

te koop



Korenmolen 51

Vianen

Vraagprijs € 475.000 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
128 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
147 m²

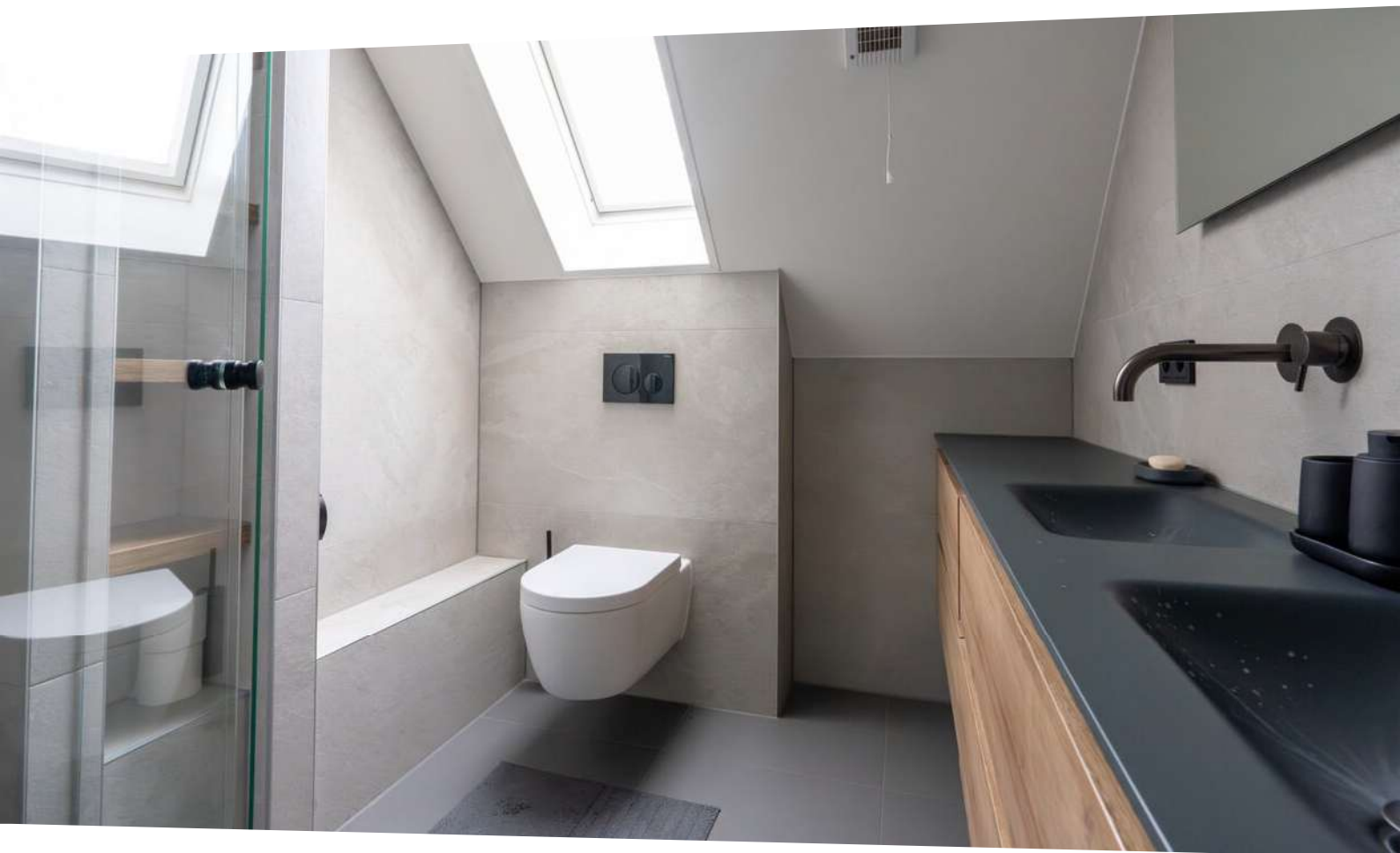
INHOUD
478 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1979

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Gelegen in een ruim opgezette, groene en kindvriendelijke woonwijk, vind je deze verrassend royale hoekwoning. Een ideale plek voor gezinnen die graag rustig wonen, maar toch alle comfort binnen handbereik willen hebben.

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het prettige licht op. De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en met uitzicht op de tuin.

Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd, is hier een royale woonkeuken ontstaan. De lichtstraat, schuifpui en inbouwspots zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het gevoel van ruimte. Binnen en buiten sluiten hierdoor mooi op elkaar aan en maken dit tot een comfortabele plek om te koken en samen te zijn.

Op de eerste verdieping vind je twee volwaardige slaapkamers. De kamer aan de voorzijde is bijzonder ruim en beschikt over een praktische inloopkast. Oorspronkelijk bestond deze verdieping uit drie slaapkamers; het is dan ook eenvoudig om de indeling weer aan te passen en een extra kamer te creëren. Perfect als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer.

De badkamer (2022) is modern en strak afgewerkt, met een rustige, eigentijdse uitstraling. De ruime inloopdouche is voorzien van een glazen wand, een comfortabele regendouche en een handdouche; een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Deze woning bevindt zich op een bijzonder prettige locatie; in een rustige straat met weinig verkeer en verschillende speelgelegenheden voor kinderen. Een fijne, veilige omgeving waar je in alle rust woont, terwijl dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportaccommodaties en belangrijke uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Alles bij elkaar biedt deze woning precies wat je als gezin zoekt: royale leefruimte, een fijne indeling en een heerlijke plek om thuis te komen, omringd door groen. Benieuwd naar de sfeer en de ruimte die dit huis te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.

Indeling;

Begane grond: Entree, hal met meterkast, woonkamer aan de voorzijde, tweede hal met toilet en trapopgang, trapkast, royale leefkeuken aan de tuinzijde, achterhal met vaste kast en toegang tot de tuin.

1e verdieping: Overloop, slaapkamer aan de voorzijde met inloopkast, 2e slaapkamer aan de achterzijde, badkamer inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

2e verdieping: Overloop met opstelplaats CV-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en bergruimte, vlizo bergzolder en royale zolderkamer.

Afmetingen:

Woonkamer	485 x 352
Eetkamer	540 x 264
Slaapkamer 1	621/374 x 279
Slaapkamer 2	470 x 279
Slaapkamer 3	634 x 280
Badkamer	292 x 196
Vliering	485 x 300
Berging	357 x 183
Tuin	522 x 852

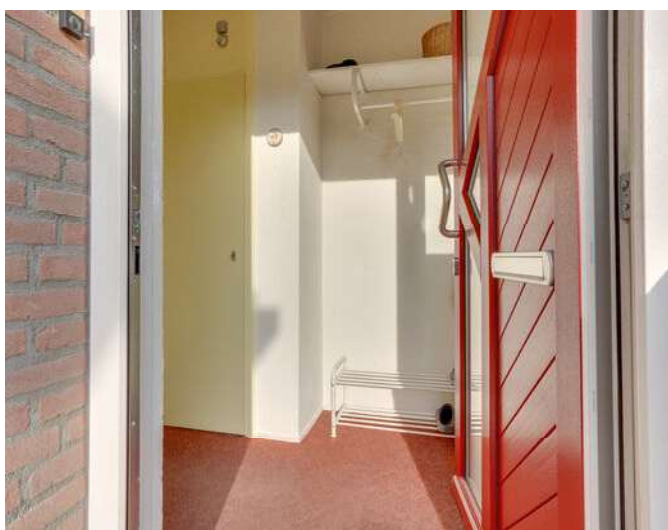
Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2013)
- De badkamer is vernieuwd in 2022
- De woning is gelegen in een zeer kindvriendelijke woonwijk

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.









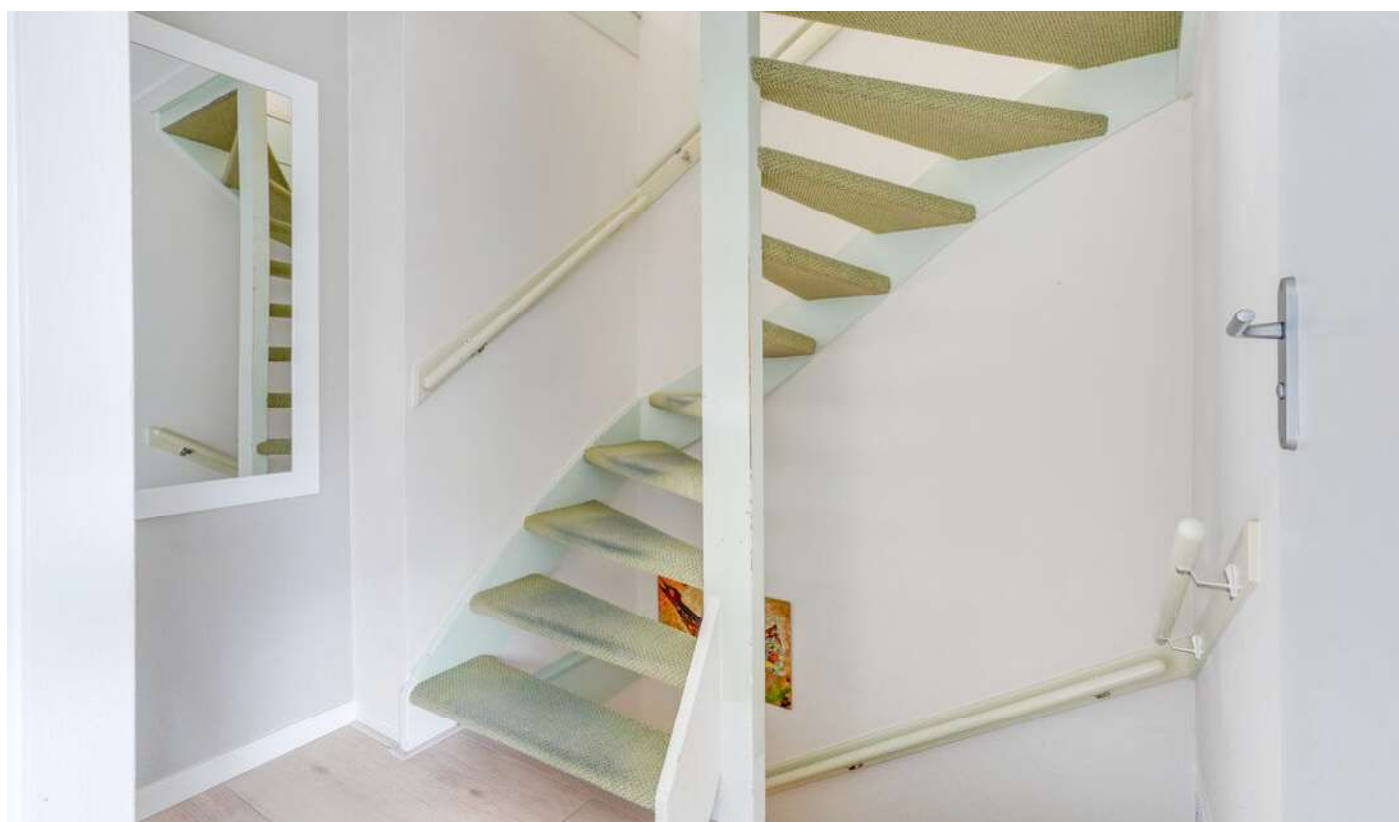
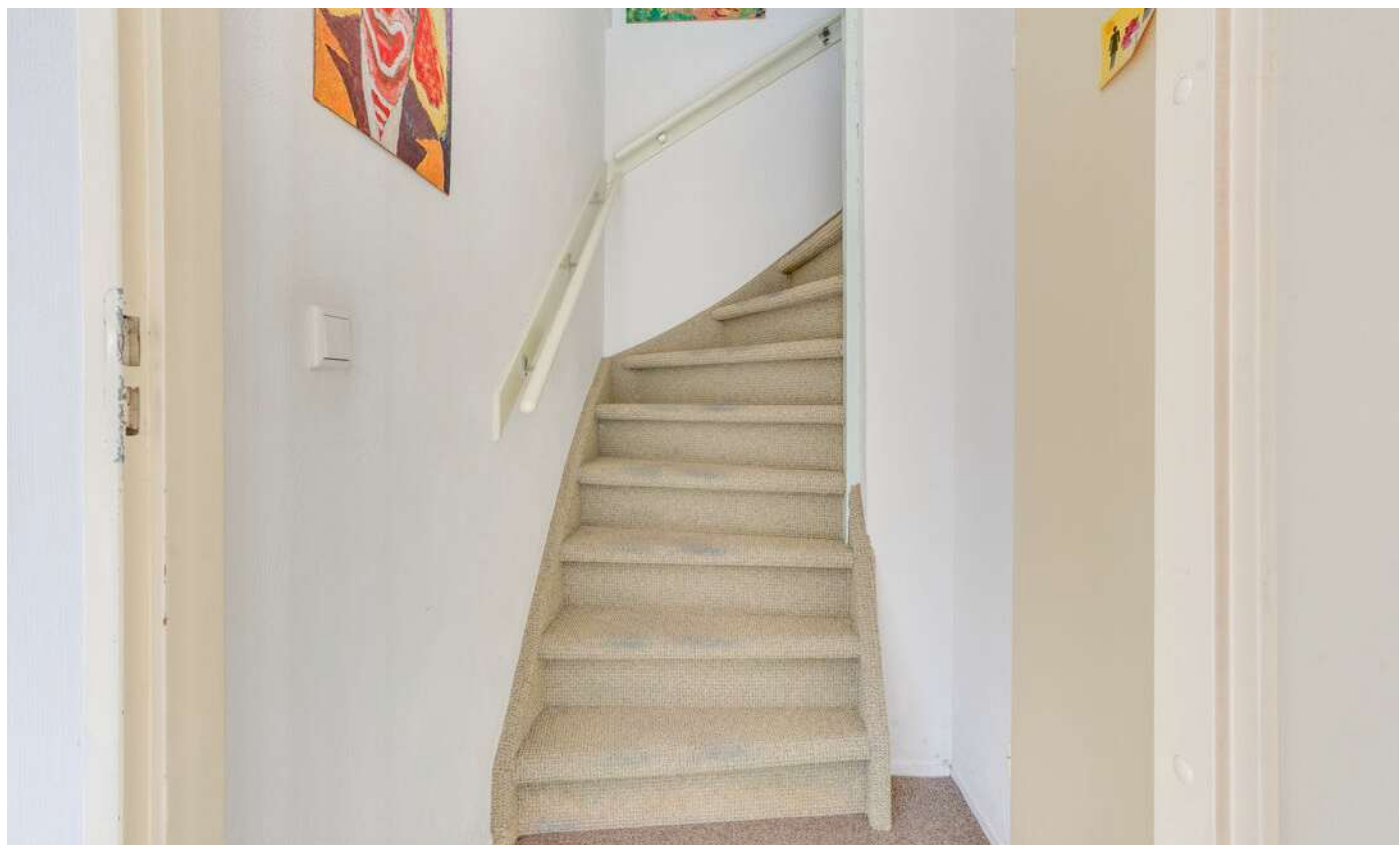






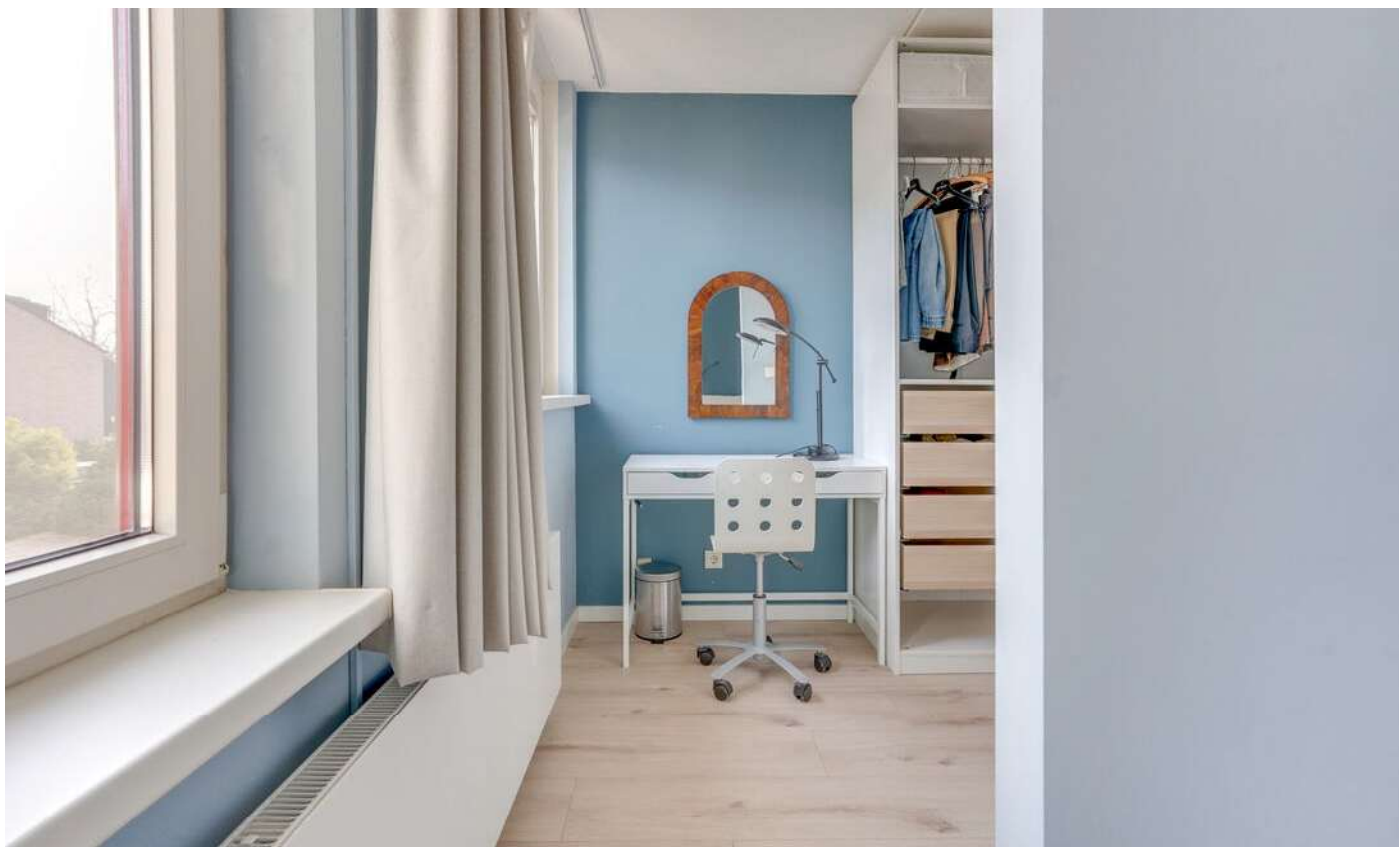






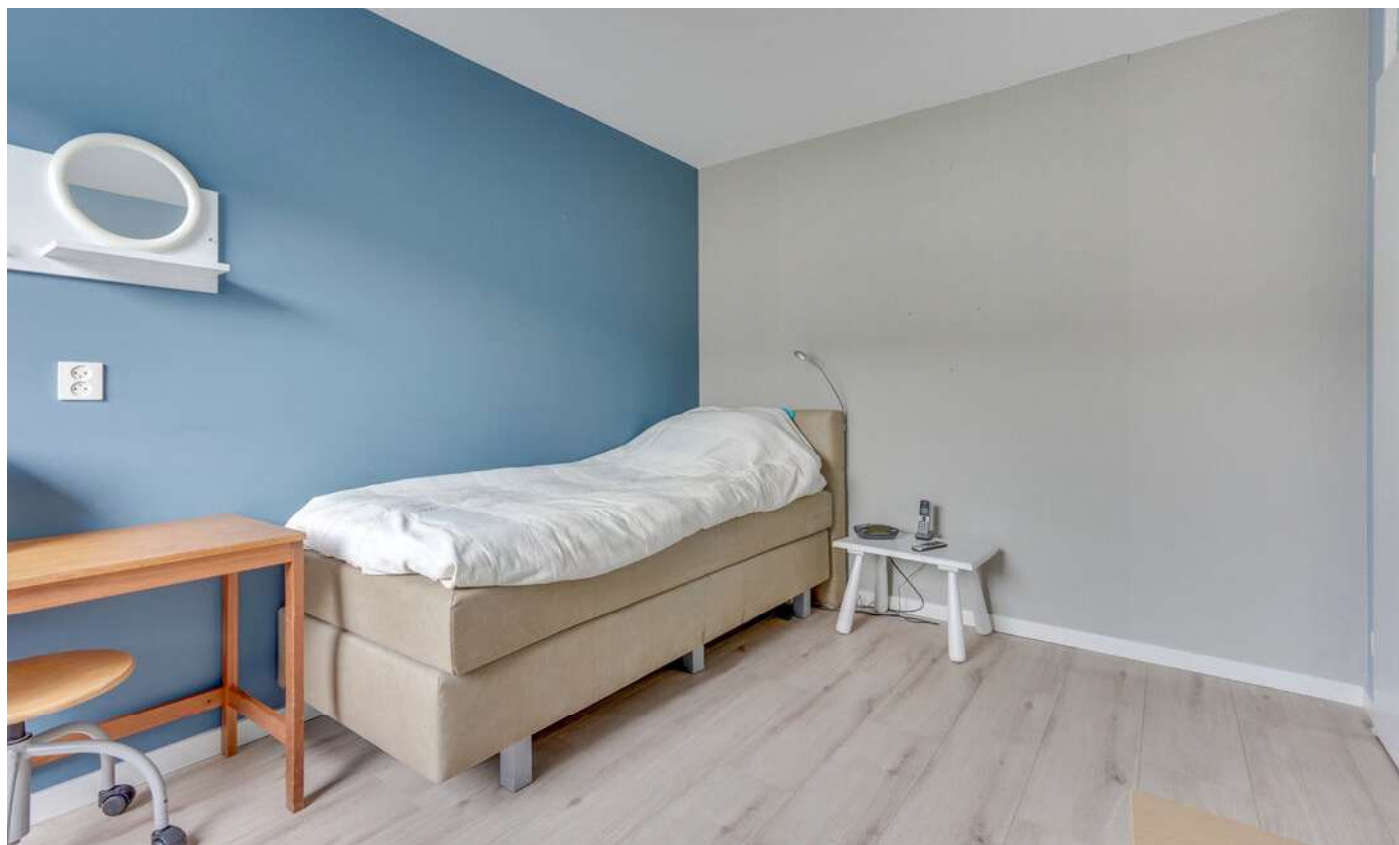






























Plattegrond



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

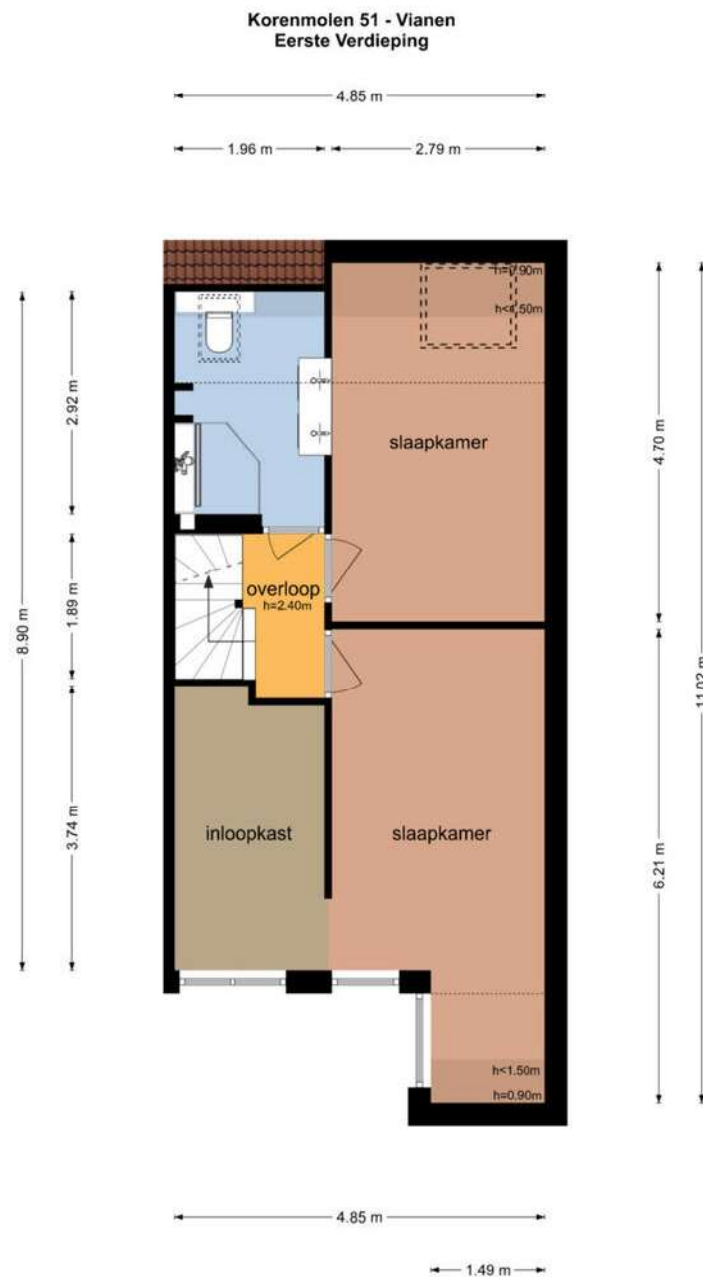
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

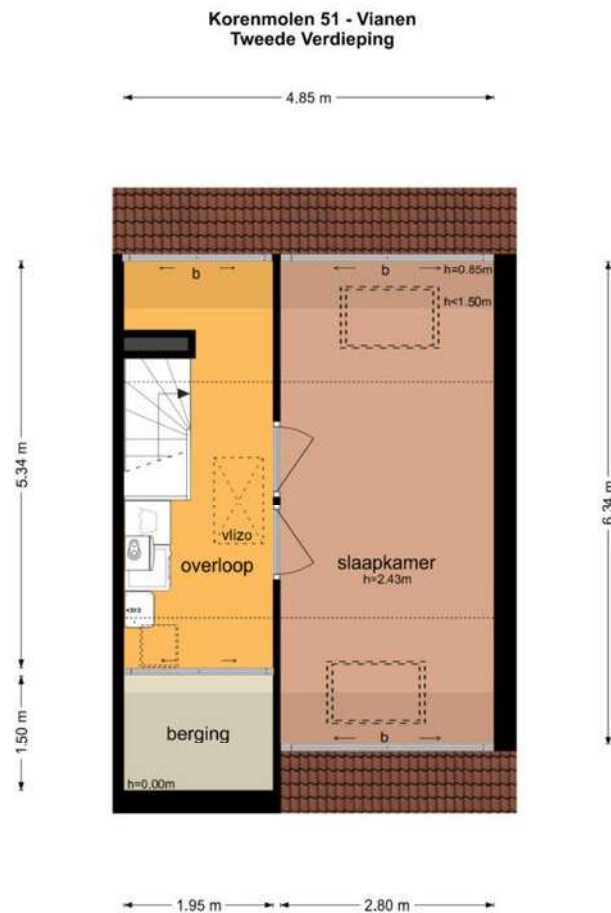
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond

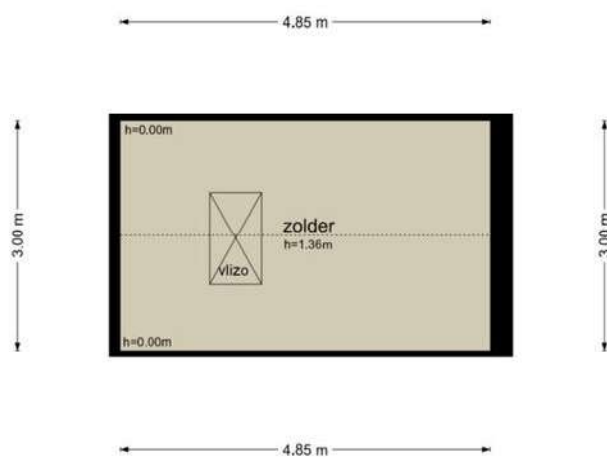


Plattegrond



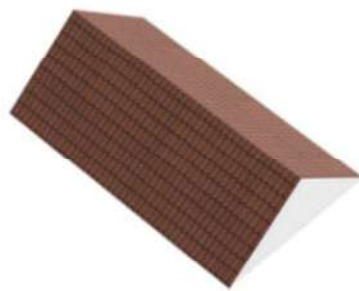
Plattegrond

Korenmolen 51 - Vianen Derde Verdieping

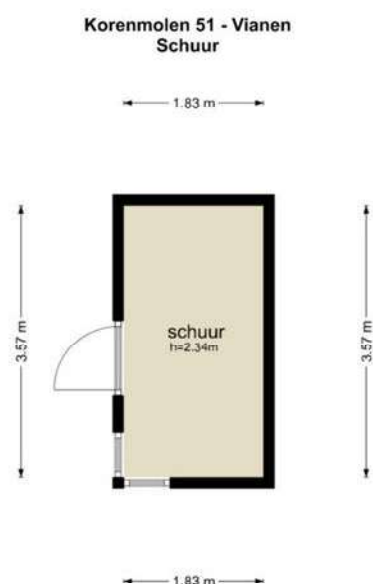


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

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



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

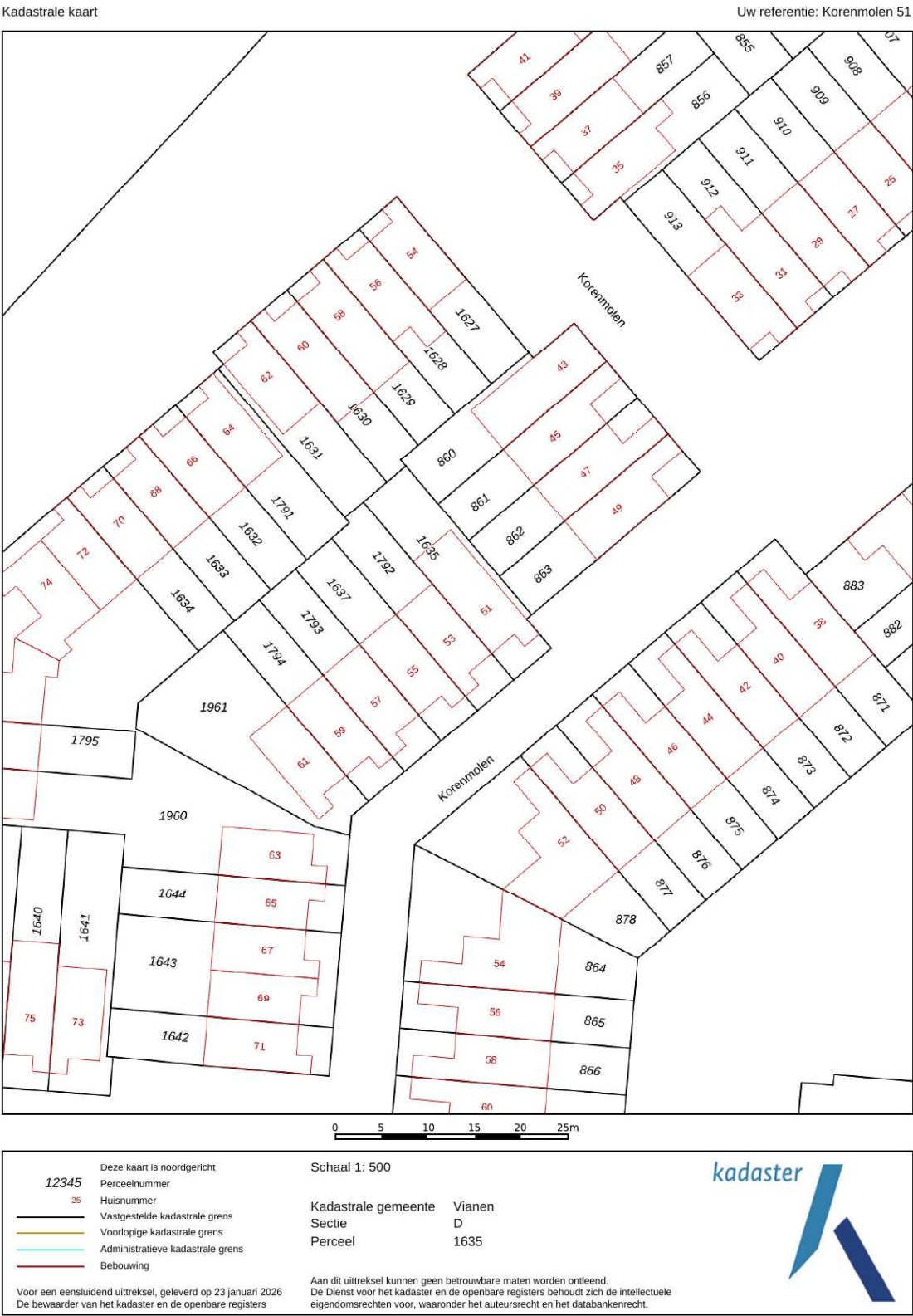
Plattegrond



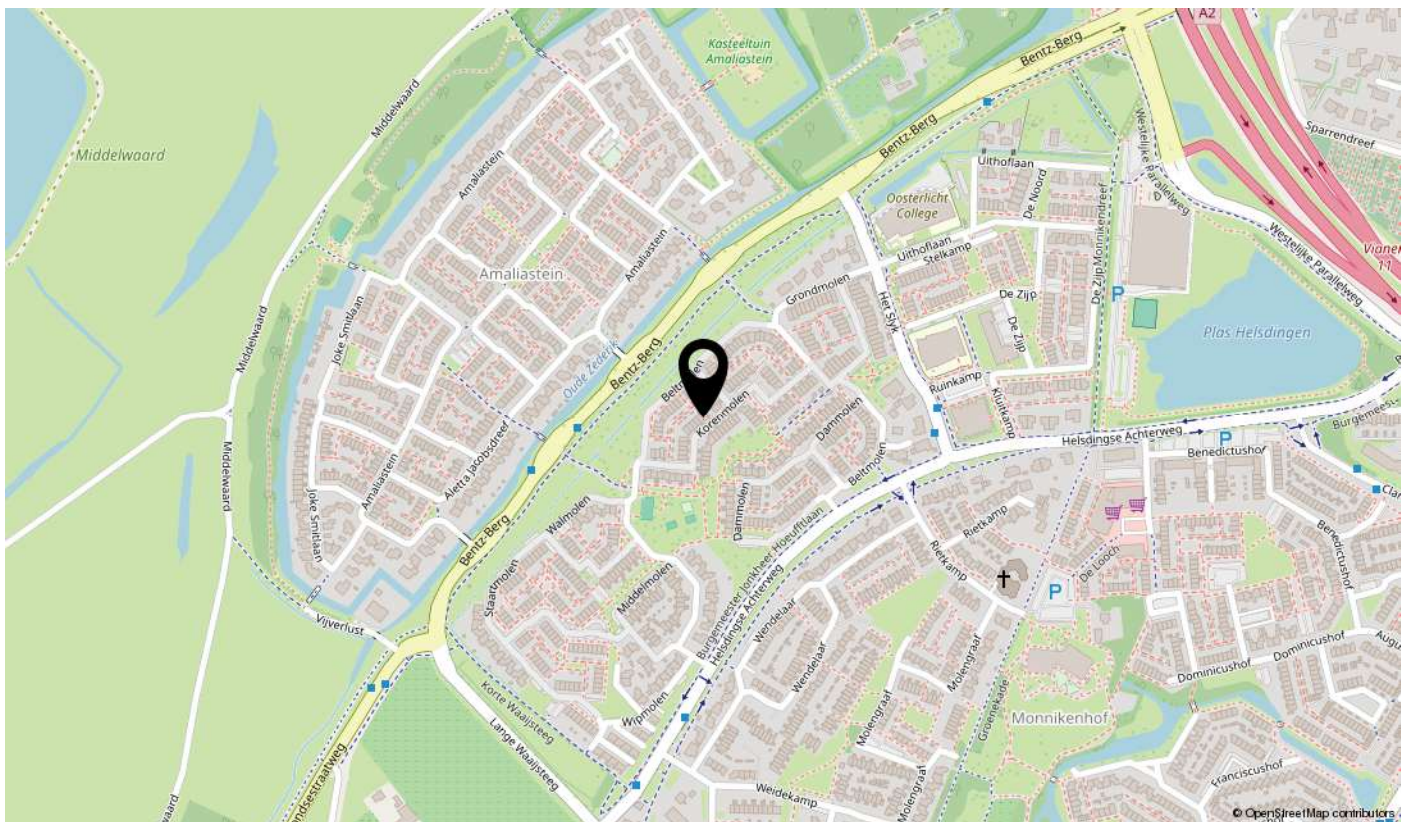
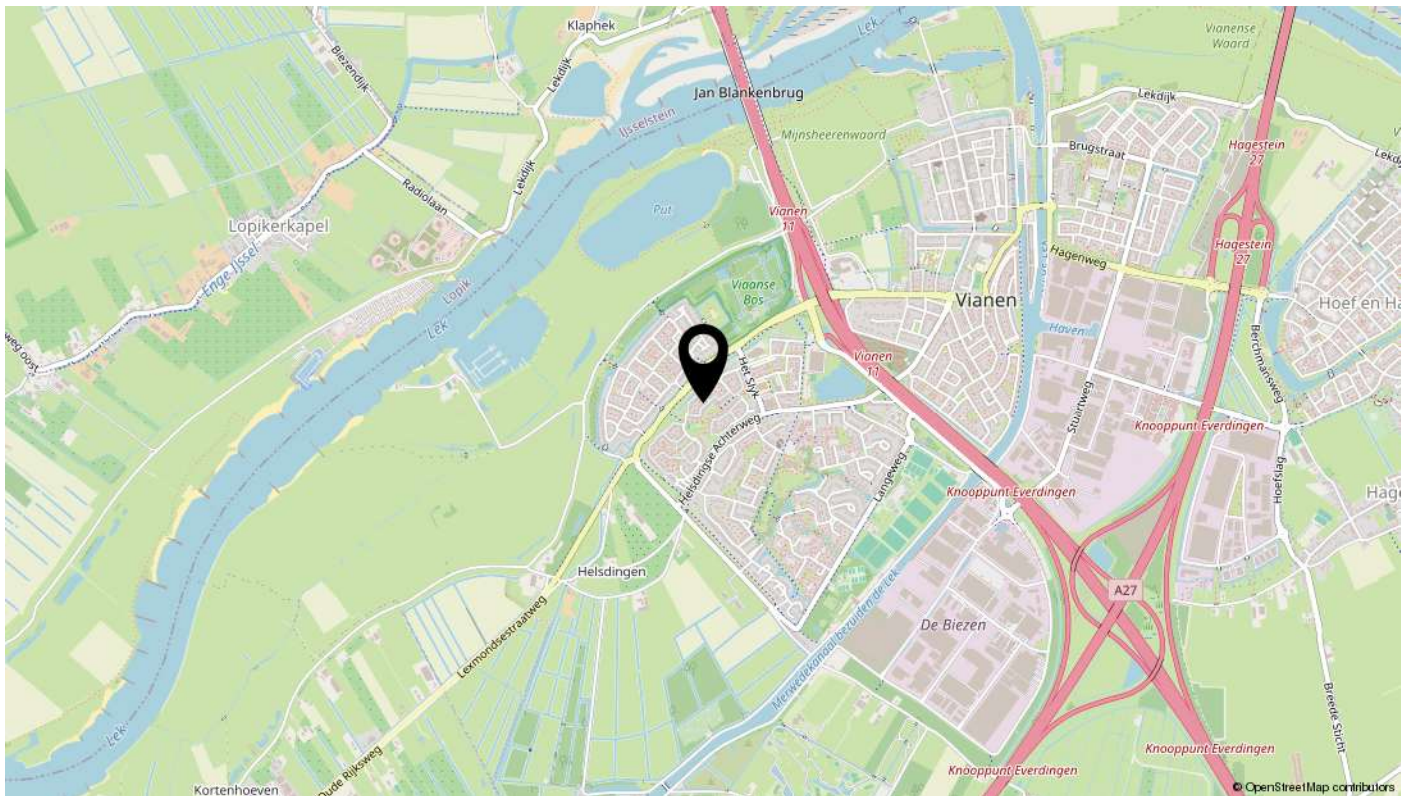
Plattegrond



Kadastrale kaart



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			
- plafonnière huiskamer		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkasten (inbouw) slaapkamer voor	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			
- zonnescreens zolder	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		
- hamsa rolhor achter gevel	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 - 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
				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.
				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

B



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	2703 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



11,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Korenmolen 51
4133EL Vianen

BAG-ID: 0620010000006971

Detailaanduiding

Bouwjaar 1979
Compactheid 2,04
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

korenmolen51.nl

Van der Werf
Makelaars

Korenmolen 51, Vianen



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars