

te koop



De Zijp 33

Vianen

Vraagprijs € 639.000 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
130 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
220 m²

INHOUD
490 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
2018

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Deze moderne en instapklare hoekwoning uit 2018 is gelegen aan De Zijp 33 in de populaire wijk Helsdingen in Vianen. Met een woonoppervlakte van circa 130 m² biedt deze woning een perfecte combinatie van ruimte, comfort en eigentijdse afwerking. De woning is uitstekend onderhouden en tot in detail verzorgd, waardoor u hier zonder klussen direct kunt intrekken.

Bij binnenkomst valt de lichte en ruime woonkamer op, die dankzij de grote raampartijen een prettige sfeer heeft. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een strak en stijlvol ontwerp. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers, waardoor de woning geschikt is voor gezinnen of voor het creëren van een thuiswerkplek. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over zowel een ligbad als een inloopdouche.

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van een gezellige overkapping, waardoor u hier het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De ligging van de woning is ideaal: in een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van scholen, sportfaciliteiten en winkels. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding richting de rest van de regio.

Kortom, een instapklare en ruime hoekwoning op een uitstekende locatie.

Indeling:

Begane grond: Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in de hal, waar zich de meterkast, het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is tuingericht en opvallend licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. De ruimte is strak afgewerkt en biedt voldoende plaats voor een grote zithoek bij de gashaard. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een stijlvolle opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond heeft een prettige indeling met een mooie verbinding tussen koken, eten en wonen.

Eerste verdieping: De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over voldoende daglicht.

De luxe en moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De afwerking is eigentijds en sluit perfect aan bij de rest van de woning.

Zolder: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee (slaap)kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als ruime slaapkamer en de andere flexibel in te delen is, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Onder de schuine kap zijn knieschotten aanwezig, wat zorgt voor extra bergruimte.

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen. Achterin de tuin bevindt zich een berging met 6 zonnepanelen en een gezellige overkapping, waar u heerlijk kunt zitten.

Afmetingen:

Woon- & eetkamer	613 x 509
Keuken	380 x 273
Slaapkamer 1	432 x 269
Slaapkamer 2	326 x 232
Slaapkamer 3	462 x 269
Badkamer	292 x 232
Zolderkamer 1	509 x 320
Zolderkamer 2	328 x 267
Tuin	840 x 735

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, indicatie juli/augustus 2026
- Moderne hoekwoning, gebouwd in 2018
- Instapklaar en hoogwaardig afgewerkt
- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Helsdingen
- Ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- In totaal 5 (slaap)kamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- 3 slaapkamers zijn voorzien van airco
- Luxe en complete badkamer met ligbad, inlopdouche en toilet
- Fraai aangelegde achtertuin met overkapping
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Energielabel A
- Nabij scholen, sportfaciliteiten, winkels en uitvalswegen

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.













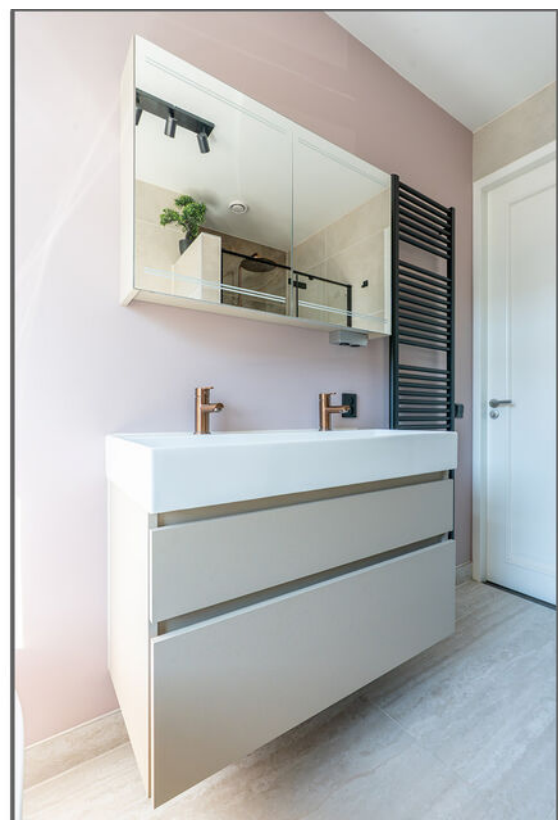


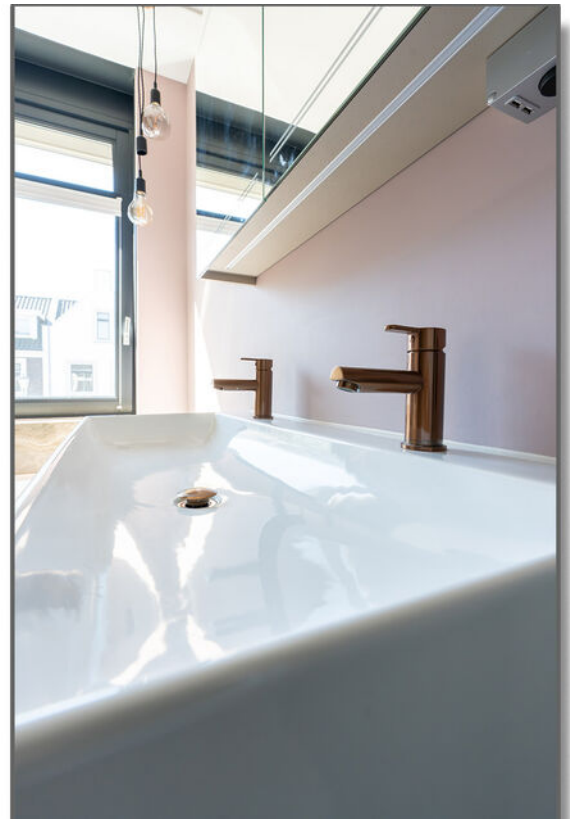




















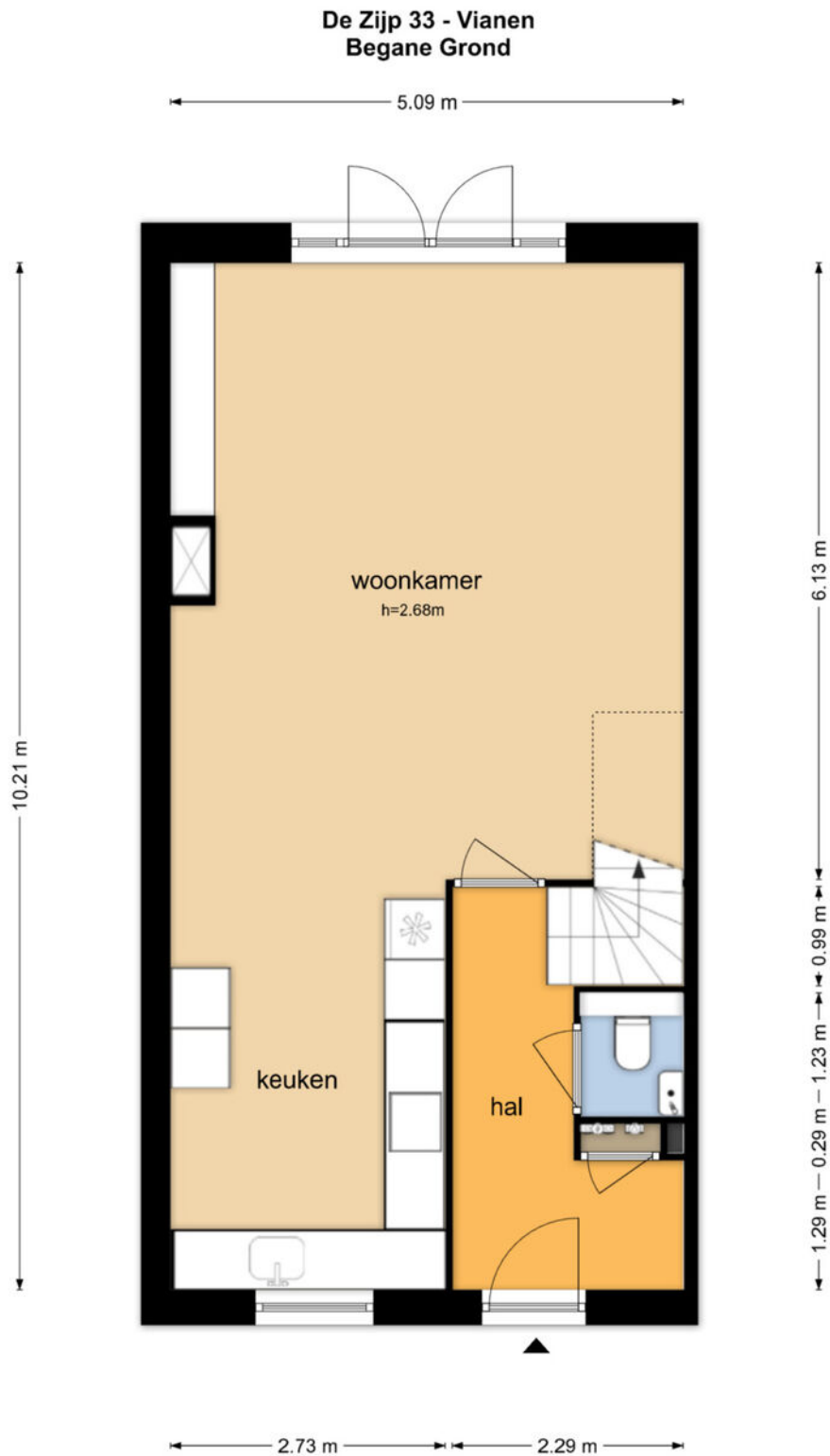








Plattegrond

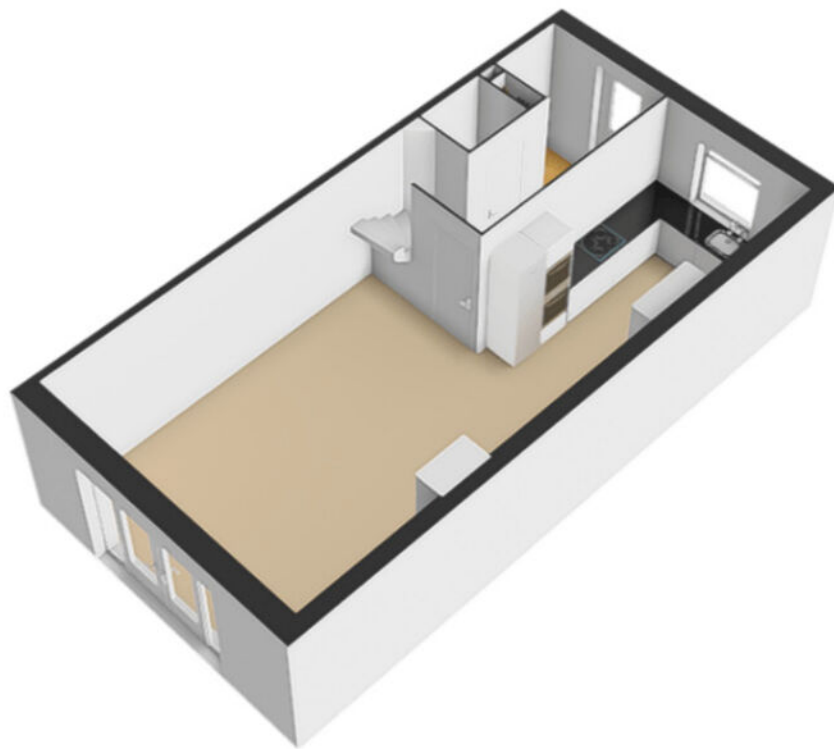


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

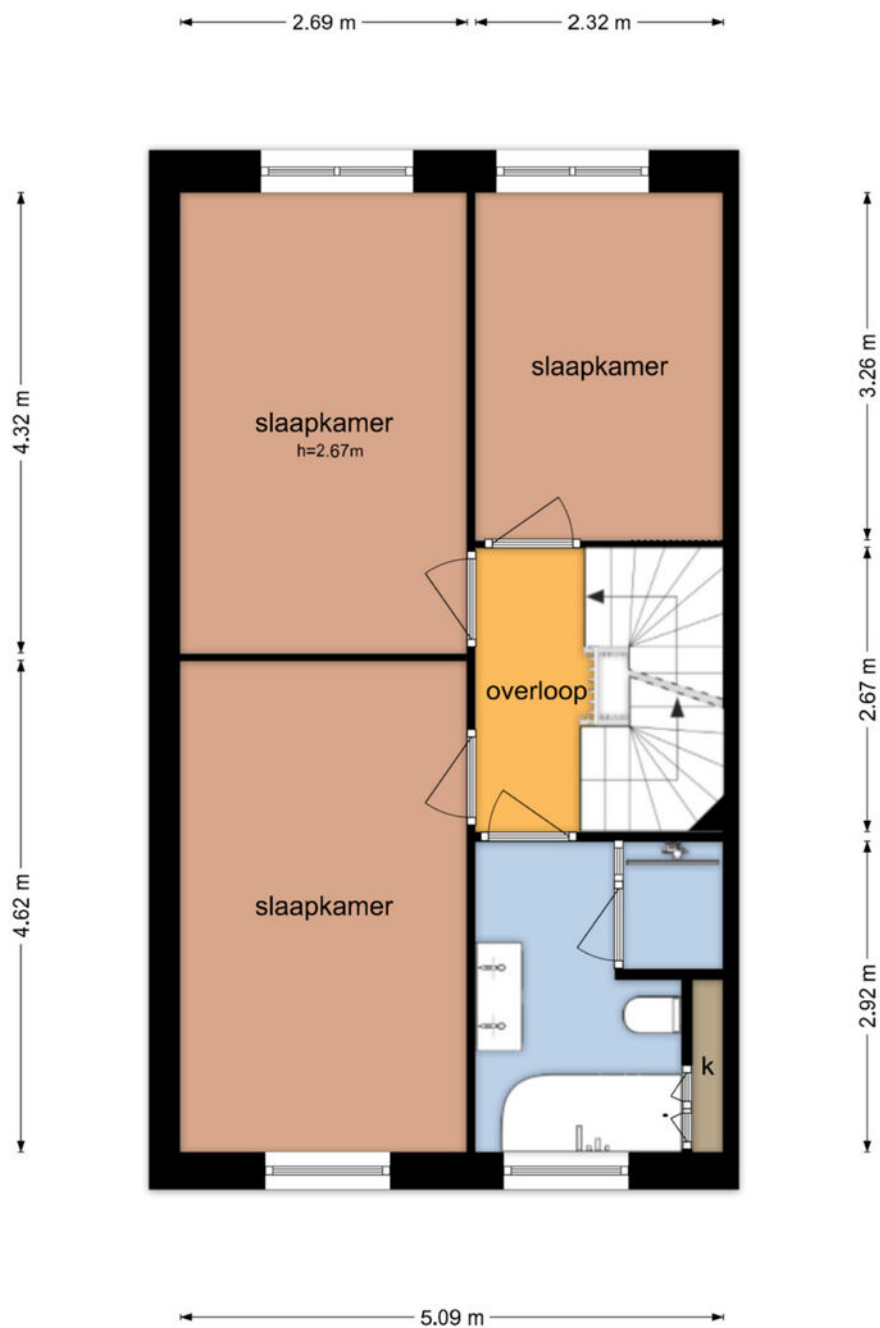


Plattegrond



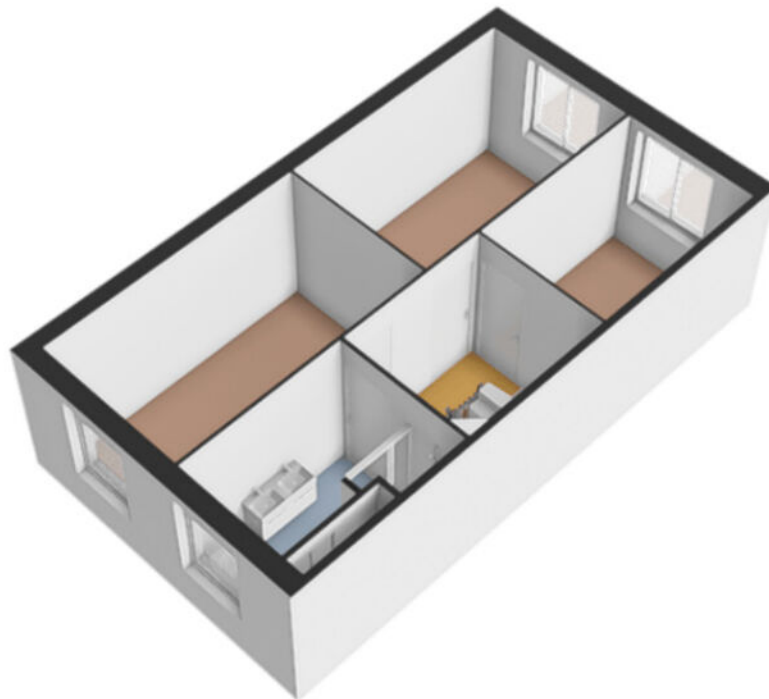
Plattegrond

De Zijp 33 - 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

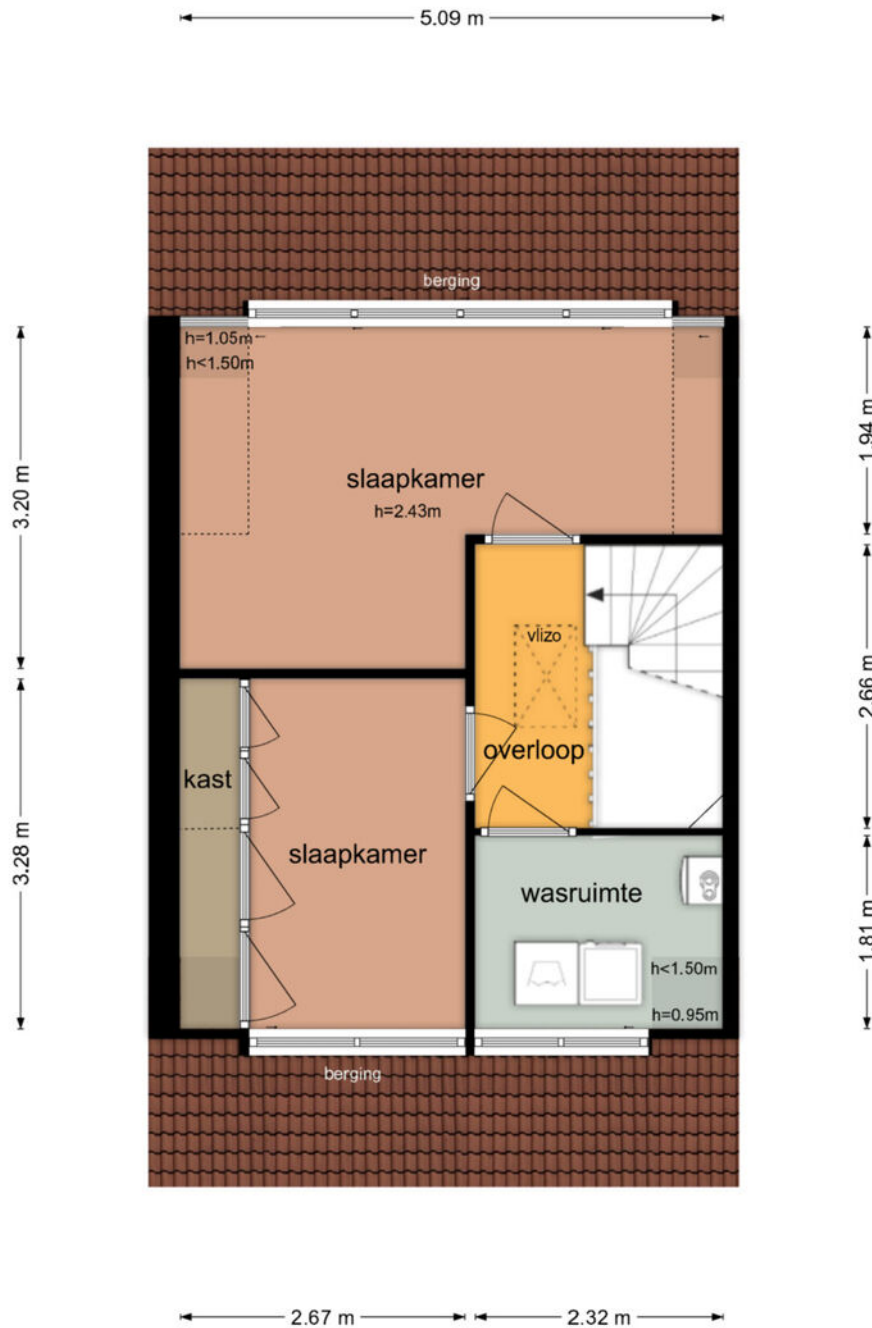


Plattegrond



Plattegrond

De Zijp 33 - 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

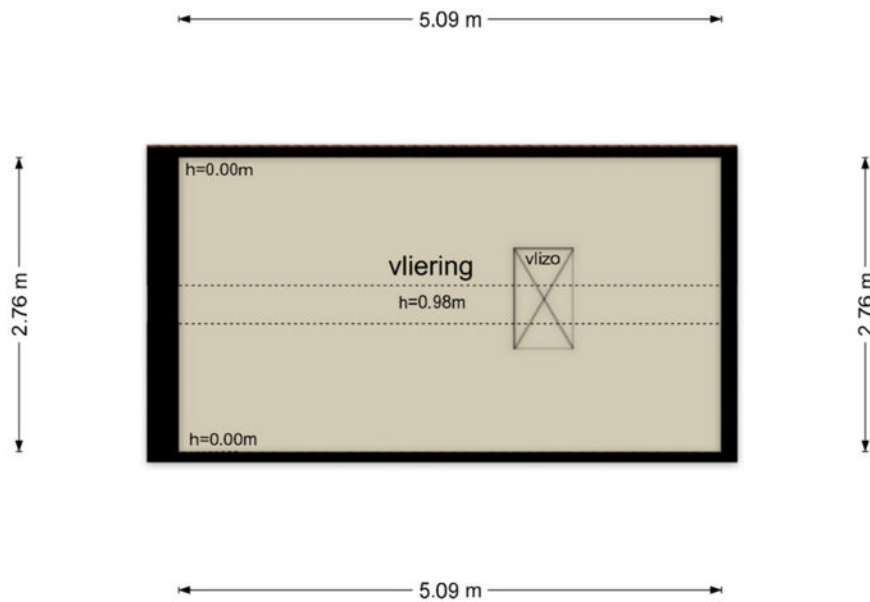


Plattegrond



Plattegrond

De Zijk 33 - Vianen Derde Verdieping



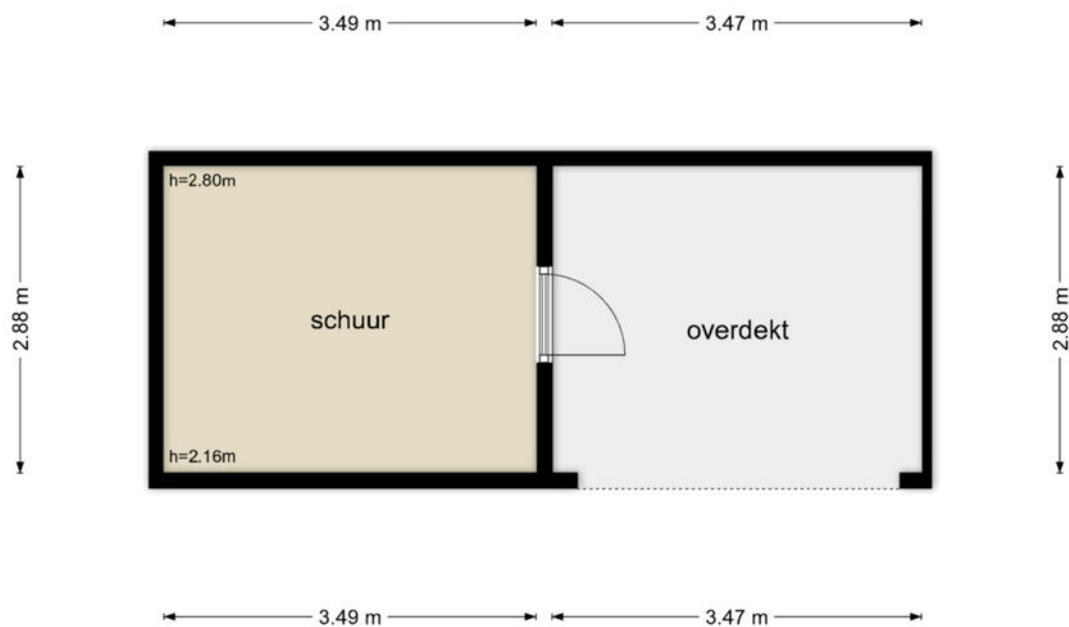
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



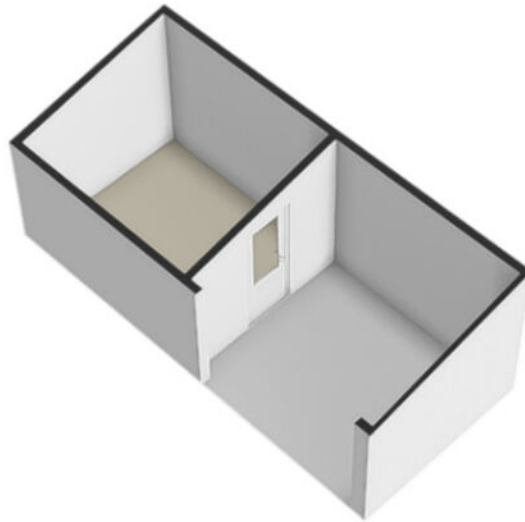
Plattegrond

De Zijp 33 - Vianen Schuur

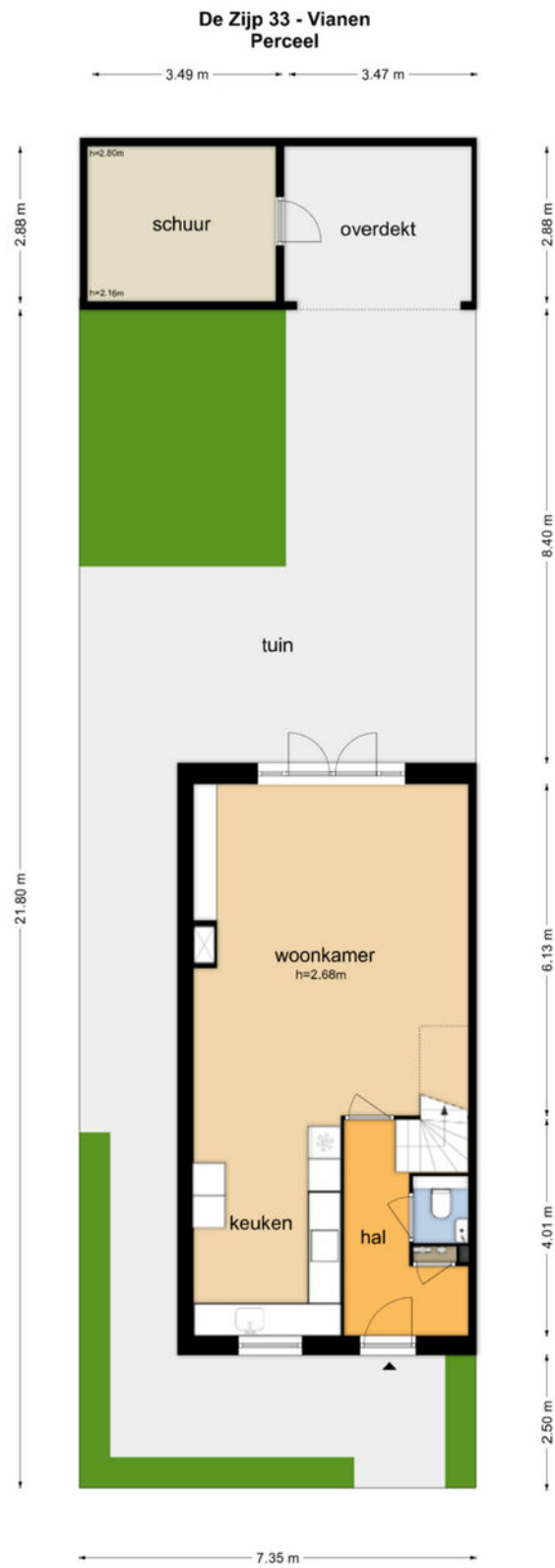


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

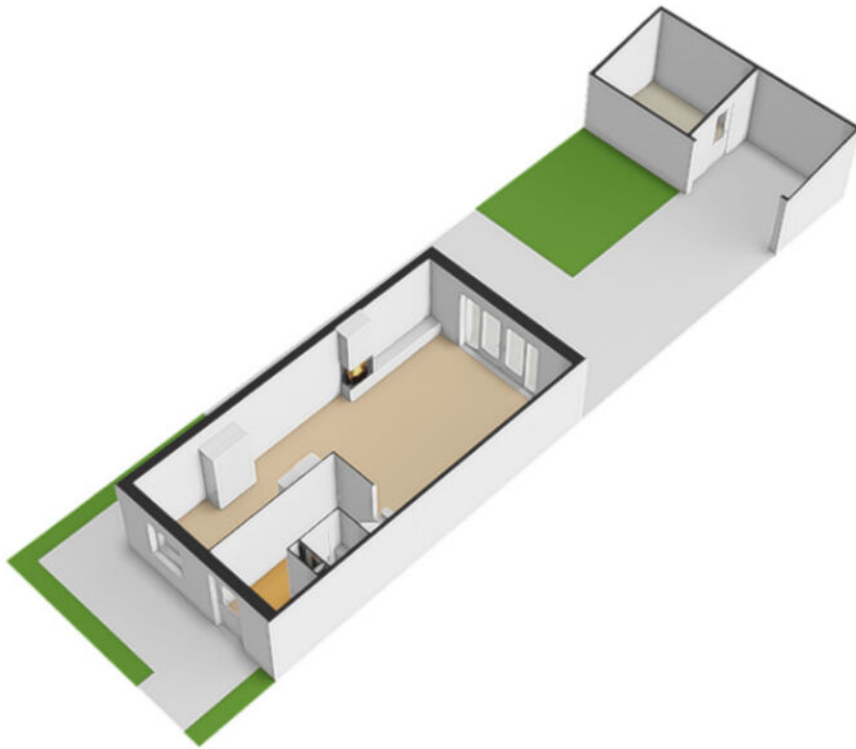


Plattegrond

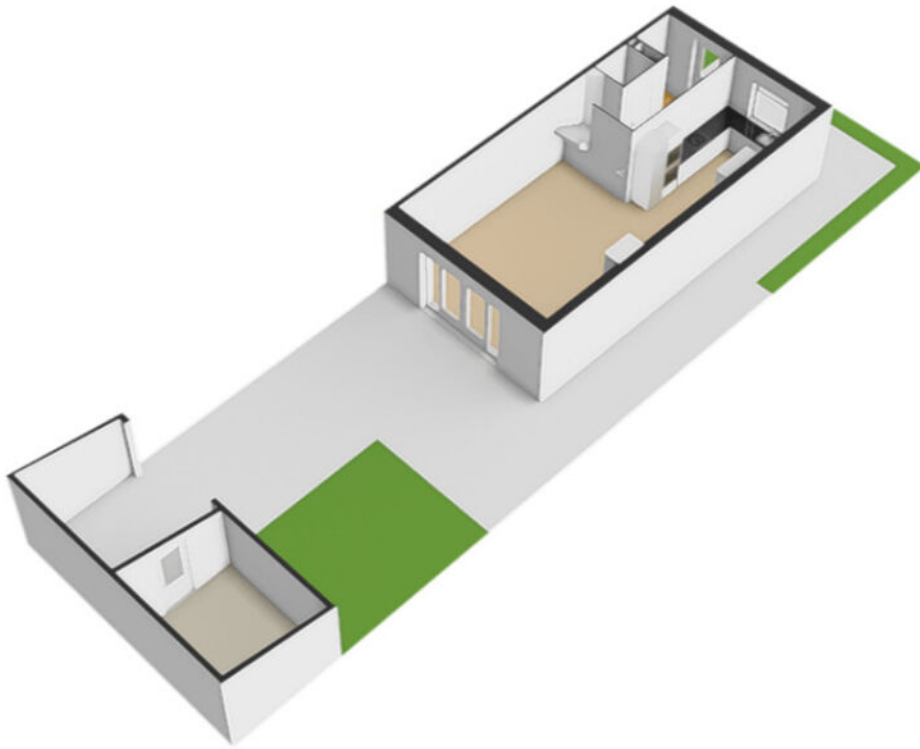


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyclassico.nl

Plattegrond



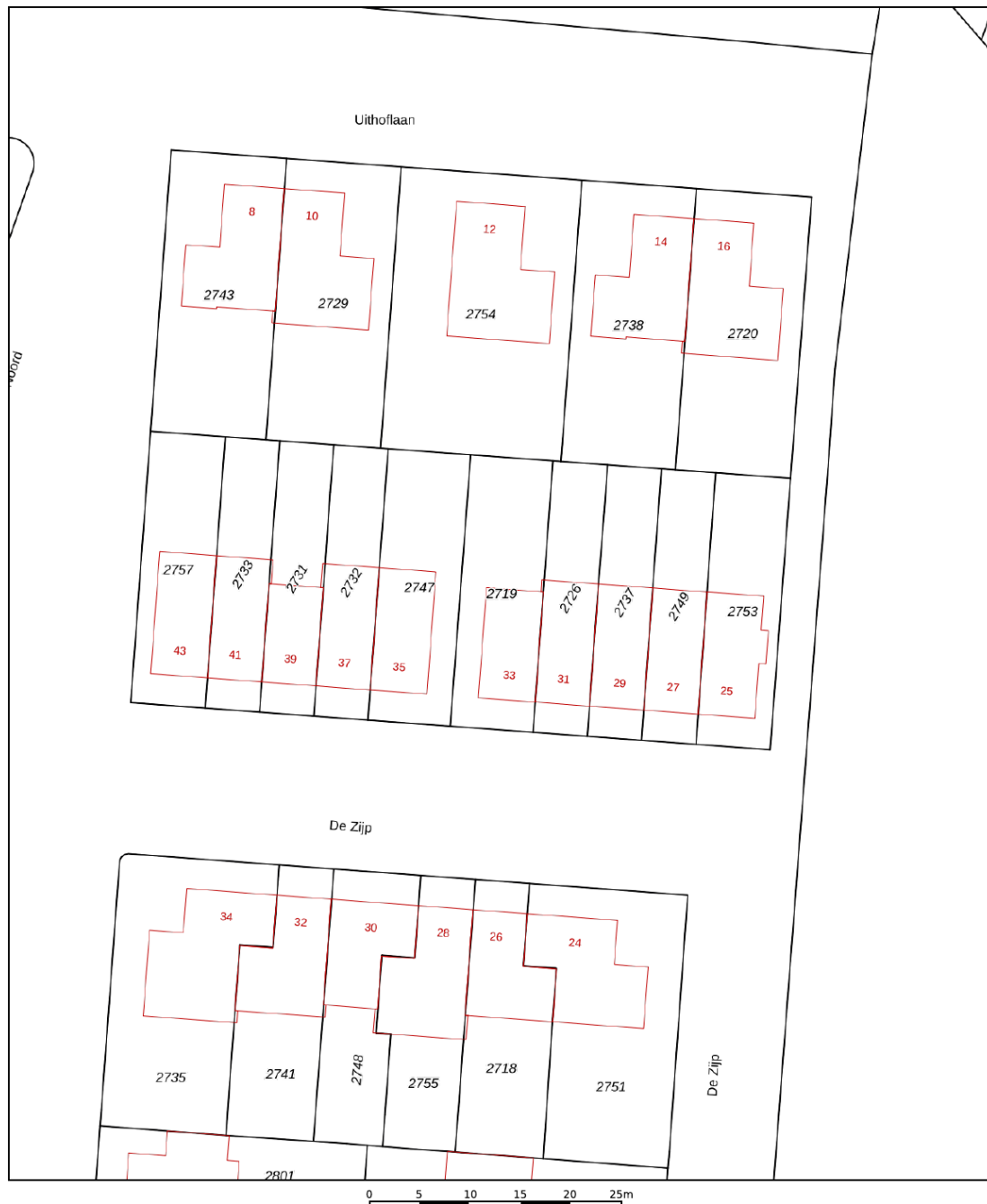
Plattegrond




Kadastrale kaart

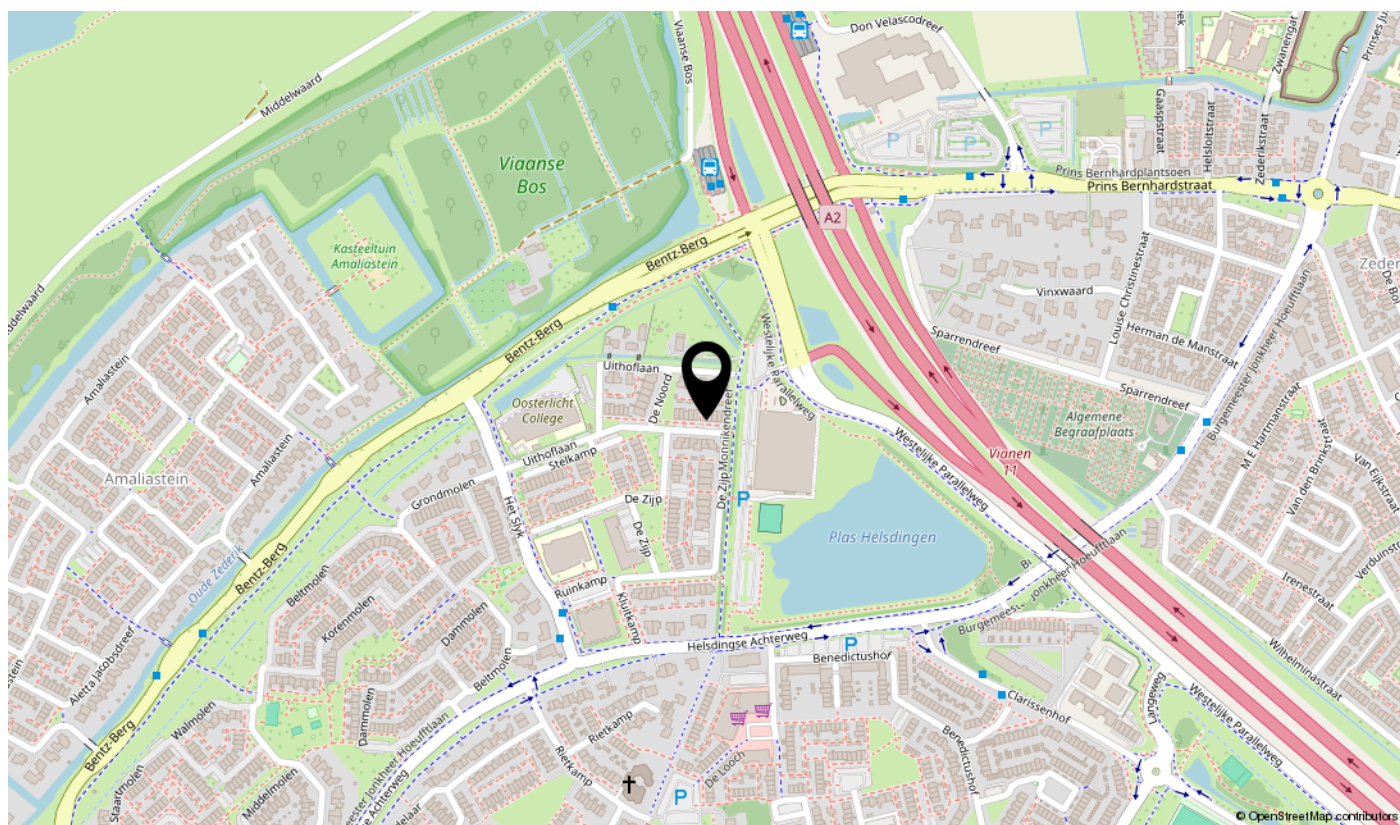
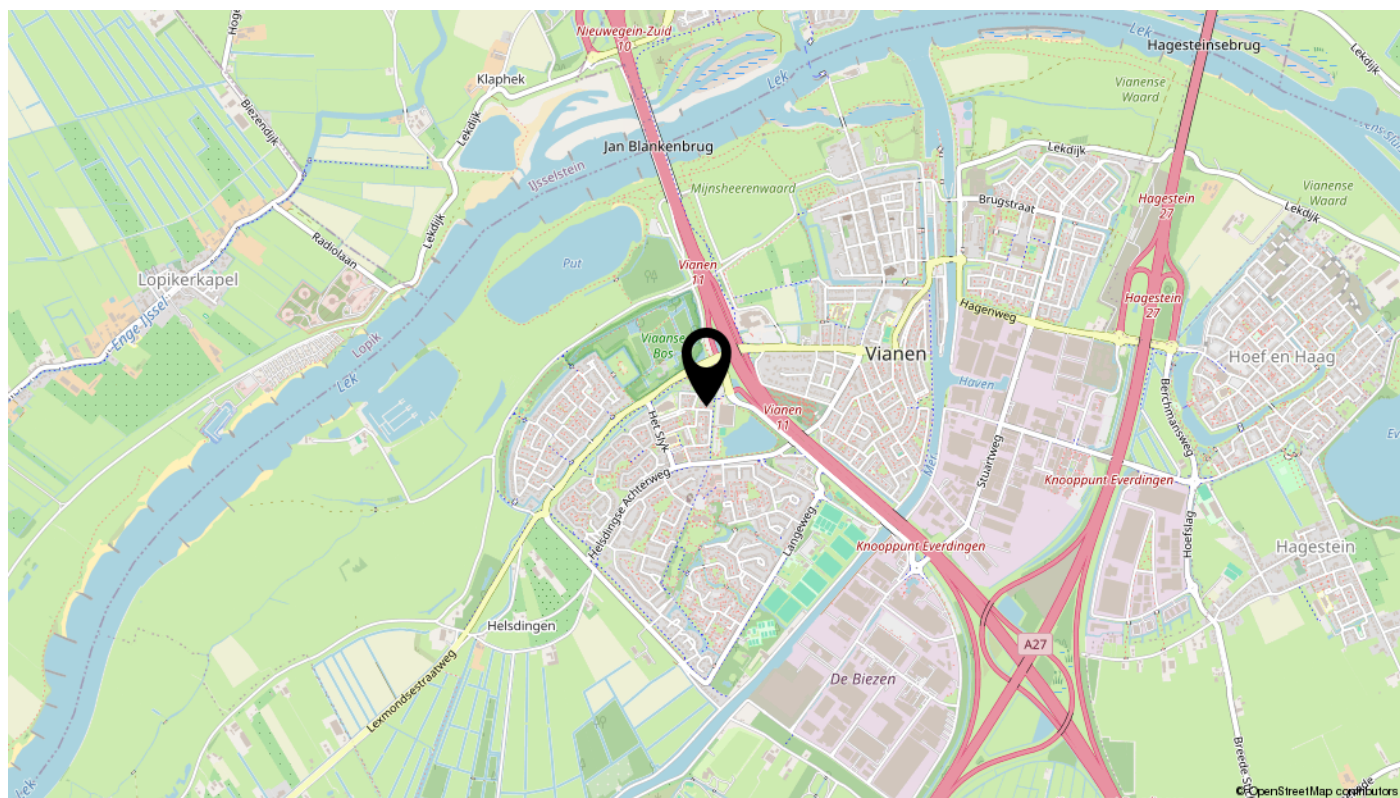
Kadastrale kaart

Uw referentie: De Zijk 33



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2719</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>	
---	--	---

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				
-				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
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
- Koel vries combinatie in schuur		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				



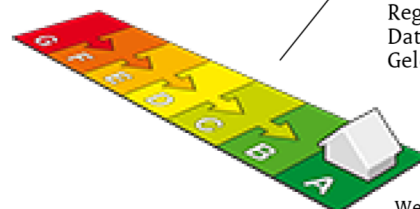
Energie label woning

De Zijp 33

4133GP Vianen

BAG-ID: 0620010000027152

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

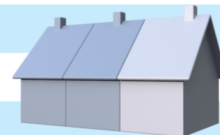
Registratienummer 563135761
Datum van registratie 19-02-2018
Geldig tot 19-02-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	9,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Hans Zwiep
Examennummer 8125
KvK nummer 60252014

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bekijk deze woning online!

de zijp33.nl

Van der Werf
Makelaars

De Zijp 33, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars