

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



Vraagprijs € 480.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Batenborch 55  
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	2001
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	402 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Goed onderhouden en ruime eengezinswoning in de geliefde wijk Blankenborch, met moderne afwerking en een diepe achtertuin.

Deze goed onderhouden en modern afgewerkte eengezinswoning uit 2001 in de populaire wijk Blankenborch biedt met 122 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van 140 m<sup>2</sup>, een diepe achtertuin en drie volwaardige slaapkamers een heerlijk comfortabele woonplek. De woning valt op door de lichte woonkamer met schuifpui, de luxe Varena designkeuken met hoogwaardige apparatuur en de vernieuwde badkamer en toilet uit 2019. Ook de technische staat is uitstekend: volledig geïsoleerd, HR++ glas, vernieuwde mechanische ventilatie én cv-ketel (2021). Verder beschikt de woning over een groot dakterras, praktische berging, elektrisch bedienbare screens en rolluiken en recent uitgevoerd schilderwerk.

Locatie: scholen, speeltuinen, sportverenigingen en het openbaar vervoer liggen op korte afstand, terwijl het gezellige historische centrum met horeca en winkels binnen enkele minuten bereikbaar is. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A27 zijn Utrecht en andere steden eenvoudig aan te rijden. Rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR++ glas;
- Luxe Varena designkeuken (2012) en vernieuwde badkamer en toilet (2019);
- Mechanische ventilatie aangebracht in 2021;
- Elektrische screens en rolluiken op de eerste en tweede verdieping van het Duitse topmerk Roma, uitgevoerd met geëxtrudeerde kasten voor minder geluid bij regen;
- Zonnescherm van Warema aan de achterzijde, voorzien van pvc-zeil, regen- en windbestendig en op afstand bedienbaar;
- Vaste kabelaan sluitingen en Cat6a internetaansluitingen in woon- en slaap-/werkkamers; glasvezelaansluiting reeds aanwezig in de meterkast;
- Verwarmingsleidingen in de kruipruimte zijn nageïsoleerd; kruipruimte is toegankelijk en droog;
- Schilderwerk voorzijde professioneel uitgevoerd in 2025, achterzijde uitgevoerd in 2024.

Aanvaarding: In overleg  
Energie label: A

“  
Goed onderhouden en  
ruime eengezinswoning!



# INDELING *Woning*

## Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is L-vormig en biedt toegang tot het moderne, vrij hangende toilet met fontein, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer. De afwerking is verzorgd en geeft direct een prettige eerste indruk.

De woonkamer is ruim opgezet en meet circa 30 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde is dit een opvallend lichte ruimte. De houten vloer en strakke wanden en plafonds zorgen voor een rustige basis. Aan de achterzijde is voldoende plaats voor een comfortabel zitgedeelte met direct zicht op de tuin, terwijl er ook royaal ruimte is voor een grote eettafel. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd als een Varenna Italiaanse designkeuken uit 2012. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Gaggenau stoomoven en inductiekookplaat, Siemens koel-/vriescombinatie en vaatwasser, Atag apparatuur en een Quooker. Alle apparatuur functioneert naar behoren en sluit goed aan bij het moderne karakter van de woning.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers van ca. 25 en 11 m<sup>2</sup>, en de moderne badkamer van ca. 6 m<sup>2</sup>. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC vloer. De slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en fungeert momenteel als master bedroom. Door de afmetingen en opzet is deze kamer, indien gewenst, relatief eenvoudig te splitsen in twee separate (slaap)kamers. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens prettig van formaat en goed bruikbaar als slaap-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd. Deze beschikt over een inloopdouche met praktische nis, een ligbad, een tweede toilet, een dubbele wastafel met meubel en spiegel en een designradiator. Mechanische ventilatie is aanwezig en daarnaast zorgt het raam voor daglicht en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

**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.



“  
De keuken is voorzien van  
hoogwaardige  
inbouwapparatuur

# INDELING *Woning*

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime overloop van circa 9 m<sup>2</sup> met een grote L-vormige vaste kast en een schuifpui naar het dakterras aan de achterzijde van de woning. Deze overloop fungeert als volwaardige extra ruimte en zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Het dakterras is circa 22 m<sup>2</sup> groot en biedt (met wat aanpassingen) een fijne, rustige plek om buiten te kunnen zitten.

Vanaf de overloop is de derde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer is goed van formaat en beschikt over een vaste kast, waarin de opstelplaats van de cv-ketel, de witgoed aansluitingen en de mechanische ventilatie-unit netjes zijn weggewerkt. De cv-ketel betreft een Vaillant Ecotec CW5 uit 2021. De mechanische ventilatie is eveneens in 2021 vernieuwd, waarbij de centrale unit en ventielen zijn vervangen en het systeem volledig is gereinigd en ingeregeld.

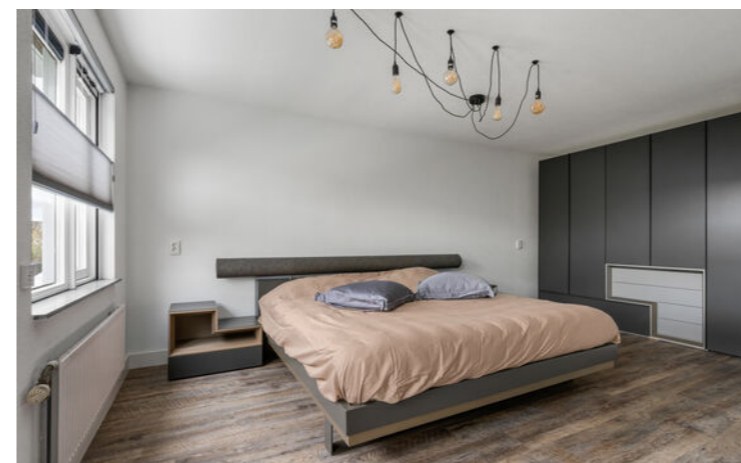
Deze verdieping biedt tevens toekomstmogelijkheden; het realiseren van een (vergunningplichtige) opbouw kan extra woonruimte opleveren, bijvoorbeeld in de vorm van een extra slaapkamer of werkruimte. Ook ligt op deze verdieping dezelfde PVC vloer als op de eerste verdieping.

## Tuin:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is circa 15,2 meter diep en gelegen op het noordwesten, wat ervoor zorgt dat je in de middag en avond kunt genieten van zon, terwijl er ook schaduwplekken aanwezig zijn. De tuin is bereikbaar via de schuifpui en beschikt over een veranda met zonnenscherm.

De inrichting bestaat uit een prettige combinatie van groen en bestrating, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling. Achterin de tuin staat een houten berging van circa 9 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslag. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig.

**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.



“  
Royale master bedroom  
met eenvoudige  
mogelijkheid tot splitsing



# 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

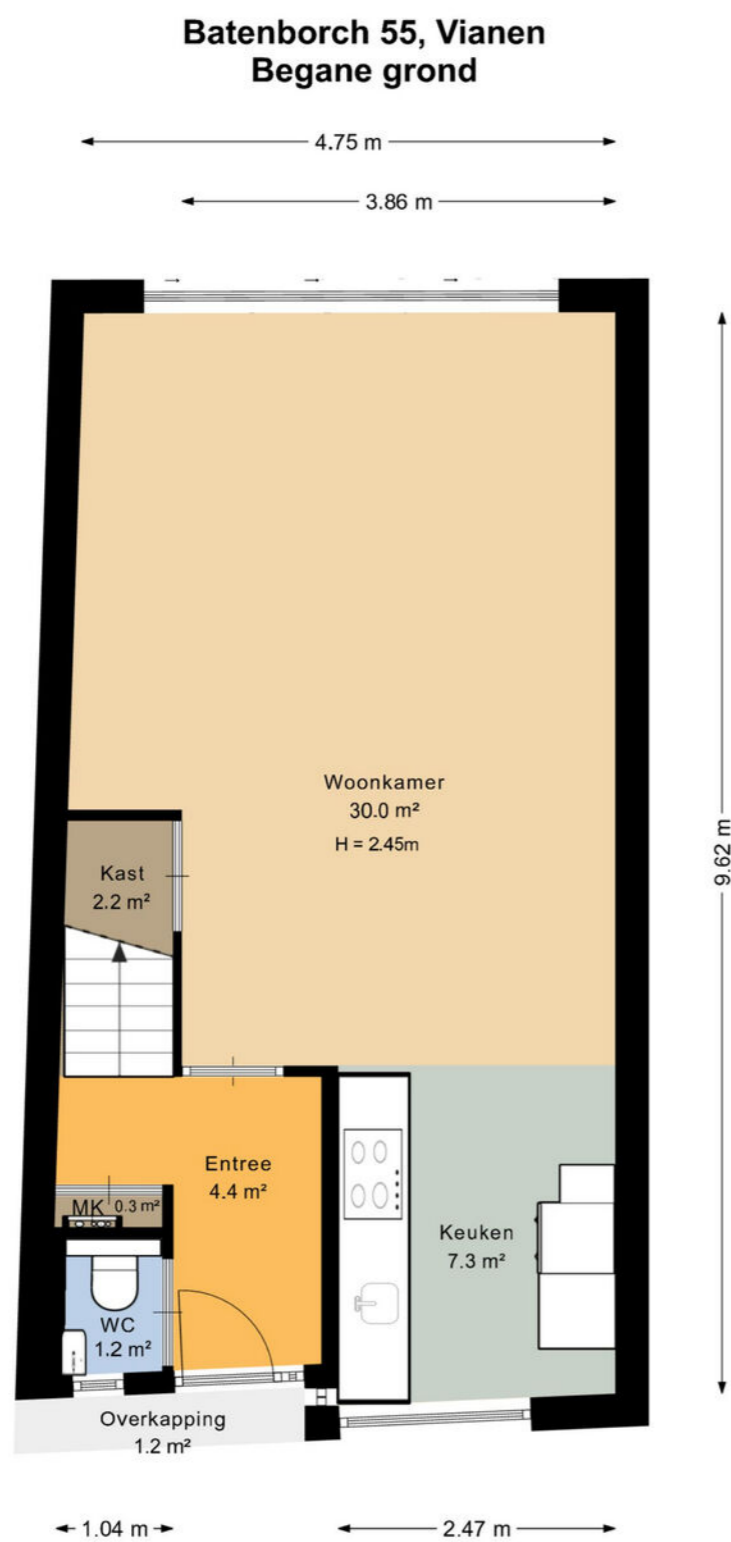
Buitenruimte	23 m <sup>2</sup>
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel





# PLATTEGROND

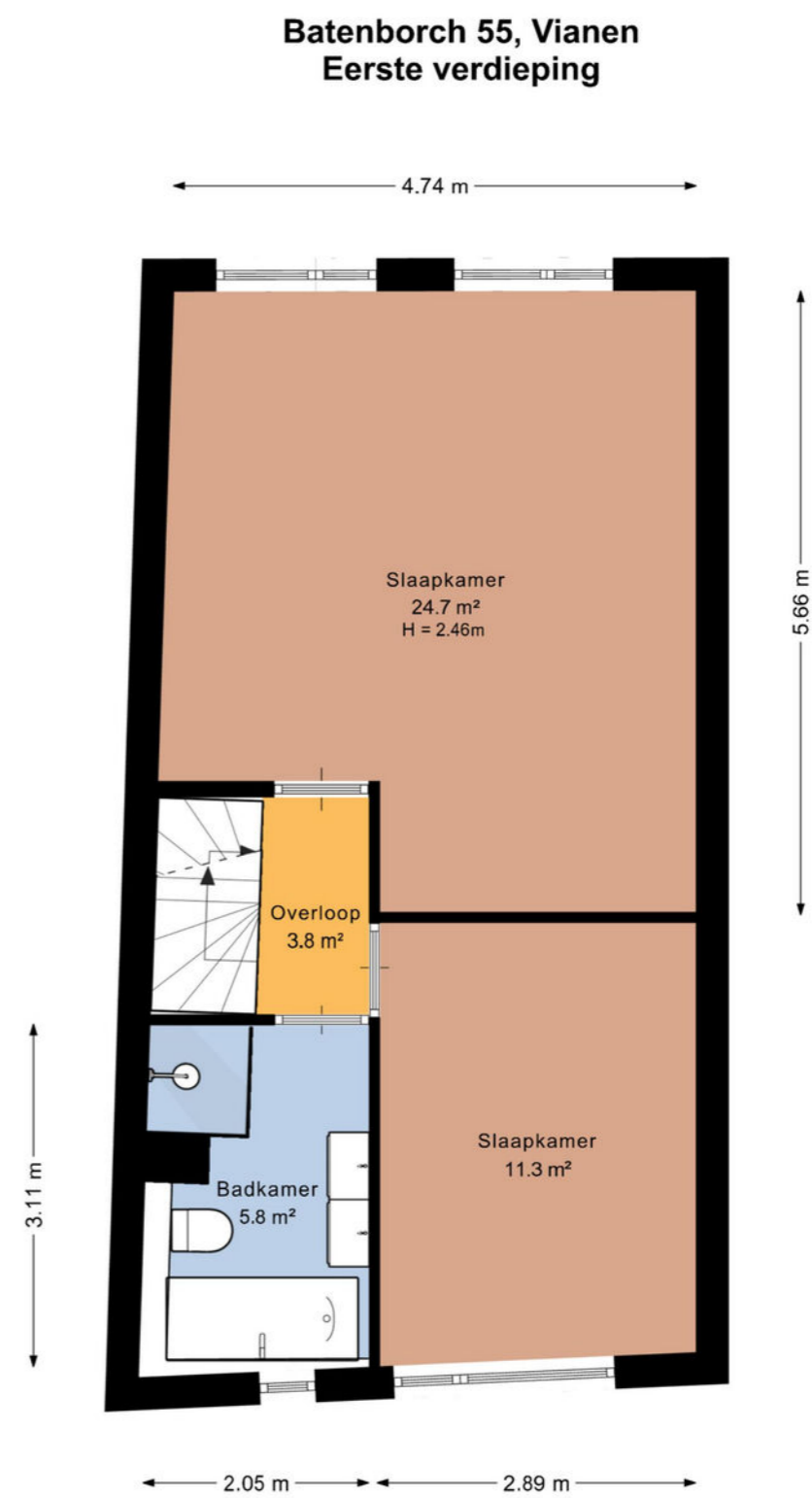
*Woning*



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

# PLATTEGROND

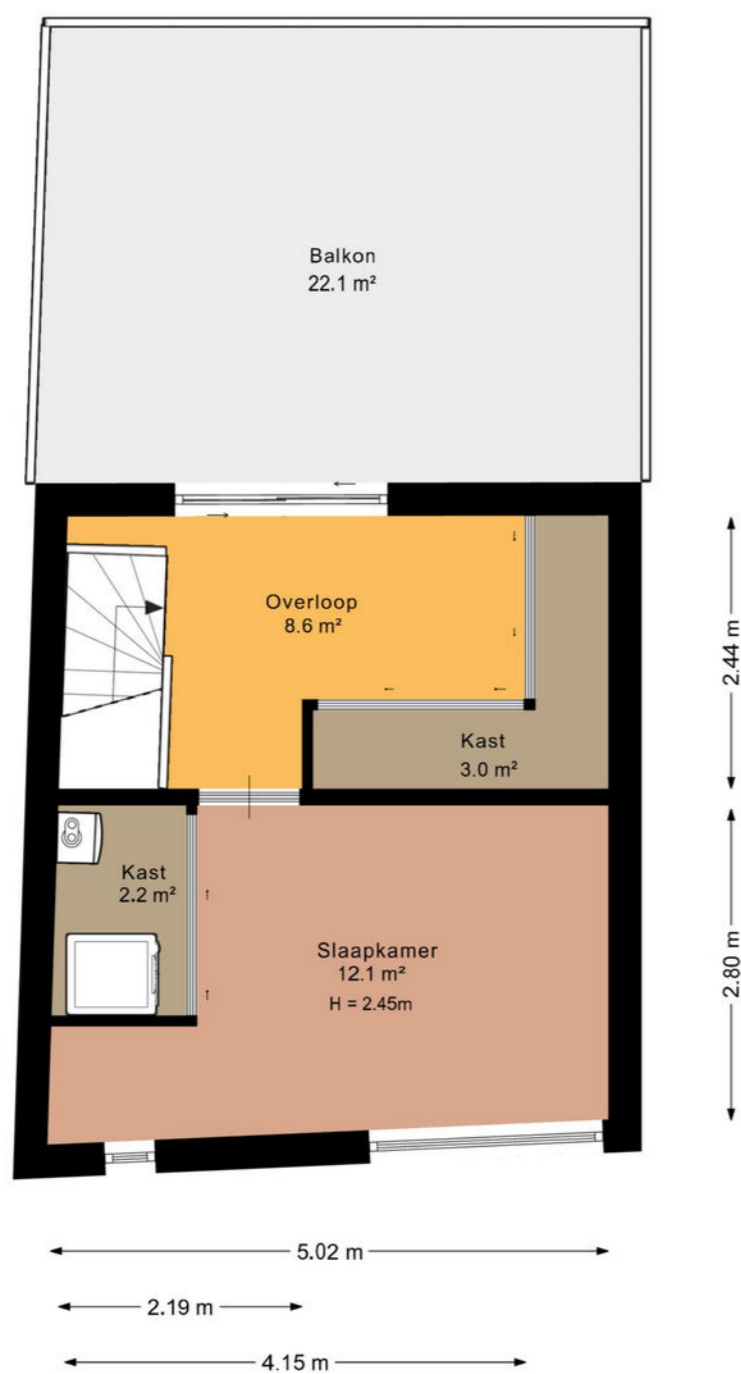
*Woning*



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

# PLATTEGROND *Woning*

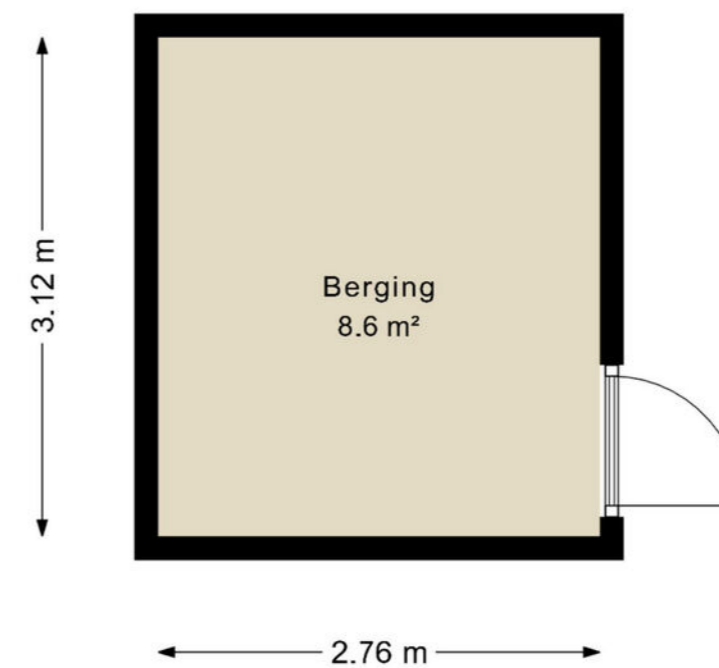
## Batenborch 55, Vianen Tweede verdieping



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

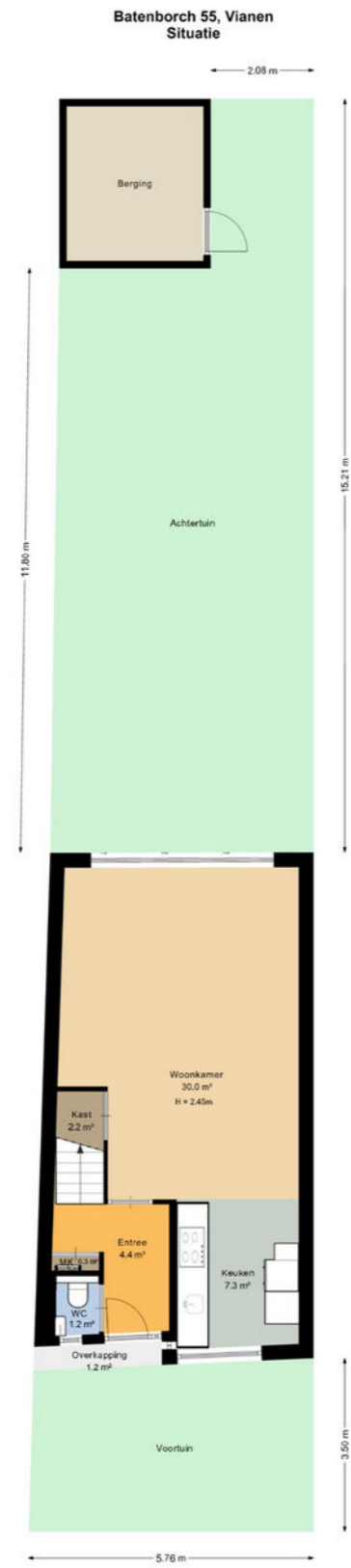
# PLATTEGROND *Woning*

## Batenborch 55, Vianen Berging



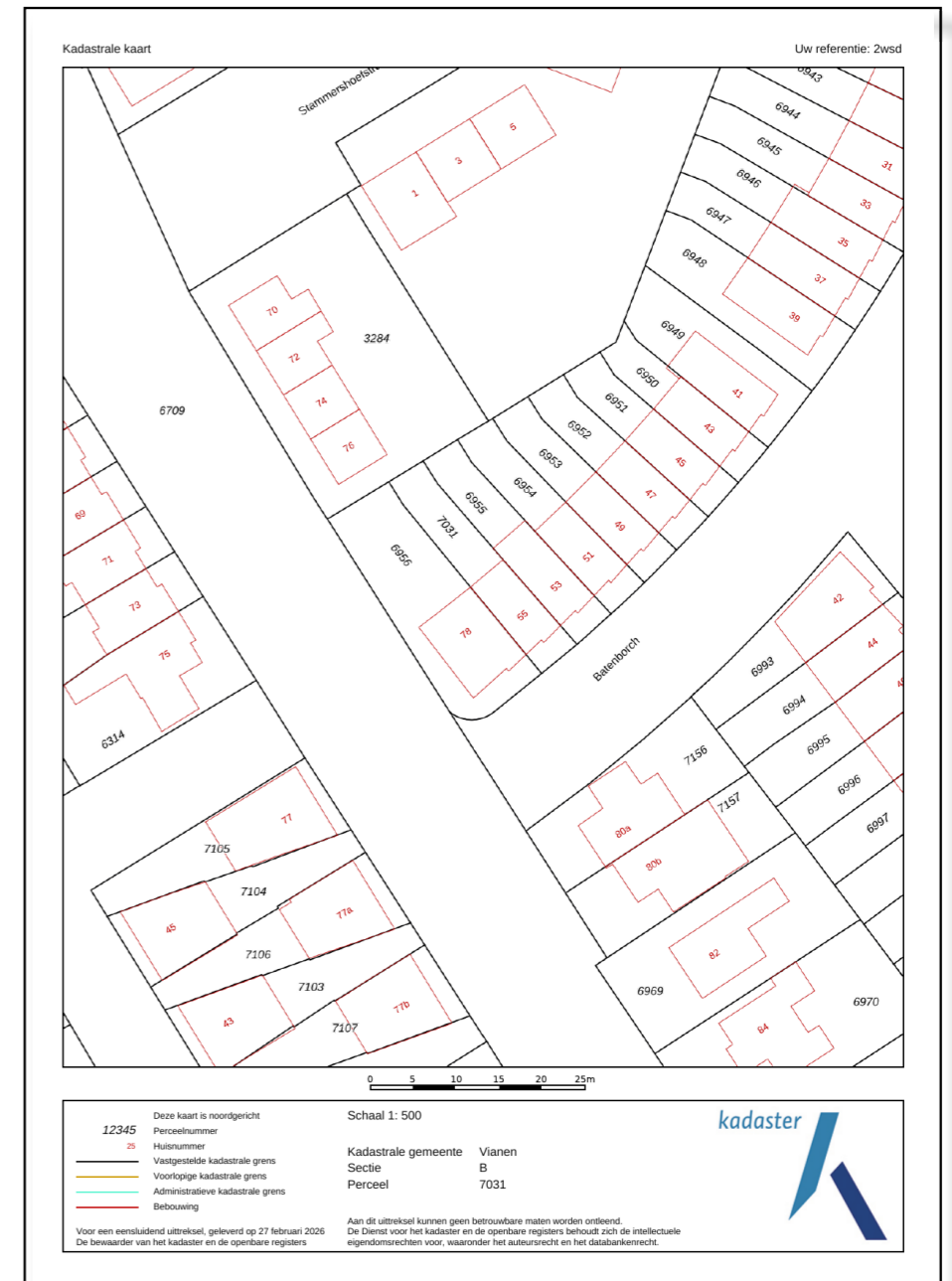
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# 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

Vianen  
B | 7031  
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://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'.

## 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,  
*Leroy Bastinjen*



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