

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WALMOLEN 7, VIANEN

€ 475.000 k.k.



WELKOM BIJ WALMOLEN 7



IK BEN SONJA HAAG

NVM Makelaar

Welkom bij **Walmolen 7** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ sonja.haag@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 205 855 67



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1980
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	469 m ³
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Grotendeels dubbel glas



Woonoppervlakte
117 m²



Perceeloppervlakte
192 m²



Kamers
5



Slaapkamers
3, mogelijkheid voor 4



OMSCHRIJVING

Royale hoekwoning met schuur in een rustige groene wijk, zonnige tuin, drie slaapkamers en ruime zolder. In de geliefde en kindvriendelijke wijk De Molens staat deze royale hoekwoning met een heerlijk vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde. Deze woning biedt alles wat een gezin zich kan wensen: veel leefruimte, een zonnige tuin, drie ruime slaapkamers en de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder. Met een woonoppervlakte van 117 m², goede onderhoudsstaat en energielabel C is dit een fijne en complete gezinswoning.

Welkom in De Molens

De woning ligt aan een autoluw hofje met een ruim gemeentelijk groenperk aan de voorzijde en een speelpleintje. Een ideale plek voor kinderen om veilig buiten te spelen. De wijk staat bekend om de gemoedelijke sfeer, het vele groen en de centrale ligging in Vianen.

Op loop- en fietsafstand vind je werkelijk alles:

- Basisscholen en middelbare school
- Sportvoorzieningen
- Supermarkten, gezondheidscentrum en diverse eetgelegenheden
- Grote speeltuinen en wandelroutes richting het buitengebied

Binnen 10 minuten fietsen sta je in het oude historische centrum van Vianen. Hier kun je genieten van gezellige horeca, boetiekjes, de stadsgracht, monumentale panden en de rijke geschiedenis van dit voormalige vestingstadje. Dankzij de nabijheid van de A2 en A27 ligt de Randstad letterlijk om de hoek. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld via het grote busstation.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree. De entree biedt toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is licht en prettig ingedeeld, onder andere door het grote raam aan de voorzijde en richting de zonnige achtertuin. De sfeerhaard zorgt voor extra warmte en een gezellige uitstraling in de wintermaanden. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken met zicht op de tuin. De keuken is praktisch ingedeeld en biedt voldoende opbergruimte en werkblad, met ruimte voor modernisering naar eigen smaak. Vanuit de woonkamer kom je in de hal, waar het toilet en de trapopgang zich bevinden.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen prettig van formaat en met goede lichtinval. De kamers zijn ideaal als kinder- of tienerkamer, werkplek of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met:

- Ligbad
- Douche
- Toilet
- Wastafelmeubel

Een fijne ruimte die naar wens verder te moderniseren is.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolder. Hier is het mogelijk om een vierde slaapkamer te creëren. Dankzij de hoge nok en het grote dakraam kan deze ruimte worden omgetoverd tot een volwaardige slaapkamer of werkruimte. Daarnaast is er veel bergruimte aanwezig voor opslag, wasmachine en droger.

Deze woning combineert ruimte, rust en een ideale ligging. Een heerlijke plek om te wonen, op te groeien én te genieten van alles wat Vianen te bieden heeft.

Buitenleven:

De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning:

- Gelegen op het zuidwesten, dus zon vanaf de middag tot in de avond
- Aangebouwde stenen berging voor fiets- en tuingereedschap
- Voldoende parkeerruimte in de straat en rondom het hofje

Een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden of een barbecue met familie en vrienden.

Bijzonderheden:

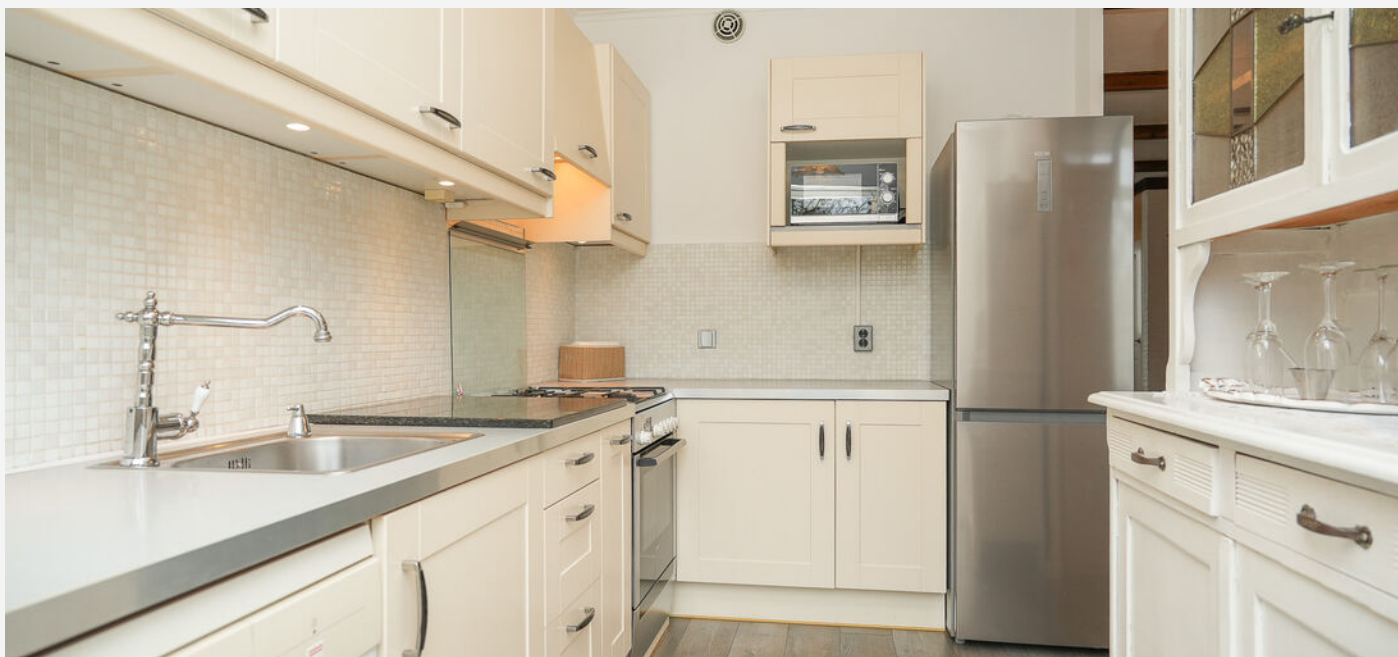
- Royale hoekwoning
- Woonoppervlak: 117 m²
- Bouwjaar: 1980
- Energielabel C
- Cv-ketel uit 2015
- Goed onderhoud binnen en buiten
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Mogelijkheid voor vierde slaapkamer op zolder
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Rustige, groene en kindvriendelijke wijk
- Aangebouwde stenen berging
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving

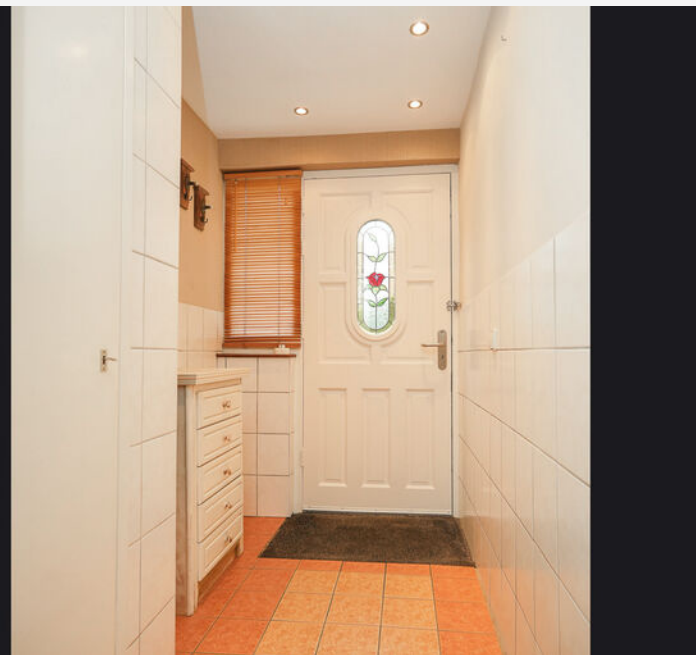
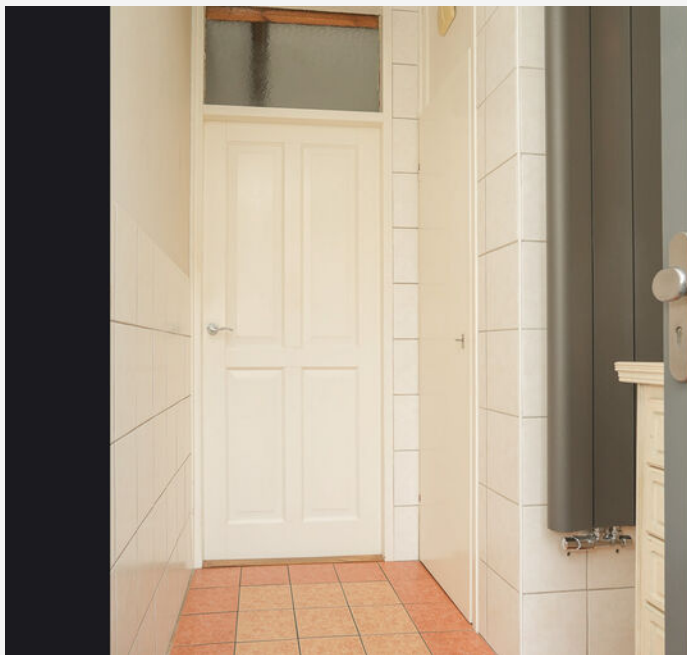
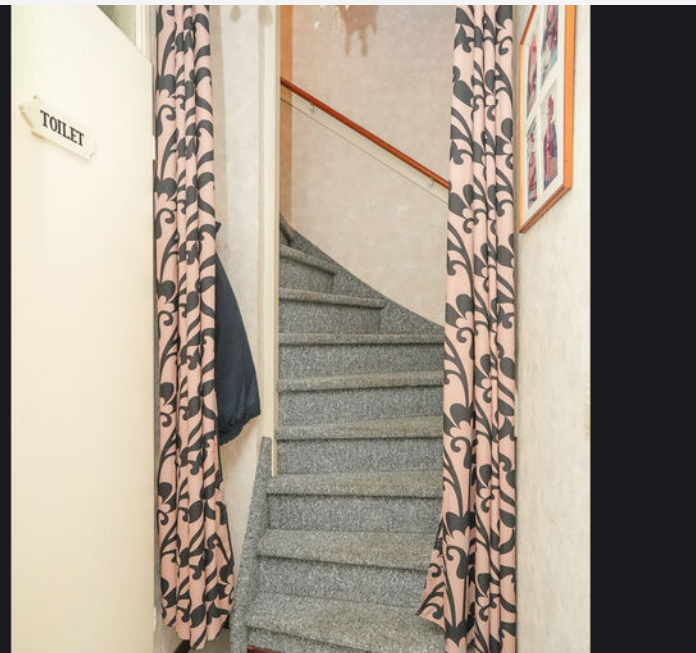
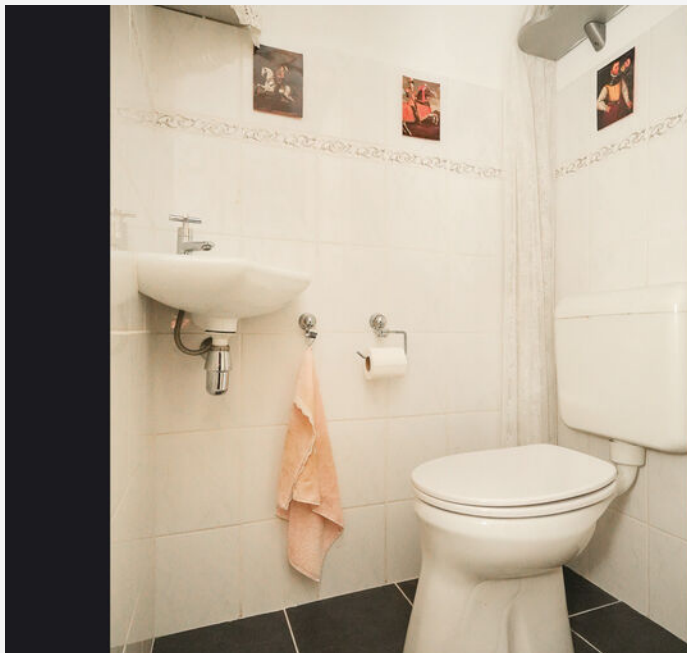


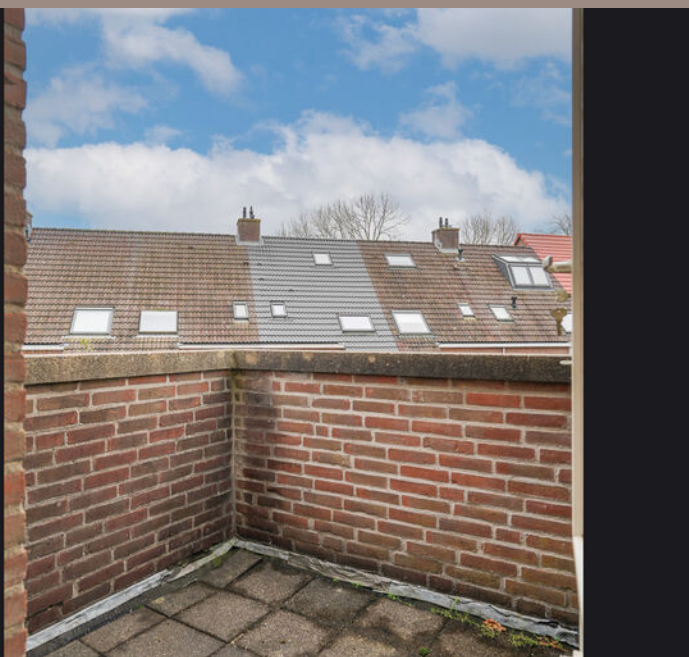
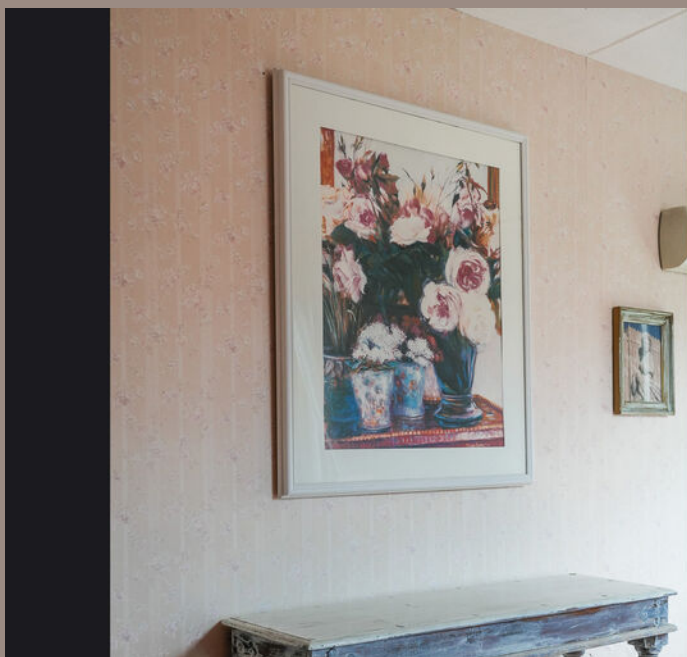


















Badkamer





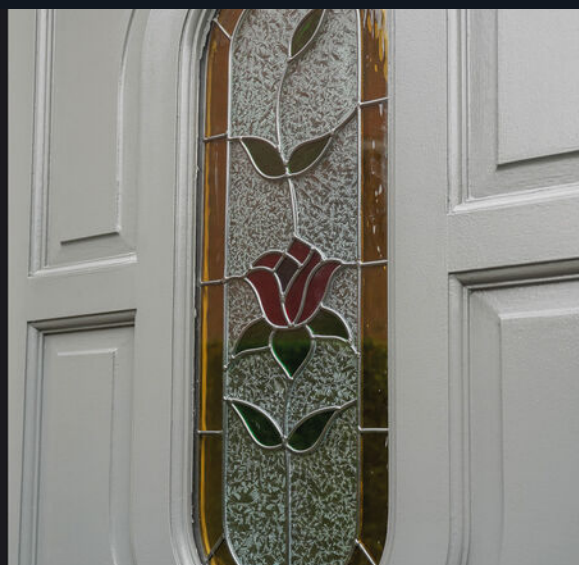
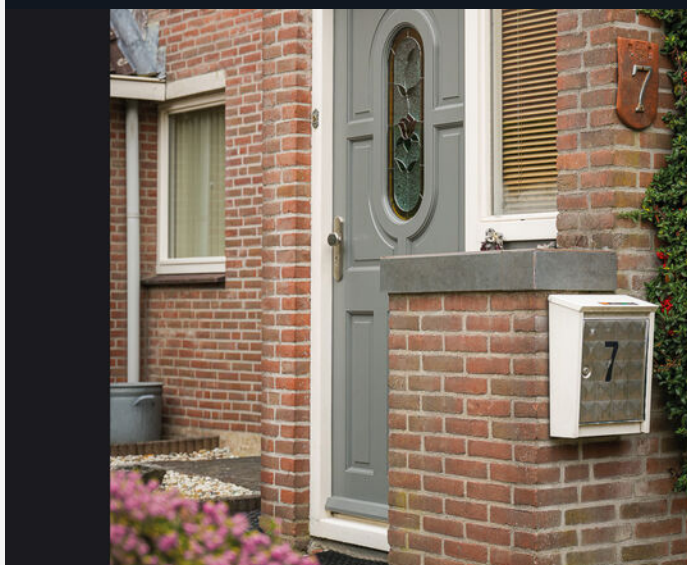


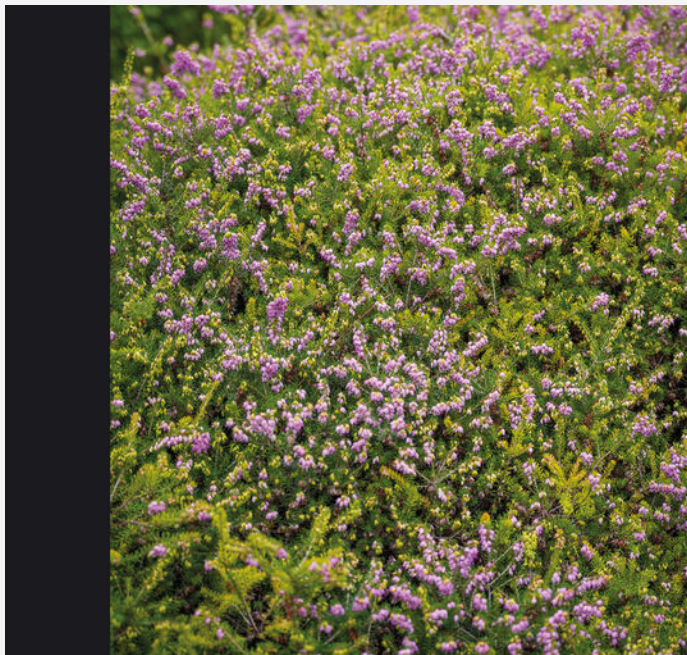


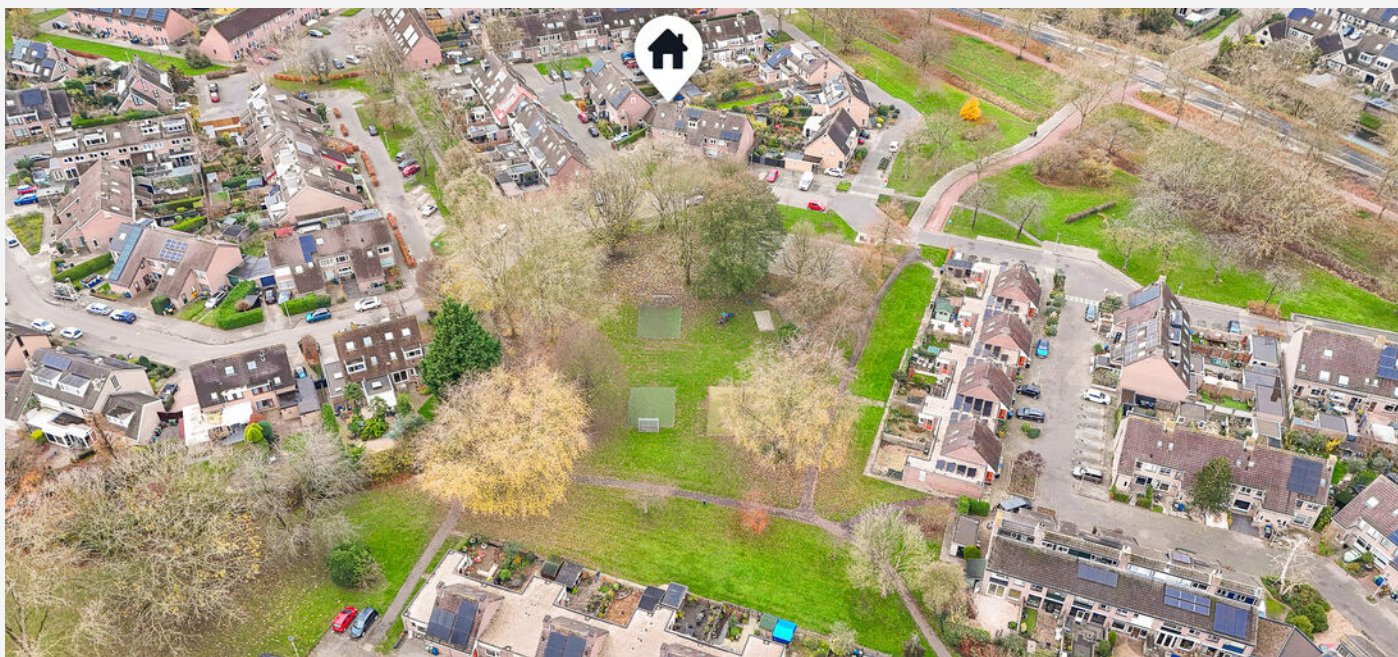




Quote









Vianen



PLATTEGROND - Begane grond



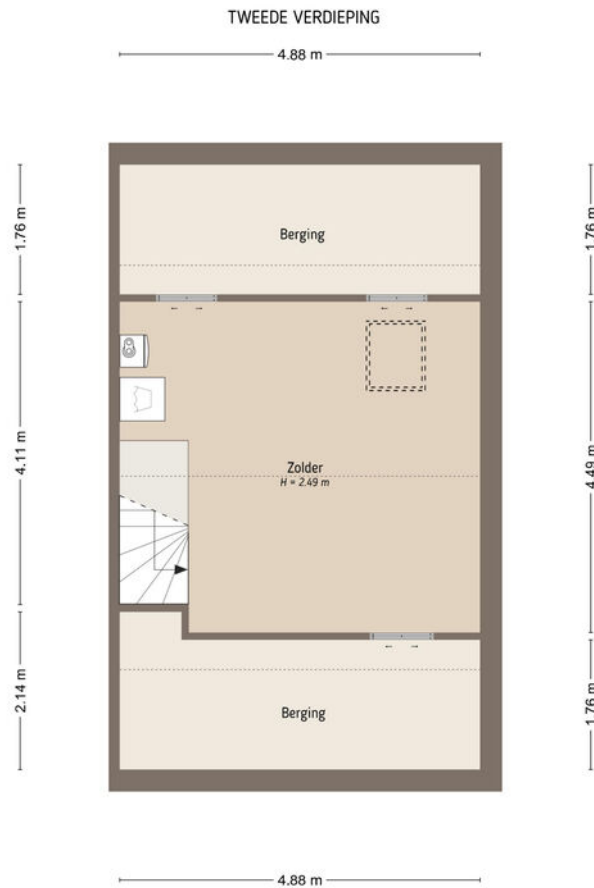
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND - Eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND - Tweede verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND - Situatietekening



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Vianen, 1022

EIGENDOMSSITUATIE

KADASTRAAL PERCEEL

1684

KADASTRALE SECTIE

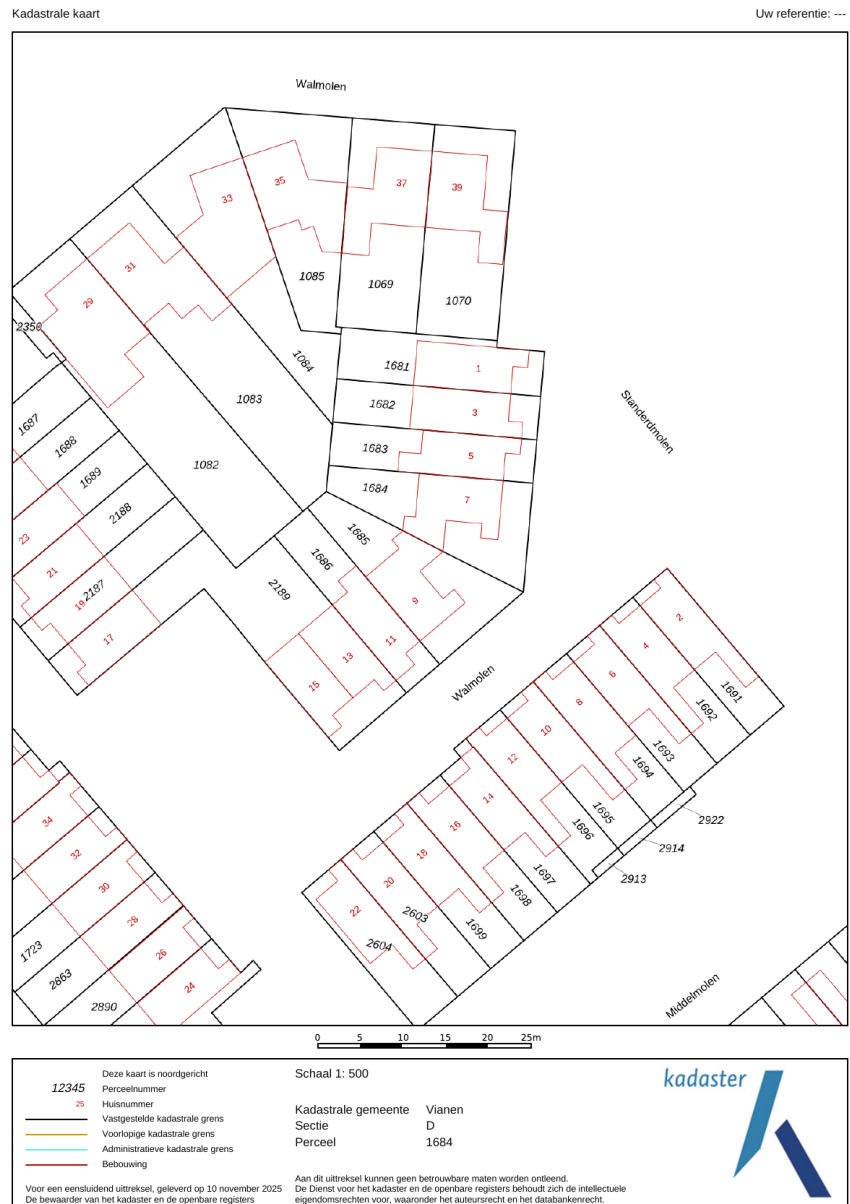
D

GEMEENTE

Vianen

PERCEELOPPERVLAKTE

192 m²



Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen. Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

LOCATIE OP KAART



OVER VANHUYSE



Stel je voor dat je online een makelaar kunt kiezen die echt bij je past. Op basis van expertise, werkgebied en persoonlijke informatie. Dat je zelf kunt kiezen welke werkzaamheden je uitbesteedt, en dat je met die makelaar kunt afrekenen zoals jij wilt.

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl