

# te koop



**Rijsenborch 281**

**Vianen**



**Vraagprijs € 539.000 k.k.**

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

# Kenmerken

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

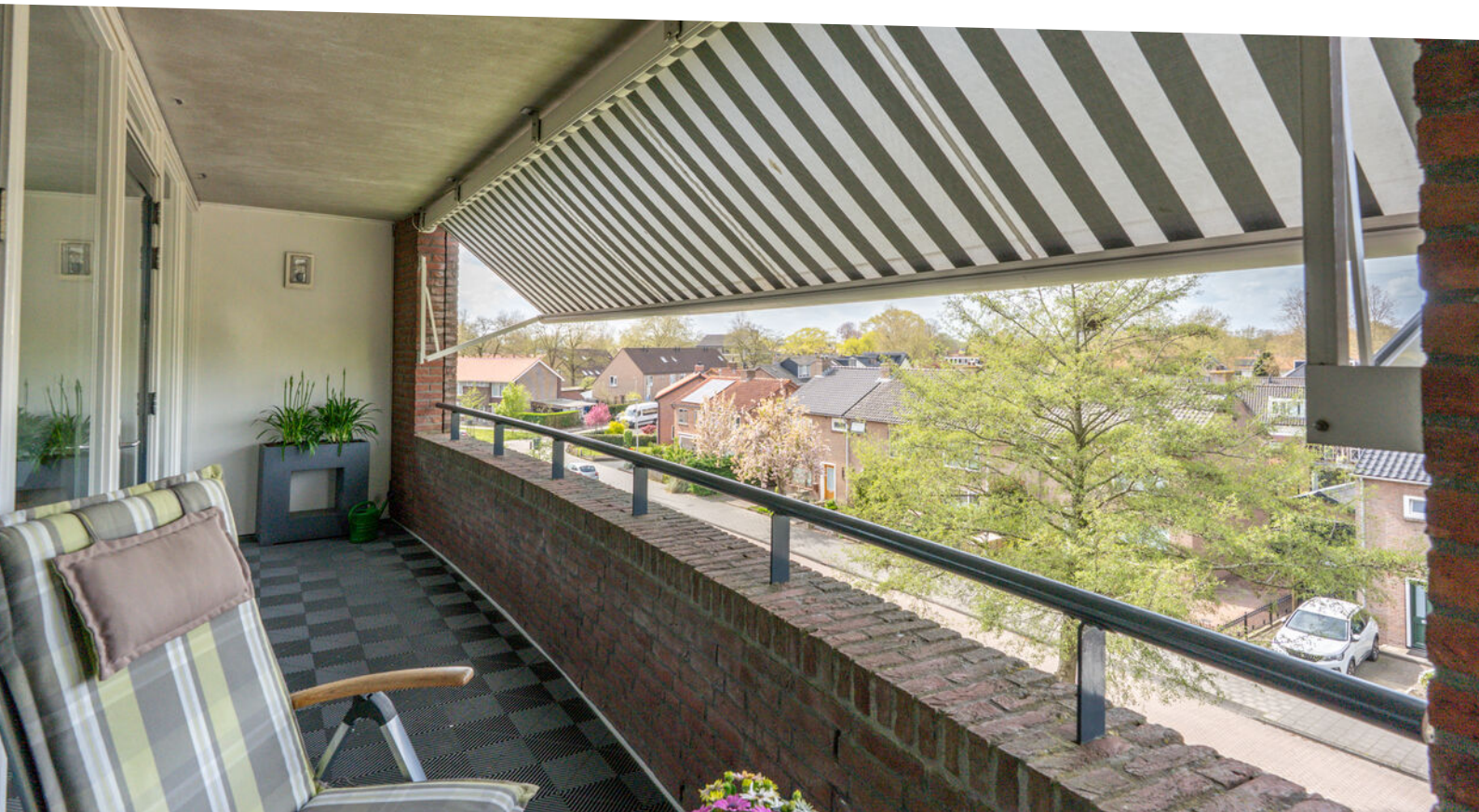
INHOUD  
**323 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**2003**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

Dit nette en goed onderhouden 3-kamerappartement aan de Rijsenborch 281 in Vianen is gelegen in de populaire wijk Blankenborch en biedt een mooie combinatie van comfort, ruimte en een verzorgde uitstraling. De lichte en royale woonkamer vormt het hart van de woning en valt direct op door de grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval en een open sfeer. Vanuit de woonkamer is toegang tot het balkon, waar in alle rust genoten kan worden van het vrije uitzicht en de groene omgeving.

De indeling is praktisch en aangenaam: de woon- en eetkamer lopen naadloos in elkaar over en sluiten goed aan op de keuken, waardoor er een fijne en samenhangende leefruimte ontstaat. Dit maakt het appartement geschikt voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers. De badkamer is royaal opgezet en netjes afgewerkt. Daarnaast is er een apart gastentoilet aanwezig, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

Dankzij de verzorgde afwerking en functionele indeling is de woning instapklaar. In combinatie met de gunstige ligging nabij voorzieningen, uitvalswegen en op loopafstand van het centrum van Vianen, maakt dit appartement het geheel tot een bijzonder aantrekkelijke kans.

## Indeling:

Via de lift naar de 3e etage kom je bij het appartement. Vervolgens stap je binnen in de hal, welke toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken in het appartement. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische berging voor garderobe, een aparte wasruimte voor het witgoed en het gastentoilet. Vanuit de hal loopt je door naar de centrale leefruimte van de woning.

De ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte heeft dankzij de grote raampartijen een goede lichtinval en een open sfeer. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het balkon, welke zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement. De open keuken, van het merk Siematic, sluit naadloos aan op de eetkamer en is praktisch ingericht, wat zorgt voor een fijne en functionele leefruimte.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een extra kamer die momenteel in gebruik is als slaapkamer, maar ook uitstekend kan dienen als werk- of hobbyruimte. Aan de andere zijde van het appartement bevindt zich de hoofdslaapkamer. Deze ruime kamer is rustig gelegen en biedt voldoende gelegenheid voor een groot bed en kastruimte.

De badkamer is centraal gesitueerd en uitgevoerd in een nette afwerking. Deze is voorzien van een ruime douchecabine, toilet en wastafel. Daarnaast is er een aparte ruimte in het appartement met aansluitingen voor de wasmachine en droger, eventueel vrieskast en aanvullende bergingsmogelijkheden.

Kortom, een praktisch ingedeeld appartement met een prettige indeling en volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Afmetingen:

Woonkamer & keuken	1024 x 538 cm
Slaapkamer 1	305 x 538 cm
Slaapkamer 2	238 x 494 cm
Badkamer	304 x 188 cm
Balkon	719 x 135 cm
Berging	100 x 293 cm
Wasruimte	300 x 130 cm
Fietsenberging b.g.	208 x 168 cm

Bijzonderheden:

