

te koop



Mauritsstraat 21

Vianen

Vraagprijs € 425.000 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
126 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
144 m²

INHOUD
458 m³

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 m² 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:

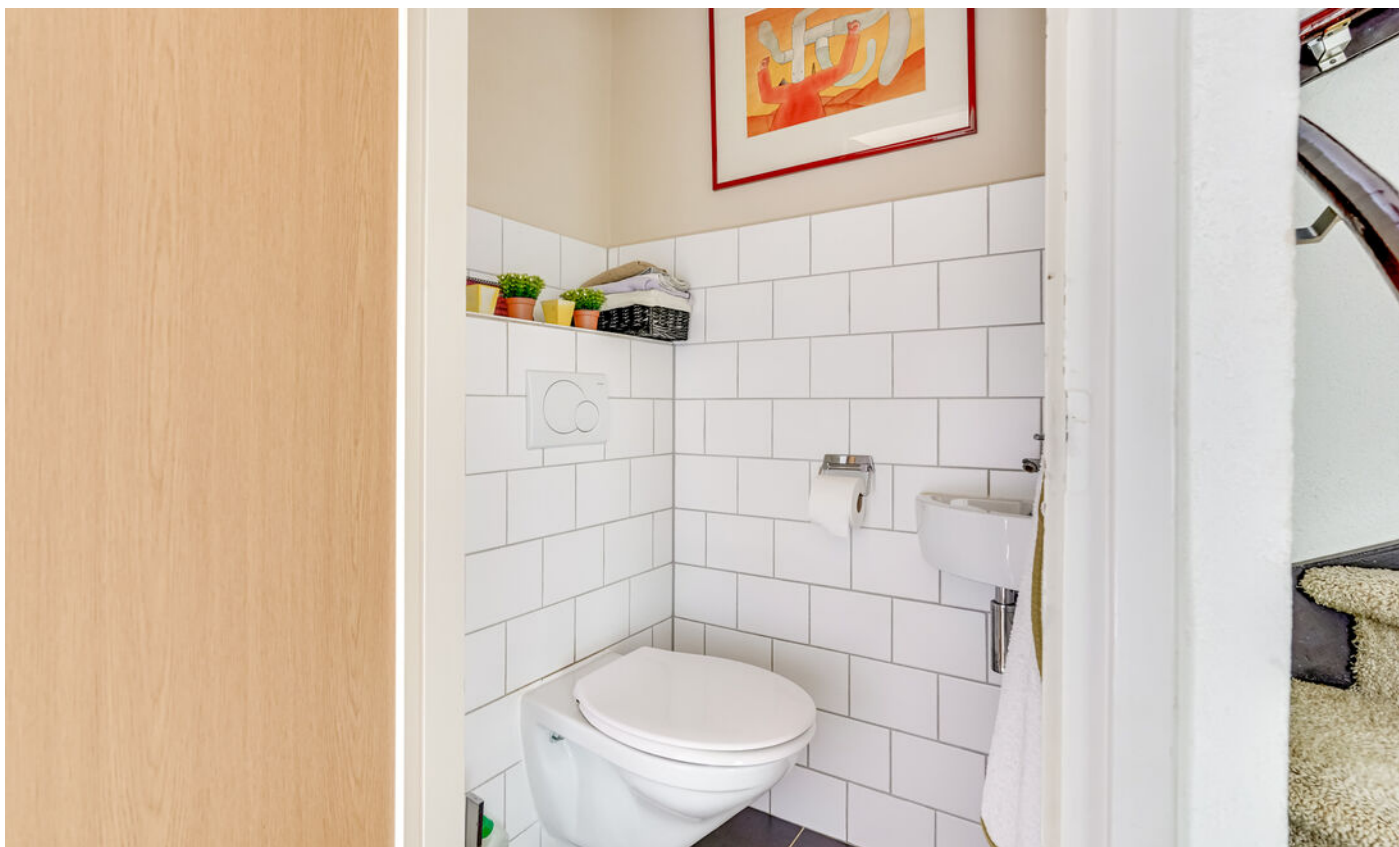
- Ruime eengezinswoning met ca. 126 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Zolderverdieping met dakkapel en veel bergruimte
- Fijne achtertuin met berging en achterom
- Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk
- Veel potentie om volledig naar eigen smaak te moderniseren
- 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

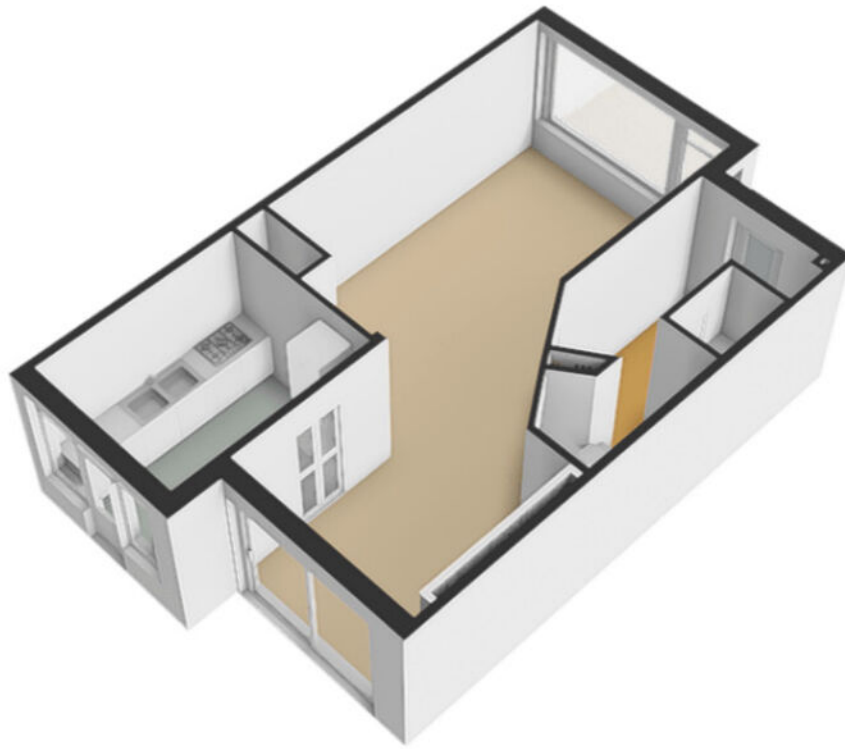


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



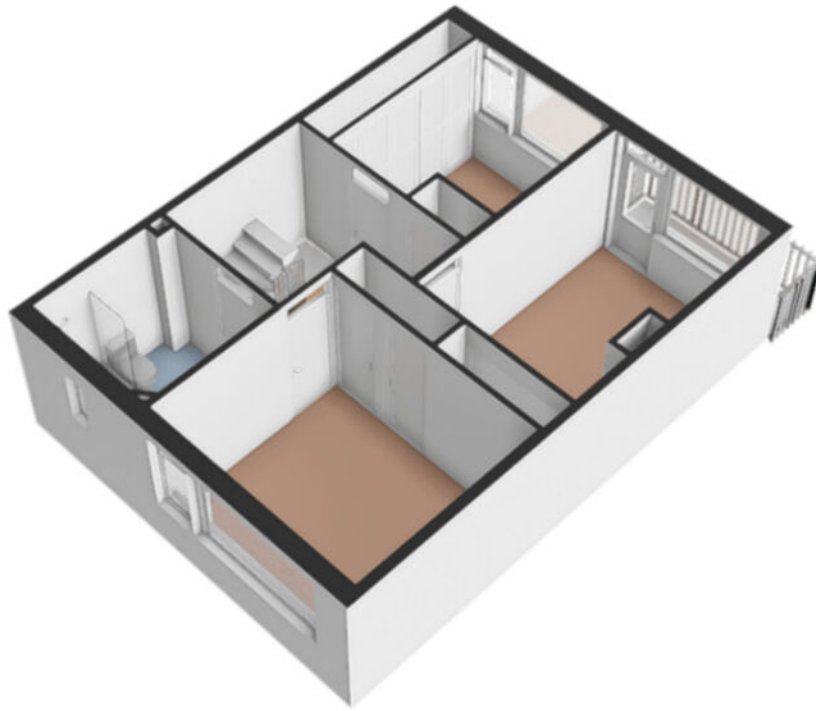
Plattegrond

Mauritsstraat 21 - Vianen Eerste Verdieping

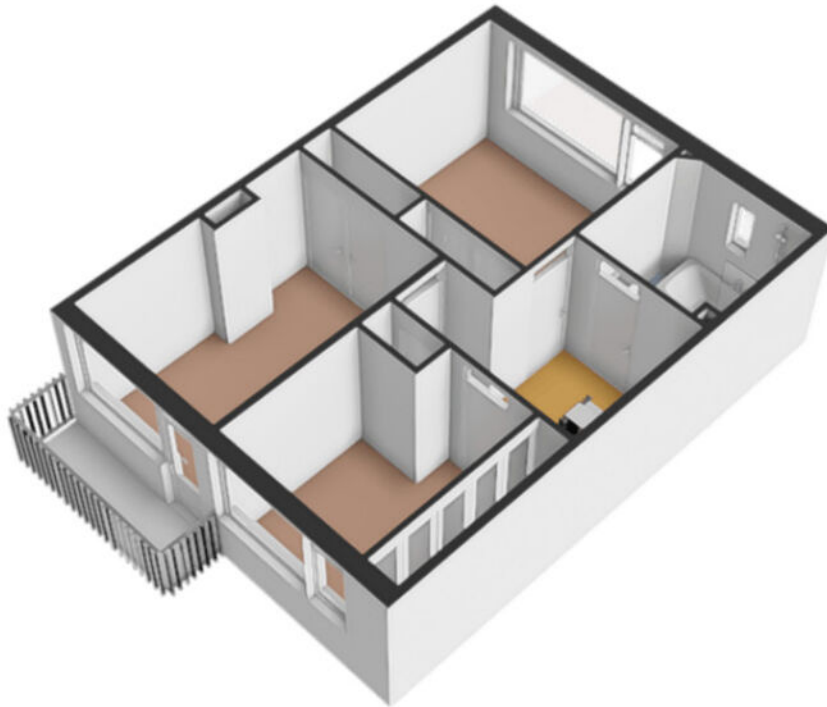


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

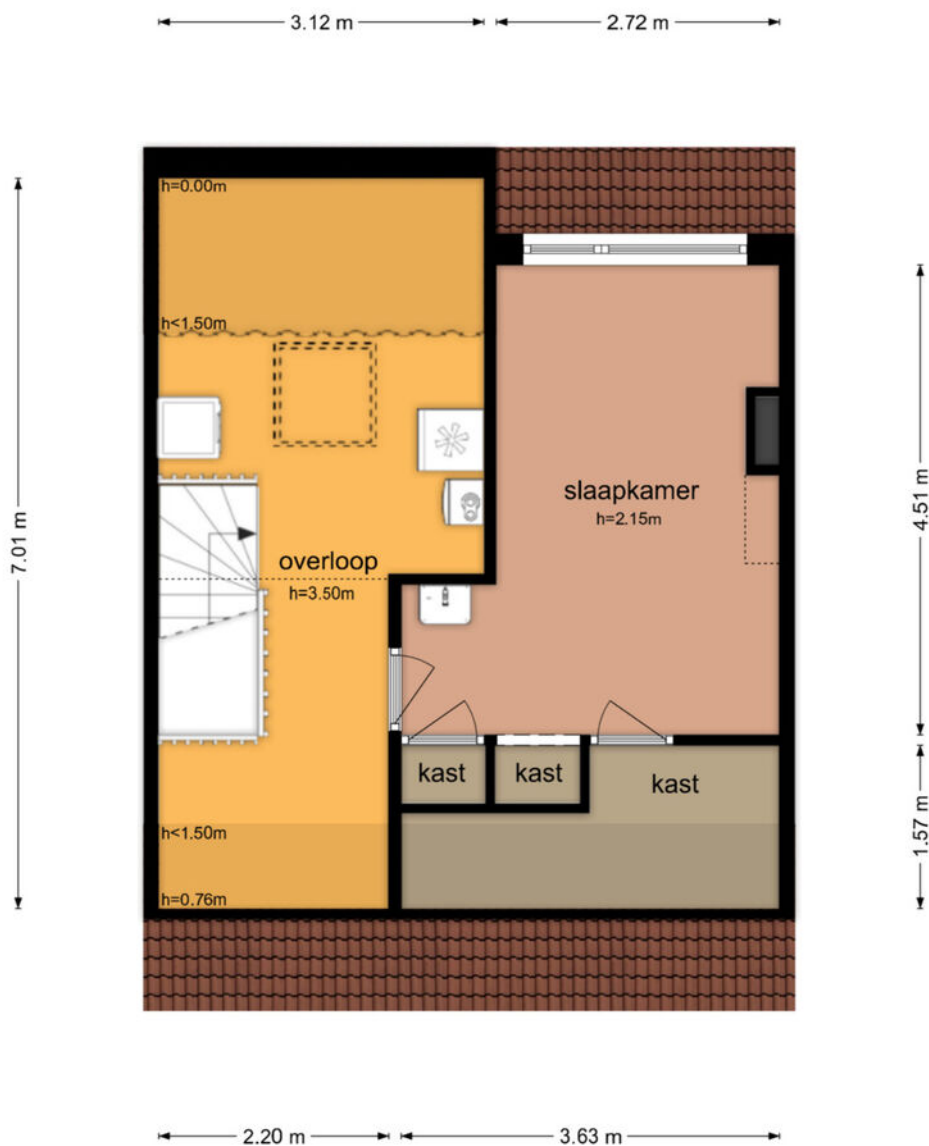


Plattegrond



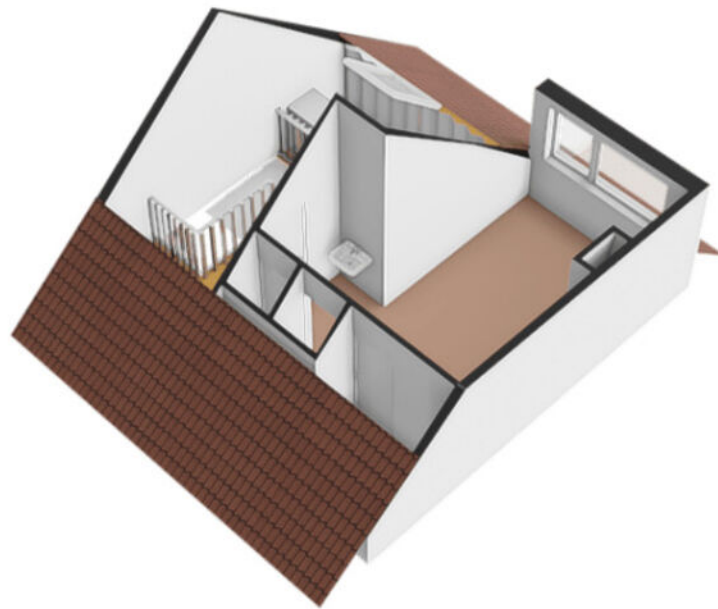
Plattegrond

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

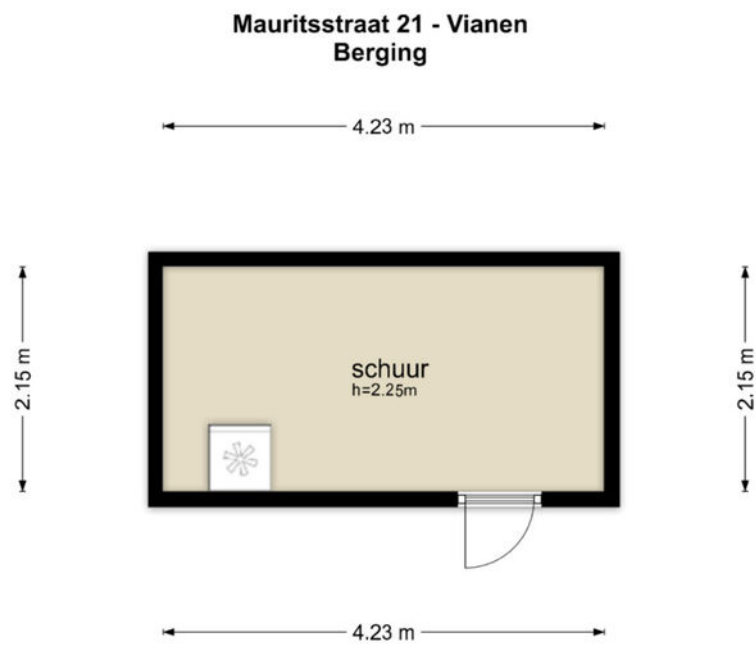
Plattegrond



Plattegrond

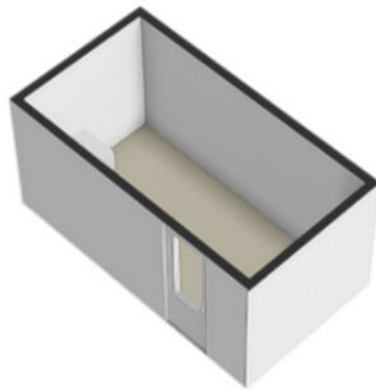


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



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

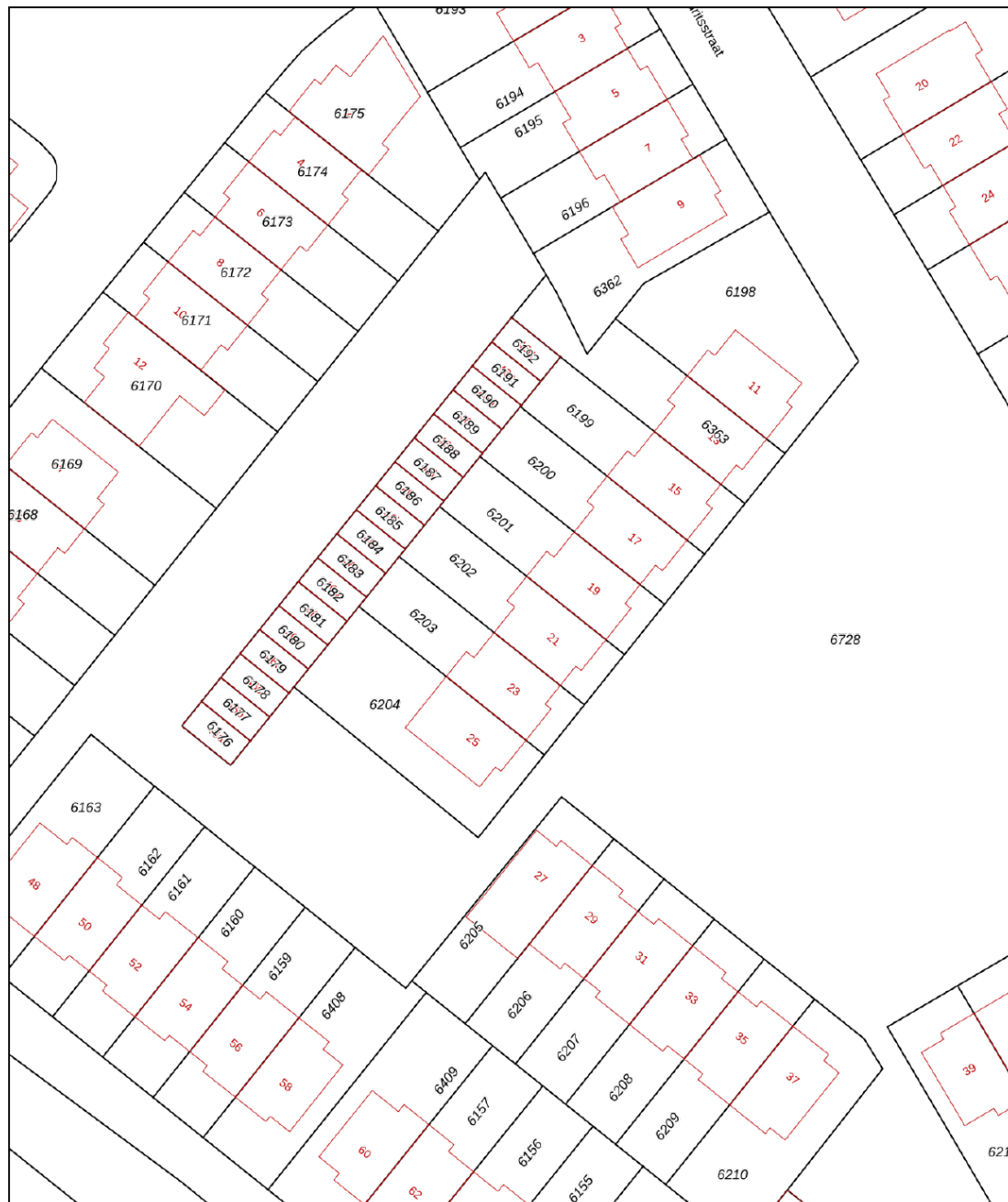
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

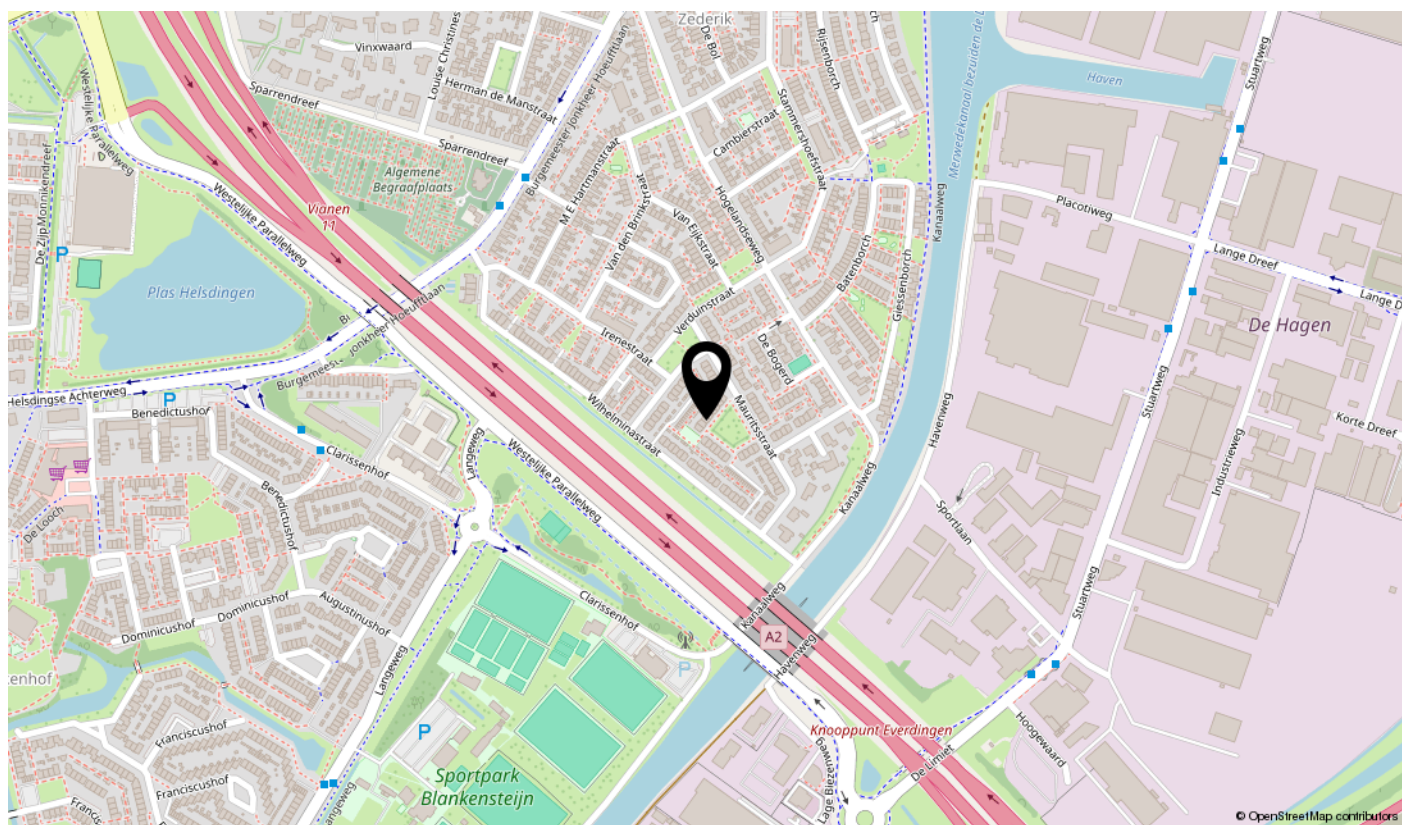
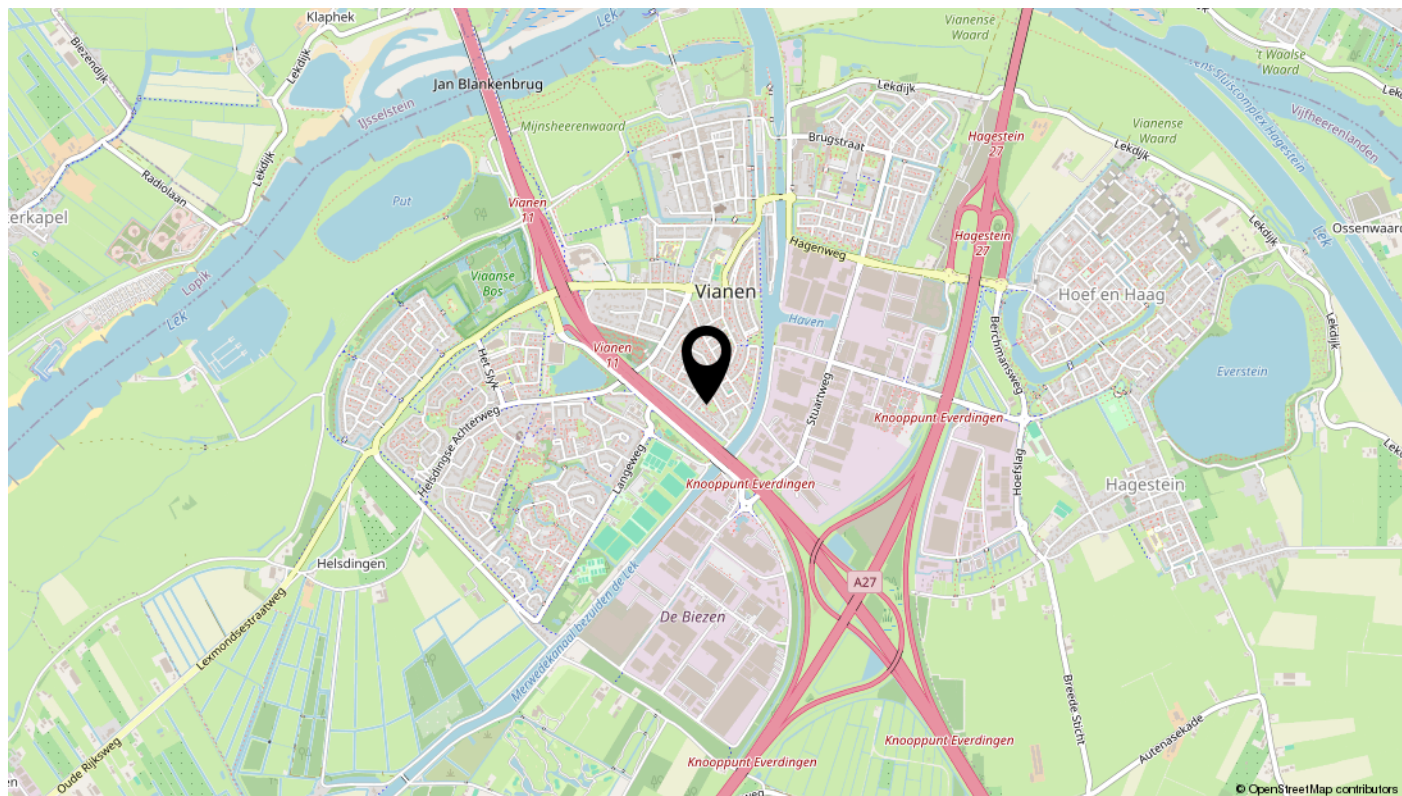
Uw referentie: Mauritsstraat 21



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen Sectie B Perceel 6202</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 ophangstelsel				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		
-				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				

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 114m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

KvK-nummer

39090359



Bekijk deze woning online!

mauritsstraat21.nl



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars