

De Koning makelaars presenteren

Instapklare gezinswoning met vier slaapkamers én energielabel A!



Woondromen waarmaken

Van Vianenhof 6, Jaarsveld

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

De Koning makelaars



Instapklare gezinswoning met vier slaapkamers én energielabel A!

Ben je op zoek naar een instapklare, energiezuinige gezinswoning met moderne afwerking en verrassend veel ruimte? Dan is deze fijne woning aan de Van Vianenhof 6 in Jaarsveld precies wat je zoekt! Met een vernieuwde keuken (2023), vier slaapkamers, een zonnige tuin met overkapping én energielabel A woon je hier comfortabel en toekomstbestendig.

Bij binnenkomst stap je in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken uit 2023, compleet met de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Hier is volop ruimte voor een gezellige eettafel. Extra praktisch is de ruime bergkast naast de keuken, ideaal voor al je voorraad en spullen. De gehele woning is afgewerkt met een nette PVC vloer wat zorgt voor een warme en uniforme uitstraling.

Via de schuifpui of achterdeur loop je zo de achtertuin in. Deze is gelegen op het noordwesten en beschikt over een sfeervolle houten overkapping waar je heerlijk kunt genieten van lange avonden buiten. Achterin de tuin staat een houten berging van circa 10 m² met elektra en een handige achterom. Aan de voorzijde van de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een moderne badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, waarvan één beschikt over een balkon en een grote inbouwkast. De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Het grote Velux dakraam zorgt hier voor een fijne lichtinval.

De tweede verdieping biedt nog een overloop met cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur én een vierde slaapkamer. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 18 zonnepanelen en grotendeels HR+++ glas, wat resulteert in energielabel A. Aan de voorzijde van de woning zijn zowel beneden als boven alle kozijnen in 2024 vervangen voor kunststof kozijnen met HR+++ beglazing.



Een rustige ligging in het omliggende groen

De ligging in Jaarsveld is rustig en kindvriendelijk met voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels in de nabije omgeving. Ook liefhebbers van natuur en wandelen zitten hier goed, met mooie routes langs de Lek en in het omliggende groen. Dankzij goede uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting grotere steden.

Kortom: een complete, duurzame woning waar je zó in kunt!

Feiten op een rij:

- Duurzame woning met energielabel A
- Vier slaapkamers en een stijlvol afgewerkte badkamer
- Achtertuin op het noordwesten met overkapping en berging
- Voldoende openbare parkeergelegenheid
- Gelegen in het rustige en kindvriendelijke dorp Jaarsveld



Wonen

- De lichte woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning
- De gehele woning is afgewerkt met een nette PVC vloer wat zorgt voor een warme en uniforme uitstraling
- Volledig geïsoleerd, voorzien van 18 zonnepanelen en grotendeels HR+++ glas, wat resulteert in energielabel A



Woondromen waarmaken



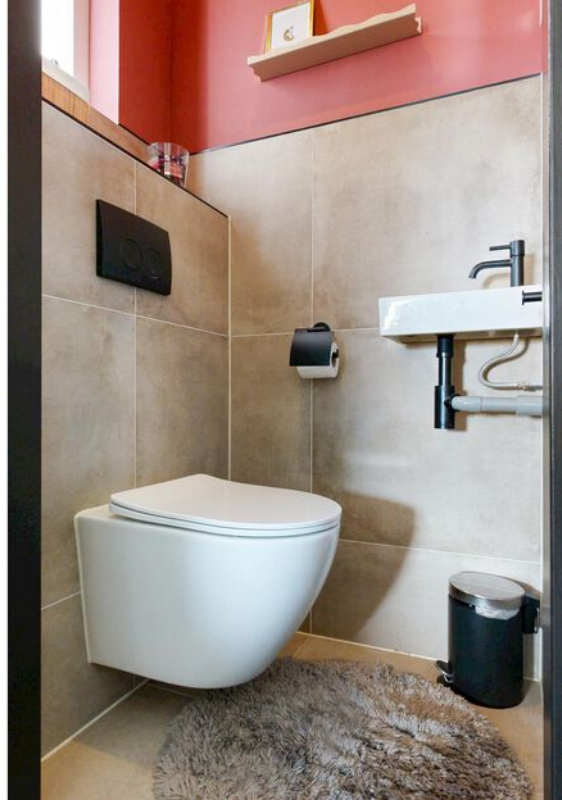


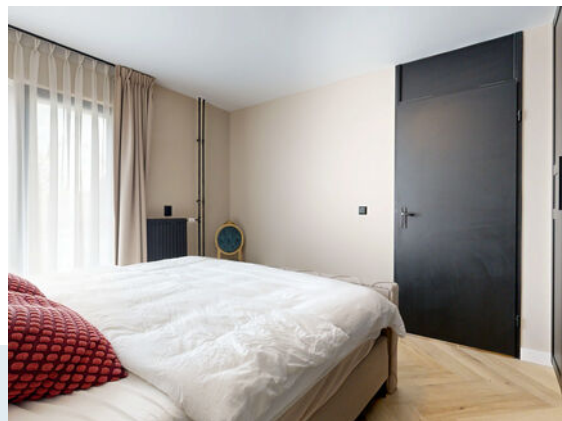
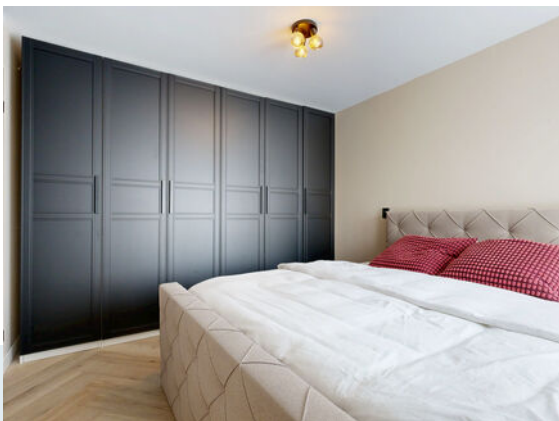
Koken

- Moderne open keuken uit 2023, compleet met de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven
- Extra praktisch is de ruime bergkast naast de keuken



Woondromen waarmaken





Slapen op de 1e verdieping

- Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers
- Eén slaapkamer beschikt over een balkon en een grote inbouwkast
- Het balkon is gelegen op het zuidoosten



Woondromen waarmaken



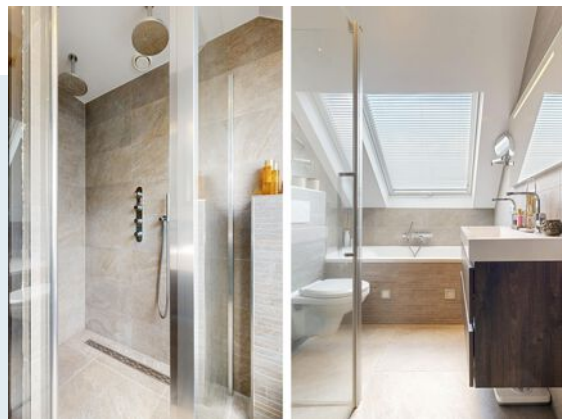
Woondromen waarmaken





Baden & oprissen

- De moderne badkamer is gelegen op de 1e verdieping
- De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel
- Het grote Velux dakraam zorgt hier voor een fijne lichtinval





Tweede verdieping

- De tweede verdieping biedt een overloop met cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur
- Ook is hier nog een vierde slaapkamer gelegen
- Veel extra bergruimte achter de knieschotten





Tuin

- Via de schuifpui of achterdeur loop je zo de achtertuin in
- De achtertuin is gelegen op het noordwesten
- Sfeervolle houten overkapping
- Houten berging van circa 10 m² met elektra en een handige achterom



Woondromen waarmaken





Omgeving

- Aan de voorzijde van de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid
- De ligging in Jaarsveld is rustig en kindvriendelijk met voorzieningen en uitvalswegen in de nabije omgeving
- Ideaal voor liefhebbers van natuur en wandelen. Er zijn mooie routes langs de Lek en in het omliggende groen



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 425.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1985
dubbel glas, volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

155 m²
98 m²
375 m³
10 m²
3 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A
2024
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
noordwest
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Situatietekening

Woondromen waarmaken

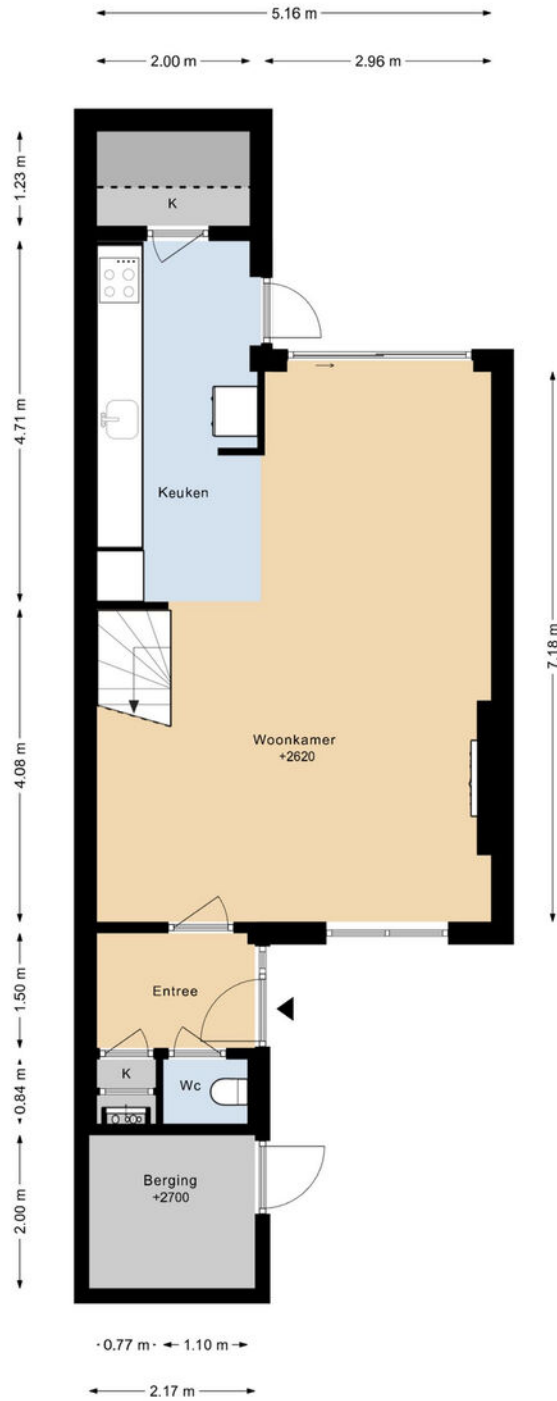
VAN VIANENHOF 6 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.ORGOPASSIE.NL

Plattegrond begane grond

VAN VIANENHOF 6 BEGANE GROND

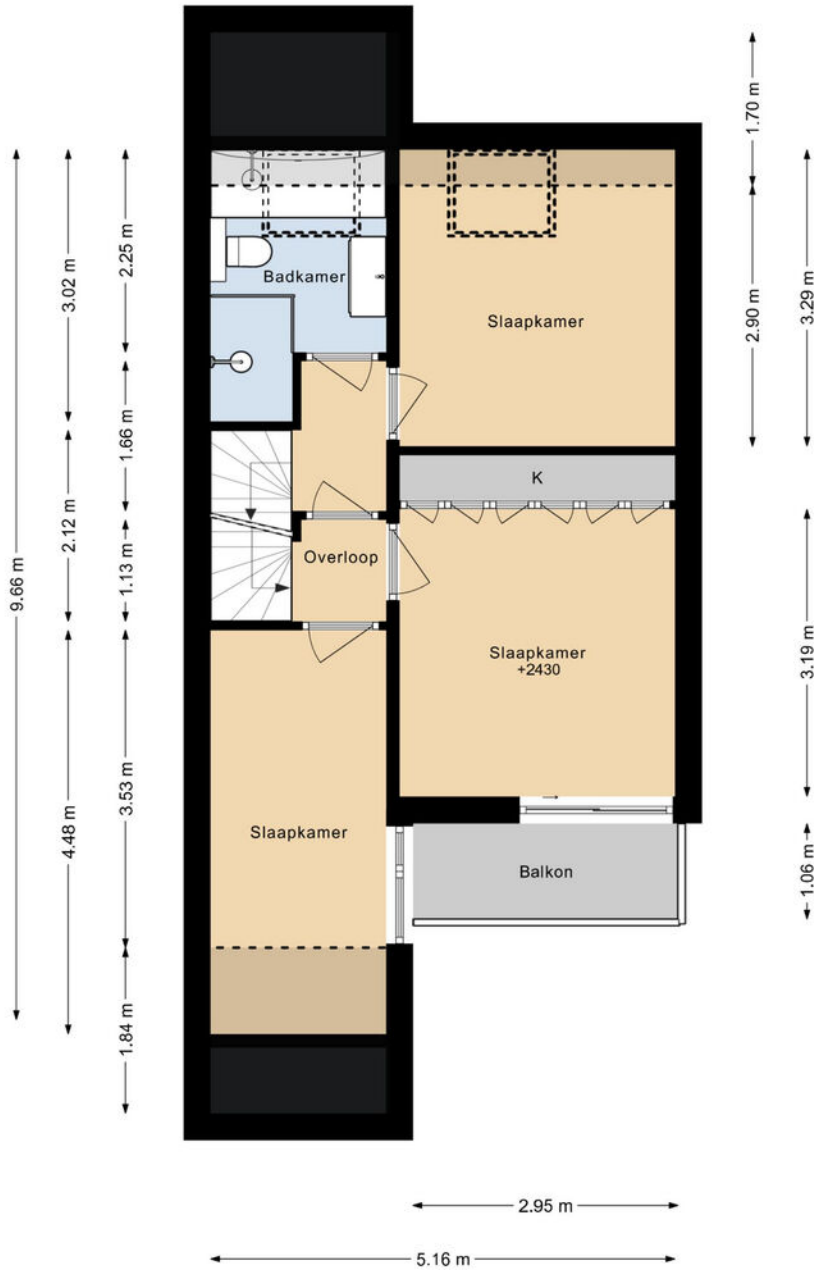


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond eerste verdieping

VAN VIANENHOF 6 1E VERDIEPING

← 1.95 m → ← 3.06 m →
← 0.91 m → ← 0.94 m →



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond tweede verdieping

VAN VIANENHOF 6 2E VERDIEPING

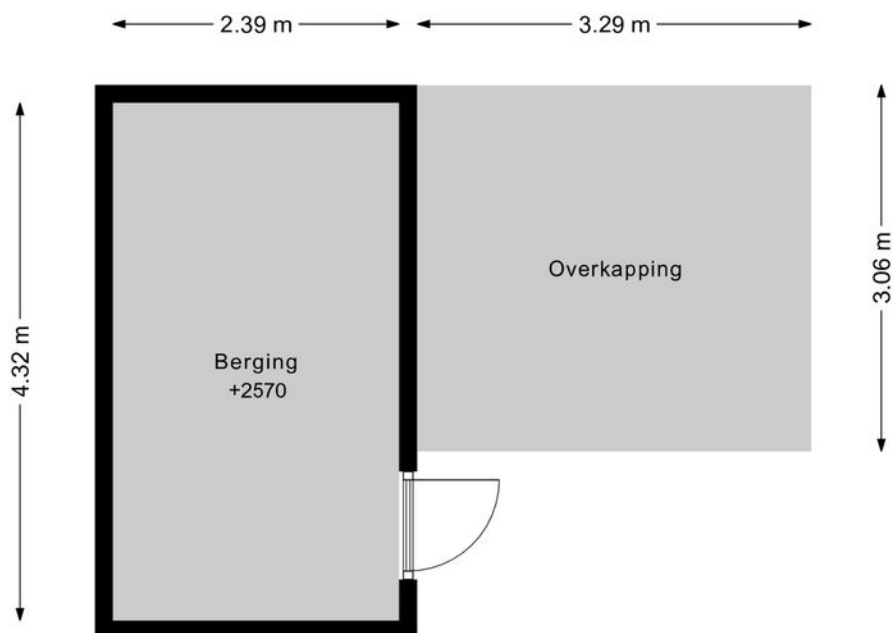


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond berging

VAN VIANENHOF 6 BERGING



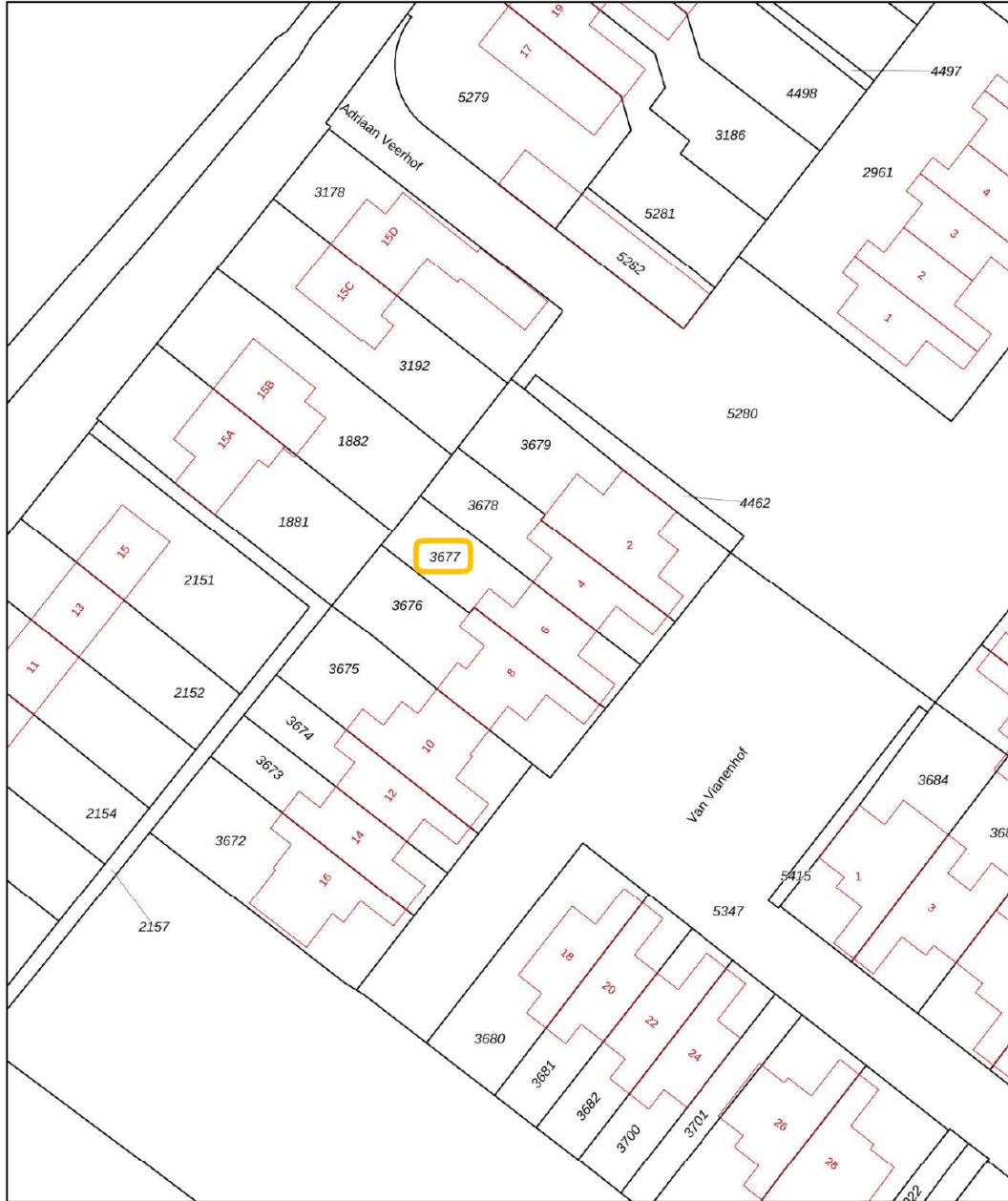
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --




Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Jaarsveld
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3677
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast grote slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- PVC vloer	X			
Overig, te weten				
- Elektrische kachel in Cinewall			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.

Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaars

@ dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars