

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



Vraagprijs € 355.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

## Geuzenpad 2 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	72 m <sup>2</sup>
Inhoud	238 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*

Licht en ruim opgezet tweekamerappartement met een zonnig terras op het zuidwesten.

Dit moderne en goed onderhouden appartement biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en praktische indeling. Gelegen in een rustig complex met zonnepanelen en een actieve VvE, is dit een duurzame keuze voor wie prettig wil wonen. De buitenruimte/tuin op het zuidwesten is een perfecte plek om van de zon te genieten.

Bouwjaar: 2018. Woonoppervlakte: 72 m<sup>2</sup>. Inhoud: 238 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:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal valt meteen de praktische indeling op. Vanuit de hal zijn de woonkamer, slaapkamer, badkamer, toiletruimte met fontein, meterkast en de open keuken te bereiken.

De woonkamer (ca. 27 m<sup>2</sup>) is ruim en licht door de grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Dit creëert een aangename sfeer en versterkt het gevoel van ruimte. Via openslaande deuren in de woonkamer kom je op het terras, wat de verbinding tussen binnen en buiten optimaal maakt.

De open keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien. Met een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en voldoende kastruimte is het een fijne plek om te koken. Het keukeneiland biedt extra werk- en opberg ruimte en is bovendien ideaal voor een zitplek. Aansluitend is er een bijkeuken, waar je ruimte hebt voor opslag, een wasmachineaansluiting, de CV-ketel (Intergas, 2018) en de WTW-unit (2019).



“  
De woonkamer (ca. 27 m<sup>2</sup>)  
is ruim en licht door de  
grote raampartijen, die  
zorgen voor veel natuurlijk  
daglicht.”

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de slaapkamer (ca. 19 m<sup>2</sup>). Deze royale ruimte biedt genoeg plaats voor een groot bed en garderobekasten en geniet van veel lichtinval door de ramen aan de straatzijde. De moderne badkamer is ruim opgezet en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en praktische opbergruimte.

#### Berging:

Op de begane grond van het complex bevindt zich een separate berging van ca. 5 m<sup>2</sup>. Deze biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap of andere spullen. Dankzij de aanwezigheid van elektra is deze ruimte extra handig voor bijvoorbeeld het opladen van een elektrische fiets.

#### Terras op het zuidwesten:

Het terras van ca. 18 m<sup>2</sup> is een van de grote pluspunten van dit appartement en is te bereiken via de openslaande deuren vanuit de woonkamer. Gelegen op het zonnige zuidwesten is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten. Of je nu graag rustig een boek leest, geniet van een kop koffie of een gezellige borrel organiseert, dit terras biedt alle mogelijkheden. Het terras is voorzien van een hekwerk met klimop, wat zorgt voor privacy en een groene, natuurlijke uitstraling.

#### Bijzonderheden:

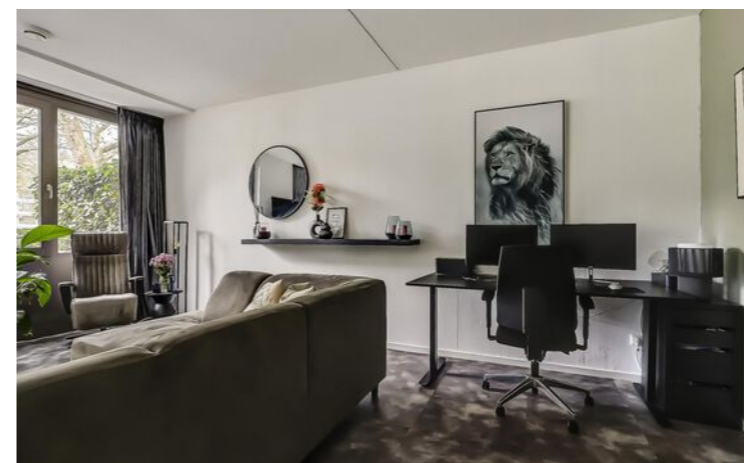
- Er liggen zonnepanelen op het appartementencomplex;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas;
- Voorzien van mechanische ventilatie en een WTW-unit;
- Moderne afwerking en volledig geïsoleerd;
- Goed functionerende, actieve VvE.

Servicekosten: circa € 142,- 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.

**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.



“  
Via openslaande deuren in de woonkamer kom je op het terras, wat de verbinding tussen binnen en buiten optimaal maakt.



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

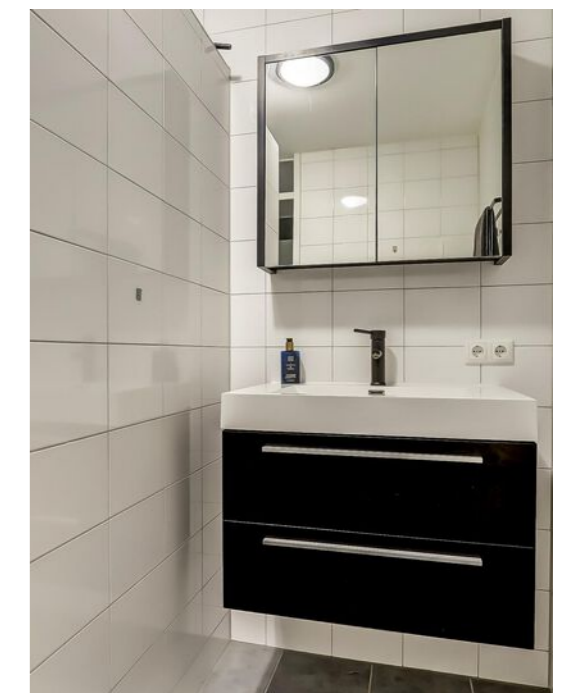
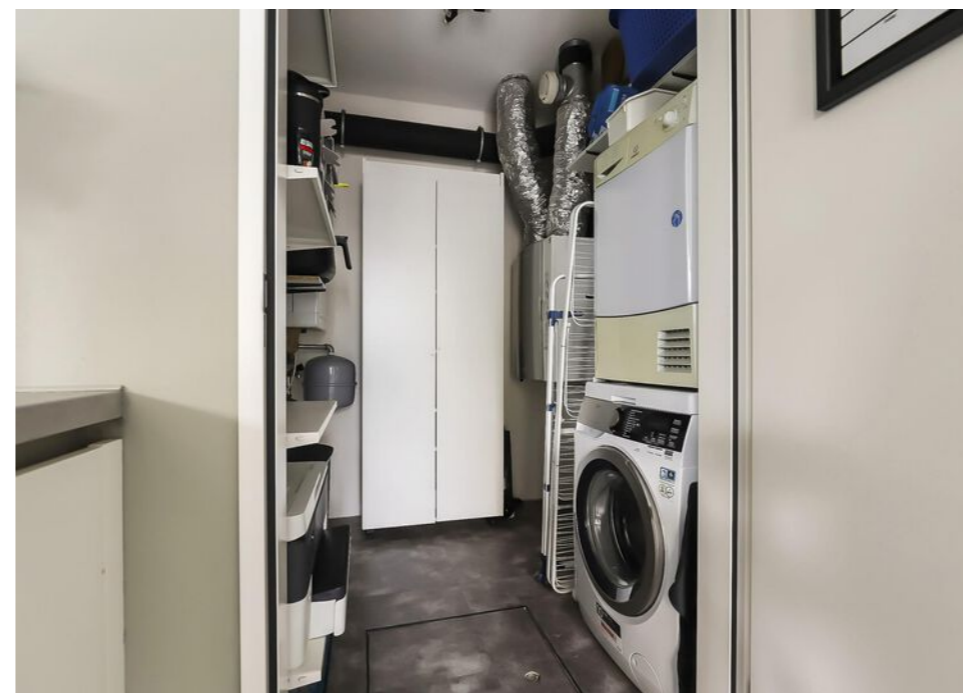
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*

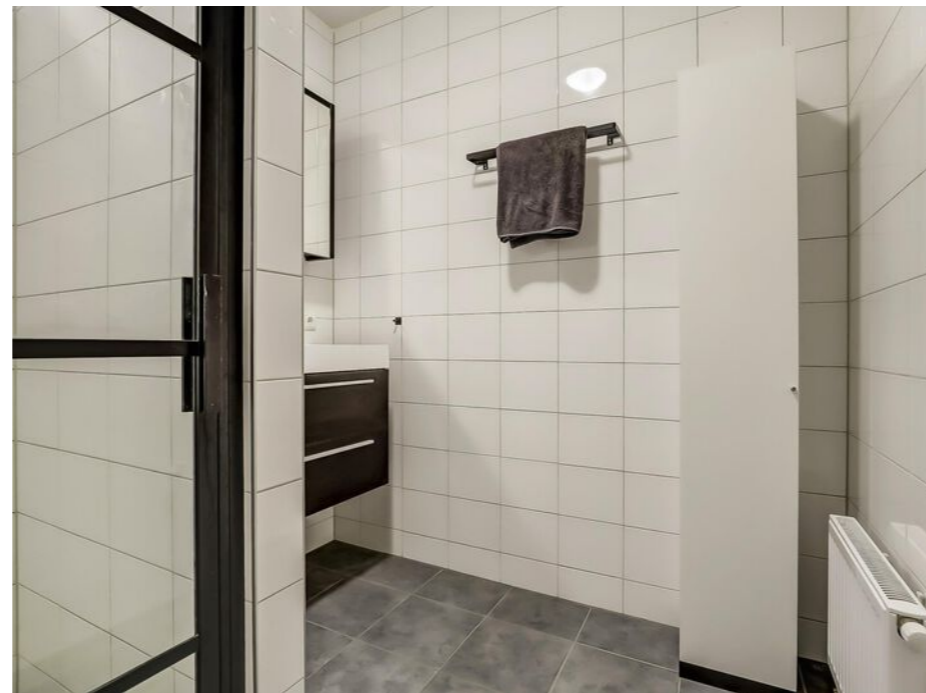
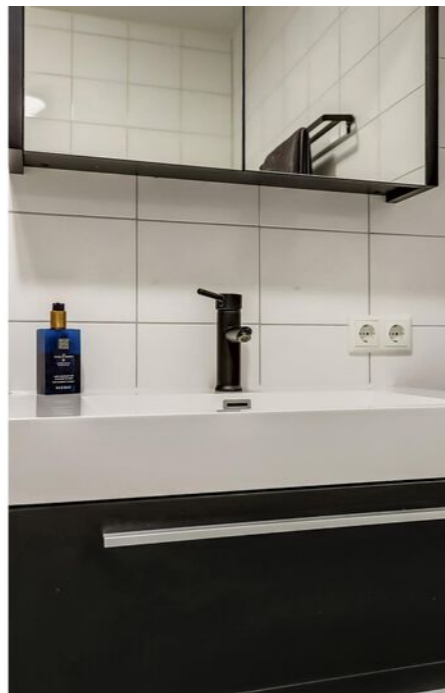




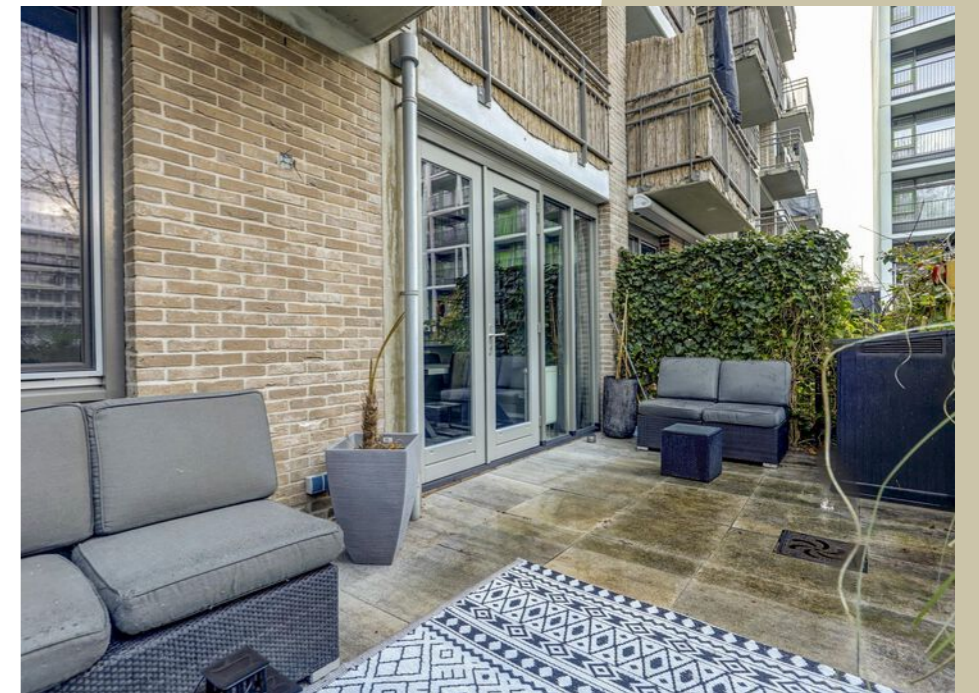
## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	box
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel







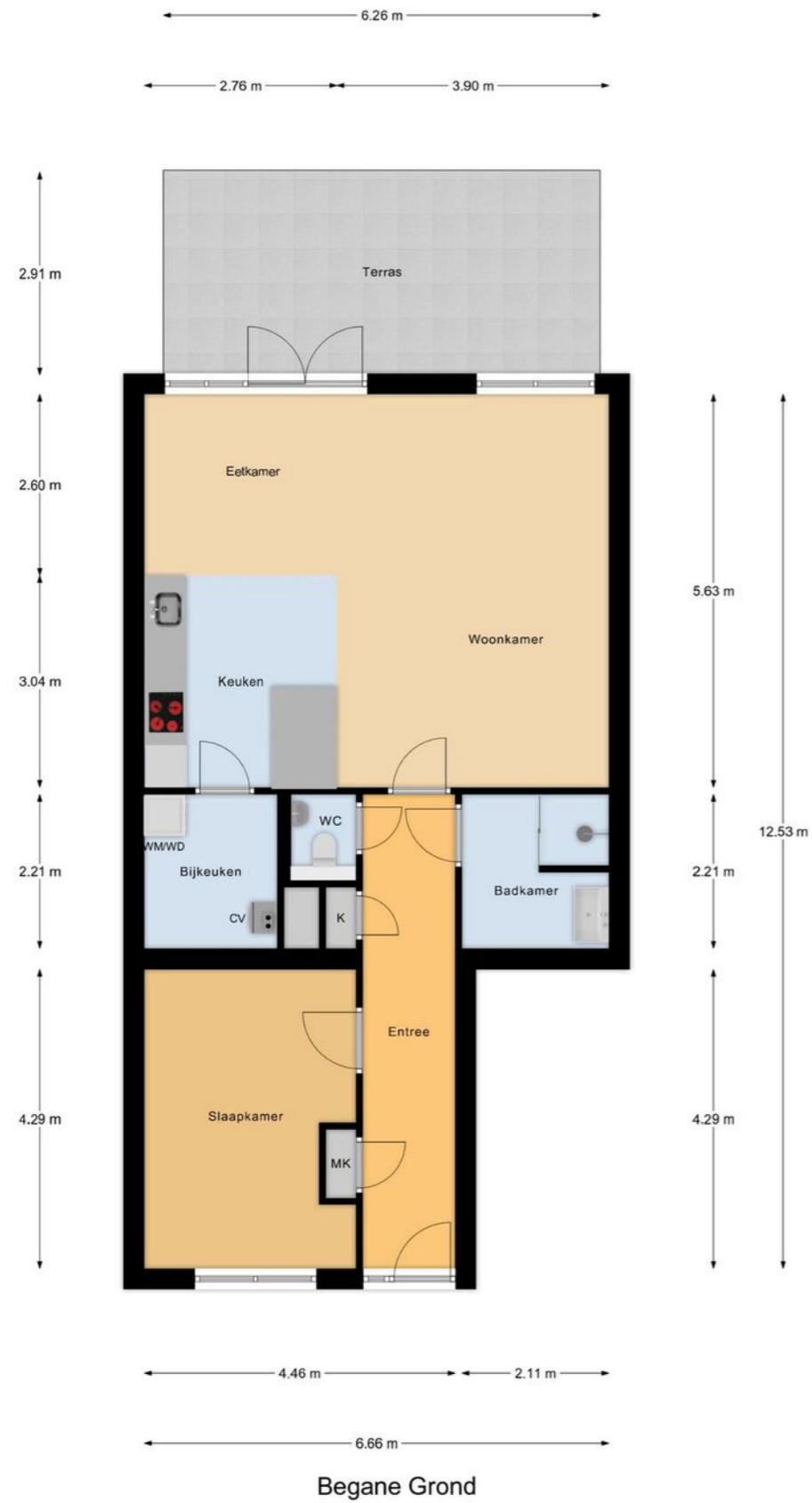






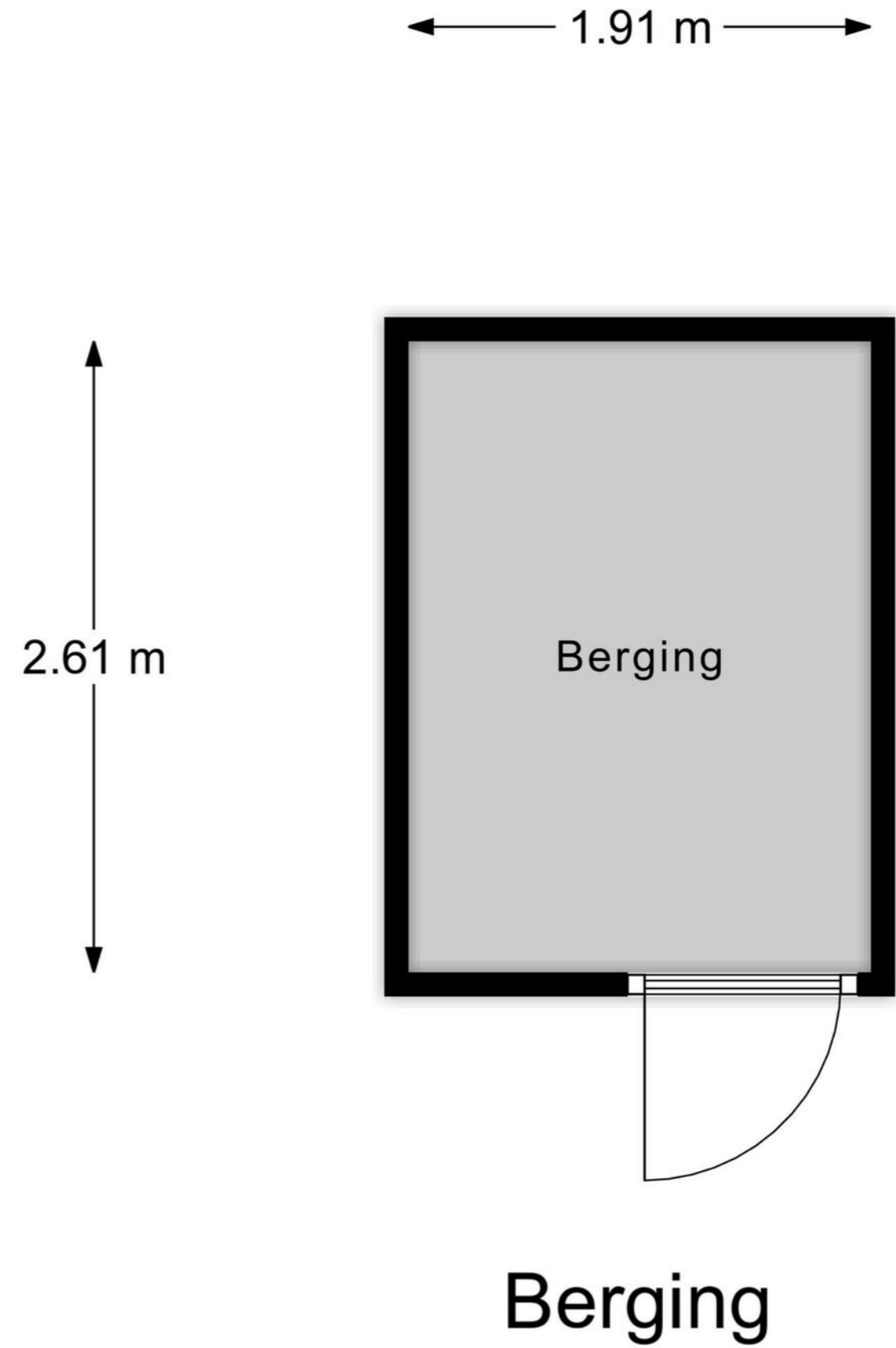
# PLATTEGROND

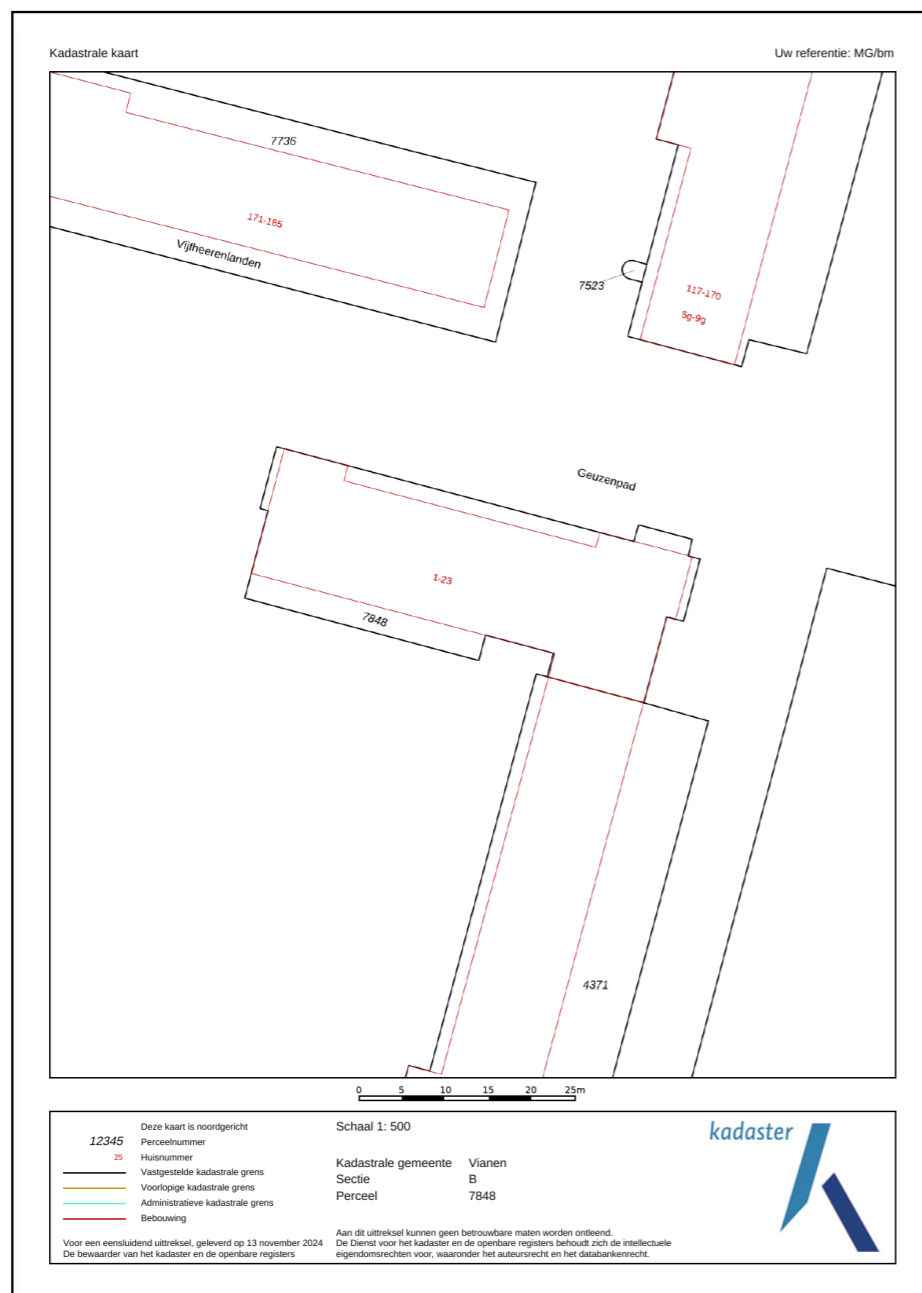
*Woning*



# PLATTEGROND

*Woning*





Gemeente Vianen  
Sectie | Perceel B | 7766 A-2  
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.

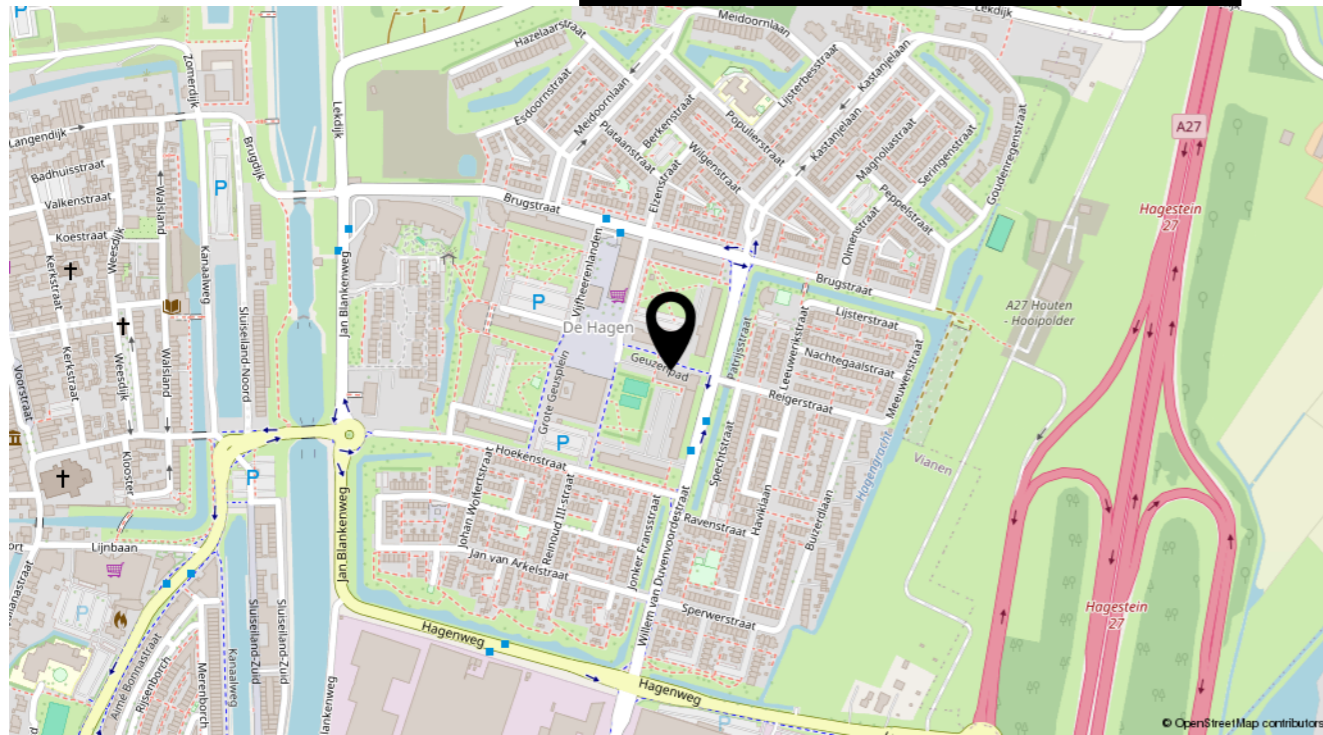
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

Vrijheerenlanden is in 2019 ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Vrijheerenlanden heeft een landelijke uitstraling en biedt veel groen en natuur. Er zijn diverse mooie wandel- en fietsroutes door het groene landschap te vinden. Het is dan ook een populaire woonlocatie voor mensen die rust en ruimte zoeken. Naast de rust en ruimte biedt Vrijheerenlanden ook goede voorzieningen zoals scholen, sportclubs en winkels. Ook zijn er diverse basisscholen in de gemeente. Vrijheerenlanden heeft een historisch centrum in de voormalige vestingstad Vianen. Hier zijn prachtige historische gebouwen te vinden, zoals het stadhuis en de Grote Kerk. In het centrum zijn er diverse winkels en restaurants te vinden. Daarnaast worden er regelmatig evenementen georganiseerd, zoals de jaarlijkse Paardenmarkt.



## 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





# 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](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 | 0347 751 170 | dekeizersmit.nl

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur