

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



Vraagprijs € 400.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label D

Hoekenstraat 19
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	1965
Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	288 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Woning



Tussenwoning met een lichte doorzonwoonkamer, 3 slaapkamers, een moderne keuken en badkamer uit 2020, een praktische bergzolder en een achtertuin op het zuidwesten.

Hoekenstraat 19 is een verzorgde tussenwoning met een praktische indeling en prettig veel daglicht. De woning beschikt over circa 71 m² woonoppervlakte, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Met 3 goed bruikbare slaapkamers, waarvan de kleinste momenteel in gebruik is als inloopkast, biedt de woning een fijne basis voor verschillende woonwensen.

Op de begane grond vormt de woonkamer het centrale leefgedeelte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier veel natuurlijk licht binnen. Aan de voorzijde is ruimte voor een royale zithoek, terwijl het gedeelte aan de tuinzijde zich goed leent voor een prettig eetgedeelte. De woonkamer meet circa 21 m² en sluit aan op de keuken van circa 6 m². Deze bevindt zich aan de achterzijde, is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en is in 2020 geplaatst. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.

Ook de badkamer is in 2020 gerenoveerd en uitgevoerd met een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel. Verder is de woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het badkamerraam en een kleiner keukenraam zijn nog voorzien van enkel glas. Voor verwarming en warm water is een Vaillant cv-ketel aanwezig, geplaatst eind 2022 en voor het laatst onderhouden in december 2025.

Aan de achterzijde ligt de tuin op het zuidwesten, waarmee deze een gunstige zonligging heeft. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 7 m², geschikt voor onder meer fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

De woning ligt op relatief korte afstand van het centrum van Vianen en ook het buitengebied en de Lek zijn eenvoudig bereikbaar. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de omgeving. Via de A2 en A27 zijn onder meer Utrecht en omliggende plaatsen goed bereikbaar en ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen.

“

Keuken is vernieuwd in
2020



INDELING *Woning*

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet en de woonkamer. Met circa 21 m² loopt de woonkamer over de volledige lengte van de woning. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en maken een duidelijke verdeling tussen het zit- en eetgedeelte mogelijk. Aan de voorzijde is volop plaats voor een ruime zithoek, terwijl het achterste gedeelte zich goed leent voor een eettafel. Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de keuken van circa 6 m². De in 2020 geplaatste opstelling heeft witte fronten, een donker werkblad en diverse apparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en oven. Via een deur is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Aan de achterzijde ligt een slaapkamer van circa 11 m², met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer meet circa 10 m² en is eveneens goed bruikbaar als volwaardige slaapkamer, kinderkamer of werkkamer. Beide kamers beschikken over meerdere ramen, waardoor ook op deze verdieping veel daglicht binnenvalt. De derde slaapkamer is circa 3,5 m² groot en momenteel ingericht als inloopkast. Dankzij de afzonderlijke toegang vanaf de overloop is deze ruimte daarnaast goed bruikbaar als compacte werk-, kinder- of hobbykamer. In januari 2020 is de badkamer gerenoveerd. Deze is voorzien van een inloofdouche met glazen afscheiding, toilet en een modern wastafelmeubel. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.

Tweede verdieping:

Via een vlioztrap is de bergzolder bereikbaar. Met circa 8 m² aan praktische bergruimte vormt deze zolder een handige aanvulling voor het opbergen van seizoensspullen en andere goederen.



“

De woning een fijne basis
voor verschillende
woonwensen

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

Aan de achterzijde ligt de tuin op het zuidwesten, bereikbaar vanuit de keuken. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 7 m², geschikt voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

Bijzonderheden:

- Tussenwoning uit 1964;
- Circa 71 m² woonoppervlakte, exclusief de bergzolder;
- Drie slaapkamers van circa 11 m², 10 m² en 3,5 m²;
- Praktische bergzolder van circa 8 m²;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Vrijstaande berging van circa 7 m²;
- Keuken vernieuwd in 2020;
- Badkamer gerenoveerd in 2020;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing; het badkamerraam en een kleiner keukenraam zijn voorzien van enkel glas;
- Vaillant ecoTEC Plus cv-ketel uit 2022, onderhouden in december 2025.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: D

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.

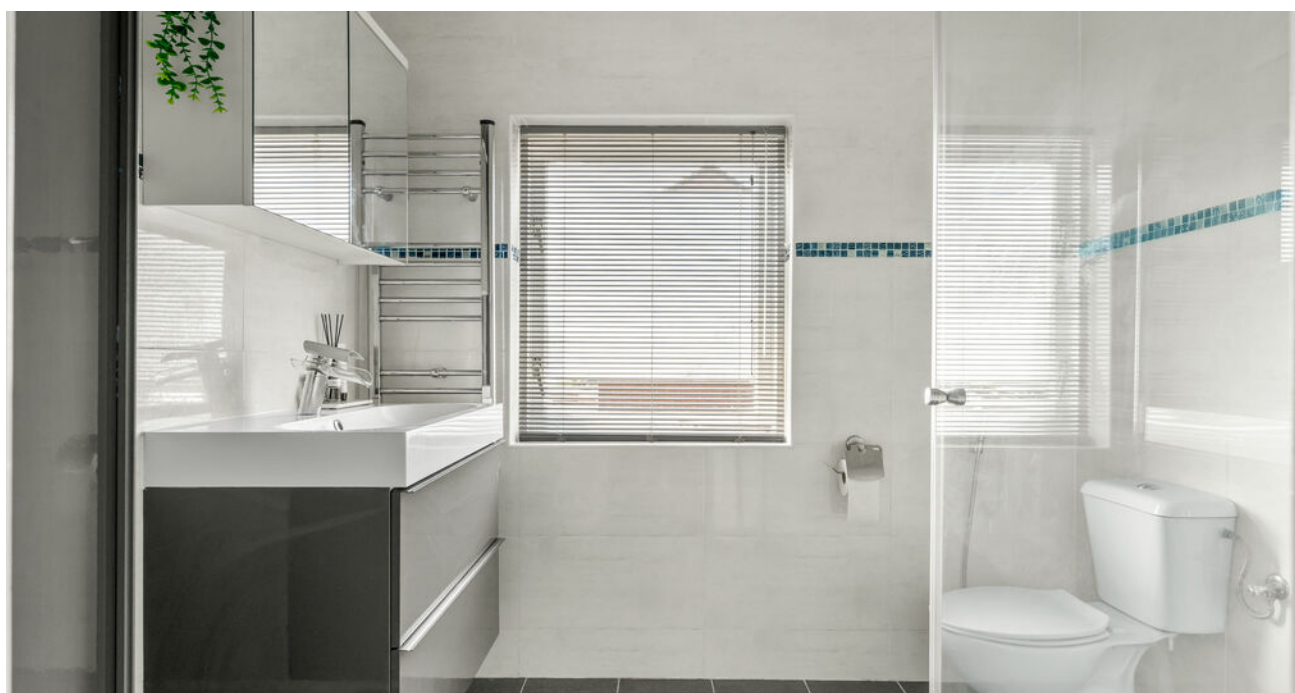
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vind je op Funda.

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.



“

Lichte doorzonwoonkamer



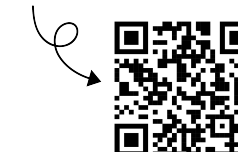
GELDXPERT

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 rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel





PLATTEGROND

Woning

Hoekenstraat 19 - Vianen
Begane Grond



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

PLATTEGROND

Woning

Hoekenstraat 19 - Vianen
Eerste Verdieping



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

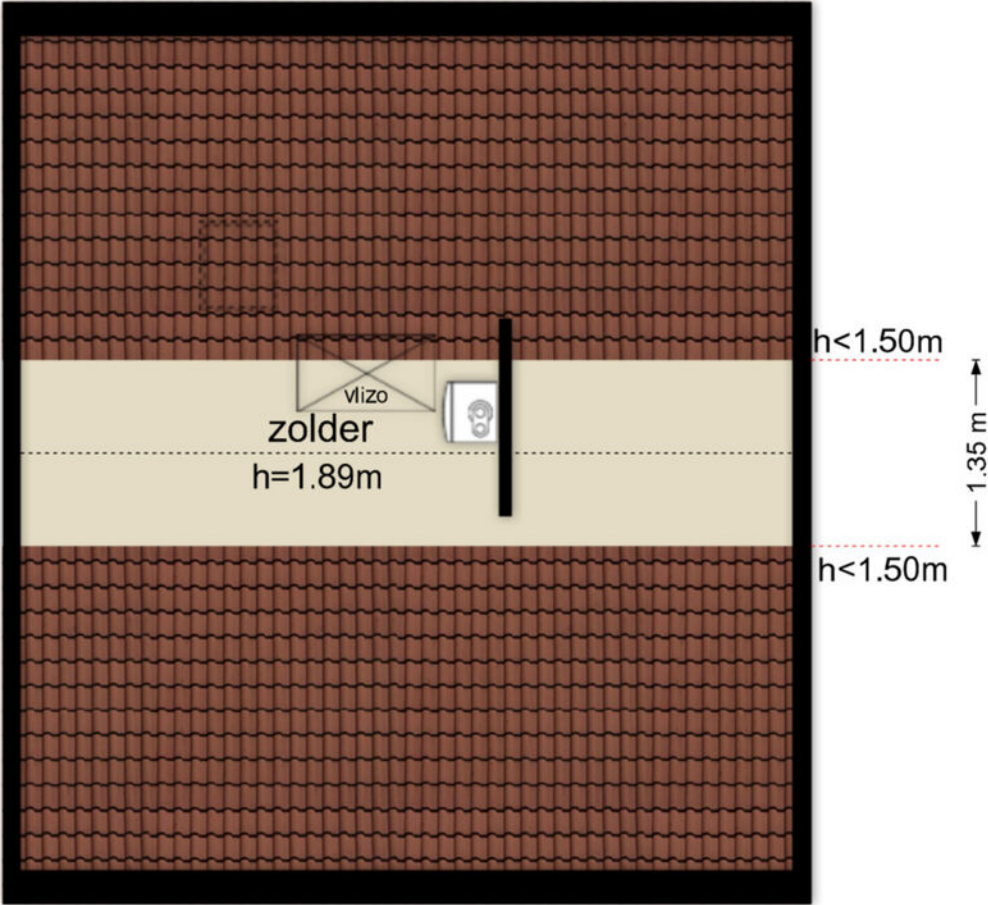
PLATTEGROND

Woning

Hoekenstraat 19 - Vianen
Tweede Verdieping

5.61 m

6.06 m



3.47 m 2.04 m

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

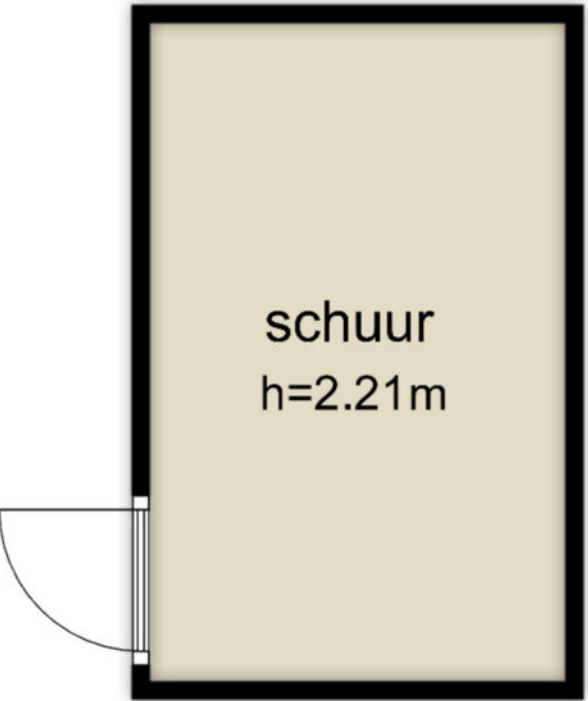
PLATTEGROND

Woning

Hoekenstraat 19 - Vianen
Schuur

2.07 m

3.28 m



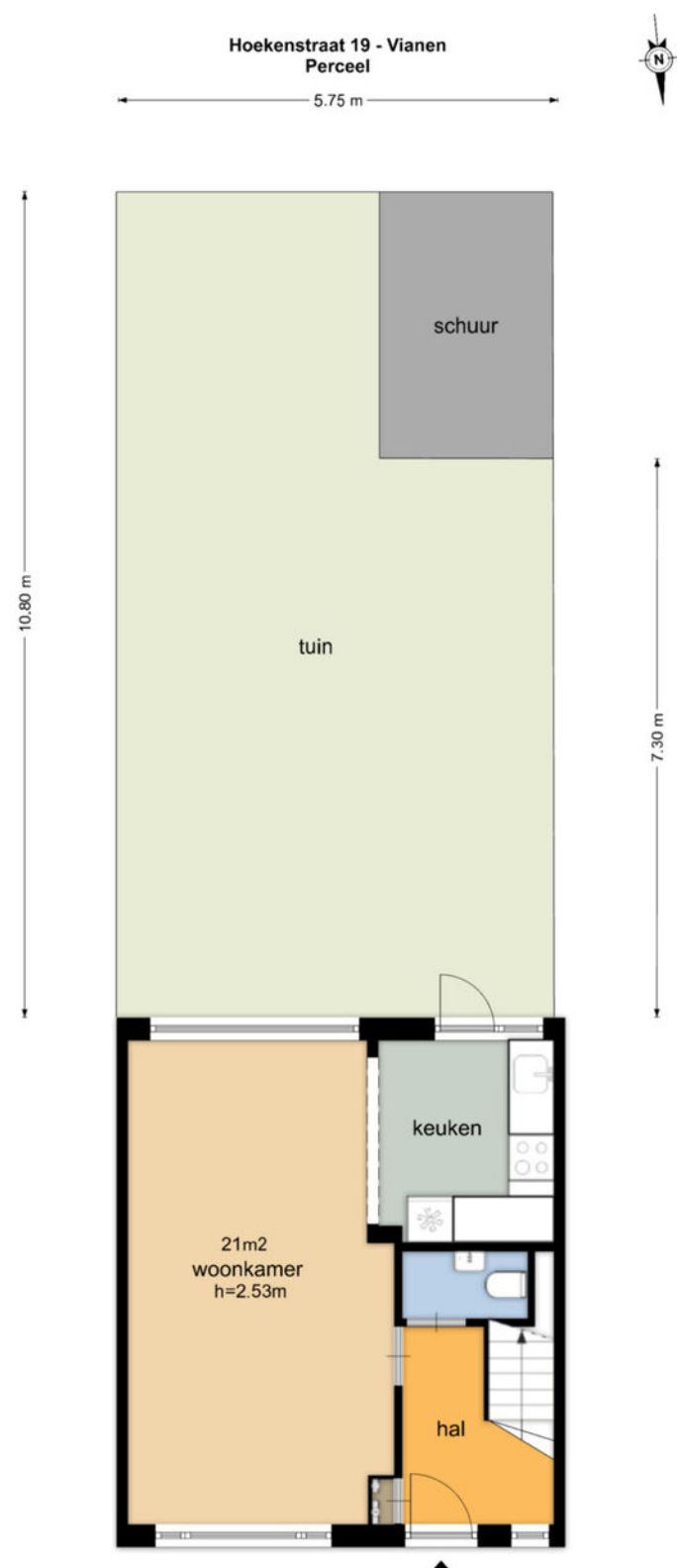
3.28 m

2.07 m

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

PLATTEGROND

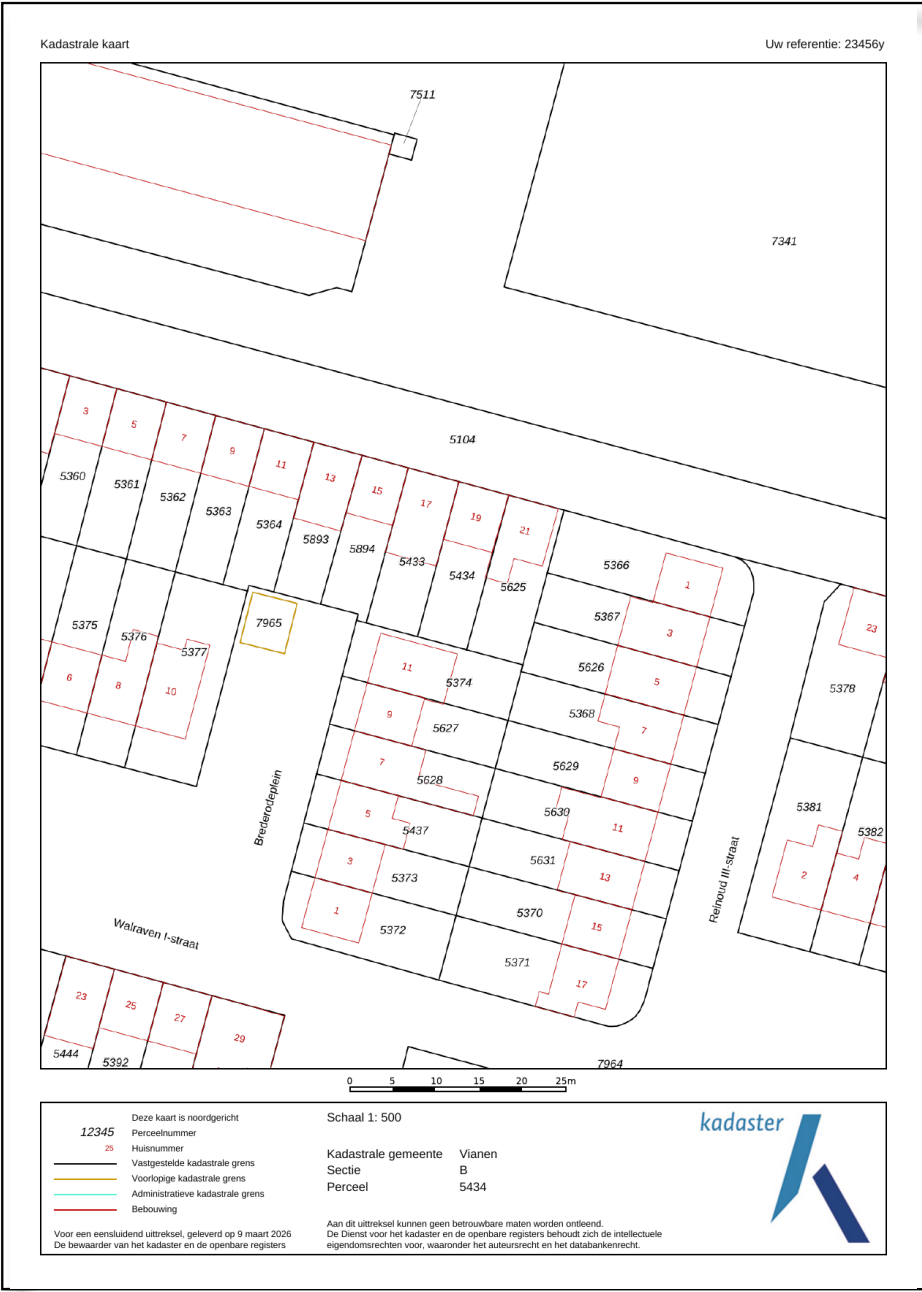
Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel B | 5434
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 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

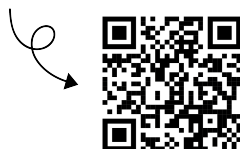
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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



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 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,

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