

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



Vraagprijs € 1.470.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Tienhovenseweg 43  
Everdingen



# 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	2015
Woonoppervlakte	186 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3075 m <sup>2</sup>
Inhoud	780 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	B





# OMSCHRIJVING



Unieke vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw, gelegen op een riant perceel van 3.075 m<sup>2</sup>, ideaal voor het combineren van wonen & werken!

Ruimte, rust en comfort komen samen in deze prachtige vrijstaande woning met bijgebouw met en een riante tuin op een perceel van maar liefst 3.075 m<sup>2</sup>. Met een woonoppervlakte voor de woning van ca. 186 m<sup>2</sup>, een energiezuinige woning met label B en een luxueus bijgebouw van ca. 331 m<sup>2</sup> met label A++, is dit een ideale plek voor wie royaal en duurzaam wil wonen.

Everdingen biedt een fijne balans tussen rust en bereikbaarheid. Hier geniet je van wandel- en fietsroutes langs de Lek en de uiterwaarden. Tegelijkertijd zijn de snelwegen A2 en A27 vlakbij, waardoor steden als Utrecht en Den Bosch goed bereikbaar zijn. Een ideale locatie voor wie rust zoekt, maar niet afgelegen wil wonen.

Indeling:

Begane grond:

Via de royale voortuin met ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's, leidt de entree naar een hal van ca. 14 m<sup>2</sup>. De hal biedt toegang tot verschillende ruimtes: een werkkamer van ca. 11 m<sup>2</sup>, een praktische kastruimte, een slaapkamer van 8 m<sup>2</sup>, een modern toilet met fontein, en een handige wasruimte van ca. 4 m<sup>2</sup>. Daarnaast leidt de hal naar het zeer ruime zonnige terras waarvan 43 m<sup>2</sup> overdekt is, de trapopgang naar de eerste verdieping en de riante woonkamer met open keuken.

De woonkamer van ca. 64 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte en lichtinval door de vele ramen en openslaande deuren naar de tuin. De houten balken aan het plafond en de grote vloertegels geven de kamer een warme en karakteristieke uitstraling. Een centraal geplaatste houtkachel zorgt voor extra sfeer en comfort.

De open keuken is modern, maar met een tijdloze uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een wand met luxe inbouwapparatuur, zoals een koel-/vriescombinatie, magnetron en een stoomoven en een gasfornuis met afzuiging en twee ovens. Het keukeneiland biedt een grote spoelbak met Quooker, een vaatwasser en veel opbergruimte. De barzijde van het eiland biedt plek om gezellig aan te zitten.



“

De woonkamer van ca. 64 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte en lichtinval door de vele ramen en openslaande deuren naar de tuin.



# OMSCHRIJVING *Woning*

De werkkamer aan de voorzijde is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een lichte kamer van vergelijkbare grootte (11 m<sup>2</sup>), die prachtig uitzicht biedt op het terras en de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop van ca. 9 m<sup>2</sup> geeft toegang tot de ruime badkamer van 16 m<sup>2</sup> en een gang van 6 m<sup>2</sup> die leidt naar twee royale slaapkamers van elk ca. 18 m<sup>2</sup>.

De slaapkamers zijn licht en ruimtelijk door de grote raampartijen en dakramen, in combinatie met een nokhoogte van ruim 4 meter. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot een praktische inloopkast van ca. 6 m<sup>2</sup>.

De badkamer straalt luxe uit en is van alle gemakken voorzien. Met een breedte van ruim 6,5 meter biedt deze moderne ruimte plaats aan een dubbele wastafel met meubel, een grote spiegel, een infraroodsauna, een tweede toilet, een jacuzzi, en een ruime douchecabine met verschillende standen. De dakkapel en raampartijen zorgen voor veel licht en ventilatie, waardoor de badkamer zowel praktisch als comfortabel is.

Extra opbergruimte is er volop achter meerdere knieschotten op deze verdieping.

Tuin:

Met een perceel van 3.075 m<sup>2</sup> is de tuin een van de absolute hoogtepunten van deze woning. De achtertuin is georiënteerd op het zuidwesten, waardoor hier de hele dag van de zon genoten kan worden. Op het zeer ruime terras is een deel overdekt door een veranda van ca. 43 m<sup>2</sup> die is voorzien van lichtopeningen, wat het een lichte en aangename plek maakt.



“  
De houten balken aan het plafond en de grote vloertegels geven de kamer een warme en karakteristieke uitstraling.”



# OMSCRHIJVING *Woning*

De tuin biedt alles voor ontspanning en vermaak: een overkapping met zitgedeelte, een buitenkachel, een jacuzzi en zelfs een buitendouche. Hier kan je heerlijk ontspannen en bijkomen van een drukke dag. Daarnaast is er een groot groen gazon met een ingebouwde trampoline, extra berging en houtopslag. Voor kinderen is er volop speelruimte, en voor volwassenen biedt de tuin een oase van rust en privacy.

Bijgebouw:

De begane grond heeft een bruto vloeroppervlak van circa 200 m<sup>2</sup> en biedt veel mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. De bovenverdieping is circa 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoorruimte, verdeeld over drie afzonderlijke ruimtes. De kantoorruimtes op de eerste verdieping bestaat uit ruime kantoorkamers, een berging, ruime gangzone en een badkamer van circa 6 m<sup>2</sup>. De verdeling van de begane grond en de indeling van de eerste verdieping maakt het een perfecte combinatie van bedrijfsruimte met kantoorruimte.

De bedrijfsruimte op de begane grond is uitgerust met drie overheaddeuren, strategisch geplaatst aan de voorzijde, achterzijde en zijkant, waardoor een uitstekende toegankelijkheid wordt geboden. Er zijn twee loopdeuren aanwezig voor extra gebruiksgemak. Met een plafondhoogte van bijna 4 meter en een gevlinderde vloer met een hoge vloerbelasting van 3.000 kg/m<sup>2</sup> is de ruimte ideaal voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht binnen, wat bijdraagt aan een prettige werkomgeving. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor een constante temperatuurregulatie.



“  
De open keuken is modern,  
maar met een tijdloze  
uitstraling.”



# BIJZONDERHEDEN

Woning

De kantoorruimte op de verdieping is voorzien van drie comfortabele kantoorruimten die geschikt zijn voor diverse werkopstellingen en/of vergaderruimten. Verder is er een kleine pantry aanwezig en een uitgebreide keuken voor extra gemak. Het airconditioningsysteem zorgt zowel voor verwarming als koeling, wat bijdraagt aan een prettig werkklimaat. Daarnaast is er een badkamer met toilet aanwezig. De verlichting en vloerverwarming door het gehele pand maken het geheel compleet.

Bijzonderheden:

- Het betreft een bedrijfsbestemming, echter loopt er een procedure voor bestemmingswijziging Wonen, gemeente Vijfheerenlanden is hierin positief;
- Vele gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld kantoor aan huis, stallingsruimte met kantoor, werkplaats, B&B etc.;
- Verwarming middels twee CV-ketels (2015 en 2018);
- De woning is voorzien van een domoticasysteem (2015);
- Beide gebouwen zijn volledig geïsoleerd en voorzien van krachtstroom;
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd;

Aanvaarding: In overleg

Energie label: B voor de woning, A++ voor het bijgebouw.

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 Everdingen 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 begane grond is  
voorzien van  
vloerverwarming.”





# 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*

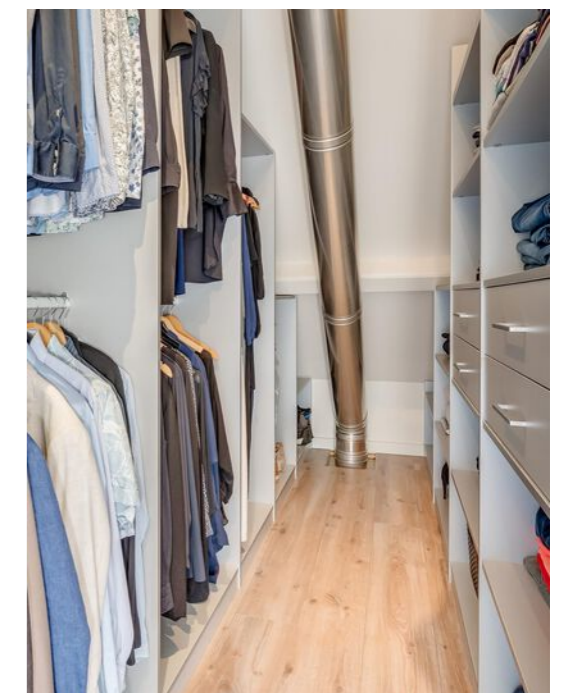




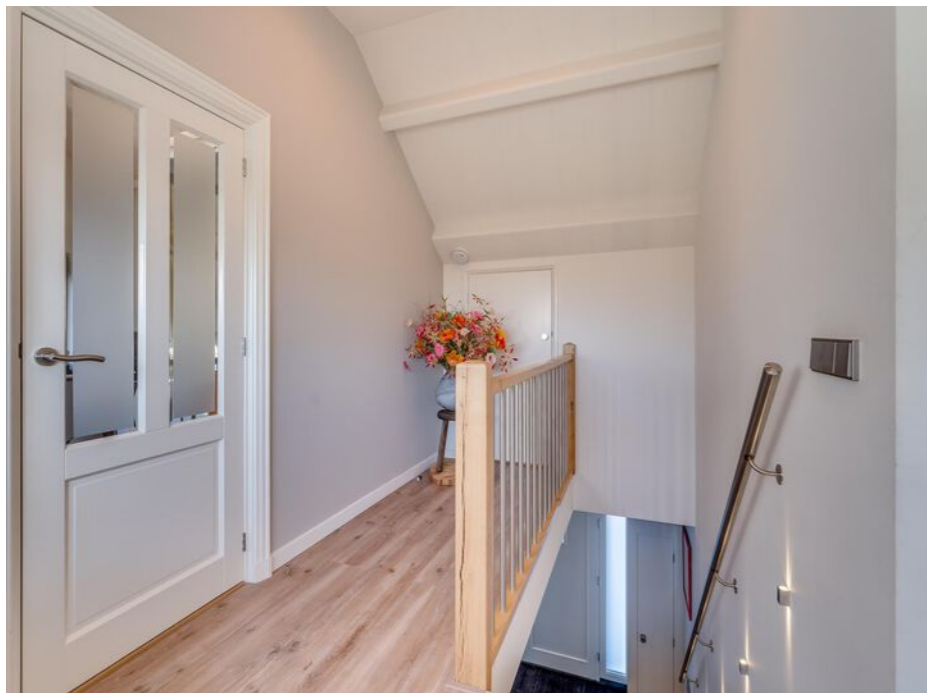


## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	c.v.-ketel















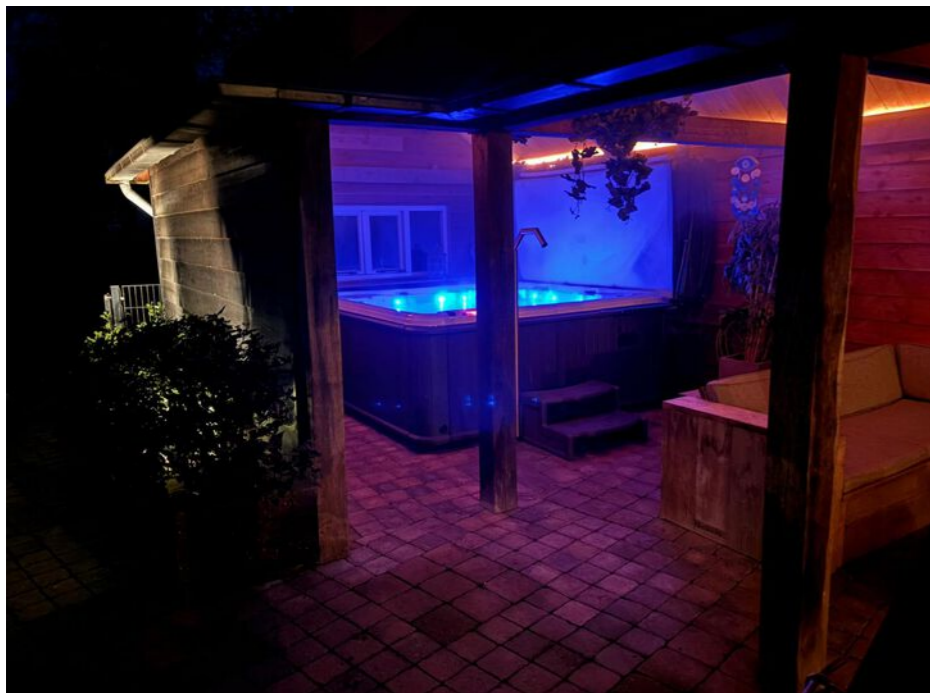
















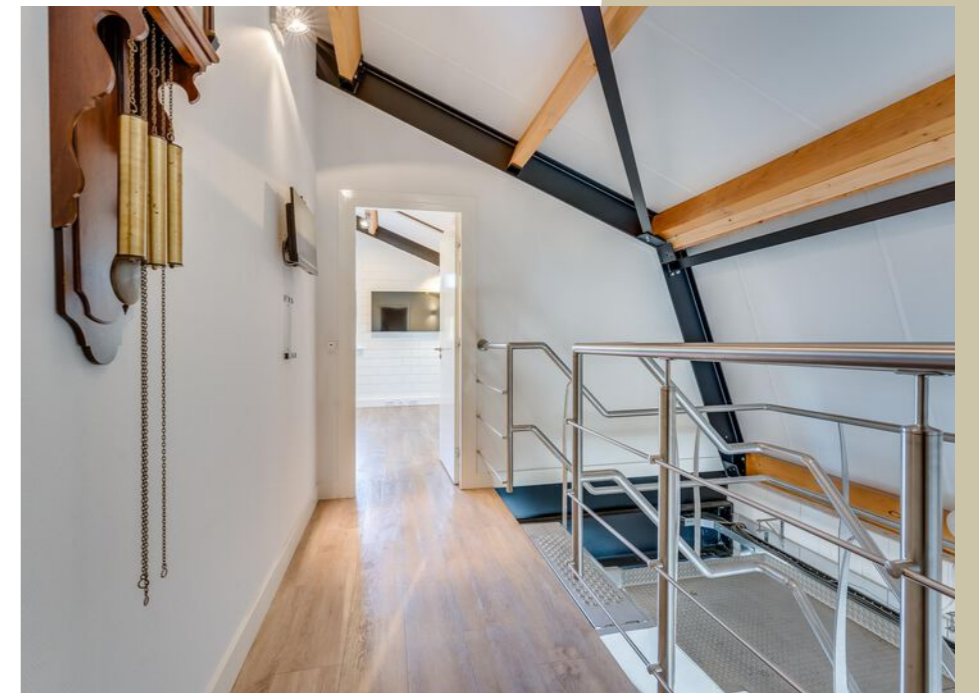




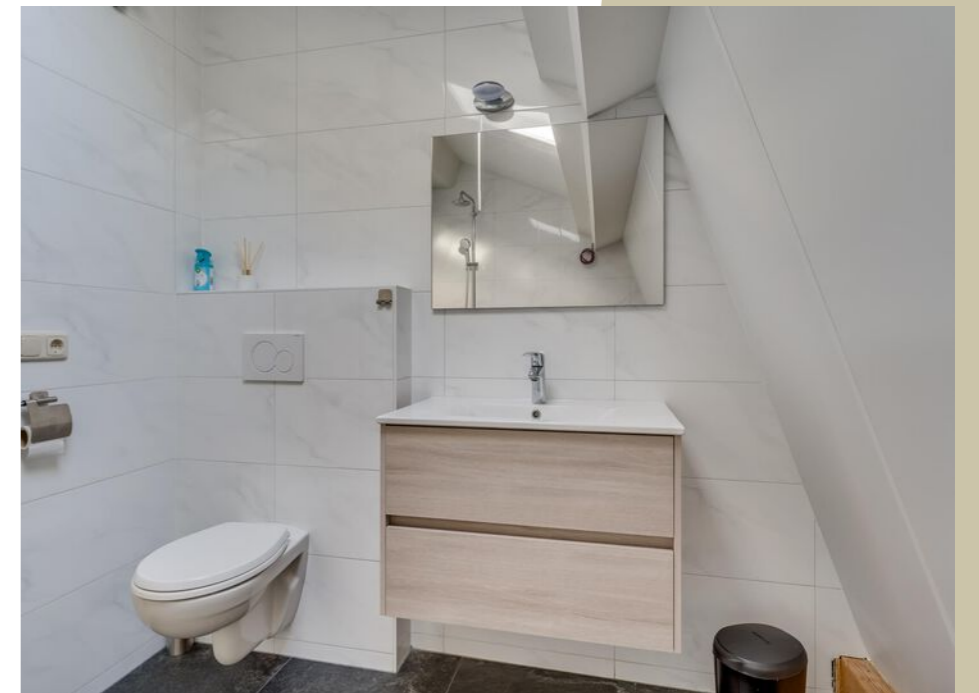


































# PLATTEGROND

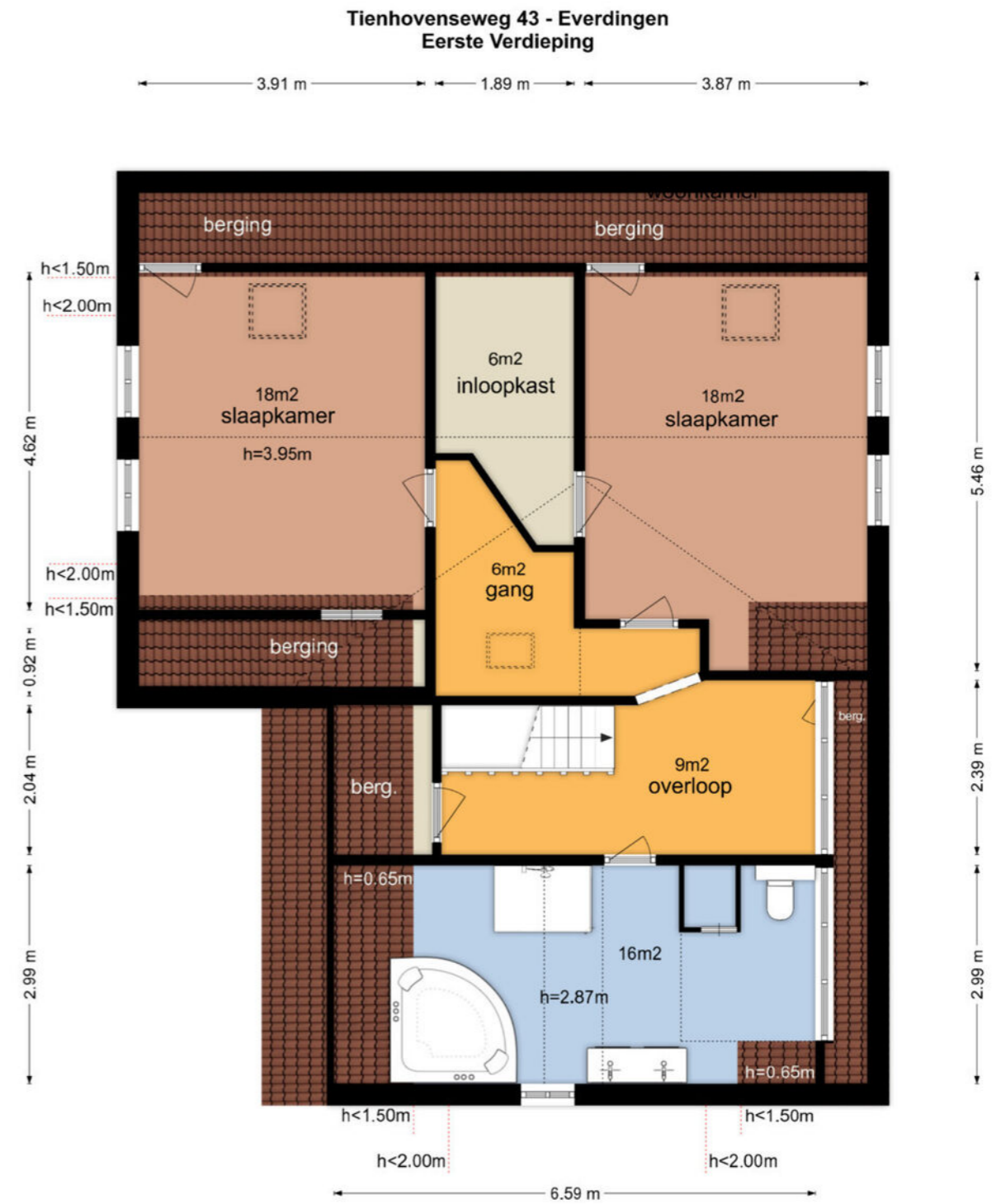
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

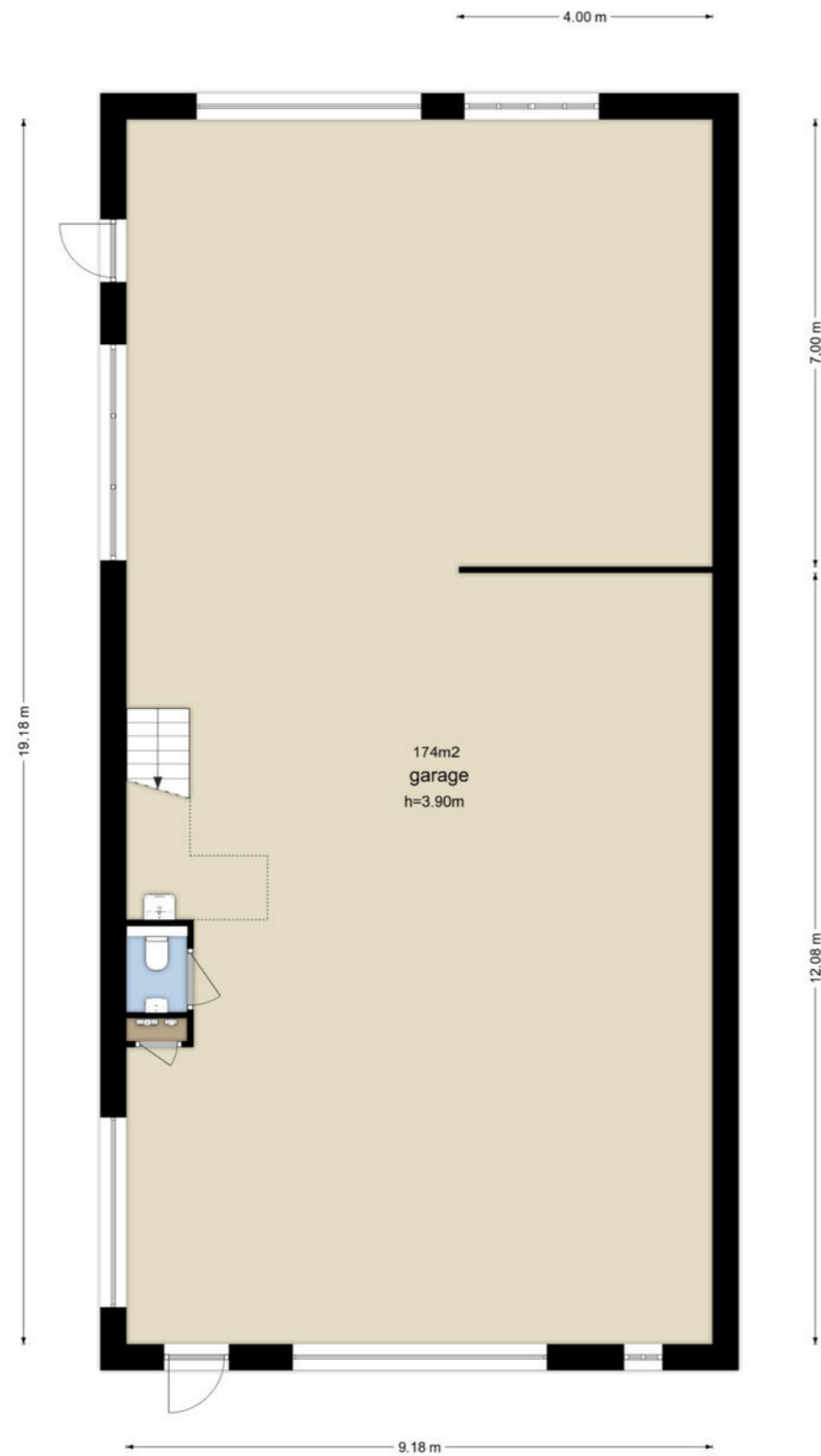


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND *Woning*

Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
Bijgebouw - Begane Grond



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

# PLATTEGROND *Woning*

Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
Bijgebouw - Eerste Verdieping



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

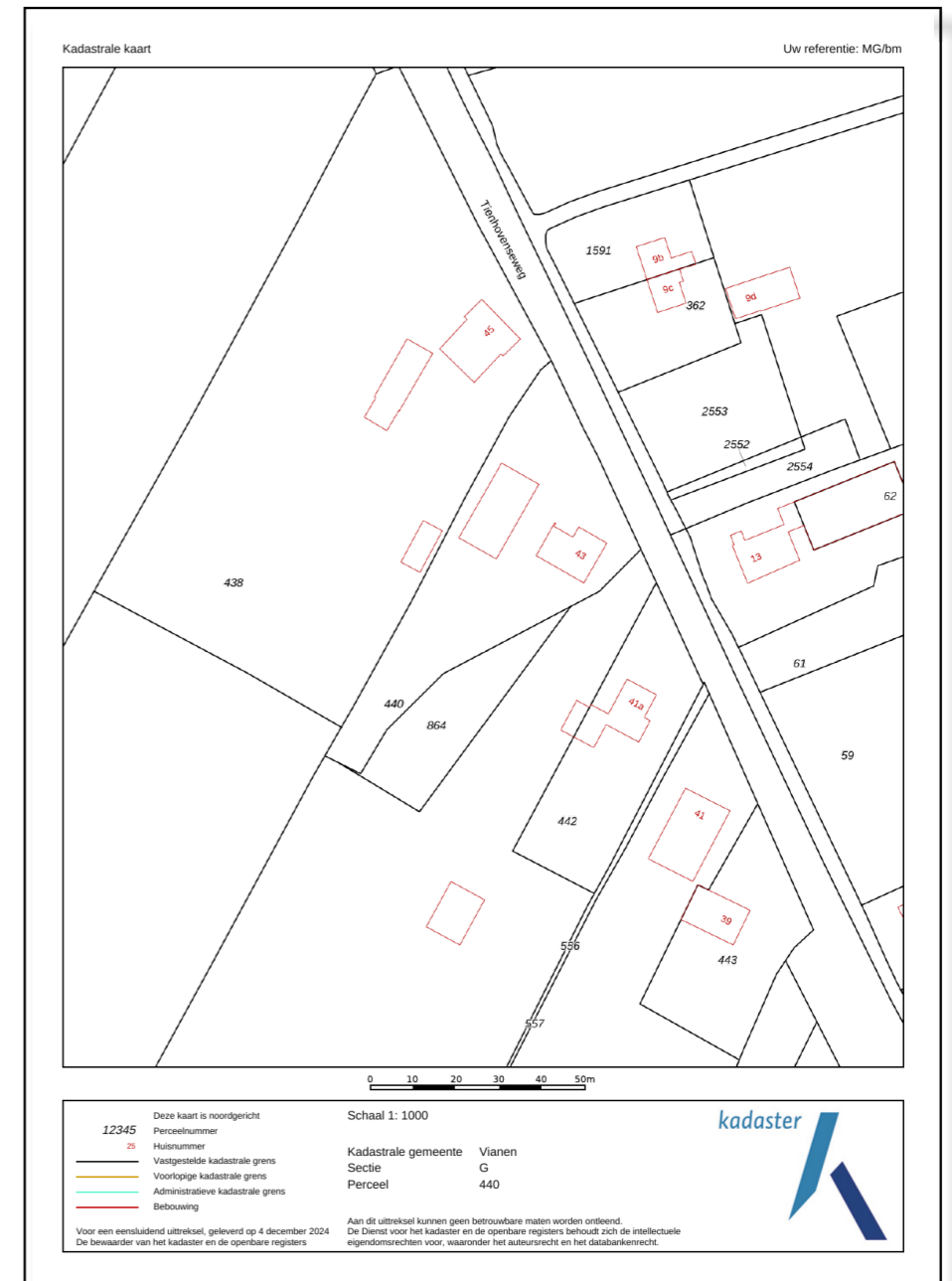


# PLATTEGROND *Woning*



De presentatieplanen zijn een geprojecteerd en geïntegreerd ontwerp en stellen de bestaande situatie in verhouding tot de nieuwe situatie.  
© 2024 Woning.nl

# KADASTER *Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Vianen  
G | 440, 864  
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 hypotheekverstrekende 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

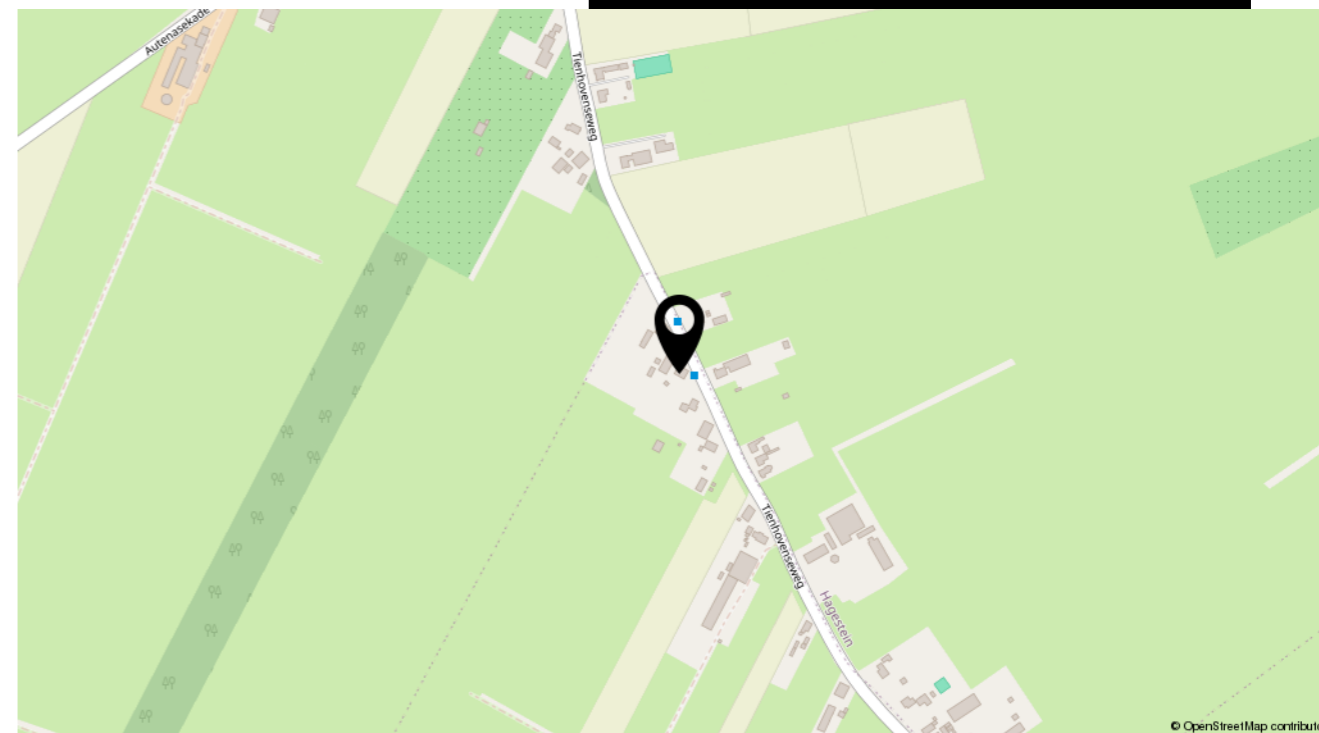
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

Everdingen is een klein dorpje gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden. Wonen in Everdingen betekent wonen in een rustige en landelijke omgeving, waarbij natuur dichtbij is en de stad Utrecht op korte afstand ligt. Everdingen is een historisch dorp met een rijke geschiedenis. Het dorp heeft een aantal oude boerderijen en monumentale panden die nog steeds te bewonderen zijn. Everdingen heeft een actief verenigingsleven, met onder andere een voetbalvereniging, een muziekvereniging en een historische vereniging. De natuur is een belangrijk aspect van wonen in Everdingen. Het dorp ligt aan de Lek, waardoor er veel mogelijkheden zijn voor watersport en recreatie. Daarnaast zijn er veel mooie fiets- en wandelroutes in de omgeving, waaronder het natuurgebied Everdingerwaard en het nabijgelegen Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug.

## 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