



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Rijzenborch 33

Vianen





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	9
Zonnig balkon	11
Keuken	13
Slaapkamers & badkamer	15
Separaat toilet	18
Hal	19
Praktisch wooncomfort	21
Wonen in Vianen	23
Plattegronden	24
Kadastrale kaart	26

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Ruim wonen met balkon & eigen parkeerplaats

Ruim wonen, veel licht en een fijn balkon met vrij uitzicht: Rijsenborch 33 is een comfortabel appartement met een praktische indeling en verrassend veel ruimte. Met circa 89 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime badkamer, een eigen parkeerplaats en energielabel A is dit een appartement waar gemak centraal staat.

De woonkamer is prettig ruim opgezet en valt direct op door de grote raampartijen. Hierdoor komt er veel natuurlijk licht binnen en ontstaat een open en aangename leefruimte.

Het balkon vormt een heerlijke plek om buiten te zitten. Door de hogere ligging geniet je hier van veel privacy en een vrij uitzicht over de omgeving.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime halfopen keuken. De keuken is praktisch in een U-opstelling geplaatst en beschikt over veel werk- en kastruimte.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waardoor er naast een ruime hoofdslaapkamer voldoende mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld een logeer-, werk- of hobbykamer. De badkamer is eveneens royaal uitgevoerd.

Ook aan praktisch wooncomfort is gedacht. Zo is het appartement voorzien van rolluiken, die op zonnige dagen helpen om warmte buiten te houden en tegelijkertijd extra privacy bieden. Het appartementencomplex beschikt over een lift. Daarnaast heb je de beschikking over een eigen inpandige berging én een privéparkeerplaats direct bij het complex.

Met energielabel A, een woonoppervlakte van circa 89 m² en alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik biedt Rijsenborch 33 een prettige combinatie van ruimte, comfort en gemak.





Highlights

- Circa 89 m² woonoppervlakte
- Bouwjaar 2001
- Energielabel A
- Ruime en lichte woonkamer
- Groot balkon met vrij uitzicht
- Ruime halfopen keuken met veel kastruimte
- 3 slaapkamers
- Royale badkamer met ligbad, douche en wastafel
- Voorzien van rolluiken voor zonwering, warmtewering en extra privacy
- Appartementencomplex met lift
- Eigen inpandige privéberging
- Eigen parkeerplaats voor het complex

Gebruiksoppervlakte	ca. 89 m²
Inhoud	ca. 272 m³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	2001



Woonkamer

De woonkamer is prettig ruim opgezet en valt direct op door de grote raampartijen. Hierdoor komt er veel natuurlijk licht binnen en ontstaat een open en aangename leefruimte. Er is volop plek voor een ruime zithoek en een eettafel. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.





Zonnig balkon

Het balkon vormt een heerlijke plek om buiten te zitten. Door de hogere ligging geniet je hier van veel privacy en een vrij uitzicht over de omgeving. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of om aan het einde van de dag nog even van de buitenlucht te genieten.







Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime halfopen keuken. De keuken is praktisch in een U-opstelling geplaatst en beschikt over veel werk- en kastruimte. Dankzij het halfopen karakter blijf je tijdens het koken in contact met de woonkamer, terwijl de keuken toch duidelijk een eigen plek binnen het appartement heeft.







Slaapkamers & badkamer

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waardoor er naast een ruime hoofdslaapkamer voldoende mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld een logeer-, werk- of hobbykamer. De badkamer is eveneens royaal uitgevoerd en voorzien van zowel een ligbad als een separate douche en wastafel. Daarmee biedt de ruimte alle mogelijkheden om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.









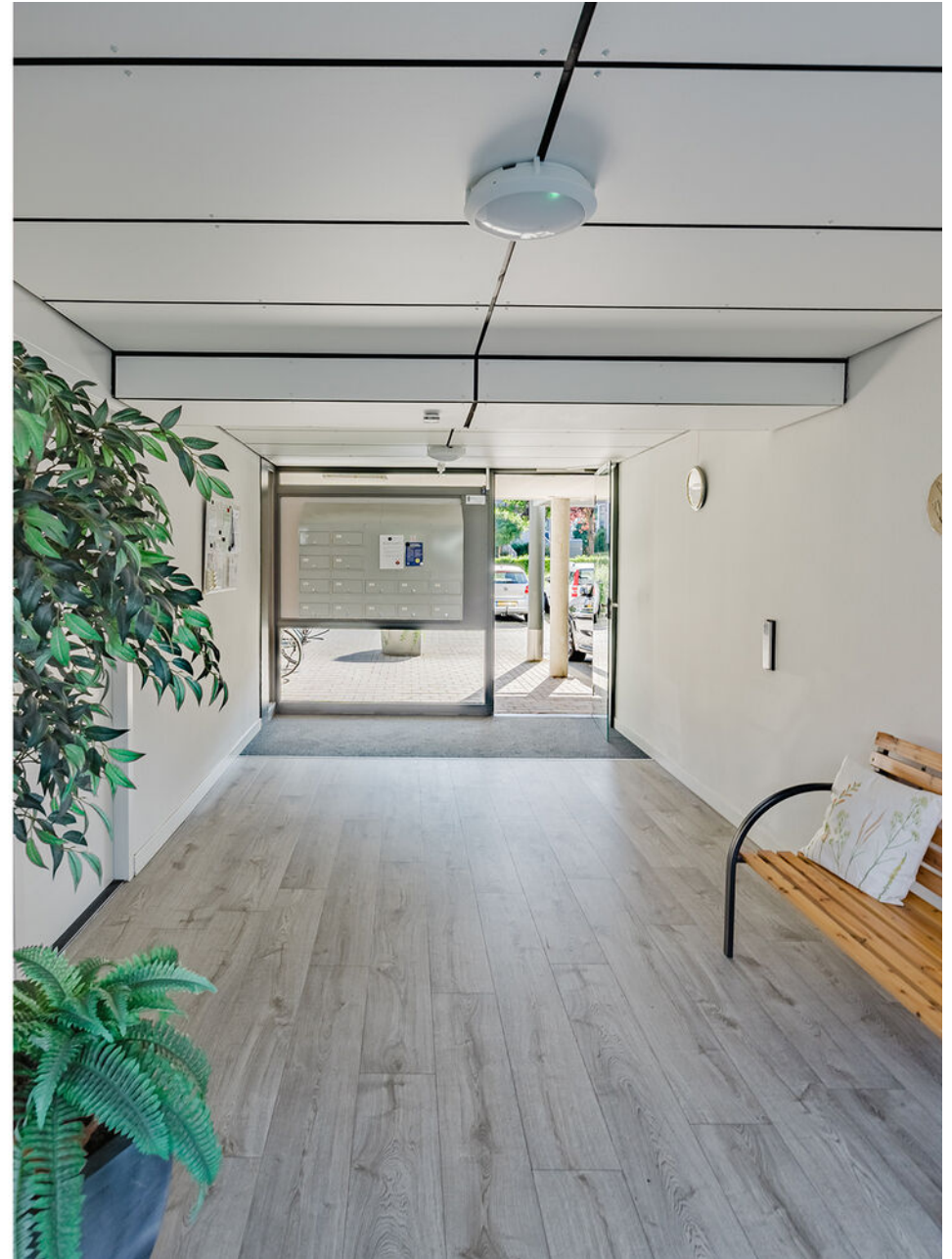






Praktisch wooncomfort

Het appartement voorzien van rolluiken, die op zonnige dagen helpen om warmte buiten te houden en tegelijkertijd extra privacy bieden. Het appartementencomplex beschikt over een lift. Daarnaast heb je de beschikking over een eigen inpandige berging én een privéparkeerplaats direct bij het complex. Met energielabel A, een woonoppervlakte van circa 89 m² en alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik biedt Rijsenborch 33 een prettige combinatie van ruimte, comfort en gemak.



Wonen in Vianen

Vianen combineert de gezelligheid en historie van een karaktervolle stad met een centrale ligging in het land. In en rondom het historische centrum vind je winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook voor wandelen en fietsen zijn er in de omgeving volop mogelijkheden, onder andere langs de Lek en door het omliggende groen.

Dankzij de ligging nabij de A2 en A27 zijn onder meer Utrecht, Nieuwegein en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer heeft Vianen goede verbindingen richting de omliggende steden. Zo woon je hier rustig en comfortabel, terwijl belangrijke voorzieningen en uitvalswegen altijd dichtbij zijn.

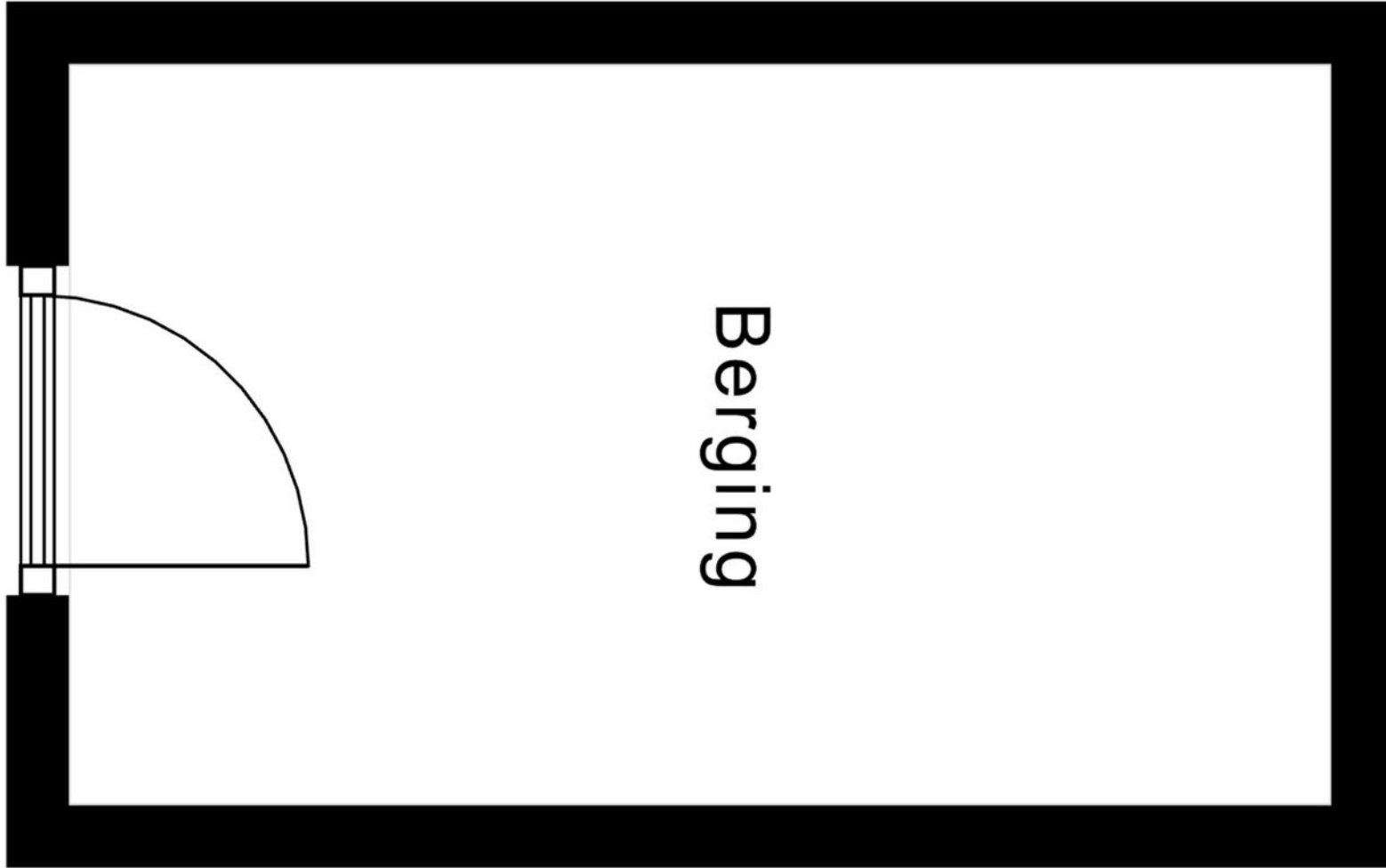






Plattegrond

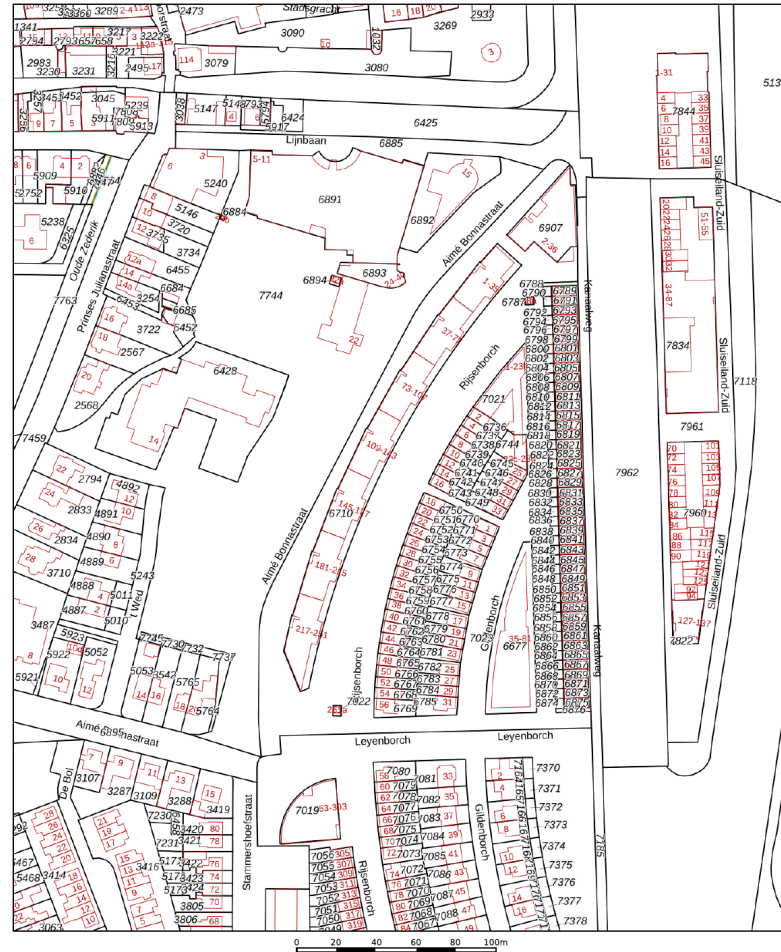
Berging



1.78 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijzenborch



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

Perceel 6710

kadaster

Aan de 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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

