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

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys



Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Energielabel	A

Amaliastein 163
VIANEN

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur

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 *Woning*

Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	120 m²
Perceeloppervlakte	173 m²
Inhoud	435 m³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A

OMSCHRIJVING *Woning*







> Met circa 120 m² woonoppervlakte, een perceel van 173 m² en een verzorgde achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning veel wooncomfort

De combinatie van een royale woonkamer, een moderne keuken en een aangebouwde serre van circa 14 m² geeft deze instapklare hoekwoning in Amaliastein opvallend veel leefruimte.

Met circa 120 m² woonoppervlakte, een perceel van 173 m² en een verzorgde achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning veel wooncomfort. De begane grond is ruim opgezet, met een keuken en eethoek aan de voorzijde en een comfortabele zithoek aan de achterzijde. De serre met glazen schuifwanden vormt een waardevolle aanvulling op het geheel en biedt een beschutte plek direct aan de tuin.

Ook op de verdiepingen is de ruimte goed benut. De woning beschikt momenteel over drie slaapkamers, maar biedt mogelijkheden om dit aantal uit te breiden naar vijf. Zo kan de royale inloopkast op de eerste verdieping weer als slaapkamer worden ingericht en is ook de tweede verdieping eventueel op te delen. Met de verzorgde afwerking, tien zonnepanelen en energielabel A is dit een woning waar je zonder grote aanpassingen kunt gaan wonen.

Ligging:
De woning ligt in de wijk Amaliastein in Vianen, een prettige woonomgeving met een afwisselend straatbeeld en groenvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn onder andere de winkels aan het Ursulinenhof in de naastgelegen wijk Monnikenhof goed bereikbaar. Ook basisscholen, sportvoorzieningen en het historische centrum van Vianen liggen in de omgeving. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A27 zijn bovendien Utrecht, Nieuwegein en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:
Via de verzorgde voortuin bereik je de overdekte entree. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang, een modern toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is met circa 29 m² ruim van opzet. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de serre. De ruimte biedt volop plaats aan een royale zithoek en is afgewerkt met een fraaie vloer in houtlook, die doorloopt richting de keuken.

OMSCHRIJVING *Woning*

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met eethoek, samen circa 15 m² groot. De keuken is in 2019 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling met grijze fronten, een bijpassend werkblad en een praktische hoekopstelling. Naast een uitgebreide kastenwand beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, grote koelkast en vriezer en vaatwasser. Er is bovendien voldoende plaats voor een grote eettafel. De ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor een prettige lichtinval, waarbij het raam aan de voorzijde is voorzien van een markies.

Een bijzonder onderdeel van de begane grond is de aangebouwde serre van circa 14 m². Deze sluit direct aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een lichtdoorlatend dak en glazen schuifwanden. Hierdoor kun je hier beschut zitten en de ruimte bij mooi weer grotendeels openen naar de tuin. Het aanwezige zonnescherm boven de serre biedt bovendien de mogelijkheid om op zonnige dagen extra schaduw te creëren. De serre is niet meegerekend in het woonoppervlak.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 14 m². Via een karakteristieke boogdoorgang bereik je de aangrenzende inloopkast van circa 6 m², die is voorzien van een uitgebreide kastenwand. Deze ruimte kan desgewenst weer worden ingericht als extra slaapkamer.



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.





> “
>
> De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, grote koelkast en vriezer en vaatwasser



















OMSCHRIJVING *Woning*

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 11 m². Beide kamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een combinatie van donkergrijze en witte tegels. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel, een handdoekradiator en een toilet.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde voor extra ruimte en daglicht zorgen.

Momenteel is deze verdieping ingedeeld met een ruime derde slaapkamer van circa 17 m² en een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De slaapkamer heeft een sfeervolle uitstraling door de zichtbare dakconstructie en beschikt over praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

De beschikbare ruimte biedt bovendien mogelijkheden om de indeling te veranderen en twee afzonderlijke slaapkamers te creëren.

Tuin:
De achtertuin ligt op het zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels. Direct aan de woning bevindt zich de serre, die met de glazen schuifwanden een beschutte zitplek biedt. Daarachter is nog volop ruimte voor een tweede terras, zoals de huidige loungehoek achter in de tuin.

Verder beschikt de tuin over een vrijstaande berging van circa 8 m² en een achterom. Ook aan de voorzijde is een verzorgd terras aanwezig met ruimte voor een zitje.









> De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel, een handdoekradiator en een toilet









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

Woning

Bijzonderheden:
- Hoekwoning, gebouwd in 1995;
- Circa 120 m² woonoppervlakte en 173 m² perceel;
- Instapklaar en verzorgd afgewerkt;
- Moderne keuken met ruime eethoek, vernieuwd in 2019;
- Aangebouwde serre van circa 14 m² met glazen schuifwanden, niet meegerekend in het woonoppervlak;
- Drie slaapkamers, met mogelijkheden voor twee aanvullende slaapkamers door de inloopkast en zolder anders in te delen;
- Dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde van de tweede verdieping met in 2021 geplaatste kunststof kozijnen;
- Achtertuin op het zuidwesten met achterom en vrijstaande berging;
- Volledig geïsoleerd, voorzien van isolerende beglazing en tien eigen zonnepanelen uit 2022;
- Nefit HR-combiketel uit 2024;
- Rolluiken aan de achterzijde en bij de dakkapel aan de voorzijde;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in september 2026.

Aanvaarding: In overleg
Energielabel: 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.







> Direct aan de woning bevindt zich de serre, die met de glazen schuifwanden een beschutte zitplek biedt





KENMERKEN
Woning

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

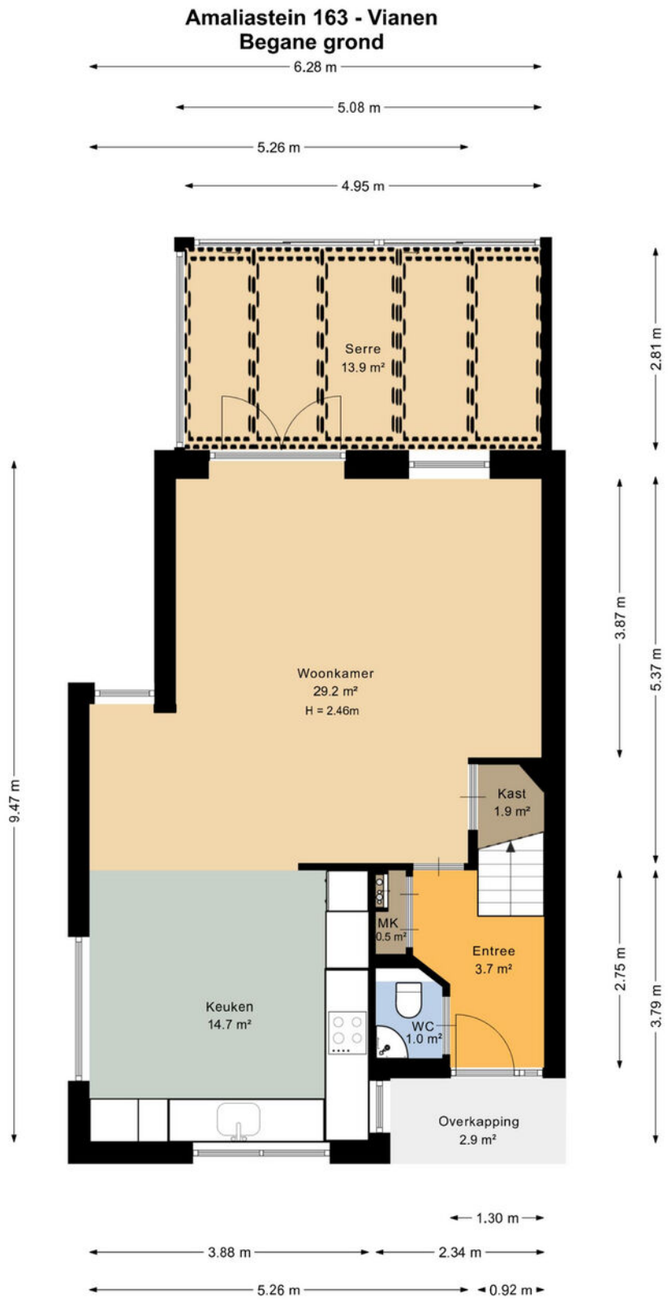






PLATTEGROND

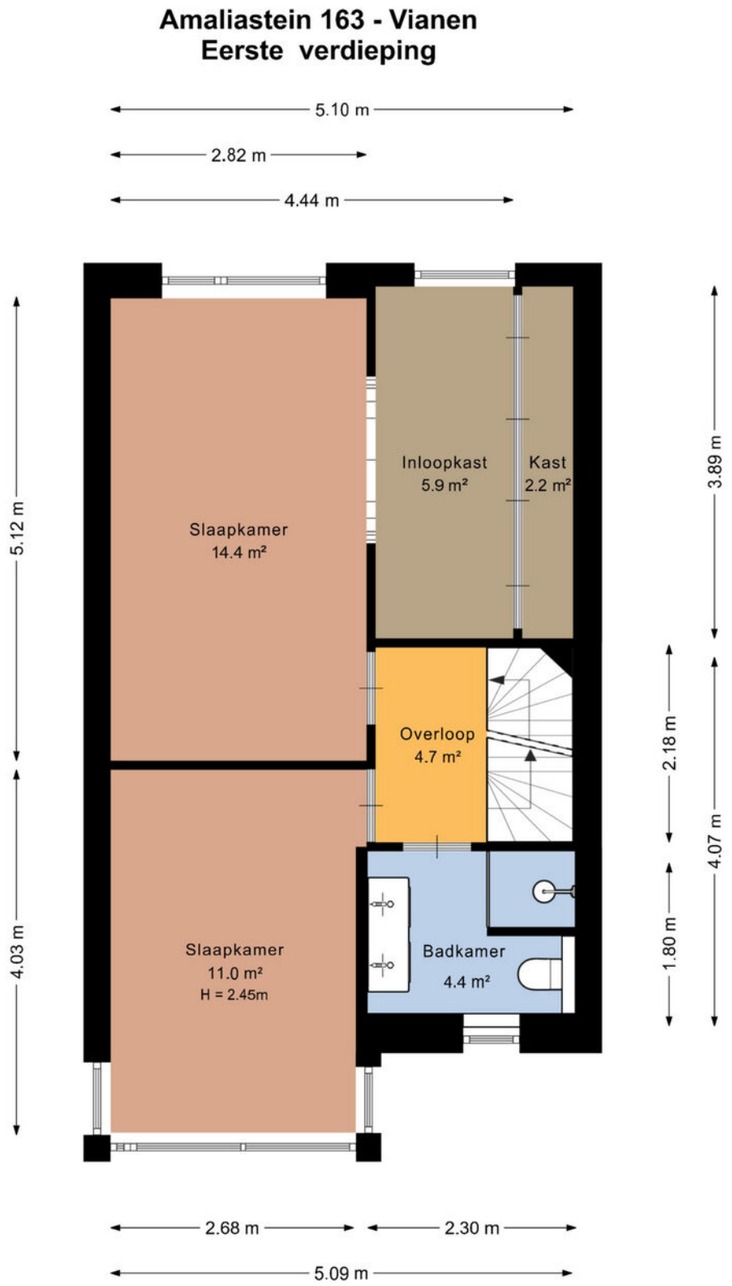
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

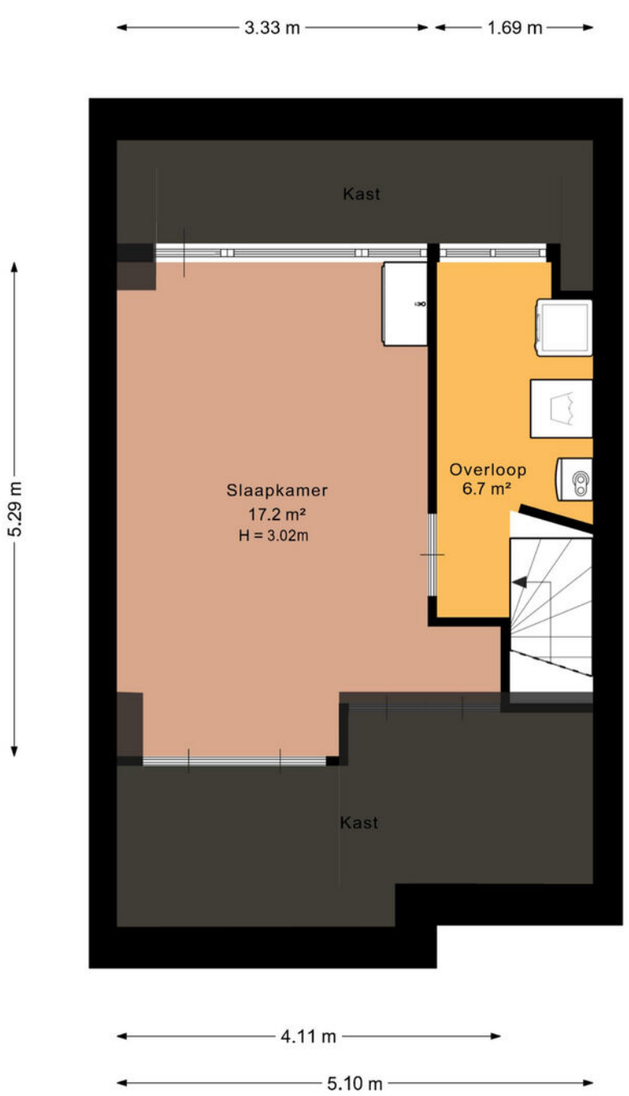


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Amaliastein 163 - Vianen
Tweede verdieping

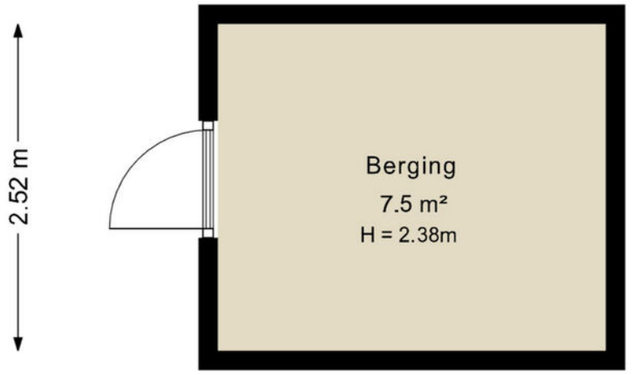


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

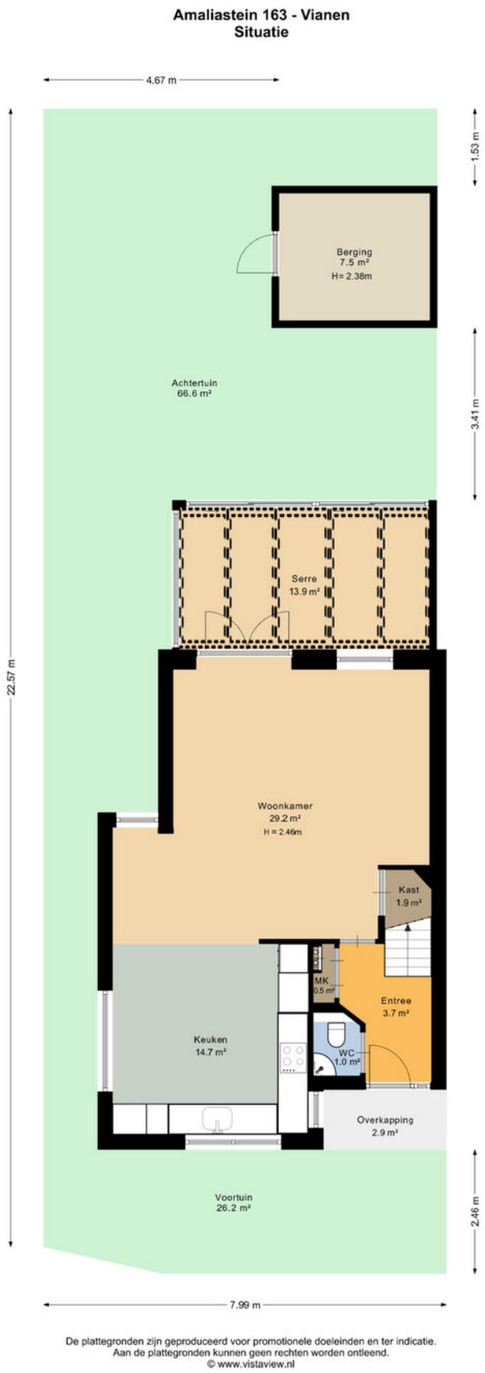
Woning

Amaliastein 163 - Vianen
Berging



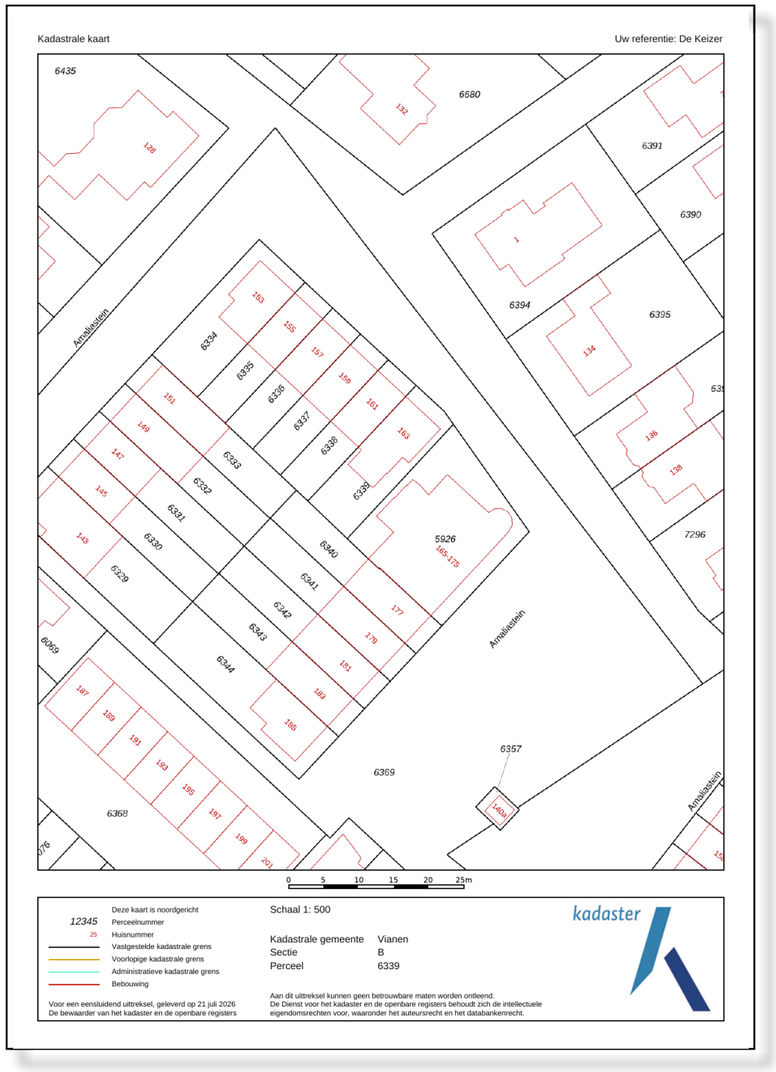
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

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	Vianen
Sectie | Perceel	B | 6339
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'.

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 inroepen 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.

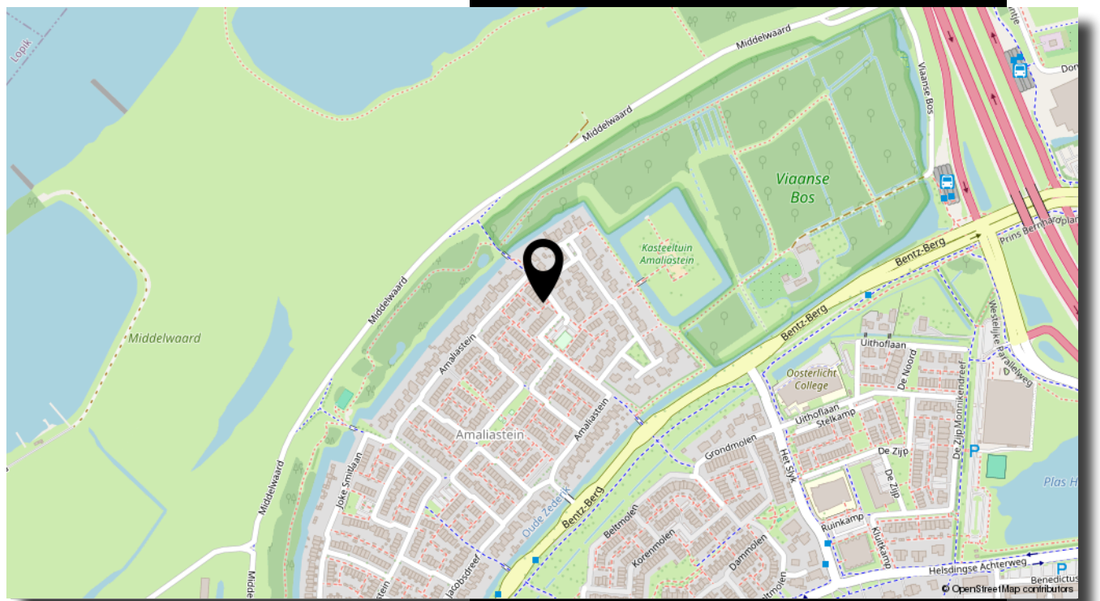
Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen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

LOCATIE *Woning*

[redacted]



[redacted]

Over de buurt!

Amaliastein is een wijk in de gemeente Vianen, gelegen in de provincie Utrecht. De wijk staat bekend om haar rustige en kindvriendelijke karakter. Amaliastein is gebouwd in de jaren 90 en bestaat uit voornamelijk eengezinswoningen. De wijk heeft veel groen en speelvoorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor gezinnen met jonge kinderen. Amaliastein ligt aan de noordelijke rand van Vianen, aan de uiterwaarden van de rivier De Lek. Je kunt over de dijk heerlijk wandelen en fietsen, en in de zomeravonden vertoeven bij recreatieplas "De Put". De wijk ligt op fietsafstand van het historische centrum van Vianen, waar je diverse winkels, restaurants en cafés vindt. Ook de snelwegen A2 en A27 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.



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

STAP 1  Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod  **STAP 2**

STAP 3  Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis  **STAP 4**

STAP 5  Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken  **STAP 6**

STAP 7  Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport opmaken voor de hypotheekverstrekker  **STAP 8**

STAP 9  Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering  **STAP 10**

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 waardebepaling 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



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



NVM

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

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur