

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



Vraagprijs € 500.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Mauritsstraat 25
Vianen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. 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 ken-nen 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	128 m ²
Woonkamer	34 m ²
Perceeloppervlakte	233 m ²
Inhoud	444 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning

Goed onderhouden hoekwoning met uitbouw, erker, energielabel A en 12 zonnepanelen – gelegen aan een autoluw, groen en kindvriendelijk plein op loopafstand van het gezellige centrum van Vianen.

Deze goed onderhouden woning ligt in de geliefde en ruim opgezette woonwijk "Hogeland", met alle voorzieningen binnen handbereik. De afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren de woning met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk hierbij aan een uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde, kunststof kozijnen met HR ++ glas, spouwmuurisolatie, een vernieuwde meterkast, en maar liefst 12 zonnepanelen. Hierdoor profiteer je van een energiezuinig en comfortabel woonhuis waar je zó in kunt. De zonnige tuin, de vrije ligging op een hoekperceel en het fijne wooncomfort maken dit een ideale plek voor wie centraal wil wonen in een groene, rustige omgeving.

Bouwjaar: 1971. Woonoppervlakte: ca. 128 m².
Perceeloppervlakte: 233 m².

Vianen is centraal gelegen in Nederland en ligt op slechts 15 autominuten van Utrecht. De stad biedt een historische binnenstad met winkels, horeca, basisscholen, kinderopvang en diverse sportclubs. Daarnaast zijn er volop recreatiemogelijkheden, zoals wandelen langs de Lek, fietsen door de uiterwaarden of sporten bij een van de vele verenigingen. Dankzij de nabijheid van de A2 en A27 en goede OV-verbindingen is de bereikbaarheid uitstekend.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime hal met garderoberuimte, een vernieuwde meterkast (2020), de trapopgang, toegang tot het toilet met fontein, en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd (2011), voorzien van openslaande deuren naar de tuin en biedt een fijne leefruimte met een logische en praktische indeling. Aan de achterzijde is voldoende plek voor een grote eettafel, terwijl de erker aan de voorzijde zorgt voor extra lichtinval en een gezellige zithoek.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is opgesteld in een praktische indeling met veel opbergruimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een oven, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap, spoelbak en een inductiekookplaat uit 2022. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de tuin.



“

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt een fijne leefruimte met een logische en praktische indeling.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van ca. 12, 11 en 7 m², en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een deur naar het zonnige balkon.

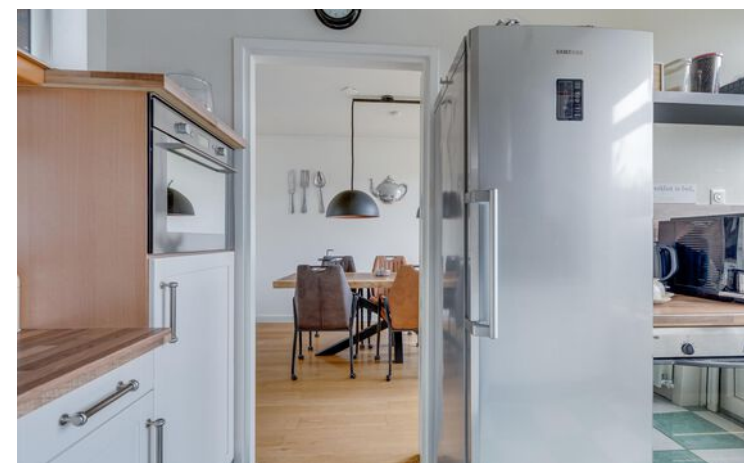
De badkamer is circa 10 jaar geleden vernieuwd en verkeert nog altijd in zeer nette staat. Je vindt hier een ruime inloopdouche met glazen wand, een tweede toilet, een modern wastafelmeubel met diverse hangkasten, inbouwspots en een designradiator. Alles is keurig betegeld in neutrale kleurstelling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier vind je de witgoedaansluitingen, de cv-opstelling (Intergas HR, 2014), omvormer van de zonnepanelen en extra bergruimte. Dankzij het grote dakraam valt hier veel daglicht naar binnen. De vierde slaapkamer is ruim opgezet (ca. 14 m²), voorzien van een brede dakkapel, een eigen wastafel en bergruimte in de vaste kasten, achter de knieschotten en op de vliering. Een fijne, volwaardige kamer die geschikt is als hoofdslaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

Tuin:

De tuin is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de ligging op het westen tot noordwesten geniet je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon, terwijl er ook altijd plekken in de schaduw te vinden zijn. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, groene borders en voldoende ruimte om meerdere zit- en loungeplekken te creëren.



“

De erker aan de voorzijde zorgt voor extra lichtinval en een gezellige zithoek.

BIJZONDERHEDEN

Door de hoekligging is de tuin bovendien extra breed (ruim 10 meter), wat zorgt voor een vrij gevoel en meer privacy. De tuin is zowel vanuit de keuken als de woonkamer via de openslaande deuren bereikbaar, en ook via de achterom en zijkant van de woning, ideaal voor fietsen of als je met kinderen of huisdieren de tuin in- en uitloopt. Achterin de tuin staat een stenen berging van ca. 9 m², perfect voor het stallen van fietsen, gereedschap of tuinkussens.

Voor wie nog extra bergruimte zoekt, is er bovendien een garagebox aan de achterzijde beschikbaar (apart te koop). Deze is eveneens eenvoudig via de tuin en het achterpad te bereiken door een kunststof loopdeur met kozijn (2023).

Garage los te koop, vraagprijs € 37.500,-- k.k. :
Aan de achterzijde van het perceel is een garagebox apart te koop (perceel 6181). Deze heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en is niet voorzien van elektra. De garage is zowel via de tuin als via het achterpad eenvoudig bereikbaar door een loopdeur. De huidige eigenaar heeft een stroomkabel doorgelegd vanuit de woning, wat extra gebruiksgemak biedt. Overname hiervan is in overleg bespreekbaar, evenals de laadpaal.

Bijzonderheden:

- Fijne ligging, geen direct autoverkeer voor de deur;
- Uitgebouwde woonkamer (2011);
- Kunststof kozijnen, HR++ glas (m.u.v. voordeur en badkamerraam);
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Meterkast vernieuwd in 2020;
- Muurisolatie aangebracht in 2020;
- Gevels gereinigd en opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2022;
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024;
- In de koopovereenkomst worden een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen.

Aanvaarding: In overleg.
Energie label: A

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.



De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is opgesteld in een praktische indeling met veel opbergruimte.



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	in woonwijk, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









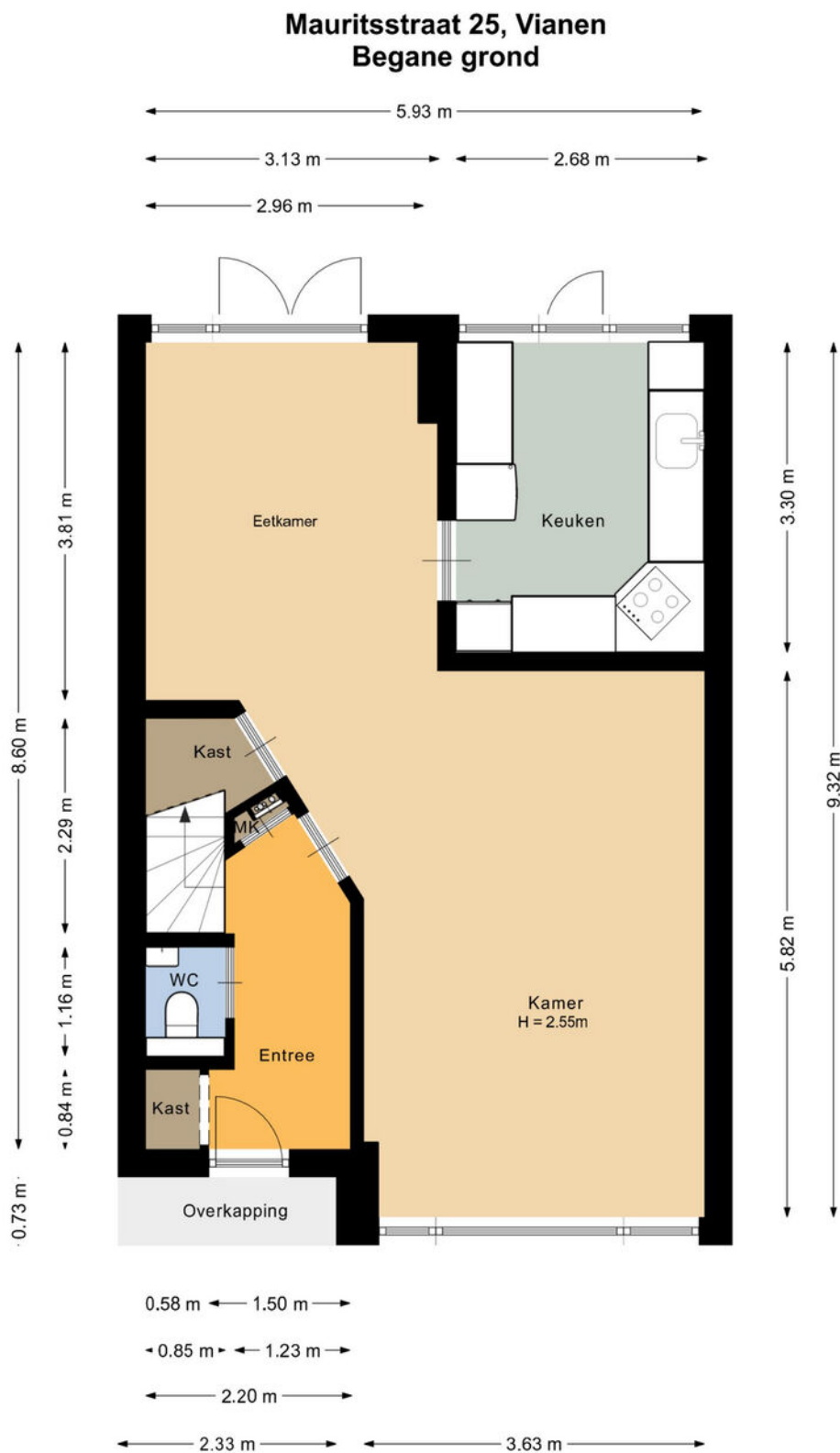






PLATTEGROND

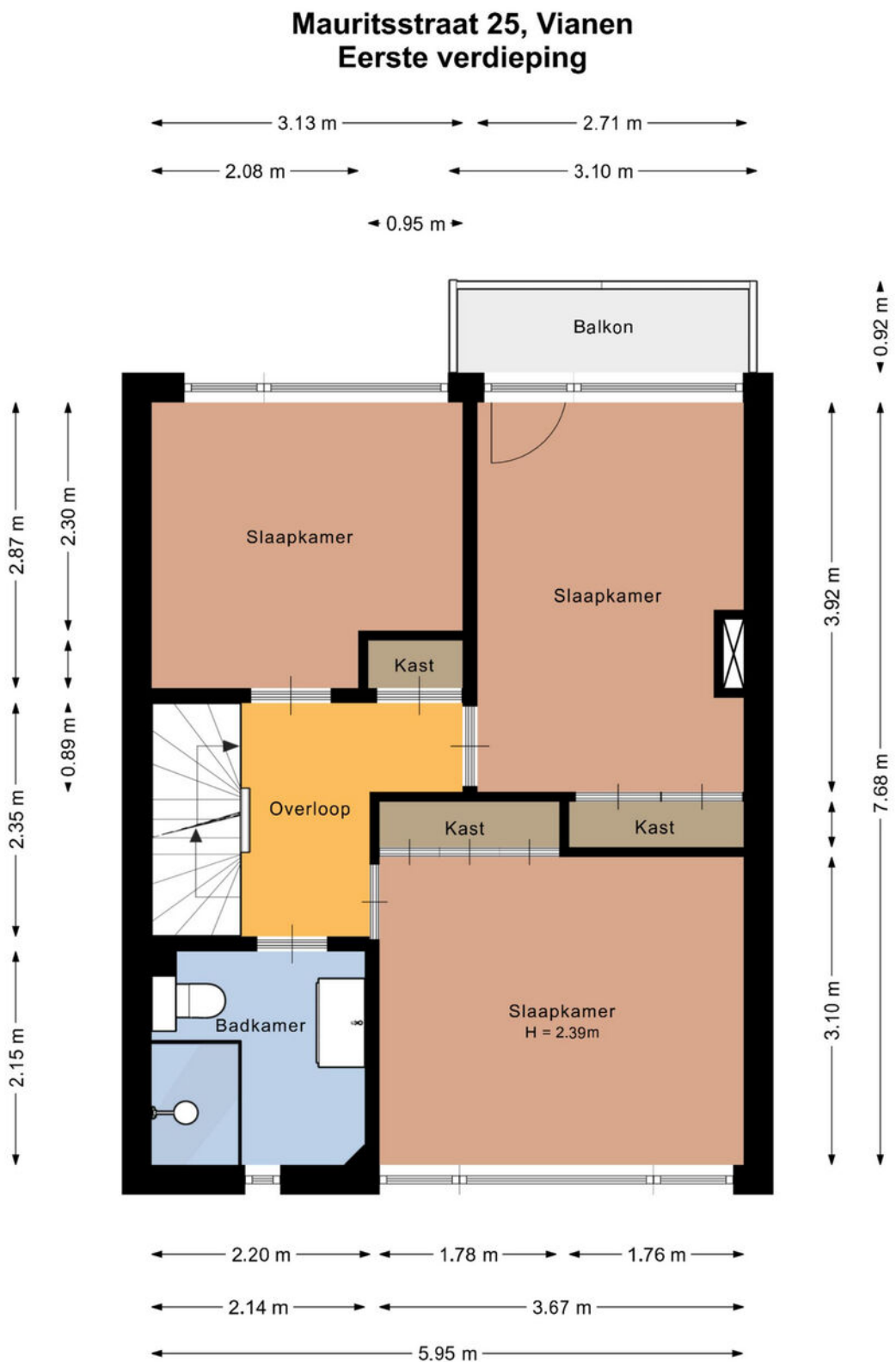
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

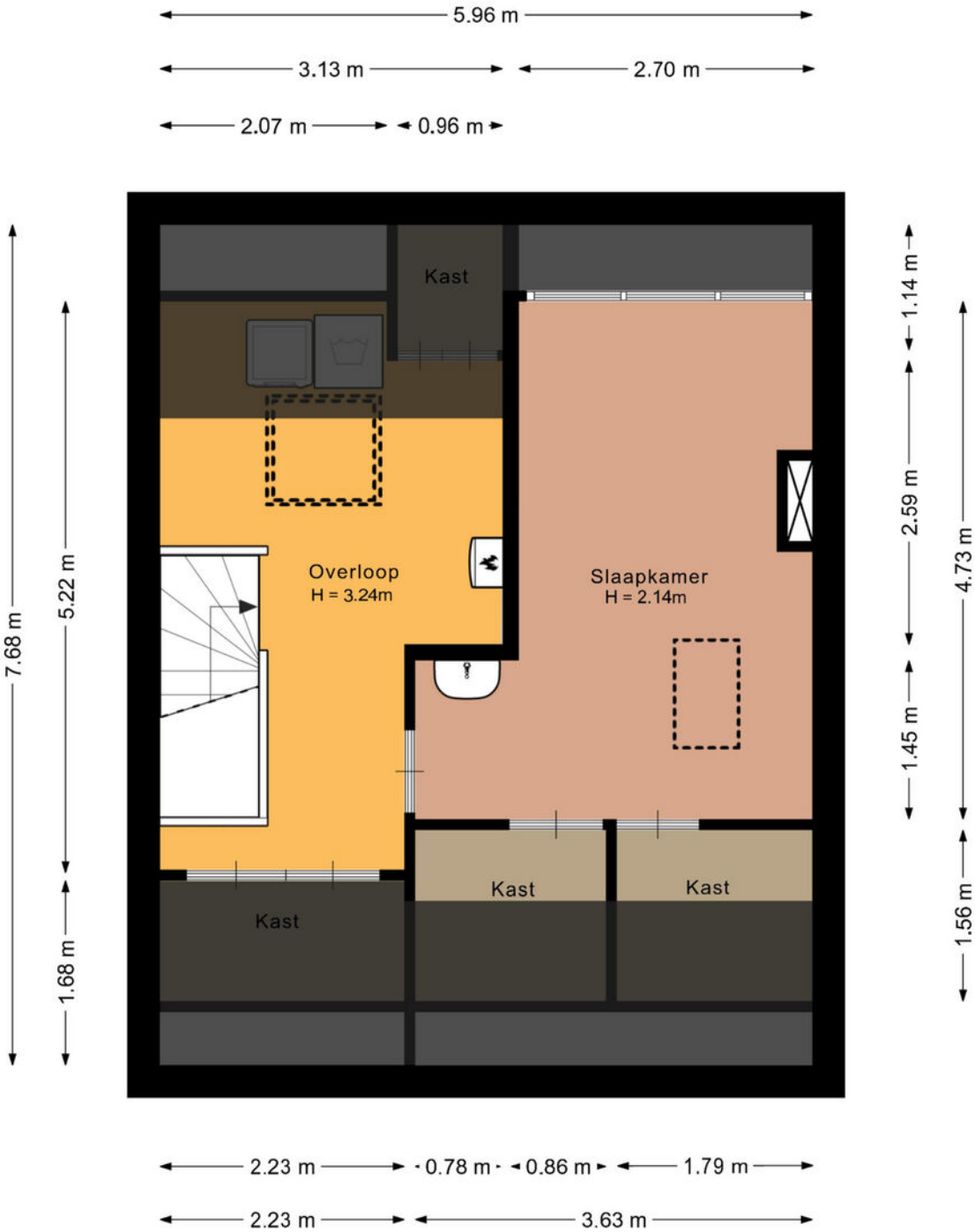


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

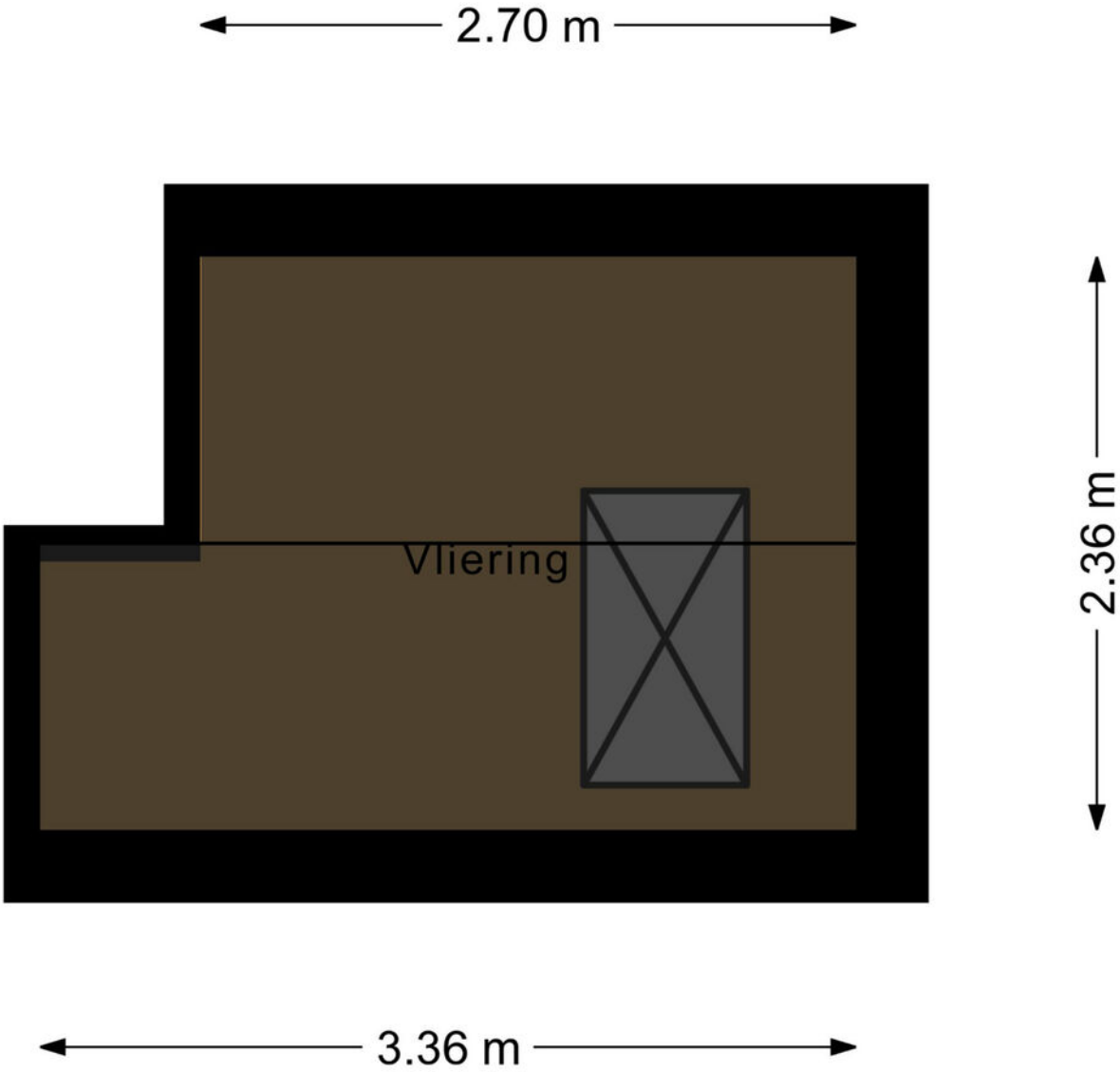
Mauritsstraat 25, Vianen Tweede verdieping



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

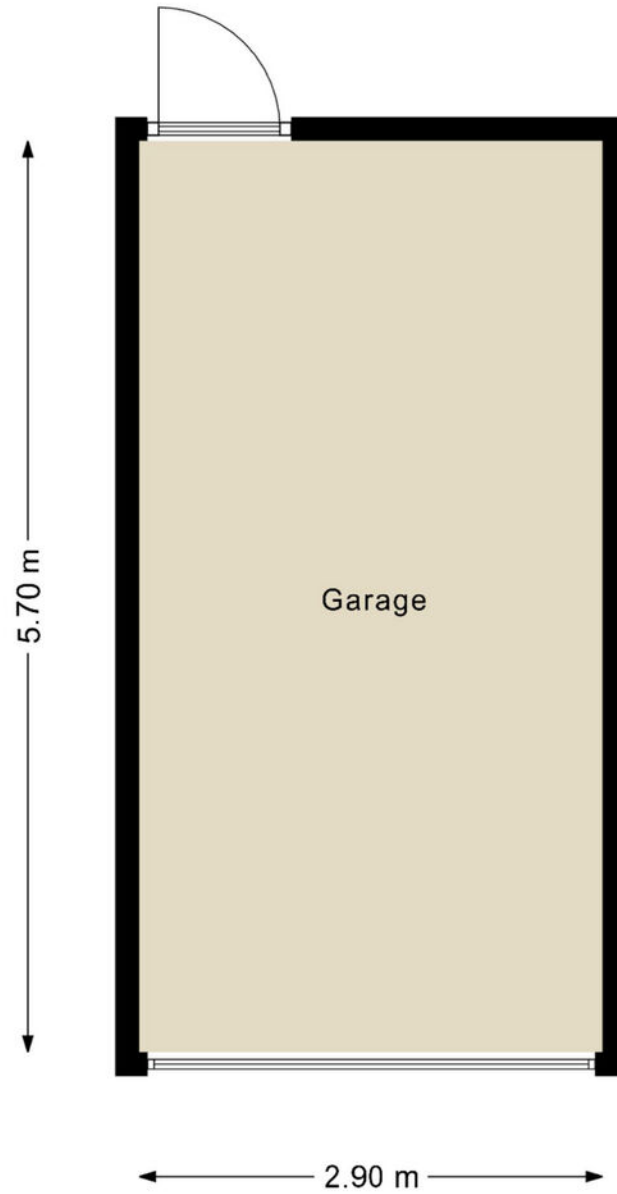
PLATTEGROND

Woning



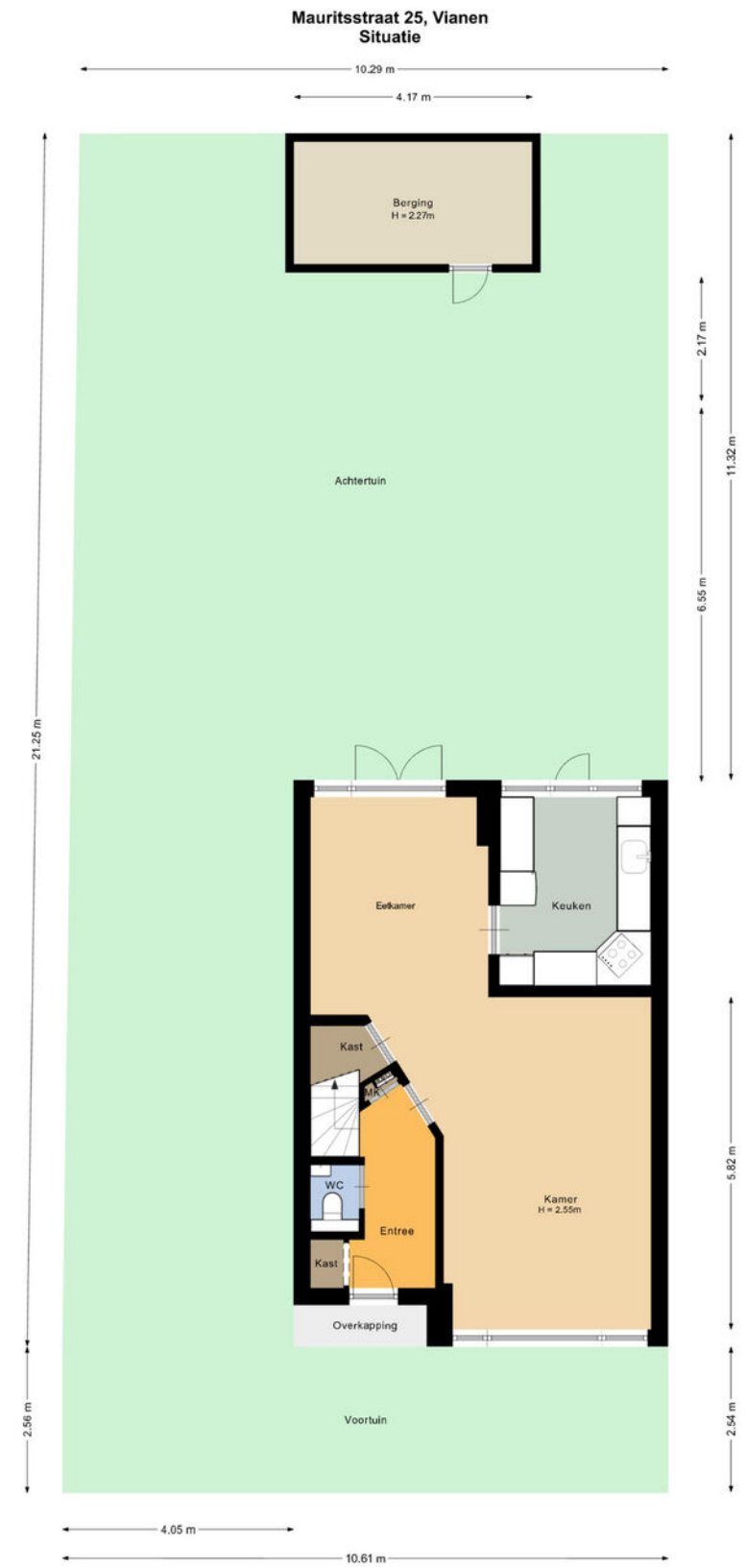
PLATTEGROND *Woning*

**Wilhelminastraat 46, Vianen
Garage**



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

Wining



Vianen
B | 6204 (garage 6181)
Volle eigendom



Vollent 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'.

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.

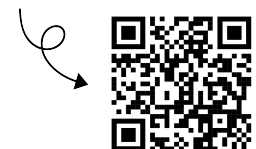
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

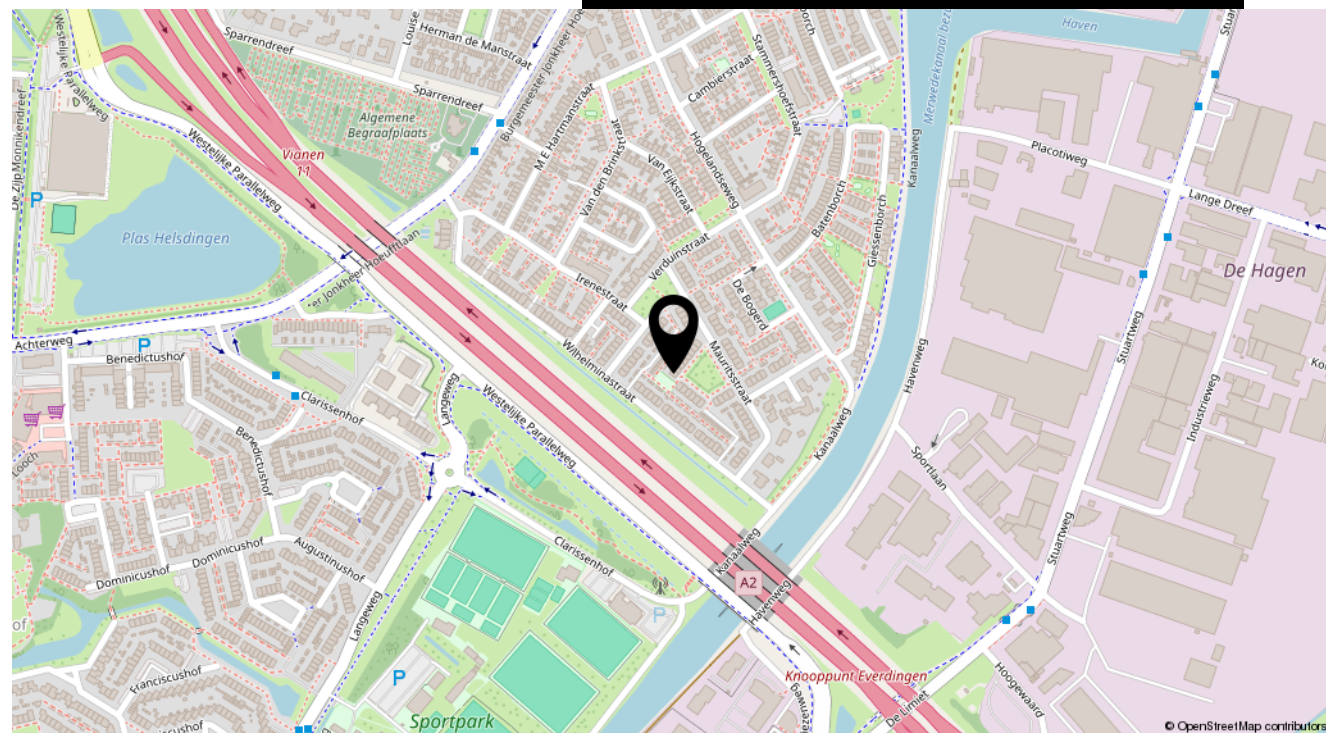
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



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.

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

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,
Leroy Oostinjen



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