

# te koop



**Bakkerstraat 3 a**

**Vianen**

**Vraagprijs € 339.000 k.k.**



**Van der Werf**  
Makelaars

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**48 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**155 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**1**

BOUWJAAR  
**2018**

ENERGIELABEL  
**C**





# Omschrijving

Smaakvol en modern 2-kamerappartement midden in de historische binnenstad van Vianen!

Dit uitstekend onderhouden appartement uit 2018 ligt op de eerste verdieping en combineert wonen met een fantastische ligging. Je beschikt over een ruime slaapkamer, een lichte woonkamer met open keuken, een nette badkamer én een heerlijk zonnig balkon op het westen. Daarnaast heeft het appartement een eigen parkeerplaats, een berging in de onderbouw en is er een gezamenlijke fietsenberging.

De ligging is ideaal: zodra je de voordeur uitstapt, sta je midden in de gezellige historische binnenstad van Vianen. Winkels, sfeervolle boetiekjes, restaurants en terrassen liggen letterlijk om de hoek. Iedere woensdag is er de weekmarkt en gedurende het jaar zorgen evenementen, zoals de Paardenmarkt en Sleepbootdagen, voor extra gezelligheid.

Ook liefhebbers van rust en natuur zitten hier goed. Wandel onder de eeuwenoude stadspoort door en je staat zo op de dijk en in de uiterwaarden langs de Lek, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Dankzij de nabijgelegen A2 en A27 zijn ook omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Via de centrale, afgesloten entree met video-installatie en brievenbussen bereik je de bergingen en de trapopgang naar de appartementen. Op het terrein voor het gebouw bevindt zich de eigen parkeerplaats en daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging.

Op de eerste verdieping kom je binnen in de hal met een praktische bergkast voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Verder vind je hier een toilet en een verzorgde badkamer met royale douchecabine, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Vanuit de hal stap je de fijne, lichte woonkamer met open keuken binnen. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en combi-oven/magnetron. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het zonnige balkon op het westen: een heerlijke plek om aan het einde van de dag van de zon te genieten.

Een modern appartement, een eigen parkeerplaats én wonen midden in het historische hart van Vianen: een unieke kans!

Afmetingen:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Woon/eetkamer:     | 586 x 435 |
| Slaapkamer:        | 378 x 276 |
| Badkamer:          | 257 x 140 |
| Berging/wasruimte: | 134 x 124 |
| Balkon:            | 354 x 337 |
| Berging:           | 260 x 182 |

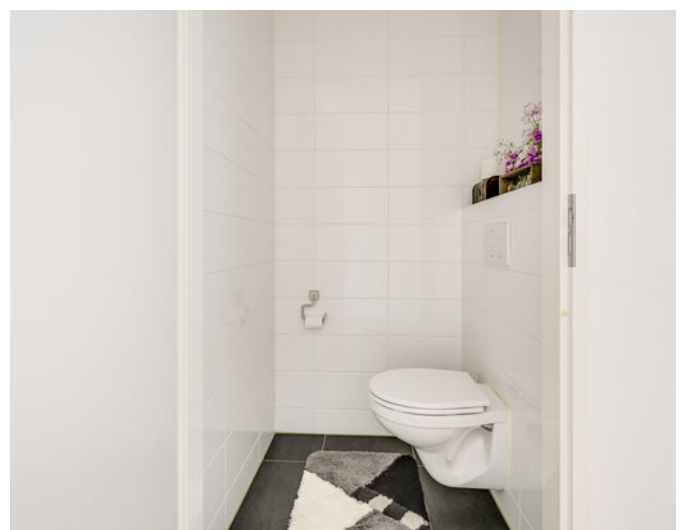
Bijzonderheden:

- Eigen parkeerplaats en berging
- Zonnig balkon op het westen
- Gelegen in de binnenstad van Vianen
- Voorzien van nette vloer- en wandafwerking
- Energielabel C
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- Nabij de uiterwaarden en de Lek
- Goede bereikbaarheid via de A2 en A27
- Gezonde en actieve VvE, servicekosten circa € 123,- per maand

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.



















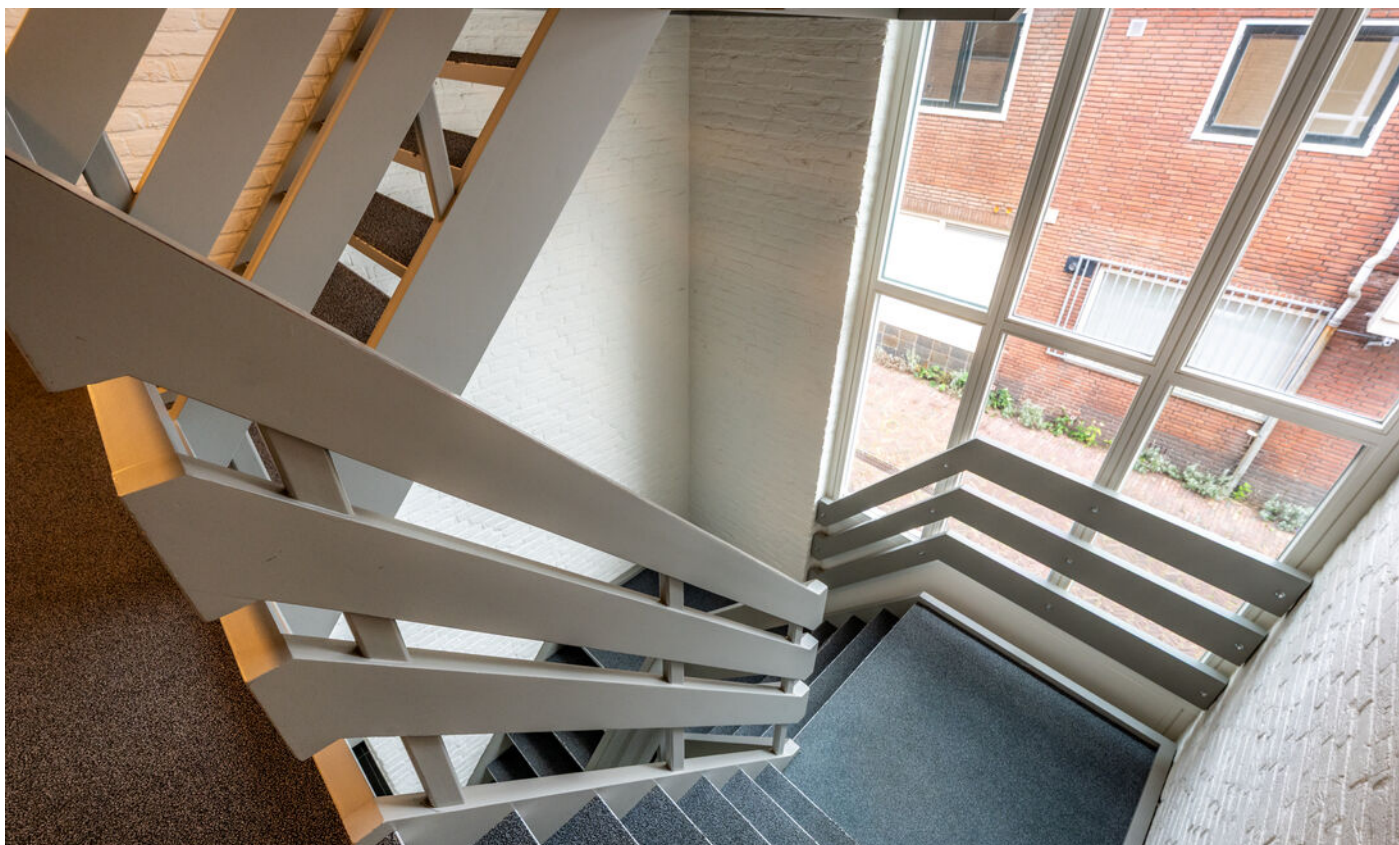


















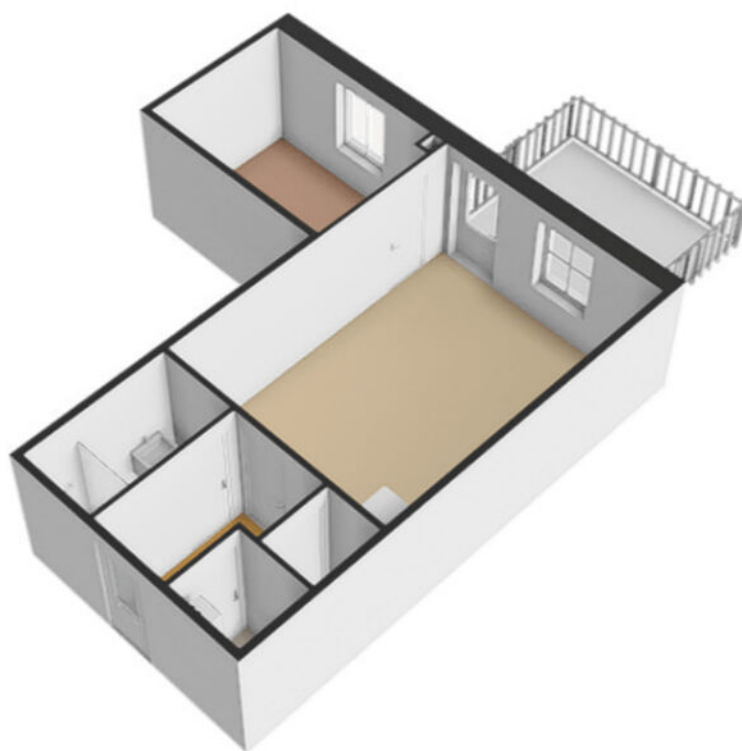


# Plattegrond

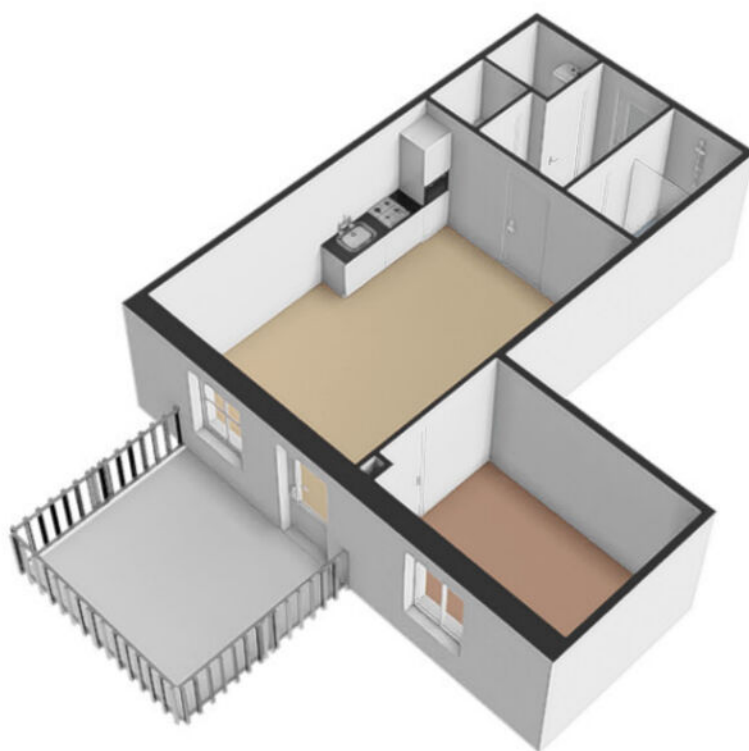


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

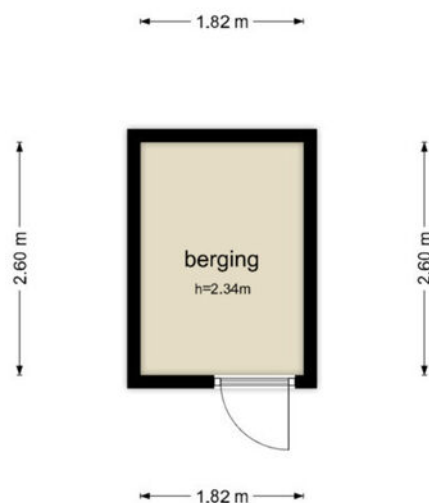


# Plattegrond



# Plattegrond

## Bakkerstraat 3A - Vianen Berging



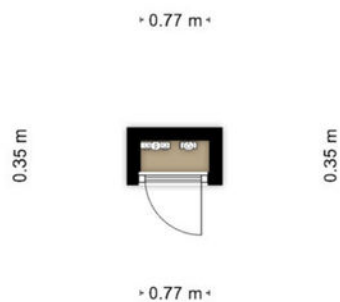
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

## Bakkerstraat 3A - Vianen Meterkast

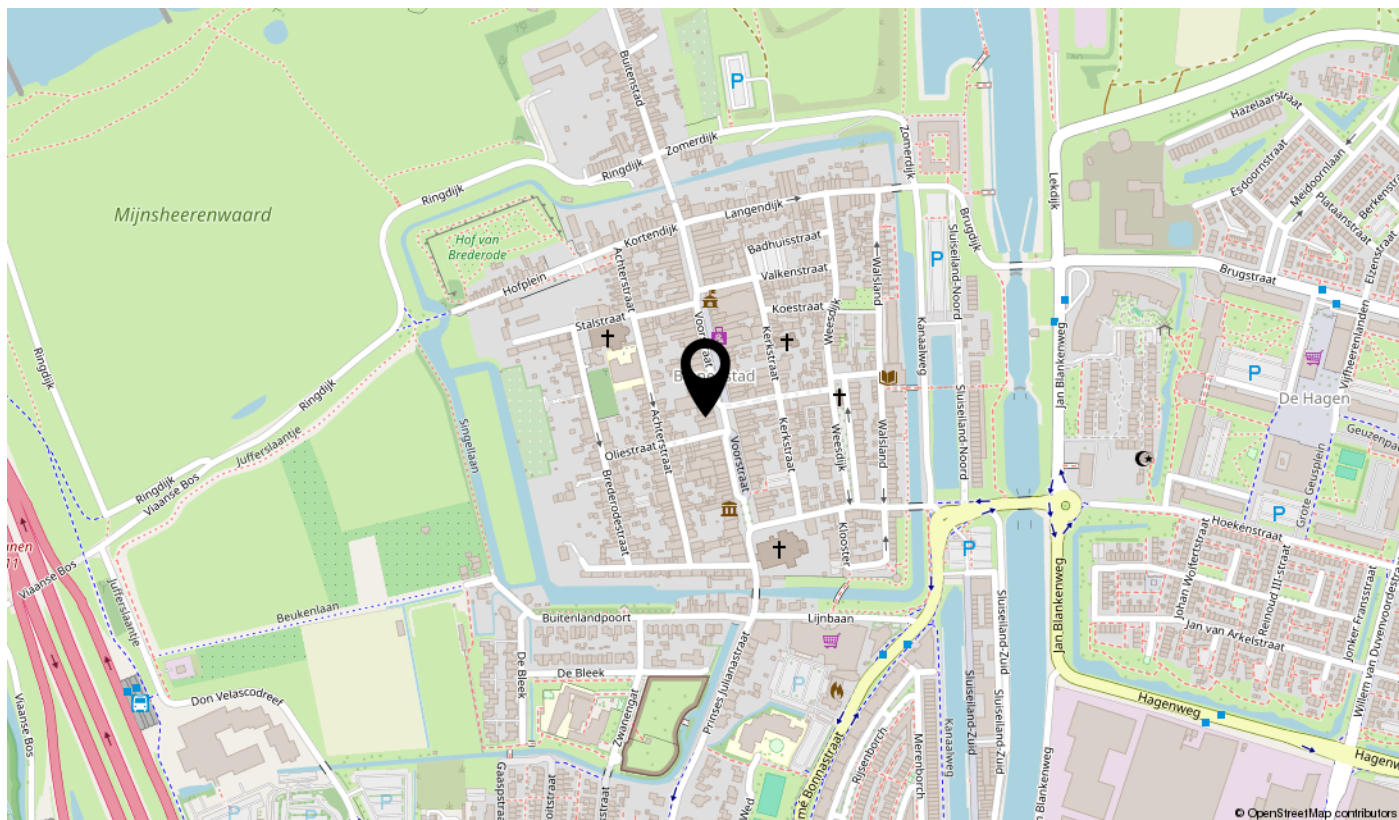
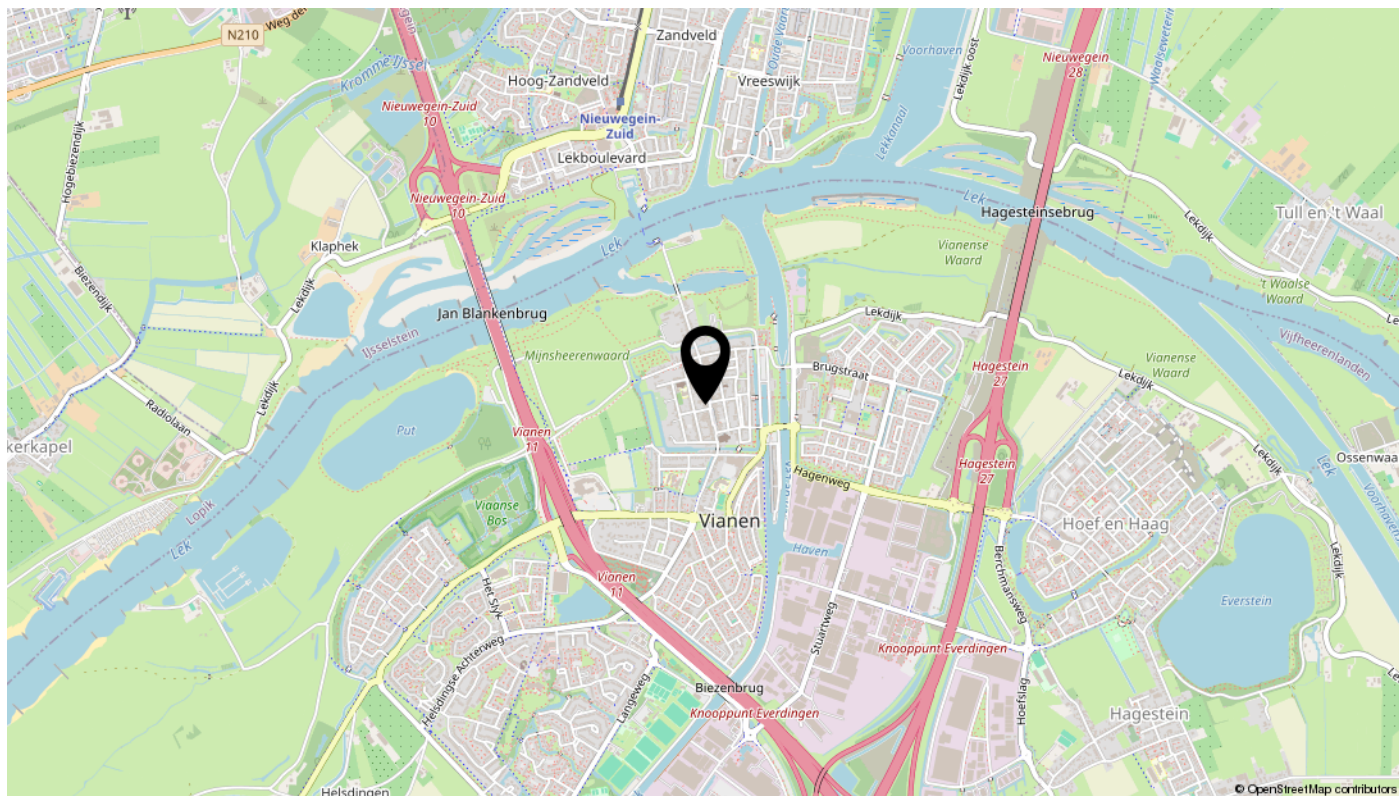


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Locatie



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (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      |               |          |              |        |
| - Losse kasten en meubels                |               | 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      |
| -                                   |               |          |              | 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| 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 |               |          |              |        |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                             |               |          |              | X      |
| Beplanting                                                        |               | X        |              |        |

# Lijst van zaken

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



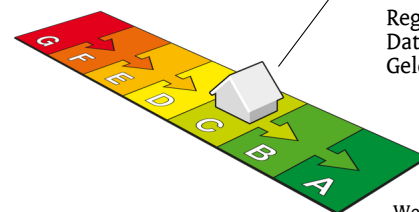
# Energielabel woning

Bakkerstraat 3 a

4132VC Vianen

BAG-ID: 0620010000027409

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel C

Registratienummer 983925586  
Datum van registratie 10-12-2017  
Geldig tot 10-12-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |  |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| 1. | Woningtype                     | Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden          |  |
|    | Bouwperiode                    | vóór 1946                                         |  |
|    | Woonoppervlakte                | t/m 80 m <sup>2</sup>                             |  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |  |
|    | Glas slaapruimte(s)            | HR glas                                           |  |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel extra geïsoleerd                            |  |
| 4. | Dakisolatie                    | Niet van toepassing                               |  |
| 5. | Vloerisolatie                  | Niet van toepassing                               |  |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |  |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |  |
| 8. | Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |  |
| 9. | Ventilatie                     | Mechanische afzuiging                             |  |

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Corne Hurenkamp  
Examennummer 00003354  
KvK nummer 62278274

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bekijk deze woning online!

bakkerstraat3a.nl



Bakkerstraat 3 a, Vianen



**Scan deze code**  
**en bekijk de woning**  
**op je mobiel!**



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars