

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



Vraagprijs € 490.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Oostwijk 35  
Linschoten



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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           | 1977               |
| Woonoppervlakte    | 125 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 141 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 451 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Energie label      | B                  |



# OMSCHRIJVING

*Woning*

Deze ruime eengezinswoning met een woonoppervlakte van circa 125 m<sup>2</sup> groot is prachtig groen en rustig gelegen. De plek is fantastisch: de tuin grenst aan een sloot en aan de sportvelden. Je kijkt hier uit over groen en er is veel privacy. Het is hier heerlijk rustig vertoeven in de diepe achtertuin (15 meter diep). De achtertuin is maar liefst 71 m<sup>2</sup> groot. De woning is voorzien van vier slaapkamers, veel bergruimte en een keurige afwerking. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Linschoten. Dankzij de open ligging, het vele groen en de nabijheid van voorzieningen is het een aantrekkelijke locatie voor gezinnen en mensen die comfortabel willen wonen in een dorpse omgeving. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van Woerden, Utrecht en de A12, waardoor zowel rust als bereikbaarheid worden gecombineerd.

## Indeling:

### Begane grond:

Ruime voortuin met toegang tot de twee praktische bergingen en de hal met toilet, meterkast en entree tot de keuken. Een van de bergingen is voorzien van handige vliering. De keuken is open ten opzichte van de woonkamer en is in L-vorm. De keuken is in landelijke stijl en keurig gebruikt. In de keuken is plaats voor een eettafel. De woonkamer is tuingericht en er is veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren. De tuin kan hierdoor als verlengde worden gezien van de woonkamer. De tuin is diep en is onderhoudsarm door de grote tegels. De tuin grenst aan een slootje en aan de sportvelden. Je zit hier lekker rustig en privé. De grote tuin van maar liefst 71 m<sup>2</sup> groot en de ligging van de tuin ten opzichte van de omgeving is zeker een van de pluspunten van deze woning.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de ruimtes en handige vaste kast. er zijn drie slaapkamers van circa 5.4, 12.2 en 16.8 m<sup>2</sup> groot. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van twee raampartijen en veel lichtinval. De keurige badkamer ligt in het midden van de verdieping en is voorzien van ligbad, douche, toilet en badkamermeubel. De kleurstelling is neutraal, wit/zwart.

### Tweede verdieping:

Ruime overloop, van ruim 9 m<sup>2</sup> groot met de opstelling van de wasmachine en droger en de cv-ketel. Nog een ruime slaapkamer van ruim 13 m<sup>2</sup> groot.



“

De plek is fantastisch: de tuin grenst aan een sloot en aan de sportvelden. Je kijkt hier uit over groen en er is veel privacy.

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Keurige, moderne eengezinswoning met een woonoppervlakte van circa 125 m²;
- Prachtig groen en rustig gelegen: de tuin grenst aan een sloot en aan de sportvelden;
- De diepe en goed bemeten achtertuin is met zijn grootte en ligging een van de pluspunten van de woning;
- Voorzien van vier slaapkamers;
- Voorzien van 10 zonnepanelen, geplaatst in 2019;
- Het dak is van binnenuit geïsoleerd en er is isolerend glas aanwezig;
- Veel bergruimte op de begane grond met twee bergingen waarvan één met vliering;
- Een royale woonkamer/keuken;
- De woning is er net afgewerkt en keurig bewoond;
- In de buitengevel aan de achterzijde bevindt zich een scheur. Dit is gebeurd tijdens het plaatsen van de schuifpui en ik niks ergs;
- In 2017 zijn de gevels opnieuw gevoegd en zijn de bakstenen gereinigd;
- Dorps wonen aan de rand van Linschoten, rustig en comfortabel wonen;
- Gunstig ten opzichte van Woerden, Utrecht en de A12, waardoor zowel rust als bereikbaarheid worden gecombineerd.

Oplevering: in overleg

Energielabel: B

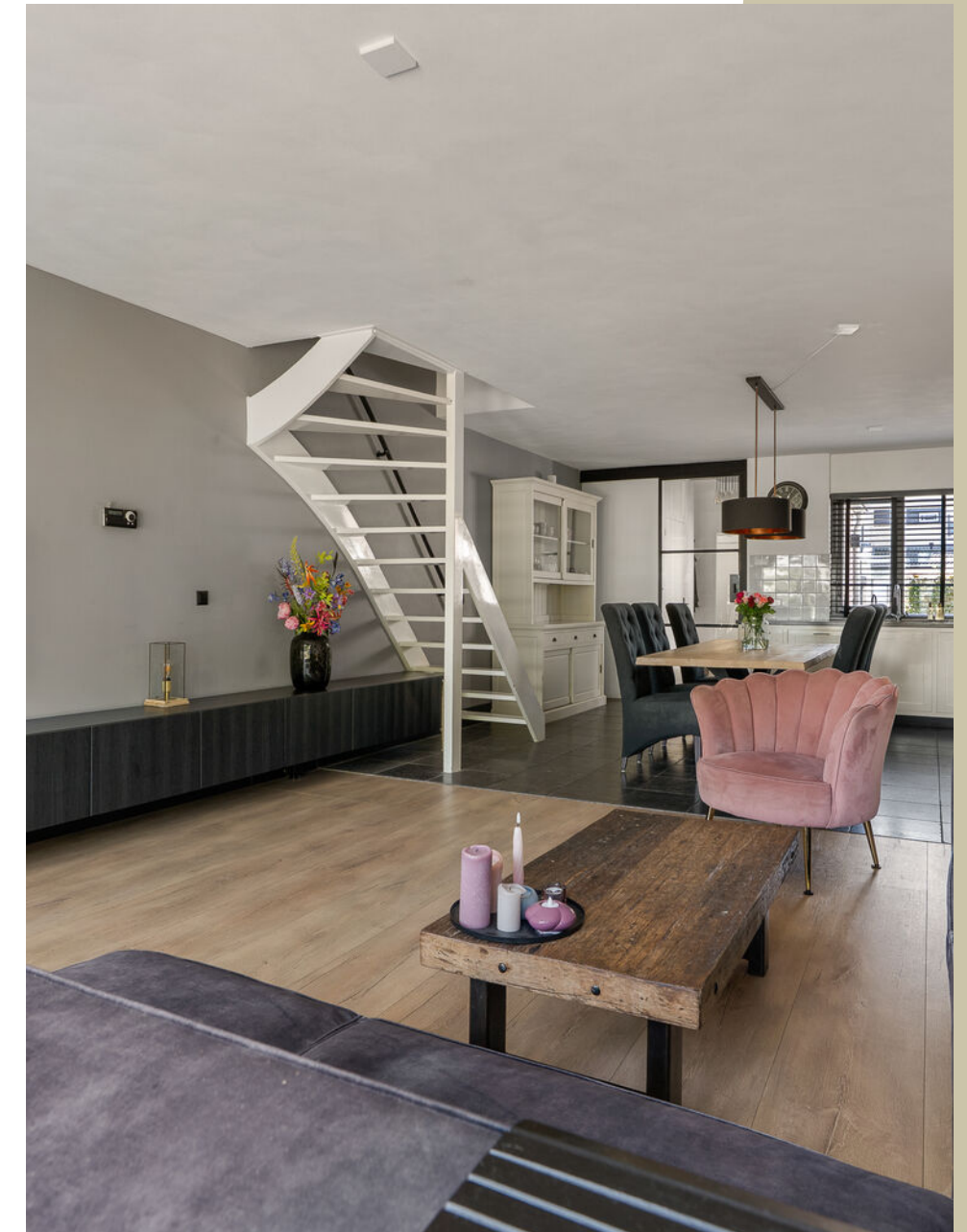
Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.  
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.  
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in

**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 woonkamer is tuingericht en er is veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren.



# 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   | 70 m²                                      |
| Ligging        | aan rustige weg, in woonwijk, open ligging |
| Schuur/berging | aangebouwd steen                           |
| Garage         | geen garage                                |
| Isolatie       | dakisolatie                                |
| Verwarming     | c.v.-ketel                                 |
| Warmwater      | c.v.-ketel                                 |

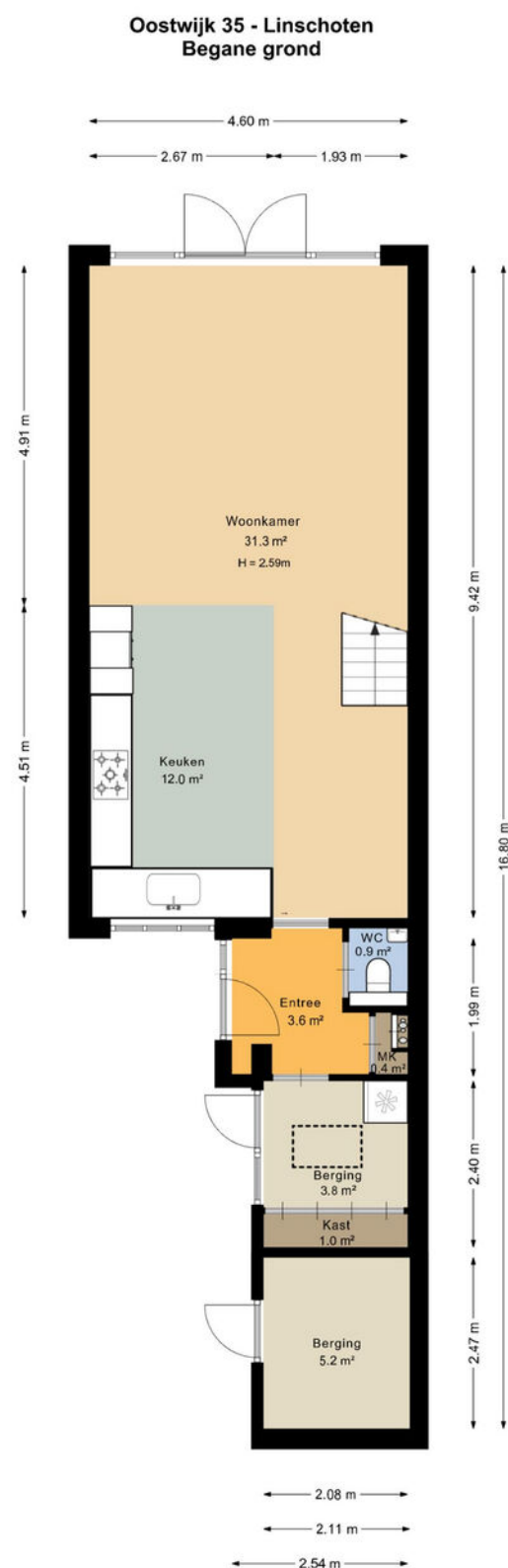






# PLATTEGROND

*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

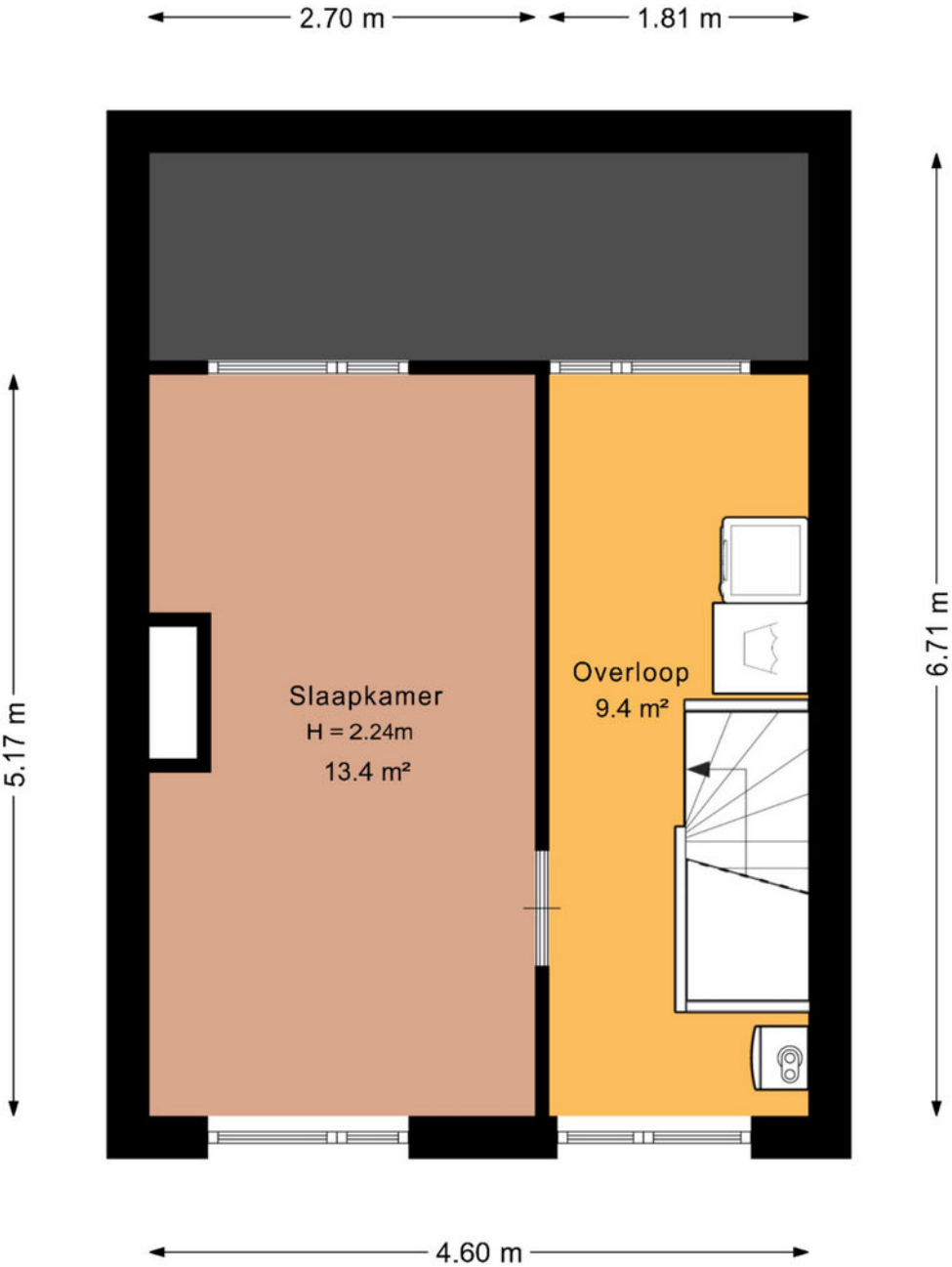


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

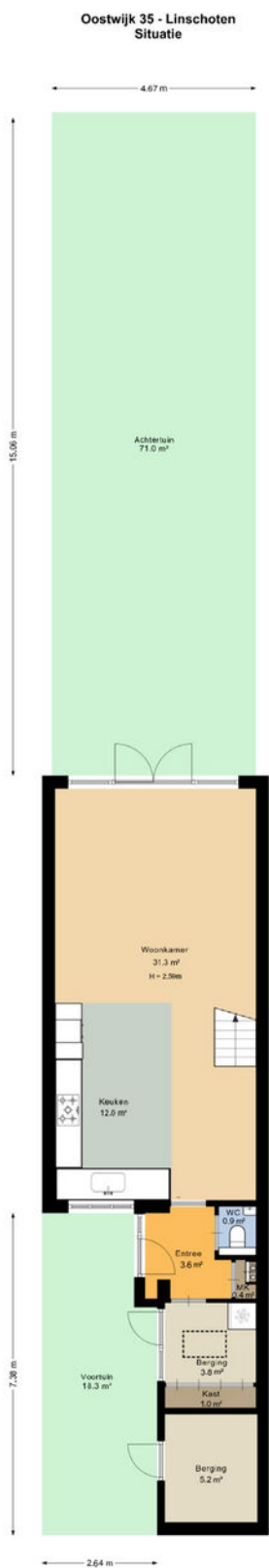
## Oostwijk 35 - Linschoten Tweede verdieping



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

# PLATTEGROND

*Woning*



De 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

Linschoten  
B | 1871  
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://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 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





## 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



### 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](mailto: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,

*Jolynn Geerts*



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  
[nieuwegein@dekeizer.nl](mailto:nieuwegein@dekeizer.nl) | 030 603 13 00 | [dekeizer.nl](https://dekeizer.nl)

**Volg jij ons al?**



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code



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