

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



Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Camphuysenstraat 34
VLEUTEN



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	1960
Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Inhoud	356 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning

Ruimte, comfort en energiezuinig wonen

Deze uitgebouwde tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 107 m², drie royale slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer, twee dakkapellen en een zonnige achtertuin op het westen biedt volop ruimte om comfortabel te wonen én door te groeien. Bovendien is de woning op veel punten verduurzaamd, met onder andere energielabel A, 11 zonnepanelen en na-isolatie van de gevels, het dak en de vloer. Tel daar de vernieuwde kozijnen met HR++-beglazing, de rolluiken en airconditioning in alle kamers bij op en je hebt een huis waarin comfort en energiezuinigheid hand in hand gaan.

Ook de locatie maakt dit een aantrekkelijke plek om thuis te komen. Vleuten combineert een prettig dorps karakter met de voorzieningen en het gemak van de stad Utrecht binnen handbereik. In de omgeving vind je diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en mogelijkheden om lekker naar buiten te gaan. Dankzij de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen ben je bovendien uitstekend verbonden met de rest van de regio. Een fijne uitvalsbasis voor je dagelijkse leven, met alle ruimte om samen mooie herinneringen te maken!

Tuin

De nette achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Of je nu kiest voor een ontspannen middag in de zon, een gezellige barbecue of een lange zomeravond buiten, deze tuin biedt een fijne plek om tot rust te komen. Het elektrische zonnescherf zorgt daarbij voor extra comfort op zonnige dagen.

Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Dankzij de brede achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. Een fijne buitenruimte die het wooncomfort compleet maakt!



“

De woonkamer vormt het hart van het huis.



OMSCHRIJVING

Begane grond

Via de ruime voortuin stap je binnen in de woning, waar je direct de praktische indeling ontdekt. Aan de rechterzijde bevindt zich de betegelde toiletruimte, voorzien van een designradiator. Aangrenzend vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en een handige trapkast, waarin de vernieuwde meterkast is geplaatst.

De woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de uitbouw beschik je hier over een royale leefruimte van circa 32 m², waar je alle mogelijkheden hebt om een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek te creëren. De volledige stucafwerking zorgt voor een verzorgde, moderne uitstraling en biedt een fijne basis om de ruimte helemaal naar jouw smaak in te richten. Via de twee openslaande deuren stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden.

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime keuken, voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Hier bereid je met gemak een uitgebreid diner of zet je 's ochtends rustig een kop koffie voordat de dag begint. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met vrienden of juist gezellig samen wilt koken, deze begane grond biedt volop mogelijkheden voor een fijn dagelijks woonritme.

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.



“

Dankzij de uitbouw beschik je hier over een royale leefruimte van circa 32 m²



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 steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot twee royale slaapkamers van circa 9,7 m² en 11,6 m². De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de airconditioning in alle kamers geniet je ook tijdens warme dagen van een aangenaam binnenklimaat.

De oorspronkelijke locatie van de badkamer wordt momenteel gebruikt als extra bergruimte. De huidige badkamer is voorzien van een tweede toilet, een inloopdouche, een ligbad en een wastafel met wastafelmeubel



“

Dankzij de airconditioning in alle kamers geniet je ook tijdens warme dagen van een aangenaam binnenklimaat.



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is dankzij de twee dakkapellen een bijzonder waardevolle aanvulling op de woning. Via de trap kom je op de overloop, waar je aan de linkerzijde een separate ruimte vindt met de CV-ketel uit 2016. Aan de rechterzijde bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de omvormer van de zonnepanelen.

De verdieping zelf verrast met een prettige afwerking, veel natuurlijke lichtinval dankzij de vele raampartijen en opnieuw airconditioning. De op maat gemaakte kast zorgt bovendien voor praktische opbergruimte. De royale slaapkamer op deze verdieping biedt volop mogelijkheden: denk aan een fijne master bedroom, een rustige thuiswerkplek of een combinatie van slapen en werken. De twee dakkapellen zorgen hierbij voor extra ruimte en een aangenaam lichte uitstraling.

Let op: De slaapkamer op de tweede verdieping biedt circa 19,2 m² extra ruimte met een hoogte van circa 1,89 meter. Hoewel deze oppervlakte volgens de NEN2580 formeel niet als woonoppervlakte mag worden aangemerkt, is deze ruimte in deze aanbieding wel als zodanig meegenomen.



//

De tweede verdieping is dankzij de twee dakkapellen een bijzonder waardevolle aanvulling op de woning.



BIJZONDERHEDEN

Duurzaam en comfortabel wonen

Naast de fijne leefruimtes is ook op het gebied van duurzaamheid veel aandacht besteed aan deze woning. Met energielabel A, maar liefst 11 zonnepanelen en na-isolatie van de gevels, het dak en de vloer ben je goed voorbereid op comfortabel wonen. De vervangen kozijnen met HR++-beglazing dragen eveneens bij aan de isolatie. De aanwezige rolluiken en airconditioning in alle kamers bieden extra comfort gedurende het hele jaar. Ook de volledig gestucte wanden dragen bij aan de verzorgde uitstraling van het huis.

Bijzonderheden op een rij

- Uitgebouwde tussenwoning met circa 107 m² woonoppervlakte.
- Drie royale slaapkamers.
- Twee dakkapellen op de tweede verdieping.
- Extra ruimte op de tweede verdieping van circa 19,2 m², zoals hierboven toegelicht.
- Energielabel A.
- 11 zonnepanelen, geplaatst in 2023.
- Gevels, dak en vloer nageïsoleerd.
- Kozijnen vervangen met HR++-beglazing.
- Airconditioning in alle kamers.
- Rolluiken aanwezig.
- Volledig gestucte wanden + plafonds.
- Achtertuin op het westen met stenen berging en brede achterom.

Een woning die je gezien móét hebben! Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en plan snel een bezichtiging. Wie weet zet jij hier binnenkort de deur open naar een nieuw hoofdstuk!

Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vleuten zijn te vinden op Funda.



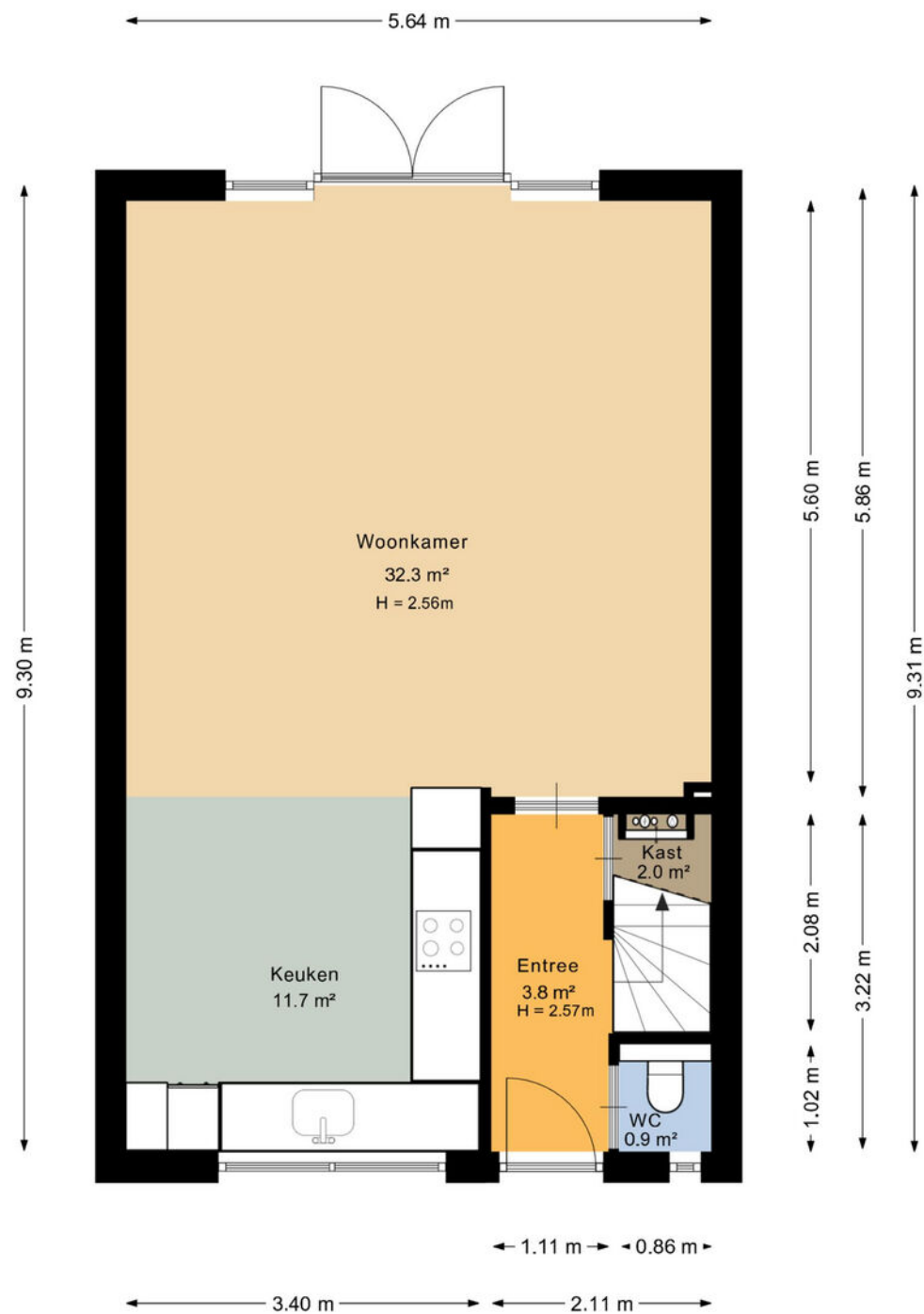
“

De nette achtertuin is
gelegen op het westen

PLATTEGROND

Woning

Camphuysenstraat 34 - Vleuten
Begane grond

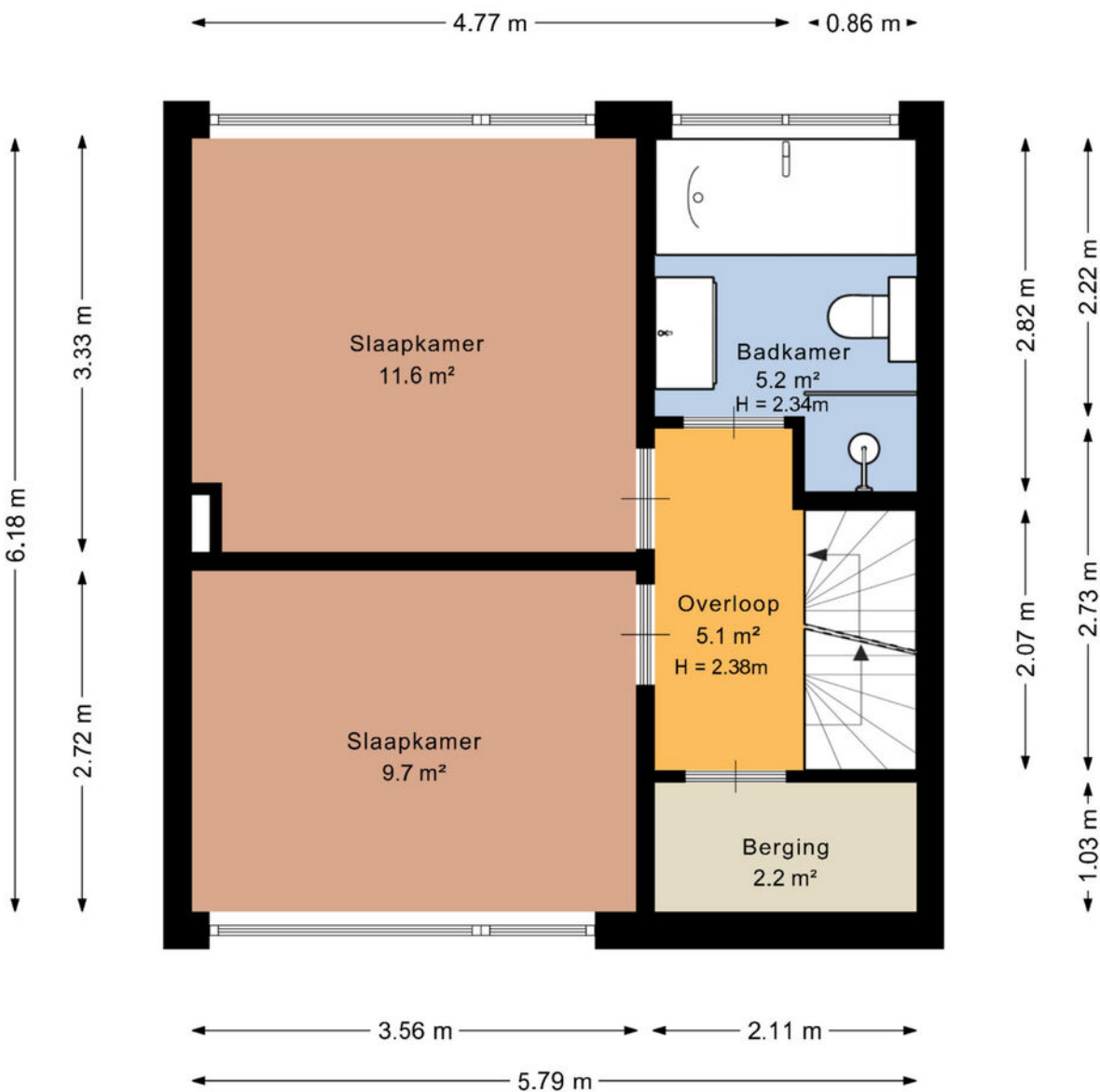


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

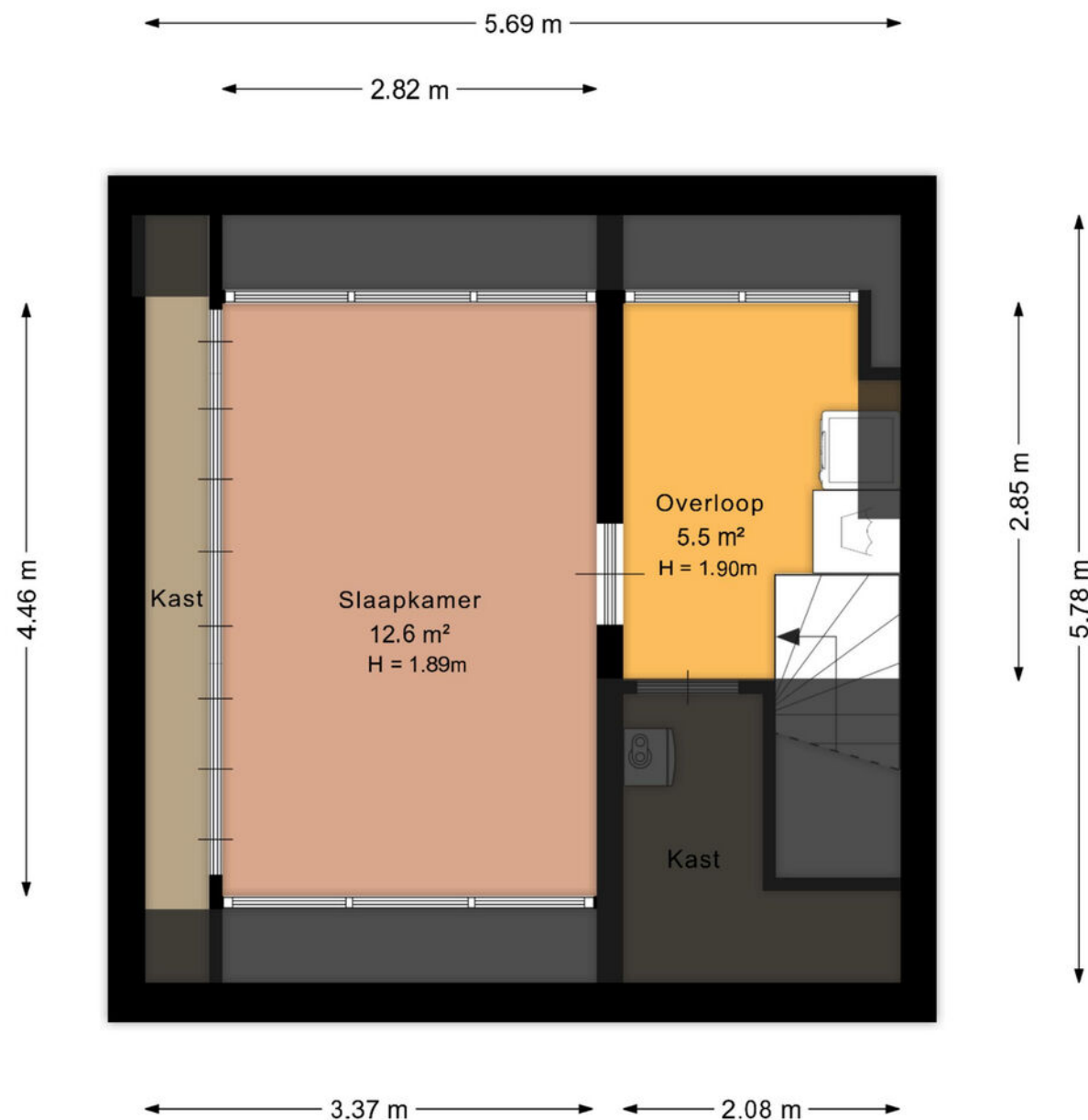
Camphuysenstraat 34 - Vleuten
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

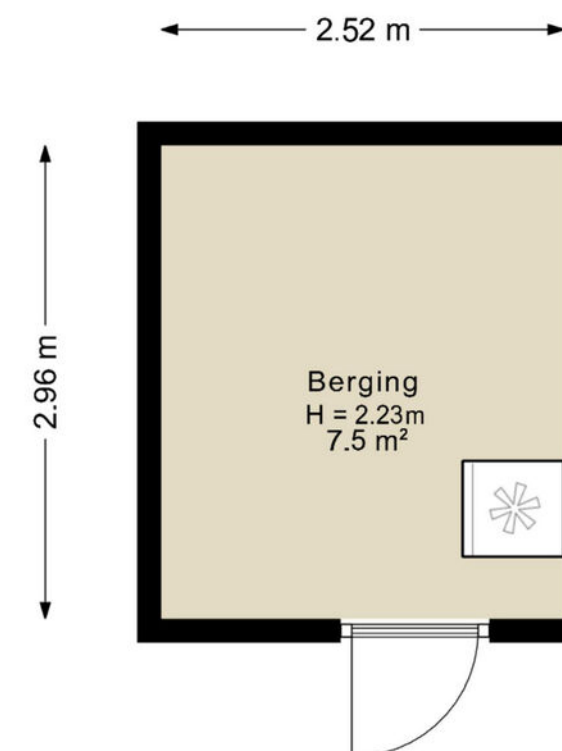
Camphuysenstraat 34 - Vleuten Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

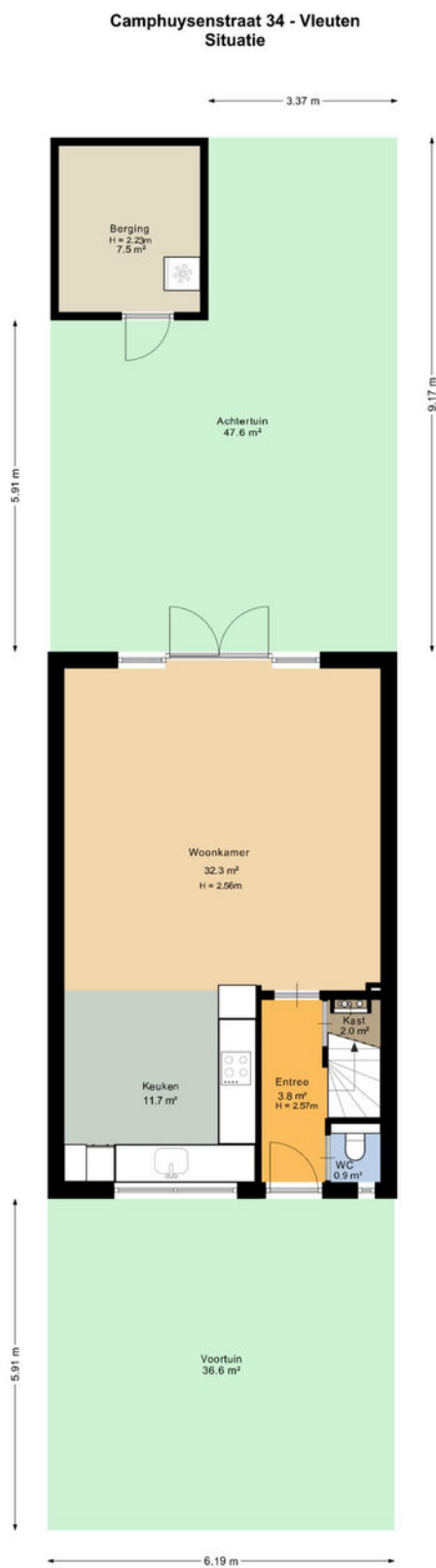
Camphuysenstraat 34 - Vleuten Berging



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

PLATTEGROND

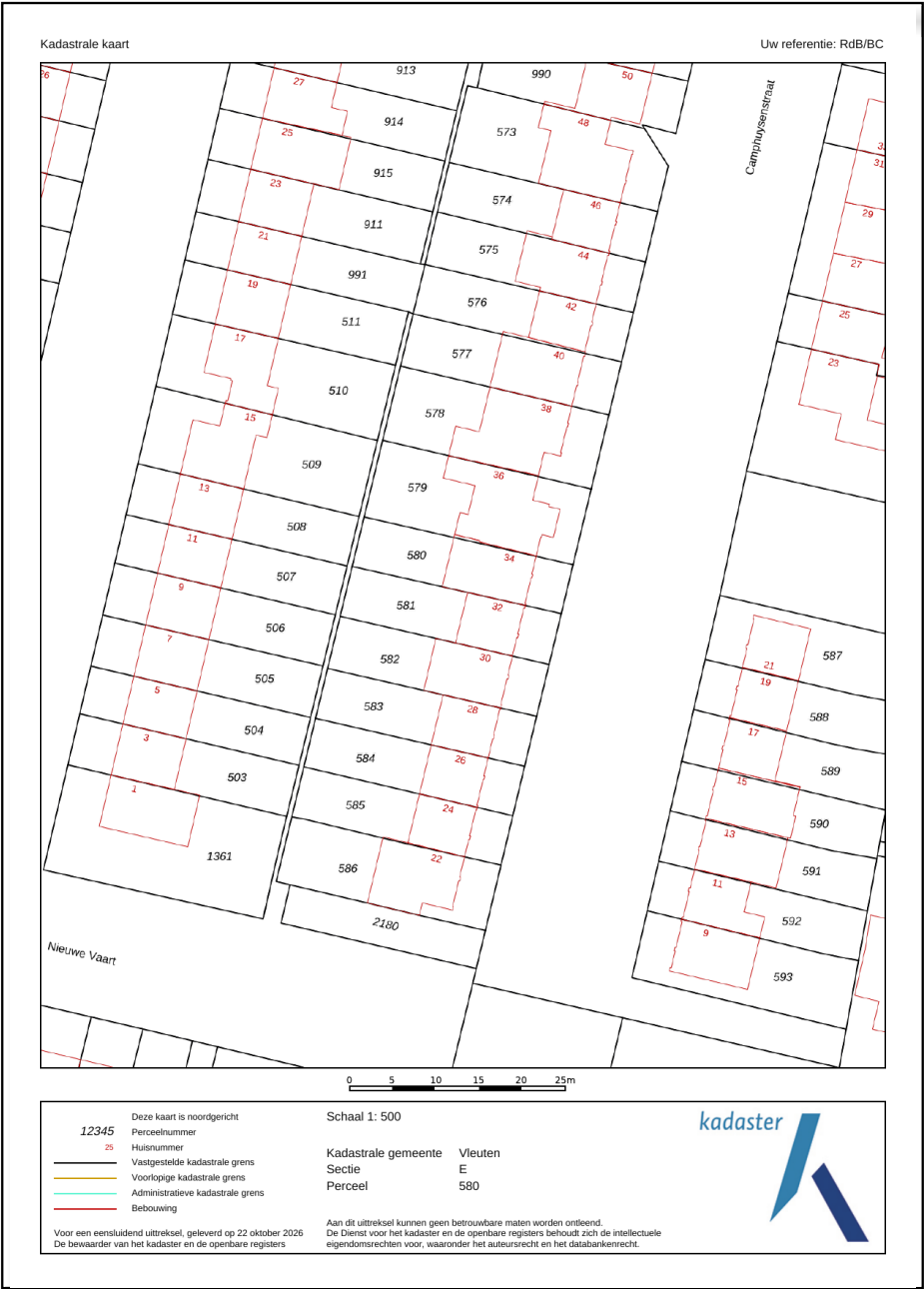
Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente

Sectie | Perceel

Eigendom

Vleuten

E | 580

Volledige 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 aankoop prijs 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

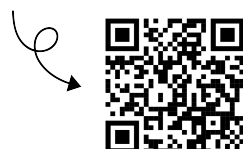
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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



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.

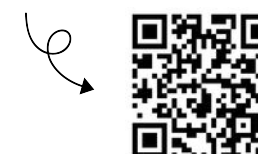
*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

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





WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

In 10 stappen naar je droomhuis



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

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,

Robin



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



Pastoor Ohllaan 2, 3451 CC Vleuten
vleuten@dekeizer.nl | 030 677 47 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur