

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



Vraagprijs € 575.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Goudenregenstraat 66
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	1973
Woonoppervlakte	186 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	633 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Woning



Ruime eindwoning met 186 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers én een multifunctionele ruimte op de begane grond, twee badkamers, twee balkons, een zonnige achtertuin op het zuidwesten én diverse duurzame voorzieningen waaronder een hybride warmtepomp en tien zonnepanelen. Deze eindwoning uit 1973 biedt met circa 186 m² woonoppervlakte opvallend veel leefruimte, verdeeld over vier woonlagen. Naast vier volwaardige slaapkamers beschikt de woning over twee badkamers, twee balkons en een fijne achtertuin op het zuidwesten. De grote raampartijen aan verschillende zijden van het huis zorgen daarbij voor veel daglicht en een prettig open woongefoel. Een sterk punt is de multifunctionele begane grond. Aan de tuinzijde bevindt zich een royale kamer van circa 28 m² met een eigen pantry, badkamer en directe toegang tot buiten. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als eet-/tuinkamer, maar de indeling biedt veel meer mogelijkheden. Denk aan een vijfde slaapkamer, een ruime thuiswerkplek, een plek om wonen en werken aan huis te combineren, een speel- of hobbykamer of een comfortabele ruimte voor logees. Daarmee is het huis eenvoudig aan te passen aan verschillende woonwensen en levensfasen. De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd, onderhouden én verduurzaamd. De hoofdkeuken en hoofdbadkamer dateren uit 2020, de voormalige garage is in 2022 verbouwd tot praktische was- en bergruimte en in datzelfde jaar zijn tien eigen zonnepanelen geplaatst. In 2024 is bovendien een hybride warmtepomp geïnstalleerd. Verder beschikt de woning over HR++ en HR+++ beglazing, houten en kunststof kozijnen, dakisolatie en vloerverwarming in de woonkamer en tuinkamer. De Intergas cv-ketel dateert uit 2020 en is in februari 2026 voor het laatst onderhouden. De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2025 nog geschilderd. Met energielabel B en deze combinatie van energiebesparende voorzieningen is er op het gebied van verduurzaming al veel gedaan. De Goudenregenstraat ligt in een rustige en groene woonomgeving in Vianen, met de Lekdijk en de uiterwaarden dichtbij. Vanuit huis wandel of fiets je daardoor gemakkelijk richting het buitengebied en langs de Lek. Tegelijkertijd profiteer je van alles wat Vianen als woonplaats te bieden heeft, waaronder winkels, basis- en middelbare scholen, sportvoorzieningen, gezondheidsvoorzieningen, horeca en overige voorzieningen in en rond het centrum. Ook de centrale ligging van Vianen is praktisch: via de A2 en A27 zijn onder meer Utrecht en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar en ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen.

“

'Ruime eindwoning'



INDELING *Woning*

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de voormalige garage, die in 2022 is verbouwd tot een praktische was- en bergruimte van circa 14 m². Hier is volop plaats voor witgoed, voorraad en overige spullen. Het brede kozijn aan de voorzijde zorgt bovendien voor prettig daglicht. Aan de achterzijde ligt de multifunctionele kamer van circa 28 m². De huidige inrichting als eet-/tuinkamer laat goed zien hoeveel ruimte hier beschikbaar is, maar de kamer kan eenvoudig een andere functie krijgen. Zo is deze bijvoorbeeld te gebruiken als extra slaapkamer, thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Een grote raampartij over vrijwel de volledige breedte zorgt voor veel licht en een directe relatie met de achtertuin. Via de terrasdeur stap je zo naar buiten. In deze ruimte is tevens vloerverwarming aanwezig. Aansluitend bevindt zich een pantry/tweede keuken. Daarnaast beschikt deze woonlaag over een eigen badkamer van circa 3 m², voorzien van een douche, toilet en wastafel. Juist deze combinatie van ruimte en voorzieningen maakt de begane grond bijzonder veelzijdig in gebruik. Denk bijvoorbeeld aan een praktijk of werkruimte aan huis, mantelzorgvoorziening of – indien toegestaan – een bed & breakfast. De begane grond is grotendeels afgewerkt met een PVC-vloer, die bijdraagt aan de verzorgde en rustige uitstraling. Via de trap bereik je de overloop met separate toiletruimte. De woonkamer en open keuken vormen samen een ruime en lichte woonverdieping van circa 41 m². Aan de ene zijde is plaats voor een royale zithoek, terwijl aan de andere zijde de keuken en het eetgedeelte zijn gesitueerd. Grote raampartijen aan beide kanten zorgen voor veel daglicht en zicht op de groene omgeving. De woonverdieping is afgewerkt met een PVC-vloer in visgraatmotief. In de woonkamer is daarnaast vloerverwarming aanwezig. De moderne keuken uit 2020 is uitgevoerd in een donkere kleurstelling met een ruim werkblad en beschikt onder meer over een bora kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en Quooker.



“

'Vier volwaardige slaapkamers'

INDELING *Woning*

Een bijzonder kenmerk van deze woonlaag zijn de twee balkons. Zowel aan de voor- als achterzijde is buitenruimte aanwezig, beide circa 7 m² groot. Hierdoor kun je aan beide zijden van de woning gemakkelijk even buiten zitten en profiteer je bovendien van verschillende uitzichten op de groene om.

Tweede verdieping: Overloop met vaste kast, trapopgang naar de derde verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de hoofdbadkamer. De slaapkamers zijn circa 15 m², 14 m² en 7 m² groot. De twee grootste kamers bieden ruim plaats aan een bed en kasten. De derde kamer wordt momenteel als werkruimte gebruikt, maar is eveneens geschikt als slaap-, kinder- of studeerkamer. De badkamer van circa 6 m² is in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een ligbad, separate douche met glazen afscheiding, wastafelmeubel, vrijhangend toilet en designradiator. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheid.

Derde verdieping: De bovenste woonlaag bestaat grotendeels uit een royale vierde slaapkamer van circa 23 m². Dankzij de dakkapellen aan de voor- en achterzijde is hier veel bruikbare ruimte ontstaan en komt er aan meerdere zijden daglicht binnen. Er is gemakkelijk plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels, terwijl er daarnaast ruimte overblijft voor bijvoorbeeld een zit- of werkhoeck. Daarmee kan deze verdieping onder meer uitstekend functioneren als ruime ouderslaapkamer of tienerkamer. Verder is er een separate berging en aanvullende bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Tuin: De achtertuin is circa 72 m² groot en ligt gunstig op het zuidwesten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met voldoende plaats voor een grote eettafel of zitgedeelte. Verder naar achteren krijgt de tuin een groen en beschut karakter door de volwassen beplanting, hagen, bomen en verhoogde borders. Hierdoor zijn verschillende plekken ontstaan om van de tuin te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een houten overkapping van circa 9 m², momenteel ingericht als beschutte loungeplek.



“

'Moderne keuken'

BIJZONDERHEDEN

Woning

- Eindwoning uit 1973 met circa 186 m² woonoppervlakte en circa 633 m³ inhoud;
- Vier volwaardige slaapkamers én een multifunctionele ruimte van circa 28 m² op de begane grond;
- Begane grond met eigen pantry en badkamer, geschikt voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden;
- Voormalige garage in 2022 verbouwd tot praktische was- en bergruimte;
- Hoofdkeuken en hoofdbadkamer vernieuwd in 2020;
- hybride warmtepomp geplaatst in 2024;
- Vloerverwarming aanwezig in de woonkamer en tuinkamer;
- Twee balkons met samen circa 14 m² buitenruimte;
- Achtertuin van circa 72 m² op het zuidwesten met overkapping en externe berging;
- Energielabel B, HR++/HR+++ beglazing, dakisolatie en tien eigen zonnepanelen uit 2022;
- Intergas cv-ketel uit 2020, laatst onderhouden in februari 2026;
- Buitenkozijnen, ramen en deuren in 2025 geschilderd;
- Groene ligging nabij de Lekdijk en uiterwaarden.

Aanvaarding: In overleg
Energielabel: B

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.



“

'Groene ligging nabij de Lekdijk en uiterwaarden.'



GELDXPERT

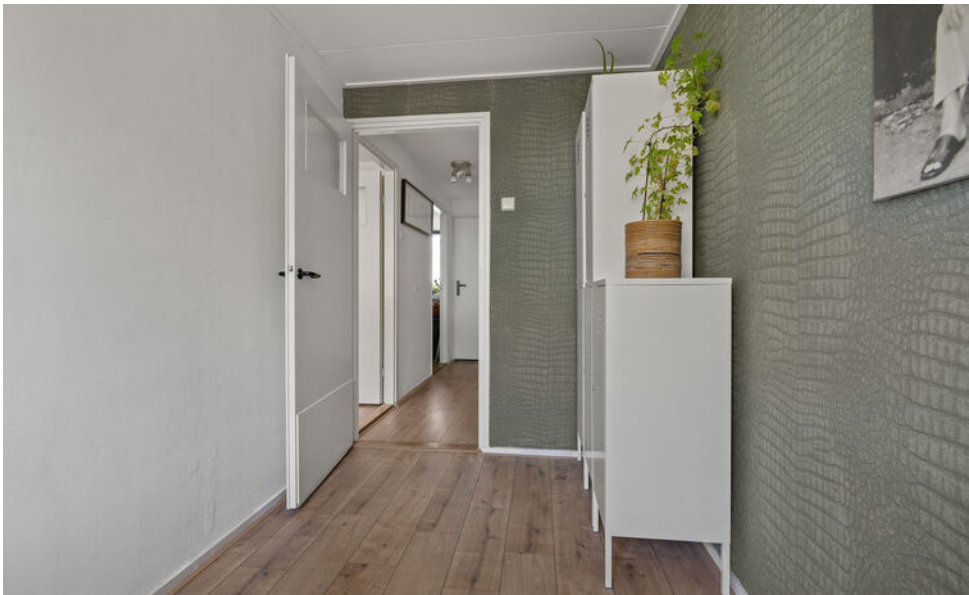
hypotheken | verzekeringen

**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	21 m²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	inpandig
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp



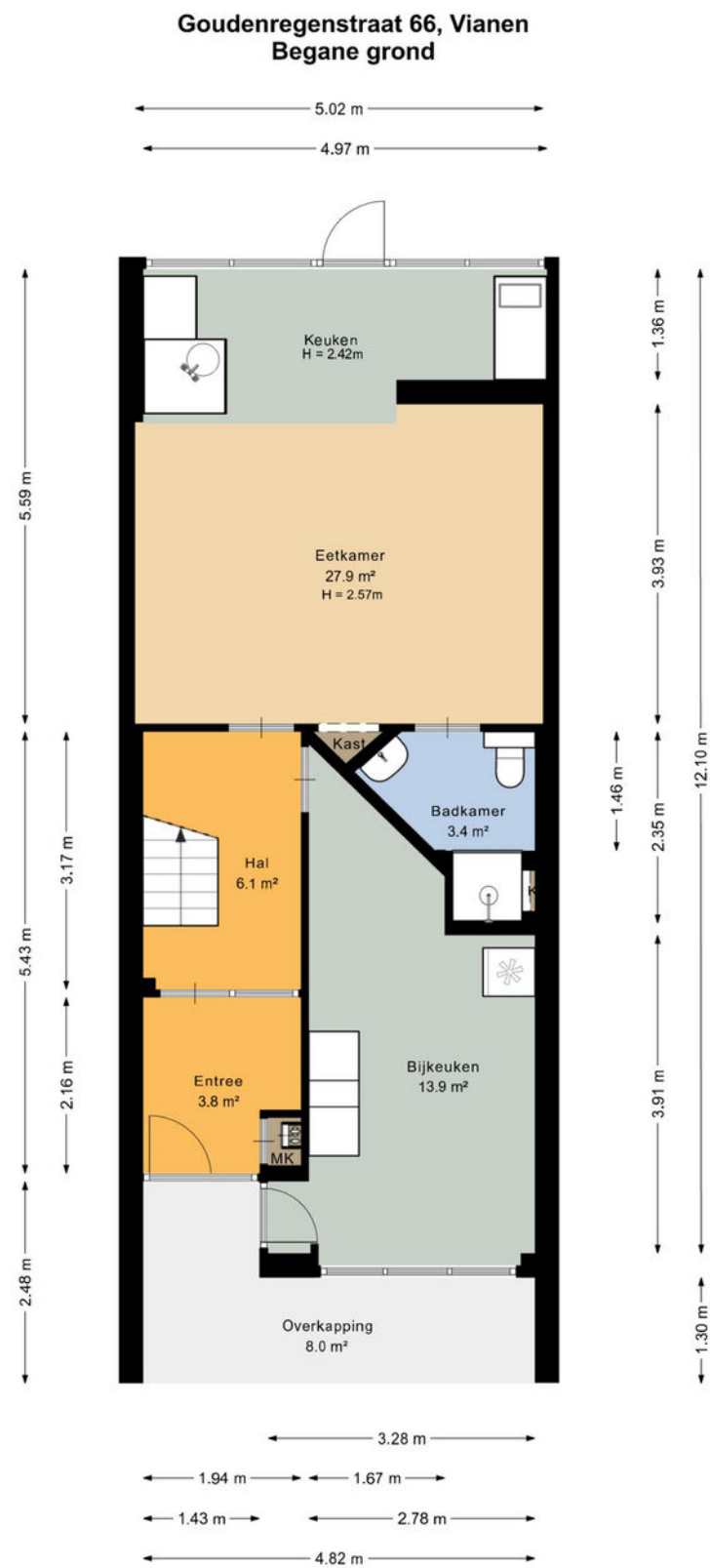






PLATTEGROND

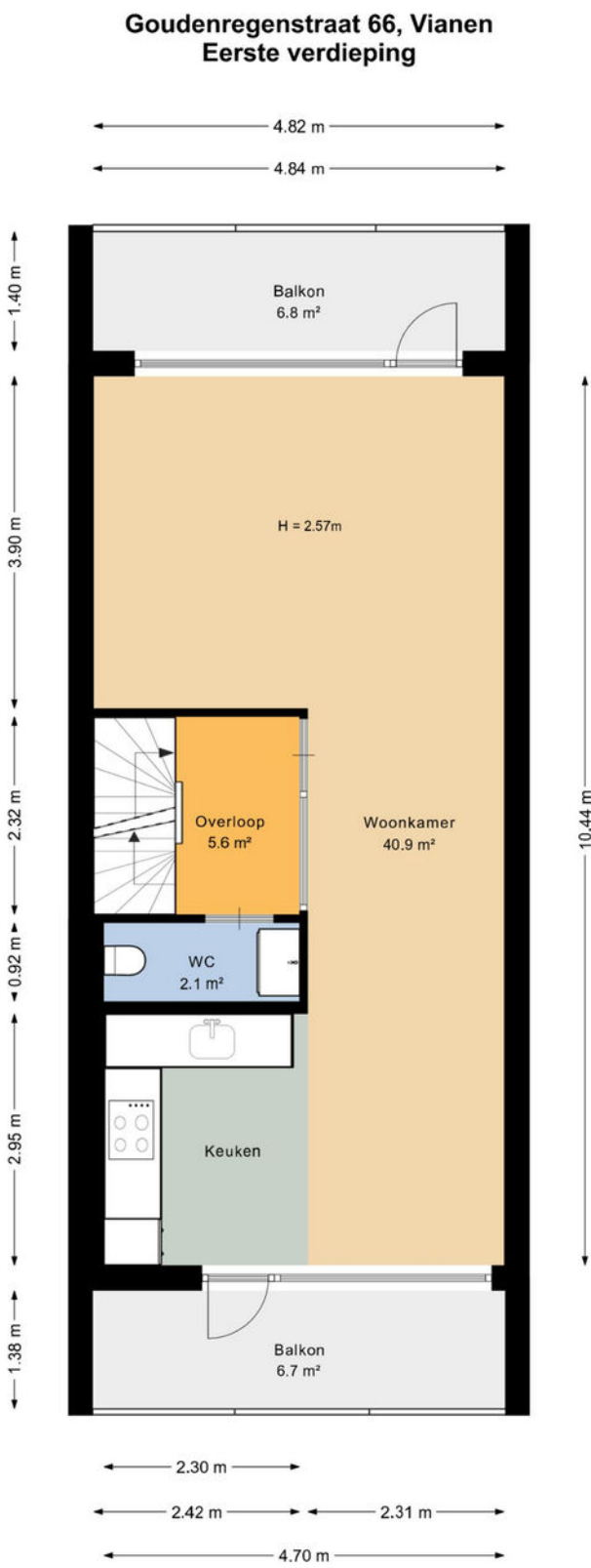
Woning



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

PLATTEGROND

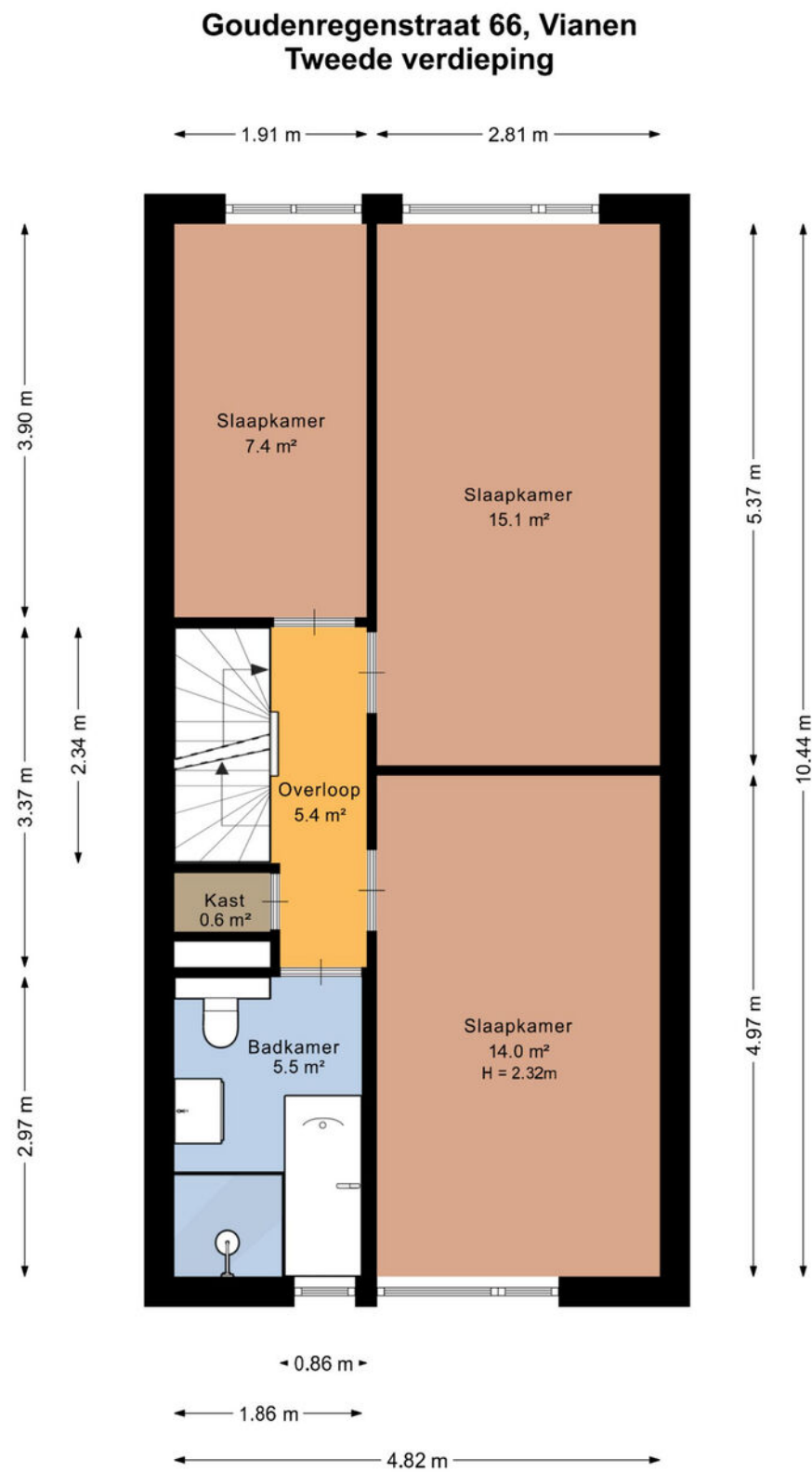
Woning



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

PLATTEGROND

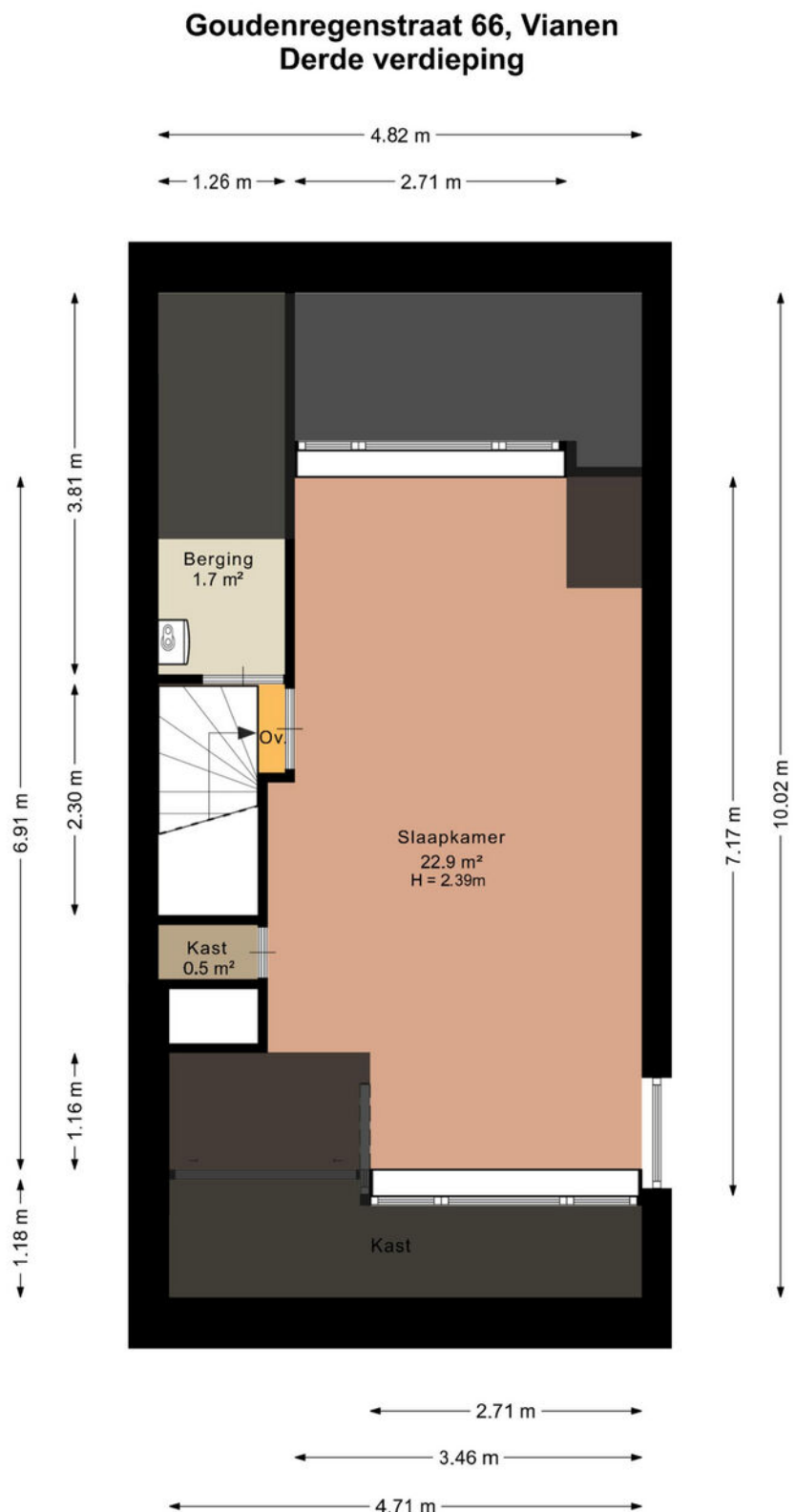
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

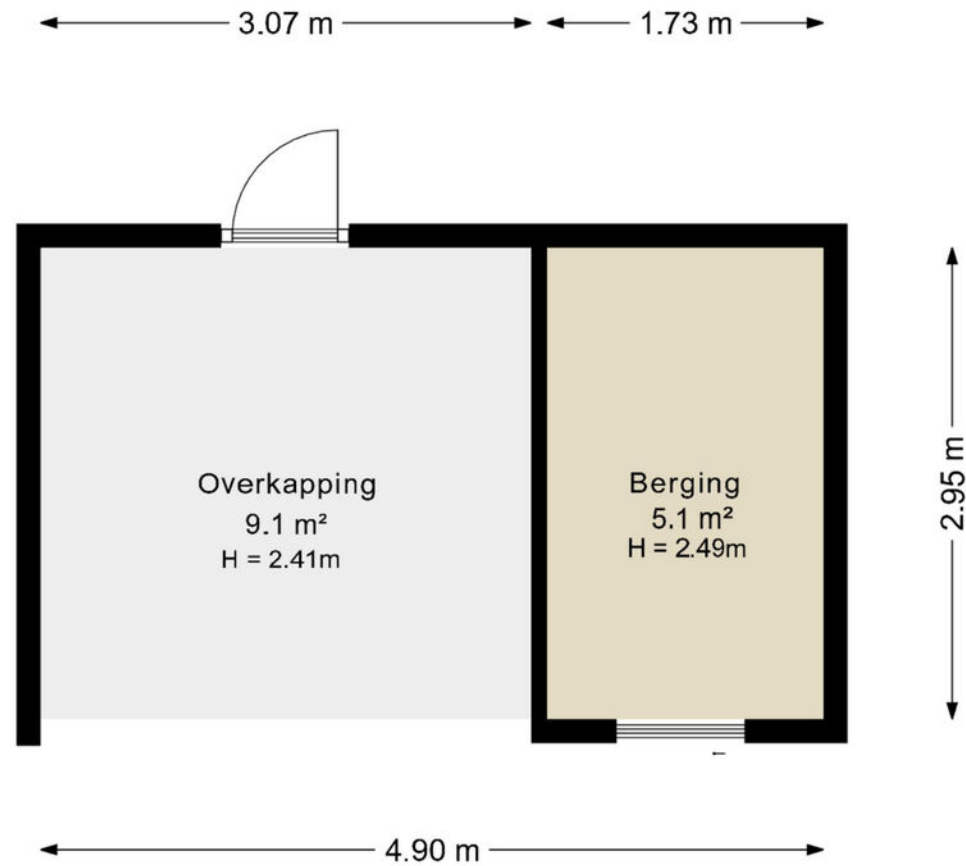


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Goudenregenstraat 66, Vianen Berging

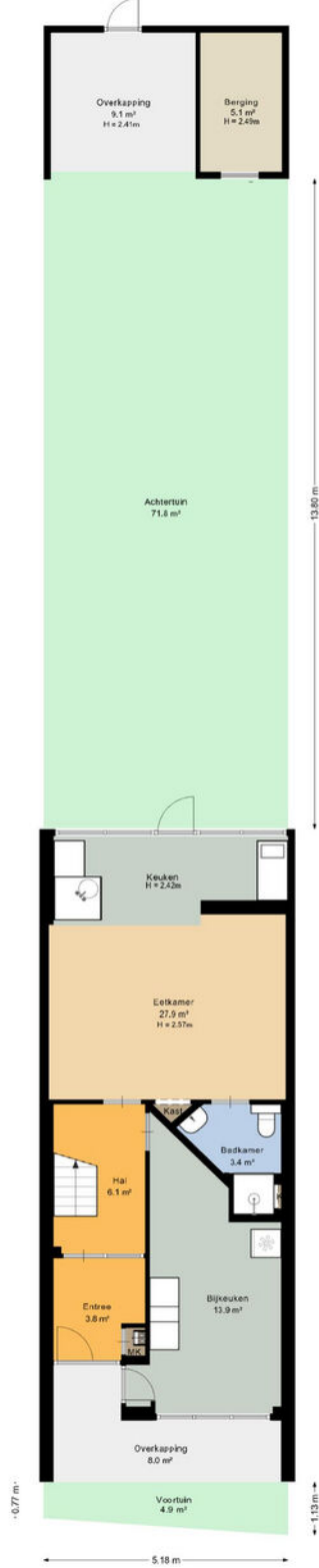


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

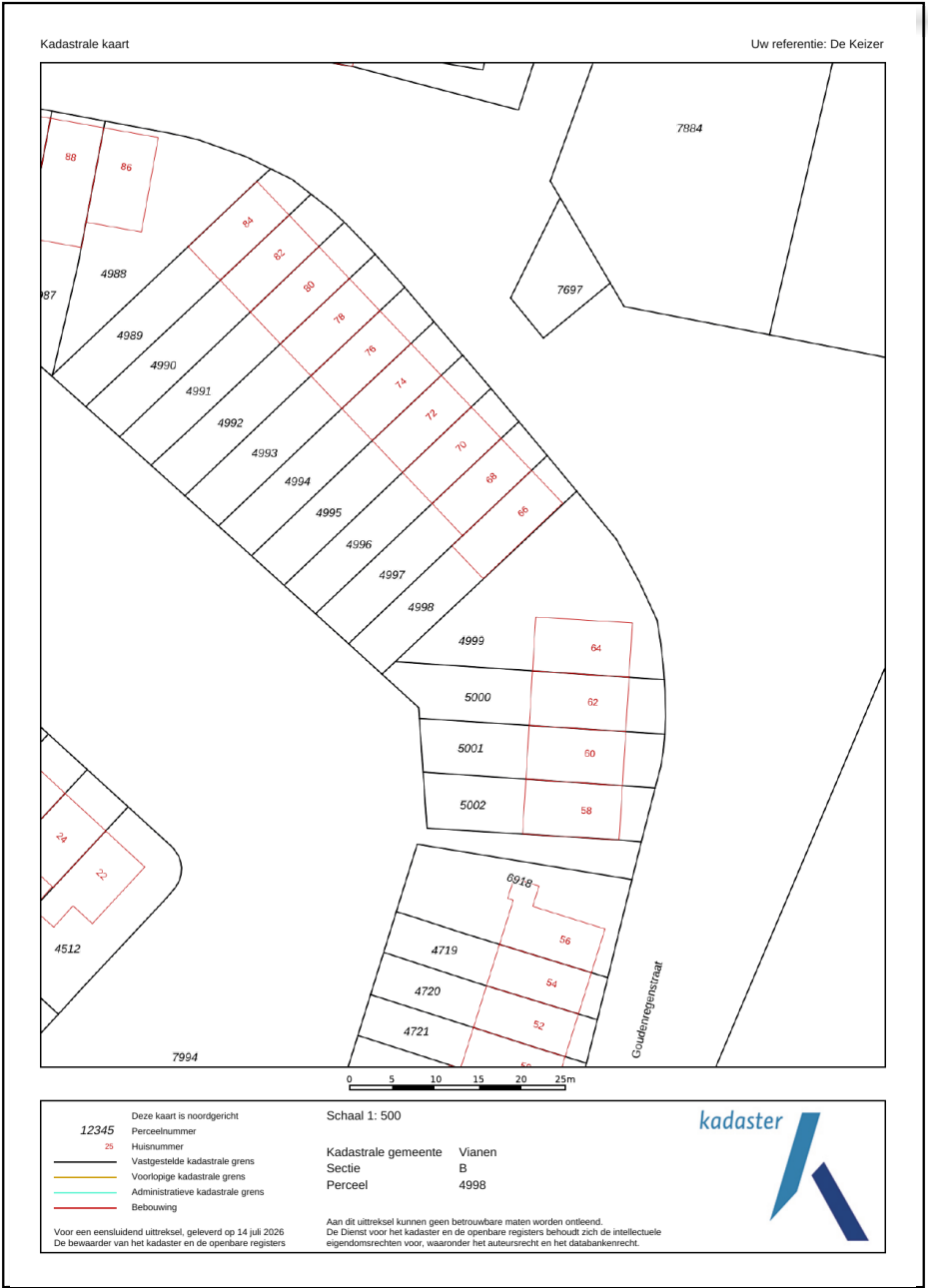
PLATTEGROND

Woning

Goudenregenstraat 66, Vianen Situatie



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



Gemeente Vianen

Sectie | Perceel B | 4998

Eigendom Volle eigendom



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'.

Bedenktijd

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.

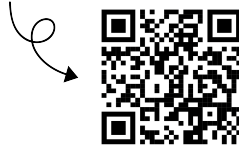
Voorbehoud Bouwkundige keuring

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 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

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