

te koop



Sperwerstraat 8

Vianen

 **Van der Werf**
Makelaars

Vraagprijs € 399.000 k.k.

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
96 m²

PERCEELOPPERVLAKE
150 m²

INHOUD
408 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1967

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Op een prettige, centrale plek in Vianen ligt deze tussenwoning met volop mogelijkheden. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 114 m², waarbij is aangetekend dat het oppervlak van de zolder is meegerekend, terwijl dit formeel niet volledig voldoet aan de NEN 2580. Praktisch gezien heb je hier wel gewoon extra ruimte tot je beschikking.

De voor- en achtergevel zijn vernieuwd en uitgevoerd in onderhoudsvrij kunststof. De hele woning is voorzien van dubbel glas. Binnen is de afwerking eenvoudig; dit is geen instapklare woning, maar een huis dat vraagt om wat liefde en aandacht. Precies dat maakt het ook interessant: je kunt het helemaal naar je eigen smaak aanpakken.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De open zolderverdieping biedt de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren, bijvoorbeeld voor werken aan huis of een vierde slaapkamer.

De achtertuin ligt op het noorden en grenst aan een binnenterrein met speelgelegenheid voor kinderen, ideaal voor gezinnen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt een klein winkelcentrum op loopafstand en ook het historische centrum van Vianen is snel en eenvoudig bereikbaar.

Kort gezegd: een degelijk huis op een fijne plek, met een goede basis en volop potentie voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken.

Begane grond: Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en heeft een sfeervolle open haard. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met direct aansluitend de keuken. De keuken is praktisch ingedeeld en ligt aan de tuinzijde. Vanuit het eetgedeelte is er toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een aparte kast-/bergruimte op de overloop.

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Dit is een grote open ruimte met dakvlakken aan beide zijden. Door de aanwezige hoogte is het mogelijk hier een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte te realiseren.

Afmetingen:

Woonkamer	534 x 332/578
Eetkamer	295 x 312
Keuken	277 x 312
Slaapkamer 1	283 x 307
Slaapkamer 2	285 x 403
Slaapkamer 3	285 x 433
Badkamer	283 x 205
Zolder	846 x 578
Tuin	600 x 608

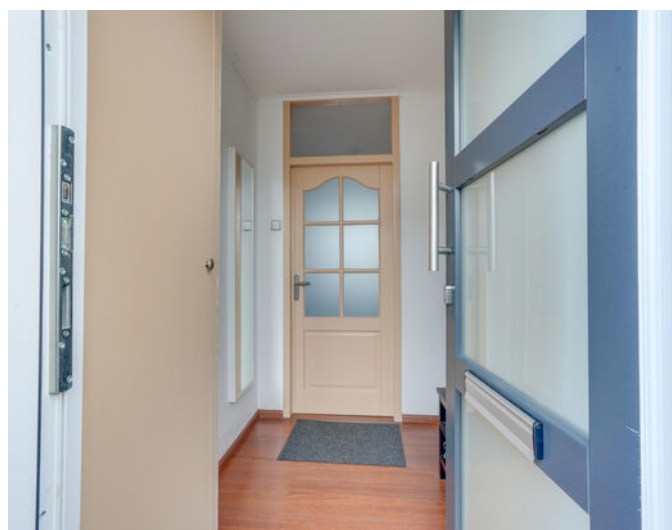
Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Woonoppervlakte ca. 114 m² (inclusief zolderruimte, die niet volledig meetelt conform NEN 2580)
- Voor- en achtergevel vernieuwd en uitgevoerd in onderhoudsvrij kunststof
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2021)
- Open zolderverdieping met mogelijkheid tot realiseren van een extra (slaap)kamer
- Achtertuin gelegen op het noorden en grenzend aan een binnenterrein met speelgelegenheid voor kinderen
- Gehele woning voorzien van dubbel glas
- Gelegen op korte afstand van een klein winkelcentrum

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.

















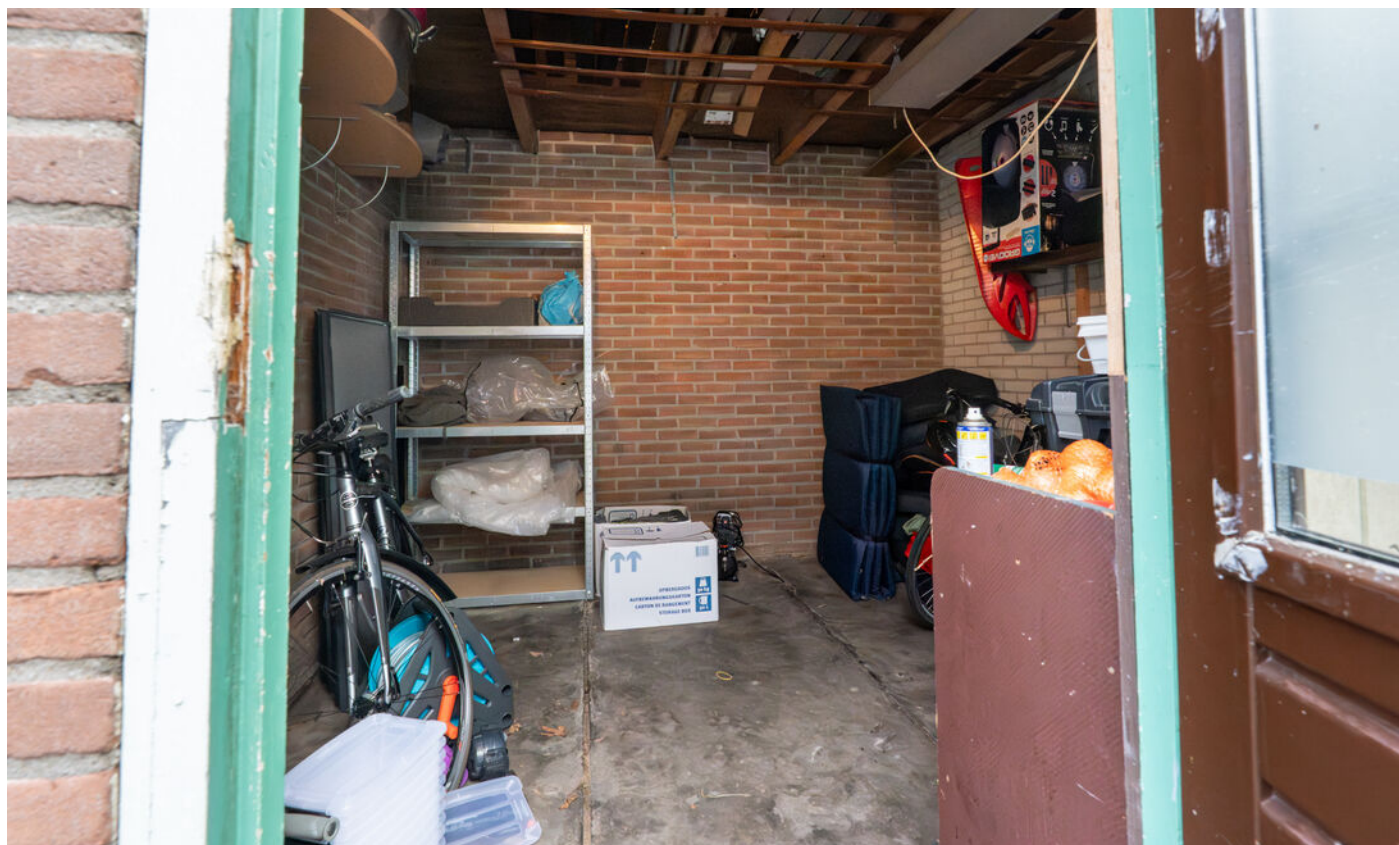




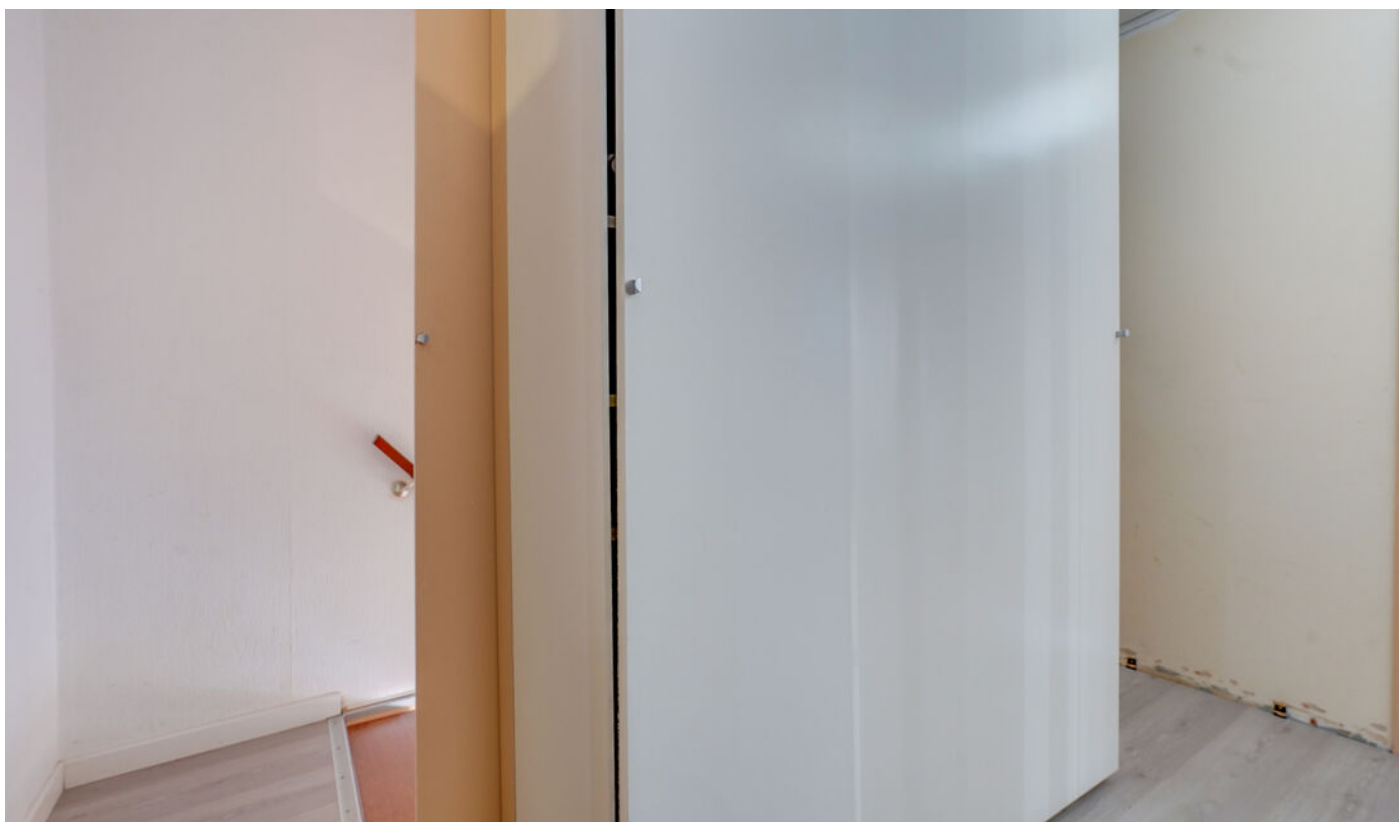
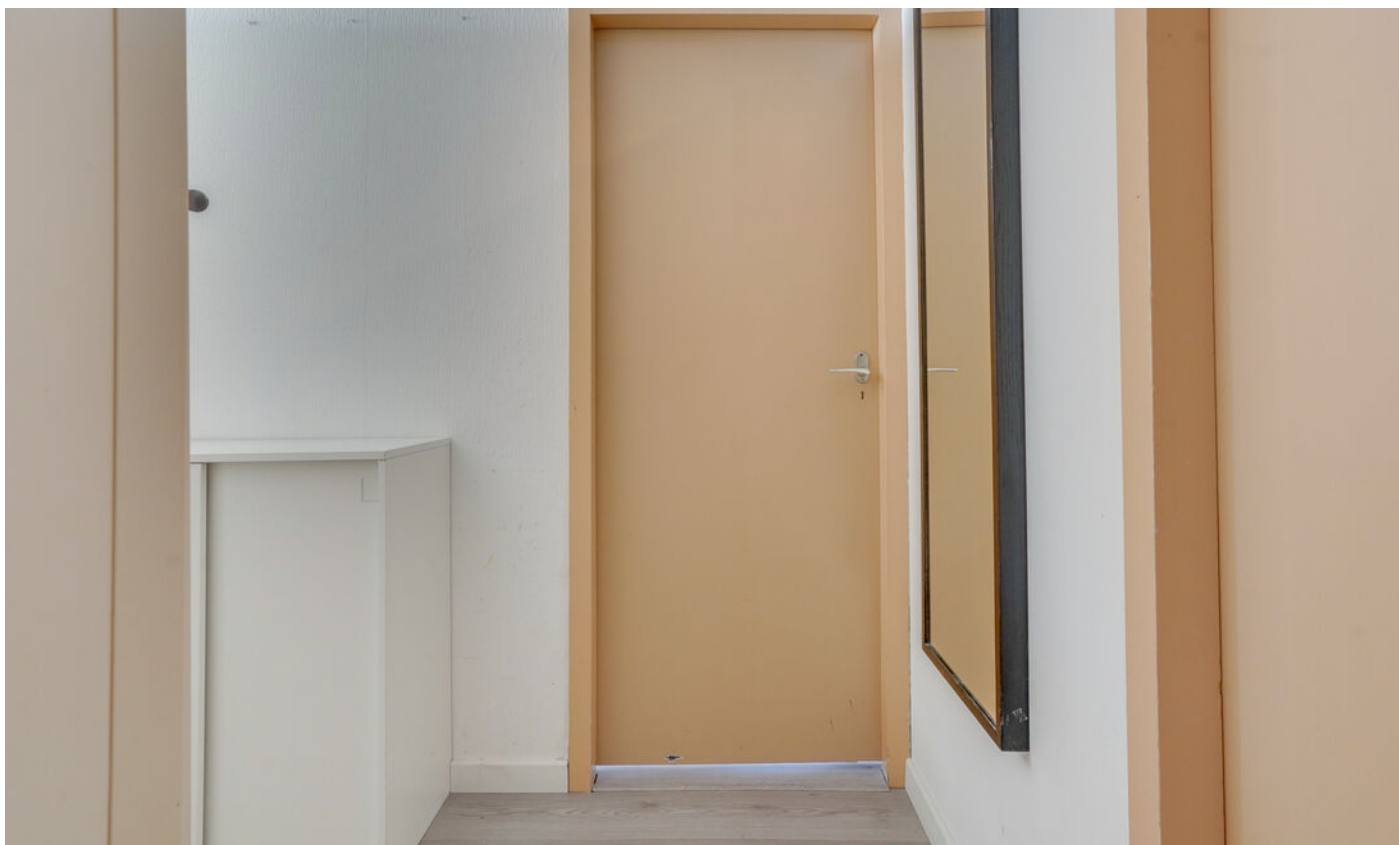


















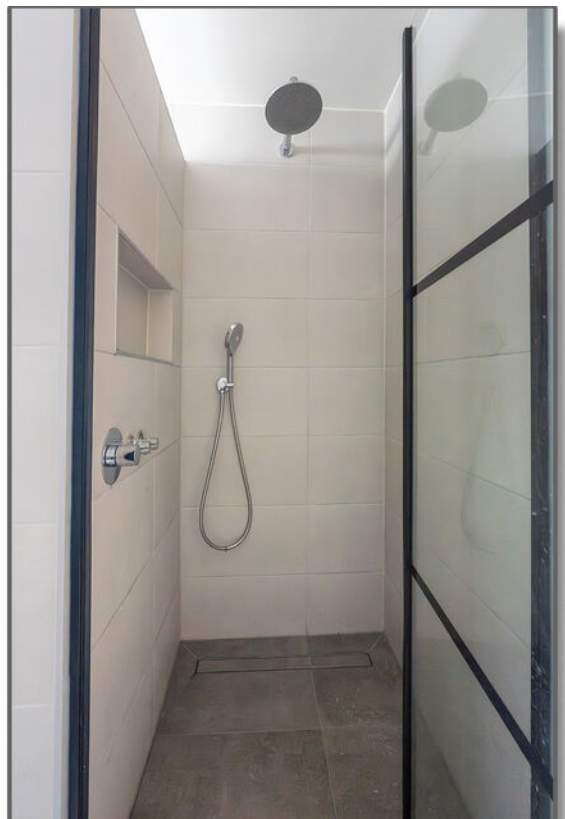
























Plattegrond

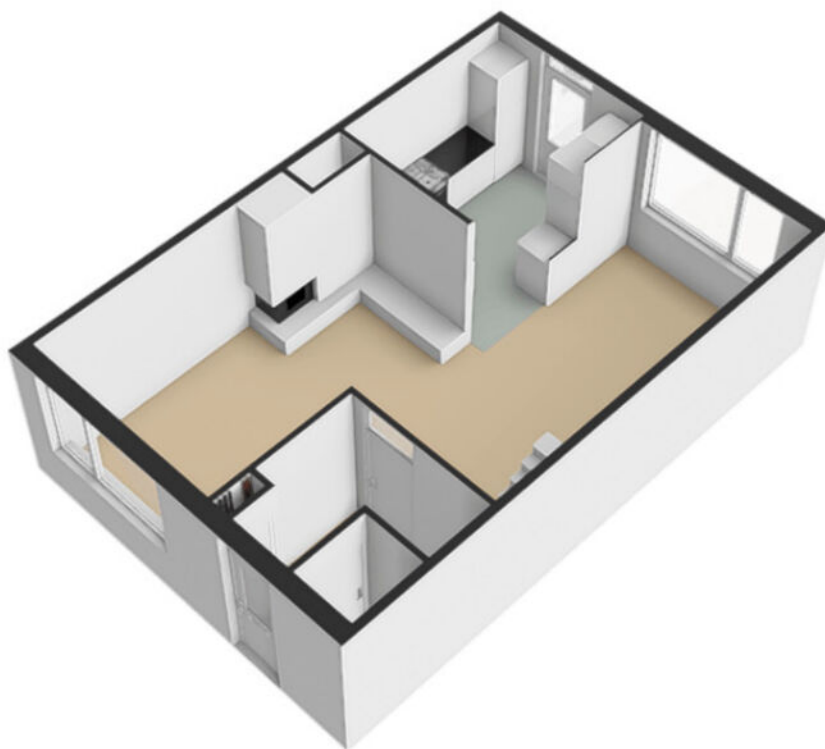


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

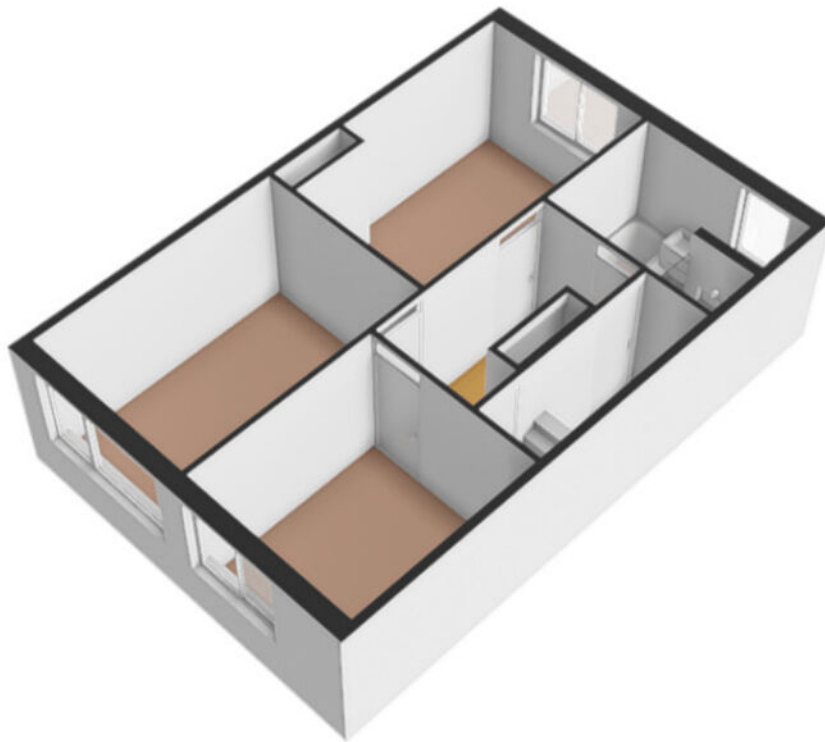


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

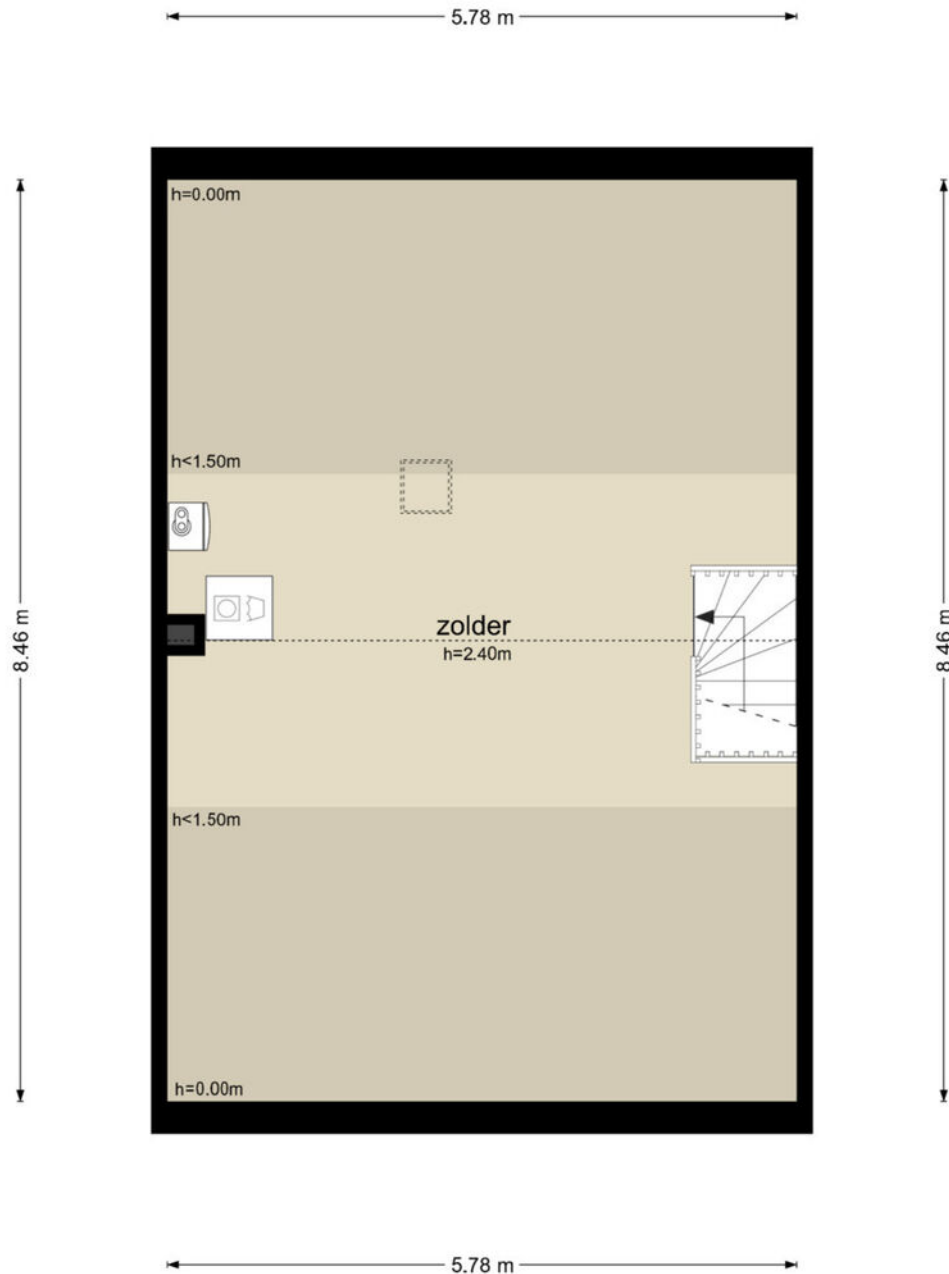


Plattegrond



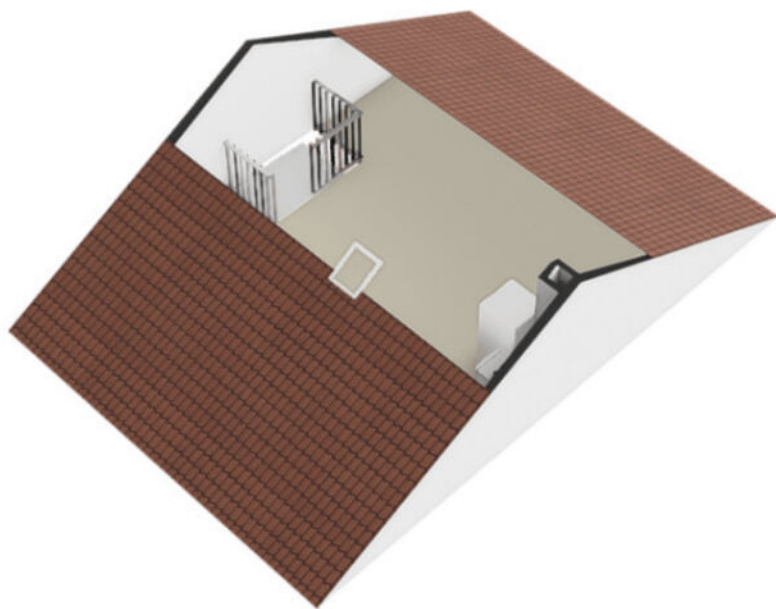
Plattegrond

Sperwerstraat 8 - Vianen Tweede Verdieping



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

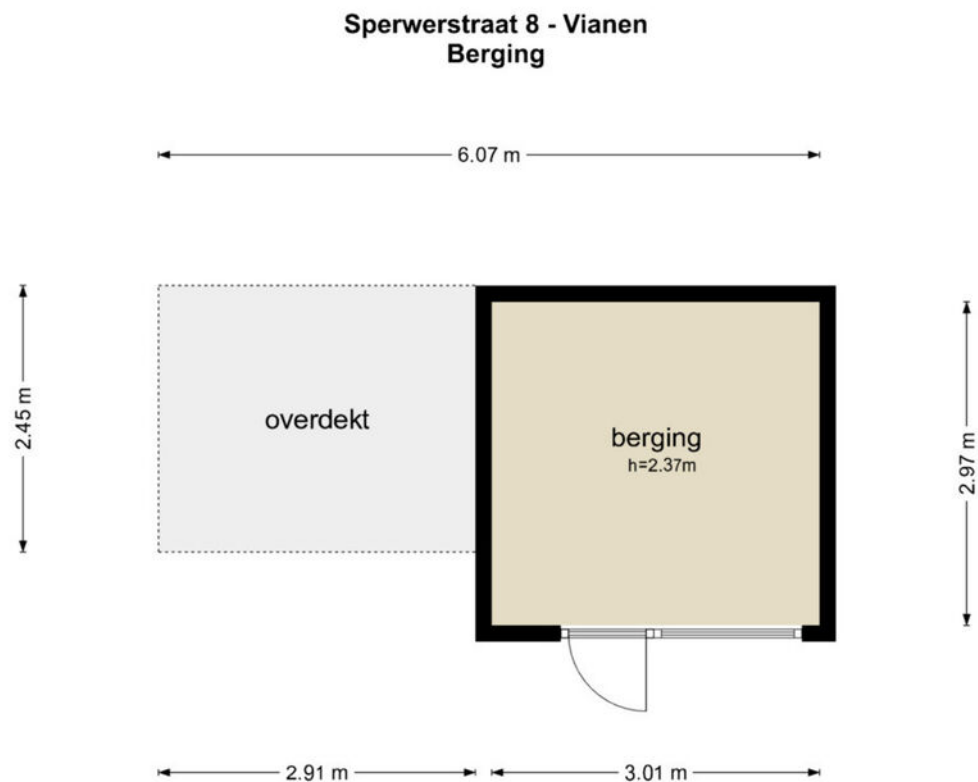
Plattegrond



Plattegrond

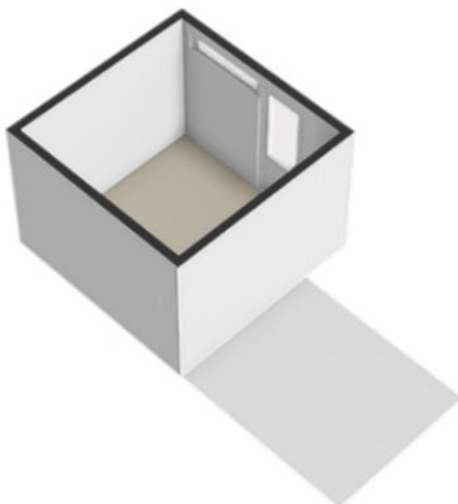


Plattegrond

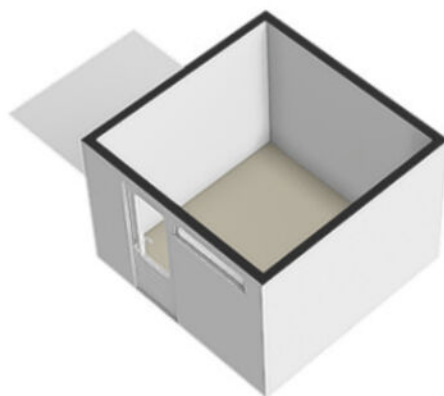


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

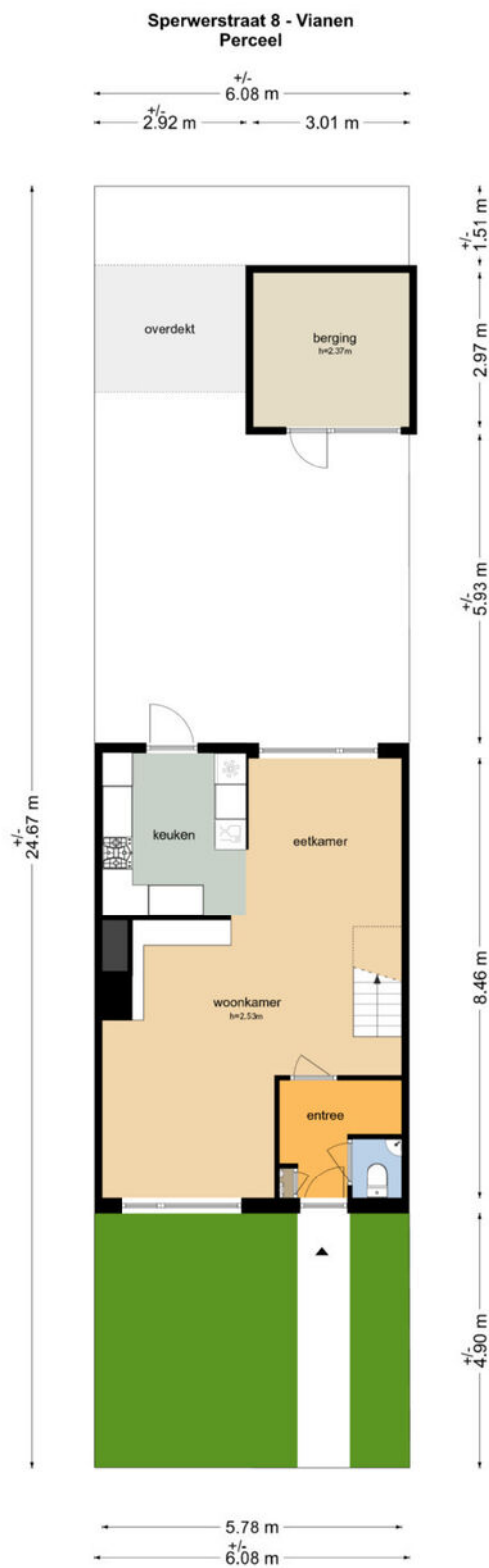
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

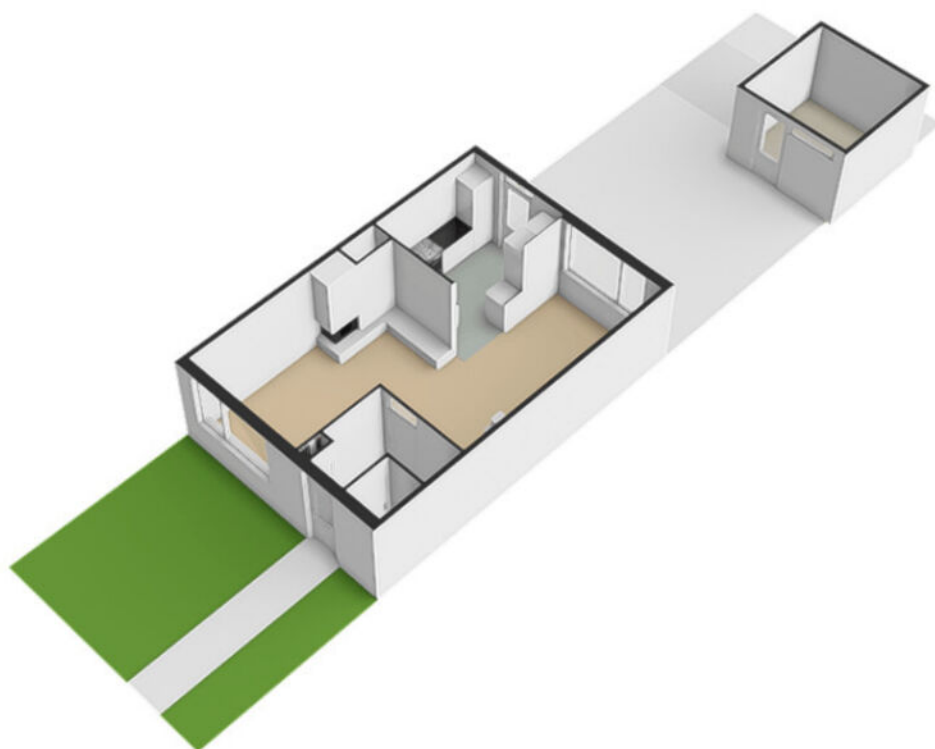


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

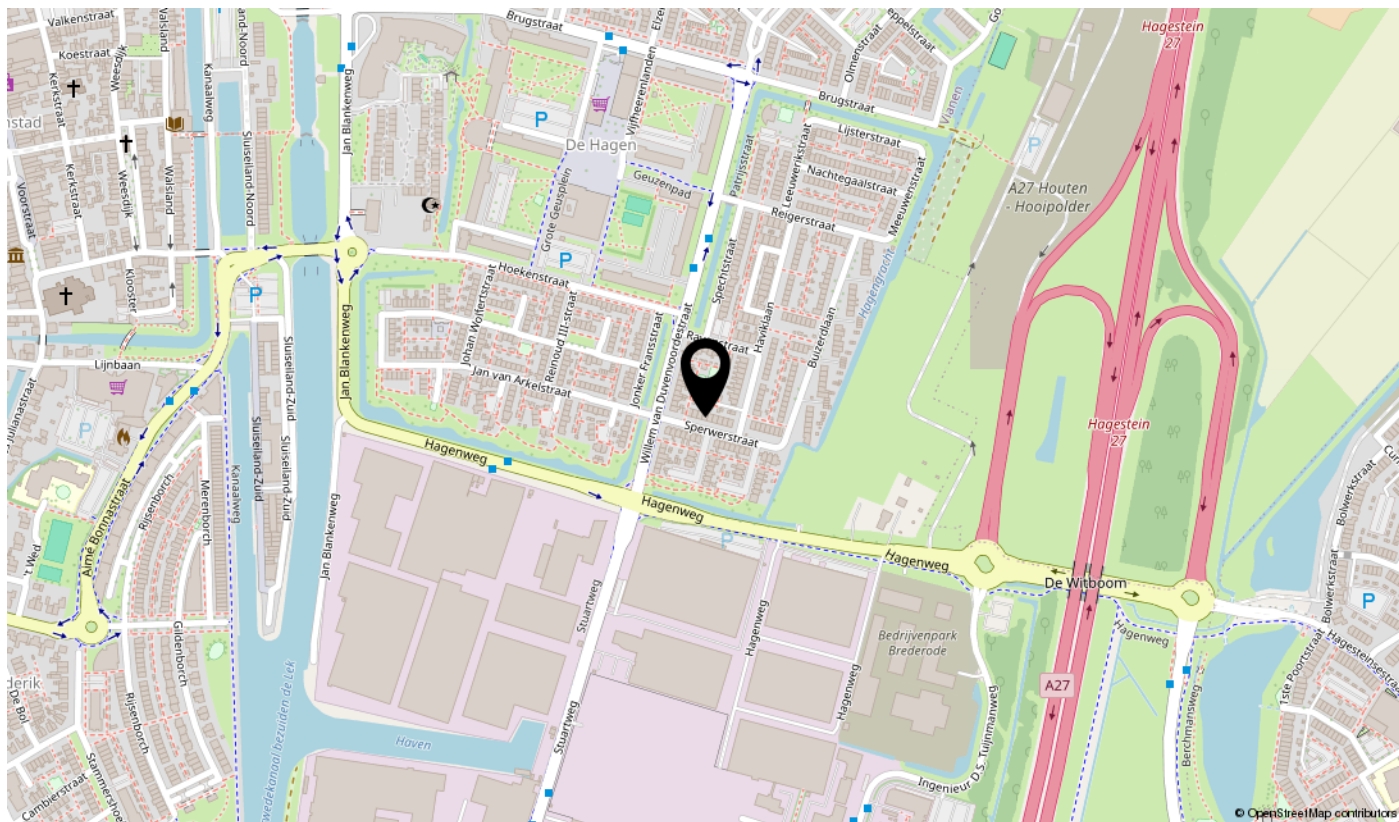
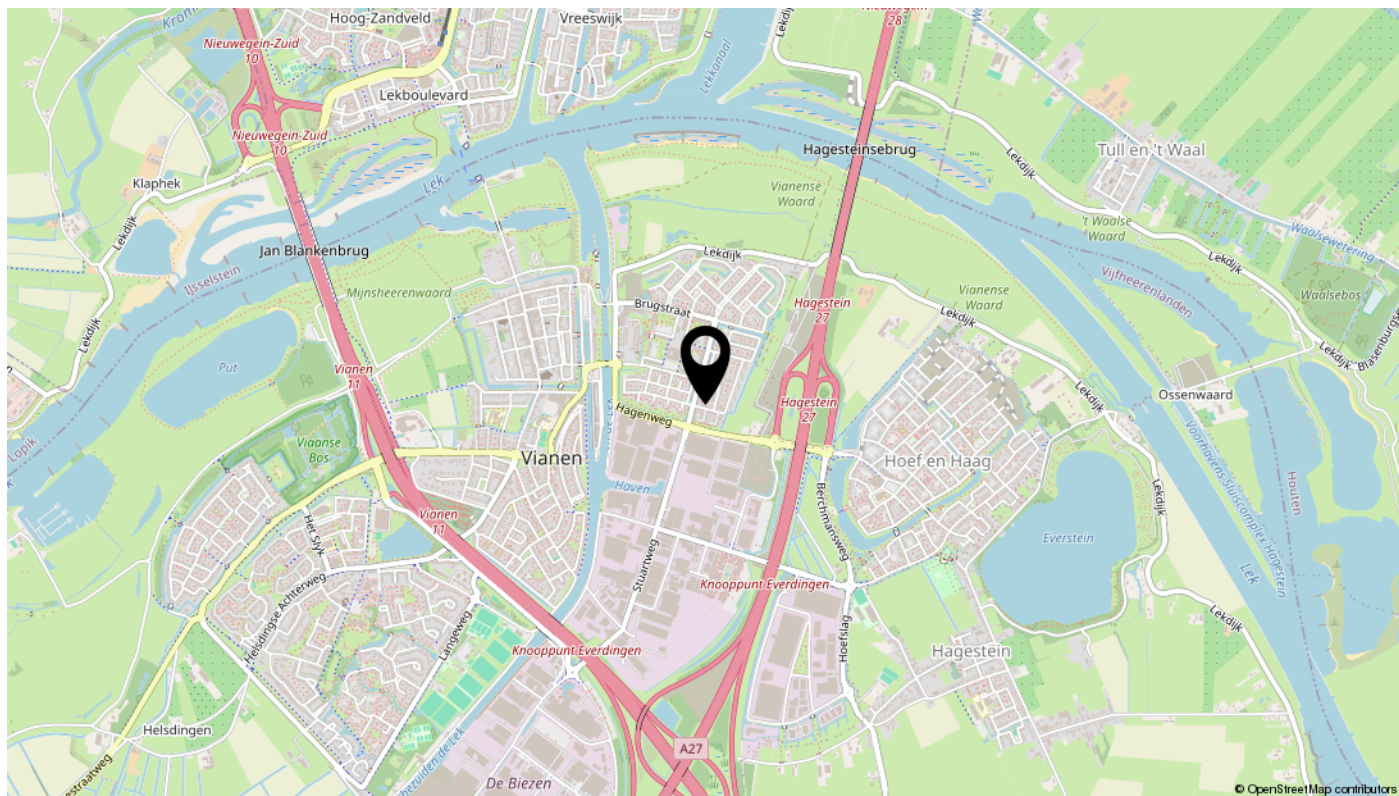
Perceel 4077

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				
- Gang kast eerste verdieping	X			
- Kast zolder	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 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/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				
- Radiatoren	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				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
- Stenen BBQ	X			
-				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	-	+/-	+	++
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	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

Sperwerstraat 8
4131CW Vianen

BAG-ID: 0620010000002361

Detailaanduiding

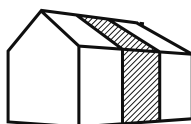
Bouwjaar 1967

Compactheid 1,36

Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

F. Velthuis

Vakbekwaamheidsnummer

5580.3316.4393

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

sperwerstraat8.nl



Sperwerstraat 8, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars