

te koop



Prins Bernhardstraat 22

Vianen

Vraagprijs € 1.075.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
98 m²

PERCEELOPPERVLAKE
1026 m²

INHOUD
448 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1967

ENERGIELABEL
E





Omschrijving

Op een fraaie locatie in de woonwijk Zederik-Zuid, staat deze semi-vrijstaande bungalow, geschakeld via de garage. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 98 m² en ligt op een bijzonder ruim perceel van maar liefst 1.026 m². Een fijne plek voor wie gelijkvloers wil wonen en veel waarde hecht aan privacy en een royale tuin.

De woonkamer is ruim van opzet en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval. De open haard zorgt voor extra sfeer en maakt de ruimte ook tijdens de koudere maanden een aangename verblijfsplek. Vanuit de woonkamer is er een mooi uitzicht op de groene tuin.

De open keuken is geplaatst in 2005 en uitgevoerd in een praktische opstelling. Vanuit de keuken is de tuin direct bereikbaar.

De bungalow beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat, voorzien van een vaste kastenwand en een schuifpui naar de achtertuin. De tweede slaapkamer is geschikt als logeer-, hobby- of slaapkamer. Daarnaast is er een separate werkkamer aanwezig, ideaal voor thuiswerken of als extra hobbyruimte.

De badkamer is vernieuwd in 2010 en ingericht met een inloopdouche en wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich apart naast de badkamer.

Aangrenzend aan de woning bevinden zich een ruime garage, een praktische berging met CV-opstelling en een aparte werkruimte. Hierdoor is er volop ruimte voor opslag of een werkplaats aan huis.

De tuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij het royale perceel van 1.026 m² is er volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met gazon, volwassen bomen, struiken en meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Op de eigen oprit is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden. Zo is de keuken in 2005 vernieuwd, de badkamer in 2010 gemoderniseerd en is een deel van de woning voorzien van dubbele beglazing. Tegelijkertijd biedt de woning de mogelijkheid om deze op onderdelen te moderniseren en geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Juist de combinatie van de gelijkvloerse indeling, de royale garage en het uitzonderlijk grote perceel maakt dit een woning met veel potentie op een prachtige locatie.

Vianen is een sfeervolle vestingstad aan de Lek met een gezellige historische binnenstad, diverse winkels, horecagelegenheden en goede dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig. De ligging nabij de A2 en A27 zorgt ervoor dat steden als Utrecht, Nieuwegein, Gorinchem en Den Bosch uitstekend bereikbaar zijn.

Indeling:

Via de verzorgde voortuin en de lange oprit bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de slaapkamers, de badkamer, apart toilet en de meterkast.

De ruime, lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard en biedt een fraai uitzicht op de groene tuin.

Via de open keuken is er toegang tot de achtertuin. De bungalow beschikt over twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

Vanuit de tuin zijn de ruime garage, de berging en de separate werkkamer bereikbaar.

Afmetingen:

Woonkamer	665 x 399
Keuken	268 x 354
Slaapkamer 1	697 x 300/410
Slaapkamer 2	279 x 253
Badkamer	300 x 102
Garage	294 x 593
Berging	286 x 143
Werkkamer	274 x 363
Tuin	1540/1850 x 6095

Bijzonderheden:

- Semi-vrijstaande bungalow, geschakeld via de garage
- Woonoppervlakte ca. 98 m²
- Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.026 m²
- Volledig gelijkvloers wonen
- Twee slaapkamers en een aparte werkkamer
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Ruime garage, berging en extra werkruimte
- Fraai aangelegde, groene tuin met veel privacy
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel E
- De woning is netjes onderhouden en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing

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.













































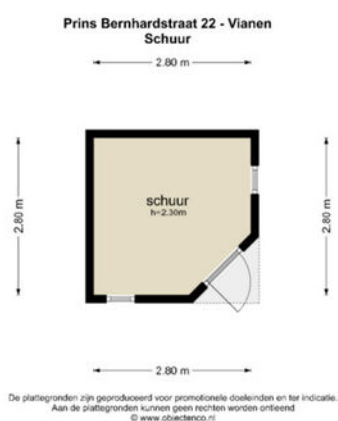
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



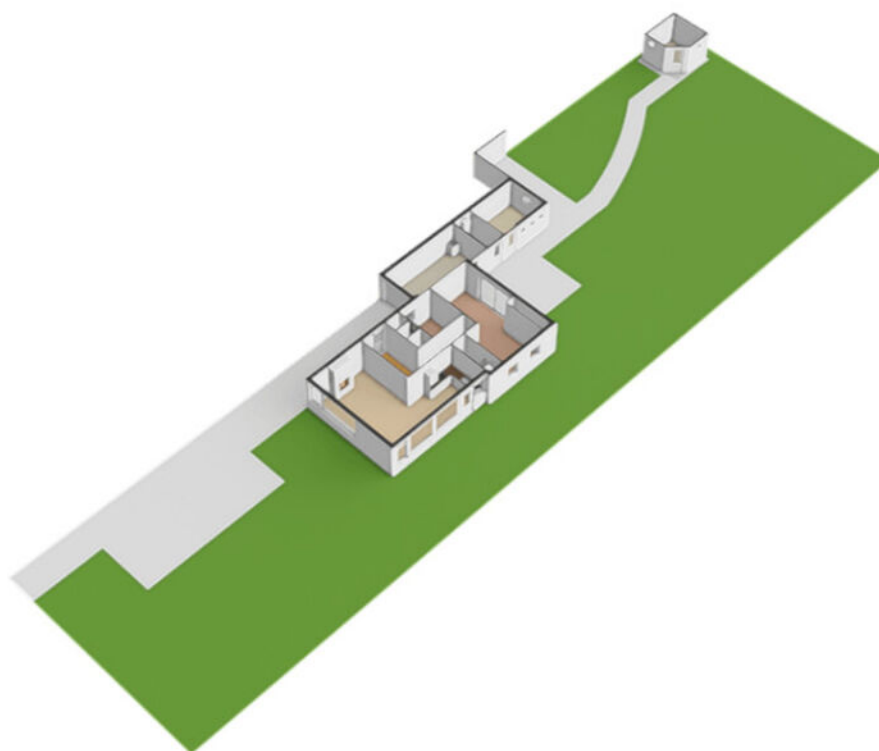
Plattegrond



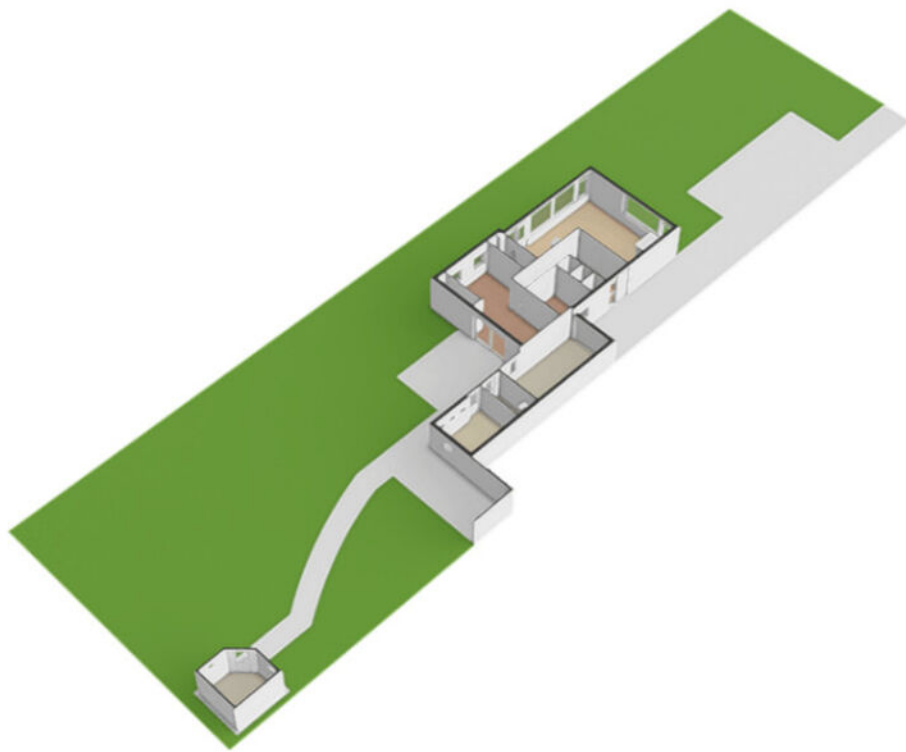
Plattegrond



Plattegrond



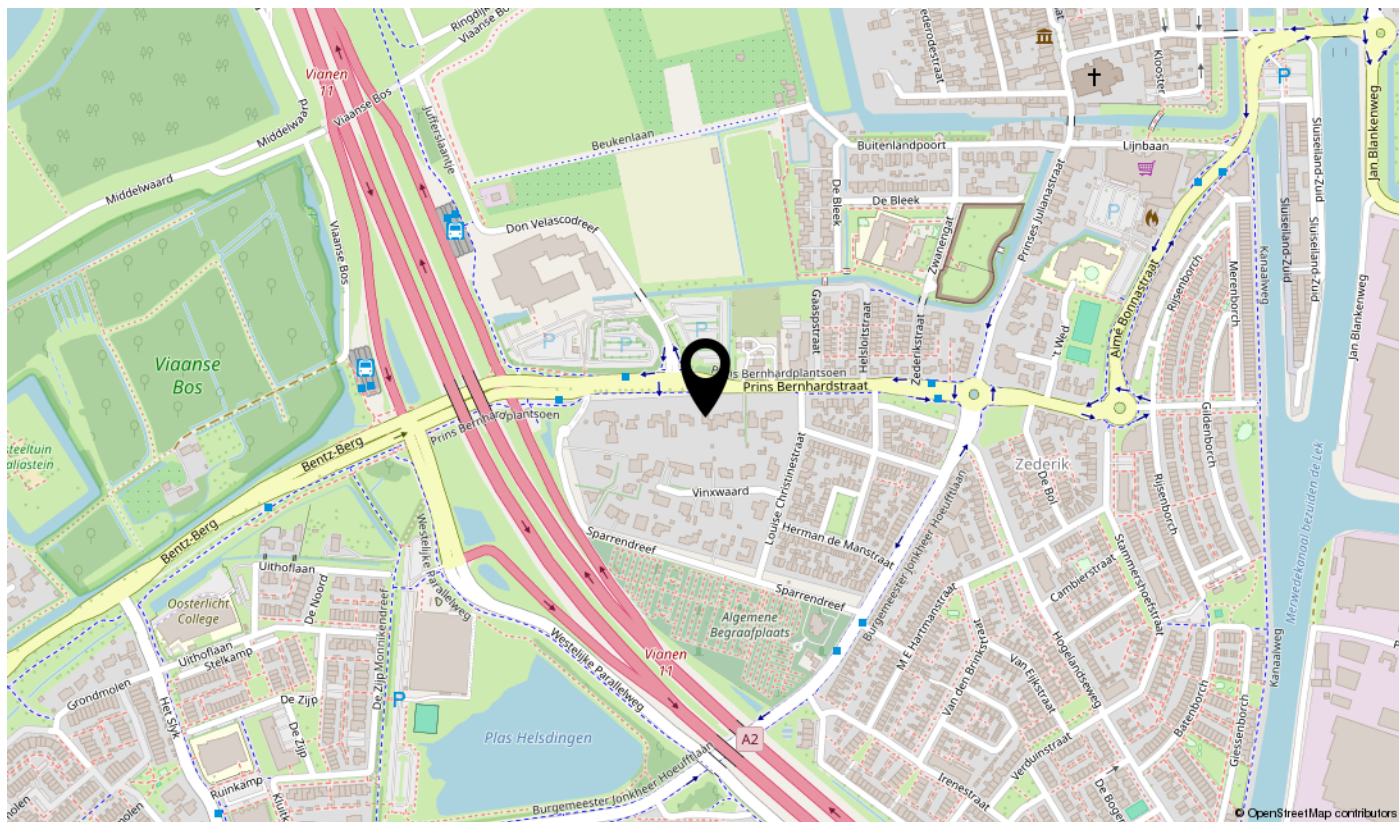
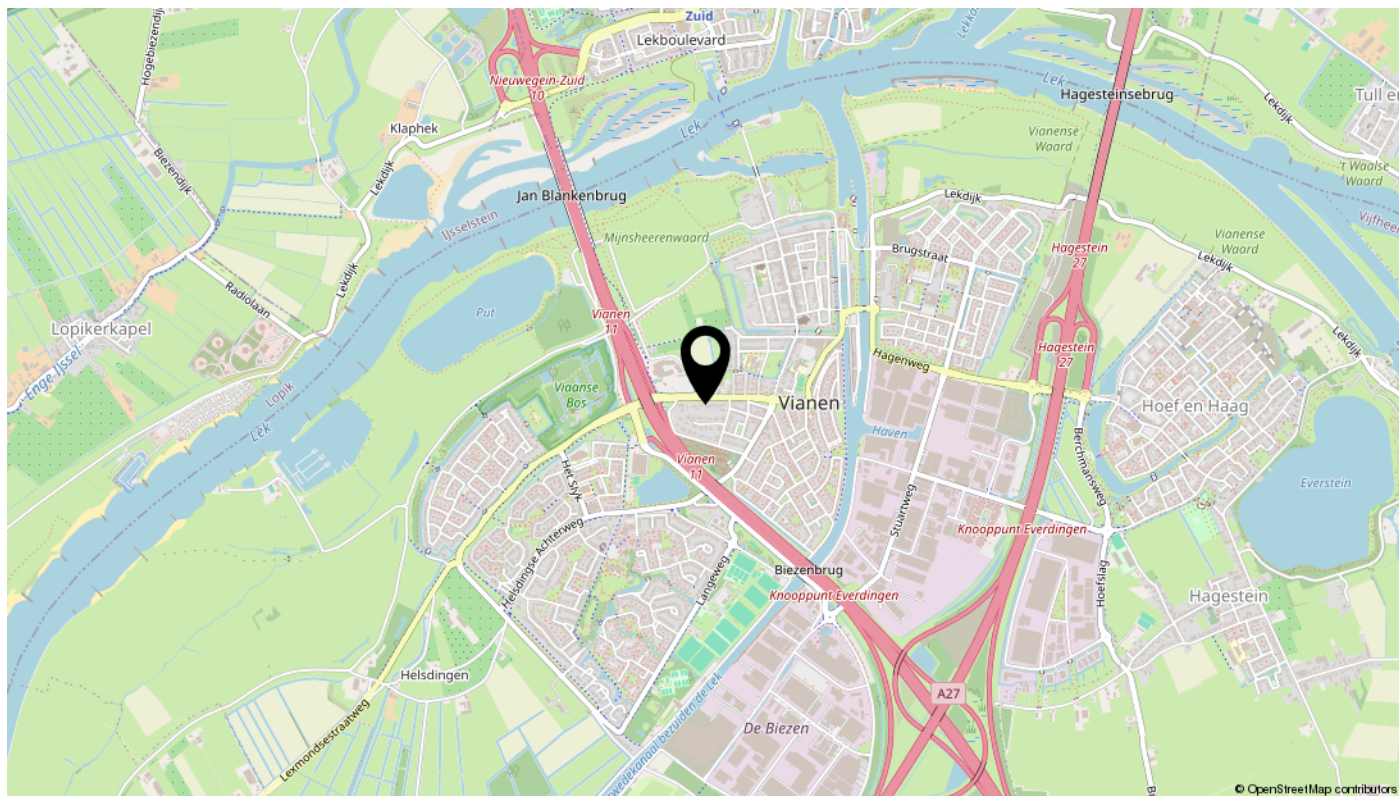
Plattegrond



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				
-				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
- Tegelvloer	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 - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

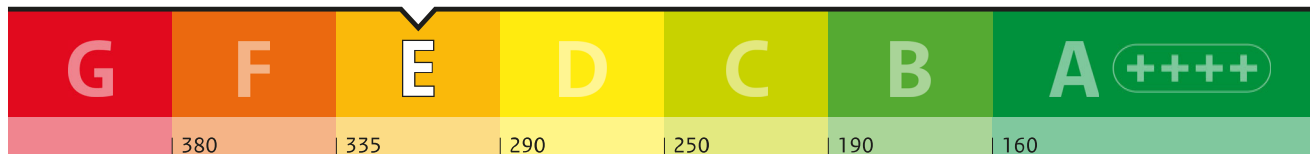
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				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

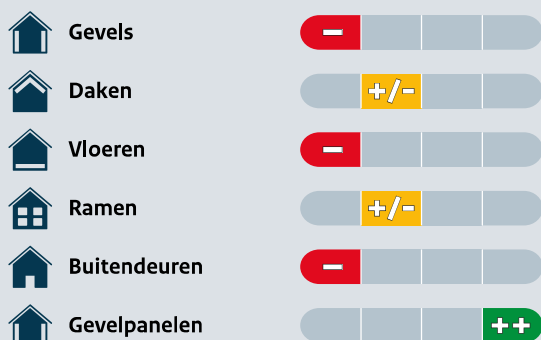
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

E

331,83 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

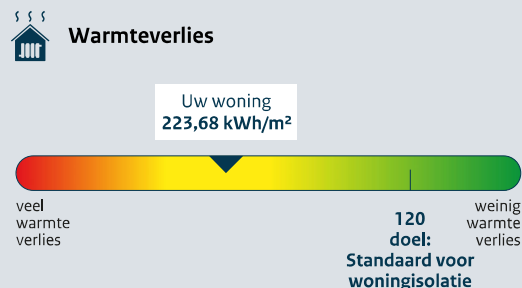
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combietoestel
	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.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 72,32

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

Prins Bernhardstraat 22
4132XG Vianen

Bouwjaar

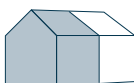
1967

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

86 m²

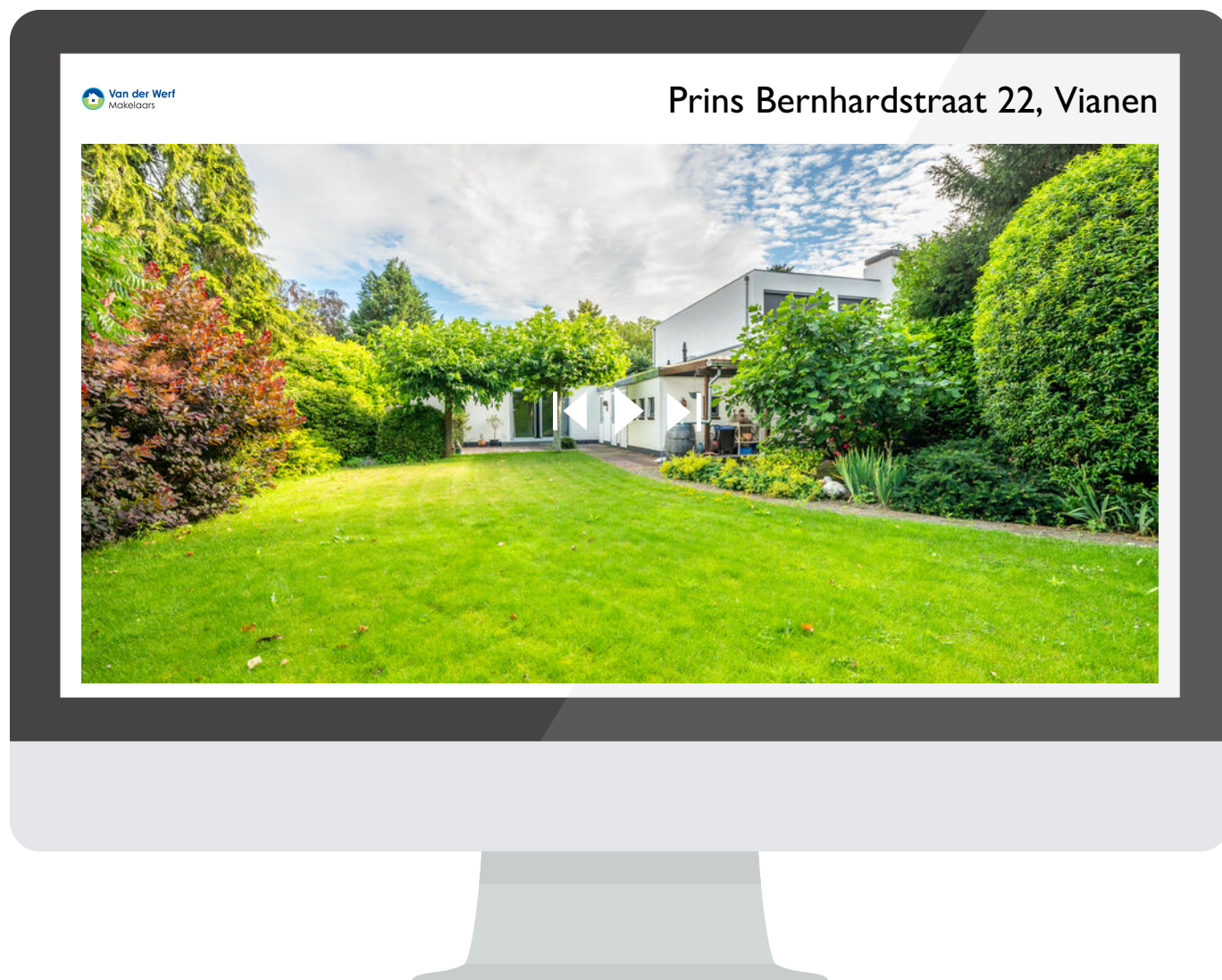


Energieadviseur

D.E.J. Witteveen

Bekijk deze woning online!

prinsbernhardstraat22.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars