

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



Vraagprijs € 330.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

## Geuzenpad 7 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	2018
Woonoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Woonkamer	27m <sup>2</sup>
Inhoud	220 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Energie label	A



# OMSCHRIJVING



Rustig wonen met de levendige binnenstad van Vianen om de hoek: dit moderne appartement combineert comfort, een slimme indeling en een centrale ligging.

Met een woonoppervlakte van 68 m<sup>2</sup>, een ruime woonkamer, een compleet uitgeruste keuken en een eigen berging is dit appartement zowel praktisch als comfortabel. De moderne afwerking en het energielabel A maken het geheel helemaal af, terwijl de actieve VvE zorgt voor een goed onderhouden complex. Hier woon je zonder zorgen en met alle gemakken van een nieuwere bouw.

Bouwjaar: 2018. Woonoppervlakte: 68 m<sup>2</sup>. Inhoud: 220 m<sup>3</sup>.

Dit appartement biedt een ideale combinatie van rust en een centrale ligging. Het appartementencomplex bevindt zich op loopafstand van de historische binnenstad van Vianen, met sfeervolle terrassen, restaurants en winkels. Ook dagelijkse voorzieningen zoals winkels en het gezondheidscentrum zijn eenvoudig te voet bereikbaar.

De nabijgelegen uiterwaarden van de Lek nodigen uit tot heerlijke wandelingen in de natuur. Met goede verbindingen naar openbaar vervoer en uitvalswegen is dit een perfecte plek om comfortabel en centraal te wonen!

Indeling:

Eerste verdieping:

Bij binnenkomst in appartementencomplex "Lodewijk" valt meteen de verzorgde entree op, voorzien van een bellentableau en video-intercom. De trap of lift brengt je naar de eerste verdieping, waar via de galerij toegang is tot het appartement.

De hal geeft toegang tot alle ruimtes in de woning. De woonkamer is licht en ruim opgezet, met een oppervlakte van circa 27 m<sup>2</sup>. Door de grote ramen valt veel natuurlijk licht binnen, wat bijdraagt aan een fijne sfeer. De woonkamer is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige uitstraling.

In de open keuken (ca. 6 m<sup>2</sup>) vind je alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een koelkast, combi-oven, vaatwasser, vierpitsgasstel en afzuigkap. De keuken biedt bovendien voldoende kastruimte om alles netjes op te bergen. Direct achter de keuken ligt een praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de CV-ketel (Intergas, 2018), de WTW-unit (2019), en is er ruimte voor opslag en een wasmachineaansluiting.

//

In de open keuken (ca. 6 m<sup>2</sup>) vind je alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een koelkast, combi-oven, vaatwasser, vierpitsgasstel en afzuigkap.



# BIJZONDERHEDEN

Woning

De slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van het appartement gelegen en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel met verlichte spiegel en een modern design. Het aparte toilet met fontein bevindt zich in de hal.

Balkon op het zuidwesten:

Vanuit de woonkamer bereik je via openslaande deuren het balkon van circa 8 m<sup>2</sup>. Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier van de middag- en avondzon genieten. Het is een fijne plek om even buiten te zitten, met ruimte voor een zitje en wat planten.

Berging:

Op de begane grond van het complex bevindt zich een separate berging van circa 6 m<sup>2</sup>. Deze biedt voldoende ruimte voor het opbergen van fietsen, gereedschap of andere spullen. De aanwezigheid van elektra maakt het bijvoorbeeld mogelijk om hier een elektrische fiets op te laden.

Bijzonderheden:

- Er liggen zonnepanelen op het appartementencomplex;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR glas;
- Voorzien van mechanische ventilatie en een WTW-unit;
- Moderne afwerking en volledig geïsoleerd;
- Goed functionerende, actieve VvE.

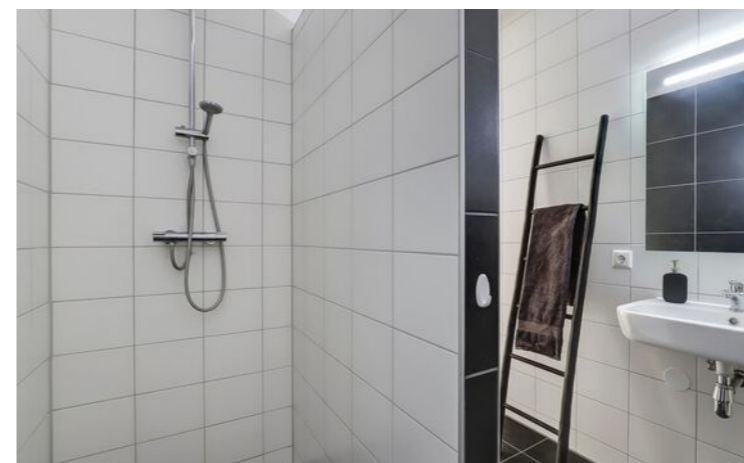
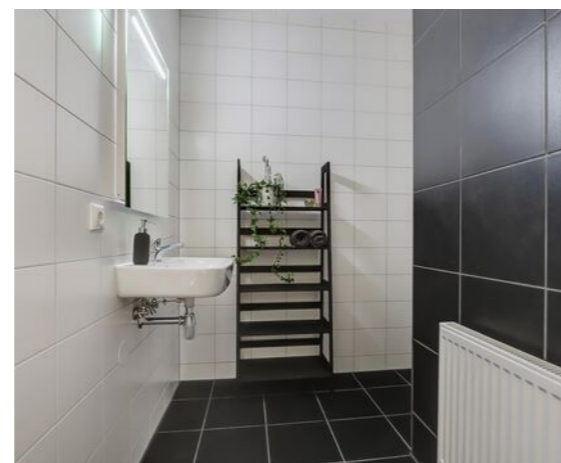
Servicekosten: circa € 122,- per maand

Oplevering: in overleg

Energie label: A

Ervaar zelf het comfort en de ruimte van dit appartement! Voel je welkom en plan een bezichtiging. 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.

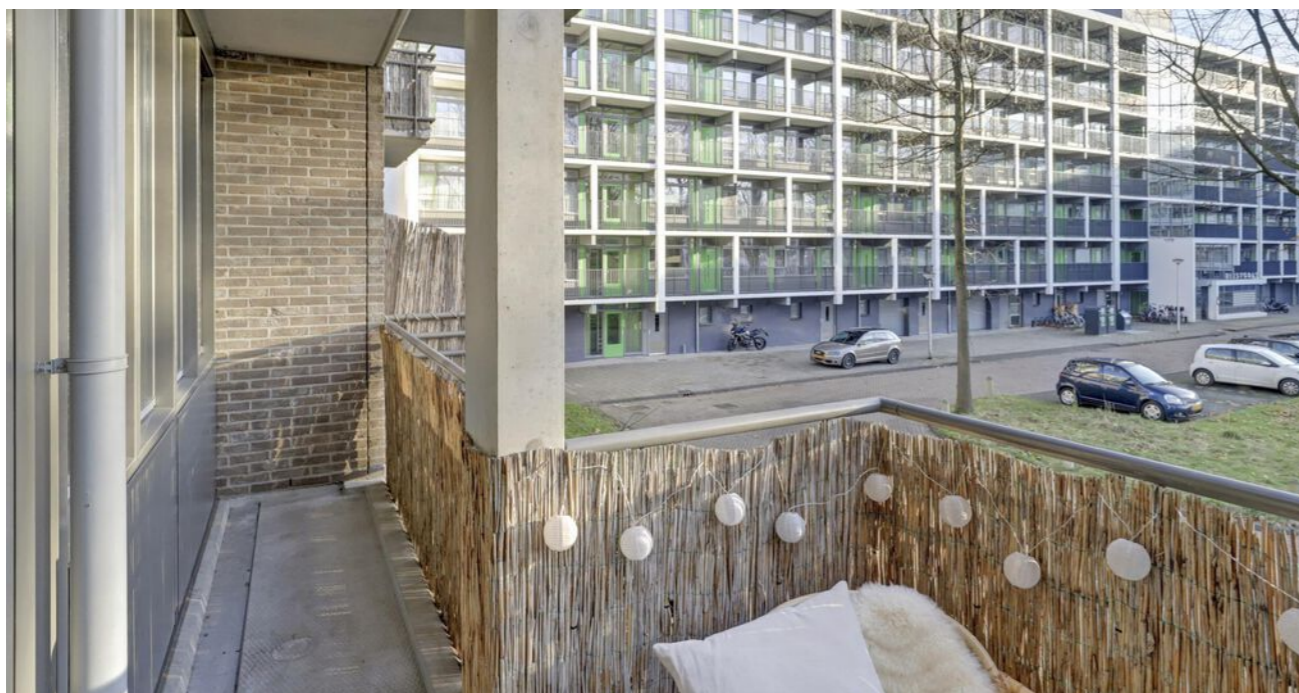
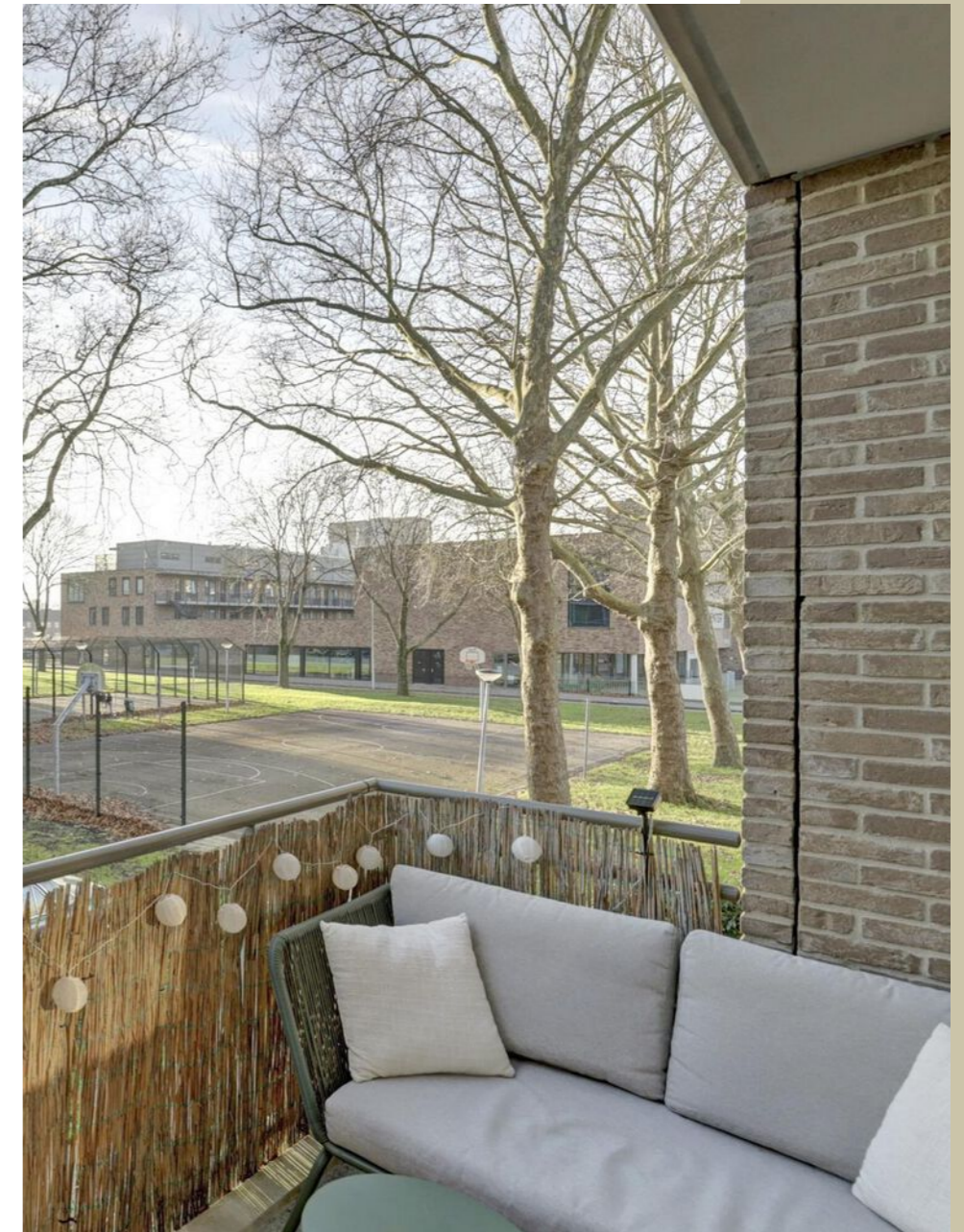
**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“  
De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel met verlichte spiegel en een modern design.



Balkon op het zuidwesten



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

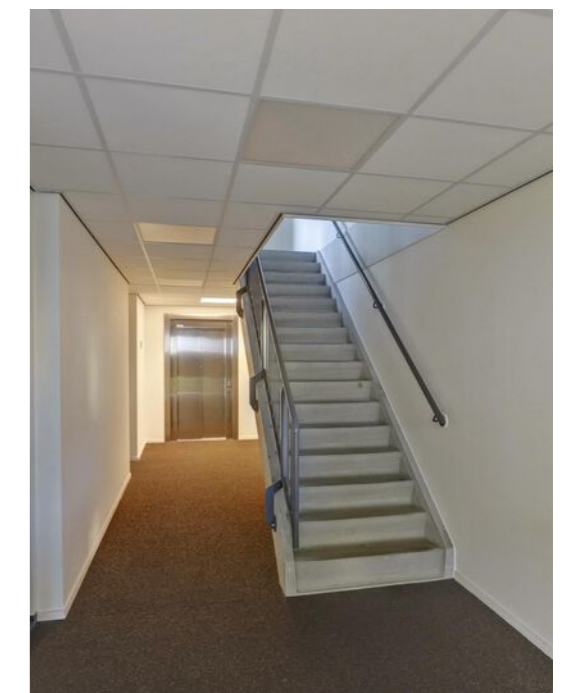
*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	box
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie
Warmwater	c.v.-ketel

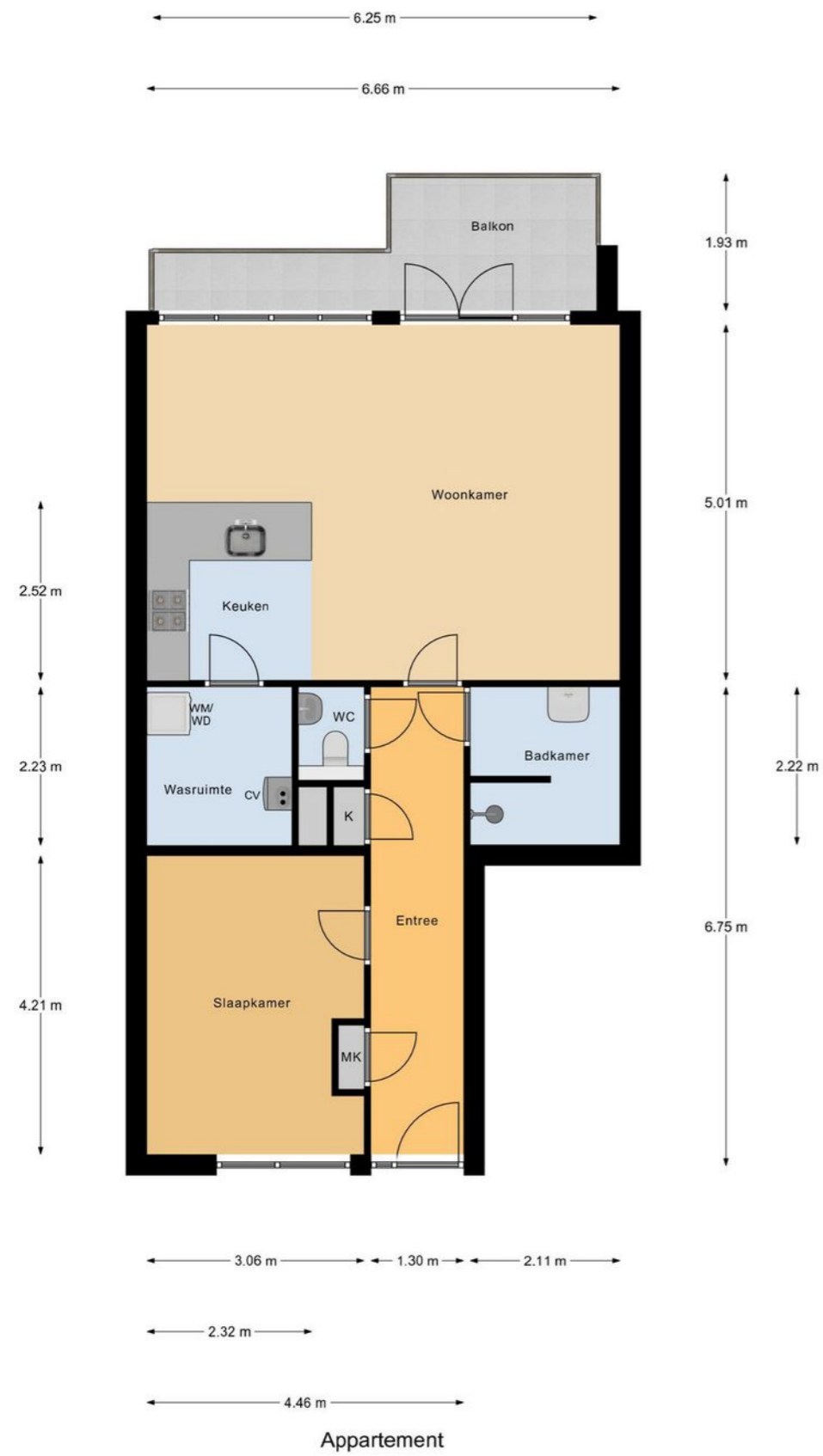






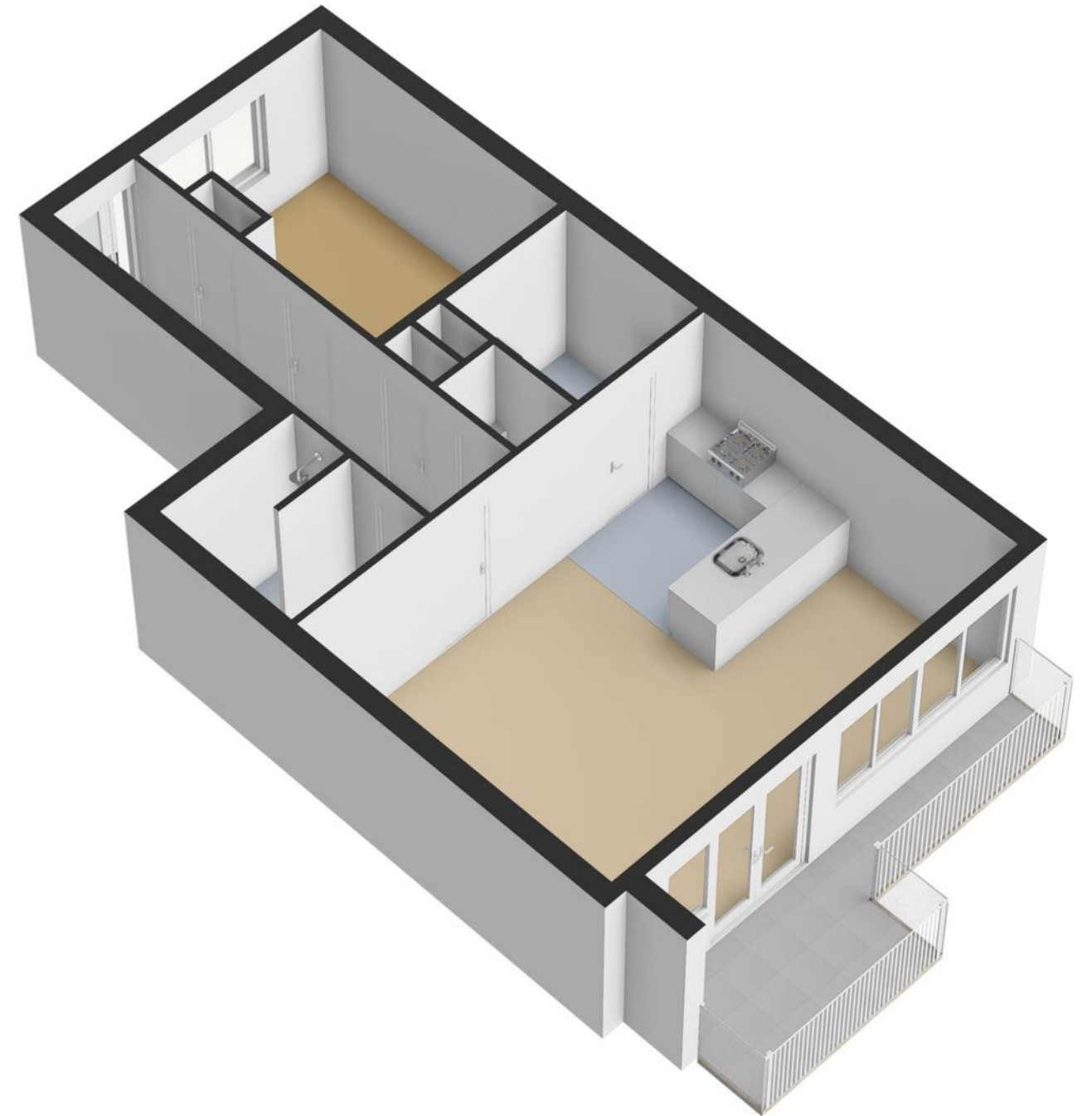
# PLATTEGROND

*Woning*



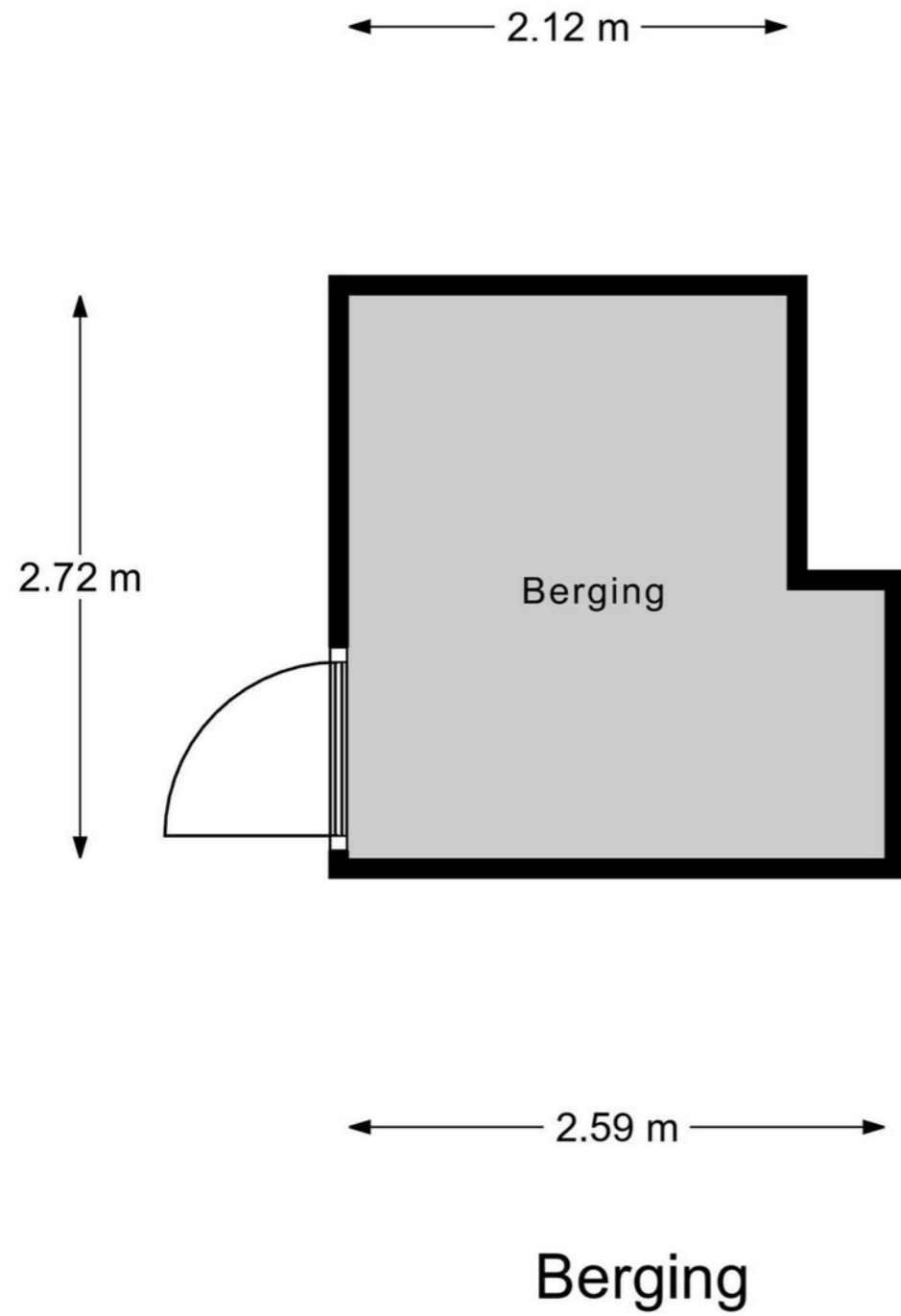
# PLATTEGROND

*Woning*



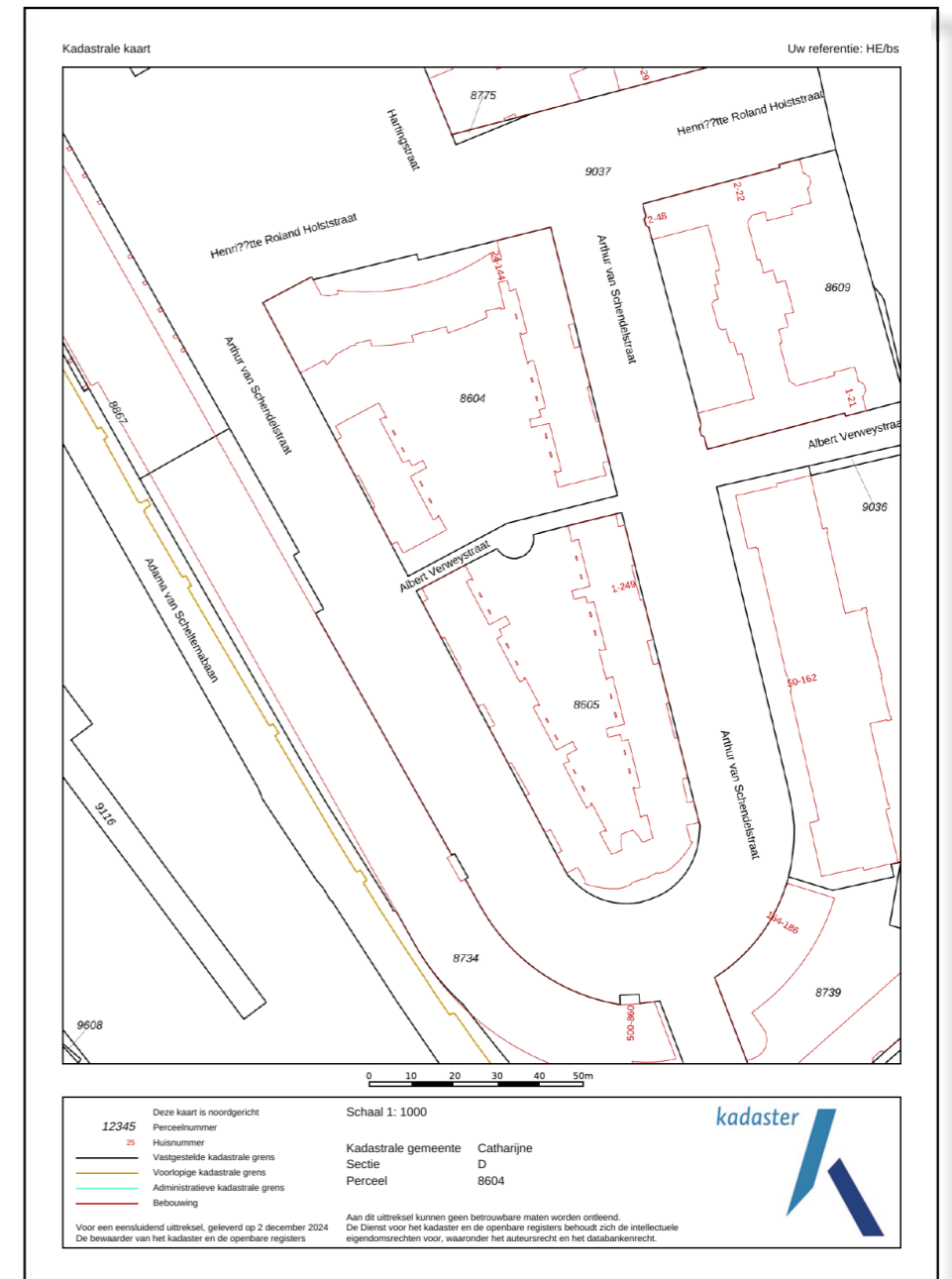
# PLATTEGROND

Woning



# KADASTER

Woning



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Vianen  
B | 7766  
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 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

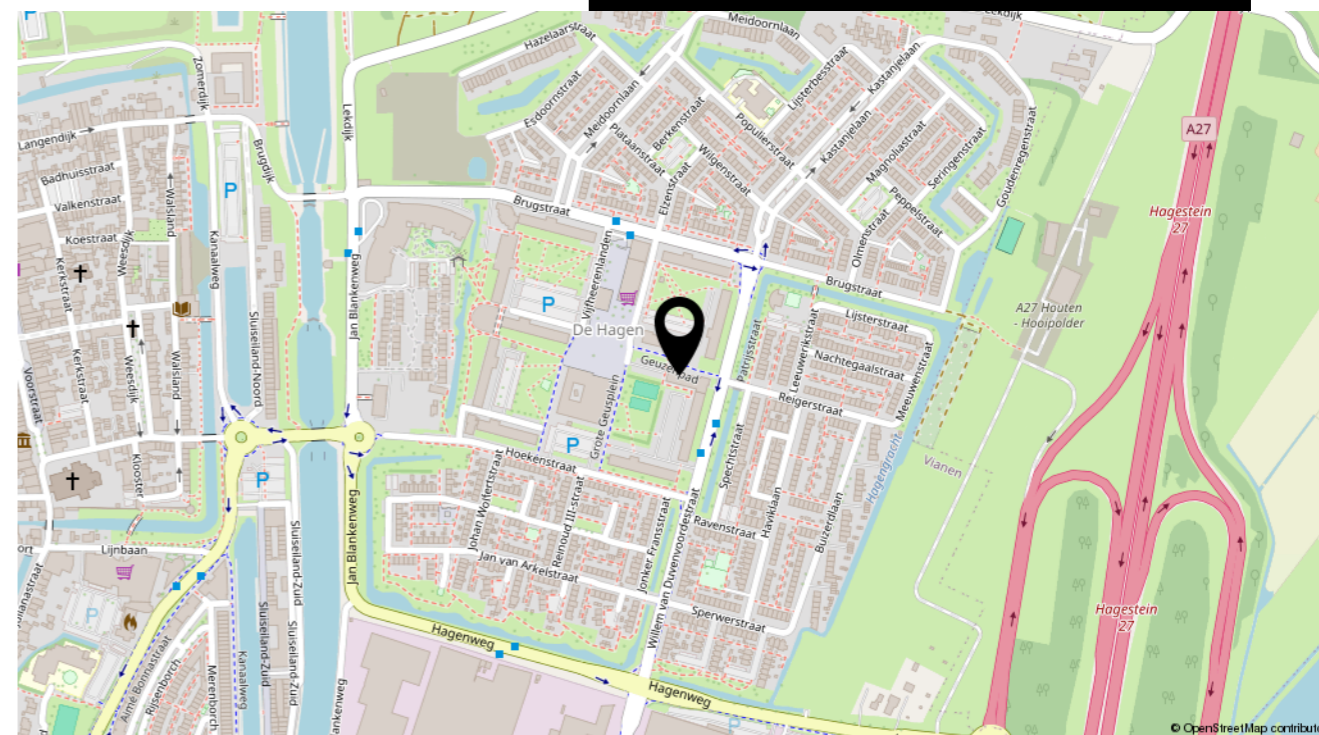
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals 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 Hagen is een populaire woonwijk in Vianen, gelegen in het noordoosten van de stad. De wijk kenmerkt zich door ruime woningen, veel groen en een rustige omgeving. De wijk is dan ook zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. De woningen zijn veelal gebouwd in de jaren '60 en '70. Veel woningen hebben een ruime tuin en/of garage. De wijk is goed bereikbaar met de auto, via de nabij gelegen snelwegen A27 en A2. Ook met het openbaar vervoer is De Hagen goed bereikbaar. Er zijn diverse bushaltes in de buurt wat de wijk verbindt met Utrecht, Nieuwegein en Houten. In de directe omgeving van De Hagen zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een buurtcentrum met een supermarkt, een bloemist, fietsenmaker en een snackbar. De wijk ligt op fietsafstand van het historische centrum van Vianen, waar je diverse winkels, restaurants en cafés vindt. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen in de buurt.

## 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,  
*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



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