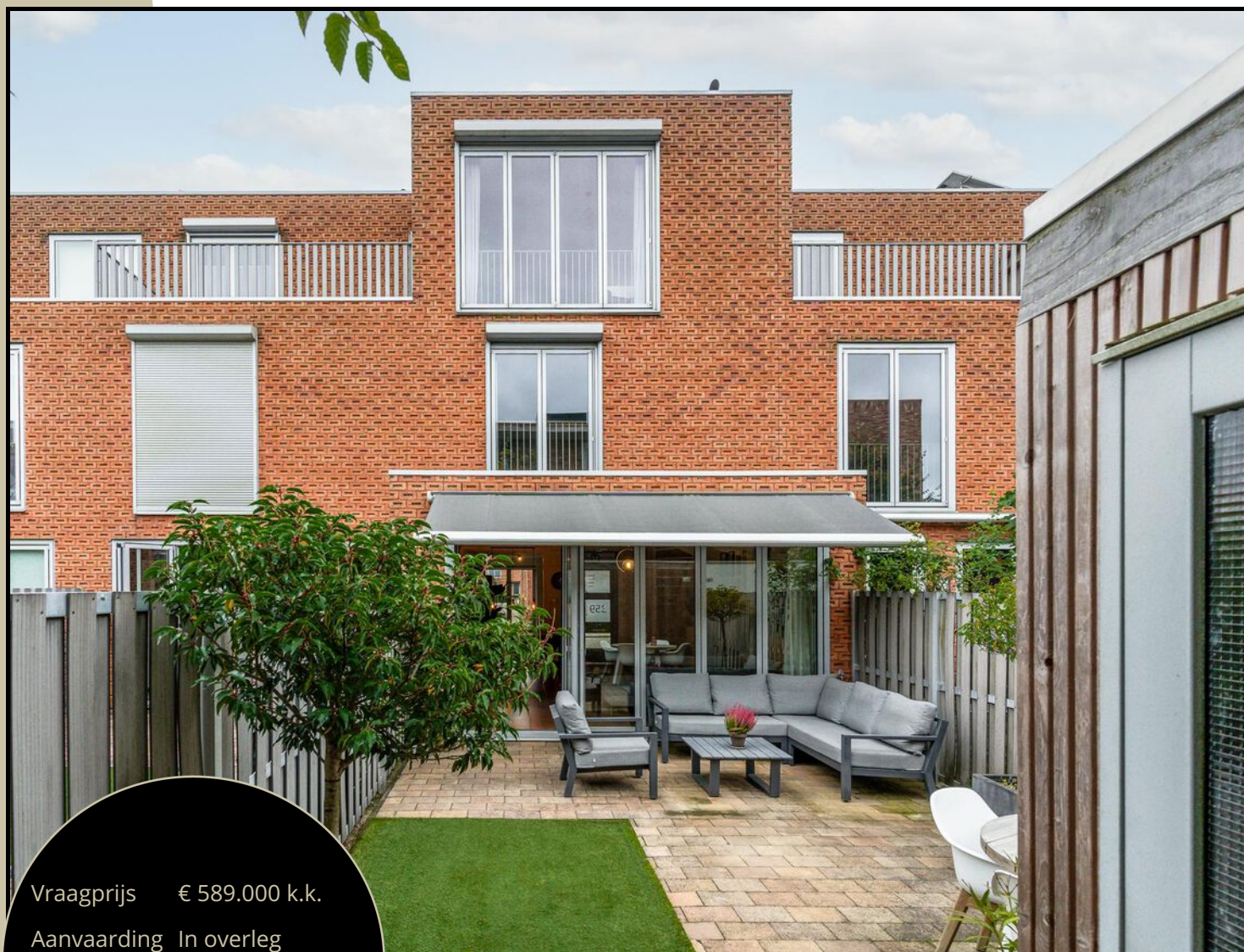


De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 589.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A++

Rijsenborch 359
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	2011
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	538 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A++



OMSCHRIJVING



Ruime, op twee woonlagen uitgebouwde, instapklare woning!

Gelegen in een van de meest populaire en kindvriendelijke wijken van Vianen: Blankenborch. Op loopafstand bevindt zich de gezellige, historische binnenstad van Vianen. Winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen zoals de A2 en A27 liggen binnen handbereik. Voor de deur is voldoende parkeergelegenheid.

Bouwjaar: 2011. Woonoppervlakte: circa 153 m². Perceeloppervlakte: 130 m². Inhoud: circa 538 m³.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin betreedt men de woning in de ontvangsthall met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte (met fontein) en een glazen deur naar de woonkamer. De hoge deur geeft toegang tot de gecombineerde leefruimte met een keuken aan de voorzijde, die veel lichtinval heeft dankzij dubbele openslaande deuren, en een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer. De keuken is in twee delen geplaatst: het hoge gedeelte is voorzien van kasten, lades, een combi-oven/magnetron (op hoogte) en een koel-/vriescombinatie. Het lage deel heeft een composieten werkblad met brede lades, een 5-pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap, vaatwasser naast de spoelbak en diverse stroompunten. Bij het kookgedeelte is de keukenmuur behandeld met een speciale coating. De tuingerichte woonkamer beschikt over praktische openslaande vouwdeuren naar de achtertuin, die vrijwel de gehele achterzijde openen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot momenteel twee slaapkamers van respectievelijk 19 m² en 13 m². De grootste slaapkamer kan eenvoudig worden gesplitst in twee kamers. De moderne badkamer is circa 8 m² groot en beschikt over een inloopdouche met hand- en regendouche, een ligbad met handdouche, een dubbele wastafel met spiegelkast, een tweede toilet, een designradiator en diverse stroompunten.

Tweede verdieping:

Deze verdieping biedt een overloop met toegang tot twee slaapkamers van respectievelijk 22 en 10 m². Daarnaast is er een aparte technische-/wasruimte met de omvormer voor de zonnepanelen en de warmte-terugwinunit. De tweede verdieping beschikt over veel bergruimte.

“

De tuingerichte woonkamer beschikt over praktische openslaande vouwdeuren naar de achtertuin, die vrijwel de gehele achterzijde openen.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Tuin op het zuidwesten:

De woning heeft een voor- en achtertuin. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en via de aluminium vouwdeuren vanuit de woonkamer. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse terrassen, een grasveld en bloembakken. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra. Aan de achtergevel van de woning zijn een buitenkraan en een elektrisch zonnescherm op de begane grond bevestigd, evenals elektrische rolluiken op de verdieping(en). Vanuit de achtertuin is een ruim parkeerterrein bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Woning voorzien van laminaatvloer.
- Goed onderhouden.
- Energiezuinige woning.
- Aluminium kozijnen, onderhoudsarm met HR++-glas.
- Moderne keuken en badkamer.
- Vier ruime slaapkamers (vijf mogelijk).
- 13 zonnepanelen.
- Volgende keukenapparatuur vervangen: combimagnetron (2020), vaatwasser (2023).
- Dakbedekking berging vervangen in 2024.
- Zeven extra zonnepanelen geplaatst in 2022; nu totaal 13.
- Rookmelders vernieuwd in 2020.

Aanvaarding: in overleg

Energielabel: A++

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belangen en bespaart tijd, geld en zorgen.

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.



“

Keuken met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen.



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 hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









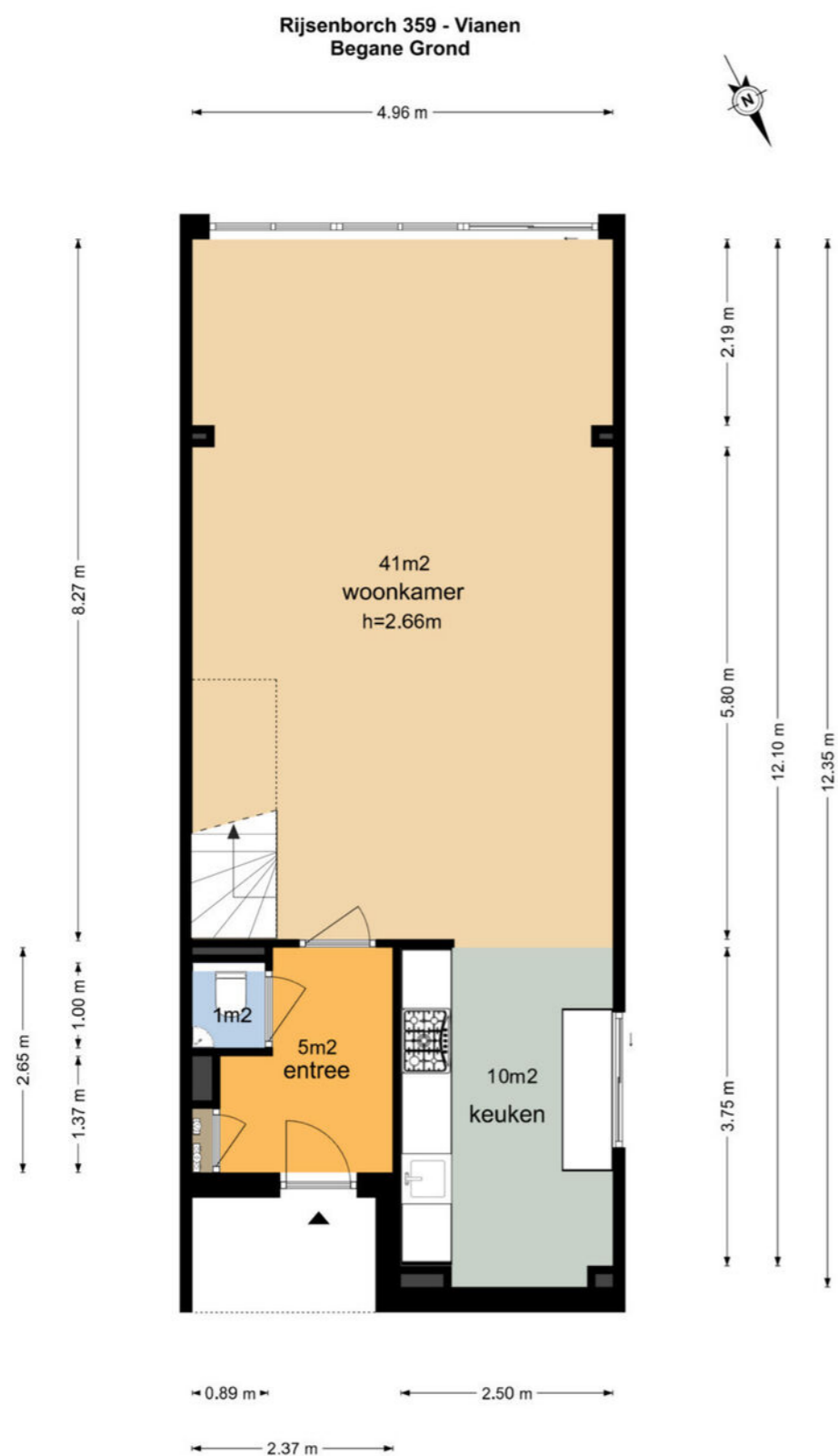






PLATTEGROND

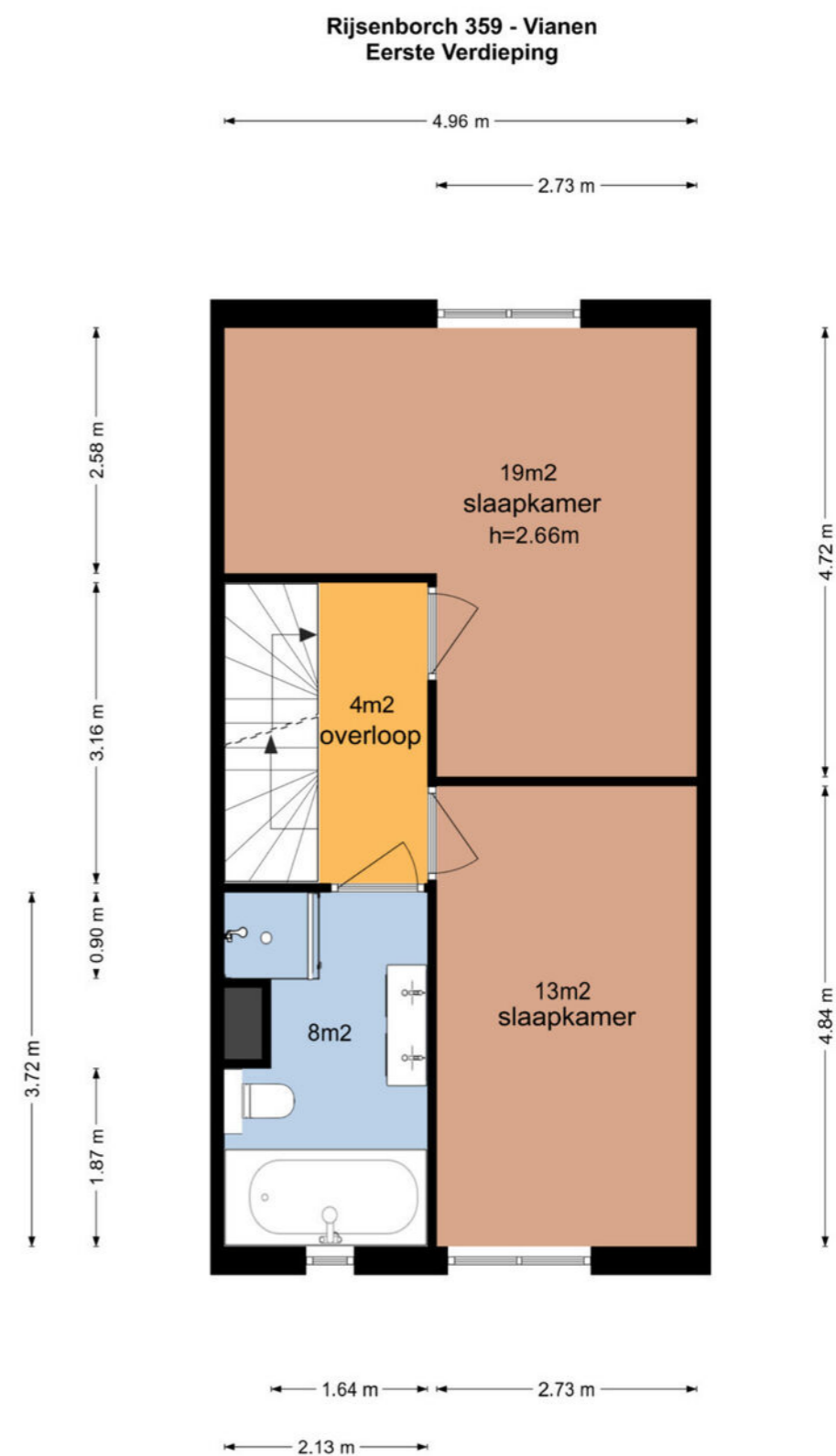
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

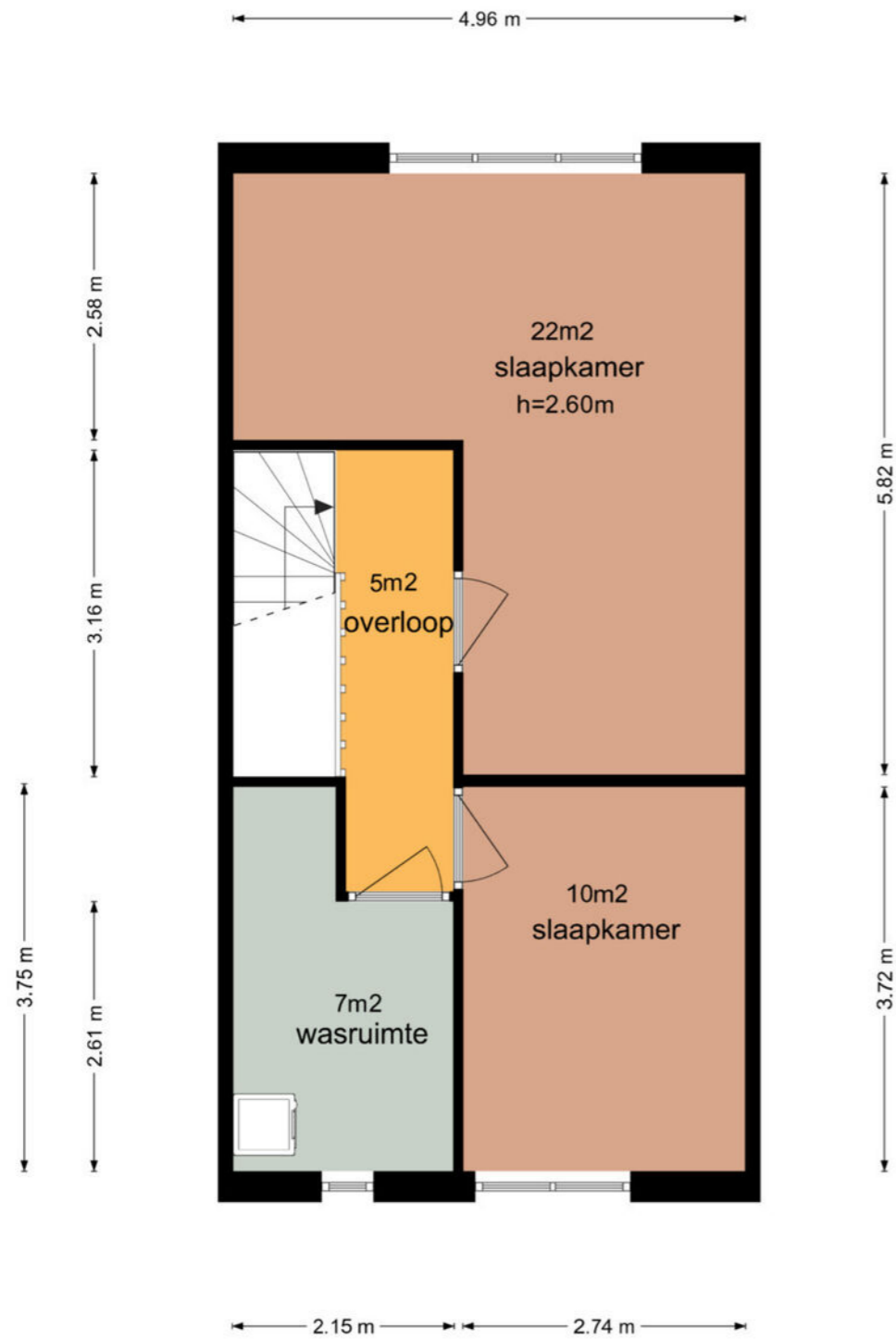


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Rijsenborch 359 - Vianen
Tweede Verdieping

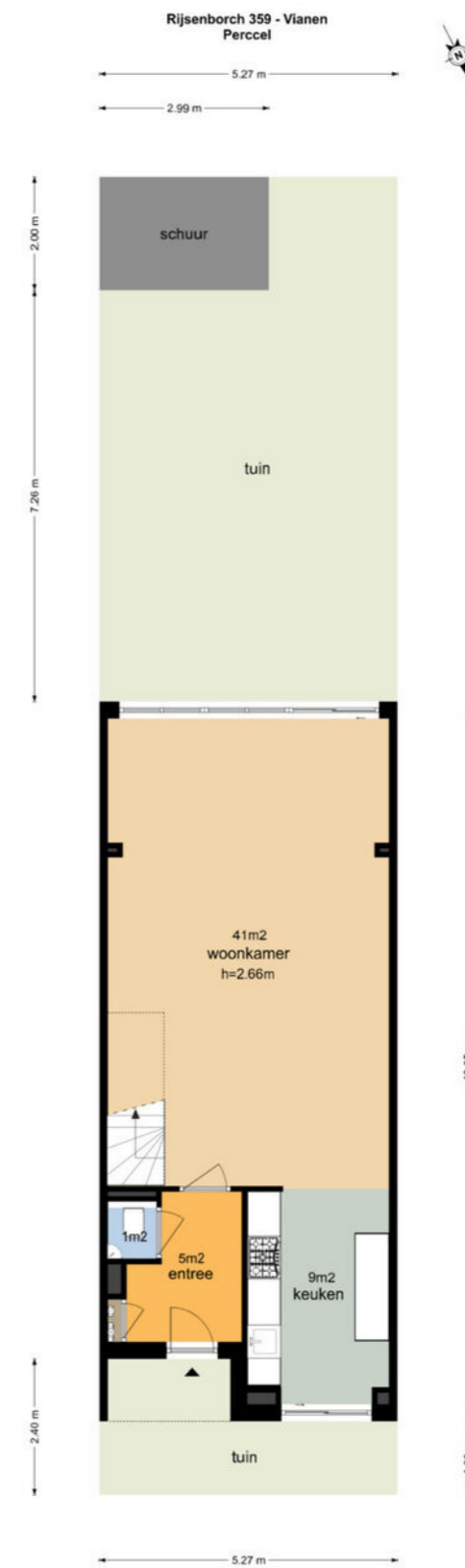


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Rijsenborch 359 - Vianen
Perceel



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

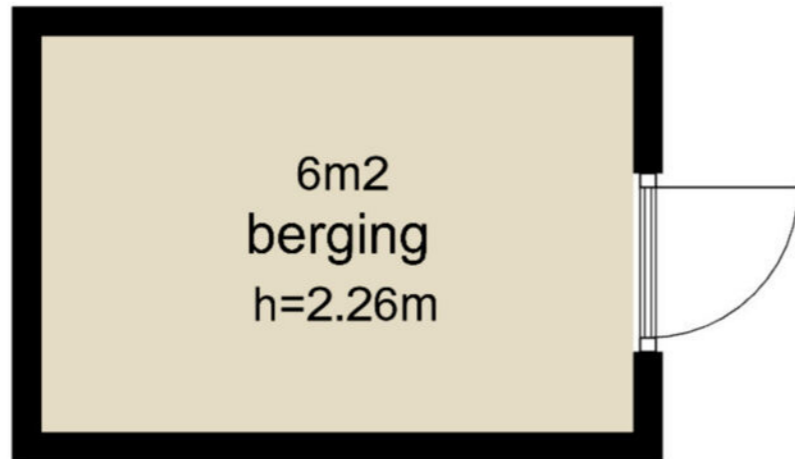
PLATTEGROND

Woning

Rijsenborch 359 - Vianen Berging

← 2.99 m →

↑ 2.00 m ↓



↑ 2.00 m ↓

← 2.99 m →

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 B | 7258
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'.

Bedenktime

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 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

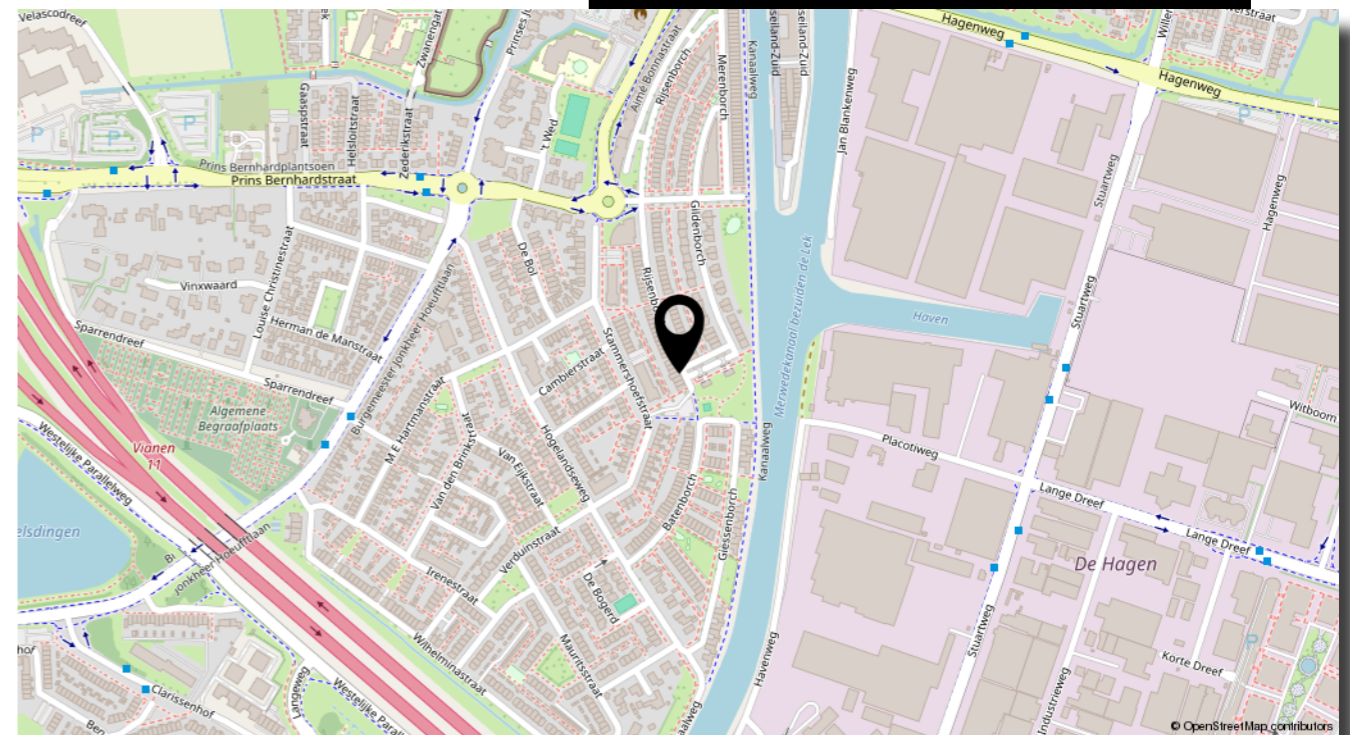
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE *Woning*



Over de buurt!

Blankenborch is een moderne wijk aan de zuidoostkant van de historische binnenstad Vianen en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt onder andere in het oosten begrensd door het Merwedekanaal, de Hogelandseweg in het zuiden en de Aimé Bonnastraat in het noordwesten. De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen, grote groenelementen en speelvoorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor gezinnen met jonge kinderen. De architectuur van de woningen is afwisselend en gevarieerd. Het is een wijk waar je kunt genieten van de serene sfeer en de nabijheid van de natuur. Hoewel Blankenborch een rustige wijk is, zijn er in de directe omgeving voorzieningen zoals scholen, supermarkten en andere winkels, evenals recreatiegebieden.



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



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