



BREDERODESTRAAT 34
Vianen

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom bij de Brederodestraat 34

Charme beneden, buitenleven boven

Zoek je een woning in de stad waar je zo je spullen neerzet en kunt wonen? Aan de Brederodestraat 34 in Vianen vind je een karakteristieke stadswoning met klassieke details als glas-in-lood raampjes in de deuren, een zeer uitgebreide keuken en een badkamer met luxe uitstraling. Boven zijn twee slaapkamers en een kledingkamer die je eenvoudig als derde slaapkamer inricht als je gezin groeit. En dan het dakterras: een grote, besloten buitenplek op de eerste verdieping waar je in de zon zit, met vrienden aan tafel gaat en zelfs een buitenkeuken kunt neerzetten. Midden in de stad heb je hier je eigen plek in de buitenlucht.

Voor wie het stadsleven dichtbij wil hebben, is de ligging ideaal. De historische binnenstad van Vianen ligt op loopafstand, dus je haalt je boodschappen en verse broodjes te voet en gaat 's avonds zo uit eten. Wil je juist even naar buiten, dan fiets je binnen een paar minuten langs het water en de polder richting de Lek. Werk je in Utrecht of daarbuiten, dan zit je via de A2 en A27 snel op je bestemming.



Indeling

Je stapt binnen in de entree, met de trap naar boven. Door een deur met glas in lood kom je in de woonkamer.



Woonkamer

Aan de straatzijde zorgt het grote raam voor veel daglicht en het wit geschilderde balkenplafond geeft de zithoek karakter. Een binnenraampje met roedes en een boog in de wand maakt het klassieke beeld compleet.







Daarachter liggen de eethoek en de keuken. Aan tafel zit je op een vaste zitbank tegen een wand met houten lamellen, onder een lichtstraat die het daglicht van bovenaf binnenhaalt.





Keuken

Kook je graag, dan kom je in deze keuken niets tekort!



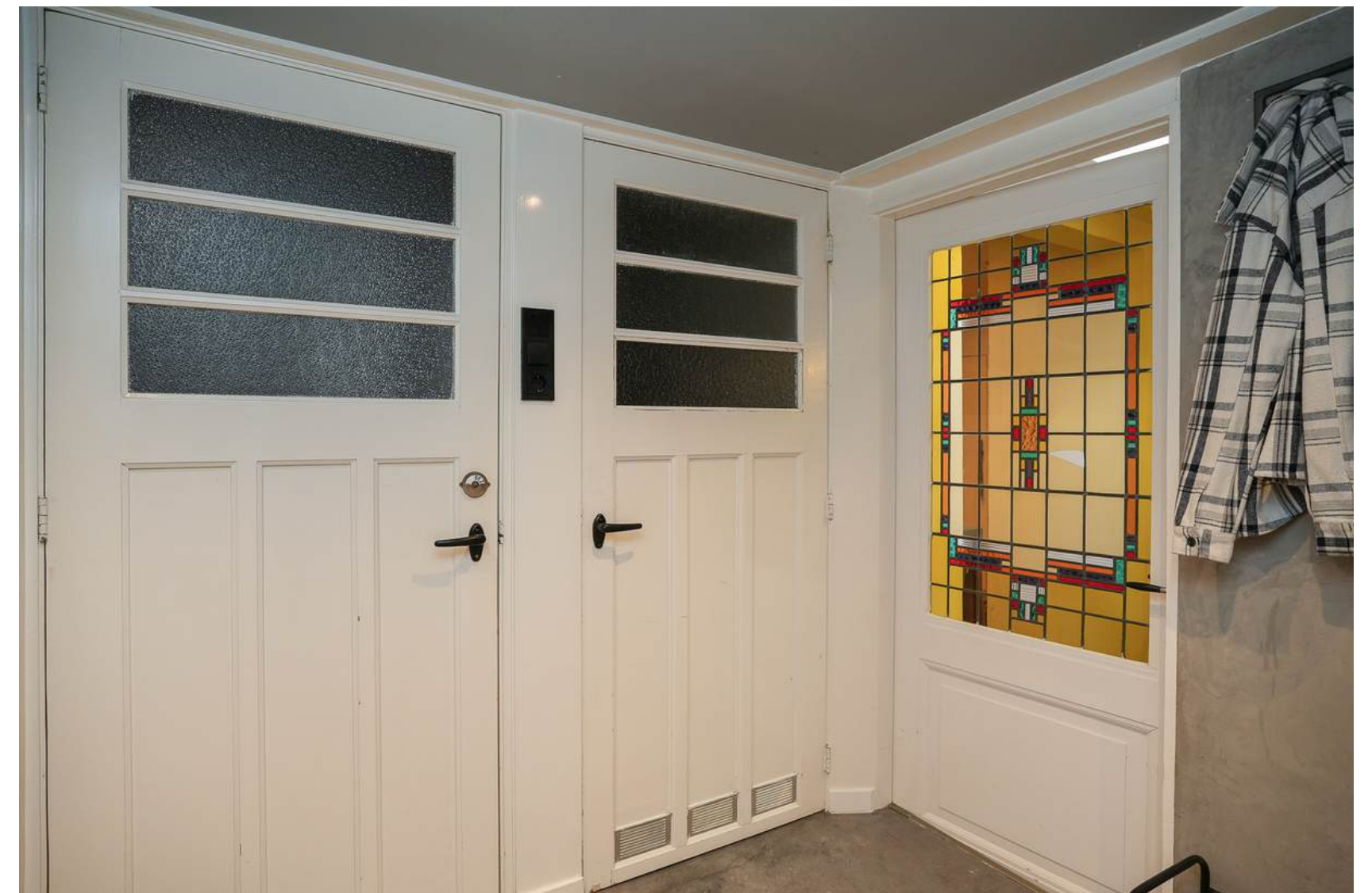


De keuken heeft houten fronten en een composieten werkblad, een zespits gasfornuis met drie ovens, een losse combi-oven, een inbouw koffiezetapparaat, een vaatwasser op hoogte en een Quooker die anderhalf jaar geleden is vervangen.



Bijkeuken

Vanuit de eetkamer loop je via een tweede deur met glas in lood naar de bijkeuken.
Hier staan de wasmachine en droger boven elkaar in een houten wasmeubel, met kasten ernaast voor de was en de voorraad.



Vanuit de bijkeuken bereik je ook het toilet en de badkamer.
Het toilet heeft een hangtoilet, een stenen fonteintje en een
vloer van kleurrijke cementtegels.



Badkamer

De badkamer heeft wanden van betonciré, twee vrijstaande stenen wastafels, nissen voor je spullen en een inloofdouche met regendouche aan het plafond. Met twee wastafels sta je 's ochtends niet op elkaar te wachten.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je via de overloop naar alle vertrekken. Aan de overloop ligt een tweede toilet, met wastafelmeubel en dezelfde kleurrijke tegels als beneden.

Boven de eerste verdieping ligt een vliering, bereikbaar via een luik op de overloop. Hier berg je spullen op die je niet dagelijks nodig hebt. Ook de cv-ketel staat hier.



Slaapkamer I

De ouderslaapkamer heeft openslaande deuren naar het dakterras, zodat je 's ochtends met je koffie zo naar buiten stapt.



Slaapkamer II

Via de kledingkamer kom je in de tweede slaapkamer, die ook een eigen deur naar het dakterras heeft.



Nu is dit een kinderkamer, maar hij werkt net zo goed als werkkamer of logeerkamer.



Kamer III

De kledingkamer gebruik je voor je kleding, of je trekt hem bij de kleine slaapkamer of richt hem in als derde slaapkamer.



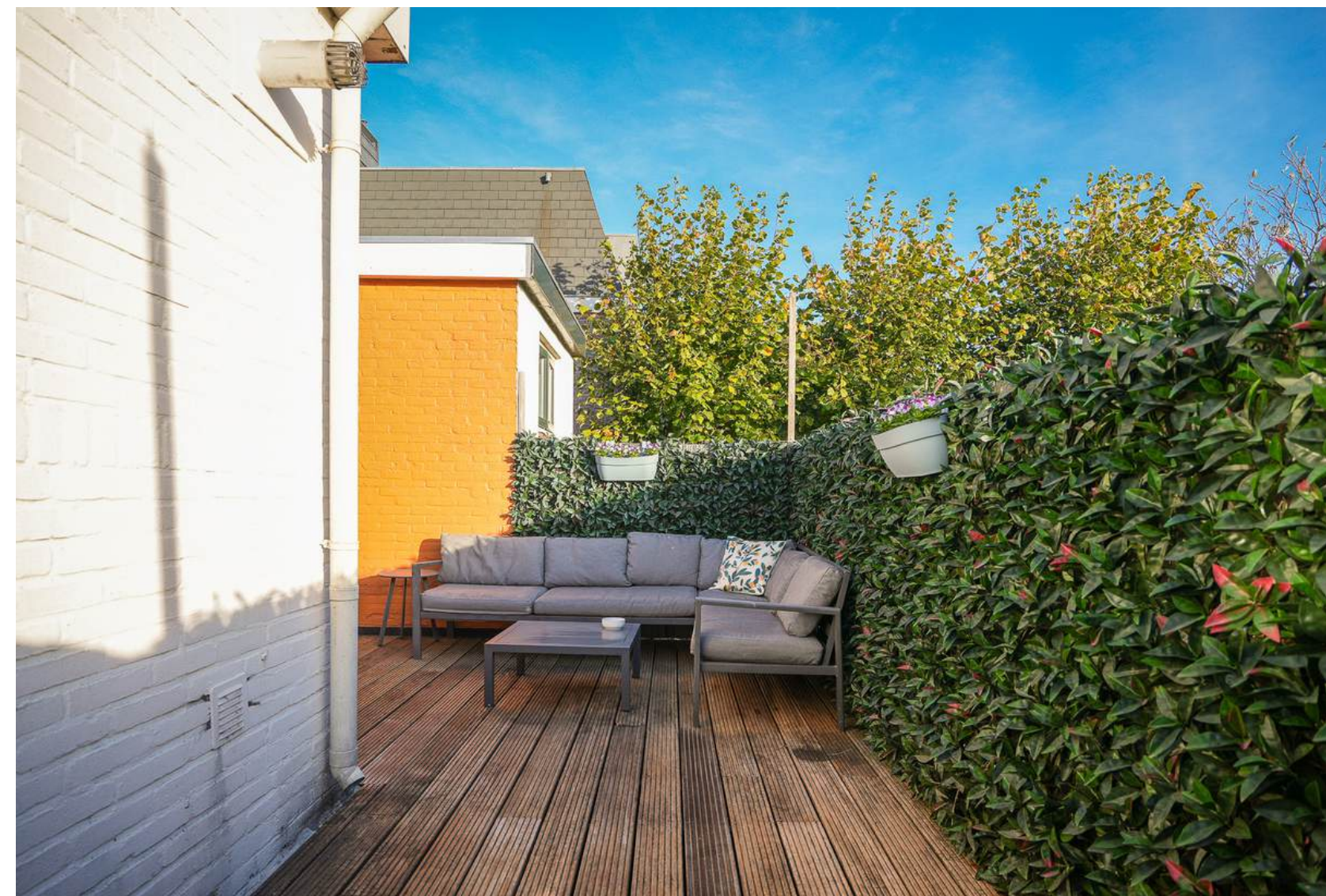
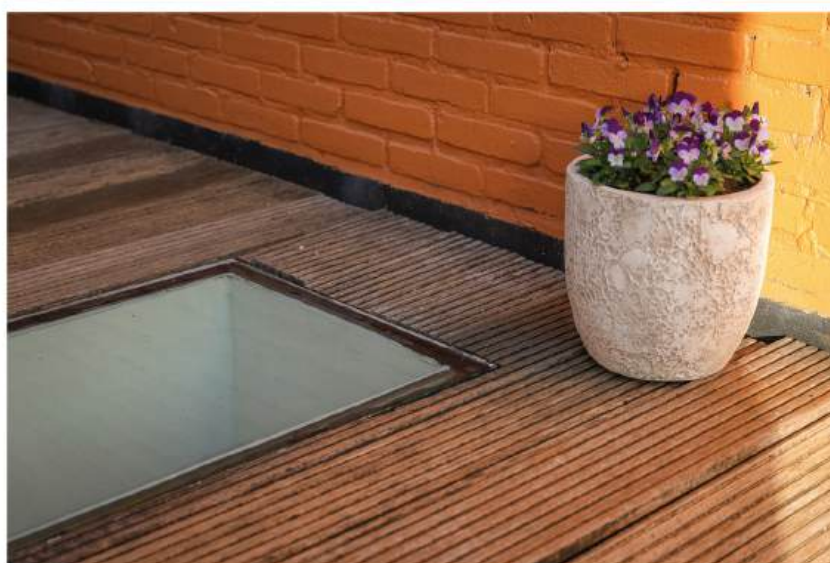
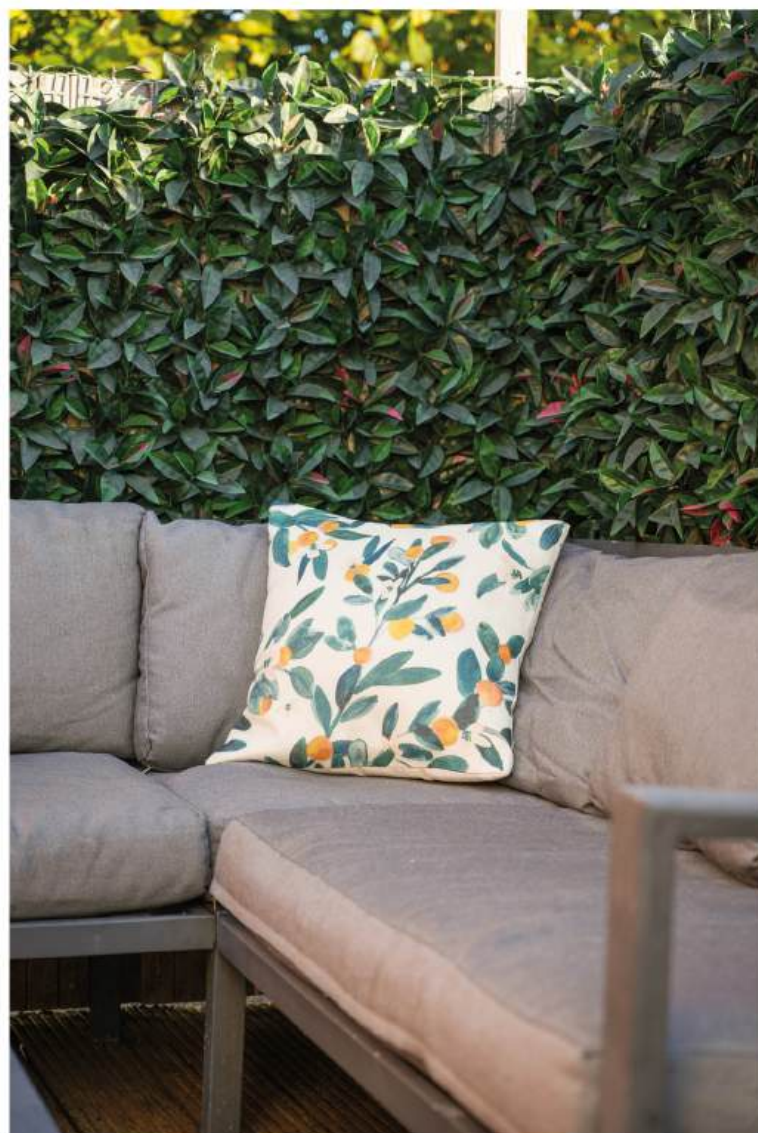
Buiten

Het dakterras is het middelpunt van je buitenleven, met zon, beschutting en privacy boven de stad. Op de houten vlonder zet je een grote loungehoek voor lange zomeravonden en een eettafel waar je met vrienden of familie aanschuift. Een groene haagwand en de schutting houden het terras besloten, zodat je hier ongestoord buiten bent. Een buitenkraan en een stopcontact zijn er al, dus een buitenkeuken plaats je zonder grote ingrepen.

Omdat zowel de ouderslaapkamer als de tweede slaapkamer een deur naar het terras heeft, loop je vanuit beide kamers zo naar buiten.

In de vloer zie je de glazen lichtstraat die beneden de eethoek van daglicht voorziet.







Aan de achterzijde van de woning ligt een overdekte berging. Hier zet je je fietsen en de containers neer, en via de uitgang aan de achterzijde kun je naar buiten.



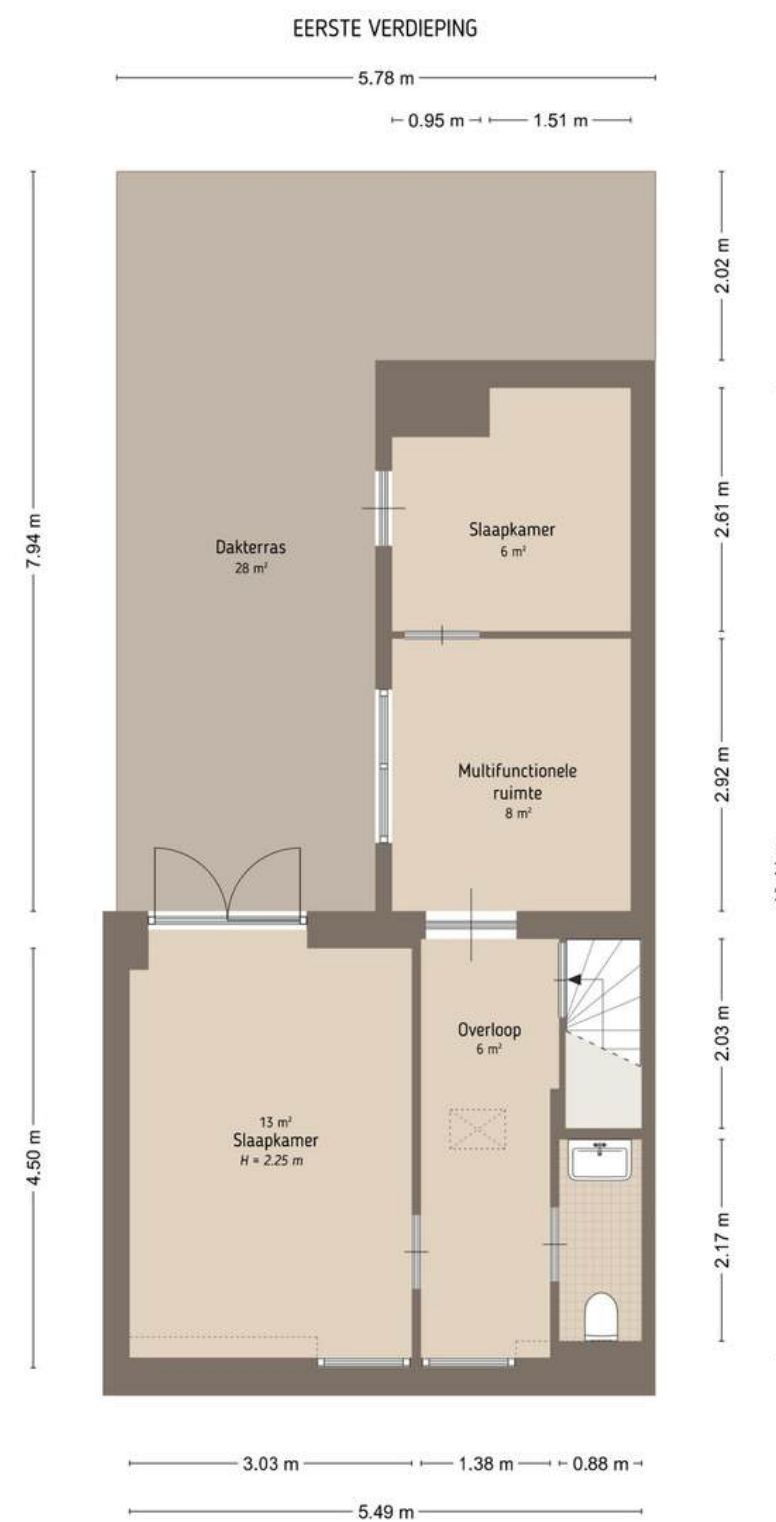




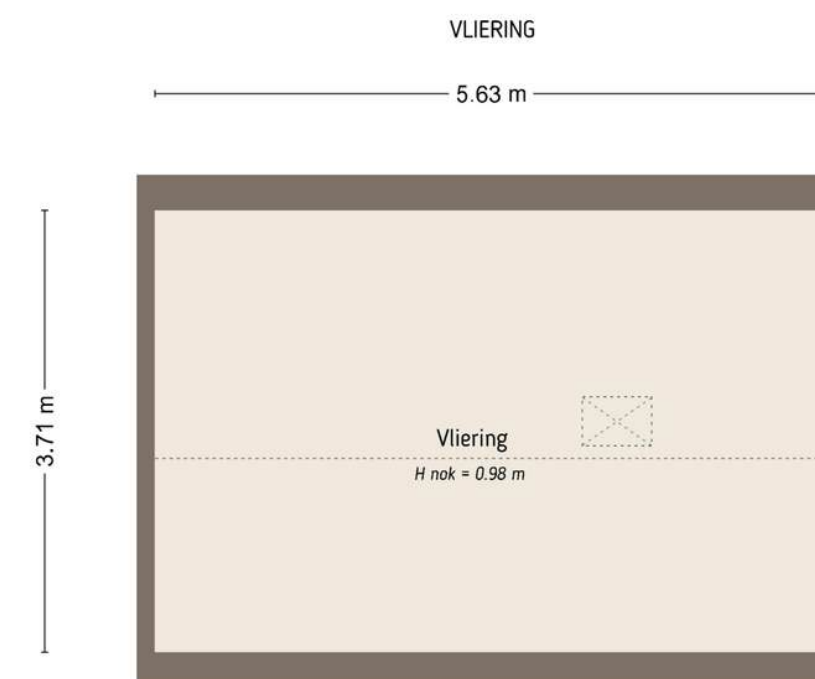
Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Technische omschrijving

Bouwjaar	1920
Fundering	Fundering op staal
Vloeren	De begane grond is van beton, de eerste verdieping en de bergzolder zijn van hout
Dak	Zadeldak met dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde, platte daken aan de achterzijde met daarop het dakterras
Gevels	Metselwerk
Beglazing	Houten kozijnen met dubbel glas, op de eerste verdieping deels enkel glas
Verwarming	Hr-combiketel voor verwarming en warm water, opgesteld op de bergzolder. Vloerverwarming op de begane grond, radiatoren op de eerste verdieping.
Ventilatie	Natuurlijke en mechanische ventilatie
Isolatie	Dakisolatie en vloerisolatie

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- Elektra betreft 12 groepen met 4 aardlekschakelaars
- Rolluiken
- Rookmelders
- Lichtstraat boven de eethoek, ook zichtbaar in de vloer van het dakterras
- Dakterras met houten vlonder, buitenkraan en buitenstopcontact
- Openslaande deuren van de ouderslaapkamer naar het dakterras
- Dakraam op de bergzolder
- Aangebouwde, overdekte berging met uitgang aan de achterzijde

Bijzonderheden

- De woning staat op eigen grond (volle eigendom)
- Op het perceel rust een recht van overpad
- De Quooker is ongeveer anderhalf jaar geleden vervangen
- Wasmachine en droger staan opgesteld in een houten meubel in de bijkeuken
- De bergzolder is bereikbaar via een luik op de overloop en is niet op stahoogte

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.



Kadastrale gemeente : Vianen

Sectie : A

Nummer(s) : 2528

Grootte : 77 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Oosten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1920

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 4

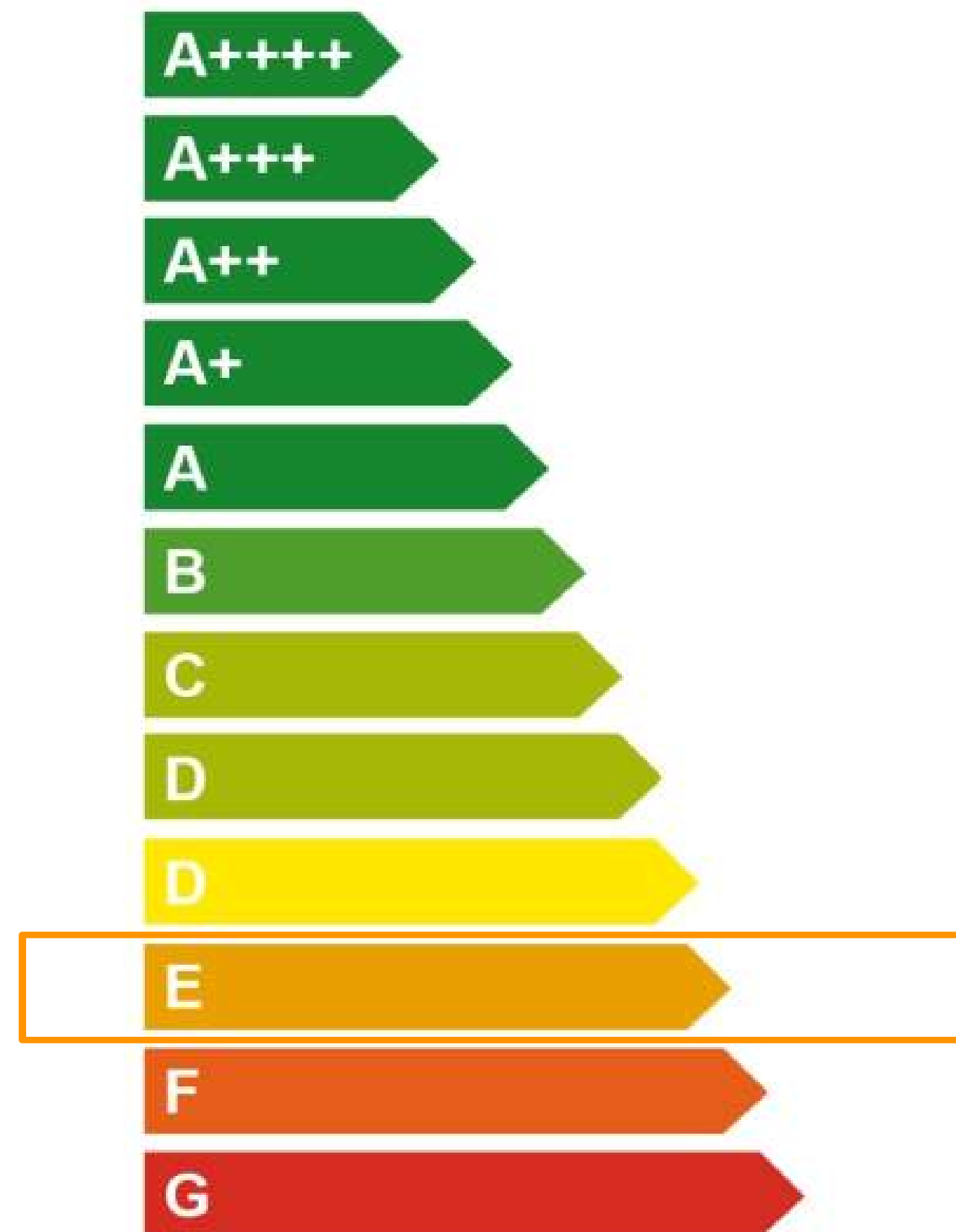
Gebruiksoppervlak wonen: 99.2 m²

Overige inpandige ruimte: 10.9 m²

Perceeloppervlakte: 77 m²

Inhoud: 262.5 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Vianen

Vianen, gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, combineert de charme van een historische vestingstad met de gemakken van moderne voorzieningen. De stad ligt strategisch aan de A2 en A27, waardoor o.a. Utrecht en Den Bosch goed bereikbaar zijn. Het sfeervolle centrum, met zijn monumentale panden, stadsmuren en gezellige pleinen, biedt een divers aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele activiteiten.

Natuurlijkhebbers kunnen genieten van de uiterwaarden langs de Lek en de vele wandel- en fietsroutes in de omgeving. Daarnaast heeft Vianen diverse scholen, sportfaciliteiten en een actief verenigingsleven. Vianen beschikt over een 18-holes golfbaan “De Kroonprins”.

De stad biedt een prettige woonomgeving met zowel karakteristieke woningen in de oude kern als moderne nieuwbouwwijken aan de rand van de stad.

Een woning van Mutters Makelaars

Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl