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	€ 460.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Energielabel	C

Franciscushof 138
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 *Woning*

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	126 m²
Perceeloppervlakte	144 m²
Inhoud	417 m³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C

OMSCHRIJVING *Woning*







> Deze tussenwoning uit 1974 beschikt over circa 126 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 144 m²

Met vier slaapkamers, twee badkamers en een ruime, lichte leefruimte biedt deze tussenwoning volop ruimte voor het hele gezin, zowel binnen als buiten.

Deze tussenwoning uit 1974 beschikt over circa 126 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 144 m². De woning heeft een prettige indeling met een royale woonkamer, een open keuken met kook-/schiereiland en een diepe achtertuin. Een bijzonder detail is de karakteristieke erker aan de voorzijde, die de woonkamer niet alleen extra ruimte geeft, maar ook zorgt voor een fijne lichtinval. De houtkachel en de lichte vloerafwerking maken de leefruimte compleet.

De woning is netjes en verzorgd afgewerkt en ook aan het onderhoud is aandacht besteed. Zo zijn de houten kozijnen op de begane grond in 2026 nog geschilderd, zijn de verdiepingen voorzien van kunststof kozijnen en is de dakbedekking boven de entree recent vernieuwd. Met drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een royale vierde slaapkamer met een tweede badkamer op de tweede verdieping biedt de woning bovendien een praktische indeling voor een gezin.

Ligging:
De woning ligt in de wijk Monnikenhof in Vianen, een gevestigde woonwijk met veel groen en diverse parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportfaciliteiten hoef je niet ver. Ook de historische binnenstad van Vianen, met haar winkels, horeca en overige voorzieningen, is goed bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A27, waardoor onder andere Utrecht, Nieuwegein en de omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.

























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









OMSCHRIJVING *Woning*

Indeling:
Begane grond:
Via de verzorgde voortuin bereik je de entree met de hal, meterkast, trapopgang, praktische trapkast en toiletruimte.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft dankzij de erker aan de voorzijde een bijzonder prettige lichtinval. Deze erker is in 2002 aangebracht en geeft de zithoek niet alleen extra ruimte, maar ook een speels karakter. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en de lichte vloer, die over de begane grond doorloopt, zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de keuken. Hier is voldoende ruimte voor een royale eettafel en zorgen de grote raampartijen voor een fijne verbinding met de tuin.

De keuken is uitgevoerd met witte kastfronten, een donker werkblad en een ruim kook-/schiereiland met gaskookplaat. De opstelling biedt volop werk- en kastruimte en beschikt daarnaast over diverse inbouwapparatuur. Via de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.







"

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van ca. 13, 13 en 9 m²

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.











OMSCHRIJVING *Woning*

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van ca. 13, 13 en 9 m², de badkamer en een separate toiletruimte. De slaapkamers zijn prettig licht en beschikken over een nette, lichte vloerafwerking. De kamers hebben verschillende afmetingen, waardoor er naast een ruime hoofdslaapkamer ook voldoende mogelijkheden zijn voor kinder-, werk- of logeerkamers.

De badkamer is verzorgd en modern uitgevoerd met een combinatie van witte en antracietkleurige wandtegels. Hier vind je een inloopdouche met regen- en handdouche en een breed wastafelmeubel met twee kranen.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer van circa 18 m², voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. De dakkapel zorgt voor extra daglicht en bruikbare ruimte, waardoor hier naast een tweepersoonsbed ook plaats is voor bijvoorbeeld een bureau. De vaste kastruimte onder de schuine dakvlakken is daarbij een praktisch pluspunt.

Op deze verdieping is bovendien een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche en wastafel. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel.

Tuin:
De achtertuin ligt op het noordoosten en is met een diepte van circa 10 meter verrassend ruim. De tuin is grotendeels bestraat en sfeervol ingericht met groene borders en verschillende terrassen. Hierdoor is er voldoende plek voor zowel een eettafel als een aparte loungehoek.







> “
> Ruime vierde slaapkamer van circa 18 m², voorzien van een dakkapel aan de achterzijde

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.

OMSCHRIJVING *Woning*

Achter in de tuin staat een stenen berging van circa 9 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige spullen. Via de poort aan de achterzijde is de tuin ook achterom bereikbaar.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1974;
- Woonoppervlakte circa 126 m² en perceeloppervlakte 144 m²;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Karakteristieke erker aan de voorzijde, gerealiseerd in 2002;
- Lichte en ruime woonkamer met houtkachel en open keuken met kook-/schiereiland;
- Achtertuin op het noordoosten met achterom;
- Vrijstaande stenen berging van circa 9 m²;
- Nageïsoleerde gevels en HR glas;
- Kunststof kozijnen op de verdiepingen en houten kozijnen op de begane grond, waarvan het schilderwerk in mei 2026 is uitgevoerd.

Aanvaarding: In overleg
Energielabel: C

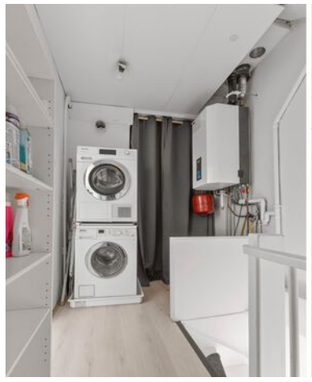
In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:
- Ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar;
- Asbestclausule, vanwege het bouwjaar.

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.











"

Op deze verdieping is bovendien een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche en wastafel





















KENMERKEN
Woning

Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warmwater	c.v.-ketel



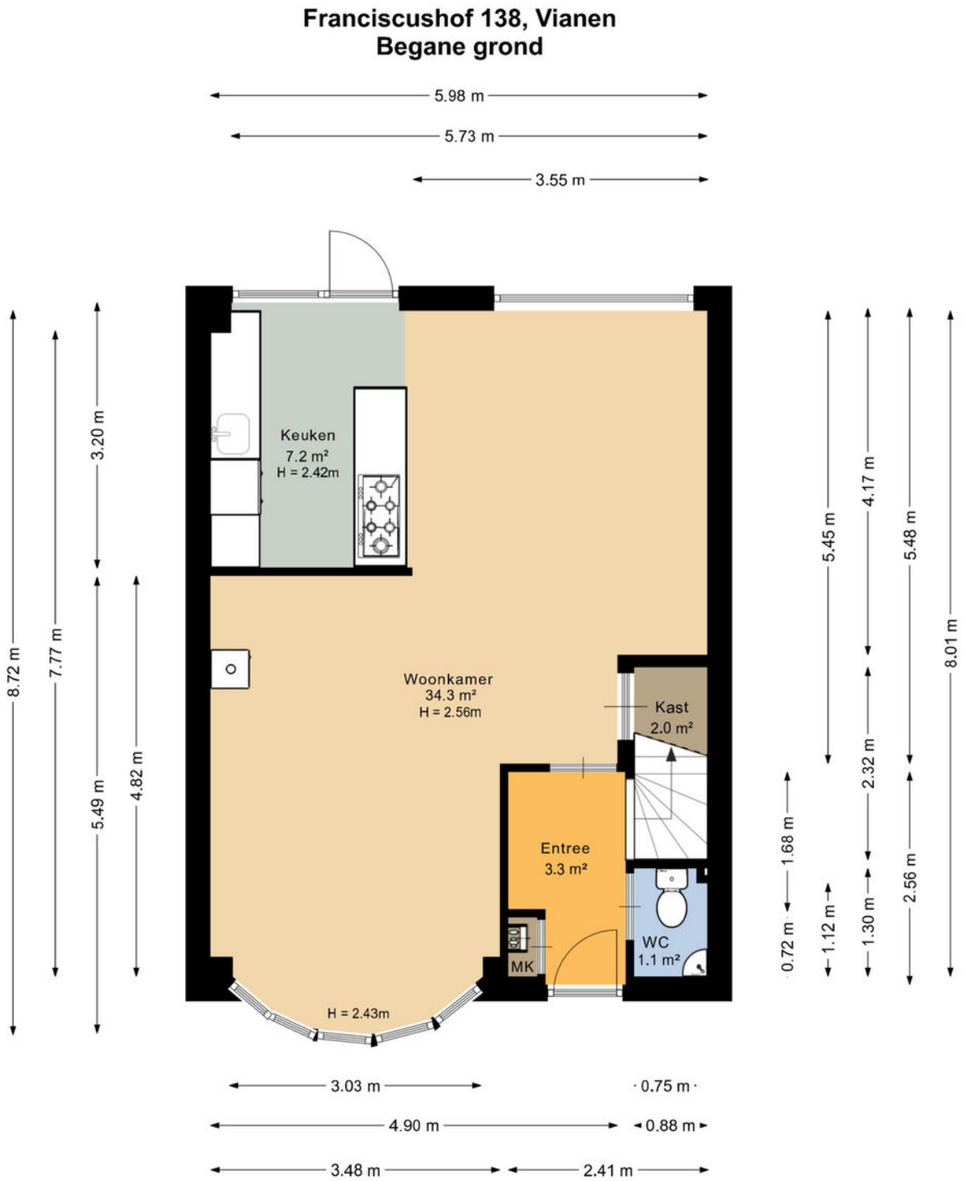




PLATTEGROND

Woning

Franciscushof 138, Vianen
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

Franciscushof 138, Vianen
Eerste verdieping

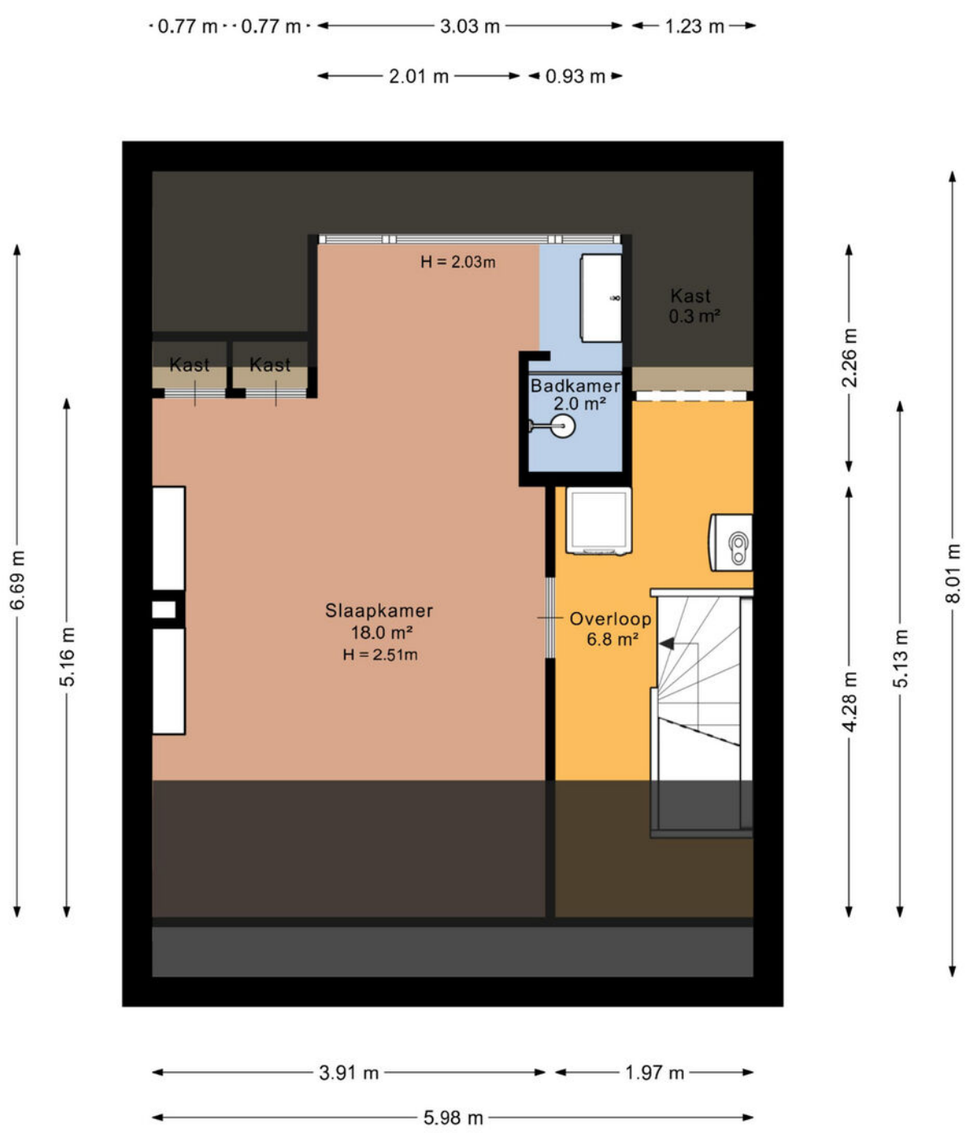


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Franciscushof 138, Vianen
Tweede verdieping

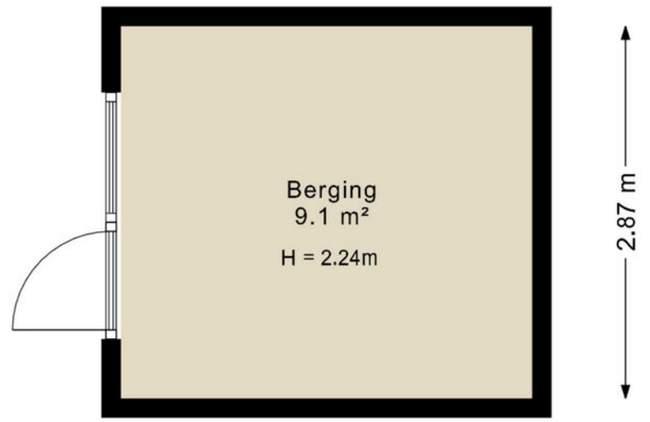


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

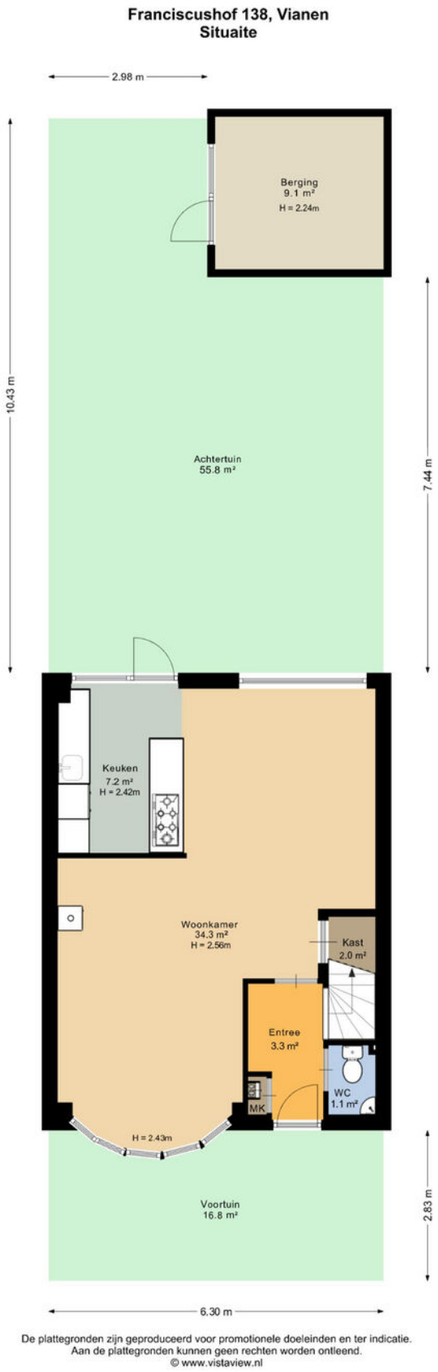
Franciscushof 138, Vianen
Berging



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

PLATTEGROND

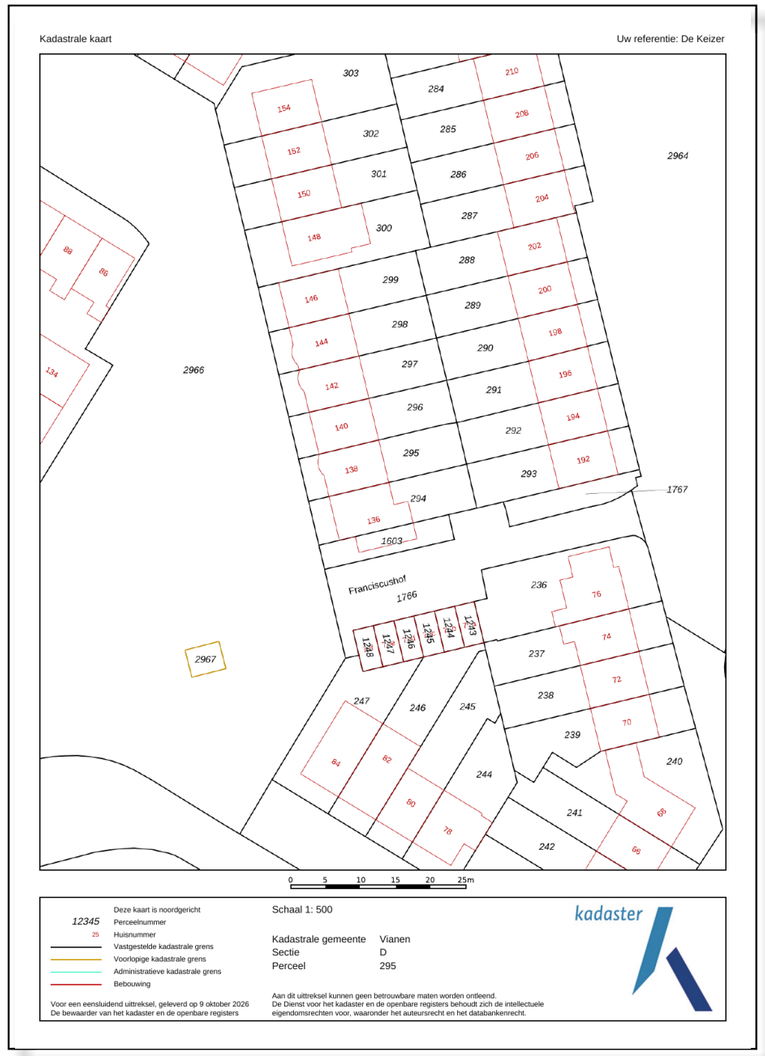
Woning



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	D | 295
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.

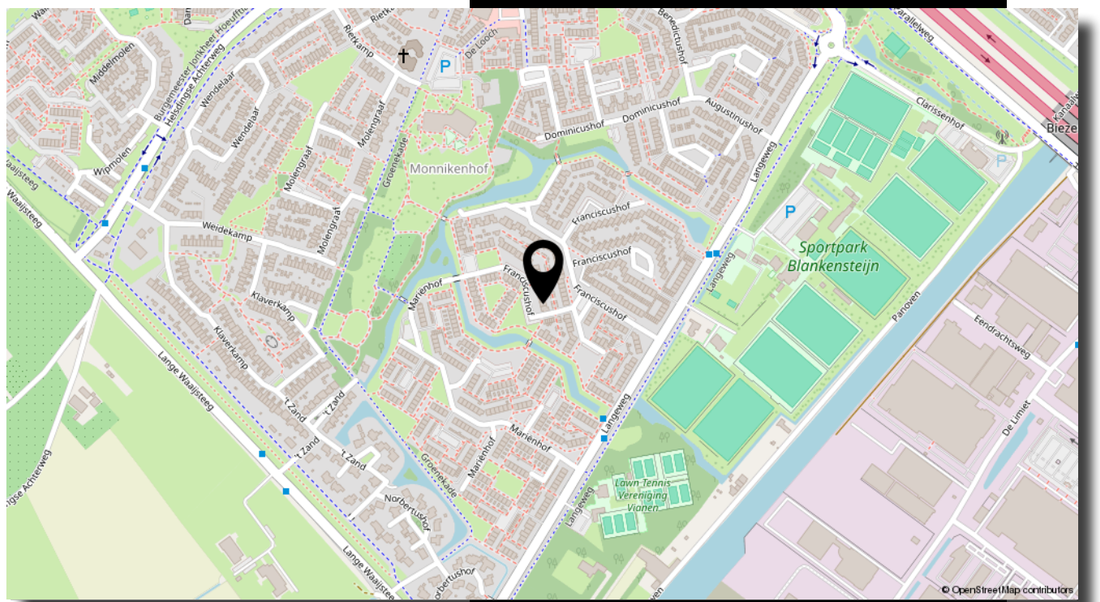
Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen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

De wijk Monnikenhof is gebouwd in de jaren '60 en bestaat uit voornamelijk laagbouwwoningen. De wijk is ruim opgezet en heeft veel groen. In het hart van de wijk bevindt zich een winkelcentrum met diverse winkels, waaronder een supermarkt, drogist en bakker. Ook zijn er diverse sportverenigingen en scholen in de buurt aanwezig. De wijk ligt op fietsafstand van het historische centrum van Vianen, waar je winkels, restaurants en cafés vindt. Ook de snelwegen A2 en A27 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Nieuwegein, Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn. Kortom, Monnikenhof is een aantrekkelijke wijk om te wonen, dankzij haar groene karakter, goede voorzieningen en kindvriendelijke omgeving.



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,

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



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