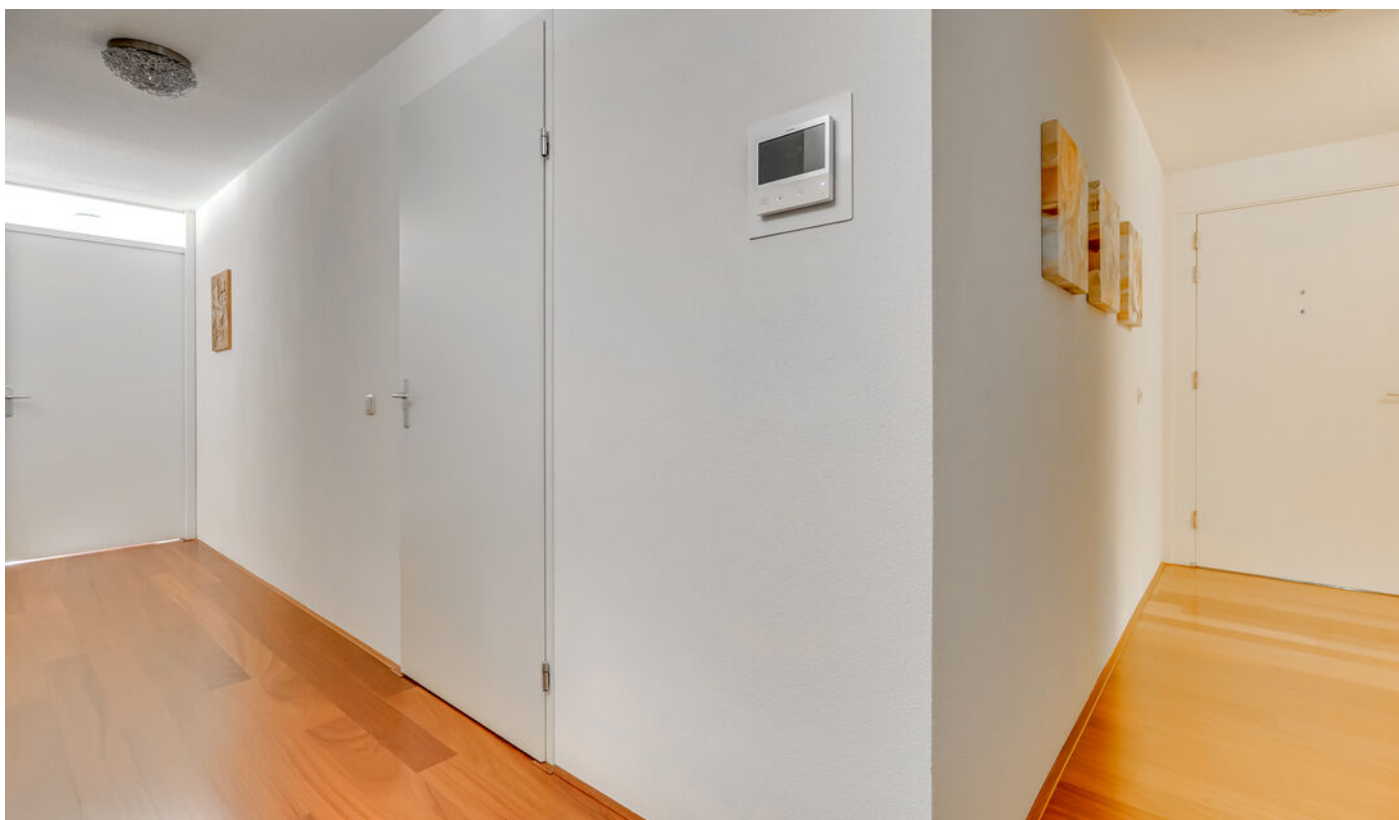
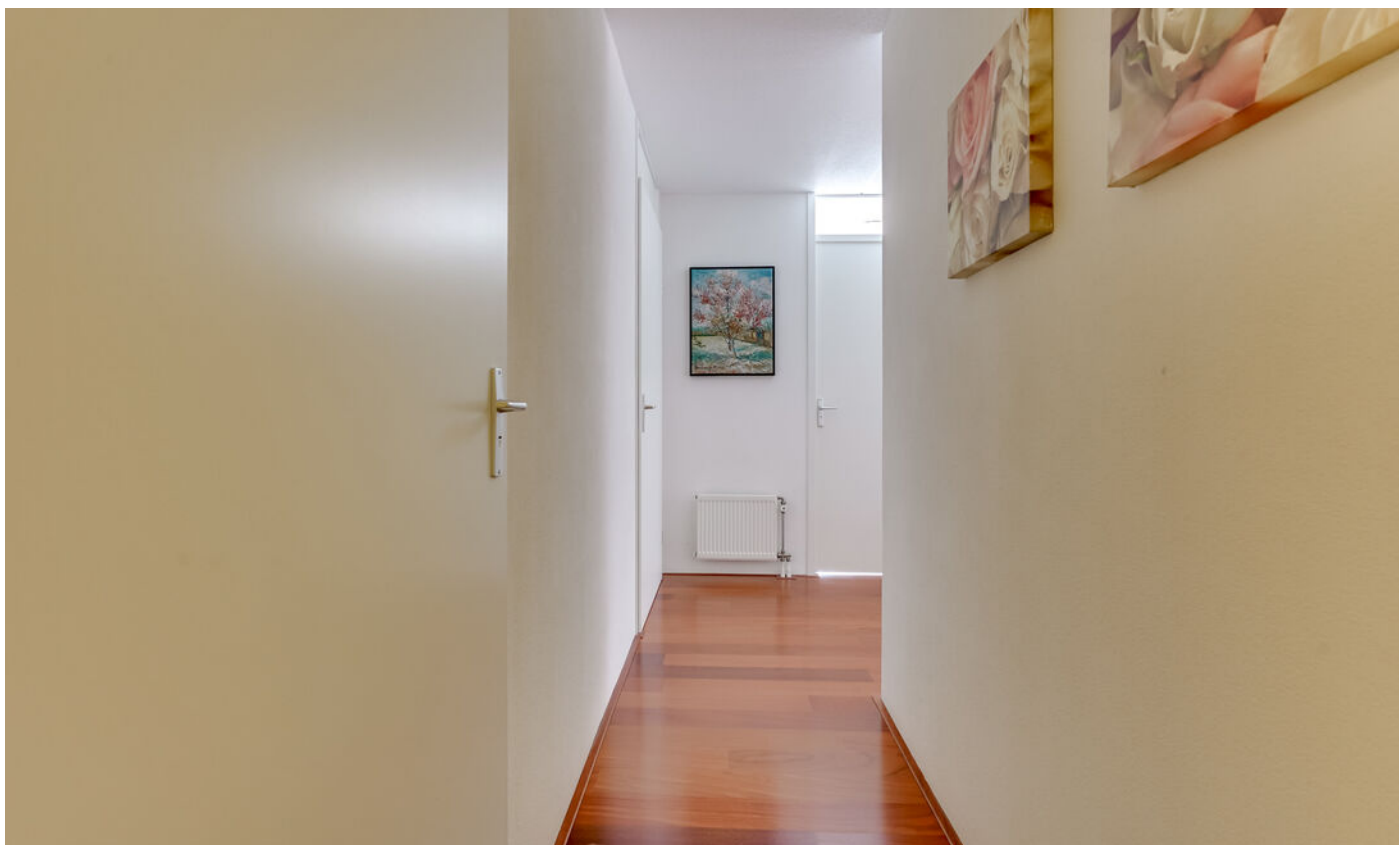
- Oplevering in overleg
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2021)
- Ruim en licht 3-kamerappartement
- Royale woonkamer met grote raampartijen
- Twee slaapkamers, waarvan één multifunctioneel te gebruiken
- Nette badkamer met ruime douchecabine, toilet en wastafel
- Apart gastentoilet aanwezig
- Berging op de begane grond
- Balkon over de gehele breedte van het appartement

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.









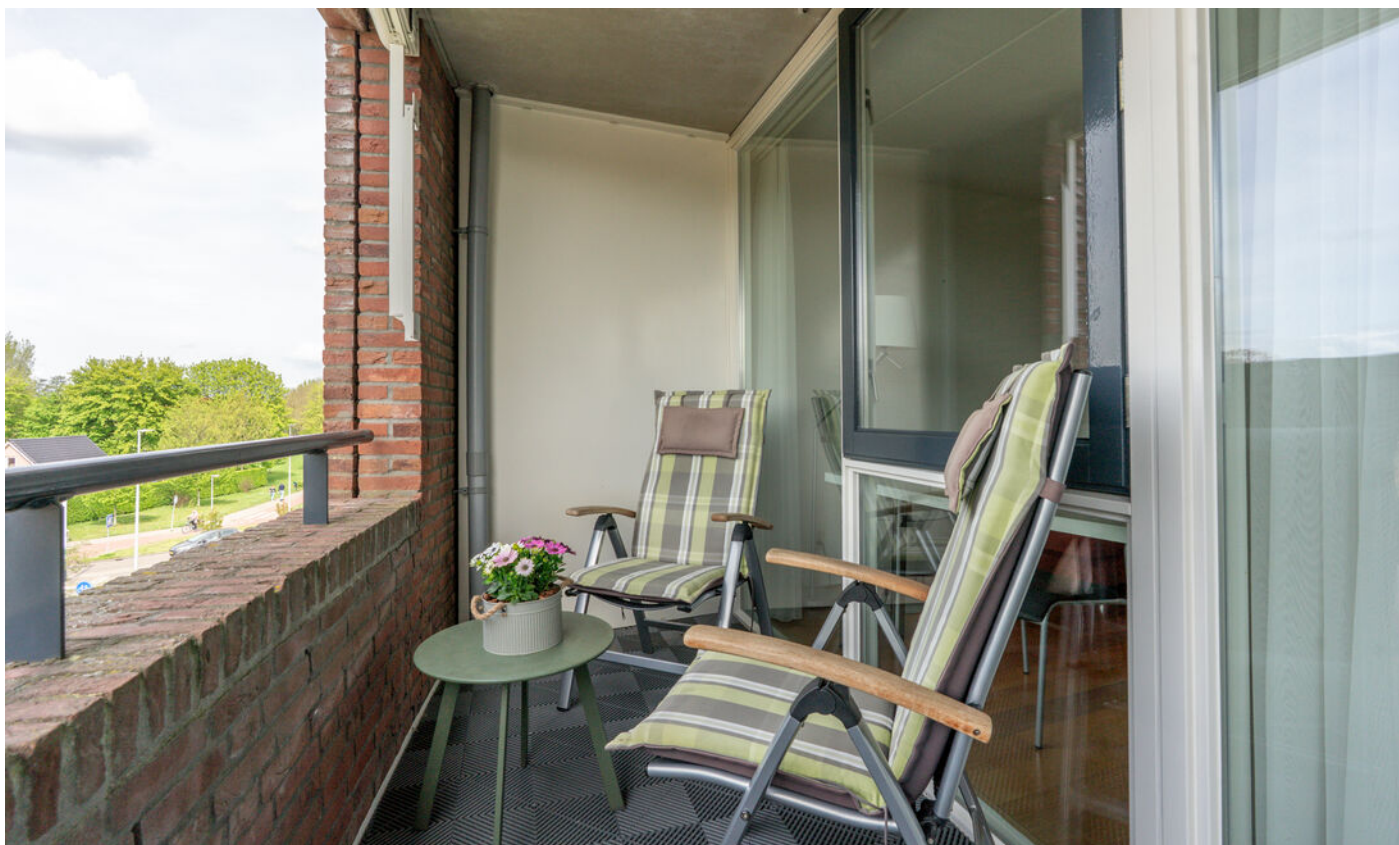














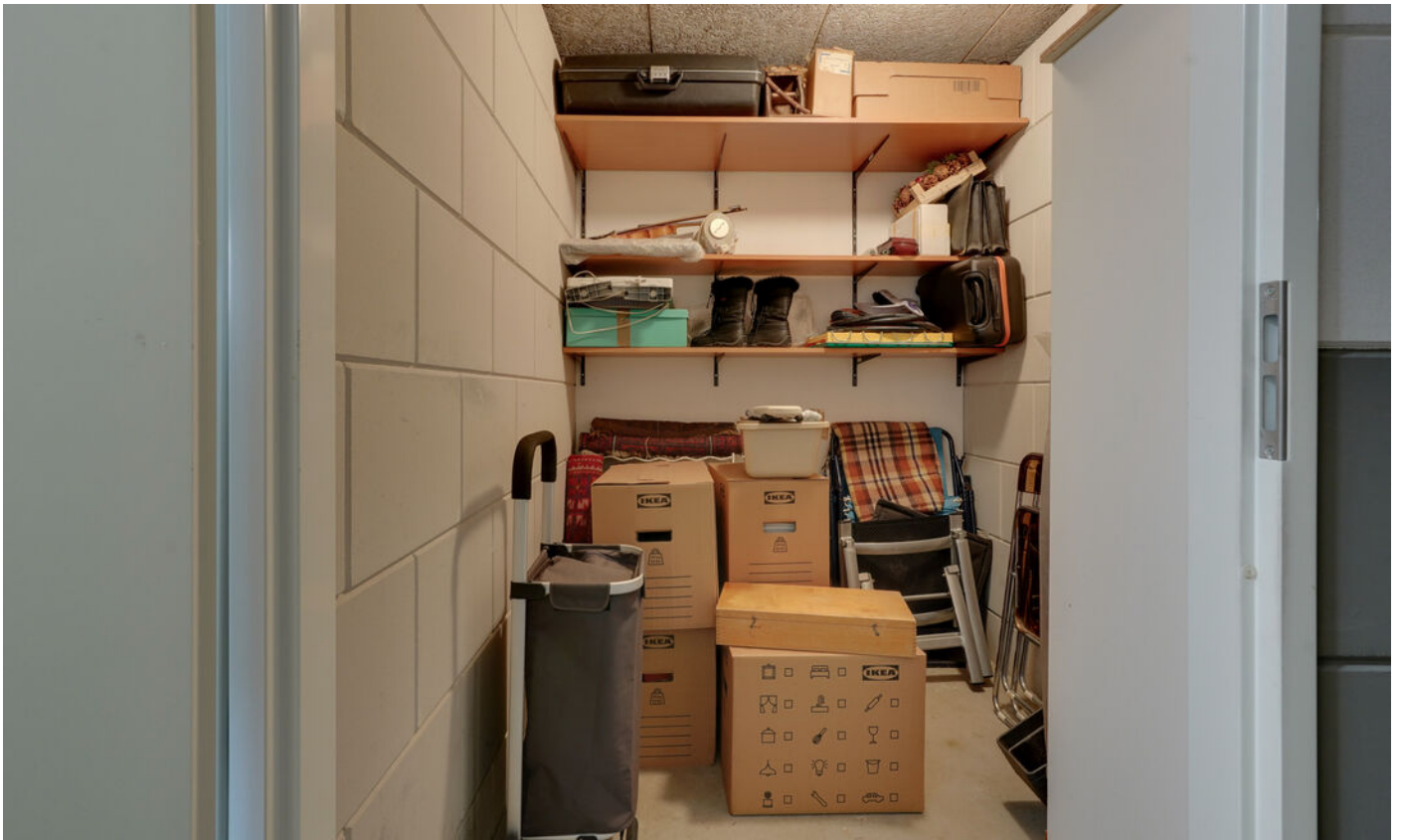
















# Plattegrond

Rijsenborch 281 - Vianen  
Appartement

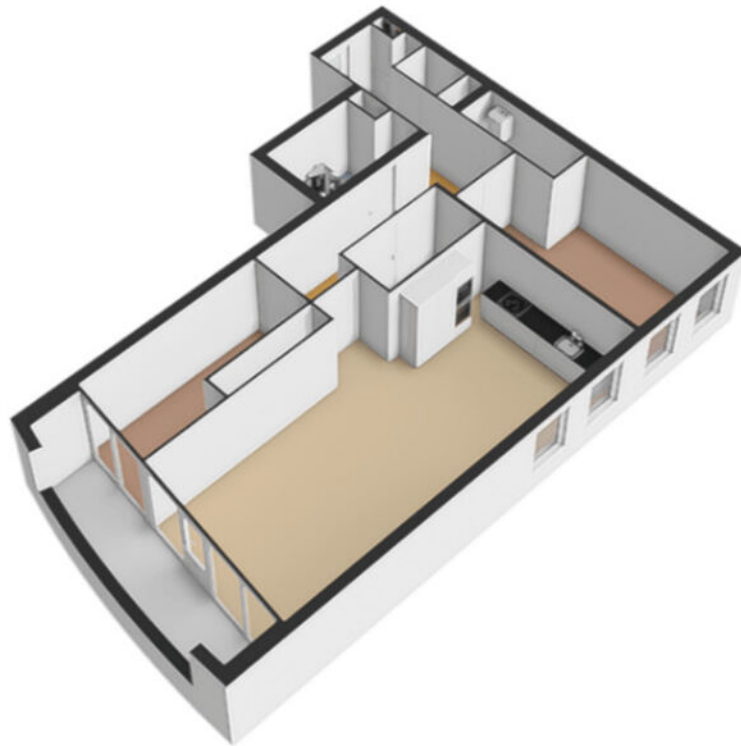


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

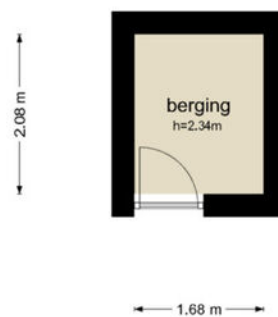


# Plattegrond



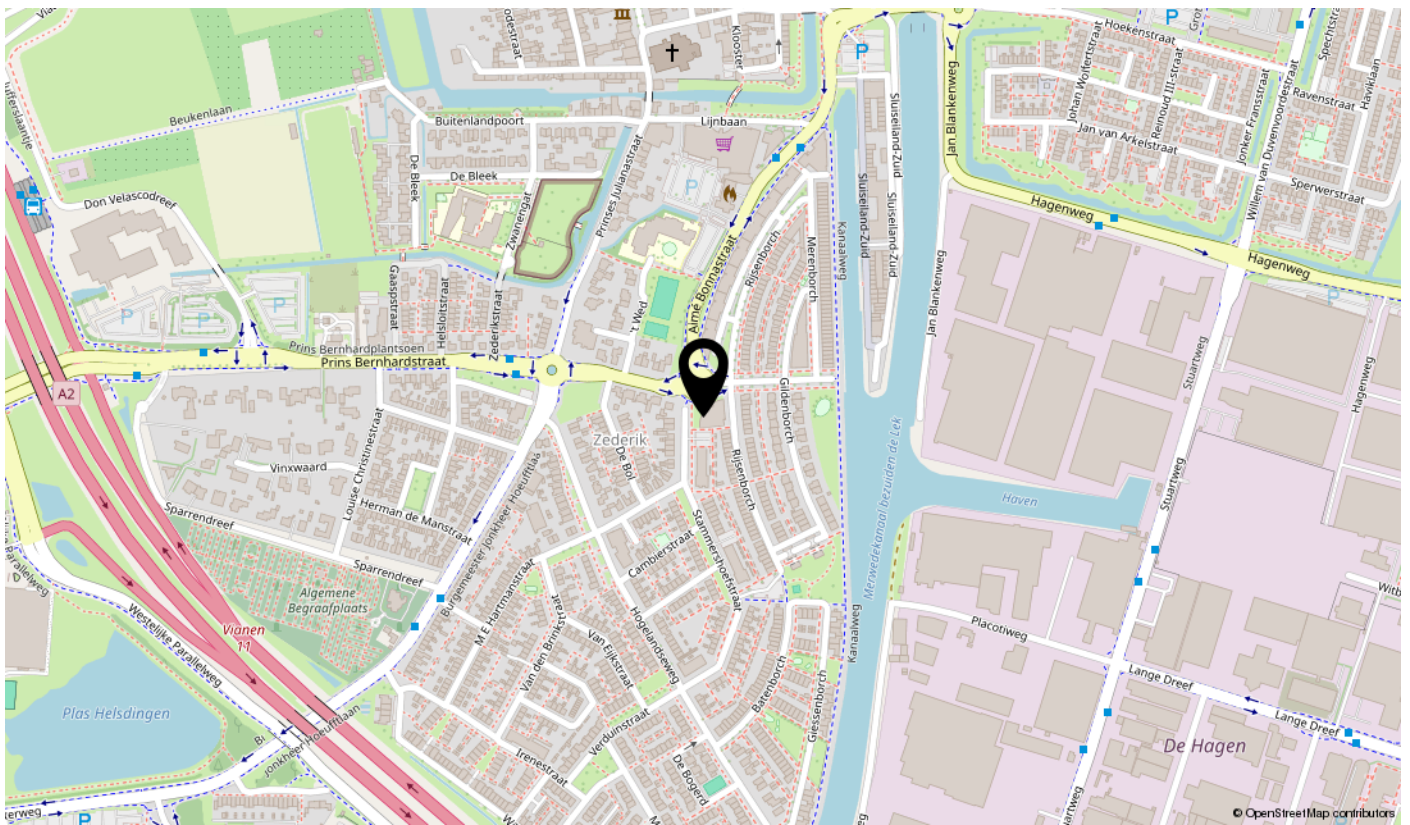
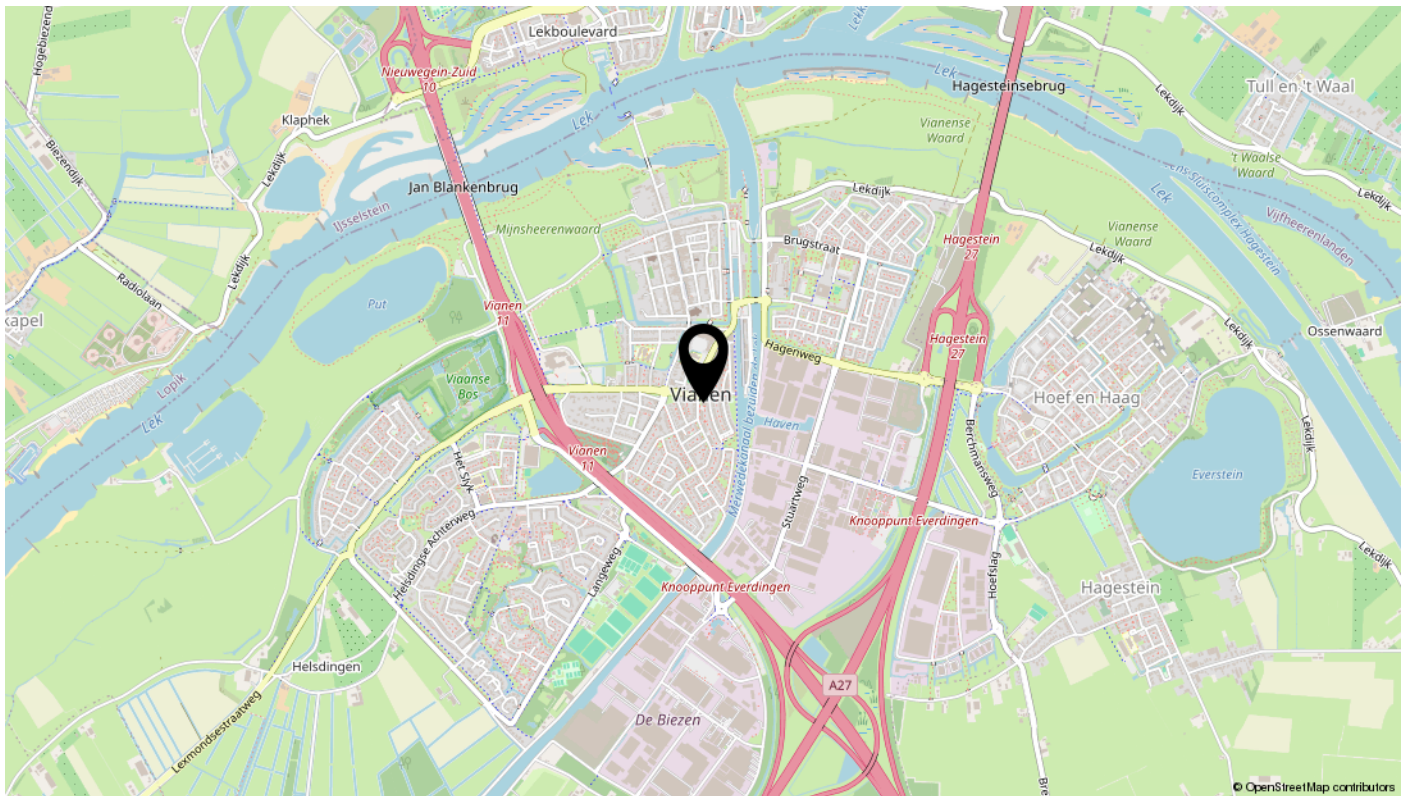
# Plattegrond

## Rijsenborch 281 - Vianen Berging



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

# 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				
- Vaste garderobekast (maatwerk)	X			
- Losse voorraadkast wasmachineruimte en fietsenberging			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
- Wand- en Tv-meubel (maatwerk) huiskamer			X	
- Bureau (maatwerk) kleine slaapkamer			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.
Vloerafwerking balkon (maatwerk)	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				



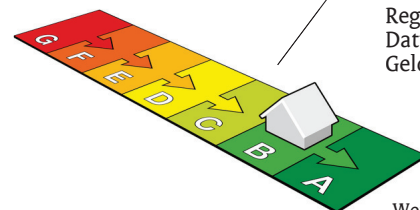
# Energie label woning

Rijsenborch 281

4132HT Vianen

BAG-ID: 0620010000024199

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label B

Registratienummer 587505412

Datum van registratie 17-11-2020

Geldig tot 17-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden	
	Bouwperiode	2000 t/m 2005	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen 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

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Harold Vrielink  
Examnummer 456573  
KvK nummer 08194420

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

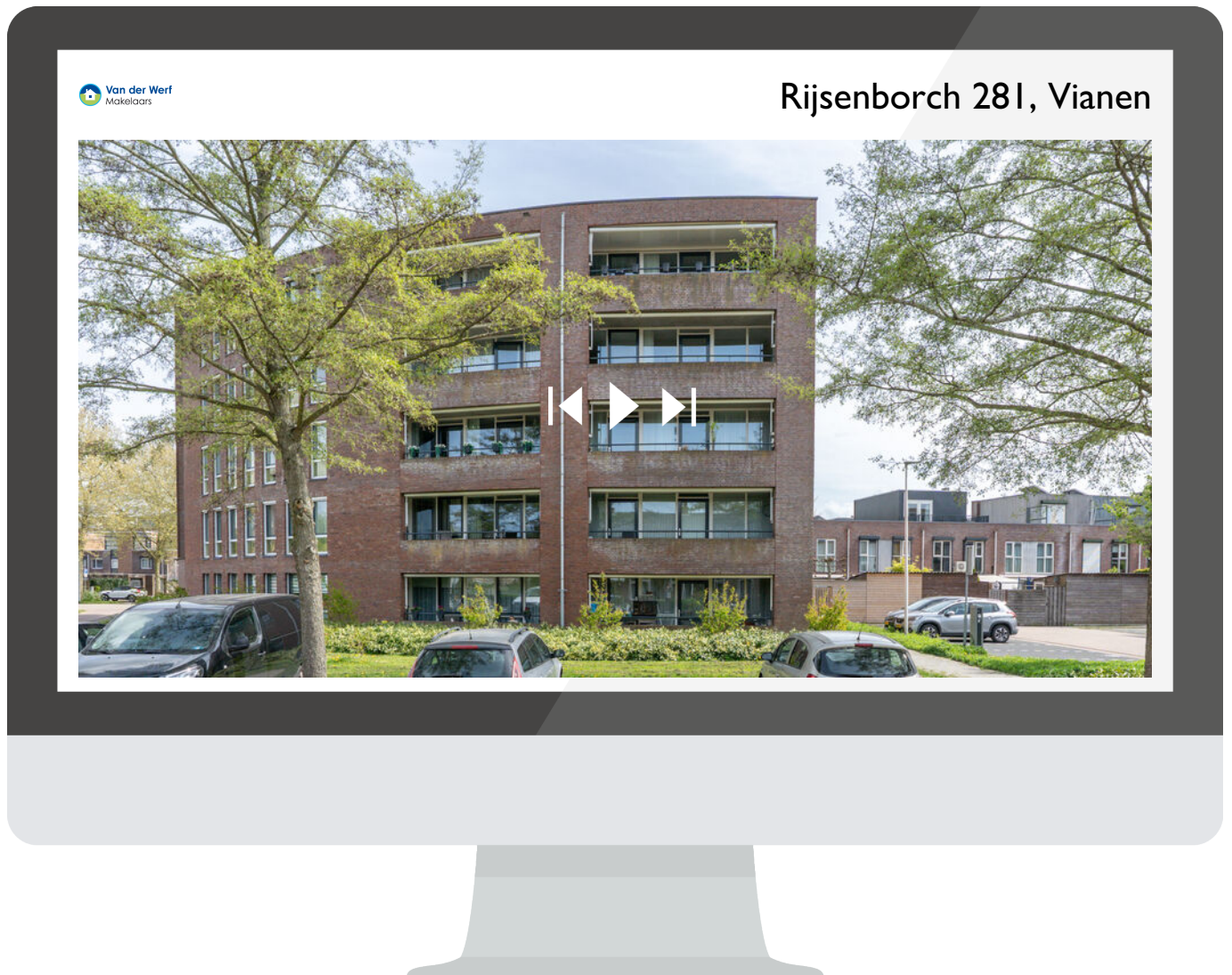
### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bekijk deze woning online!

rijzenborch281.nl



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



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars