

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



Vraagprijs € 375.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Elzenstraat 17
Vianen



Goed resultaat
begint met een
persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij 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	1967
Woonoppervlakte	125 m ²
Woonkamer	33 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	404 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning



Goed onderhouden en verduurzaamde tussenwoning met aangebouwde veranda, gelegen in de wijk "De Hagen". Voor de woning is een parkeerplaats aanwezig met voldoende parkeergelegenheid, en aan de achterzijde is een speelgelegenheid in de buurt.

Locatie:

Deze woning ligt bij de Lekdijk met haar uiterwaarden en weidegebied. Voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Binnen enkele minuten bereikt u het sfeervolle historische centrum van Vianen, waar u gezellige horeca en een gevarieerd winkelaanbod vindt. Het centrum is regelmatig het toneel van evenementen. Daarnaast kent Vianen een rijk verenigingsleven, met onder andere een binnenzwembad en grote sportzalen. Vianen ligt centraal in het land en u bent binnen een half uur rijden in hartje Utrecht, Breda of Den Bosch. Het grote busstation naast snelweg A2 biedt uitstekende verbindingen.

Bouwjaar: 1967. Woonoppervlakte: circa 125 m². Inhoud: circa 404 m³. Perceeloppervlakte: 140 m².

Indeling: Begane grond: Via de voortuin betreedt u de overkapt entree naar de ontvangsthall met meterkast, toiletruimte en garderobekast, en heeft u toegang tot de woonkamer. Deze woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd, met een balkenplafond, houtkachel (ter overname) en een grote raampartij met zonnescerm. De woonkamer heeft een speelse Z-vormige indeling met een open trap naar de verdieping. Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer en keuken, die samen de woonkeuken vormen. De keuken beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat, afzuigschouw, diverse keukenkasten en lades. Tegenover het kookeiland bevindt zich een keukenblok met granieten aanrechtblad, spoelbak met zeepomp en close-in plintboiler (10 liter). Diverse apparatuur zijn van Siemens. De keukendeur biedt toegang tot de tuin met overkapping.

Eerste verdieping: Op de overloop en in de 3 slaapkamers ligt een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning, met een totale oppervlakte van 15 m², en beschikt over een grote inbouwkastenwand. Aan de achterzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer, respectievelijk 10 en 9 m² groot. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad met whirlpool en losse handdouche, een tweede toilet, een designradiator en een vast wastafelmeubel met 2 kranen. De separate douchecabine heeft een douchepaneel met een 3-weg douchekraan.

“

Deze woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd, met een balkenplafond, houtkachel (ter overname) en een grote raampartij met zonnescerm.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop aan de voorzijde heeft een dakraam en herbergt de omvormer voor de zonnepanelen, evenals de cv-ketel. Een deur geeft toegang tot de zolderkamer, waar 2 slaapkamers in open verbinding met elkaar liggen, waardoor er een slaapkamer met walk-in closet/ kledkamer ontstaat. Vanaf de overloop biedt een andere deur toegang tot de wasruimte met opstelplaats voor wasmachine en wasdroger. Hier bevindt zich tevens bergruimte achter de schotten en in het trapgat. De zolderkamer heeft aan de voorzijde deels een dakkapel en aan de achterzijde heeft er een "dakopbouw" plaatsgevonden in samenwerking met de burens voor extra ruimte. De zolderkamer beschikt over een verlaagd plafond met extra bergruimte tot aan de nok.

Achtertuintuin op het zuidoosten:

De achtertuin is bereikbaar via de keukendeur en het achterom. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met extra daglicht dankzij glazen bouwstenen en een overkapping. Via de keukendeur betreedt u de veranda, die over de volle breedte van de woning is gebouwd, met een schuin dak met geïntegreerde spotjes, goede afwatering en diverse stroompunten. De tuin is onderhoudsvriendelijk en beschikt over een buitenkraan.

Verbeteringen omstreeks:

- 2024 schilderwerk binnen zo ook de trappen geschilderd.
- 2023 schilderwerk buiten volledig gedaan tot en met de dakkapel zo ook de hemelwaterafvoeren vervangen.
- 2023 schoorsteenkanaal geveegd.
- 2022 enkele wanden gestuukt.
- 2021 zonnepanelen (5 stuks) geplaatst in eigendom en met garantie.
- 2020 badkamer vernieuwd en keuken vervangen.
- 2019 keuken, meterkast vernieuwd.

Hoewel 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 beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat, afzuigchouw, diverse keukenkasten en lades

BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

- De woning is volledig voorzien van dubbel glas (op de voor- en achterdeur na).
- De woning beschikt over vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.
- De houtkachel met dubbelwandige afvoer is recent onderhouden en nog volop in gebruik.
- Ramen op de 1e verdieping zijn grotendeels voorzien van vlieghorren.

Aanvaarding: in overleg, kan snel
Energie label: C

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.



Hoewel 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.

“

Diverse apparatuur zoals de koel-/vriescombinatie, vaatwasser, magnetron op hoogte en onderliggende oven zijn van Siemens.



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*

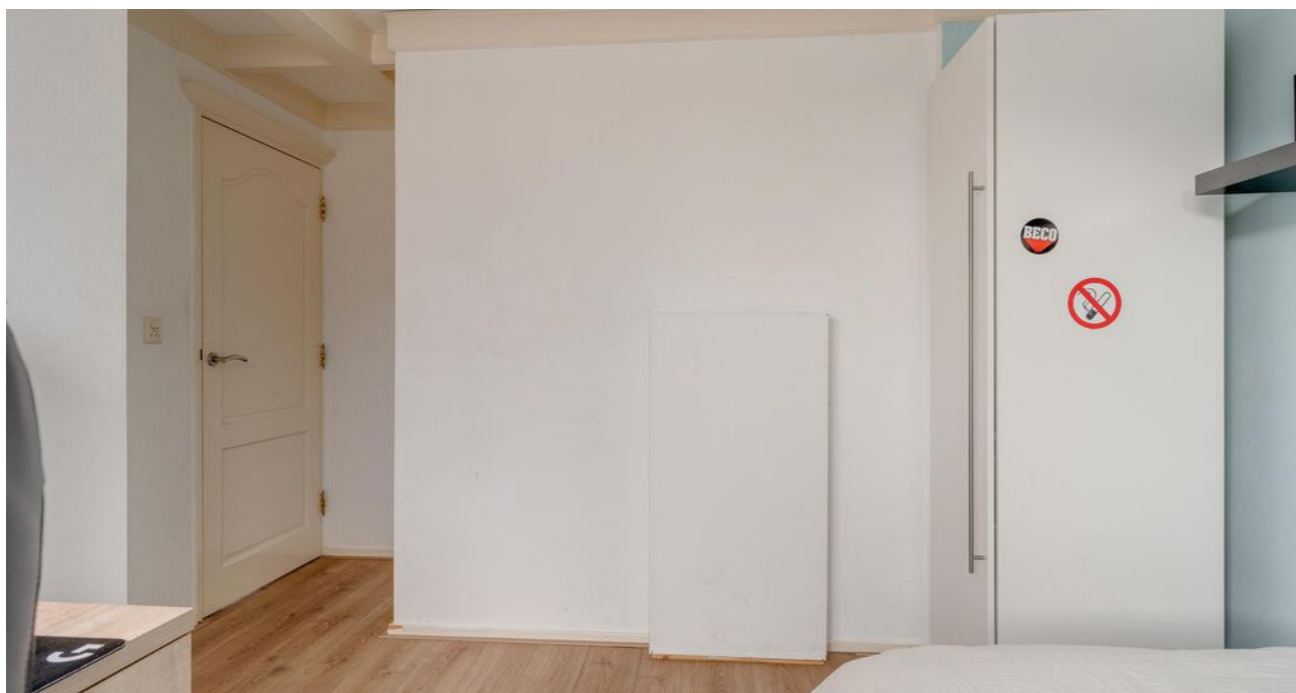
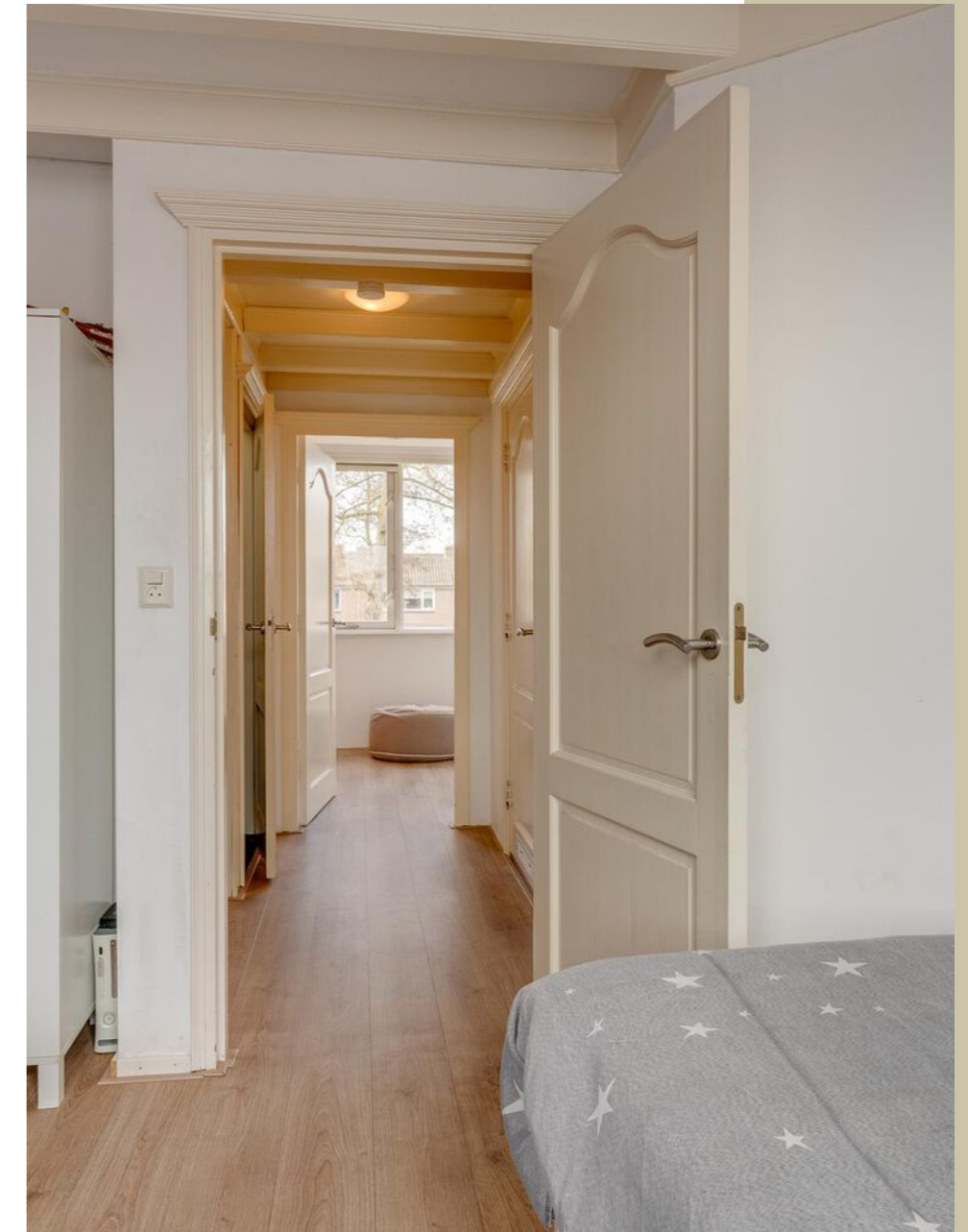




KENMERKEN

Buitenruimte	14 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom





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**

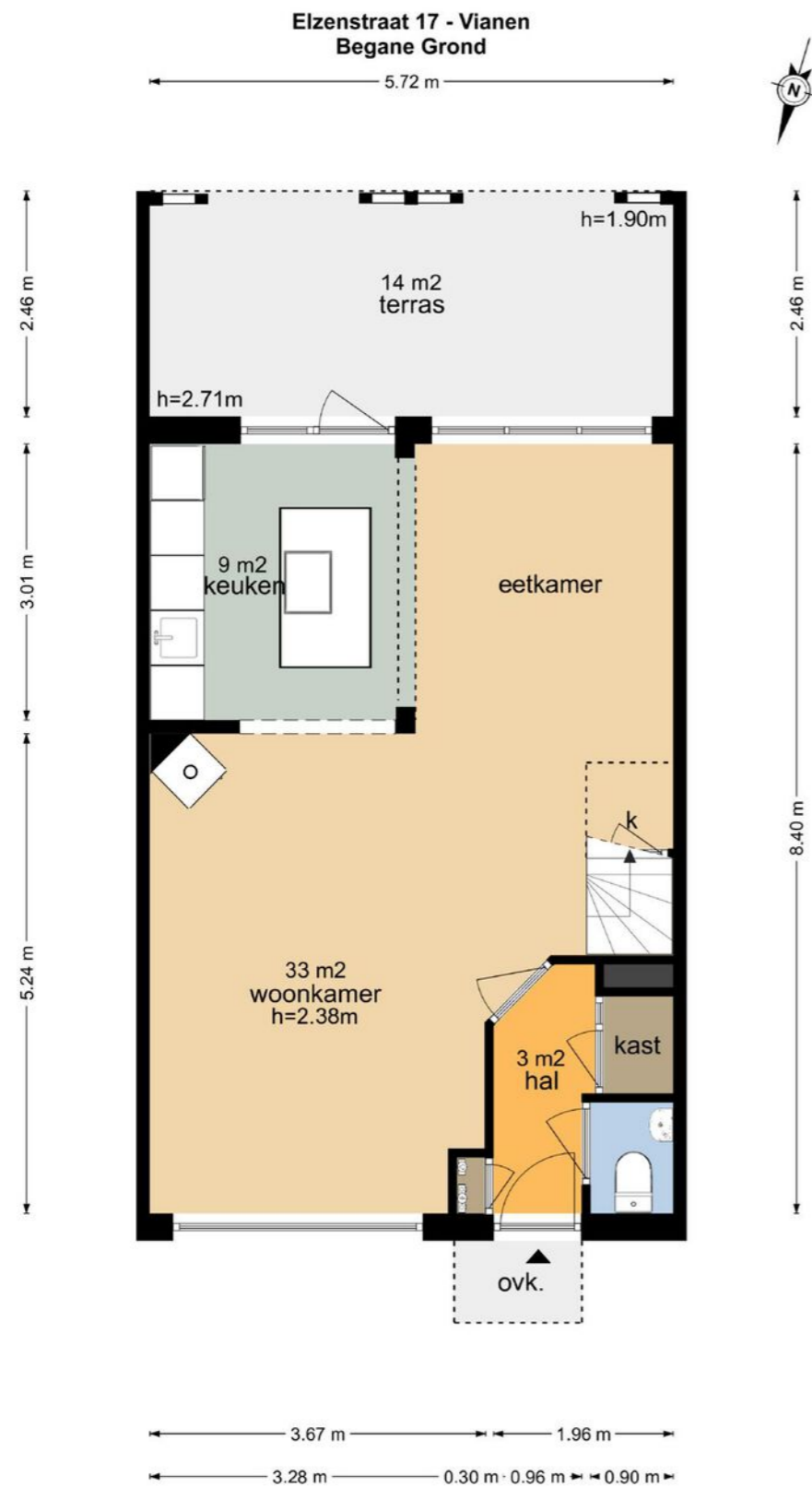
Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*



PLATTEGROND

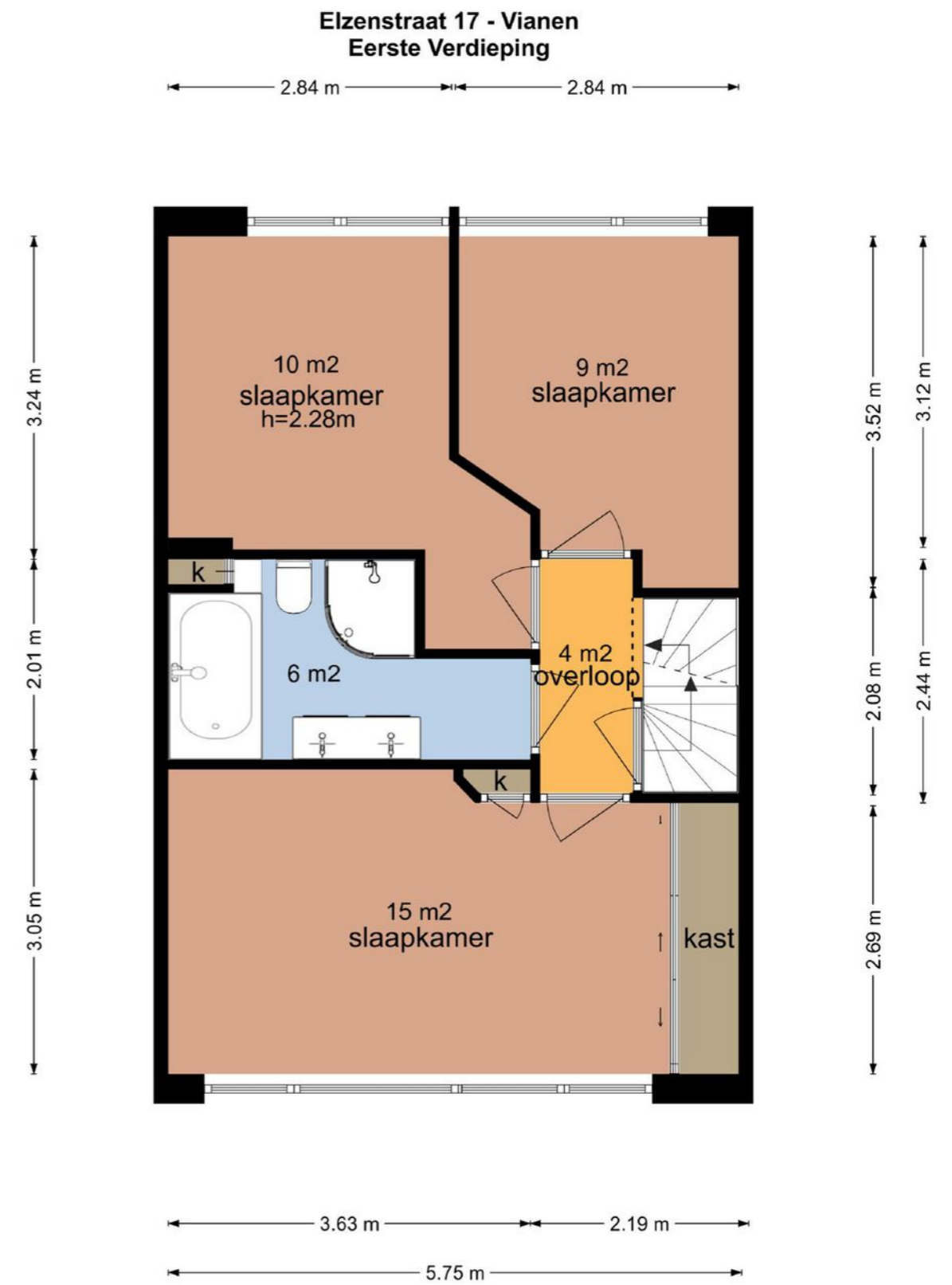
Woning



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

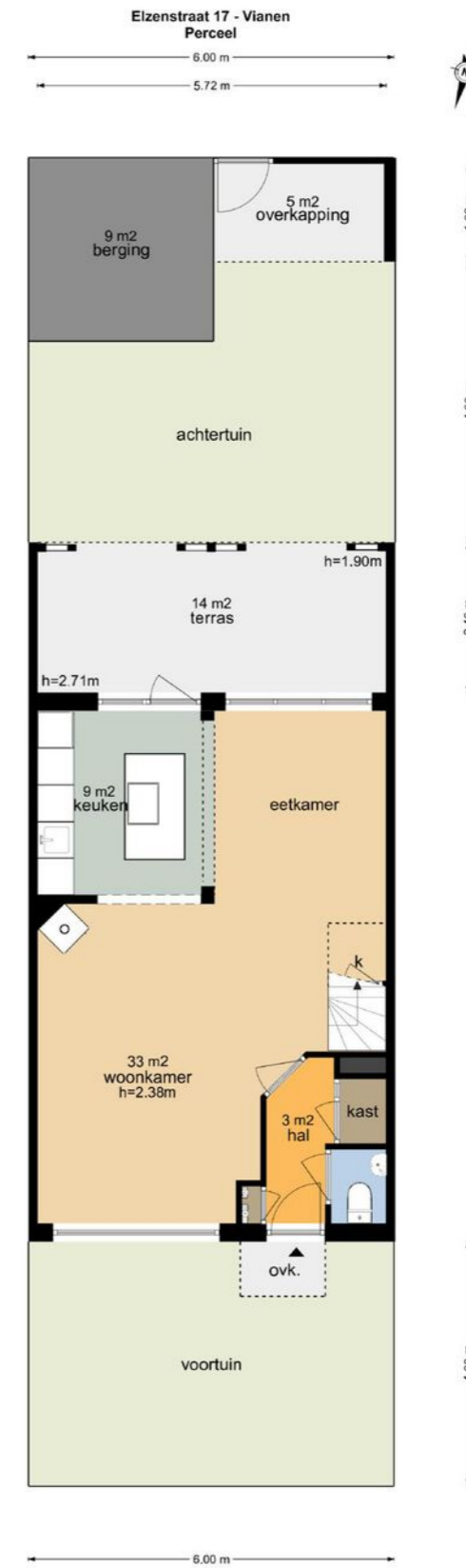
Elzenstraat 17 - Vianen
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Woning



