

# te koop



## Rijsenborch 221

Vianen

Vraagprijs € 375.000 k.k.



# Kenmerken

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**2001**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Dit appartement, gebouwd in 2001, is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping en biedt een praktische indeling met volop mogelijkheden. Gelegen in een verzorgd complex in Vianen, woon je hier op een fijne locatie op korte afstand van de supermarkt en de gezellige binnenstad met diverse winkels aan de Voorstraat. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk om de hoek.

Op de begane grond bevindt zich de entree met toegang tot een slaapkamer en een ruime, tevens van buitenaf bereikbare, berging – ideaal voor fietsen en extra opslag. Op de eerste verdieping tref je de lichte woonkamer met toegang tot het balkon, dat op het oosten is gelegen, waardoor je hier heerlijk van de ochtendzon kunt genieten. Daarnaast beschikt het appartement over een keuken, badkamer, separaat toilet en een tweede slaapkamer.

De woning is gedateerd en dient gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee een uitstekende kans om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

## Indeling;

**Begane grond:** Vanuit de entree op de begane grond heb je toegang tot een comfortabele slaapkamer, ideaal te gebruiken als werk- of logeerkamer. Daarnaast beschikt de woning over een handige berging, die niet alleen binnendoor bereikbaar is, maar ook direct vanaf de straat toegankelijk is – perfect voor het stallen van fietsen of extra opslag. Vanuit de hal bereik je tevens de trapopgang naar de bovenliggende verdieping.

**1e verdieping:** De eerste verdieping van dit appartement biedt een indeling met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Via de overloop heb je toegang tot alle vertrekken, waaronder de lichte woonkamer aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, dat op het oosten is gelegen – perfect om in de ochtend van de zon te genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die momenteel een gedateerde uitstraling heeft, maar een mooie kans biedt om een eigentijdse keuken te realiseren. Daarnaast is er een ruime slaapkamer aanwezig en beschikt de verdieping over een badkamer en separaat toilet. Ook is er extra bergruimte in de vorm van een kast.

Afmetingen;

Woon-/eetkamer	365 x 538
Keuken	240 x 250
Slaapkamer 1	310 x 464
Slaapkamer 2	355 x 365
Badkamer	196 x 242
Balkon	191 x 538

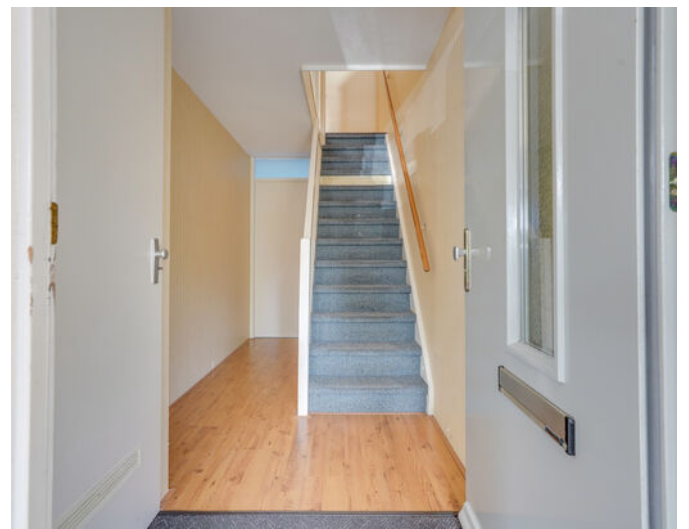
Bijzonderheden;

- Maisonnette verdeeld over begane grond en eerste verdieping
- Bouwjaar 2001, gelegen in een verzorgd complex
- Servicekosten bedragen circa € 150,- per maand
- 2 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Lichte woonkamer met toegang tot balkon op het oosten
- Balkon waar je heerlijk van de ochtendzon geniet
- Berging op de begane grond, ook bereikbaar vanaf buiten
- Gelegen nabij supermarkt en de gezellige binnenstad van Vianen
- Alle voorzieningen op loopafstand
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Niet zelfbewoningsclausule van toepassing

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.

























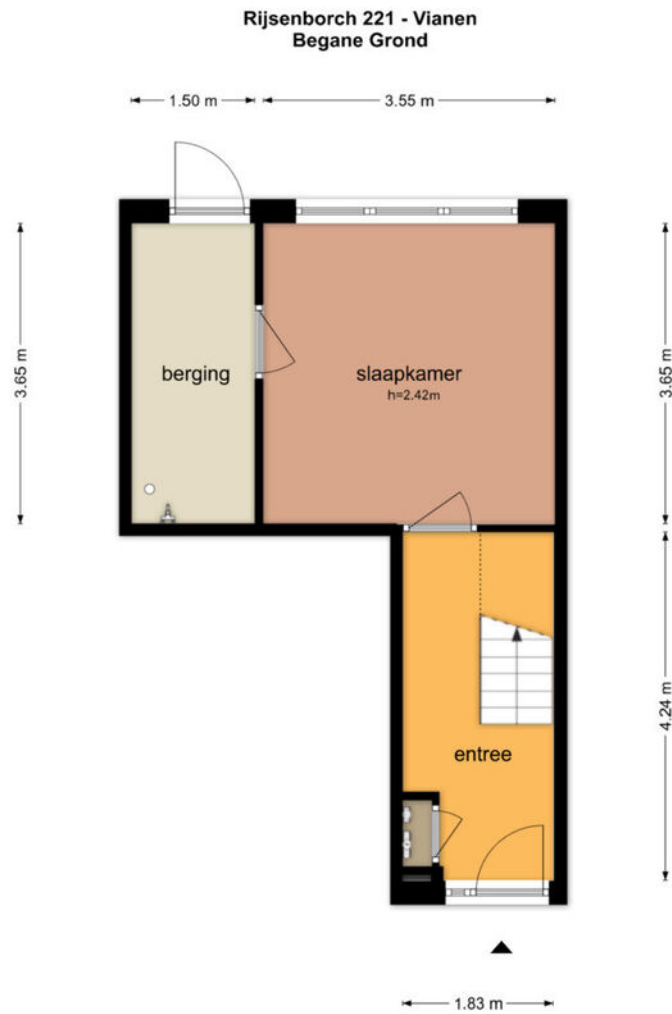






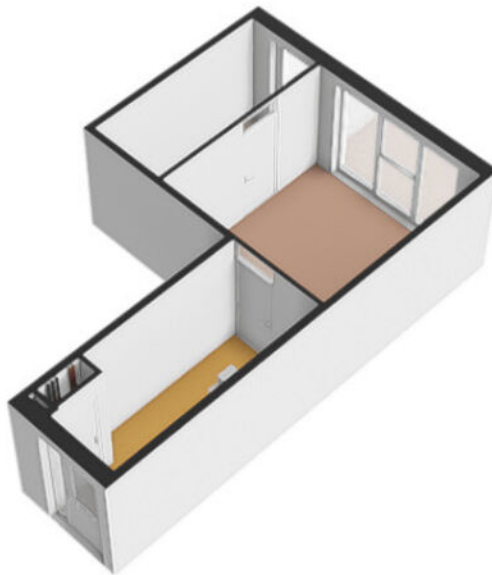


# Plattegrond

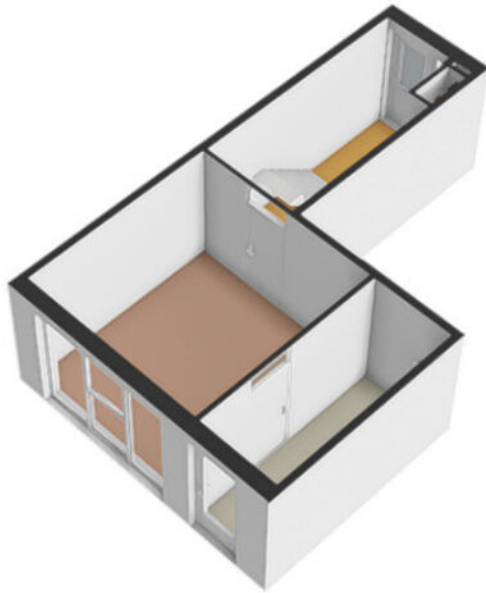


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



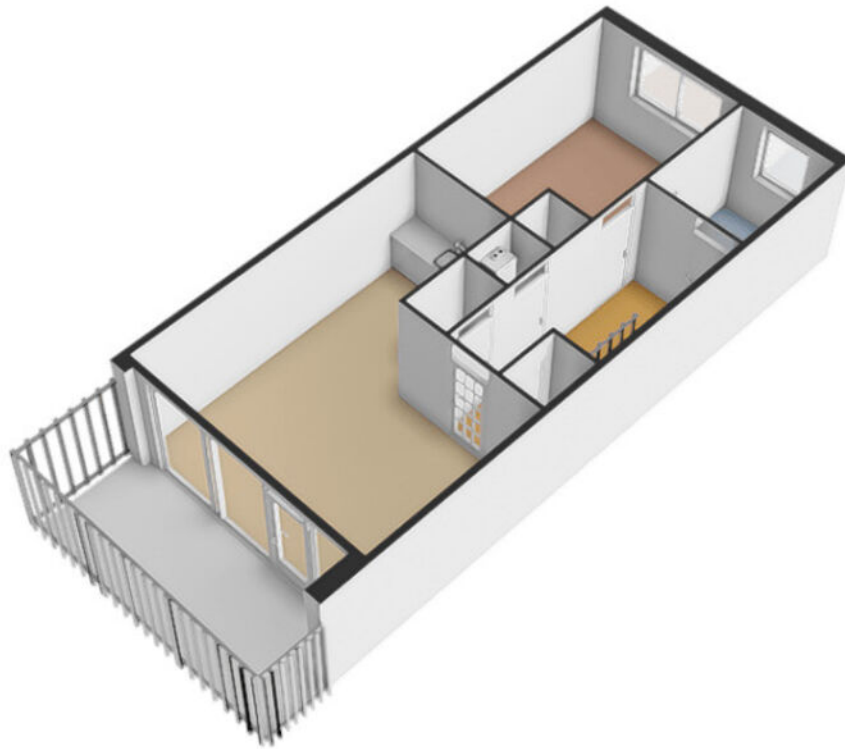
# Plattegrond

## Rijsenborch 221 - Vianen Eerste Verdieping

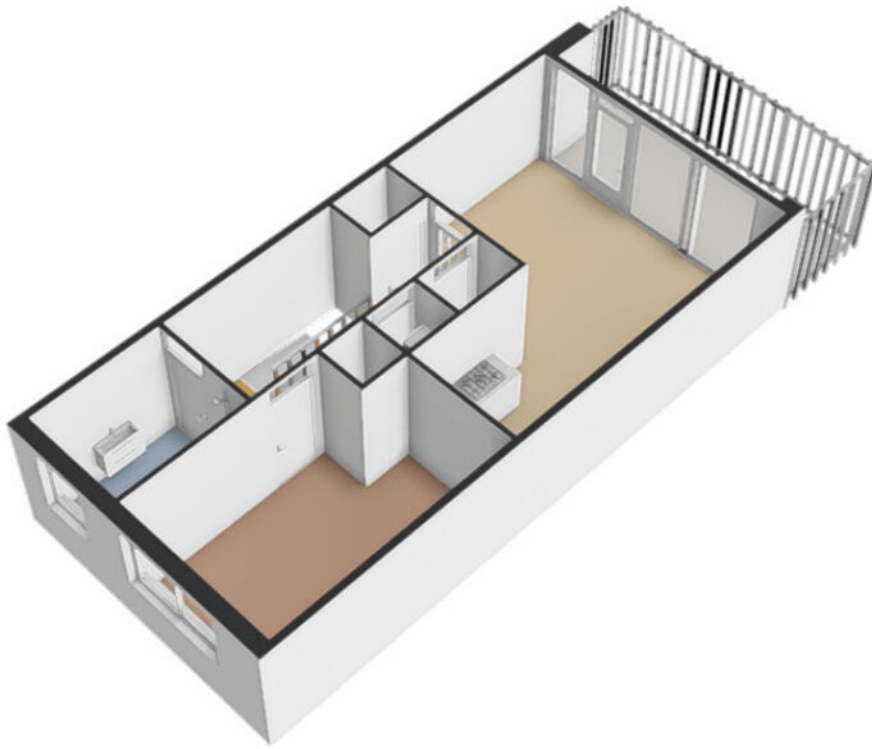


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

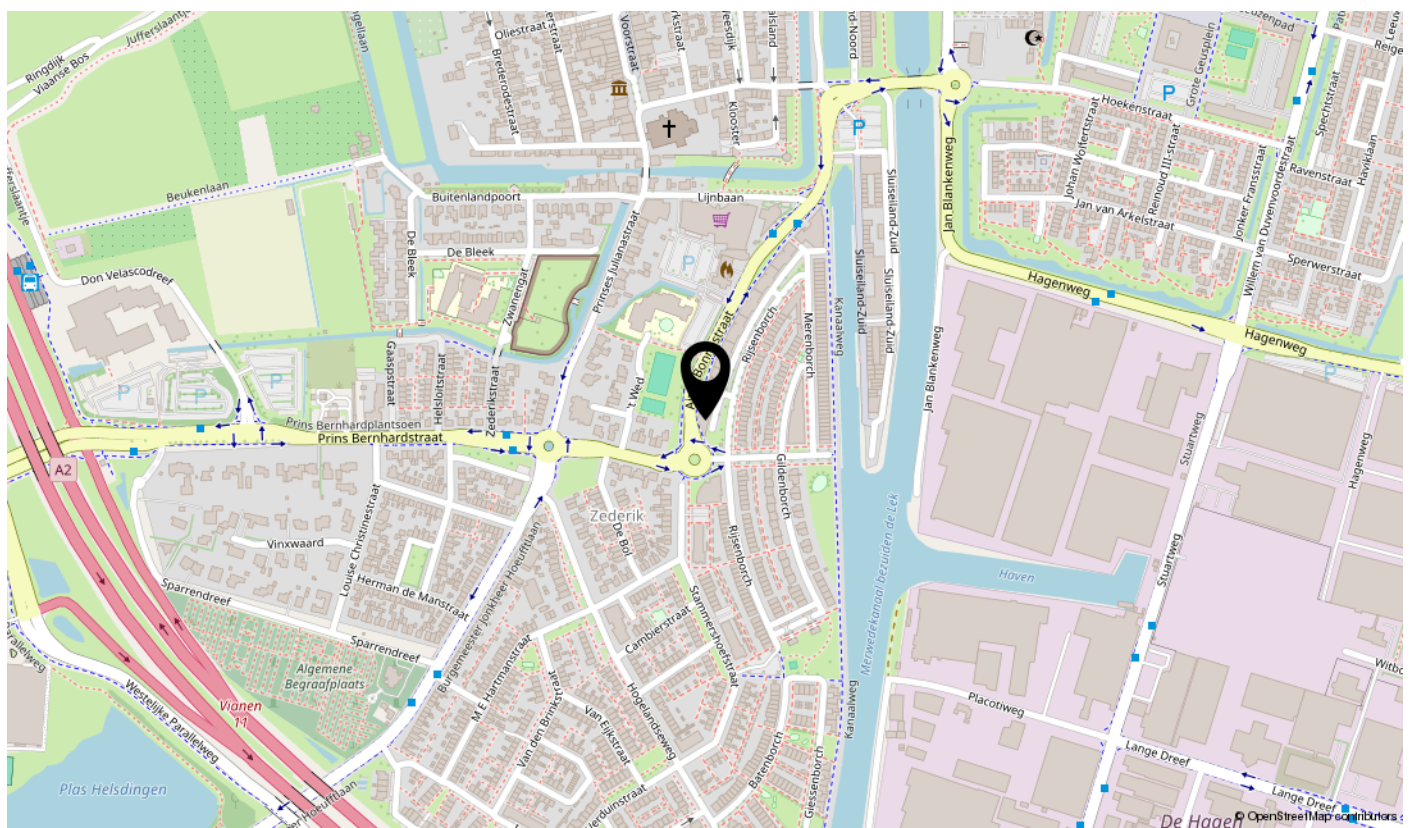
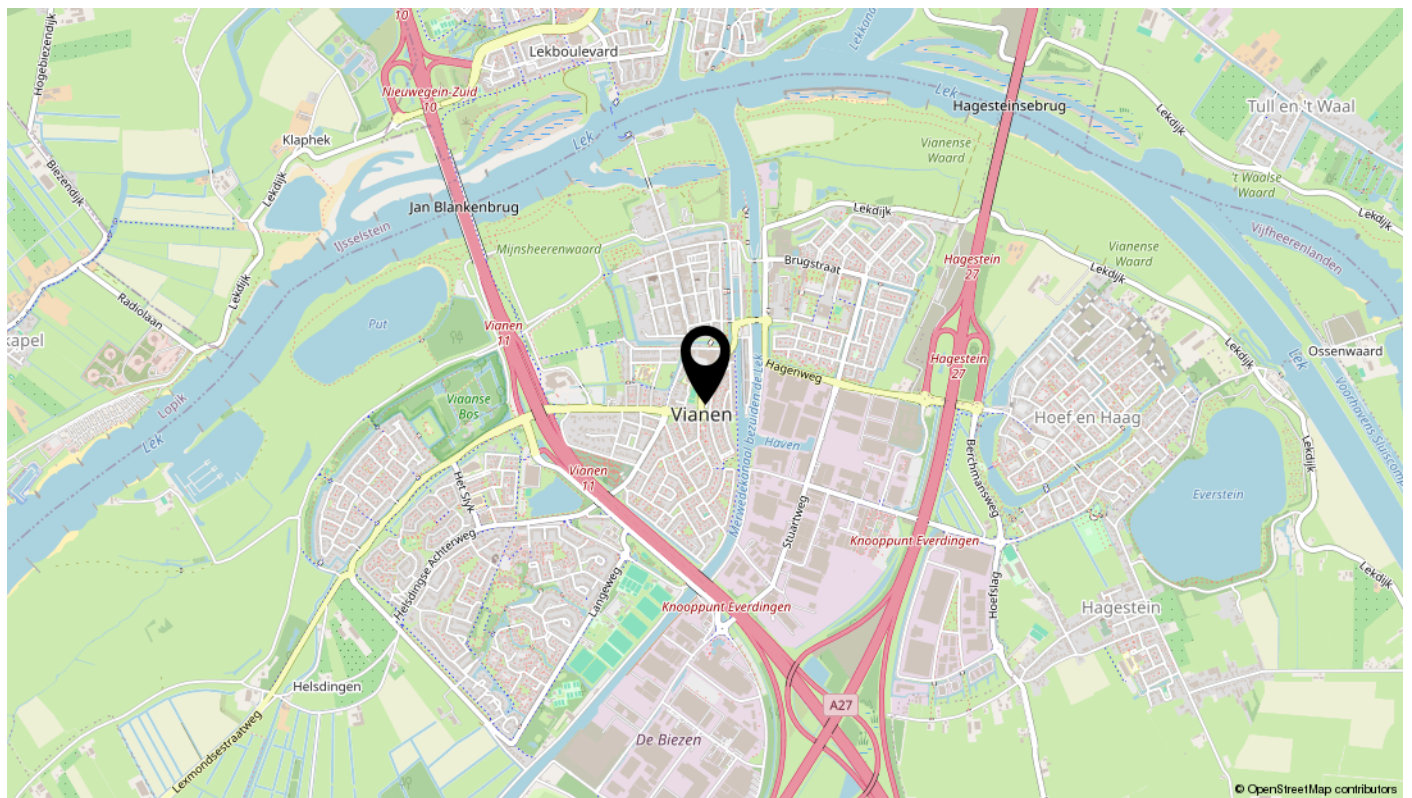
# Plattegrond



# Plattegrond



# 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				
-				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
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

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

Rijsenborch 221  
4132HN Vianen

BAG-ID: 0620010000024061

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 1,26  
Vloeroppervlakte 83m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



## Opnamedetails

### Naam

R.A.M. Tonen

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

### Kvk-nummer

39090359



Bekijk deze woning online!

[rijzenborch221.nl](https://rijzenborch221.nl)



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars