

te koop



De Looch 1

Vianen

Vraagprijs € 995.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
201 m²

PERCEELOPPERVLAKE
1505 m²

INHOUD
1294 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1931

ENERGIELABEL
D





Omschrijving

Op een groene en rustige locatie, staat deze riant en karaktervolle villa te wachten op haar nieuwe bewoners. Een huis dat alles in zich heeft: stijl, comfort en vooral... héél veel ruimte. Denk aan een sfeervolle woonkamer, een aparte eetkamer voor lange avonden tafelen, een royale woonkeuken waar het gezin samenkomt, vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers én een multifunctionele werk-/wasruimte op de eerste verdieping.

En alsof dat nog niet genoeg is: de villa beschikt over een imposante dubbele garage met volop plek voor opslag en klussen. Boven deze garage bevindt zich bovendien nog een ruime extra kamer die je naar eigen wens kunt inrichten – als kantoor, hobbyruimte of studio.

De Looch is een heerlijk rustige en ruim opgezette straat, gelegen op fietsafstand van zowel het historische centrum van Vianen als het uitgestrekte groen langs de Lek. Hier woon je in alle rust, omringd door groenstroken die zorgen voor een vrij gevoel en een natuurlijke sfeer.

Scholen, sportverenigingen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek. Dankzij de centrale ligging ben je bovendien zó op weg: met de auto zit je binnen 20 minuten in hartje Utrecht en ook de rest van de Randstad is uitstekend bereikbaar via de A2 en A27. Liever met het openbaar vervoer? Ook dat is prima geregeld. Kortom: een unieke villa op een unieke plek – een thuis met karakter én comfort. Zien we je binnenkort voor een bezichtiging?

Indeling;

Begane grond: Entree via de ruime hal (ca. 6 m²) met toegang tot de eetkamer van 19 m².

Royale woonkamer van maar liefst 41 m², met verschillende zithoeken en openslaande deuren naar de prachtige tuin. De moderne luxe woonkeuken (ca. 16 m²) ligt aan de zijkant van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken is tevens toegang tot een extra entree en het toilet. In de tweede hal, grenzend aan de woonkamer, bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

Ie verdieping: Overloop (ca. 8 m²) met toegang tot alle vertrekken, waaronder de hoofdslaapkamer van 19 m² voorzien van een eigen badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Verder drie slaapkamers van respectievelijk 11 m², 10 m² en 6 m² en een werkkamer/ waskamer (ca. 8 m²) met wasmachine-/drogeraansluiting en CV-opstelling. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

Indeling garage De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van ca. 66 m², biedt plaats aan meerdere voertuigen en is voorzien van een trap naar de eerste verdieping. Achter de garage bevinden zich twee separate schuren van respectievelijk 23 m² en 21 m², die via buiten toegankelijk zijn.

Ie verdieping garage: De schuren zijn beide voorzien van vloeringen van 11 m² en 10 m². Via de trap in de garage is daarnaast nog een multifunctionele ruimte van circa 24 m².

Afmetingen;

Woonkamer	41 m2
Eetkamer	19 m2
Keuken	16 m2
Slaapkamer 1	10 m2
Slaapkamer 2	6 m2
Slaapkamer 3	11 m2
Slaapkamer 4	19 m2
kamer 5 zolder garage	8 m2
kamer 6 zolder garage	12 m2
kamer 7 zolder garage	4 m2
Werkkamer	8 m2
Badkamer	6 m2
Garage	66 m2
Schuur	44 m2
Kelder	6 m2

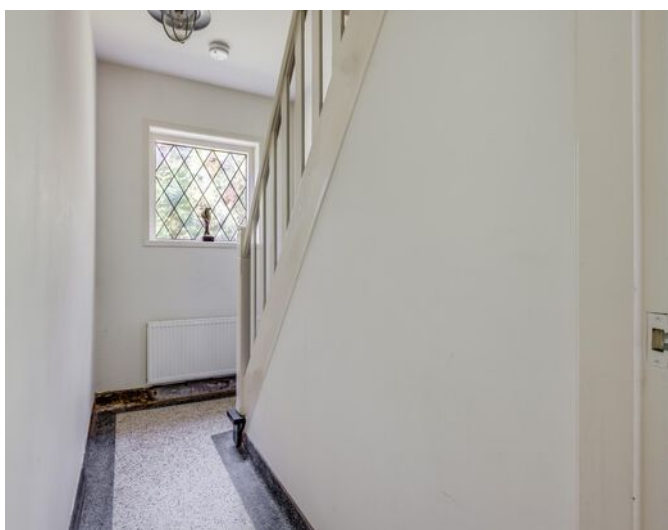
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg, indicatie 6 maanden
- De woning is goed geïsoleerd en deels voorzien van dubbel glas (deels HR++)
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2011)
- Er zijn 8 zonnepanelen geïnstalleerd (2020)
- Bouwjaar 1931
- Zeer ruim perceel van maar liefst 1505 m2
- Parkeren op eigen terrein mogelijk
- Zeer grote vrijstaande schuur

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.



























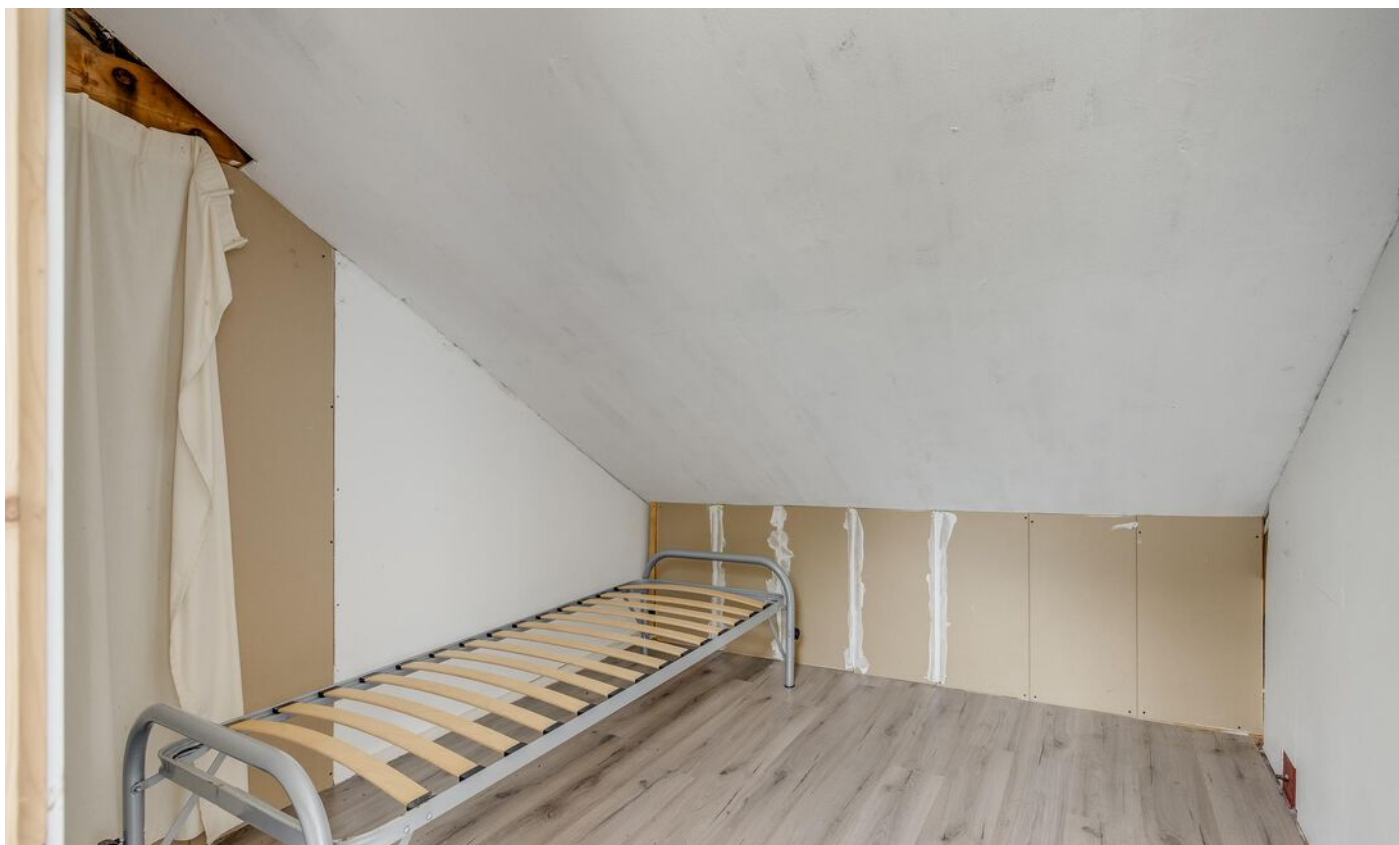


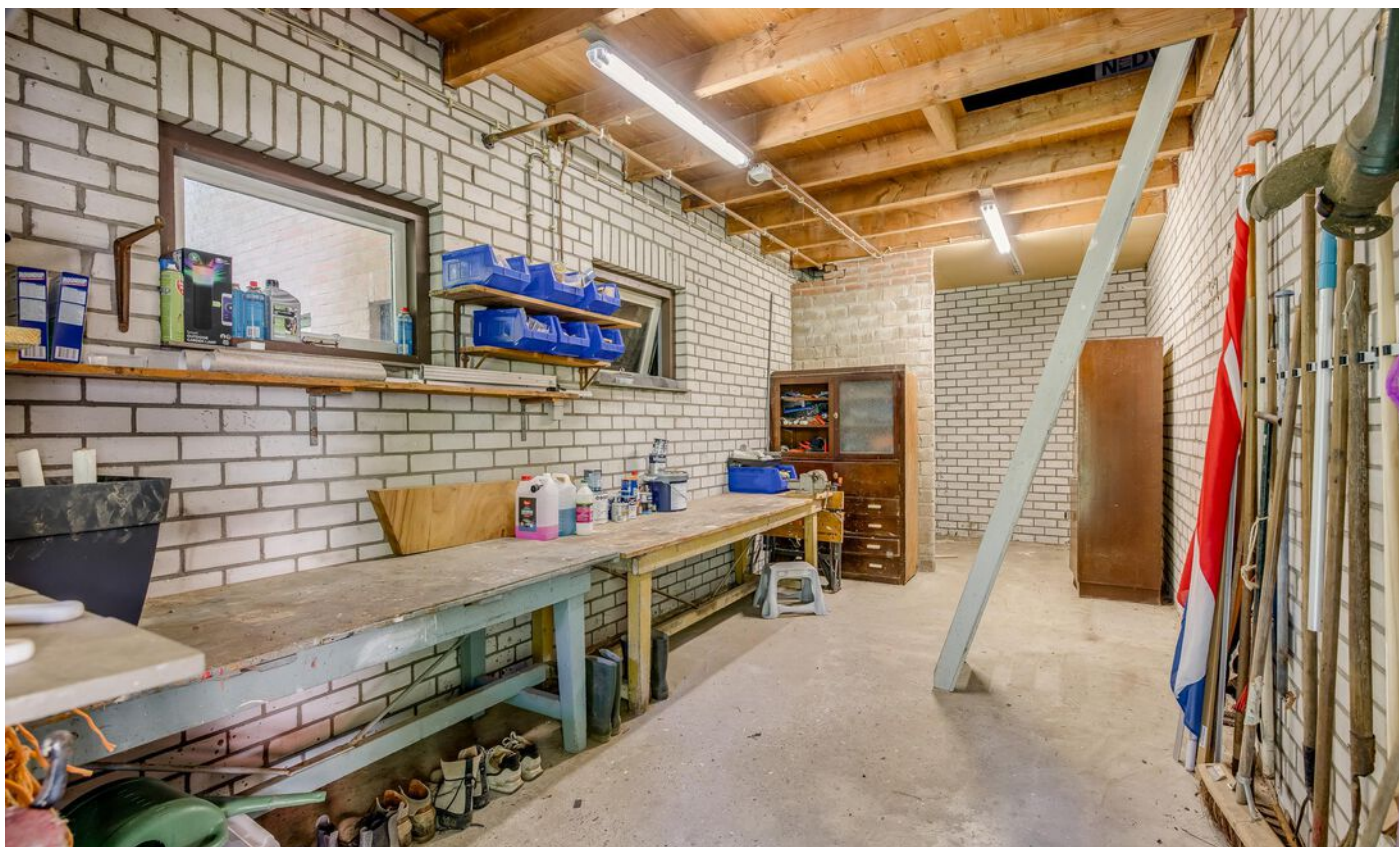






















Plattegrond



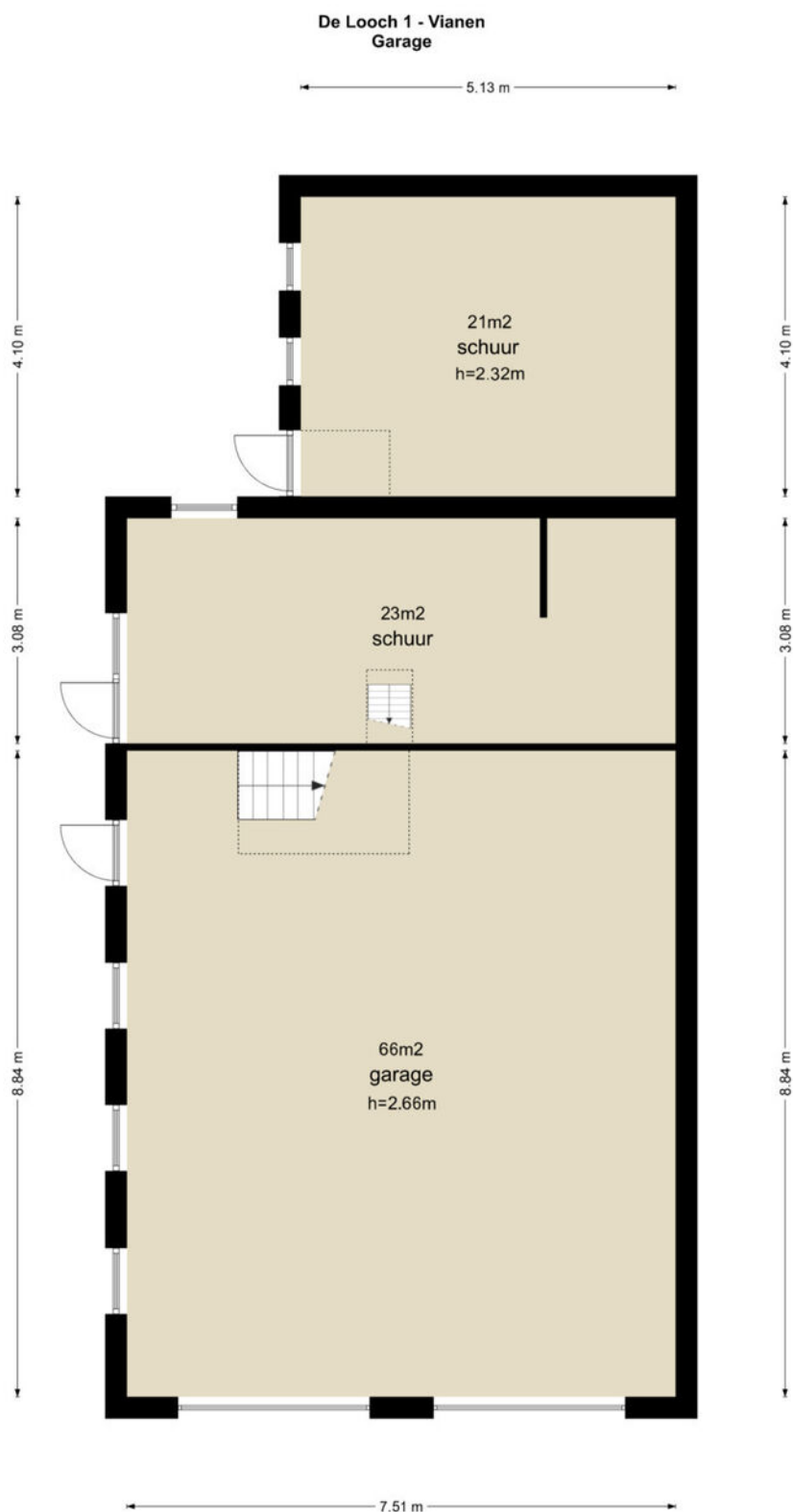
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond



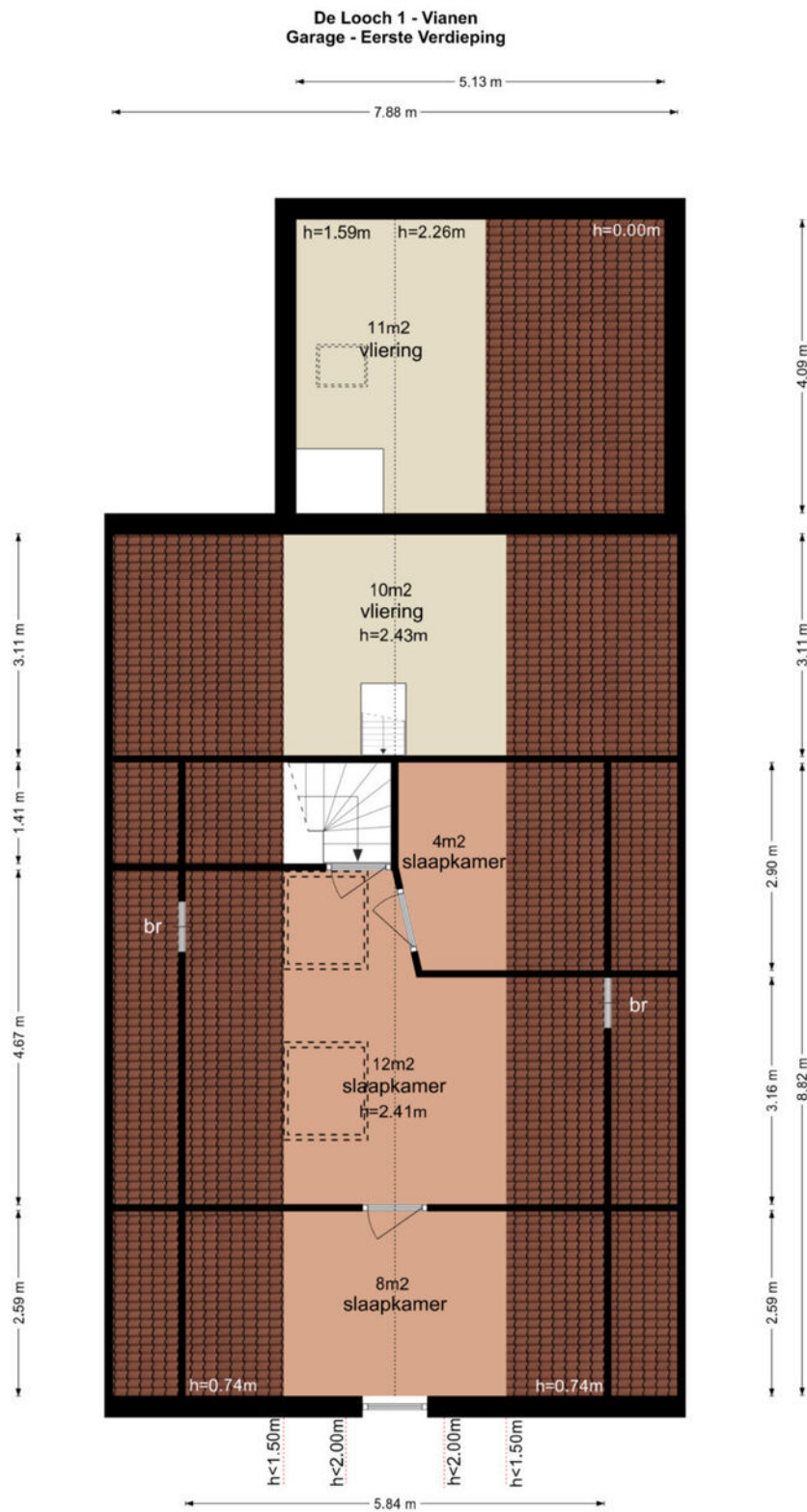
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



