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	€ 445.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Energielabel	C

Franciscushof 224
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	1974
Woonoppervlakte	124 m²
Perceeloppervlakte	148 m²
Inhoud	421 m³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	C







> Tussenwoning uit 1974 met circa 124 m² woonoppervlakte op een perceel van 148 m²

OMSCHRIJVING *Woning*

Vijf slaapkamers, een lichte woonkamer en een ruim 11 meter diepe achtertuin op het zuidwesten: deze verzorgde tussenwoning heeft volop ruimte voor het hele gezin.

Aan de Franciscushof 224 in Vianen staat deze fijne tussenwoning uit 1974 met circa 124 m² woonoppervlakte op een perceel van 148 m². De woning heeft een prettige indeling met een lichte woonkamer, een ruime eethoek aan de tuinzijde en een open keuken. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en via de schuifpui loop je vanuit de eethoek zo de achtertuin in.

Ook boven is de ruimte goed benut. Verdeeld over twee verdiepingen beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, waardoor er naast de gebruikelijke slaapkamers ook ruimte is voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer. De dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor extra ruimte en daglicht. Met de diepe achtertuin op het zuidwesten, twee praktische bergingen en diverse aangebrachte isolatievoorzieningen is dit een woning waar je op verschillende manieren prettig kunt wonen.

Ligging:
De woning ligt in de gevestigde woonwijk Monnikenhof, een prettige woonomgeving aan de westzijde van Vianen. De wijk beschikt over een eigen winkelcentrum met onder andere een supermarkt en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook basisscholen, een gezondheidscentrum en verschillende sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving. Daarnaast is de historische binnenstad van Vianen, met haar winkels, terrassen en restaurants, goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A27 zijn ook Utrecht, Nieuwegein en de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

OMSCHRIJVING *Woning*

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eethoek, waar voldoende plek is voor een grote eettafel. De schuifpui zorgt hier niet alleen voor veel daglicht, maar biedt ook direct toegang tot het terras en de achtertuin. Vooral op mooie dagen is dit een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met lichte kastfronten, een donker werkblad en een opvallende zwart-witte tegelachterwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en kastruimte.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar van circa 13 m², 13 m² en 9 m². De kamers zijn praktisch in te delen en hebben dankzij de brede ramen een prettige lichtinval. De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De badkamer is voorzien van een douche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een afzonderlijke (tweede) toiletruimte.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog eens twee slaapkamers van circa 10 m² en 8 m² bevinden. De dakkapel aan de achterzijde is hier een belangrijk pluspunt. Deze zorgt voor extra stahoogte en meer bruikbare ruimte, waardoor de kamers ook op deze verdieping prettig in te richten zijn. De ramen zorgen bovendien voor veel natuurlijk daglicht.







> "De schuifpui zorgt hier niet alleen voor veel daglicht, maar biedt ook direct toegang tot het terras en de achtertuin

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.







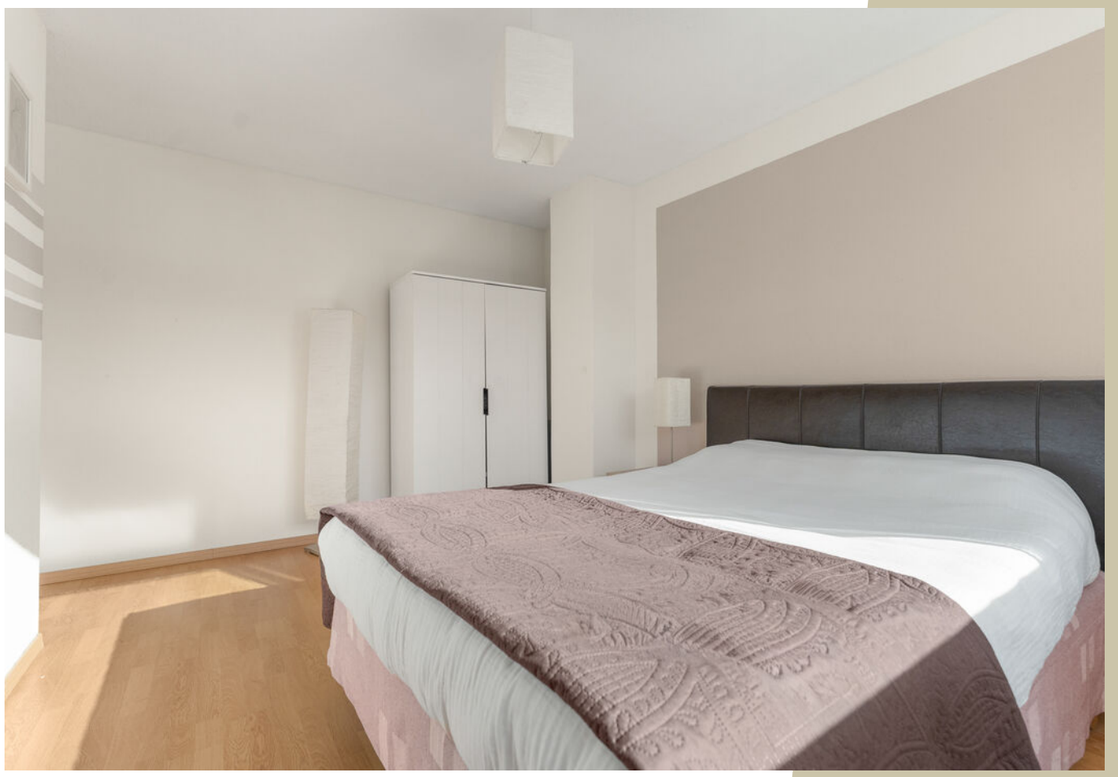












OMSCHRIJVING *Woning*

Verder is er een praktische berg-/wasruimte met de aansluiting voor de wasmachine. Achter de knieschotten is aanvullende bergruimte aanwezig.

Tuin:
De achtertuin is met een diepte van ruim 11 meter een aantrekkelijk verlengstuk van de woning. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier van ’s ochtends vroeg tot aan zonsondergang volop van de zon kunt genieten.

De tuin is grotendeels bestraat en biedt alle ruimte voor een grote eettafel, een gezellige zithoek of een andere inrichting naar eigen wens. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, dat via de schuifpui aansluit op de eethoek.

Achterin de tuin staan een stenen berging van circa 9 m² en een vrijstaande houten schuur van circa 4 m². Samen bieden deze volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom.





“

De badkamer is voorzien van een douche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel







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.

BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:
- Maar liefst vijf slaapkamers;
- Dakkapel aan de achterzijde op de tweede verdieping;
- Ruim 11 meter diepe achtertuin op het zuidwesten;
- Twee bergingen met samen circa 13 m² externe bergruimte;
- Kunststof buitenkozijnen, met uitzondering van het houten kozijn bij de keuken;
- HR++ beglazing en HR+++ beglazing op zolder;
- Dak- en vloerisolatie aangebracht in 2006;
- Intergas cv-ketel uit 2022, waarvan de huidige huurconstructie door verkoper bij verkoop wordt afgekocht.

Energielabel C.
Aanvaarding: In overleg

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.







> Dakkapel aan de achterzijde op de tweede verdieping

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.





KENMERKEN *Woning*

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

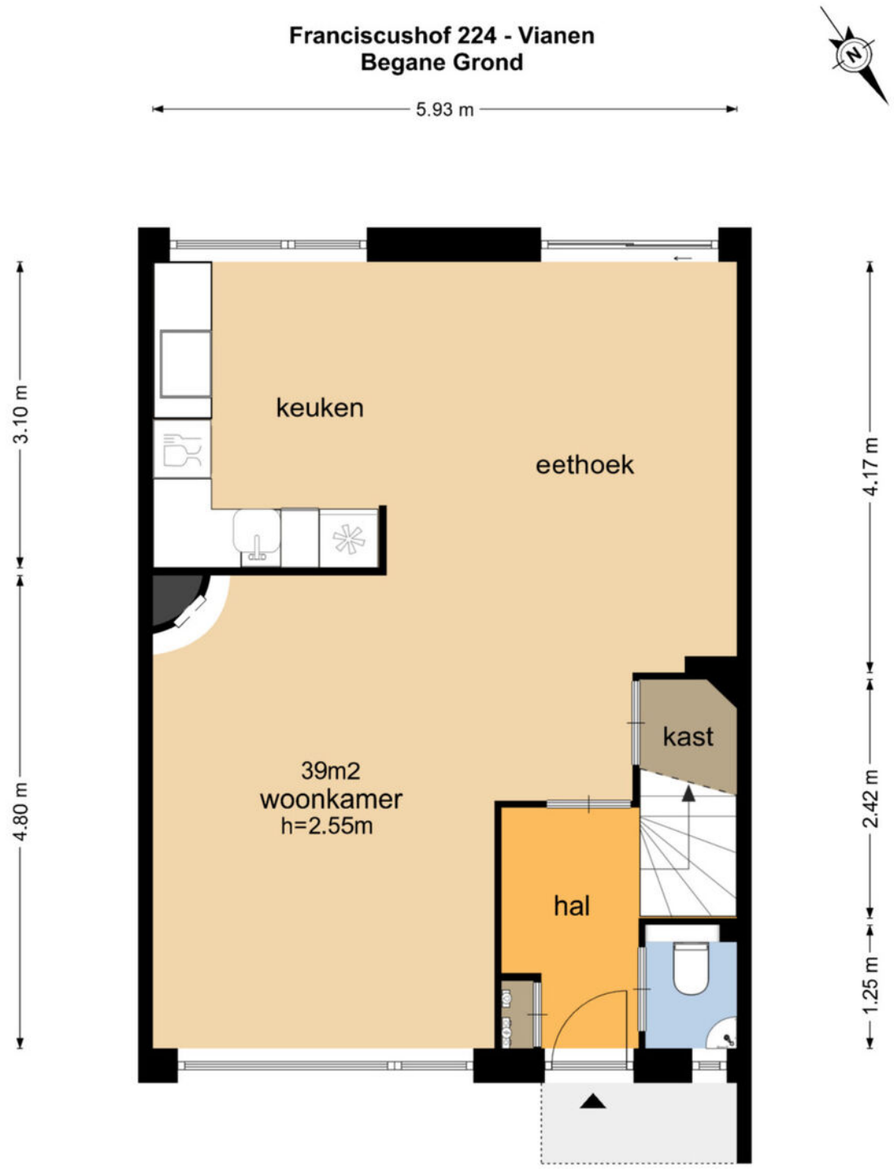






PLATTEGROND

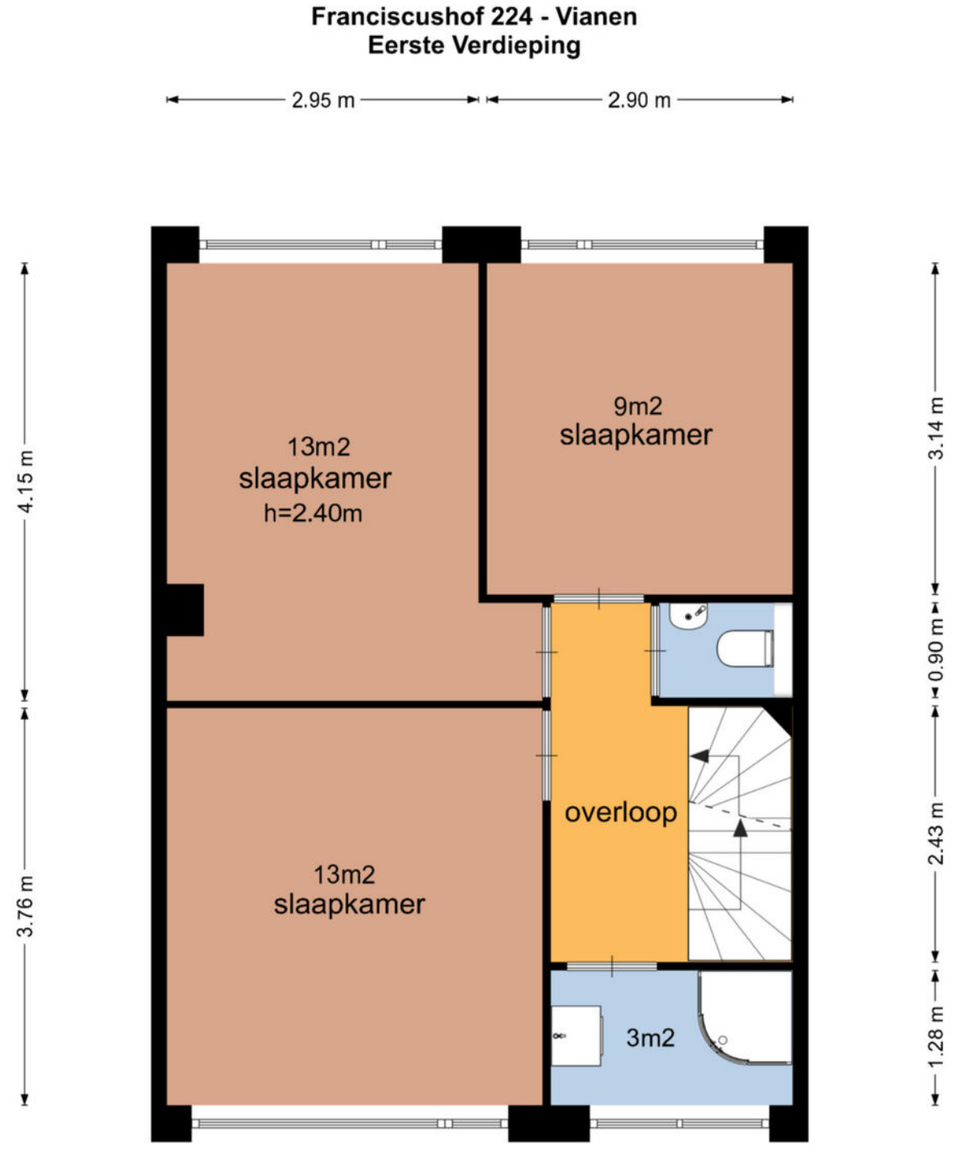
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

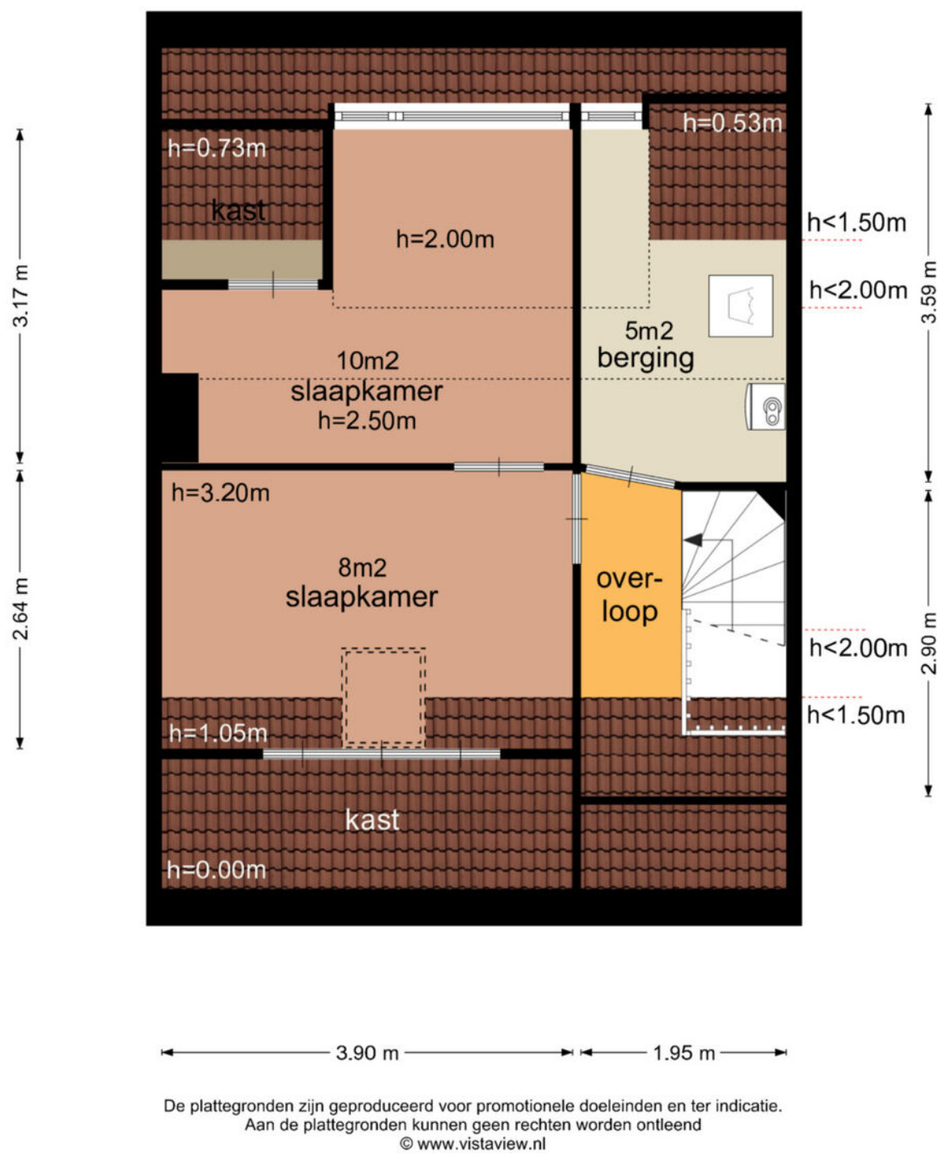


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Franciscushof 224 - Vianen
Tweede Verdieping

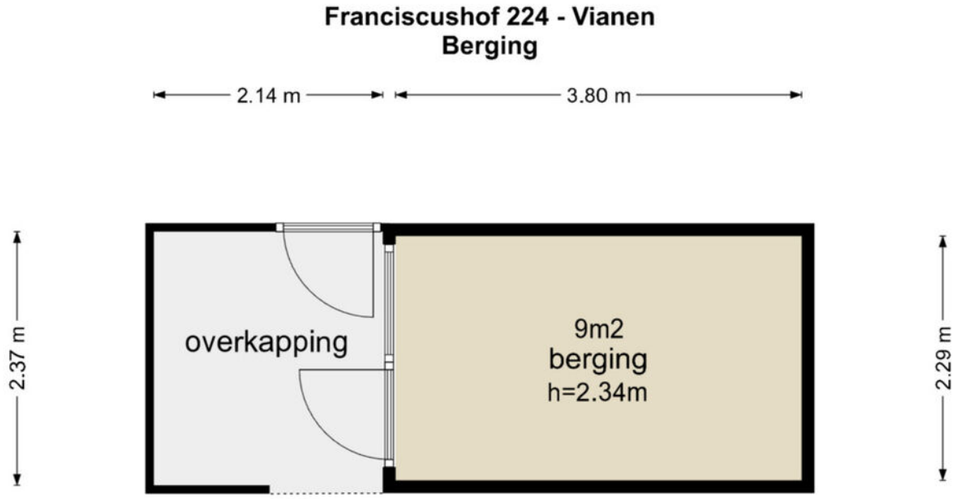


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

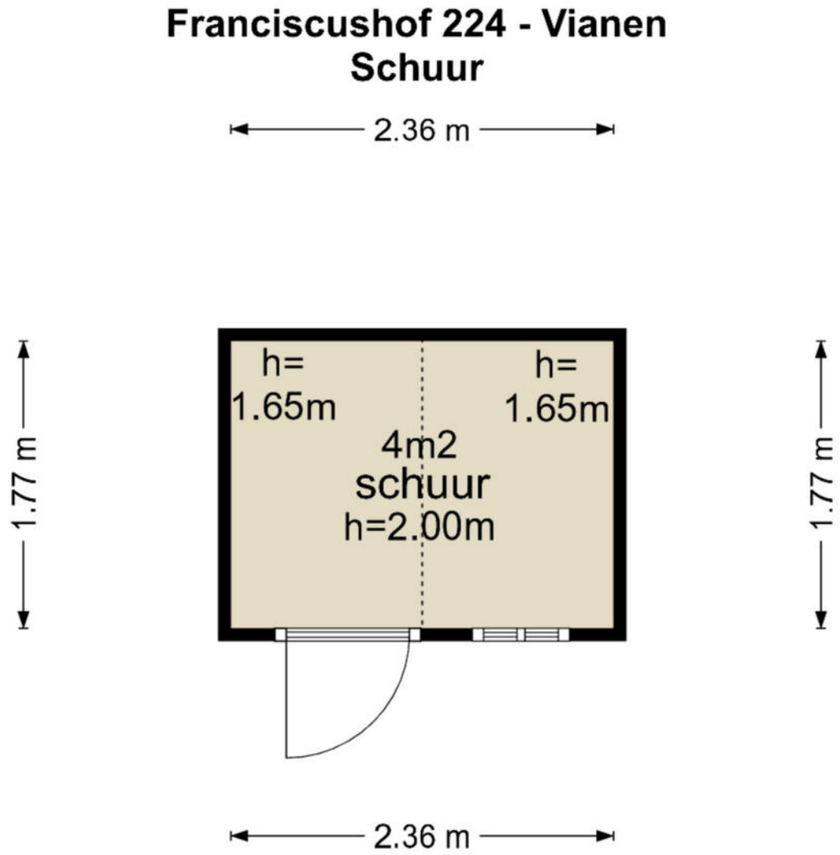
Franciscushof 224 - Vianen
Berging



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

PLATTEGROND

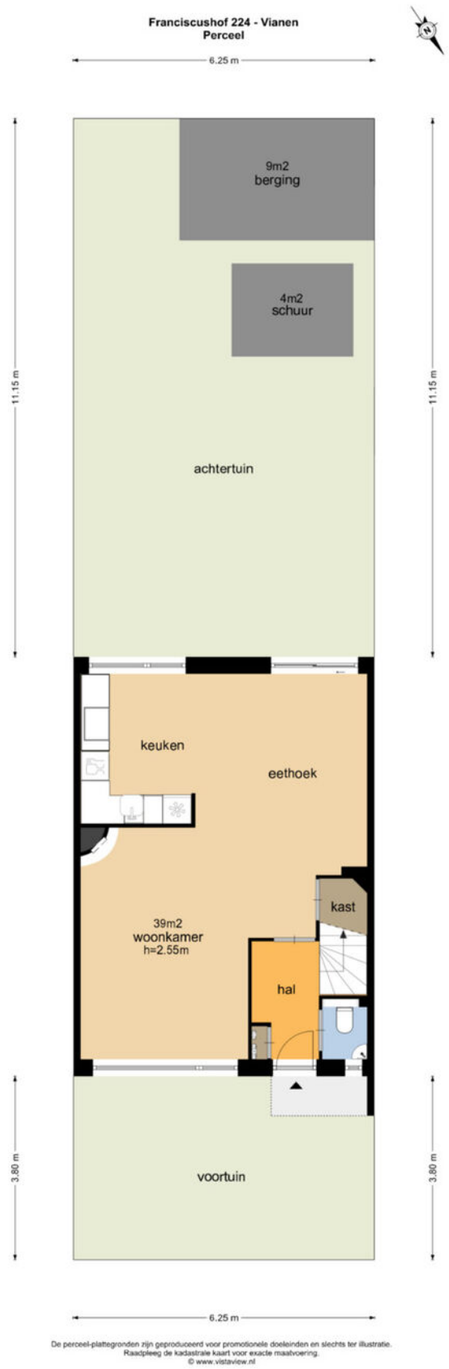
Woning



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

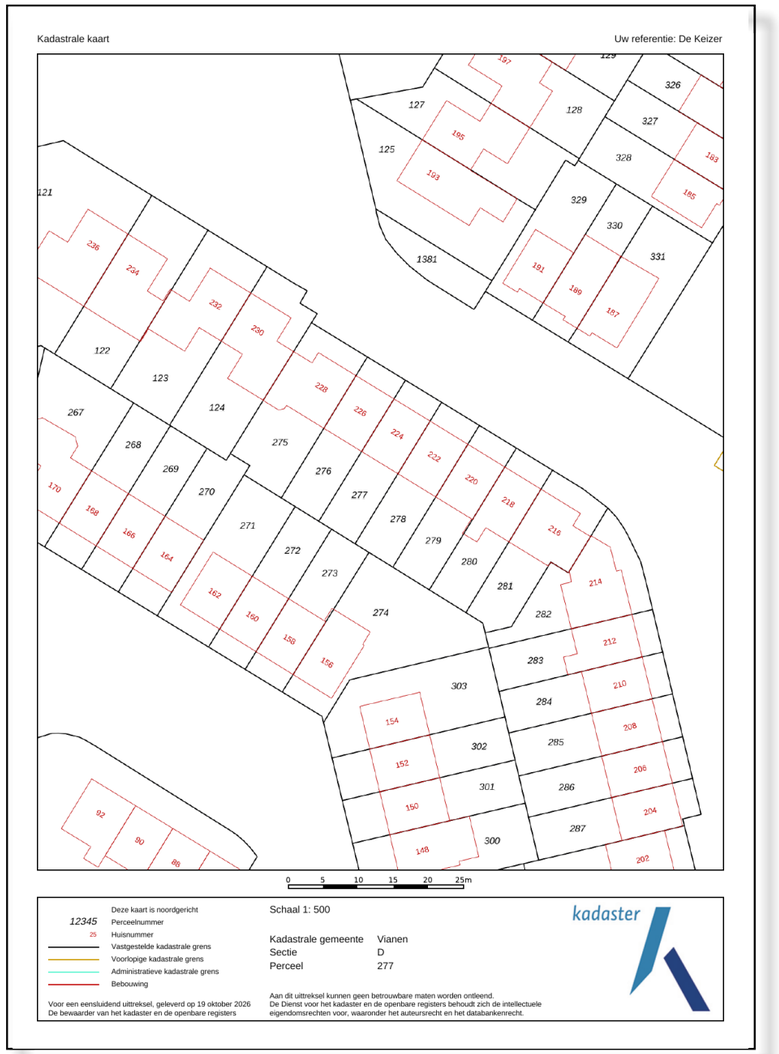
PLATTEGROND

Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTER
Woning



Gemeente	Vianen
Sectie | Perceel	D | 277
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.

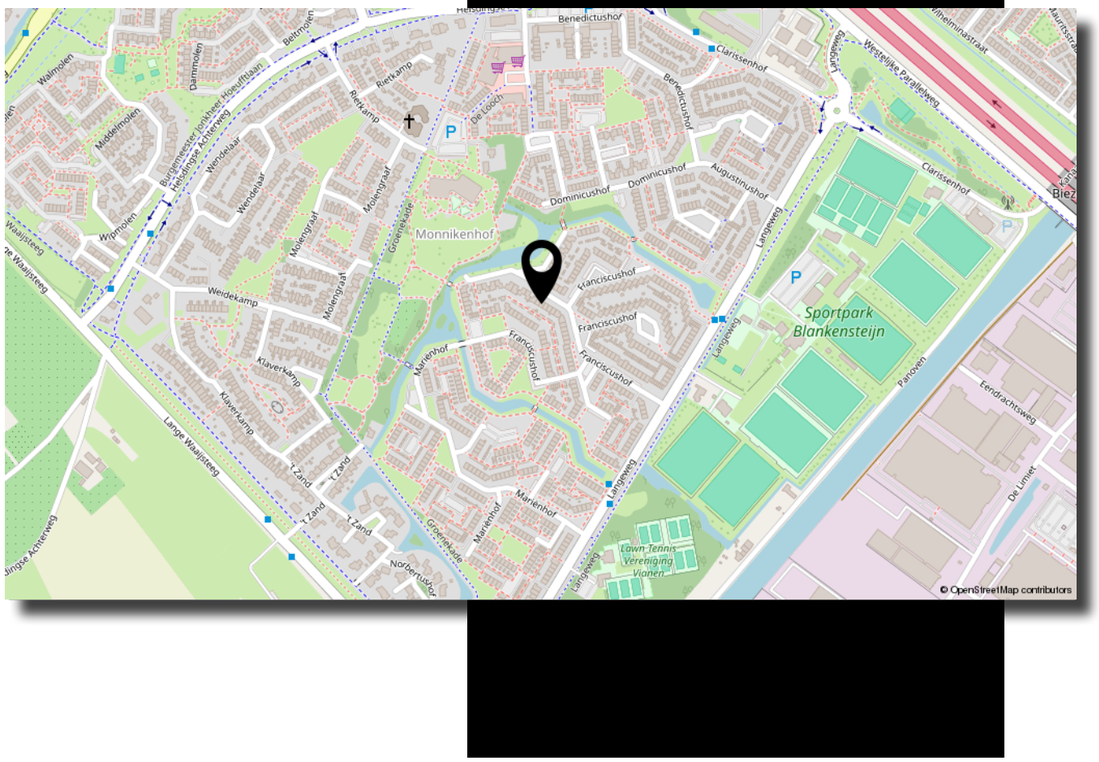
Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen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


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