te koop



Giessenborch 8

VIANEN

Van der Werf Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
168 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
205 m²

INHOUD
599 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
2001

ENERGIELABEL
A







Omschrijving

Giessenborch 8 is een verrassend ruime en goed onderhouden hoekwoning op een prachtige locatie in Vianen. Gelegen op een steenworp afstand van het Merwedekanaal geniet u hier dagelijks van een vrij uitzicht aan de voorzijde en een groene woonomgeving. Met een woonoppervlakte van maar liefst 168 m², vijf ruime slaapkamers en diverse indelingsmogelijkheden is dit een ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers of mensen die simpelweg op zoek zijn naar extra leefruimte.

De woning is gebouwd in 2001 en beschikt over energielabel A, wat zorgt voor comfortabel wonen. De royale woonkeuken vormt samen met de veranda het hart van het huis. Dankzij de grote glazen pui loopt binnen naadloos over in buiten en wordt de veranda echt een verlengstuk van de leefruimte, een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

Ook de ligging is bijzonder gunstig. Scholen, sportfaciliteiten, supermarktvoorzieningen en de gezellige binnenstad van Vianen bevinden zich op korte afstand. Hier woont u ruim, comfortabel en centraal, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:
Via de verzorgde entree komt u in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de woonkeuken.

De lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over grote raampartijen en biedt vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken met kookeiland, diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een grote eettafel.

De grote glazen schuifpui verbindt de woonkeuken met de veranda, die een echt verlengstuk vormt van de leefruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

1e verdieping:
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers voorzien van grote raampartijen. De royale slaapkamer aan de voorzijde biedt daarnaast een vrij uitzicht en beschikt over een Frans balkon.

De volledig betegelde badkamer is ruim opgezet en uitgerust met een ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en radiator. Dankzij de praktische indeling en het aanwezige daglicht is dit een complete gezinsbadkamer.

Vanaf de overloop is tevens de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

2e verdieping:
De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is praktisch ingedeeld. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot meerdere handige bergruimtes achter de knieschotten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over twee ruime slaapkamers. Dankzij de royale afmetingen zijn de kamers ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. Ook hier is volop bergruimte aanwezig, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

Afmetingen:

Woonkamer	705 x 347
Keuken & eetkamer	550 x 302
Slaapkamer 1	446 x 487
Slaapkamer 2	448 x 263
Slaapkamer 3	448 x 272
Slaapkamer 4	389 x 448
Slaapkamer 5	389 x 340
Badkamer	400 x 207
Tuin	914 x 750

Bijzonderheden:
- Royale hoekwoning met maar liefst 5 slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer
- Volledig betegelde badkamer met ligbad en douche
- Praktische tweede verdieping met extra bergruimte
- Fijne gezinswoning met volop mogelijkheden
- Diverse bergruimtes achter knieschotten
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- Ideaal voor grote gezinnen of thuiswerkers

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.









































































































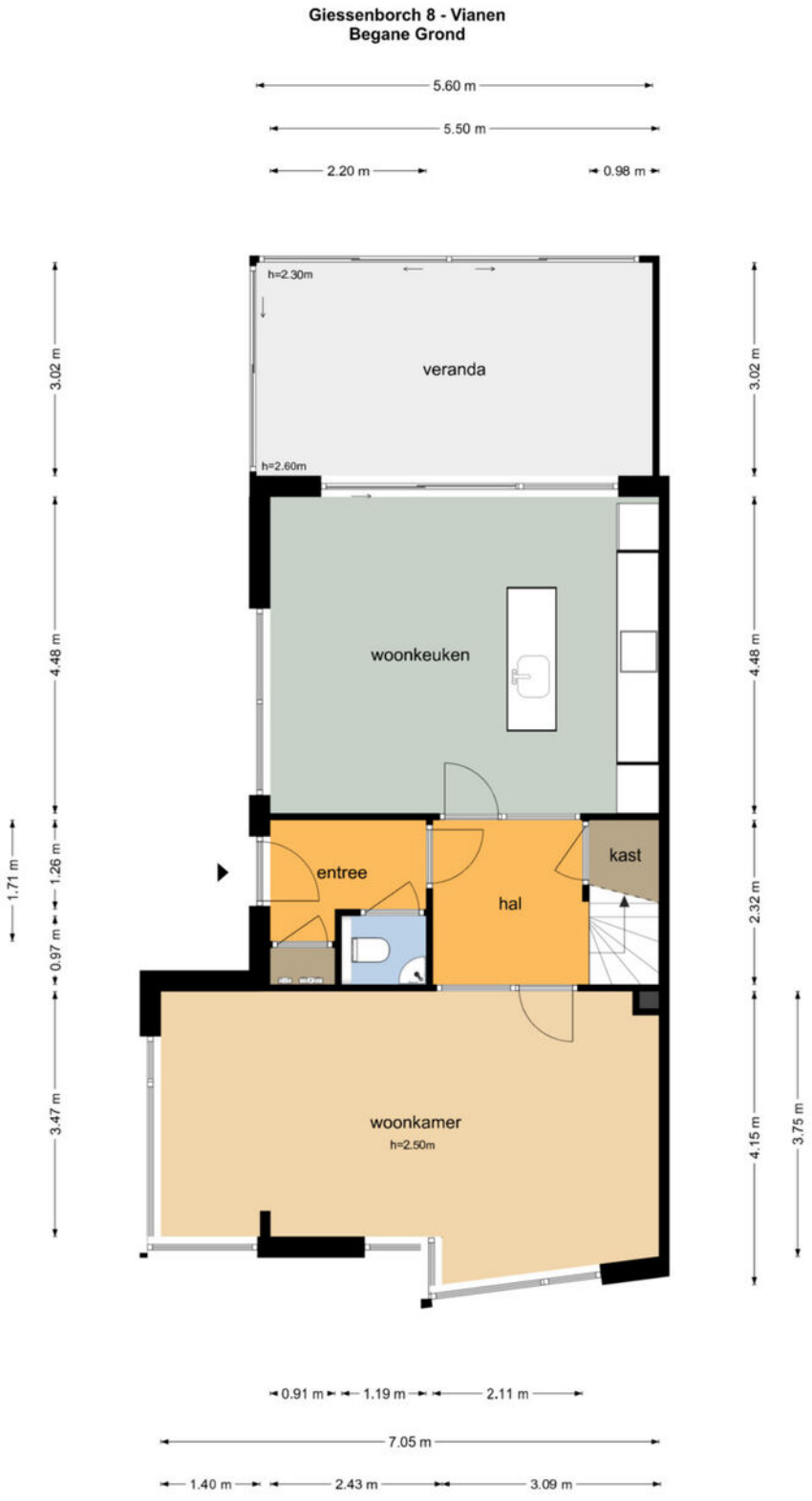

1,8





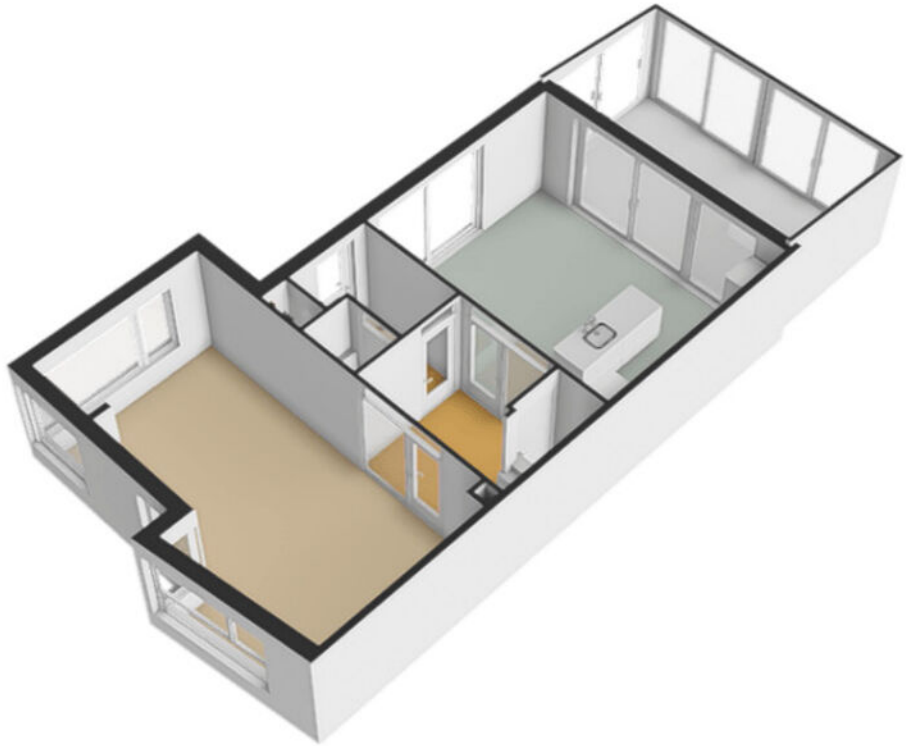

Giessenborch
18 - 26

Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



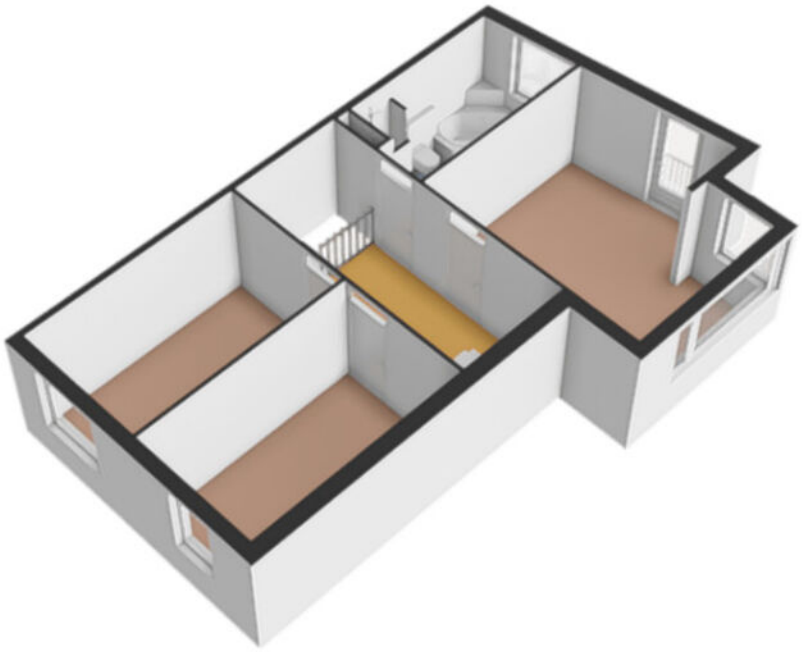
Plattegrond



Plattegrond



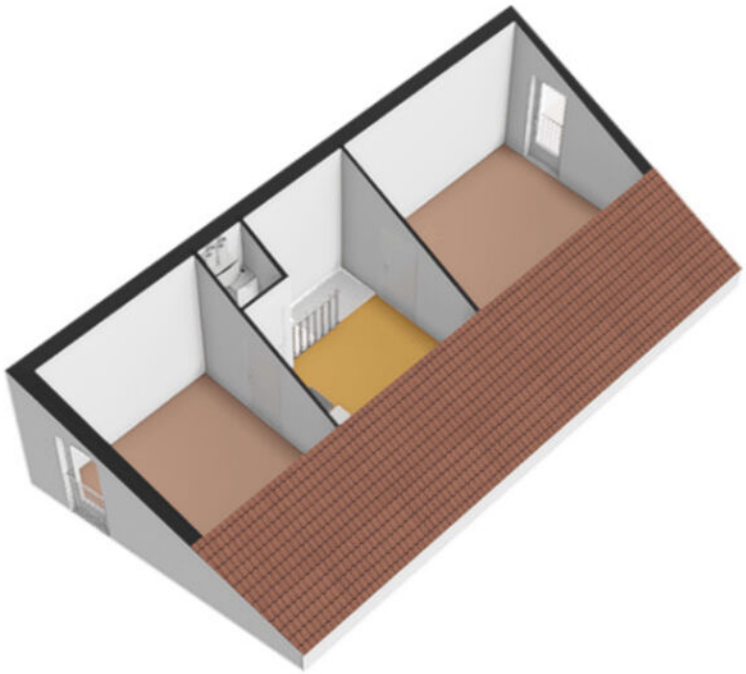
Plattegrond



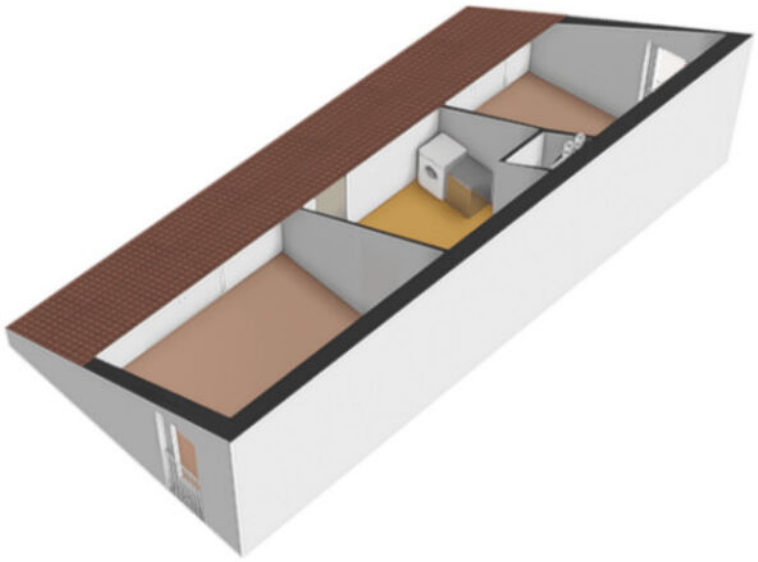
Plattegrond



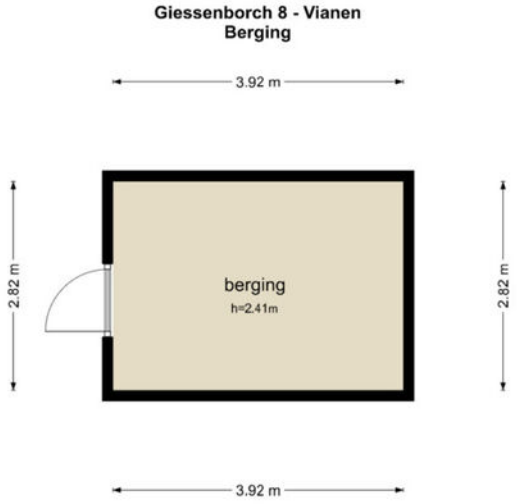
Plattegrond



Plattegrond

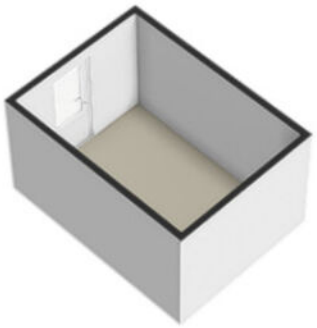


Plattegrond

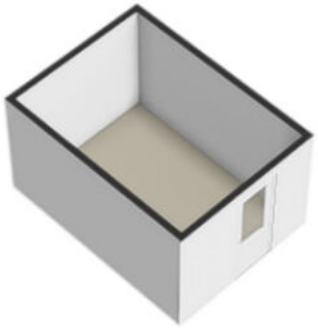


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



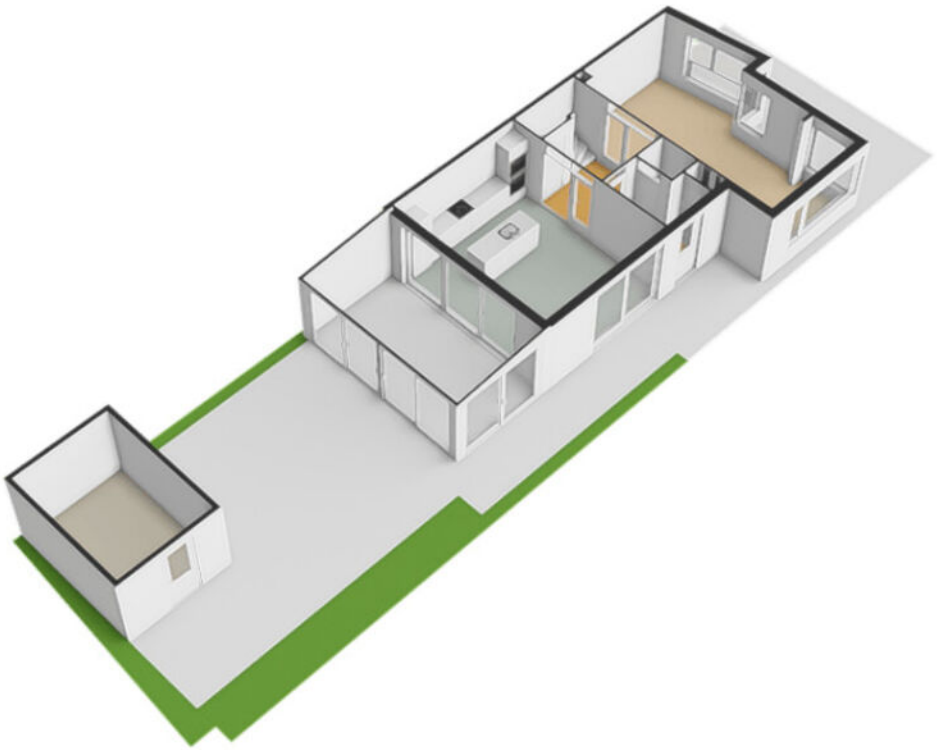
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Giessenborch 8



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

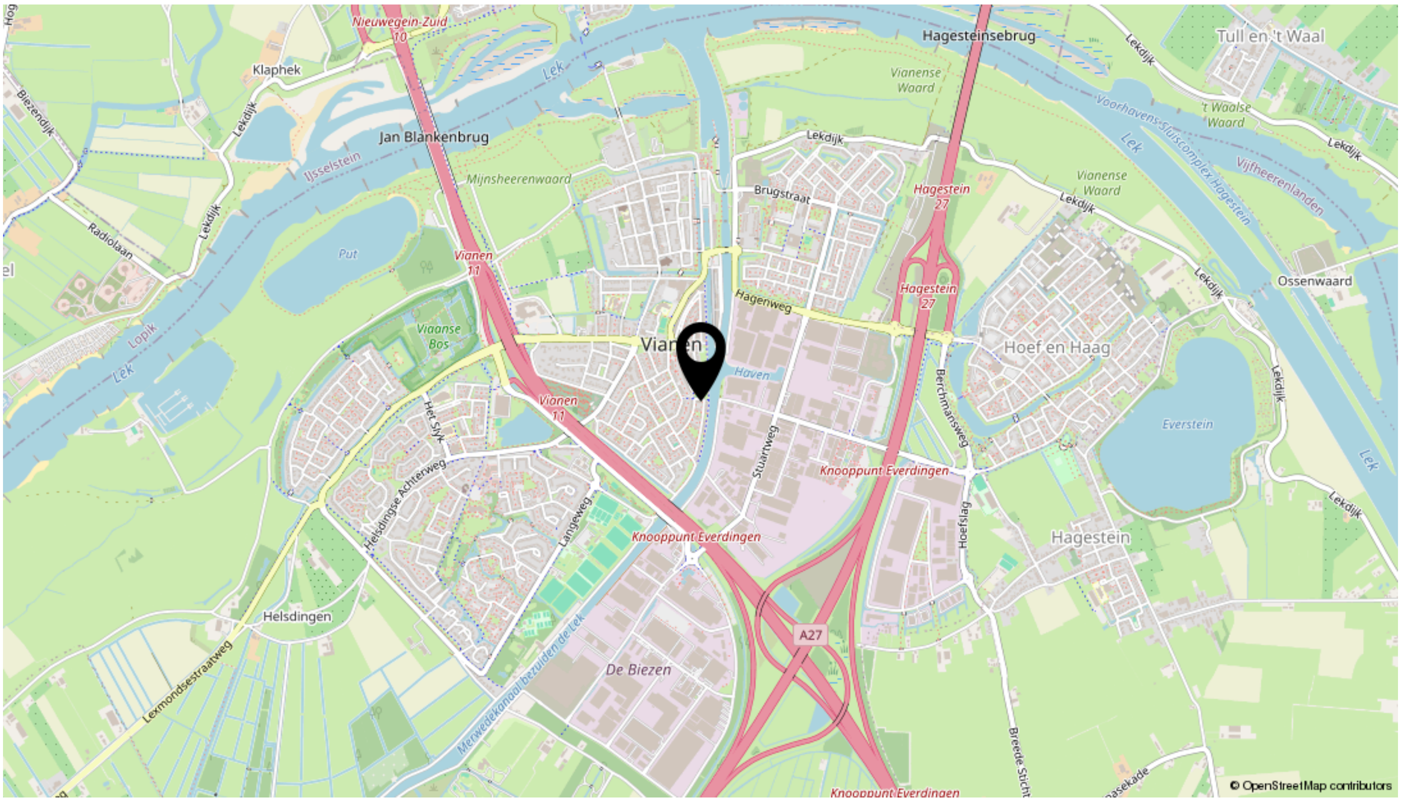
Kadastrale gemeente	Vianen
Sectie	B
Perceel	6975

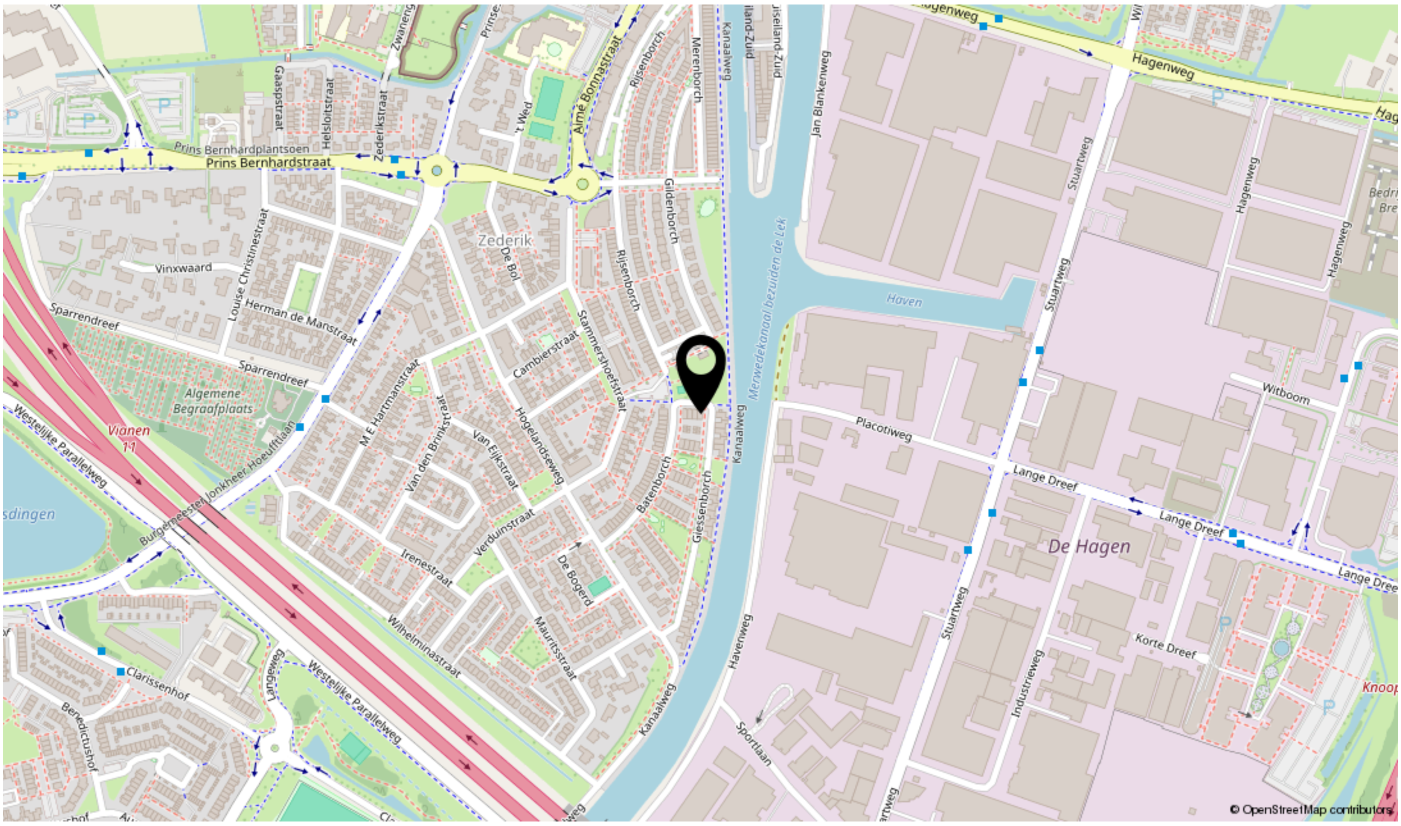
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie


Nieuwegein-Zuid
10
Klaphek
Hagesteinsebrug
Tull en 't Waal
Vianense
Waard
Lek
Jan Blankenbrug
IJsselstein
Mijnsheerenwaord
Lekdijk
Brugstraat
Hagestein
27
Vianense
Waard
't Waalse
Waard
Voorhavens sluiscomplex Hagestein
Vijfheerenlanden
Biezendijk
Radiolaan
Put
Vianen
11
Ossenwaard
Hagenweg
Vianen
Haven
Hoef en Haag
Vianse
Bos
Lopik
Het Sijk
Berchmansweg
Everstein
Stuartweg
Helsdingse Achterweg
Knooppunt Everdingen
Langeweg
Hoefslag
Hagestein
Helsdingen
A27
Lexmondsestraatweg
De Biezen
Merwedekanaal bezuiden de Lek
Breede Sticht
Knooppunt Everdingen
© OpenStreetMap contributors


Hagenweg
Hagenweg
Gaasptraat
Helsloitstraat
Zederikstraat
Zwaneng
Prinses
Aimé Bonnastraat
Rijsenborch
Merenborch
Kanaalweg
Jan Blankenweg
Prins Bernhardplantsoen
Prins Bernhardstraat
Stuartweg
Hagenweg
Gildenborch
Zederik
De Bol
Vinxwaard
Louise Christinestraat
Herman de Manstraat
Rijsenborch
Haven
Sparrendreef
Sparrendreef
Cambierstraat
Stammershoefstraat
Merwedekanaal bezuiden de Lek
Stuartweg
Witboom
Placotiweg
Algemene
Begraafplaats
M.E. Harmanstraat
Van den Brinkstraat
Van Eijkstraat
Hogelandseweg
Kanaalweg
Vianen
11
Westelijke Parallelweg
Lange Dreef
Lange Dreef
Lange Dreef
Batenborch
Glessenborch
De Hagen
Burgemeester Jonkheer Hoeufftlaan
Verduinstraat
Irenestraat
De Bogerd
Havenweg
Stuartweg
Korte Dreef
Wilhelminastraat
Mauritsstraat
Clarissenhof
Langeweg
Westelijke Parallelweg
Industrieweg
Kanaalweg
Benedictushof
Sportlaan
© OpenStreetMap contributors

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 ophangsysteem				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				
-				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/scherm)	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
				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 A



Isolatie

1	**Gevels**			+	++
2	**Gevelpanelen**		+/-	+	++
3	**Daken**			+	++
4	**Vloeren**				++
5	**Ramen**			+	++
6	**Buitendeuren**	-	+/-	+	++

Installaties

7	**Verwarming**	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	**Warm water**	Combiketel	Verbeteradvies
9	**Zonneboiler**	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	**Ventilatie**	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	**Koeling**	Geen koeling	
12	**Zonnepanelen**	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

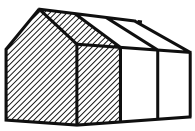
Adres
Giessenborch 8
4132HR Vianen

BAG-ID: 0620010000024113

Detailaanduiding

Bouwjaar	2001
Compactheid	1,83
Vloeroppervlakte	168m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer
8003.3090.8756

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bekijk deze woning online!

giessenborch8.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars

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