

te koop



Dominicushof 122

Vianen

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
124 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
146 m²

INHOUD
424 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1970

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Sfeervol wonen in een groene en kindvriendelijke wijk

Op zoek naar een instapklare woning met ruimte, comfort én een fijne ligging? Dan is deze tussenwoning aan de Dominicushof 122 in Vianen precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van maar liefst 124 m², vier slaapkamers, een verzorgde keuken en badkamer en zowel een voor- als achtertuin, biedt dit huis alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.

Bij binnenkomst ervaar je direct de nette afwerking en het goed onderhouden karakter van de woning. De keuken is modern en voorzien van inbouwapparatuur – ideaal voor kookliefhebbers. De badkamer is eveneens netjes uitgevoerd en helemaal klaar voor gebruik. De woning telt vier slaapkamers, wat hem uitermate geschikt maakt voor gezinnen of voor wie thuis een kantoor of hobbyruimte wil inrichten.

Aan de voorzijde van de woning vind je een kleine openbare parkeerplaats, handig voor de auto of bezoek. De achtertuin ligt op het oosten en is een heerlijke plek om van de ochtend- en middagzon te genieten.

De Dominicushof ligt in een rustige woonwijk die tegelijk lekker vrij aanvoelt. De wijk is groen en kindvriendelijk, met speelgelegenheden in de buurt. Scholen en winkels zijn op loopafstand, waardoor het dagelijkse gemak altijd dichtbij is.

Kortom: een hele nette, goed onderhouden woning waar je zó in kunt!

Begane grond: Op de begane grond kom je binnen via de entree aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte leidt direct naar de woonkamer, die zich over de gehele diepte van het huis uitstrekt. Aan de achterzijde is een open keuken gesitueerd, die door de verbinding met de woonkamer een ruimtelijk geheel vormt en uitzicht biedt richting de tuin. Vanuit de woonkamer bereik je een tweede hal, waar de trapopgang naar boven, het toilet en een praktische bergkast zijn ondergebracht.

1e verdieping: Op de eerste verdieping kom je via de overloop in drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, terwijl de twee andere slaapkamers aan de voorzijde gesitueerd zijn. Ook bevindt zich op deze verdieping de badkamer, voorzien van een toilet, wastafel en douche.

2e verdieping: De tweede verdieping beschikt over een overloop met aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte onder het schuine dak. Daarnaast is hier een ruime vierde slaapkamer met een dakkapel. Grenzend aan deze kamer bevindt zich een royale inbouwkast, die volop opbergmogelijkheden biedt.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	560 x 528
Keuken	528 x 310
Slaapkamer 1	275 x 322
Slaapkamer 2	243 x 420
Slaapkamer 3	335 x 440
Slaapkamer 4	471 x 338
Badkamer	183 x 211
Berging	320 x 278
Tuin	1109 x 558

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, indicatie 1e kwartaal 2026
- Er zijn kunststof kozijnen geplaatst met HR++ en HR+++ glas
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2023)
- Er is een airco-installatie aanwezig (2024)
- Er zijn 11 zonnepanelen op het dak geïnstalleerd
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke wijk dichtbij scholen en winkels
- Verzorgde keuken met inbouwapparatuur

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.



























































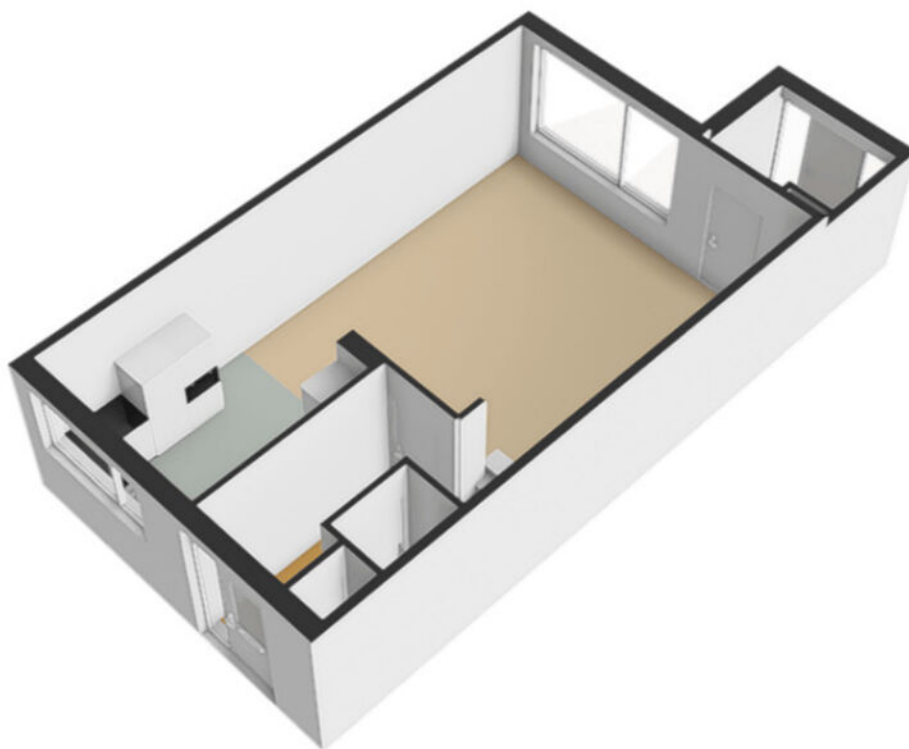


Plattegrond

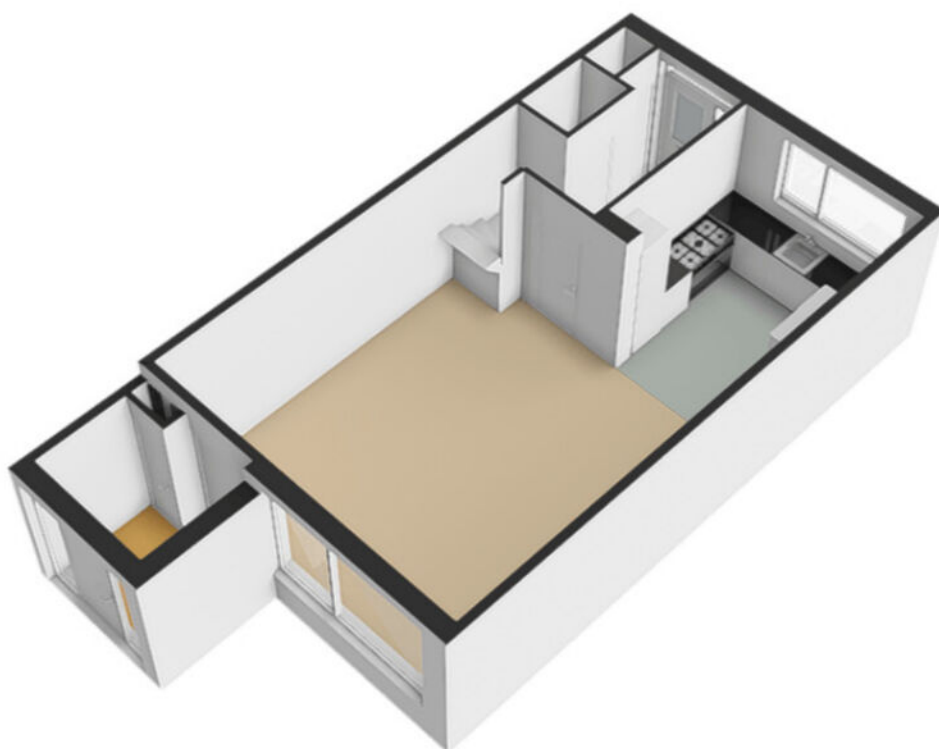


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

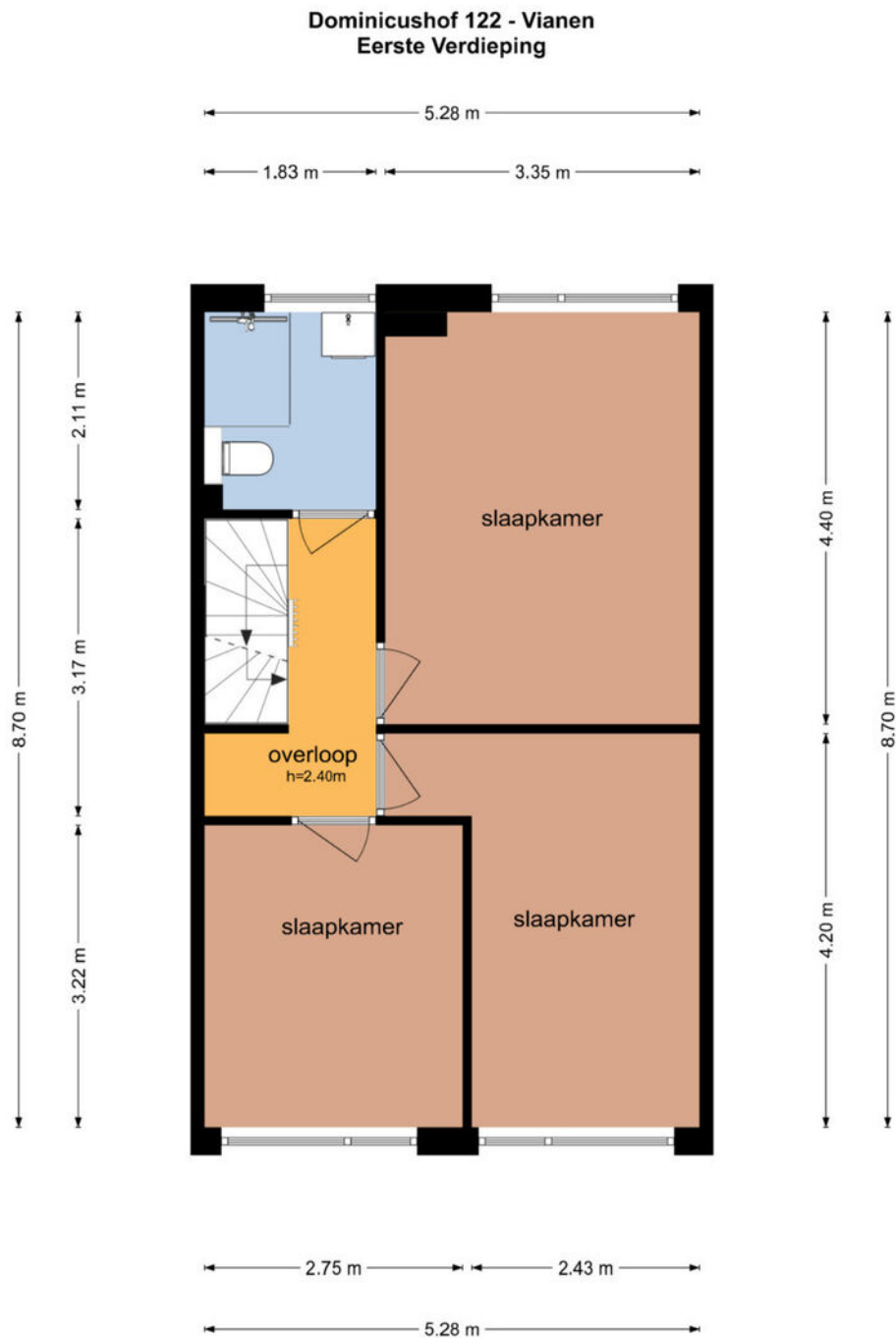
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

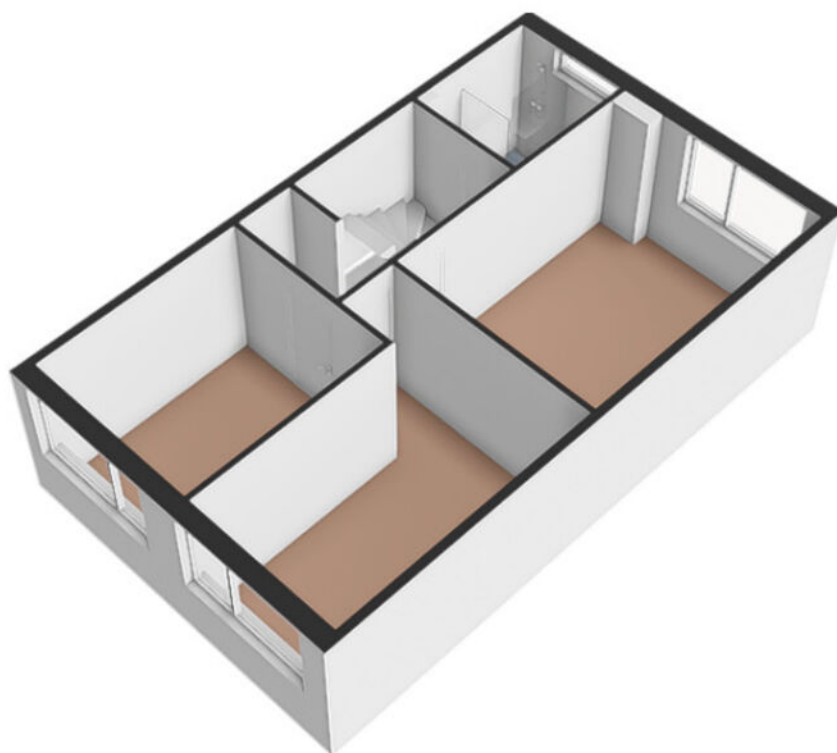


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

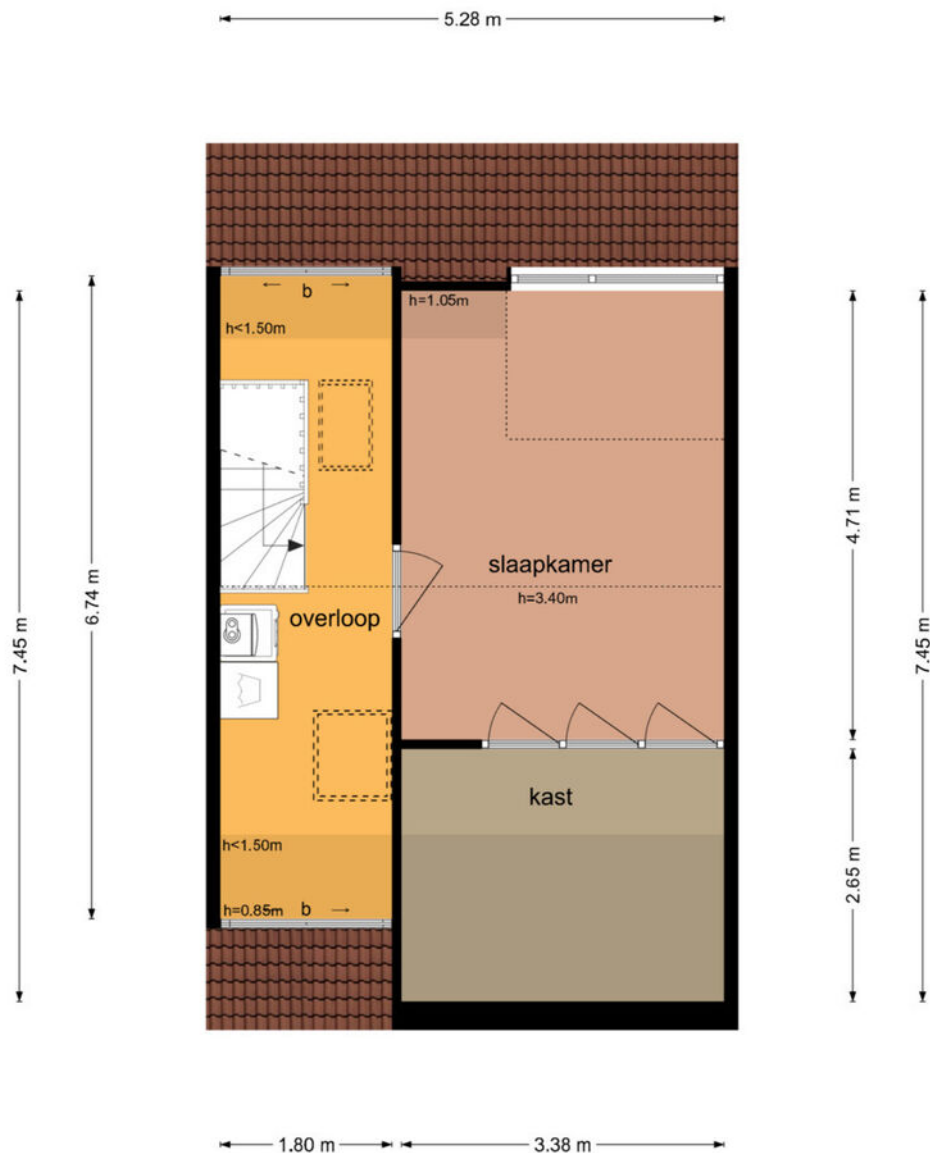


Plattegrond



Plattegrond

Dominicushof 122 - Vianen Tweede Verdieping



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

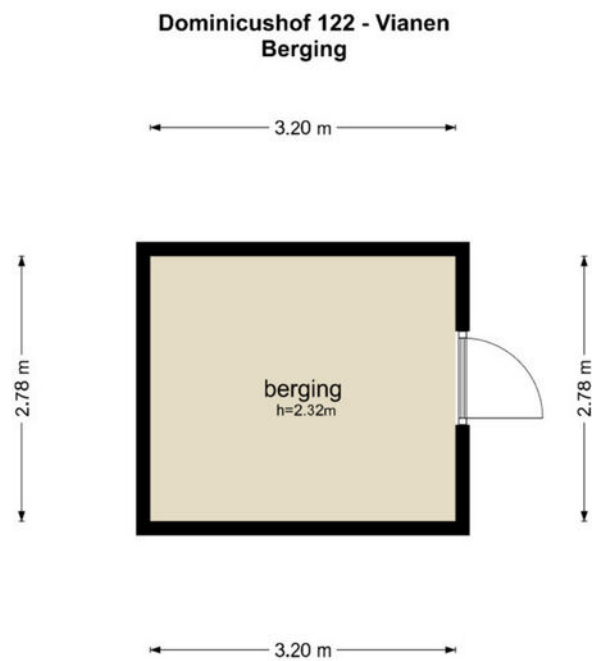
Plattegrond



Plattegrond

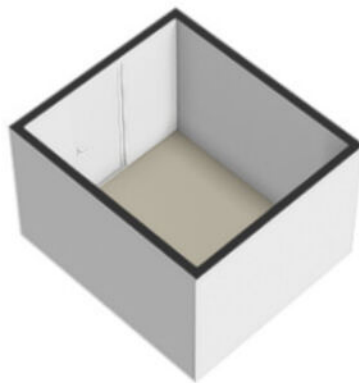


Plattegrond

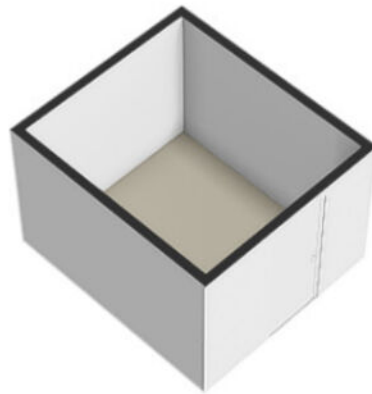


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

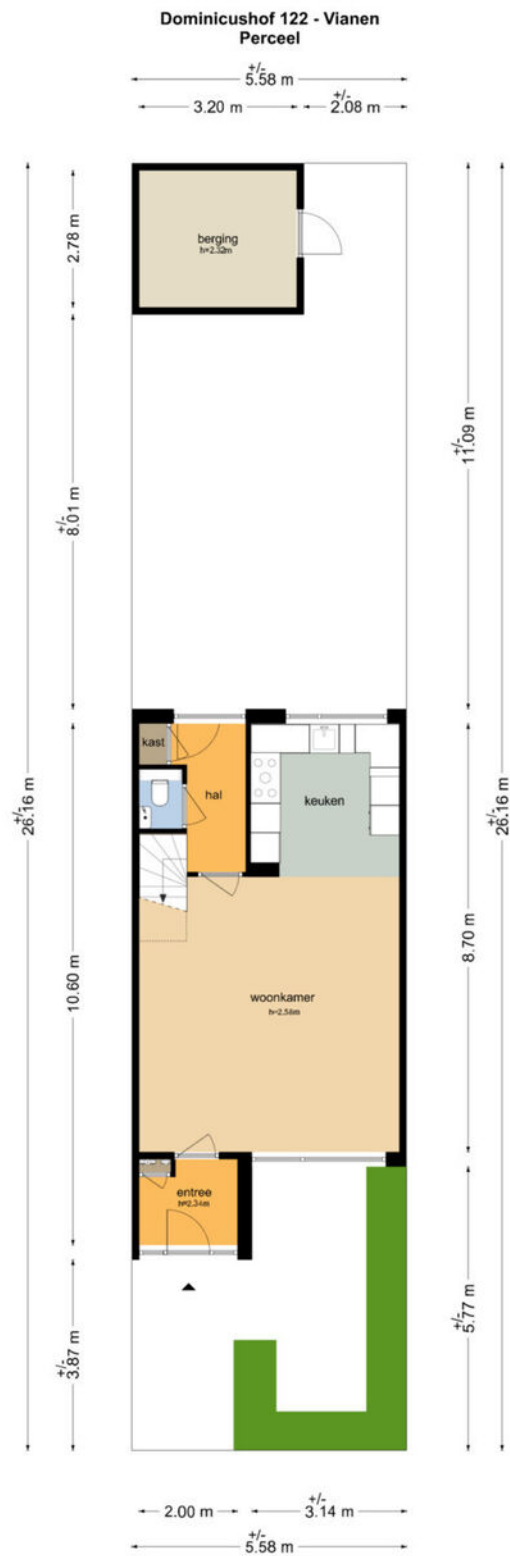
Plattegrond



Plattegrond

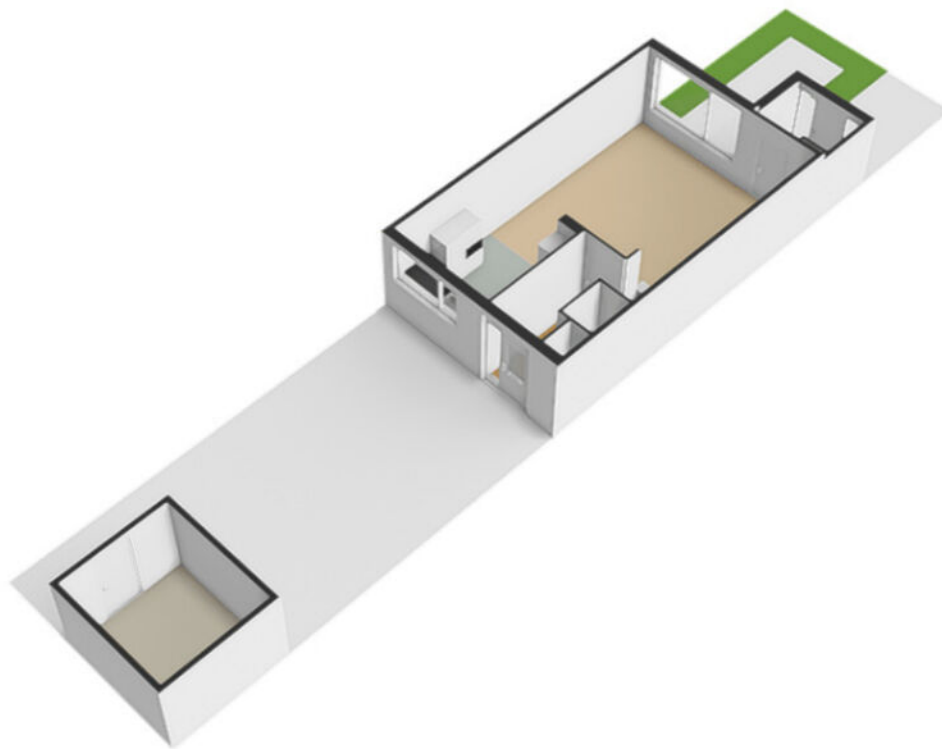


Plattegrond

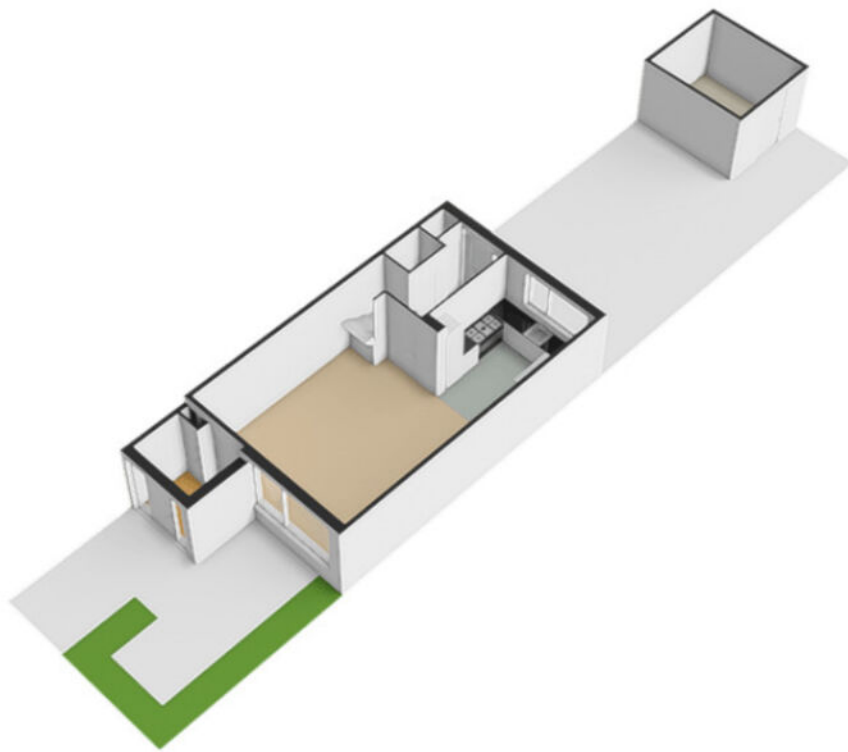


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

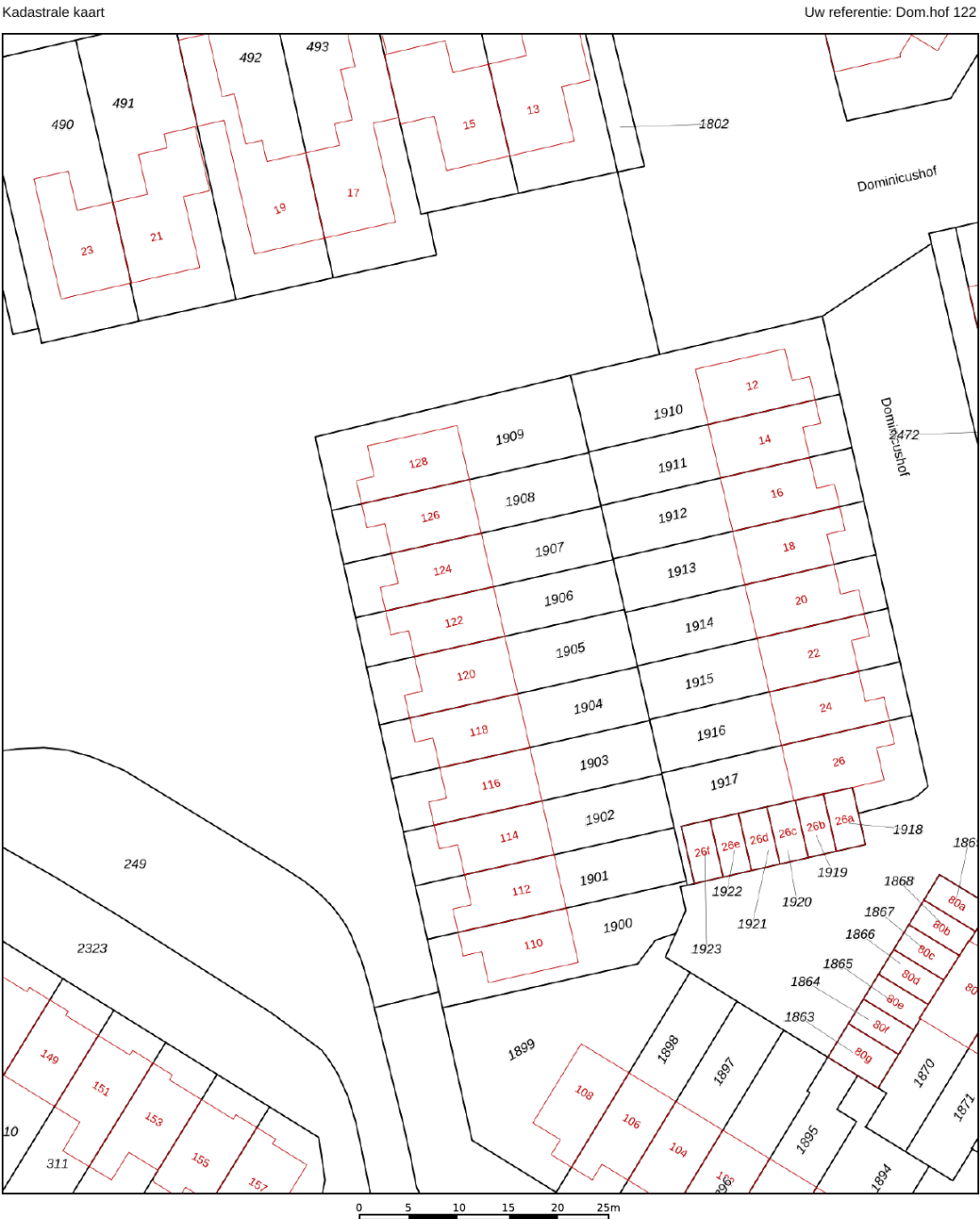
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie D

Perceel 1906

kadaster

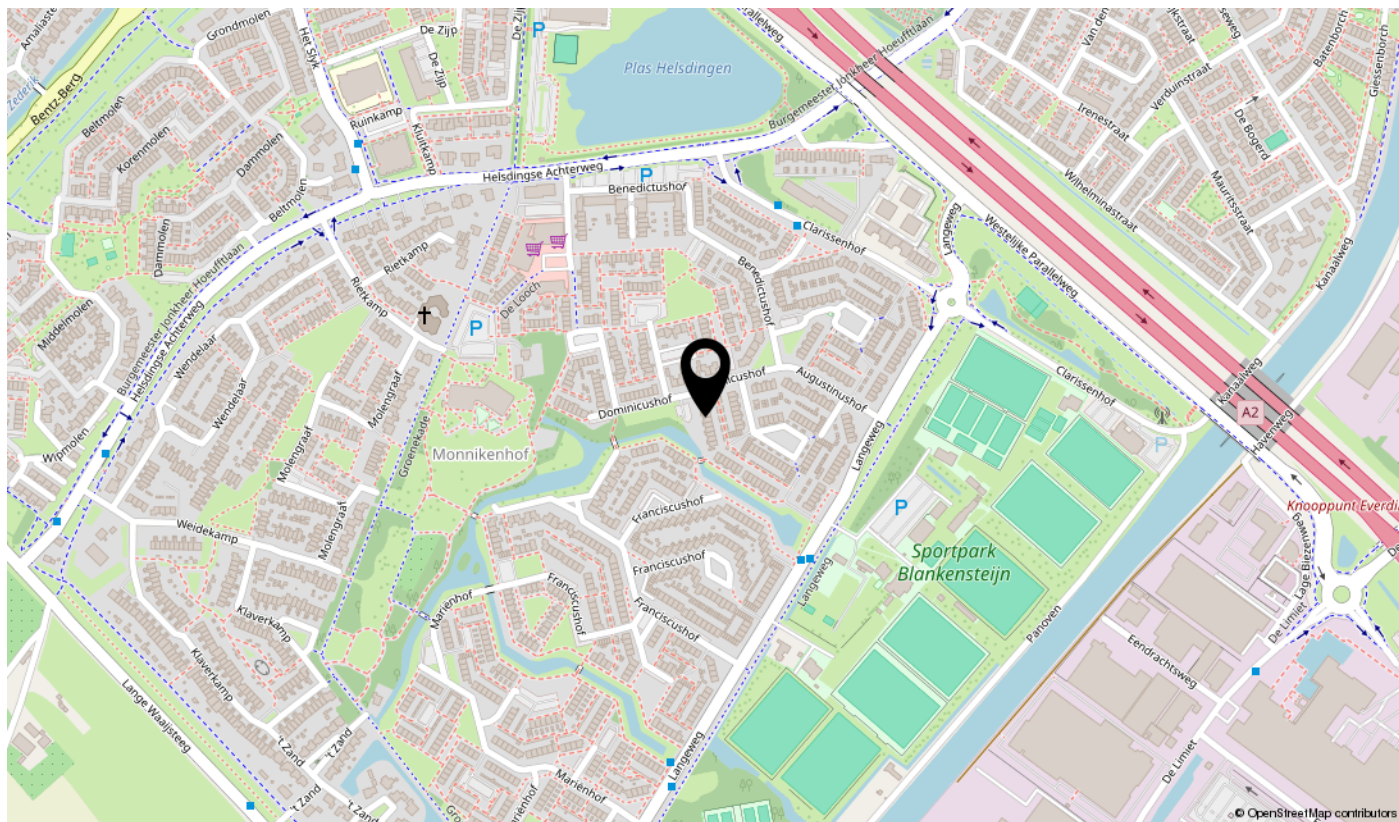
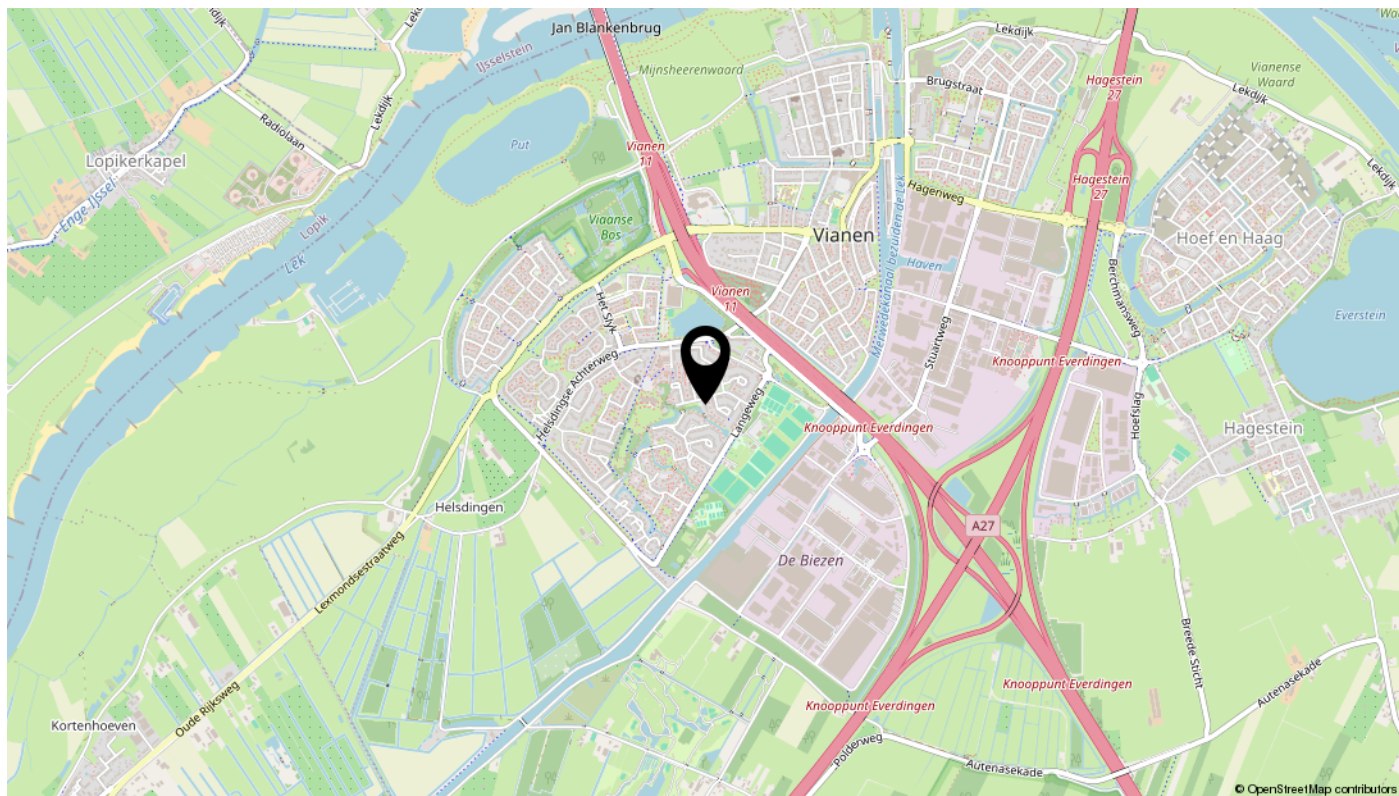
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisse gordijn (raam voor)	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Olijfboom		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

B



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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3520 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



14,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dominicushof 122
4133AR Vianen

BAG-ID: 0620010000004652

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 1,34
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

IC Keijzer

Vakbekwaamheidsnummer

5460.4551.9431

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijffnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

dominicushof122.nl



Dominicushof 122, Vianen



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars