



makelaardij
hypotheken

TE KOOP



B

Korenmolen 73, Vianen
€ 475.000 k.k.

Klooster 2
4132 BG Vianen

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



Omschrijving

Korenmolen 73 - Vianen

Wat een sfeervol huis is dit, het past zo in een woontijdschrift! Deze eindwoning is gelegen in de populaire molenbuurt. Met 4 slaapkamers een prachtige keuken met eiland, en een geweldige achtertuin met meerdere zitjes is dit een ideale gezinswoning want het ligt ook in een omgeving met veel groen en speelgelegenheid om de hoek.

In de wijk is een klein winkelcentrum met supermarkt, gezondheidscentrum en afhaalrestaurant en op de fiets ben je in een aantal minuten in de historische binnenstad van Vianen met de bekende winkelketens, gezellige horeca, uitgebreide weekmarkt en vele evenementen. Ook het zwembad/sportcentrum Helsdingen is zeer nabij gelegen. Het OV is goed geregeld in de omgeving; er zijn directe busverbindingen naar de grote steden zoals Utrecht, Den Bosch en Breda. De snelwegen A2 en A27 liggen op enkele minuten rijden en er is voldoende parkeergelegenheid naast de woning.

Indeling:

Begane grond:

Overdekt entree naar voordeur, je loopt hier de hal met garderobe en meterkast in. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen, een fijne zitkamer met uitzicht op de straat. Midden in de woonkamer is de eethoek gesitueerd; het gezellige hart van de begane grond verbindt de verschillende leefruimtes. De keuken is wit van kleur en modern, er komt hier veel licht naar binnen door de schuifpui. De keuken is voorzien van een spoeliland en diverse inbouwapparatuur. Naast de brede schuifpui is er ook een loopdeur die toegang geeft tot de achtertuin. De glazen schuifdeur midden in het huis brengt je naar de hal met toilet en trapopgang. De begane grond is voorzien van een sfeervolle gelakte houten vloer van brede planken.

Verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een speelse indeling en een inloopkast. Deze is tevens voorzien van een airco. Daarnaast zijn er nog 2 ruime slaapkamers.

Een prachtige badkamer; compleet voorzien van: een ligbad, inloofdouche, 2e toilet en wastafelmeubel met waskom. Door de mooie kleuren en gebruikte materialen een echte fijne ruimte.

Zolder:

Via een vaste trap kom je op de voorzolder, die geeft je toegang tot 2 ruimtes. Er is 1 grote ruimte aan de voorzijde met opstelling van de CV-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger met daarnaast veel bergruimte. Aan de achterzijde is nog een kamer met dakkapel, goed in te richten als slaap/hobby of werkkamer, maar ook zoals nu: een gym.

Vanaf de overloop is een vliering te bereiken. In het trapgat hangt een airco die de verdieping en de zolder koel houdt.

Buiten:

De achtertuin is een groene oase met prachtige borders, sierbestrating en kunstgras. Ondanks de ligging op het noorden, kun je hier in de zomermaanden de hele dag van de zon genieten. Begin de ochtend met een heerlijk kopje koffie op het terras direct aan de woning en geniet vervolgens de rest van de dag op verschillende plekken in de tuin van de zon.

Ook in het voorjaar is het al heerlijk vertoeven onder de overkapping, waar je beschut kunt genieten van de eerste zonnestralen.

Liever wat meer schaduw? Bij het huis bevindt zich een overdekt terras en ook achterin de tuin is een fijne, beschutte plek onder de overkapping.

De tuin beschikt daarnaast over een achterom en een stenen berging.

Omschrijving

Korenmolen 73 - Vianen VERVOLG

Bijzonderheden:

- 12 zonnepanelen;
- CV uit 2025;
- Vloerisolatie in 2023 gedaan;
- Moderne keuken met spoeleiland;
- Moderne complete badkamer;
- 2 airco's op de verdieping en de zolder;
- 4 slaapkamers;
- In groene wijk gelegen.

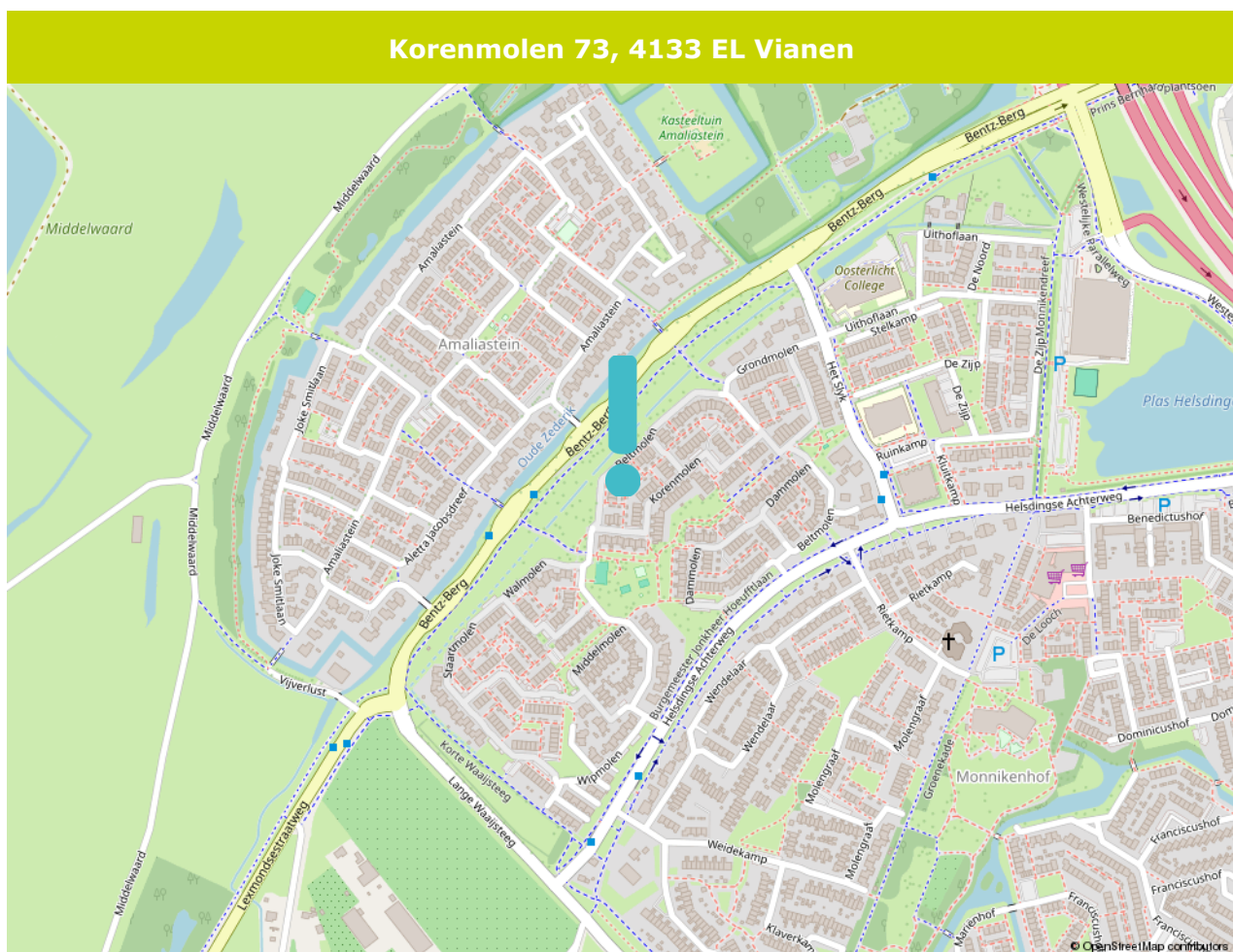
Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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

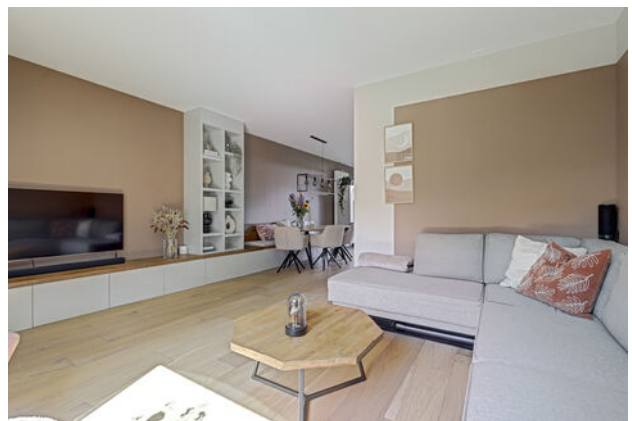
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving vind je op Funda.

Kenmerken & Locatie

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	420 m ³
Perceeloppervlakte	172 m ²
Woonoppervlakte	115 m ²
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwjaar	1979
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, elektrische verwarming

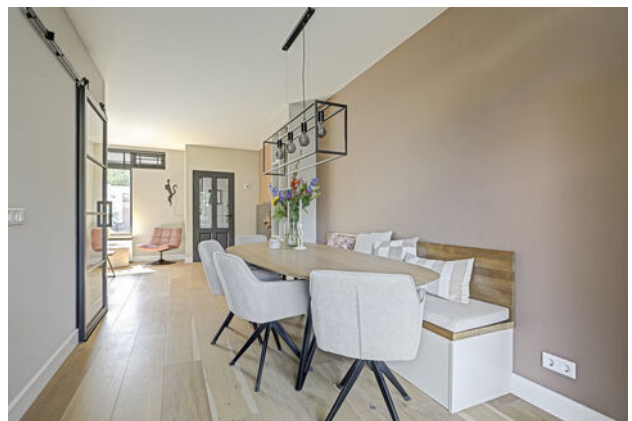


Foto's



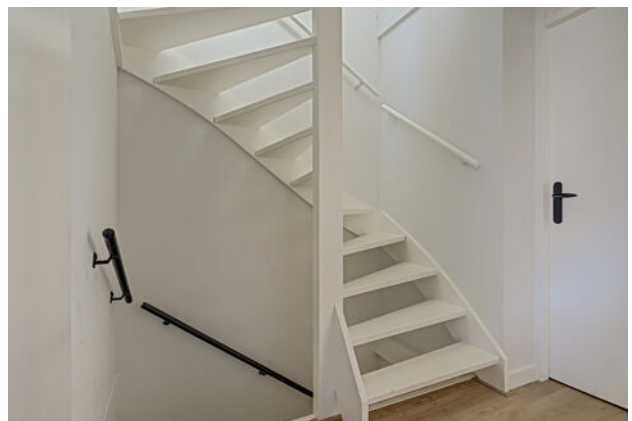
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



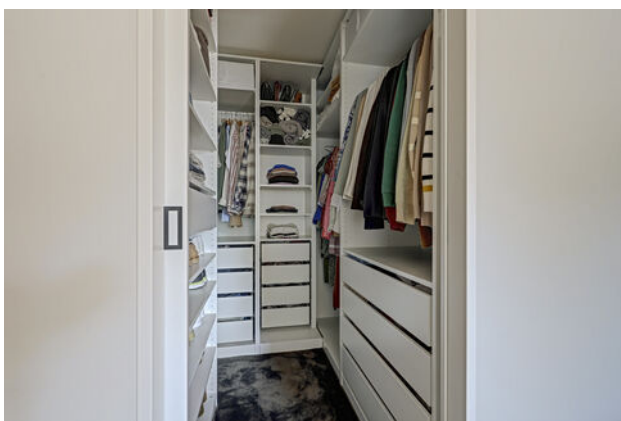
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



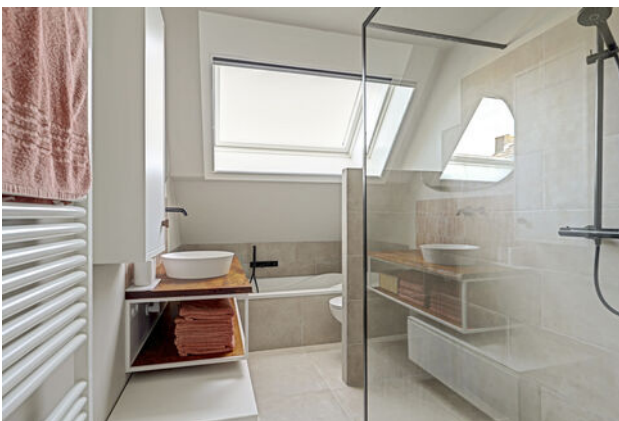
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



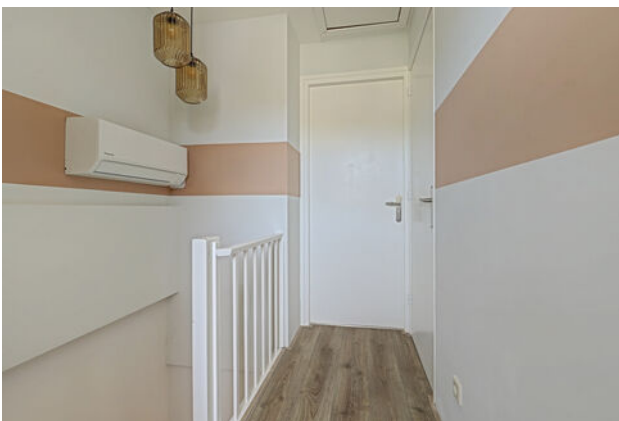
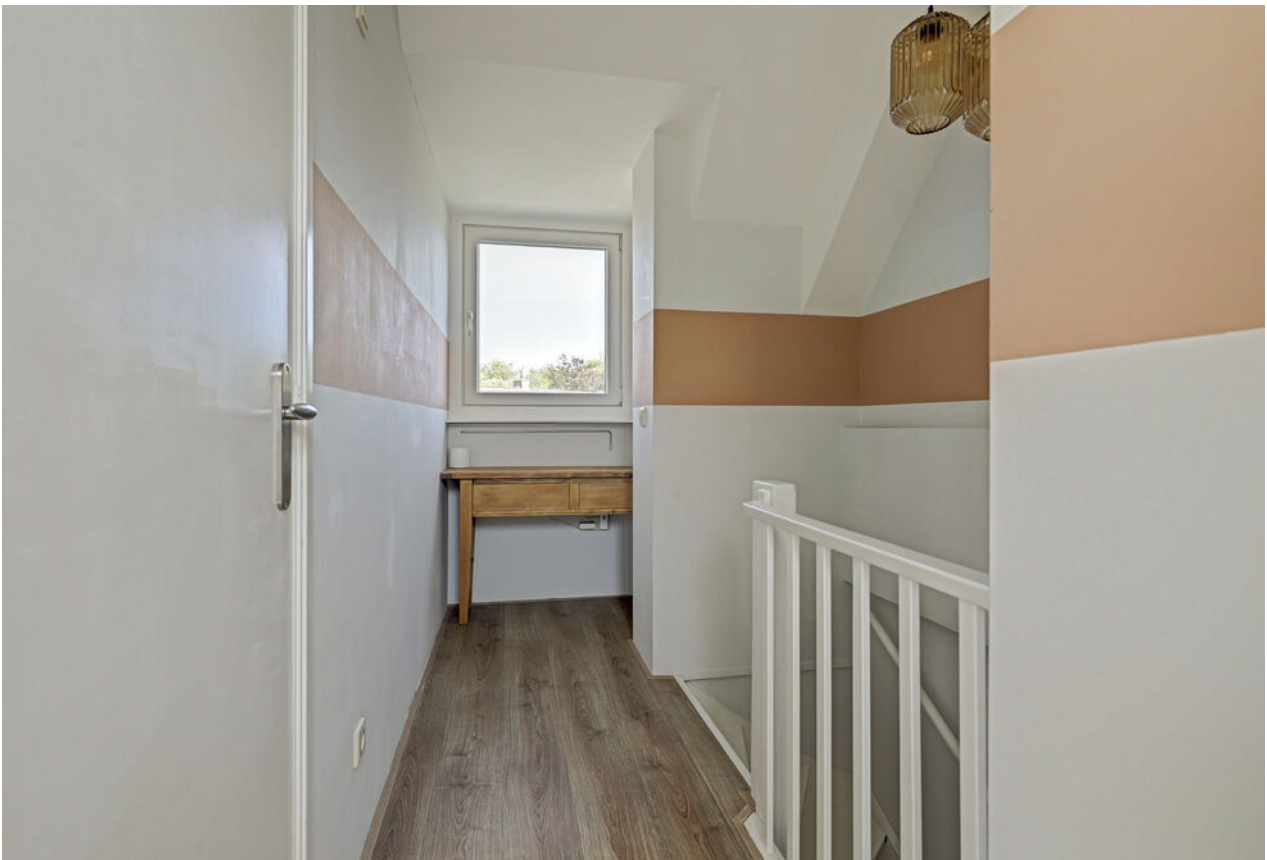
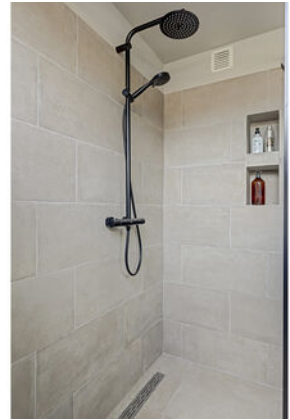
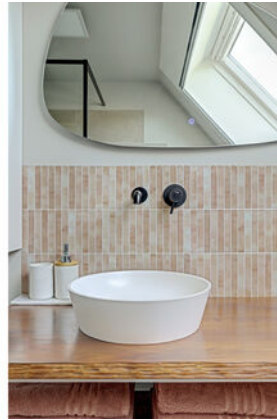
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



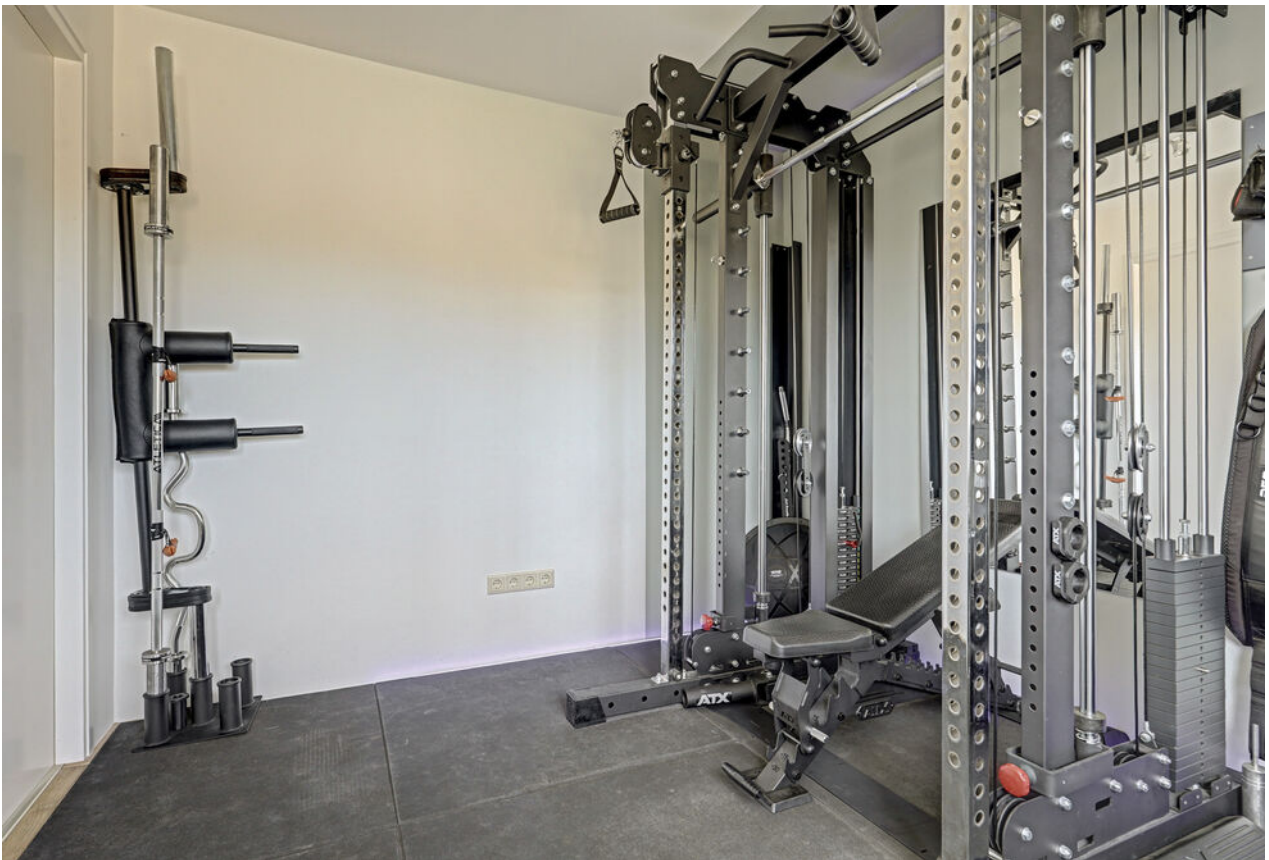
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



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

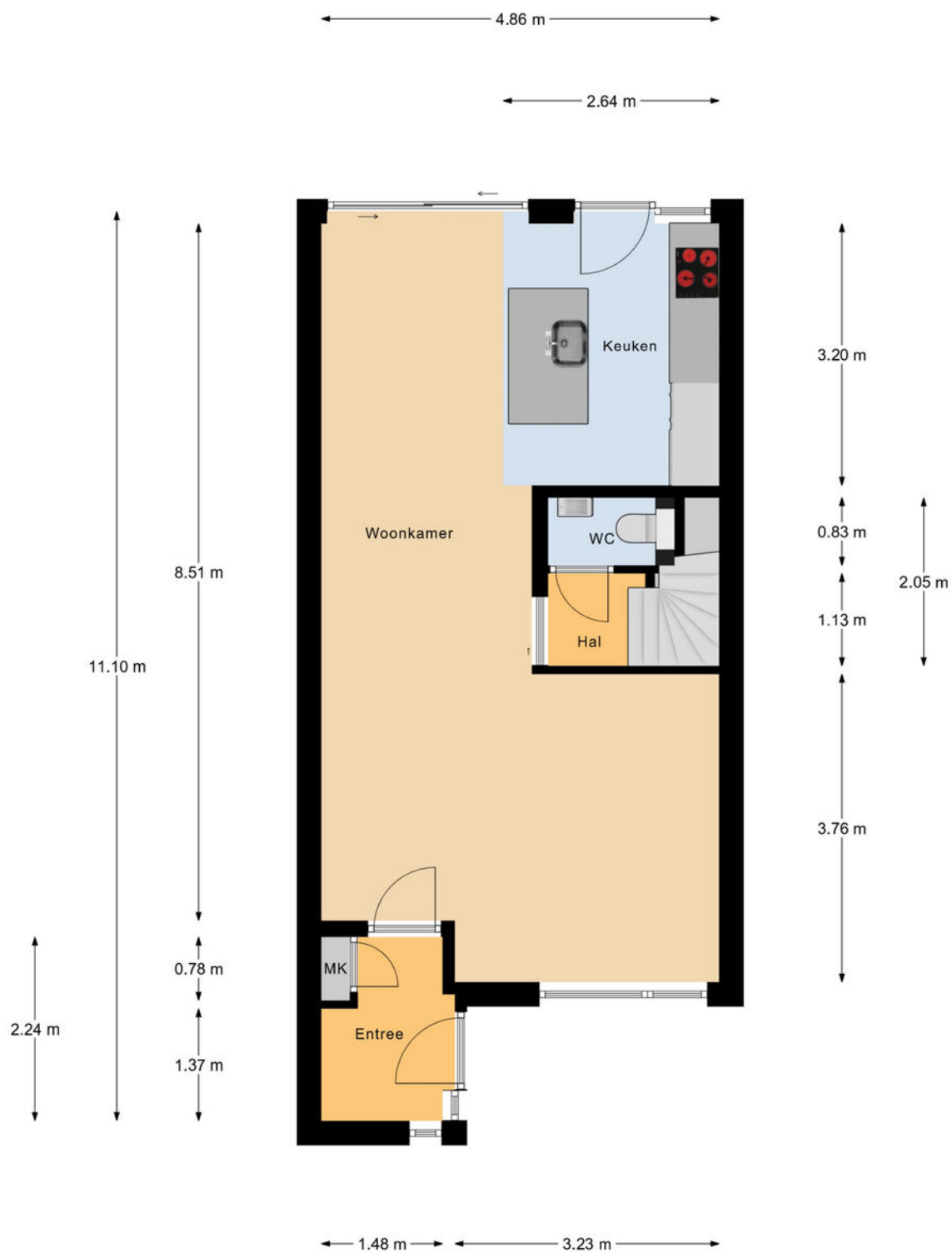


De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Plattegrond



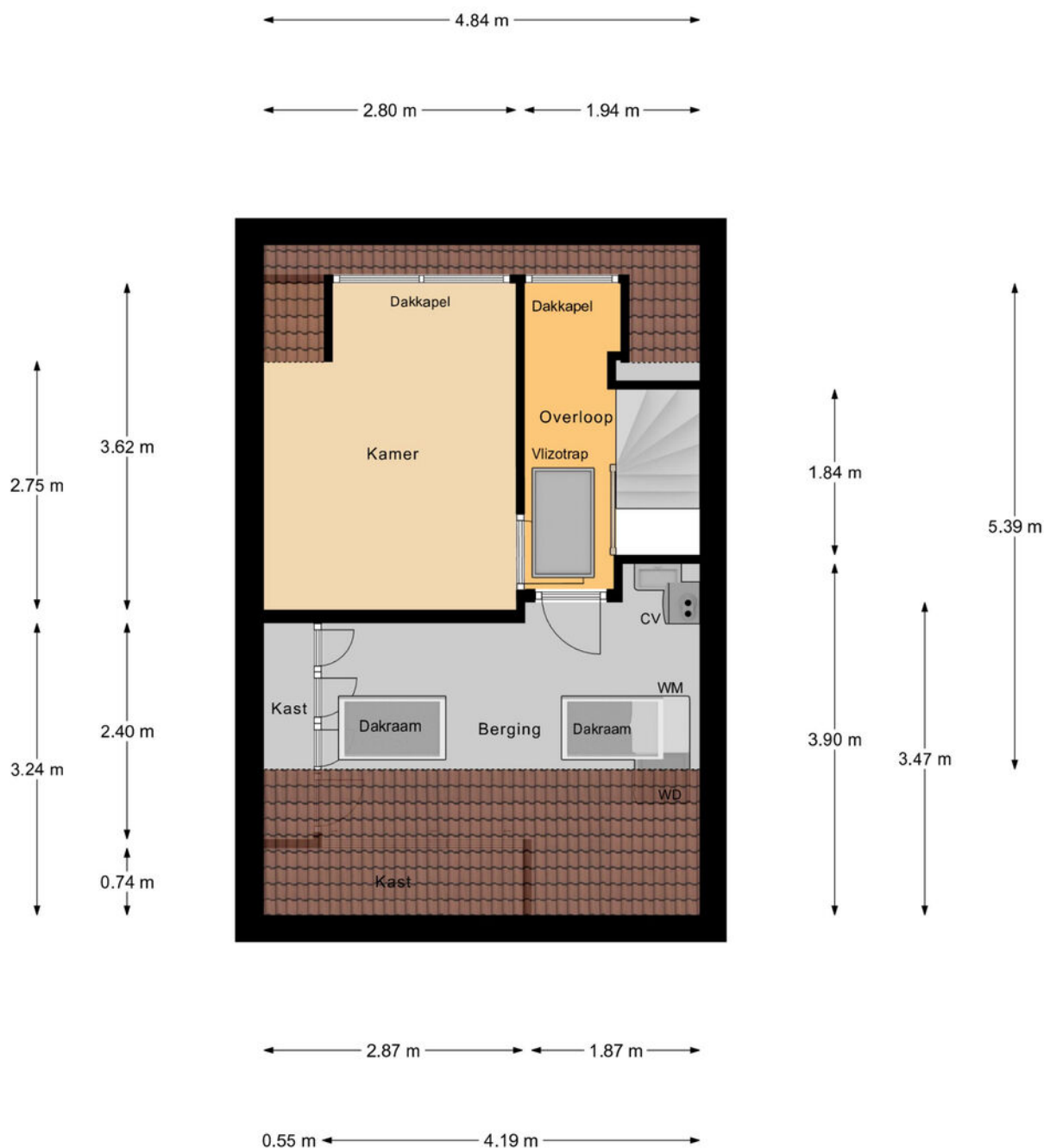
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

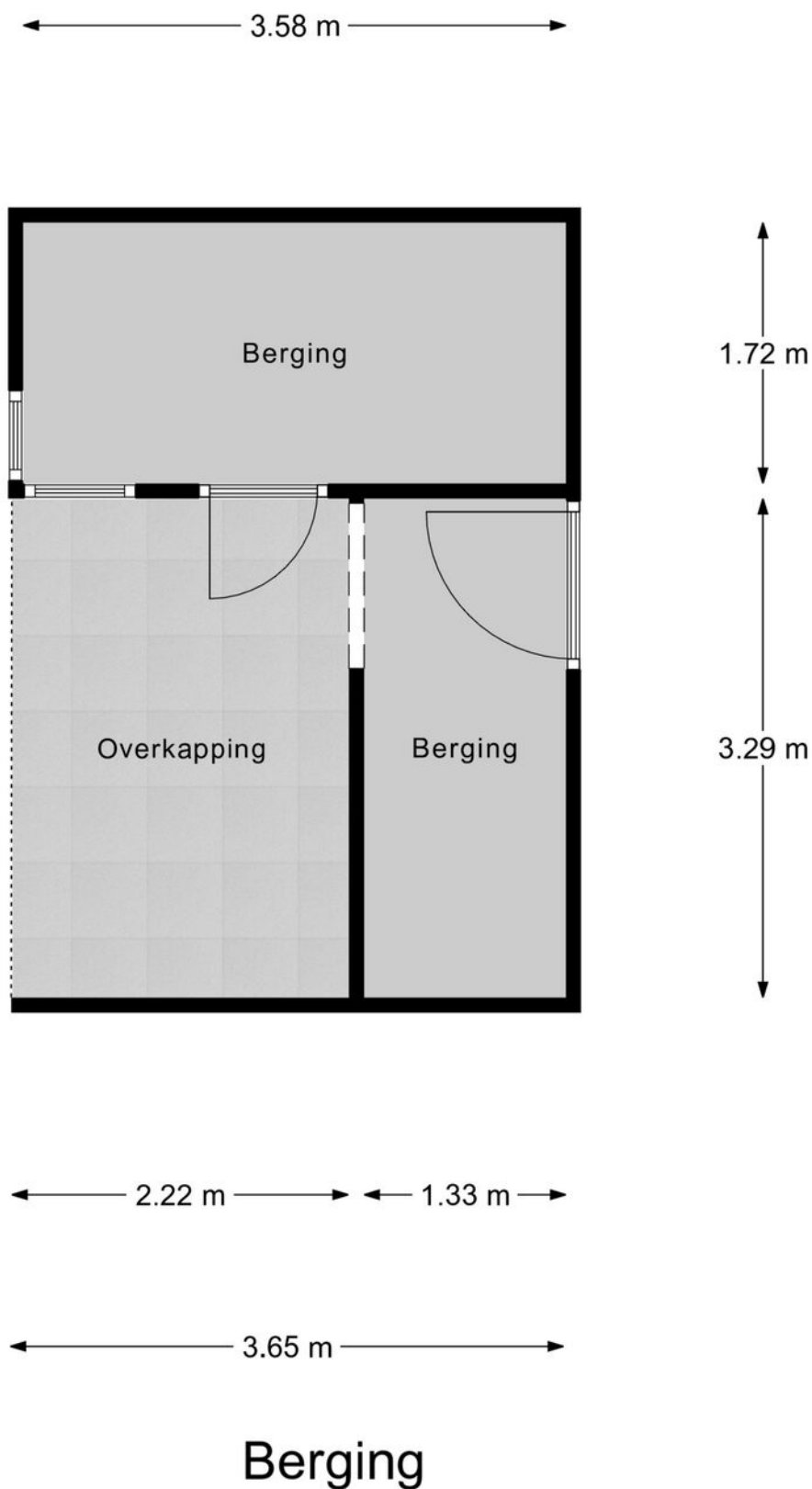
← 4.84 m →



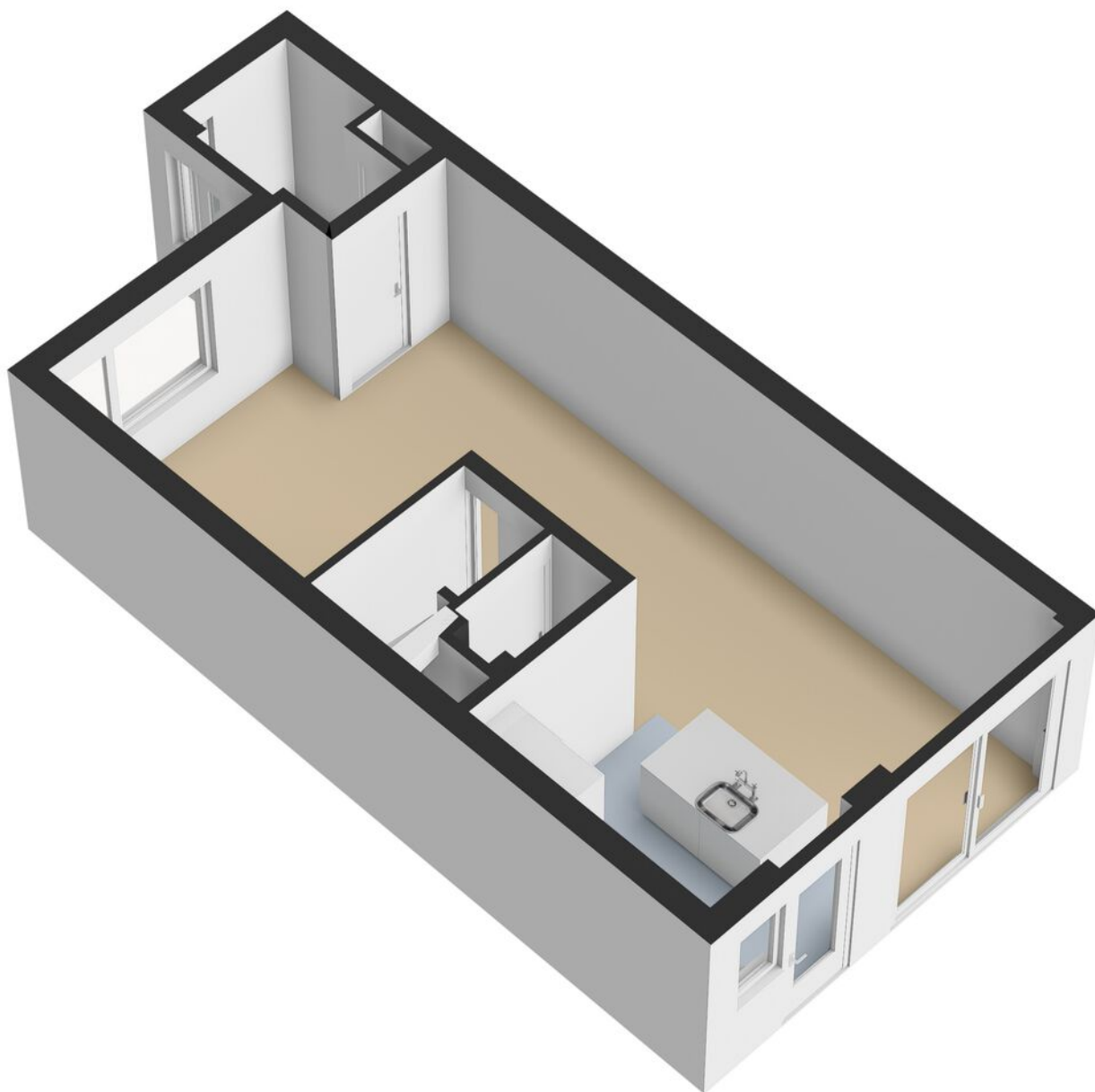
↑
2.16 m
↓

3e Verdieping

Plattegrond

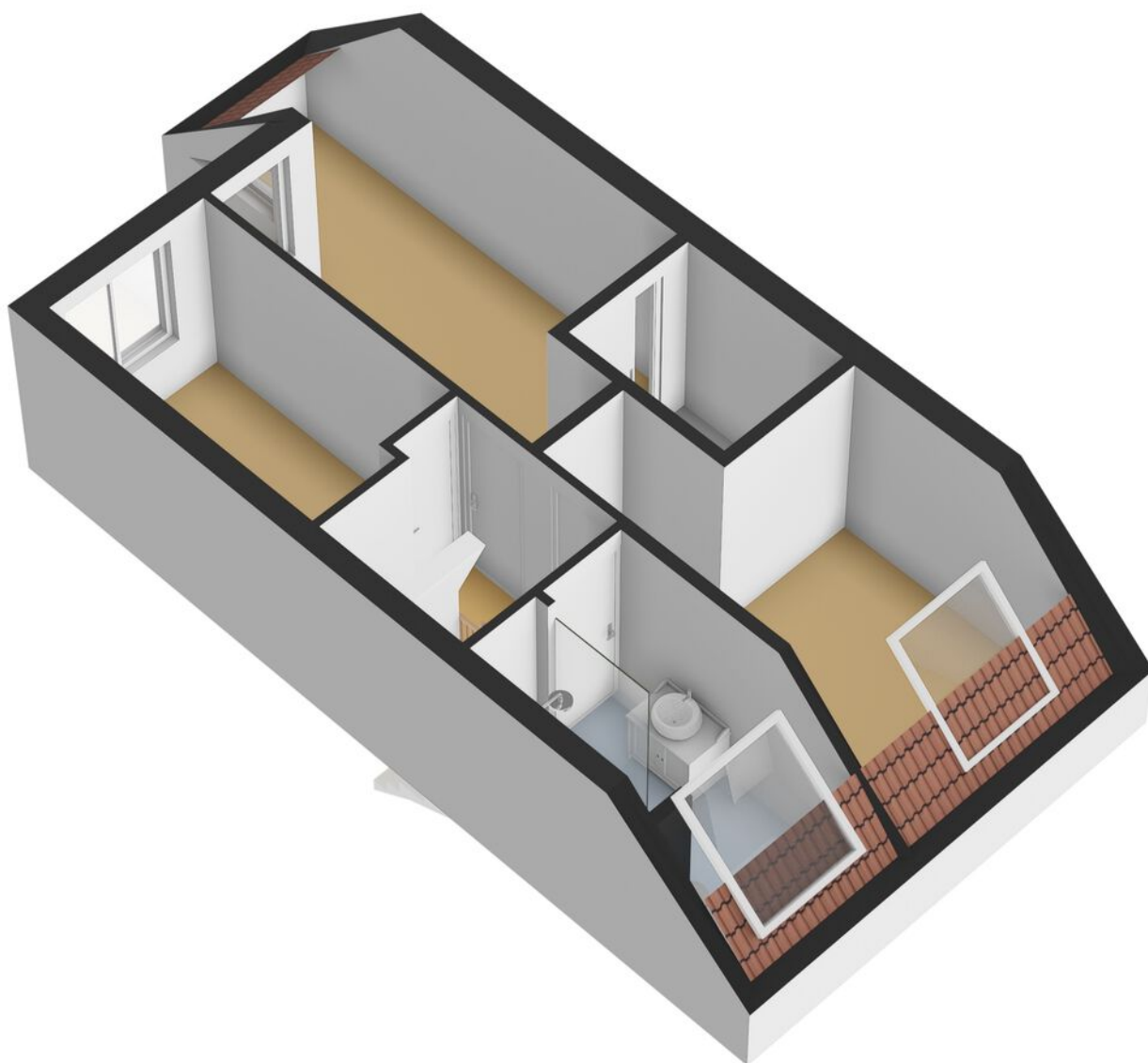


Plattegrond



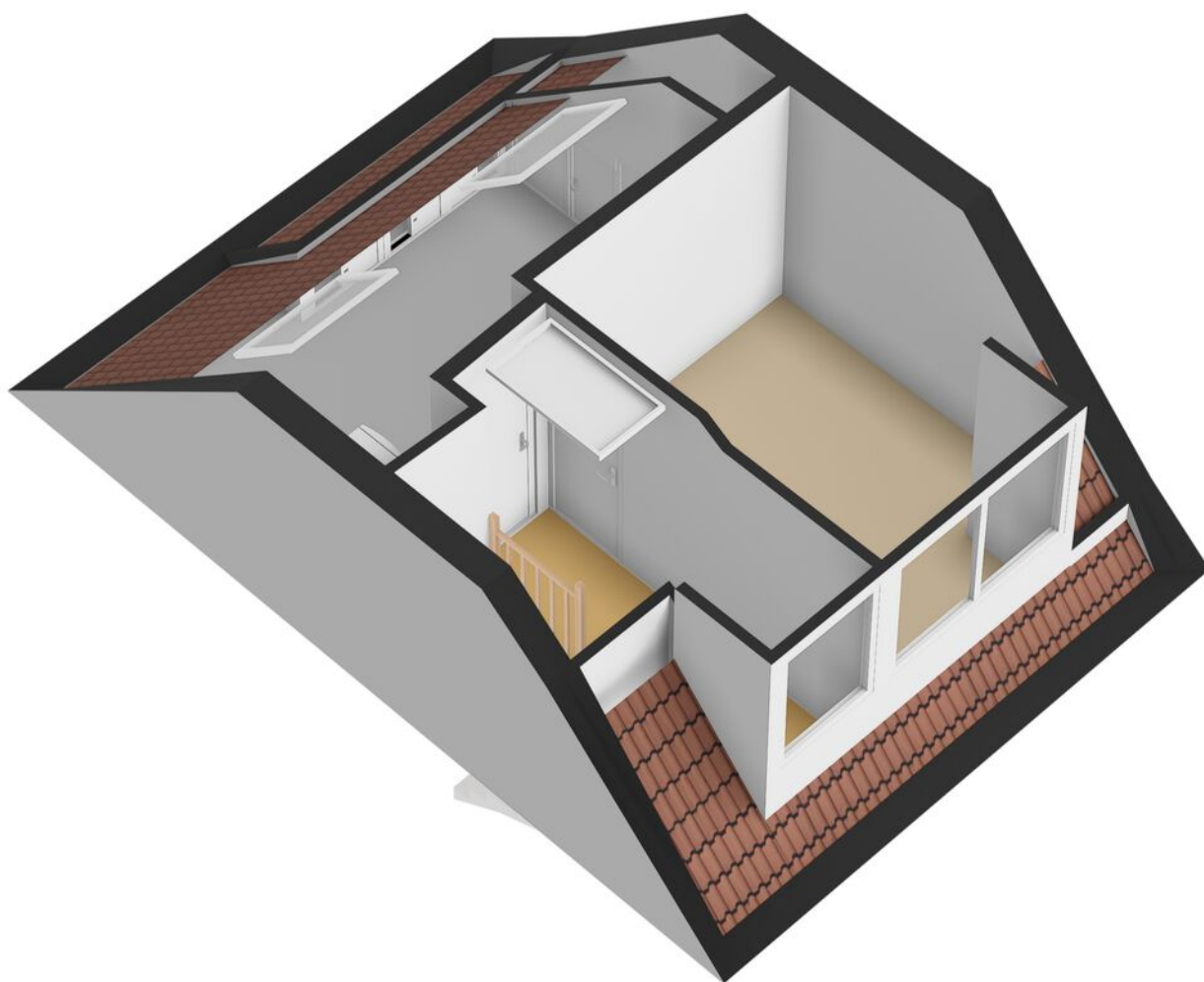
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

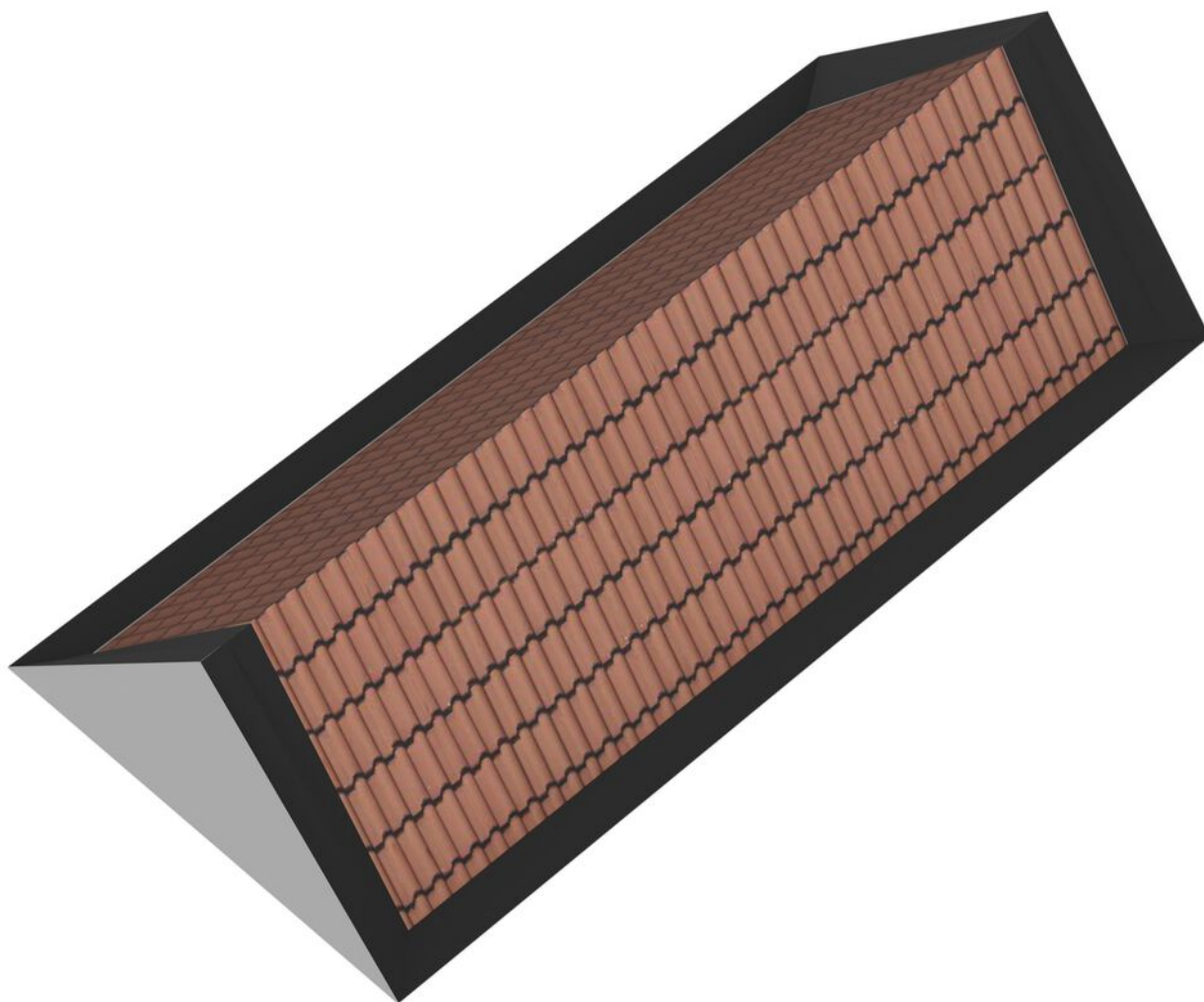


De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

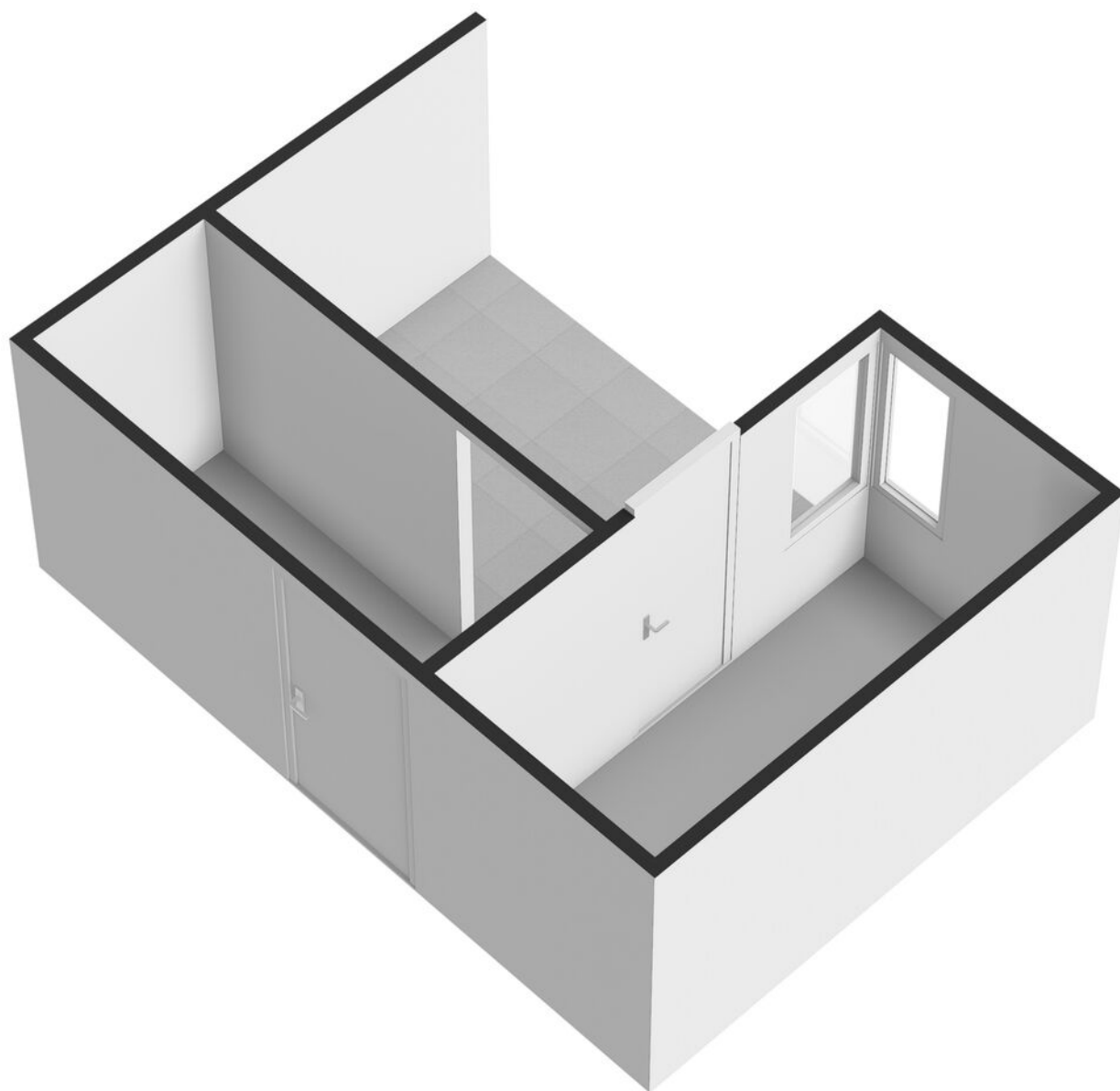
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vianen
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1641
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.			



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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
Allesbrander				●
Houtkachel				●
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking	●			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				●
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				●
- losse (hang)lampen			●	
-				●
-				●
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				●
-				●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			●	
- gordijnen		●		
- overgordijnen				●
- vitrages				●
- rolgordijnen			●	
- lamellen				●
- jaloezieën	●			
- (losse) horren/rolhorren			●	
-				●
-				●
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	●			
- parketvloer	●			
- houten vloer(delen)				●
- laminaat	●			
- plavuizen				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				●
-				●
Overig, te weten				
- spiegelwanden				●
- schilderij ophangstelsel				●
- Multistation Fitnesskamer			●	
-				●
-				●
-				●
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	●			
- (gas)fornuis				●
- afzuigkap	●			
- magnetron				●
- oven				●
- combi-oven/combimagnetron	●			
- koelkast				●
- vriezer		●		
- koel-vriescombinatie	●			
- vaatwasser	●			
- Quooker	●			
- koffiezetapparaat				●
-				●
-				●
Keukenaccessoires, te weten				
-				●
-				●
-				●
-				●
-				●
-				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				●
-				●
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				●
				●
				●
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	●			
- toiletrolhouder	●			
- toiletborstel(houder)		●		
- fontein	●			
-				●
-				●
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	●			
- jacuzzi/whirlpool				●
- douche (cabine/scherf)	●			
- stoomdouche (cabine)				●
- wastafel	●			
- wastafelmeubel	●			
- planchet				●
- toiletkast		●		
- toilet	●			
- toiletrolhouder		●		
- toiletborstel(houder)		●		
-				●
-				●
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus				●
Kluis				●
(Voordeur)bel		●		
Alarminstallatie				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders	●			
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning	●			
Screens	●			
Rolluiken				●
Zonwering buiten				●
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto			●	
				●
				●
				●
				●
				●
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	●			
- boiler				●
- geiser				●
-				●
-				●
-				●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				●
-				●
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
Meubels in de tuin			●	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	●			

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.

Lijst van zaken

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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Als zijnde woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Onb.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Onb.
Dak(en) 3 A.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	N.v.t.
Overige daken:	Bouw/onbekend
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	N.v.t
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	5 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Divers
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2023
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Cv, 2 airco's. In de badkamer elektrische radiator.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Vaillant CW5 eco
Type(nummer) van de installatie(s):	Onb
Installatiedatum van de installatie(s):	24-05-2025
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Nog niet nodig geweest.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, door wie?	
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	280 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Onbekend.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	Nee maar is wel mogelijk. (semsportal)
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2016. Oude eigenaar.
Installateur:	Onbekend.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	1800kwh tot op heden.
Aantal kWh:	1800kwh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Niet meer.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
Installaties 7 J.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Allen Stopcontacten zijn verlaagd. Meterkast vernieuwd en uitgebreid voor inductie & laadpaal. In de keuken en tuin alles nieuw aangelegd.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Voorgevel huis.
Blijft deze achter?	3
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Onbekend.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Sinds 2019
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2 jaar.
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Sinds 2019
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2019

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2019 combi oven. Koelkast en vriezer 2016-17.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	2019. Functioneert goed.
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1979
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?	Dakkapel
Zo ja, in welk jaartal?	2016.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Onbekend
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	385
Belastingjaar?	01-01-2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	456000
Peiljaar?	01-01-2025

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	654
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1077
Belastingjaar?	01-01-2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	175
Elektra:	175
Water:	25
Stadsverwarming:	0
Anders:	N.v.t
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	650
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	4042
Water (m ³):	0
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Nvt

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

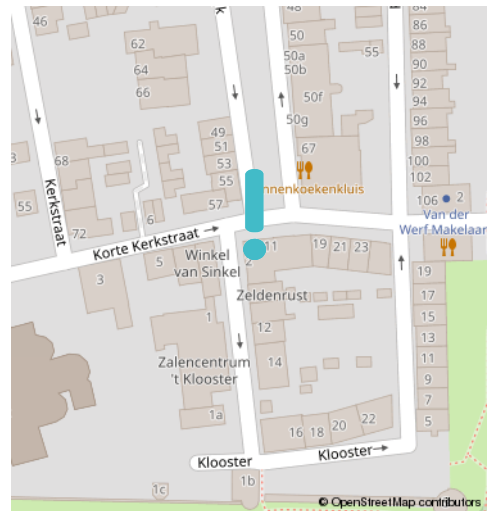


Vertrouwd en vakkundig!

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

