

te koop



Gruttostraat 10

Vianen

Vraagprijs € 449.000 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
95 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
137 m²

INHOUD
360 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1966

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Aan een rustig pleintje met voldoende parkeergelegenheid, in een geliefde en groene woonwijk, staat deze fijne eengezinswoning aan de Gruttostraat 10 in Vianen. Met een diepe achtertuin op het oosten, grenzend aan een slootje en met vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden.

De woonkamer is licht en comfortabel en heeft openslaande deuren naar de achtertuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is gedeeltelijk afgesloten van de woonkamer. Praktisch ingericht, met voldoende werk- en kastruimte en een duidelijke scheiding tussen koken en wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een douche en een wastafelmeubel.

De zolderverdieping beschikt over een vierde kamer met dakkapel, geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. In de aangebouwde berging aan de achterzijde zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, waardoor deze netjes uit het zicht blijven.

Niet alleen de woning zelf heeft veel te bieden, ook de ligging is ideaal. Zeer centraal ten opzichte van de A27 en diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Hier geniet u van het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met een prachtig uitzicht én uitstekende bereikbaarheid.

Begane grond: Entree aan de voorzijde met hal, meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is toegang tot de woonkamer en de keuken. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is gedeeltelijk afgesloten van de woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een prettige maatvoering. Via openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde is een aangebouwde berging aanwezig, bereikbaar vanuit de tuin, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

1e verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, één aan de achterzijde. De badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en modern uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafelmeubel.

2e verdieping: Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met een vierde kamer. Door de aanwezige dakkapel is dit een goed bruikbare ruimte, geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er berging aanwezig achter de knieschotten.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	560/263 x 673
Keuken	353 x 196
Slaapkamer 1	199 x 317
Slaapkamer 2	265 x 400
Slaapkamer 3	265 x 258
Berging	185 x 296
Badkamer	199 x 241
Zolder	576 x 342/461
Tuin	606 x 1038

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Dakkapel (nok verhogend) gerealiseerd in 2019
- In 2019 is aan de zijde van de dakkapel het dak volledig nagekeken, zijn de daklatten vernieuwd en zijn dakpannen gecontroleerd en waar nodig vervangen
- Aangebouwde schuur met plat dak gerealiseerd omstreeks 2012
- Plat dak van het voorportaal in 2021 volledig vernieuwd
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- CV installatie: bouwjaar vermoedelijk 2006/2007
- Airco's geplaatst in 2023

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.















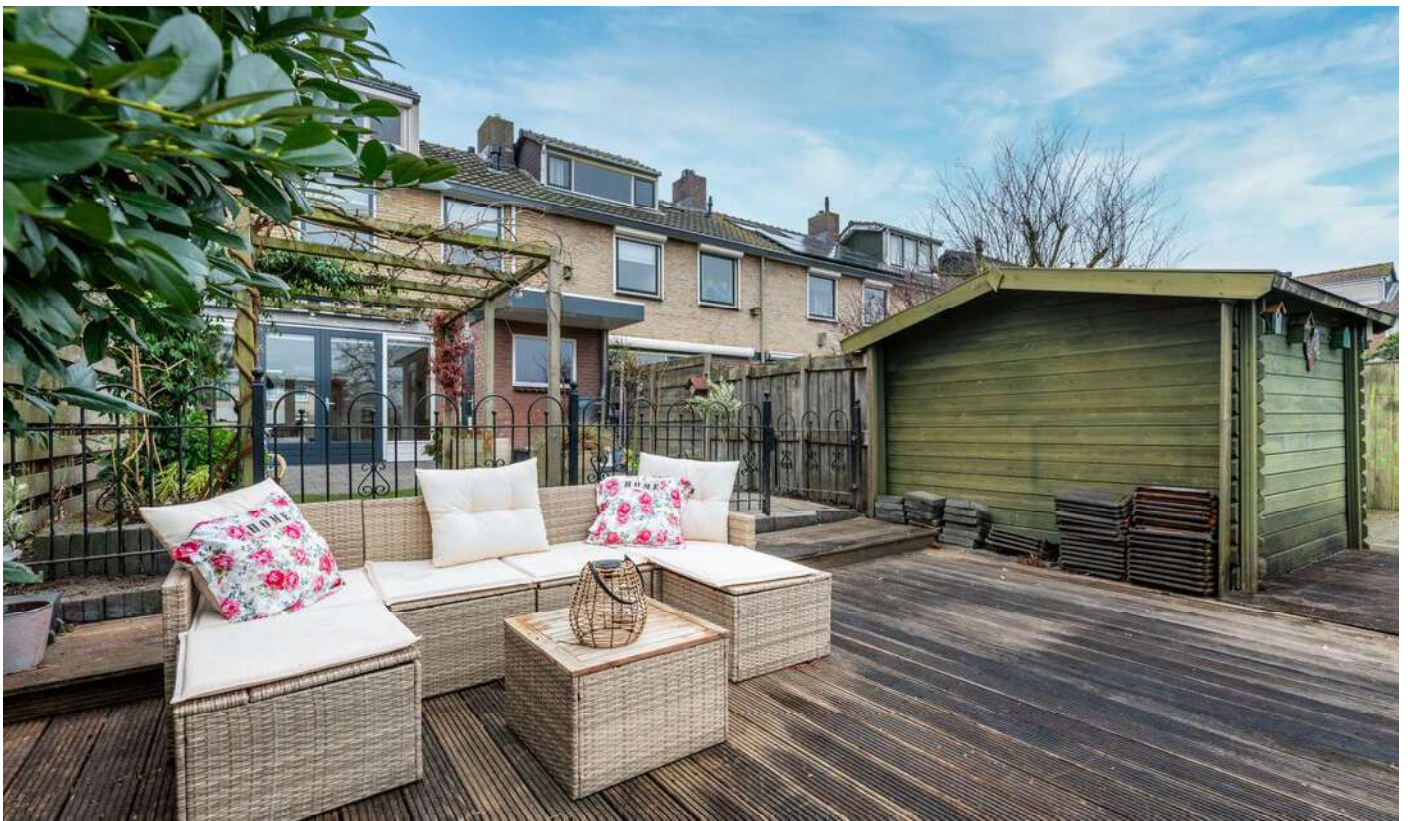














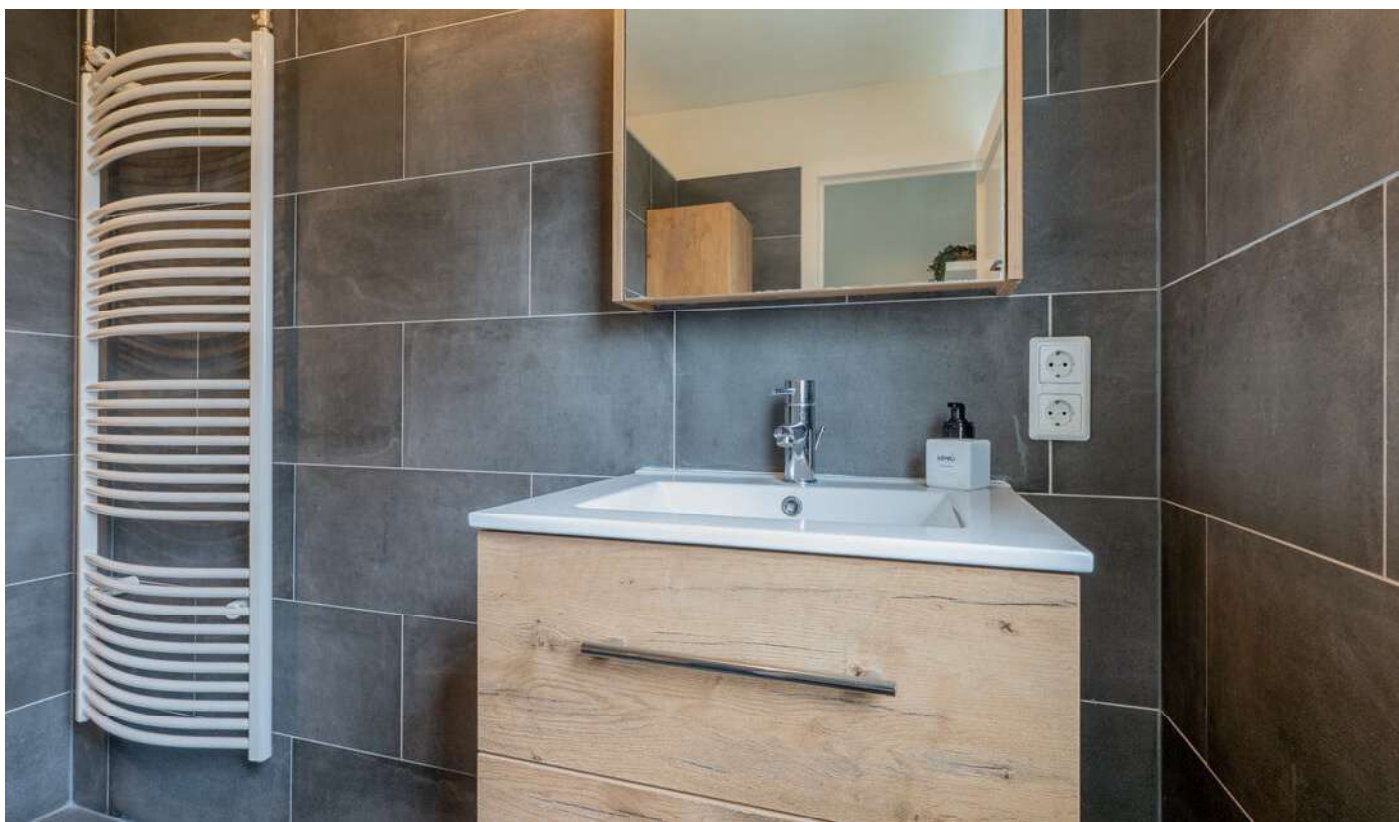


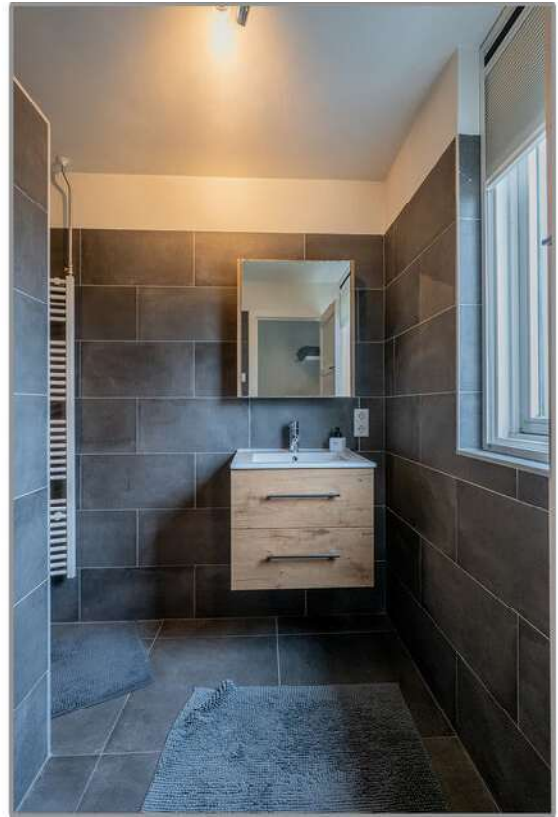
































Plattegrond

Gruttostraat 10 - 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



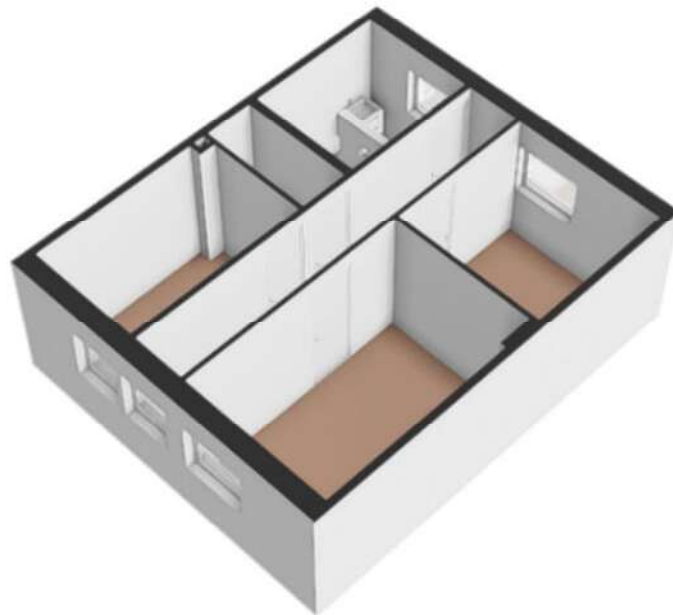
Plattegrond

Gruttostraat 10 - Vianen Eerste Verdieping

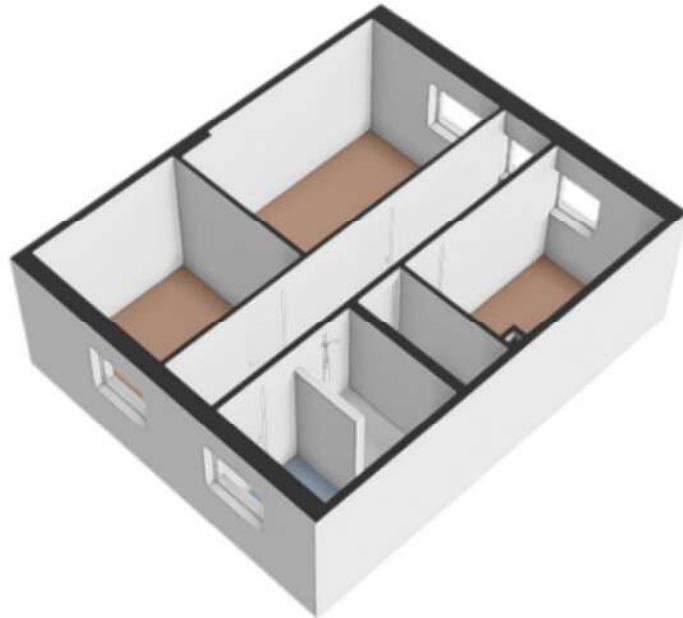


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

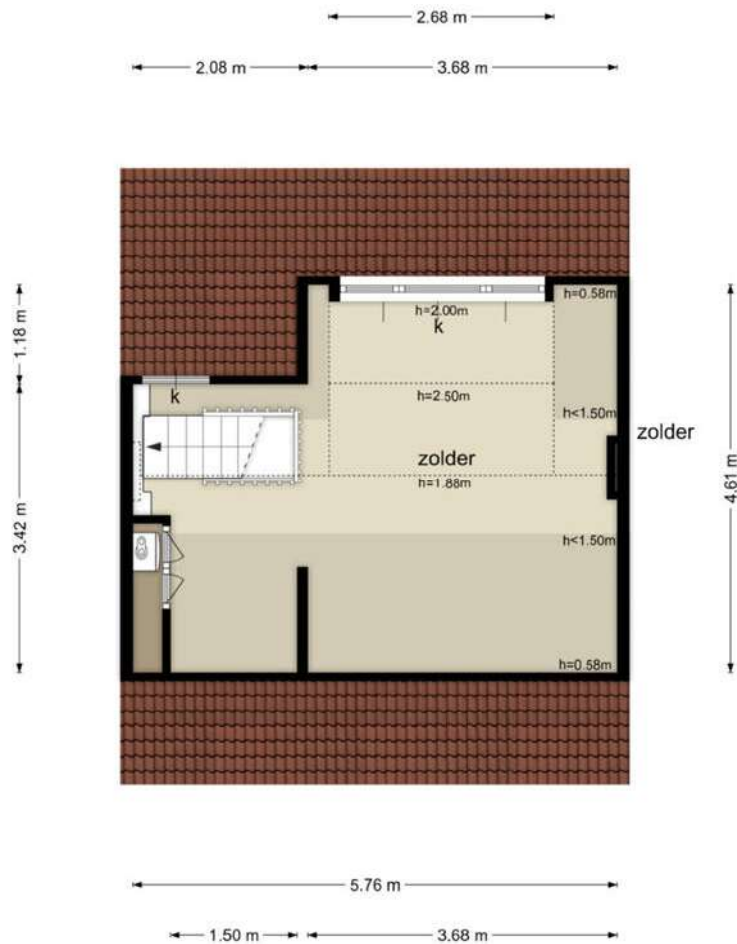


Plattegrond



Plattegrond

Gruttostraat 10 - 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

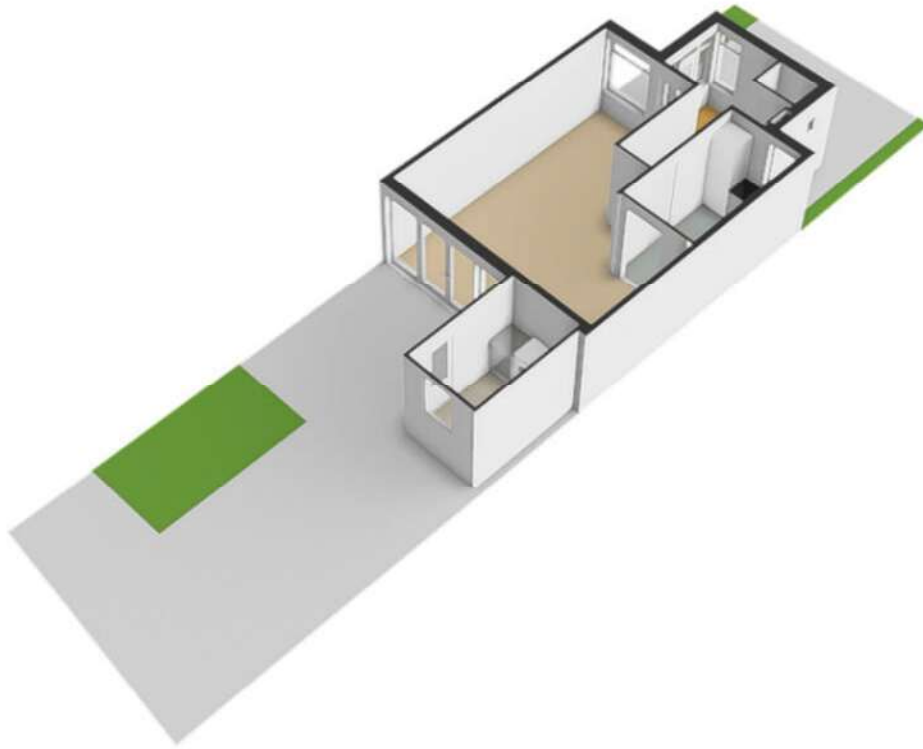


De plattegronden zijn geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en ter informatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abcedra.nl

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

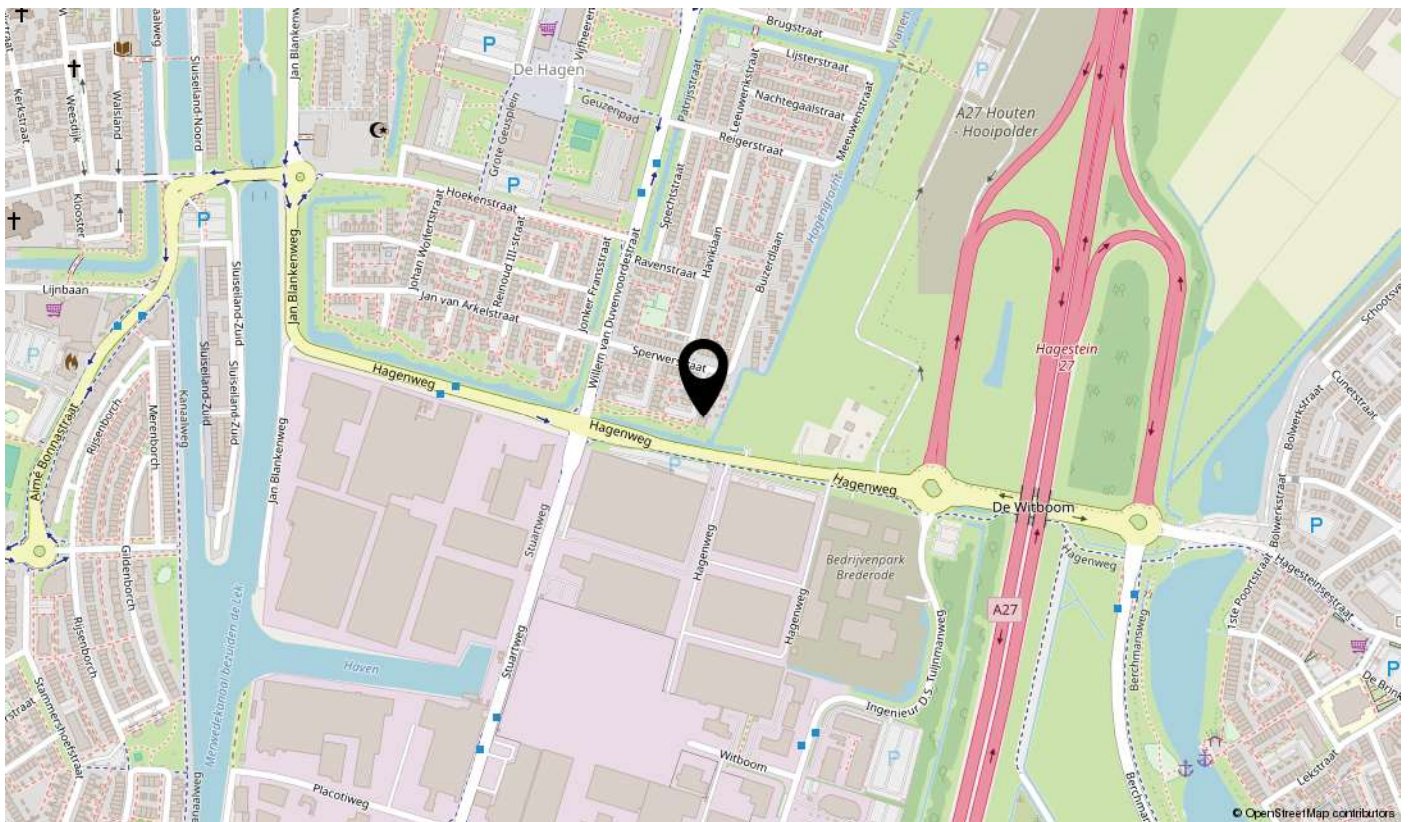
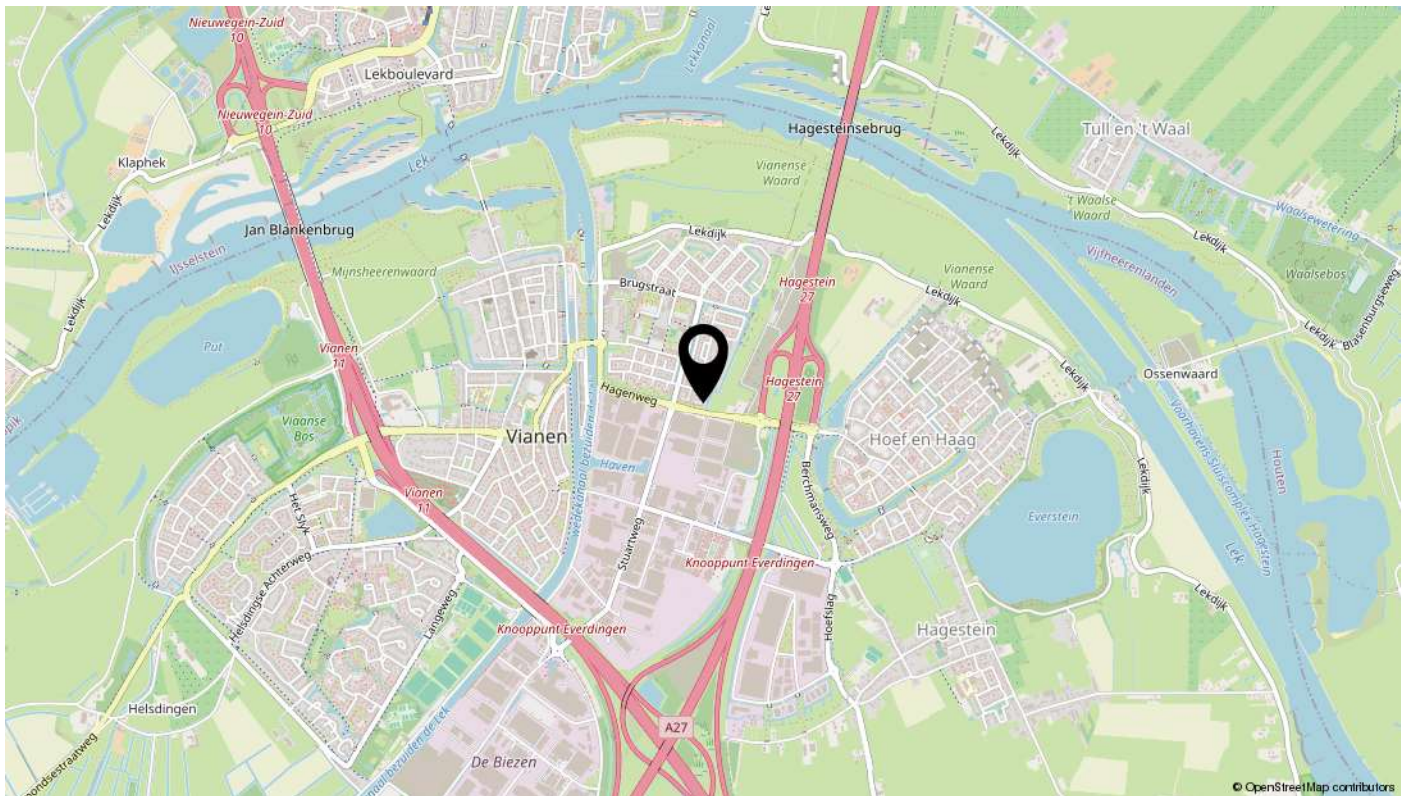
Kadastrale kaart

Uw referentie: Gruttostraat 10



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen Sectie B Perceel 3849</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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				
-				X
-				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
-				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/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
				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.
Planten in losse potten		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
-				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	Koeling aanwezig	
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

Gruttostraat 10
4131CZ Vianen

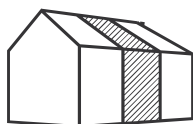
BAG-ID: 0620010000005085

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 1,73
Vloeroppervlakte 96m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J van der Meulen

Vakbekwaamheidsnummer

1549.3176.3146

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

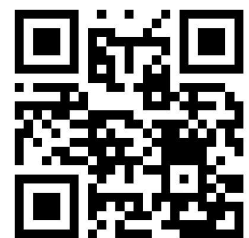
gruttostraat10.nl

Van der Werf
Makelaars

Gruttostraat 10, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars