



Franssenstraat 27, 5434 SE Vianen Nb

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

Ruim wonen op een riant perceel, met een vrije ligging - Nabij de dorpskern en op een royaal perceel van maar liefst 2.017 m² staat deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning. Een heerlijk huis met volop ruimte, een grote tuin, een vrijstaande garage, een ruime carport en een veranda waar je mooi vrij uitkijkt.

De woning is praktisch ingedeeld en biedt bovendien de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Op de begane grond bevinden zich namelijk een slaapkamer en een badkamer. Dat maakt het huis niet alleen comfortabel voor nu, maar ook interessant met het oog op de toekomst.

Ook op het gebied van duurzaamheid is er goed geïnvesteerd. De woning is volledig geïsoleerd, heeft deels vloerverwarming en beschikt over 21 zonnepanelen. Dit resulteert in een energielabel A.

Garage met extra mogelijkheden - De vrijstaande garage is met circa 33 m² ruim te noemen en is meer dan alleen een plek voor de auto. Er is een keukenblok aanwezig en de garage beschikt over een eigen badkamer met toilet en douche. Hierdoor zijn er verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld als kantoor aan huis, gastenverblijf of wellicht voor mantelzorg. Uiteraard is het aan de koper om bij de gemeente na te gaan welke mogelijkheden en voorwaarden hiervoor precies gelden.

Buiten is er alle ruimte om te genieten. De royale tuin biedt volop privacy en door de veranda en vrije ligging voelt het hier heerlijk landelijk.

Kortom: een ruim en goed onderhouden vrijstaand huis met veel mogelijkheden, een groot perceel en een fijne ligging nabij de dorpskern. Een woning die je eigenlijk gewoon even in het echt moet ervaren.

Interesse? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en kom zelf de ruimte, rust en mogelijkheden van deze woning bekijken.

Bel voor een afspraak naar 026 383 03 30.

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast en toegang tot de slaapkamer op de beneden verdieping.

Ruime slaapkamer van 11 m² met toegang tot de badkamer.

Mooie, geheel betegelde badkamer met een ligbad, een douche, een "zwevend" toilet en een wastafel.

Woonkamer van 29 m² met een eikenhouten vloer en een aluminium schuifpui met directe toegang tot het terras en aansluitend de achtertuin.

Open keuken van 12 m² met een keurige L-vormige inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast,
- Vaatwasser,
- Oven,
- 4 pits inductie kookplaat en een afzuigkap.

Praktische bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Toiletruimte met een "zwevend" toilet en een fonteintje. Berging met de cv-opstelling en pomp voor de vloerverwarming.

1e Verdieping: Ruime overloop/vide met een dakkapel.

2 mooie ruime slaapkamers van 16 en 20 m² waarvan één voorzien is van een schuifkastenwand.

Mooie lichte, geheel betegelde badkamer met een douche, een "zwevend" toilet en een wastafel.

2e Verdieping: Vlizotrap naar grote bergzolder.

TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, borders en achterom. Hier kan men de gehele dag van zowel de zon, als de schaduw genieten.

BIJGEBOUWEN

Vrijstaande stenen garage (zie de tekst onder het kopje GARAGE).

Grote hoge carport (45 m²) voor meerdere overdekte parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeerplaats op eigen terrein.

Vrijstaande houten berging van 9 m² met elektra.

Veranda achter de garage van 15 m².

GARAGE

De (voormalige) garage (totaal circa 33 m²) met een carport en een veranda is voorzien van een elektrische roldeur, een keukenblok, een doucheruimte met een douche en een toilet. Verder tref je hier de aansluitingen aan t.b.v. het witgoed en een middels een vlizotrap te bereiken zolder. Verwarming middels een aparte cv-ketel Vaillant HR Solide (circa 2008).

Aan de voorzijde van de voormalige garage is een praktische berging aanwezig. De garage is geschikt voor mantelzorg, gastenverblijf of voor kantoor aan huis. Uiteraard dien je als kijker/koper bij de gemeente na te gaan welke mogelijkheden en voorwaarden hiervoor precies gelden.

OPPERVLAKTEN - INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 2.017 m².

Woonoppervlakte: 133,60 m².

Overige inpandige ruimten: 5,80 m².

Externe bergingruimte: 57,30 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 223,50 m².

Bruto inhoud woning: 517,03 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1999.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

VERWARMING - ELEKTRA

Verwarming: Woning: ATAG 2023. Garage: Vaillant circa 2008.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 7 groepen, 2 kookgroepen (3 fase) en 2 aardlekschakelaars.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: A – Geldig tot 07-09-2028.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 30-04-2025 - 29-04-2026: 1.447 m³ (2 personen).

Jaarverbruik elektra 30-04-2025 - 29-04-2026: 3.587 kWh (2 personen).

Zonnepanelen: 21 stuks van 265 Wp. Bouwjaar 2015. Terug levering 30-04-2025 - 29-04-2026: 3.707 kWh.

AANVAARDING

In overleg.



VRAAGPRIJS

€ 745.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

OOK VERKOPEN?

Ben je op zoek naar een makelaarskantoor waar je écht klant bent en waar ze doen wat ze beloven? Geen blabla-verhalen, maar gewoon eerlijk advies? Dan zijn wij jouw perfecte partner! Wilfred Puntman komt graag bij je langs voor een kennismakingsgesprek.

Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar! 026 383 03 30

Kenmerken

Vraagprijs	: € 745.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 517 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.017 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen, Carport, Parkeerplaats 34 m ² (800 bij 420 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Franssenstraat 27
5434 SE VIANEN NB



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



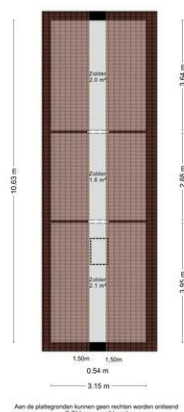
Foto's



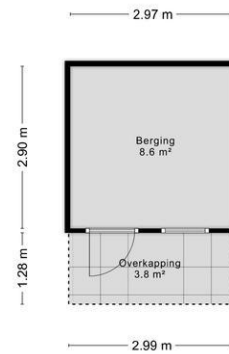
Foto's



Foto's



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's



Foto's



Plattegrond



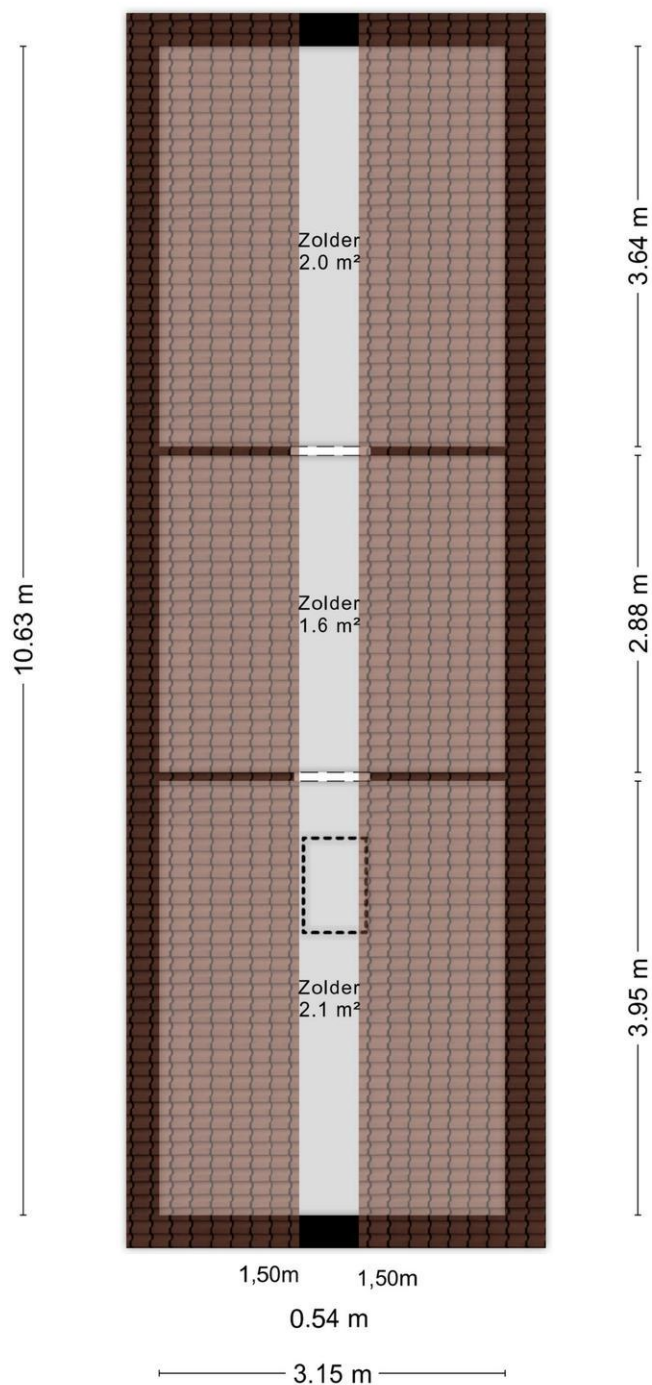
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



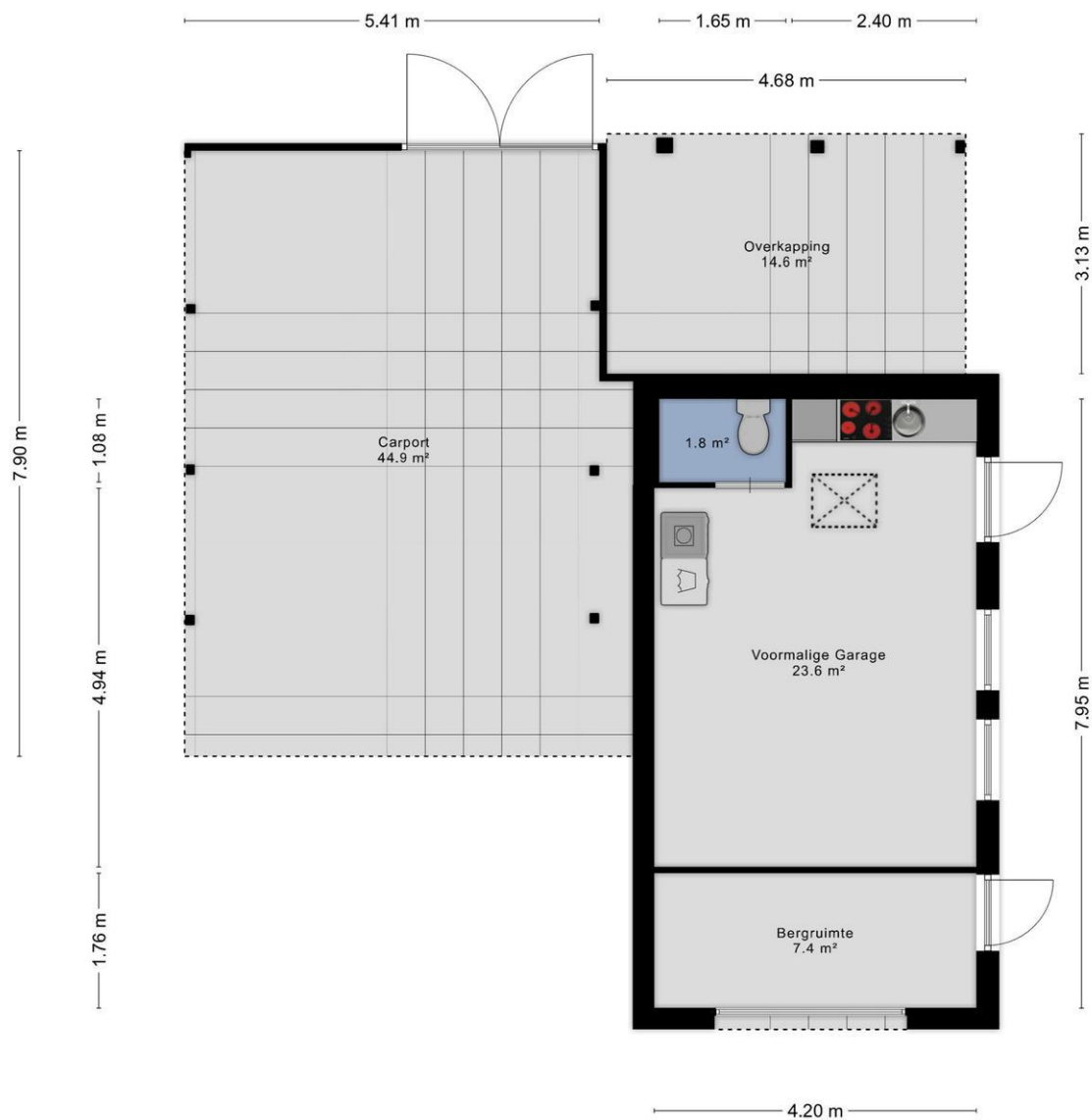
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



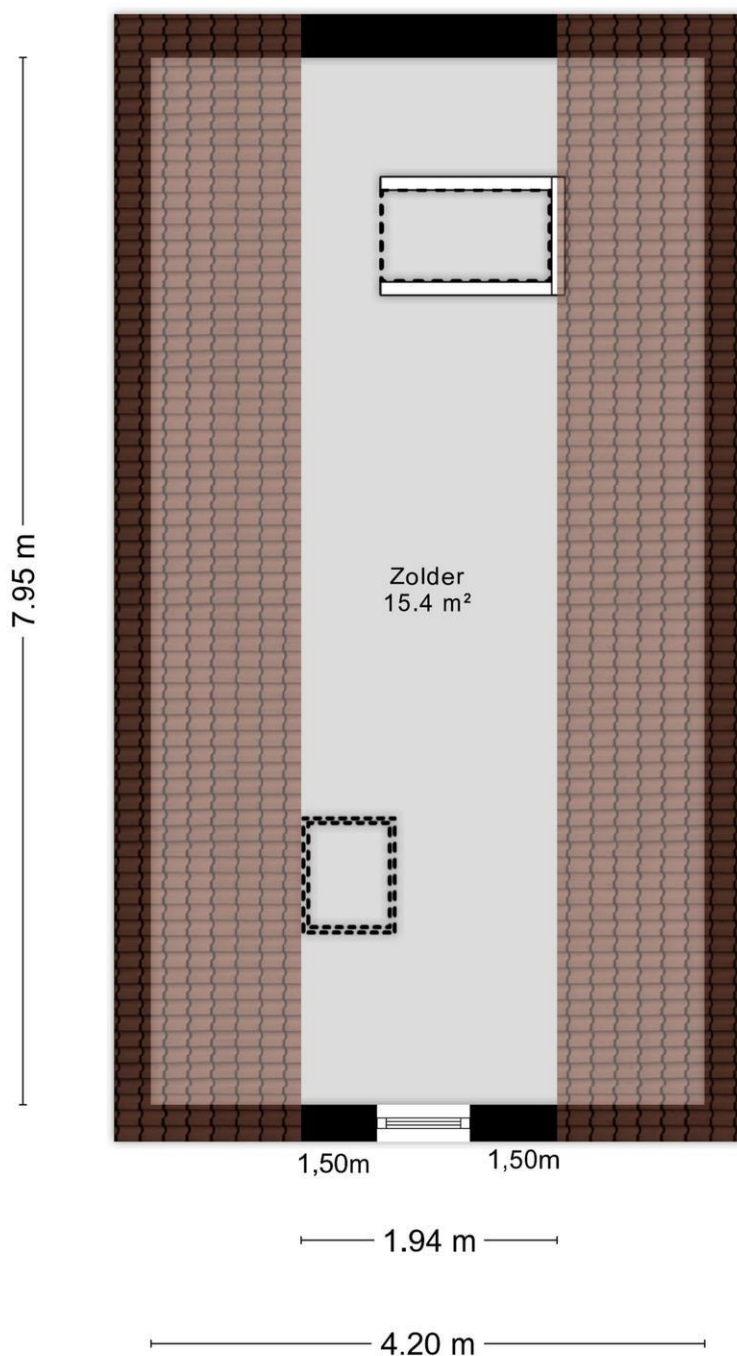
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



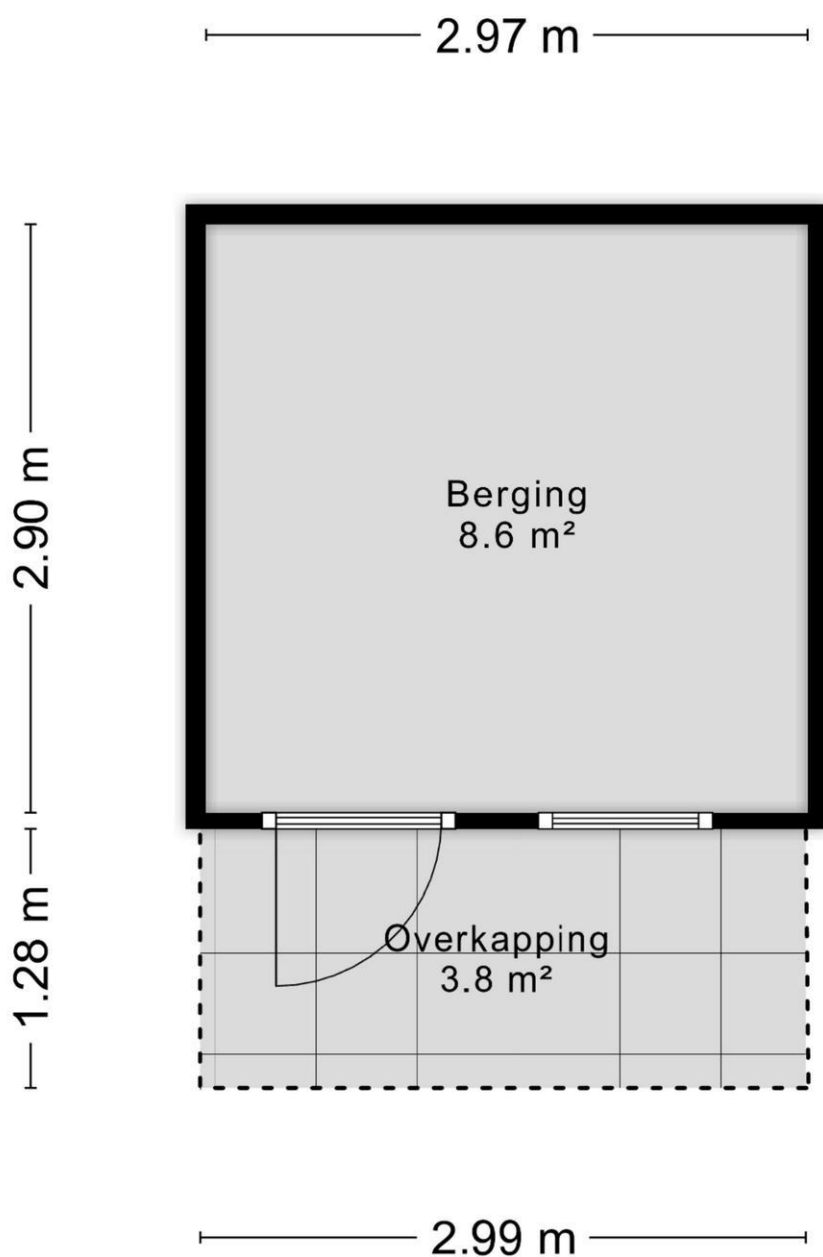
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

