

te koop



Benedictushof 16

Vianen

 **Van der Werf**
Makelaars

\\ Voorstraat 27, 4132 AM Vianen \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
142 m²

PERCEELOPPERVLAKE
197 m²

INHOUD
558 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1974

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Een verrassend ruime, instapklare hoekwoning met veel lichtinval en een mooie afwerking!

Aan de Benedictushof 16 in Vianen staat deze smaakvol ingerichte hoekwoning uit 1974 met maar liefst 142 m² woonoppervlakte. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en heeft een mooie, eigentijdse uitstraling. De woning is uitgebouwd aan de achterzijde en hierdoor is een ruime eetkamer ontstaan en is er ook een doorgang vanuit de eetkamer naar de garage gecreëerd. De nieuwe keuken uit 2026, vloerverwarming op vrijwel de gehele begane grond en airco's op de begane grond en eerste verdieping zijn fijne extra's. Ook aan verduurzaming is gedacht: zo zijn de kozijnen op de eerste en tweede verdieping uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ beglazing. Daarnaast is de woning voorzien van 11 zonnepanelen en een thuisaccu. Dit alles draagt bij aan het energielabel B.

Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die is omgebouwd tot een thuiswerkruimte of salon met een eigen toegang. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Liever toch een garage? Ook dat is mogelijk, want de oorspronkelijke garagedeuren zijn nog aanwezig en de ruimte kan weer worden teruggebracht naar de oude situatie.

Ook buiten is het goed vertoeven. De verzorgde tuin biedt voldoende ruimte om lekker buiten te zitten en onder de gezellige overkapping kun je ook op minder zonnige dagen van de tuin genieten. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime carport en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Vianen, met scholen, speelgelegenheden, winkels en sportvoorzieningen in de omgeving. Ook de gezellige historische binnenstad van Vianen ligt op korte afstand. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de A2 en A27, waardoor onder andere Utrecht en Nieuwegein goed bereikbaar zijn.

Kortom, een ruime en goed verzorgde hoekwoning met veel licht, een fijne tuin en een extra ruimte die op verschillende manieren te gebruiken is.

Indeling

Begane grond: Entree met hal, meterkast en toilet. De ruime, sfeervolle woonkamer heeft veel lichtinval en biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek. Aan de achterzijde is de eetkamer gesitueerd met openslaande deuren naar de tuin. De moderne keuken is in 2026 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op vrijwel de gehele begane grond ligt vloerverwarming en er is airconditioning aanwezig.

De voormalige garage is omgebouwd tot een praktische werkruimte met eigen toegang, ideaal als kantoor of salon aan huis. Deze ruimte is ook weer terug te brengen naar een garage. De verzorgde achtertuin beschikt over een fijne overkapping en aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein met een carport.

Eerste verdieping: Via de overloop zijn de drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet bereikbaar. De slaapkamers zijn prettig van formaat en hebben dankzij de grote ramen veel natuurlijke lichtinval. De badkamer is circa vijf jaar geleden volledig vernieuwd en luxe en stijlvol afgewerkt. De ruimte beschikt over een comfortabele douche, een heerlijk ligbad en een dubbele wastafel. Dankzij het zorgvuldige onderhoud verkeert de badkamer in uitstekende staat.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping, waar ruimte is voor de wasmachine en droger. Op deze verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel beschikt deze kamer over extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast zijn aan beide zijden praktische bergruimtes aanwezig voor het opbergen van spullen.

Afmetingen:

Woonkamer	534 × 416
Keuken	214 × 327
Eetkamer	513 × 267
Werkruimte / voormalige garage	294 × 392
Slaapkamer 1	343 × 437
Slaapkamer 2	247 × 423
Slaapkamer 3	276 × 332
Badkamer	269 × 210
Slaapkamer 4	336 × 470

Bijzonderheden:

- De woning is uitgebouwd aan de achterzijde;
- Energielabel B;
- Nieuwe, moderne keuken uit 2026;
- Vrijwel de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Airconditioning aanwezig op begane grond en 1e verdieping;
- Voorzien van 11 zonnepanelen en thuisaccu;
- Voormalige garage omgebouwd tot werkruimte of salon met eigen toegang;
- Ruime carport en parkeergelegenheid op eigen terrein (2 tot 3 auto's);
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk;
- Scholen, winkels en speelgelegenheden in de omgeving;
- Gunstige ligging nabij de A2 en A27.

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









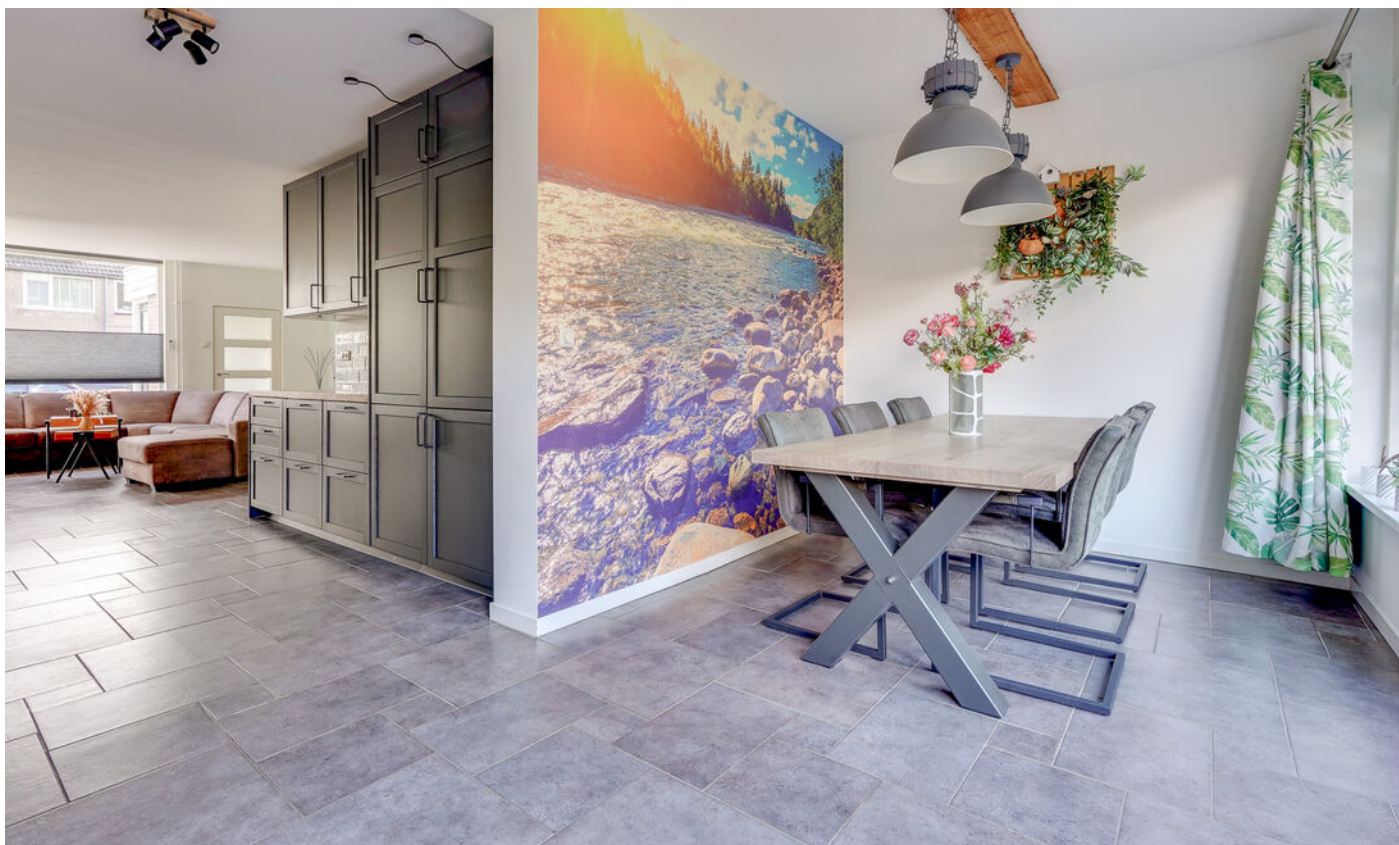








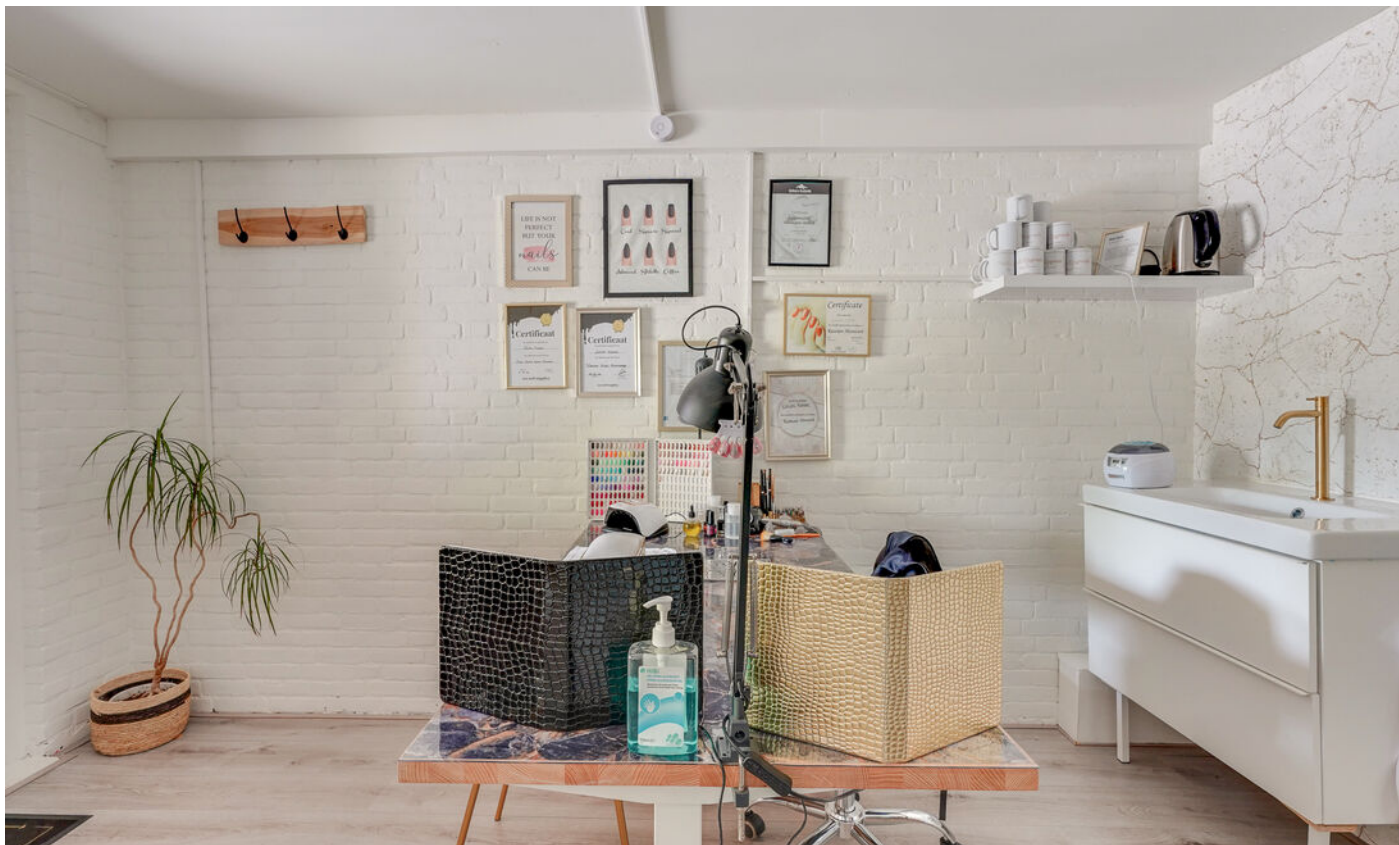




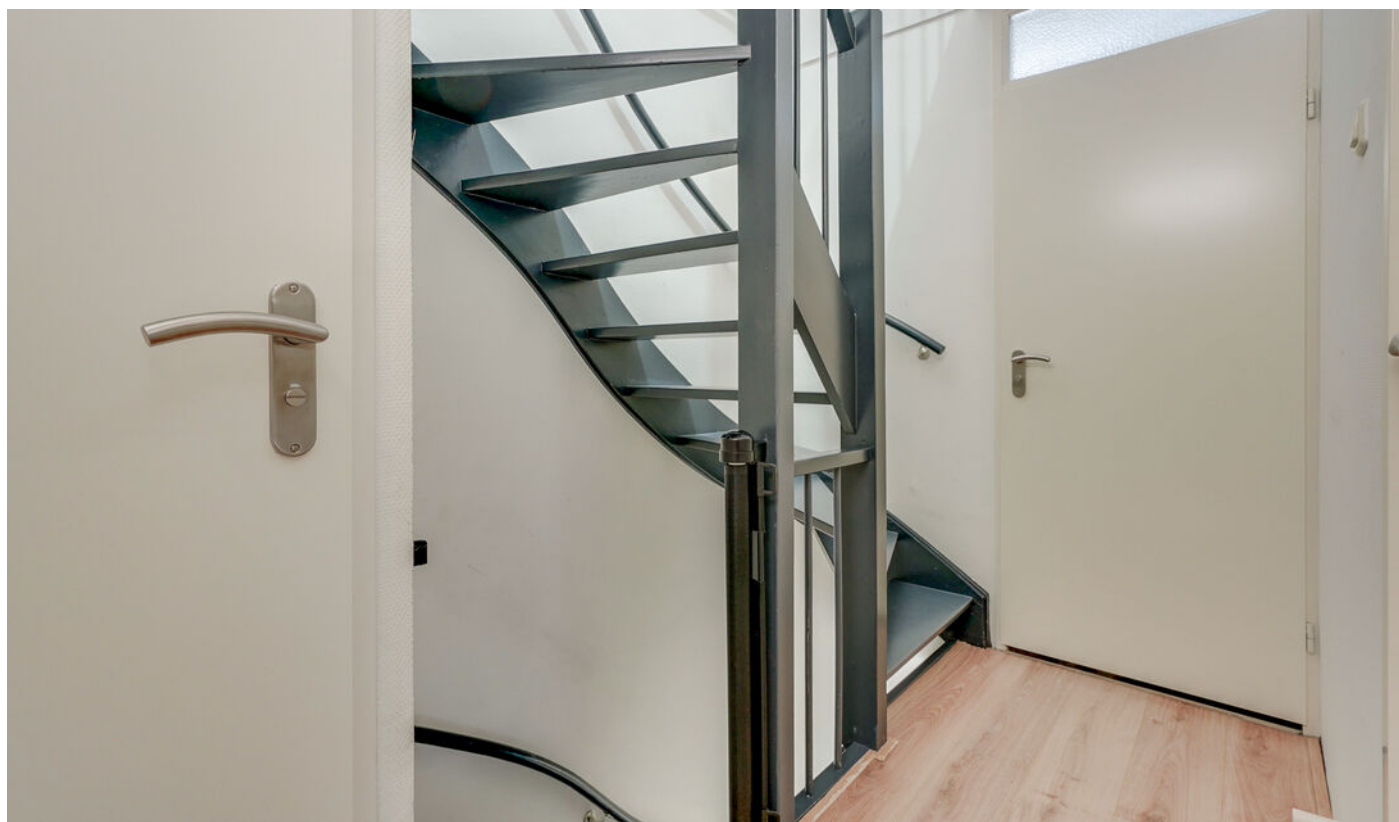
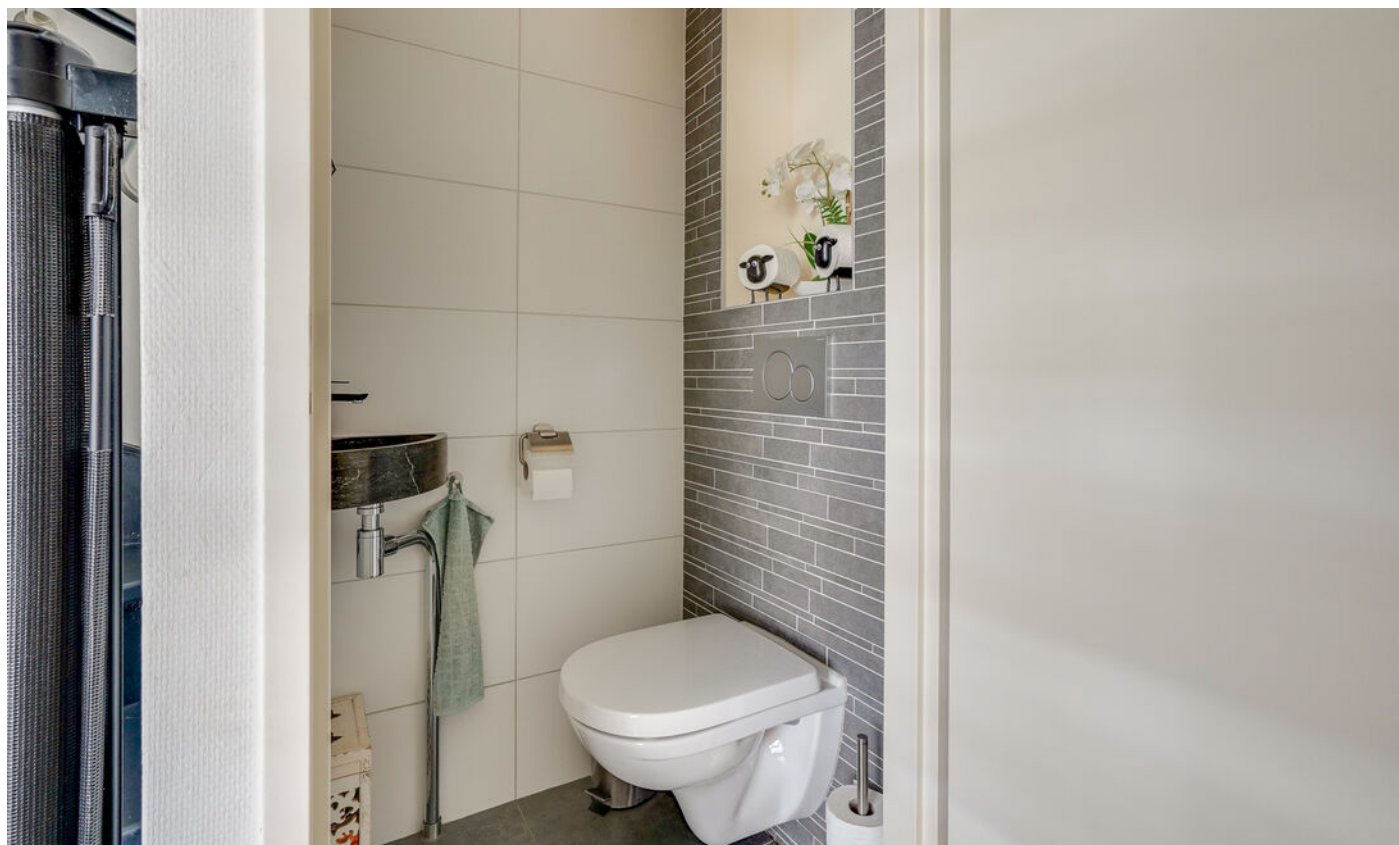










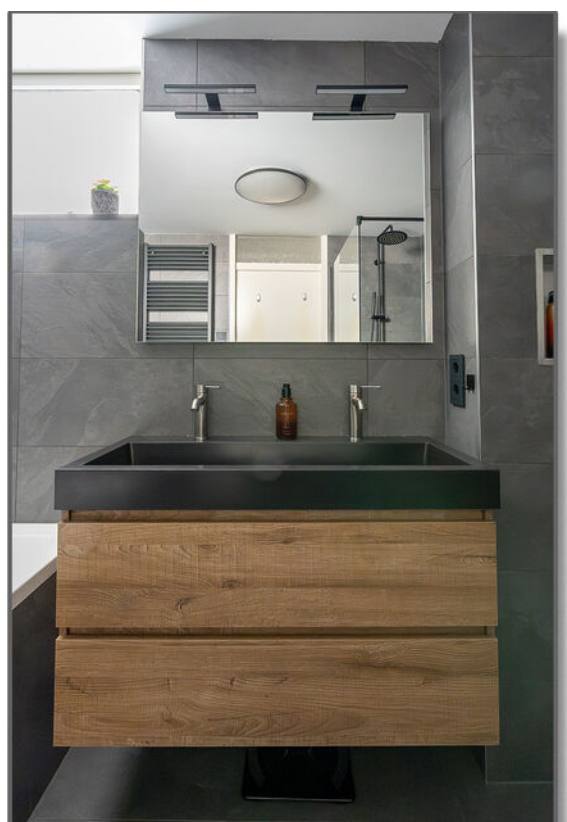


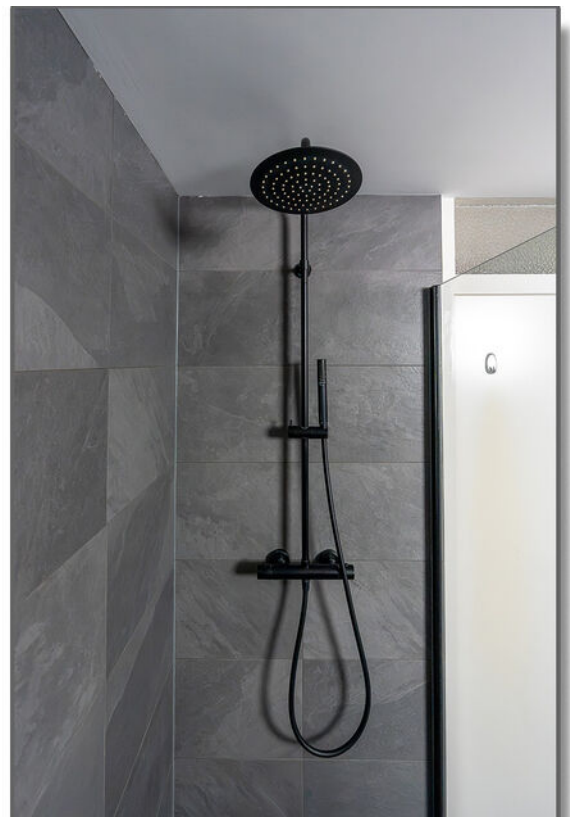








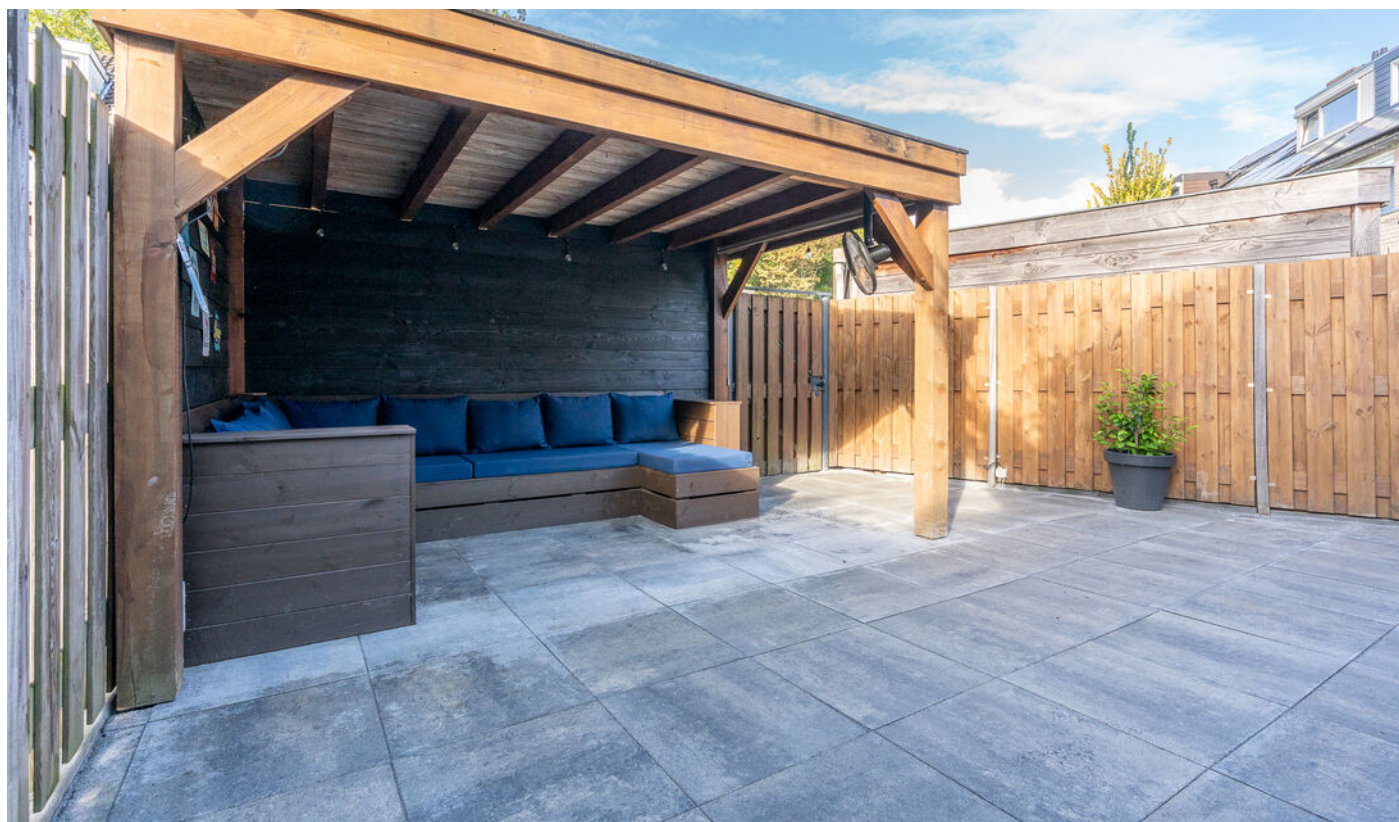




















Plattegrond

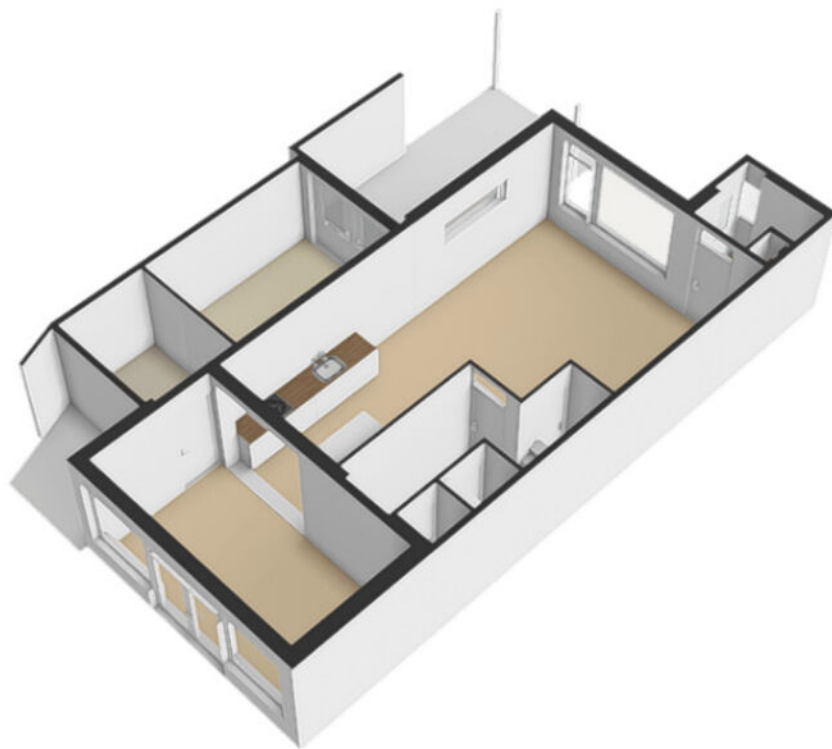


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

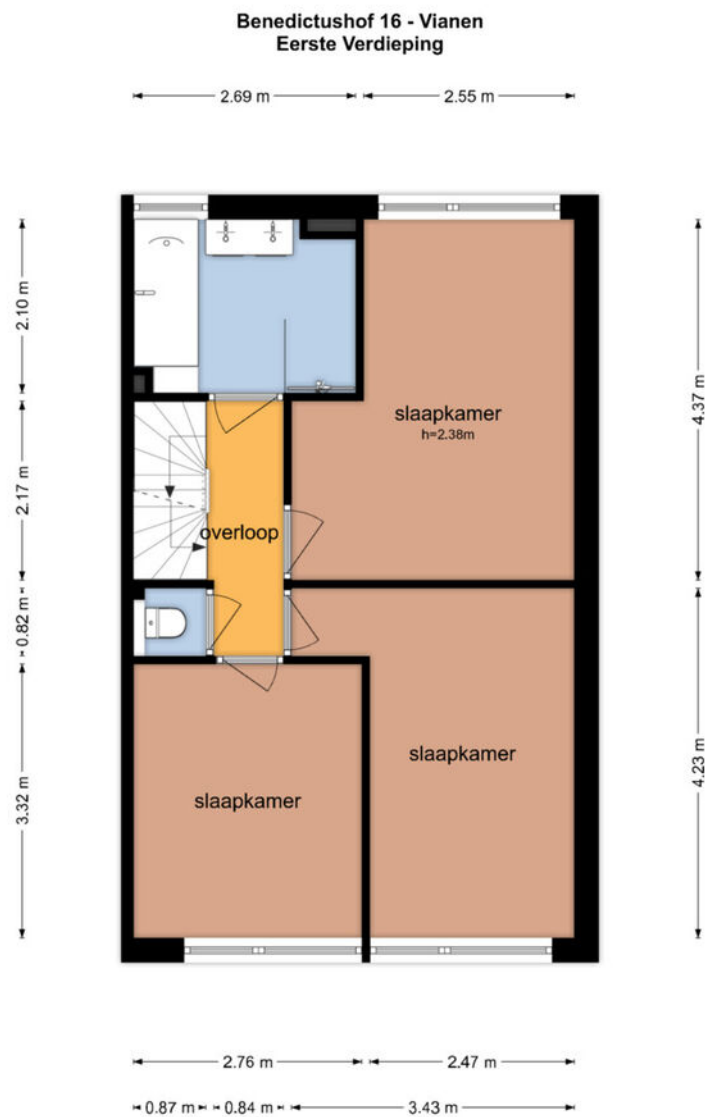
Plattegrond



Plattegrond

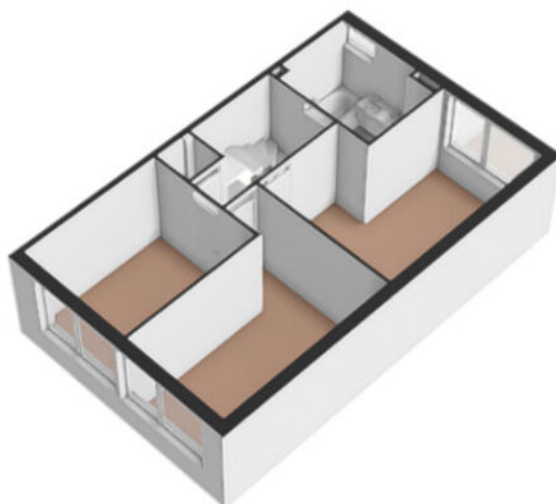


Plattegrond



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

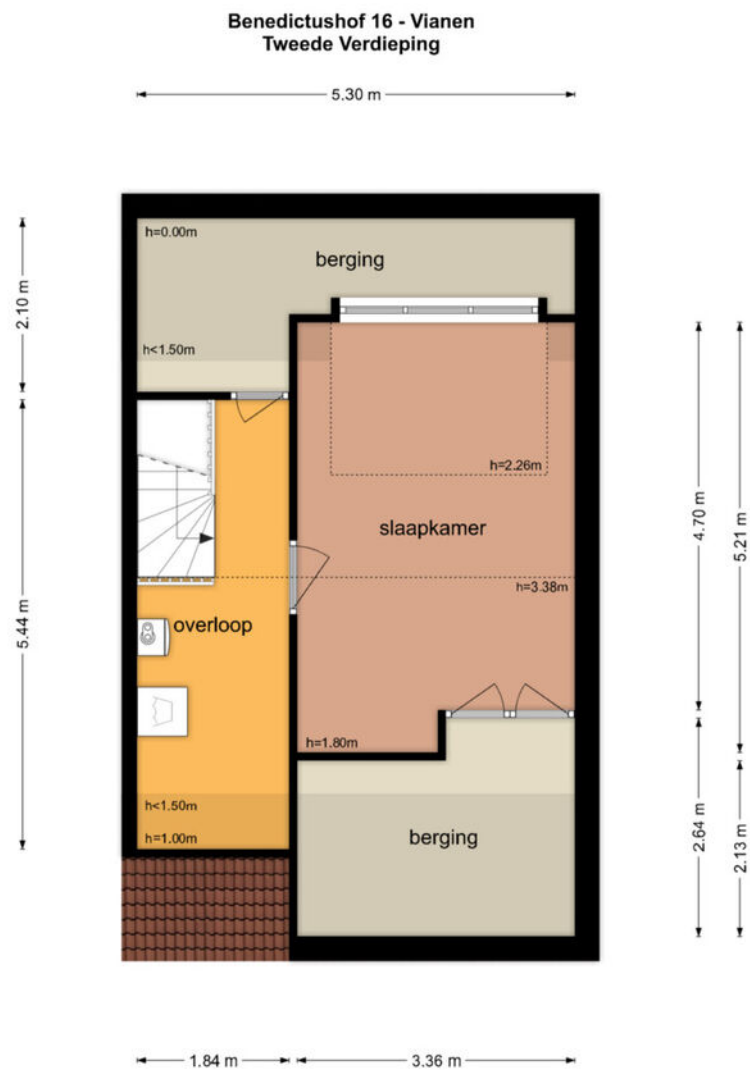
Plattegrond



Plattegrond



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

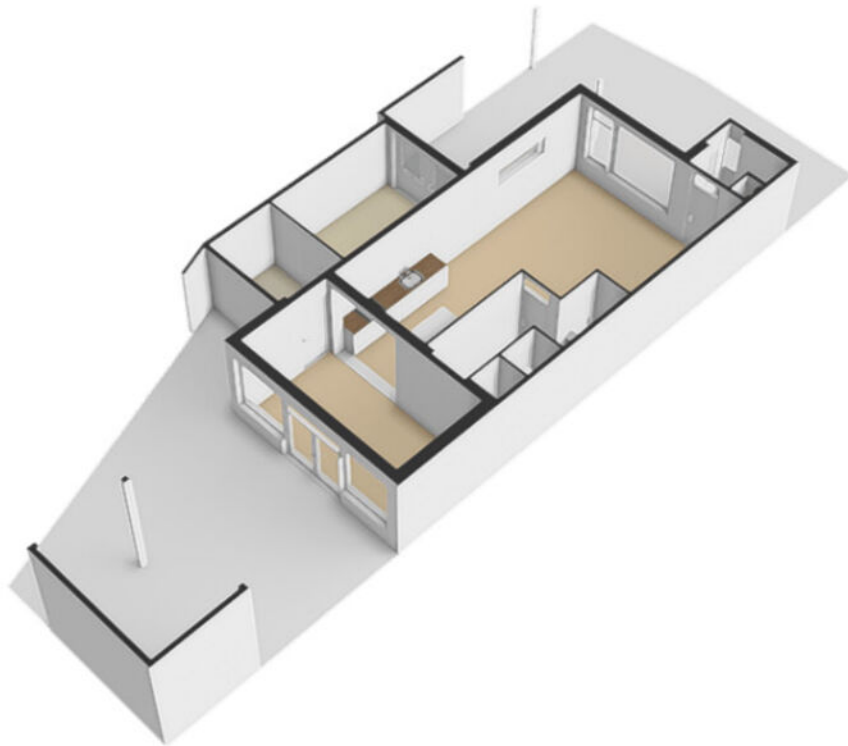


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.osygedenco.nl

Plattegrond



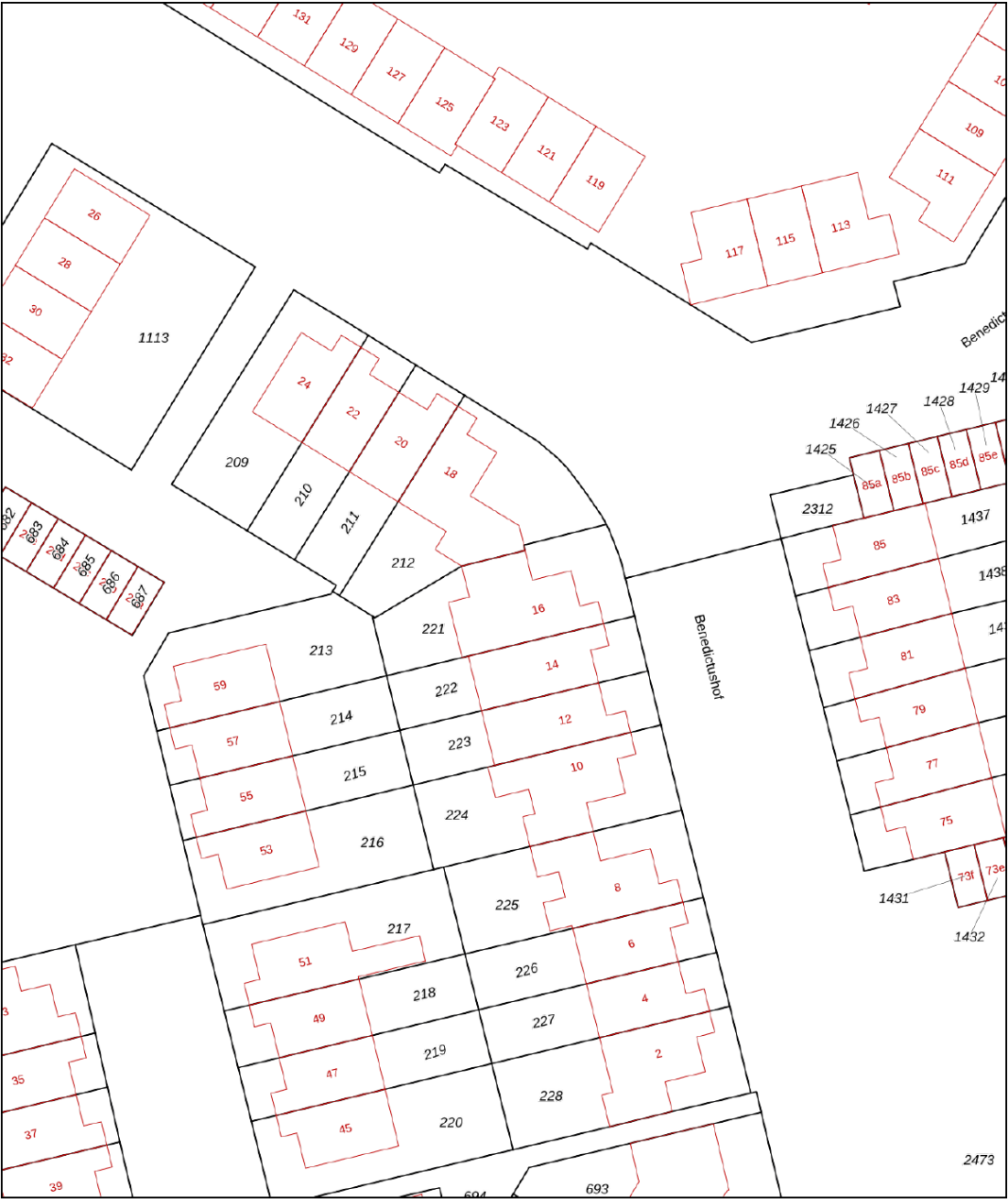
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Benedictushof 16



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vianen

D

221

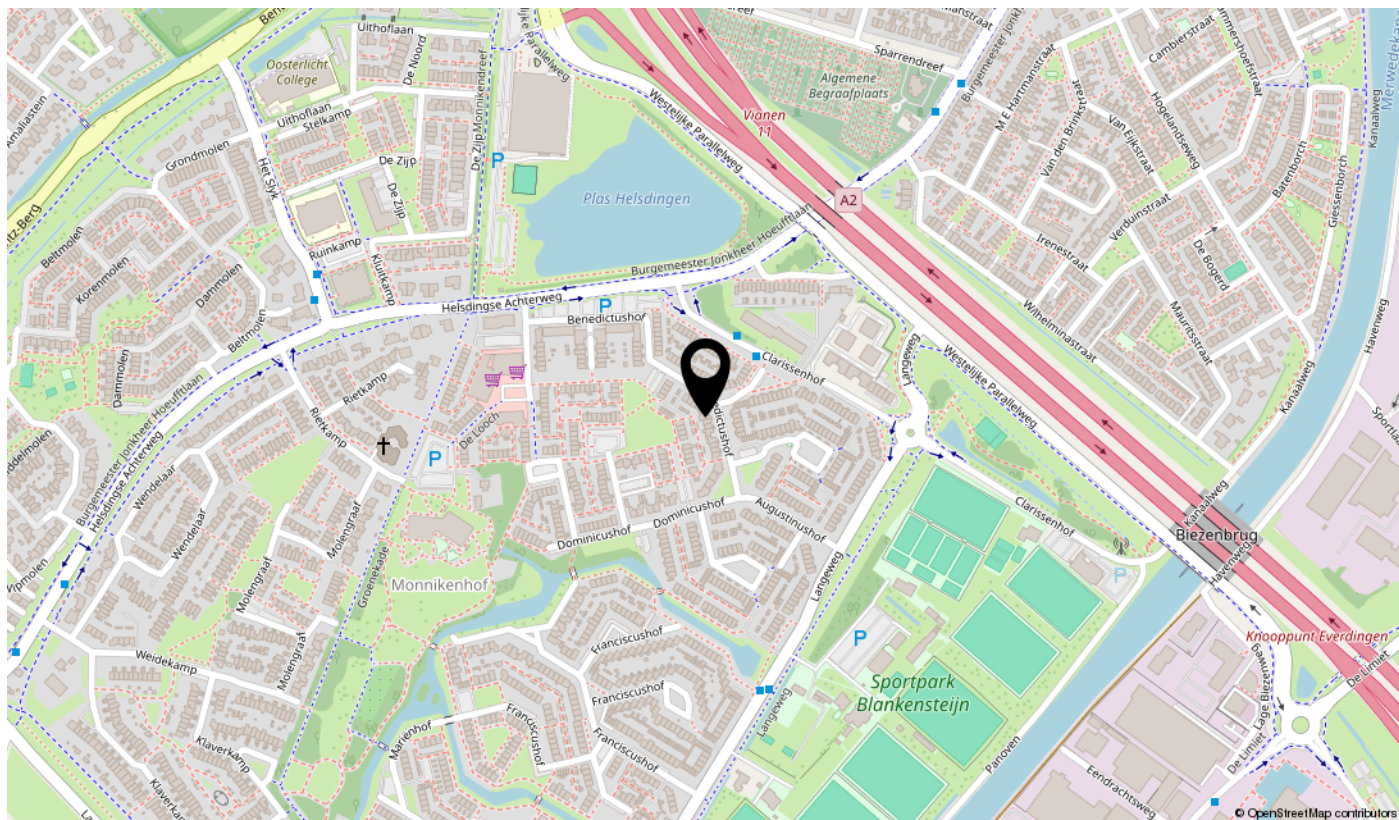
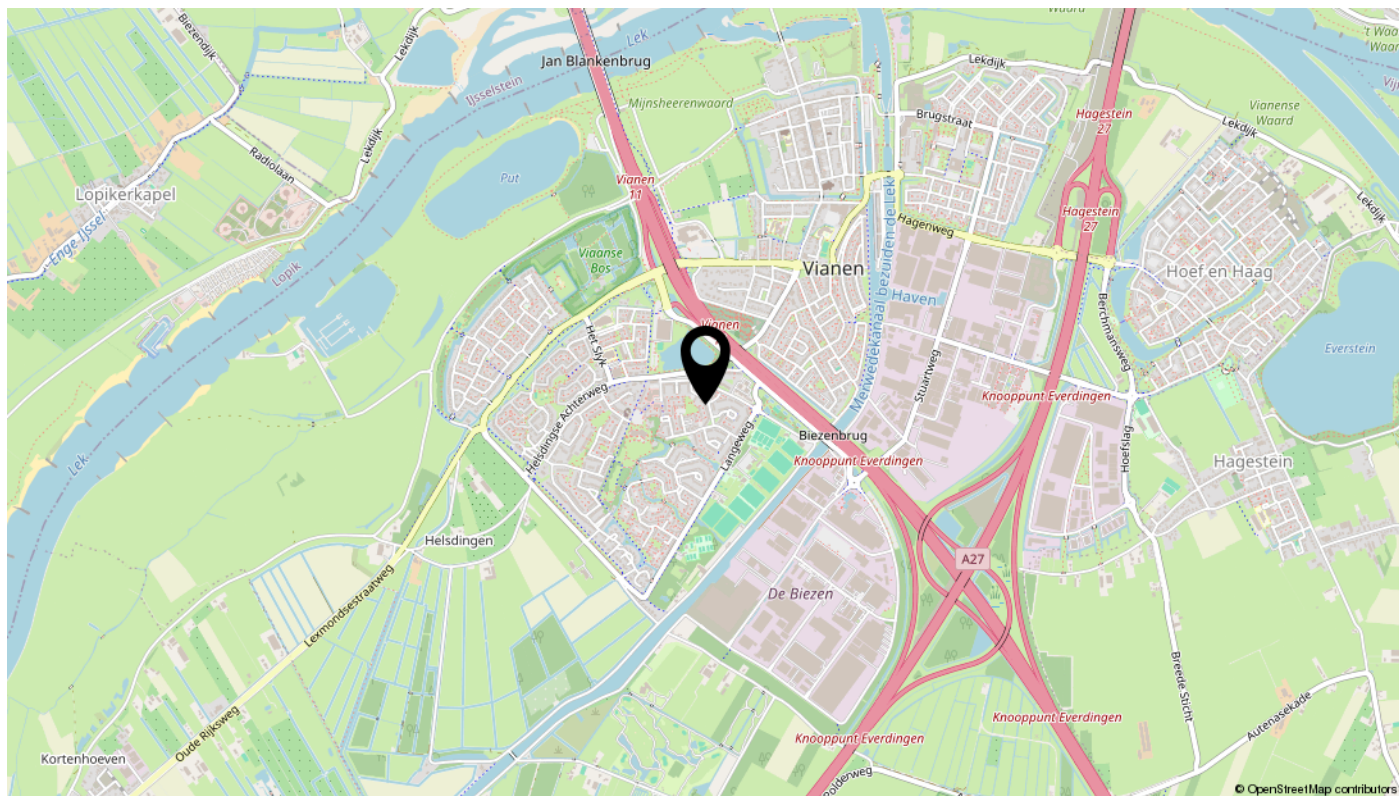
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(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				
-				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				
- Heet waterboiler	X			
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
AEG plug-in thuisbatterijen (maart 2026)			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

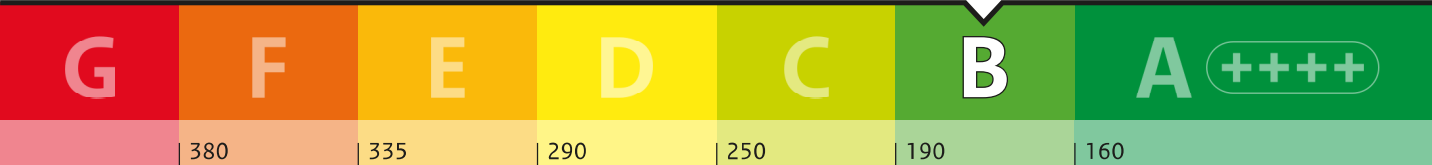
Lijst van zaken

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

Deze woning
heeft energielabel

B

177,87 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

+/-

Daken

+/-

Vloeren

-

Ramen

+

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

+/-

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Koeling aanwezig

Zonnepanelen

4.455 Wp

Batterijopslag

≥ 5 kWh

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning

140,71 kWh/m²

veel warmte verlies

73

doel: Standaard voor woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

39,41

Aandeele

Aandeel hernieuwbare energie [%]

17,3

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Benedictushof 16
4133AK Vianen

Bouwjaar

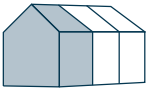
1974

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

145 m²



Energieadviseur

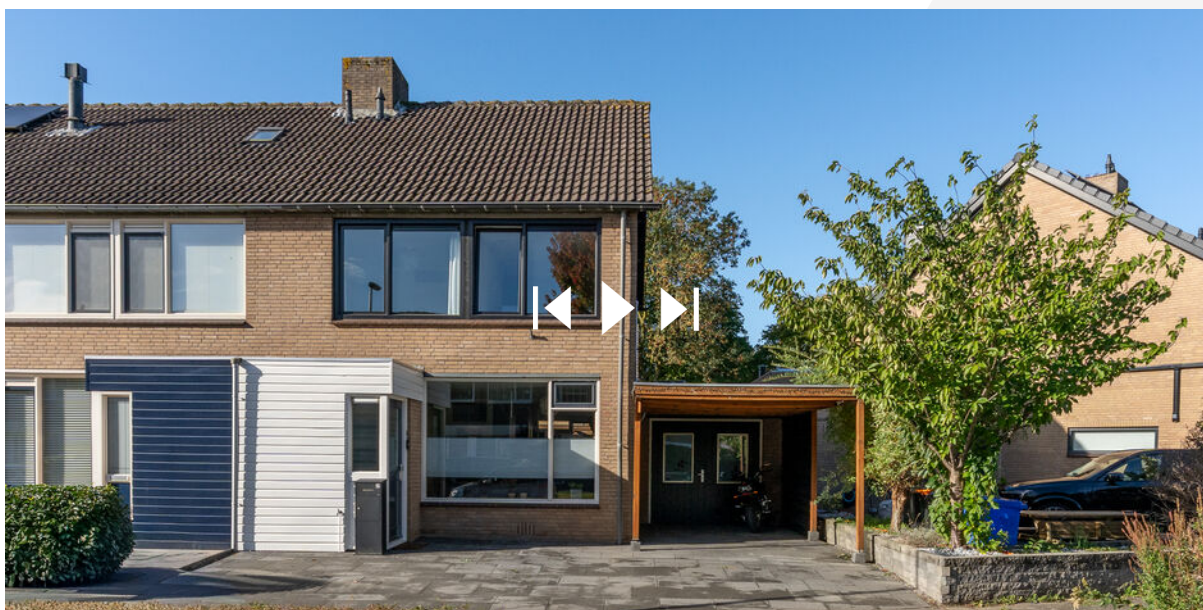
G Oudejans

Bekijk deze woning online!

benedictushof16.nl



Benedictushof 16, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars