

De Koning makelaars presenteren

Instapklaar appartement met 2 slaapkamers in Vianen

Woondromen waarmaken



Brugstraat 23, Vianen

Vraagprijs € 350.000 k.k.

De Koning makelaars



Centraal en rustig wonen, met alle gemakken in de omgeving

Op een rustige en centrale locatie in het historische Vianen ligt dit lichte en moderne appartement, gelegen op de tweede verdieping van een kleinschalig complex. Dit appartement biedt veel rust met vrij uitzicht, een zonnig balkon op het zuidwesten en een moderne afwerking met een vernieuwde keuken en badkamer (2018). De airconditioning (2023) zorgt voor extra comfort, terwijl de separate berging praktische opslagruimte biedt. Dankzij de ligging combineer je hier het gemak van nabijgelegen voorzieningen met de rustige sfeer van de omgeving.

Het appartementencomplex beschikt over een nette centrale hal met brievenbussen, een belplateau met intercomsysteem, toegang tot de lift en het trappenhuis, en een separate berging voor extra opslagruimte. Via de entree van het appartement betreed je de hal met meterkast, een separate toiletruimte en toegang tot alle vertrekken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en kijkt uit over een vrij en groen uitzicht. De ruimte is ideaal voor een gezellige zithoek en een eettafel, met directe toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. De moderne keuken, vernieuwd in 2018, is uitgevoerd in een praktische opstelling en uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De hoofdslaapkamer is royaal en licht, met voldoende ruimte voor een groot bed en geeft tevens toegang tot het balkon. Dankzij de airconditioning (2023) is het hier (en in de woonkamer) altijd aangenaam vertoeven. De tweede slaapkamer, die momenteel wordt gebruikt als kastenkamer, biedt de mogelijkheid om deze naar eigen wens in te richten. De badkamer, eveneens vernieuwd in 2018, is modern ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en ligbad, afgewerkt met strakke tegels die zorgen voor een luxe uitstraling. Het balkon op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon, met een vrij uitzicht dat een gevoel van ruimte creëert.

Vianen combineert de charme van een historische stad met moderne gemakken. Op loopafstand vind je gezellige winkels, restaurants en cafés, terwijl de nabijgelegen uitvalswegen (A2 en A27) zorgen voor uitstekende bereikbaarheid naar Utrecht, Amsterdam en Rotterdam. De ligging aan de Brugstraat biedt een aangename woonomgeving zonder overlast van verkeer.



Bijzonderheden:

- Instap klaar 3-kamerappartement op een centrale locatie;
- Woonoppervlakte 81 m² en energielabel A;
- Vrij uitzicht en rustige ligging zonder verkeersoverlast;
- Vernieuwde keuken en badkamer uit 2018;
- Airconditioning uit 2023 voor extra comfort;
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Het complex beschikt over een berging waar je je fiets kunt stallen;
- Servicekosten: € 169,- per maand;
- Binnen enkele minuten zit je op de A2 en A12.

"Een woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!"



Entree

- Betreed het complex via een nette, goed onderhouden centrale hal met brievenbussen en een modern belplateau met intercomsysteem.
- Bereik het appartement op de tweede verdieping eenvoudig via de lift of het trappenhuis.
- De entree van het appartement biedt een ruime hal met separate toiletruimte en handige berging voor extra opbergruimte.



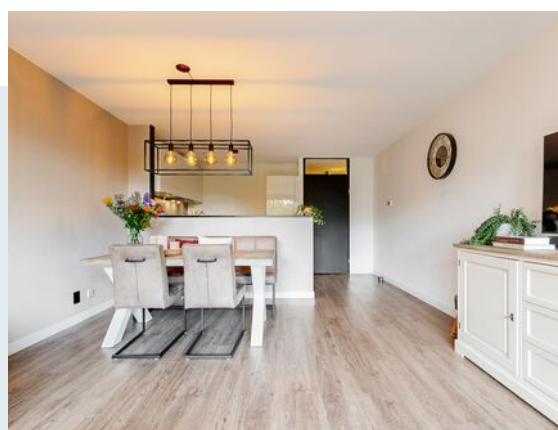




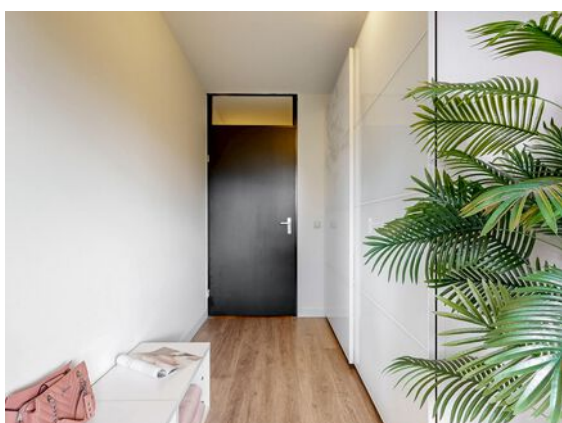


Woonkamer & Keuken

- Veel daglicht valt door de grote ramen binnen, waardoor de woonkamer een open en lichte uitstraling heeft.
- Door de airco (2023) kan je gedurende het hele jaar de temperatuur reguleren, voor veel wooncomfort.
- De in 2018 vernieuwde keuken combineert stijl met functionaliteit in een praktische opstelling, perfect voor kookliefhebbers.
- De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

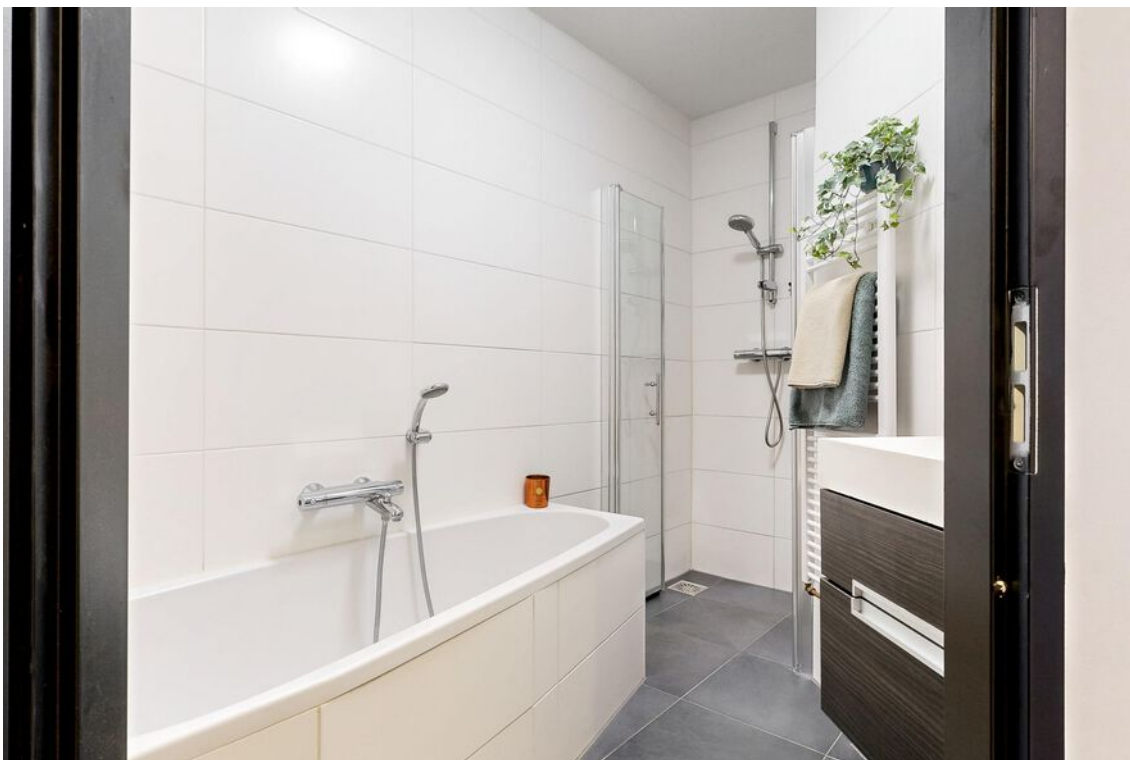






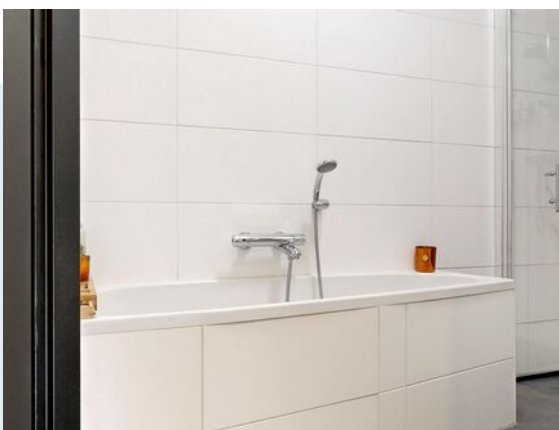
Slapen

- Geniet van een ruime en lichte hoofslaapkamer met plek voor een groot tweepersoonsbed en extra meubilair. Geniet van een perfect binnenklimaat, zelfs tijdens warme zomernachten, dankzij de moderne airconditioning.
- Met de tweede slaapkamer heb je extra ruimte om het appartement naar eigen wensen aan te passen.



Badkamer

- De volledig vernieuwde badkamer (2018) is afgewerkt met strakke tegels en heeft een verzorgde uitstraling.
- De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, handdoekradiator en een ligbad.
- In de hal bevindt zich een separaat toilet, stijlvol afgewerkt in dezelfde moderne lijn als de badkamer.





Buitenleven en omgeving

- Gelegen op het zuidwesten, ideaal om te genieten van de middag- en avondzon.
- Stap eenvoudig vanuit de woonkamer of de slaapkamer het balkon op, ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een glas wijn in de avond.
- Gelegen in het hart van het charmante Vianen, met zijn historische straatjes en gezellige sfeer.
- Op loopafstand van winkels, restaurants en cafés, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- Geniet van de nabijheid van groene gebieden en wandelmogelijkheden, terwijl je toch centraal woont.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 350.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1966
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

81 m²
251 m³
8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

1
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha Avanta 28C
2016
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

Balkon
Zuidwest
nee
Inpandig
Voorzien van elektra en water

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

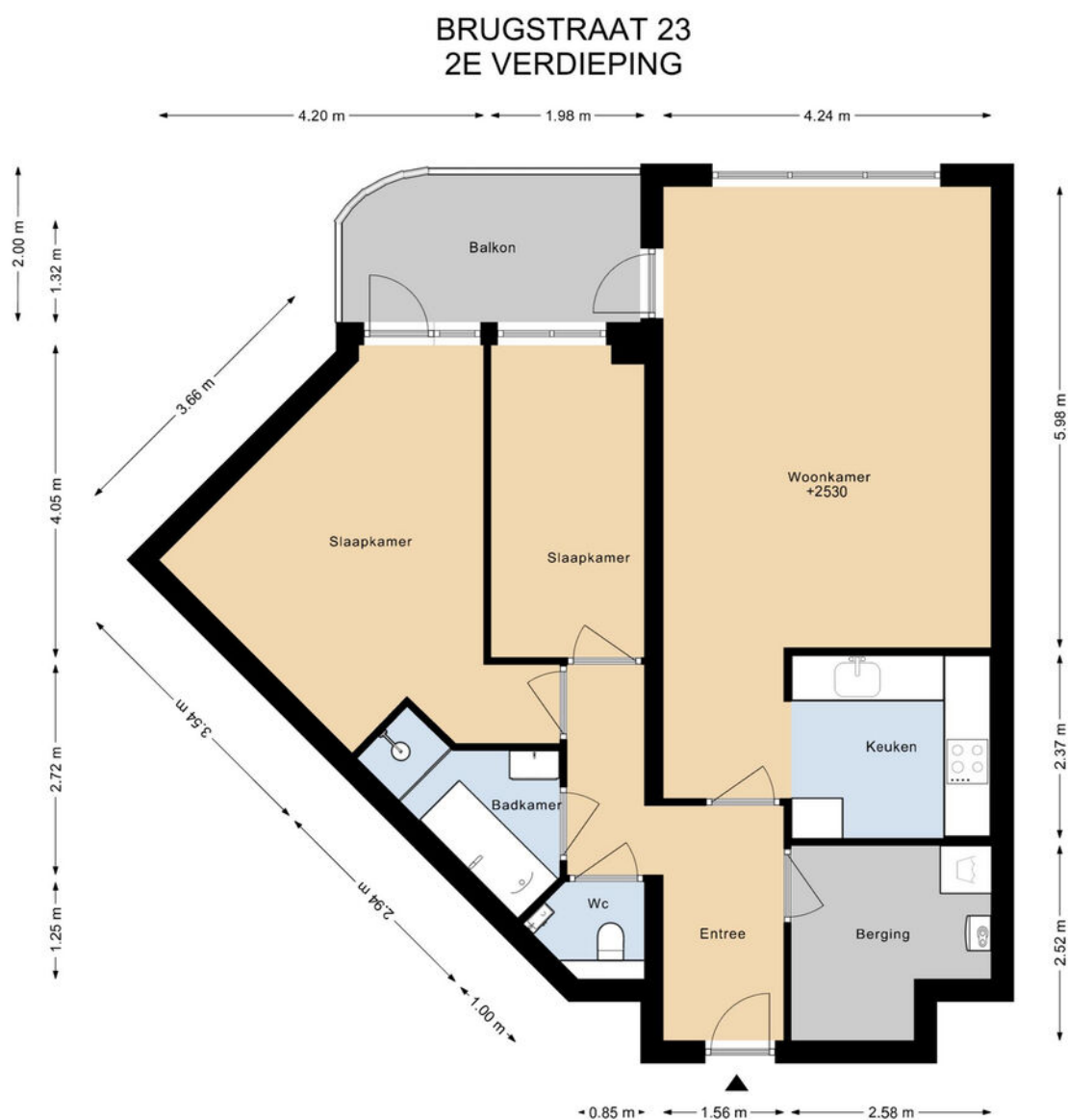
openbaar parkeren

VVE bijdrage/ servicekosten

€ 169,- per maand

Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kleding/linnenkasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- Vouw gordijnen			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Airconditioning	X			
Zonwering buiten	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars