

# te koop



## Merenborch 67

Vianen



**Van der Werf**  
Makelaars

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**122 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**373 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**2001**

ENERGIELABEL  
**A**









# Omschrijving

Welkom in dit stijlvolle en bijzonder lichte vierkamer appartement in het geliefde complex Bestevaer. Hier woon je in een omgeving waar comfort, rust en kwaliteit samenkomen. Het complex beschikt over een lift, een privéparkeerplaats in de afgesloten garage én een royale eigen berging – ideaal voor al je extra spullen.

Het appartement strekt zich uit over de tweede én derde verdieping en voelt dankzij de doordachte indeling uitzonderlijk ruim aan. Op de tweede verdieping bevinden zich twee elegante slaapkamers, een verzorgde badkamer en een separaat toilet. De lichte hal vormt een uitnodigende entree, waardoor je je direct thuis voelt.

Een verdieping hoger ontvouwt zich de prachtige leef etage. Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer, die de volledige breedte van de woning beslaat. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui baadt de ruimte in het daglicht. Vanuit hier stap je moeiteloos het brede balkon op, waar je geniet van een vrij en groen uitzicht. De moderne open keuken sluit naadloos aan op de living en vormt een sfeervolle plek voor culinaire momenten.

Aan de voorzijde van deze verdieping bevindt zich een extra kamer – momenteel in gebruik als werkruimte – maar uitermate geschikt als luxe logeerkamer of derde slaapkamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het zonnige, ruime dakterras: een heerlijke plek voor een ontspannen ochtendkoffie of een rustige werkplek in de buitenlucht.

Een bijzonder pluspunt is de mogelijkheid om de woonkamer verder uit te breiden, waardoor een nog ruimere, lichtere en exclusievere leefruimte ontstaat.

De locatie is eveneens uitstekend. Je woont hier zeer centraal, op korte afstand van winkels, openbaar vervoer en het historische stadscentrum. Alles ligt binnen handbereik, waardoor je optimaal kunt genieten van het stadsleven.

Kortom: dit luxueuze, lichte en ruim opgezette appartement met twee prachtige buitenruimtes, vrij uitzicht, eigen parkeerplek en centrale ligging biedt een woonbeleving van hoog niveau. Een werkelijk heerlijke plek om thuis te komen.

## Indeling;

2e verdieping: De tweede verdieping opent met een centrale hal van waaruit zowel het toilet als de badkamer bereikbaar zijn en waar de trap naar boven is gesitueerd. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met meerdere ramen die voor veel natuurlijk licht zorgen. Direct daarnaast bevindt zich een tweede slaapkamer, compact maar goed bruikbaar als volwaardige slaapruimte. Naast de trap is een praktische bergkast aanwezig.

3e verdieping: Op de derde verdieping kom je uit op een overloop die toegang biedt tot een kamer aan de achterzijde. Deze ruimte fungeert in de huidige indeling als werkkamer maar kan zonder moeite als extra slaapkamer worden gebruikt. Vanuit deze kamer is het brede dakterras bereikbaar. Aan de voorzijde strekt de woonkamer zich uit over de volledige breedte, met grote raampartijen die uitkomen op het balkon en zorgen voor een lichte, open leefomgeving. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.



Afmetingen;

|                |               |
|----------------|---------------|
| Woon-/eetkamer | 901 x 696     |
| Keuken         | 250 x 208     |
| Slaapkamer 1   | 457 x 365     |
| Slaapkamer 2   | 225 x 365     |
| Werkkamer      | 255 x 473     |
| Badkamer       | 280 x 290     |
| Balkon         | 273/134 x 726 |
| Balkon 2       | 100 x 713     |

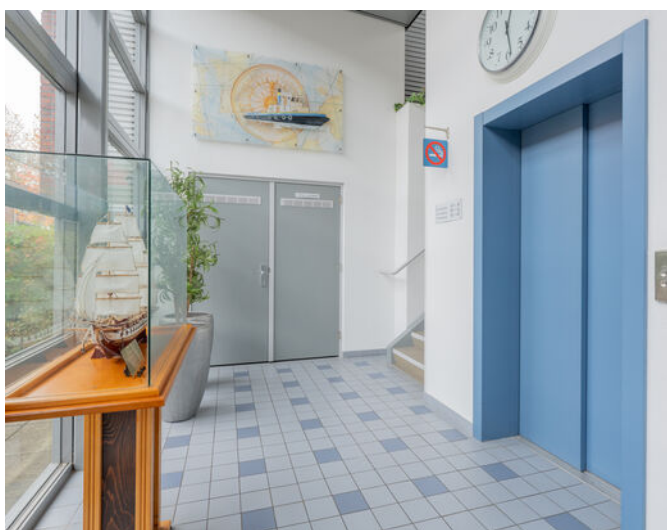
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg
- Eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage
- De servicekosten bedragen € 197,- per maand
- Mogelijkheid om de woonkamer verder te vergroten
- Zeer centrale ligging dichtbij winkels, openbaar vervoer en het oude stadscentrum
- Twee buitenruimtes: balkon aan de achterzijde en dakterras aan de voorzijde

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.





























































































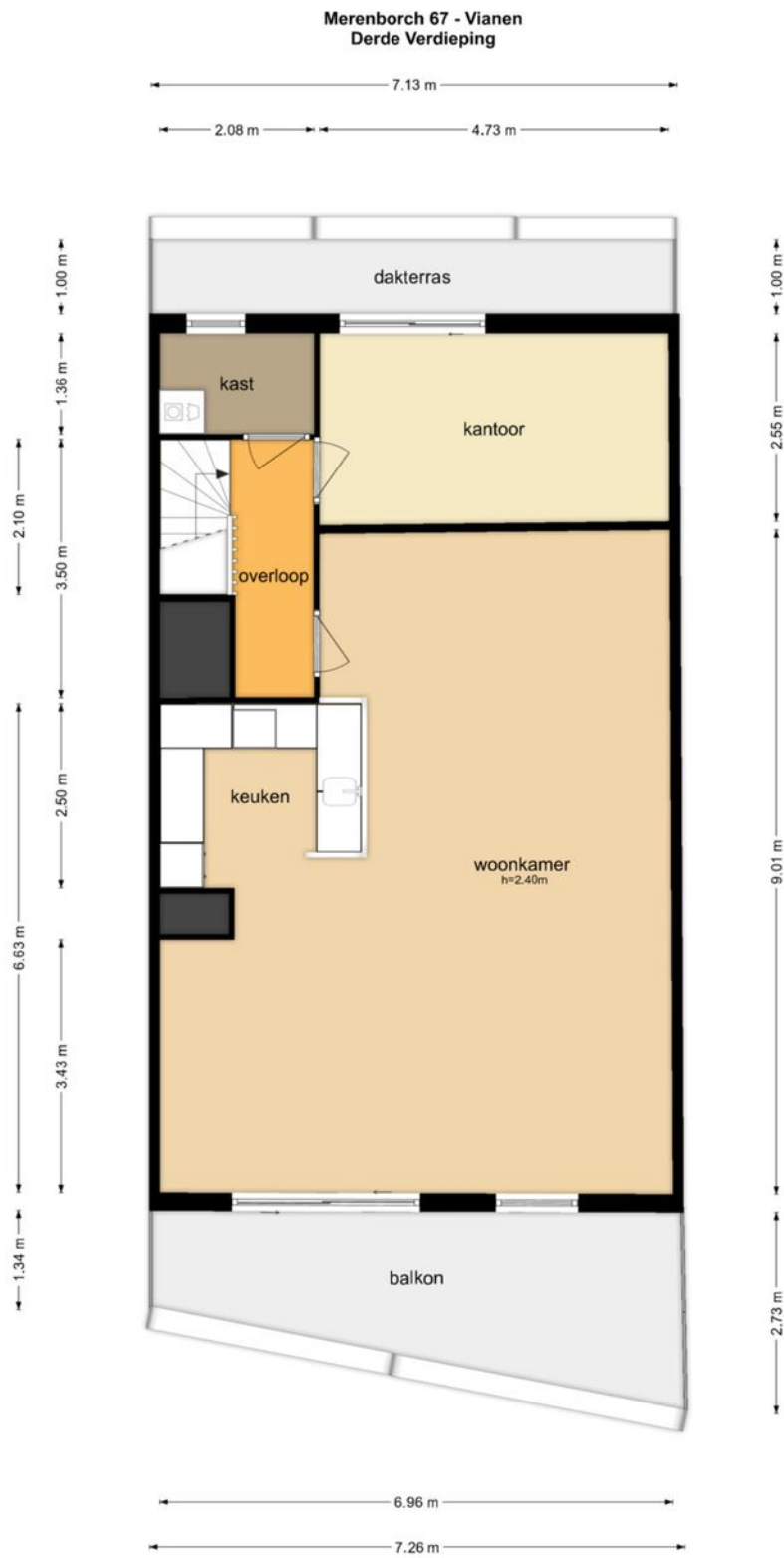








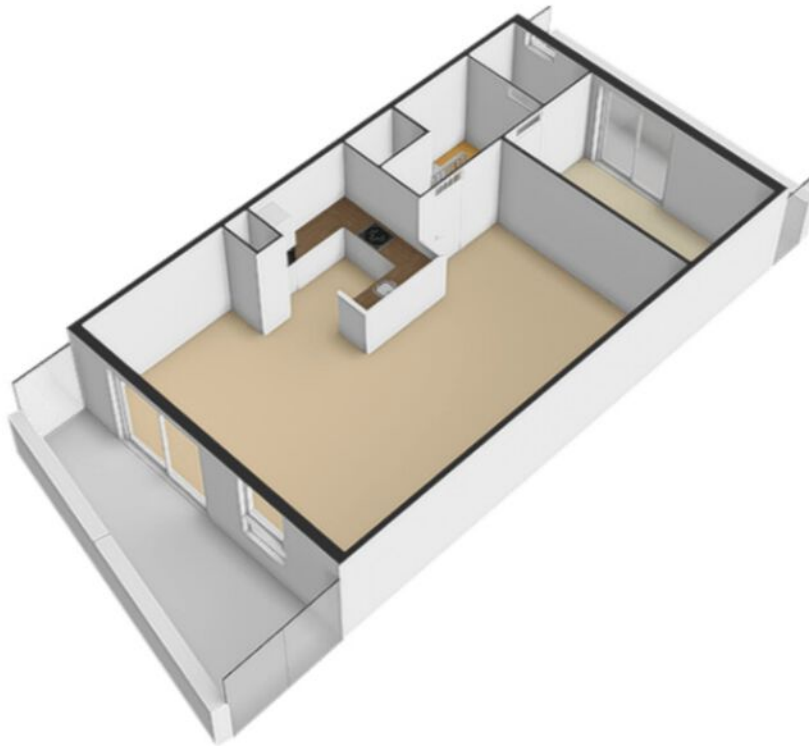
# Plattegrond



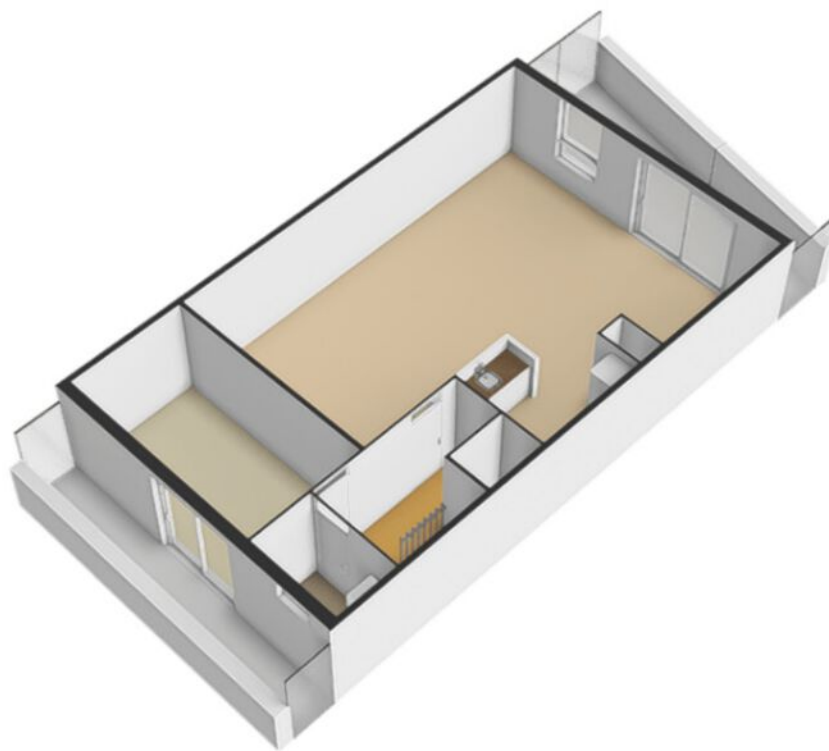
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond

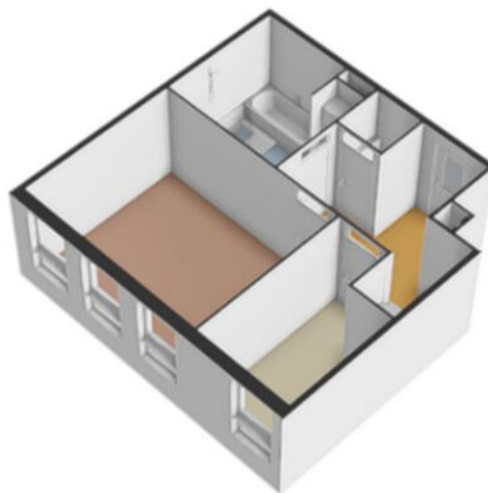


# Plattegrond

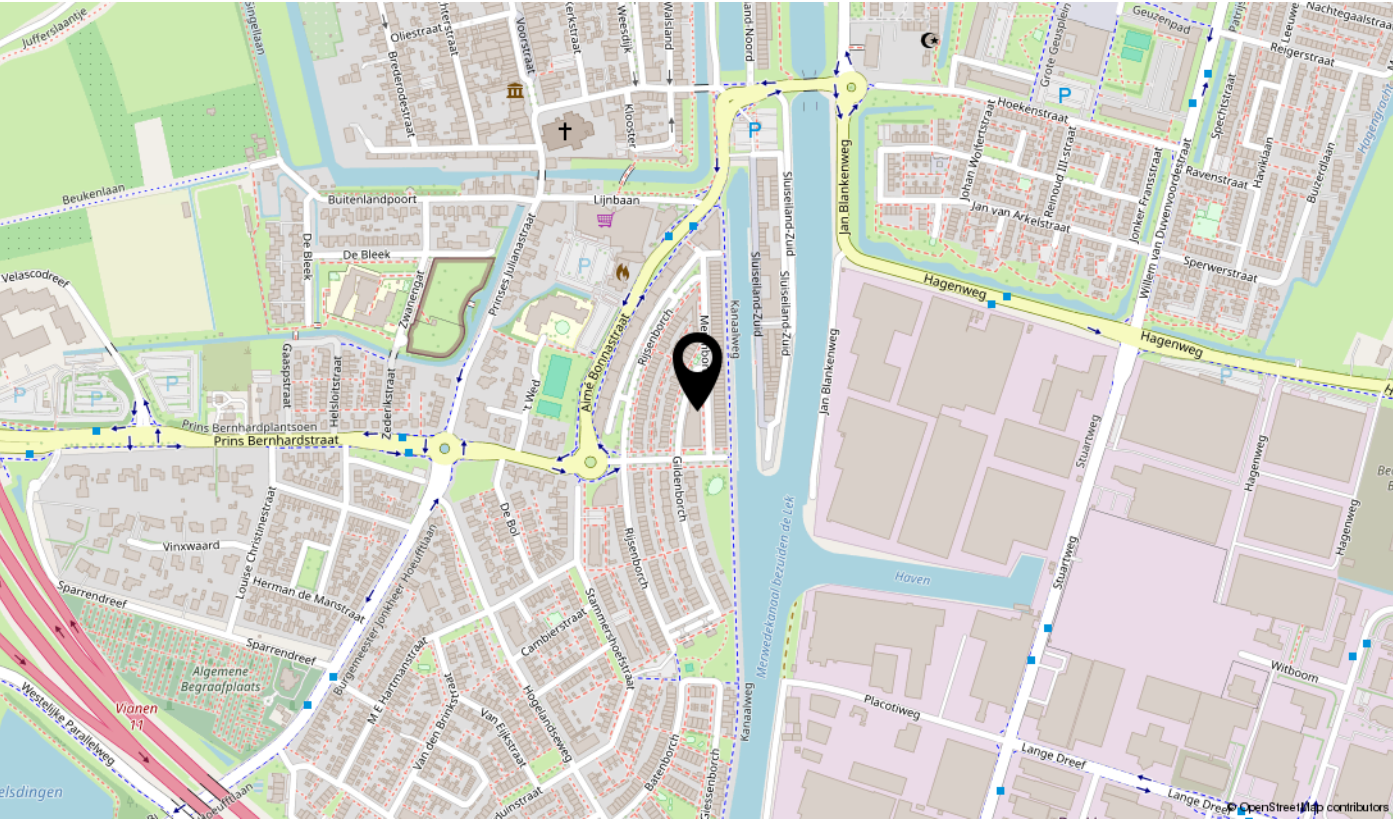
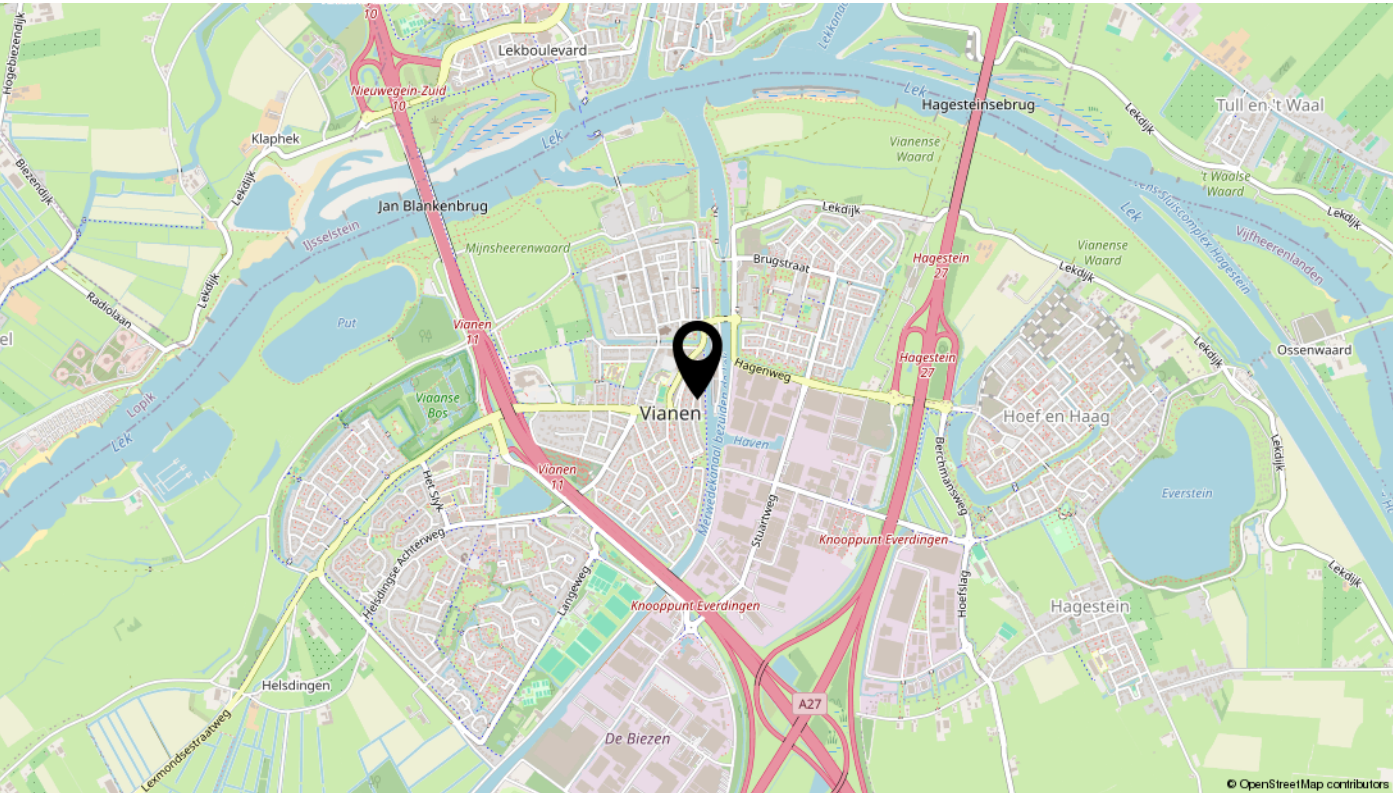




# Plattegrond



# Locatie





# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                                                                                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                                                                                           |               |          |              |        |
| (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                                                                                                                                 |               |          |              |        |
| - SLAAPKAMER: Garderobekasten, bed en nachtkastjes                                                                                                                  |               |          | X            |        |
| - WOONKAMER: Antieke buffetkast, salontafels, tv meubel, dressoir, bank, eettafel en stoelen. WERKKAMER: Bureau, bureaustoel, zwarte buffetkast, zwarte boekenkast. |               |          | 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      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - laminaat                          |               |          |              | X      |
| - plavuizen                         | X             |          |              |        |
| - PVC vloer                         | 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      |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| 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      |
| - Badkamer kast                                                    |               | X        |              |        |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Brievenbus                                                        | X             |          |              |        |
| 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      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                             |               |          |              | X      |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Beplanting                                 |               | X        |              | X      |
|                                            |               |          |              |        |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              |        |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          | X            |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | 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

# A



## Isolatie

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| 1 Gevels       | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 2 Gevelpanelen | <div>n.v.t.</div>                                          |
| 3 Daken        | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 4 Vloeren      | <div>n.v.t.</div>                                          |
| 5 Ramen        | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 6 Buitendeuren | <div>n.v.t.</div>                                          |

## Installaties

|                 |                                               |                                |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | <a href="#">Verbeteradvies</a> |

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

Merenborch 67  
4132HA Vianen

BAG-ID: 0620010000023922

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 1,12  
Vloeroppervlakte 127m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning onder dak



## 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!

merenborch67.nl

Van der Werf  
Makelaars

Merenborch 67, Vianen





# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars