

te koop



Gildenborch 21

Vianen

 **Van der Werf**
Makelaars

Vraagprijs € 499.000 k.k.

\\ Voorstraat 27, 4132 AM Vianen \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
115 m²

PERCEELOPPERVLAKE
113 m²

INHOUD
383 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
2001

ENERGIELABEL
A+





Omschrijving

Op een fijne plek aan de rand van het centrum van Vianen, staat deze verzorgde tussenwoning uit 2001. De woning heeft een energielabel A+ én 10 zonnepanelen op het dak, waardoor je hier meteen goed zit qua comfort en lage energielasten. Met een woonoppervlakte van 115 m² heb je overal net dat beetje extra ruimte, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Een ideaal huis voor wie energiezuinig, comfortabel en praktisch wil wonen.

De woonkamer is licht en ruim, met aan de voorzijde de halfopen keuken. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en de zolderverdieping biedt nog een volwaardige extra kamer, die ideaal is als werk- of slaapkamer.

Buiten vind je een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige westen. De tuin beschikt over een ruime berging en een achterom, wat praktisch is voor fietsen of extra opslag. Aan de voorzijde is volop parkeergelegenheid.

De ligging is gewoon heel prettig: winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn allemaal binnen handbereik. De woonwijk zelf is ruim opgezet en kindvriendelijk, met veel groen en speelruimte. En voor de dagelijkse boodschappen of een gezellig terrasje loop je zo naar het oude centrum.

Begane grond: Je komt binnen in de hal, waar het toilet en de trap naar boven zich bevinden. Vanuit de hal loop je rechtstreeks de woonkamer in. Dit is één grote leefruimte waar ook het eetgedeelte onderdeel van uitmaakt. Aan de voorzijde ligt de keuken, die halfopen is: je staat in de keuken, maar je houdt wel contact met de woonkamer. Onder de trap zit nog een praktische bergkast.

1e verdieping: De trap komt uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers. Twee daarvan liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Aan de voorkant bevindt zich ook de badkamer met een ligbad, toilet, douche en dubbele wastafel.

2e verdieping: Via de vaste trap kom je op de zolderverdieping. Deze bestaat uit een ruime kamer met aan de voorzijde een aparte wasruimte. Deze voorste ruimte kan worden afgesloten met een schuifwand, waardoor je het heel makkelijk als aparte kamer of afgesloten was-/bergruimte kunt gebruiken.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	520 x 373
Keuken	290 x 273
Slaapkamer 1	303 x 388
Slaapkamer 2	272 x 475
Slaapkamer 3	237 x 365
Berging tuin	338 x 245
Wasruimte	279 x 270
Badkamer	207 x 273
Zolderkamer	593 x 279
Tuin	750 x 500

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, indicatie april/mei 2026
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2013)
- Op de zolderverdieping is een airco aanwezig
- Energielabel A+ en het hoofddak is voorzien van 10 zonnepanelen
- Goede ligging t.o.v. winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde
- Achtertuin gelegen op het westen met een ruime berging en een achterom

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.





















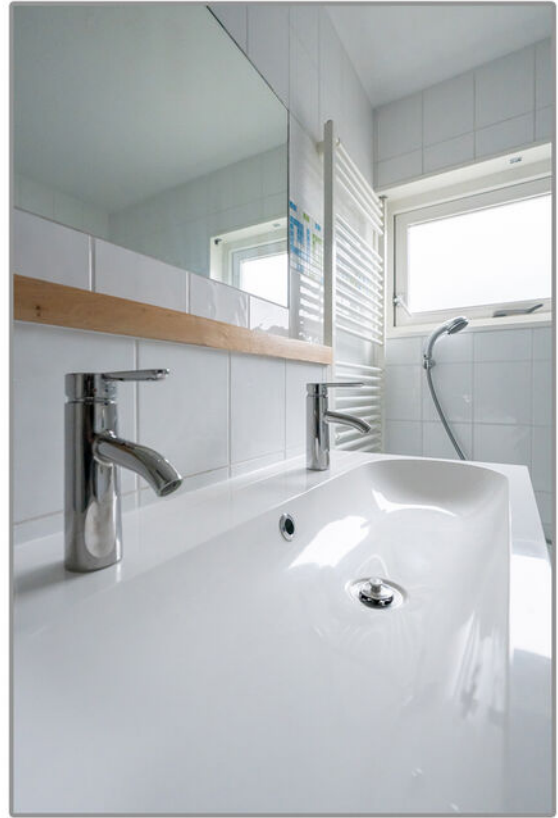












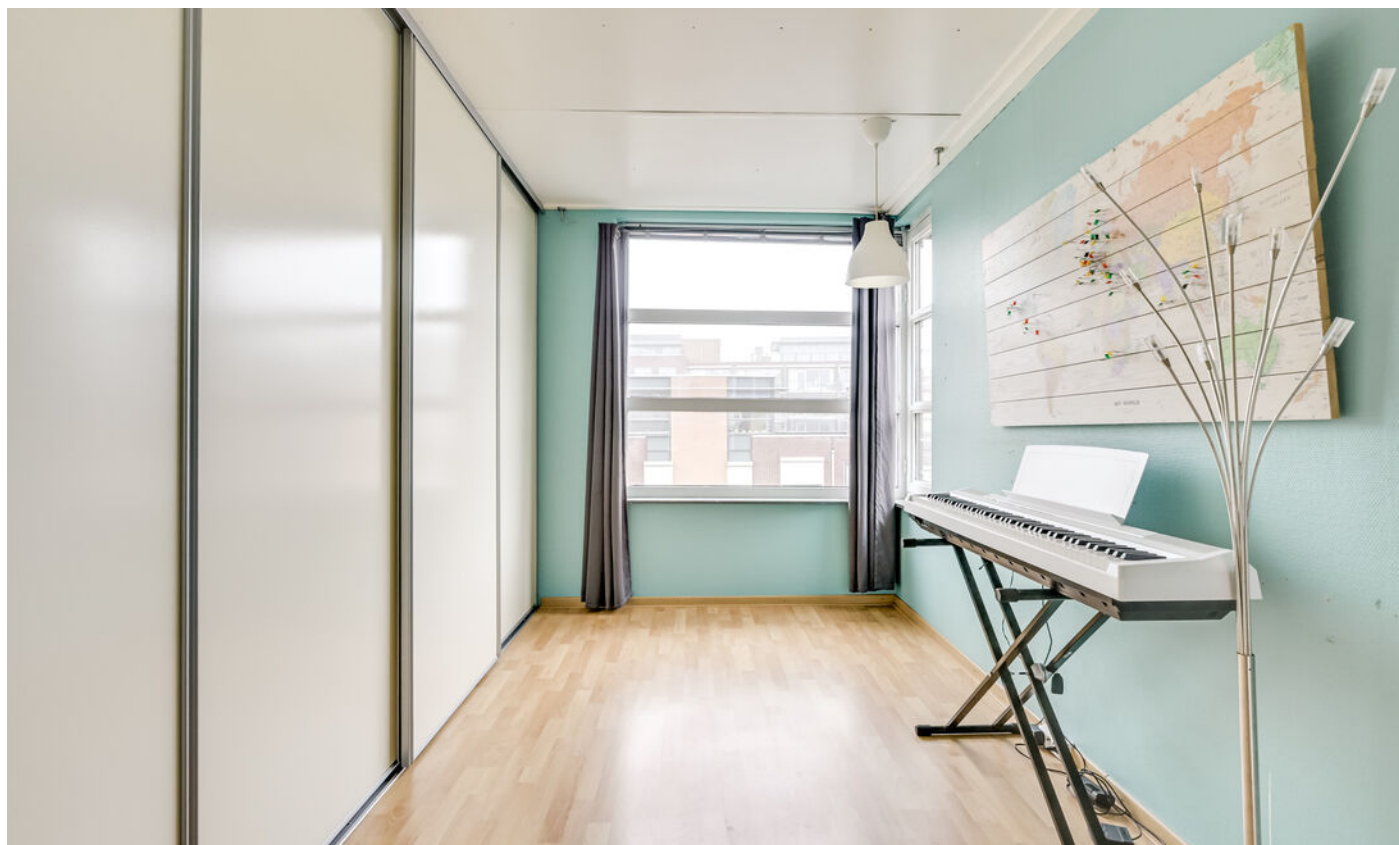


























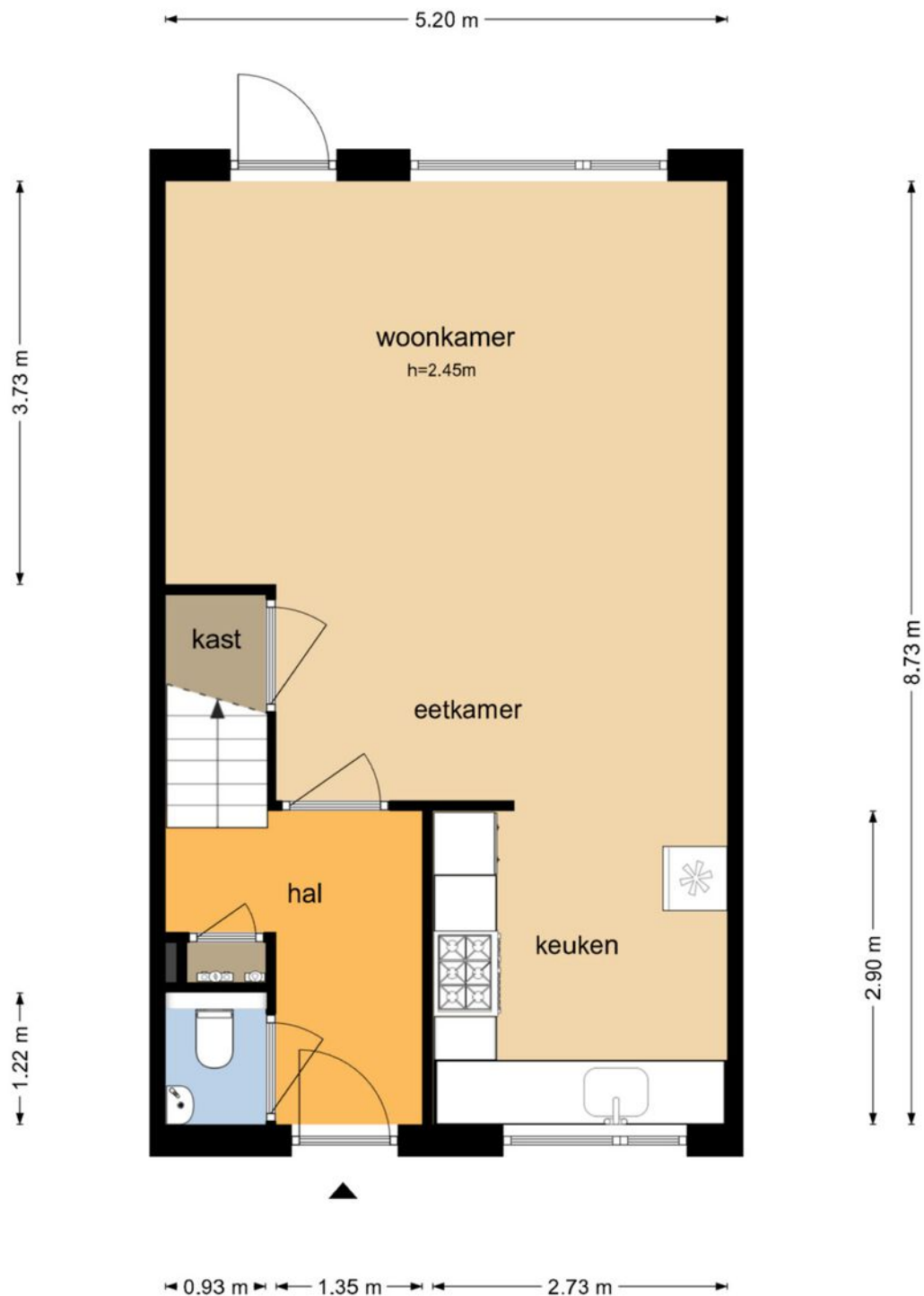






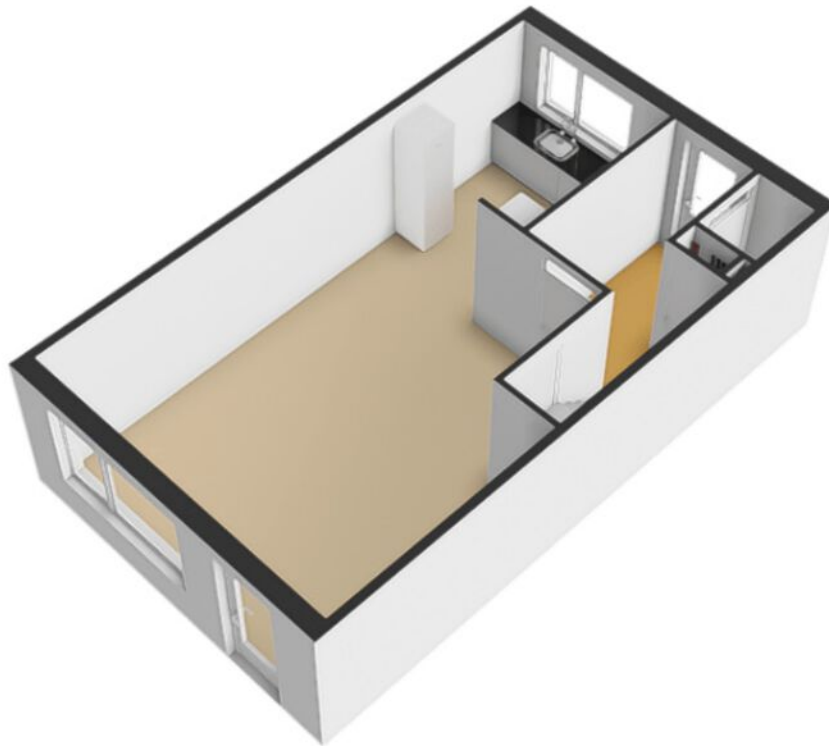
Plattegrond

Gildenborch 21 - Vianen Begane Grond



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

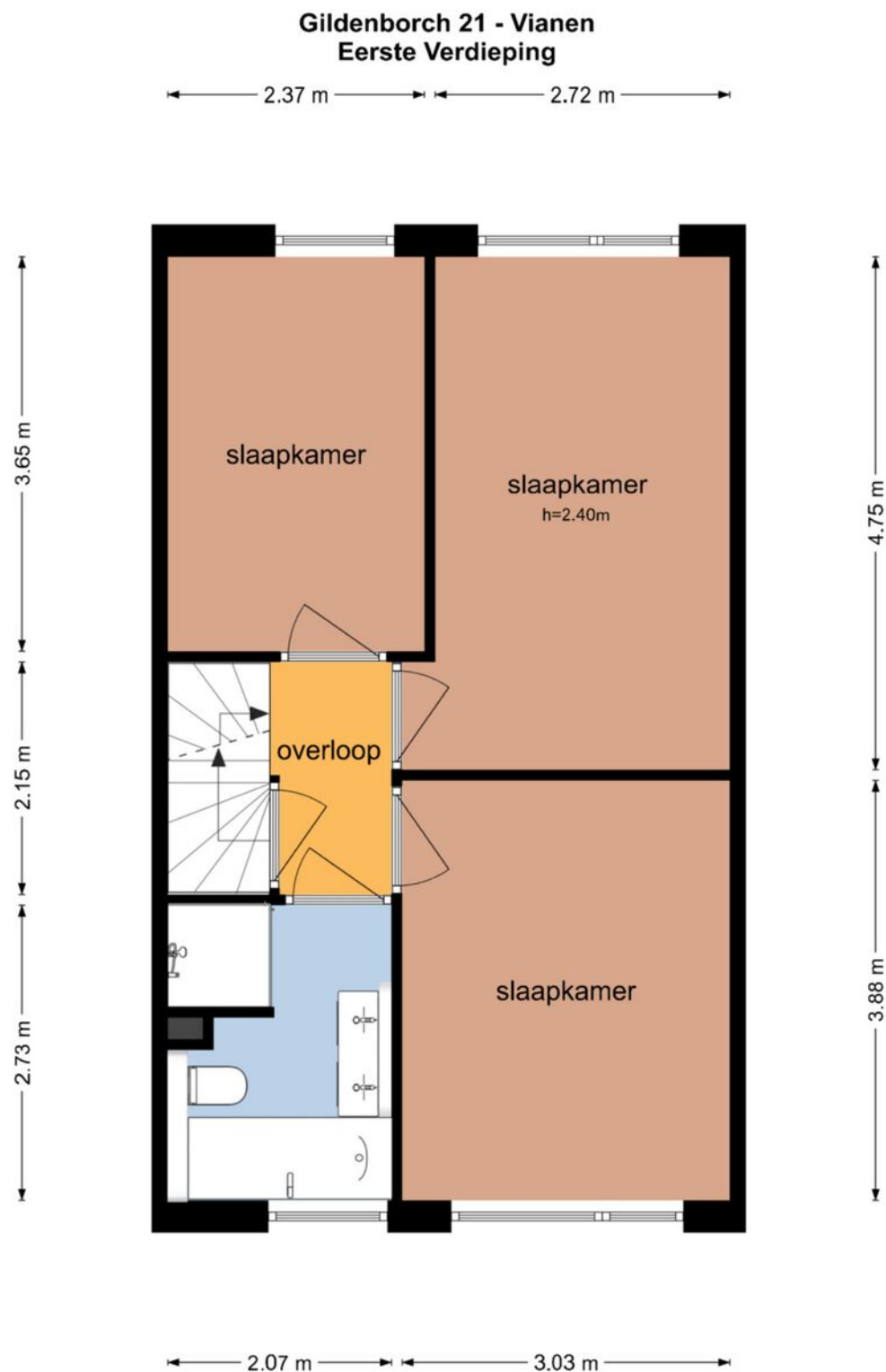
Plattegrond



Plattegrond

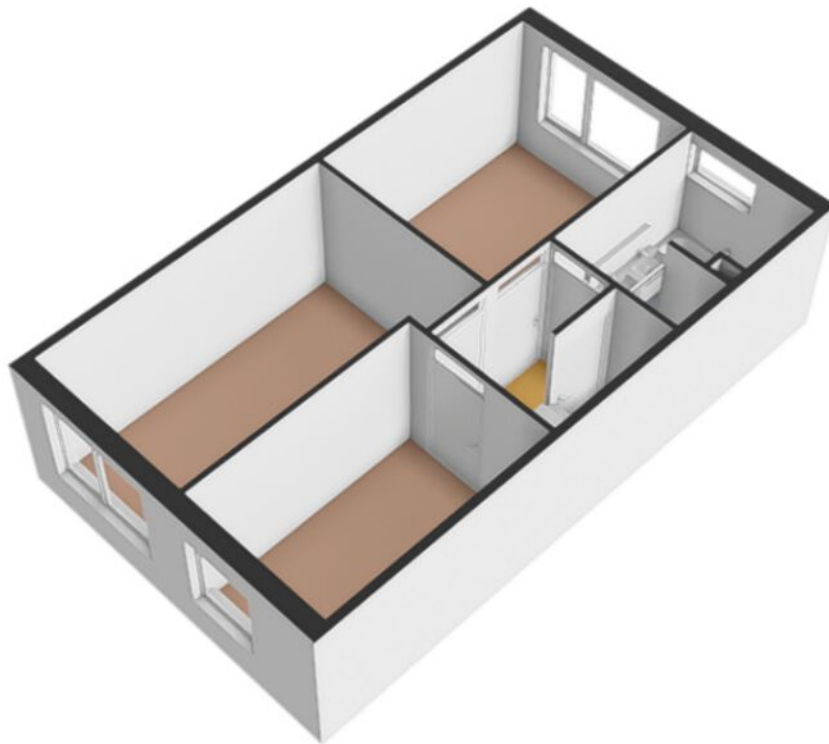


Plattegrond

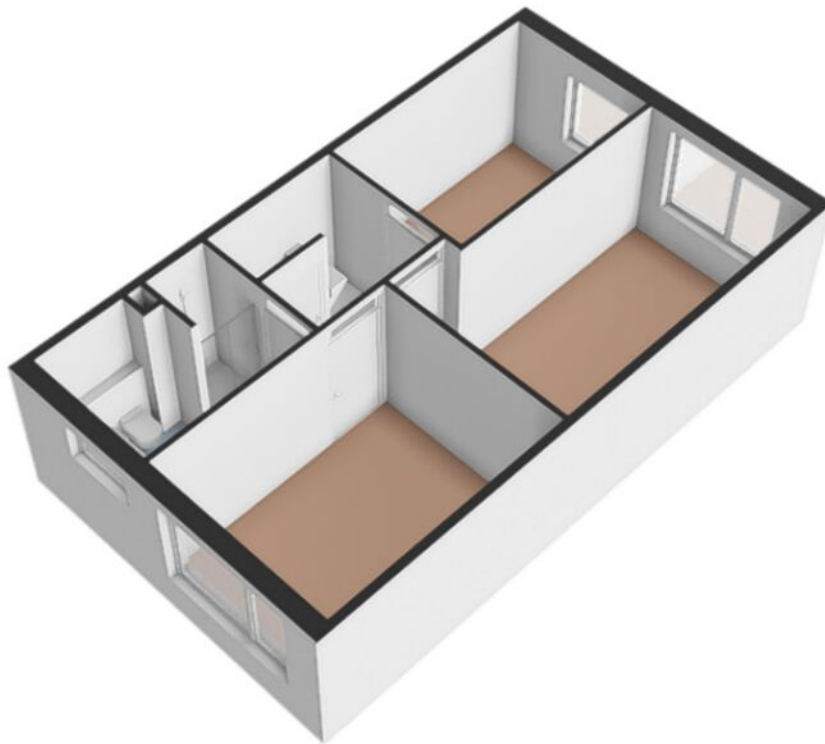


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

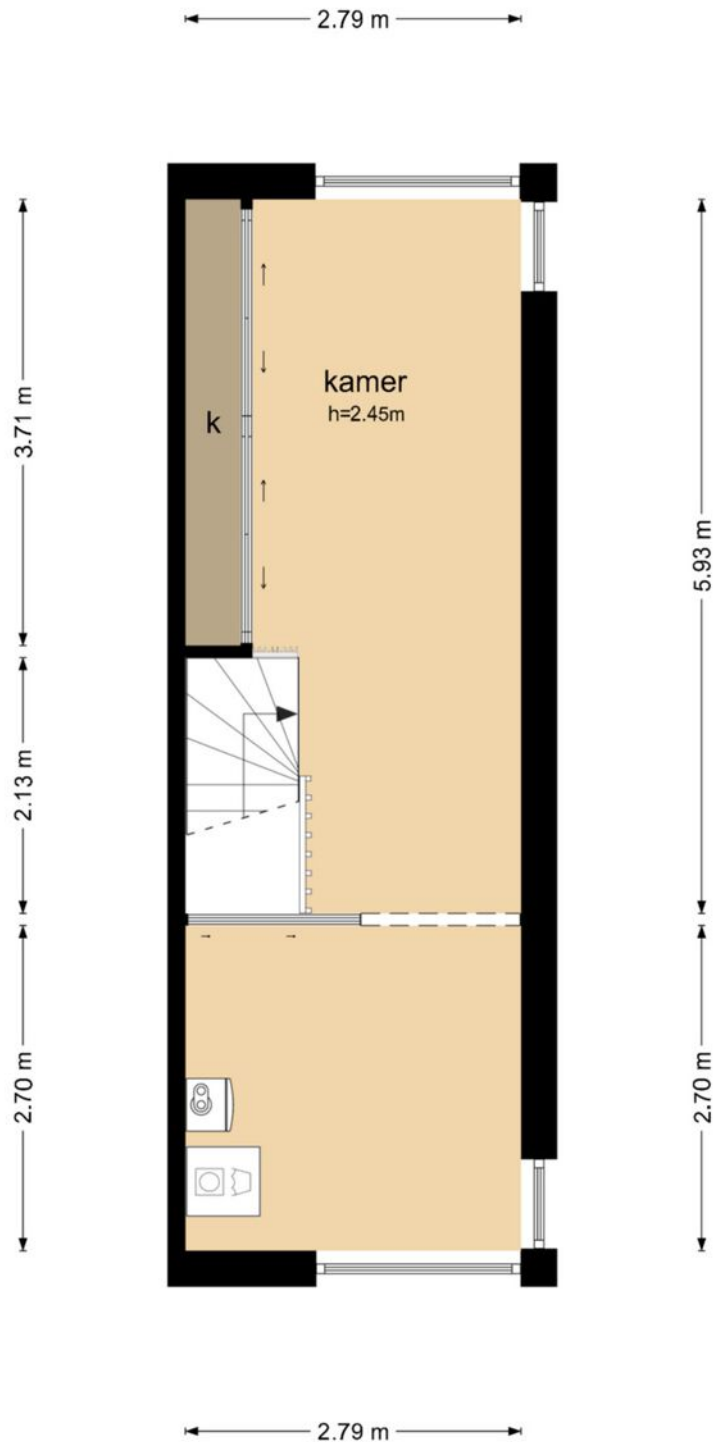


Plattegrond



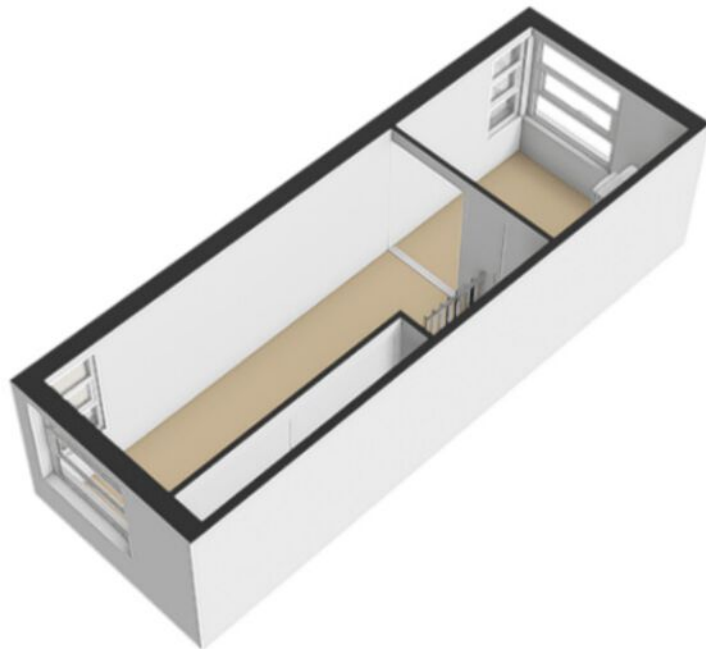
Plattegrond

Gildenborch 21 - Vianen Tweede Verdieping



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

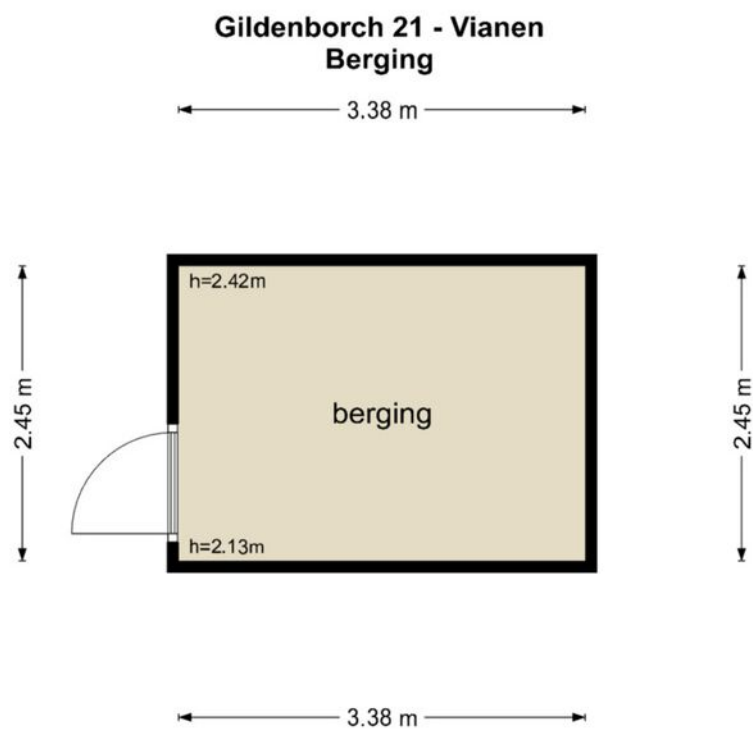
Plattegrond



Plattegrond

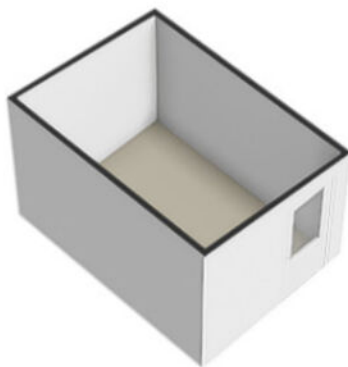


Plattegrond

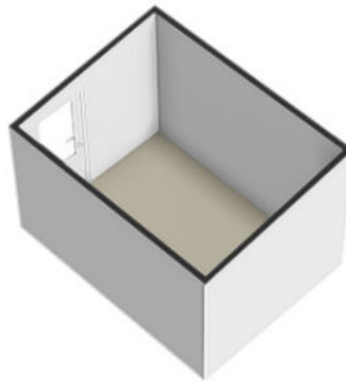


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

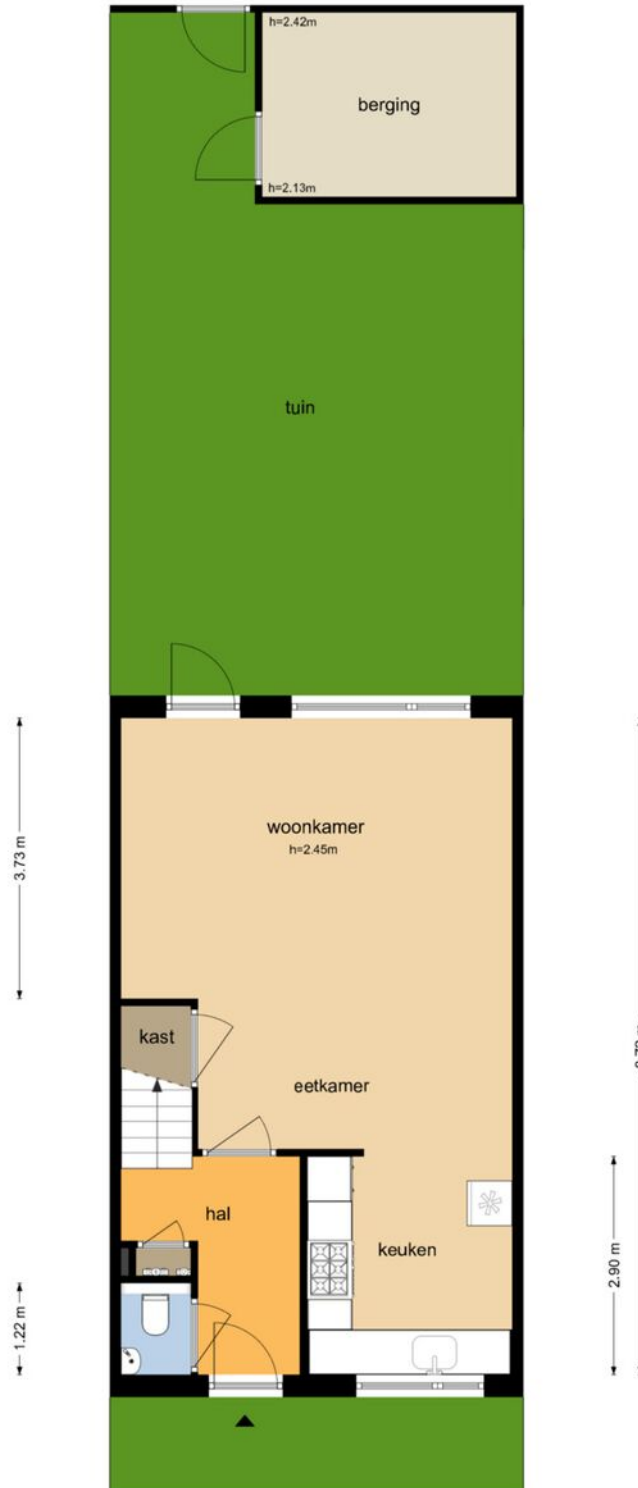


Plattegrond



Plattegrond

Gildenborch 21 - Vianen
Begane Grond



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

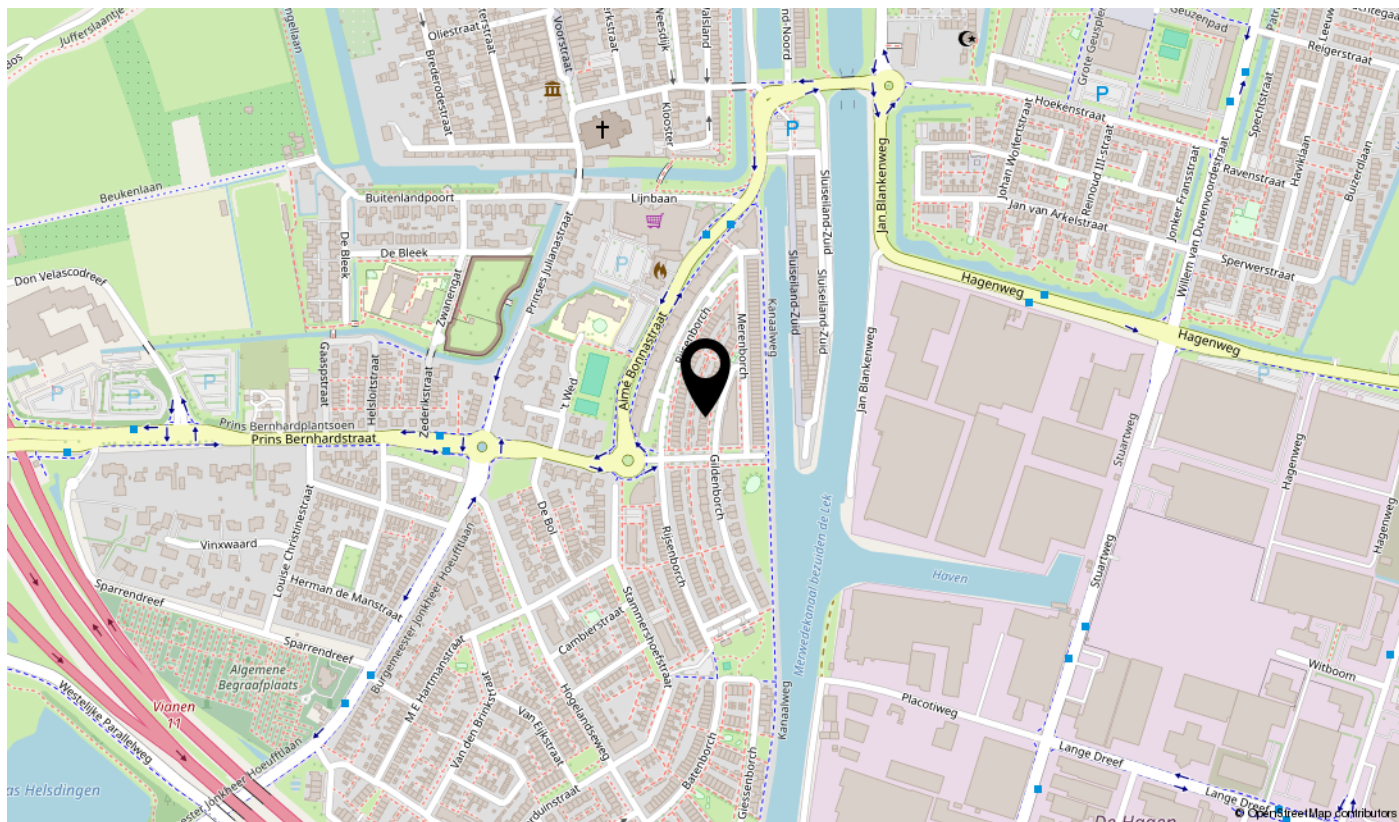
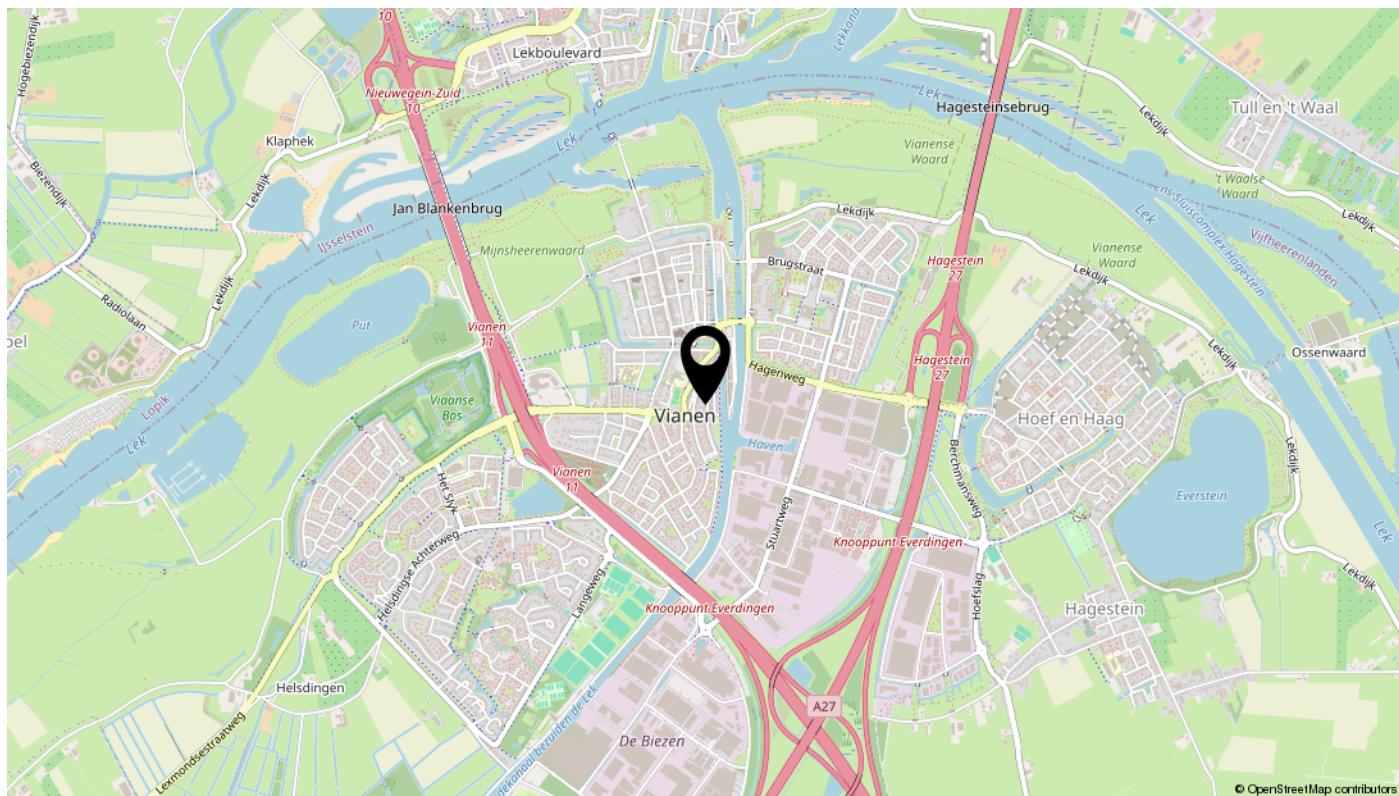
Perceel 6780

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.

kadaster

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				
- Boekenkast			X	
- Kledingkast kleinste kamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- De elektrische witte rolgordijnen in woonkamer		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
- Kastenwanden en planken op zolder	X			
- Planken in kelderkast	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				
- Alle losse accessoires zoals waterkoker en zeepbakje		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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
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.
Boom in plantenbak		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Lamp aan schuur	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

A⁺



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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2723 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



20,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Gildenborch 21
4132HD Vianen

BAG-ID: 0620010000023796

Detailaanduiding

Bouwjaar 2000
Compactheid 1,52
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

B Yark

Vakbekwaamheidsnummer

2748.3093.7284

Certificaathouder

Moker Energie

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012612

KvK-nummer

70447047

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

gildenborch21.nl

Van der Werf
Makelaars

Gildenborch 21, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars