



makelaardij
hypotheken

TE KOOP



Merenborch 124, Vianen
€ 595.000 k.k.

Klooster 2
4132 BG Vianen

☎ 0347 - 37 42 77
✉ info@viamakelaardij.nl
i viamakelaardij.nl



Omschrijving

Merenborch 124 - Vianen

Op fantastische locatie, aan de passantenhaven van het Merwedekanaal, gelegen extra brede hoekwoning met eigen parkeerplaats. Deze havenwoning heeft maar liefst 5 slaapkamers en biedt ook de mogelijkheid om aan huis te werken. De wijk Blankenborch is gebouwd in 2000 en is erg geliefd; de ruimtelijke, groene en kindvriendelijke opzet van de wijk dragen daar zeker aan bij! Op loopafstand vind je een winkelcentrum met supermarkten, een slijterij en een drogist, maar daar vlak voorbij ligt de historische binnenstad van Vianen. Hier vind je winkels van grote landelijke ketens, maar ook leuke boetiekjes en gezellige horeca. Daarnaast is het een levendige binnenstad met gezellige weekmarkt en terugkerende evenementen als de Paardenmarkt, oldtimerdag en in het Merwedekanaal de Sleepbootdagen.

Vianen is goed bereikbaar met het OV, via directe busverbindingen zijn Utrecht, Breda en Den Bosch aan te rijden. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A2 of A27, hierdoor woon je centraal in het land.

Parkeren kan op eigen terrein, maar ook in de straat is voldoende parkeergelegenheid.

Indeling

Begane grond:

Voorheen was deze woning een drive-in-woning, maar de ruimte op de begane grond is bij deze woning in zijn geheel bij de woning betrokken. Dit zou een ideale ruimte zijn om thuis te werken of bedrijf/salon aan huis te beginnen. Je komt binnen in de werk-/sportruimte met toegang tot een toiletruimte. Daarachter bevindt zich een grote werkruimte die in directe verbinding staat met de zitkamer/slaapkamer daarachter. Je kijkt hiervandaan uit over het water van de passantenhaven. Via een schuifpui krijg je toegang tot het terras achter de woning, direct grenzend aan het fietspad en het water.

Er is een trapkast en trap naar de verdieping centraal in de ruimte.

Aan de voorzijde is tevens de berging gesitueerd.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Dit is de woonverdieping. Vanaf de straat via een trap bereikbaar, dit maakt dat de straat zo'n speels karakter heeft! Je komt binnen in de hal met toiletruimte. De keuken vind je aan de voorzijde van de woning, je kijkt hiervandaan uit over de straat. De keuken is in U-opstelling uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Wat opvalt in deze woning is de breedte; die maakt de woning uniek. De woning is breder dan de overige woningen in deze straat door de uitbouw over de gehele zijgevel. Er is ruimte voor een grote eethoek, doordat het een hoekwoning is, is er een extra raam in de zijgevel wat voor veel extra daglicht zorgt. De trap is ook hier centraal geplaatst en scheidt het koken/eten van de zithoek. De woonkamer is zeer licht door de grote raampartij, je kijkt hier direct op de passantenhaven, er is altijd iets te zien!

2e verdieping:

Vanaf de overloop kun je de badkamer, slaapkamer en een studeer/zitkamer bereiken. Deze laatste heeft directe toegang tot de loggia waar je heerlijk in de ochtendzon over het water uit kunt kijken.

De badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche, 2e toilet en ligbad.

Op de overloop is een praktische vaste kastruimte gecreëerd.

3e verdieping:

Via een vaste trap kom je op de overloop. Op deze verdieping vind je aan de waterzijde nog 2 slaapkamers en vanuit 1 van de kamers is de technische ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, waar ook de CV-ketel staat opgesteld toegankelijk.

Vanaf de overloop kun je via een schuifpui het dakterras bereiken. Een heerlijke plek voor een lange zomeravond!

Omschrijving

Merenborch 124 - Vianen VERVOLG

Buiten:

Bij deze woning zijn er meerdere plaatsen om buiten te genieten. Je kunt met de zon mee verhuizen: je begint op de begane grond met een ontbijtje, daarna ga je voor een siësta naar de beschutte loggia en in de avond ga je lekker lang tafelen op het dakterras aan de westzijde van de woning.

Bijzonderheden:

- Het platte dak is geheel vernieuwd in 2019;
- Vaatwasser is uit 2023;
- Laadpaal op eigen parkeerplaats;
- 75 euro per jaar als bijdrage voor het mandelig deel;
- De woning is voorzien van zonwering en rolluiken;
- Vloerverwarming op de BG;
- Ideale woning voor (groot) gezin of iemand met wensen om thuis te werken/ aan huis te werken.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

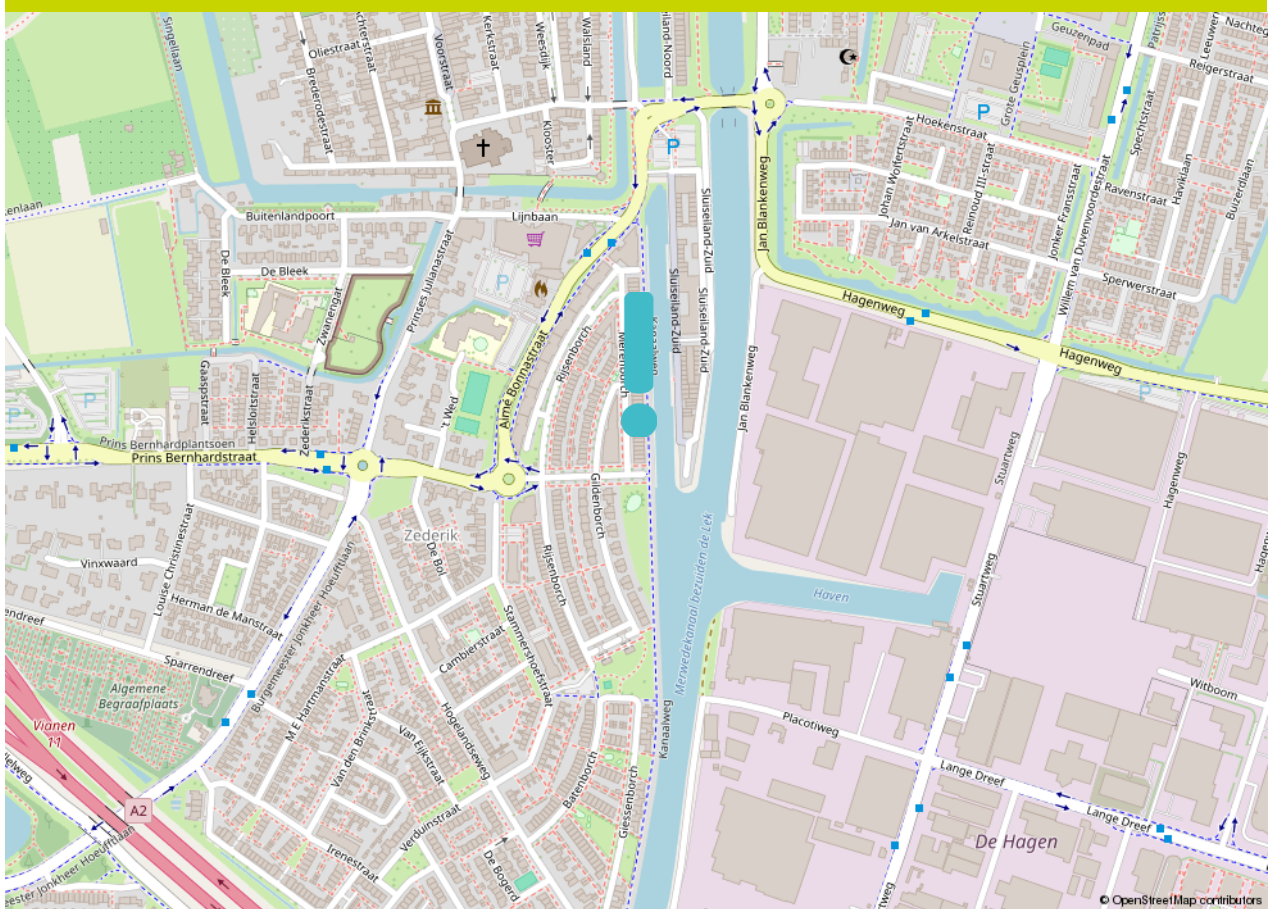
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

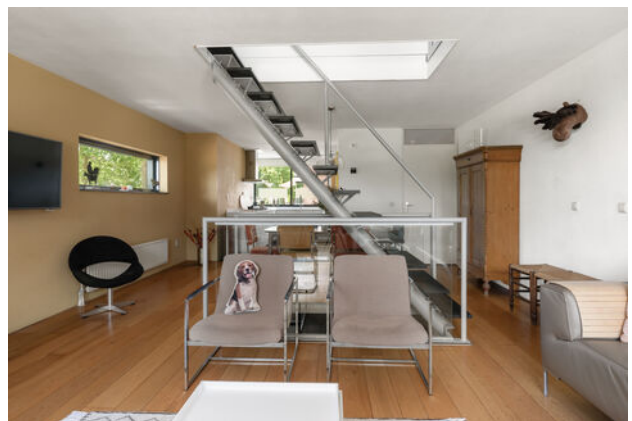
Kenmerken & Locatie

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	7
Inhoud	636 m ³
Perceeloppervlakte	84 m ²
Woonoppervlakte	189 m ²
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Merenborch 124, 4132 HC Vianen



Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



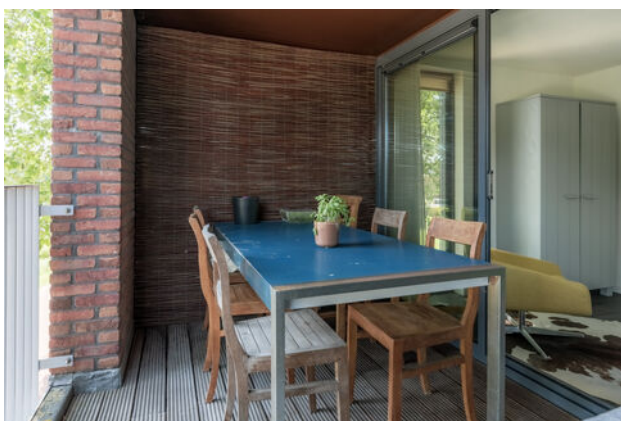
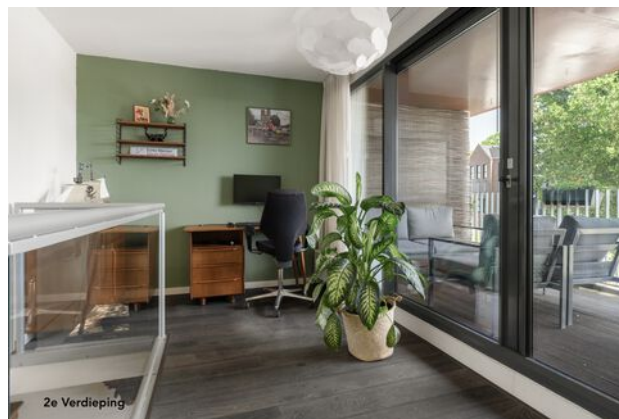
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Foto's



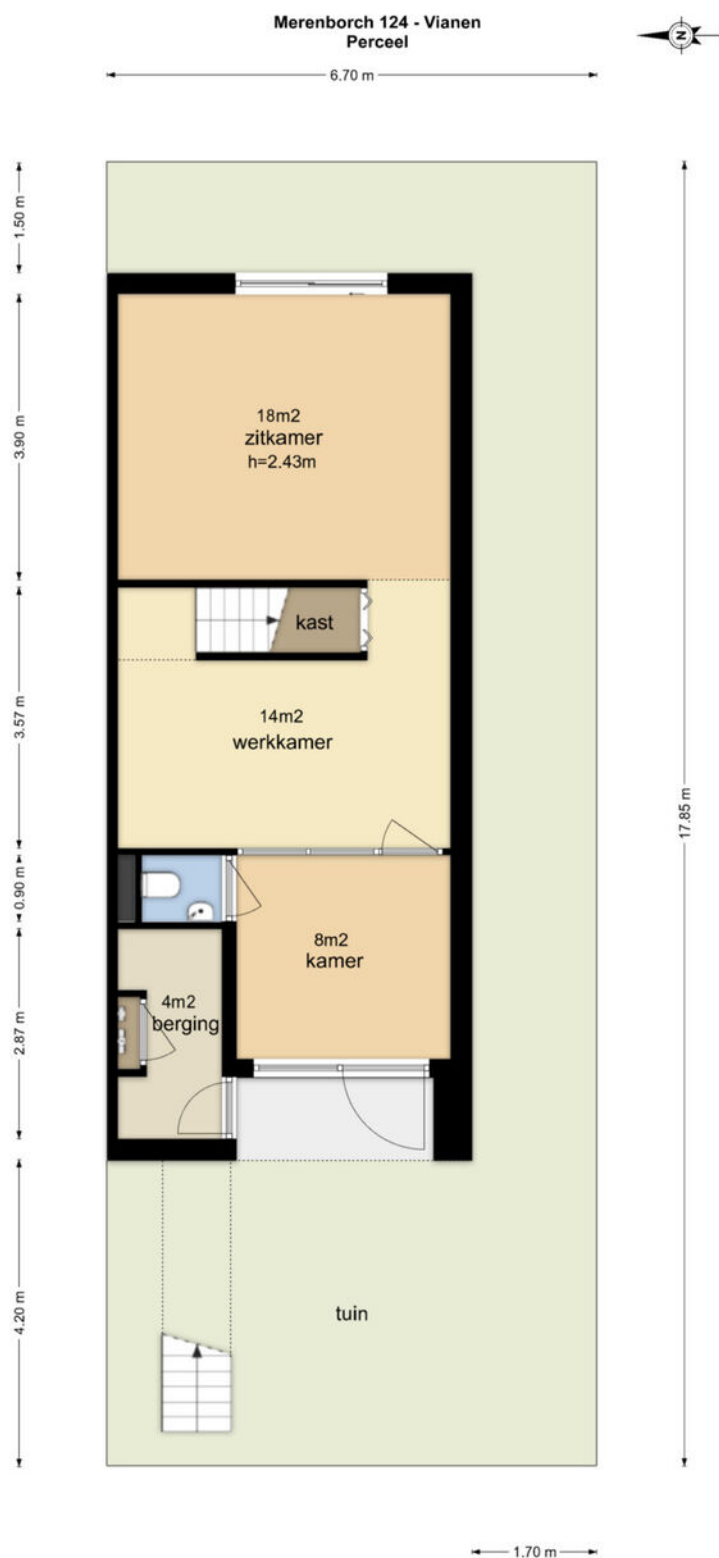
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



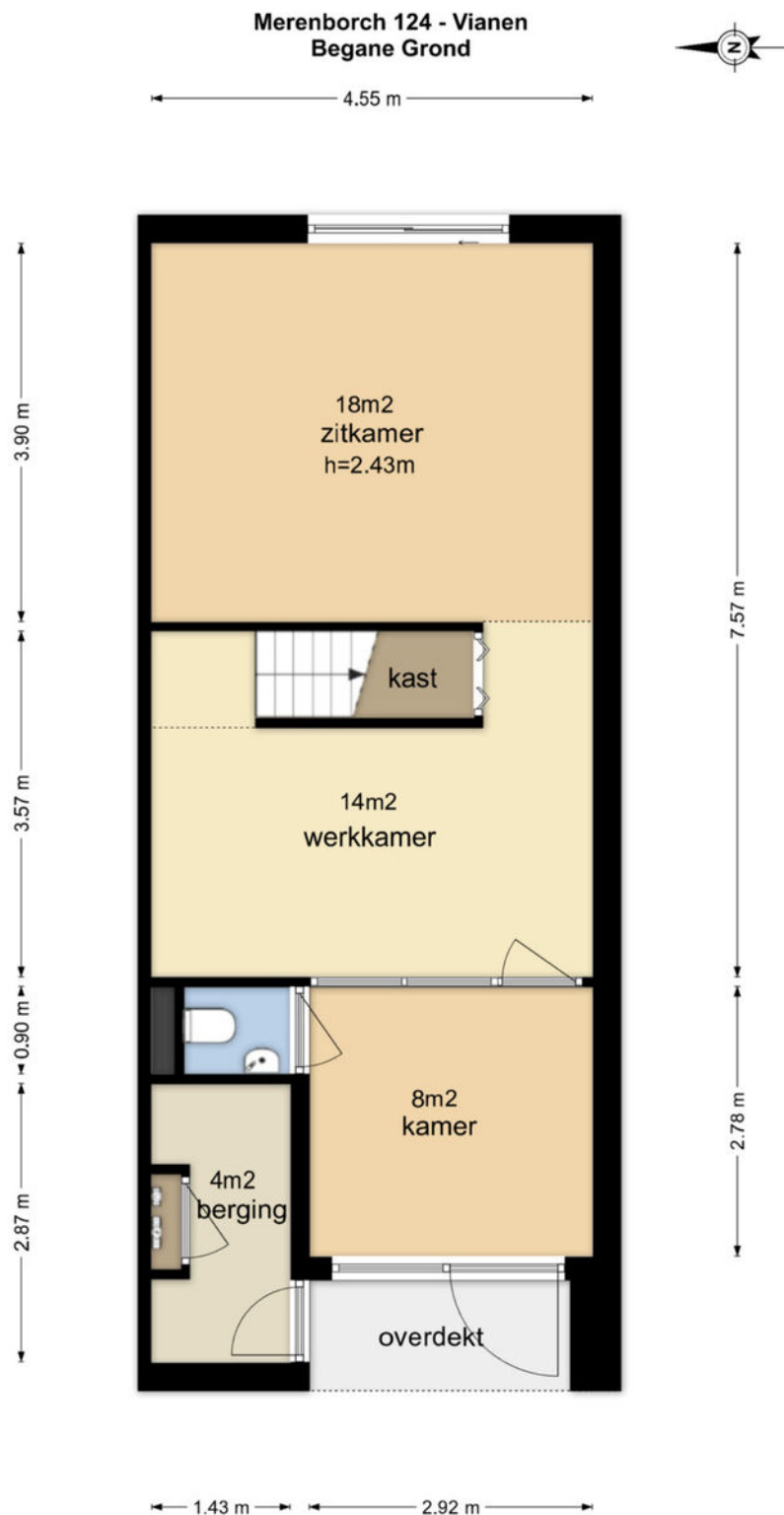
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



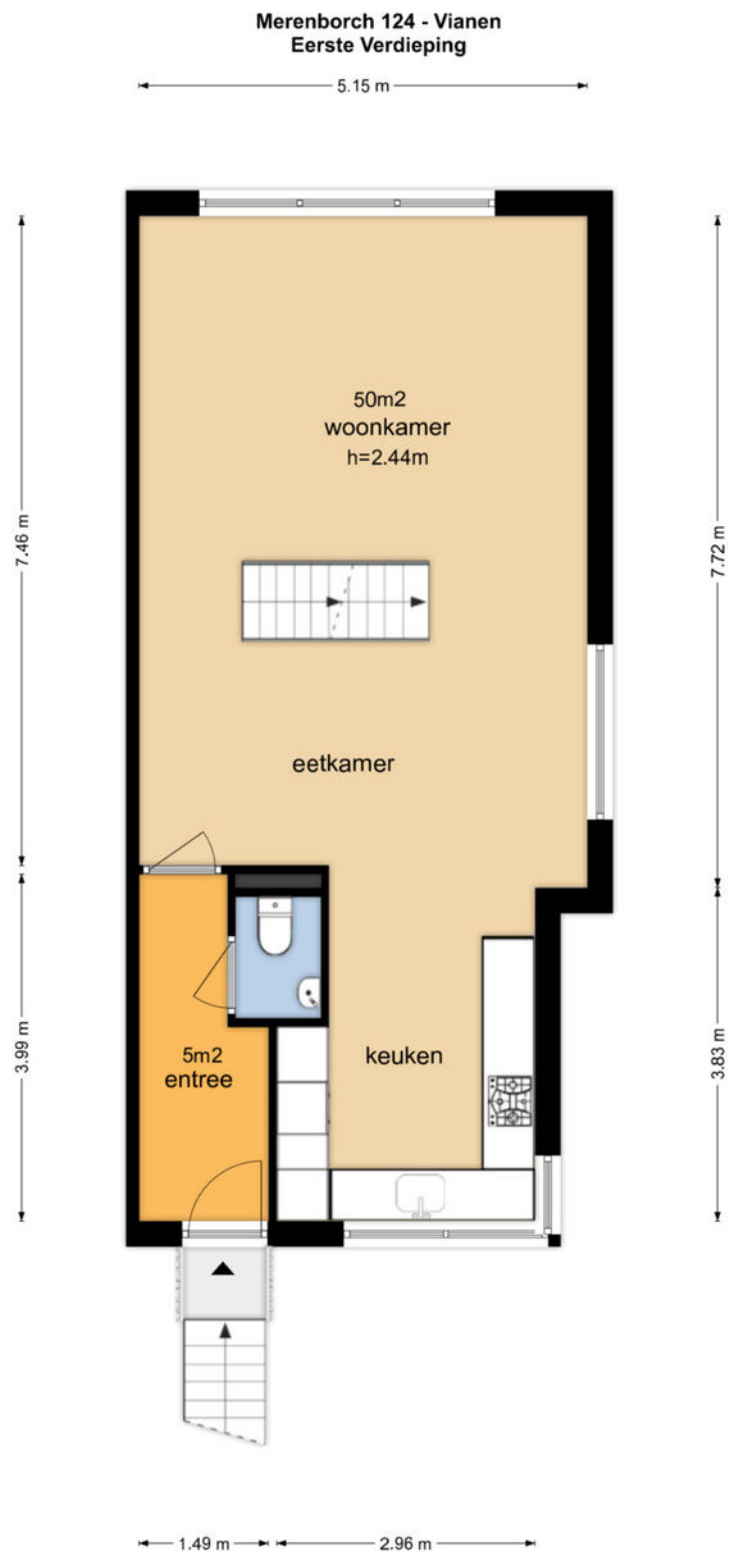
De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Plattegrond



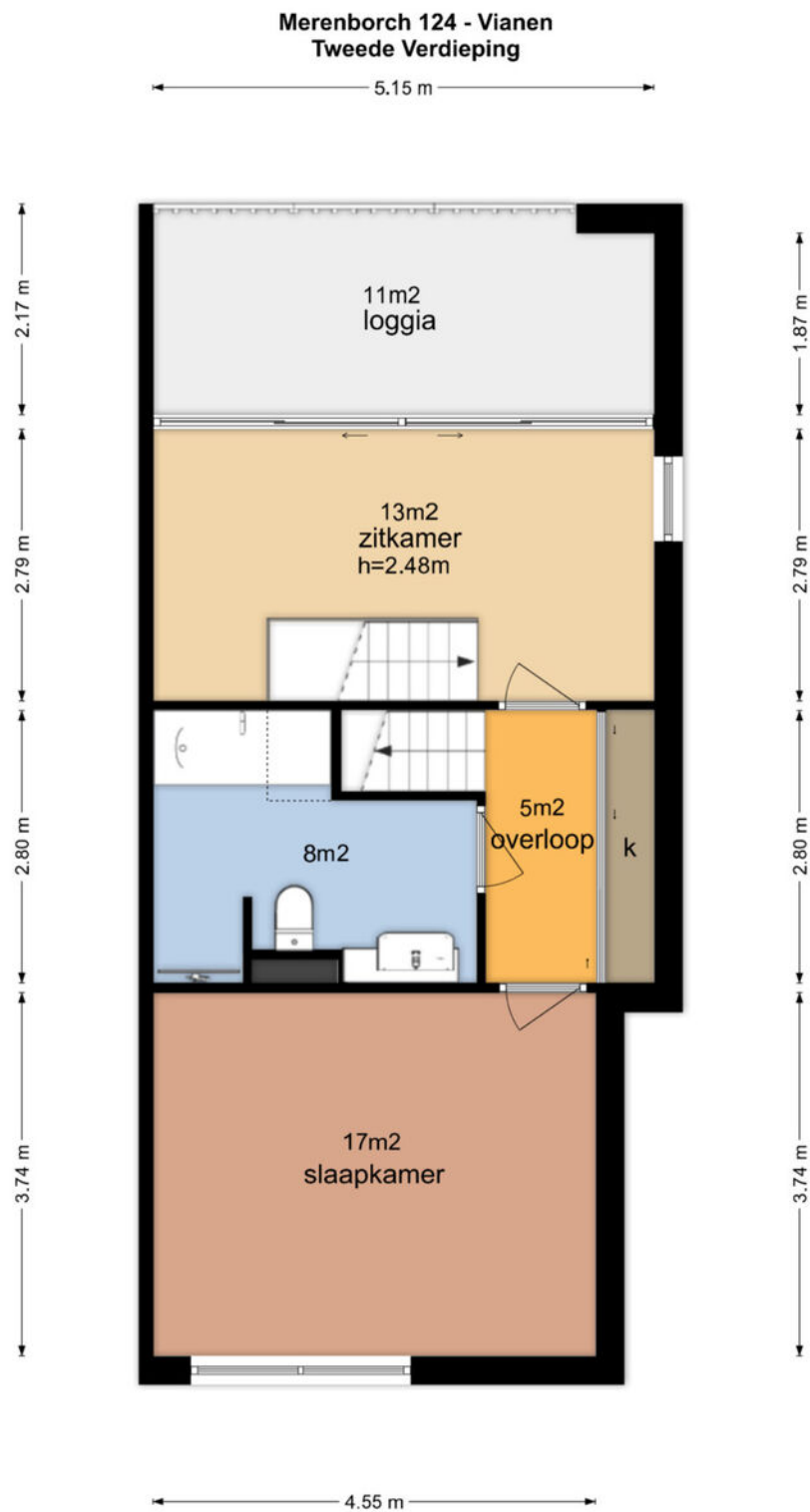
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



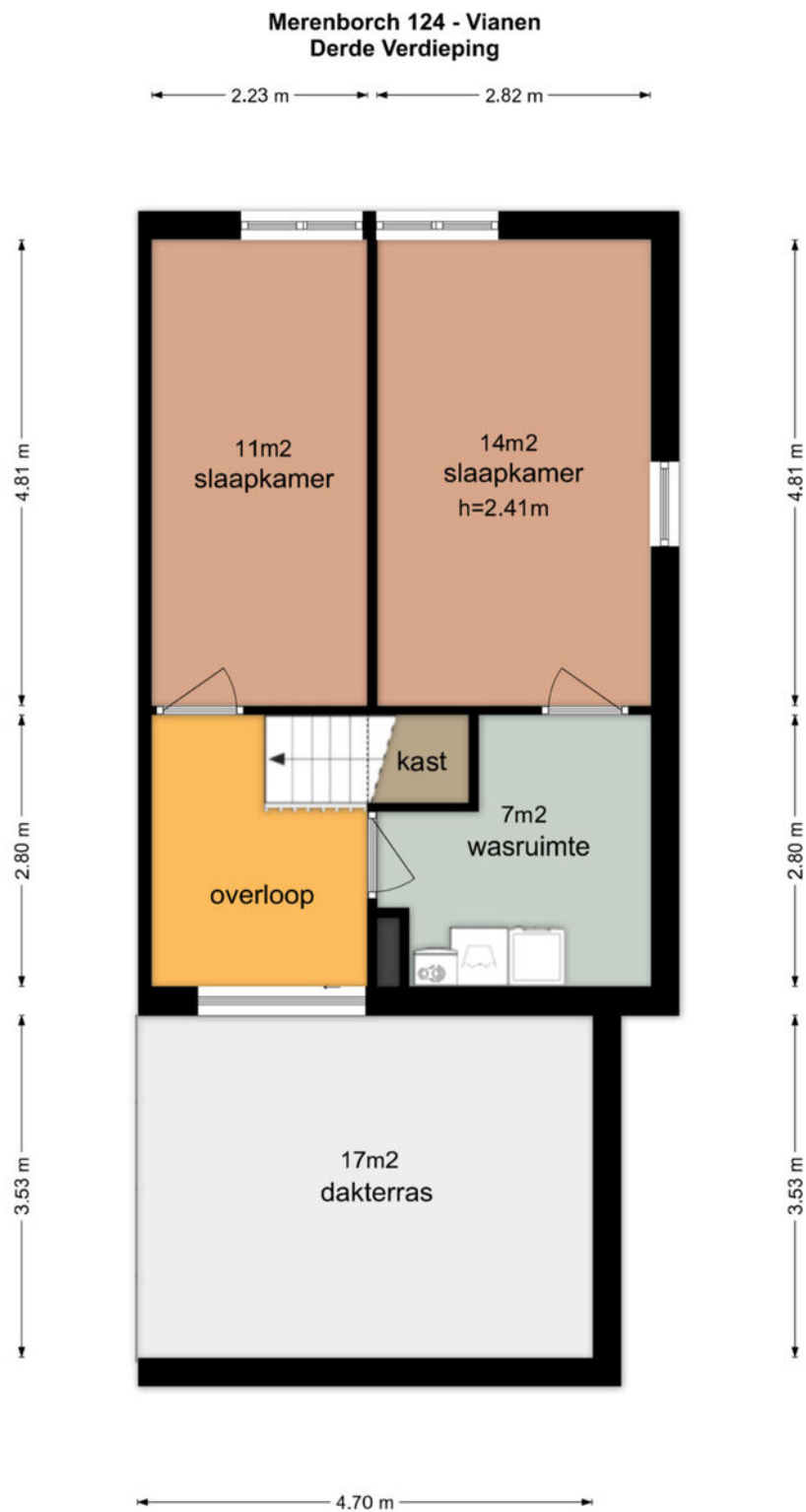
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vianen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6875	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.			

Notaris: Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

Overdrachtsbelasting: Indien er op grond van de belastingwet vrijstelling wordt gegeven van de overdrachtsbelasting, komt dit voordeel toe aan verkoper.

Inschrijving koopakte: Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarden: Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 5 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 6 weken na het bereiken van de overeenstemming te storten c.q. bankgarantie te laten stellen bij de notaris.

Opleveringsniveau / Roerende zaken: De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Uitbouwen: Wilt u uitbouwen? Vraag dan bij de gemeente of er aanvullende eisen worden gesteld! Denk hierbij aan een extra vergunning van het waterschap en/of een archeologisch onderzoek.

Koopakteclausules: In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Mogelijk asbest aanwezig

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule (bij 25 jaar en ouder)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wil aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Via Makelaardij een bedrag van € 150,-- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij. Hieronder valt ook het verlengen van de eventuele voorwaarden.

Keuze notaris door Via Makelaardij

Indien koper in gevolge van artikel 4.1. binnen 1 week na ondertekening van deze akte geen notaris heeft aangegeven zal Via Makelaardij de akte doorsturen naar een door haar gekozen notaris. Indien koper besluit de transportakte door een andere notaris te laten passeren is koper verplicht de behandelingskosten van de door Via Makelaardij gekozen notaris te vergoeden.

Kwaaitaal of Mantavloer

Woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen zijn vaak van het merk Kwaaitaal of Manta. Deze vloeren kunnen mogelijk aangetast zijn door chloride wat zich kan uiten in betonrot. Koper staat zich vrij om de vloer te laten keuren in de bedenktijd van de koopakte.

Vragen? Bel gerust! 0347 - 37 42 77

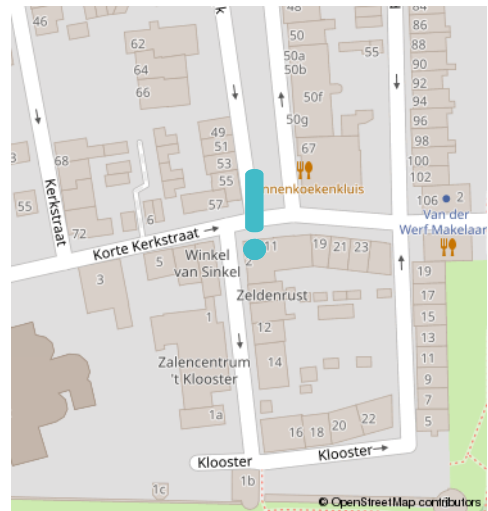


Vertrouwd en vakkundig!

Via Makelaars is een vertrouwd en vakkundig makelaarskantoor met een ruime ervaring in Vianen en in de regio. Wij zijn een team met enthousiaste makelaars die hun werkgebied uitstekend kennen en er zelf ook wonen en medewerkers die voor het maximale resultaat gaan! Wij bieden u een totaalpakket van services op het gebied van wonen en hypotheek. Uw belangen staan altijd voorop en wij regelen uw zaken naar volle tevredenheid!

Joost Verheul, Vincent Kuiper, Yeleen Verheul-Hettinga en Barbera Vijver respectievelijk gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd assistent-makelaar en gecertificeerd NVM makelaar zijn allen al een ruim aantal jaren werkzaam in de makelaardij en vormen samen met officemanager Michelle Goulloze en onze hypotheek-adviseurs en styliste het team van Via Makelaardij en Hypotheken.

Ons hechte team staat garant voor een optimale service en een klantvriendelijke benadering. Wij staan graag voor u klaar! Maak nu een afspraak. Doen!



Adresgegevens

Klooster 2, 4132 BG Vianen
0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis waardebepaling

Wat is uw woning waard?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat deze waard is. Via Makelaardij voert daarom een geheel gratis waardebepaling voor u uit wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis hypotheekgesprek

Hoeveel kunt u lenen?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat de financiële mogelijkheden zijn. Via Hypotheken verzorgt geheel gratis een eerste hypotheekgesprek wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl