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

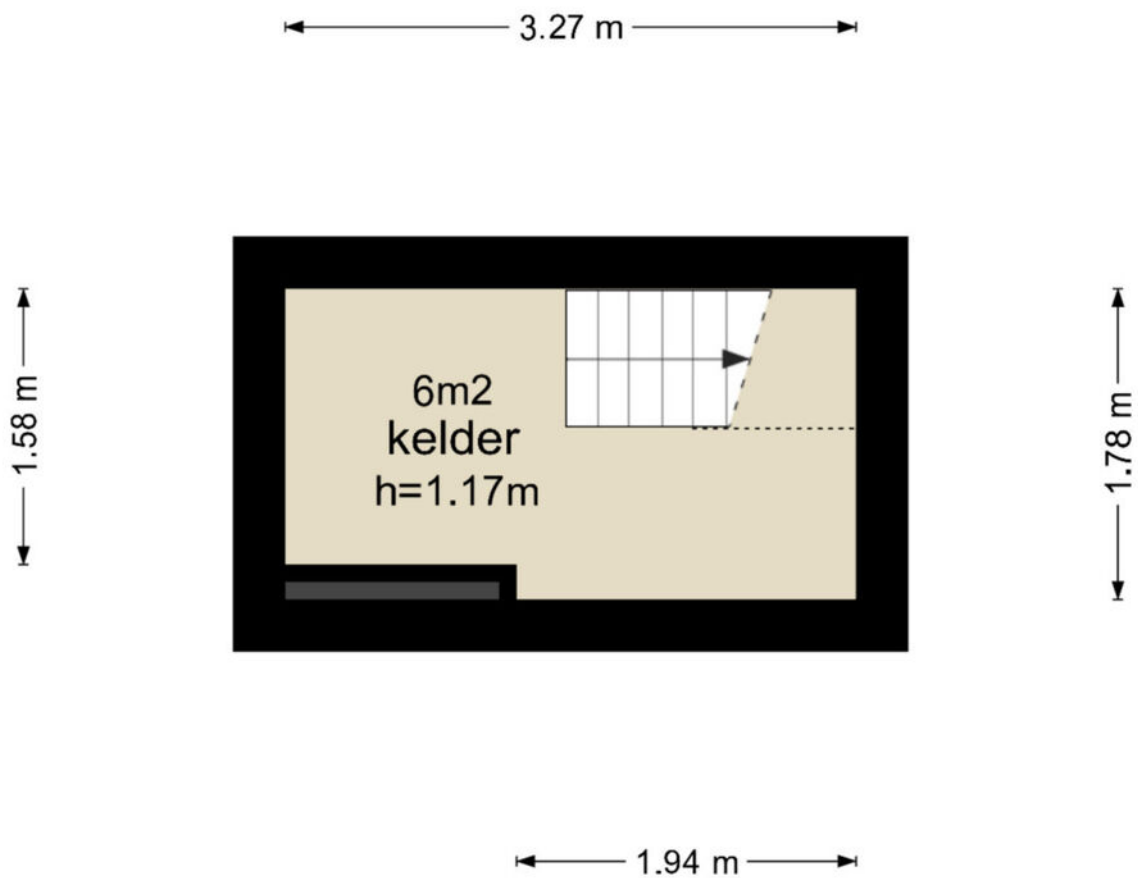
Plattegrond



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

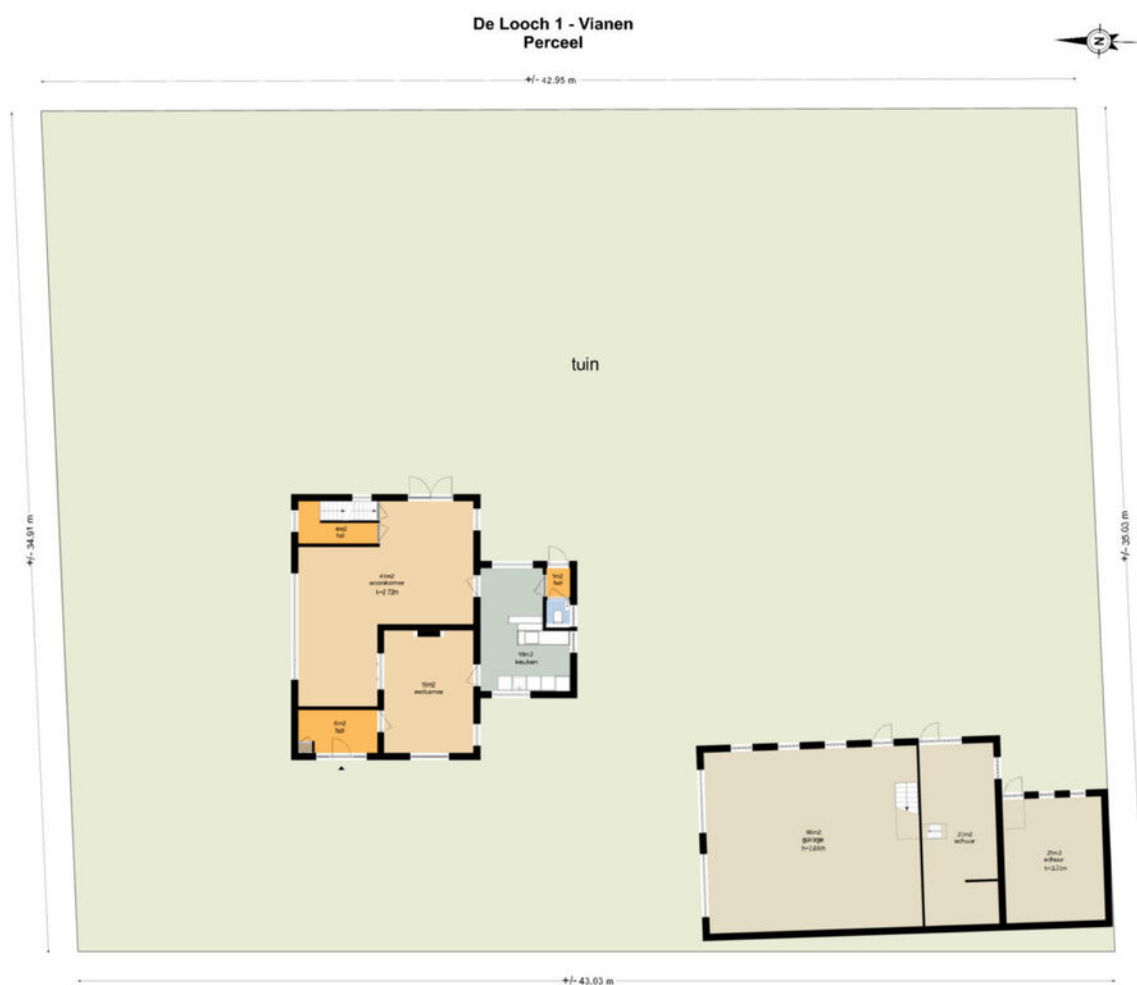
Plattegrond

De Looch 1 - Vianen Kelder



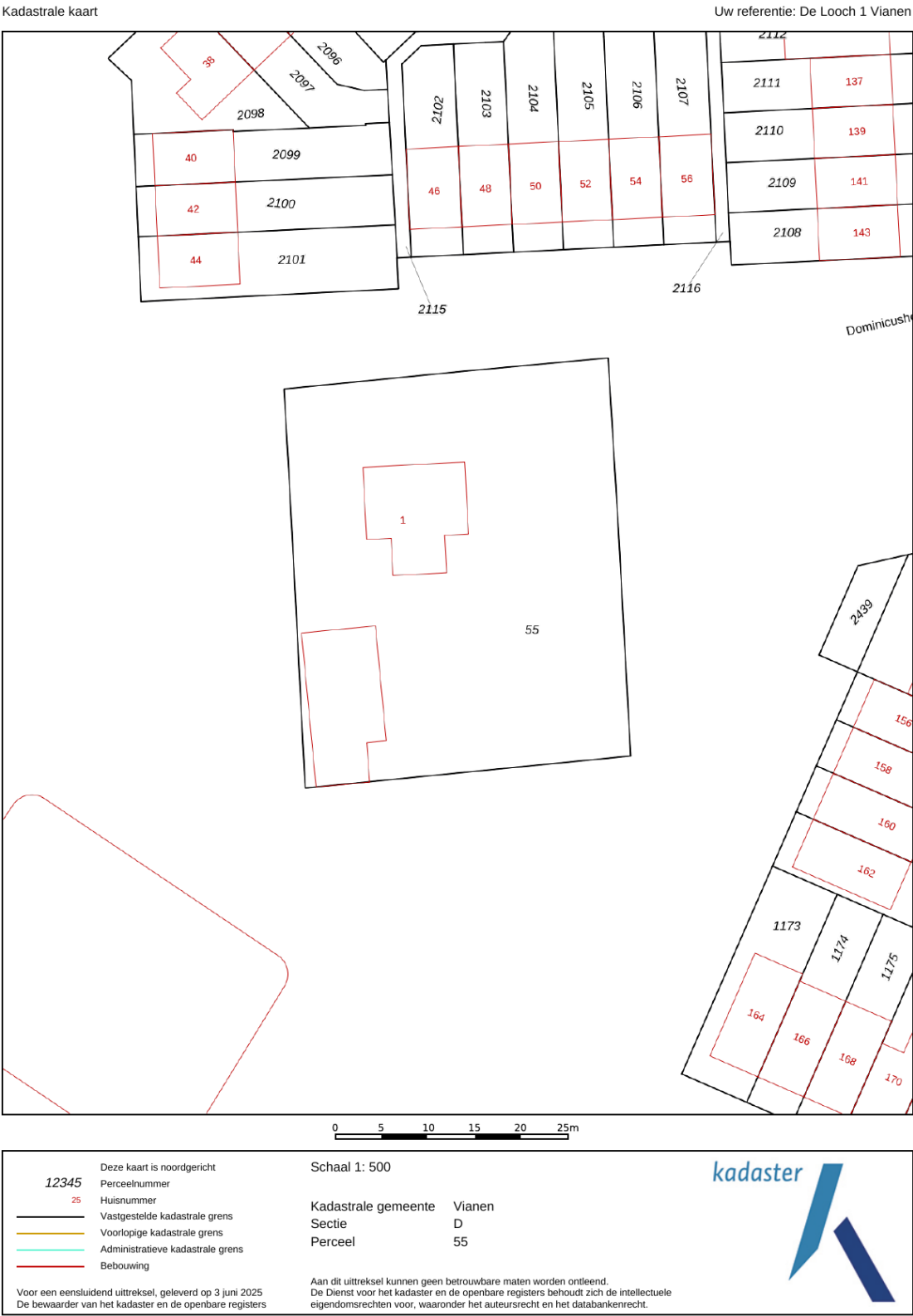
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

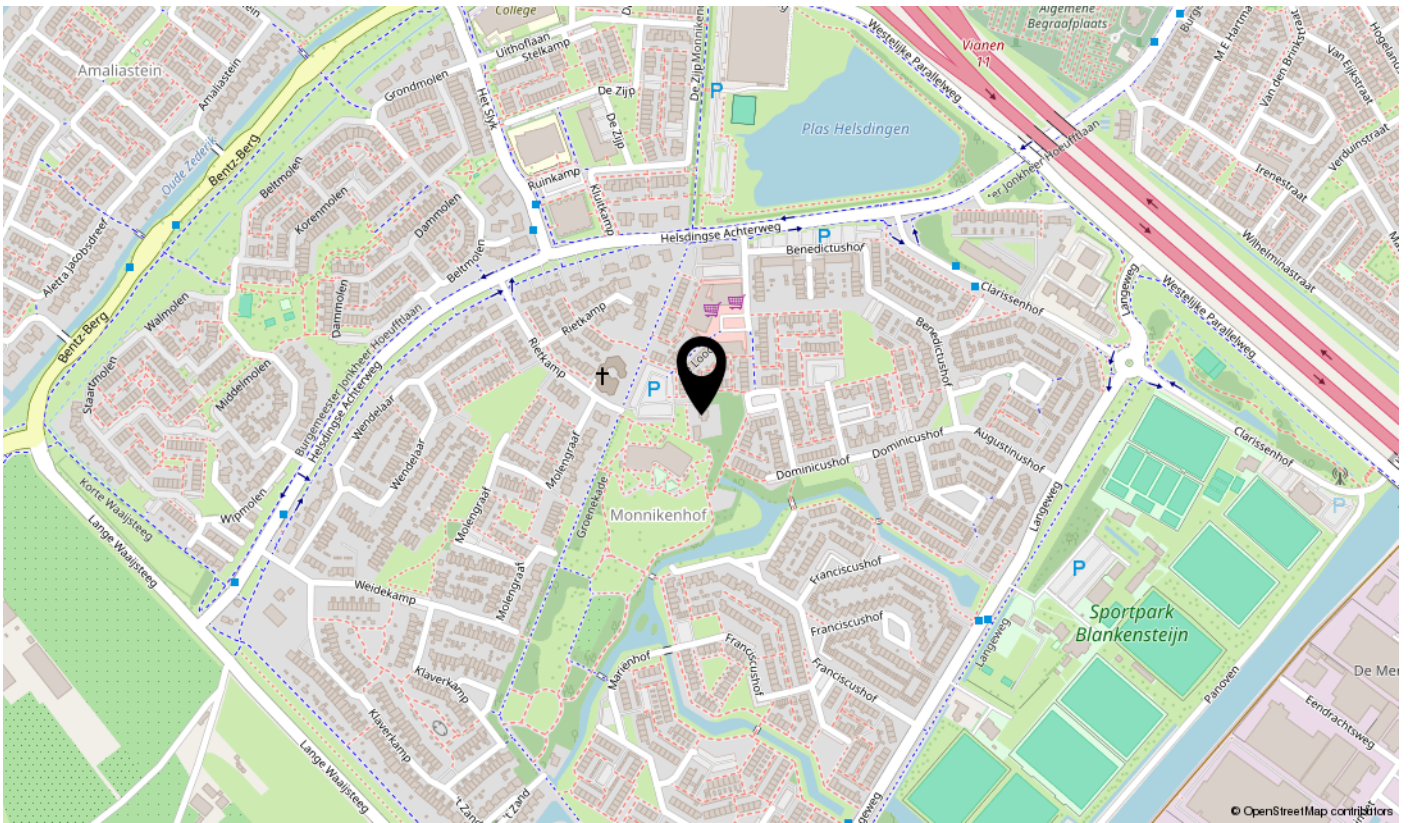
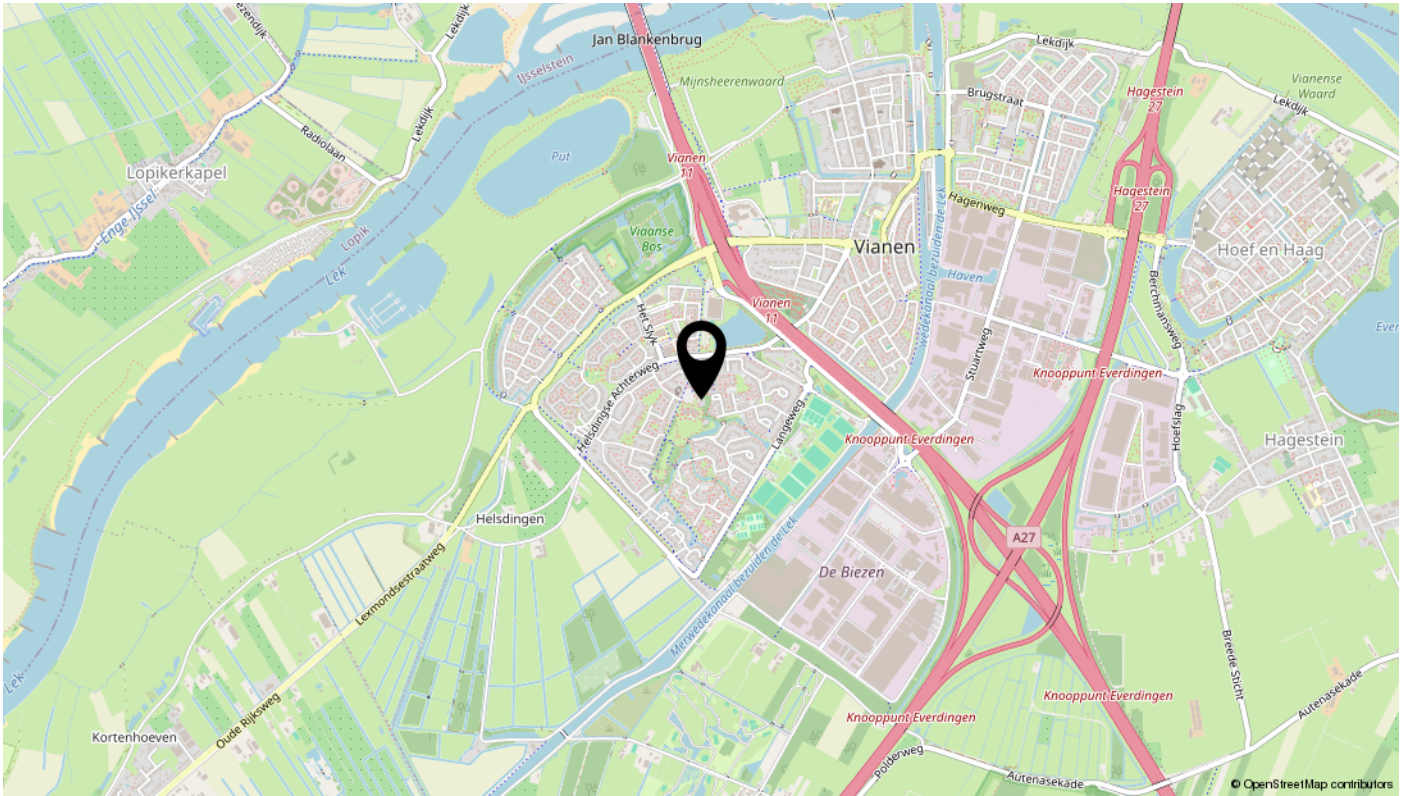


De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2352 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



6,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

De Looch 1
4133DK Vianen

BAG-ID: 0620010000004511

Detailaanduiding

Bouwjaar 1956
Compactheid 2,13
Vloeroppervlakte 164m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D.E.J. Witteveen

Certificaathouder

Enervise

Inschrijfnummer

SKGIKOB 015275

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152466

KvK-nummer

88050068



Bekijk deze woning online!

de looch1.nl



De Looch 1, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars