

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



Vraagprijs € 450.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Keizerstraat 5  
Vianen



# 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           | 2019               |
| Woonoppervlakte    | 92 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 343 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 3                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |
| Energielabel       | C                  |



# OMSCHRIJVING

Midden in de binnenstad van Vianen ligt deze verrassend ruime benedenwoning van ca. 92 m<sup>2</sup>, volledig gelijkvloers en voorzien van drie slaapkamers en een beschutte overdekte buitenruimte.

De woning heeft een praktische indeling waarbij alle vertrekken zich op één woonlaag bevinden. Met drie slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken, een eigen buitenruimte en een separate berging is er opvallend veel ruimte voor een benedenwoning in de binnenstad. De lichte en neutrale afwerking vormt daarbij een rustige basis voor een nieuwe inrichting.

De woonruimte is met circa 39 m<sup>2</sup> royaal opgezet en biedt voldoende plaats voor zowel een ruime zithoek als een eettafel. De open verbinding met de keuken zorgt voor een prettig geheel, terwijl de verschillende raampartijen voor natuurlijk licht zorgen. Aan de achterzijde sluit de woonkamer rechtstreeks aan op de overdekte buitenruimte.

## Ligging:

De Keizerstraat ligt in de binnenstad van Vianen. Hier woon je centraal, met de voorzieningen van het centrum in de directe omgeving, maar in een kleinschalige straat met het karakteristieke straatbeeld dat bij dit deel van Vianen hoort. Juist de combinatie van een centrale ligging en volledig gelijkvloers wonen maakt deze woning interessant voor uiteenlopende doelgroepen. Vanuit de woning wandel je eenvoudig richting winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd woon je hier kleinschalig en beschermt, in een rustige straat met een stadse, maar rustige uitstraling. Ook de bereikbaarheid richting omliggende plaatsen en uitvalswegen is prettig voor wie centraal wil wonen.

## Indeling:

Via de eigen voordeur kom je binnen in de entree, waar zich tevens de meterkast en het separate toilet bevinden. Vanuit hier bereik je de woonkamer met open keuken.



Benedenwoning van ca. 92 m<sup>2</sup>, volledig gelijkvloers en voorzien van drie slaapkamers en een beschutte overdekte buitenruimte



# BESCHRIJVING *Woning*

De woonkamer vormt het grootste vertrek van de woning en biedt door de lengte en breedte verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Het zitgedeelte en de keuken lopen open in elkaar over, maar zijn door de vloerafwerking visueel van elkaar gescheiden. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met witte fronten en beschikt onder meer over een kookplaat, oven en spoelbak.

Via de woonkamer is de overdekte buitenruimte bereikbaar. Ook één van de slaapkamers sluit aan op dit deel van de woning.

Vanuit de centrale hal zijn de overige vertrekken bereikbaar. De woning beschikt in totaal over drie slaapkamers van circa 12 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> waarvan één slaapkamer voorzien is van een vaste kastenwand. Daarmee is er naast een hoofdslaapkamer voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een logeer-, werk- of hobbykamer.

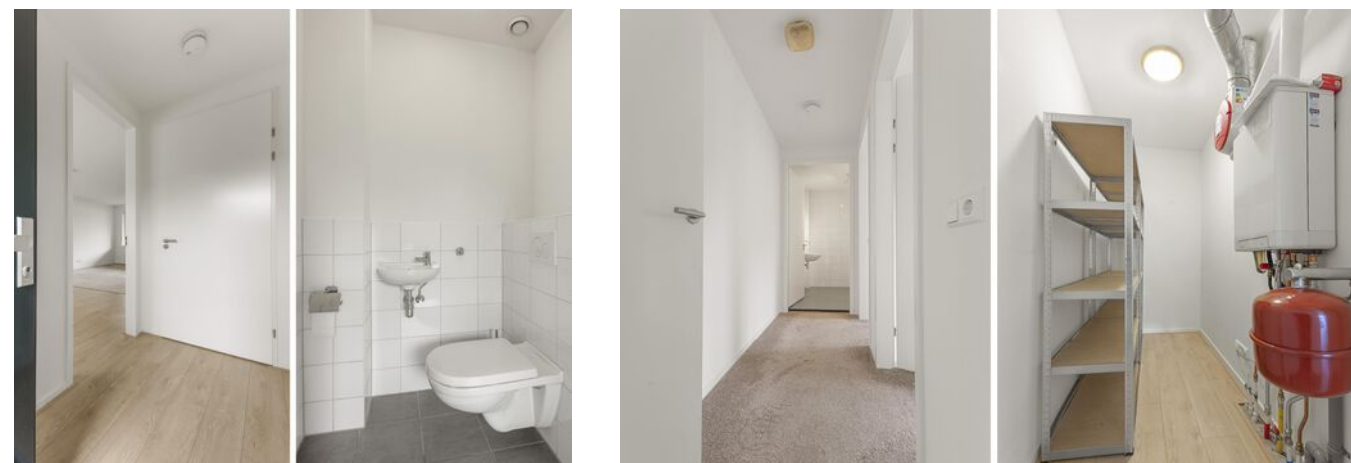
De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douche, wastafel en handdoekradiator. Verder is er een inpandige berging/technische ruimte met de cv-installatie en praktische bergruimte.

#### Buitenruimte:

Aan de achterzijde bevindt zich een overdekte en betegelde buitenruimte van circa 10 m<sup>2</sup>. De groene afscheiding geeft deze plek een beschut karakter en door de directe aansluiting op de woonkamer vormt het een praktische aanvulling op de leefruimte.

Daarnaast behoort een separate externe berging van circa 5 m<sup>2</sup> tot de woning, geschikt voor onder meer fietsen en aanvullende opslag.

**D**eze 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.



“

Het zitgedeelte en de  
keuken lopen open in  
elkaar over, maar zijn door  
de vloerafwerking visueel  
van elkaar gescheiden

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- volledig gelijkvloerse benedenwoning;
  - drie slaapkamers;
  - ruime woonkamer met open keuken;
  - overdekte buitenruimte van ca. 10 m<sup>2</sup>;
  - separate externe berging;
  - Intergas cv-ketel uit 2019;
  - De VvE is opgericht en ingeschreven in Handelsregister.
- Prognose servicekosten circa € 165,- per maand.

Aanvaarding: In overleg  
Energie label: C

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

- niet-zelfbewoningsclausule.

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.



**D**eze 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 woning beschikt in totaal over drie slaapkamers van circa 12 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> waarvan één slaapkamer voorzien is van een vaste kastenwand





# KENMERKEN

|                |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| Ligging        | in centrum                                                    |
| Schuur/berging | box                                                           |
| Isolatie       | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |
| Verwarming     | c.v.-ketel                                                    |
| Warmwater      | c.v.-ketel                                                    |







# PLATTEGROND

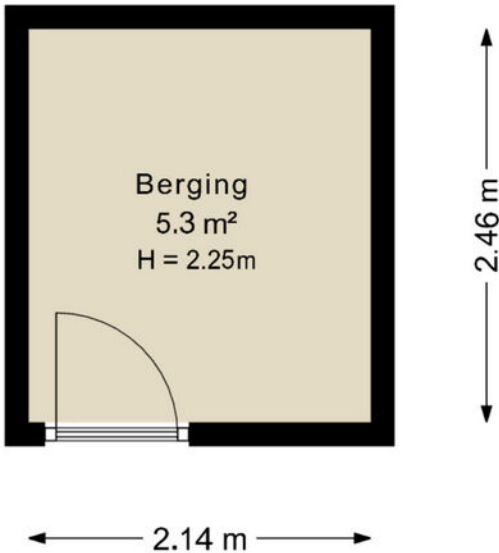


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Keizerstraat 5, Vianen  
Berging



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

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen  
Sectie | Perceel A | 3387  
Eigendom 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](https://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 aankoop prijs 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

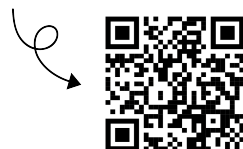
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

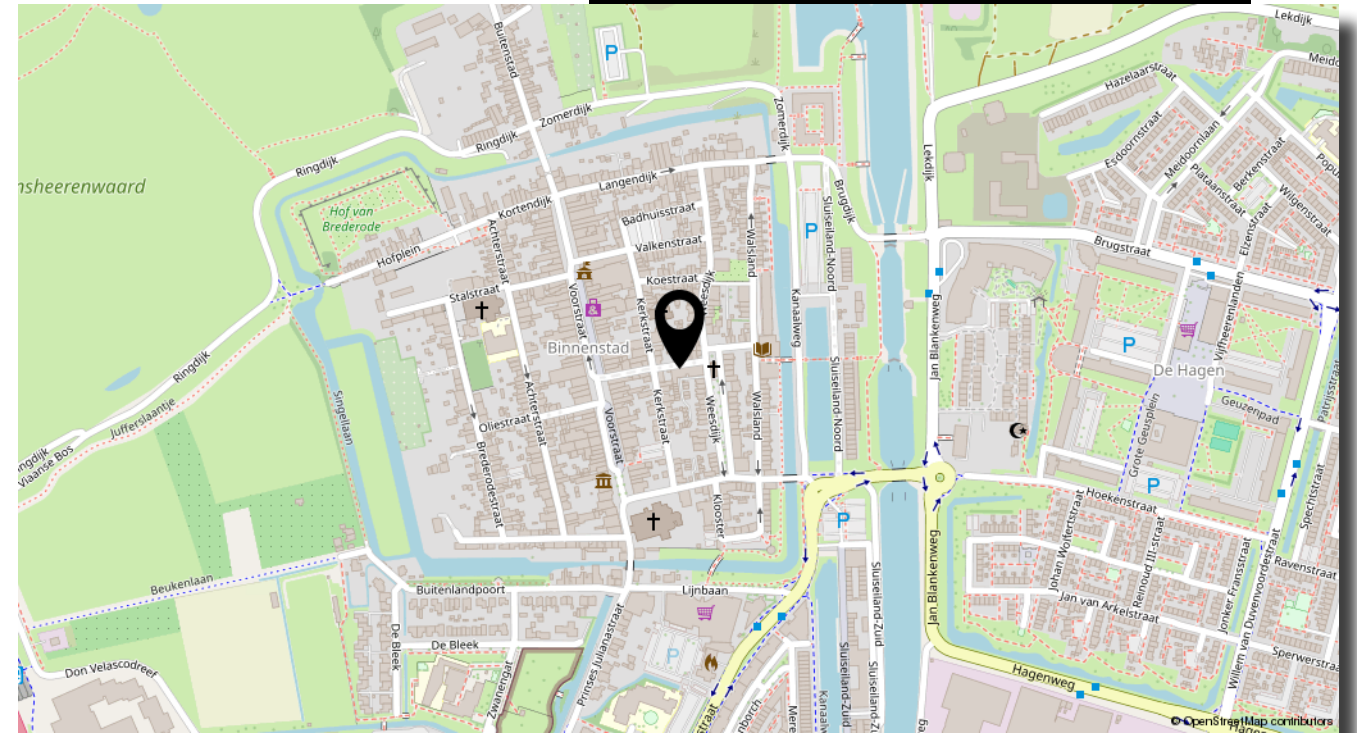
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

Woning



## Over de buurt!

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*

**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.

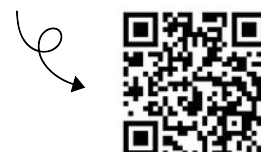
*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

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



## In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

## 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.

## 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)

## 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



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](mailto:vianen@dekeizersmit.nl) | 0347 751 170 | [dekeizersmit.nl](http://dekeizersmit.nl)

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur