

# te koop



**Mauritsstraat 21**

**Vianen**

**Vraagprijs € 475.000 k.k.**

 **Van der Werf**  
Makelaars

Voorstraat 27, 4132 AM Vianen \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl

# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1971**

ENERGIELABEL  
**C**





# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze ruime eengezinswoning aan de Mauritsstraat 21 in Vianen een buitenkans. Met een woonoppervlakte van maar liefst 126 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden.

De woning is gebouwd in 1971 en beschikt over een lichte woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met uitzicht op de achtertuin. De keuken is functioneel, maar biedt ruimte voor vernieuwing en het creëren van een moderne leefkeuken.

Op de verdieping vind je meerdere slaapkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en vormt een mooie kans om geheel naar eigen wens te vernieuwen.

De achtertuin, welke is gelegen op het noordwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een stenen berging en een achterom.

De ligging in een rustige en geliefde woonwijk in Vianen maakt het geheel compleet. Voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar.

Kortom: een ruime woning met potentie, ideaal voor kopers die hun eigen droomhuis willen realiseren en mogelijkheden zien.

## Indeling:

Via de entree betreed je de woning, waar zich de hal bevindt met meterkast, toiletruimte en toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de ruime en lichte woonkamer met open haard, gelegen aan de voorzijde van de woning. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer aan de achterzijde, wat zorgt voor een prettige indeling en veel lichtinval. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor extra voorraadruimte.

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de keuken, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en met directe toegang tot de tuin. De begane grond biedt daarmee een functionele basis met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen.

Via de overloop op de eerste verdieping, zijn alle vertrekken bereikbaar. Hier bevinden zich drie goed formaat slaapkamers, waarvan één aan de achterzijde met toegang tot het balkon. De kamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra bergruimte. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel. Daarnaast is er op de overloop nog een vaste kast.

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder biedt toegang tot een ruime slaapkamer met een vaste wastafel en een dakkapel aan de achterzijde. Daarnaast is er veel bergruimte. Op de overloop bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasapparatuur, CV ketel en extra bergruimte.

Afmetingen:

Woonkamer	587 x 365
Eetkamer	317 x 285
Keuken	265 x 329
Slaapkamer 1	361 x 368
Slaapkamer 2	286 x 391
Slaapkamer 3	311 x 290
Badkamer	216 x 220
Voorzolder	701 x 300
Zolderkamer	451 x 272
Tuin	1000 x 600

Bijzonderheden:

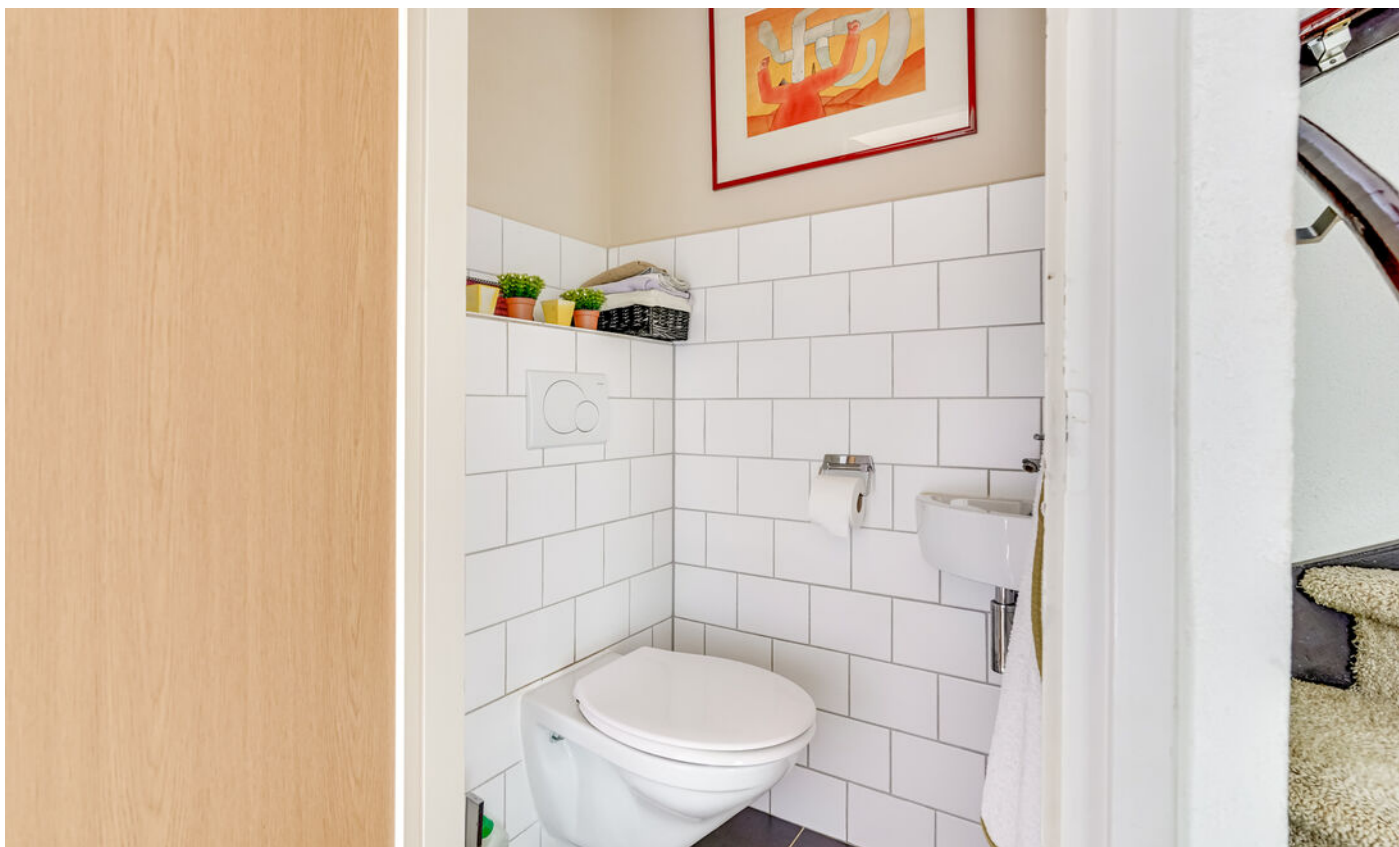
- Ruime eengezinswoning met ca. 126 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Zolderverdieping met dakkapel en veel bergruimte
- Fijne achtertuin met berging en achterom
- Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk
- Veel potentie om volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Met de mogelijkheid tot overname van 2 garageboxen direct achter de woning

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

## Mauritsstraat 21 - Vianen Begane Grond

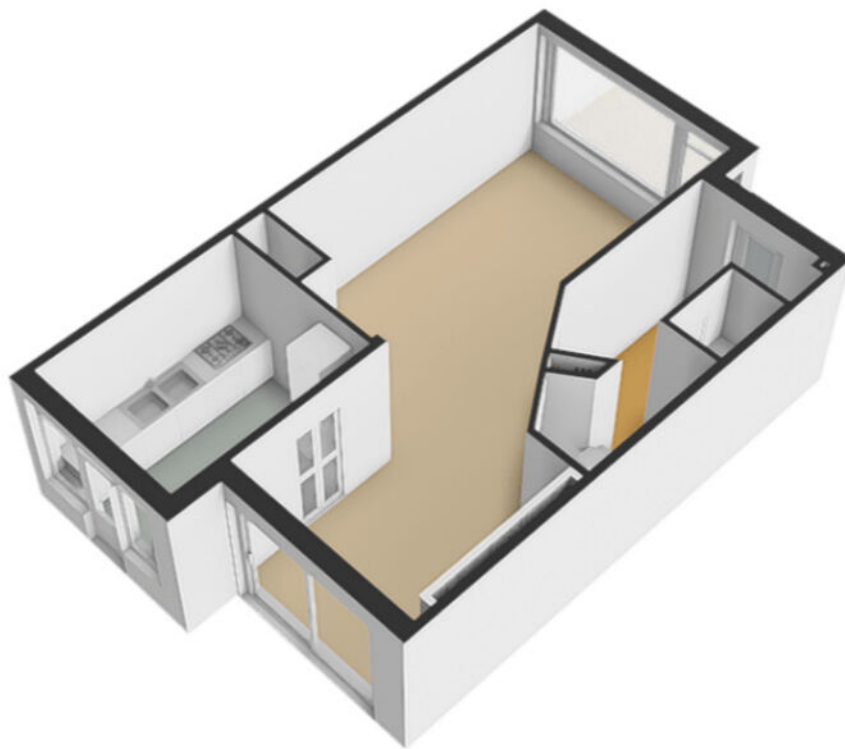


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



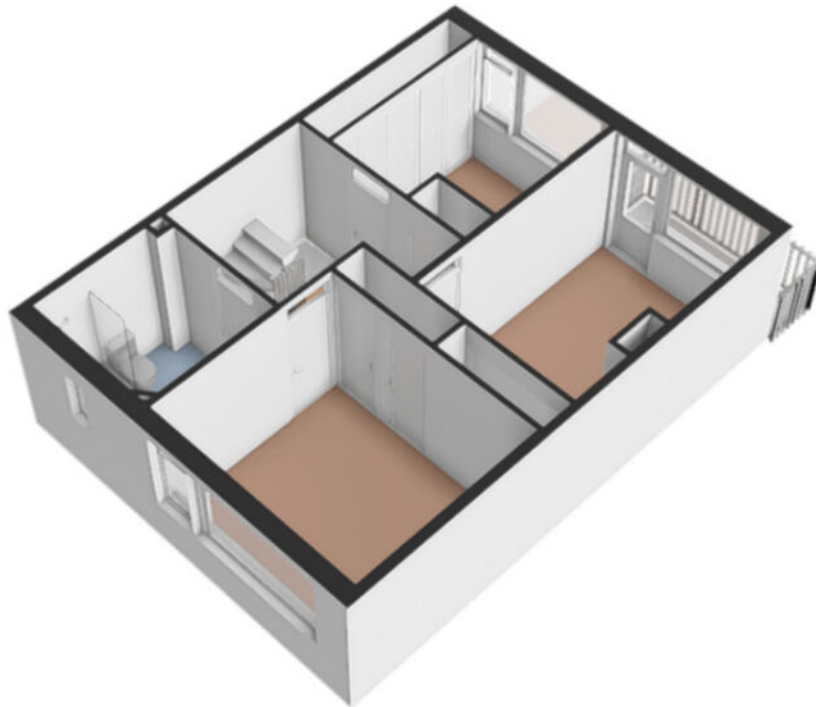
# Plattegrond

## Mauritsstraat 21 - Vianen Eerste Verdieping

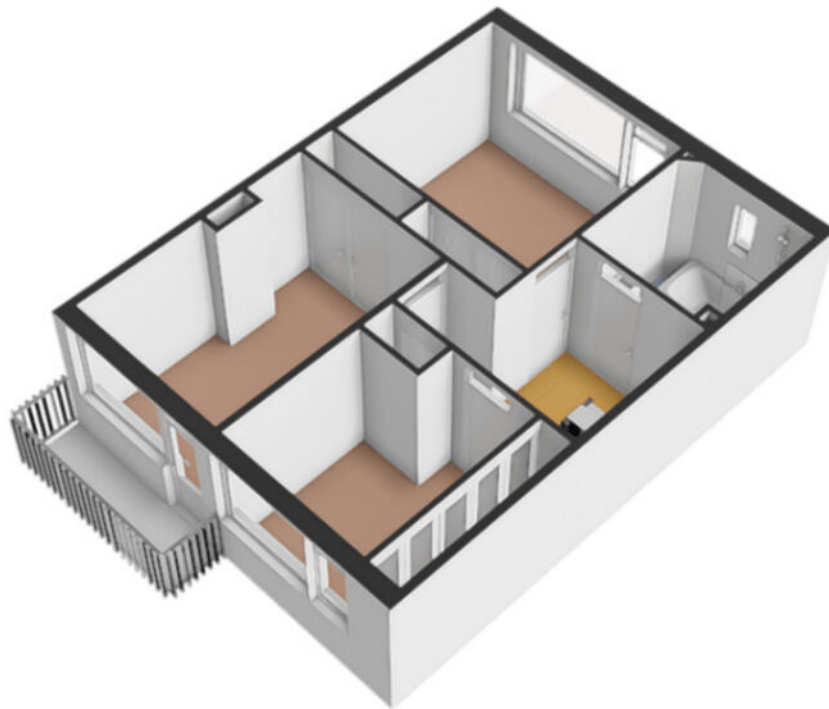


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

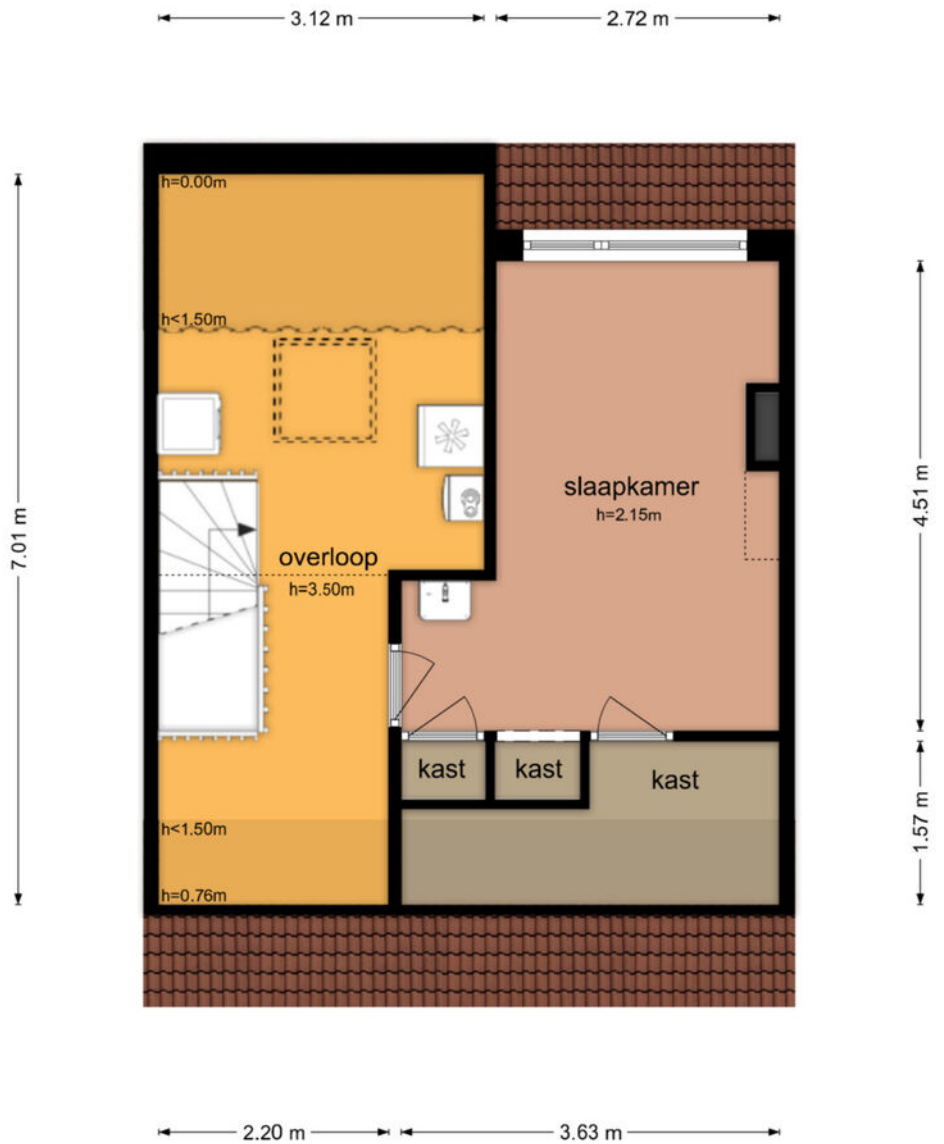


# Plattegrond



# Plattegrond

## Mauritsstraat 21 - Vianen Tweede Verdieping



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

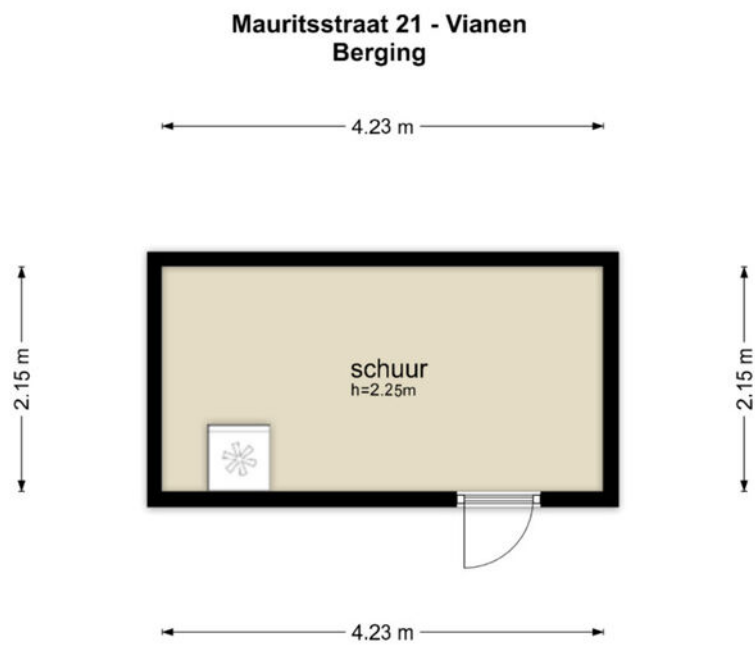
# Plattegrond



# Plattegrond

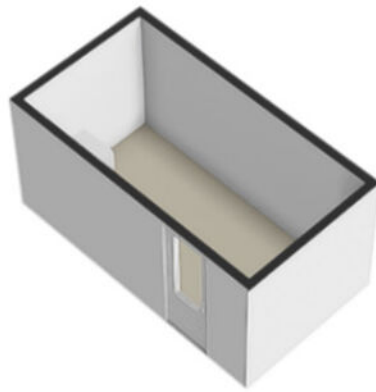


# Plattegrond

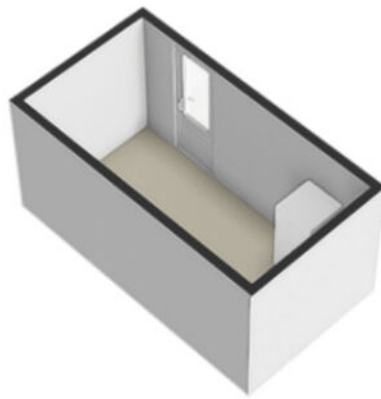


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

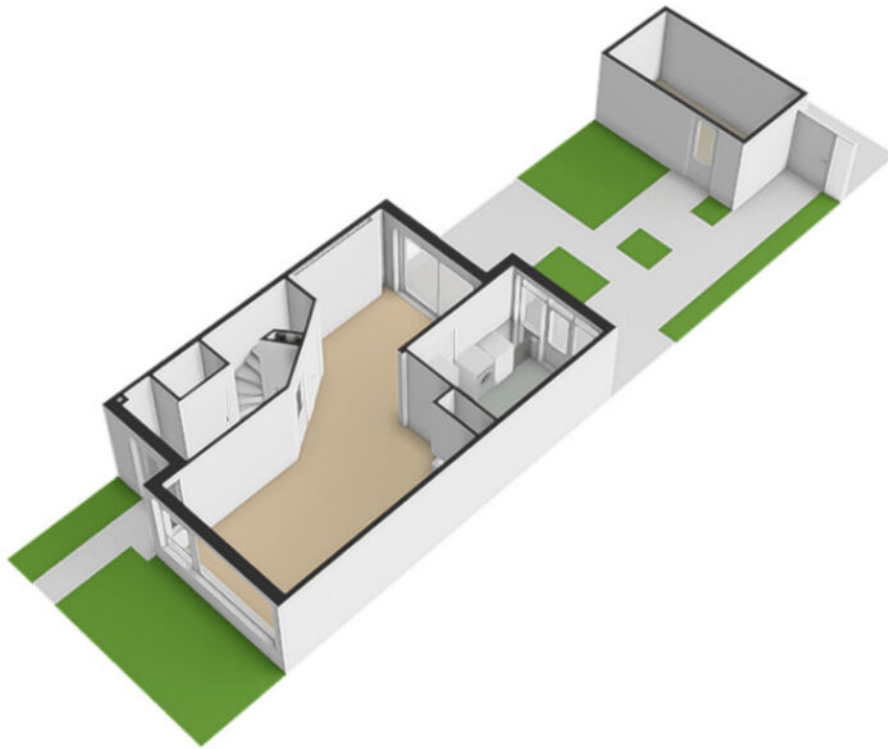


# Plattegrund

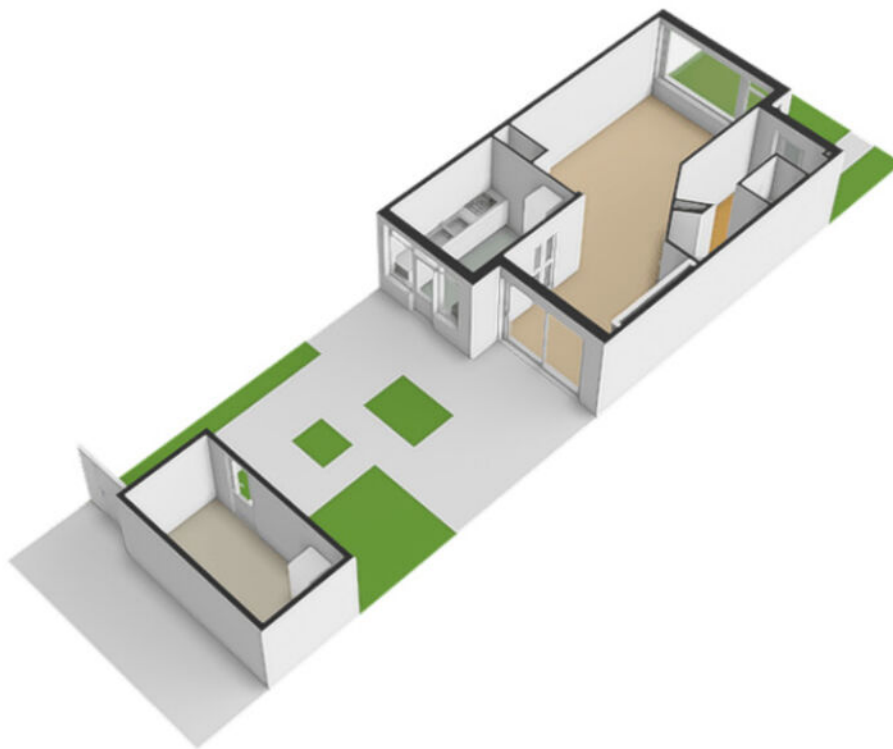




# Plattegrond

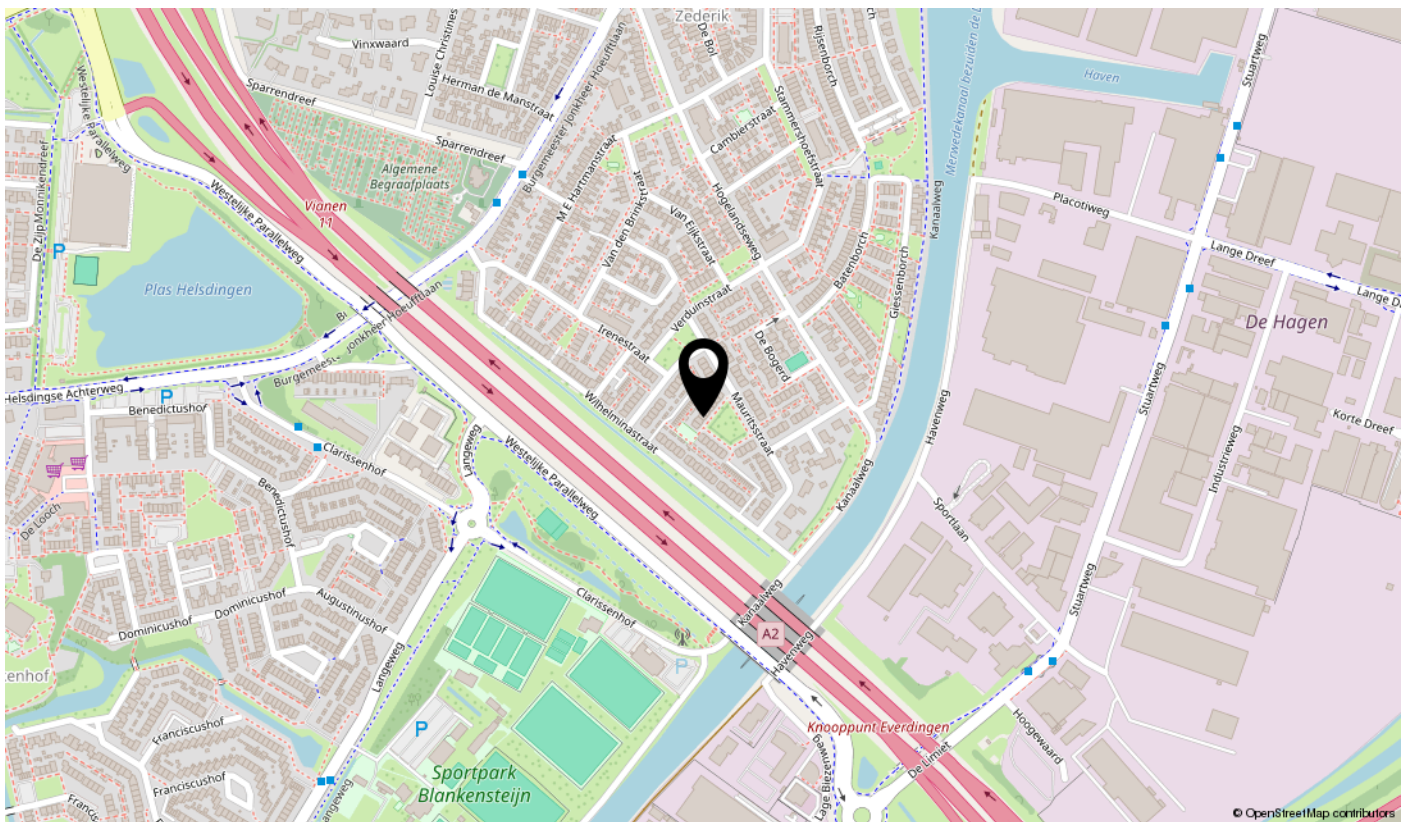
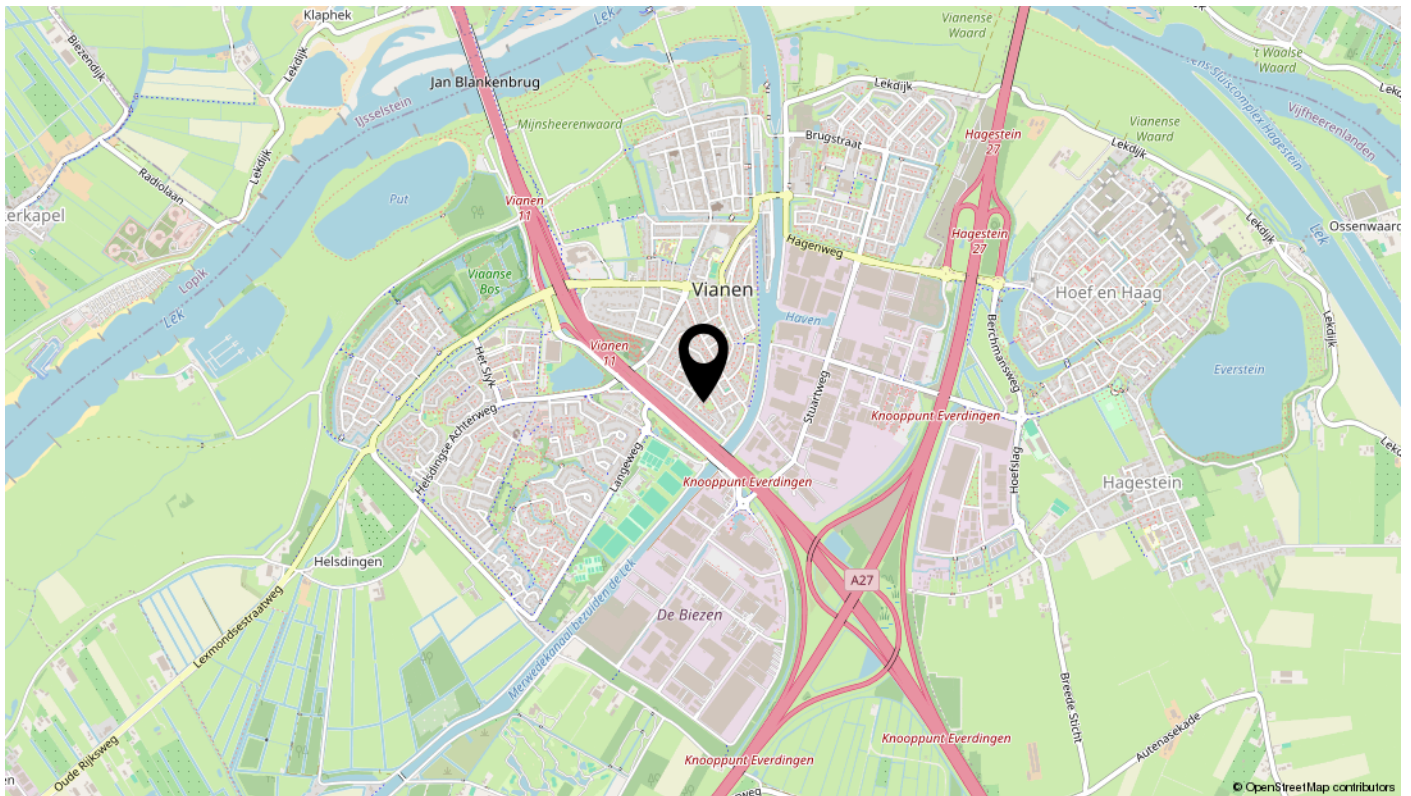


# Plattegrond





# 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 ophangstelsel				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

# C



## Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

## 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

Mauritsstraat 21  
4132GB Vianen

BAG-ID: 0620010000001097

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1971  
Compactheid 1,57  
Vloeroppervlakte 114m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

R.A.M. Tonen

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

### KvK-nummer

39090359

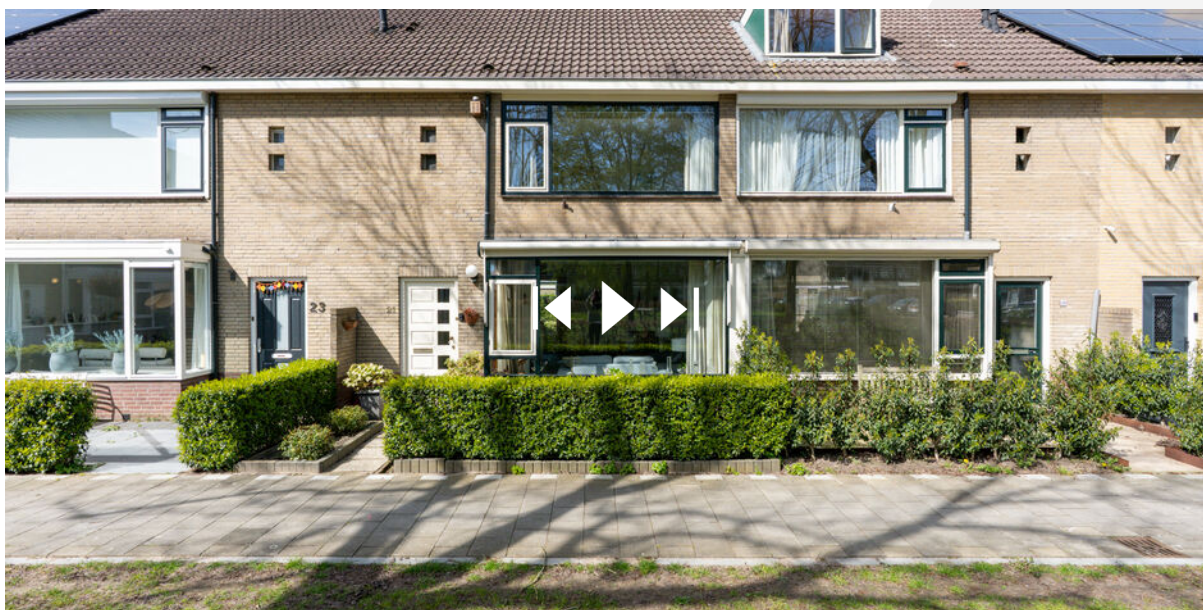


Bekijk deze woning online!

mauritsstraat21.nl

Van der Werf  
Makelaars

Mauritsstraat 21, Vianen



---

# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars