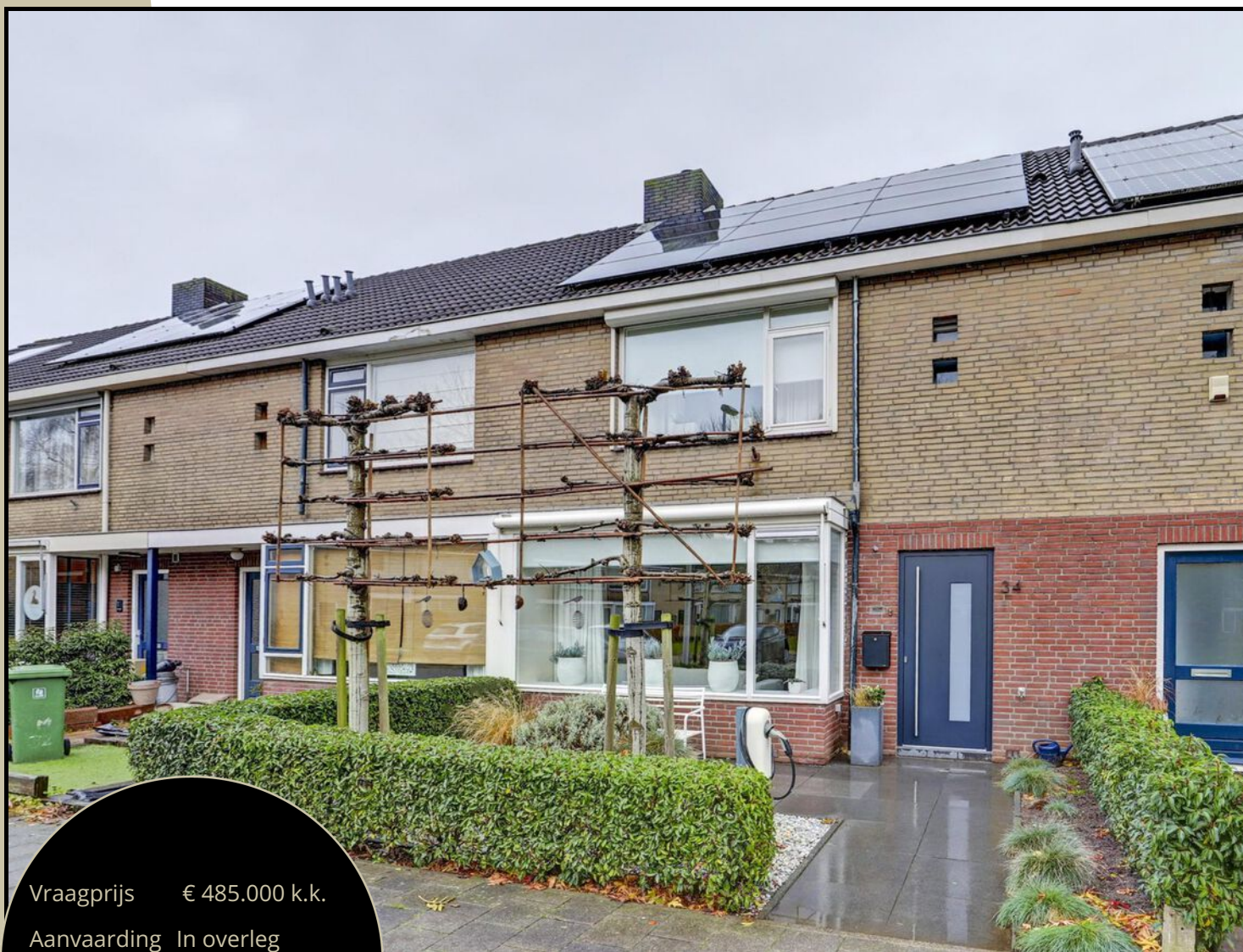


De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 485.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Mauritsstraat 34
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	1971
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²
Inhoud	435 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Deze gemoderniseerde en verduurzaamde tussenwoning ligt in de ruim opgezette woonwijk Hogeland, aan een autoluw en kindvriendelijk plein met veel groen, op loopafstand van het stadshart van Vianen. De woning heeft glad gestuikte wanden en plafonds. Kenmerkend zijn de goede lichtinval, de privacy en de vele bergruimtes dankzij diverse inbouwkasten.

Locatie:

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

Bouwjaar: 1971. Woonoppervlakte: circa 126 m². Inhoud: circa 435 m³. Perceeloppervlakte: 154 m²

Indeling

Begane grond:

De woning heeft een voortuin. Bij binnenkomst via het portaal bereikt u de ontvangsthall met meterkast, garderobe, trapkast en een glasdeur die toegang geeft tot de woonkamer. Deze kamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De sfeervolle woonkamer biedt uitzicht op het groen. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en heeft een sfeervolle houtkachel.

Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer en keuken, samen de woonkeuken. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken en heeft een schuifpui naar de tuin. Het L-vormige keukendeel is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, een RVS-afzuigkap, een Quooker-combikraan, een vaatwasser, en diverse soft-close keukenkasten en lades. Een ruim werkblad biedt veel natuurlijke lichtinval, onder andere via de keukendeur. Daarnaast is er een extra keukendeel met kastuimte, een hoge koelkast en een combi(stoom)oven op ergonomische hoogte.

De keukendeur geeft, naast de schuifpui, toegang tot de tuin.

“

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken en heeft een schuifpui naar de tuin.



Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, met oppervlakten van circa 12, 11 en 9 m². De overloop en slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten. Een slaapkamer aan de achterzijde heeft een deur naar het balkon op het noordoosten, perfect om te genieten van de ochtend- en middagzon. De slaapkamer aan de voorzijde biedt een fijn uitzicht en is rustig gelegen aan een groen veldje. De vernieuwde badkamer is uitgerust met een tweede toilet, een designradiator, een bad met douche, een dubbele wastafel met spiegel en stroompunten. In de badkamerwanden zijn nisjes aangebracht voor sanitaire producten.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. In het trapgat is een airconditioning-unit (warm/koud) geplaatst. De overloop heeft een dakraam en biedt ruimte voor de wasmachine, droger, cv-ketel, mechanische ventilatie-unit en omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de overloop bereikt u de zolderkamer van circa 30 m², met aan de achterzijde een dakkapel. Deze kamer biedt veel bergruimte onder de knieschotten en extra opbergruimte op stahoogte. De zolder is voorzien van een warm/koud kraan, glad gestuikte muren en plafonds.

Tuin en balkon op het noordoosten:

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. In de voortuin is een laadvoorziening aanwezig voor een elektrische auto. Aan de voorzijde van de eerste verdieping is een rolluik geïnstalleerd. De diepe achtertuin is bereikbaar via de keukendeur, schuifpui en het achterom. Er zijn twee elektrische zonneschermen aan de achtergevel bevestigd, evenals zonnenscherm aan de voorzijde. Zowel aan de voor- als achtergevel is een buitenkraan aanwezig. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, voorzien van een drainagegoot. Er is ook een houthok en een opstelplaats. De tuin heeft grote tuintegels, een breed achterom en diverse stroompunten.



“

Begane grond met vloerverwarming.

BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

- De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer en PVC-trapbekleding.
- Begane grond met vloerverwarming.
- Meterkast met 12 groepen.
- Balkon aan de achterzijde, gelegen op het noordoosten.
- Woning en berging volledig voorzien van dubbel glas.
- Voorbereiding op zolder voor het plaatsen van een warmtepomp.

Verbeteringen omstreeks:

- 2023: Schoorsteenkanaal geveegd, mechanische ventilatie vernieuwd.
- 2022: Buitenschilderwerk uitgevoerd, houten kozijnen vervangen door aluminium (voordeur, keukendeur en schuifpui).
- 2021: Zonnepanelen geïnstalleerd (15 jaar garantie), gevels na-geïsoleerd.
- 2018: Keuken vernieuwd inclusief apparatuur.
- 2013: Badkamer vernieuwd, vloerisolatie aangebracht, schakelmateriaal en bedrading vervangen.

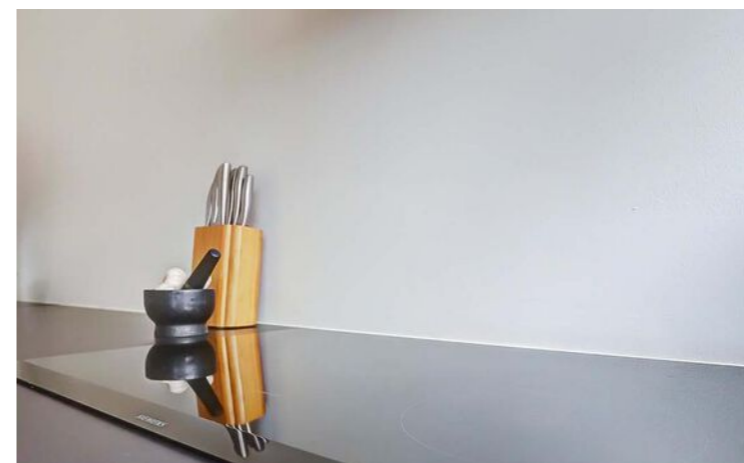
Aanvaarding: In overleg

Energielabel: A

Interesse?

Schakel direct een eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars 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.



“

Deze kamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De sfeervolle woonkamer biedt uitzicht op het groen.



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*



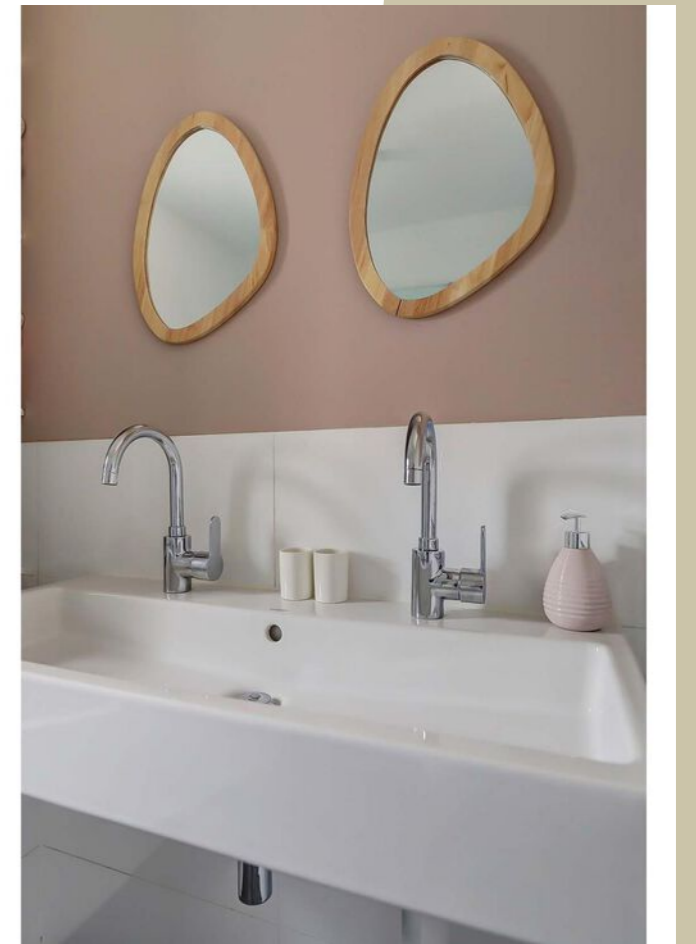


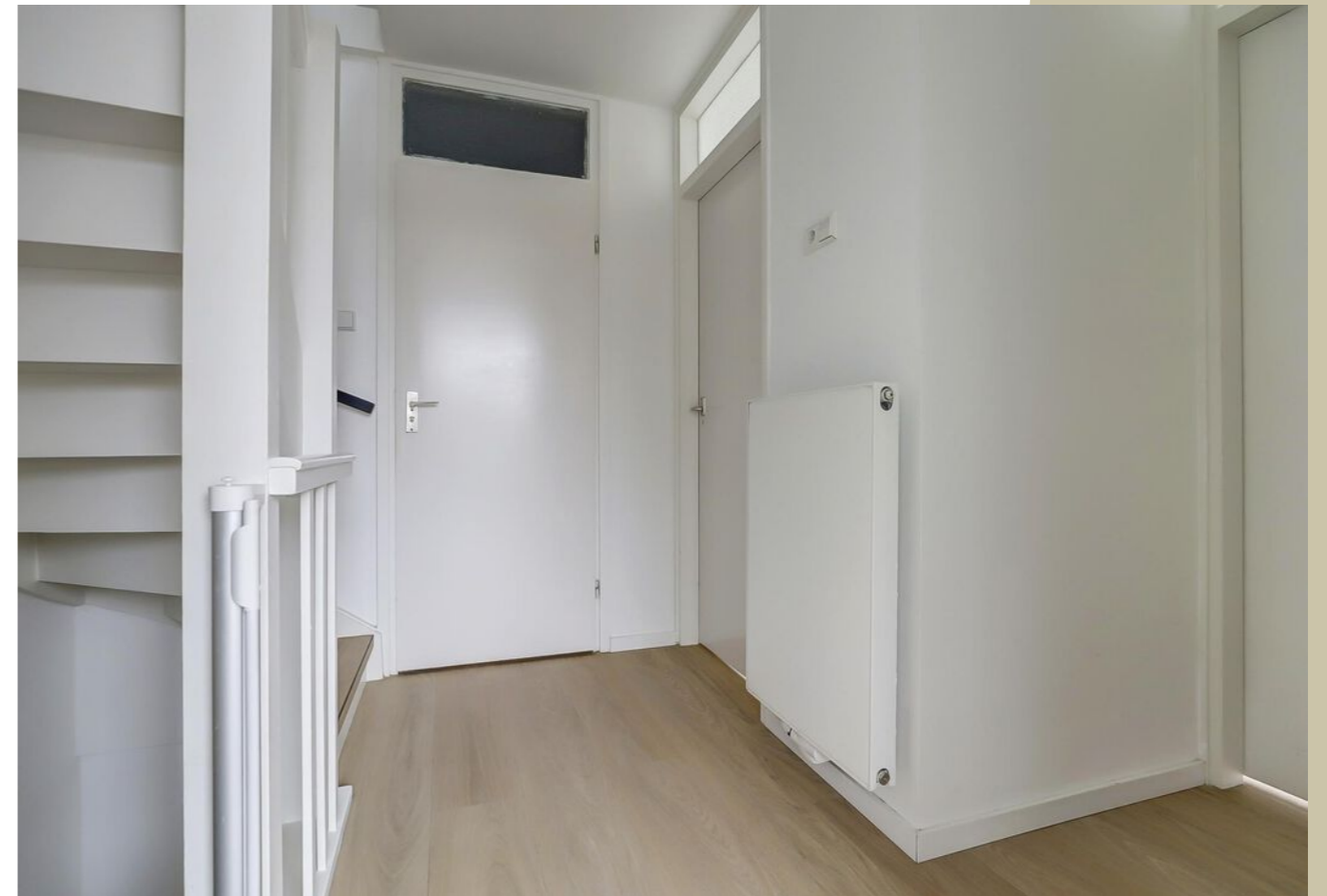
KENMERKEN

Buitenruimte	balkon 3 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur/berging	vrijstaand steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	c.v.-ketel









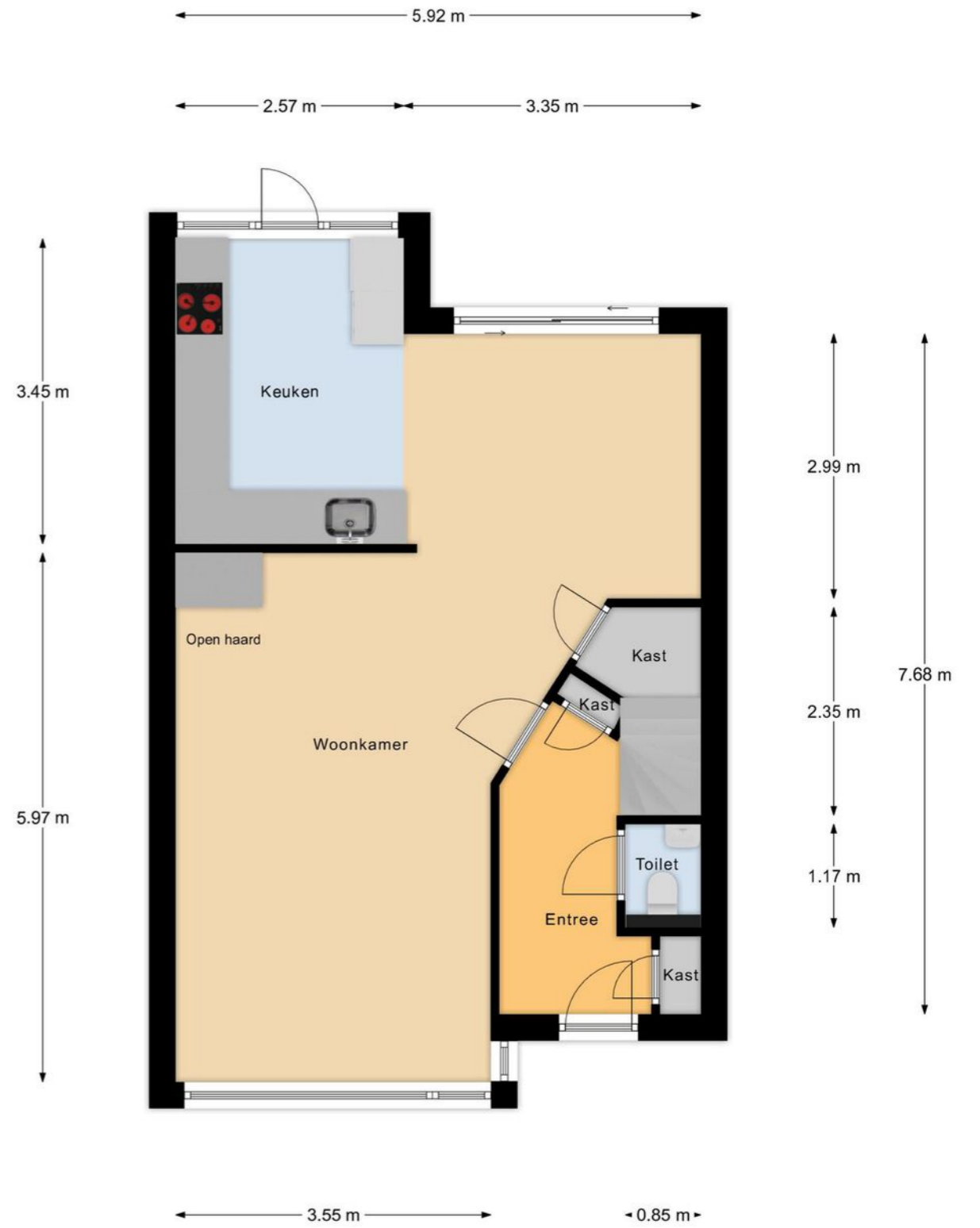








PLATTEGROND *Woning*



Begane Grond

PLATTEGROND

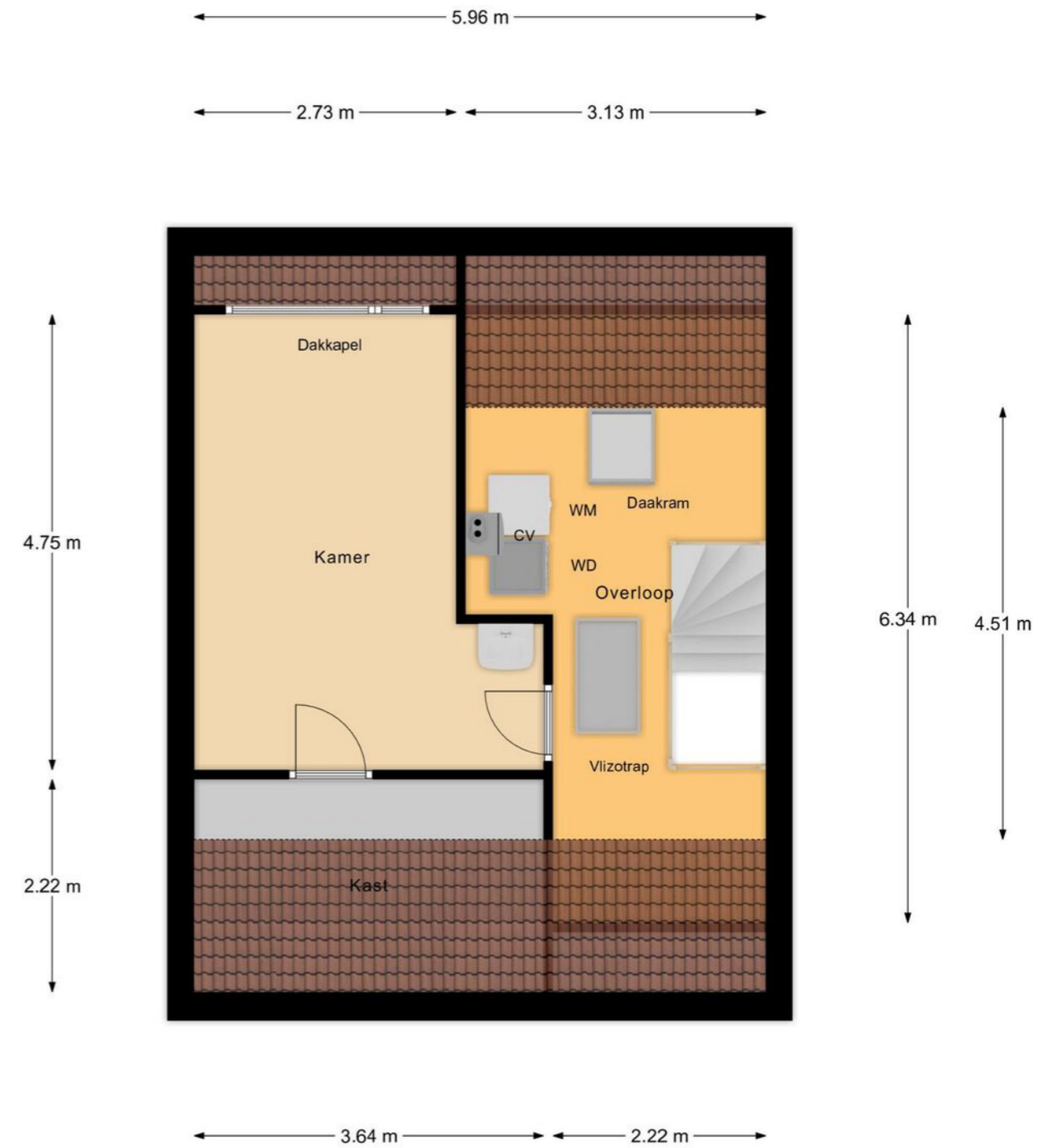
Woning



Eerste Verdieping

PLATTEGROND

Woning

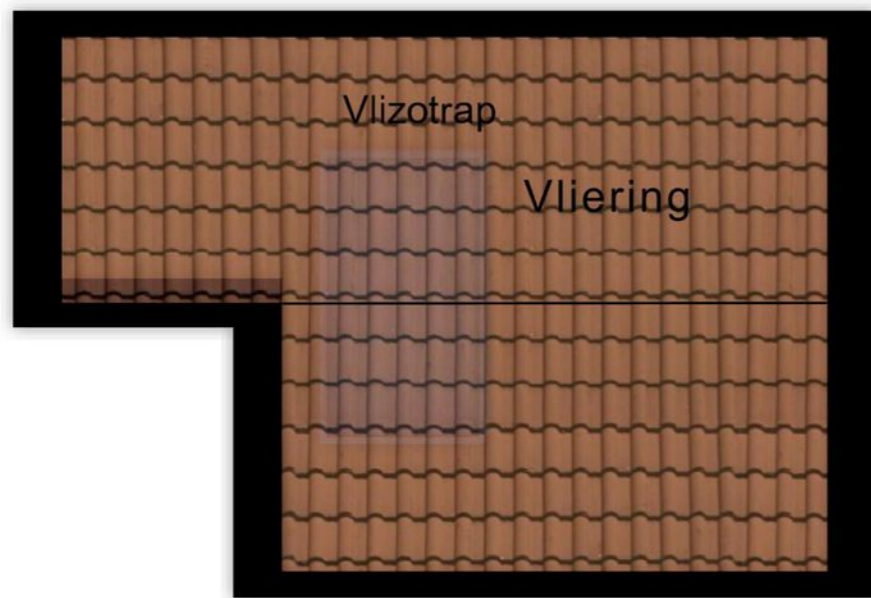


Zolder

PLATTEGROND

Woning

← 3.14 m →



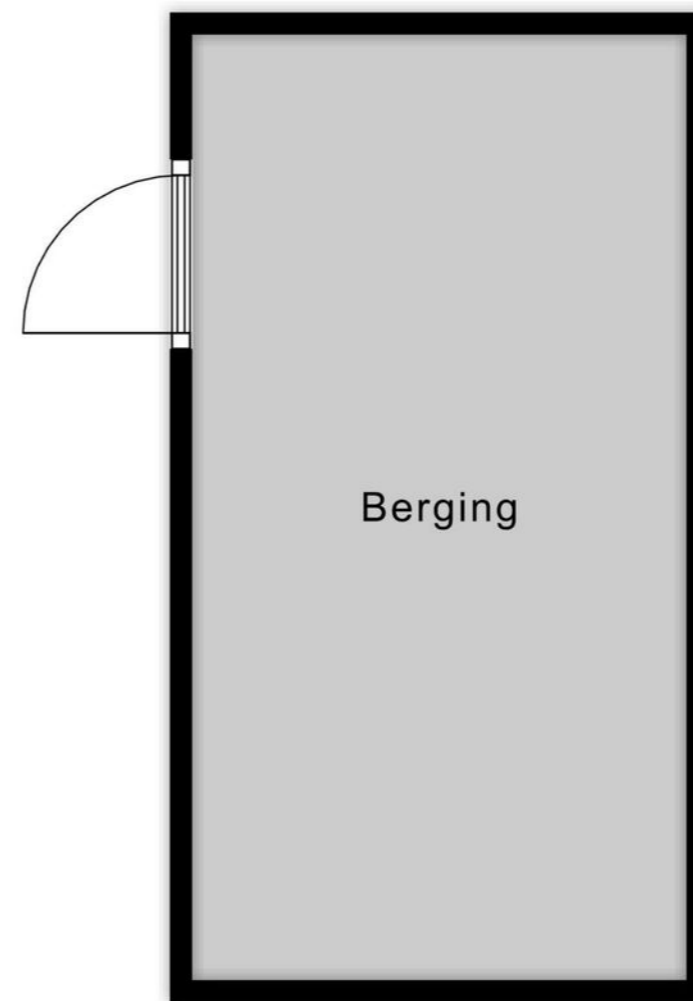
← 2.24 m →

Vliering

PLATTEGROND

Woning

← 2.19 m →



↑
4.19 m
↓

Berging



Gemeente Vianen
 Sectie | Perceel B | 6109
 Eigendom Volle eigendom

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'.

Bedenktijd

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 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.

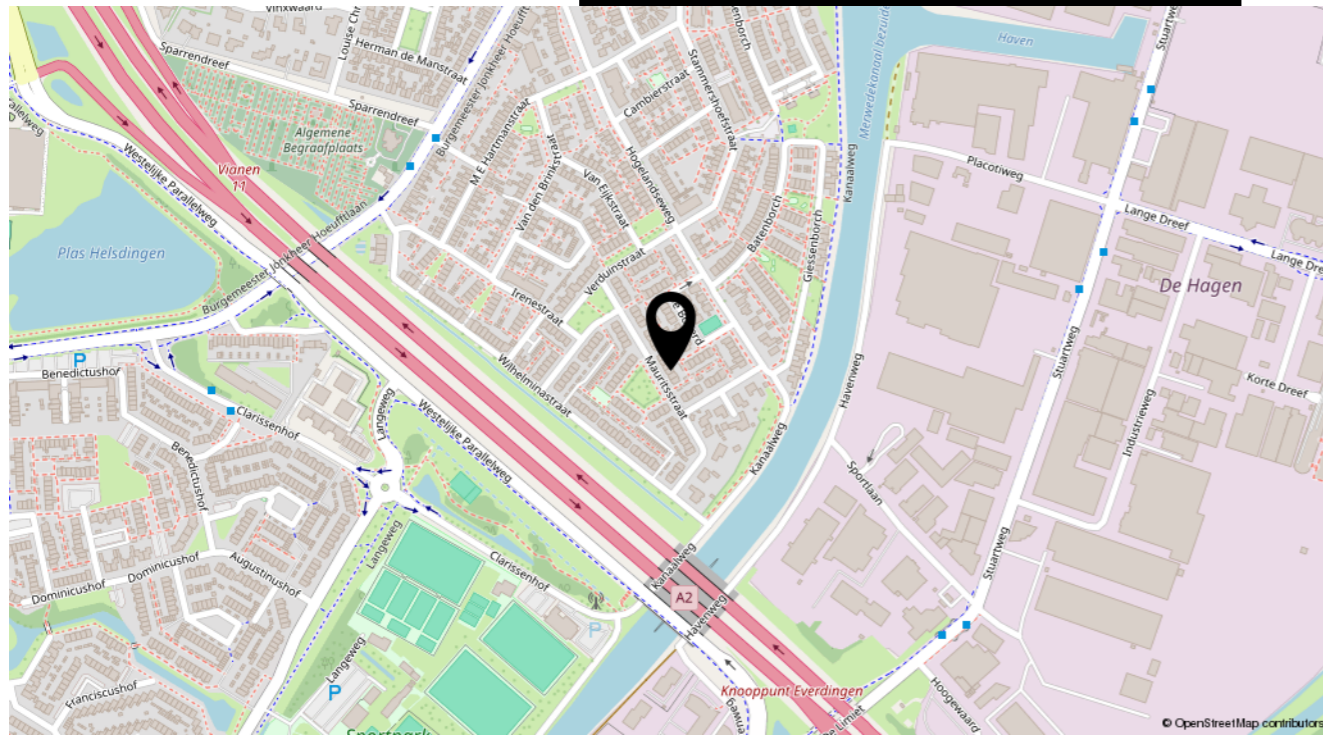
Nog vragen?

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





WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

In 10 stappen naar je droomhuis



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