

te koop



't Zand 6

Vianen

Vraagprijs € 898.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
151 m²

PERCEELOPPERVLAKE
675 m²

INHOUD
722 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1977

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Vrijstaand wonen aan een groen plein in één van de meest geliefde woonwijken van Vianen!

Op een fraaie locatie gelegen staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage, carport en een perceel van maar liefst 675 m². De woning is gebouwd in opdracht van de huidige bewoners en wordt nog altijd door hen bewoond. Dat maakt dit een bijzondere kans voor kopers die op zoek zijn naar een degelijk gebouwde woning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

De woning is gelegen aan een groen, ruim opgezet plein en niet aan een doorgaande weg. Hierdoor geniet u van een rustige woonomgeving met veel privacy en een prettige, groene uitstraling. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

Met een woonoppervlakte van circa 151 m² biedt de woning verrassend veel leefruimte. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk. Op de eerste verdieping bevinden zich daarnaast nog twee slaapkamers en een tweede badkamer, waardoor de woning ook uitstekend geschikt is voor gezinnen of voor wie extra ruimte wenst voor logees, hobby's of werken aan huis.

De woning verkeert grotendeels nog in de oorspronkelijke staat. Voor kopers die hun eigen woonstijl willen realiseren vormt dit een uitstekende basis. De royale maatvoering, de praktische indeling en de aantrekkelijke ligging bieden alle ingrediënten om hier een eigentijdse en comfortabele droomwoning van te maken.

Ook buiten is er volop ruimte aanwezig. De tuin rondom de woning biedt veel privacy en mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten. De aangebouwde garage en ruime carport zorgen bovendien voor uitstekende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Onder de carport is plaats voor twee auto's en daarnaast kan er nog een auto in de garage worden geparkeerd.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich in een groene, ruim opgezette woonomgeving aan de rand van Vianen. Het historische stadscentrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen A2 en A27 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarmee combineert deze woning rust, ruimte en bereikbaarheid op een uitstekende manier.

Indeling;

Begane grond:

Via de royale carport bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet.

Vanuit de hal komt u binnen in de eetkamer. Deze ruimte staat in verbinding met de keuken. Aansluitend bevindt zich de praktische wasruimte met een eigen buitendeur naar de tuin.

Vanuit de eetkamer loopt u door naar de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. De sfeervolle gaskachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. Vanuit deze kamer is een praktische inloopkast bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een badkamer op de begane grond, voorzien van een bad, douche en dubbele wastafel. Hierdoor is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

De aangebouwde garage is zowel vanuit de woning als via een eigen buitendeur bereikbaar. Achter in de garage bevindt zich bovendien een extra sanitaire ruimte met een douche en toilet.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de tweede badkamer en diverse bergruimtes. Beide slaapkamers beschikken over openslaande deuren naar het royale dakterras.

De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Garage en carport

De aangebouwde garage biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen en extra bergruimte. Onder de carport kunnen daarnaast twee auto's worden geparkeerd, waardoor de woning beschikt over uitstekende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Afmetingen;

Woonkamer	746 x 440
Verhoging woonkamer	600 x 270
Eetkamer	420 x 334
Keuken	285 x 334
Slaapkamer 1	325 x 448
Slaapkamer 2	270 x 380
Slaapkamer 3	270 x 300
Badkamer b.g.	270 x 230
Badkamer 1e	160 x 176
Garage	700 x 450

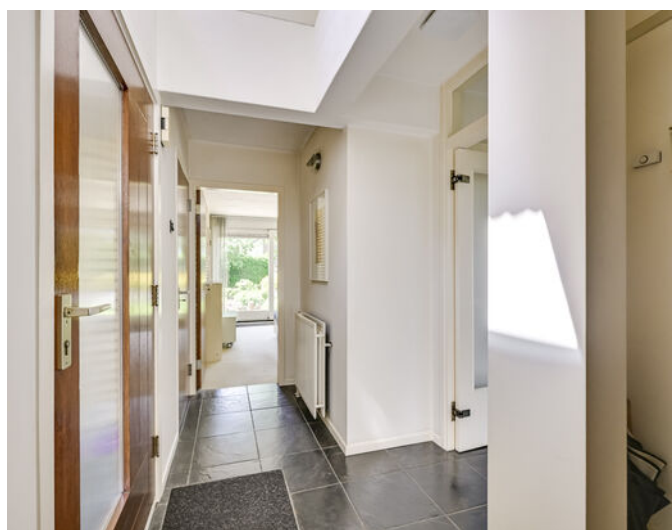
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- Vrijstaande woning op een perceel van 675 m²;
- Woonoppervlakte circa 151 m²;
- Gelegen aan een groen pleintje en niet aan een doorgaande weg;
- Gebouwd in opdracht van de huidige (eerste) bewoners;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Twee slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping;
- Aangebouwde garage en ruime carport;
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein;
- Royale tuin rondom de woning met veel privacy;
- Uitstekende mogelijkheid om naar eigen smaak te moderniseren;
- Centrale ligging nabij centrum, voorzieningen en uitvalswegen A2 en A27.

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



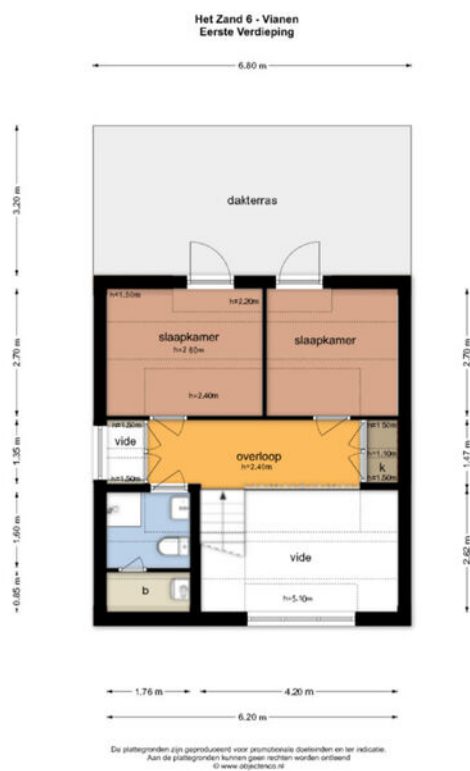
Plattegrond



Plattegrond



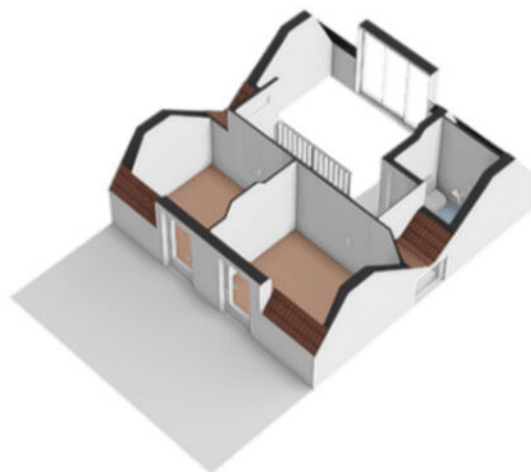
Plattegrond



Plattegrond



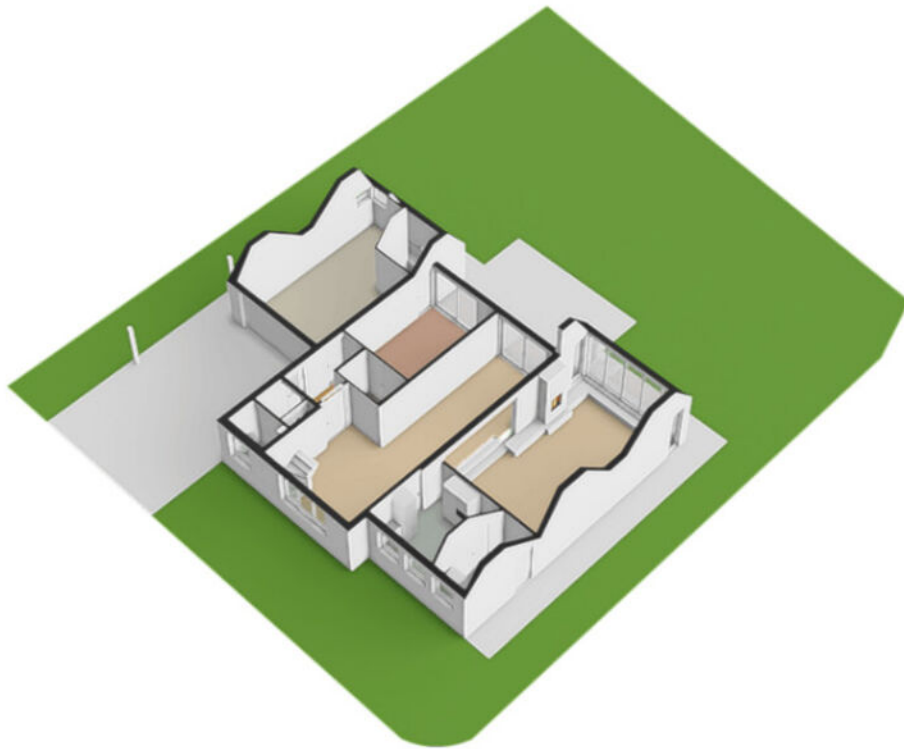
Plattegrond



Plattegrond



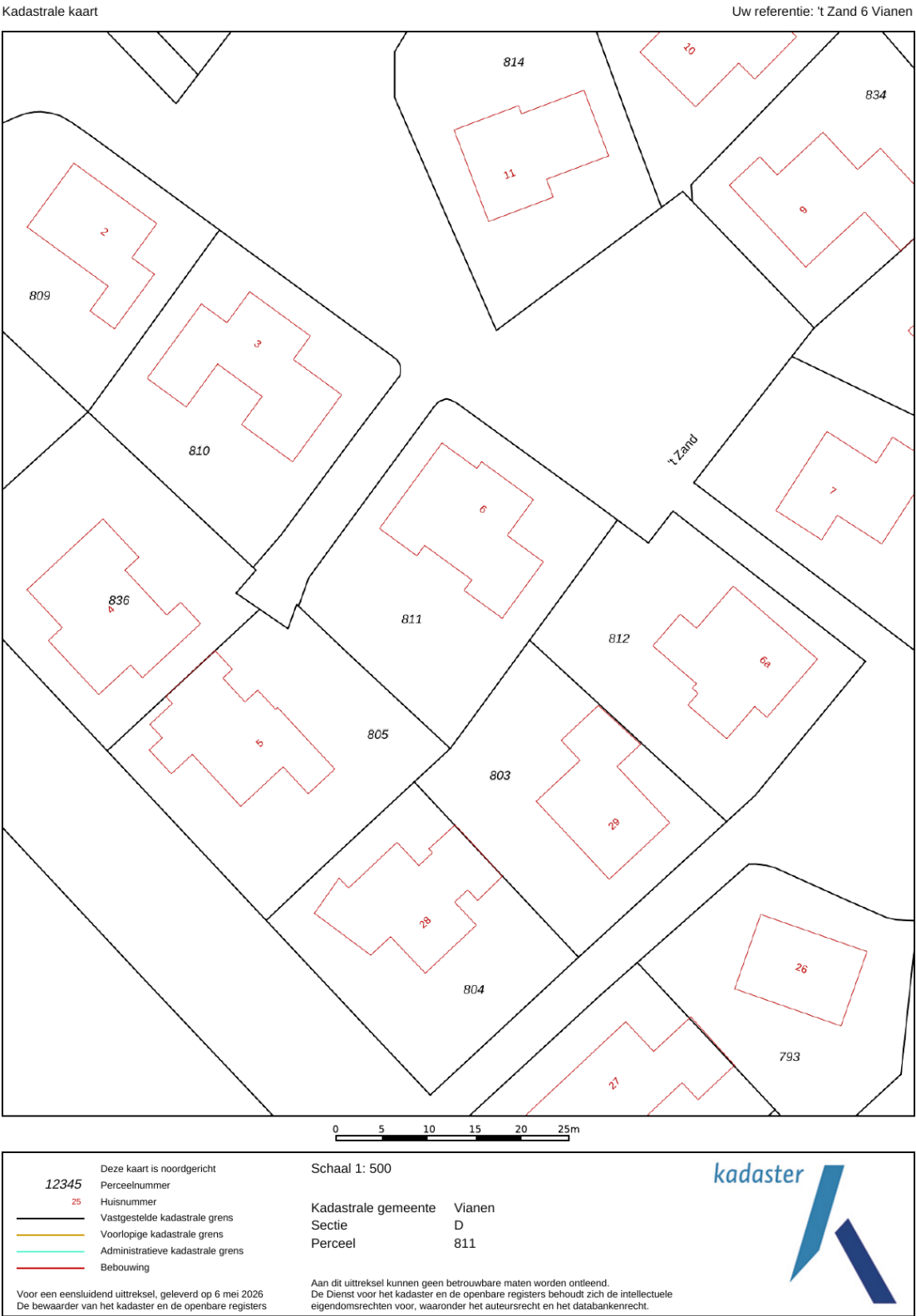
Plattegrond



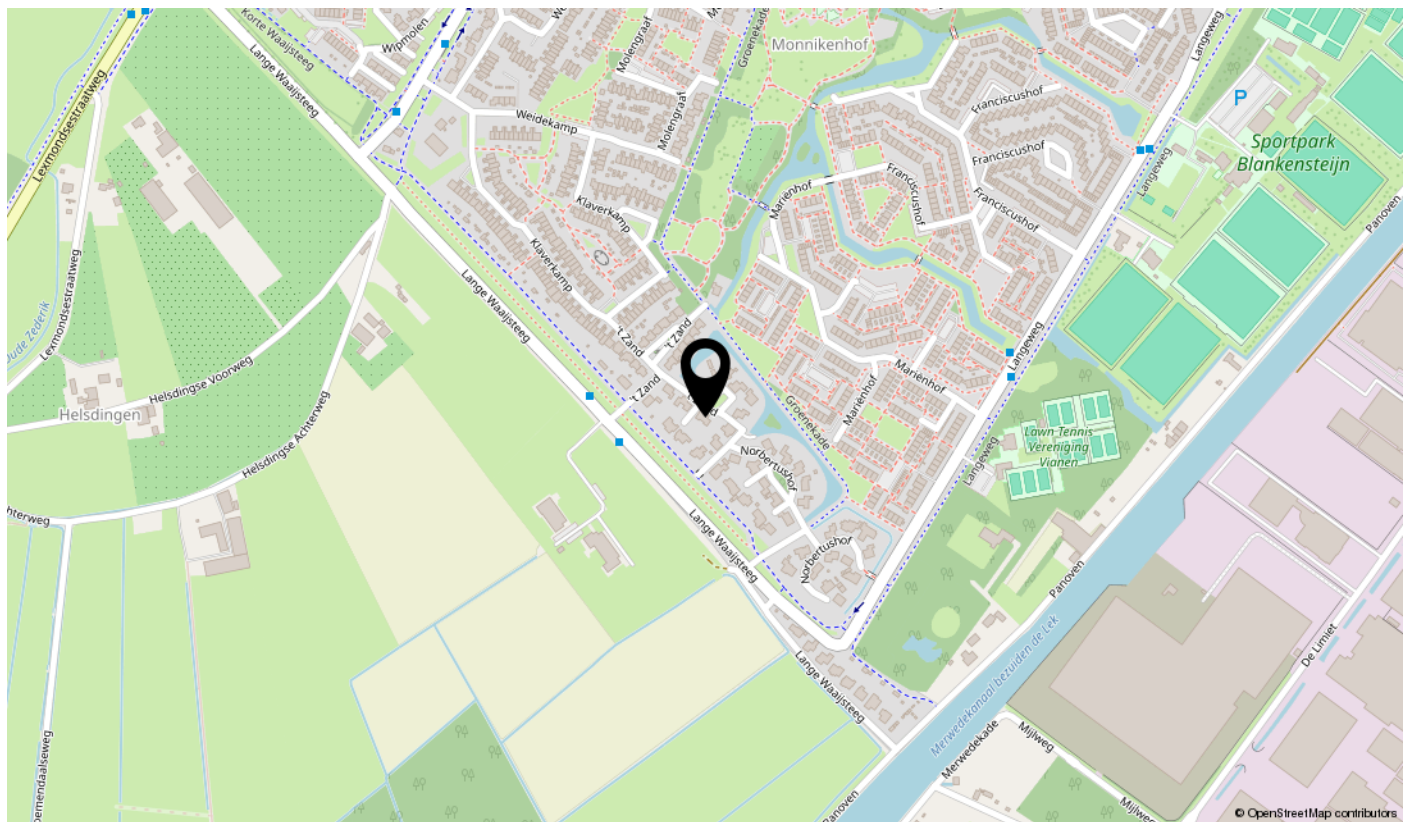
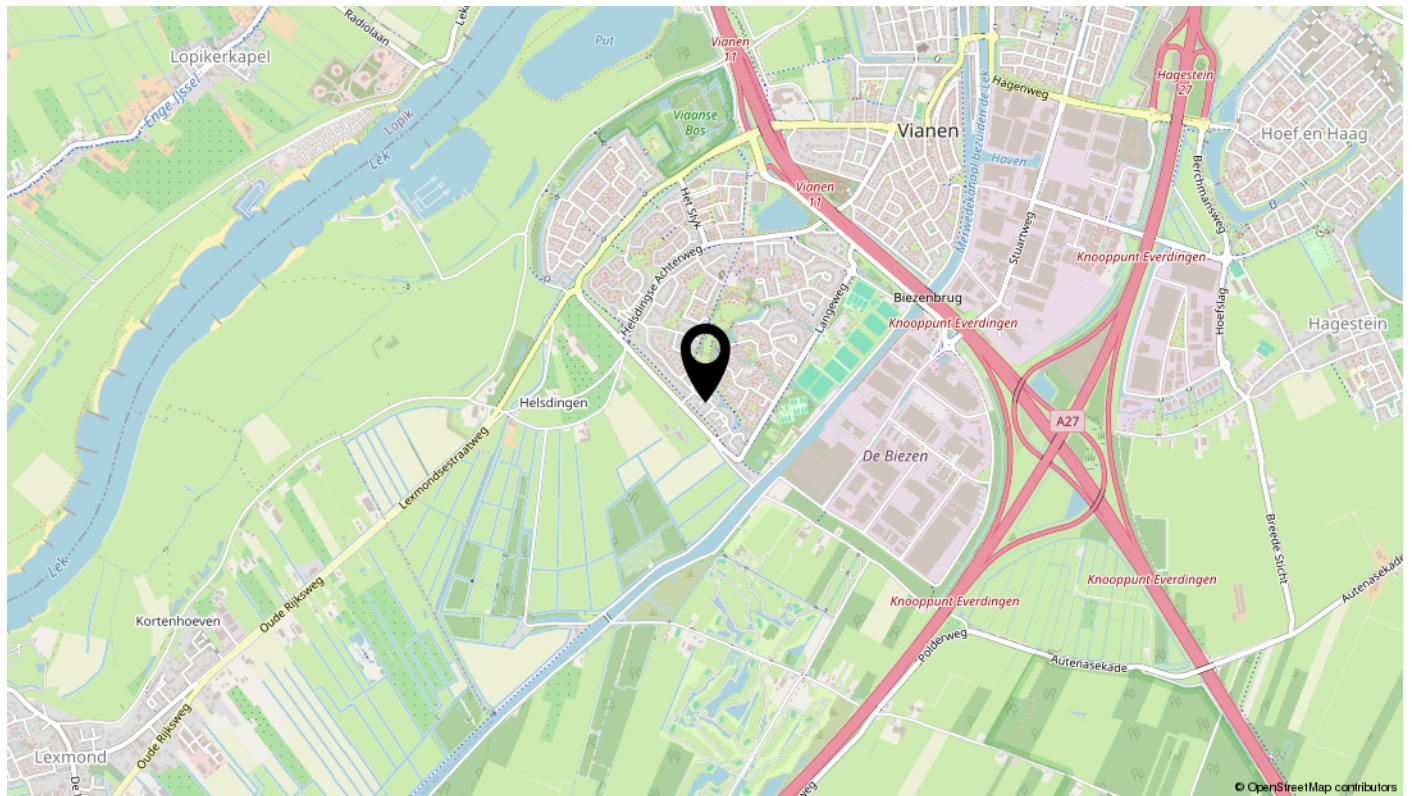
Plattegrond



Kadastrale kaart



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				
- planken inloopkast	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			
- werkbank in garage	X			
- houten stelling garage	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			
- spiegelkast	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 - Extérieur/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
parasol met voet	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			

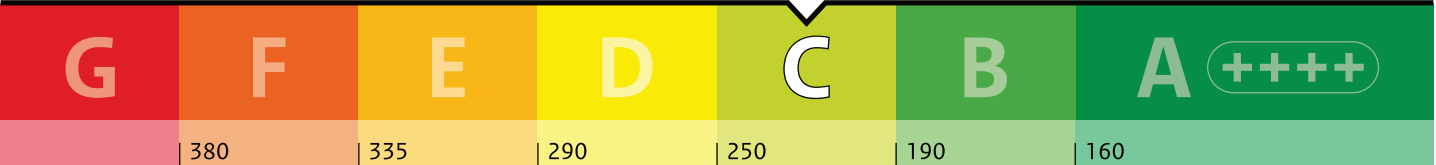
Lijst van zaken

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

228,36 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

+/-

Daken

+/-

Vloeren

-

Ramen

+

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
160,93 kWh/m²

veel warmte verlies

130
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

49,77

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

't Zand 6
4133TB Vianen

Bouwjaar

1977

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

153 m²

Energieadviseur

C. Ververs

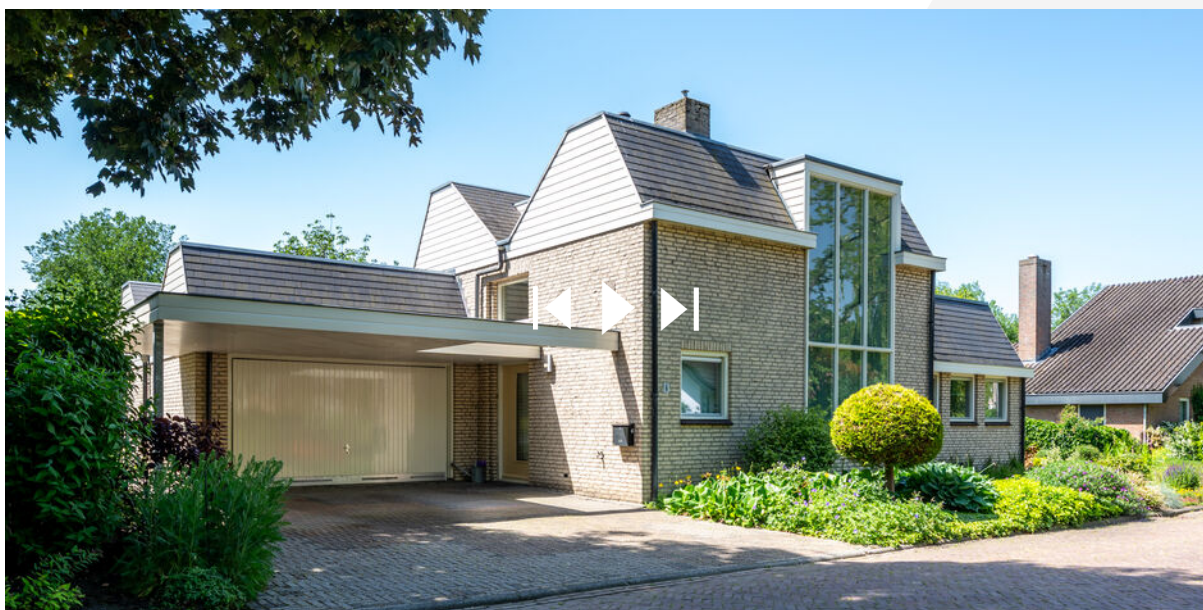


Bekijk deze woning online!

't zand6.nl

Van der Werf
Makelaars

't Zand 6, Vianen



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars