

te koop



Bakkerstraat 5 c

Vianen

Vraagprijs € 469.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
84 m²

INHOUD
279 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
1

BOUWJAAR
1700

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Wonen in hartje Vianen, maar dan wél in alle rust? Dit karaktervolle appartement op de tweede en tevens bovenste verdieping van een kleinschalig wooncomplex biedt precies dat. Het gebouw stamt oorspronkelijk uit de 18e eeuw en dat voel je meteen: het oude dak, de houten balken, de sfeer, het is allemaal bewaard gebleven. Tegelijkertijd woon je hier met het comfort van nu, want het pand is in 2018 volledig vernieuwbouwd tot moderne appartementen.

Doordat dit appartement helemaal bovenin ligt en als een schiereiland aan de hal is gekoppeld heb je maximale privacy. Het licht komt van veel kanten mooi binnen en de combinatie van authentieke elementen met een frisse afwerking maakt het een plek waar je je direct thuis voelt. Beneden heb je nog een ruime afsluitbare privéberging voor al je spullen, een eigen parkeerplaats op het binnenterrein én er is een gezamenlijke fietsenberging. Alles met één sleutel dus lekker praktisch geregeld.

Bij binnenkomst stap je de ruime, uitnodigende hal binnen die direct toegang biedt tot het toilet, een praktische garderobehoek met meterkast, de bijkeuken en de moderne badkamer. Het toilet is voorzien van een stijlvolle verlichting en een eikenhouten wasbakje. De badkamer is uitgerust met een comfortabele inloopdouche en een fraaie werkbank als wastafelmeubel; de lichtstraat boven de regendouche zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval. In de bijkeuken bevinden zich de wasmachine, droger en een kastenwand met verlichting, ideaal voor extra bergruimte.

Vanuit de hal loop je door de stalen taatsdeur richting het woongedeelte. Hier bevindt zich de keuken met vrijstaand kookeiland en apparatuurwand. Bijna alle inbouwapparatuur, waaronder twee combi-ovens, is van AEG. Zowel het eiland als de apparatuurwand zijn voorzien van automatische verlichting. Daarnaast beschikt de keuken over een vrijhangende afzuigkap, Quooker en een 5-pits gas-op-glas fornuis.

De lichte, zonnige woonkamer is een echte eyecatcher: dankzij ramen aan drie zijden stroomt het daglicht rijkelijk binnen. Via de deur stap je zo een charmant, intiem balkon op, hoog tussen de daken - een perfecte plek voor een kop koffie of een momentje rust. Via een trap kom je op het hoger gelegen dakterras, waar je de hele dag zon hebt. De deur naar de zeer ruime slaapkamer is antiek en passend gemaakt als schuifdeur. De slaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte en beschikt over een fraaie walk-in-closet, een werkhoek en daarboven een handige, kleine bergvliering.

Zodra je de voordeur uitstapt, bevind je je direct in de charmante winkelstraat van Vianen. Hier vind je diverse winkels, gezellige cafés, restaurants en boetiekjes. Elke woensdag is er een gezellige weekmarkt. En met het openbaar vervoer op loopafstand, ben je zo in het centrum van Utrecht. Zoek je juist de rust op? Op een steenworp afstand liggen de Lekdijk en de uiterwaarden, perfect voor een wandeling of fietstocht in de natuur.

Zoek je een unieke woonplek waar historie, comfort en rust samenkomen, midden in het centrum? Dan is dit appartement zeker het bezichtigen waard!

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	722 x 420
Keuken	424 x 420
Slaapkamer	508 x 460
Inloopkast	148 x 230
Wasruimte	300 x 182
Badkamer	147 x 312
Dakterras	Circa 370 x 470
Berging	136 x 458

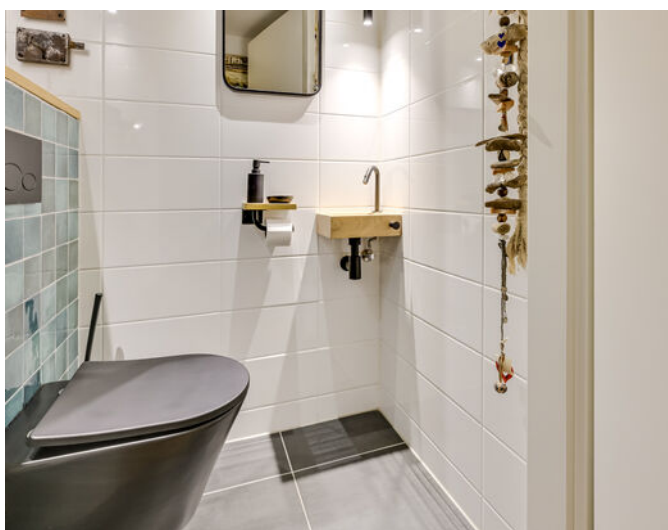
Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- Karaktervol pand uit ca. 1700, vergroot en gerenoveerd in 1987 en her-ontwikkeld in 2018
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2018)
- De servicekosten bedragen € 182,- per maand
- Eigen parkeerplaats op het binnenterrein
- Authentieke details, zoals het oude dak en zichtbare houten balken constructie
- parket door het hele appartement
- Alle zichtbare radiatoren zijn bekleed
- Voor het dakterras is een vergunning afgegeven, maar is gebouwd op VVE-eigendom
- Rustige ligging ondanks de centrale plek in het oude centrum

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.









































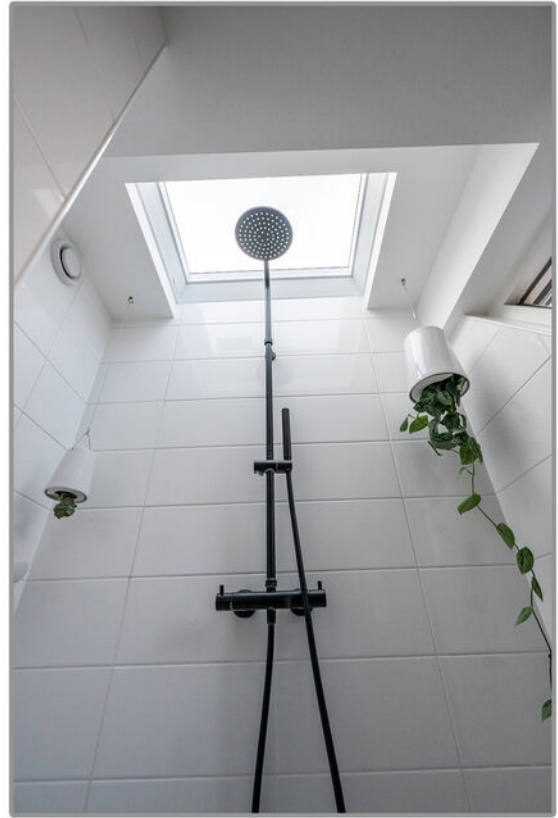


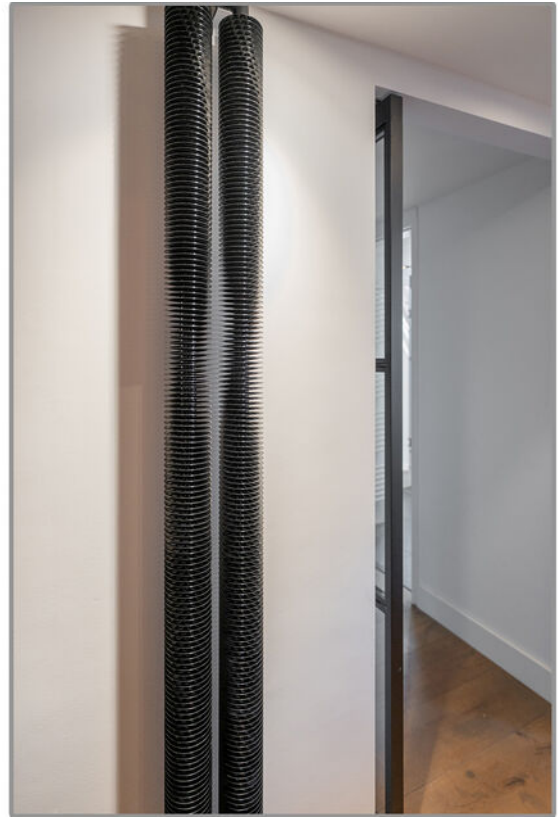
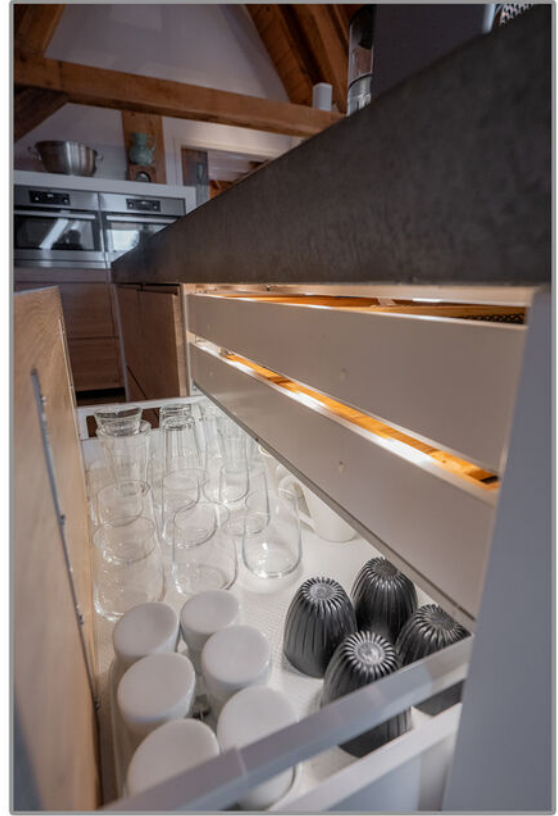


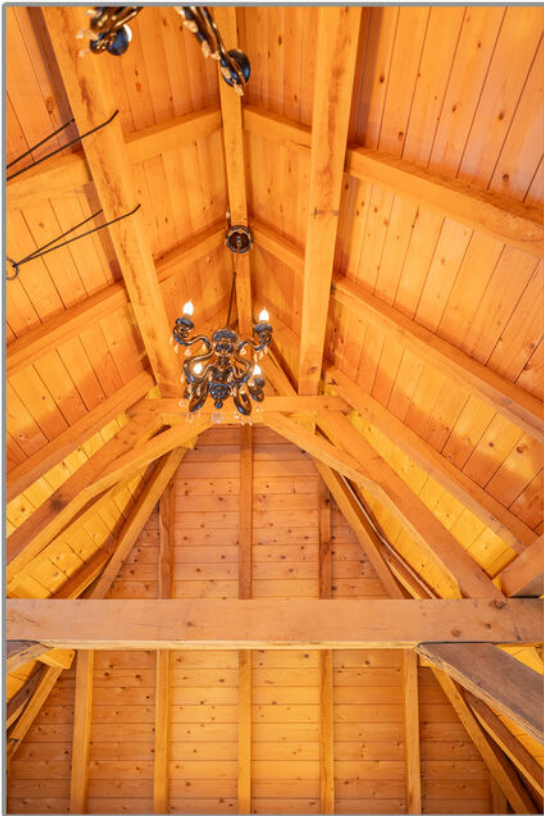


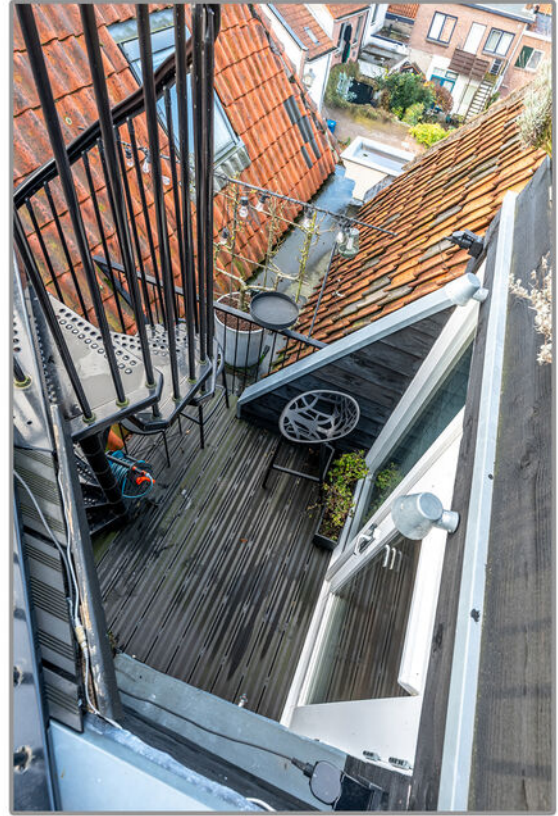


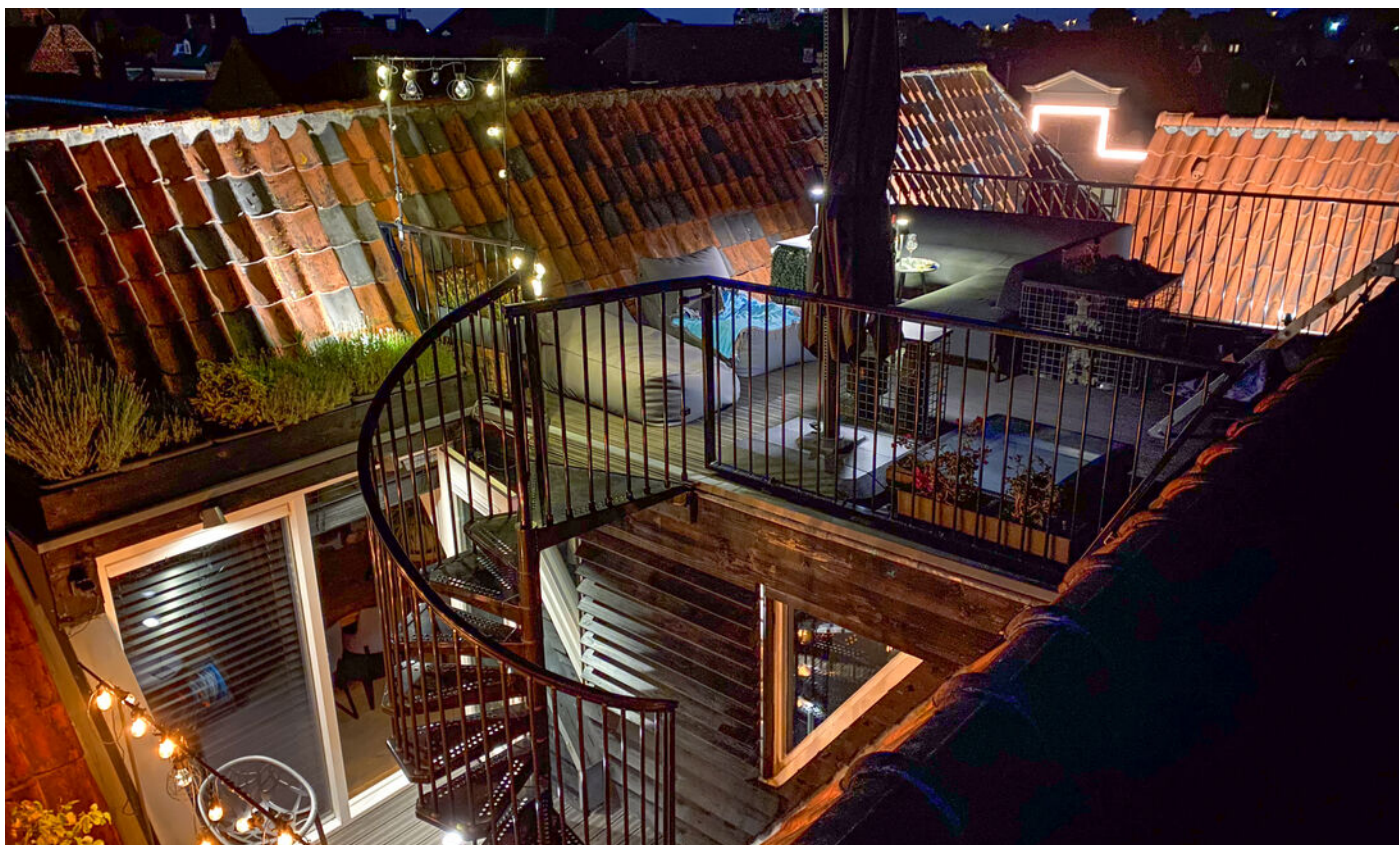




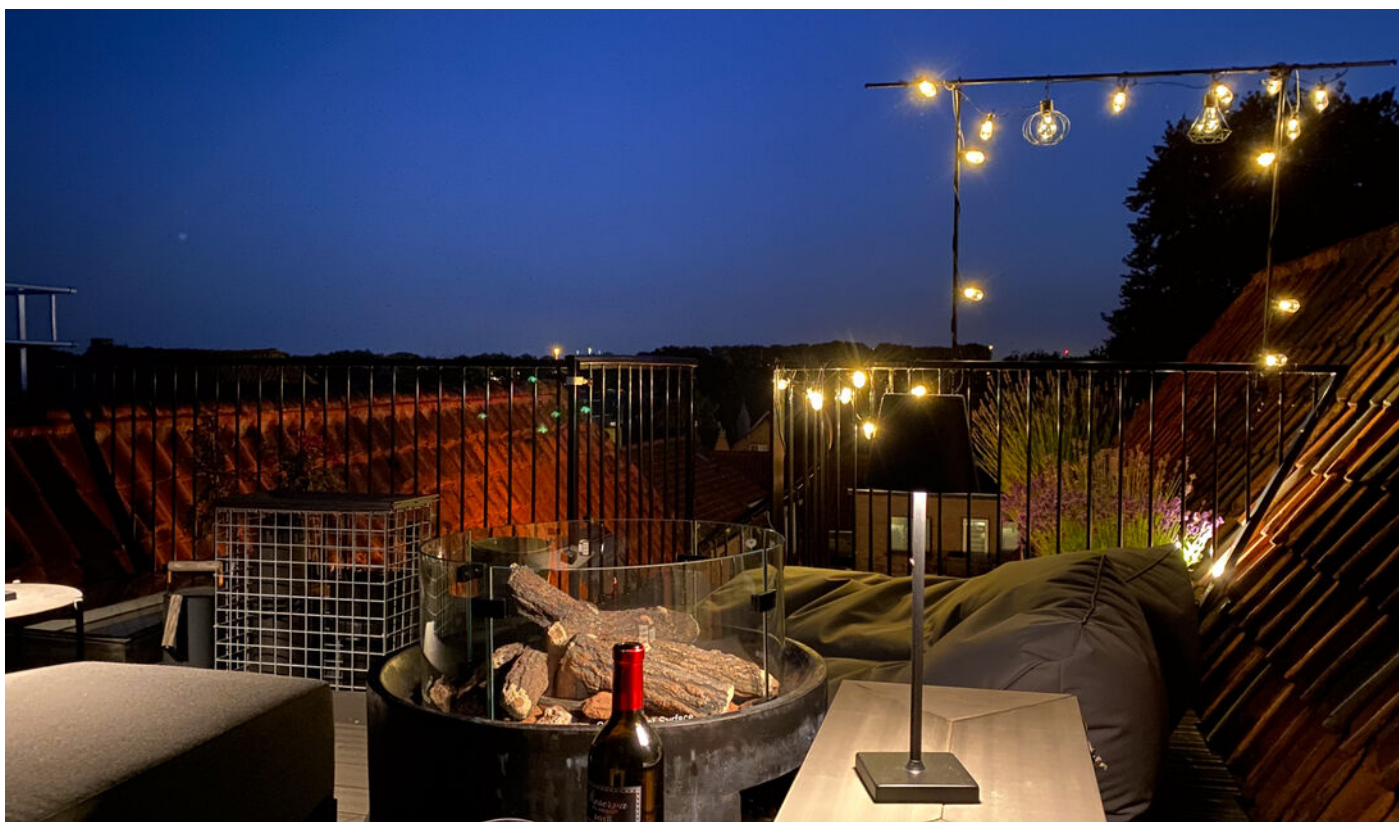










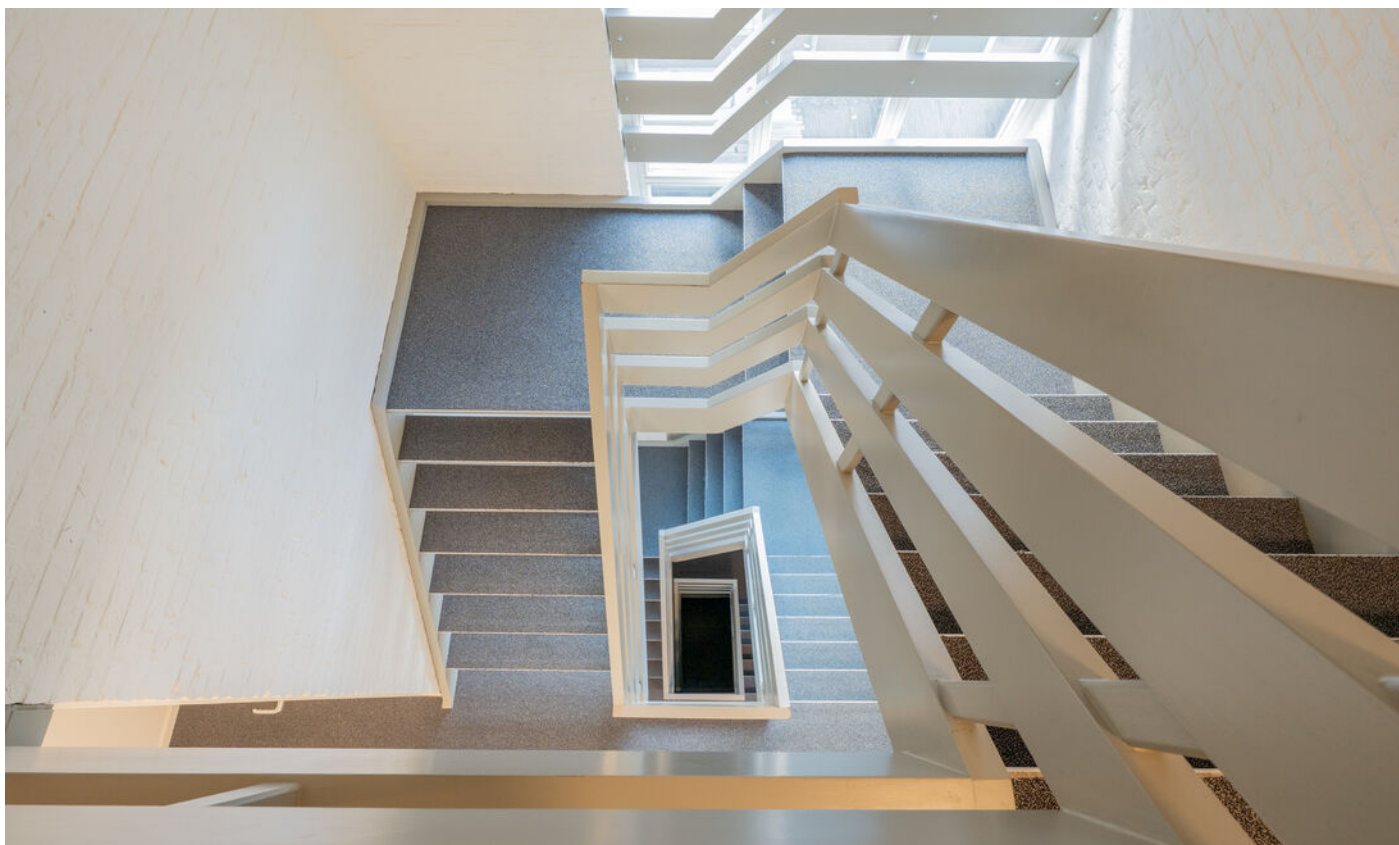












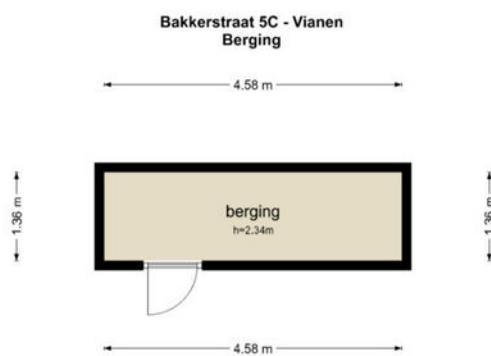








Plattegrond



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

Plattegrond



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

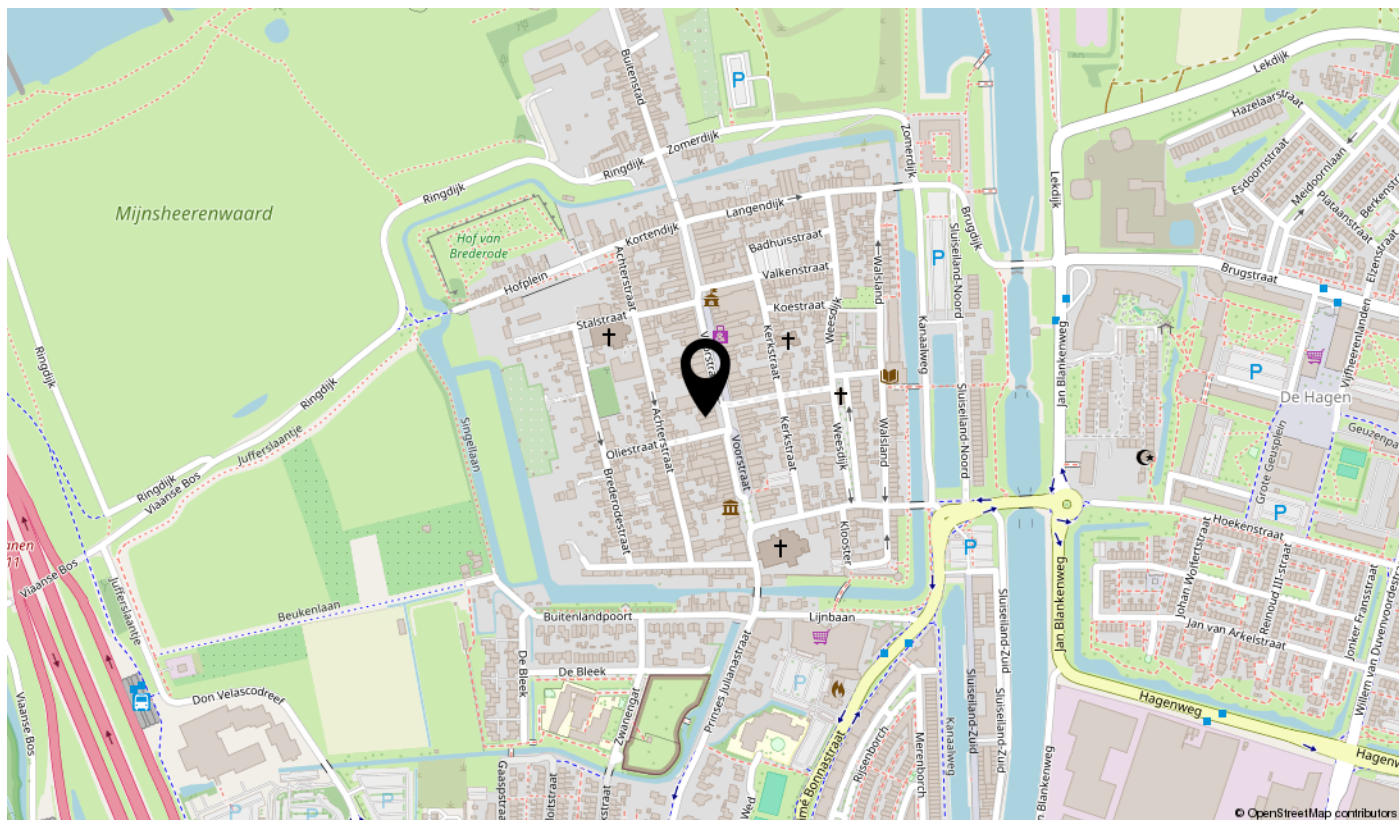
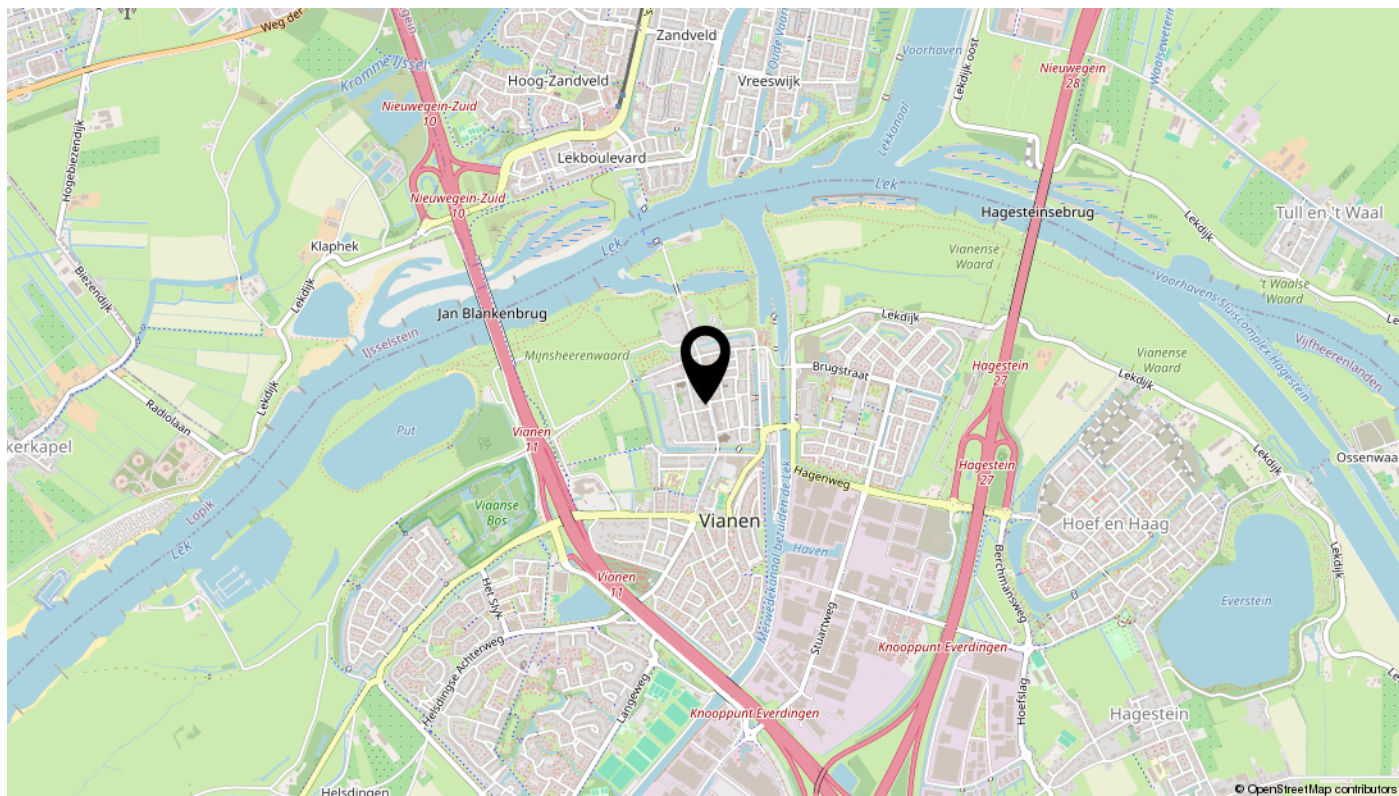
Plattegrond



Plattegrond



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				
- Kast achter het bed met verlichting en draadloze telefoon-opladers	X			
- Inloopkast slaapkamer	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
- 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 ophangstelsysteem				X
- Trapje slaapkamer	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				
- "Vianen" op de muur	X			
- Kast eiken balken op zwart staal met draadloze telefoonoplader	X			
- Google Nest ingebouwd	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 - 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.
Perenboom in pot in dakgoot			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
Tuinslang op houder			X	
Schanskorven over schoorstenen op terras	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinhaard gas			X	
- Tuinbank hoek			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

C



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

Bakkerstraat 5 C
4132VC Vianen

BAG-ID: 0620010000027417

Detailaanduiding

Bouwjaar 1965
Compactheid 2,04
Vloeroppervlakte 89m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

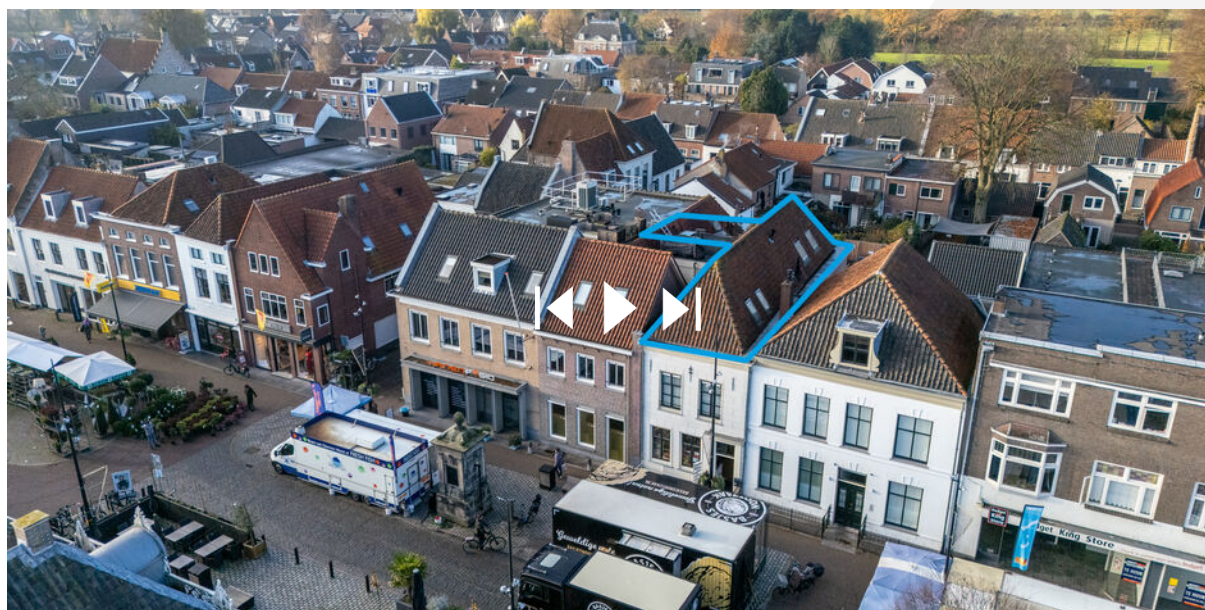
Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname





interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars