

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



Vraagprijs € 585.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Sluiseiland-Zuid 35  
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	2022
Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Woonkamer	15 m <sup>2</sup>
Inhoud	530 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++





# OMSCHRIJVING



Luxe afgewerkte split-level eengezinswoning met vier slaapkamers, privé terras en eigen parkeerplaats.

Welkom bij deze unieke split-level woning op het autoluwe Sluiseiland in Vianen. Deze moderne en energiezuinige woning biedt alles wat je zoekt: vier ruime slaapkamers, een eigen parkeerplaats, een privé terras en een ligging direct aan een sfeervolle binnentuin. Met een woonoppervlakte van 125 m<sup>2</sup>, hoge plafonds en een stijlvolle afwerking is dit een woning waar je direct verliefd op wordt.

Bouwjaar: 2022. Woonoppervlakte: 125 m<sup>2</sup>. Inhoud: 530 m<sup>3</sup>

Wonen aan het water en toch vlak bij de stad? Deze woning ligt direct aan het Merwedekanaal en biedt een vrij uitzicht over het water. De historische binnenstad van Vianen, met winkels, scholen en gezellige terrassen, bevindt zich op loopafstand. Daarnaast is de wijk ideaal gelegen ten opzichte van de A2 en A27, waardoor Utrecht en andere steden in de regio snel te bereiken zijn. Het autoluwe karakter van Sluiseiland maakt het een rustige en veilige woonomgeving voor jong en oud.

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur stap je binnen in de hal, die toegang geeft tot de meterkast, een modern toilet met fontein en de woonkamer. Wat direct opvalt, is de bijzondere splitlevel indeling. De woonkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde heeft een indrukwekkende plafondhoogte van 4,2 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel. Via een trap bereik je de moderne woonkeuken (ca. 16 m<sup>2</sup>). De keuken is een echte blikvanger, met een stijlvol kookeiland inclusief geïntegreerde "Bora" inductiekookplaat en afzuiging. Verder is deze volledig uitgerust met een oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij de openslaande deuren naar het privéterras, dat grenst aan de besloten binnentuin, waar het prachtig groen groeit en bloeit in de zomer, geniet je hier van een perfecte binnen-buitenverbinding. Bovendien heb je de hele ochtend zon aan de waterzijde en kun je in de middag genieten van de zon via de binnentuin.

Eerste verdieping:

De vaste trap, die volledig stijlvol is ingericht met de rest van het huis en bovendien onderhoudsarm is, leidt naar de eerste verdieping, waar je twee ruime slaapkamers vindt van ca. 16 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>.

//

De woonkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde heeft een indrukwekkende plafondhoogte van 4,2 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel.





Beide slaapkamers zijn voorzien van naar binnen openslaande deuren met Franse balkons, waardoor je volop licht en lucht naar binnen haalt. De moderne badkamer is een oase van comfort, met een wastafelmeubel met verlichte spiegel, een ligbad, een ruime inloopdouche en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping:

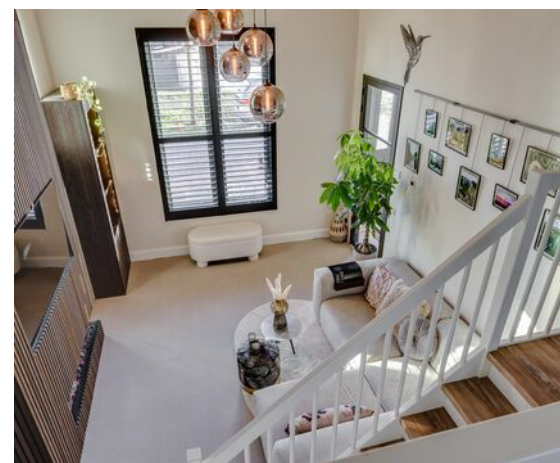
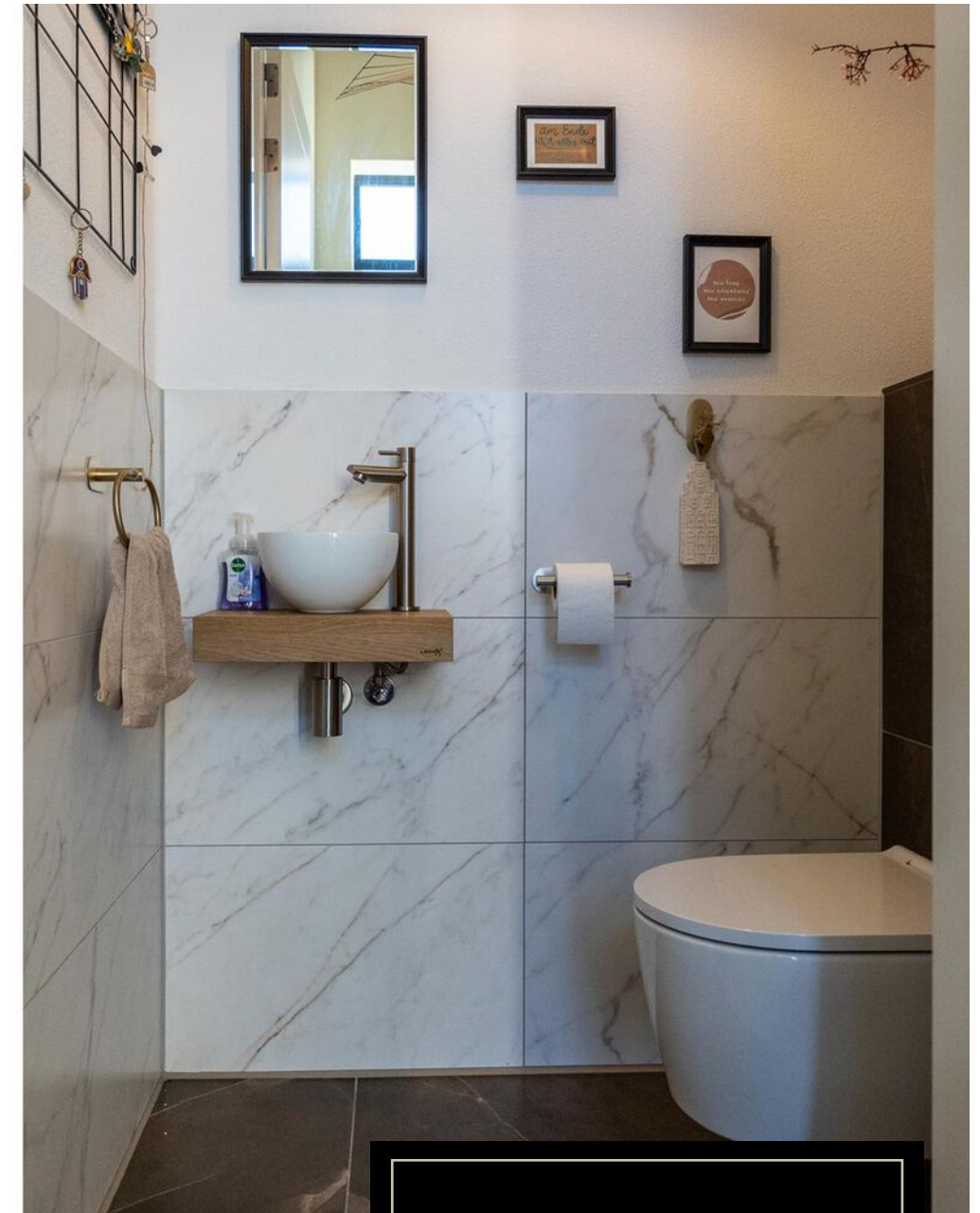
Op de bovenste verdieping vind je nog twee ruime slaapkamers van ca. 16 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>, ook beide uitgerust met naar binnen openslaande deuren en Franse balkons. De technische ruimte biedt plek aan de wasmachineaansluiting, de warmtepomp en de WTW-installatie.

#### Privé parkeerplaats en berging:

Deze woning beschikt over een eigen parkeerplaats en een berging van ca. 6 m<sup>2</sup> in de ondergrondse stallingsgarage.

#### Vereniging van eigenaars:

De VvE bestaat uit twee delen: één deel betreft de gedeelde rechten met het appartementencomplex ernaast, waar zich de ondergrondse parkeerplaats en berging bevinden. Het andere deel is specifiek voor de eengezinswoningen en regelt onder andere het onderhoud van de binnentuin.



“  
Via de voordeur stap je binnen in de hal, die toegang geeft tot de meterkast, een modern toilet met fontein en de woonkamer.



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- Splitlevel indeling met hoge plafonds op de begane grond;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Aluminium kozijnen met HR++ glas;
- Uitgerust met een warmtepomp (volledige eigendom), WTW-installatie en vier zonnepanelen (400 Wp per stuk);
- Privéterras grenzend aan een sfeervolle binnentuin;
- VvE servicekosten € 65,07 (berging en parkeerplaats) en € 62,88 (VvE woningen) per maand
- De woning is volledig geïsoleerd;

Servicekosten: ca. € 127,95 per maand

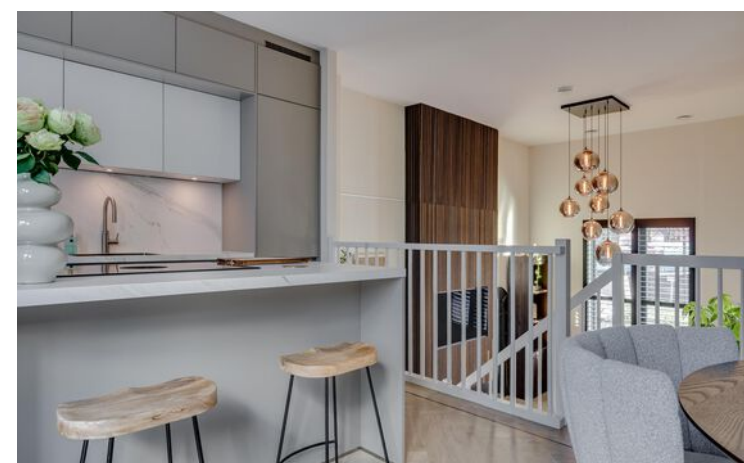
Energielabel: A+++

Aanvaarding: in overleg.

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

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vind je op Funda.

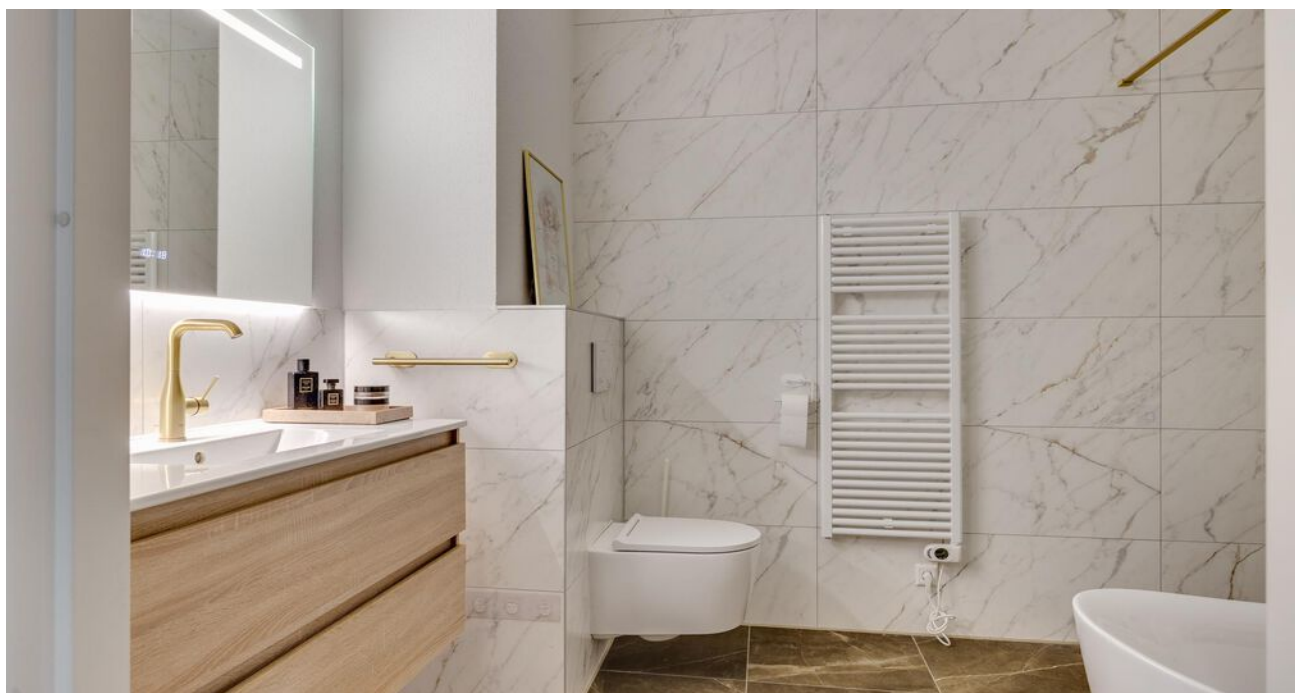
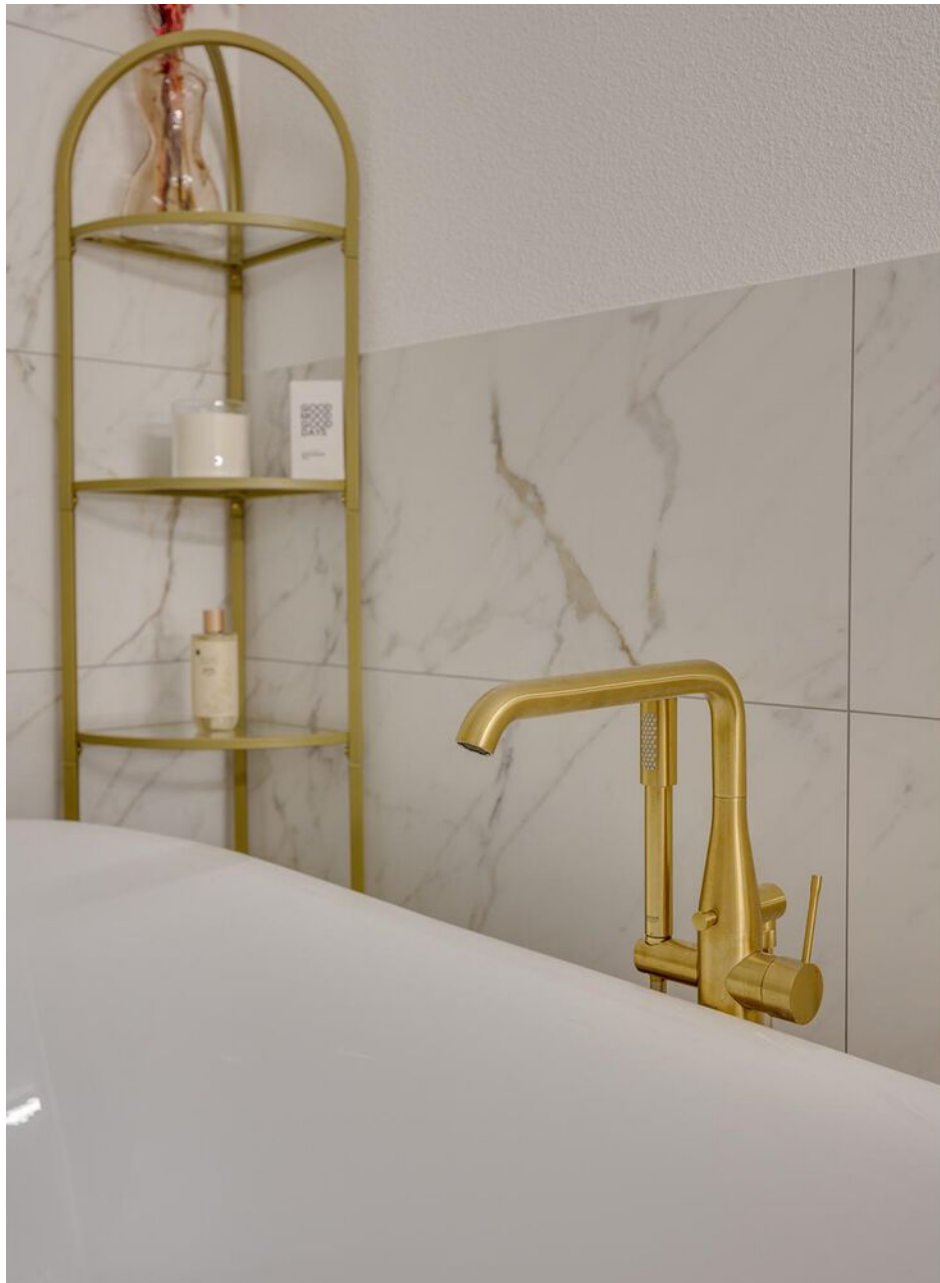


**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen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

“

De keuken is een echte blikvanger, met een stijlvol kookeiland.





# 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*

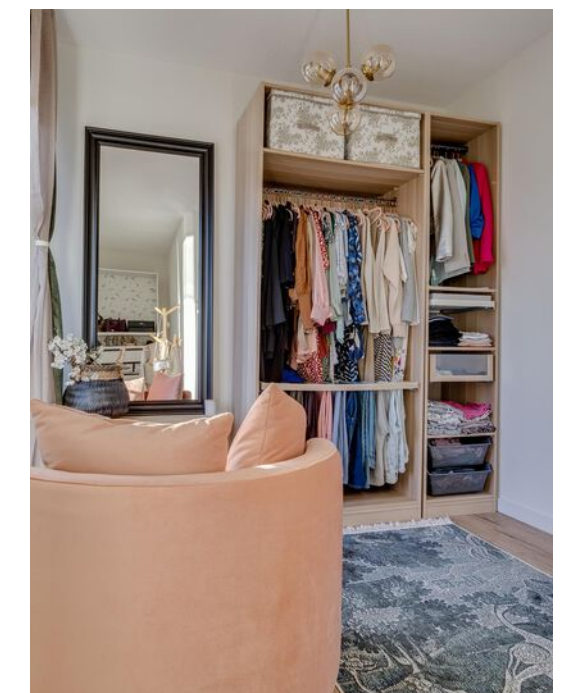






## KENMERKEN

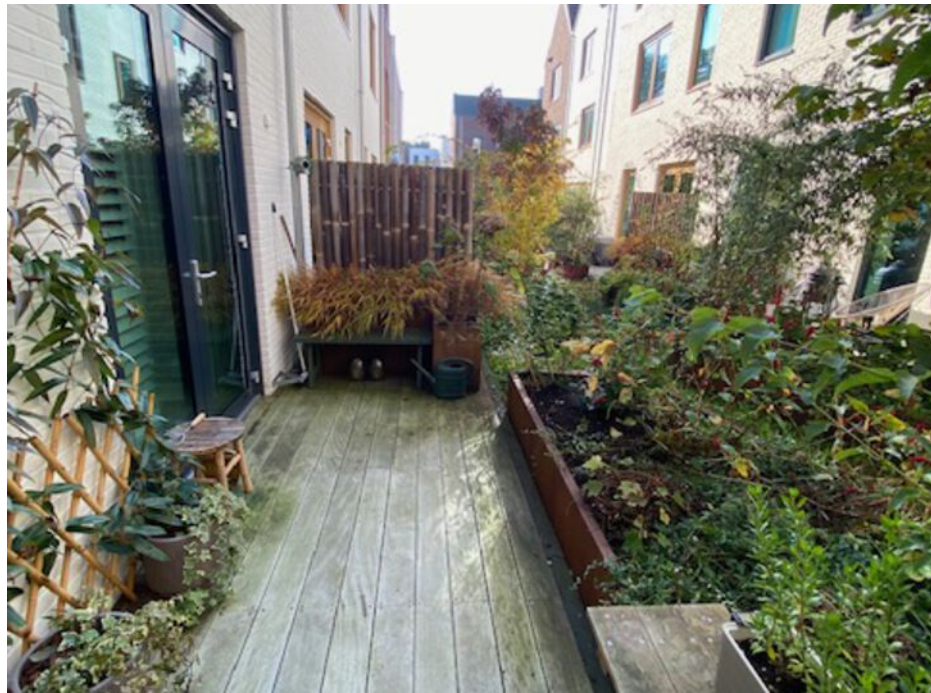
Ligging	aan water, aan rustige weg, open ligging, aan vaarwater
Schuur/berging	box
Garage	parkeerkelder
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie













# PLATTEGROND

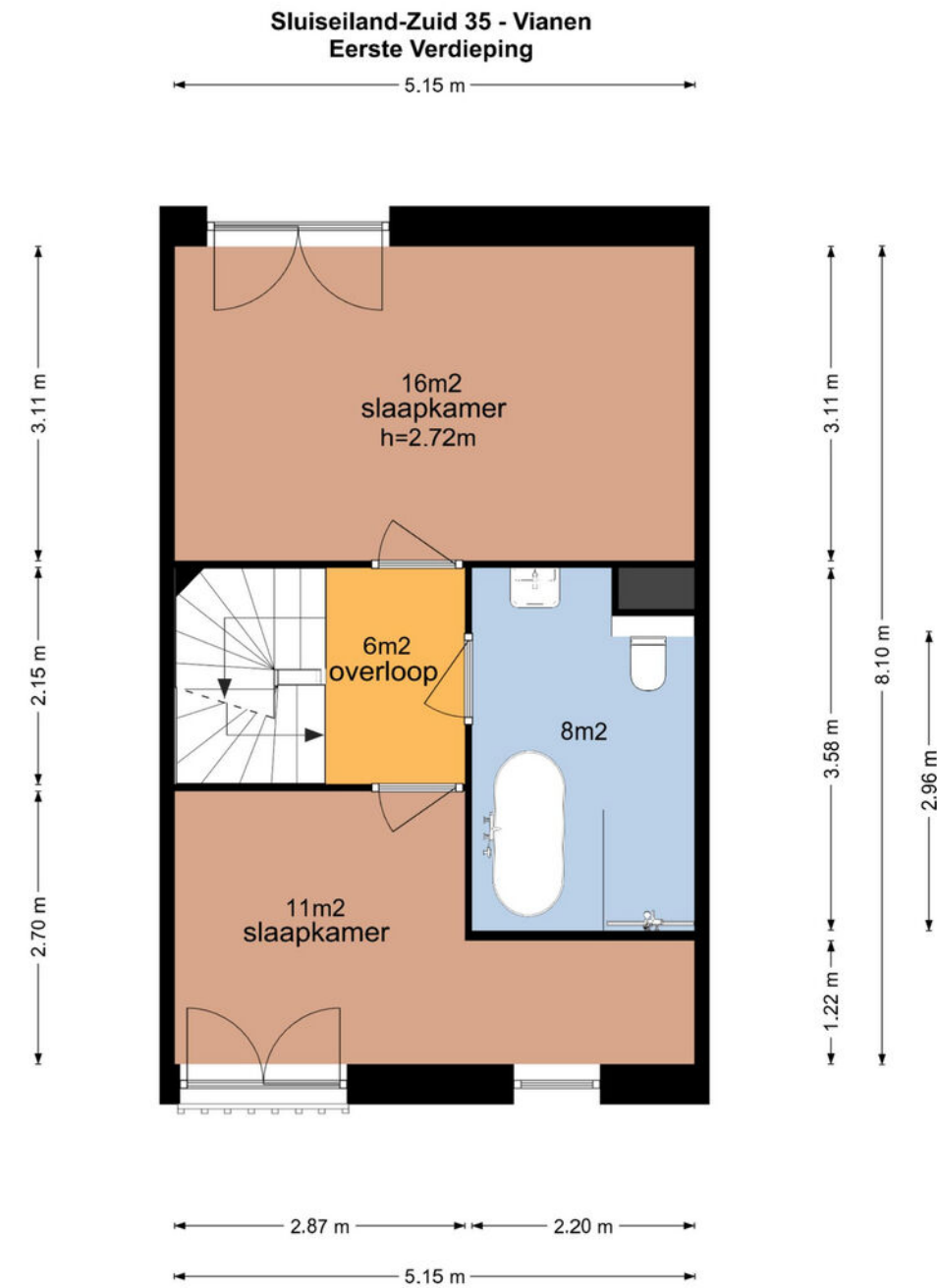
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

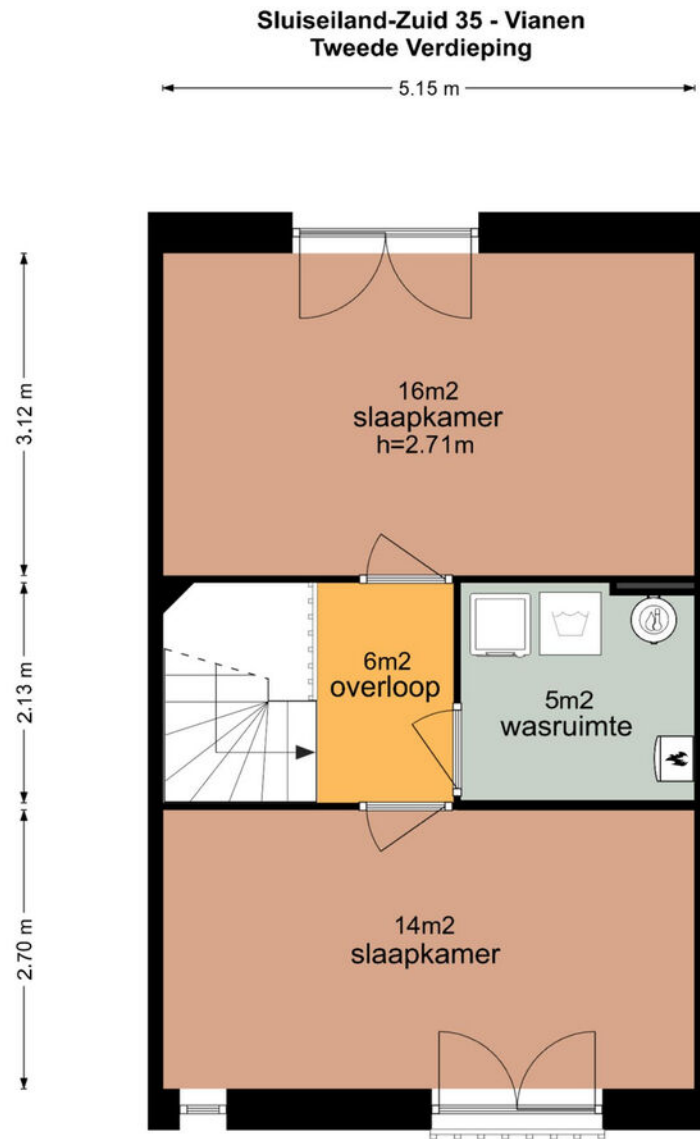


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND *Woning*

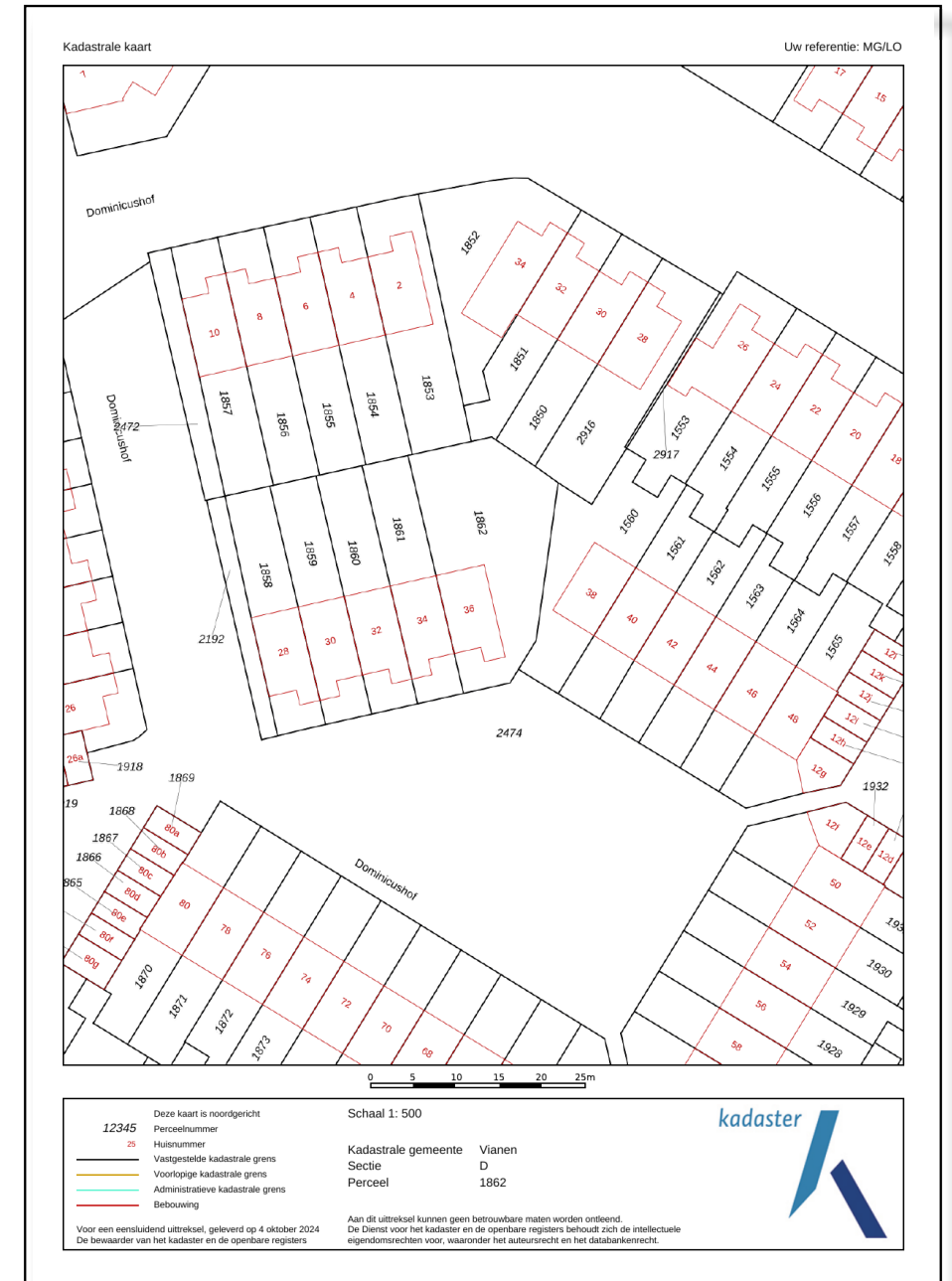
*Woning*



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

# KADASTER *Woning*

*Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Vianen  
B | 7845  
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

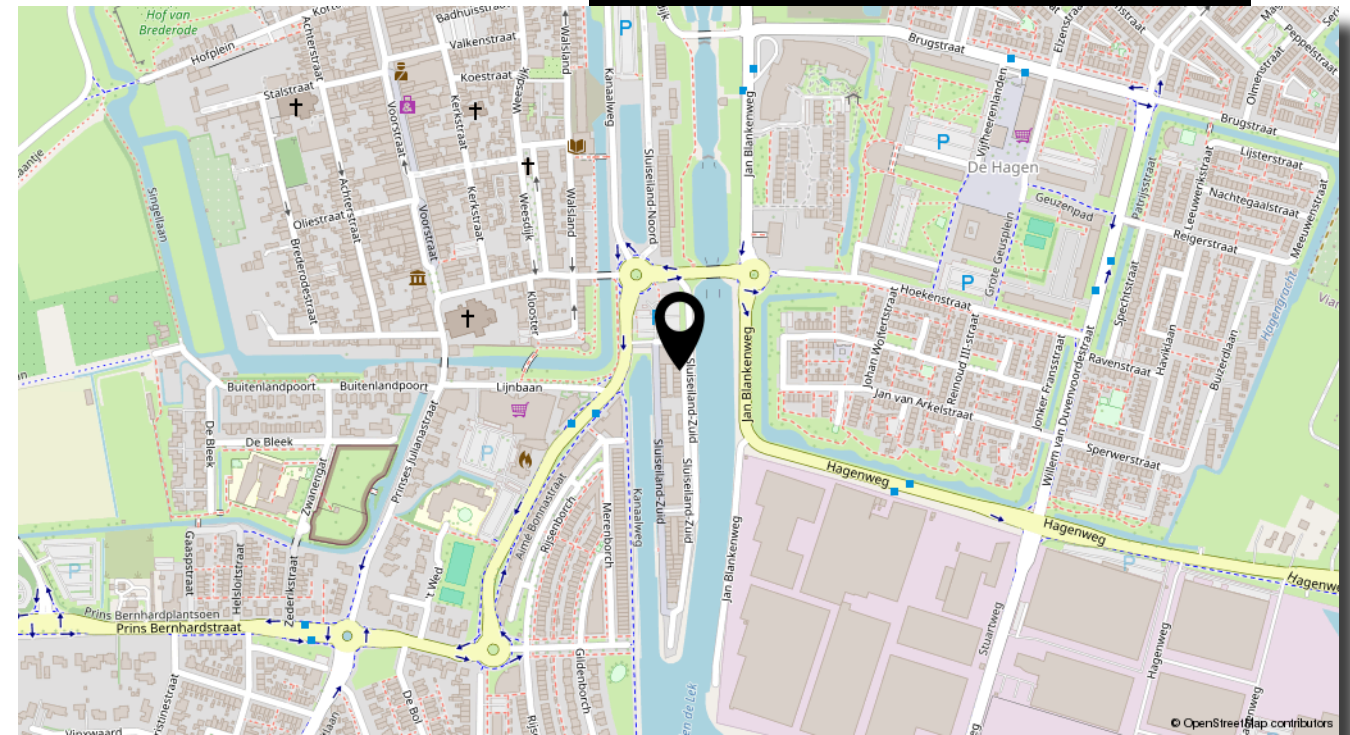
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

Wonen in de Oude Stad van Vianen betekent wonen in een prachtig historisch stadscentrum. De Oude Stad van Vianen is een sfeervolle wijk met karakteristieke oude panden en gezellige straatjes. De wijk is gelegen aan de rivier de Lek en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De Oude Stad heeft een gezellig en bruisend karakter. Er zijn vele winkeltjes, cafés, restaurants en terrassen waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Ook zijn er regelmatig leuke evenementen, zoals braderieën, festivals en concerten. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Al met al is wonen in de Oude Stad van Vianen een unieke ervaring. Het is een prachtige plek om te wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik en een rijke geschiedenis die voelbaar is in elke straat.

## 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,  
*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