

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



Vraagprijs € 490.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Voorstraat 44  
Beesd



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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	1925
Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	516 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Volledig gerenoveerde en verduurzaamde woning met een rijke historie en modern comfort.

Na 25 jaar als Chinees-Indisch restaurant te hebben gediend, is deze eindwoning volledig gerenoveerd en omgetoverd tot een prachtige, volwaardige woning. De karakteristieke elementen zijn behouden, terwijl het huis nu beschikt over alle moderne gemakken die je van een eigentijdse woning mag verwachten.

De woning is recent vernieuwd met een aanbouw, gloednieuwe keuken en badkamer, beiden van topkwaliteit en ontworpen met oog voor detail. De moderne afwerking creëert een frisse, eigentijdse sfeer, perfect voor een comfortabele leefomgeving. De overkapping met glazen schuifpui biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Beesd is een sfeervol dorp in de Betuwe, bekend om zijn rustige ligging en groene omgeving. De historische kern straalt een gemoedelijke sfeer uit en biedt een charmante mix van winkels, horecagelegenheden en karakteristieke panden. De rustige ligging maakt het een ideale plek om te genieten van de natuur, met talloze mogelijkheden om te wandelen of fietsen in de omgeving. Dankzij de nabijheid van de A2 en het treinstation is Beesd bovendien uitstekend bereikbaar, wat het tot een fijne woon- en werkplek maakt.

## Indeling

### Begane grond

Via de voordeur met glas in lood bereik je de entree van de woning. Hier bevindt direct aan de linkerkant de volledig vernieuwde meterkast. Vanuit de hal loop je door naar de woon-/eetkamer waar het daglicht naar binnen stroomt door de grote raampartij. Aangrenzend vind je de moderne open keuken voorzien van een inductiekookplaat met Bora afzuiging, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en combi oven. Alle inbouwapparatuur betreft een A merk met garantie.

De keuken is het verbindingspunt van de woonkamer en de zitkamer. Naast de keukenruimte tref je de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een trapkast voor berging. Daarnaast loop je vanuit de keuken naar de moderne toiletruimte dat beschikt over een hangend toilet en fontein. Vervolgens bereik je de woonkamer door de unieke doorgang met boogvorm. Door deze indeling creëer je echt afzonderlijke ruimtes voor verschillende gelegenheden, de indeling is aan jou.

“

Restaurant omgetoverd tot een prachtige, volwaardige woning



# OMSCHRIJVING *Woning*

Vanuit de woonkamer loop je naar de achtertuin. Hier bevindt zich de nieuwe geplaatste overkapping. Dit is de perfecte ruimte voor wie op zoek is naar een rustige plek om te ontsnappen aan de dagelijkse hectiek. De grote glazen schuifpui zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en maakt de overgang van binnen naar buiten naadloos.

## Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop van de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een ruimte van maar liefst 18,5 m<sup>2</sup> en openslaande deuren dat toegang biedt tot een balkon. De overige slaapkamers beschikken over een ruimte van 6,3 en 11 m<sup>2</sup>. De kleinste slaapkamer beschikt over een dakkapel. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche en dubbele wastafel met wastafelmeubel. Het tweede toilet bevindt zich in een separate ruimte. Tot slot is er een separate ruimte waar zich de opstelling bevindt voor de wasmachine en droger.

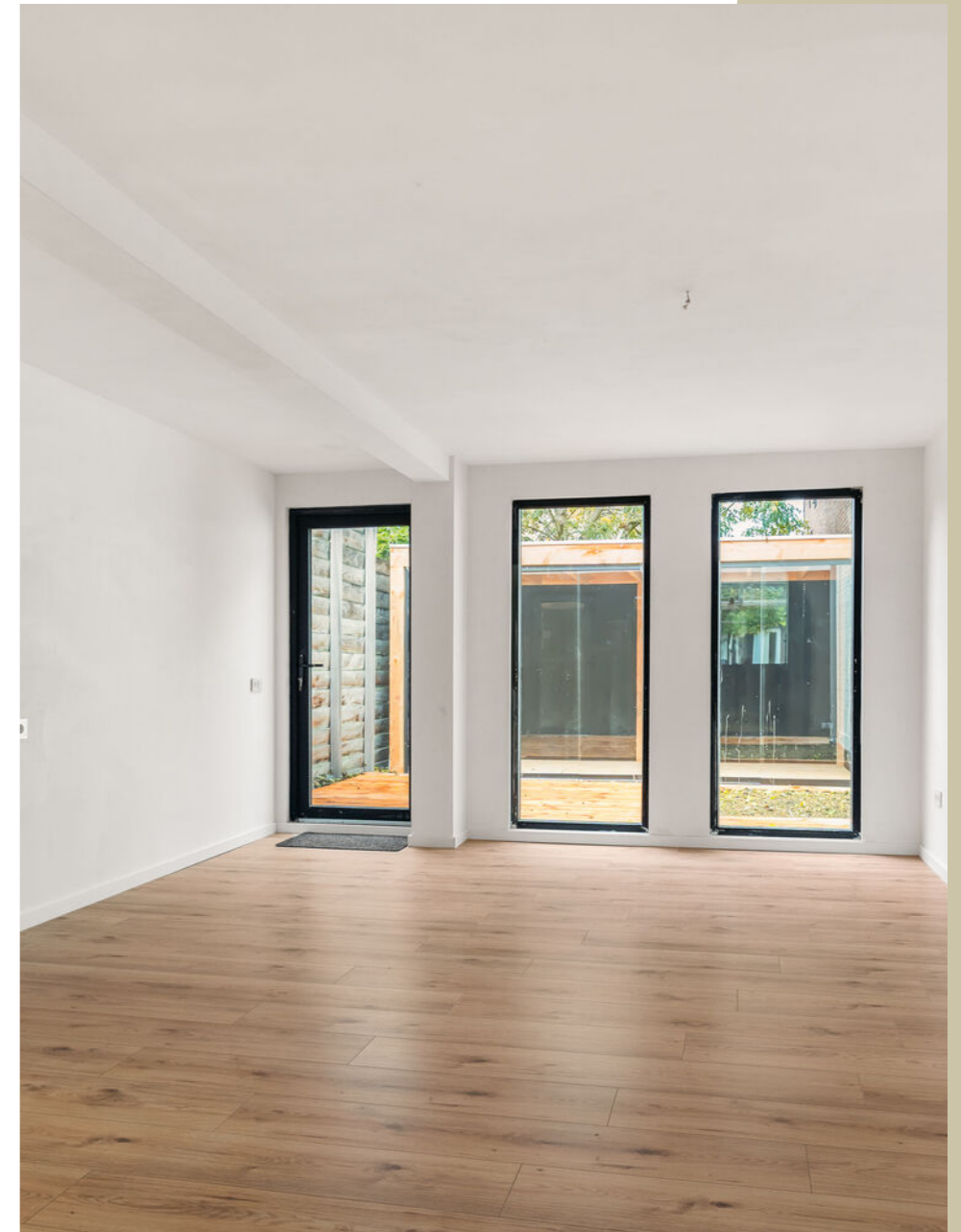
## Kelder

De kelder van 19,3 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte voor opslag en biedt veel mogelijkheden om extra functionaliteit aan de woning toe te voegen. Of je het nu gebruikt voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, het bewaren van wijn of het inrichten van een werk- of hobbyruimte, de kelder is praktisch en veelzijdig.

**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.



Moderne keuken



# 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*



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Voormalig restaurant op de begane grond met woonruimte op de eerste verdieping;

- Het object biedt tal van mogelijkheden, is volledig gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Is verbouwd met goede materialen en is goed afgewerkt met o.a. gestucte wanden en plafonds;
- De vloerafwerking op de eerste verdieping mag je nog zelf uitzoeken en de wanden/deurposten dienen nog geschilderd te worden.
- Nieuwe uitbouw op de begane grond, nieuwe kunststof kozijnen, gerenoveerd dak; nieuwe elektra;
- Verwarming en koeling door middel van nieuw geplaatste airco's;
- Recent geplaatste nieuwe overkapping in de tuin;
- Door de renovatie is de woning is van een energielabel G naar A gegaan!;
- Gelegen in het sfeervolle centrum van Beesd;
- Gemengde bestemming: wonen is toegestaan (raadpleeg het omgevingsloket voor meer informatie);
- Aan de voorzijde van de woning zijn er nog mogelijkheden voor bijvoorbeeld een winkel.

Mis de unieke kans niet om te wonen in een volledig gerenoveerde woning met alle moderne gemakken en een stukje geschiedenis. Tijdens de bezichtiging zullen wij de oude foto's voor de verbouwing laten zien. En dan zie je helemaal het grote verschil.

Aanvaarding: in overleg, kan snel.  
Energietabel A

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.  
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.  
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen zijn te vinden op Funda.



“

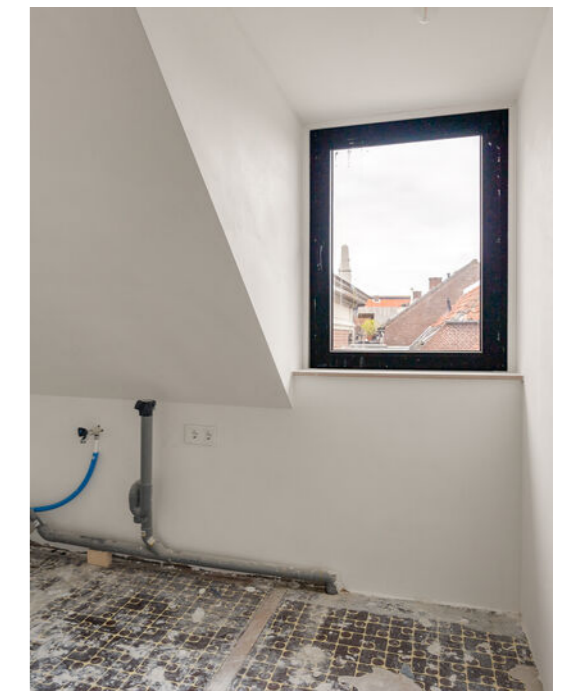
Lichte woonkamer





## KENMERKEN

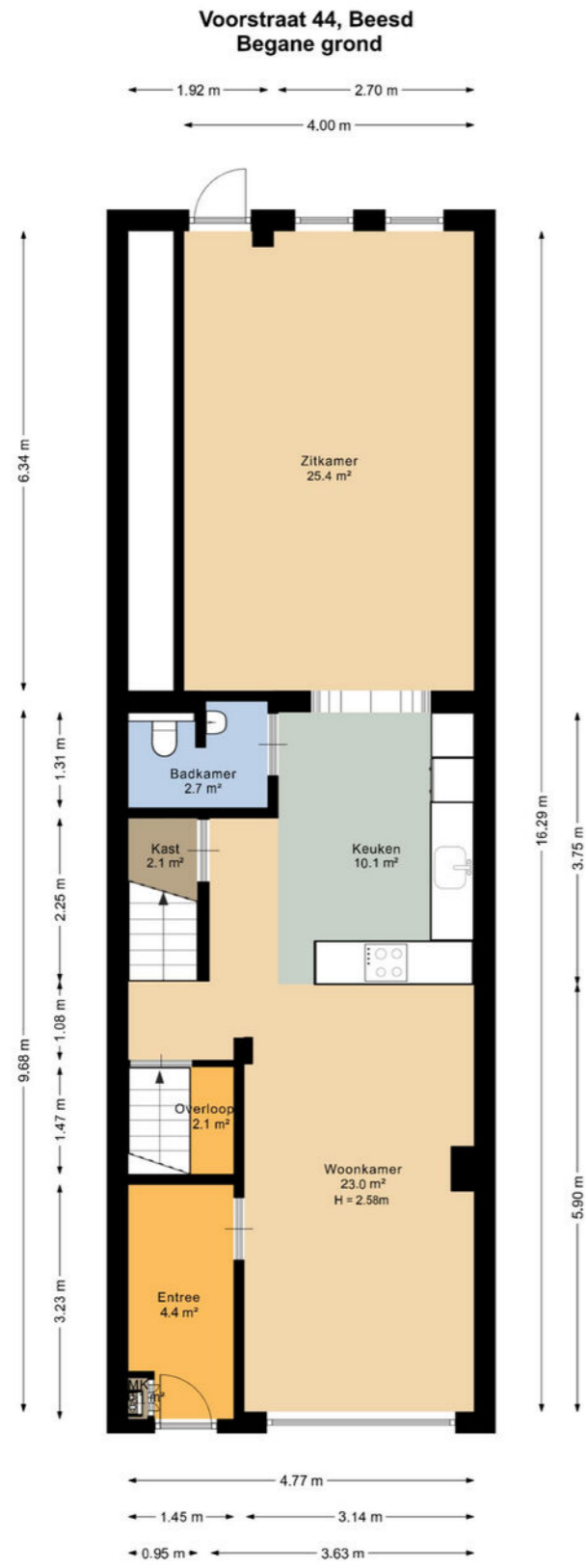
Buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	elektrische boiler eigendom





# PLATTEGROND

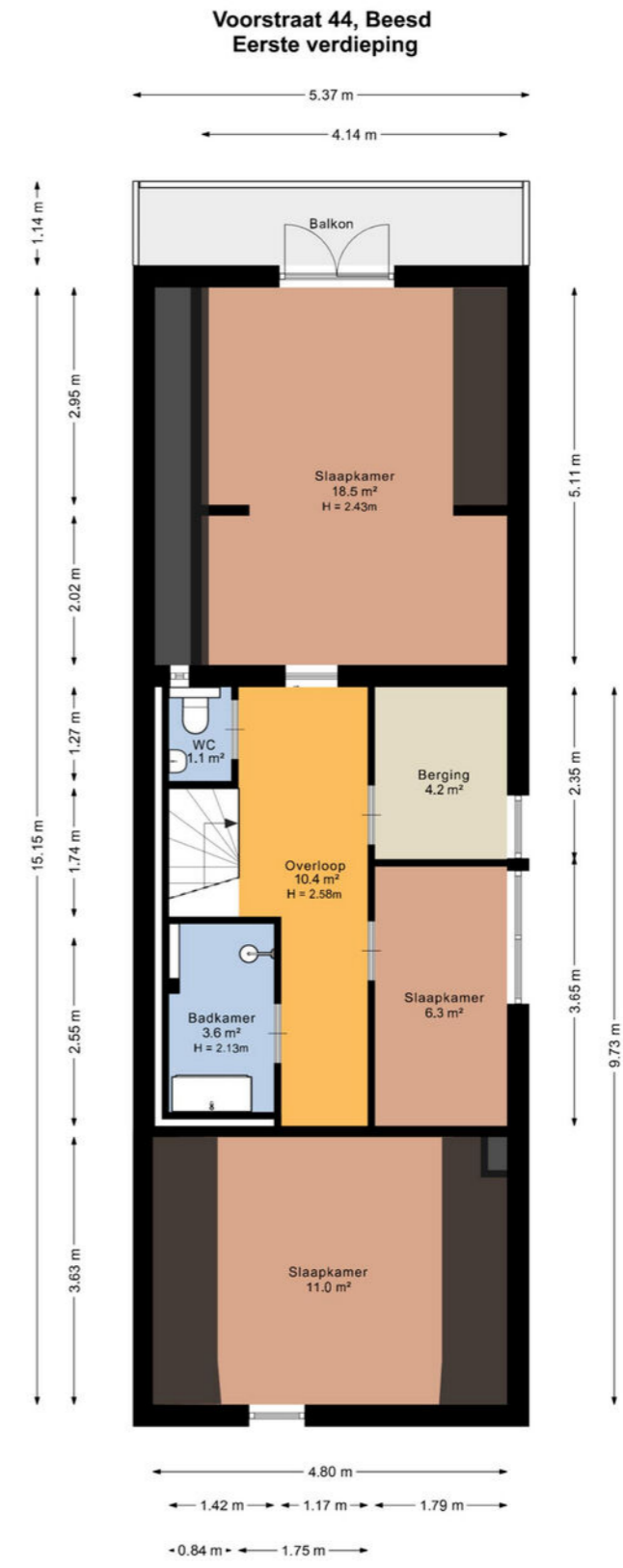
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

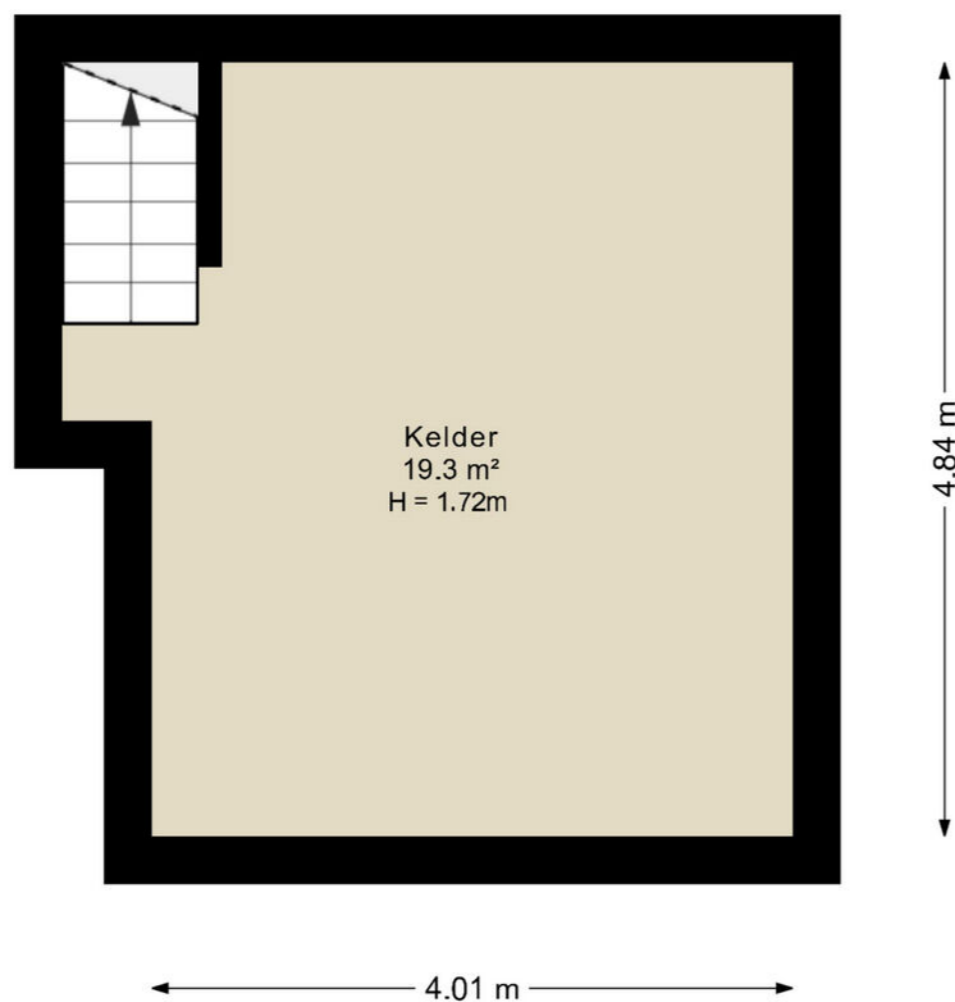


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Voorstraat 44, Beesd Kelder

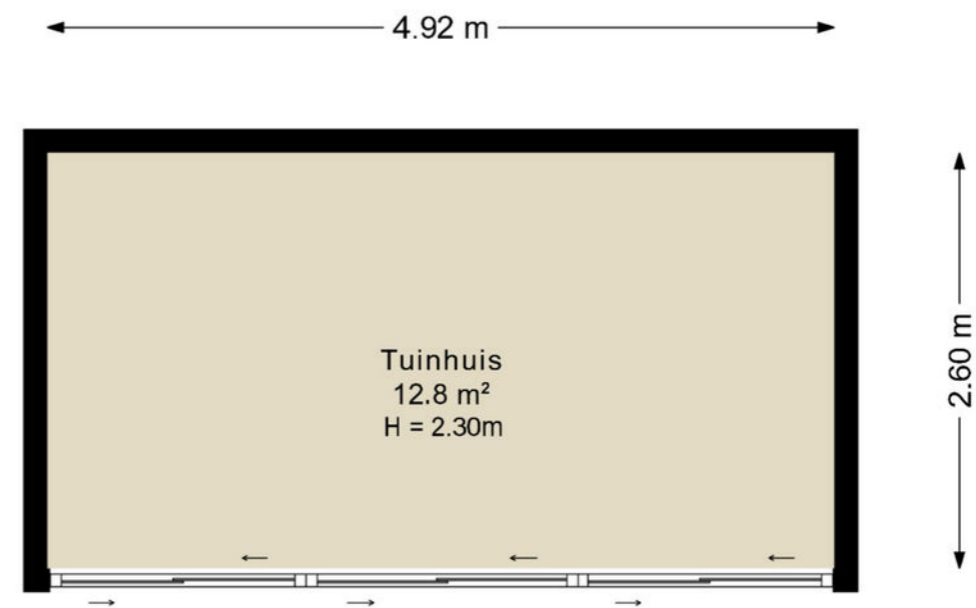


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

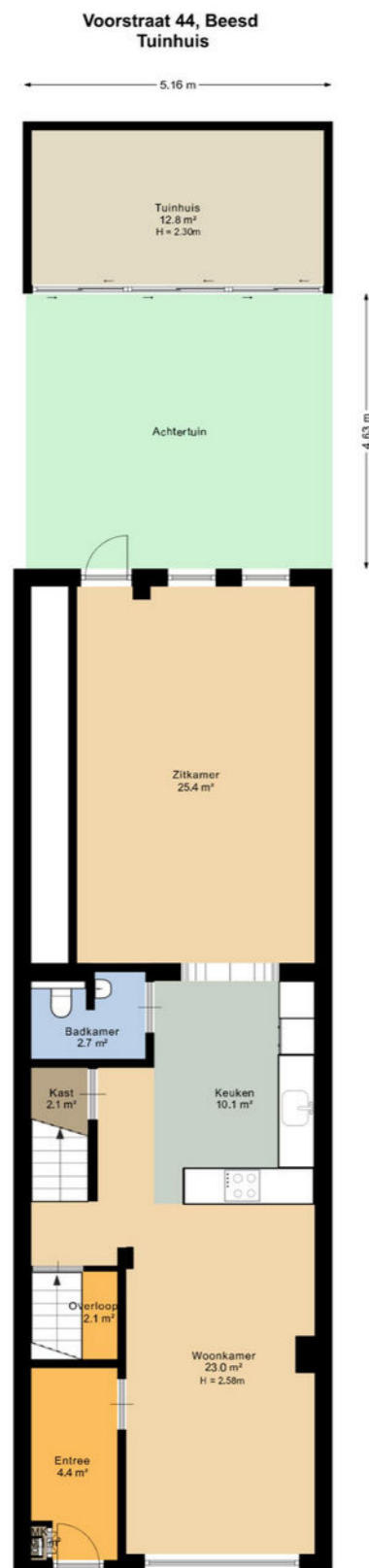
*Woning*

## Voorstraat 44, Beesd Tuinhuis



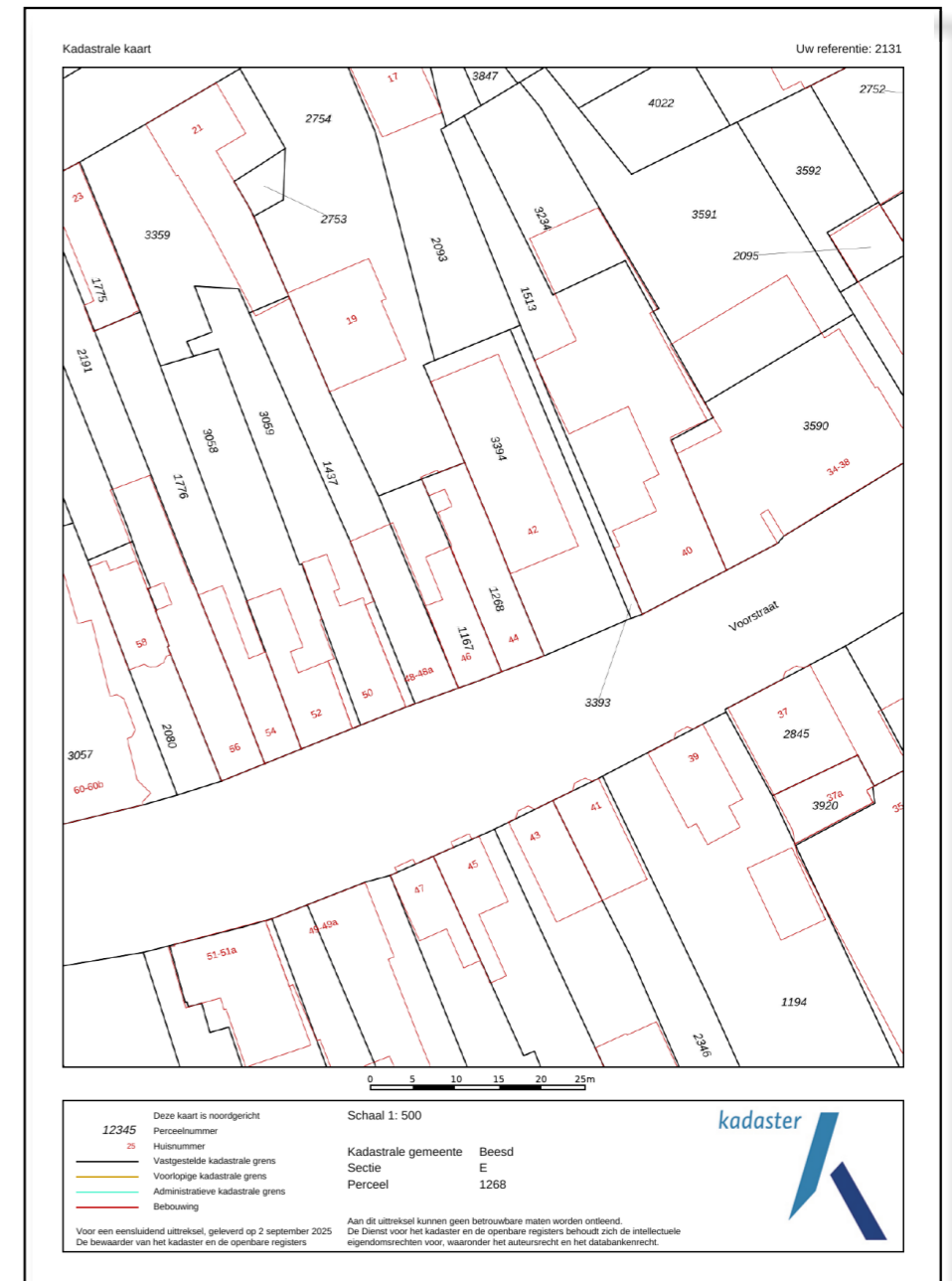
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND *Woning*



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Beesd  
E | 1268  
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](http://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.

## 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





# 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 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.

**Interesse?**  
**Neem vrijblijvend contact op**  
 Scan de QR code



### *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)

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