

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



Vraagprijs € 380.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Brugstraat 41
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	1996
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	288 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning

Op de vierde verdieping van De Lafayette ligt dit bijzonder netjes afgewerkte 3-kamerappartement van circa 90 m², met een ruime en lichte leefruimte, twee slaapkamers en een balkon op het zuidwesten.

Wat dit appartement vooral aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, licht en verzorgde afwerking. Woonkamer en keuken beslaan samen circa 44 m² en dankzij de raampartijen aan meerdere zijden voelt de leefruimte prettig ruim en licht aan. De huidige halfopen keuken sluit hier goed op aan en vormt met het brede Boretti-gasfornuis een duidelijke blikvanger. Wie liever één grote open leefruimte creëert, kan de niet-dragende scheidingswand tussen woonkamer en keuken verwijderen.

Ook de rest van het appartement is goed in balans: twee slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer met vaste inloopkast, een nette badkamer, separaat toilet en een balkon op het zuidwesten waar je vanaf de vierde verdieping prettig wegkijkt. De rustige afwerking en goede staat zorgen ervoor dat het appartement als geheel verzorgd en compleet aanvoelt. Het complex beschikt bovendien over een lift en een gezamenlijke afgesloten fietsenberging op de begane grond.

Ligging:

De Lafayette ligt op een praktische locatie in Vianen, met het centrum en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Ook de Lek, uiterwaarden en verschillende wandel- en fietsmogelijkheden zijn dichtbij. De A2 en A27 zijn goed bereikbaar, waardoor ook Utrecht en andere plaatsen in de regio vlot bereikbaar zijn.

Vierde verdieping:

Via de lift bereik je de vierde verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de belangrijkste ruimte van het appartement: de royale woon-/eetkamer met aansluitend de halfopen keuken.

Woonkamer en keuken beslaan samen circa 44 m². De woonkamer biedt ruim plaats aan een royale zithoek en een grote eettafel en krijgt dankzij de raampartijen aan meerdere zijden veel daglicht. De lichte vloer, neutrale wandafwerking en rustige kleurstelling versterken het ruimtelijke karakter. Een leuk architectonisch detail is het ronde raam in de zijwand, dat de woonruimte net wat extra eigenheid geeft.



“
Centraal wonen in Vianen,
met het centrum, de natuur
en goede uitvalswegen
dichtbij



OMSCHRIJVING

Vanuit de eetzijde stap je direct het circa 7 m² grote balkon op. Het balkon ligt op het zuidwesten en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zitplek. Door de ligging op de vierde verdieping kijk je hier prettig weg over de omgeving.

De keuken heeft momenteel een halfopen karakter en is uitgevoerd met witte fronten, een houtkleurig werkblad en veel werk- en kastruimte. Blikvanger is het brede Boretti-gasfornuis uit 2022, gecombineerd met de grote rvs achterwand en afzuigkap. Een eigen raam zorgt ook hier voor prettig daglicht. Wie de voorkeur geeft aan één grote open leefruimte, kan de niet-dragende scheidingswand verwijderen en zo woonkamer en keuken volledig met elkaar verbinden.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en beschikt over een vaste inloopkast, waardoor veel kleding en andere spullen praktisch uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De tweede slaapkamer is eveneens goed bruikbaar als slaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als werk- of logeerkamer.

Ook badkamer en toilet sluiten goed aan bij de verzorgde staat van het appartement. De badkamer is uitgevoerd met grote lichte wandtegels, houtlook accenten, een ruime inloofdouche met glazen wand en een wastafelmeubel. Het separate toilet is in dezelfde rustige stijl afgewerkt met een wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich daarnaast een praktische inpandige berging. Verder is er een afzonderlijke was-/technische ruimte met plaats voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel.

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.



“

Vanuit de eetzijde stap je direct het circa 7 m² grote balkon op



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*



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- circa 90 m² woonoppervlakte;
- circa 7 m² balkon op het zuidwesten;
- gelegen op de vierde verdieping en bereikbaar per lift;
- woonkamer en keuken samen circa 44 m²;
- mogelijkheid om de niet-dragende scheidingswand te verwijderen en één grote open leefruimte te creëren;
- twee slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer met vaste inloopkast;
- nette keuken met Boretti-gasfornuis uit 2022;
- verzorgde badkamer en separaat toilet;
- praktische inpandige berging en afzonderlijke was-/technische ruimte;
- gezamenlijke afgesloten fietsenberging op de begane grond;
- actieve en gezonde VvE; de maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 216,21
- binnen de VvE zijn plannen en onderzoeken voor verdere verduurzaming van het complex opgenomen. De eenmalige extra VvE-bijdrage voor 2026 wordt door verkoper voldaan.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: A

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.

“
Comfortabel wonen met
twee fijne slaapkamers en
praktische bergruimte





KENMERKEN

Buitenruimte	7 m ²
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur/berging	inpandig
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



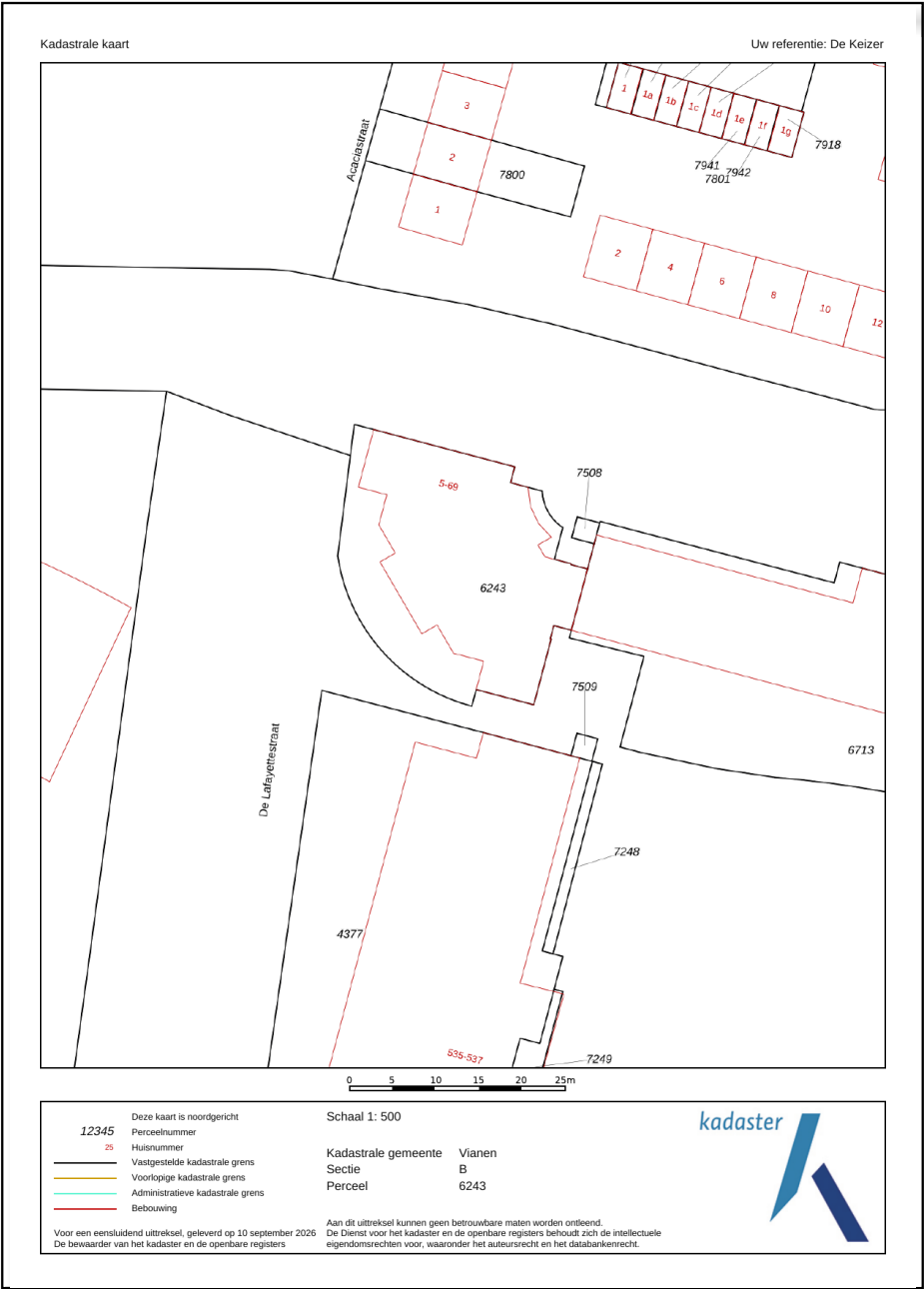
PLATTEGROND

Woning



KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel B | 6295
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

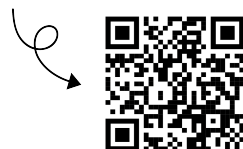
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

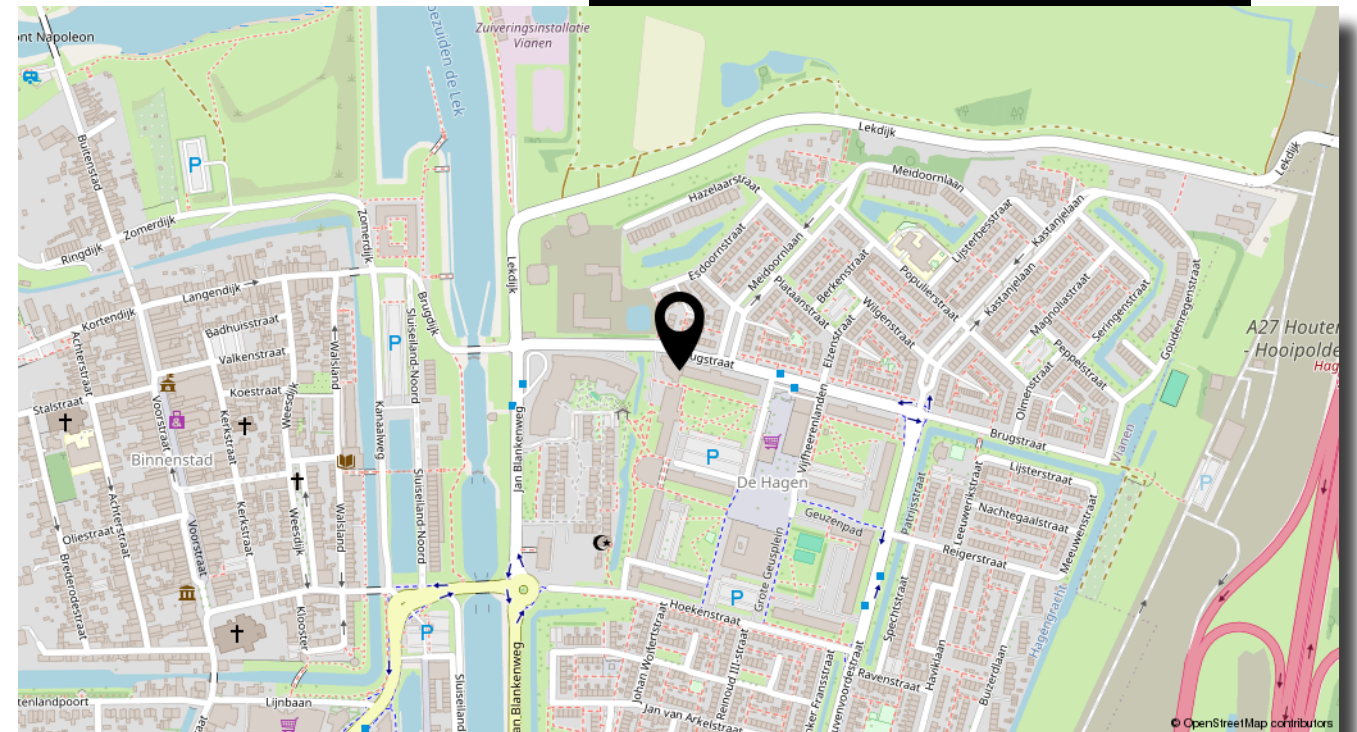
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



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



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

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,

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