

# te koop



## Rijsenborch 6

Vianen



Vraagprijs € 450.000 k.k.

# Kenmerken

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

PERCEELOPPERVLAKTE  
**113 m<sup>2</sup>**

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**2000**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Deze nette en verzorgde eengezinswoning, gebouwd in 2000, biedt alles wat je zoekt voor comfortabel en energiezuinig wonen. Met maar liefst 4 volwaardige slaapkamers is er volop ruimte voor een (groeierend) gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte. De woning is volledig geïsoleerd, wat niet alleen zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, maar ook bijdraagt aan lagere energielasten en duurzaam wooncomfort.

Aan de achterzijde ligt de lichte en ruime woonkamer, die dankzij de grote raampartijen een prachtige verbinding heeft met de zonnige achtertuin. Hierdoor geniet je hier het hele jaar door van veel natuurlijk licht en een fijne, open sfeer.

Daarnaast is de ligging bijzonder aantrekkelijk: centraal en kindvriendelijk, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, evenals de gezellige binnenstad van Vianen met diverse winkels, horeca en terrassen.

## Indeling:

Bij binnenkomst op de begane grond word je verwelkomd in een nette en lichte entree, die direct een verzorgde indruk geeft. Hier bevinden zich de hal, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de sfeervolle woonkamer aan de achterzijde, waar de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en uitzicht op de achtertuin.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek en staat in directe verbinding met de tuin. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd, praktisch ingericht en met voldoende ruimte voor een eettafel.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarnaast is er een verzorgde badkamer aanwezig, compleet en functioneel ingericht voor dagelijks comfort en voorzien van een wastafel, ligbad en aparte douche.

Middels een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Hier kom je eerst op de grote voorzolder, waar de CV-opstelling (2012) en de wasmachineaansluiting zijn gesitueerd. Deze ruimte biedt daarnaast voldoende plek voor extra bergruimte of bijvoorbeeld een werkplek. Aansluitend bevindt zich een royale slaap-/werkkamer, die dankzij de grote raampartij een fijne lichte ruimte is. Deze verdieping is daarmee multifunctioneel en ideaal in te richten als extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

Afmetingen:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Woonkamer       | 514 x 483 |
| Keuken/Eetkamer | 380 x 273 |
| Slaapkamer 1    | 386 x 302 |
| Slaapkamer 2    | 478 x 278 |
| Slaapkamer 3    | 370 x 226 |
| Badkamer        | 271 x 204 |
| Voorzolder      | 493 x 279 |
| Zolderkamer     | 370 x 279 |
| Tuin            | 970 x 545 |

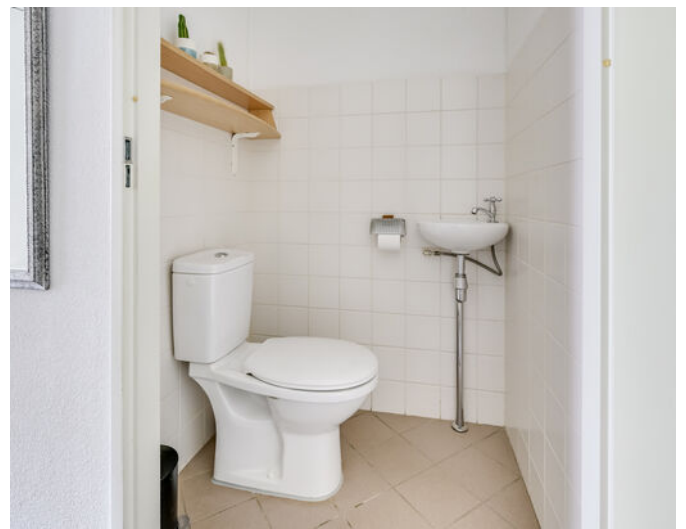
Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde eengezinswoning
- Gebouwd in 2000
- 4 volwaardige slaapkamers
- Ruime zolder met extra slaap-/werkkamer en voorzolder
- CV-installatie uit 2012 en wasmachineaansluiting op zolder
- Centrale en kindvriendelijke ligging
- Nabij supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en centrum Vianen

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.





























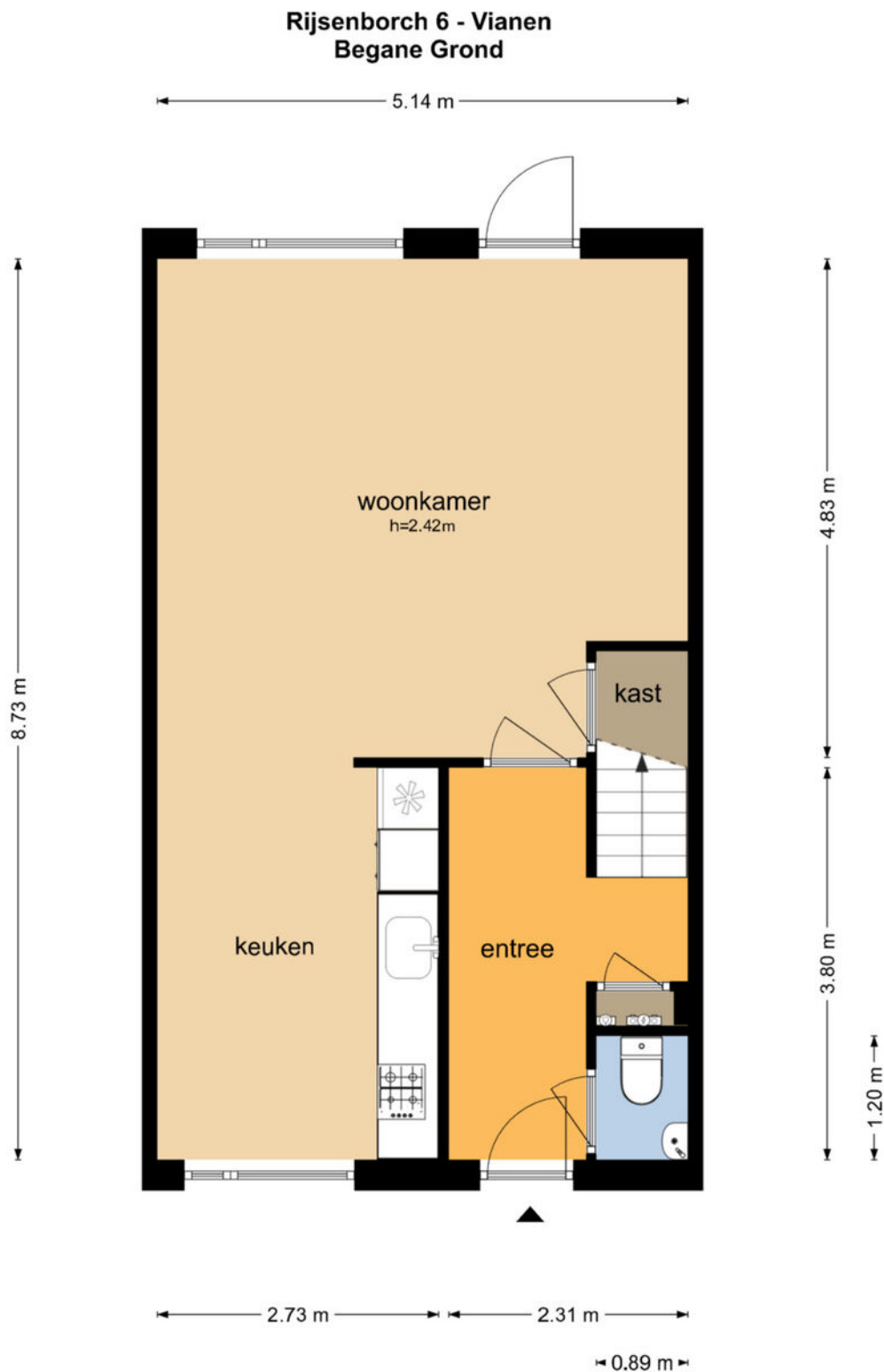






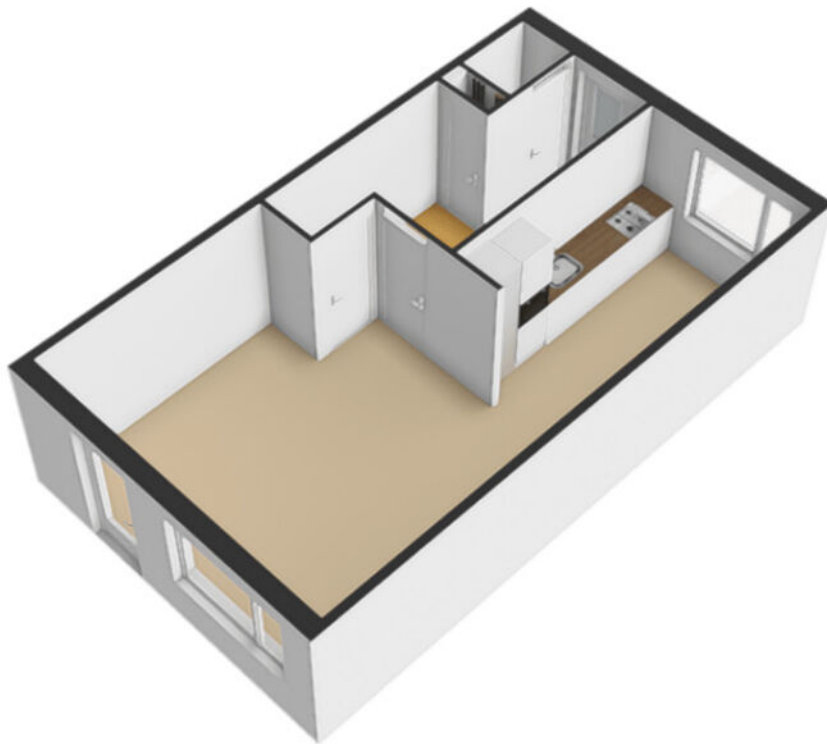


# Plattegrond

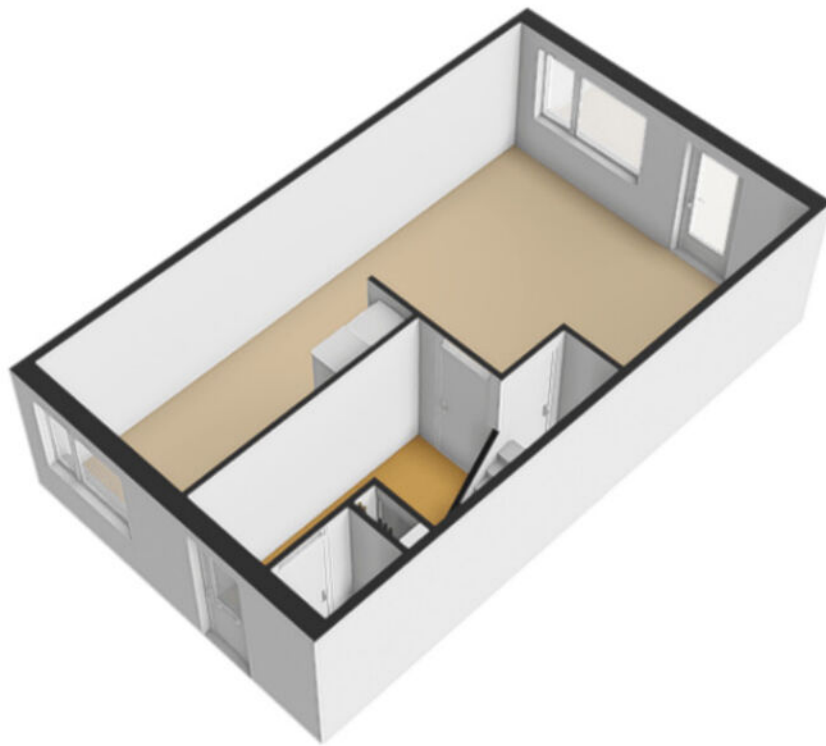


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

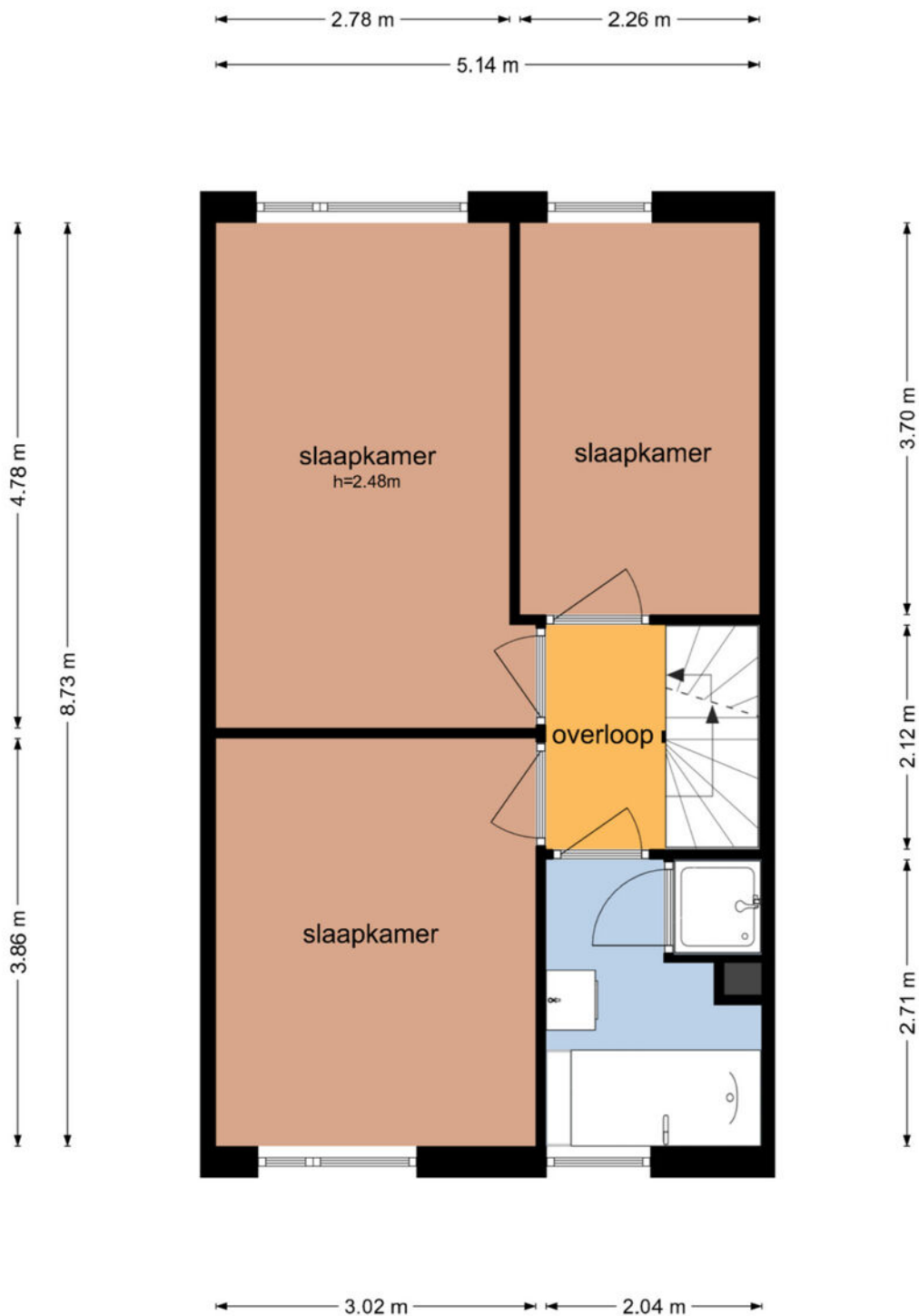


# Plattegrond



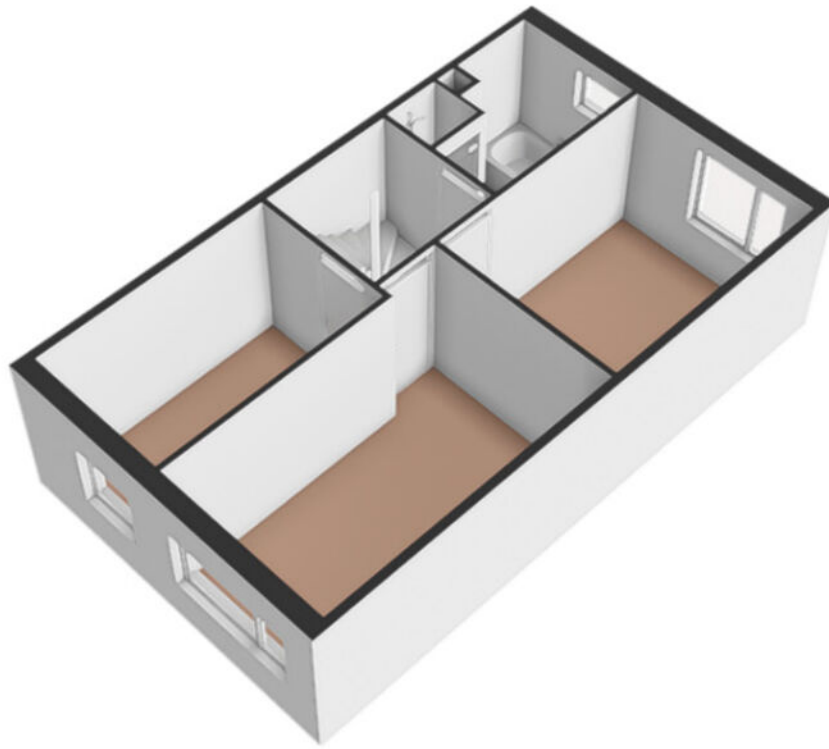
# Plattegrond

## Rijsenborch 6 - Vianen Eerste Verdieping



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

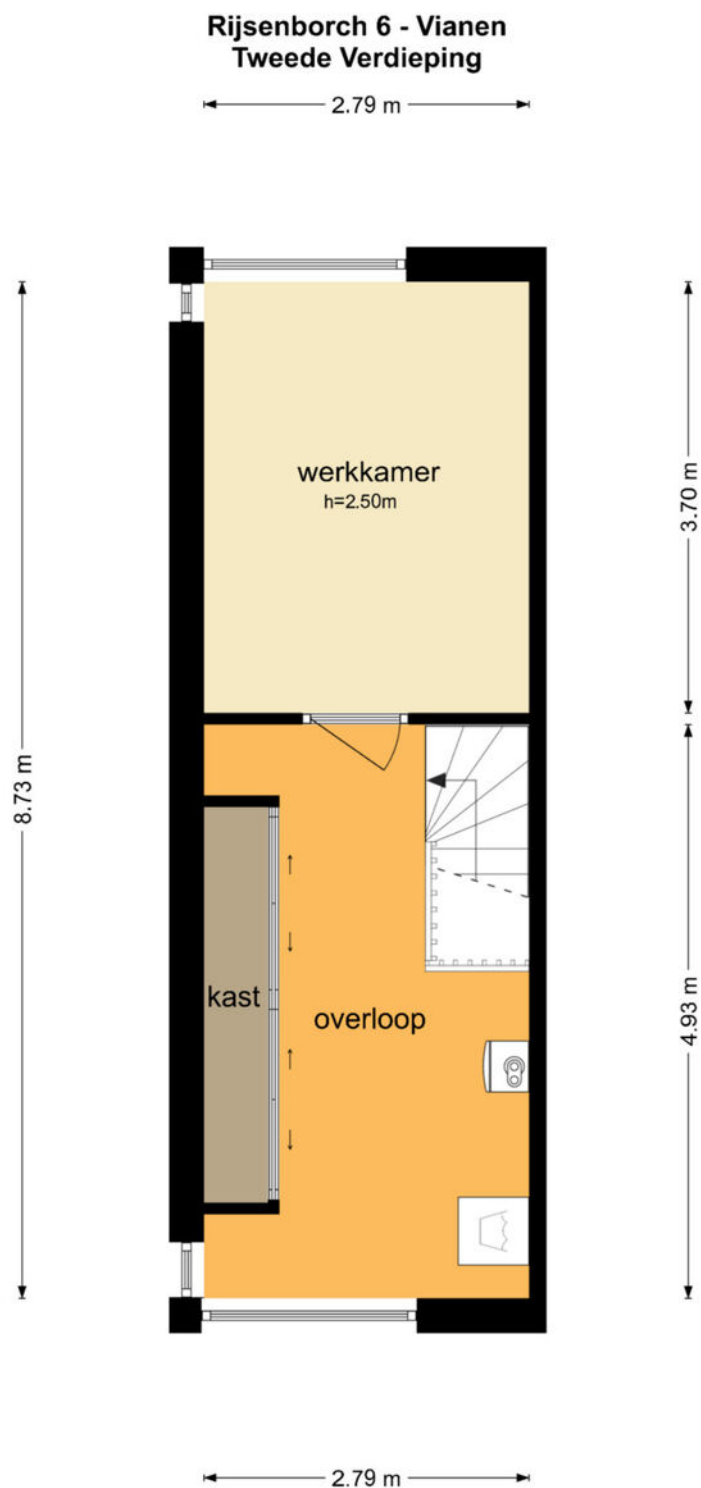
# Plattegrond



# Plattegrond

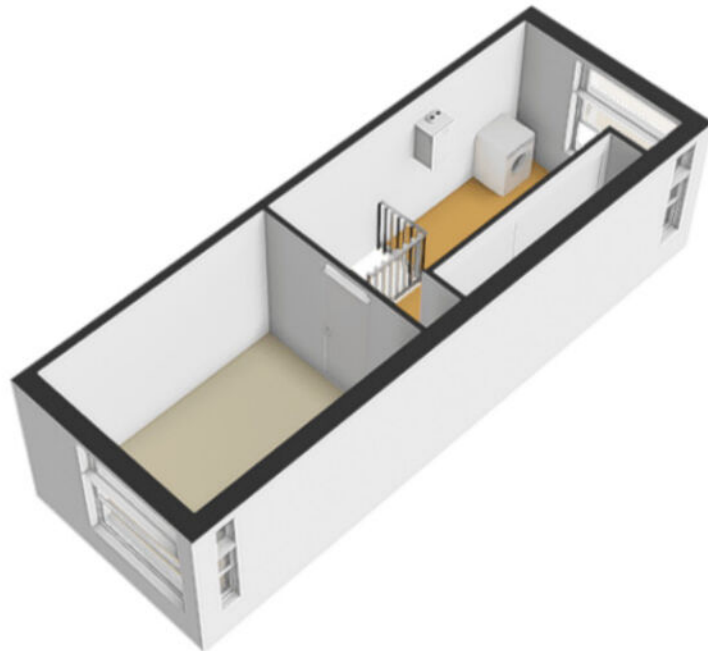


# Plattegrond



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

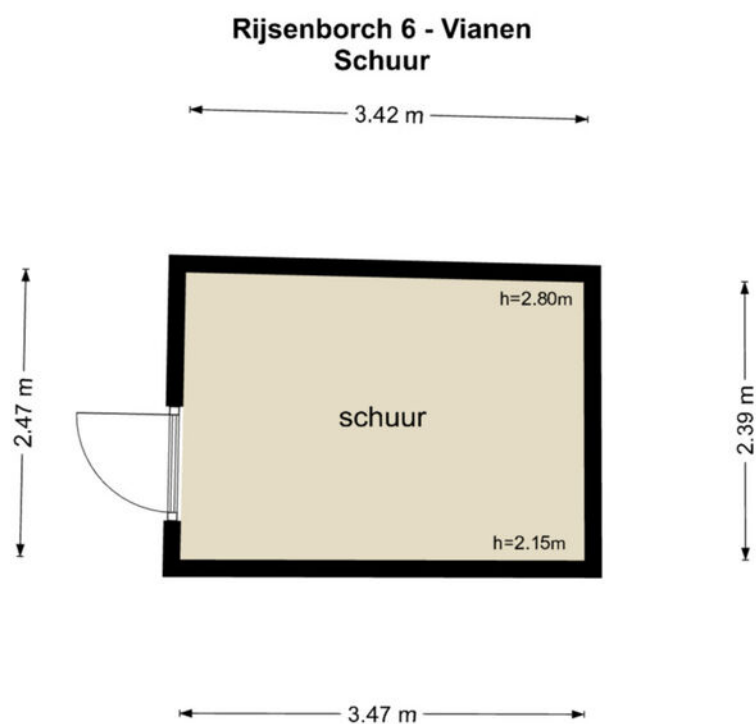
# Plattegrond



# Plattegrond

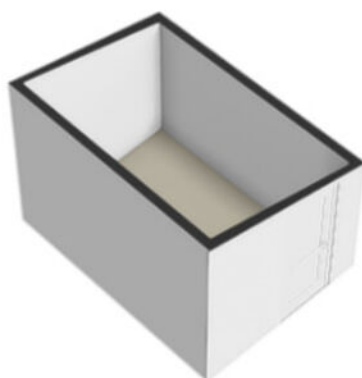


# Plattegrond

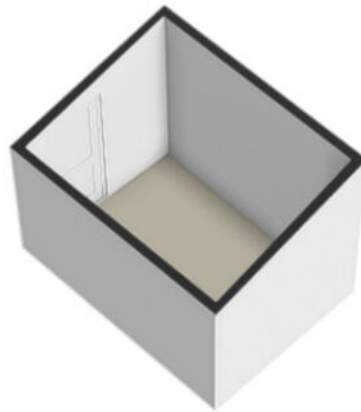


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

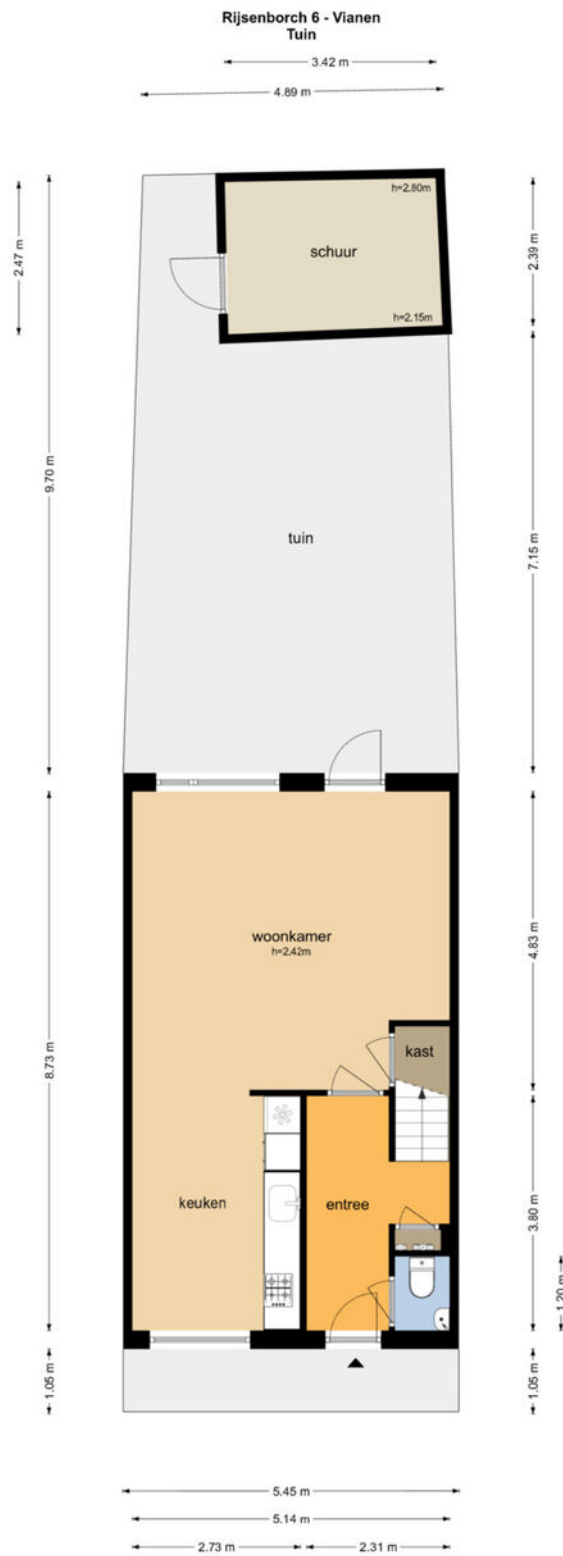
# Plattegrond



# Plattegrond

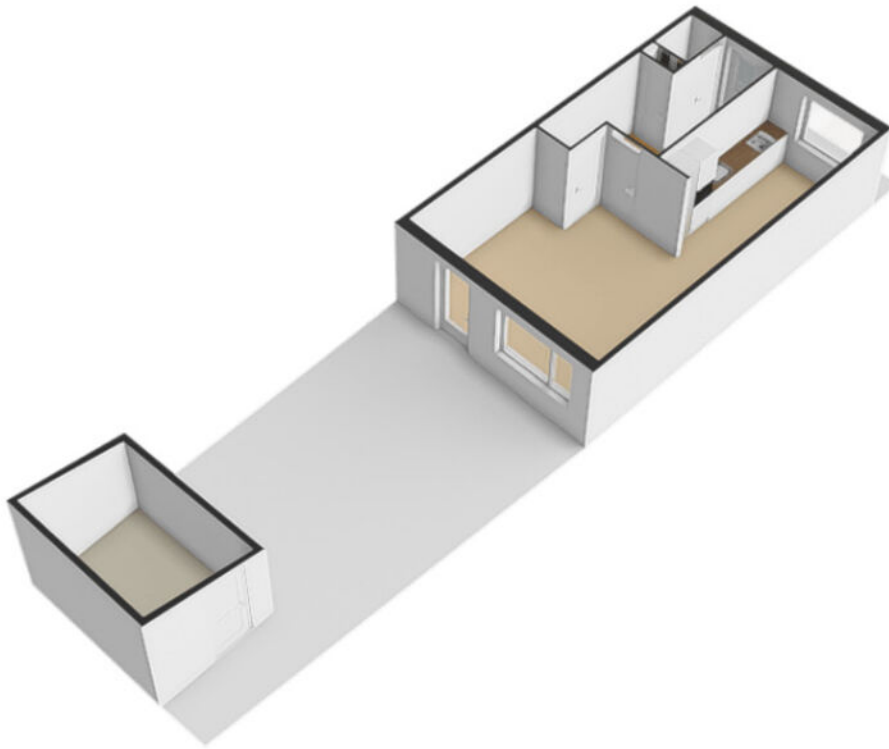


# Plattegrond

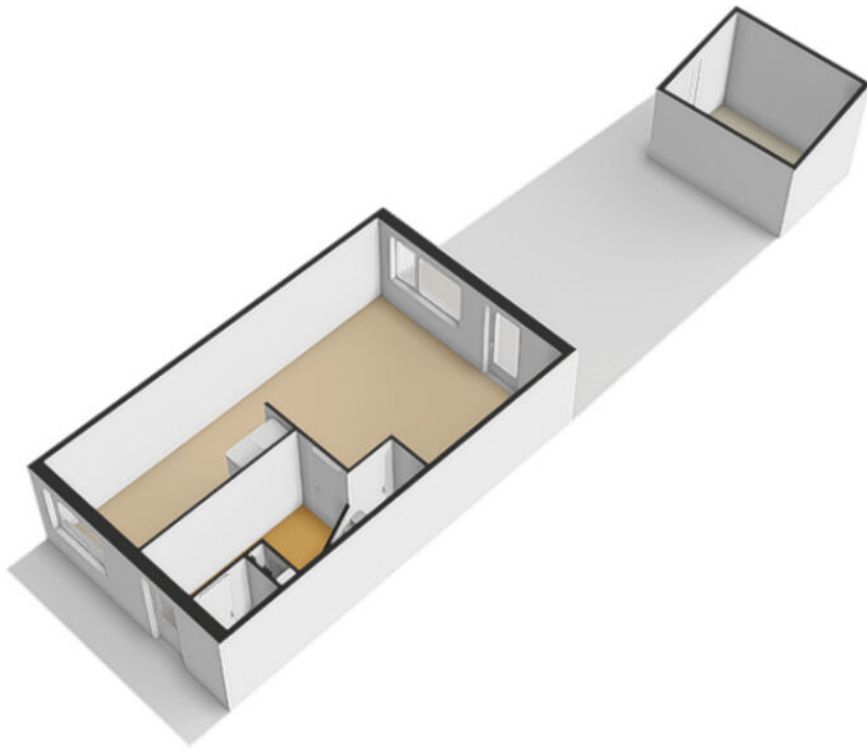


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# Plattegrond



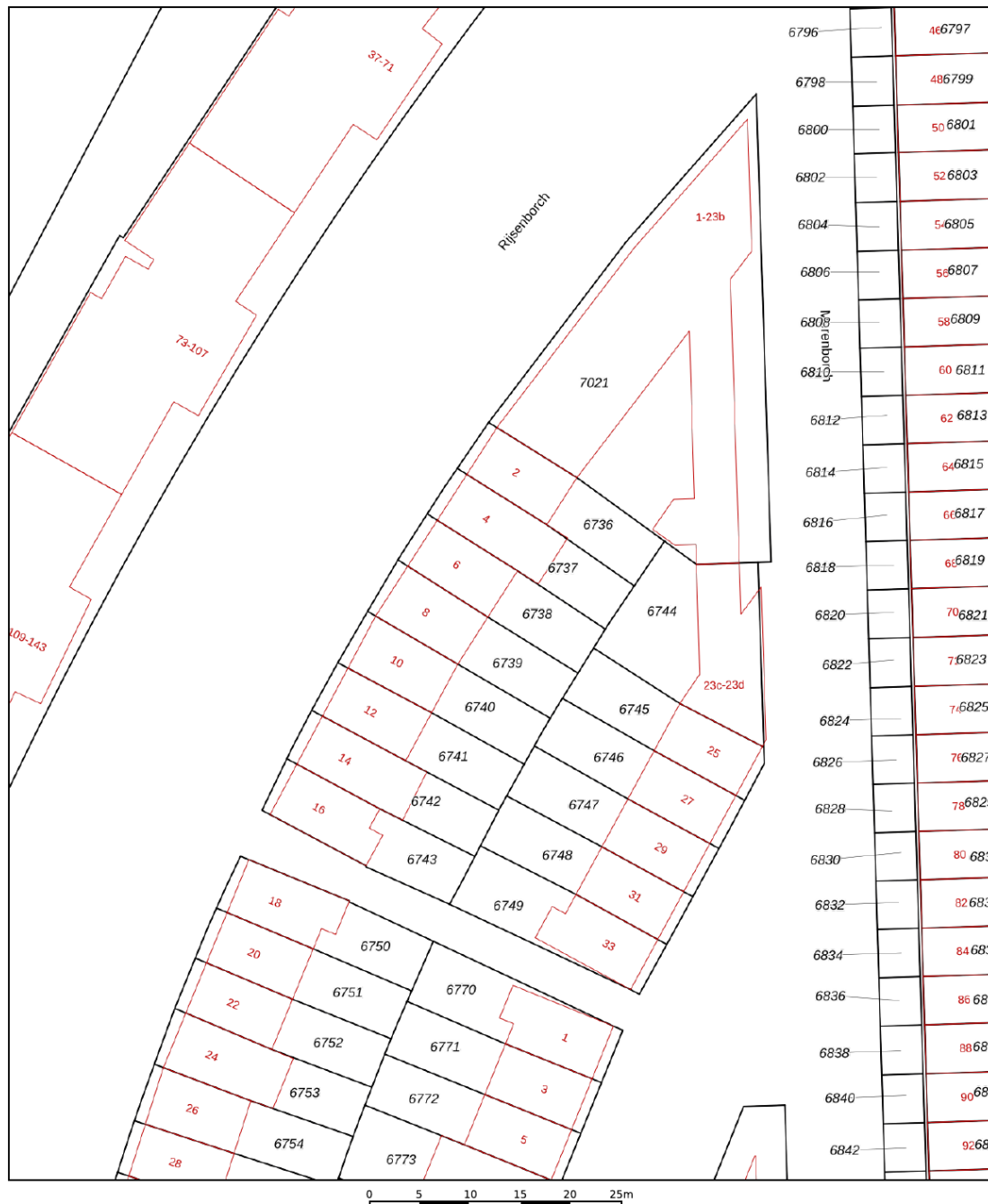
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

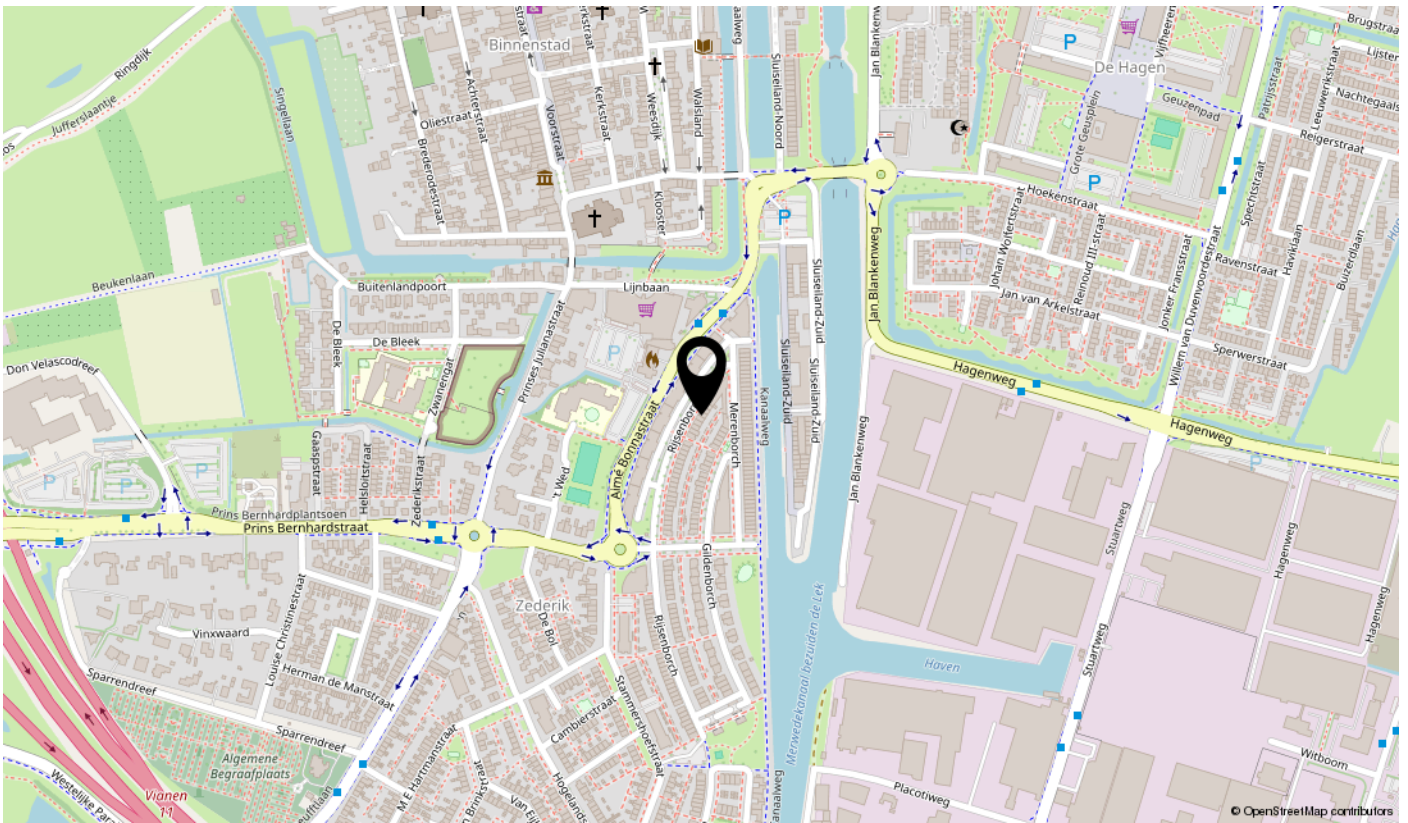
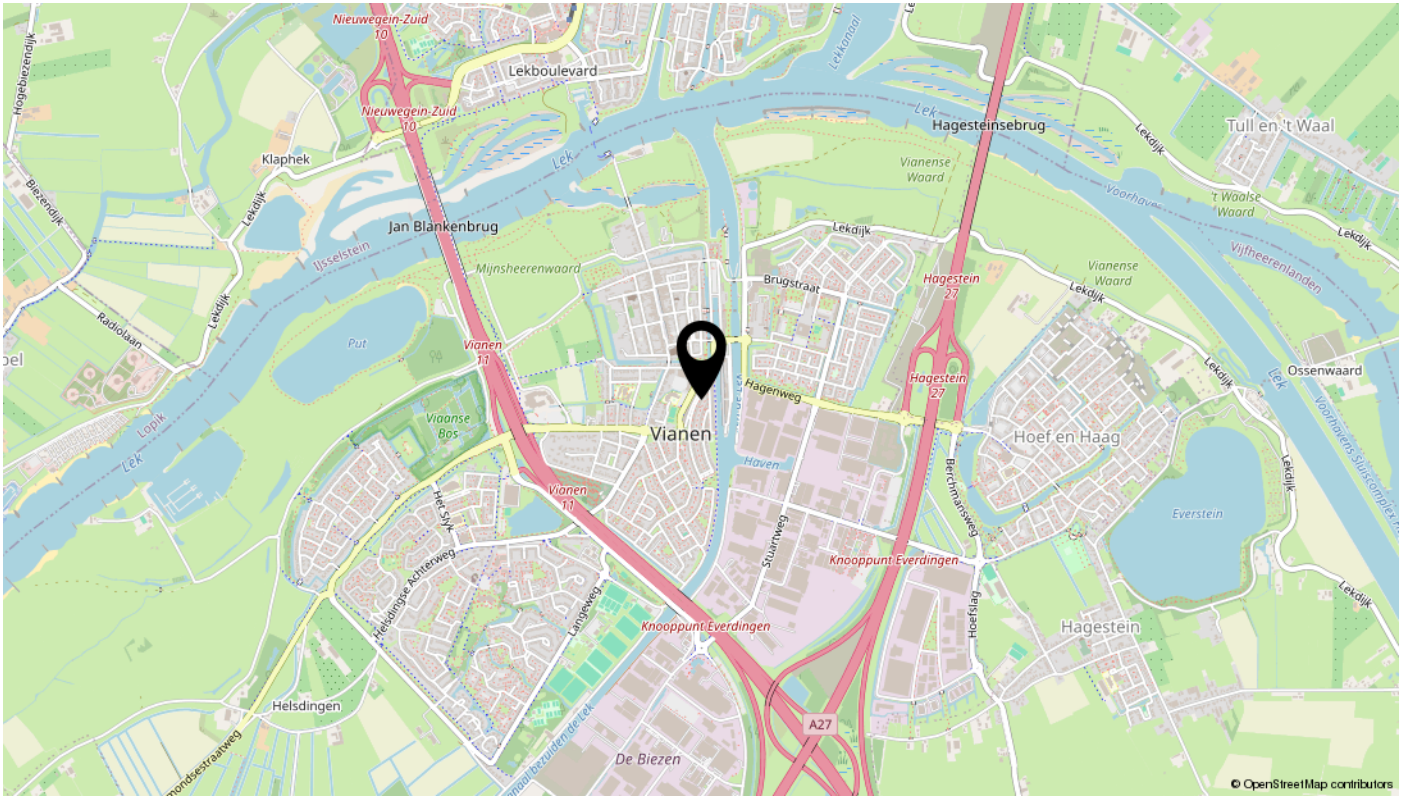
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijsenborch 6



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen<br/>Sectie B<br/>Perceel 6738</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <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      |
| - Kastenwand                        |               |          | X            |        |
| - Kasten op zolder                  |               |          | 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

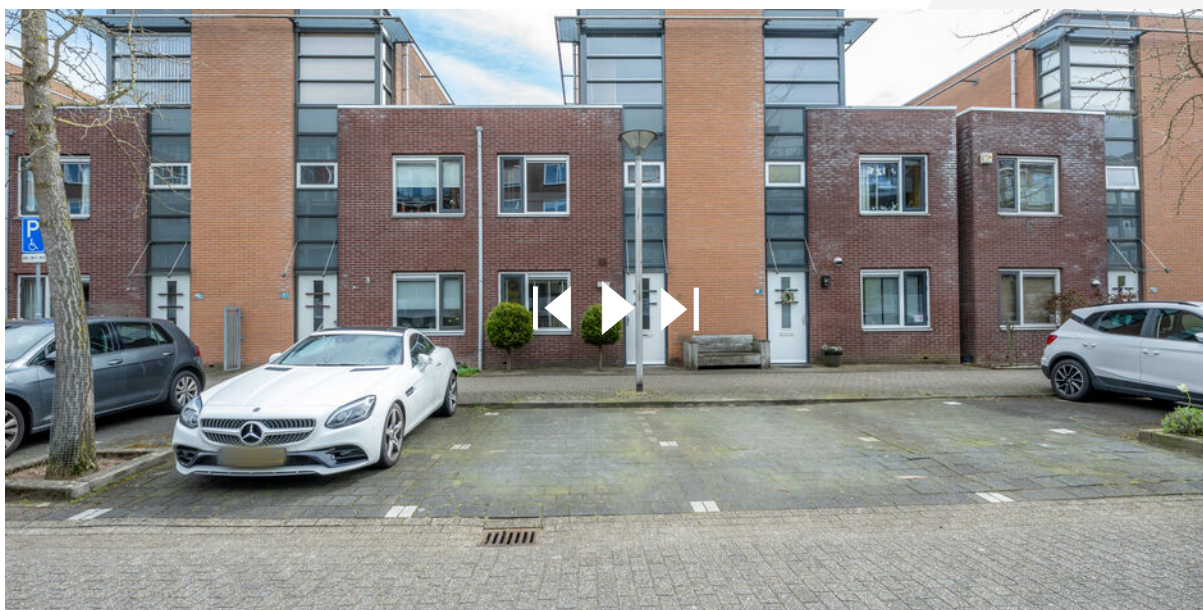
| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |        |
| 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                          |               |          |              |        |

Bekijk deze woning online!

rijzenborch6.nl

Van der Werf  
Makelaars

Rijsenborch 6, Vianen



**Scan deze code**  
**en bekijk de woning**  
**op je mobiel!**

---

# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars