

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 C

Lijsterbesstraat 29
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	1970
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	207 m ²
Inhoud	491 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C



OMSCHRIJVING



Goed onderhouden hoekwoning met circa 131 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een vernieuwde open leefverdieping met een circa 6 meter brede woonkamer en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Deze ruime hoekwoning uit 1970 staat op een perceel van 207 m². Een belangrijke verandering vond eind 2024 plaats, toen de begane grond ingrijpend is verbouwd. Keuken, eetgedeelte en woonkamer vormen sindsdien één royale open leefruimte met lange zichtlijnen. Mede dankzij de circa 6 meter brede woonkamer is er veel ruimte en vrijheid om de verschillende woonfuncties naar eigen wens in te delen.

Ook op het gebied van onderhoud is de afgelopen jaren het nodige gedaan. Het volledige dak van de woning is in 2026 vernieuwd, het platte dak van de aangebouwde schuur/berging in 2025 en de kunststof kozijnen op de begane grond en eerste verdieping zijn in 2019 en 2022 vervangen. Daarnaast is in 2026 bodemisolatie aangebracht en werd de meterkast in 2024 vernieuwd. Met vier slaapkamers, een volwaardige tweede verdieping en een zonnige achtertuin biedt de woning volop ruimte voor een gezin.

Ligging:

De dijk en uitgestrekte uiterwaarden liggen vrijwel om de hoek, waardoor je vanuit huis zo het groen in wandelt of fietst. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en het historische centrum van Vianen binnen korte afstand bereikbaar. Ook de verbinding richting onder andere Utrecht is gunstig via de nabijgelegen A2 en A27.

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, meterkast en toiletruimte met fonteintje.

De begane grond is eind 2024 verbouwd tot één ruime open leefverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken van circa 10 m² met veel kastruimte, een royaal kook-/schiereiland en diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is circa 32 m² groot en met een breedte van circa 6 meter opvallend royaal opgezet. Hierdoor is er zonder moeite ruimte voor zowel een grote zithoek als een ruime eettafel. De open indeling, brede raampartijen en schuifpui naar de tuin zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke karakter. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

//

De dijk en uitgestrekte uiterwaarden liggen vrijwel om de hoek, waardoor je vanuit huis zo het groen in wandelt of fietst



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 16 m², 12 m² en 8 m². De grootste slaapkamer beschikt over toegang tot het balkon van circa 5 m².

De badkamer is circa 5 m² groot en voorzien van een ligbad met douchevoorziening, wastafel, toilet en radiator.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping. Op de overloop van circa 12 m² bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en is daarnaast praktische ruimte voor bijvoorbeeld opslag.

Aansluitend ligt de vierde slaapkamer van circa 20 m². Door het royale formaat is hier naast slapen ook volop ruimte voor een werk- of hobbyplek. Onder de schuine dakvlakken is extra bergruimte aanwezig.

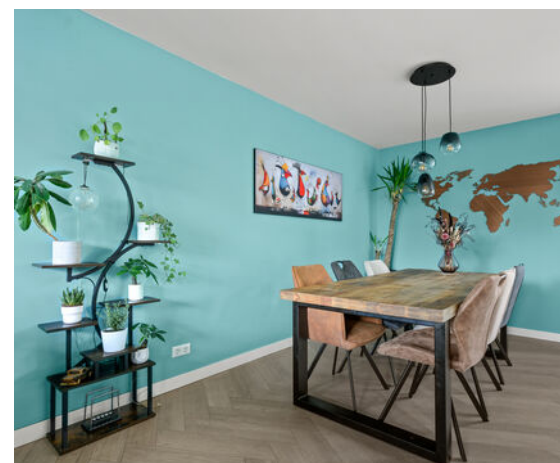
Tuin:

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is dankzij de hoekligging prettig breed. Direct achter de woning ligt een ruim terras, met aansluitend gazon en verschillende groene borders. De volwassen beplanting geeft de tuin een beschermt en groen karakter.

Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping, waardoor er naast het terras bij de woning nog een tweede beschutte zitplek is. De combinatie van de gunstige zonligging, het groen en de verschillende zitplekken maakt dit een prettige tuin om veel buiten te zijn.

Naast de woning bevindt zich een aangebouwde schuur/berging van circa 19 m², met dubbele deuren aan de voorzijde en toegang tot de achtertuin.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

De open indeling, brede raampartijen en schuifpui naar de tuin zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke karakter



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden hoekwoning uit 1970 met circa 131 m² woonoppervlakte;
- Perceel van 207 m² met brede achtertuin op het zuidwesten;
- Vier slaapkamers van circa 16 m², 12 m², 8 m² en 20 m²;
- Begane grond eind 2024 verbouwd tot een ruime open leefverdieping;
- Moderne keuken en inbouwapparatuur uit 2024;
- Het volledige dak van de woning vernieuwd in 2026 en het platte dak van de schuur/berging in 2025;
- Kunststof kozijnen op de begane grond en eerste verdieping vervangen in 2019 en 2022;
- Grotendeels HR++ beglazing; zolderramen voorzien van dubbel glas;
- Bodemisolatie aangebracht in maart 2026 en vloerverwarming op de begane grond;
- Meterkast vernieuwd in 2024 en voorzien van een 3x25A-aansluiting;
- Remeha Tzerra M 39c Plus cv-ketel uit 2018;
- Vrijwel direct gelegen bij de dijk en uiterwaarden.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: C

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

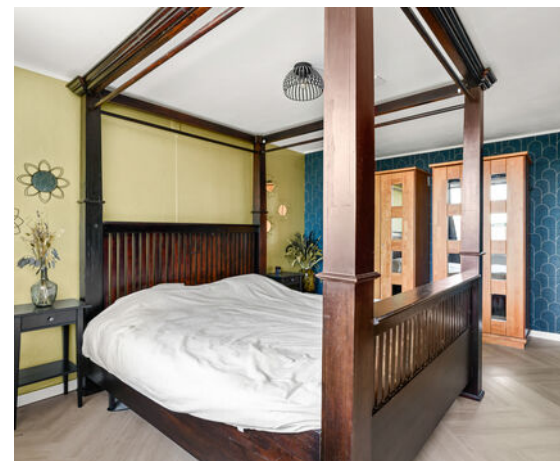
- *ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar;
- *asbestclausule, vanwege het bouwjaar.

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

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vind je op Funda.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

Overloop met toegang tot
drie slaapkamers van circa
16 m², 12 m² en 8 m²



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

Buitenruimte	11 m²
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	aangebouwd hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel





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*







PLATTEGROND

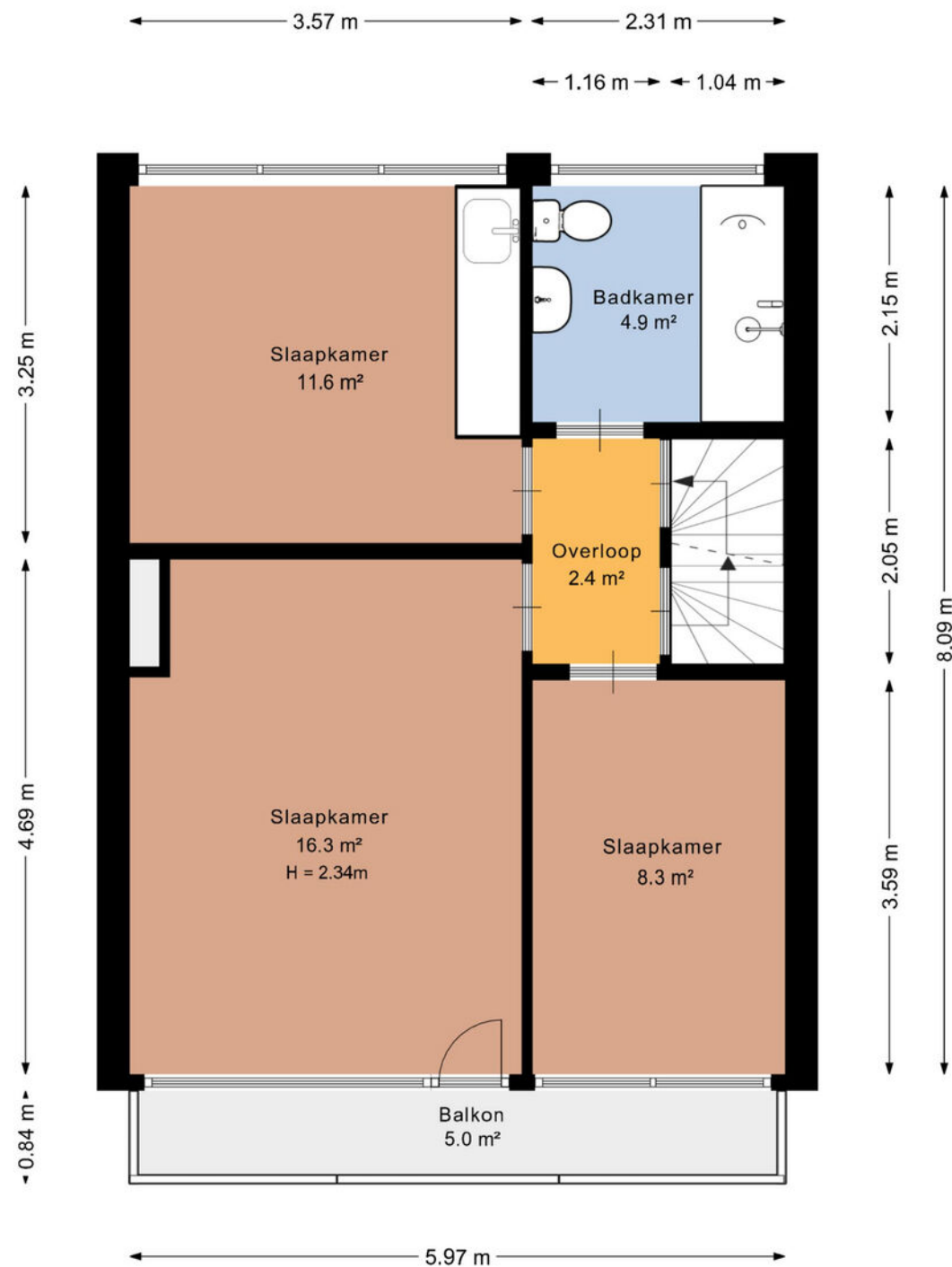


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Lijsterbesstraat 29 - Vianen
Eerste verdieping

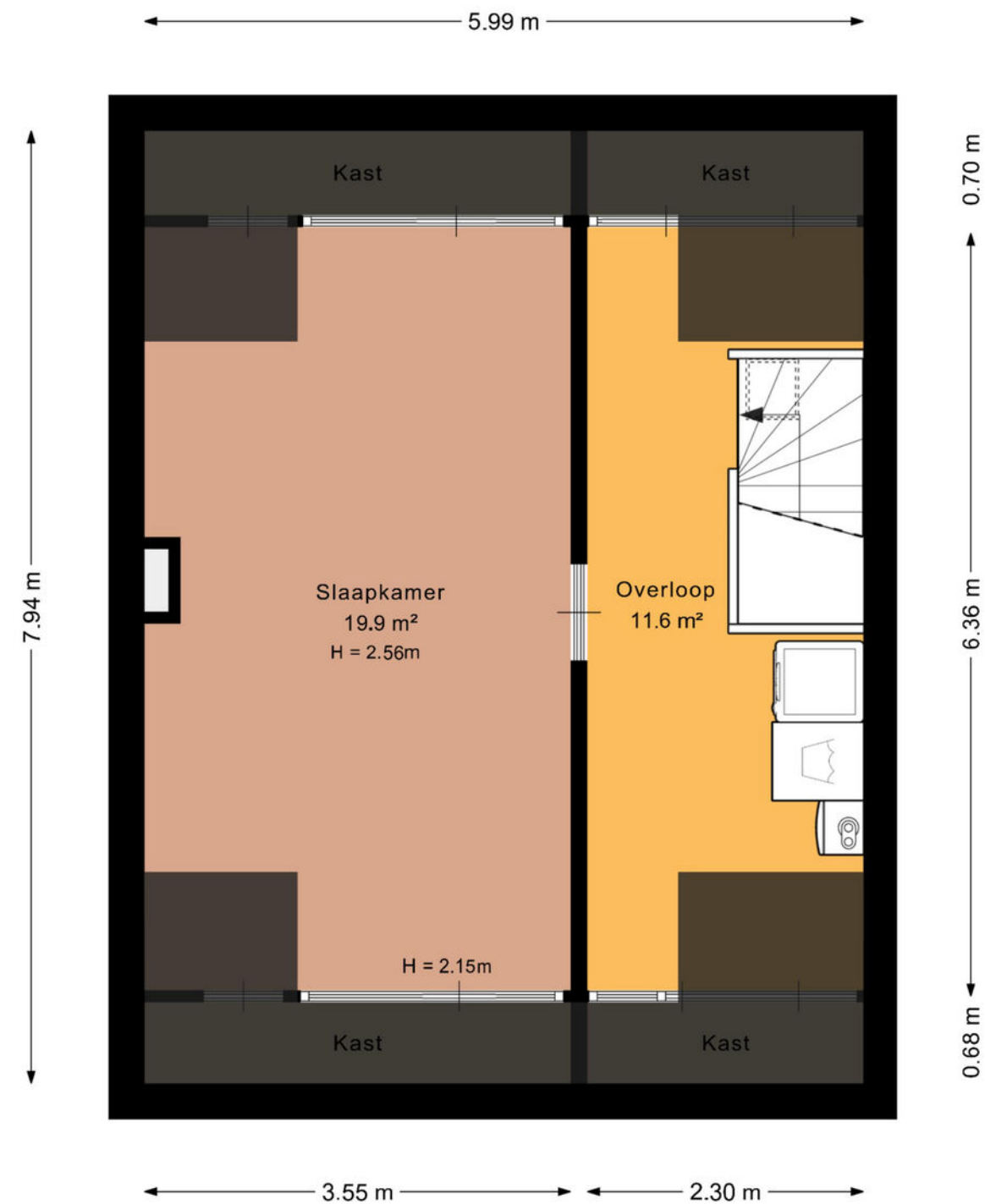


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Lijsterbesstraat 29 - Vianen
Tweede verdieping

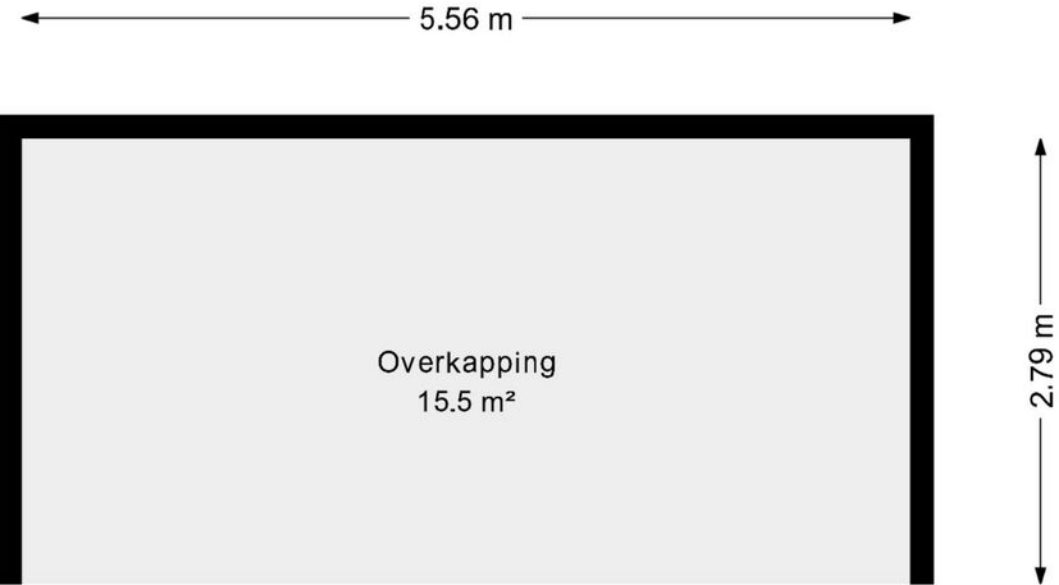


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Lijsterbesstraat 29 - Vianen Overkapping



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

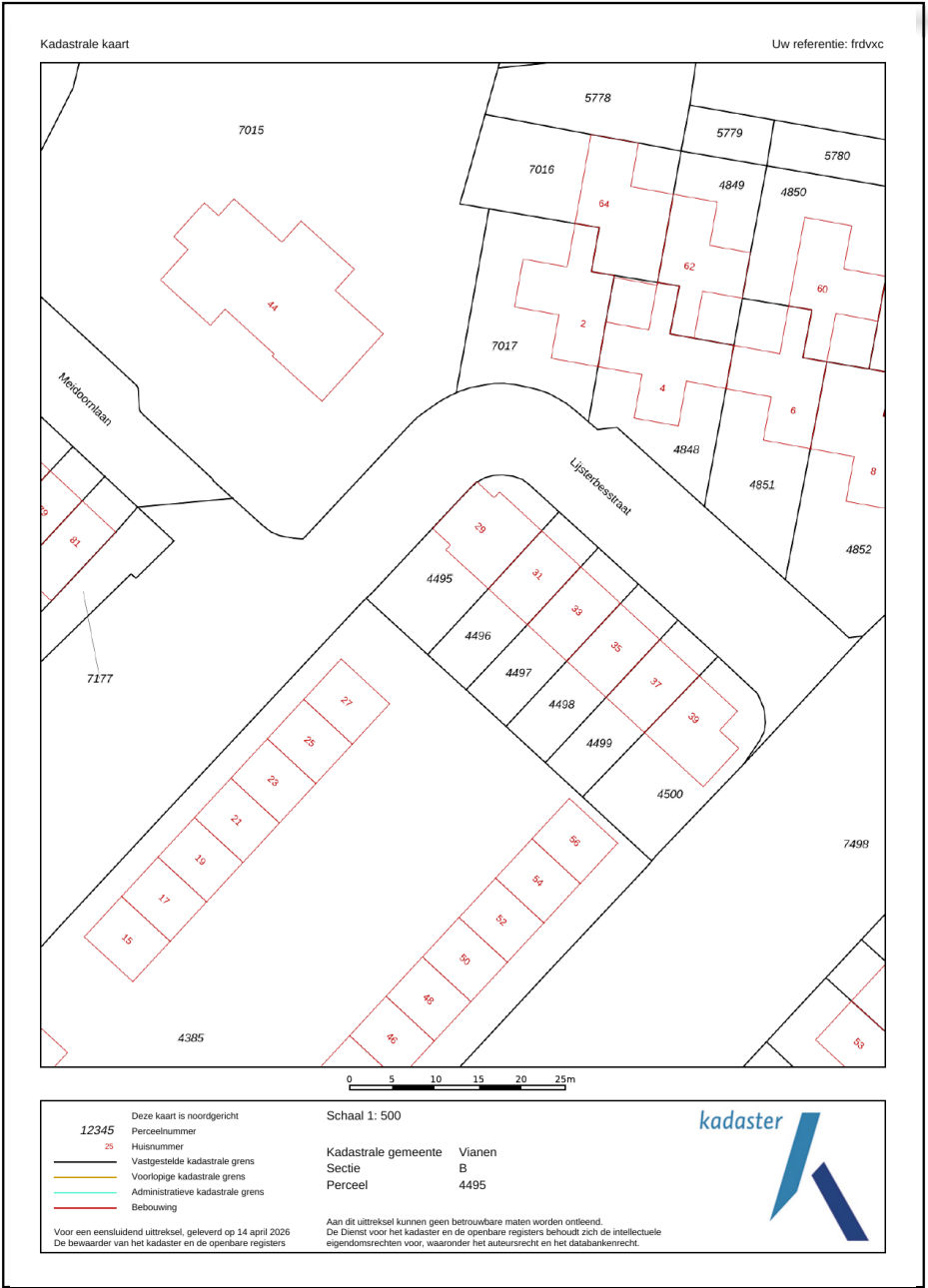
PLATTEGROND

Woning

Lijsterbesstraat 29 - Vianen Situatie



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



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel B | 4495
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 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'.

Bedenktime

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.

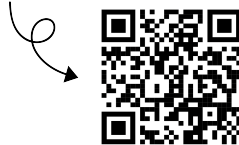
Voorbehoud Bouwkundige keuring

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

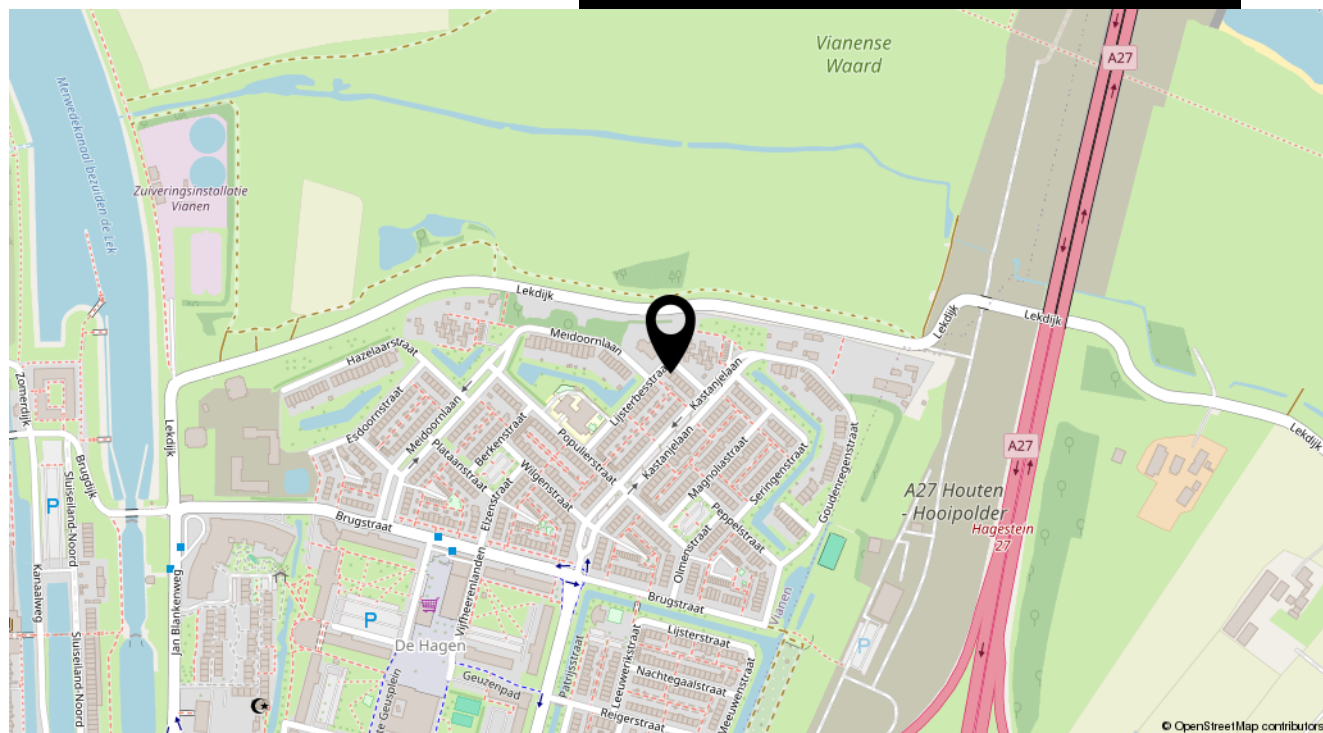
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Woning



Over de buurt!

De Hagen is een populaire woonwijk in Vianen, gelegen in het noordoosten van de stad. De wijk kenmerkt zich door ruime woningen, veel groen en een rustige omgeving. De wijk is dan ook zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. De woningen zijn veelal gebouwd in de jaren '60 en '70. Veel woningen hebben een ruime tuin en/of garage. De wijk is goed bereikbaar met de auto, via de nabij gelegen snelwegen A27 en A2. Ook met het openbaar vervoer is De Hagen goed bereikbaar. Er zijn diverse bushaltes in de buurt wat de wijk verbindt met Utrecht, Nieuwegein en Houten. In de directe omgeving van De Hagen zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een buurtcentrum met een supermarkt, een bloemist, fietsenmaker en een snackbar. De wijk ligt op fietsafstand van het historische centrum van Vianen, waar je diverse winkels, restaurants en cafés vindt. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen in de buurt.

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