

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



Vraagprijs € 765.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+

Ds. Magendansstraat 12
Lexmond



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	2011
Woonoppervlakte	135 m ²
Woonkamer	34 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Inhoud	559 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+



OMSCHRIJVING



Instapklare twee-onder-een-kapwoning uit 2011 met circa 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een aangeschakelde garage met sauna, energielabel A+, 22 zonnepanelen en een diepe achtertuin op het westen met royale overkapping uit 2022.

Ds. Magendansstraat 12 is een ruime en verzorgde twee-onder-een-kapwoning uit 2011, met een praktische gezinsindeling en opvallend veel extra ruimte rondom het huis. De woning beschikt over circa 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een geschakelde garage en een diepe achtertuin op het westen. Achter in de tuin staat bovendien een overkapping van circa 28 m² dat als volwaardige buitenkamer is ingericht.

Binnen vormt de circa 34 m² grote woonkamer een prettige leefruimte met plaats voor een royale zithoek en eettafel. De brede raampartij en openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. Aan de voorzijde ligt de keuken van circa 9 m². De keukenopstelling dateert uit de bouwperiode, maar de inbouwapparatuur is in 2024 vernieuwd. Ook op het gebied van duurzaamheid en installaties is er het nodige aanwezig. De gehele woning beschikt over HR++ beglazing in kunststof buitenkozijnen. De begane grond wordt verwarmd via vloerverwarming en op zolder is airconditioning aanwezig waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. In 2024 zijn 22 zonnepanelen geplaatst. In hetzelfde jaar is in de garage krachtstroom aangelegd en een separate meterkast geplaatst, onder meer ten behoeve van de sauna en zonnepanelen. De dakkapellen zijn circa drie jaar geleden geplaatst en dragen op de tweede verdieping duidelijk bij aan de bruikbare ruimte.

De woning ligt in een verzorgde woonomgeving in Lexmond. De opzet met voortuin, eigen oprit en overkapping geeft aan de voorzijde veel praktische ruimte, terwijl de achtertuin juist groen en beschut is ingericht. Parkeren kan op eigen terrein en voor bezoek is er in de straat voldoende parkeerruimte. Het dorp staat bekend om zijn groene omgeving, vriendelijke dorpskarakter en uitstekende bereikbaarheid. Het centrum van Lexmond met een supermarkt, horeca, sportverenigingen, basisschool en gezondheidszorg is om de hoek gelegen. Ook de uiterwaarden van de Lek bevinden zich op loopafstand, ideaal voor een wandeling, fietstocht of ontspanning op mooie dagen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A27 zijn steden zoals Utrecht, Gorinchem en Vianen binnen enkele minuten te bereiken.

//

Vier slaapkamers,
energielabel A+, 22
zonnepanelen en een diepe
achtertuin op het westen
met royale overkapping uit
2022



BIJZONDERHEDEN

Woning

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de zijkant in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang.

De woonkamer van circa 34 m² is ruim opgezet, met het eetgedeelte richting de keuken en de zithoek aan de tuinzijde. Dankzij de brede glaspartij en openslaande deuren komt er veel daglicht binnen en loopt de leefruimte visueel mooi door richting de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van circa 9 m². De opstelling biedt veel werk- en kastruimte en is uitgevoerd met donkere fronten en een natuurstenen werkblad. De inbouwapparatuur en kokendwaterkraan zijn in 2024 vernieuwd. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de geschakelde garage van circa 17 m². Achter in de garage is een sauna gerealiseerd. In 2024 zijn hier krachtstroom en een eigen meterkast aangebracht. Voor de garage bevindt zich een circa 16 m² grote carport.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 13 m², 11 m² en 8 m². Daarmee is de verdieping praktisch in te delen voor een gezin, waarbij de kamers naast slaapkamer bijvoorbeeld ook als werk- of kinderkamer kunnen worden gebruikt. De badkamer van circa 6 m² is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. De cv-leiding naar de radiator is in de vloer verwerkt en zorgt daarbij tevens voor verwarming van de badkamervloer.

Tweede verdieping:

Door de aanwezige dakkapellen heeft deze verdieping opvallend veel bruikbare ruimte. De ruime overloop van circa 19 m² biedt gemakkelijk plaats aan bijvoorbeeld een thuiswerkplek, speelruimte of hobbygedeelte.

Daarnaast is hier de vierde slaapkamer van circa 8 m². De vaste bergruimte onder de schuine dakvlakken is praktisch weggewerkt en de aanwezige airconditioning kan zowel koelen als verwarmen.

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



“

Twee dakkapellen op de zolderdieping uit 2023

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

De circa 85 m² grote achtertuin ligt op het westen en is verzorgd en groen ingericht. Direct achter de woning ligt een ruim terras, met verderop gazon, borders en volwassen beplanting. De combinatie van groen en erfafscheidingen geeft de tuin een beschutte uitstraling.

Een duidelijk extra verkooppunt is de circa 28 m² grote vrijstaande overkapping (2022) achter in de tuin. De brede glazen pui, loungehoek, houtkachel en bar maken hiervan veel meer dan alleen een berging: het is een volwaardige plek om met familie of vrienden te zitten.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning uit 2011 met circa 135 m² woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Twee dakkapellen op de zolderdieping uit 2023;
- 22 zonnepanelen uit 2024 (30wP), met circa 7.900 kWh opbrengst over het afgelopen jaar;
- HR++ beglazing in de gehele woning en kunststof buitenkozijnen;
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer;
- Intergas cv-ketel uit 2011, onderhouden in juni 2026;
- Airconditioning op zolder, geschikt voor zowel koelen als verwarmen;
- Geschakelde garage met sauna, krachtstroom en separate meterkast;
- Achtertuin op het westen met circa 28 m² groot tuinhuis en glasvezelaansluiting;
- Elektrische rolluiken rondom op de eerste en tweede verdieping;
- Elektrisch zonnescherm achterzijde op de begane grond.

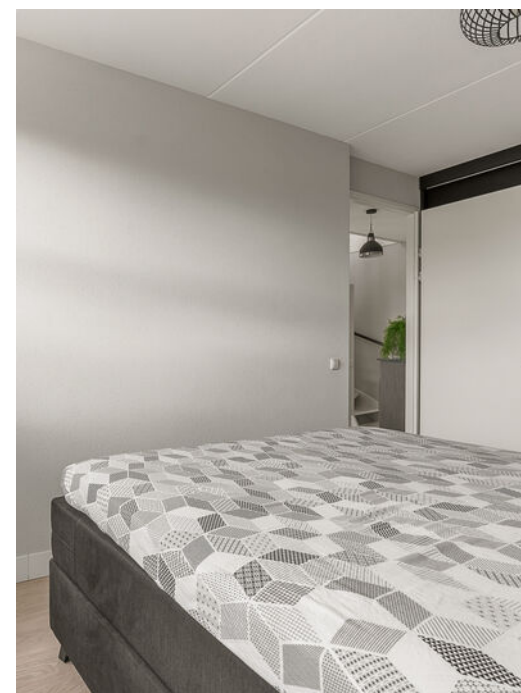
Aanvaarding: In overleg
Energie label: A+

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.



“

Twee-onder-een-
kapwoning uit 2011 met
circa 135 m²
woonoppervlakte



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	182 m²
Ligging	in woonwijk
Garage	aangebouwd steen
Buitenzonwering	aanwezig
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel









PLATTEGROND

Woning

Ds. Magendansstraat 12 - Lexmond
Begane grond

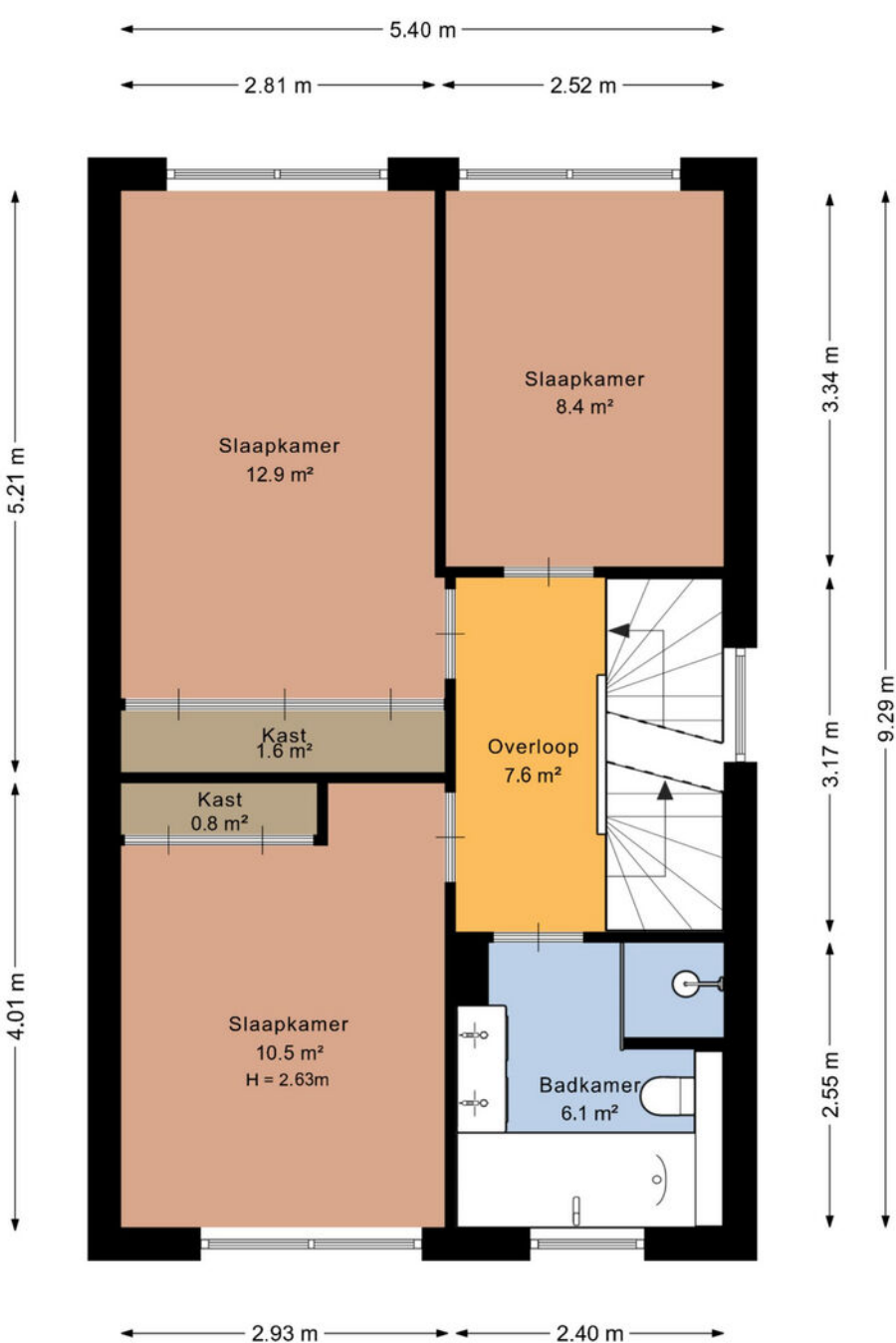


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Ds. Magendansstraat 12 - Lexmond
Eerste verdieping

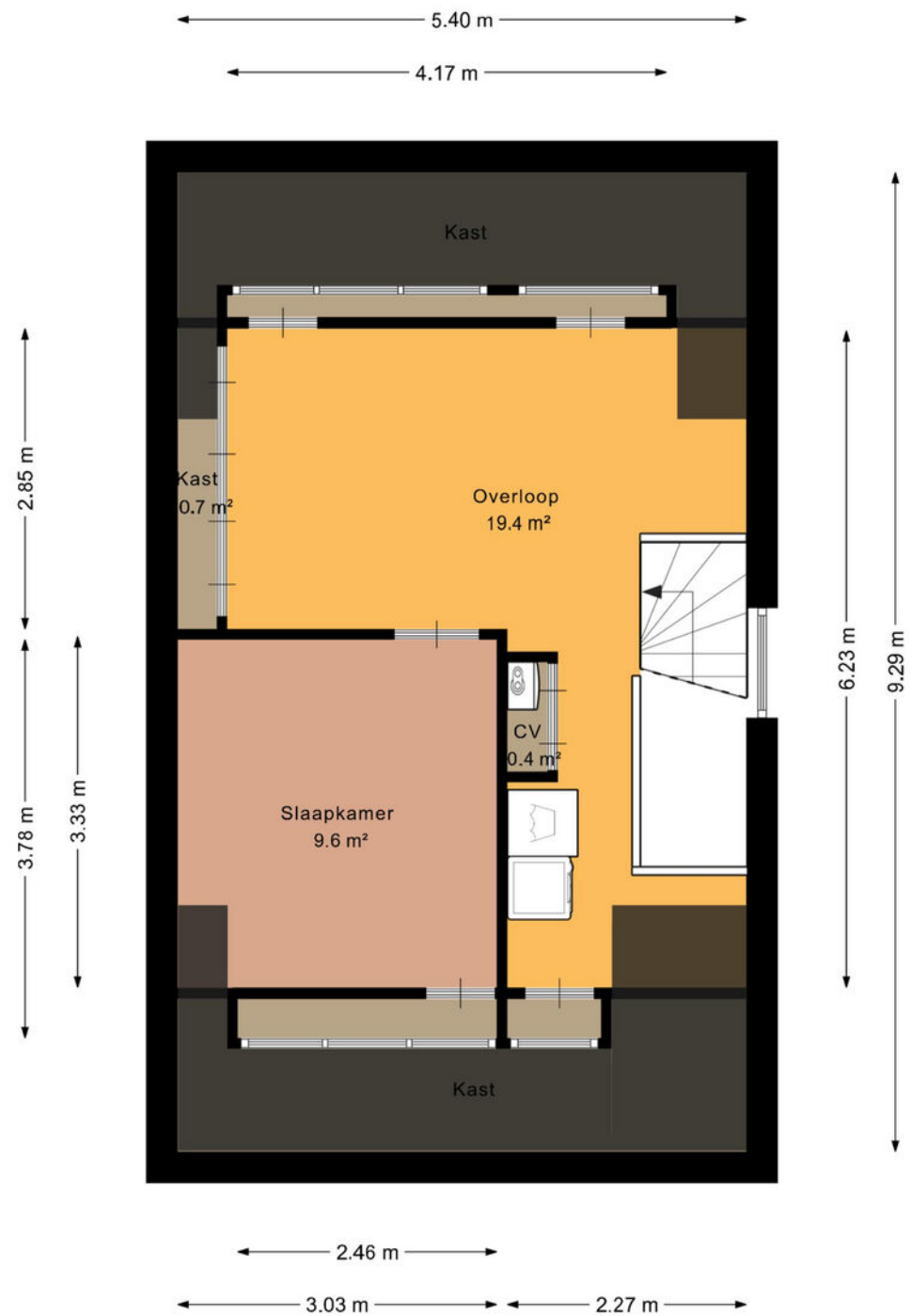


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Ds. Magendansstraat 12 - Lexmond
Tweede verdieping

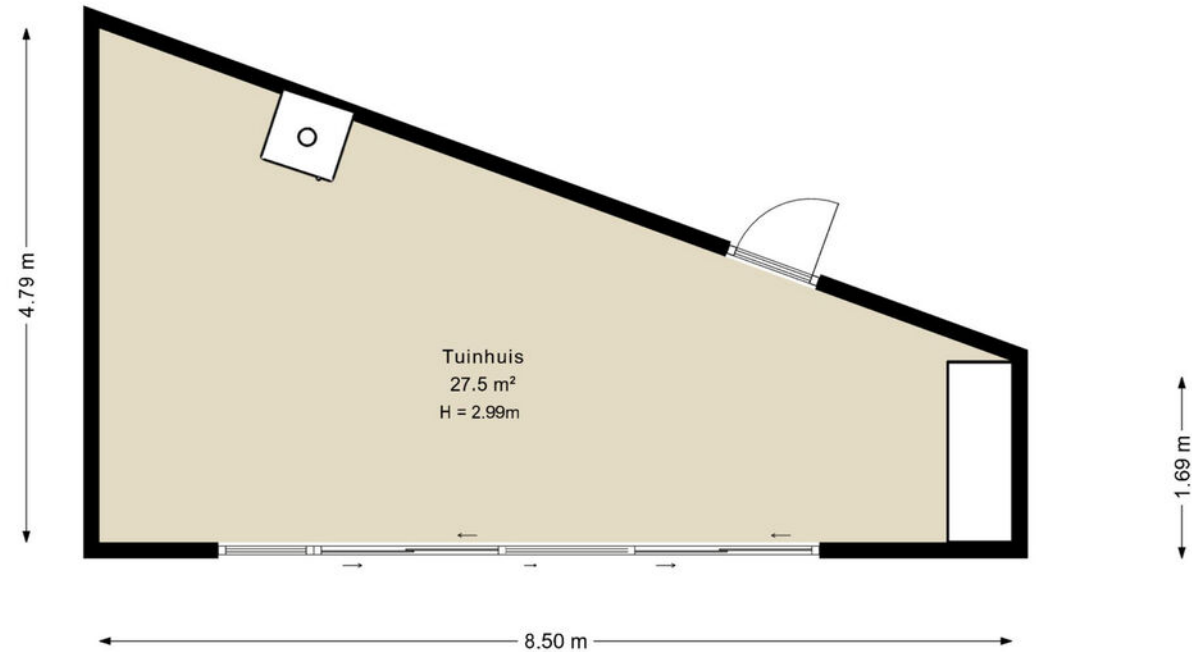


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

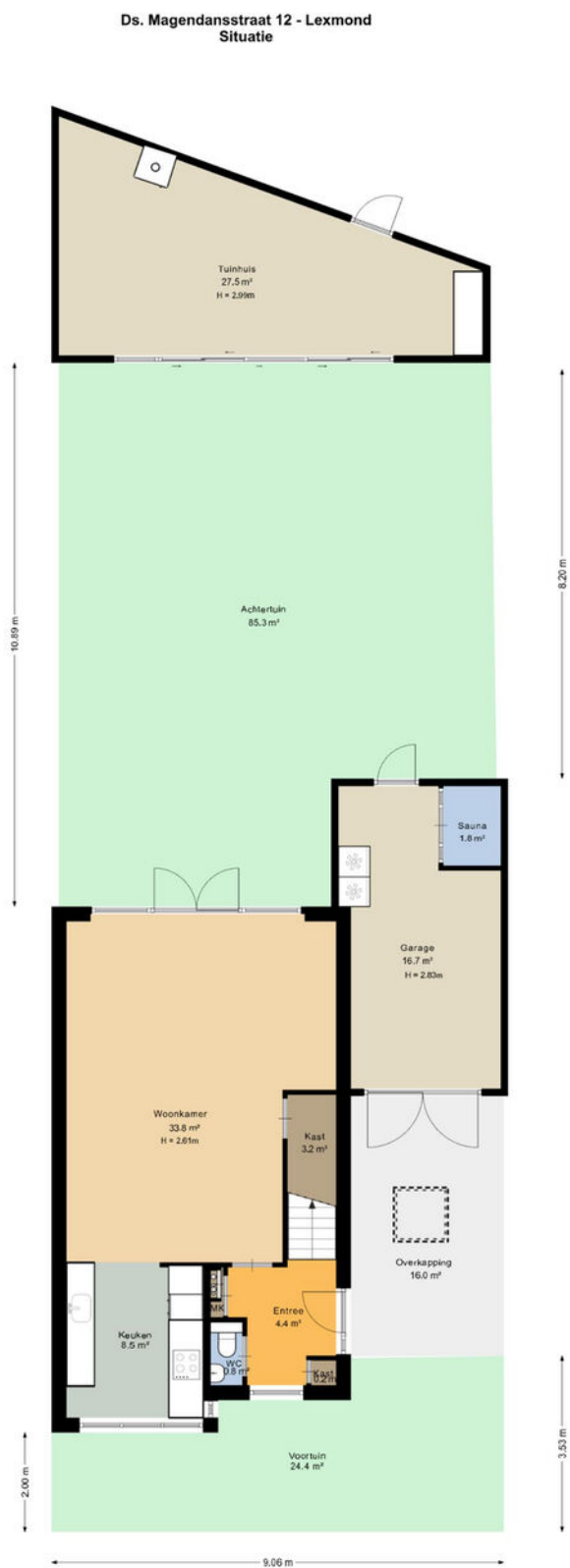
Ds. Magendansstraat 12 - Lexmond
Tuinhuis



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

Lexmond
B | 4095
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

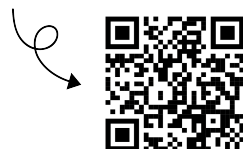
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

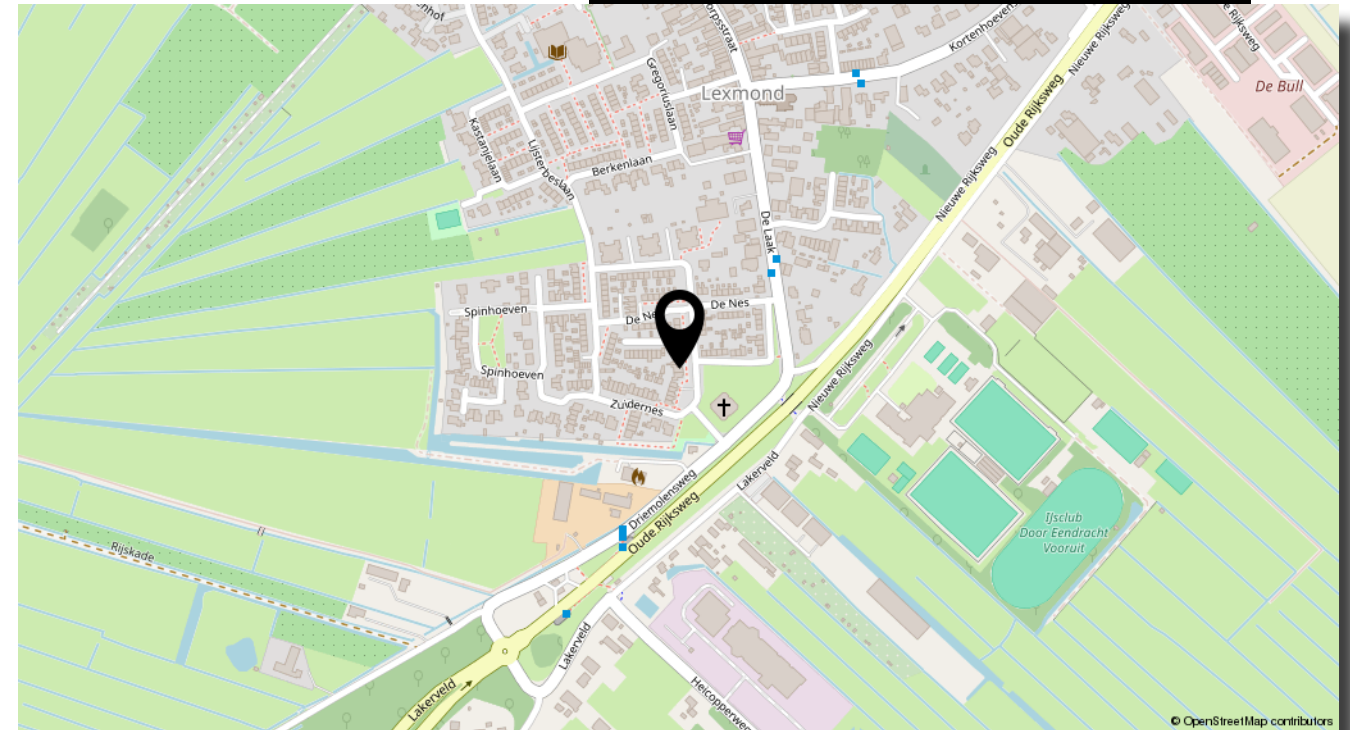
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Lexmond is een schilderachtig dorp gelegen in de provincie Utrecht. Het dorp ligt aan de rivier de Lek, waardoor het een sfeervolle en pittoreske omgeving heeft. Met een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen, straalt Lexmond een charmante rust uit. Lexmond staat bekend om zijn landelijke karakter en groene omgeving, wat het een populaire bestemming maakt voor natuurliefhebbers en wandelaars. De uitgestrekte polders rondom het dorp bieden prachtige vergezichten en mogelijkheden voor fiets- en wandeltochten. Het dorp heeft ook een levendige gemeenschap met diverse lokale voorzieningen, zoals winkels, een dorps huis, sportverenigingen en een basisschool. Met zijn gunstige ligging nabij steden als Utrecht en Rotterdam, biedt Lexmond een ideale balans tussen landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.



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,
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