

te koop



Sluiseiland-Zuid 80

Vianen

Vraagprijs € 550.000 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
110 m²

INHOUD
416 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
2021

ENERGIELABEL
A+++





Omschrijving

Wonen op een unieke plek aan het water, in een jonge en moderne woonomgeving? Dan zit je hier goed.

Deze tussenwoning uit 2021 ligt op het populaire Sluiseiland in Vianen, een bijzondere locatie midden in het groen én aan het water. Aan de voorzijde kijk je uit over de passantenhaven, waar het altijd net even wat levendiger en leuker is door de voorbijvarende boten. Tegelijk woon je hier rustig, want de straat is autovrij en daarmee ideaal voor wie prettig en ongestoord wil wonen.

De woning zelf is strak afgewerkt en helemaal van deze tijd. Op de begane grond is gekozen voor een speelse split-level indeling, waardoor de ruimtes mooi in elkaar overlopen en toch hun eigen karakter hebben. Aan de voorzijde ligt de woonkeuken op straatniveau, een fijne plek om te koken en te tafelen. Iets verhoogd aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, die dankzij de grote pui en openslaande deuren heerlijk licht is en in directe verbinding staat met het terras. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd als terras en grenst aan een kleinschalige, gezamenlijke binnentuin.

Op de verdiepingen vind je in totaal vier slaapkamers, waardoor de woning ideaal is voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt voor werken aan huis. De badkamer is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Ook de keuken is strak en eigentijds, met diverse inbouwapparatuur.

Duurzaamheid speelt hier een grote rol. De woning heeft een A+++ energielabel en is voorzien van triple glas, een warmtepomp en zonnepanelen. Dat betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook lage energielasten en klaar voor de toekomst.

Als extra pluspunt beschik je over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, inclusief een aparte berging. Geen gedoe met parkeren dus, en altijd voldoende ruimte voor opslag.

Kortom: een moderne, energiezuinige woning op een bijzondere plek in Vianen, met waterzicht, rust én alle comfort die je zoekt.

Indeling;

Begane grond: Bij binnenkomst kom je in de entree aan de voorzijde van de woning. Hier is plek voor de garderobe en heb je toegang tot het toilet. Vanuit de hal stap je direct de woonkeuken in, die op straatniveau ligt. Dit is een fijne, open ruimte aan de voorzijde van de woning met voldoende plek voor een eettafel en een praktische keukenopstelling. Vanuit de woonkeuken loopt de woning speels omhoog naar het hogere niveau waar de woonkamer zich bevindt. Deze ligt iets verhoogd ten opzichte van de keuken en geeft daardoor een leuk ruimtelijk effect. De woonkamer is aan de achterzijde gesitueerd en profiteert van veel lichtinval via de brede pui met openslaande deuren naar het terras. Hierdoor voelt het geheel licht en open aan en heb je een prettige verbinding met buiten.

1e verdieping: Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde en zijn beiden van goed formaat. De moderne badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

2e verdieping: De tweede verdieping heeft opnieuw een overloop met toegang tot twee slaapkamers en een aparte kamer met aansluitingen voor de wasapparatuur en stookruimte.

Afmetingen;

Woonkamer	411 x 512
Woonkeuken	350 x 355
Slaapkamer 1	518 x 303
Slaapkamer 2	518 x 237
Slaapkamer 3	518 x 242
Slaapkamer 4	518 x 178
Waskamer	210 x 240
Badkamer	292 x 238
Berging	208 x 278
Terras	196 x 518

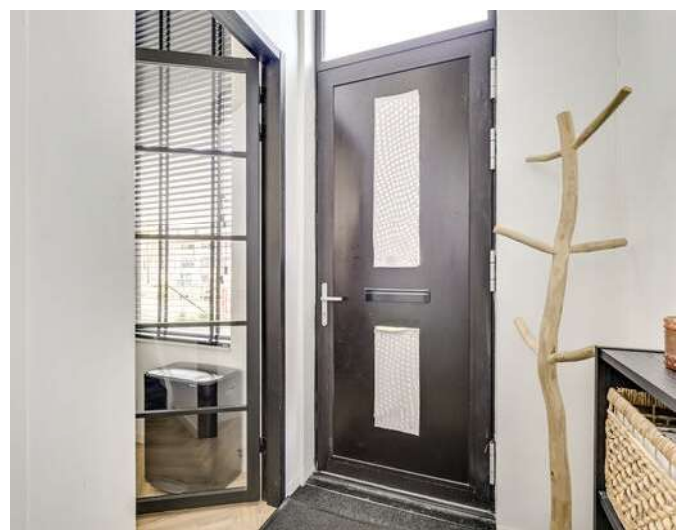
Bijzonderheden;

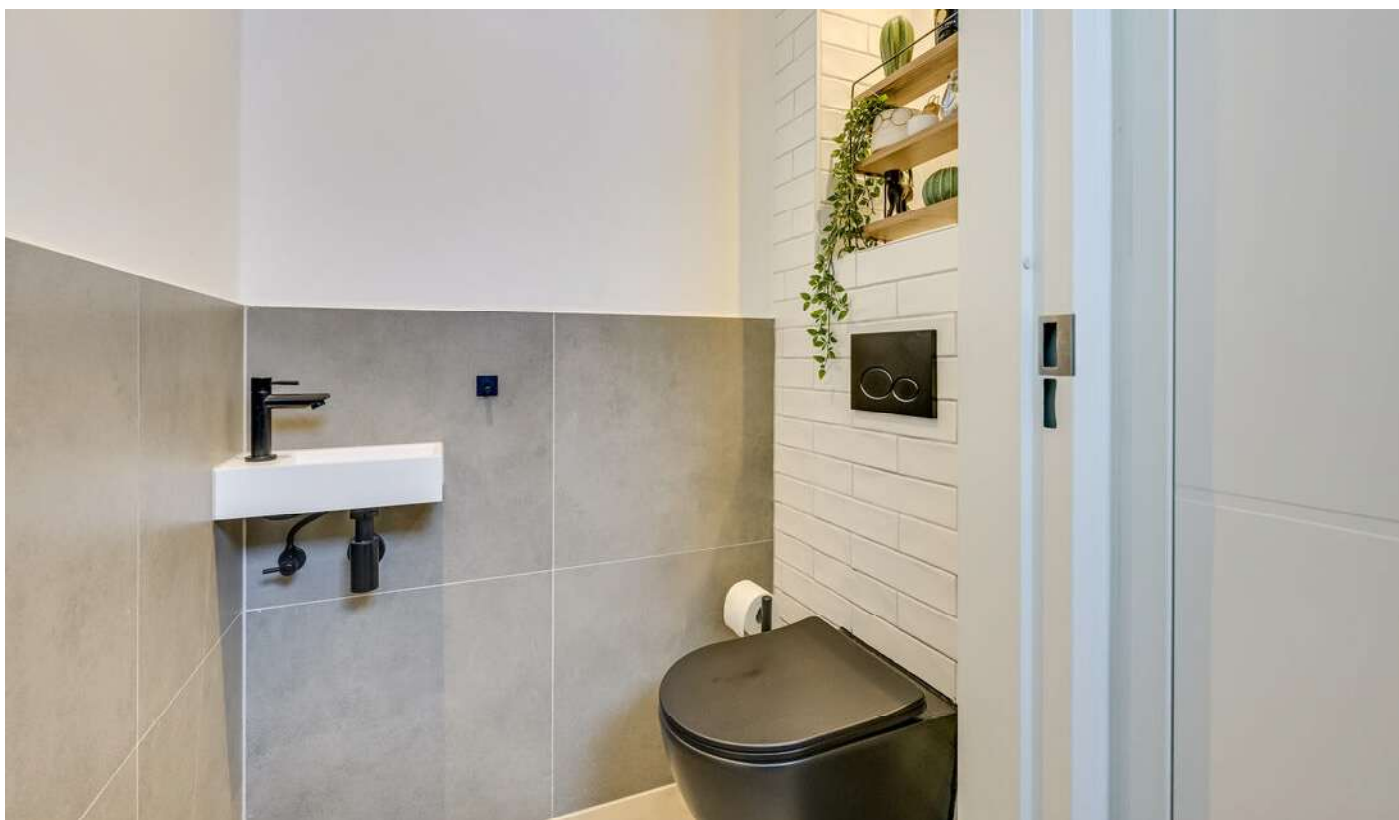
- Oplevering in overleg, indicatie 6 maanden
- Bouwjaar 2021 en A+++ energielabel
- Vrij uitzicht over de passantenhaven aan de voorzijde
- Gelegen op het populaire Sluiseiland in Vianen
- Autovrije straat, rustig en kindvriendelijk
- Terrastuin aan de achterzijde grenzend aan een gezamenlijke binnentuin
- Eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage
- Voorzien van warmtepomp, triple glas en zonnepanelen
- Speelse split-level indeling op de begane grond
- Moderne badkamer en keuken

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.









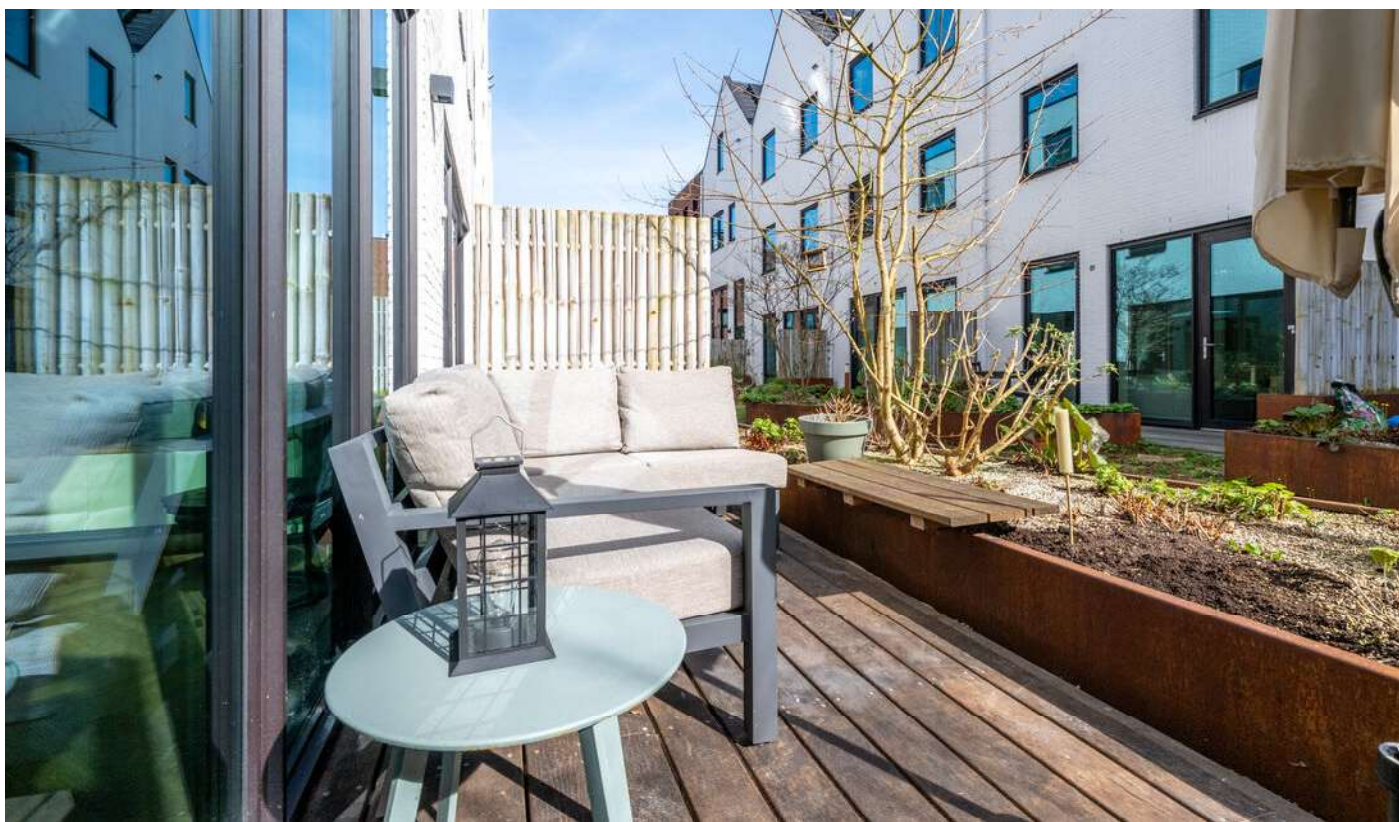


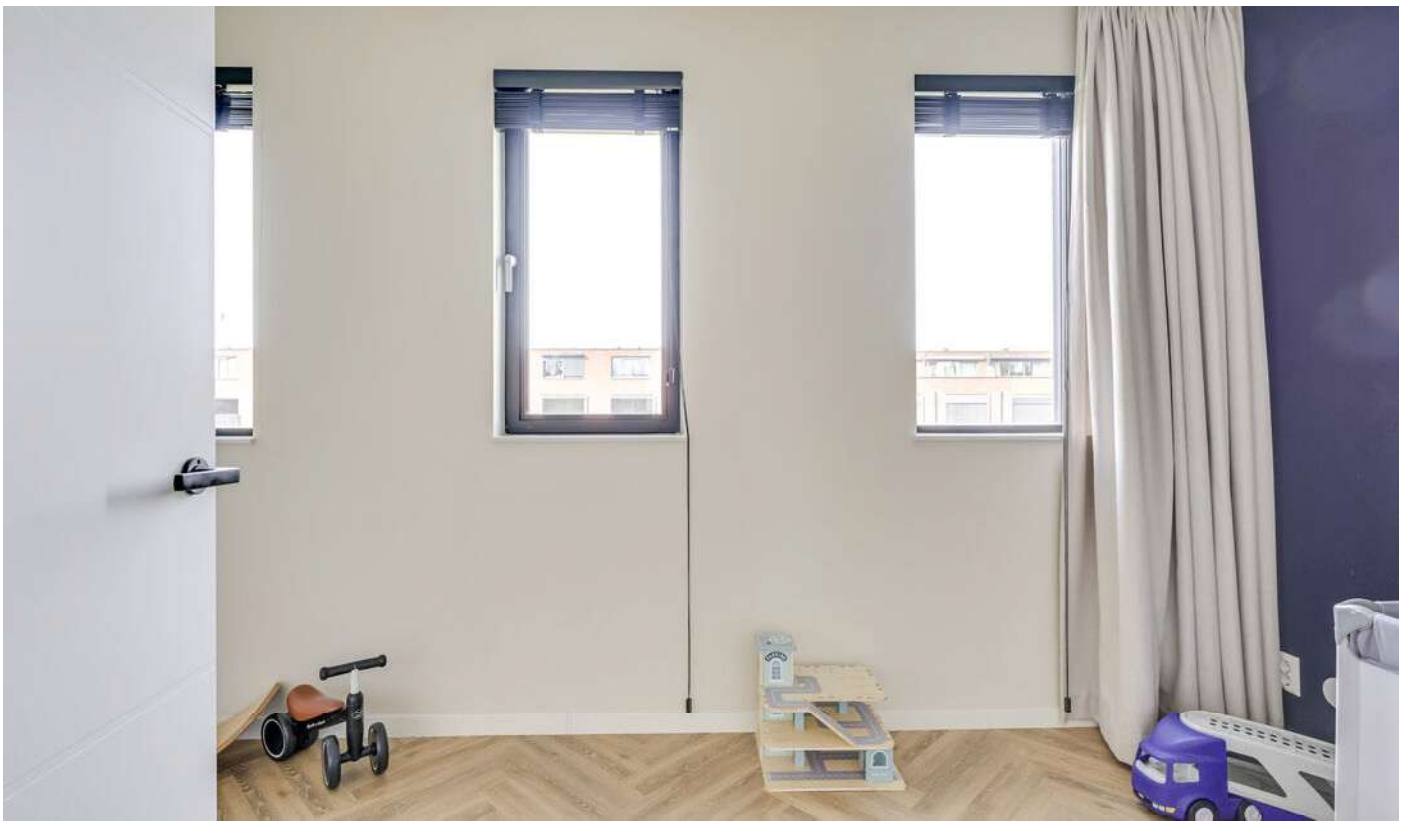




















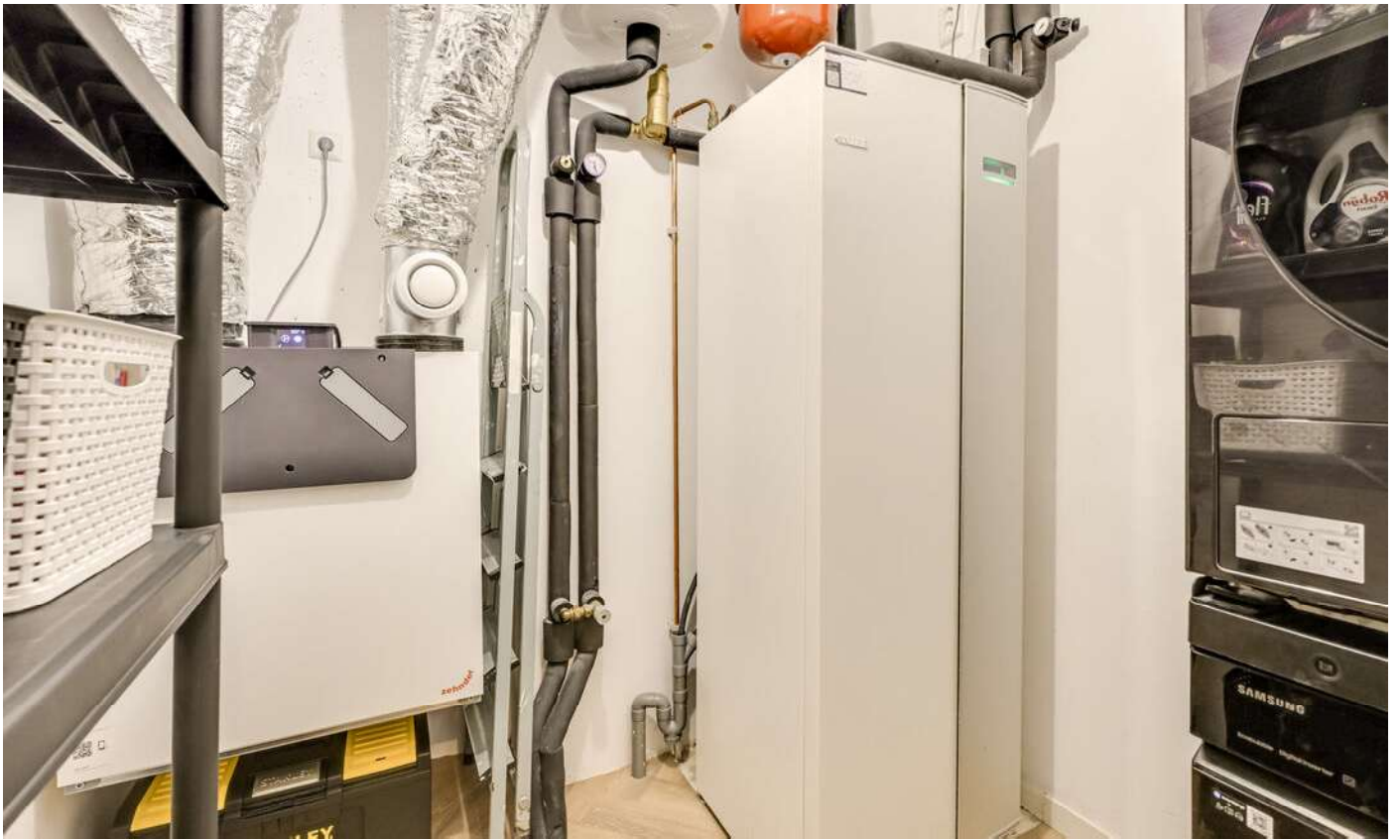


























Plattegrond

Sluiseiland-Zuid 80 - 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

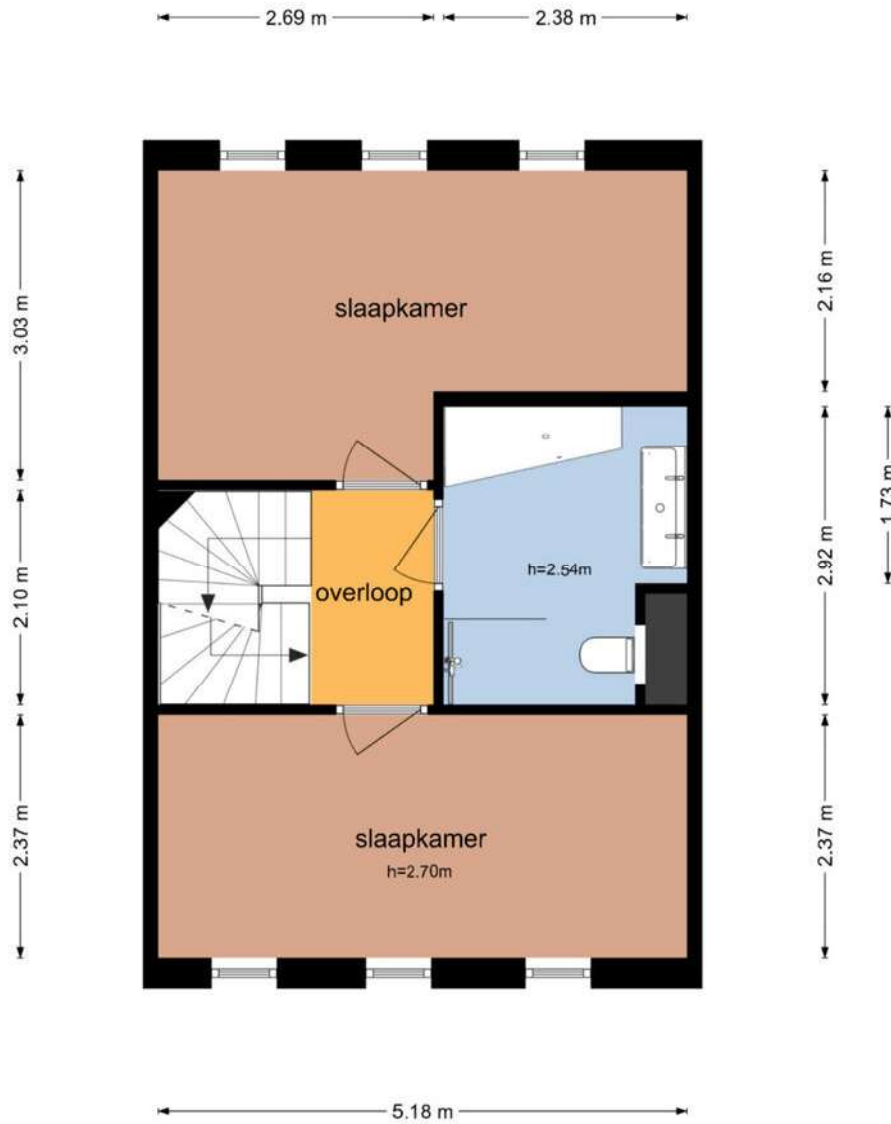


Plattegrond



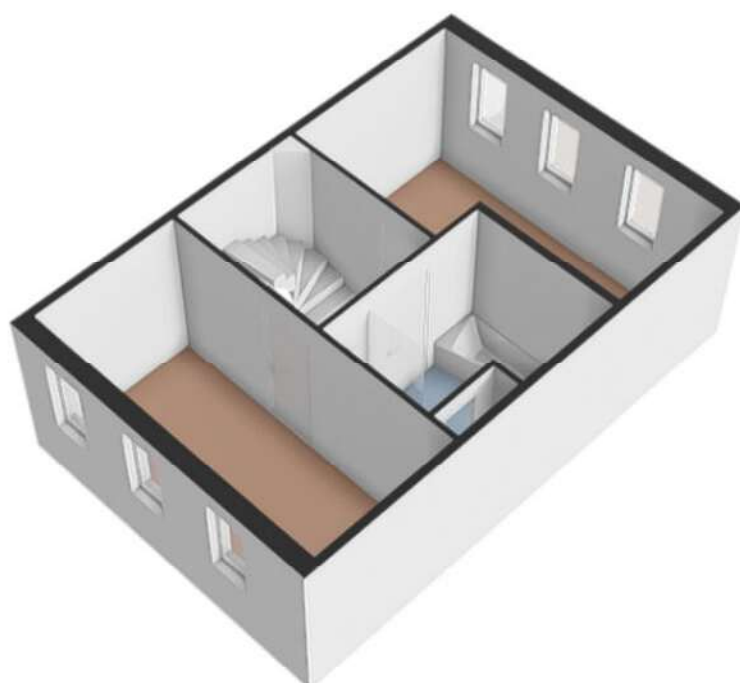
Plattegrond

Sluiseiland-Zuid 80 - Vianen Eerste Verdieping

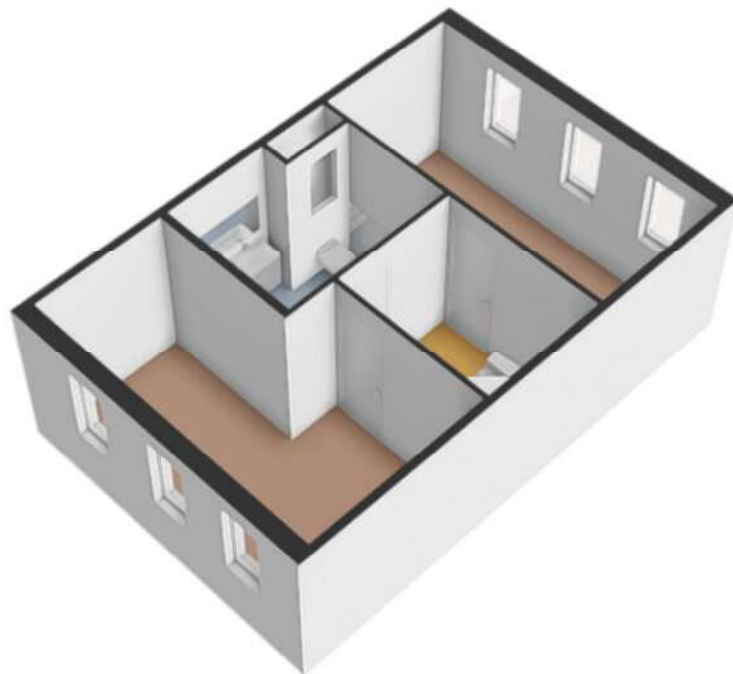


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

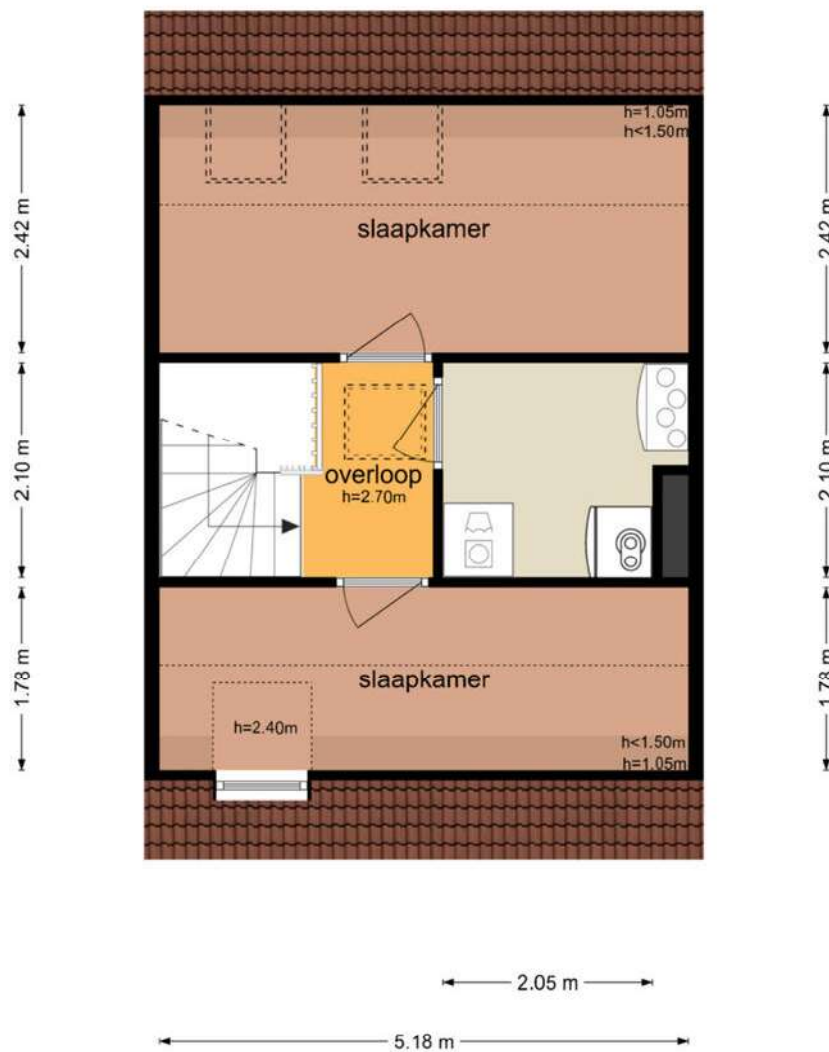
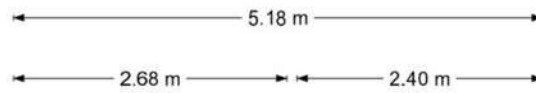


Plattegrond



Plattegrond

Sluiseiland-Zuid 80 - 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

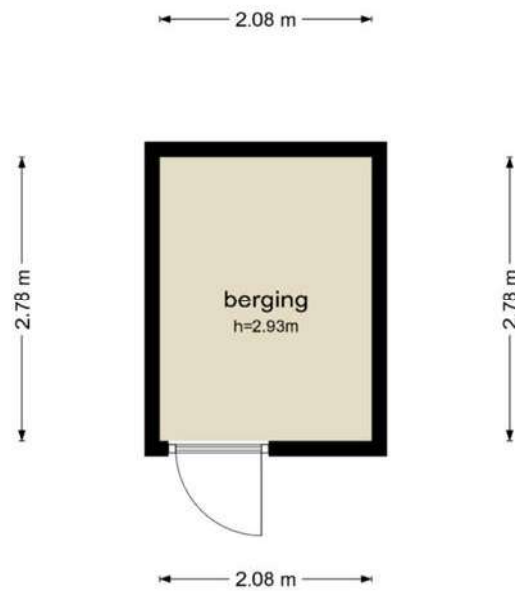


Plattegrond



Plattegrond

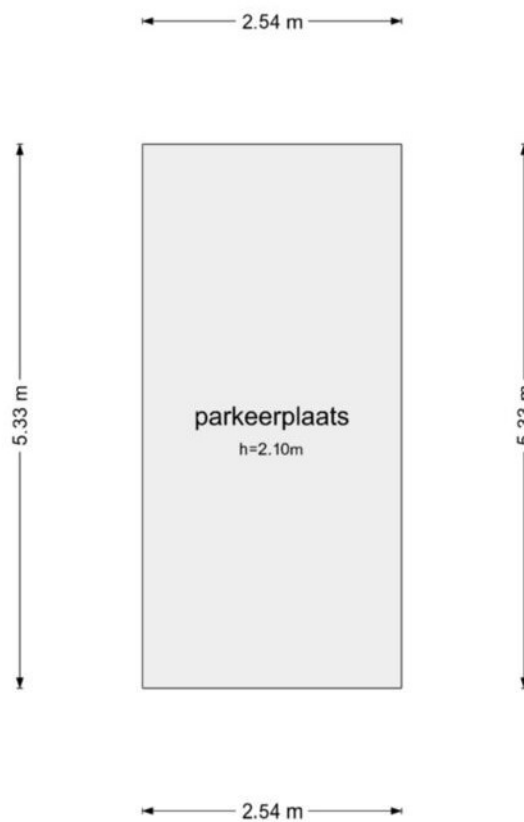
Sluiseiland-Zuid 80 - Vianen Berging



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

Plattegrond

Sluiseiland-Zuid 80 - Vianen Parkeerplaats

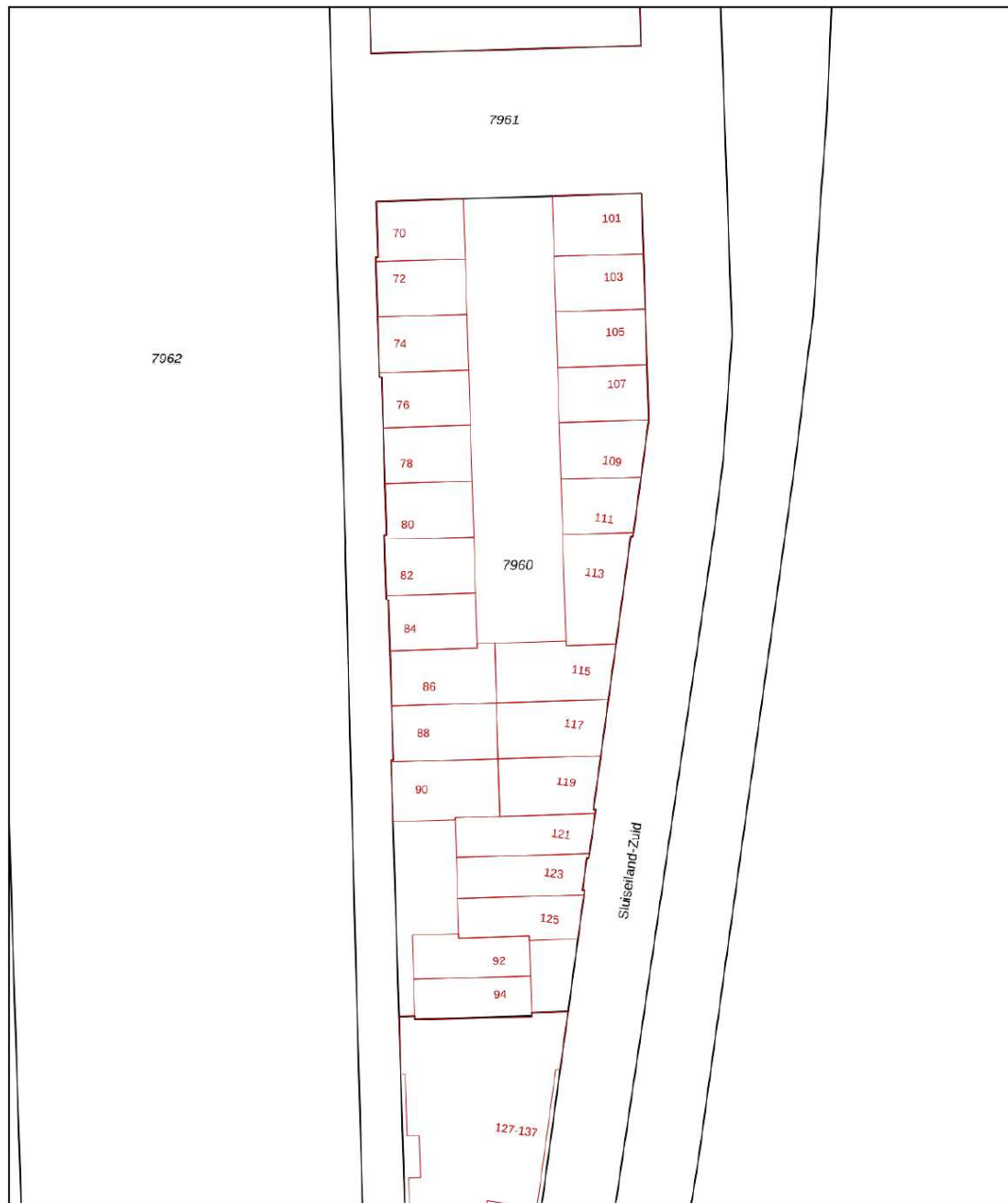


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

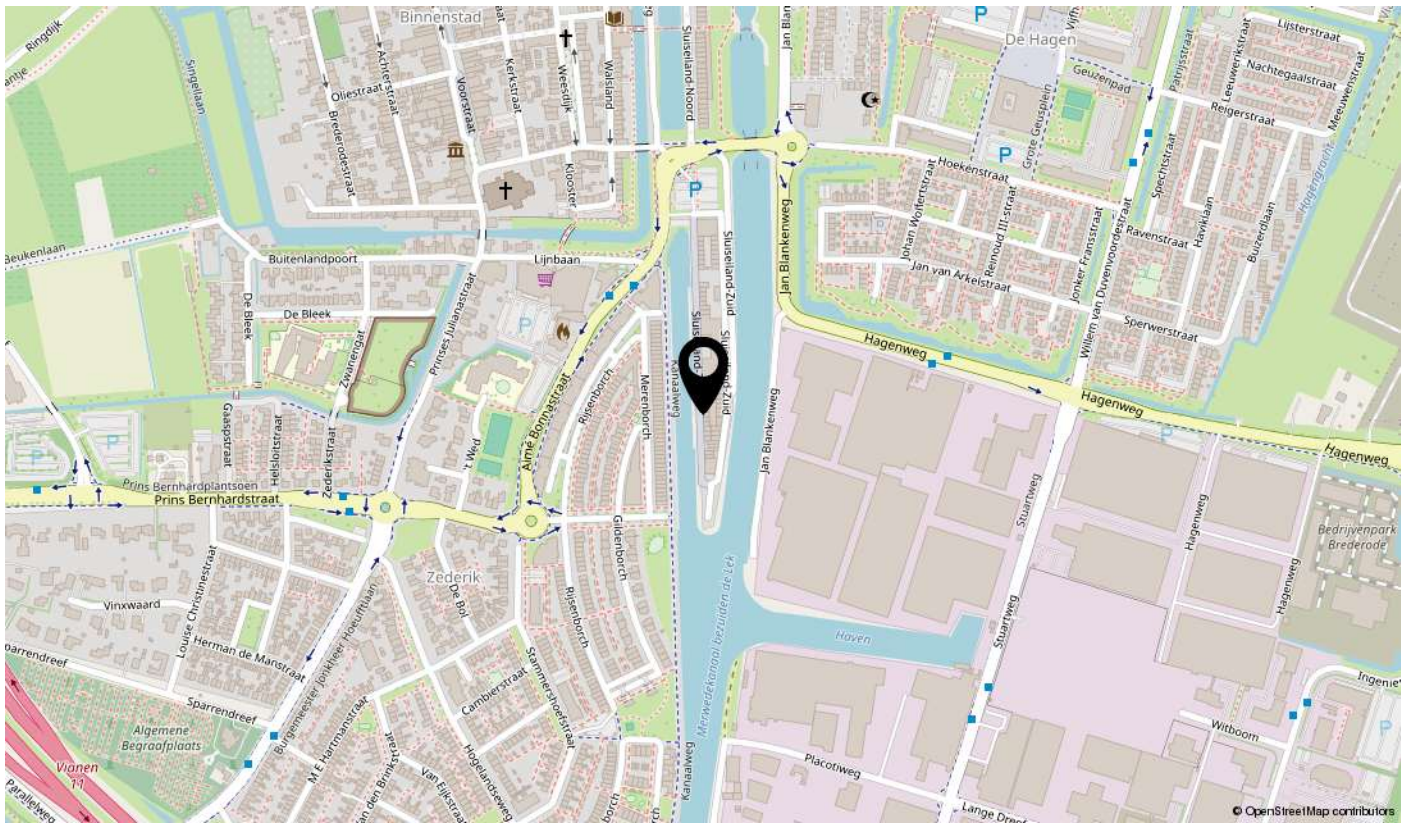
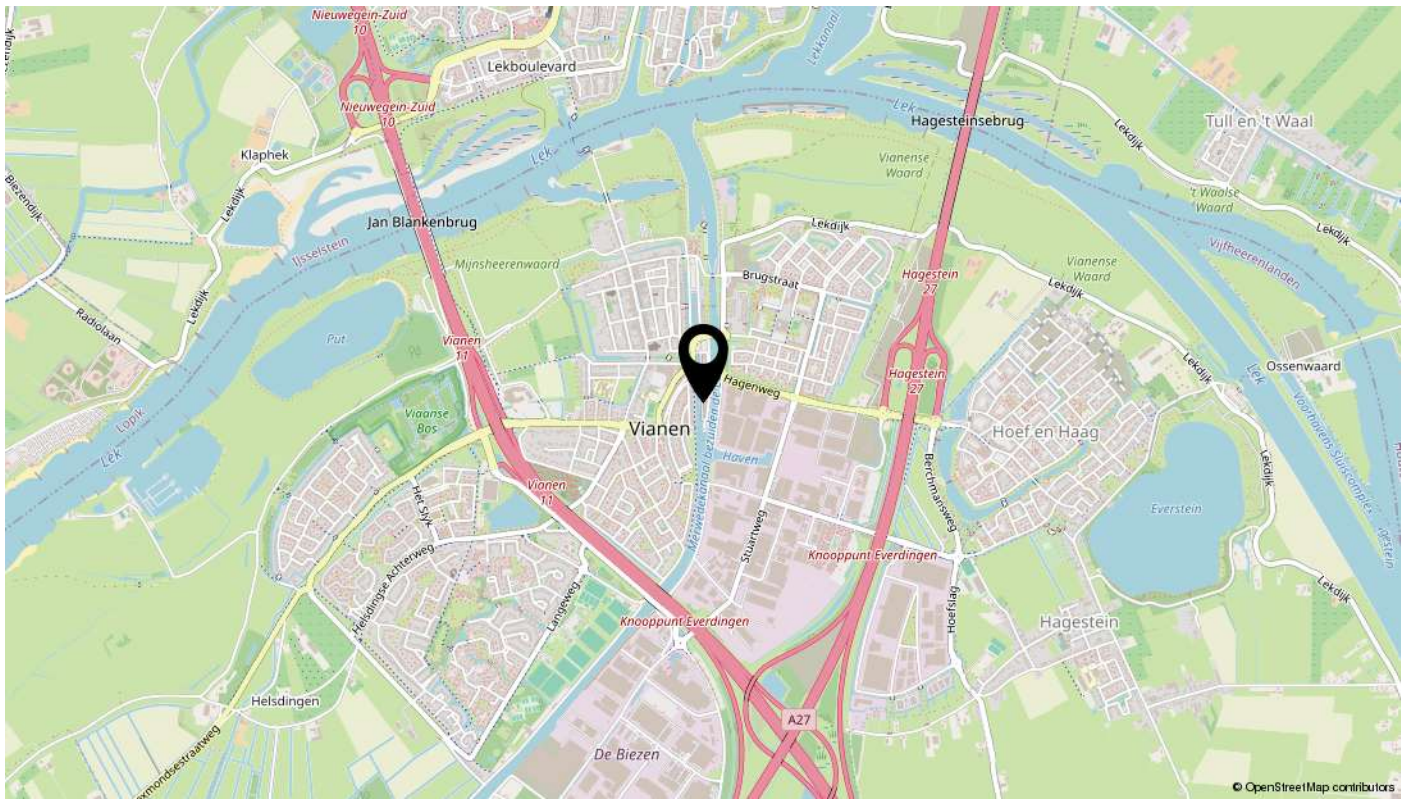
Uw referentie: Sluiseiland Zuid 80



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7960</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>	<p>kadaster</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				
- hoek klerenkast zwart blijft achter	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
- 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
-				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

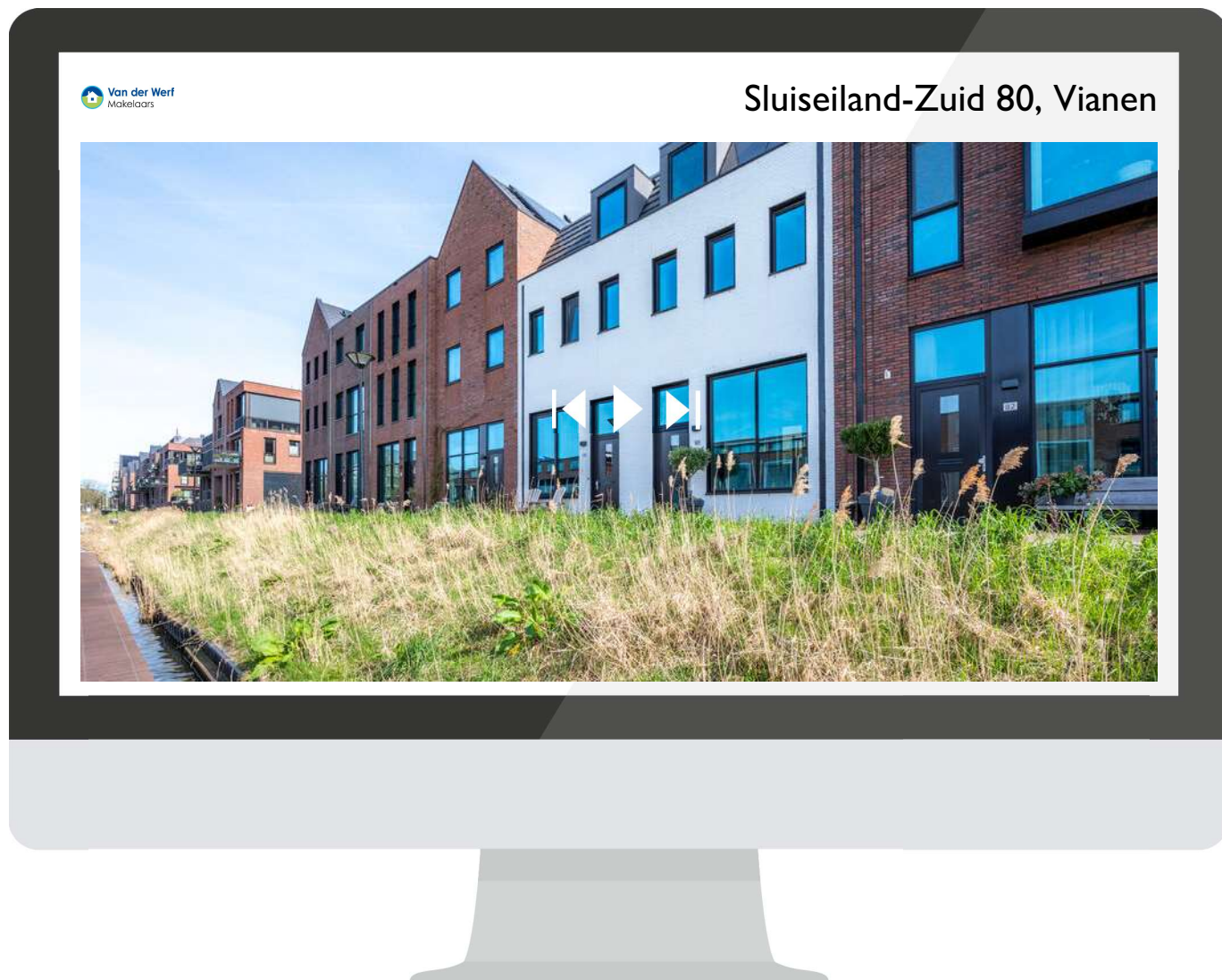
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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.
				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				

Bekijk deze woning online!

sluiseiland-zuid80.nl



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars