

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



Vraagprijs €400.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Grote Geusplein 111
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

Bouwjaar	2013
Woonoppervlakte	88 m ²
Woonkamer	30 m ²
Inhoud	280 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Modern en licht 3-kamerappartement met loggia op het zuiden, open keuken en ruim opgezette badkamer, op loopafstand van de binnenstad van Vianen.

Veel licht, een moderne afwerking en een fijne indeling: dit 3-kamerappartement aan het Grote Geusplein 111 combineert comfort met een uitstekende ligging. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van een complex uit 2013, met een lift en een eigen berging op de begane grond. De loggia op het zuiden biedt een heerlijk plekje in de zon, terwijl de woonkamer dankzij de ligging en grote ramen extra licht en ruimte ervaart. Verder zijn er twee slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische berging en een open keuken met diverse inbouwapparatuur. Het appartement heeft een woonoppervlakte van ca. 88 m².

De locatie biedt het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving en alle voorzieningen vlakbij. De historische binnenstad van Vianen ligt op een paar minuten wandelen en biedt een gezellig aanbod van winkels, restaurants en terrassen. Ook supermarkten, speciaalzaken en het gezondheidscentrum zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Daarnaast nodigen de uiterwaarden van de Lek uit tot ontspannen wandelingen of sportieve activiteiten in de natuur. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2/A27 en goede OV-verbindingen is het appartement ook uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Eerste verdieping:

Via de verzorgde centrale entree van het appartementencomplex, met bellentableau en video-intercom, betreed je het gebouw. Het appartement ligt op de eerste verdieping, bereikbaar via trap of lift.

De hal van het appartement biedt toegang tot alle vertrekken. Achterin bevindt zich de woonkamer van ca. 30 m², die dankzij de speelse indeling op meerdere manieren in te richten is. Grote ramen zorgen hier voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. In dezelfde ruimte bevindt zich de open keuken van ca. 5 m², uitgerust met een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, magnetron, spoelbak en voldoende kastruimte.

Aan de achterzijde grenst de loggia van ca. 5 m² - met harmonicadeuren - direct aan de woonkamer. Deze is gelegen op het zuiden, wat zorgt voor veel zon en een beschutte plek waar het heerlijk vertoeven is.

“

dit 3-kamerappartement aan het Grote Geusplein 111 combineert comfort met een uitstekende ligging.



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde van het appartement zijn twee slaapkamers van ca. 14 en 9 m² gesitueerd. Dankzij de grote raampartijen zijn ook deze kamers opvallend licht. Tussen de slaapkamers en de woonkamer bevinden zich de badkamer, het separate toilet en een praktische technische ruimte.

De badkamer is ca. 7 m² groot en heeft een moderne uitstraling met een inloofdouche en wastafel met meubel. De toiletruimte is separaat en voorzien van fonteintje. In de technische ruimte bevinden zich de witgoedaansluitingen en de warmtepompboiler en is er extra bergruimte beschikbaar.

Berging:

Op de begane grond van het complex bevindt zich een separate berging van ca. 5 m². Deze biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap of andere spullen. Dankzij de aanwezigheid van elektra is deze ruimte extra handig voor bijvoorbeeld het opladen van een elektrische fiets.

Bijzonderheden:

- 3-kamerappartement met loggia op het zuiden;
- Gehele appartement is voorzien van vloerverwarming;
- Volledig gasloos en voorzien van een WKO-installatie;
- Warmtepompboiler is recent vervangen;
- Goed functionerende, actieve VvE.



“

Quote



Quote



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*





Quote



KENMERKEN

Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	box
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte
Warmwater	elektrische boiler eigendom



BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

- 3-kamerappartement met loggia op het zuiden;
- Gehele appartement is voorzien van vloerverwarming;
- Volledig gasloos en voorzien van een WKO-installatie;
- Warmtepompboiler is recent vervangen;
- Goed functionerende, actieve VvE.

Voorwaarden:

- Huurders van LEKSTEDewonen die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen 10 werkdagen voorrang bij de aankoop. Indien de woning dan nog niet is verkocht, komt deze vanaf [DATUM] 2025 in de vrije verkoop.
- Projectnotaris: De Notarissen Vianen (keuze verkoper).
- Let op: LEKSTEDewonen zet zich in voor goede woningen en sterke wijken. Met de verkoop van deze woning streven we naar een evenwichtige verdeling tussen koop- en huurwoningen in de buurt. Bij aankoop geldt een zelfbewoningsplicht: de koper dient de woning zelf te bewonen. Verhuur en/of kamergewijze bewoning is niet toegestaan. Deze bepaling wordt opgenomen in de akte van levering. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is wel toegestaan.
- Doorverkoop vóór de transportdatum is niet toegestaan.

Servicekosten: ca. € 110,- per maand.

Aanvaarding: In overleg, kan snel.
Energie label: A

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.

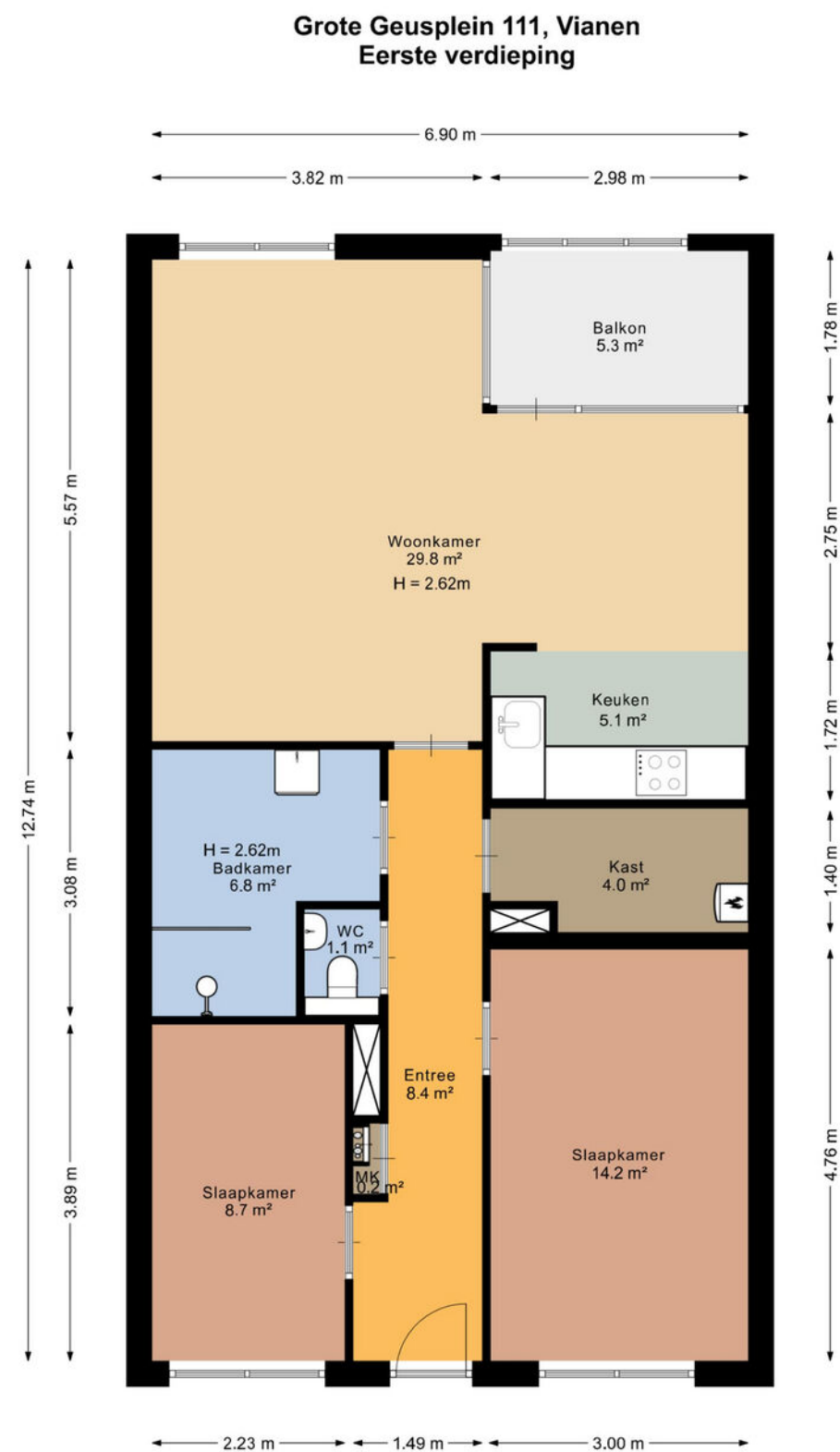
Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.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

“

Quote

PLATTEGROND

Woning



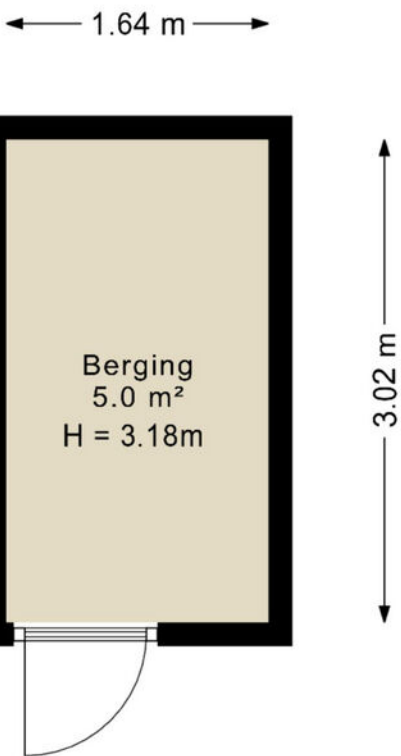
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

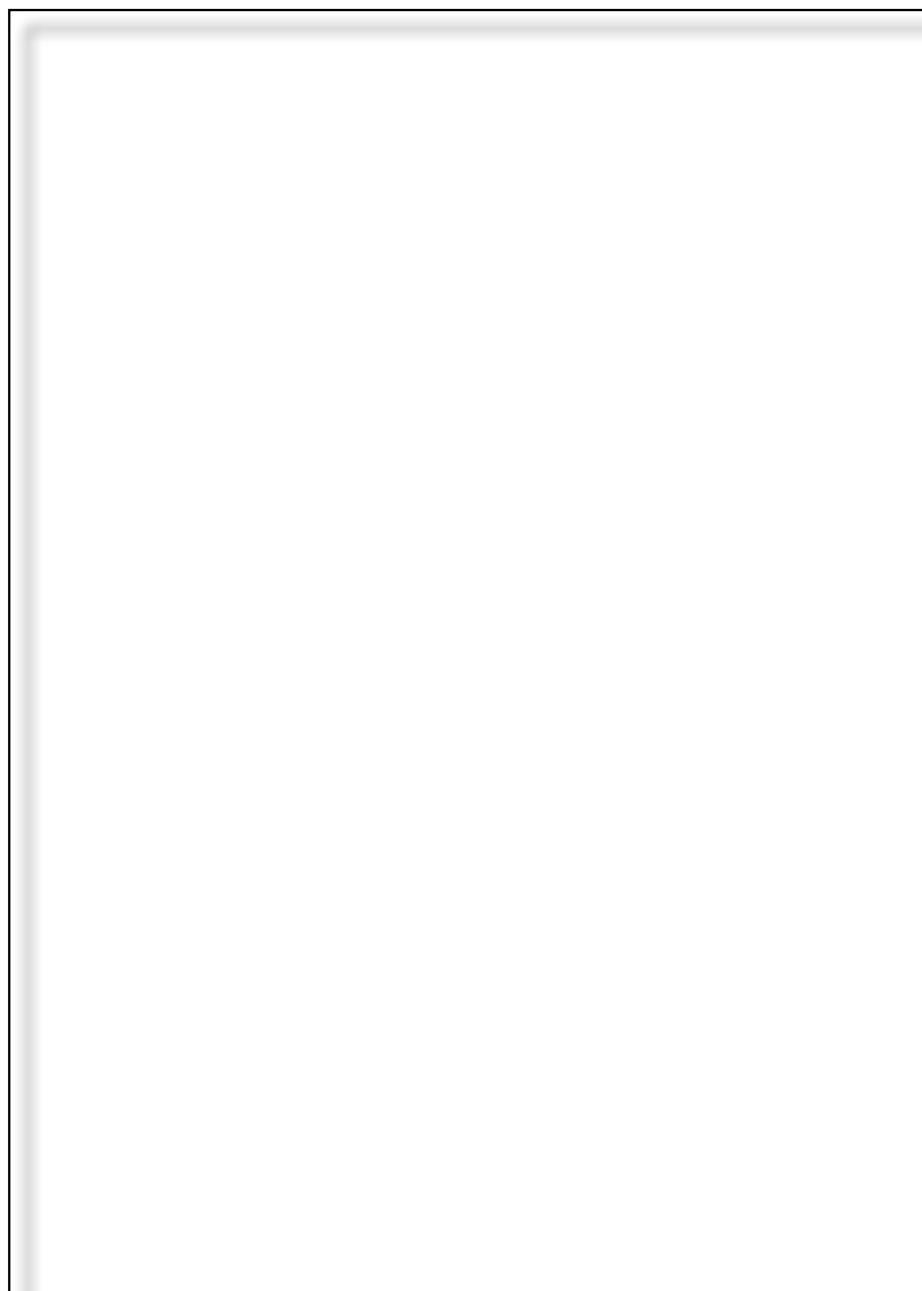
Woning

Grote Geusplein 111, Vianen

Berging



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



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](https://www.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 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

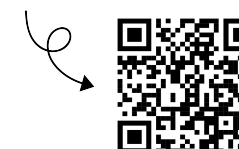
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Gemeente	Vianen
Sectie Perceel	B 7345
Eigendom	Volle eigendom

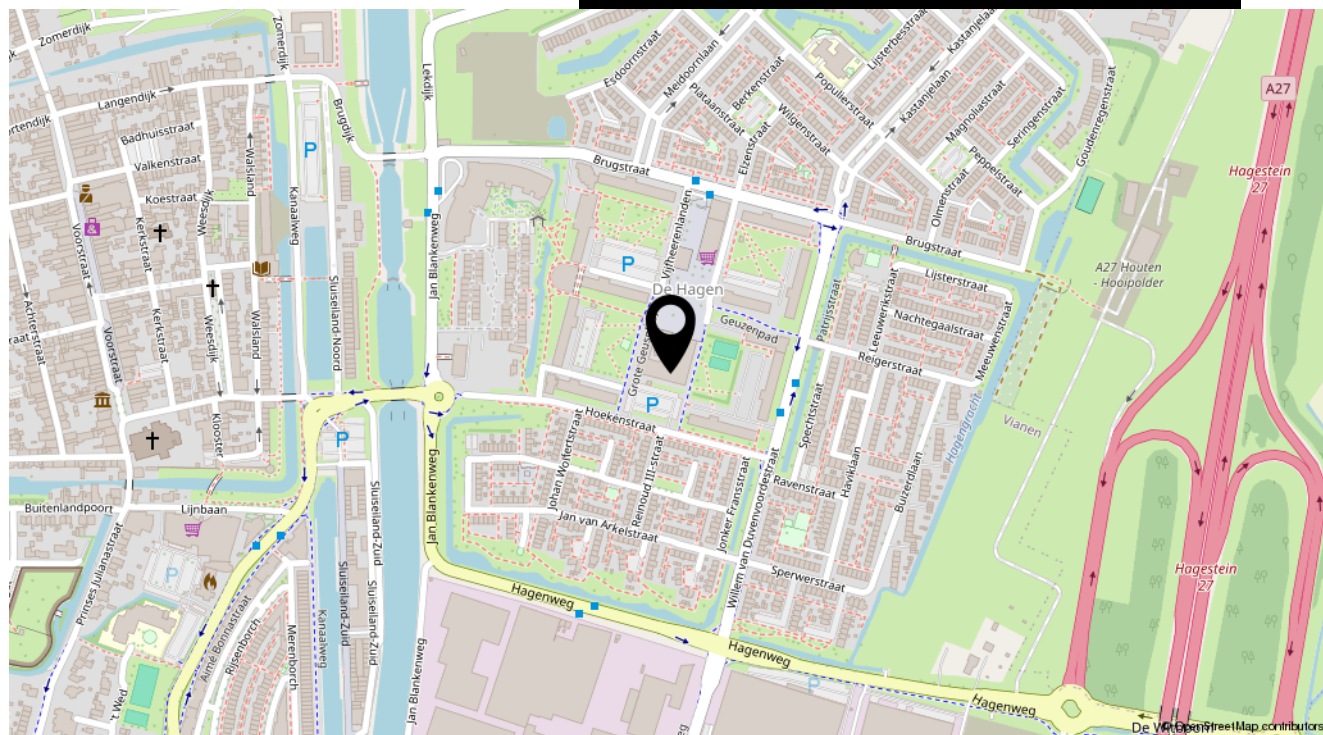


Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE



Over de buurt!

Dorp 't Goy is een klein dorp in de gemeente Houten, gelegen in de provincie Utrecht. Het dorp telt ongeveer 800 inwoners en ligt ten zuidoosten van Houten. Dorp 't Goy heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp heeft een kerk genaamd de Sint-Martinuskerk, die oorspronkelijk werd gebouwd in de 14e eeuw. De kerk is meerdere malen verbouwd en gerestaureerd en heeft een gotisch interieur. Naast de kerk staat een oude pastorie uit de 18e eeuw. In het centrum van het dorp vindt u een aantal kleine winkels en restaurants. Het dorp heeft ook een basisschool genaamd De Goyse School. Verder zijn er veel verenigingen actief in het dorp, waaronder een toneelvereniging en een voetbalclub genaamd SV 't Goy. De omgeving van het dorp is landelijk en bosrijk, met veel fiets- en wandelroutes. In de buurt van het dorp ligt het landgoed Wickenburgh, een prachtig natuurgebied met een kasteel en een park. Ook zijn er diverse boerderijen en fruitboomgaarden te vinden in de omgeving van het dorp.

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,

Anne Marie



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



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein
nieuwegin@dekeizer.nl | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



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