

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



Vraagprijs € 500.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Wilhelminastraat 2
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	2015
Woonoppervlakte	104 m ²
Woonkamer	20 m ²
Perceeloppervlakte	122 m ²
Inhoud	388 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Deze jonge eindwoning beschikt over circa 104 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 122 m². De woning kenmerkt zich door de lichte woonkamer, de moderne open keuken aan de voorzijde, drie volwaardige slaapkamers en een ruime open zolderverdieping met mogelijkheden voor een extra kamer. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en gelegen in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gelegen in een groene en rustige woonomgeving met speelvoorzieningen in de directe nabijheid. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand, evenals de historische binnenstad van Vianen. Dankzij de gunstige ligging zijn ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting de A2 en A27 snel en eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal van circa 5 m², waar zich de meterkast, trapopgang en het moderne vrijhangende toilet met fontein bevinden. Vanuit hier stap je de woonkamer in van circa 20 m², die direct opvalt door de prettige lichtinval via de diverse raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De openslaande deur naar de achtertuin versterkt het contact met buiten en maakt de ruimte extra aangenaam in gebruik. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort. De afwerking is verzorgd met een laminaatvloer en gladde renovlies wanden, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken van circa 9 m², uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een koel-/vriescombinatie, oven, vierpitsgasstel met afzuigkap, vaatwasser en een spoelbak. Daarnaast is er voldoende werk- en kastruimte aanwezig, waardoor je hier prettig kunt koken.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 13, 10 en 5 m² en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde profiteert van extra lichtinval door de raampartijen aan zowel de achterzijde als de zijgevel, wat een ruimtelijk effect geeft dat je niet in elke woning tegenkomt. De overige kamers zijn flexibel in te richten en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

//

Deze verzorgde eindwoning uit 2015 biedt een fijne combinatie van ruimte, energiezuinigheid en een praktische indeling.



BIJZONDERHEDEN

E-Woning

De badkamer is aan de voorzijde gelegen en modern en neutraal uitgevoerd. Deze beschikt over een inloopdouche, tweede toilet, wastafel met meubel, spiegel en een radiator. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open zolder van circa 24 m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). Dankzij de nokhoogte van circa 3,5 meter en het grote dakraam aan de achterzijde voelt deze ruimte opvallend licht en open aan. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (Intergas, 2015), de mechanische ventilatie-unit en de witgoed aansluitingen. De ruimte leent zich goed voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een oppervlakte van circa 75 m². De tuin is netjes en onderhoudsarm aangelegd en biedt voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een eettafel. De groene heder a aan de zijkant zorgt voor een prettige, groene afscherming. Achterin de tuin bevindt zich een berging voor opbergruimte en daarnaast is er een achterom aanwezig.

Bijzonderheden:

- Jonge, volledig geïsoleerde eindwoning;
- Kunststof kozijnen (m.u.v. dakraam zolder) met HR++ glas;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Koelkast, oven en vaatwasser in 2024 en 2025 vernieuwd;
- Gelegen in de kindvriendelijke en populaire wijk Hogeland.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: A

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.



“

Licht, modern en
instapklaar wonen in een
rustige en groene
woonomgeving.



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
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel

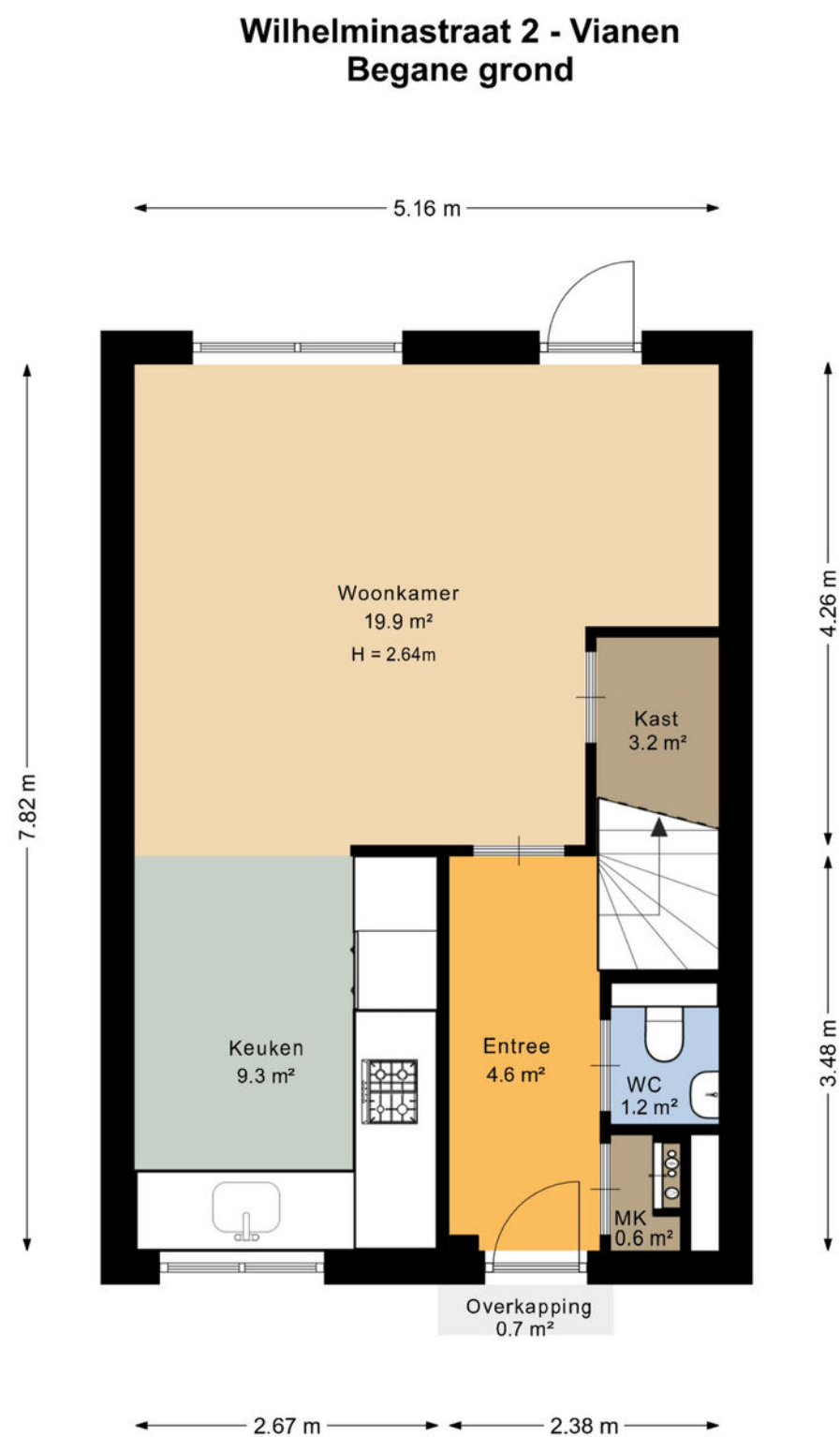






PLATTEGROND

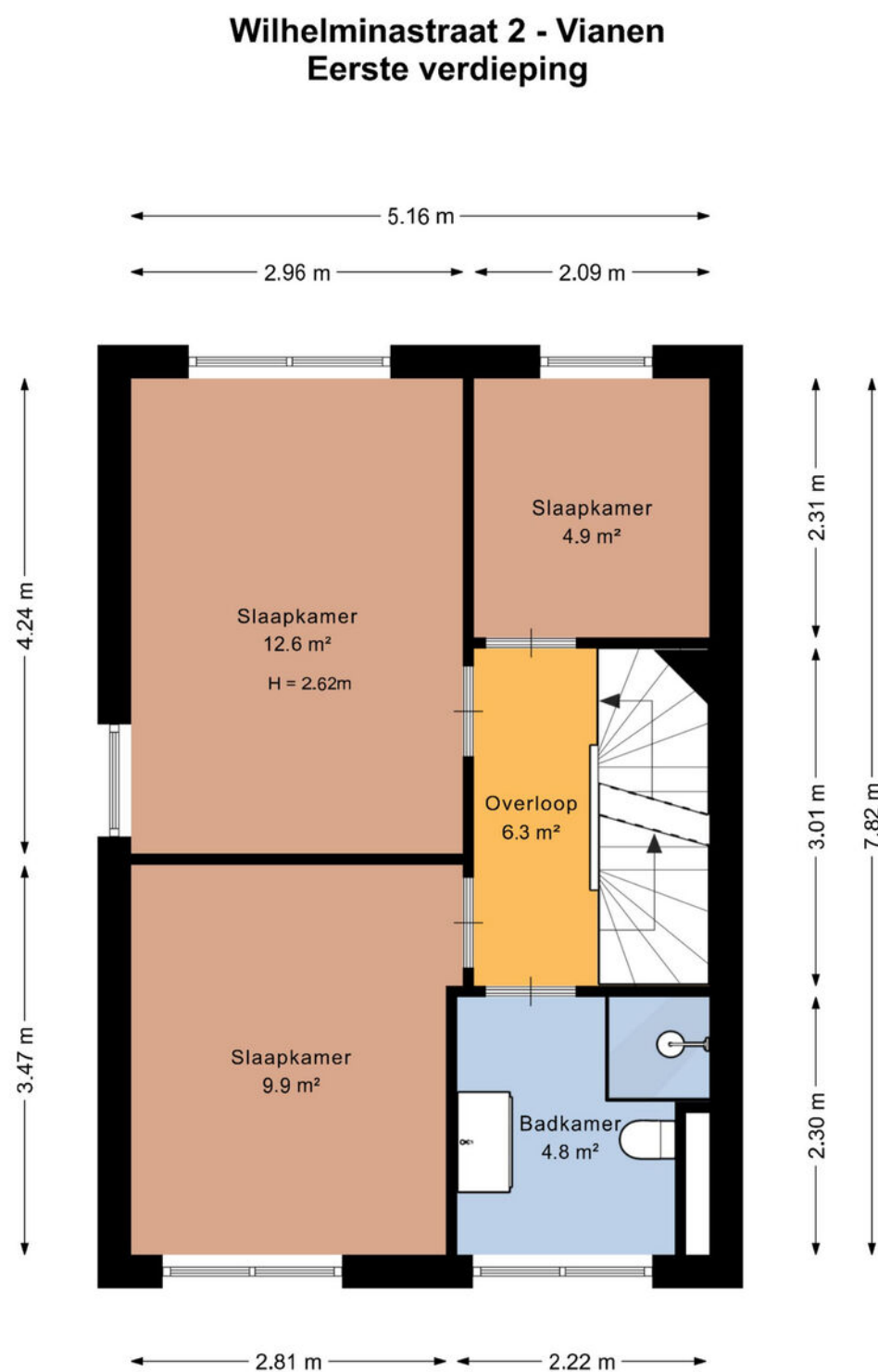
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

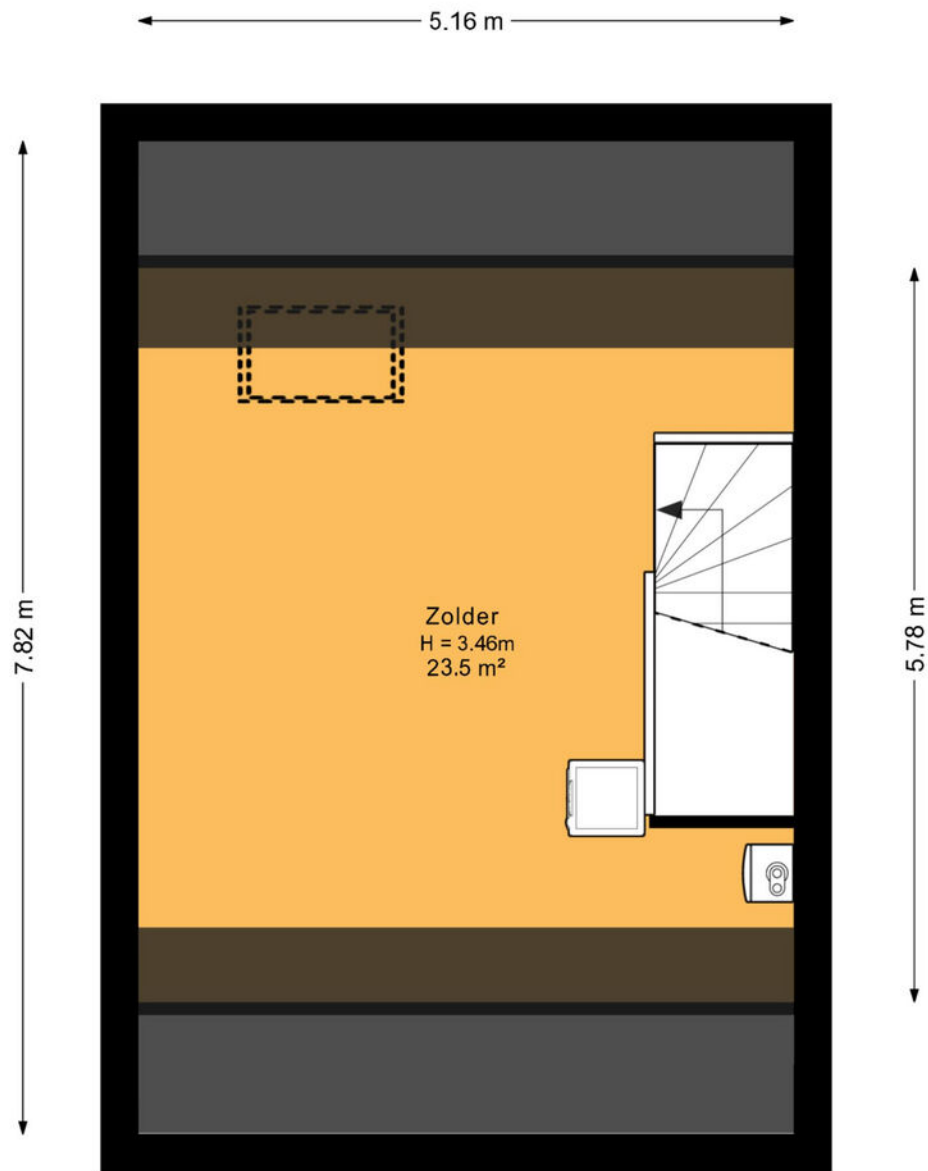


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

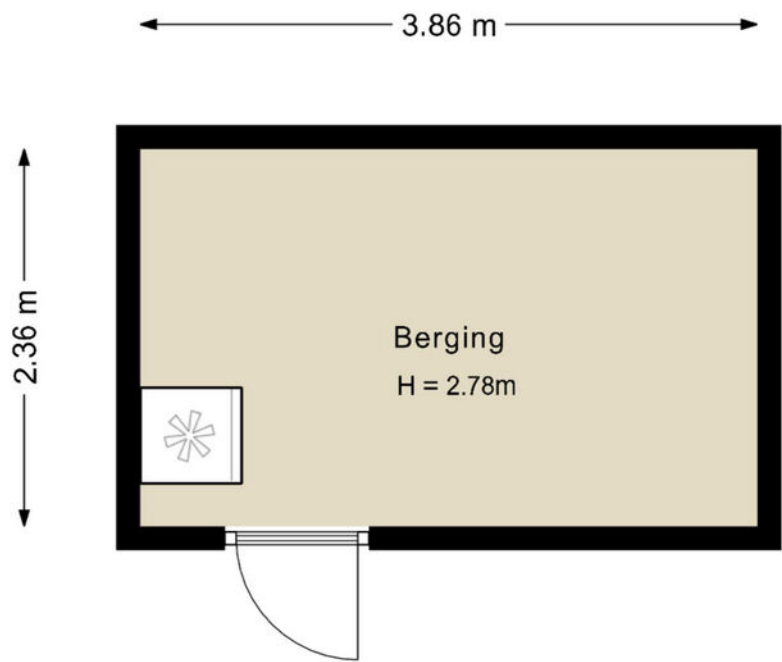
Wilhelminastraat 2 - Vianen Zolder



PLATTEGROND

Woning

Wilhelminastraat 2 - Vianen Berging

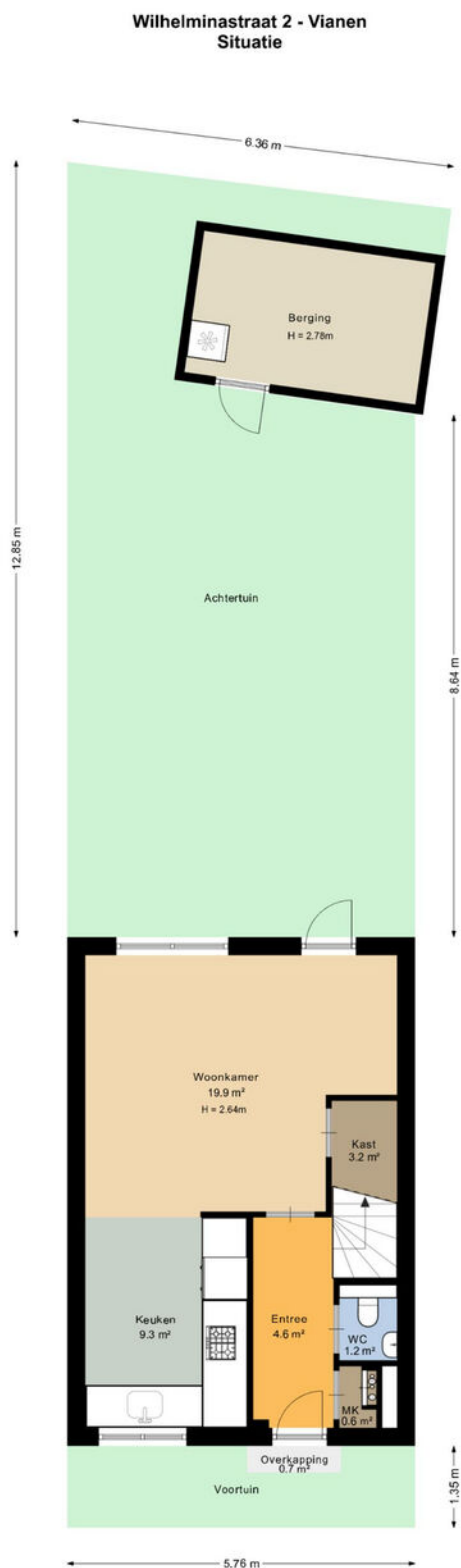


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

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
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen, vianen
B, B | 7552, 7555
Volle 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](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.

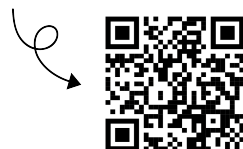
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

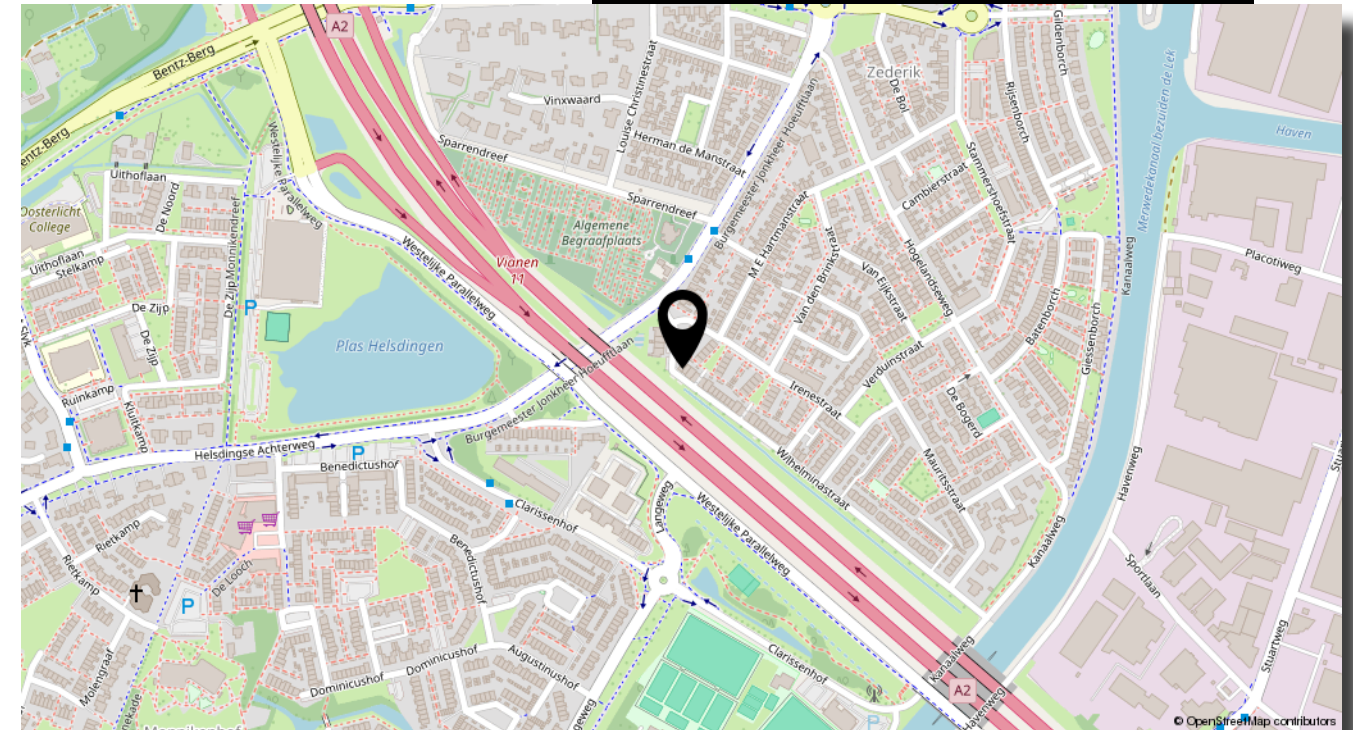
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE



Over de buurt!

Wonen in de Oude Stad van Vianen betekent wonen in een prachtig historisch stadscentrum. De Oude Stad van Vianen is een sfeervolle wijk met karakteristieke oude panden en gezellige straatjes. De wijk is gelegen aan de rivier de Lek en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De Oude Stad heeft een gezellig en bruisend karakter. Er zijn vele winkeltjes, cafés, restaurants en terrassen waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Ook zijn er regelmatig leuke evenementen, zoals braderieën, festivals en concerten. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Al met al is wonen in de Oude Stad van Vianen een unieke ervaring. Het is een prachtige plek om te wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik en een rijke geschiedenis die voelbaar is in elke straat.



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



WIJ | DE KEIZER

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.

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

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



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,

Leroy Oostinjen



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