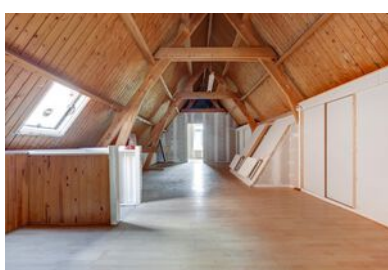




makelaardij
hypotheken

TE KOOP



Voorstraat 16, Vianen
€ 795.000 k.k.

Klooster 2
4132 BG Vianen

☎ 0347 - 37 42 77
✉ info@viamakelaardij.nl
📍 viamakelaardij.nl



Omschrijving

Voorstraat 16 - Vianen

Veranderende markt biedt kansen! Nieuwsgierig hoe het voor u uitpakt? Bel voor de mogelijkheden.

Unieke kans! Dit markante kantoor-/winkelpand met bovenwoning is nu beschikbaar. Het pand beschikt over een tuin en achtergang. Je kunt nu dus wonen en werken aan de gezellige Voorstraat in het historische Vianen combineren! Ontbijten met verse broodjes zal eerder regel dan uitzondering zijn. En 's avonds nog even een terrasje pakken is wel heel aantrekkelijk met de gezelligheid voor de deur. Kortom, het ultieme binnenstadgevoel.

De diepe achtertuin met achterom is ideaal, zo kun je achter parkeren en direct door de tuin naar binnen.

Er zijn winkels van bekende ketens aan de Voorstraat gevestigd, zoals de Hema, Bruna, Shoeby en Kruidvat. Tevens is er een rijk aanbod aan goed bezochte horeca. Vianen heeft een enorm gunstige ligging tussen de A2 en A27, hierdoor sta je binnen 25 minuten in Utrecht Centrum of Den Bosch. Vianen heeft een rijke historie. Er worden door het jaar heen vele evenementen georganiseerd; Paardenmarkt, sleepbootdagen, Oldtimerdag, etc.

Indeling

Begane grond (winkel-/kantoorruimte):

De hele voorgevel is ruim 4,5 meter breed, de etalage bijna 3 meter. Het is een diepe winkelruimte met een totale oppervlakte van circa 147 m². Er is een pantry, toiletruimte en technische ruimte. Aan de achterzijde is er een loopdeur naar de tuin.

De achtertuin heeft een totale oppervlakte van circa 82,5 m².

1e Verdieping:

Je komt de tuin in via de achterkant van het pand. Achterin in de tuin kun je de trap naar boven nemen. Via het dakterras (ca. 18 m² en gelegen op het oosten) bereik je de bovenwoning met een woonoppervlakte van 132 m². Je komt in de hal met toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde. In de tweede hal vind je de toiletruimte, badkamer met lichtkoepel en keuken. De keuken is voorzien van lichtkoepel en rechte moderne keuken met inbouwapparatuur. De wand naar de woonkamer is voorzien van een grote raampartij, zodat er ook licht vanuit de woonkamer de keuken binnenkomt en er direct contact tussen woonkamer en keuken is. De woonkamer bevindt zich aan de straatzijde van het pand. Hiervandaan is altijd wat te zien, je kijkt uit over de gezellige Voorstraat.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolder. Hier vind je 2 royale slaapkamers en veel bergruimte. Tevens is hier de cv-opstelling te vinden.

Bijzonderheden:

- De winkel en de bovenwoning hebben een eigen opgang, maar het geheel is kadastraal niet gesplitst;
- Perceel: 285 m²;
- Tuin: 82,5 m²;
- De begane grond betreft een totale oppervlakte van 147m². Dit is inclusief de ombouw van de trapopgang;
- Op de eerste verdieping bevindt zich het appartement van 132 m²;
- Parkeervergunning, slechts 1 per woonadres mogelijk;
- De hoofdmeter zit in de woning. Op de begane grond zitten de tussenmeters.
- Het pand beschikt over 2 CV Ketels

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

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.

Omschrijving

Bestemmingsplanregels:

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

de hierna aangegeven functies en voorzieningen op de daarbij aangegeven plaatsen:

functies en voorzieningen begane grondlaag bovenverdiepingen

detailhandel ja nee1)

publiekgerichte dienstverlening ja nee1)

horeca in categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage Staat van horeca-activiteiten

ja nee1)

horeca in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage Staat van horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'

ja nee1)

kantoren nee1) nee1)

museum ter plaatse van de aanduiding 'museum'

ja ja

ondersteunende horeca

ja nee1)

wonen en beroep of bedrijf aan huis

ja2) ja3)

bij wonen behorende toegangen en bergingen

ja ja

bij hiervoor bedoelde functies en voorzieningen behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten, niet zijnde garageboxen

ja nee1)

1) behoudens daar waar het bestaand gebruik betreft

2) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'

3) behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'

erven en tuinen;

groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

De navolgende artikelen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Aanvulling bestemming

In aanvulling geldt nog dat koper op de hoogte is van het feit dat het verkochte de bestemming Centrum -2 bevat en dat het verkochte in de huidige staat wordt opgeleverd een en ander conform de verkoopaanbieding en documentatie van Via Makelaardij.

Object niet bewoond door verkoper

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Garanties / Aansprakelijkheid

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene hij ter zake het registergoed mededeelt danwel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

Omschrijving

Ondermaat / Overmaat

Indien de opgegeven (ondermaat / bovenmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van partijen daar rechten aan.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

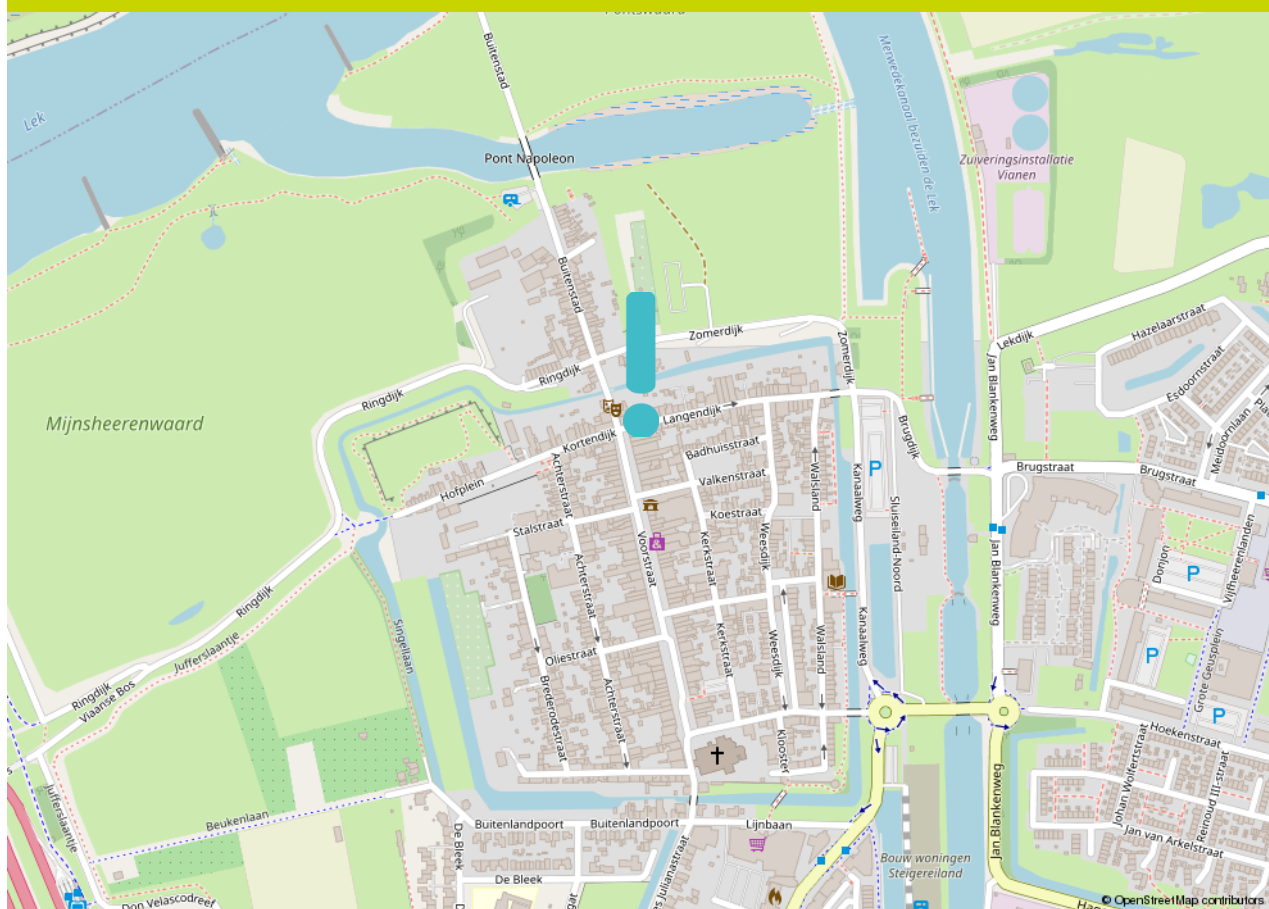
Aanvaarding / Opleveringsniveau

Het object wordt geleverd en zal door koper worden aanvaard in de feitelijke toestand waarin het zich thans bevindt "as-is" in de juridische, huidige gebruikte bouwkundige en technische en milieukundige staat, zonder enige garanties, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, afzonderlijke of zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van eigendomsoverdracht en/of voor hem kenbaar zijn uit feitelijke situaties en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Kenmerken & Locatie

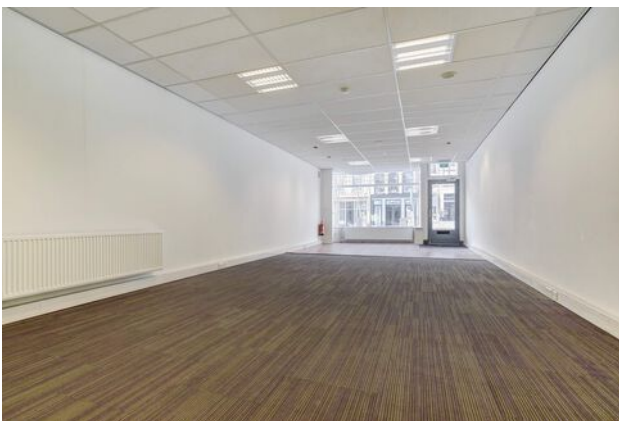
Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	9
Inhoud	923 m ³
Perceeloppervlakte	285 m ²
Woonoppervlakte	279 m ²
Soort bouw	herenhuis
Bouwjaar	1700
Ligging	in centrum
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Isolatie	-
Verwarming	c.v.-ketel

Voorstraat 16, 4132 AR Vianen



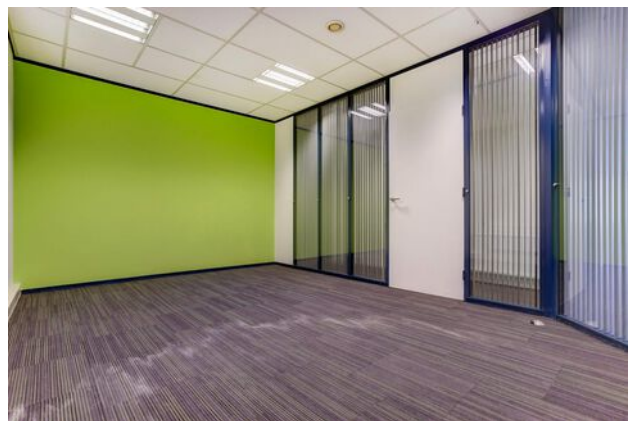
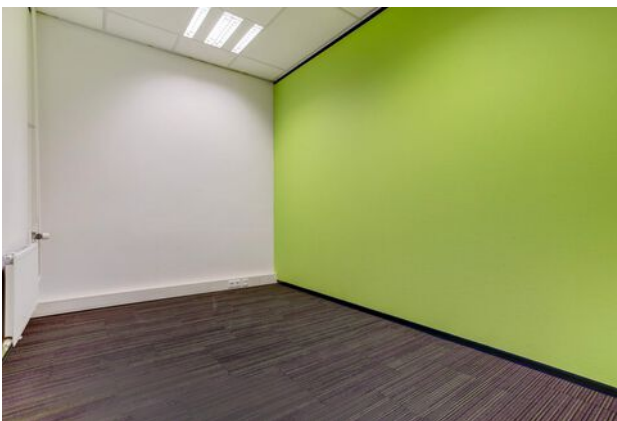
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



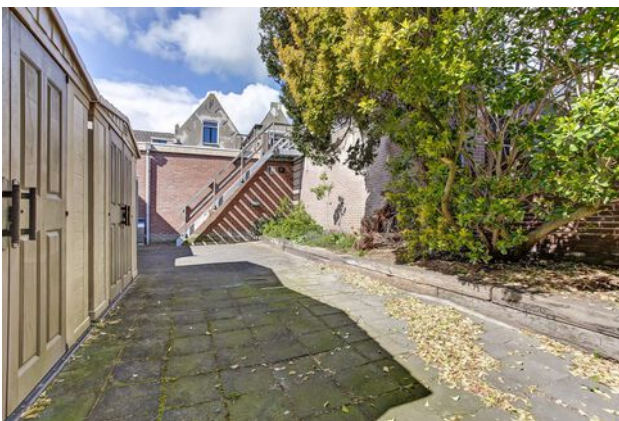
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's

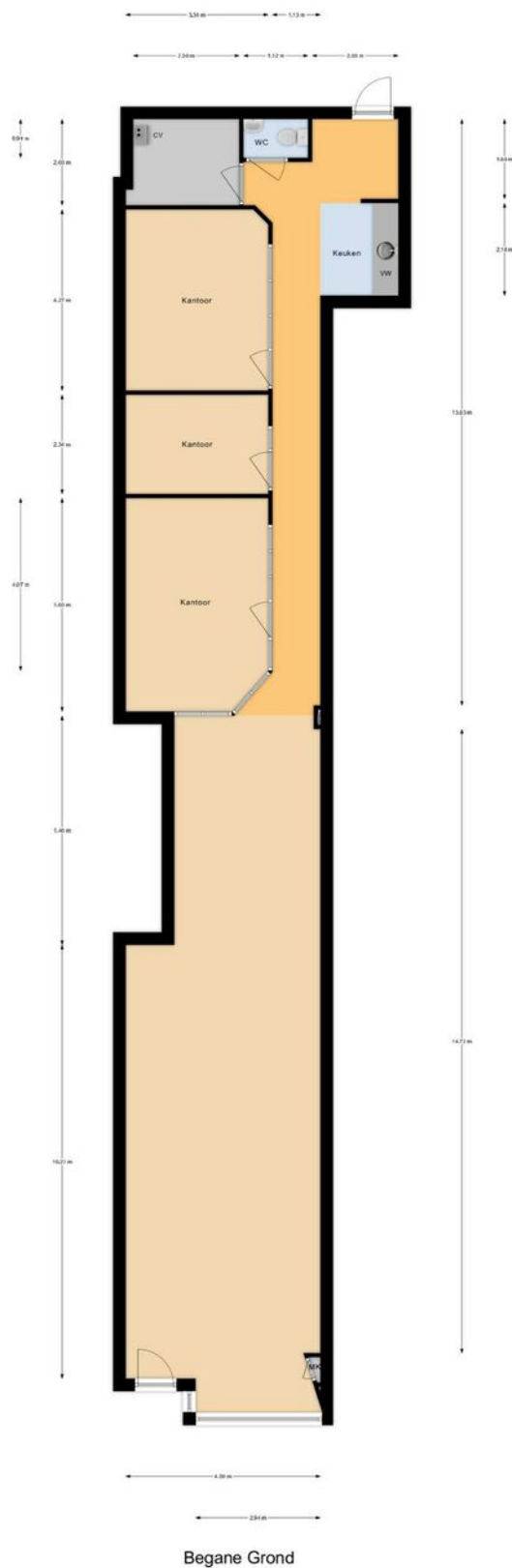


De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's

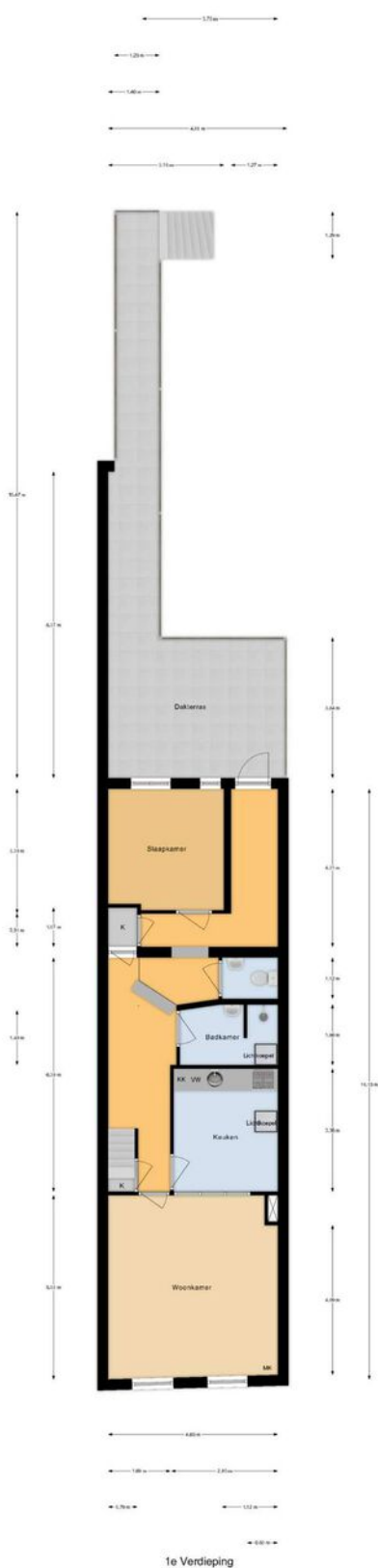


Plattegrond



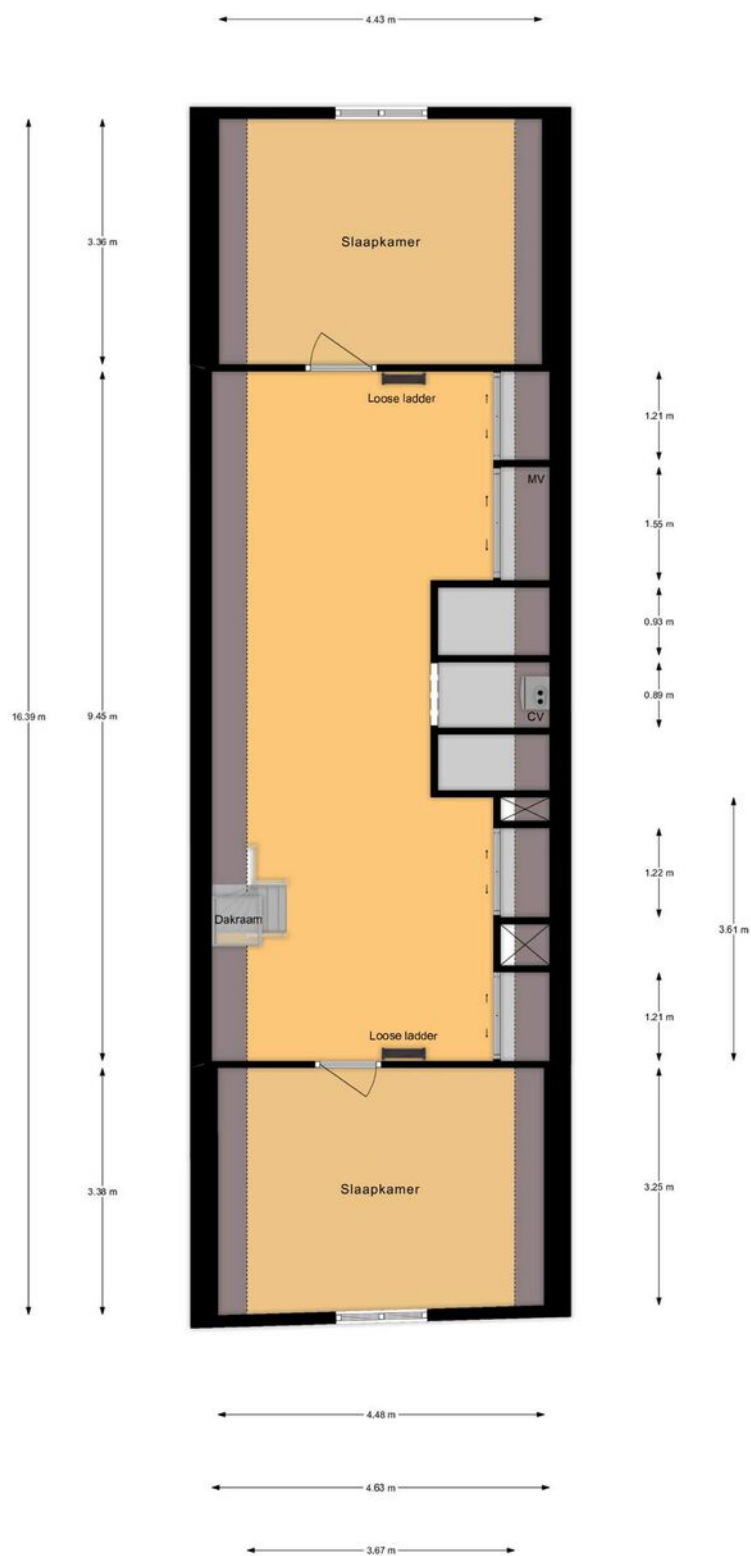
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



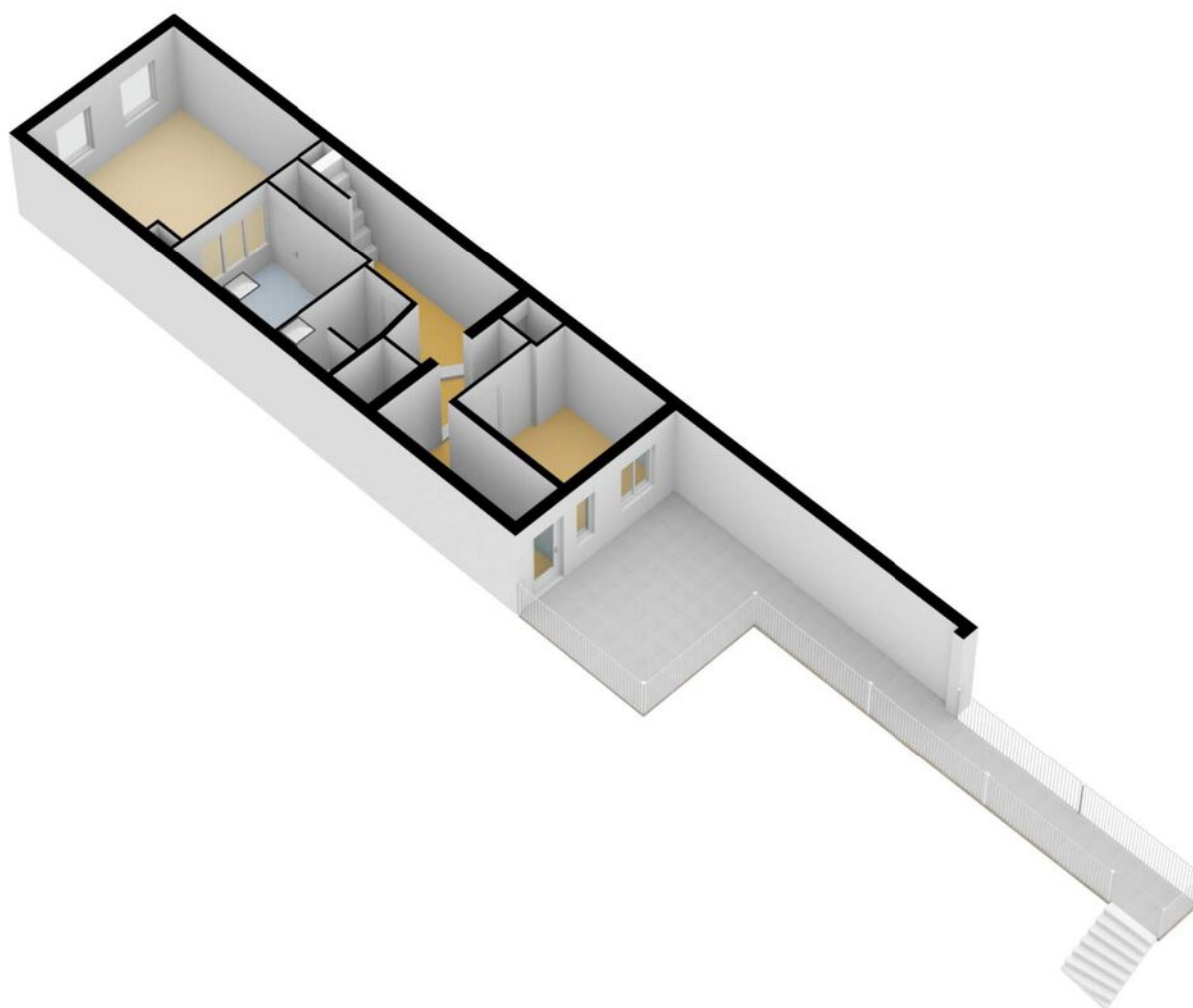
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

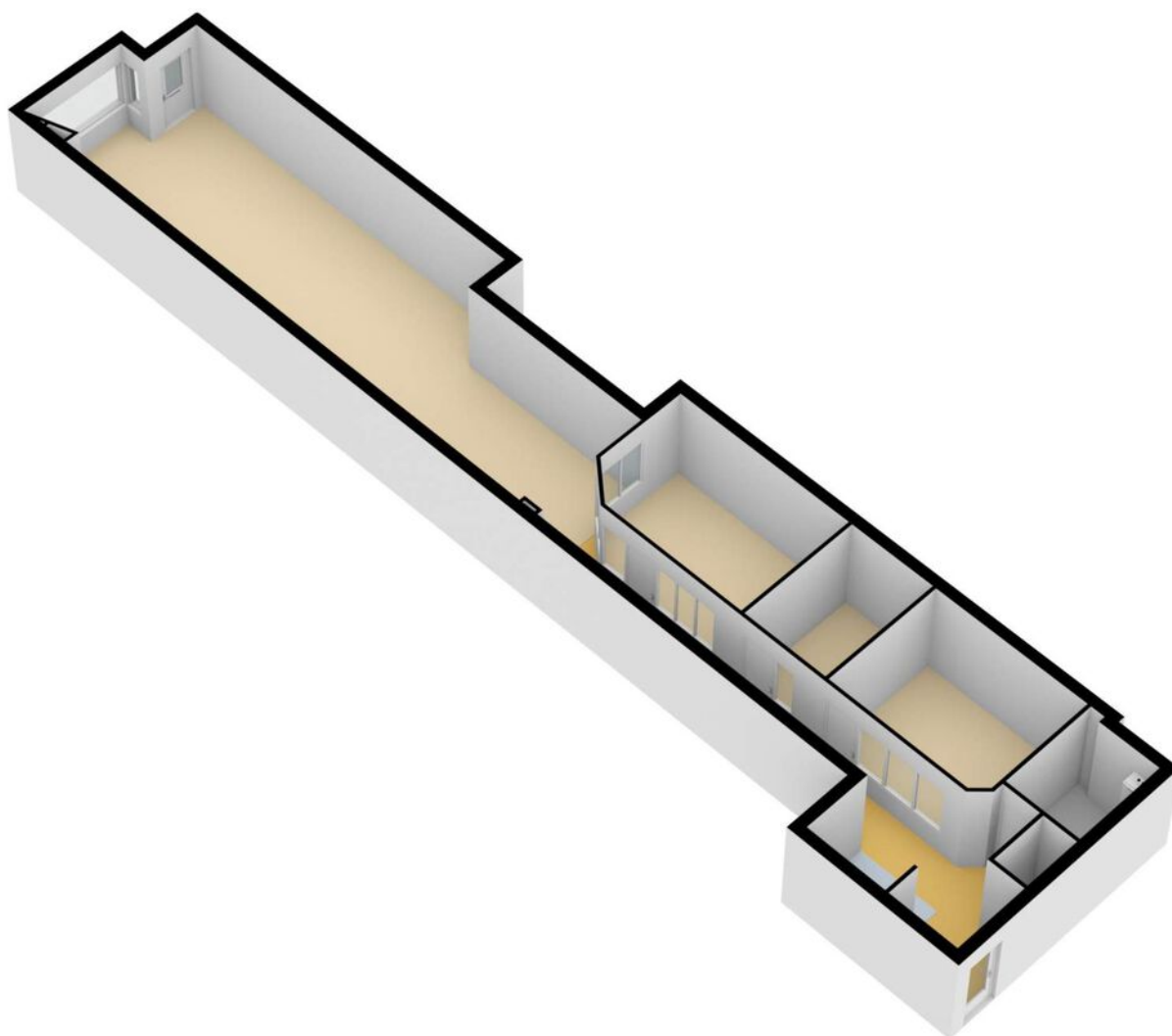


2e Verdieping

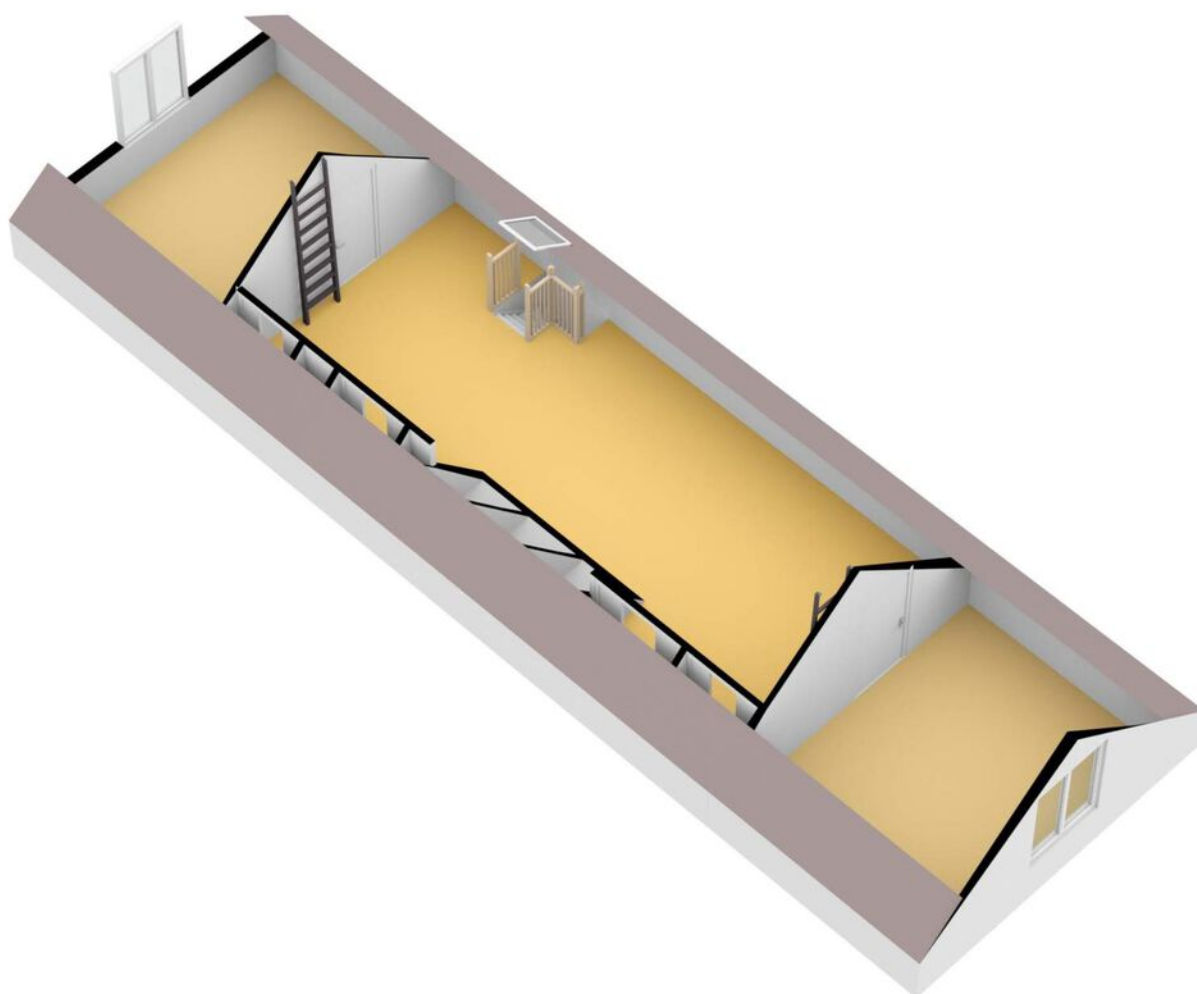
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorstraat16



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vianen
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3143
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Notaris: Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

Overdrachtsbelasting: Indien er op grond van de belastingwet vrijstelling wordt gegeven van de overdrachtsbelasting, komt dit voordeel toe aan verkoper.

Inschrijving koopakte: Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarden: Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 5 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 6 weken na het bereiken van de overeenstemming te storten c.q. bankgarantie te laten stellen bij de notaris.

Opleveringsniveau / Roerende zaken: De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Uitbouwen: Wilt u uitbouwen? Vraag dan bij de gemeente of er aanvullende eisen worden gesteld! Denk hierbij aan een extra vergunning van het waterschap en/of een archeologisch onderzoek.

Koopakteclausules: In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Mogelijk asbest aanwezig

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule (bij 25 jaar en ouder)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wilt aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Via Makelaardij een bedrag van € 150,-- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij. Hieronder valt ook het verlengen van de eventuele voorwaarden.

Keuze notaris door Via Makelaardij

Indien koper in gevolge van artikel 4.1. binnen 1 week na ondertekening van deze akte geen notaris heeft aangegeven zal Via Makelaardij de akte doorsturen naar een door haar gekozen notaris. Indien koper besluit de transportakte door een andere notaris te laten passeren is koper verplicht de behandelingskosten van de door Via Makelaardij gekozen notaris te vergoeden.

Vragen? Bel gerust! 0347 - 37 42 77

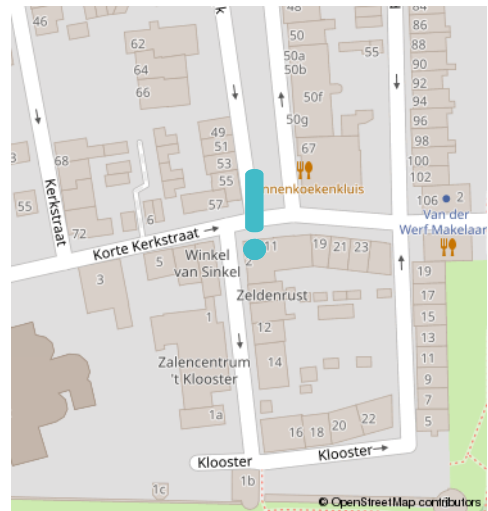


Vertrouwd en vakkundig!

Via Makelaars is een vertrouwd en vakkundig makelaarskantoor met een ruime ervaring in Vianen en in de regio. Wij zijn een team met enthousiaste makelaars die hun werkgebied uitstekend kennen en er zelf ook wonen en medewerkers die voor het maximale resultaat gaan! Wij bieden u een totaalpakket van services op het gebied van wonen en hypotheek. Uw belangen staan altijd voorop en wij regelen uw zaken naar volle tevredenheid!

Joost Verheul, Vincent Kuiper, Yeleen Verheul-Hettinga en Barbera Vijver respectievelijk gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd assistent-makelaar en gecertificeerd kandidaat NVM makelaar zijn allen al een ruim aantal jaren werkzaam in de makelaardij en vormen samen met de officemanager Eva Hoek en onze hypotheekadviseurs en styliste het team van Via Makelaardij en Hypotheken.

Ons hechte team staat garant voor een optimale service en een klantvriendelijke benadering. Wij staan graag voor u klaar! Maak nu een afspraak. Doen!



Adresgegevens

Klooster 2, 4132 BG Vianen
0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis waardebepaling

Wat is uw woning waard?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat deze waard is. Via Makelaardij voert daarom een geheel gratis waardebepaling voor u uit wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis hypotheekgesprek

Hoeveel kunt u lenen?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat de financiële mogelijkheden zijn. Via Hypotheken verzorgt geheel gratis een eerste hypotheekgesprek wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl

