

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



Vraagprijs € 400.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Benedictushof 87  
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	125 m <sup>2</sup>
Woonkamer	29 m <sup>2</sup>
Inhoud	446 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C





# OMSCHRIJVING

*Woning*



Ben je op zoek naar een ruime eindwoning met de extra mogelijkheid om de naastgelegen garage aan te schaffen? Deze woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbel glas en een groene, zonnige achtertuin van maar liefst 14 meter diep, perfect gelegen op het zuiden. Dit is je kans om de mouwen op te stropen en van deze woning jouw droomhuis te maken!

Bouwjaar: 1973. Inhoud: circa 446 m<sup>3</sup>. Woonoppervlakte: circa 125 m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 182 m<sup>2</sup>.

Deze eindwoning ligt aan de voorzijde aan een autoluwe straat, in de gewilde wijk "Monnikenhof". Er is voldoende parkeergelegenheid aan het hofje. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en de bushalte zijn op loopafstand.

#### Locatie:

Vianen, centraal gelegen in Nederland, bevindt zich op slechts 15 minuten rijden van de stad Utrecht. Het is van oudsher een middeleeuwse stad, levendig met talloze voorzieningen en culturele evenementen. Naast het historische centrum met winkels, horecagelegenheden, basisscholen en kinderdagverblijven, biedt Vianen diverse recreatiemogelijkheden zoals wandelen en fietsen door de uiterwaarden, tennis, zwemmen, hockey, voetbal, volleybal, paardrijden en watersport. Het openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen (A2 en A27) zijn goed en snel bereikbaar. Kortom: centraal wonen in Nederland met alle gemakken en veel natuur en water.

#### Indeling:

##### Begane grond:

De woning heeft een voortuin. Bij binnenkomst via het tochtportaal bereik je de ontvangsthall met meterkast en garderobe, waarna je toegang hebt tot de woonkamer. Deze kamer heeft grote raampartijen aan de voorzijde voor veel lichtinval en een praktische provisie-/trapkast. Aansluitend is er een deur naar een tweede hal met trapopgang, toiletruimte, een nis waar de vriezer staat, een inbouw-/voorraadkast en een toegangsdeur naar de tuin en de keuken.

De dichte keuken is aan de achterzijde gesitueerd en heeft prettig daglicht boven de keukenkraan. De hoekkeuken is voorzien van een koelkast, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, en een onderliggende oven. Er is veel bergruimte in de kasten en lades, een inbouwvaatwasser en een nis voor de wasmachine.

“

De woonkamer heeft grote raampartijen aan de voorzijde voor veel lichtinval en een praktische provisie-/trapkast.





# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

## Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers bereikbaar, met oppervlakten van circa 15, 11 en 9 m<sup>2</sup>. Naast het trapgat bevindt zich een nis voor extra opbergruimte. De badkamer is uitgerust met een tweede toilet, een radiator, een inloopdouche en een breed wastafelmeubel.

## Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop heeft een dakraam en hier bevindt zich de jaarlijks onderhouden Remeha Calenta cv-ketel (2011). Een deur geeft toegang tot de zolderkamer van circa 14 m<sup>2</sup> met lichtinval door het zijraam, evenals bergruimte onder de knieschotten en op stahoogte.

## Achtertuintuin op het zuiden:

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is circa 14 meter diep en bereikbaar via de deur in de achtergevel, evenals via het achterom. Aan de achtergevel zijn een buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnescerm bevestigd. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met verlichting en stroompunten. In de tuin staan een vijgenboom, druivenstruik, kersenboom, perenboom, abrikozenboom en laurierboom.

## Garage los te koop à € 33.000,- k.k.

Bij Benedictushof 87 is de naastgelegen hoekgarage te koop voor € 33.000,-. De garage heeft een oppervlakte van circa 16 m<sup>2</sup> en is niet voorzien van elektra (de huidige eigenaar gebruikt een verlengsnoer vanuit de woning). De garage heeft een inrijhoogte van circa 2,26 meter en een breedte van 2,30 meter. De garage is voorzien van zowel een kanteldeur als een loopdeur.



“

De dichte keuken is aan de achterzijde gesitueerd en heeft prettig daglicht boven de keukenkraan.



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- In 2015 zijn kunststof kozijnen geplaatst met HR+ glas.
- In 2003 is de meterkast uitgebreid bij de plaatsing van de keuken en badkamer.
- De achtergevel, gelegen op het zuiden, is voorzien van diverse elektrische rolluiken.
- De voordeur heeft een aluminium kozijn, alle overige kozijnen zijn van kunststof.
- Er is een openbare laadpaal voor de deur.
- De woning is (op een klein plastic klapraam op de zolder en in de schuur na) volledig voorzien van dubbel glas.
- Er is een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig, echter is dit ontkoppeld.
- Het plaatsen van dakkapellen en/of zonnepanelen behoort tot de mogelijkheden.

Aanvaarding: In overleg (kan snel).

Energielabel: C

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart 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.

“

Er is voldoende parkeergelegenheid aan het hofje.





# 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*

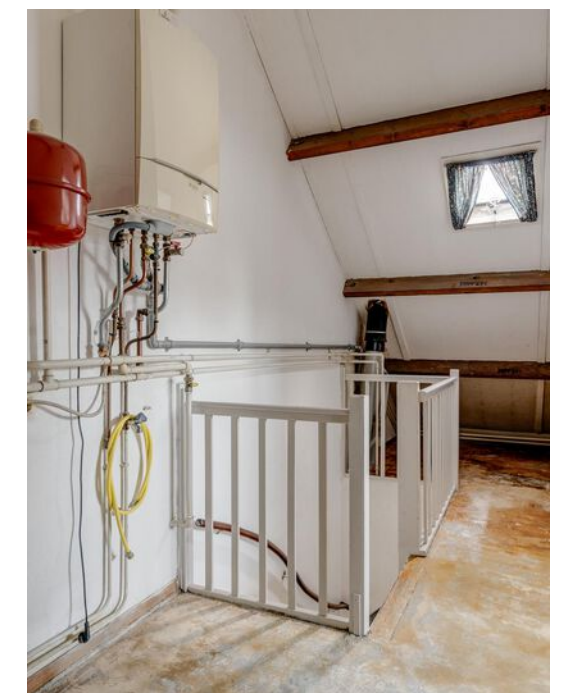






## KENMERKEN

Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	garage mogelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









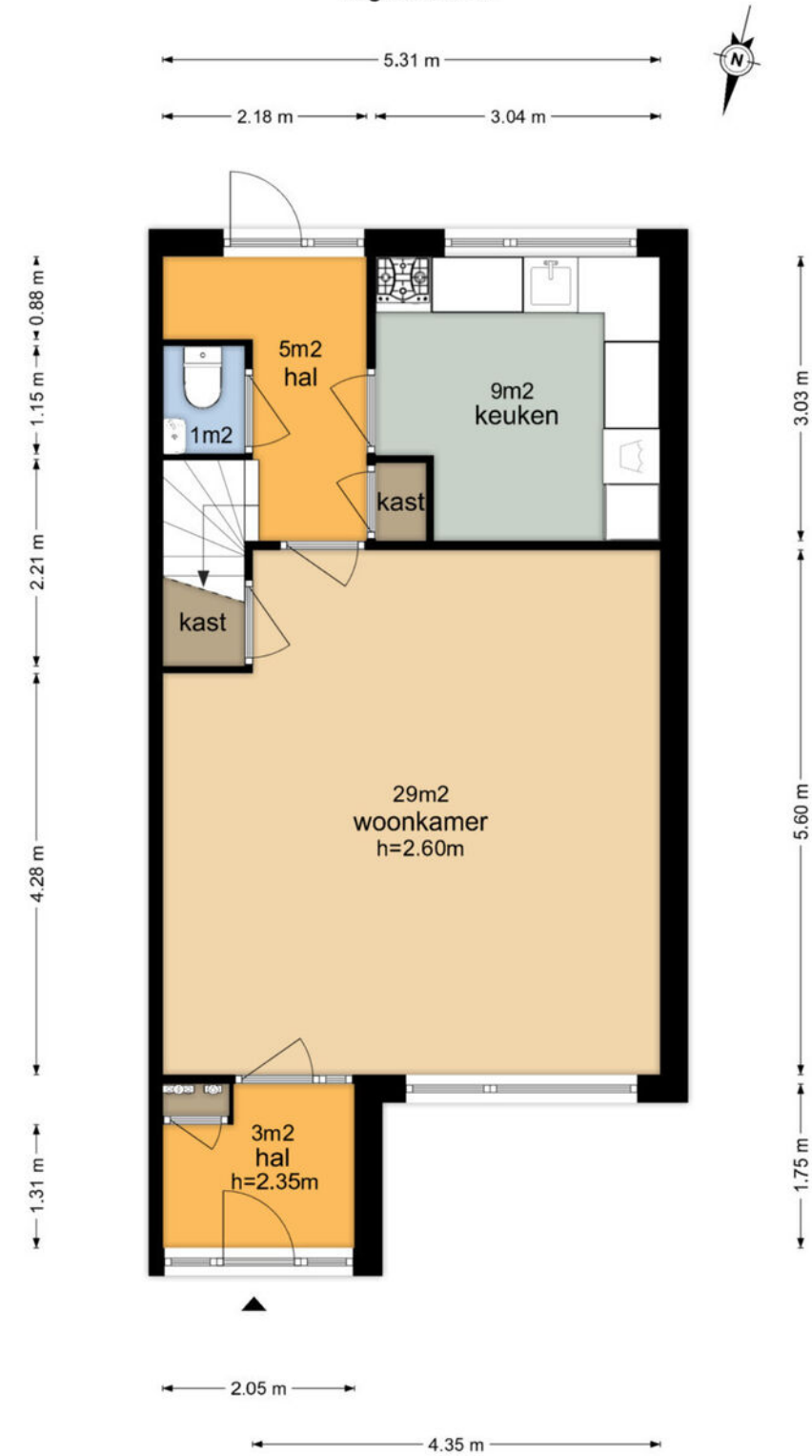






# PLATTEGROND *Woning*

Benedictushof 87 - Vianen  
Begane Grond



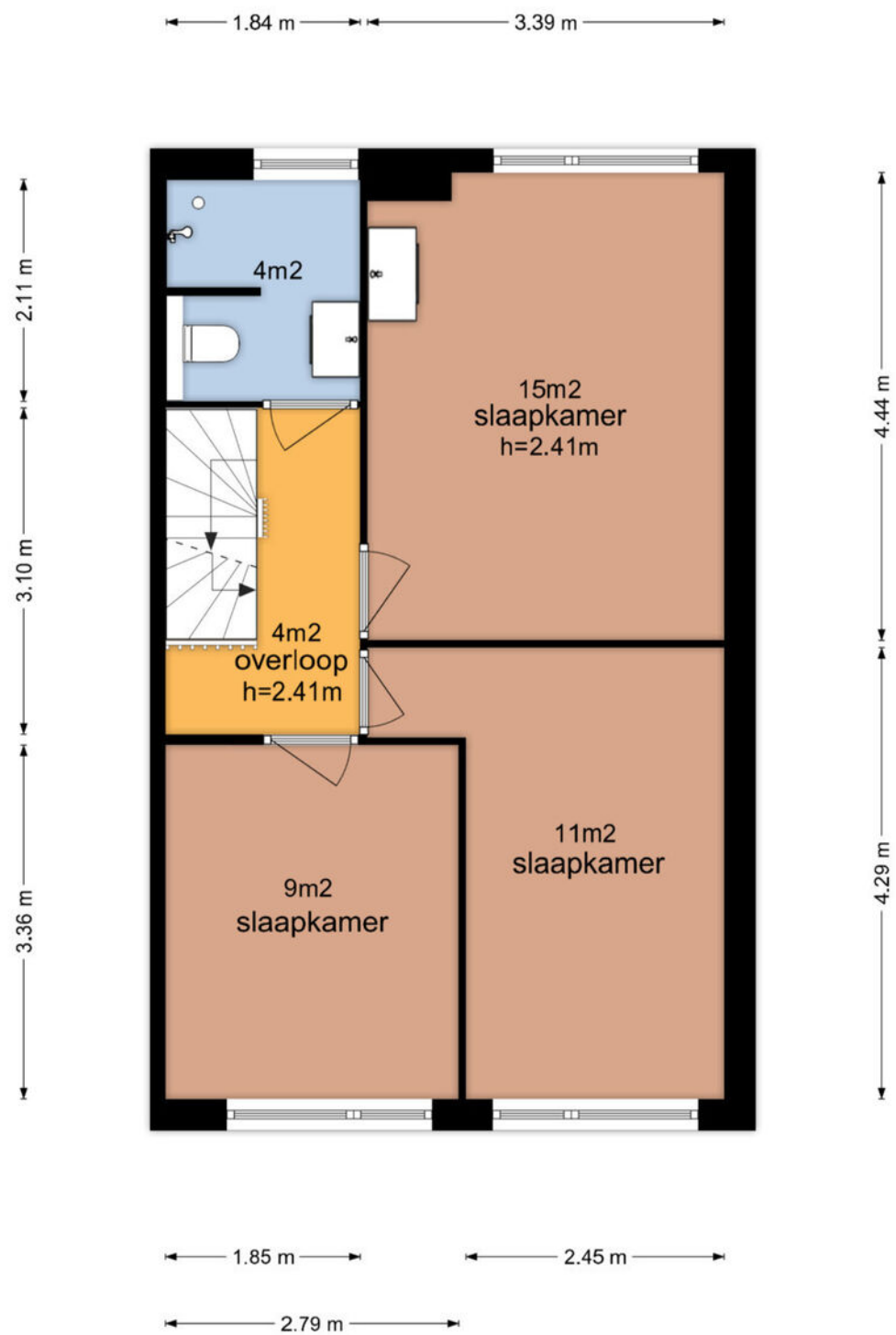
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

*Woning*

Benedictushof 87 - Vianen  
Eerste Verdieping

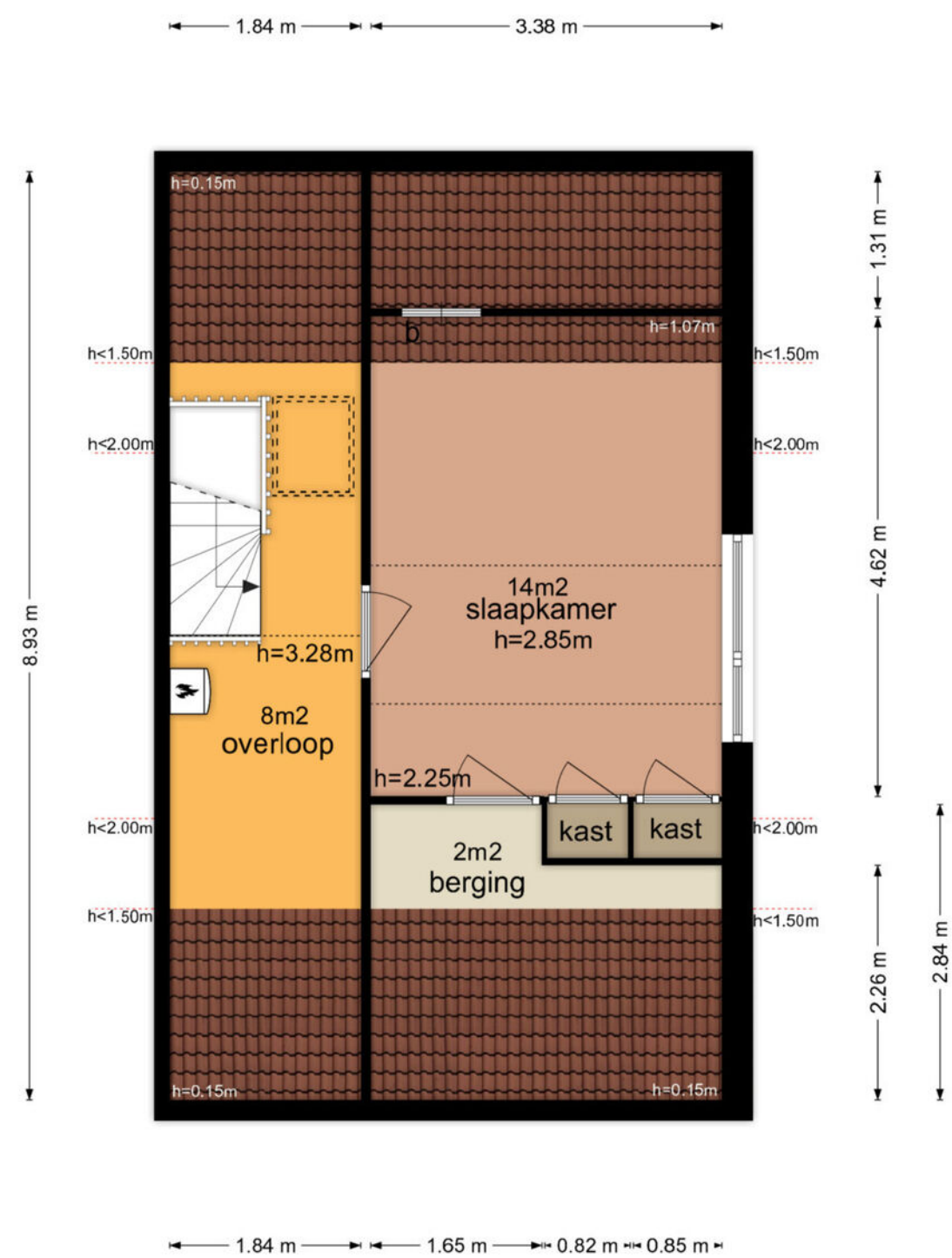


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

Benedictushof 87 - Vianen  
Tweede Verdieping



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



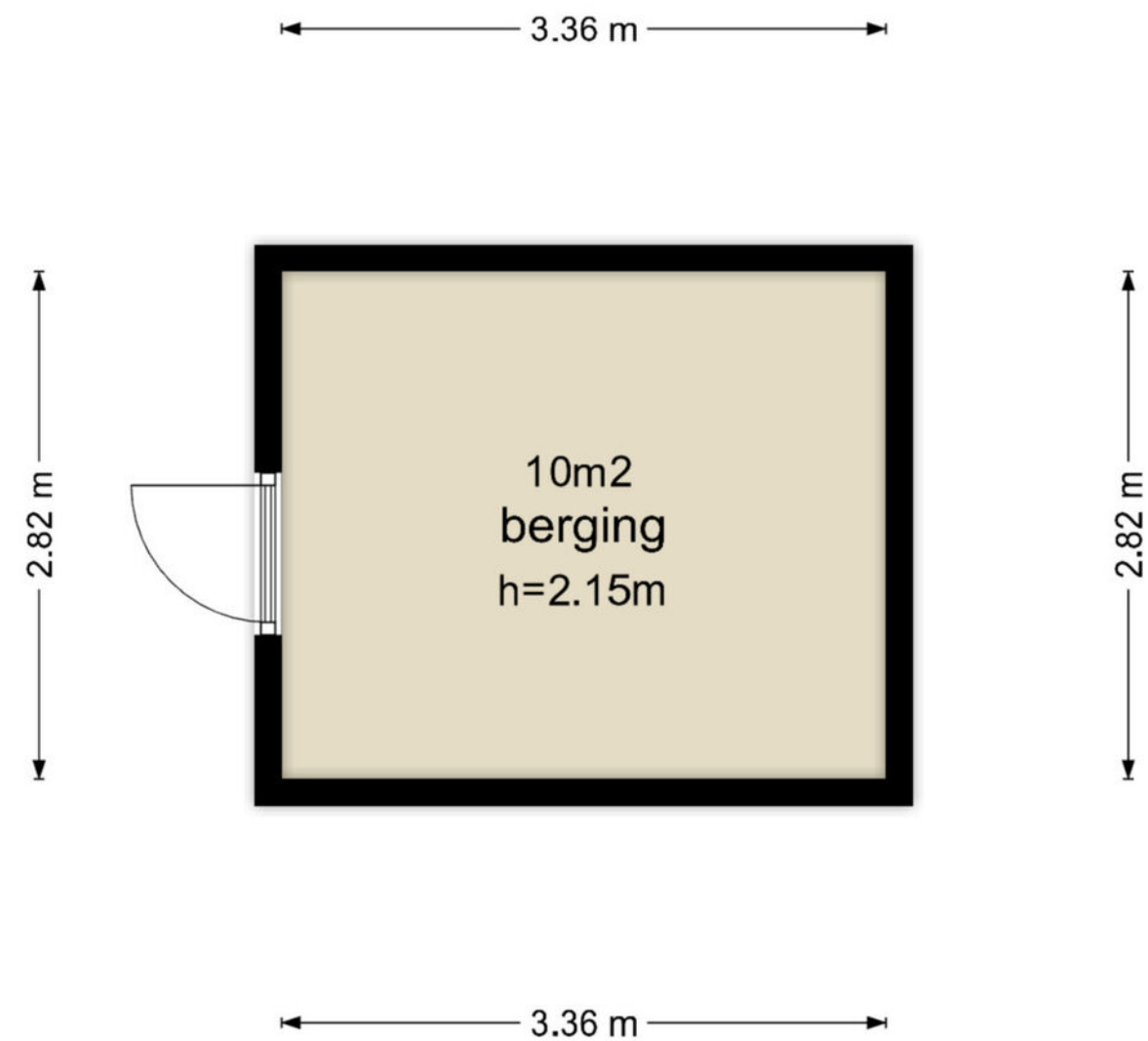
# PLATTEGROND *Woning*



De presentatie plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter indicatie.  
Ranglijst de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND *Woning*

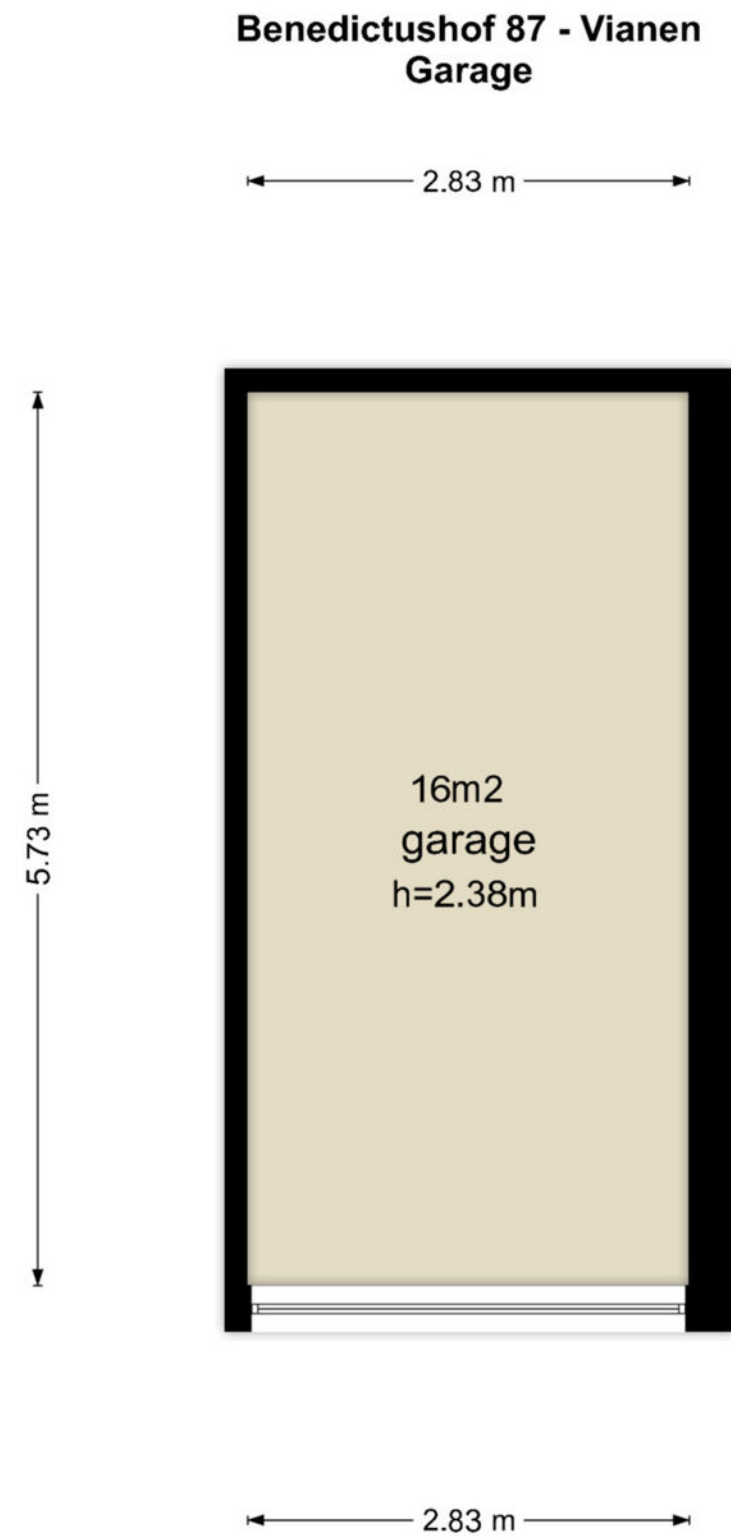
## Benedictushof 87 - Vianen Berging



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

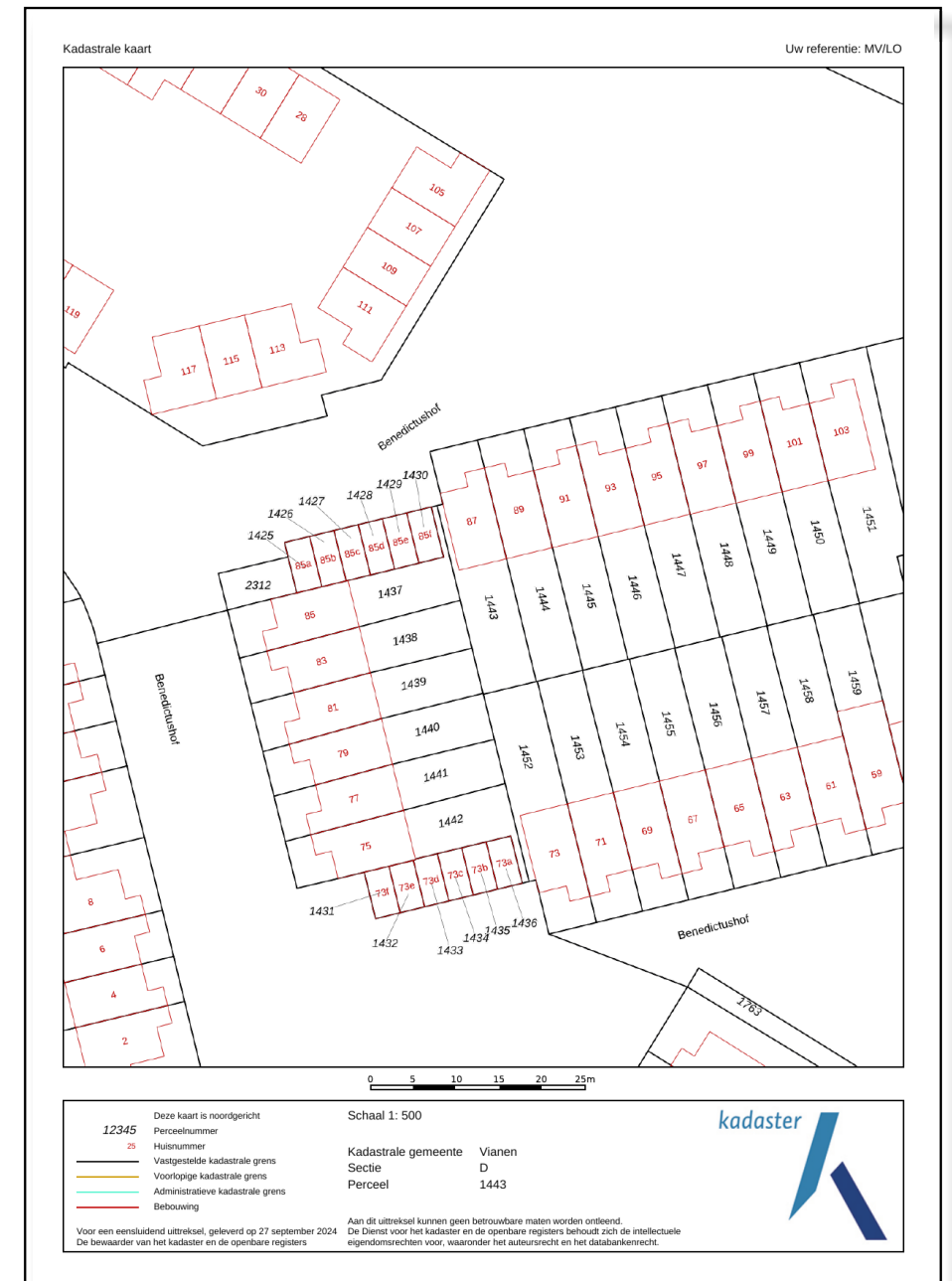


# PLATTEGROND *Woning*



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente Vianen  
Sectie | Perceel D | 1443  
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

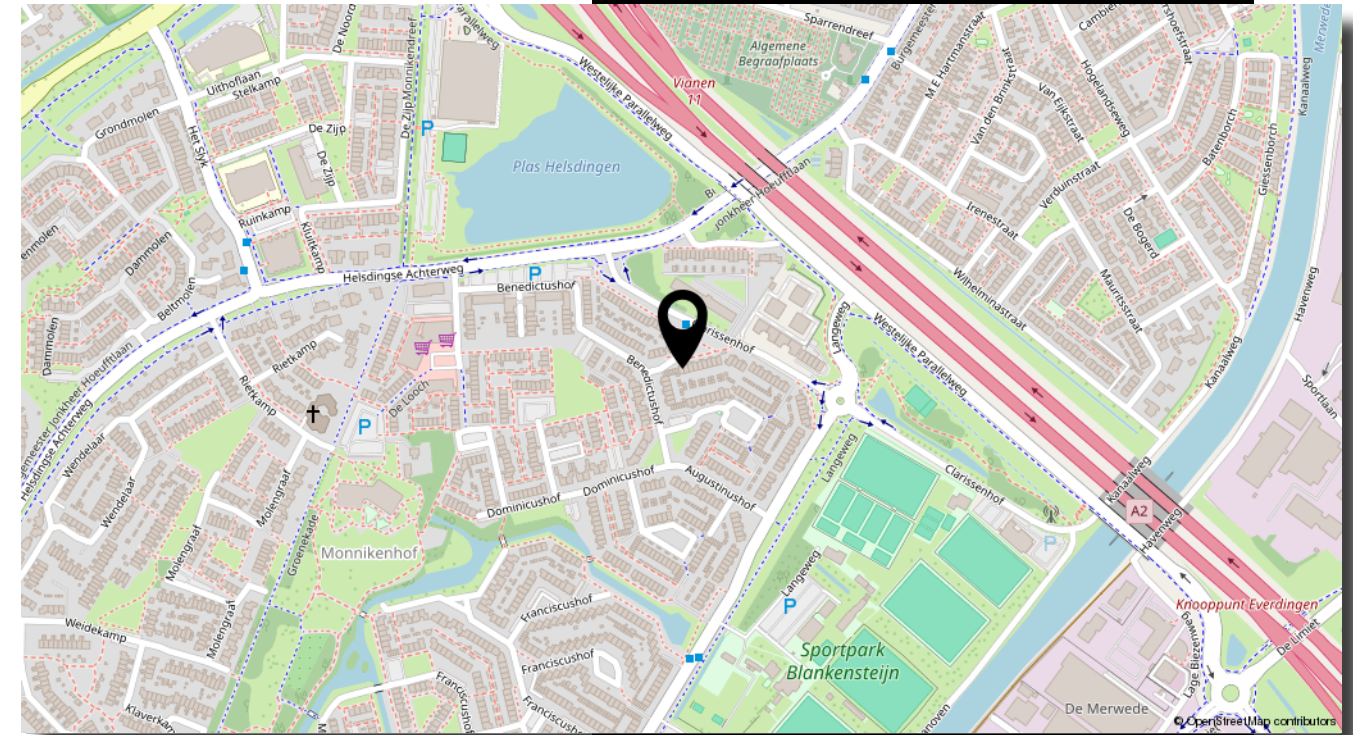
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

