

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



Vraagprijs € 735.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Gildenborch 39  
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	2003
Woonoppervlakte	149 m <sup>2</sup>
Woonkamer	27 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	244 m <sup>2</sup>
Inhoud	525 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Zo'n royale, modern afgewerkte woning met eigen oprit en tuinhuis komt niet vaak voorbij!

Met een woonoppervlakte van ca. 149 m<sup>2</sup>, een perceel van 244 m<sup>2</sup> en een inhoud van 525 m<sup>3</sup> biedt de woning veel leefruimte op een geliefde locatie in de wijk Blankenborch. Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 2003, heeft een fraai aangelegde zonnige tuin met tuinhuis, woonkeuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, recent vernieuwde badkamer en een volwaardige 4e slaapkamer op de tweede verdieping met dakterras. Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, gemak en een aantrekkelijke leefomgeving.

De woning ligt op loopafstand van de gezellige binnenstad van Vianen. Alle voorzieningen, zoals winkels, horeca, scholen en sportverenigingen, bevinden zich op loopafstand. Ook zijn er jaarlijks terugkerende evenementen zoals de Paardenmarkt en Sleepbootdagen die zorgen voor levendigheid in de stad. De uitvalswegen A2 en A27 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, net als goede OV-verbindingen richting Utrecht en Gorinchem.

## Indeling:

Begane grond: je komt binnen via de entree aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de meterkast bereikbaar. De woonkamer is ruim opgezet en ligt aan de voorzijde, met een grote raampartij en prettig zicht op de straat. Aan de achterzijde van de woning ligt de moderne open keuken met kookeiland, veel werk- en bergruimte en inbouwapparatuur zoals de gaskookplaat met rvs schouw, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Aansluitend bevindt zich de eetkamer (gedeelte van de voormalige garage), een fijne en lichte ruimte met schuifpui voor direct contact met de tuin. Vanuit de woning is ook de berging binnendoor bereikbaar én er is een moderne ingebouwde gashaard in de scheidingswand van de berging verwerkt. Aan de achterzijde bevindt zich nog een hal met daarin toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, vaste kast, toiletruimte voorzien van vrij hangend toilet met fontein en toegang naar de tuin.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot de 3 slaapkamers, de recent vernieuwde badkamer én ruime inloopkast. De slaapkamers zijn goed van formaat (ca. 11, 10 en 9 m<sup>2</sup>) en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer is slim ingedeeld en luxe uitgevoerd met een halfvrijstaand ligbad, een inloopdouche, een royaal wastafelmeubel met 2 mengkranen en een vrij hangend toilet.



“  
Een ideale woning voor wie  
op zoek is naar ruimte,  
gemak en een  
aantrekkelijke  
leefomgeving.”

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Ook is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een raam voor extra natuurlijke ventilatie. De inloopkast zorgt voor extra comfort en praktische bergruimte op deze verdieping.

De tweede verdieping is ingericht met een ruime slaapkamer, een aparte wasruimte en toegang tot het dakterras. Deze verdieping is uitstekend te gebruiken als hoofdslaapkamer, werkruimte of een combinatie daarvan. Het dakterras vormt een aantrekkelijke extra buitenruimte en geeft de woning nog meer gebruiksmogelijkheden.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een eigen oprit met toegang tot de aangebouwde berging. De achtertuin is goed aangelegd en biedt veel privacy. Achter in de tuin staat een royaal tuinhuis van maar liefst 9 meter breed met aangrenzende berging en achterom. Dit tuinhuis is een grote meerwaarde en met o.a. de glazen schuifdeuren en houtkachel is het zeer geschikt als loungeplek, hobbyruimte, werkruimte of plek om gasten te ontvangen.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een ruim opgezette kindvriendelijke wijk met veel groen en speelmogelijkheden;
- Voorzien van horren op de eerste en tweede verdieping;
- Compleet afgewerkte gezinswoning;
- Voorzien van 10 zonnepanelen (2023, 435 Wp);
- Fraai aangelegde zonnige tuin met tuinhuis;
- Eigen oprit;
- Volledig geïsoleerd;
- Vloerverwarming begane grond en badkamer;
- Royaal dakterras van ca. 15 m<sup>2</sup>.

Aanvaarding: In overleg  
Energie label: A

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

**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.



“

Deze geschakelde twee-  
onder-een-kapwoning is  
gebouwd in 2003.



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

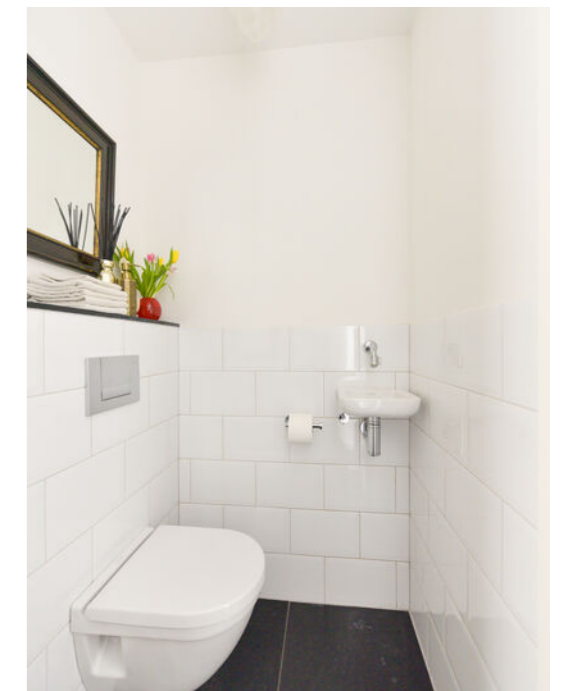
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

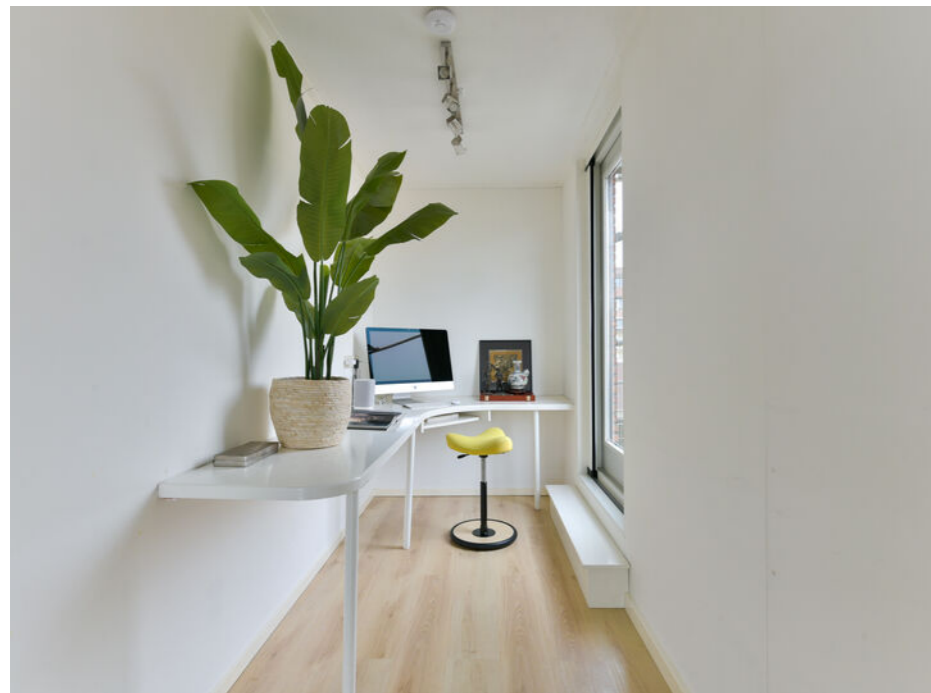
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel











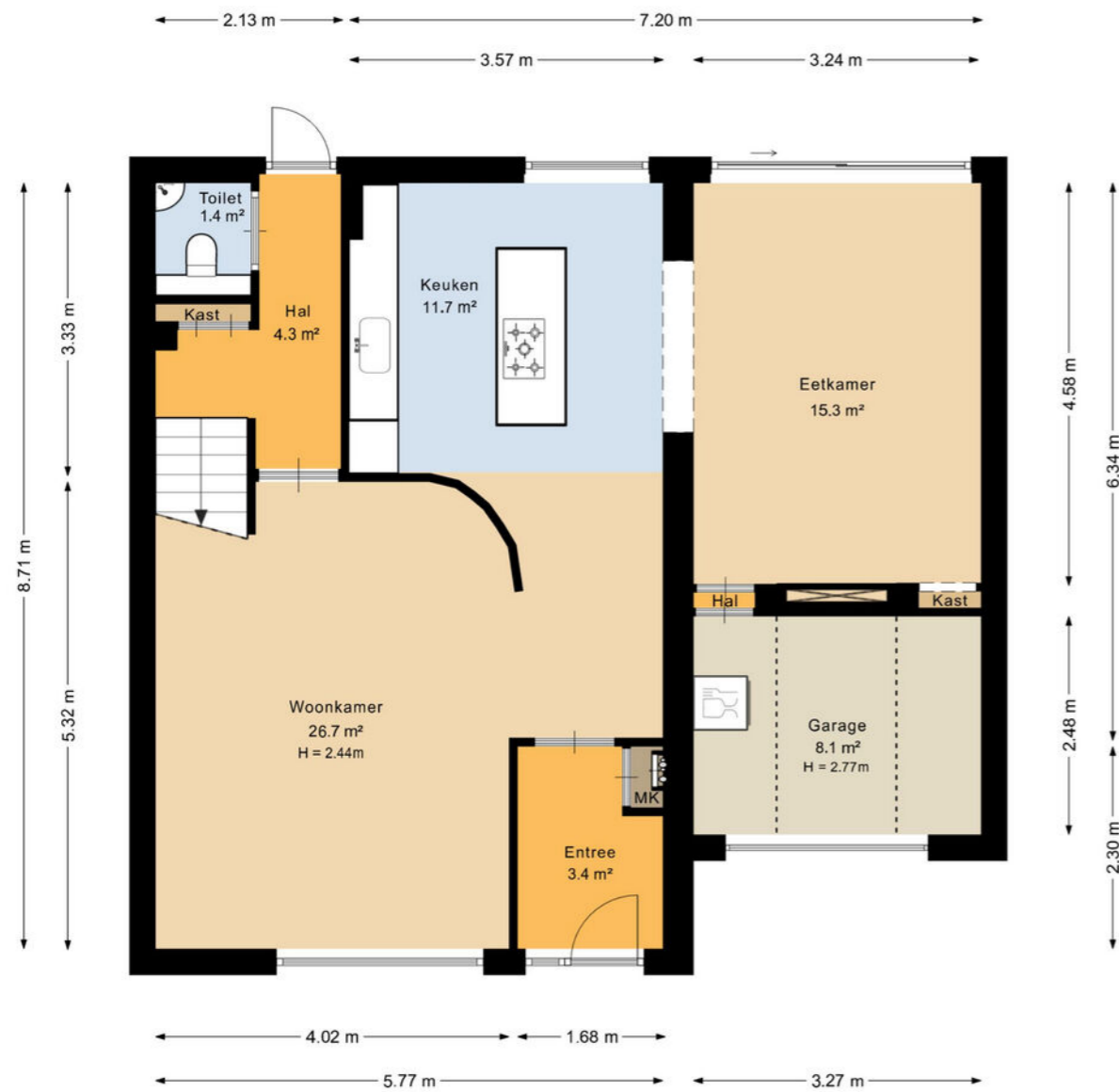




# PLATTEGROND

*Woning*

Gildenborch 39, 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*

Gildenborch 39, Vianen  
Eerste verdieping

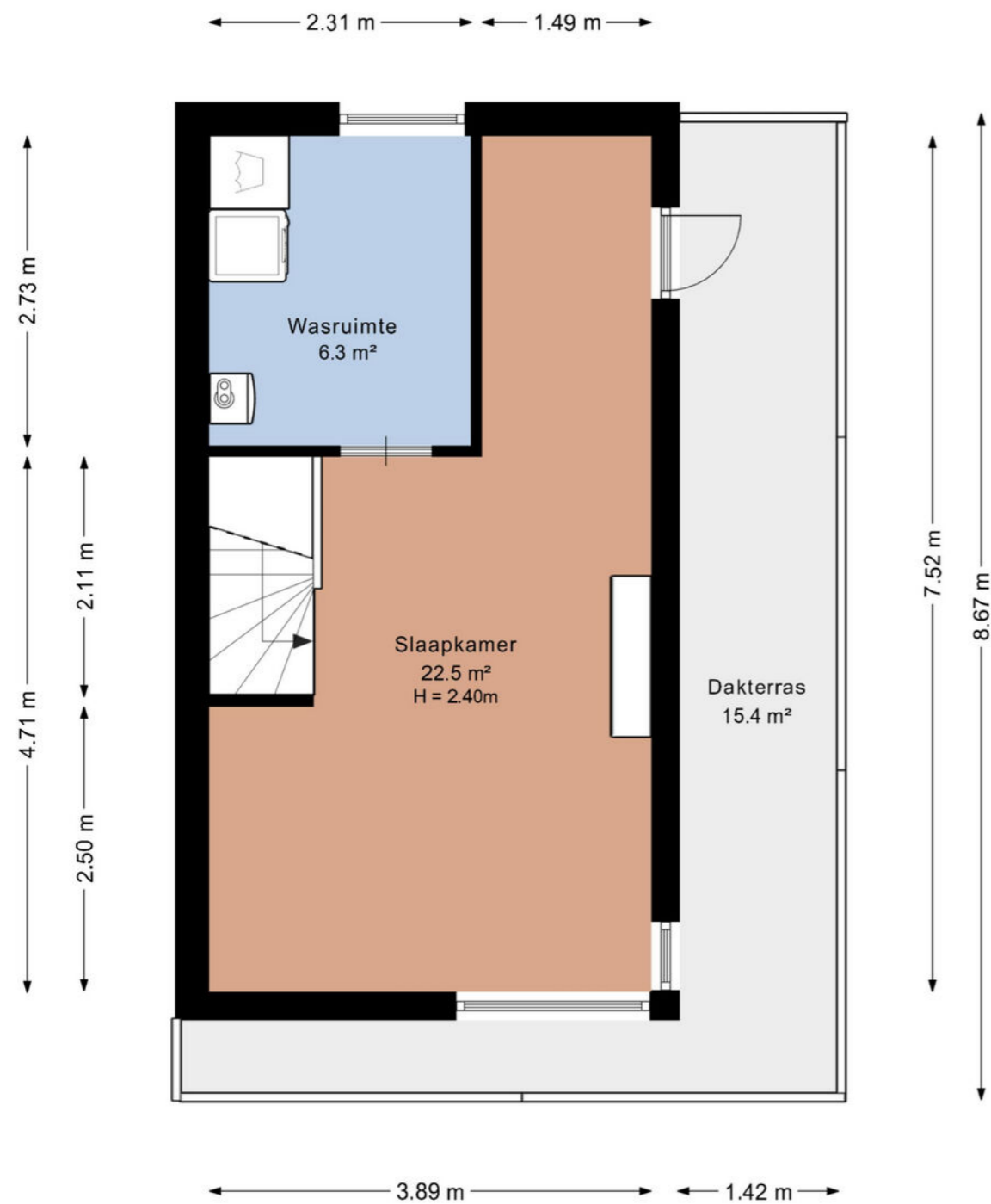


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

## Gildenborch 39, Vianen Tweede verdieping

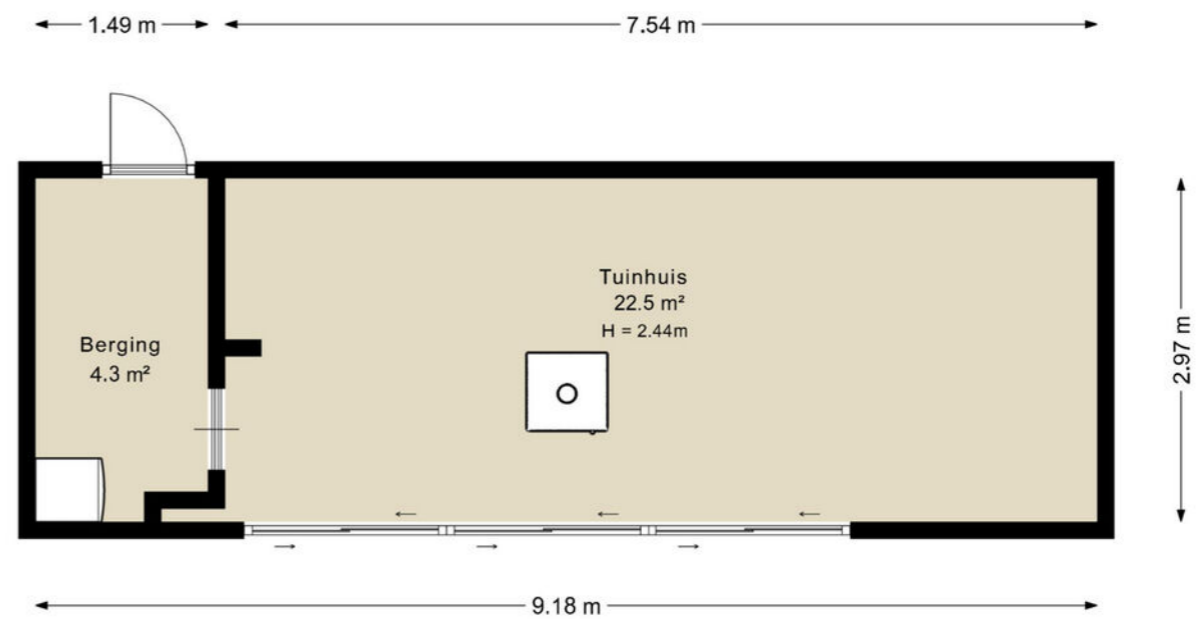


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

## Gildenborch 39, Vianen 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

Vianen  
B | 7084  
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 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

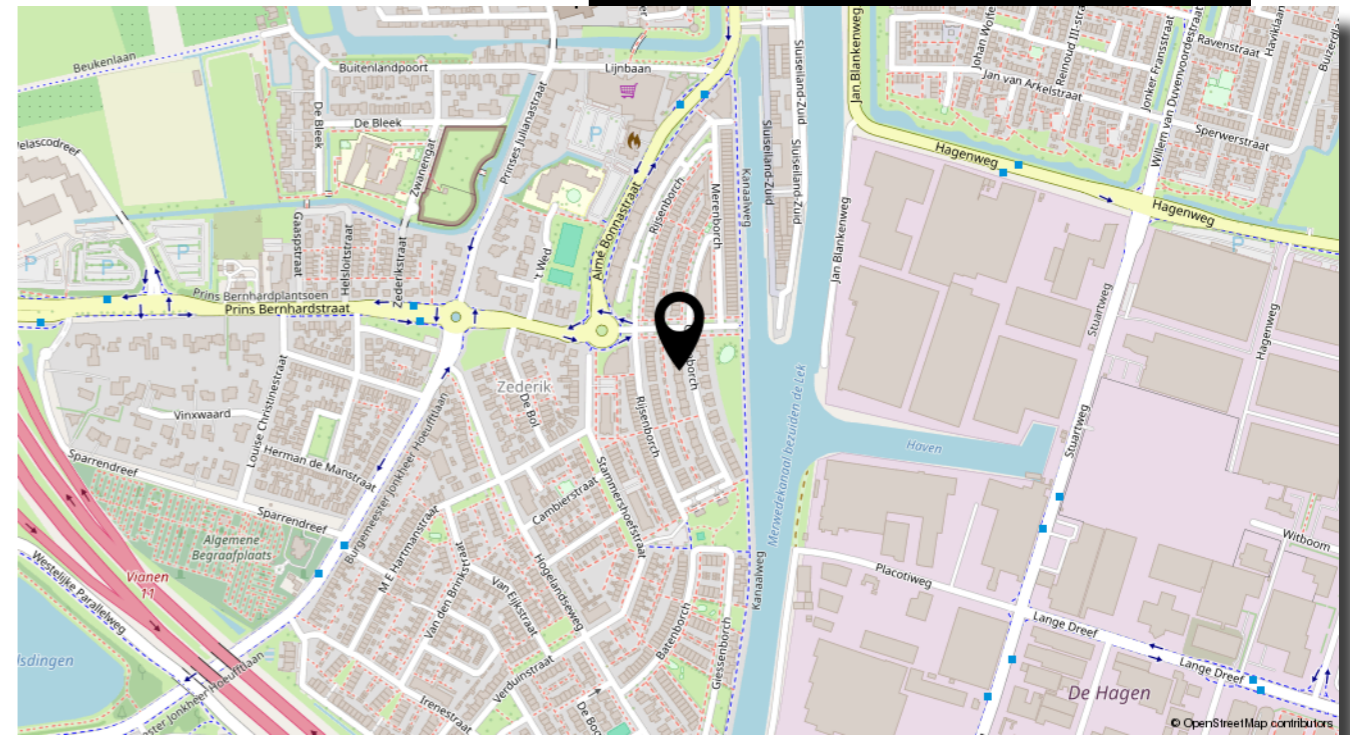
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

# LOCATIE *Woning*



## *Over de buurt!*

Blankenborch is een moderne wijk aan de zuidoostkant van de historische binnenstad Vianen en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt onder andere in het oosten begrensd door het Merwedekanaal, de Hogelandseweg in het zuiden en de Aimé Bonnastraat in het noordwesten. De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen, grote groenelementen en speelvoorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor gezinnen met jonge kinderen. De architectuur van de woningen is afwisselend en gevarieerd. Het is een wijk waar je kunt genieten van de serene sfeer en de nabijheid van de natuur. Hoewel Blankenborch een rustige wijk is, zijn er in de directe omgeving voorzieningen zoals scholen, supermarkten en andere winkels, evenals recreatiegebieden.

## 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



### In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

## 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](mailto: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](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