk 50 A  
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	1999
Woonoppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Woonkamer + keuken	42 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A





# OMSCHRIJVING

*Woning*

Wil je wonen in de binnenstad van Vianen in een instapklare 4-kamer maisonnette met eigen parkeerplaats? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Deze woning ligt in de historische binnenstad van Vianen. Binnen twee minuten sta je in het gezellige centrum, met zowel lokale ondernemers als bekende winkels zoals HEMA, Blokker en Bruna. Voor een hapje eten of een terrasje zijn er verschillende horecagelegenheden. Elke woensdag is er markt op de Voorstraat. Scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportclubs en een rijk verenigingsleven zijn aanwezig. Het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A2 en A27) zijn goed bereikbaar. Het buitengebied rond de Lek ligt op steenworp afstand en biedt volop mogelijkheden om te recreëren.

Bouwjaar: 1999, grotendeels gemoderniseerd in 2022.  
Woonoppervlakte: circa 113 m<sup>2</sup>.

## Indeling

Via een trap bereik je de voordeur, die toegang geeft tot de woning boven straatniveau. In de hal bevinden zich de meterkast en een garderobehoek. Door een matglasdeur kom je in de T-vormige woonkamer met Frans balkon en open keuken. De moderne keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met een plafondafzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een Grohe Red kokendwaterkraan. Vanuit de keuken is er een deur naar het balkon.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede hal met een toiletruimte en de trap naar het souterrain, Deze verdieping is afgewerkt met houten vloerdelen en strak gestuukte wanden en plafonds.

## Souterrain

In het souterrain bevindt zich een hal die toegang biedt tot de badkamer, drie slaapkamers en een cv-ruimte. De badkamer, die in 2022 is geplaatst, is uitgerust met een ligbad met douche, een inloopdouche met drain, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel. De wasmachineaansluiting is netjes weggewerkt in een praktische inbouwkast.

In 2022 zijn er drie slaapkamers gerealiseerd van respectievelijk circa 6, 10 en 19 m<sup>2</sup>.

Deze woonlaag is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming.



“

Door een matglasdeur kom je in de T-vormige woonkamer met Frans balkon en open keuken



# BIJZONDERHEDEN

## Achterzijde

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een balkon met hardhouten bankirai vlonderdelen. Er is hier voldoende zitruimte voor koffie in de ochtendzon. Grenzend aan de woning bevindt zich het afgesloten terrein met privéparkeerplaats en stenen berging voorzien van stroompunt.

## Bijzonderheden:

- Instapklare woning met 3 slaapkamers.
- Balkon aan de achterzijde op het oosten en een zitmogelijkheid aan de voorzijde op het westen.
- Beschermd stadsgezicht.
- De woning is goed geïsoleerd en volledig voorzien van dubbel glas.
- Souterrain met slaapkamers blijft 's zomers heerlijk koel
- Berging aanwezig op de begane grond.
- Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein, met elektrisch op afstand bedienbaar hek
- Elektrische auto opladen kan bij de openbare laadpaal in de straat of op de privéparkeerplaats via een eigen stopcontact in de buitengevel.
- Maandelijkse VvE-bijdrage van circa € 160,- inclusief jaarlijks onderhoud van de cv-ketel, opstalverzekering en reservering voor groot onderhoud.

## Uitgevoerde verbeteringen:

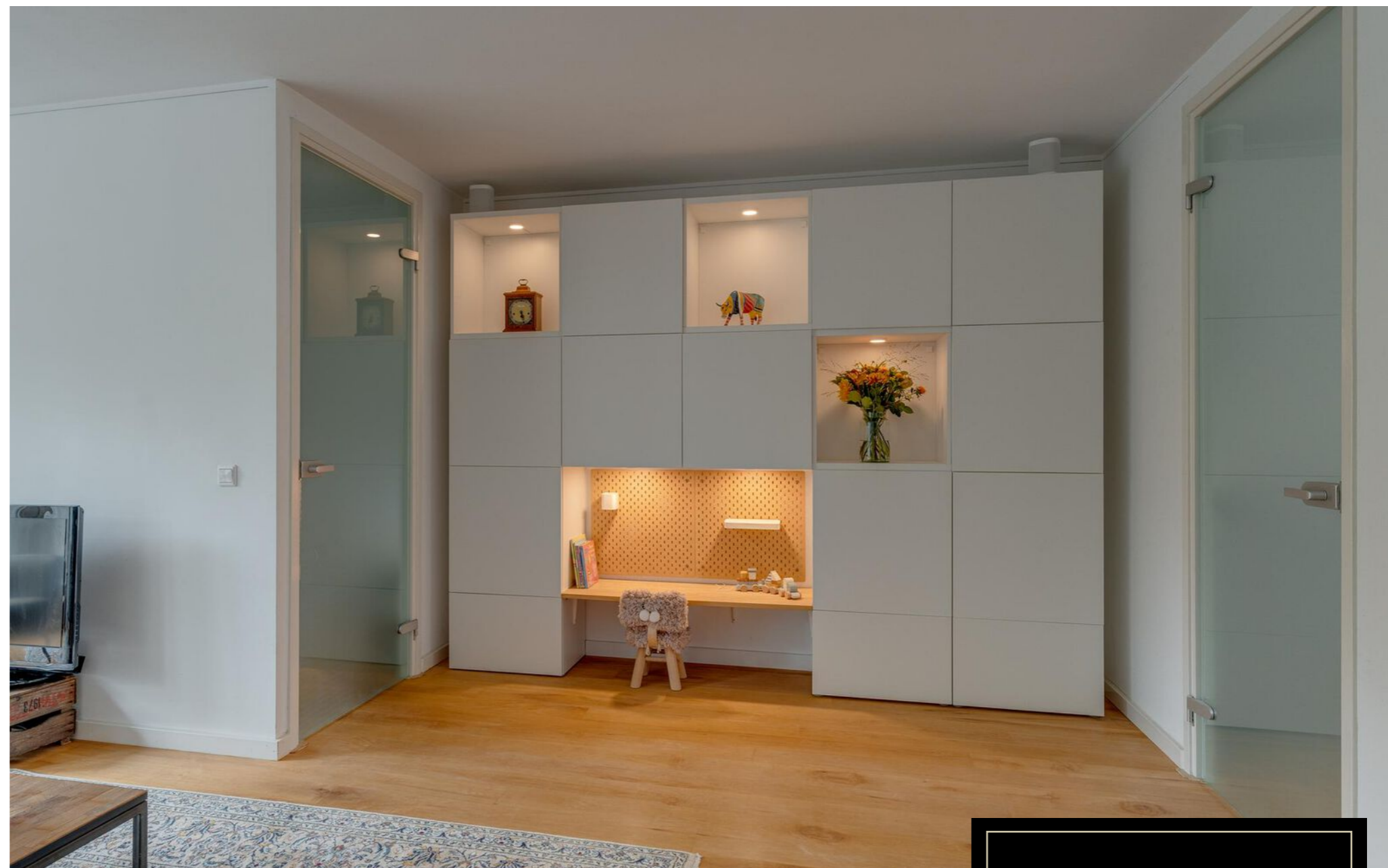
- 2024: Houten kozijnen geschilderd.
- 2024: Miele vaatwasser geplaatst.
- 2022: Complete badkamer en separaat toilet volledig vernieuwd.
- 2021: Heetwaterkraan geïnstalleerd.
- 2020: Intergas cv-ketel geplaatst.

Oplevering in overleg.

Energie label: A.

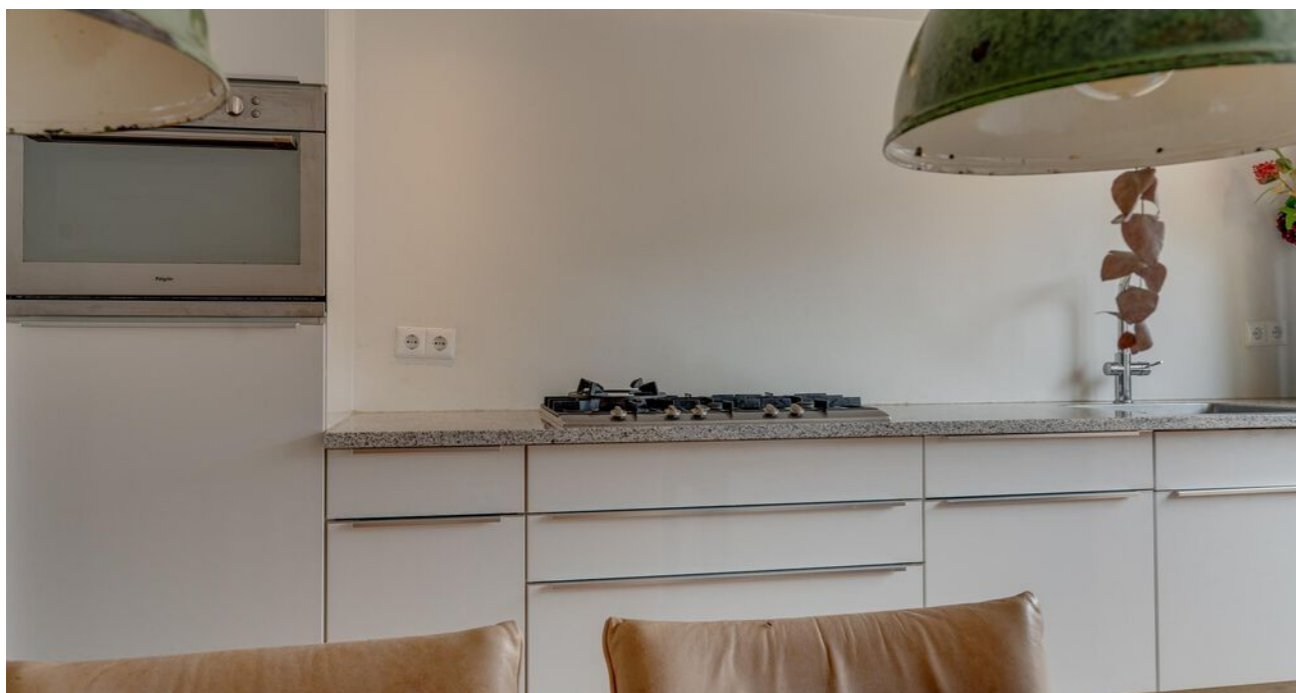
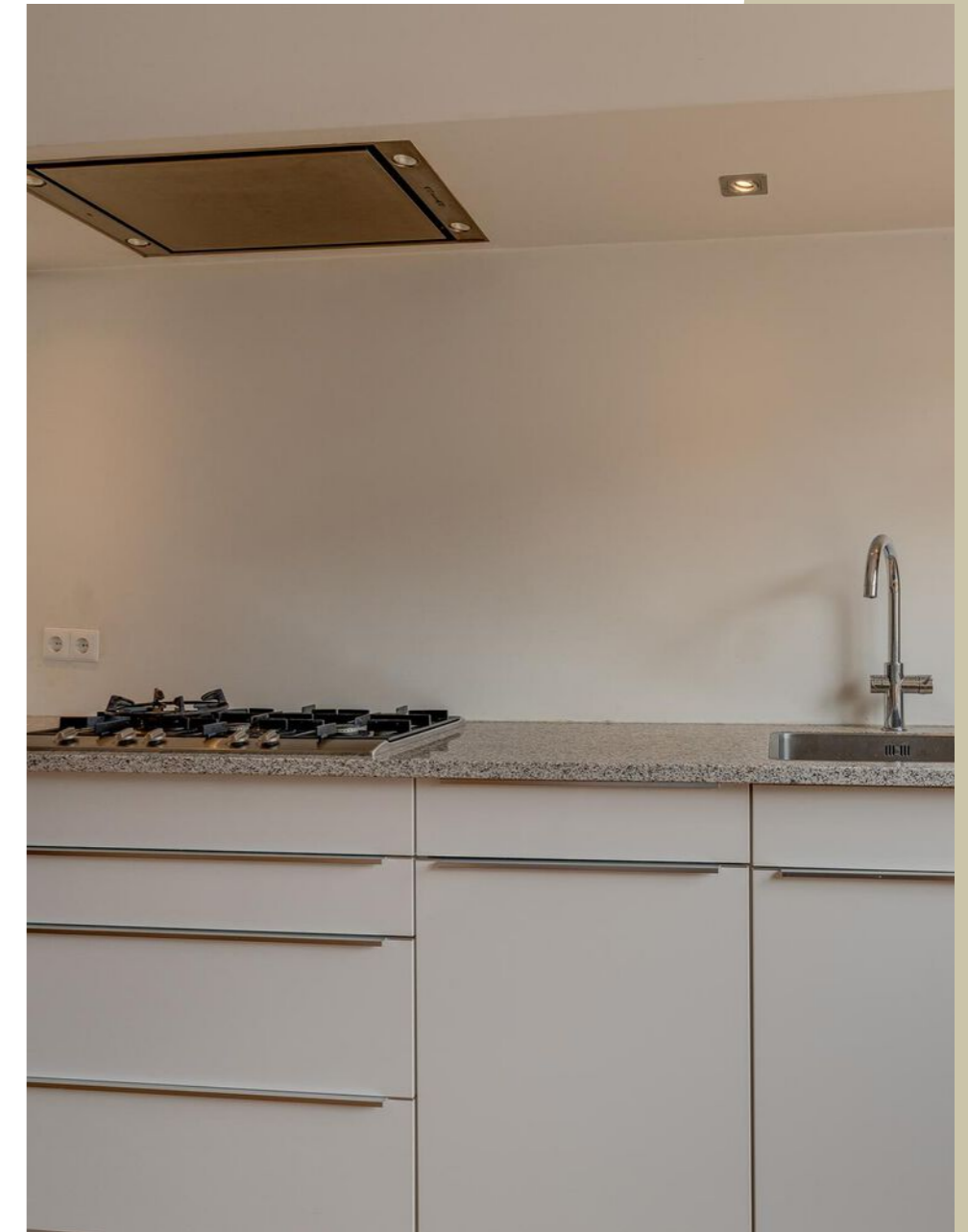
Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.

**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.



“  
Deze verdieping is afgewerkt met houten vloerdelen en strak gestuukte wanden en plafonds.





# 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*

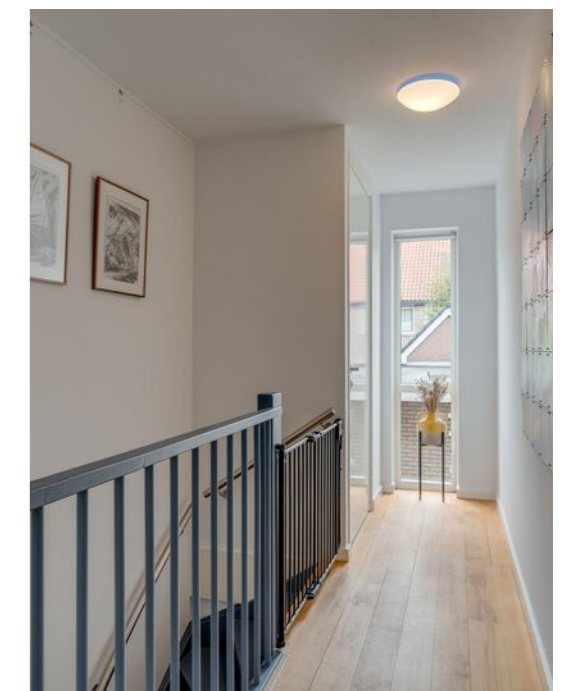
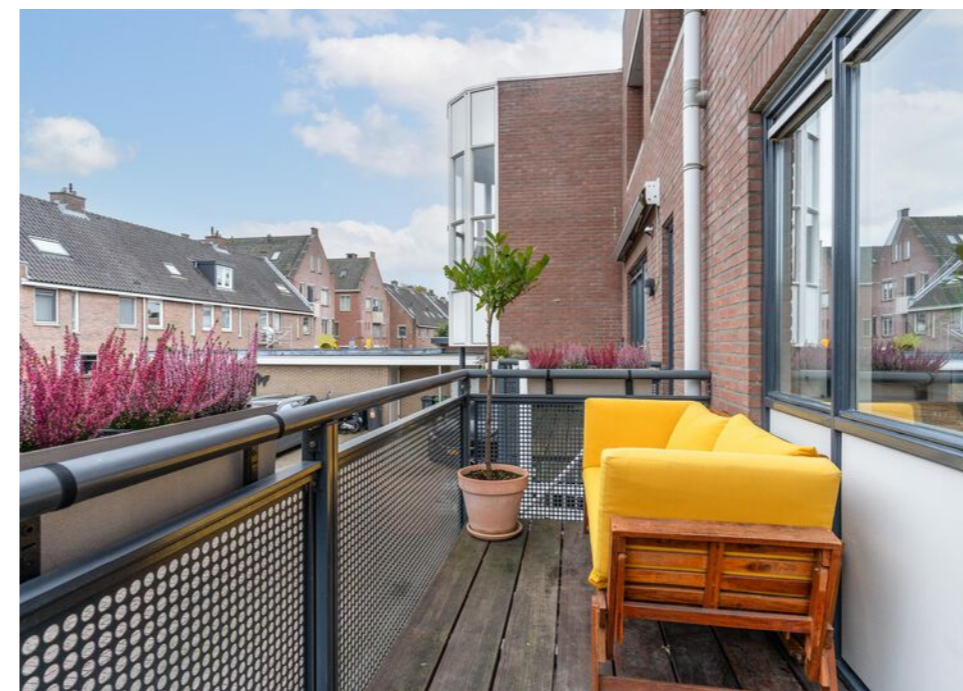






## KENMERKEN

Buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	parkeerplaats
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel



















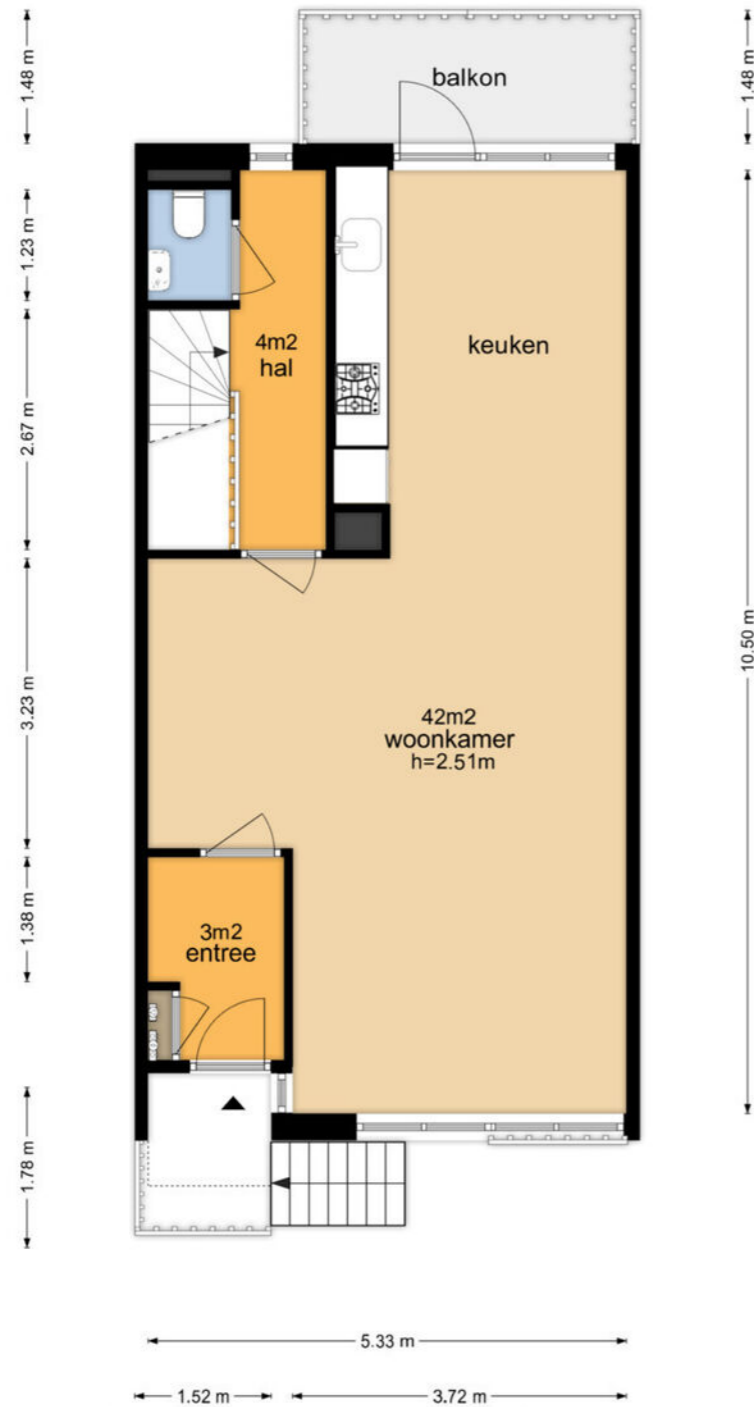






# PLATTEGROND *Woning*

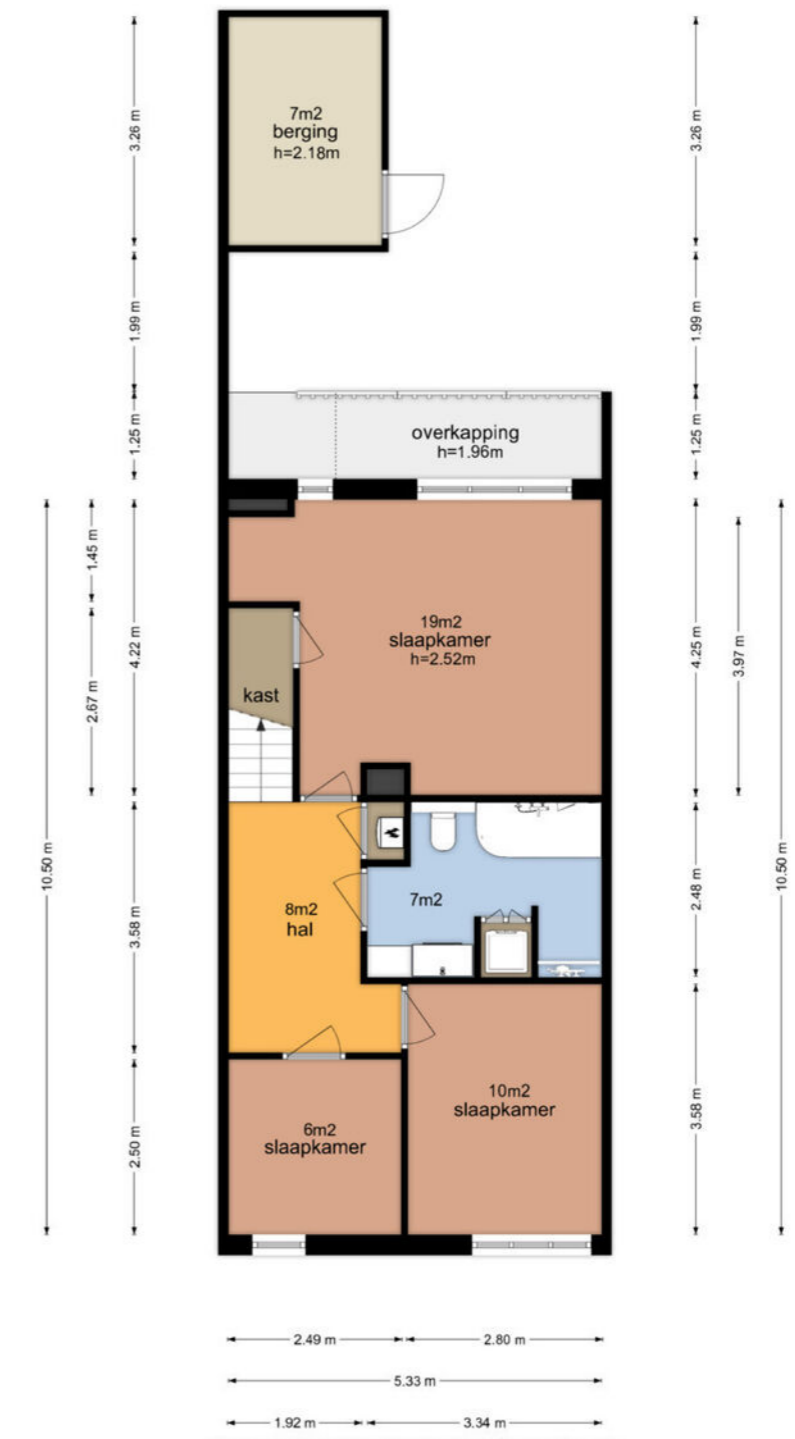
**Weesdijk 50 A - Vianen  
Begane Grond**



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

# PLATTEGROND *Woning*

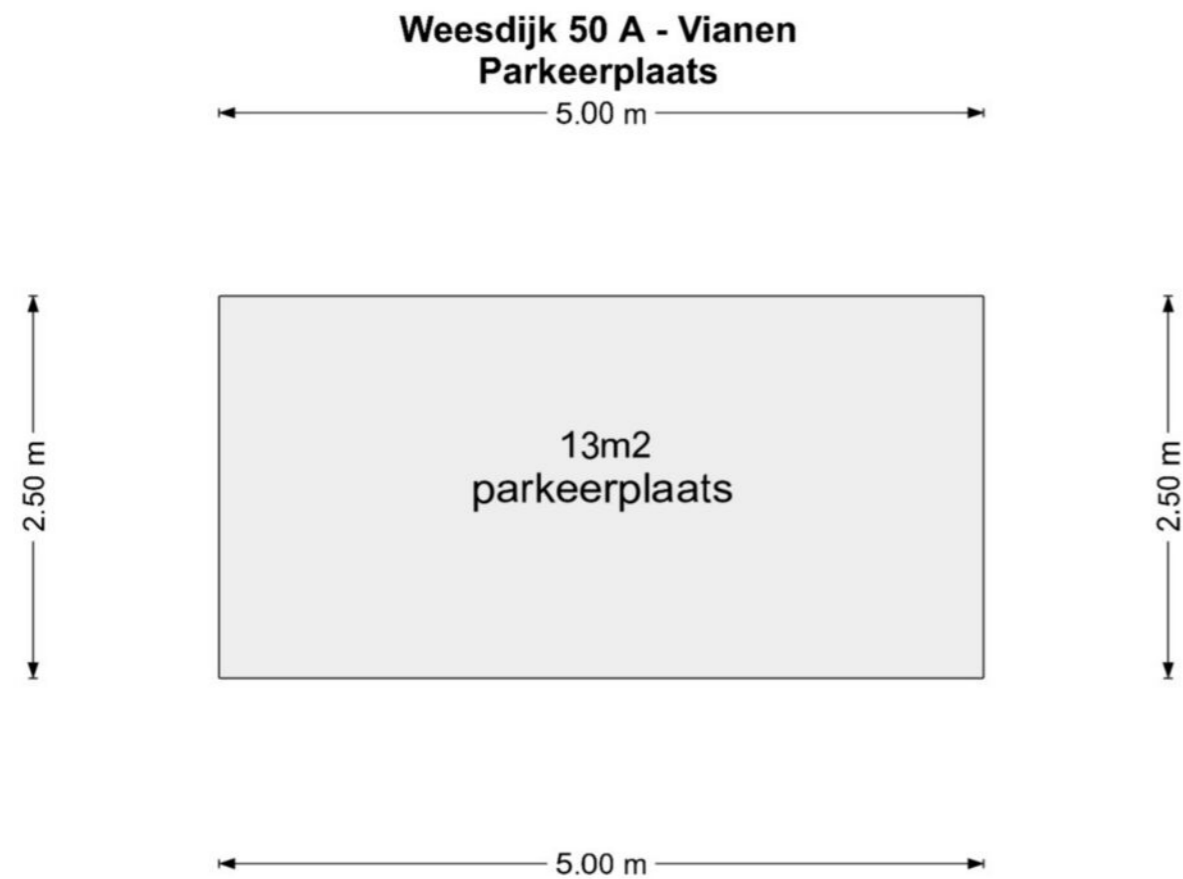
**Weesdijk 50 A - Vianen  
Souterrain**



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente Vianen  
 Sectie | Perceel A | 3154  
 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](http://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 hypotheekverstrekkende 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 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

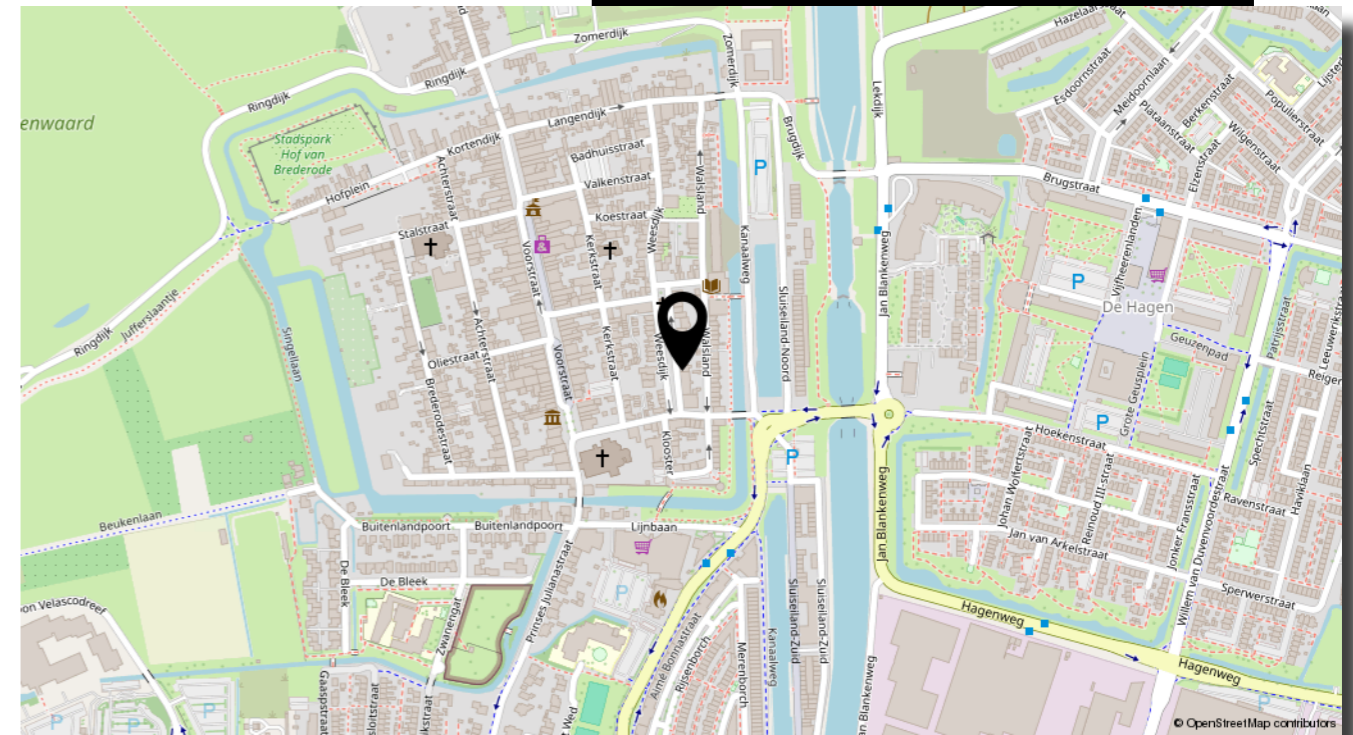
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Wonen in de Oude Stad van Vianen betekent wonen in een prachtig historisch stadscentrum. De Oude Stad van Vianen is een sfeervolle wijk met karakteristieke oude panden en gezellige straatjes. De wijk is gelegen aan de rivier de Lek en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De Oude Stad heeft een gezellig en bruisend karakter. Er zijn vele winkeltjes, cafés, restaurants en terrassen waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Ook zijn er regelmatig leuke evenementen, zoals braderieën, festivals en concerten. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Al met al is wonen in de Oude Stad van Vianen een unieke ervaring. Het is een prachtige plek om te wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik en een rijke geschiedenis die voelbaar is in elke straat.





## 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 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](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,  
*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](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



**DE KEIZER SMIT**  
makelaarshuys

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