

te koop



Merenborch 67

Vianen

Vraagprijs € 625.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
122 m²

INHOUD
373 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
2001

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Welkom in dit stijlvolle en bijzonder lichte vierkamer appartement in het geliefde complex Bestevaer. Hier woon je in een omgeving waar comfort, rust en kwaliteit samenkomen. Het complex beschikt over een lift, een privéparkeerplaats in de afgesloten garage én een royale eigen berging – ideaal voor al je extra spullen.

Het appartement strekt zich uit over de tweede én derde verdieping en voelt dankzij de doordachte indeling uitzonderlijk ruim aan. Op de tweede verdieping bevinden zich twee elegante slaapkamers, een verzorgde badkamer en een separaat toilet. De lichte hal vormt een uitnodigende entree, waardoor je je direct thuis voelt.

Een verdieping hoger ontvouwt zich de prachtige leef etage. Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer, die de volledige breedte van de woning beslaat. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui baadt de ruimte in het daglicht. Vanuit hier stap je moeiteloos het brede balkon op, waar je geniet van een vrij en groen uitzicht. De moderne open keuken sluit naadloos aan op de living en vormt een sfeervolle plek voor culinaire momenten.

Aan de voorzijde van deze verdieping bevindt zich een extra kamer – momenteel in gebruik als werkruimte – maar uitermate geschikt als luxe logeerkamer of derde slaapkamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het zonnige, ruime dakterras: een heerlijke plek voor een ontspannen ochtendkoffie of een rustige werkplek in de buitenlucht.

Een bijzonder pluspunt is de mogelijkheid om de woonkamer verder uit te breiden, waardoor een nog ruimere, lichtere en exclusievere leefruimte ontstaat.

De locatie is eveneens uitstekend. Je woont hier zeer centraal, op korte afstand van winkels, openbaar vervoer en het historische stadscentrum. Alles ligt binnen handbereik, waardoor je optimaal kunt genieten van het stadsleven.

Kortom: dit luxueuze, lichte en ruim opgezette appartement met twee prachtige buitenruimtes, vrij uitzicht, eigen parkeerplek en centrale ligging biedt een woonbeleving van hoog niveau. Een werkelijk heerlijke plek om thuis te komen.

Indeling;

2e verdieping: De tweede verdieping opent met een centrale hal van waaruit zowel het toilet als de badkamer bereikbaar zijn en waar de trap naar boven is gesitueerd. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met meerdere ramen die voor veel natuurlijk licht zorgen. Direct daarnaast bevindt zich een tweede slaapkamer, compact maar goed bruikbaar als volwaardige slaapruimte. Naast de trap is een praktische bergkast aanwezig.

3e verdieping: Op de derde verdieping kom je uit op een overloop die toegang biedt tot een kamer aan de achterzijde. Deze ruimte fungeert in de huidige indeling als werkkamer maar kan zonder moeite als extra slaapkamer worden gebruikt. Vanuit deze kamer is het brede dakterras bereikbaar. Aan de voorzijde strekt de woonkamer zich uit over de volledige breedte, met grote raampartijen die uitkomen op het balkon en zorgen voor een lichte, open leefomgeving. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Afmetingen;

Woon-/eetkamer	901 x 696
Keuken	250 x 208
Slaapkamer 1	457 x 365
Slaapkamer 2	225 x 365
Werkkamer	255 x 473
Badkamer	280 x 290
Balkon	273/134 x 726
Balkon 2	100 x 713

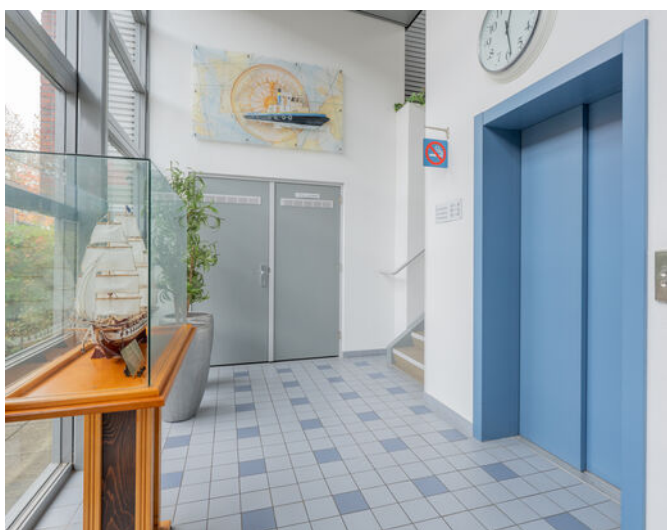
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg, indicatie februari 2026
- Eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage
- De servicekosten bedragen € 197,- per maand
- Mogelijkheid om de woonkamer verder te vergroten
- Zeer centrale ligging dichtbij winkels, openbaar vervoer en het oude stadscentrum
- Twee buitenruimtes: balkon aan de achterzijde en dakterras aan de voorzijde

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.





















































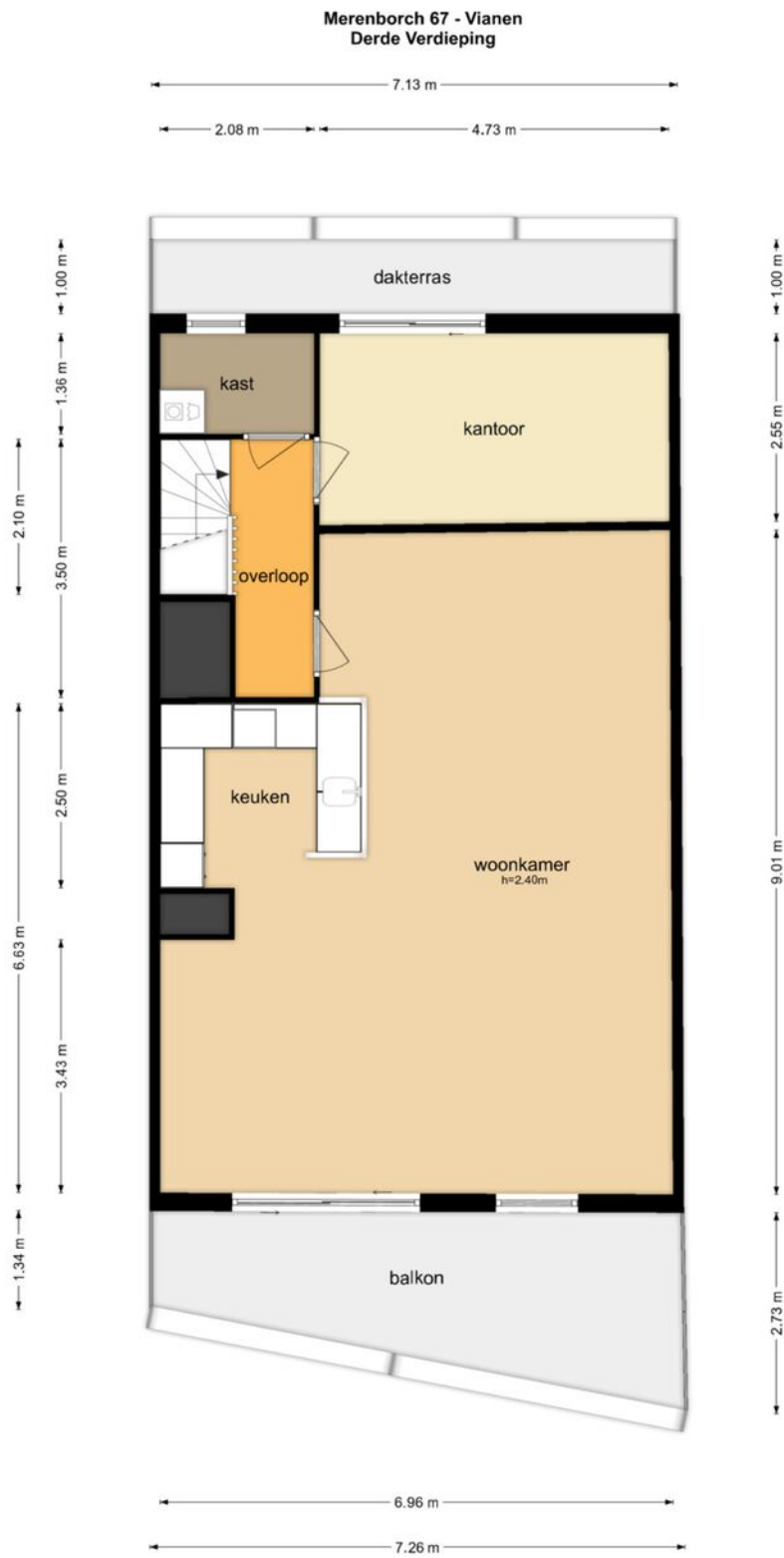






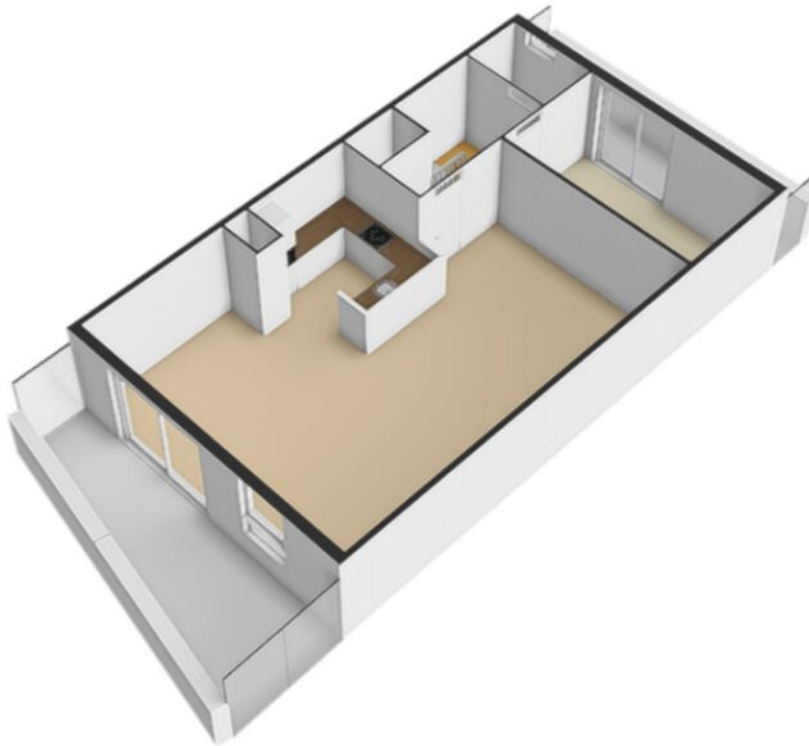


Plattegrond

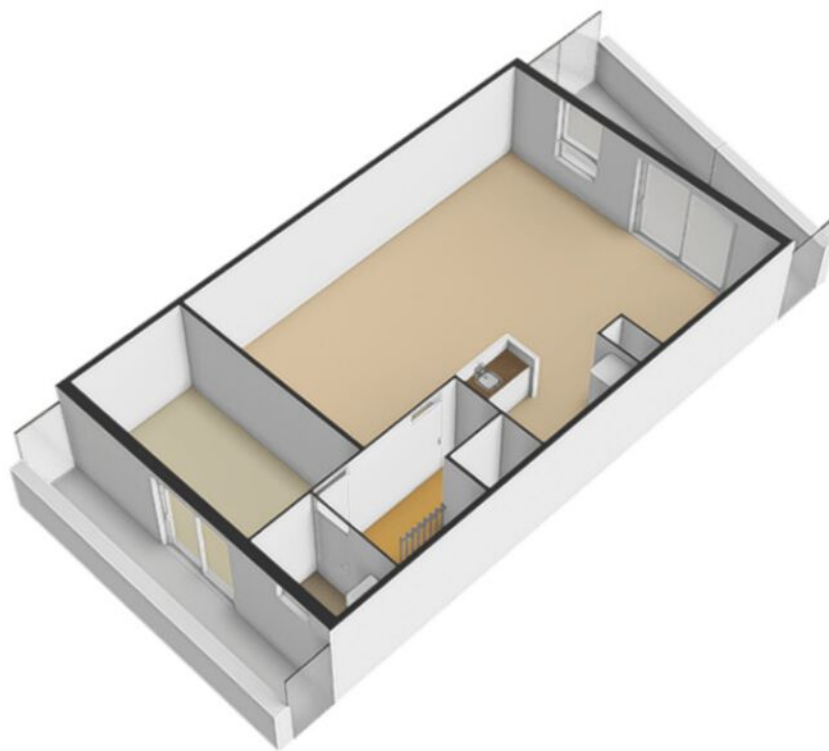


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



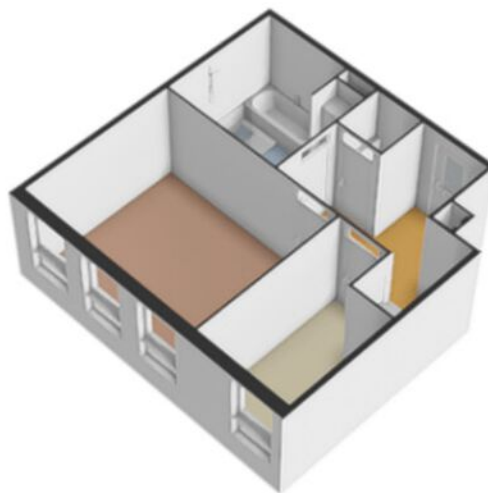
Plattegrond



Plattegrond

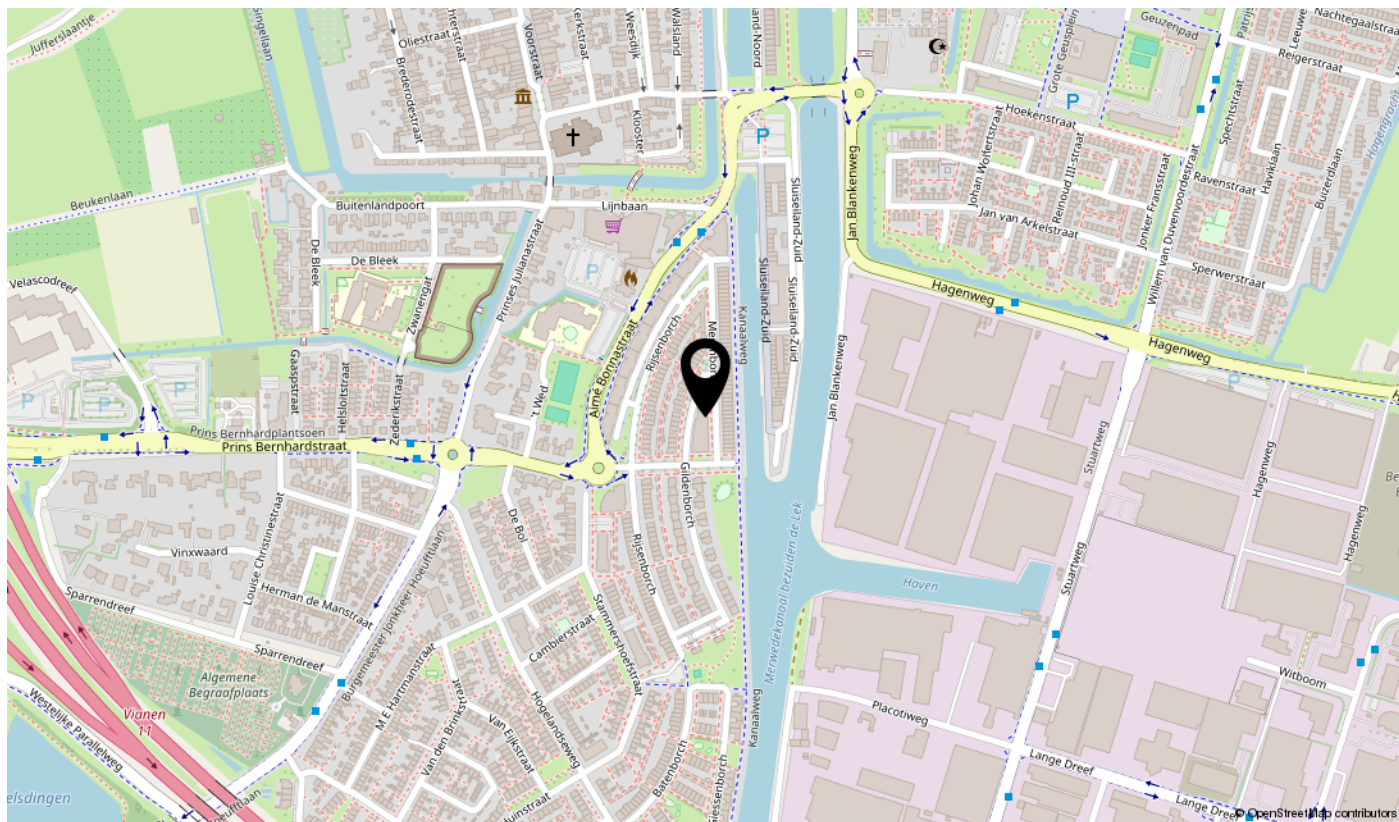
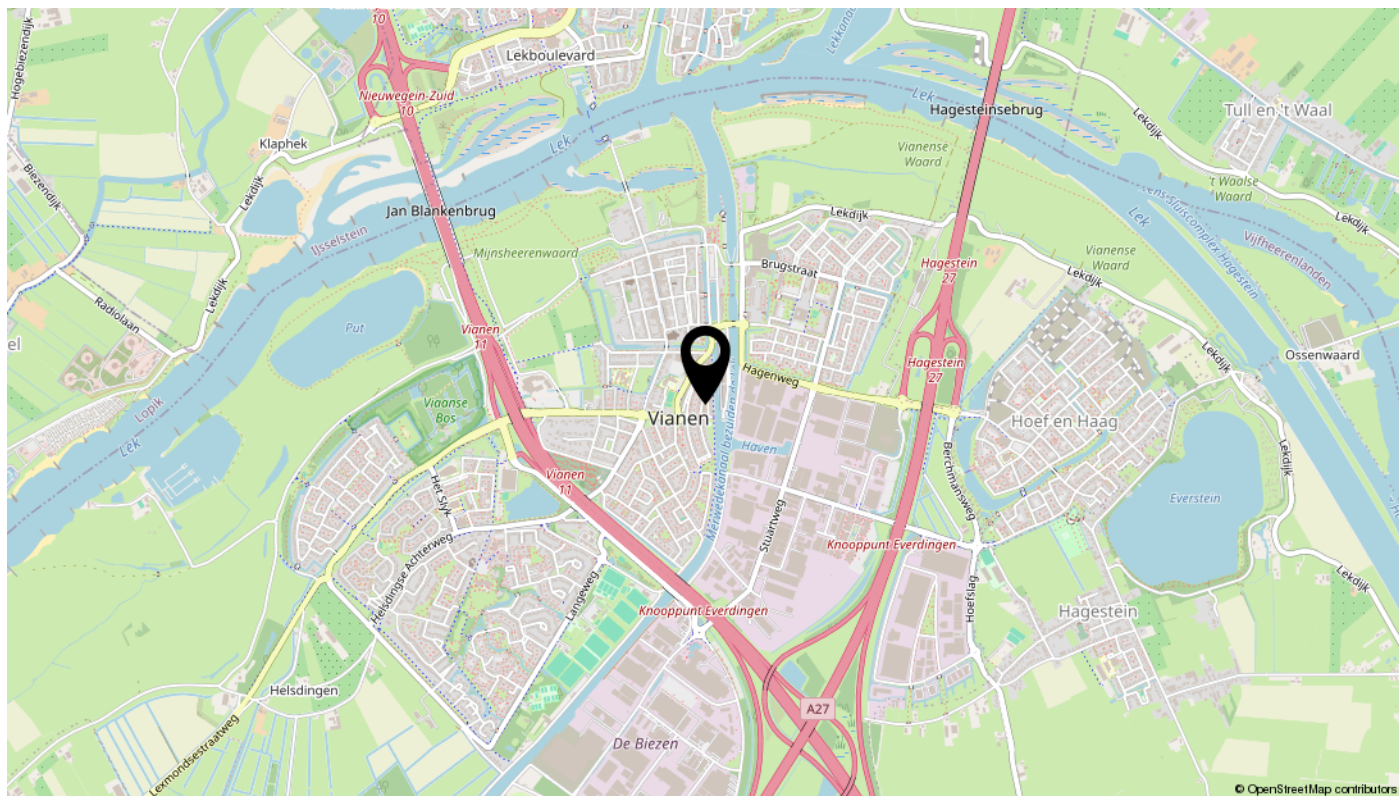


Plattegrond



Kadastrale kaart

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				
- SLAAPKAMER: Garderobekasten, bed en nachtkastjes			X	
- WOONKAMER: Antieke buffetkast, salontafels, tv meubel, dressoir, bank, eettafel en stoelen. WERKKAMER: Bureau, bureaustoel, zwarte buffetkast, zwarte boekenkast.			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC vloer	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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Badkamer kast		X		
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Brievenbus	X			
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
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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Beplanting		X		X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging			X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				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

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Merenborch 67
4132HA Vianen

BAG-ID: 0620010000023922

Detailaanduiding

Bouwjaar 2001
Compactheid 1,12
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

merenborch67.nl

Van der Werf
Makelaars

Merenborch 67, Vianen



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars