

# te koop



## Giessenborch 8

Vianen

Vraagprijs € 699.000 k.k.

 Van der Werf  
Makelaars

# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**

BOUWJAAR  
**2001**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Giessenborch 8 is een verrassend ruime en goed onderhouden hoekwoning op een prachtige locatie in Vianen. Gelegen op een steenworp afstand van het Merwedekanaal geniet u hier dagelijks van een vrij uitzicht aan de voorzijde en een groene woonomgeving. Met een woonoppervlakte van maar liefst 168 m<sup>2</sup>, vijf ruime slaapkamers en diverse indelingsmogelijkheden is dit een ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers of mensen die simpelweg op zoek zijn naar extra leefruimte.

De woning is gebouwd in 2001 en beschikt over energielabel A, wat zorgt voor comfortabel wonen. De royale woonkeuken vormt samen met de veranda het hart van het huis. Dankzij de grote glazen pui loopt binnen naadloos over in buiten en wordt de veranda echt een verlengstuk van de leefruimte, een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

Ook de ligging is bijzonder gunstig. Scholen, sportfaciliteiten, supermarktvoorzieningen en de gezellige binnenstad van Vianen bevinden zich op korte afstand. Hier woont u ruim, comfortabel en centraal, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde entree komt u in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de woonkeuken.

De lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over grote raampartijen en biedt vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken met kookeiland, diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een grote eettafel.

De grote glazen schuifpui verbindt de woonkeuken met de veranda, die een echt verlengstuk vormt van de leefruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers voorzien van grote raampartijen. De royale slaapkamer aan de voorzijde biedt daarnaast een vrij uitzicht en beschikt over een Frans balkon.

De volledig betegelde badkamer is ruim opgezet en uitgerust met een ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en radiator. Dankzij de praktische indeling en het aanwezige daglicht is dit een complete gezinsbadkamer.

Vanaf de overloop is tevens de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

2e verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is praktisch ingedeeld. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot meerdere handige bergruimtes achter de knieschotten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over twee ruime slaapkamers. Dankzij de royale afmetingen zijn de kamers ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. Ook hier is volop bergruimte aanwezig, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

Afmetingen:

Woonkamer	705 x 347
Keuken & eetkamer	550 x 302
Slaapkamer 1	446 x 487
Slaapkamer 2	448 x 263
Slaapkamer 3	448 x 272
Slaapkamer 4	389 x 448
Slaapkamer 5	389 x 340
Badkamer	400 x 207
Tuin	914 x 750

Bijzonderheden:

- Royale hoekwoning met maar liefst 5 slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer
- Volledig betegelde badkamer met ligbad en douche
- Praktische tweede verdieping met extra bergruimte
- Fijne gezinswoning met volop mogelijkheden
- Diverse bergruimtes achter knieschotten
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- Ideaal voor grote gezinnen of thuiswerkers

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.















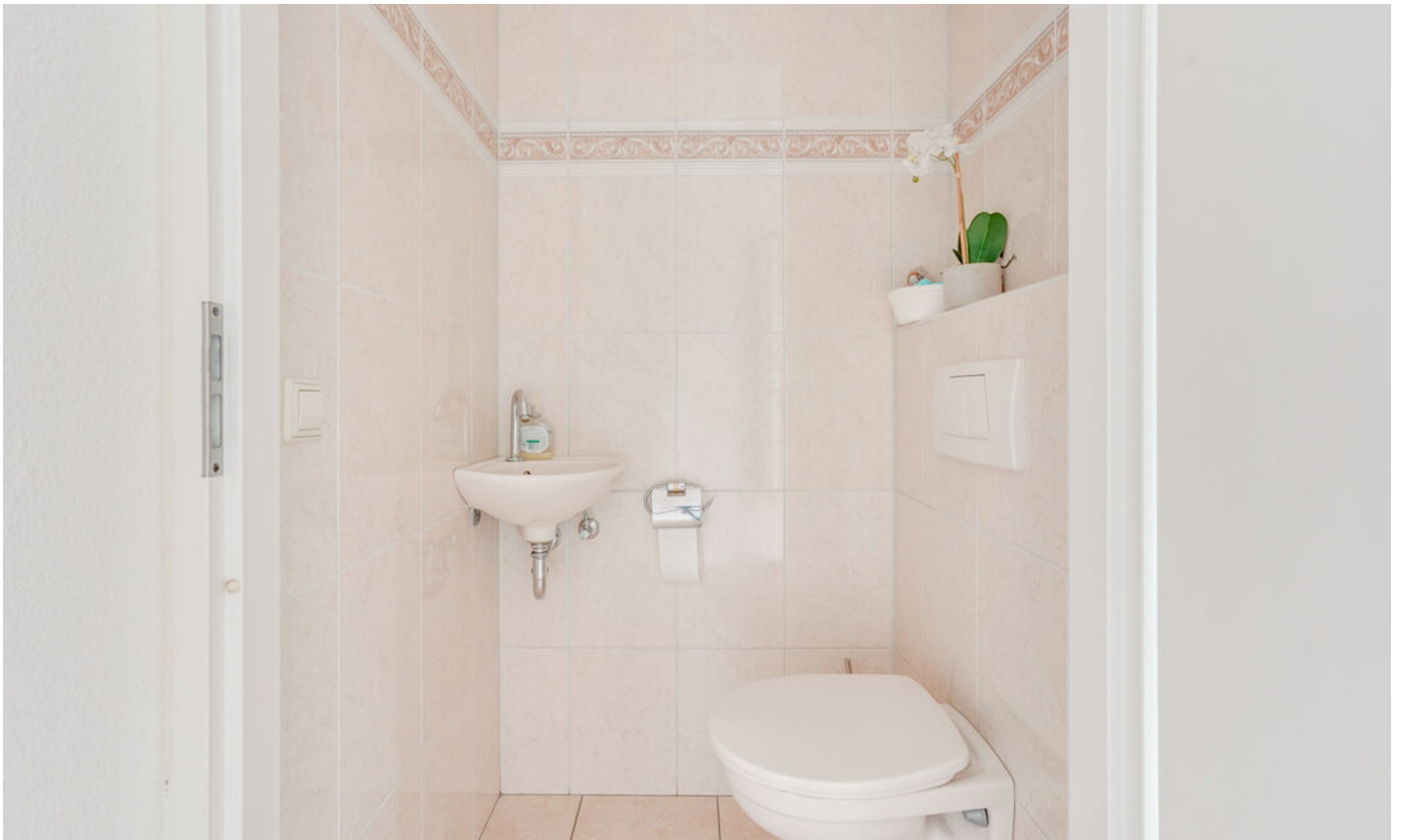










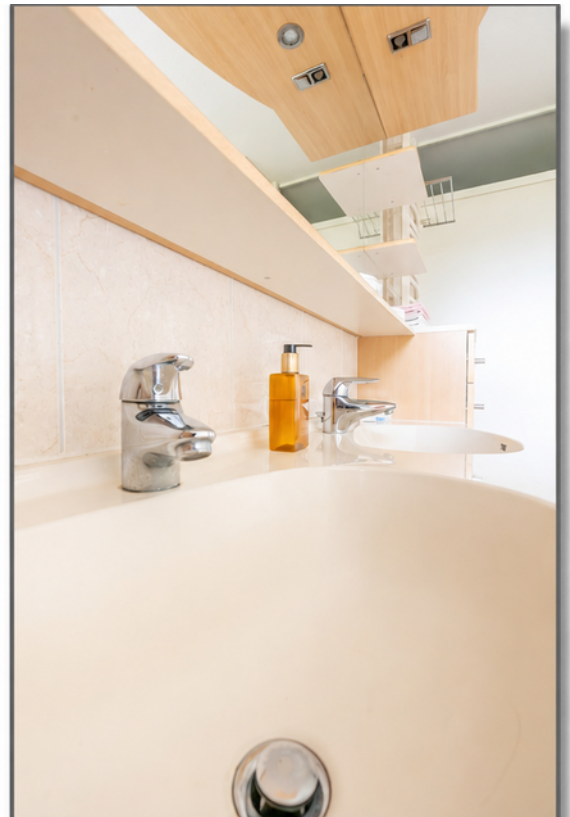
























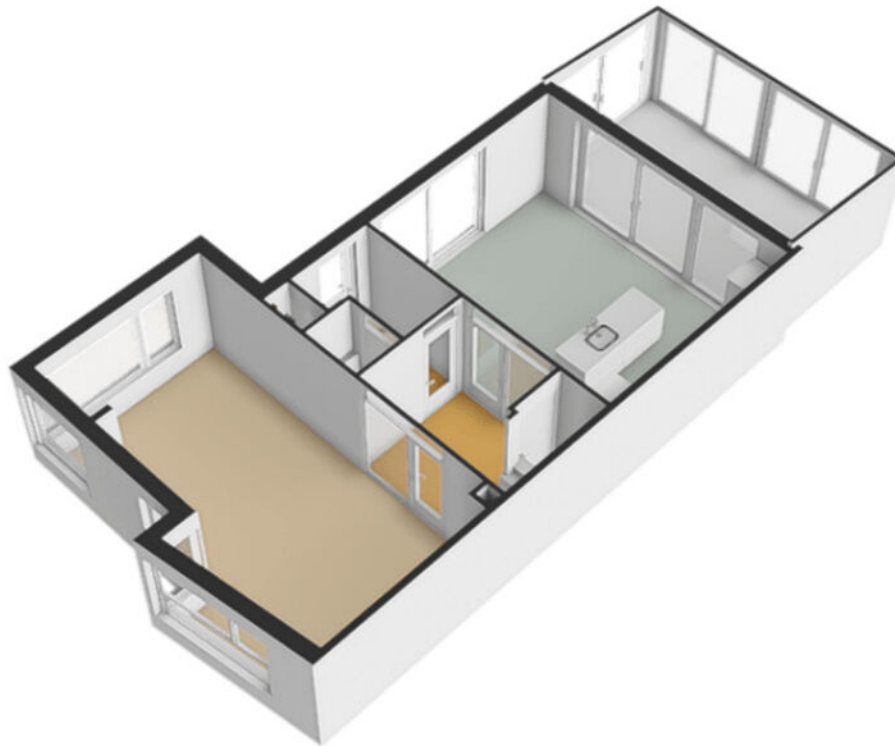
# Plattegrond

## Giessenborch 8 - 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

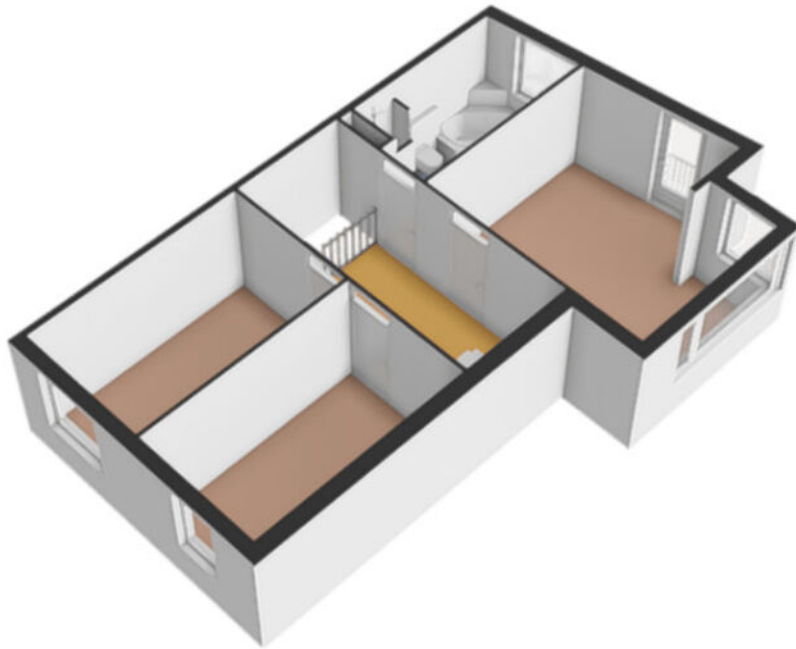


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

## Giessenborch 8 - Vianen Tweede Verdieping

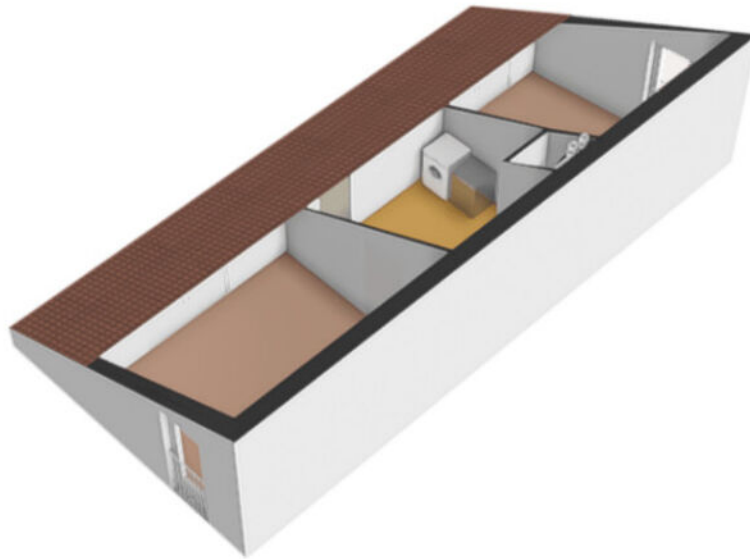


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

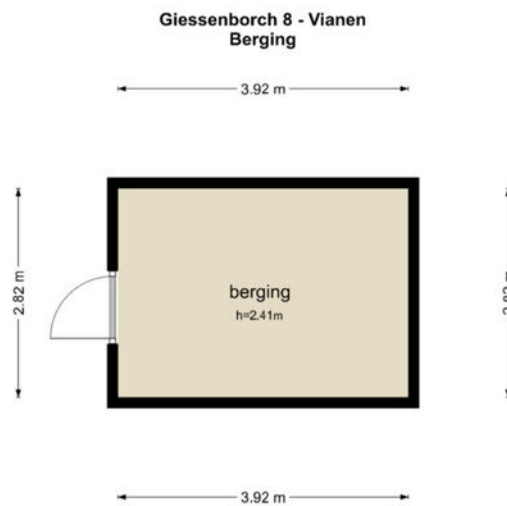
# Plattegrond



# Plattegrond

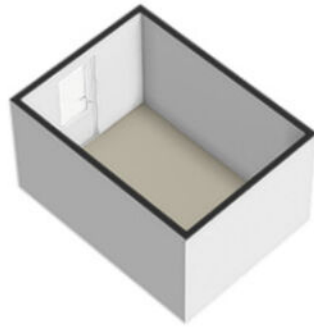


# Plattegrond

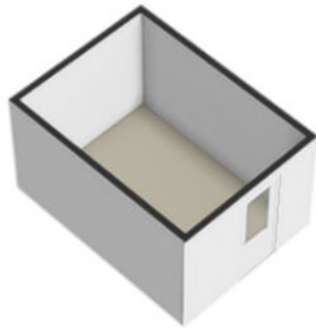


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

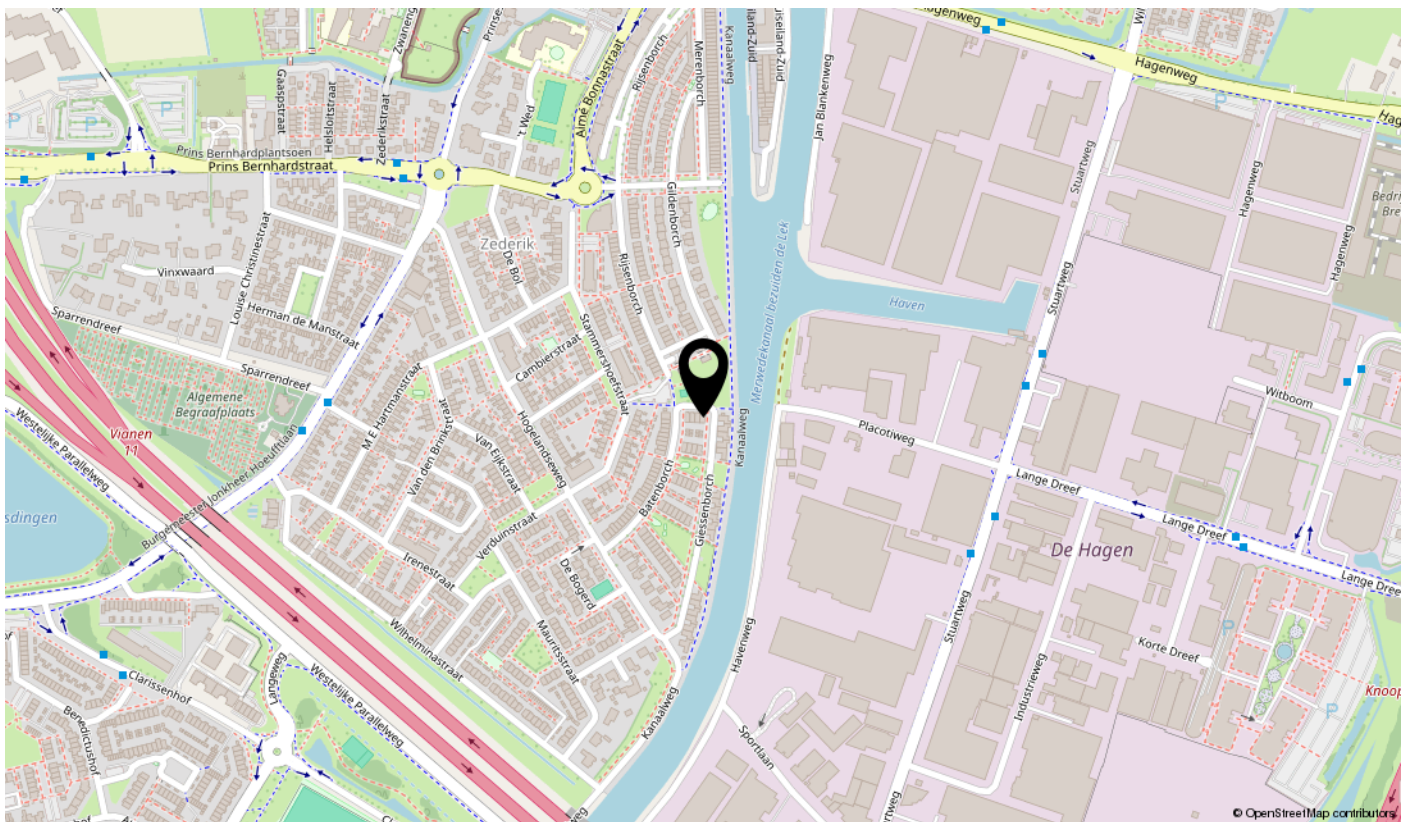
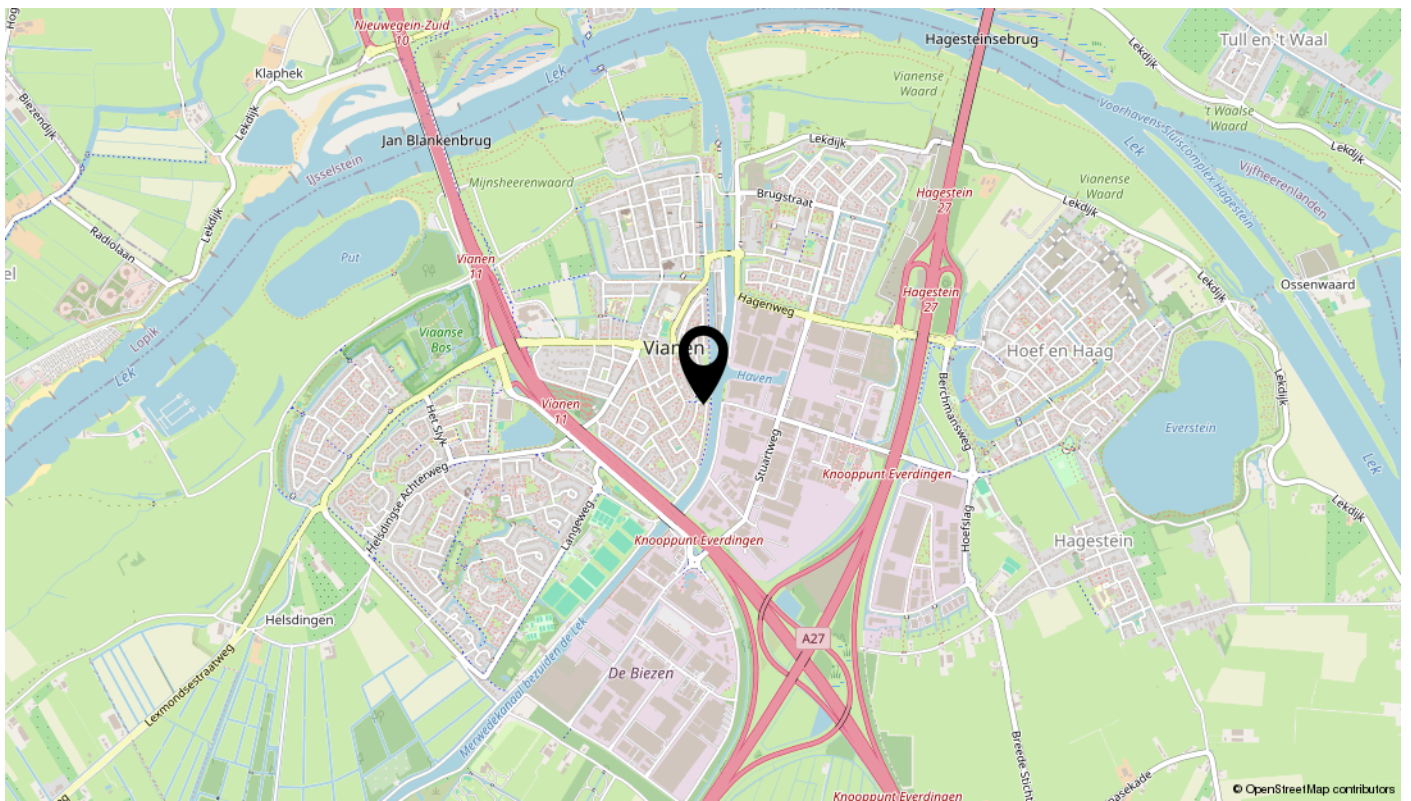
Kadastrale kaart

Uw referentie: Giessenborch 8



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen Sectie B Perceel 6975</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.
<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 ophangstelsysteem				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

# A



## 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 toevoer met mechanische afzuiging	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

Giessenborch 8  
4132HR Vianen

BAG-ID: 0620010000024113

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 1,83  
Vloeroppervlakte 168m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

J. Boer

### Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

giessenborch8.nl



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



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars