

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



Vraagprijs € 1.695.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Margaretha van Daunstraat 36
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 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	1998
Woonoppervlakte	329 m ²
Woonkamer	95 m ²
Perceeloppervlakte	1717 m ²
Inhoud	1184 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning

Een villa waar ruimte, licht en buitenleven op uitzonderlijke wijze samenkomen, op een royaal perceel in een rustige en geliefde woonomgeving van Vianen.

Deze vrijstaande villa is een combinatie van ruimte, licht, luxe en buitenleven, gelegen op een royaal perceel van 1.717 m² met een fraai aangelegde tuin, zwembad, sauna en hammam. Binnen biedt de woning een indrukwekkende leefruimte met een royale woonkamer van circa 95 m², een moderne open keuken en een sfeervolle serre die het binnen- en buitenleven naadloos met elkaar verbindt. De villa beschikt over meerdere slaapkamers en een flexibele indeling, waaronder een extra kamer op de begane grond. Praktische voorzieningen zoals parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpaal, goede isolatie en 37 zonnepanelen maken het geheel compleet voor wie waarde hecht aan ruimte, privacy en gemak.

De villa is gelegen in de geliefde wijk Amaliastein, een ruim opgezette en groene woonomgeving die wordt gekenmerkt door rustige straten en een verzorgde uitstraling. De ligging nabij de Lek en de uiterwaarden maakt het eenvoudig om vanuit huis te genieten van het buitenleven, met volop mogelijkheden voor wandelen, hardlopen of ontspannen momenten aan het water. Het historische centrum van Vianen is goed per fiets bereikbaar en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horeca, terwijl diverse speelvoorzieningen en voorzieningen voor gezinnen zich in de directe omgeving bevinden. De wijk combineert daarmee een rustige woonkwaliteit met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A2 en A27 zijn steden als Utrecht, Den Bosch en andere omliggende plaatsen snel en eenvoudig bereikbaar, wat de locatie zeer aantrekkelijk maakt voor zowel werk als vrije tijd.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt direct de ruimte en openheid van de woning voelbaar. De royale hal van circa 14 m² vormt een prettig ontvangst en geeft toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer. Vanuit hier ontvouwt zich een indrukwekkende leefruimte waarin licht, ruimte en indeling op natuurlijke wijze samenkomen.



“

Grote raampartijen aan meerdere zijden laten het daglicht rijkelijk binnenvallen en versterken het gevoel van ruimte.

BIJZONDERHEDEN

Woning

De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 95 m² en is aan de voorzijde ingericht met een sfeervolle zithoek, waar de haard en de erker zorgen voor karakter en een aangename ambiance. Grote raampartijen aan meerdere zijden laten het daglicht rijkelijk binnenvallen en versterken het gevoel van ruimte. Er is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor wonen en tafelen hier moeiteloos samengaan. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort op deze verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken van circa 17 m², uitgevoerd in een praktische en stijlvolle opstelling. De keuken beschikt over een ingebouwde wand met koel-/vriescombinatie, combi-oven, stoomoven en ingebouwde koffiemachine. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat, een strak afgewerkte afzuiging met spotjesplafond en een wijnklimaatkast. Daarnaast is er een aparte wandopstelling met grote spoelbak, Quooker en vaatwasser. De keuken biedt volop werk- en kastruimte en beschikt over een handige provisiekast. De keuken dateert uit 2016, waarbij de vaatwasser recent is vervangen.

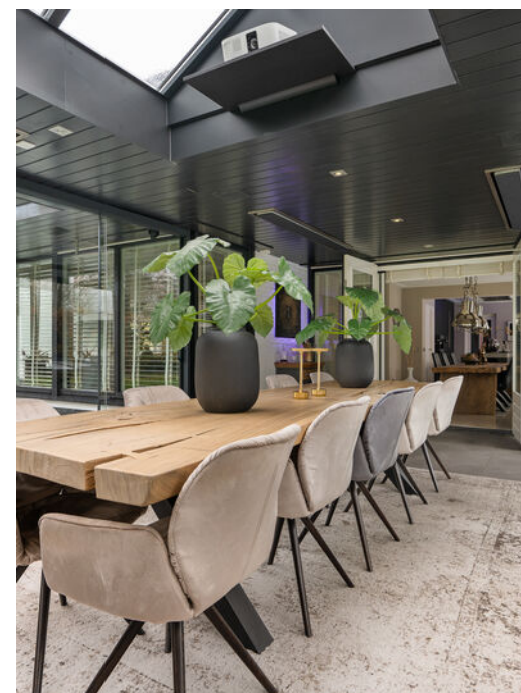
Aansluitend ligt de lichte en sfeervolle serre van circa 30 m². Dankzij de glazen schuifdeuren en de lichtstraat is dit een aangename ruimte met een directe verbinding naar de tuin, ideaal om het hele jaar door te genieten van het buitengevoel, bijvoorbeeld tijdens lange diners of ontspannen momenten met uitzicht op het groen. De serre is gerealiseerd in 2021 en vormt een waardevolle uitbreiding van het leefoppervlak.

Vanuit de keuken is de tussenhal bereikbaar. Deze biedt toegang tot de ruime garage van circa 17 m², geschikt voor opslag en praktische doeleinden, evenals de bijkeuken met witgoedaansluitingen. Tevens bevindt zich hier een royale zitkamer aan de achterzijde van circa 18 m², momenteel in gebruik als fitnessruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend voor een alternatieve invulling, zoals een slaap- of werkkamer, wat de woning extra flexibel maakt.



“

De keuken biedt volop werk- en kastruimte en beschikt over een handige provisiekast.



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 bosrand, in woonwijk, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom



BIJZONDERHEDEN

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping leidt de overloop naar de royale master bedroom van circa 25 m², voorzien van een ruime inloopkast van circa 10 m². Deze slaapkamer biedt een rustige en prettige setting met voldoende ruimte voor een complete inrichting. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een tweede toilet en de ruime badkamer van circa 18 m². De badkamer is uitgevoerd in 2016 en beschikt over een dubbele inlooptdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot twee slaapkamers van ieder circa 13 m². Beide kamers zijn voorzien van dakramen die zorgen voor aangename lichtinval en beschikken over een inloopkast. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, waardoor deze verdieping praktisch én volwaardig te gebruiken is.

Tuin:

De tuin vormt zonder twijfel één van de grote kwaliteiten van deze villa. Op het royale perceel van maar liefst 1.717 m² is een bijzonder fraai aangelegde buitenruimte gecreëerd waarin rust, privacy en kwaliteit samenkomen. Dankzij de doordachte indeling is er op elk moment van de dag een prettige plek in de zon of juist in de schaduw te vinden, waardoor de tuin zich moeiteloos aanpast aan elk seizoen en elk moment.

Centraal in de tuin ligt het zwembad, gerealiseerd in 2018, dat uitnodigt tot verfrissing op warme dagen en ontspannen momenten met familie en vrienden. Verspreid over het perceel zijn meerdere zithoeken aangelegd, elk met een eigen sfeer en beleving, zodat er altijd een passende plek is om te ontspannen, te lezen of samen te komen.



“
De badkamer is uitgevoerd
in 2016.”

BIJZONDERHEDEN

Woning

Een waardevolle toevoeging is het tuinhuis van circa 27 m² met aansluitend een serre van circa 16 m². Deze combinatie maakt het mogelijk om ook buiten de zomer optimaal van de tuin te genieten, bijvoorbeeld als lounge, hobbyruimte of plek om lange avonden door te brengen met uitzicht op het groen. De serre is in 2021 gerealiseerd en sluit naadloos aan bij het geheel.

Voor ultieme ontspanning beschikt de tuin over een ronde sauna en een hammam, beiden aangelegd in 2018. De sauna biedt weldadige warmte en rust, terwijl de hammam met toilet en meerdere douches zorgt voor een complete wellnessbeleving in eigen tuin, het hele jaar door.

Daarnaast is er een praktische fietsenberging van circa 13 m² met overkapping aanwezig, gerealiseerd in 2022, die voorziet in extra bergruimte zonder afbreuk te doen aan het verzorgde geheel. De volledige tuin is met zorg aangelegd en door de jaren heen verder verfijnd, waardoor een harmonieus en volwassen geheel is ontstaan waarin wonen en buitenleven op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een royaal perceel van 1.717 m² met fraai aangelegde tuin, zwembad, sauna, hammam en meerdere terrassen;
- Volwaardige villa met een royale en lichte leefruimte, aangevuld met een serre van circa 30 m² (2021);
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en een aanwezige laadpaal die achterblijft;
- Verwarming, verkoeling en warmwatervoorziening via meerdere installaties, waaronder drie cv-ketels, een warmtepomp en meerdere airco's;
- Moderne keuken en badkamer, beide vernieuwd in 2016;
- Goed geïsoleerd met gevel-, dak- en vloerisolatie en grotendeels voorzien van HR-glas;
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, mechanische ventilatie en 37(!) zonnepanelen (geplaatst in 2024).

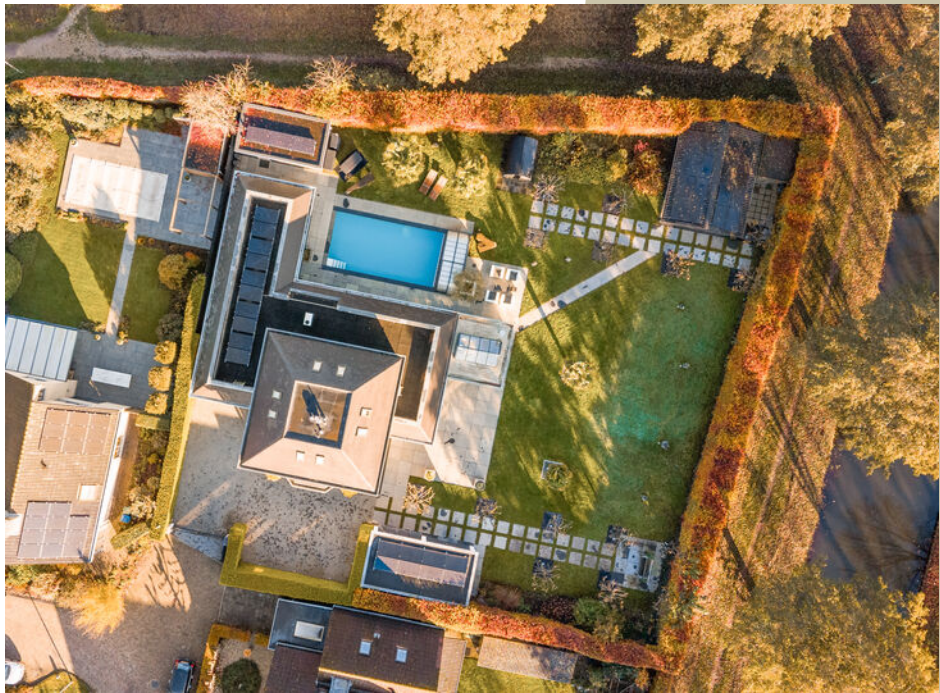
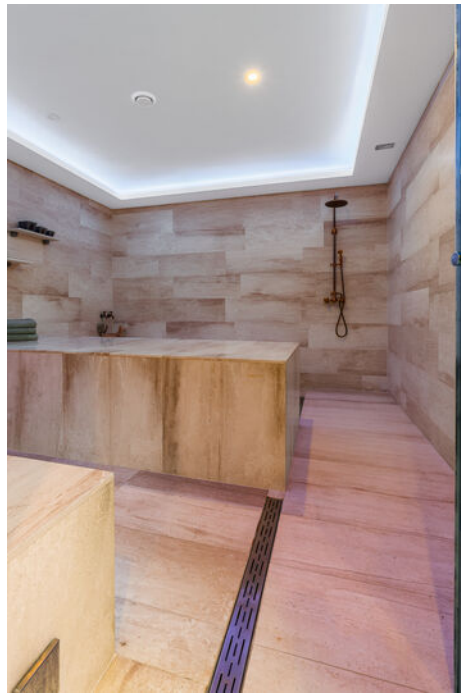
Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.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



“
Op de eerste verdieping leidt de overloop naar de royale master bedroom van circa 25 m², voorzien van een ruime inloopkast van circa 10 m²









PLATTEGROND

Woning



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

PLATTEGROND

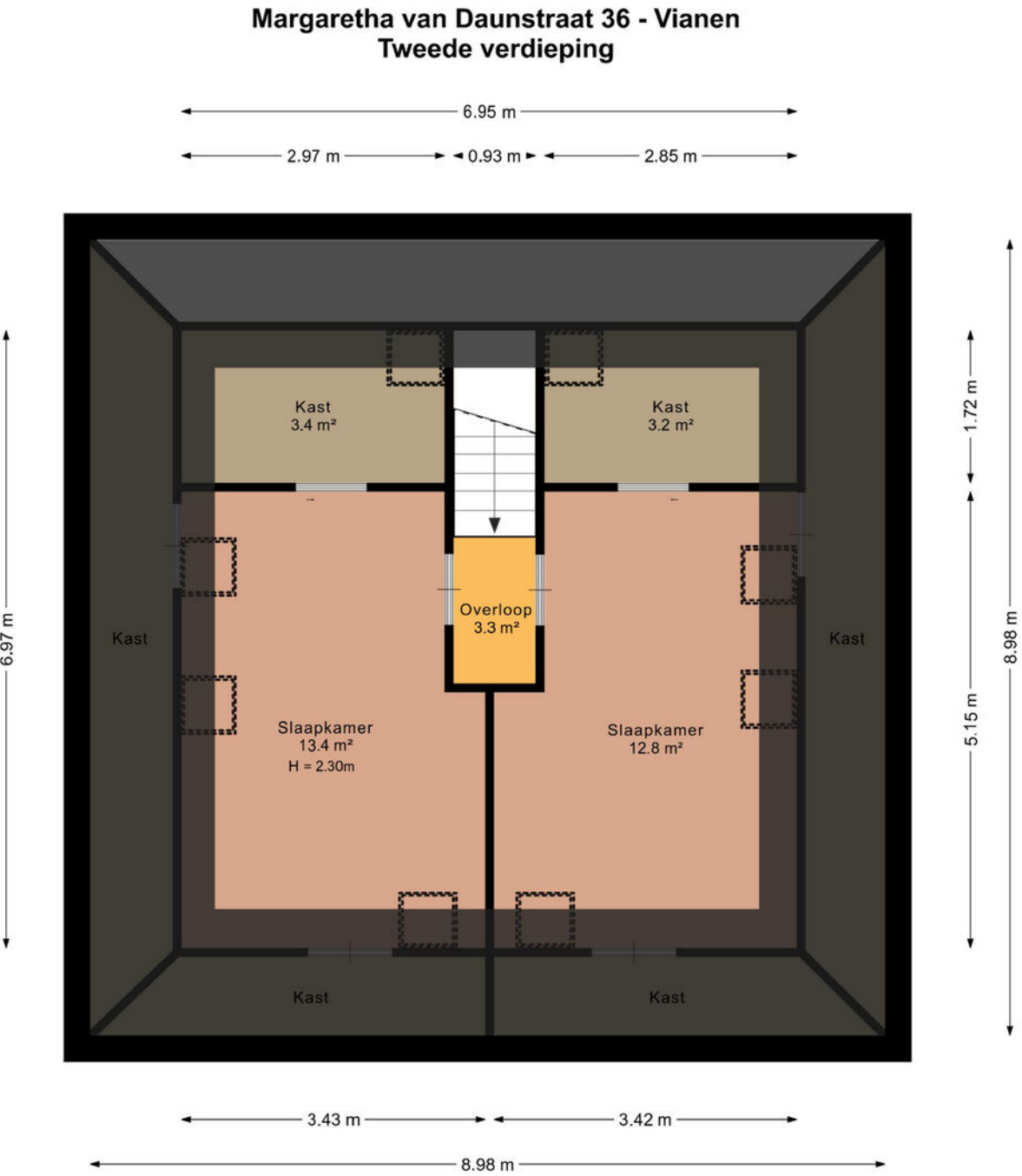
Woning



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

PLATTEGROND

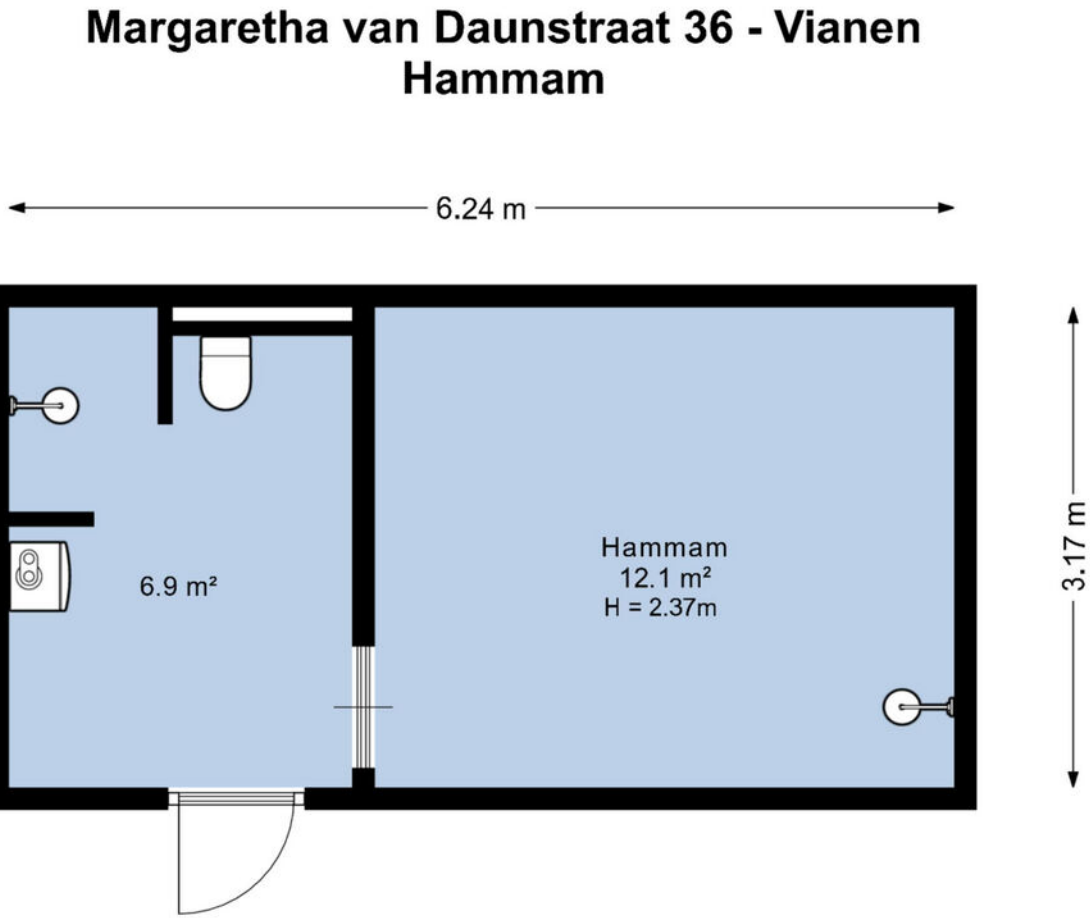
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

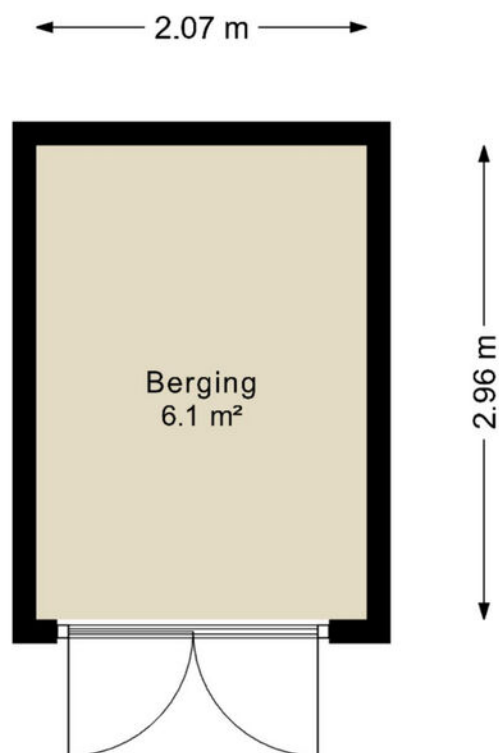


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Margaretha van Daunstraat 36 - Vianen Berging-1

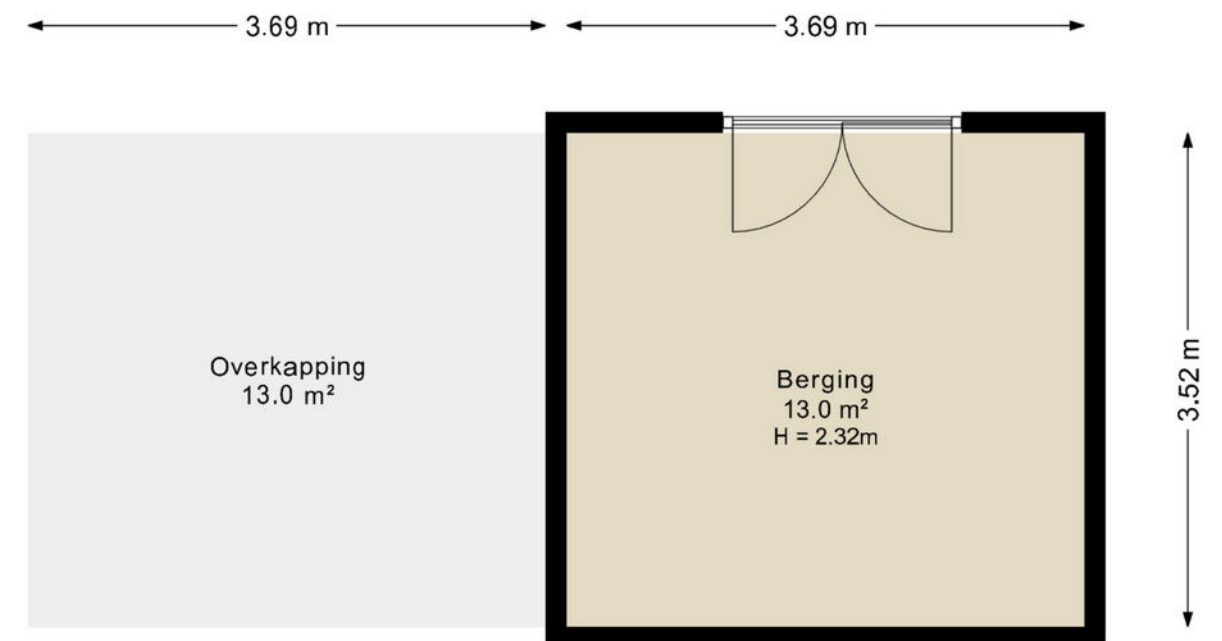


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Margaretha van Daunstraat 36 - Vianen Berging-2

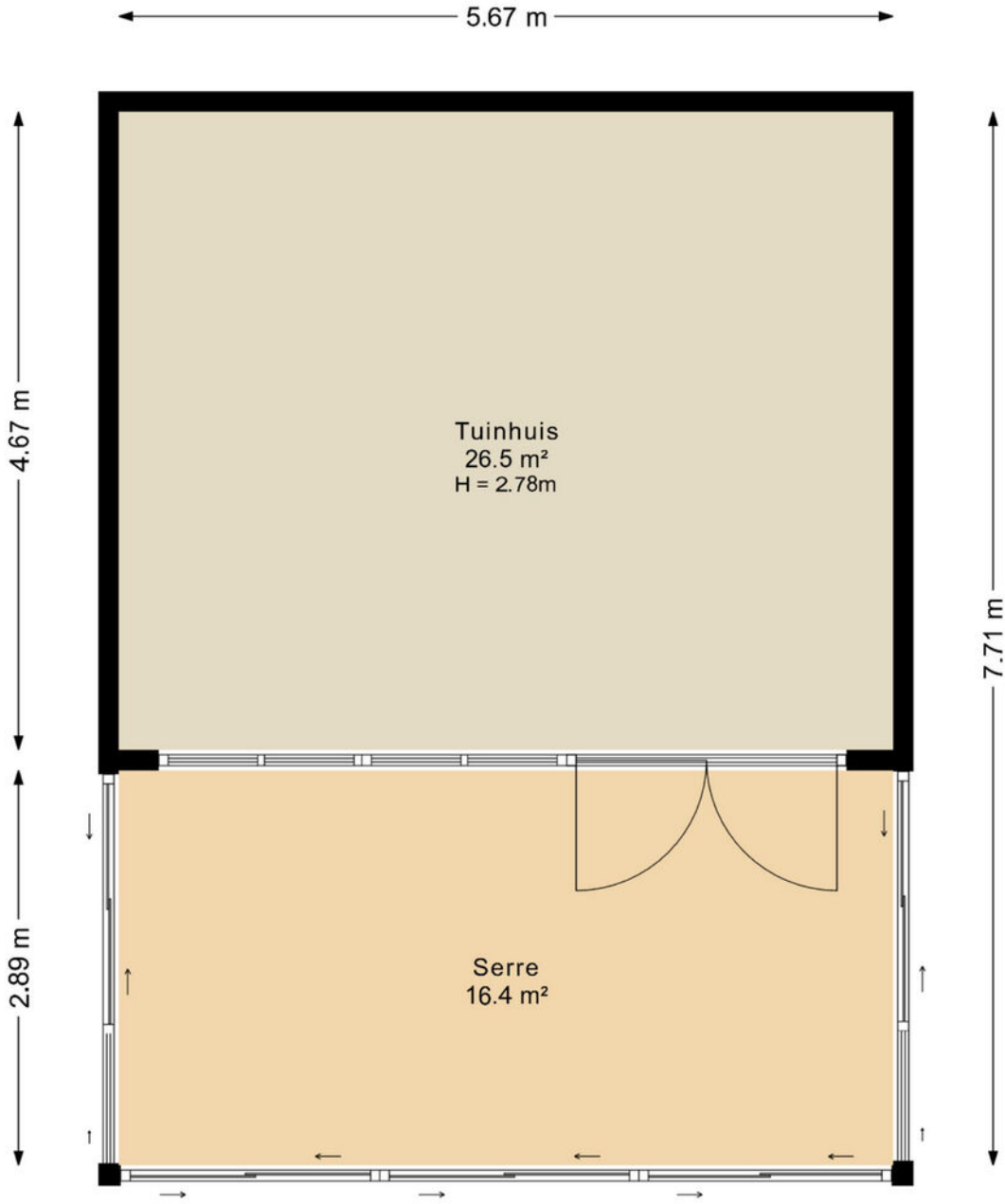


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

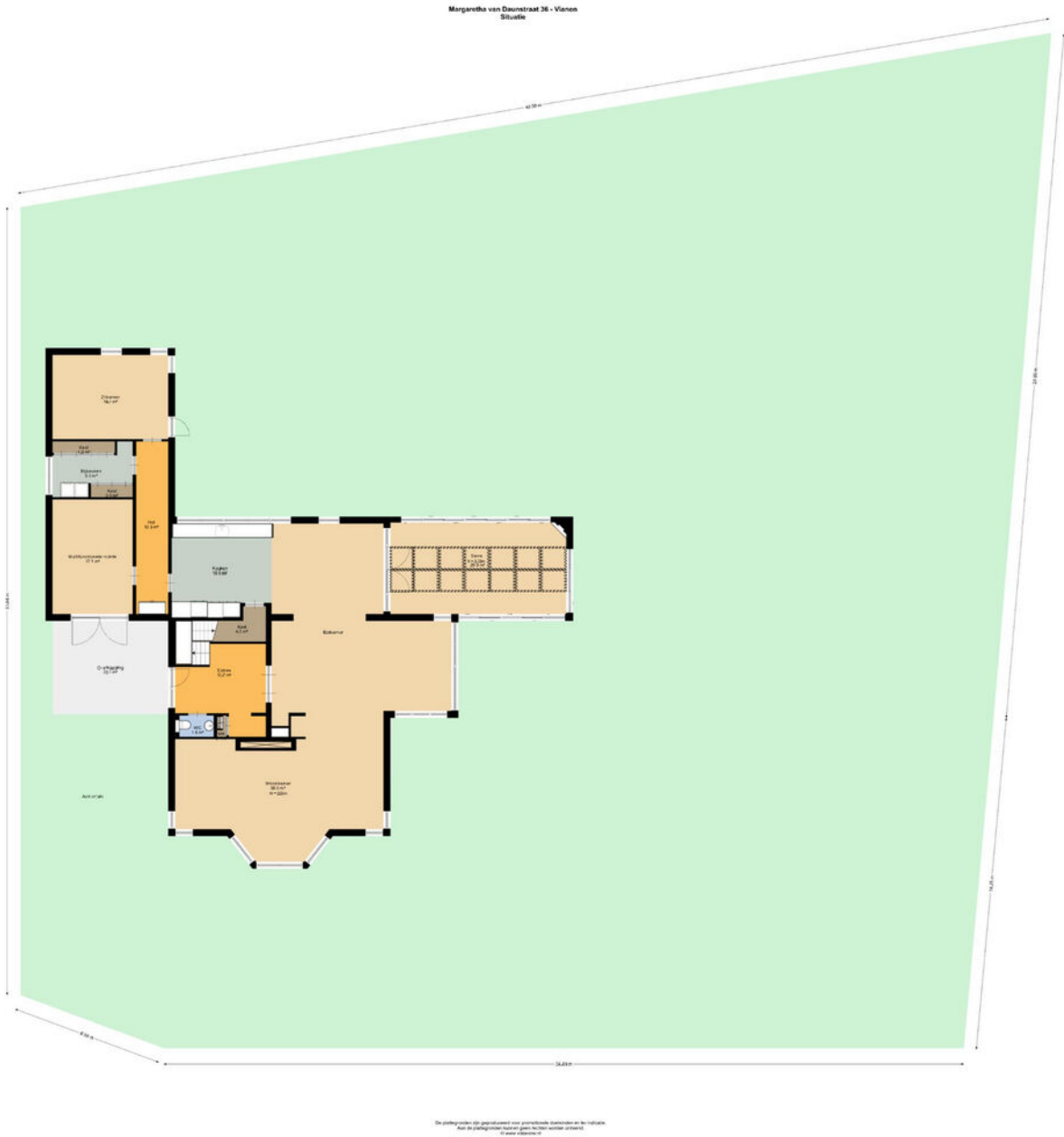
Margaretha van Daunstraat 36 - Vianen Tuinhuis

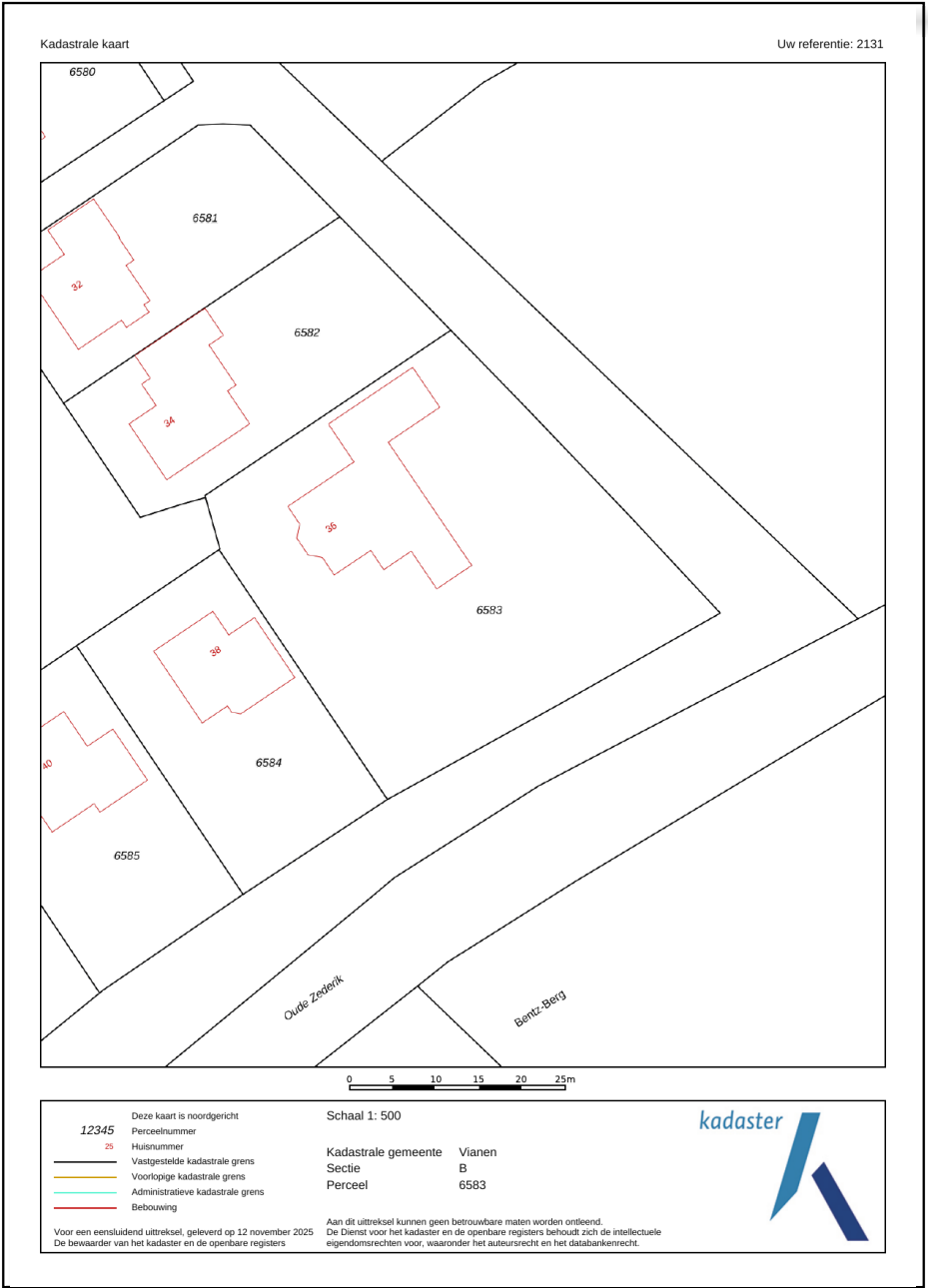


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning





Gemeente Vianen
Sectie | Perceel B | 6583
Eigendom Volle eigendom



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

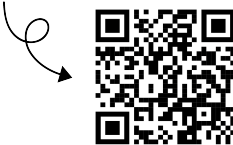
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

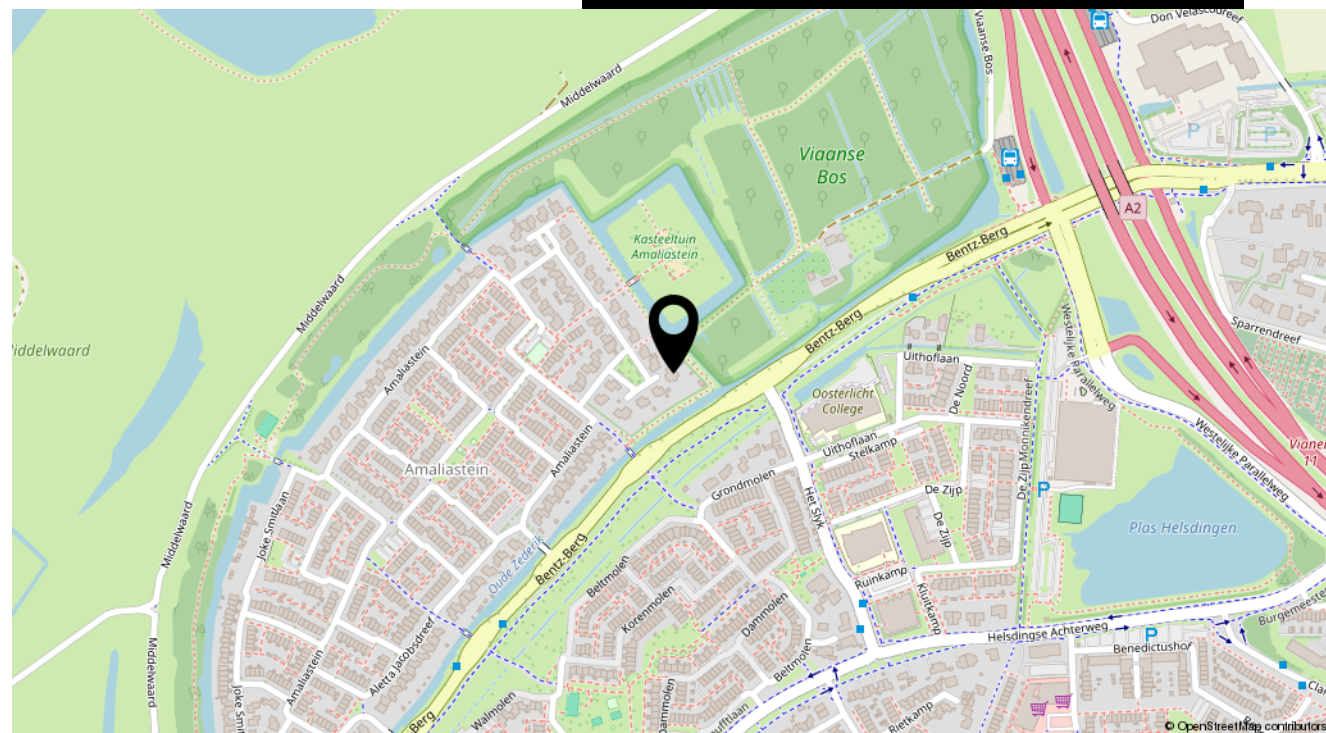
Waarborgsom | Bankgarantie

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

50 Jaar

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 waardebepaling 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,

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 | 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