

te koop



Dominicushof 152

Vianen

Vraagprijs € 400.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
93 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
121 m²

INHOUD
347 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1982

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Fijne eengezinswoning met zonnige tuin en volop mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning met een zonnige tuin én een prettige ligging met vrij uitzicht? Dan is Dominicushof 152 in Vianen zeker het bekijken waard. Deze woning is een mooie kans voor bijvoorbeeld starters of jonge gezinnen en beschikt over energielabel B.

Op de begane grond vind je een lichte woonkamer met toegang tot de achtertuin en een open keuken aan de voorzijde. Een prettig pluspunt is de behagelijke vloerverwarming op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, wastafel en tweede toilet. De ruime zolderkamer biedt bovendien volop mogelijkheden als extra slaap-, werk- of hobbykamer.

Ook buiten is het goed toeven. De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je hier lekker lang van de zon kunt genieten. De extra berging in de achtertuin biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingericht als werkplek aan huis. De ruimte is voorzien van elektra, verwarming en een wateraansluiting.

De woning ligt in een rustige woonwijk met vrij uitzicht, voldoende parkeergelegenheid en met diverse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten in de buurt. Voor de dagelijkse boodschappen bevindt winkelcentrum Monnikenhof zich op korte afstand van de woning. Ook het gezellige historische centrum van Vianen en de uitvalswegen richting onder andere Utrecht en Nieuwegein zijn goed bereikbaar.

Een woning met volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken!

Indeling

Begane grond:

Via de entree met meterkast kom je binnen in de woning. De open keuken aan de voorzijde beschikt over diverse inbouwapparatuur en staat in verbinding met de eetkamer en woonkamer. De woonkamer aan de achterzijde biedt toegang tot de zonnige tuin op het zuiden. Vanuit de woonkamer bereik je de tussenhal met toilet en trapopgang. In de tuin bevinden zich twee ruime bergingen.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer met dakraam. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie en de CV-ketel. Ook is er praktische bergruimte aanwezig.

Afmetingen:

Woonkamer	403 x 420
Keuken/Eetkamer	385 x 363
Slaapkamer 1	292 x 413
Slaapkamer 2	292 x 295
Slaapkamer 3	295 x 210
Badkamer	218 x 193
Voorzolder	181 x 373
Zolderkamer	330 x 422
Tuin	1080 x 520

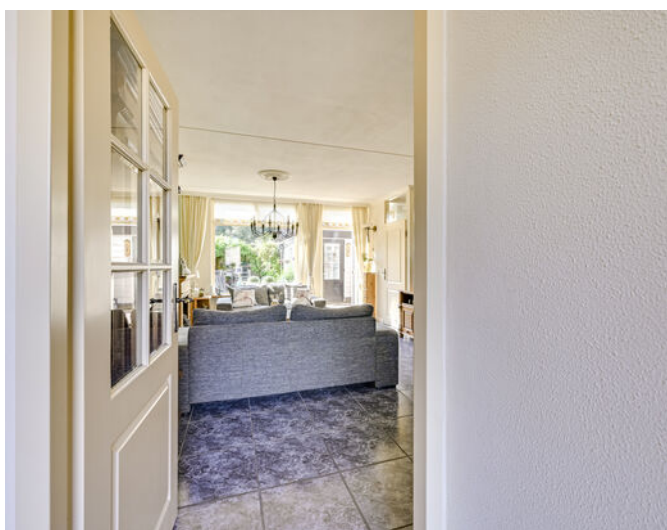
Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Energielabel B
- Vloerverwarming op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime zolderkamer, geschikt voor diverse doeleinden
- Achtertuin gelegen op het zuiden
- Parkeergelegenheid voor de deur
- Gelegen in een rustige woonomgeving
- Nabij diverse dagelijkse voorzieningen
- Goede bereikbaarheid richting onder andere Utrecht en Nieuwegein

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.

































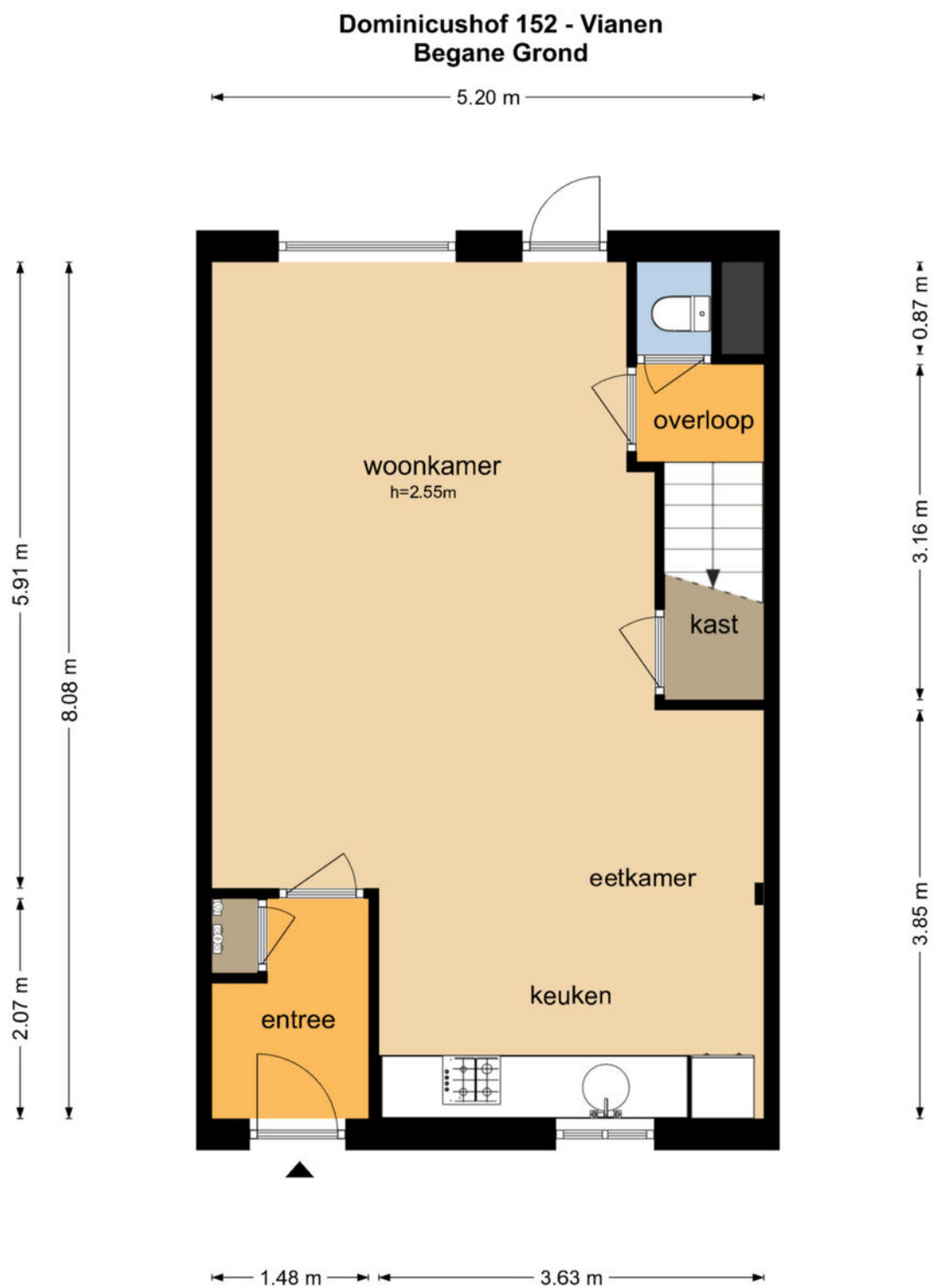






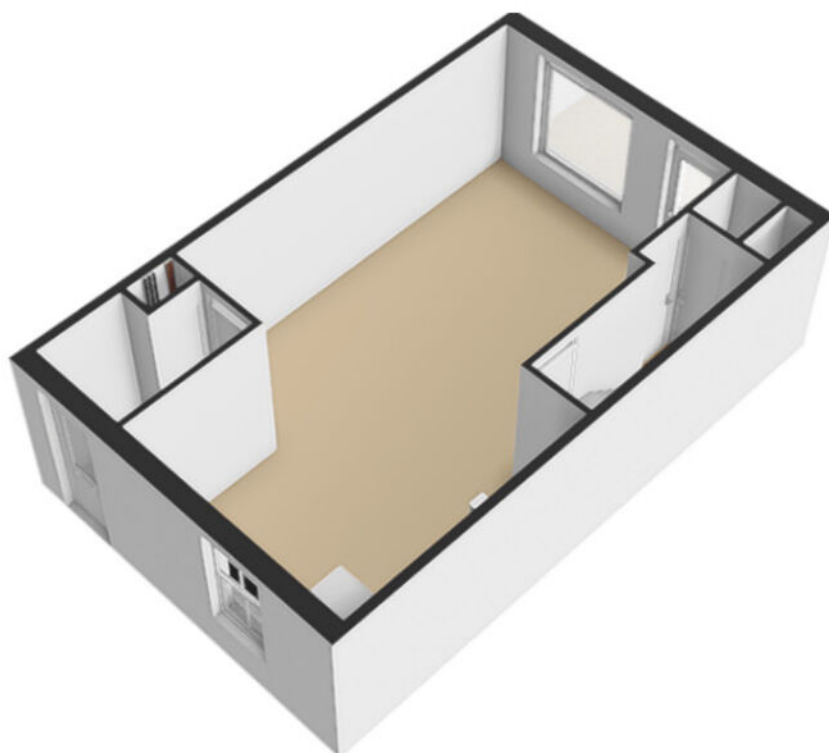


Plattegrond

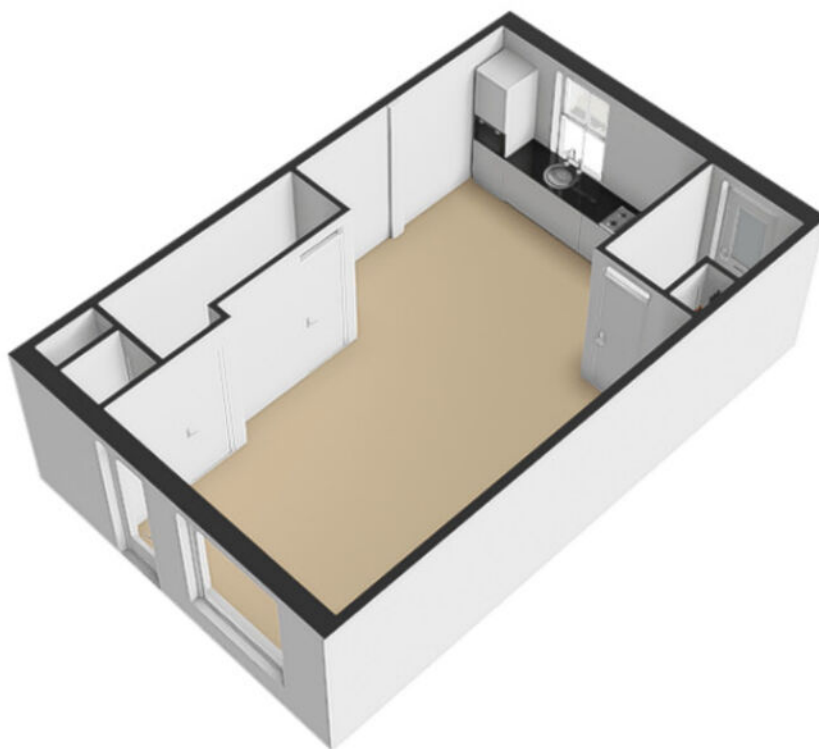


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

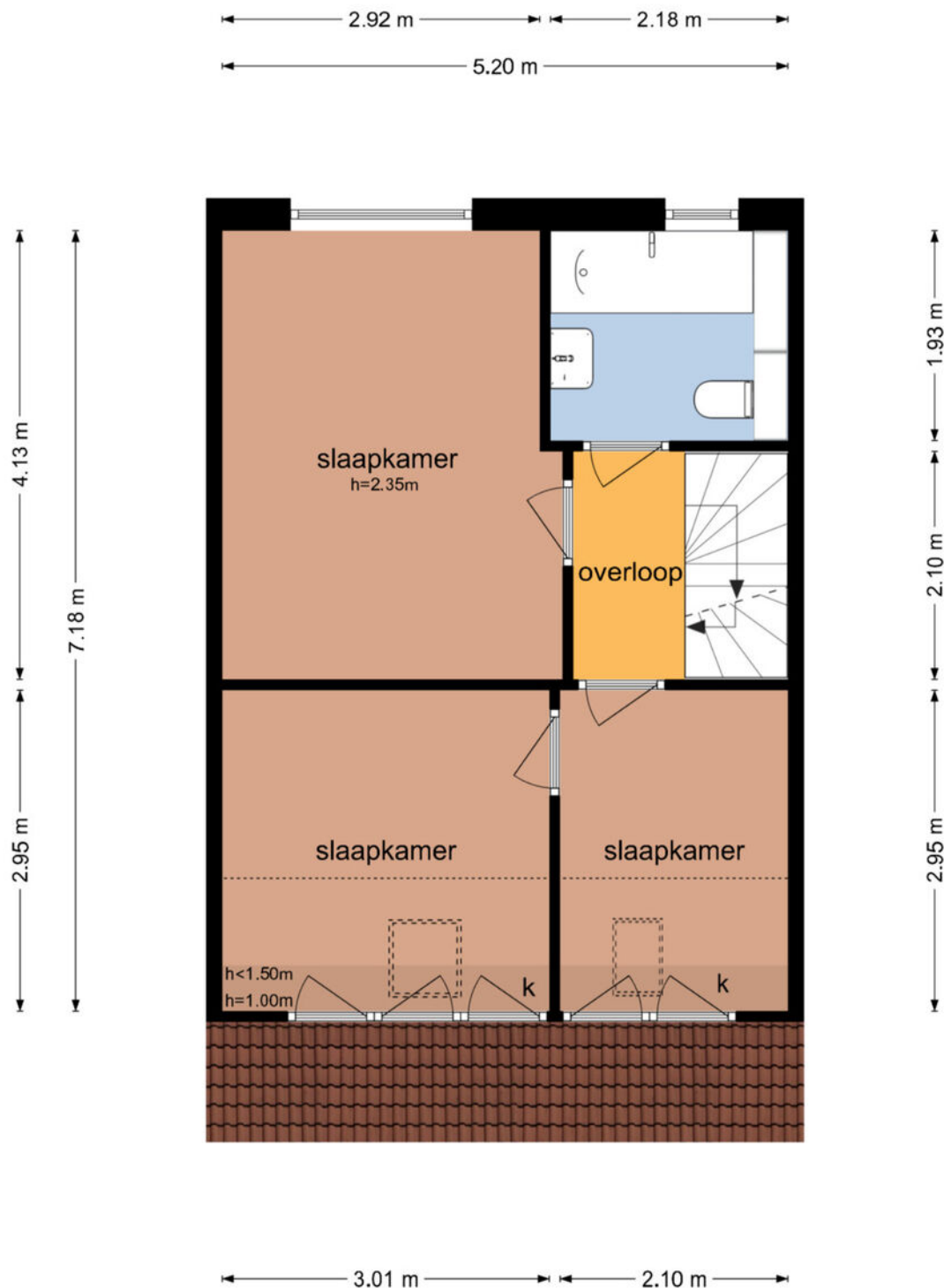


Plattegrond



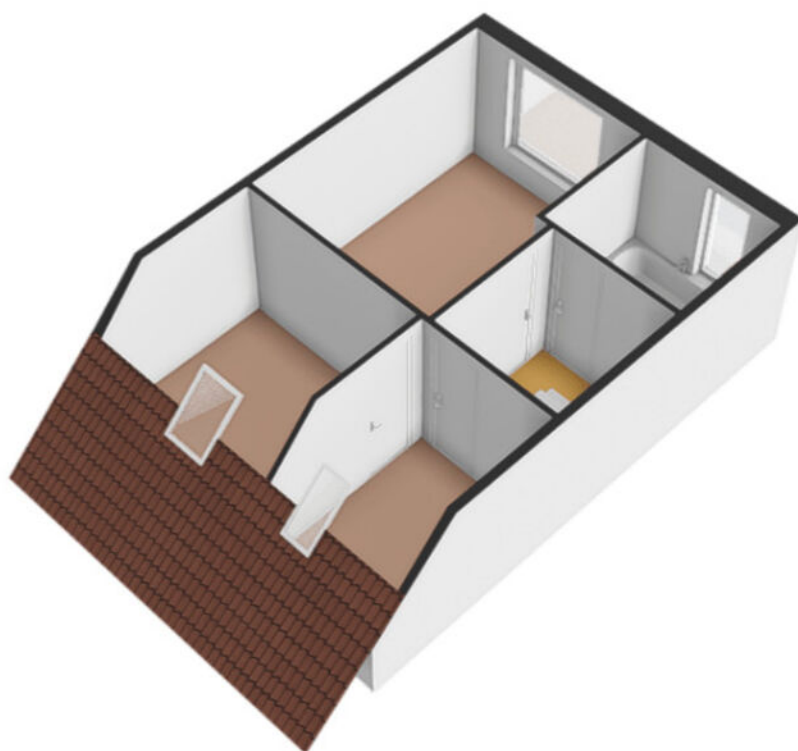
Plattegrond

Dominicushof 152 - Vianen Eerste Verdieping

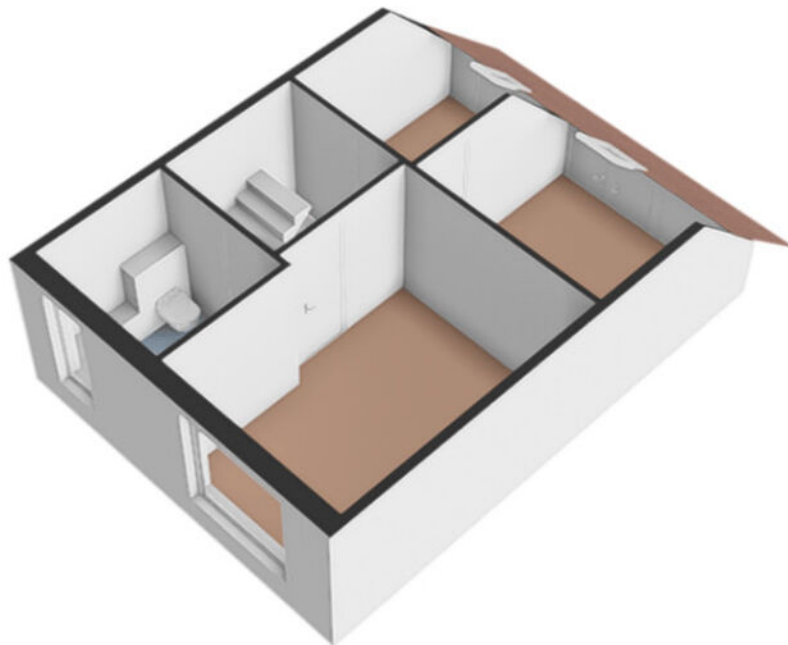


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

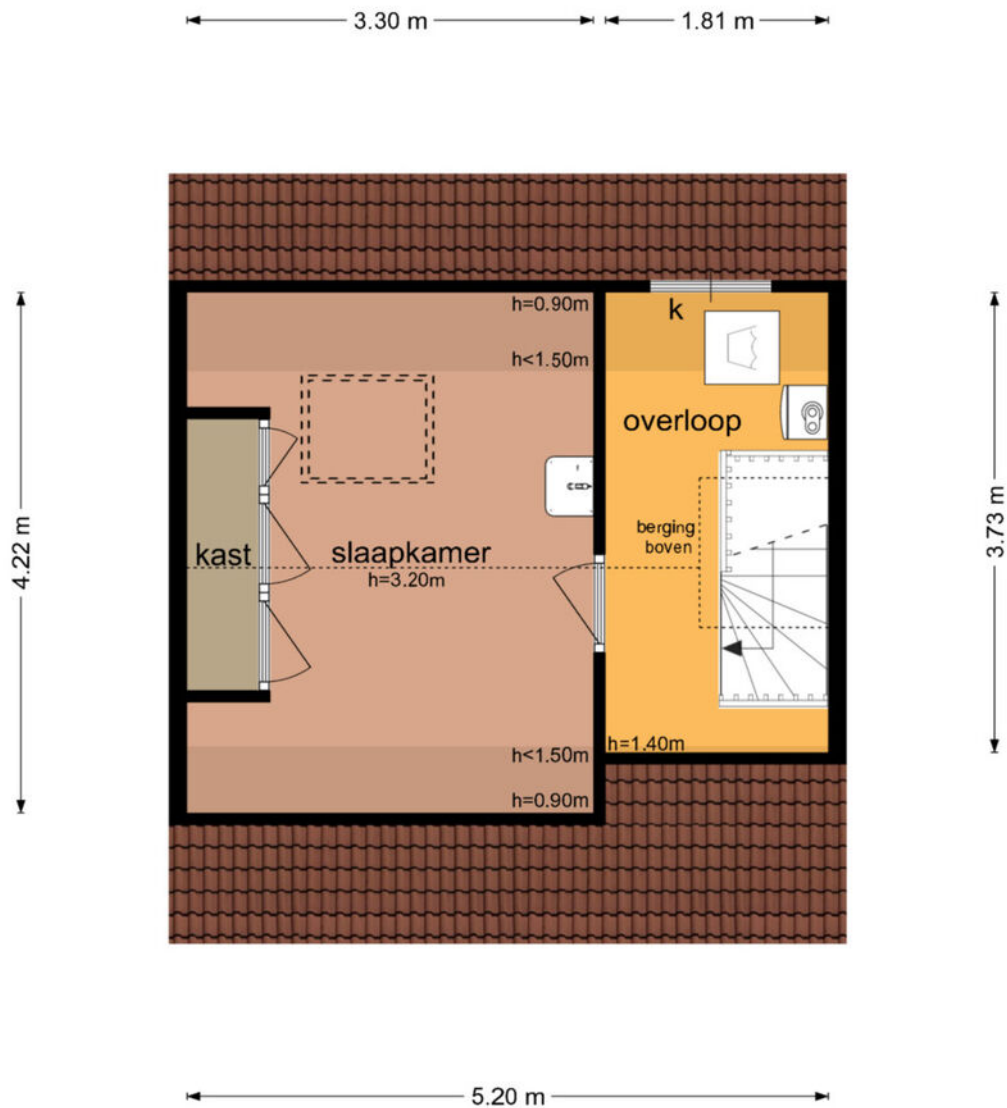


Plattegrond



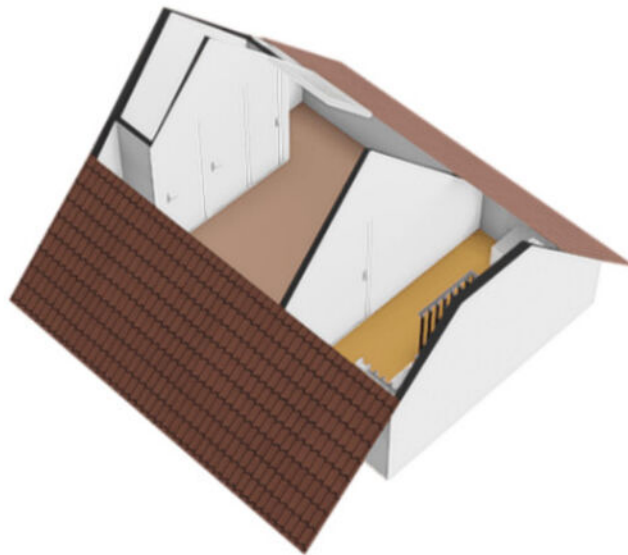
Plattegrond

Dominicushof 152 - 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

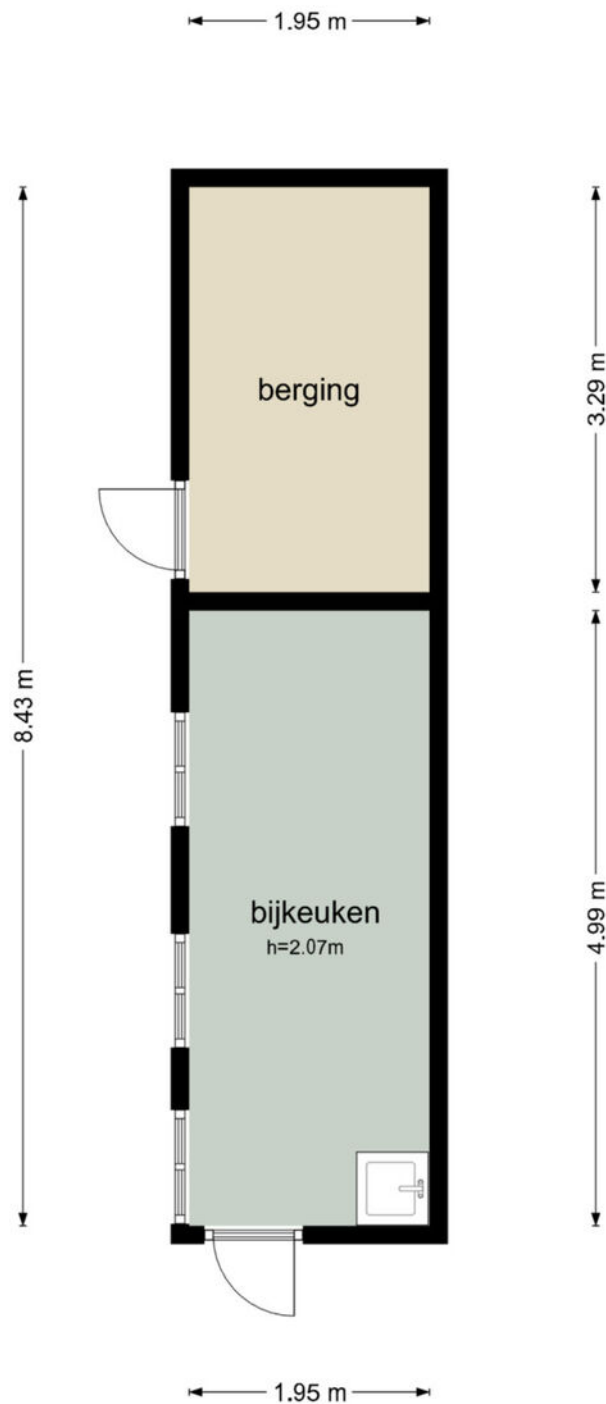


Plattegrond



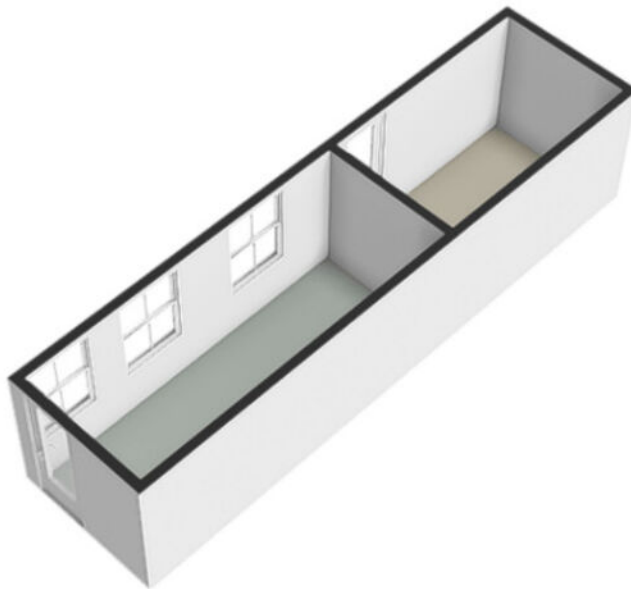
Plattegrond

Dominicushof 152 - Vianen Berging

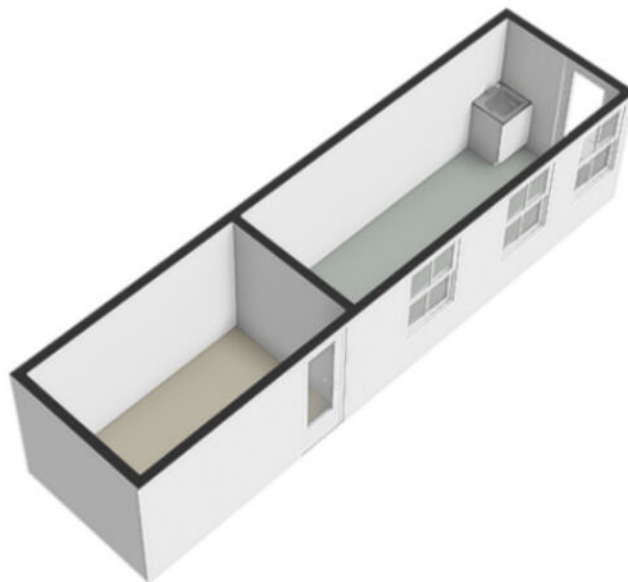


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

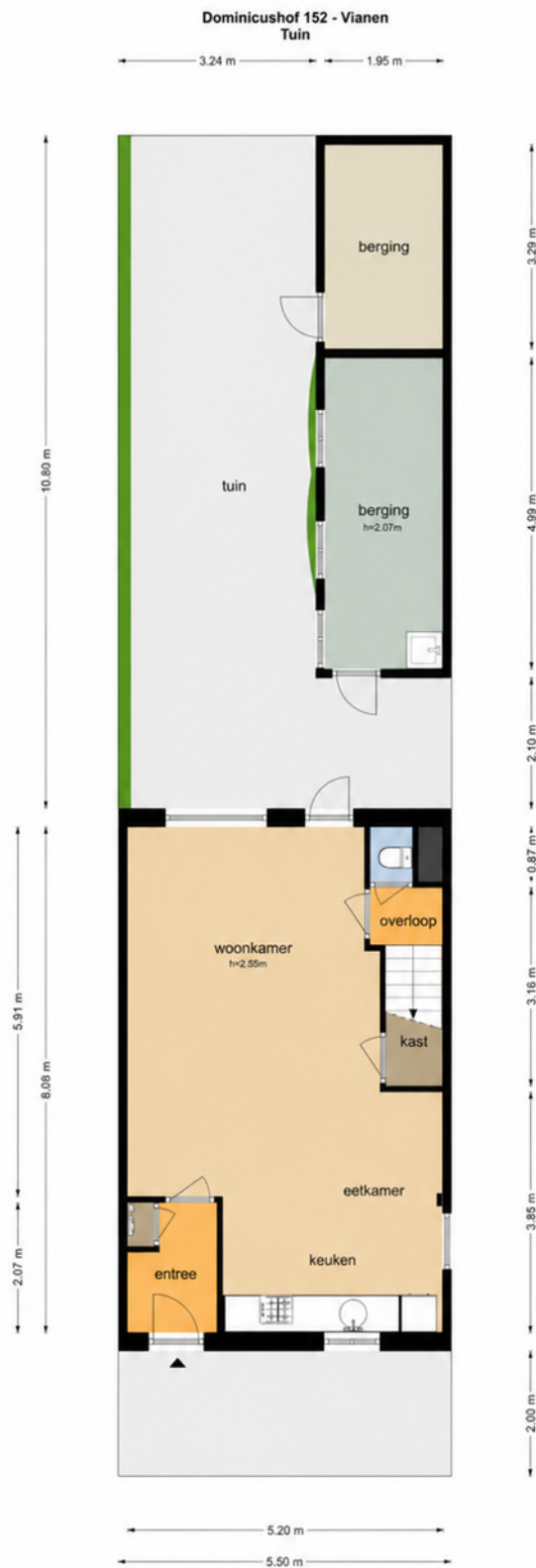
Plattegrond



Plattegrond

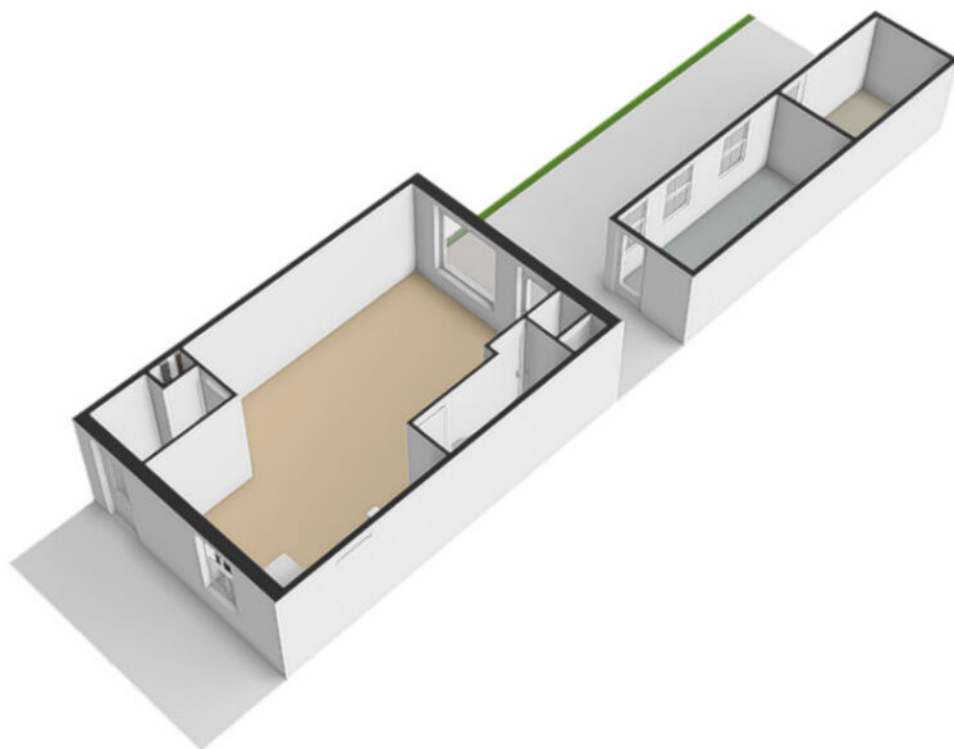


Plattegrond

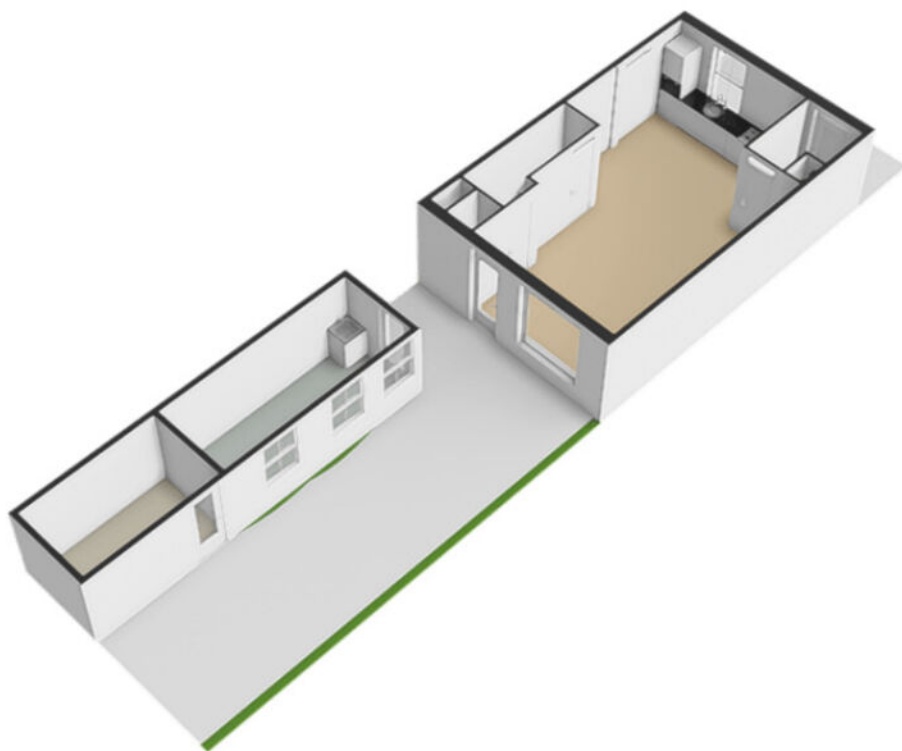


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dominicushof 152



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Stectie D

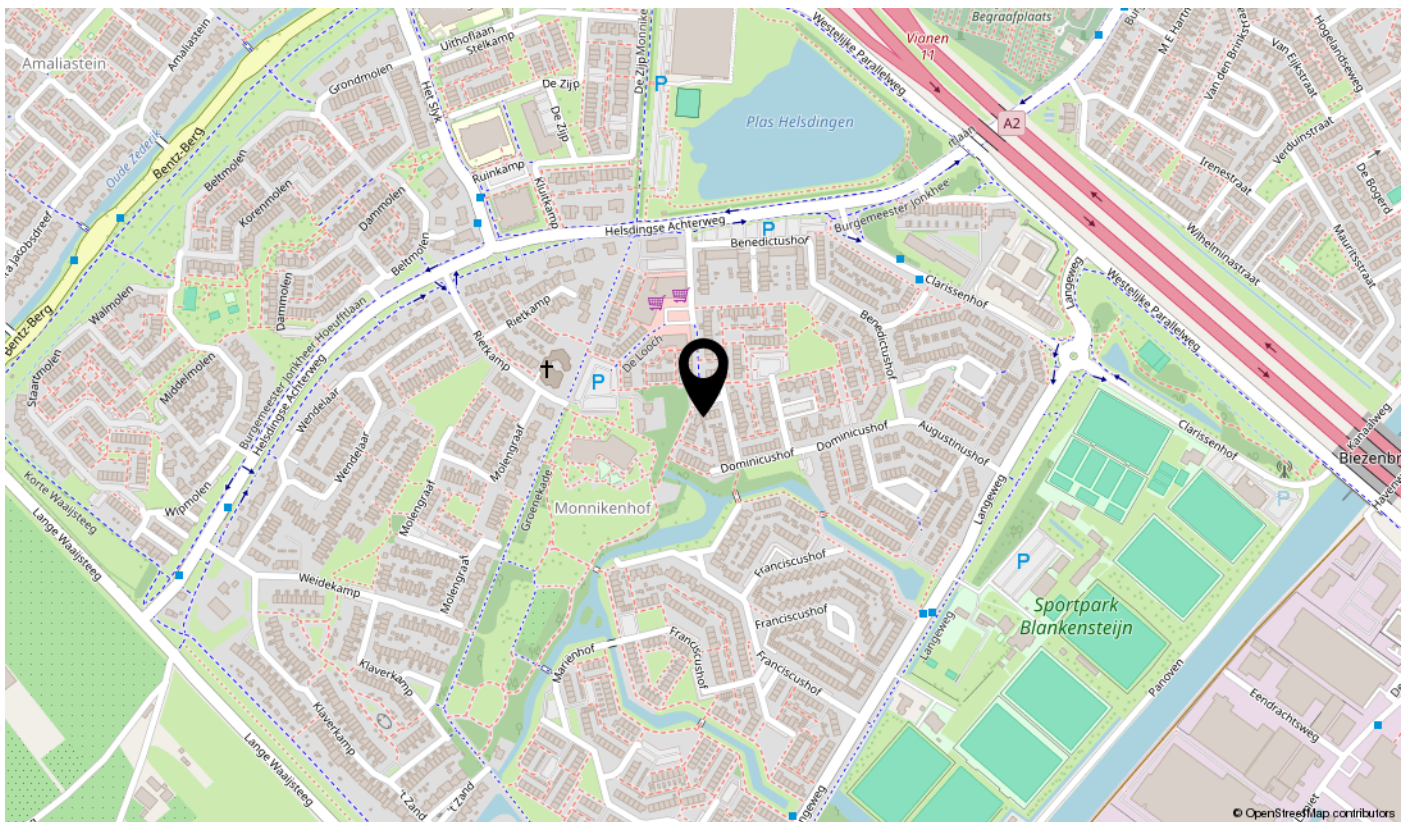
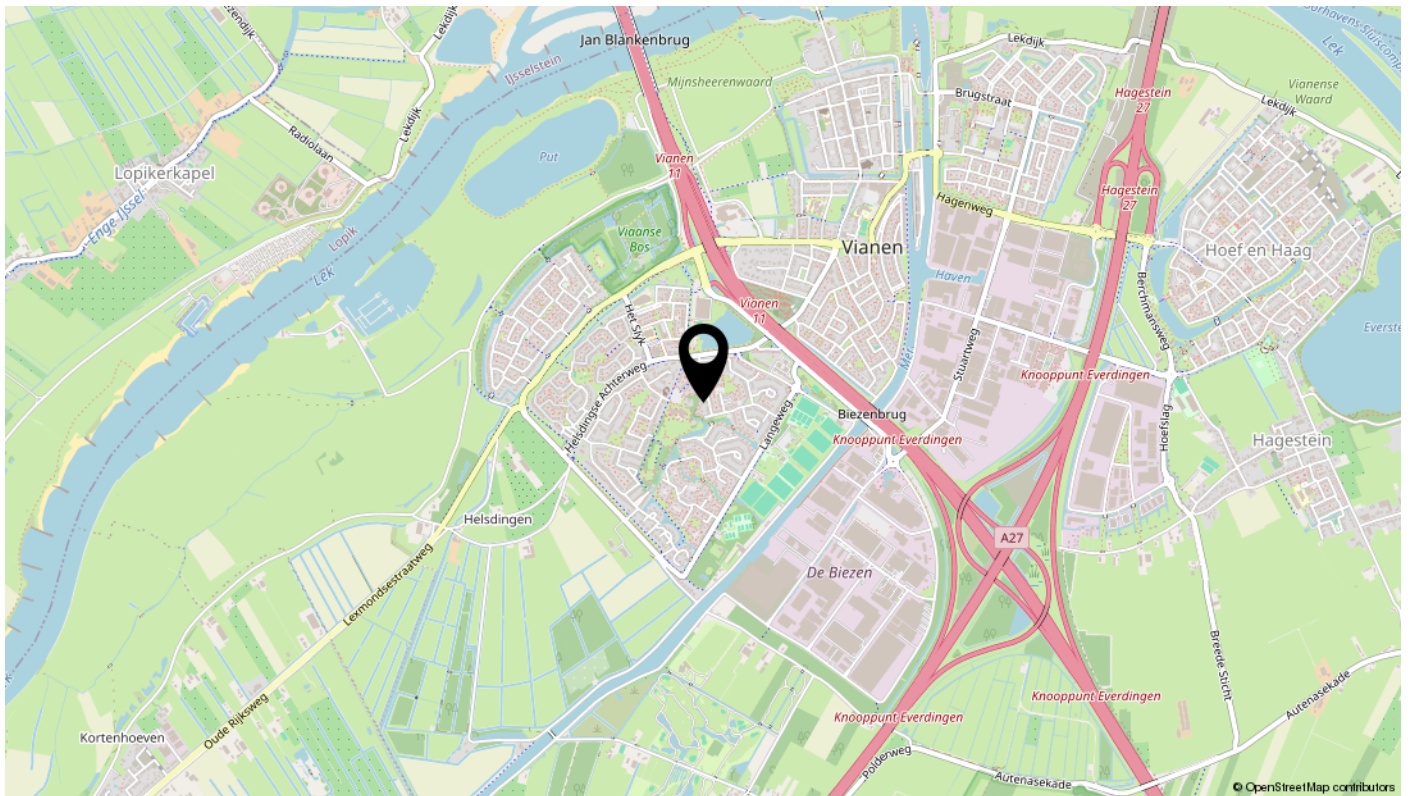
Perceel 1165



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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		
- Hanglampen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken provisiekast	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
- Hoogslapers kinderkamers	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 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			
- plankje boven toilet	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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

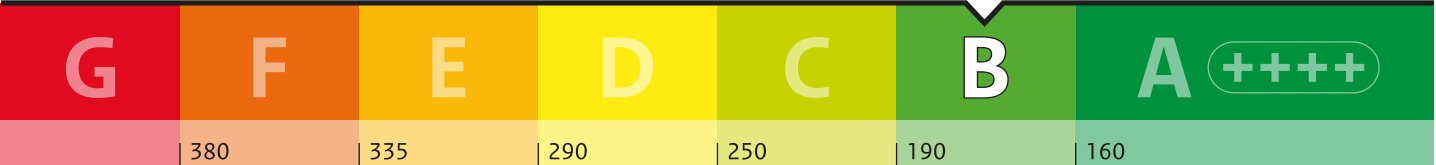
Lijst van zaken

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

B

172,14 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
112,65 kWh/m²

veel warmte verlies

65
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

37,51

Aandeele

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

Dominicushof 152
4133AR Vianen

Bouwjaar

1982

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

92 m²

Energieadviseur

R.A.M. Tonen

Bekijk deze woning online!

dominicushof152.nl



Dominicushof 152, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars