

te koop



Wilgenstraat 16

Vianen

Vraagprijs € 399.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
116 m²

PERCEELOPPERVLAKE
144 m²

INHOUD
413 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1967

ENERGIELABEL
D





Omschrijving

Ben je op zoek naar een hoekwoning waar je jouw eigen woonwensen kunt realiseren? Deze ruime hoekwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 116 m² biedt een solide basis met volop mogelijkheden. De woning is altijd goed onderhouden, maar vraagt aan de binnenzijde om wat liefde en modernisering.

Bij binnenkomst valt direct op dat de woning een ruime en praktische indeling heeft. De woonkamer biedt volop mogelijkheden om een sfeervolle zit- en eethoek te creëren. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de schuifpui naar de achtertuin komt er veel natuurlijk licht binnen en lopen binnen en buiten prettig in elkaar over. De open keuken grenst aan de eetkamer en vormt een fijne basis, die met een modernisering helemaal naar eigen smaak kan worden ingericht.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. Aan de achterzijde zijn de kozijnen op deze verdieping uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof. Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping, een praktische ruimte die uitstekend geschikt is als berging of verder kan worden ingericht als hobby-, werk- of extra slaapkamer.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De zonnige achtertuin beschikt over een vrijstaande berging en een achterom, waardoor je voldoende ruimte hebt voor fietsen, tuinspullen en om heerlijk buiten te genieten.

Wilgenstraat 16 is gelegen in een rustige en groene woonwijk. In de directe omgeving vind je diverse speeltuinen, basisscholen, sportverenigingen en winkelveorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige historische centrum van Vianen ligt op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen.

Kortom: een verrassend ruime hoekwoning op een fijne locatie, met een goede basis en alle mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken.

Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De schuifpui aan de achterzijde geeft direct toegang tot de tuin. De woonkamer beschikt daarnaast over een open haard. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Via een open trap in de woonkamer is de verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel. Ruimte met tweede toilet en wasmachine aansluiting.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze open verdieping biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor een extra slaapkamer. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-installatie.

Afmetingen:

Woonkamer	531 x 332
Eetkamer	290 x 304
Keuken	304 x 220
Slaapkamer 1	399 x 282
Slaapkamer 2	288 x 210
Slaapkamer 3	288 x 303
Badkamer	282 x 311
Zolder	850 x 580
Berging	310 x 301

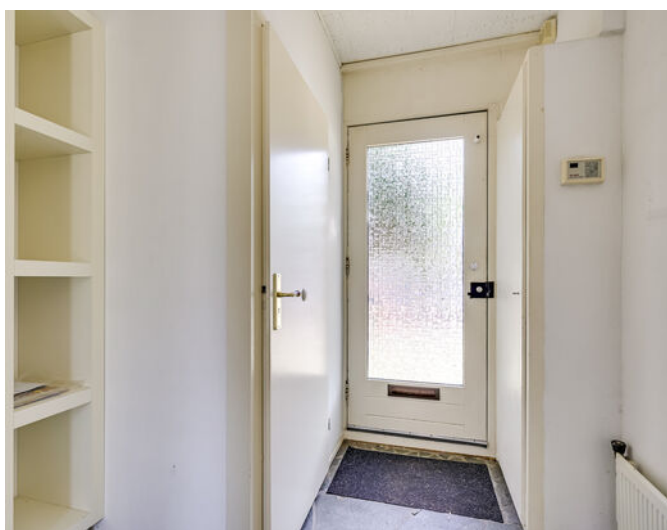
Bijzonderheden:

- Hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 116 m²
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Energielabel D
- Schuifpui naar de zonnige achtertuin
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale zolderverdieping met vaste trap en volop mogelijkheden
- Solide woning met een goede basis
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A2 en A27
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Woning dient gemoderniseerd te worden

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.















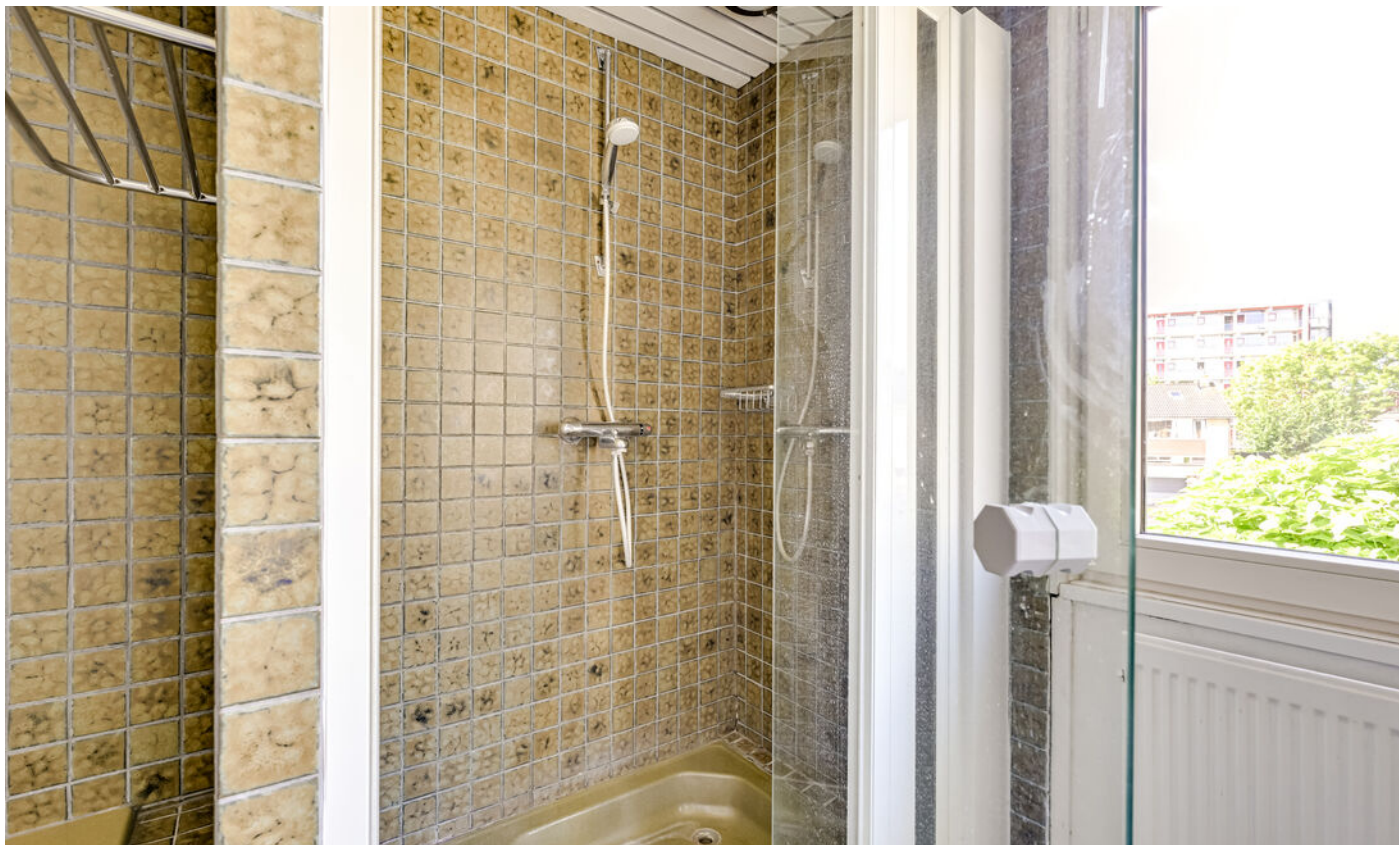


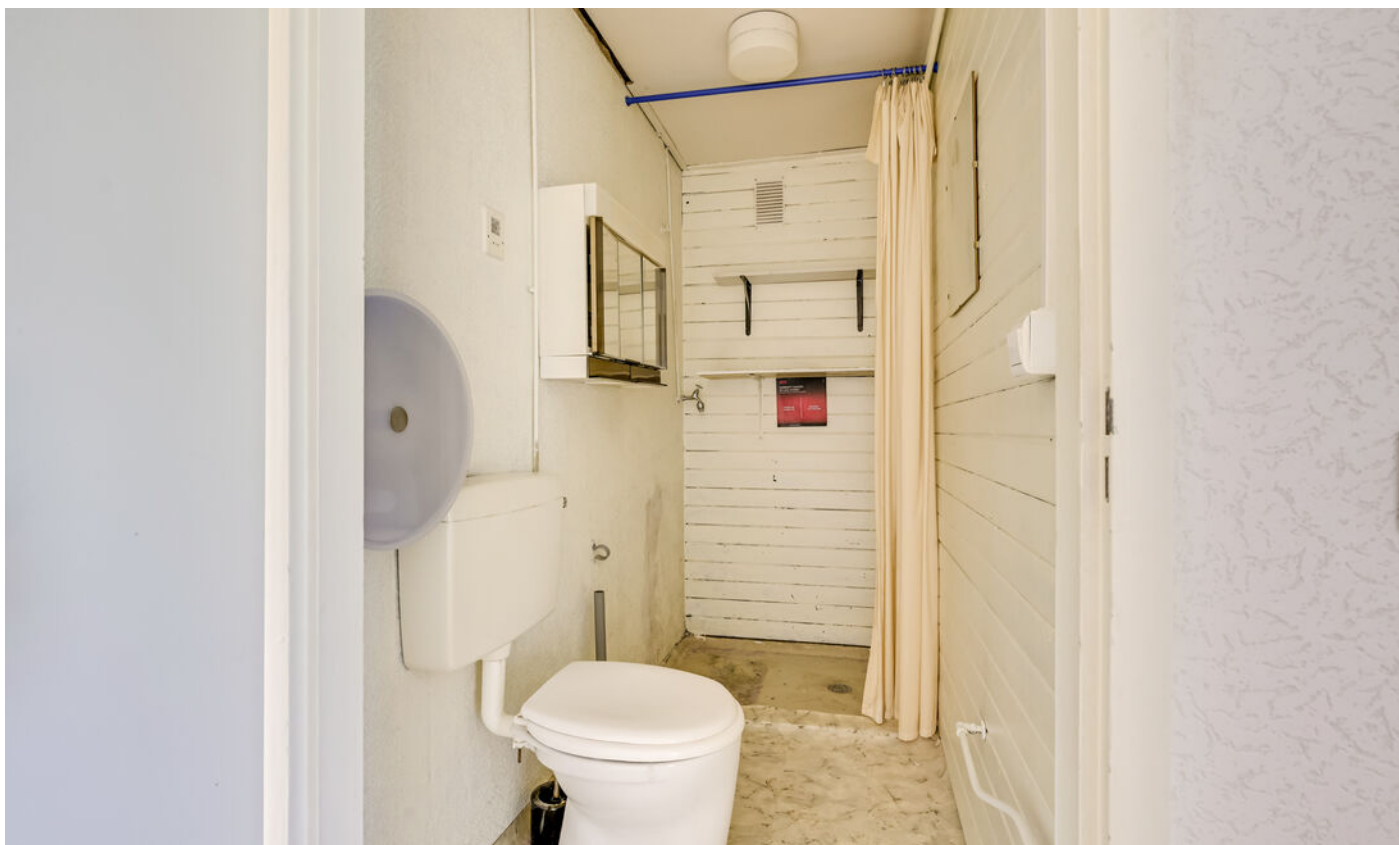














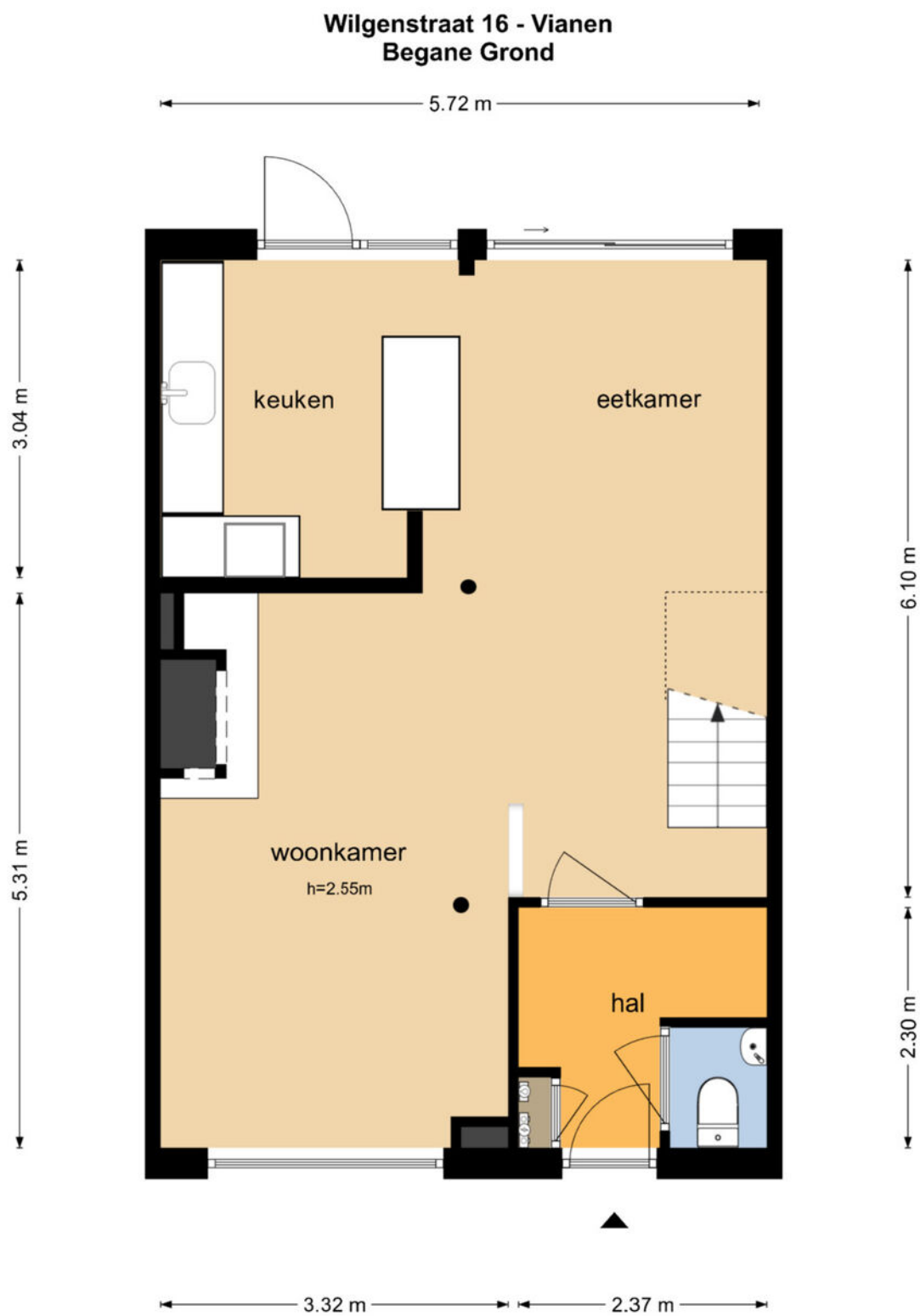








Plattegrond

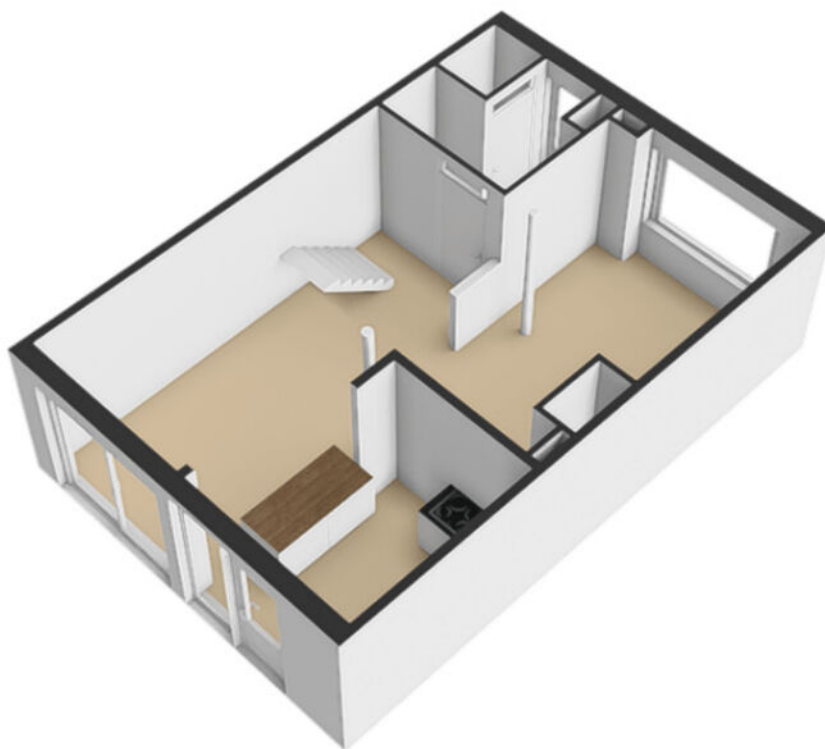


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

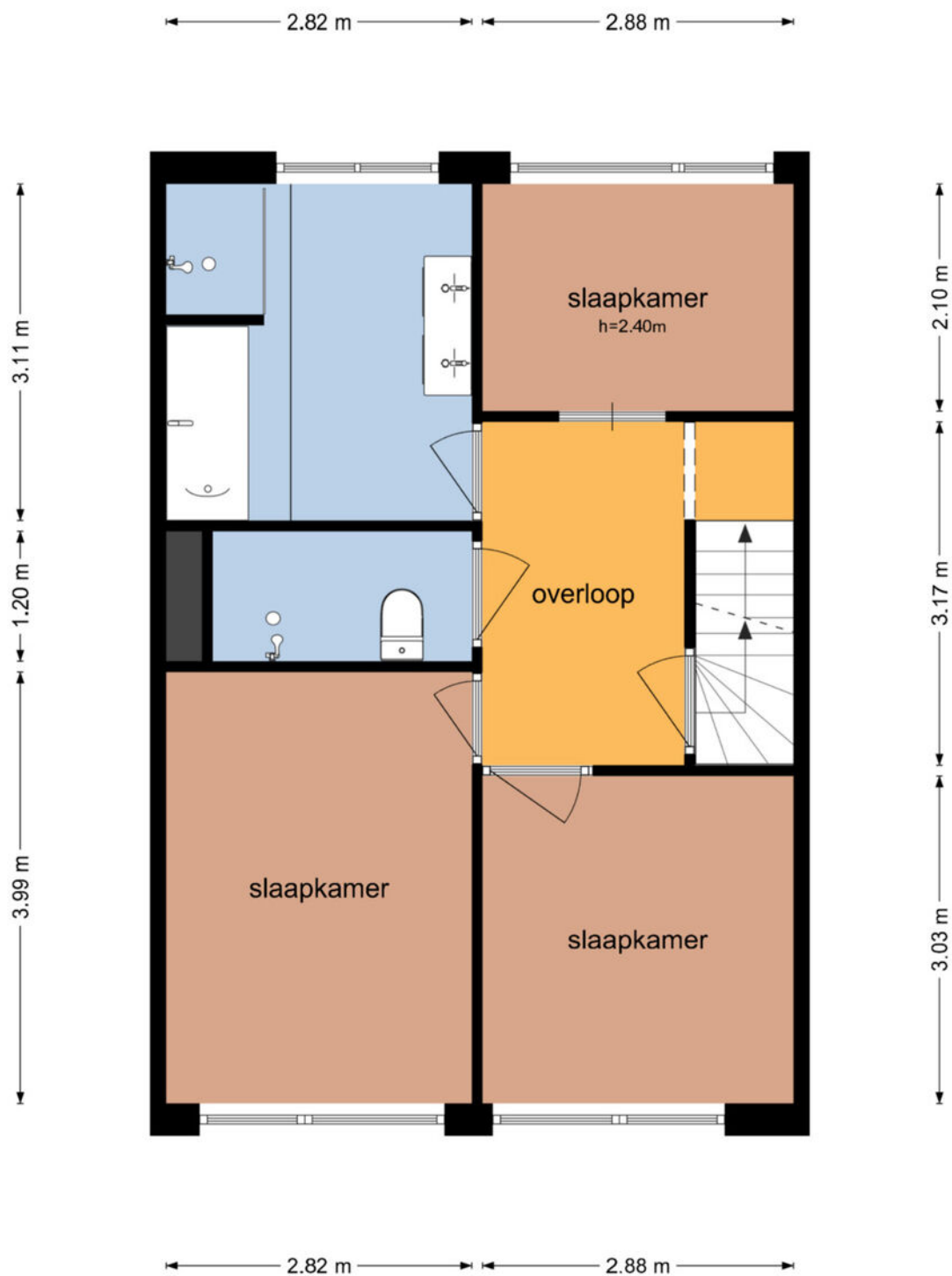


Plattegrond



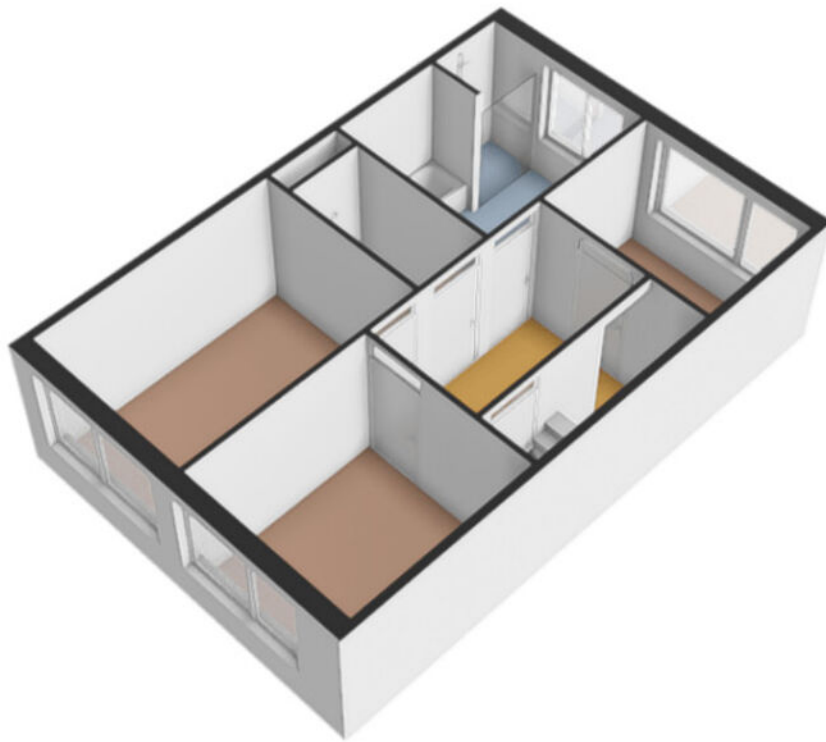
Plattegrond

Wilgenstraat 16 - Vianen Eerste Verdieping

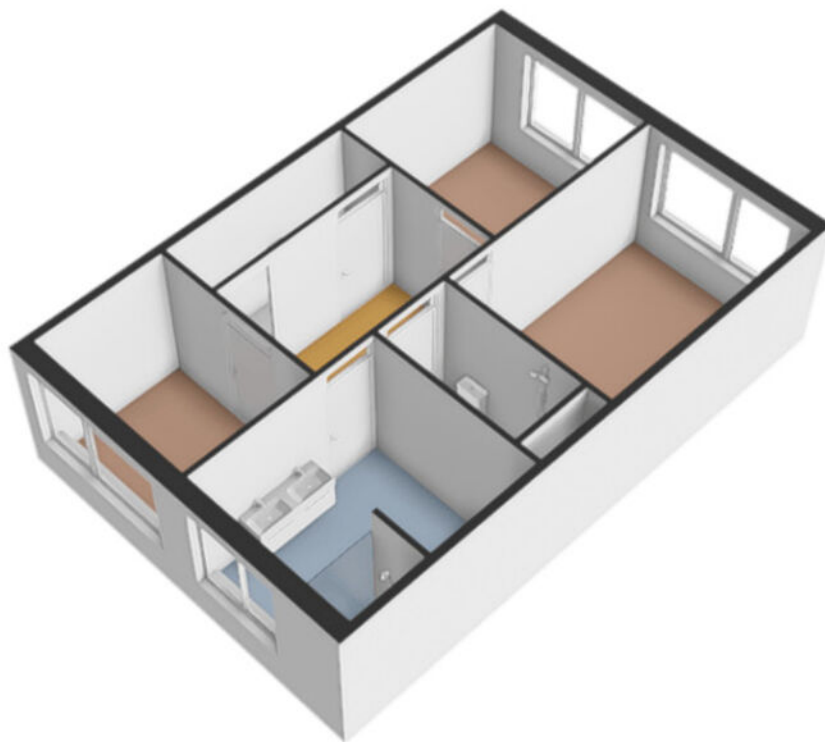


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

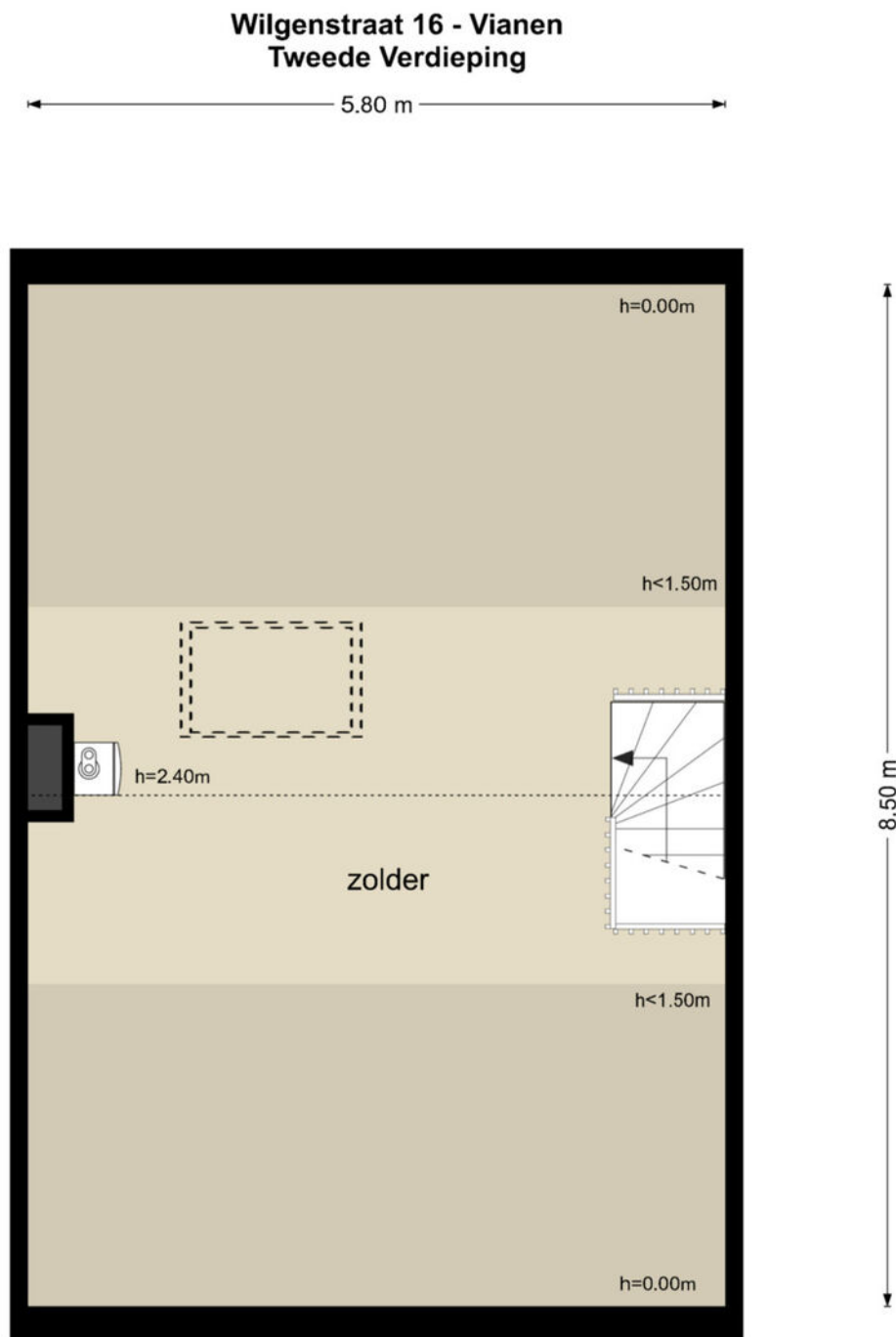
Plattegrond



Plattegrond

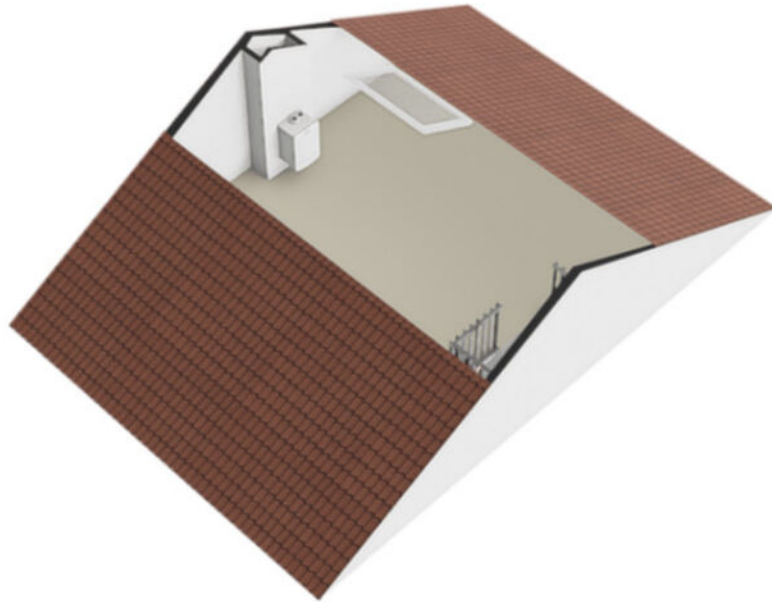


Plattegrond

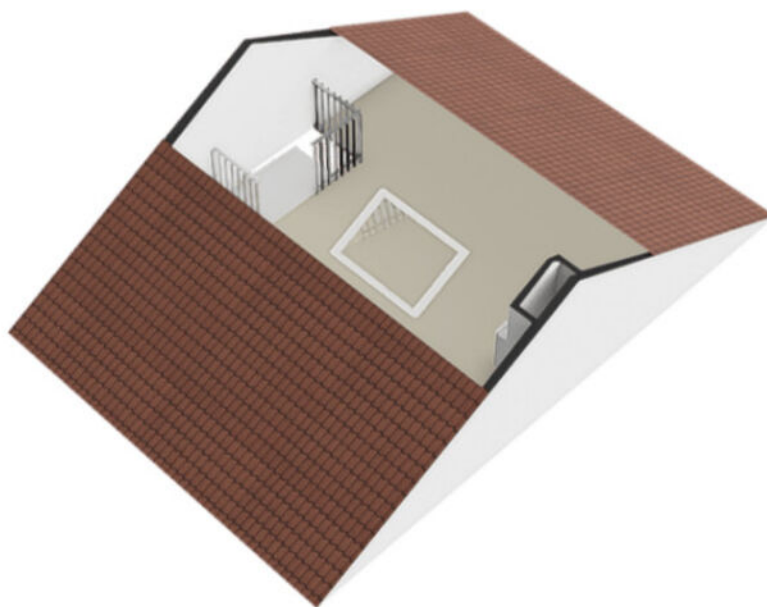


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

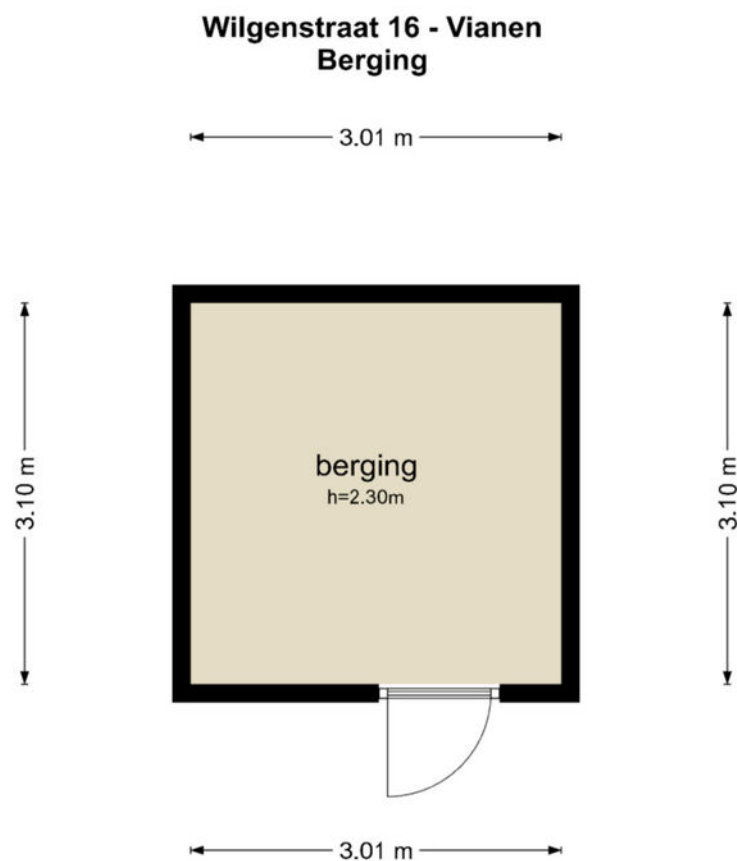
Plattegrond



Plattegrond

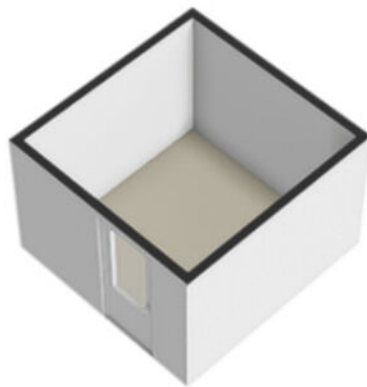


Plattegrond



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

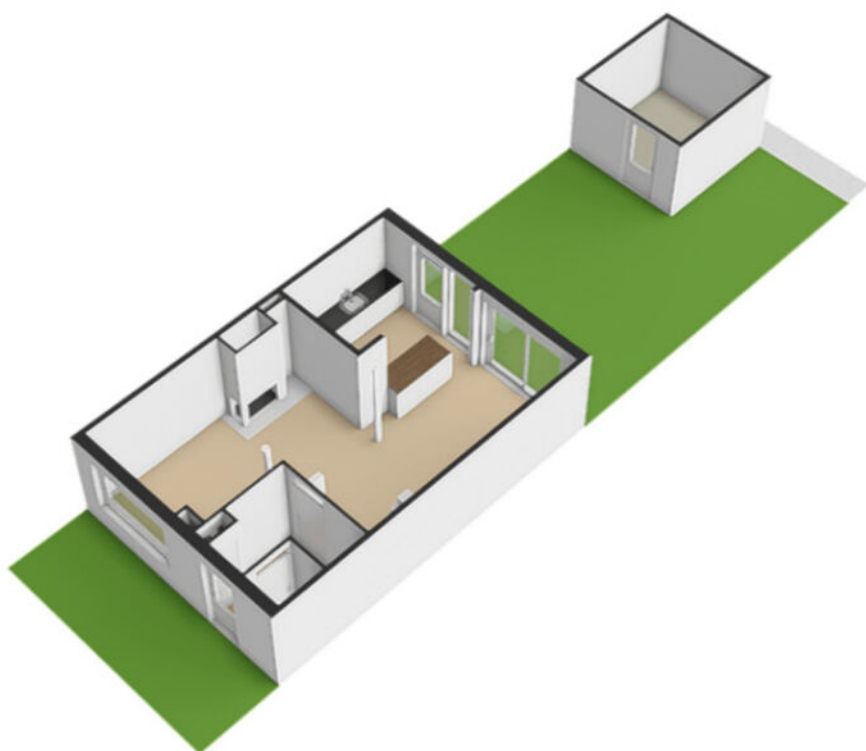
Plattegrond



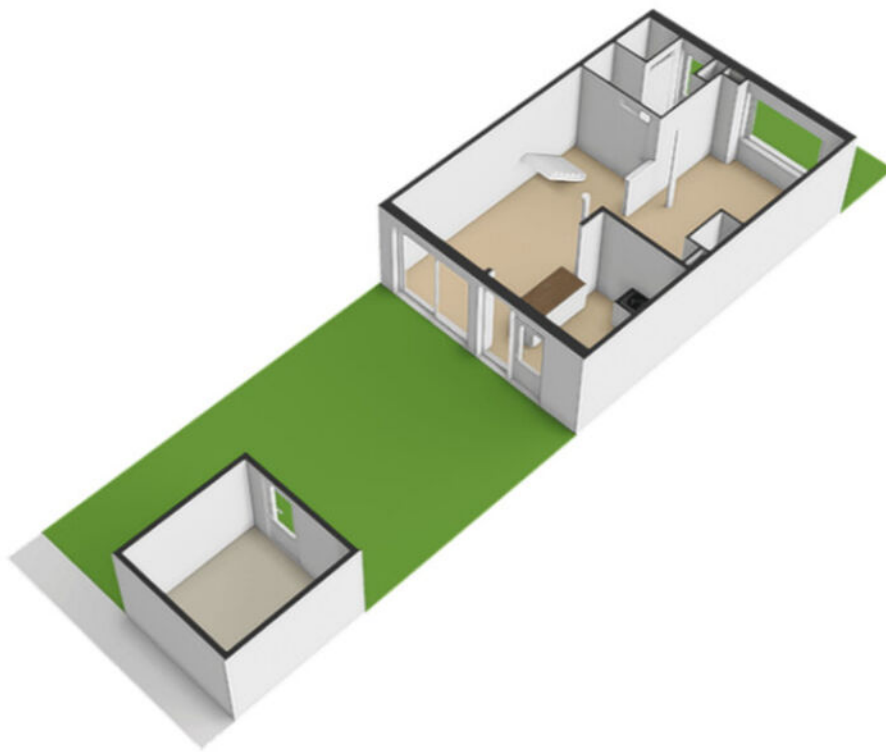
Plattegrond



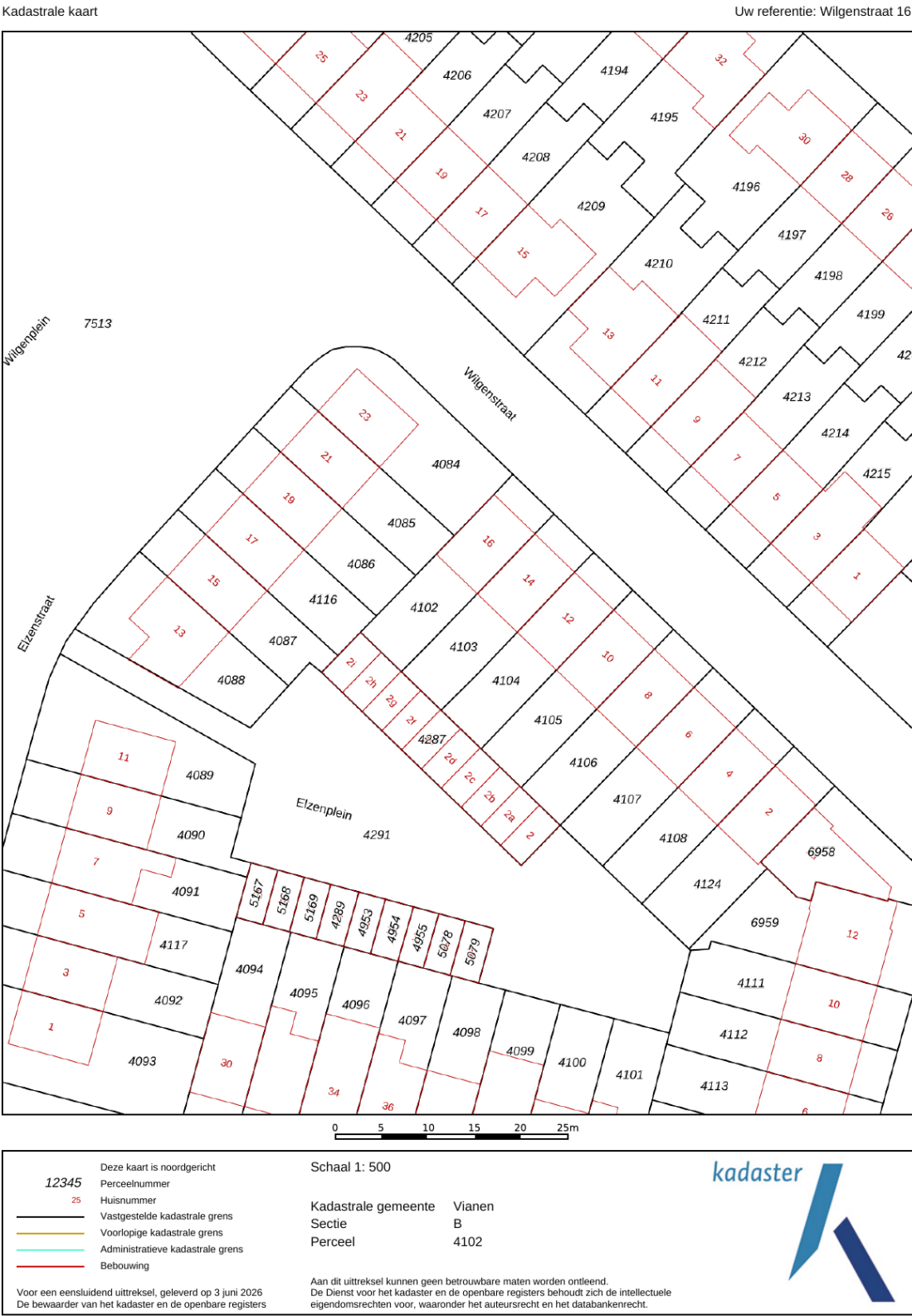
Plattegrond



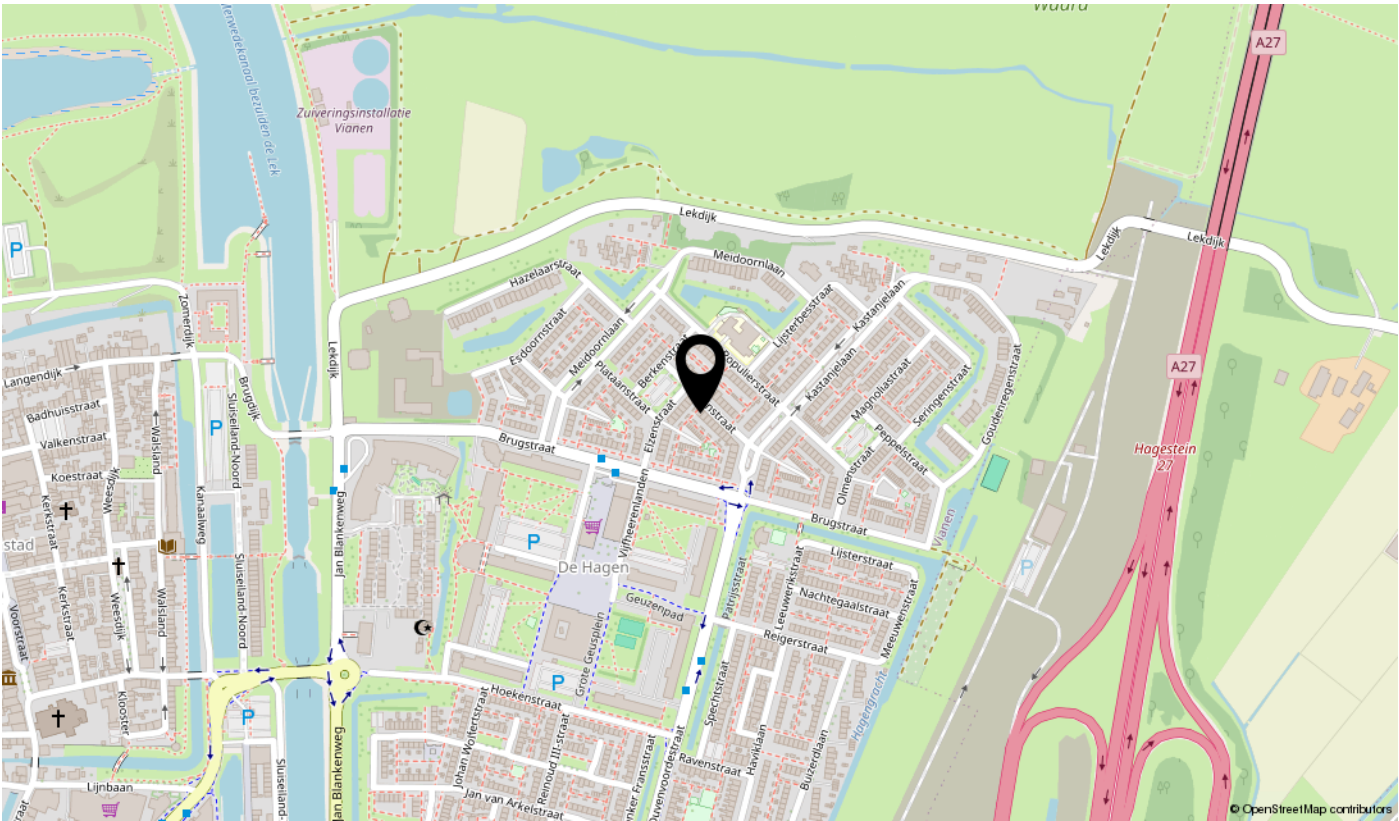
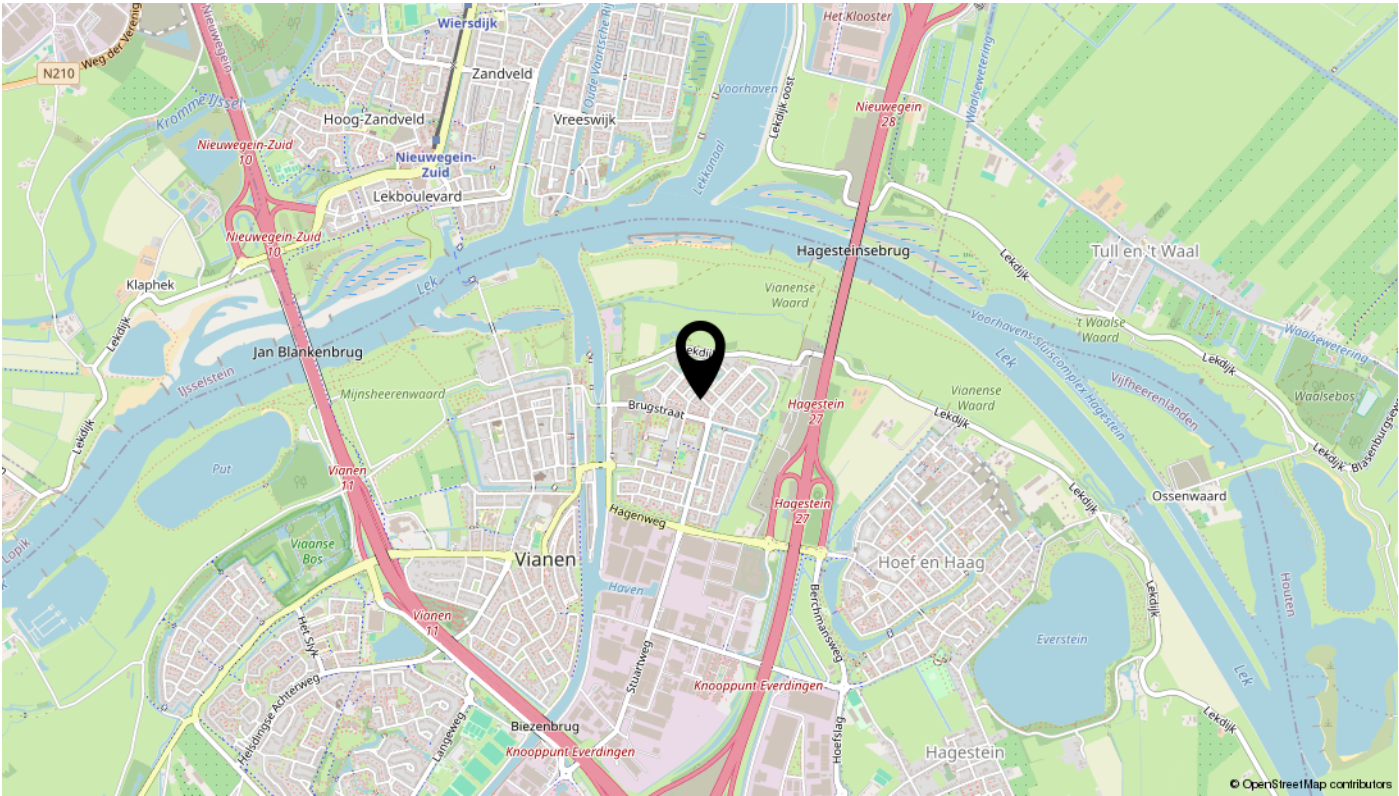
Plattegrond



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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Gashaard (in oude open haard)	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
- Vaatwasser is defect				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/scherf)	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
Recent vernieuwde stoppenkast	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			

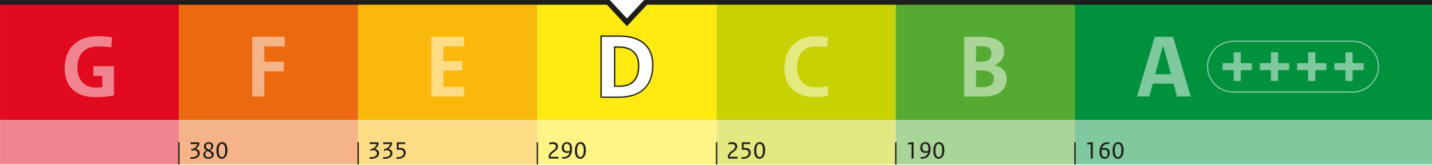
Lijst van zaken

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

D

264,50 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

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
193,58 kWh/m²

veel
warmte
verlies

74
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig
warmte
verlies

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

57,64

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
Wilgenstraat 16
4131AL Vianen

Bouwjaar
1967

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
118 m²

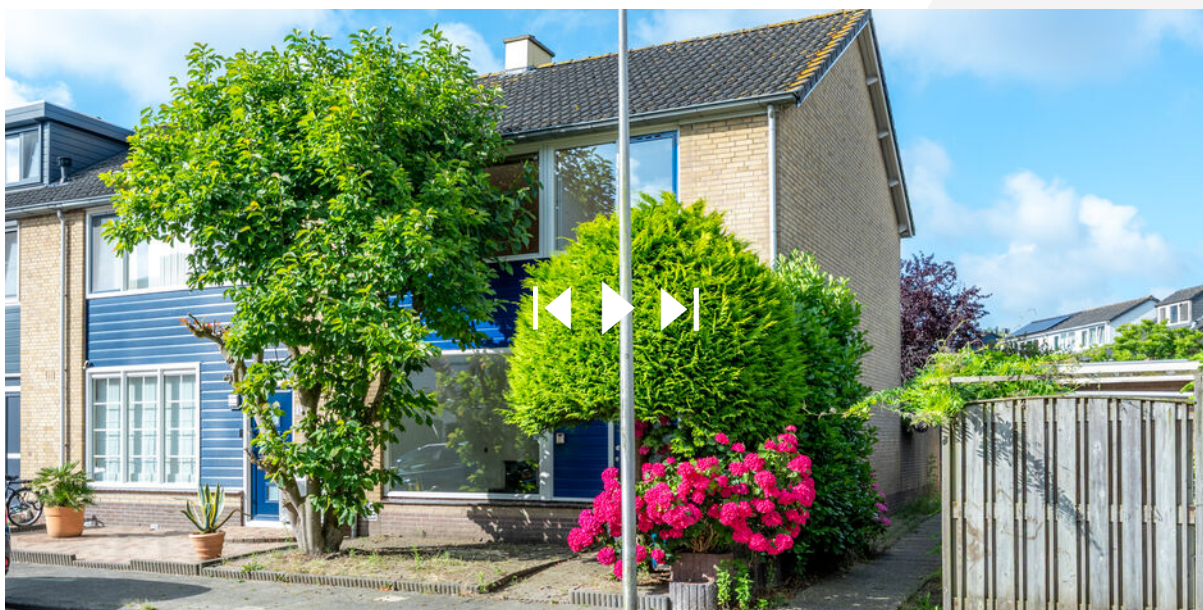
Energieadviseur
R.A.M. Tonen

Bekijk deze woning online!

wilgenstraat16.nl



Wilgenstraat 16, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars