

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



Vraagprijs € 385.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label E

Jan van der Ledeplein 3  
Vianen



Goed resultaat  
begint met een  
persoonlijk plan

— De Keizer —



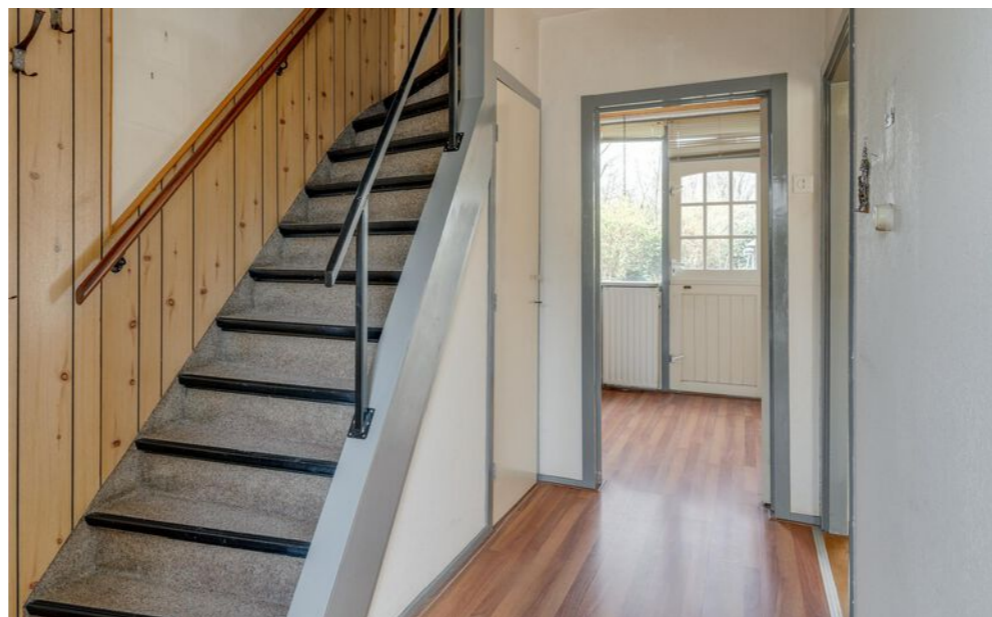
**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

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. Dat geeft rust!

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	1964
Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	274 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	E



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Ben je op zoek naar een woning met veel tuin en heb je 2 rechterhanden dan is deze woning iets voor jou!

Hoekwoning met een tuin aan drie zijden, gelegen op een perceel van 274 m<sup>2</sup> in de wijk 'De Hagen' in Vianen.

De woning bevindt zich op loopafstand van de historische binnenstad van Vianen, evenals scholen, kinderdagverblijven, winkels, restaurants en sportfaciliteiten. Bovendien heeft het een gunstige ligging nabij de A2 en A27.

Bouwjaar: 1964. Woonoppervlakte: circa 94 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 350 m<sup>3</sup>.

#### Indeling:

Begane grond: Je betreedt de woning via de voortuin, door een entree deur die toegang biedt tot de ontvangsthal met meterkast, garderobe en een trapgang met daaronder een trapkast als provisieruimte/berging. De toiletruimte beschikt over verwarming en een fontein. Vanuit de hal zijn de keuken en de woonkamer bereikbaar. De doorzonkamer geniet van veel licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, en er is een houtkachel met rookkanaal aanwezig. De keuken is bereikbaar vanuit de ontvangsthal en vanuit de achtertuin. Er is een eenvoudig keukenblok aanwezig en hier is tevens een wasmachine aansluiting. De servieskast heeft een achterwand met kastdeuren naar de eetkamer.

#### Eerste verdieping:

Via de trapgang bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de badkamer en drie slaapkamers van respectievelijk circa 6, 10 en 10 m<sup>2</sup> bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een tweede toilet, een wastafelmeubel en diverse stroompunten aan de wand. Een open trapgang leidt naar de tweede verdieping. De ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van dubbel HR+ glas (met uitzondering van de kamer van 6 m<sup>2</sup>). Op de overloop is een ruime inloopkast die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als walk-in closet. Er ligt een nette laminaatvloer op de verdieping.

#### Tweede verdieping:

De zolderruimte betreed je via een overloop met dakraam en deur naar de zolderkamer met dakraam. Op de overloop bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel. De zolderkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en is circa 7 m<sup>2</sup> groot. Er zijn diverse opbergmogelijkheden onder de knieschotten.

“

De woonkamer geniet van veel licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, ook is er een houtkachel aanwezig.



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Achtereinde op het zuiden:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtereinde. De achtereinde is circa 20 meter diep en 11.5 meter breed, en is bereikbaar via de keukendeur en de afgesloten zijgevel. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen schuur met aanbouwen/overkappingen. Zowel aan de voor- als achtergevel is een handbediend zonnescherm aanwezig.

Bijzonderheden:

- LET OP: de zolderverdieping van 13 m<sup>2</sup> mag officieel niet meegeteld worden volgens NEN2580, echter de zolderverdieping heeft een hoogte van 1.97 meter, terwijl 2 meter vereist is;
- groot perceel van 274 m<sup>2</sup> met veel privacy;
- de woning dient gemoderniseerd te worden;
- de woning is grotendeels voorzien van HR+ glas.

Aanvaarding: in overleg, kan snel

Energie-label: E

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“  
De keuken is bereikbaar vanuit de ontvangthal en vanuit de achtereinde.



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

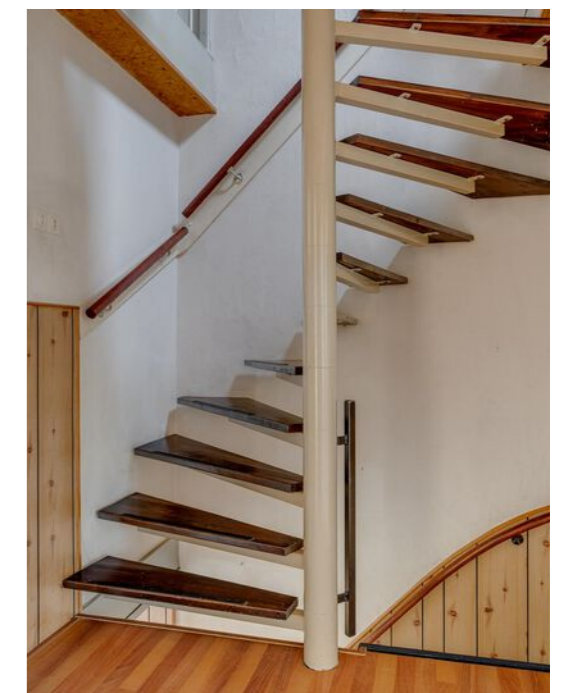
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*

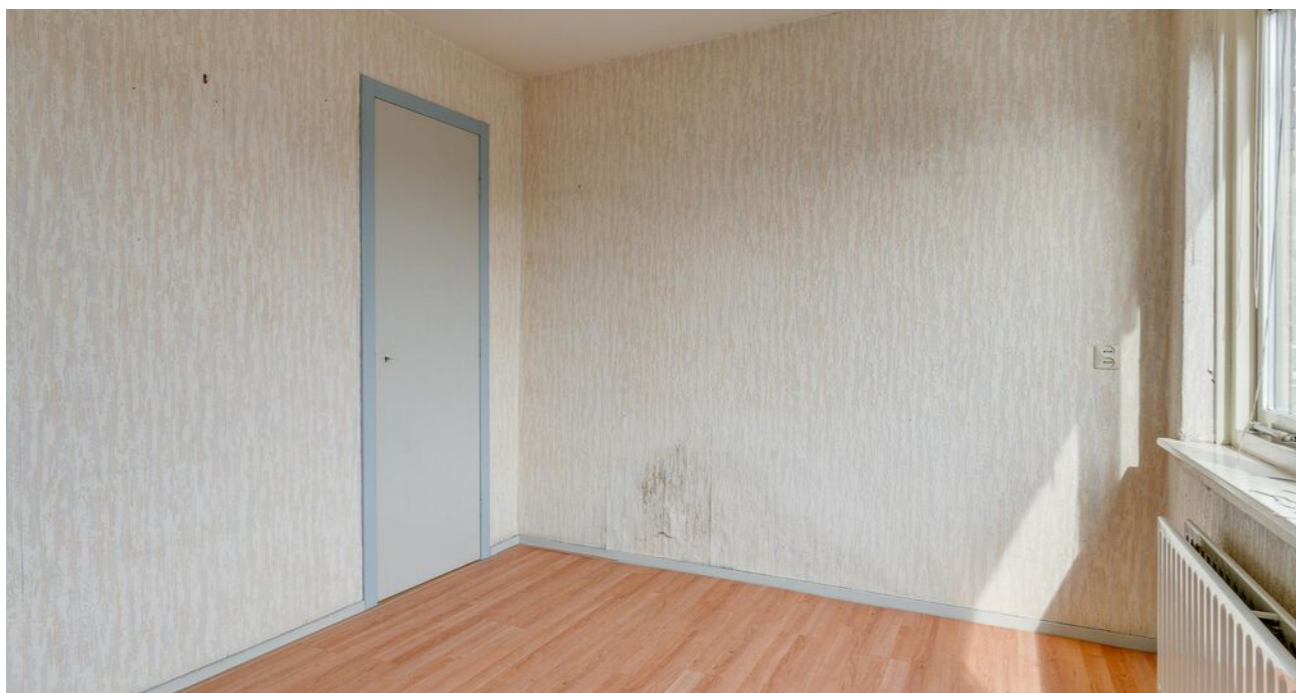




## KENMERKEN

Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warmwater	c.v.-ketel





# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

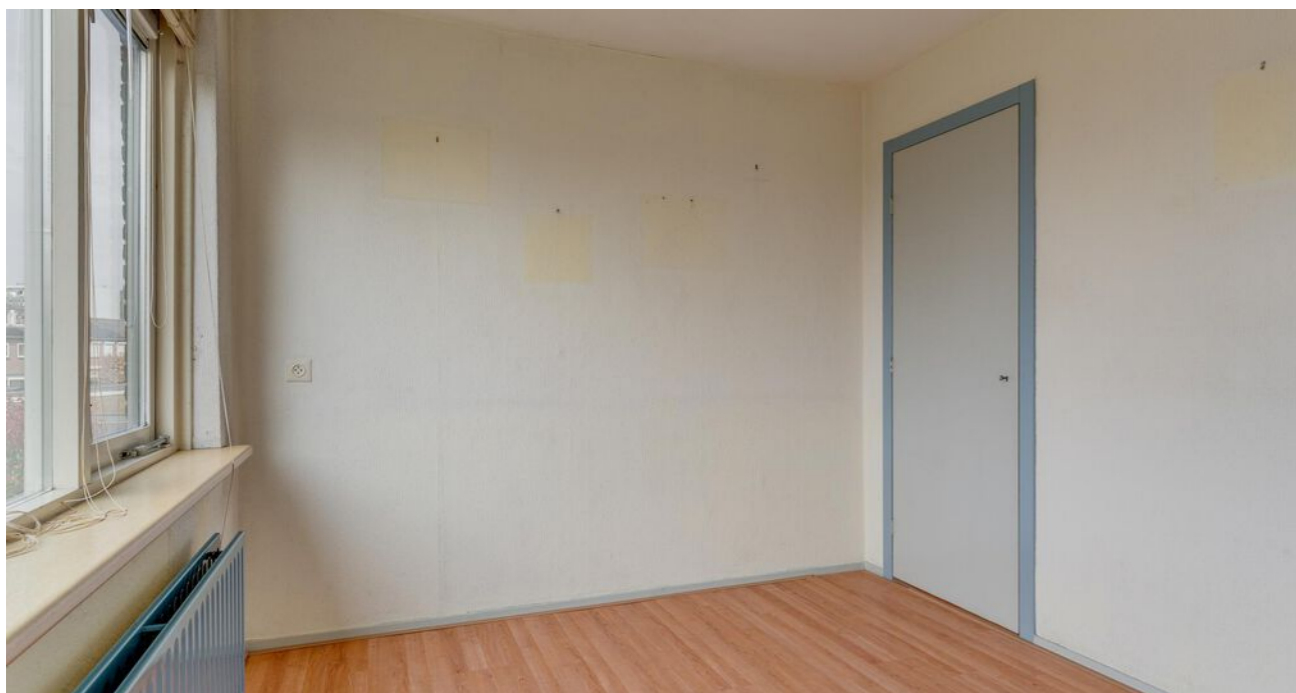
**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*







# 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*





# 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*





# 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*



# PLATTEGROND

*Woning*

Jan van der Ledeplein 3 - 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*

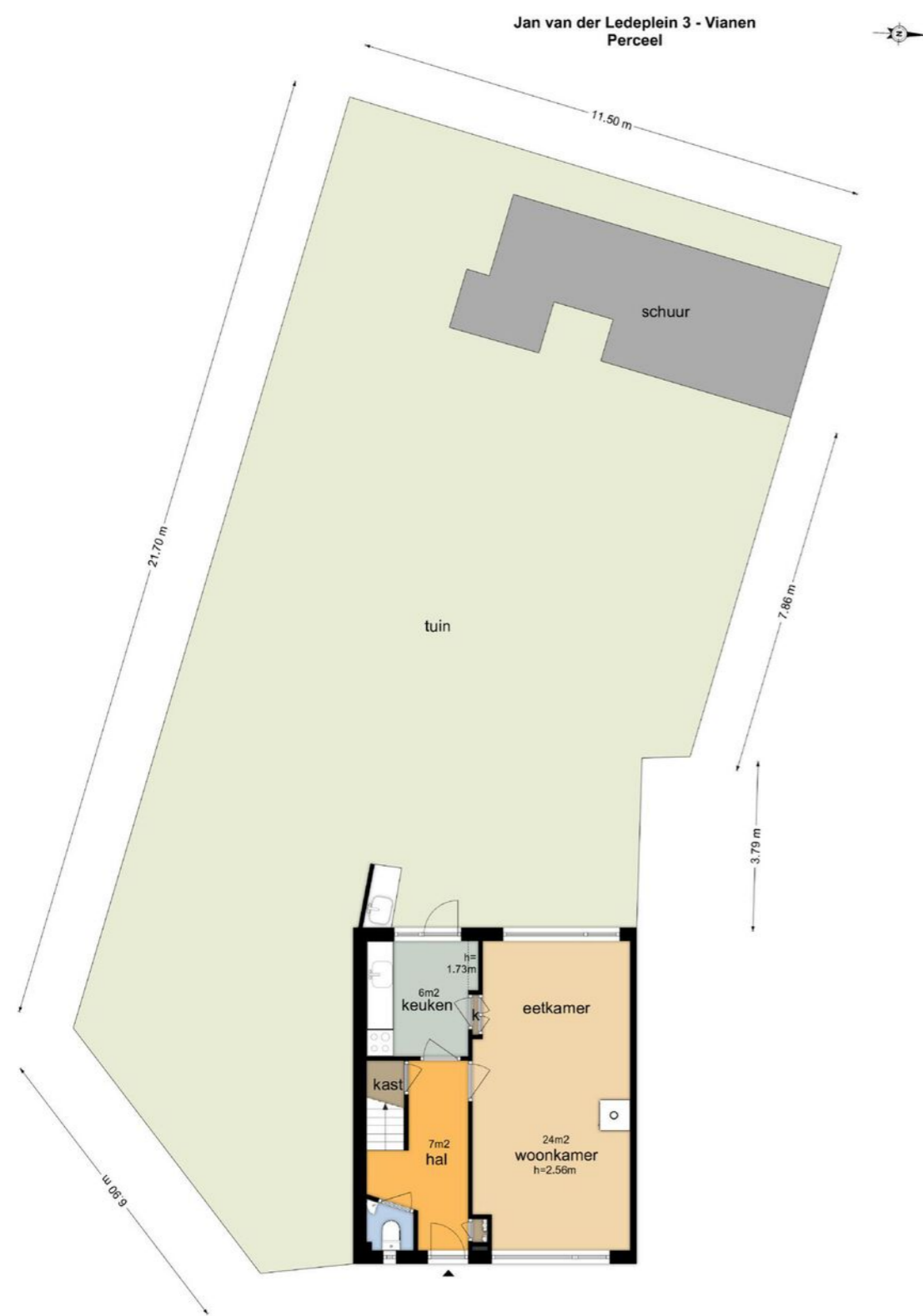
Jan van der Ledeplein 3 - Vianen  
Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

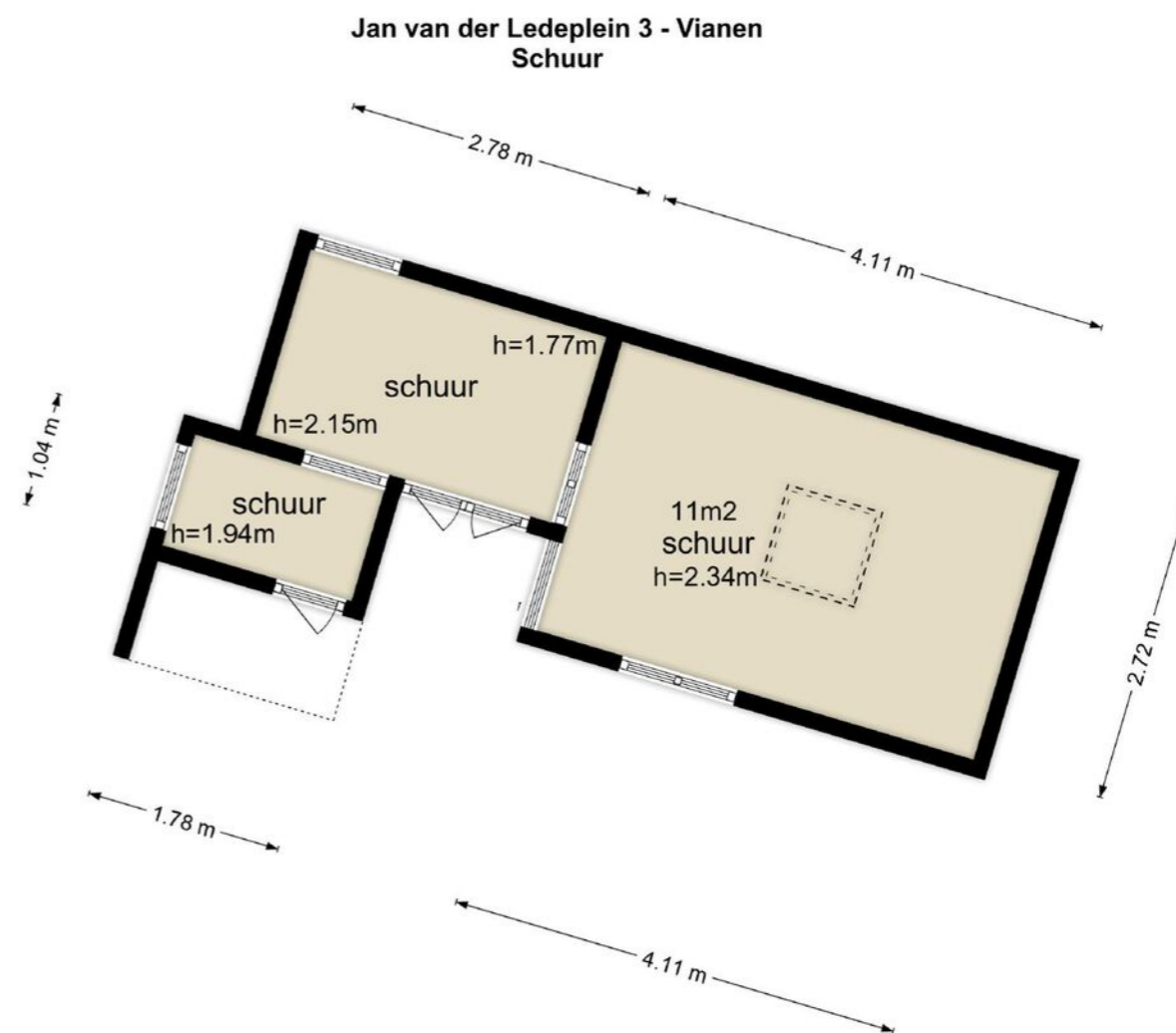
*Woning*



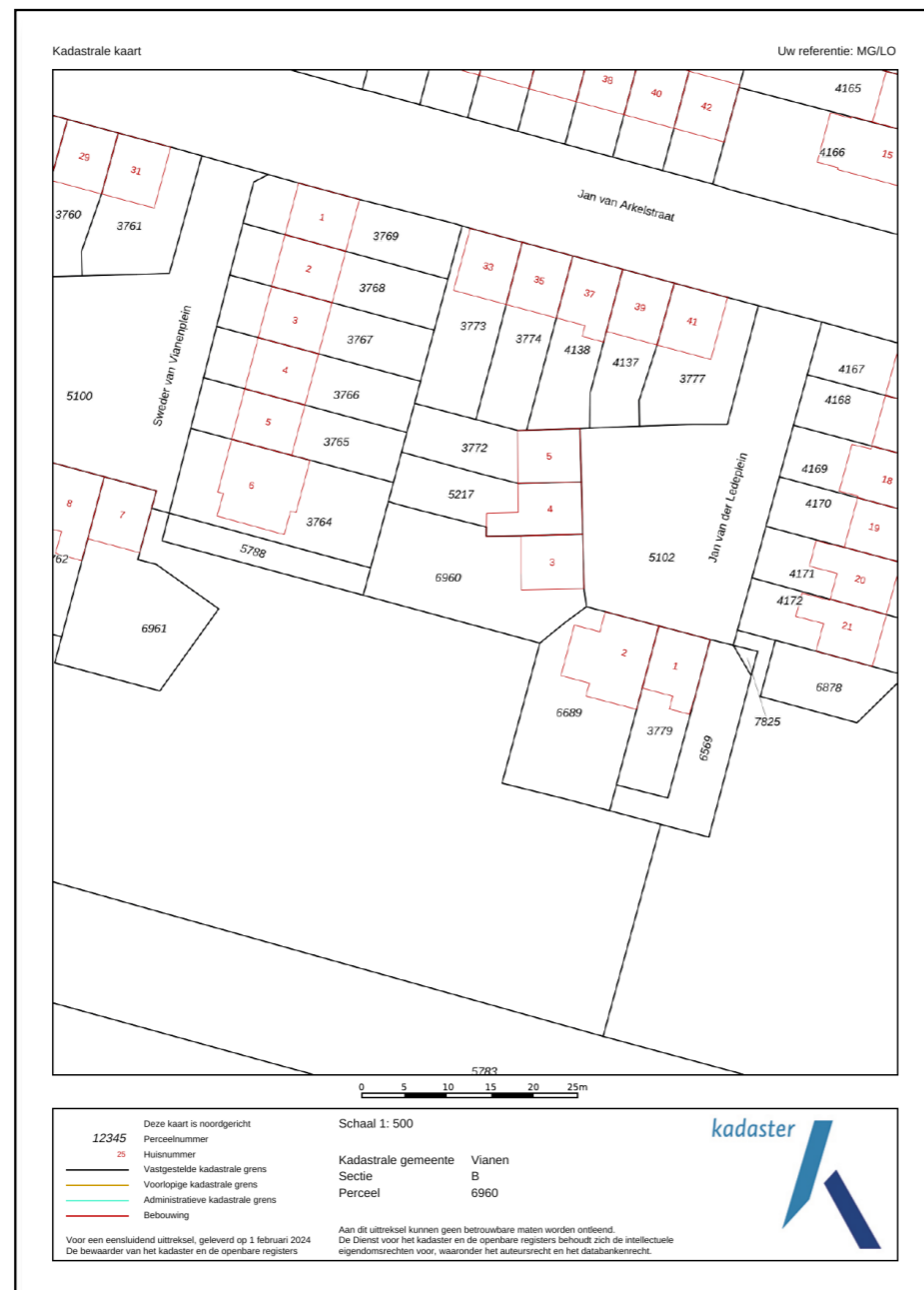
De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*



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



Gemeente Vianen  
 Sectie | Perceel B | 6960  
 Eigendom Volle eigendom

### 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 Burgelijk 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](http://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 Burgelijk 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 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 hypotheekverstrekker 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.

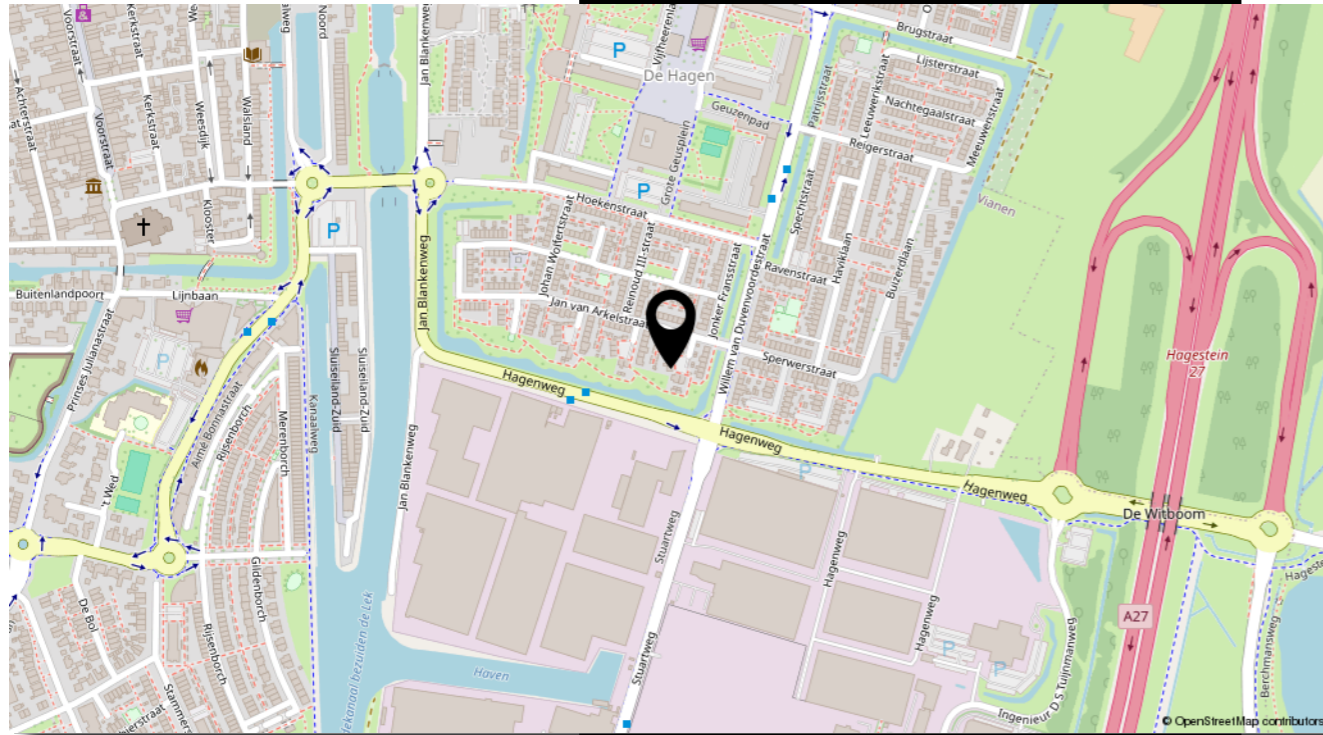
### Waarborgsom | Bankgarantie

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





## *Over de buurt!*

De Hagen is een populaire woonwijk in Vianen, gelegen in het oosten van de stad. De wijk kenmerkt zich door ruime woningen, veel groen en een rustige omgeving. De wijk is dan ook zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. De woningen zijn veelal gebouwd in de jaren '60 en '70. Veel woningen hebben een ruime tuin en/of een garage. De wijk is goed bereikbaar met de auto, via de nabijgelegen A27, A2 en de N210. Ook met het openbaar vervoer is De Hagen goed bereikbaar, er zijn diverse bushaltes in de buurt wat de wijk verbindt met Utrecht, Gorinchem en Dordrecht. In de directe omgeving van De Hagen zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een buurtcentrum met een supermarkt, een bloemist, fietsenmaker en een snackbar. Het centrum van Vianen is op korte afstand gelegen waar je tevens terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen in de buurt.



## LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e 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.

**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](mailto: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



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