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

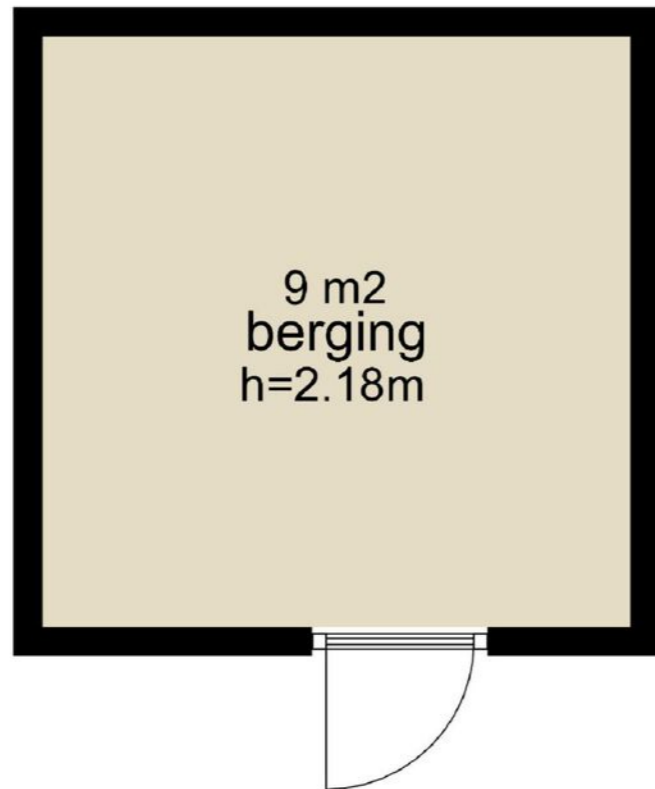
PLATTEGROND

Woning

Elzenstraat 17 - Vianen Berging

3.02 m

3.03 m



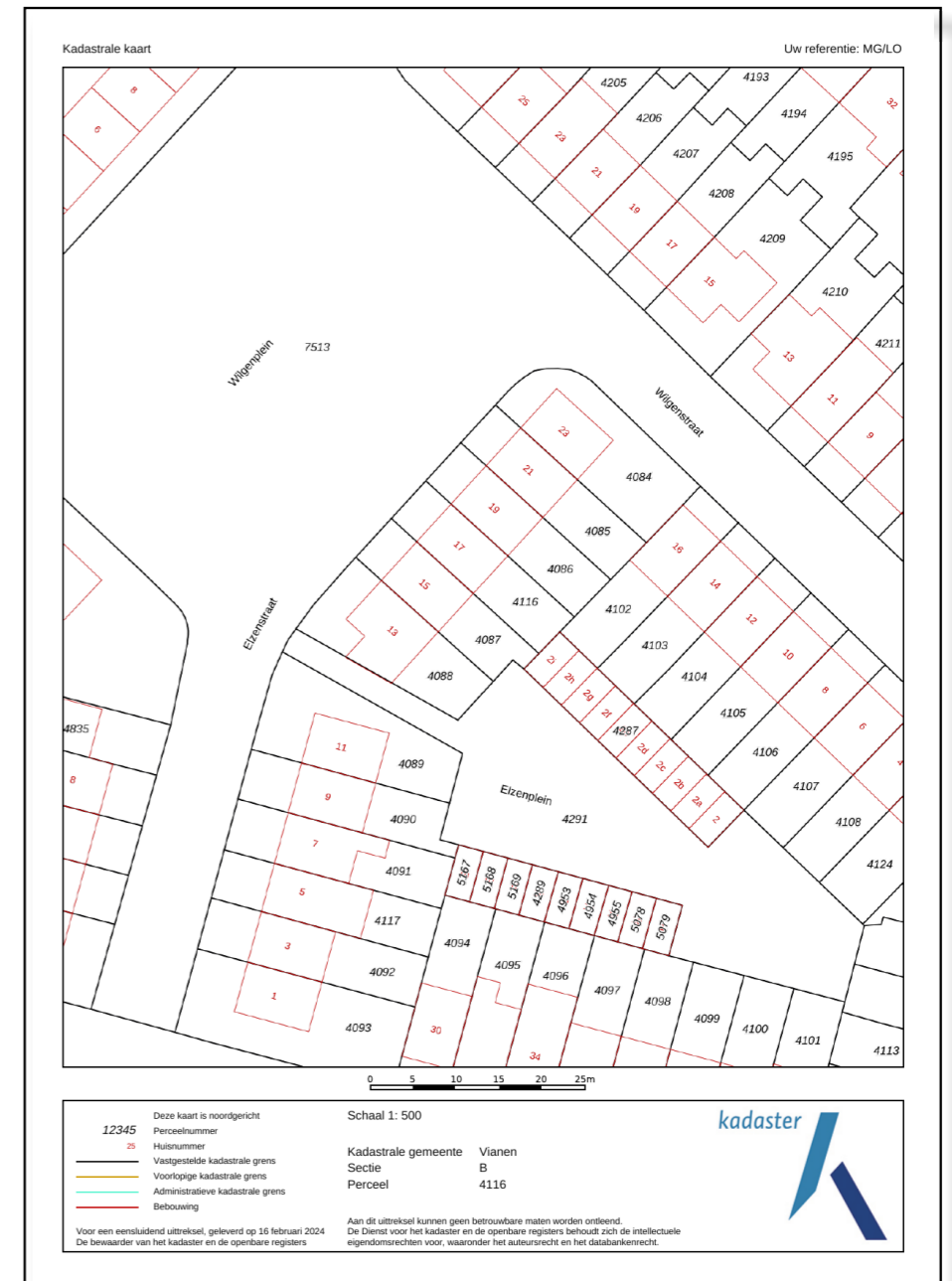
3.03 m

3.02 m

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 B | 4116
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 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 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'.

Bedenkijd

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 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 kunt 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

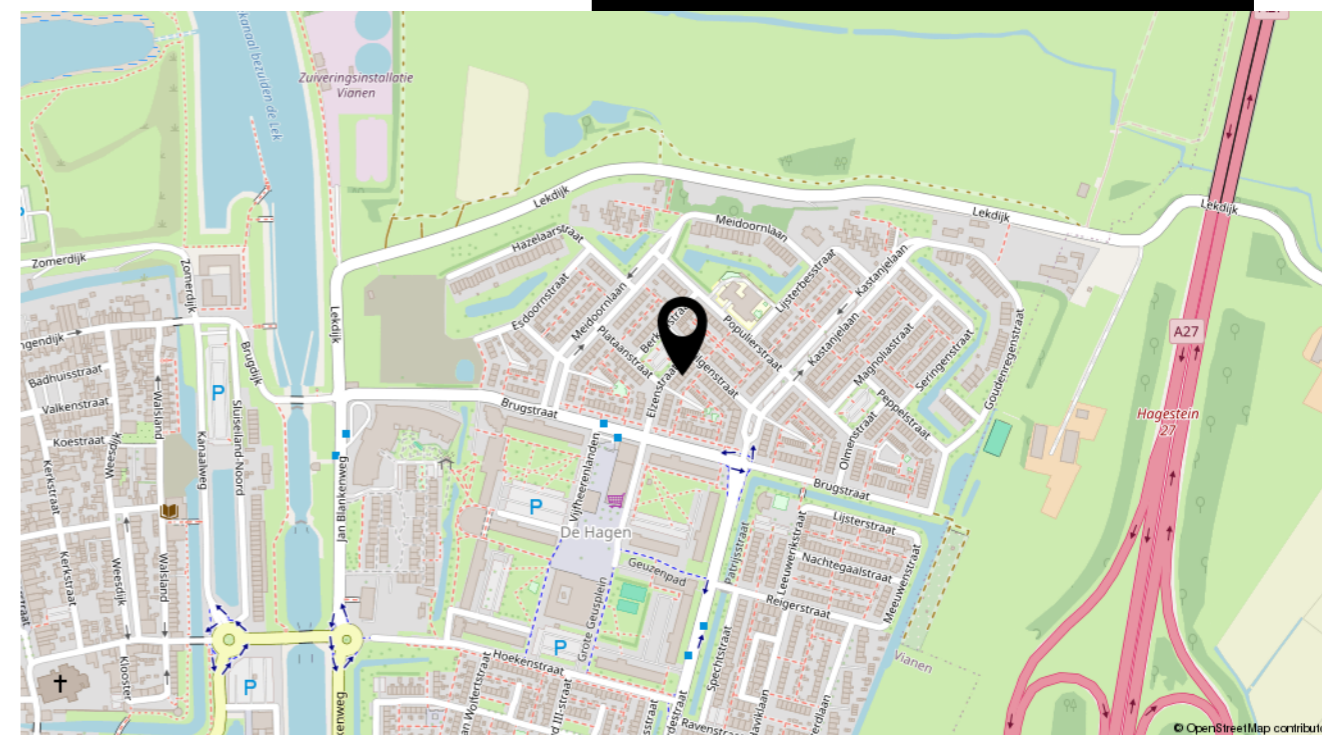
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



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

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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



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 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,
Miranda

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

