te koop



Benedictushof 25

VIANEN

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Van der Werf Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
123 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
147 m²

INHOUD
418 m³

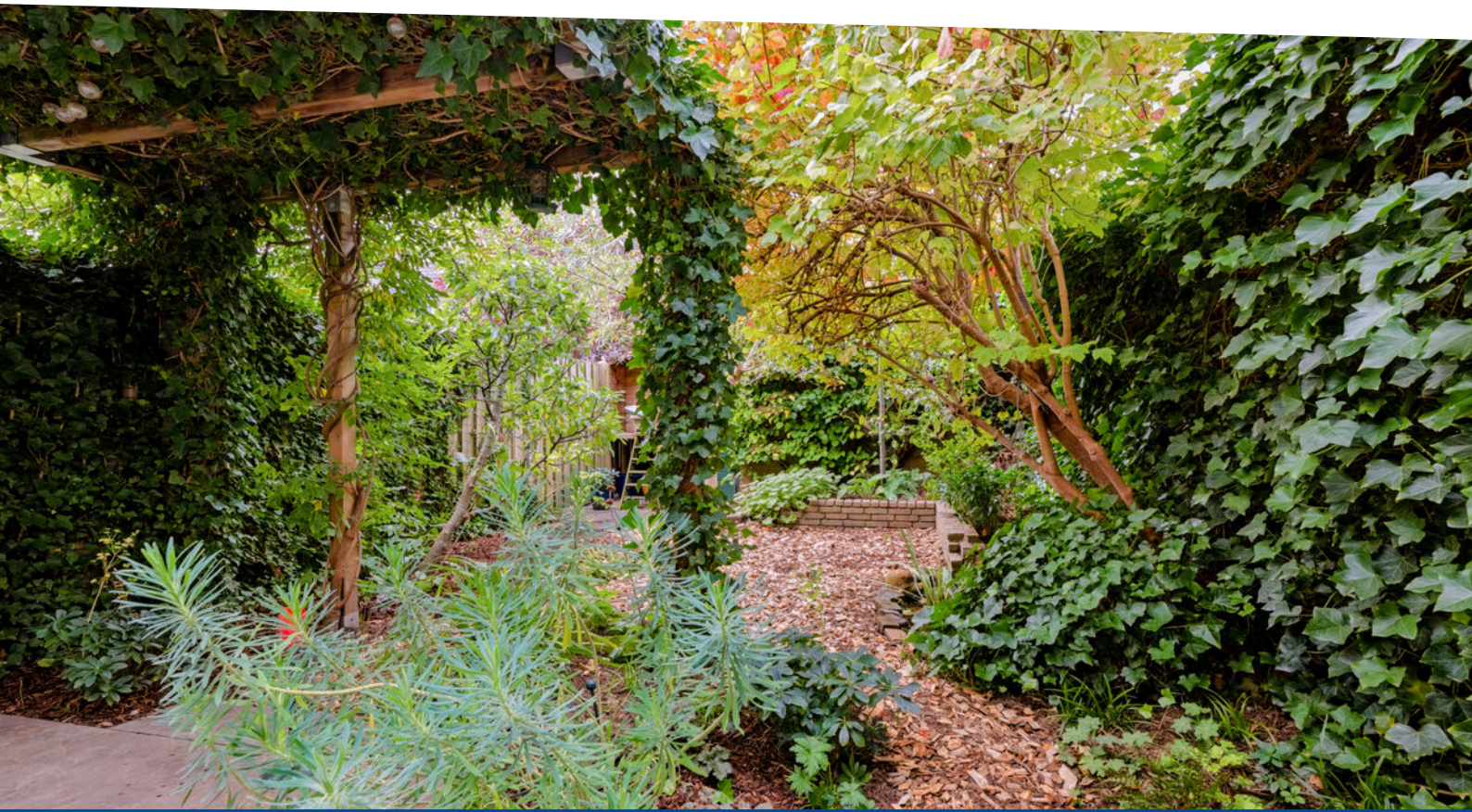
AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1973

ENERGIELABEL
C







Omschrijving

Ruime en goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en een eigen parkeerplaats met carport.

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Monnikenhof staat deze goed onderhouden tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 123 m². De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken, een verzorgde badkamer en een zonnige achtertuin met een overkapping over de volledige breedte van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een eigen parkeerplaats met carport, wat in deze woonomgeving een prettig pluspunt is.

De woning is gebouwd in 1973 en in de loop der jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo is de keuken in 2017 vernieuwd, dateert de badkamer van circa zeven jaar geleden en is het merendeel van de kozijnen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ dubbel glas. De woning is netjes onderhouden en kan zonder ingrijpende werkzaamheden worden betrokken.

De lichte woonkamer is voorzien van dubbele openslaande tuindeuren, waardoor je op mooie dagen de tuin eenvoudig bij de woonkamer betrekt. De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Direct aan de achtergevel bevindt zich een overkapping over de volledige breedte van de woning. Deze is voorzien van een glazen dak, waardoor de lichtinval in de woonkamer grotendeels behouden blijft. De overkapping biedt bovendien een beschutte plek om ook bij minder goed weer buiten te zitten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping beschikt over een ruime vierde slaapkamer, die eventueel ook geschikt is als werk- of hobbyruimte. Met een woonoppervlakte van circa 123 m² biedt de woning voldoende ruimte voor een gezin.

Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

De woning ligt aan een rustig pleintje in de wijk Monnikenhof. De directe omgeving is ruim opgezet en biedt voldoende speelgelegenheid voor kinderen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen parkeerplaats met carport. Daarnaast is er de mogelijkheid om een tweede auto voor de woning te parkeren.

Monnikenhof is een prettige en centraal gelegen woonwijk in Vianen. Diverse voorzieningen, waaronder scholen, winkels en sportfaciliteiten, bevinden zich op korte afstand. Ook het historische centrum van Vianen is gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A27 zijn onder andere Utrecht en Nieuwegein goed bereikbaar.

Kortom: een ruime en verzorgde eengezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin met overkapping en parkeergelegenheid op eigen terrein. Een complete woning op een rustige locatie in Vianen.

Indeling

Begane grond:
Entree, hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal toegang tot de ruime, tuingerichte woonkamer met trapkast en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met een hoekopstelling.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en de derde, ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikbare overloop met opstelling voor de wasapparatuur en toegang tot diverse bergruimten achter de knieschotten. Op deze verdieping bevindt zich tevens een ruime vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en extra bergruimte.

Afmetingen:

Woonkamer	540 x 413
Eetkamer	303 x 255
Keuken	303 x 208
Slaapkamer 1	292 x 433
Slaapkamer 2	245 x 433
Slaapkamer 3	278 x 337
Badkamer	231 x 212
Slaapkamer 4	335 x 460
Terras	552 x 183
Tuin	552 x 497/656

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte circa 123 m²;
- Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk pleintje;
- Eigen parkeerplaats met carport aan de voorzijde;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Overkapping over de volledige breedte van de achtergevel, voorzien van een glazen dak en zonwering;
- Woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren;
- Merendeel van de kozijnen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ dubbel glas;
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische zonwering/rolluiken;
- Aanvaarding in overleg.

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.
































































LEGO

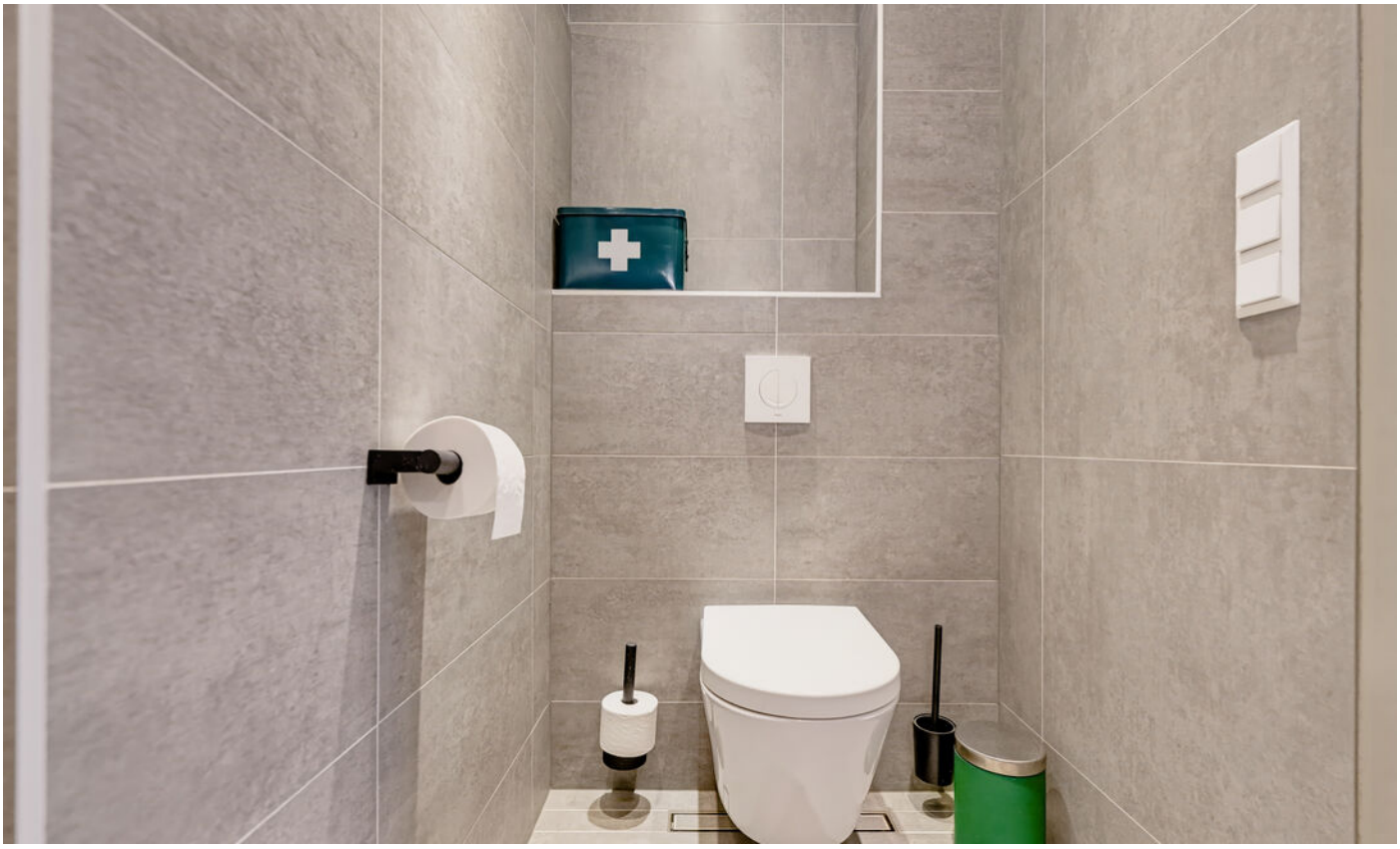



















BOSCH
ionis



















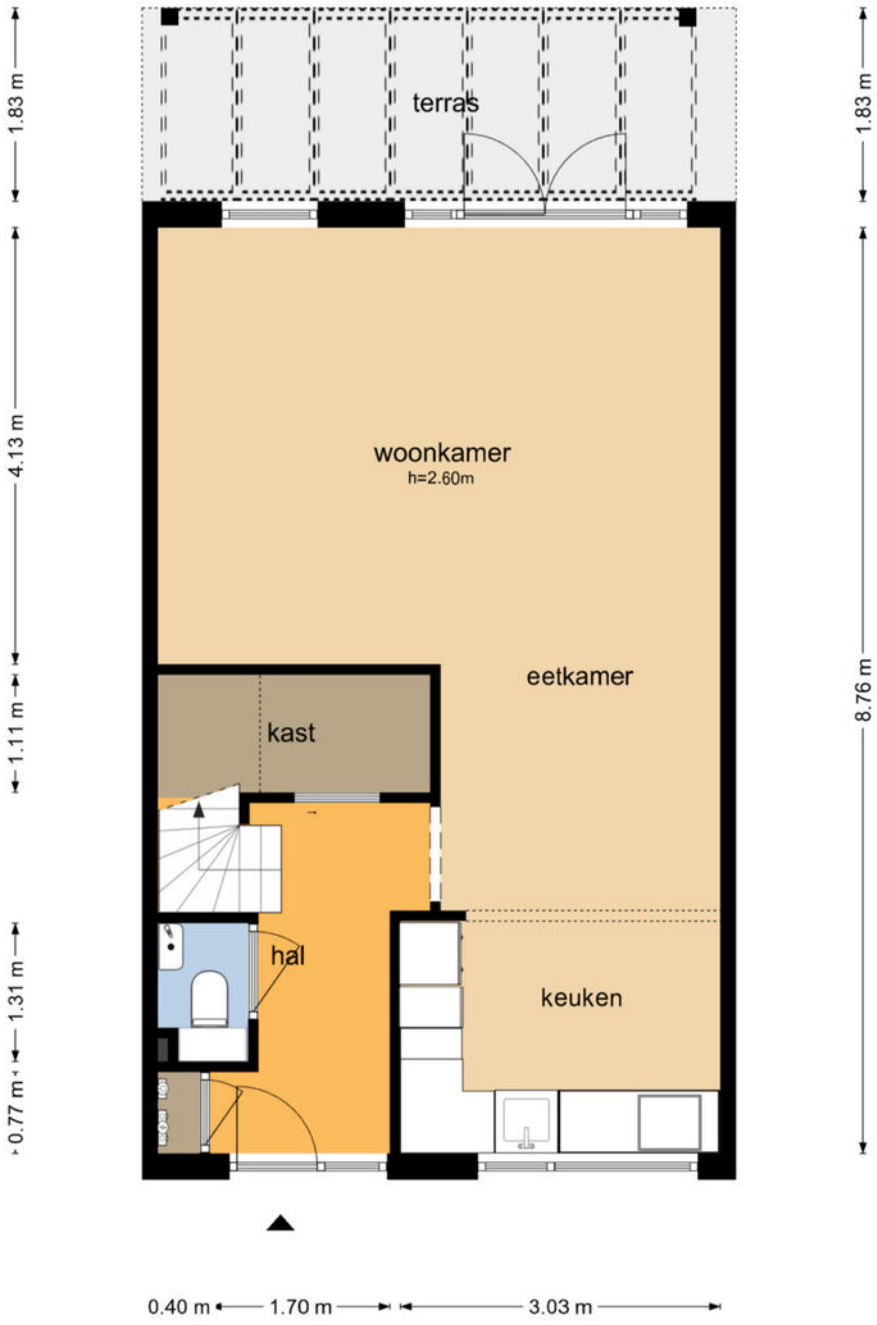






Plattegrond

Benedictushof 25 - Vianen
Begane Grond

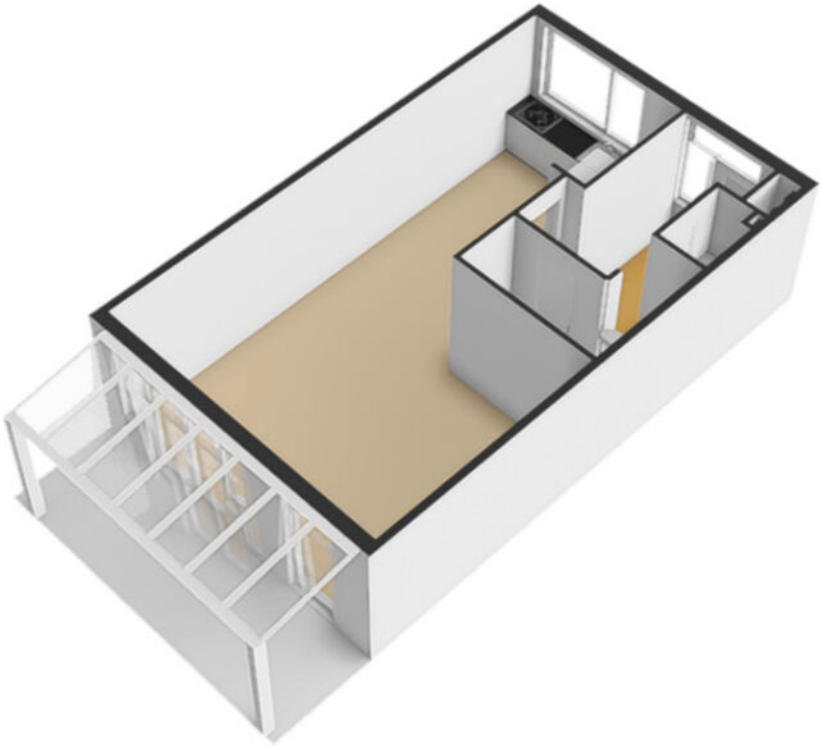


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

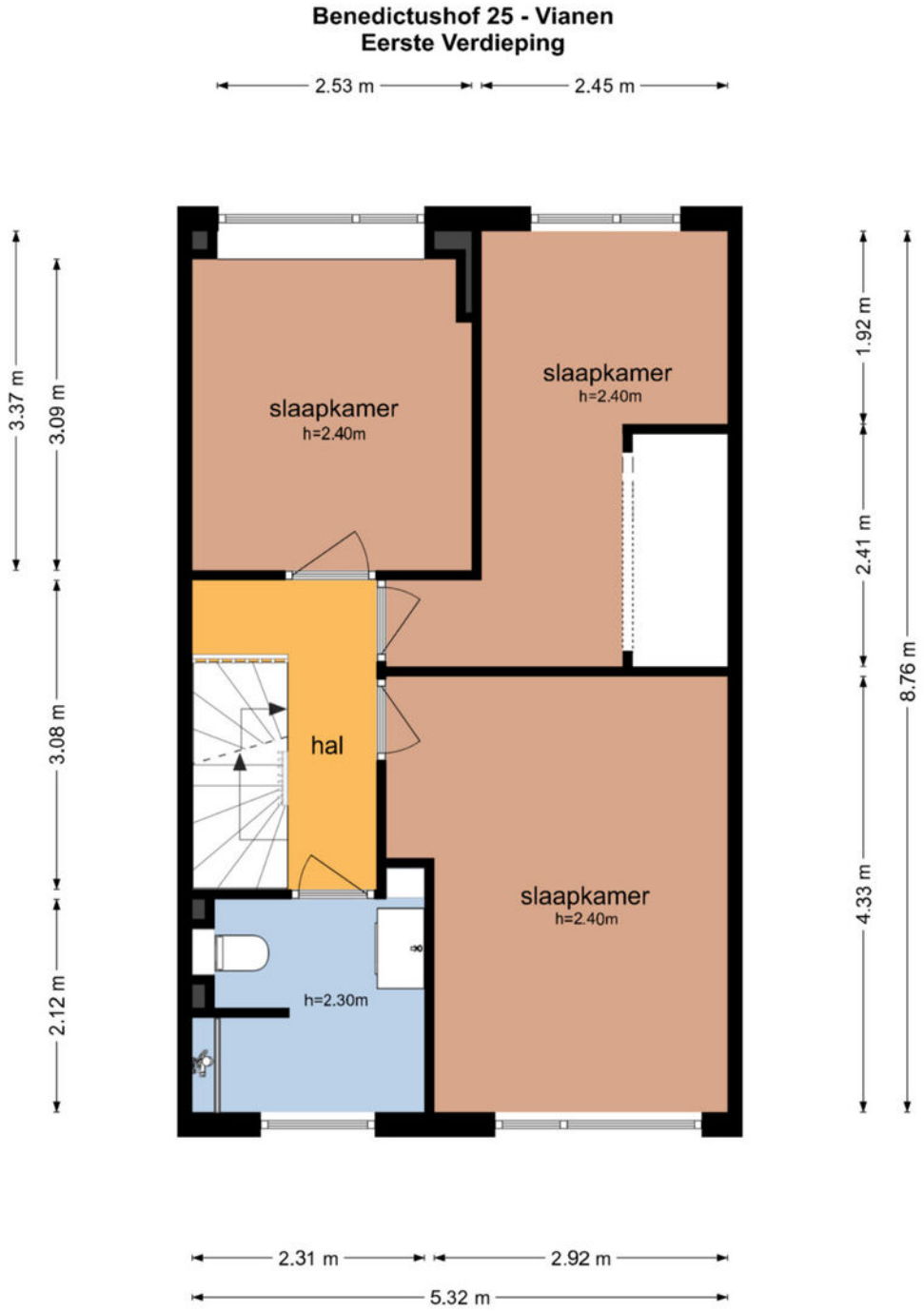
Plattegrond



Plattegrond

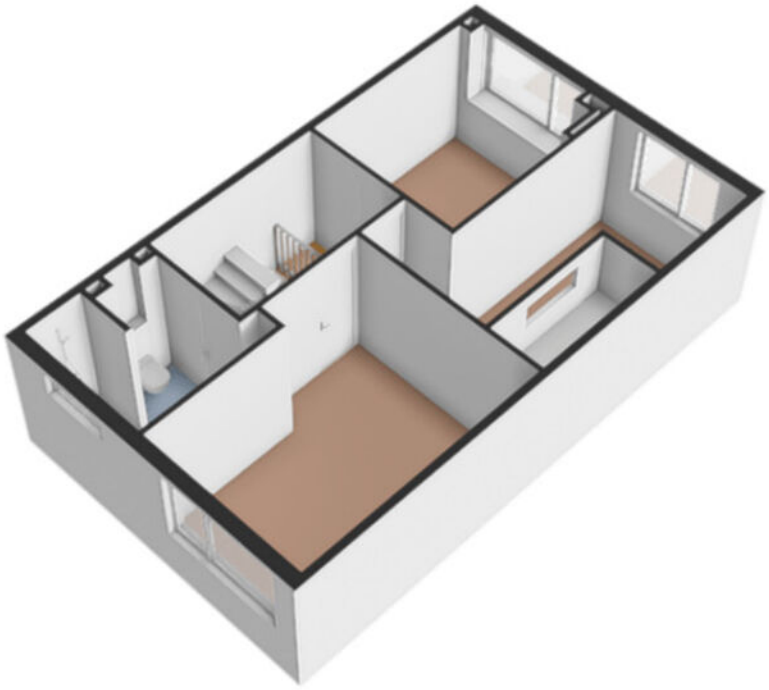


Plattegrond



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

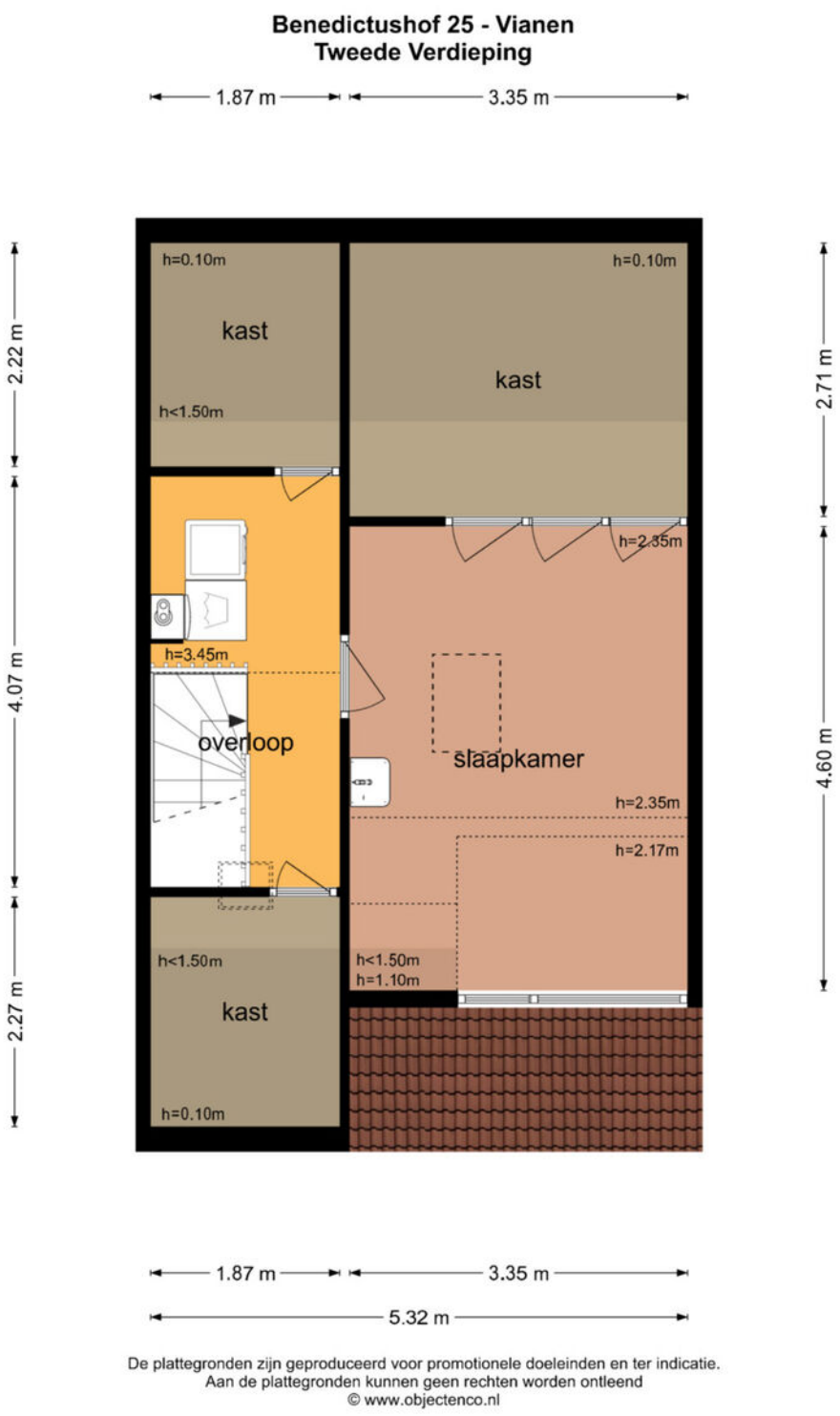
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

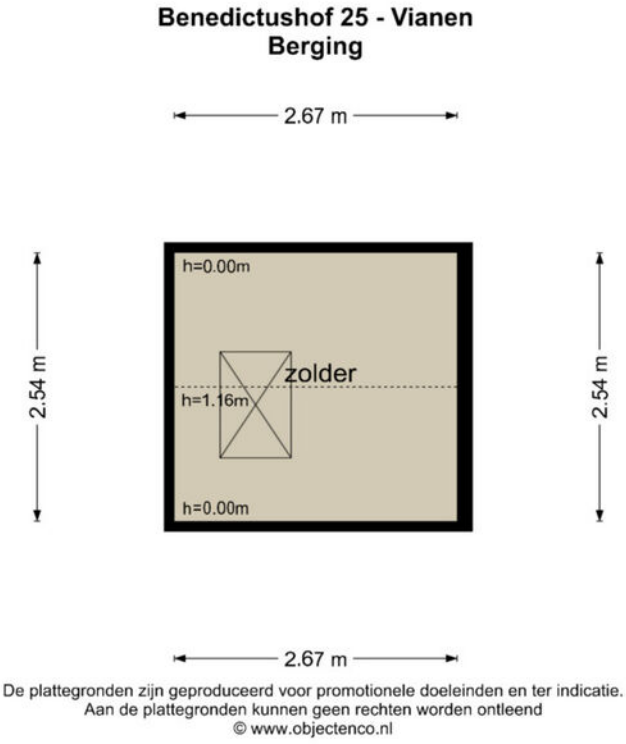
Plattegrond



Plattegrond

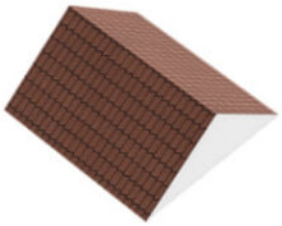


Plattegrond

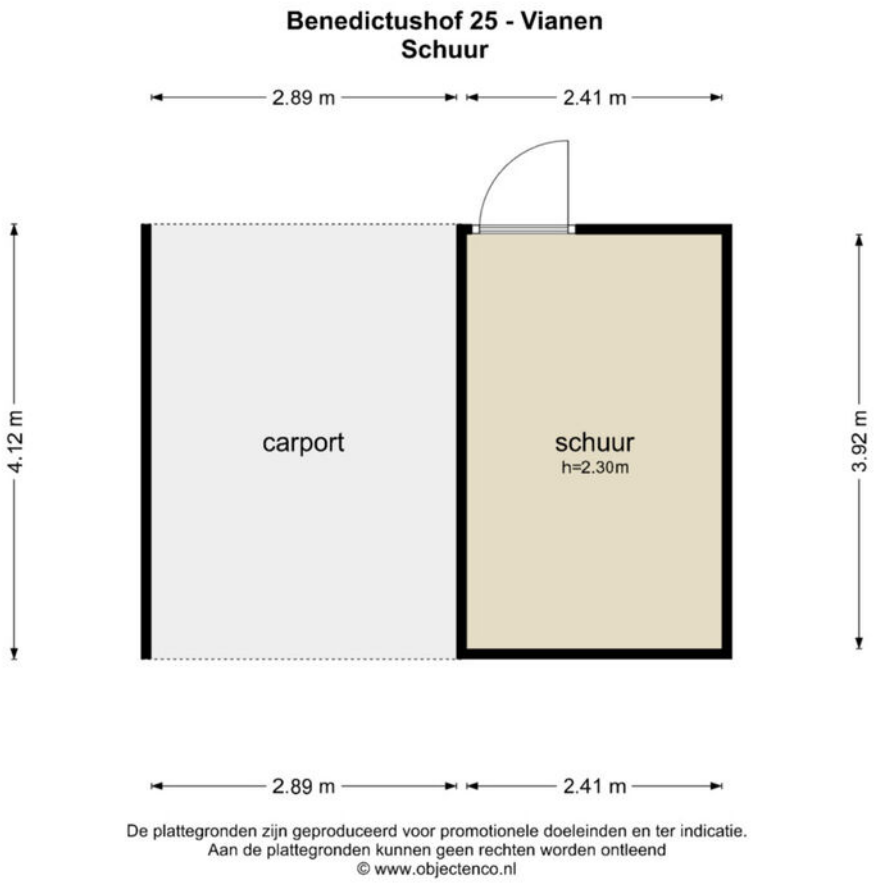


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

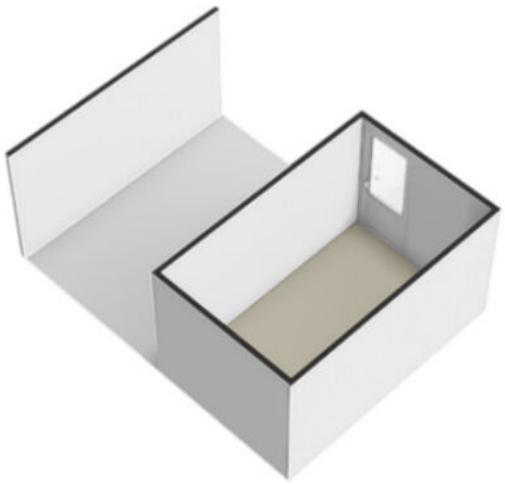


Plattegrond

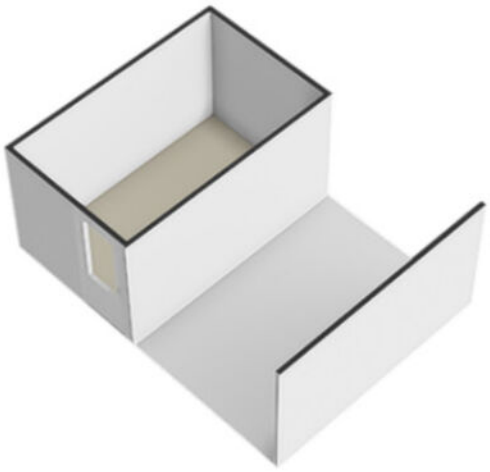


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

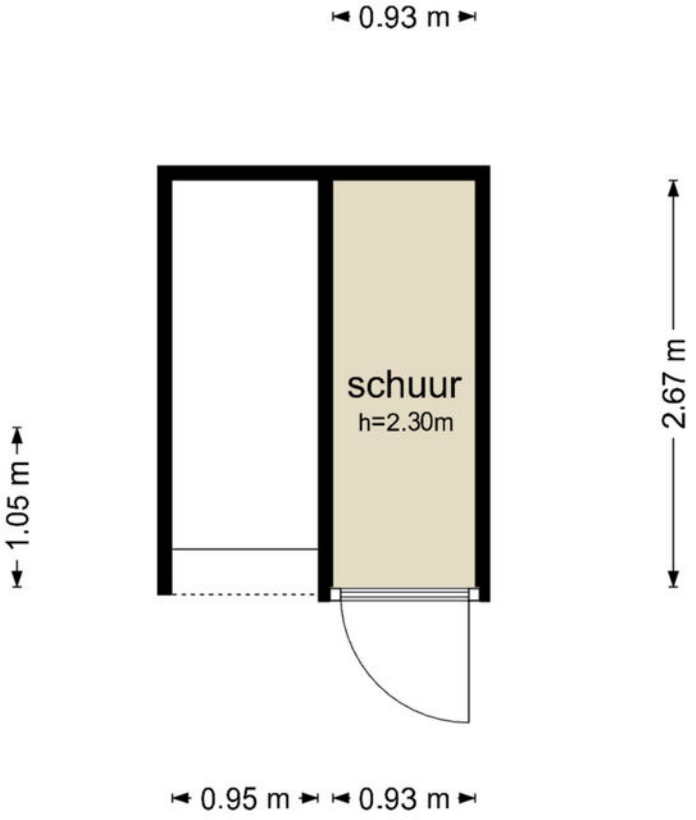


Plattegrond



Plattegrond

Benedictushof 25 - Vianen
Schuur

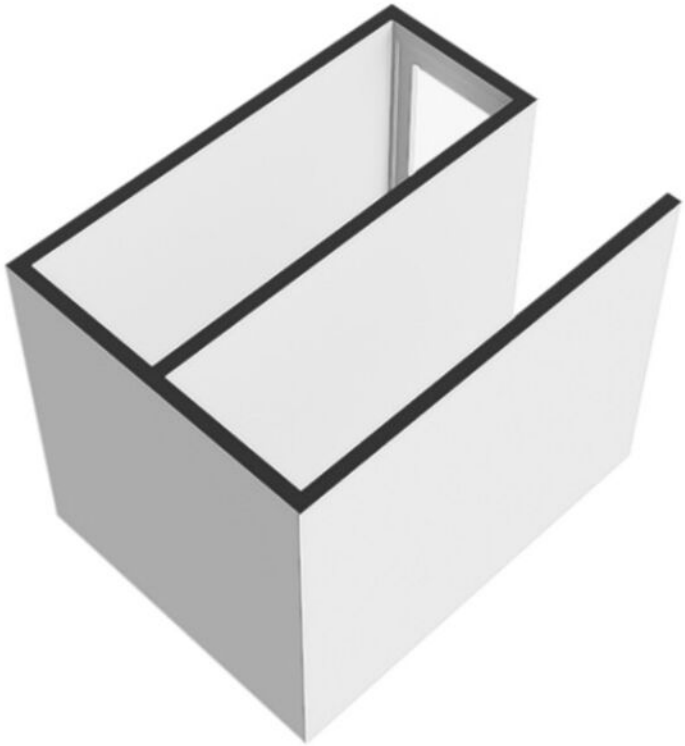


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

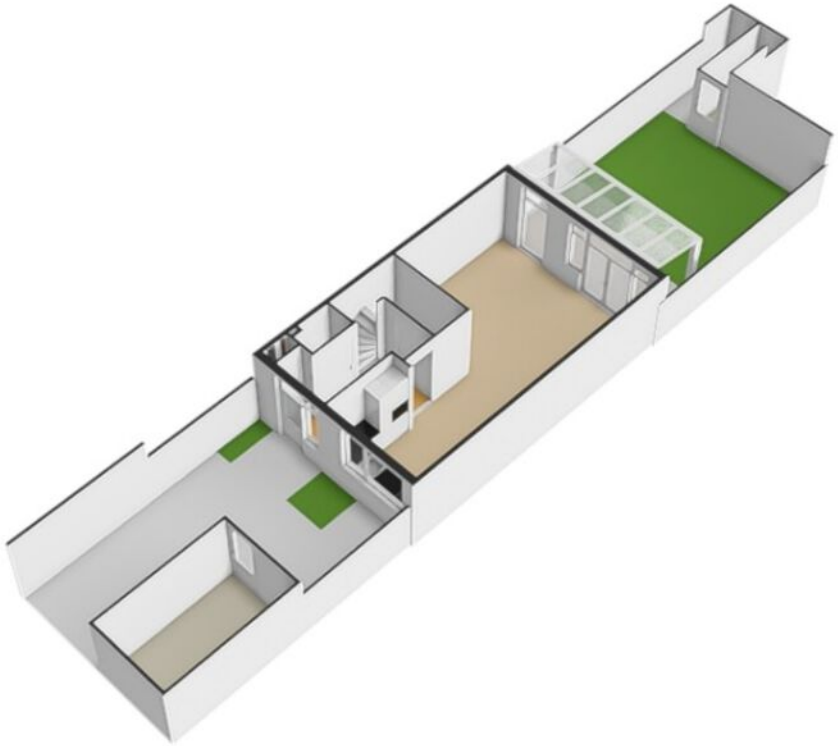


Plattegrond

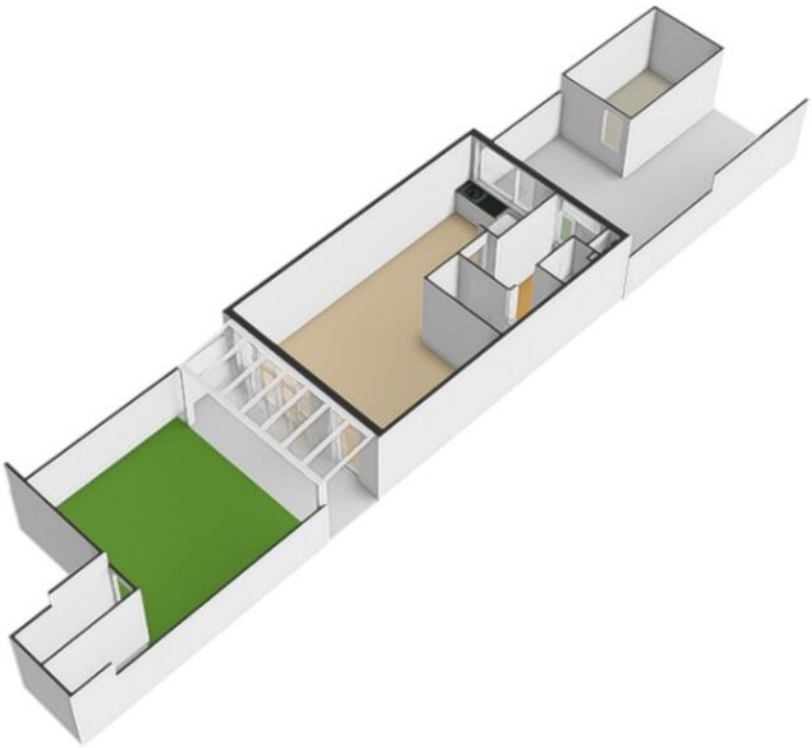


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



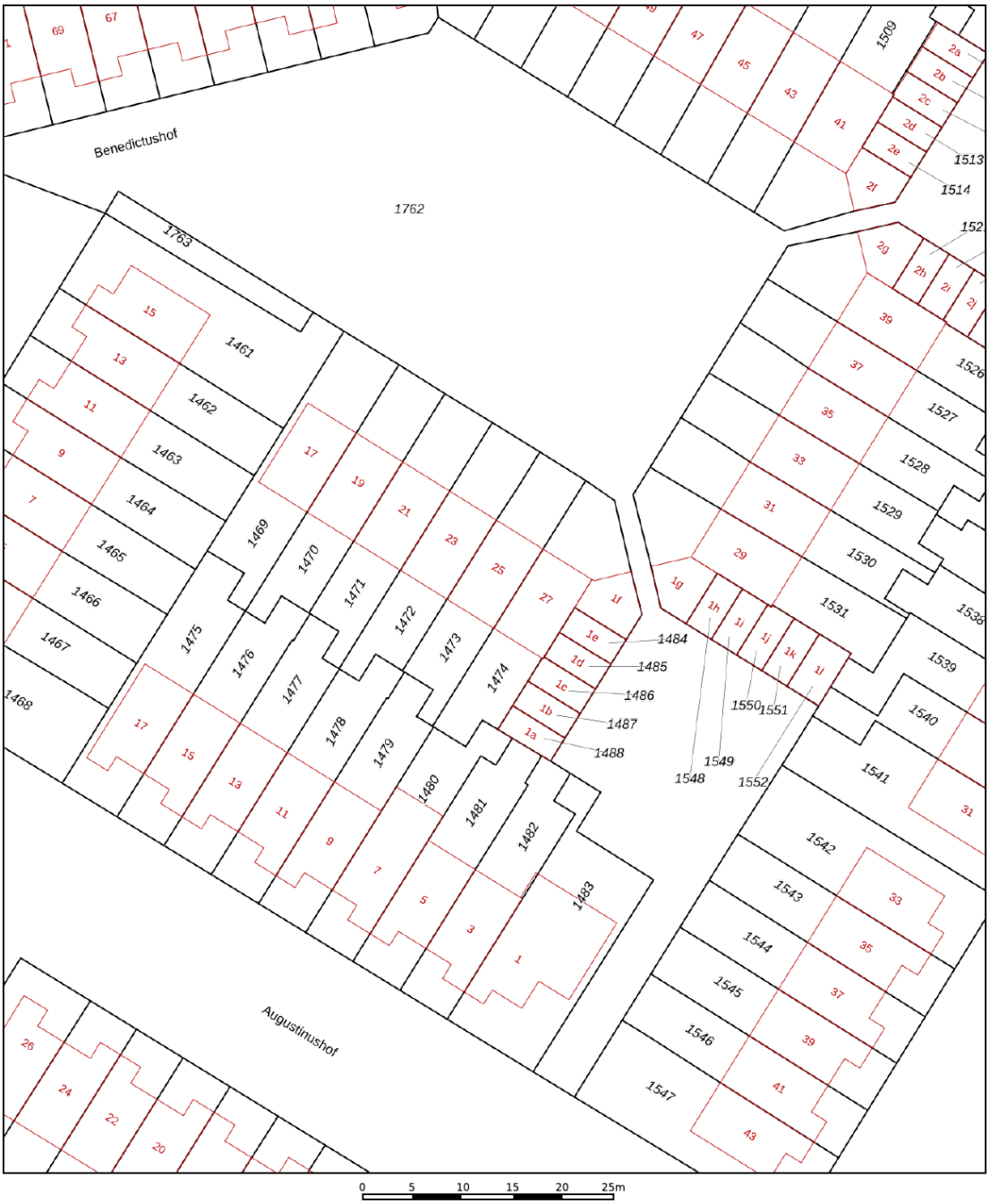
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Benedictushof 25



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

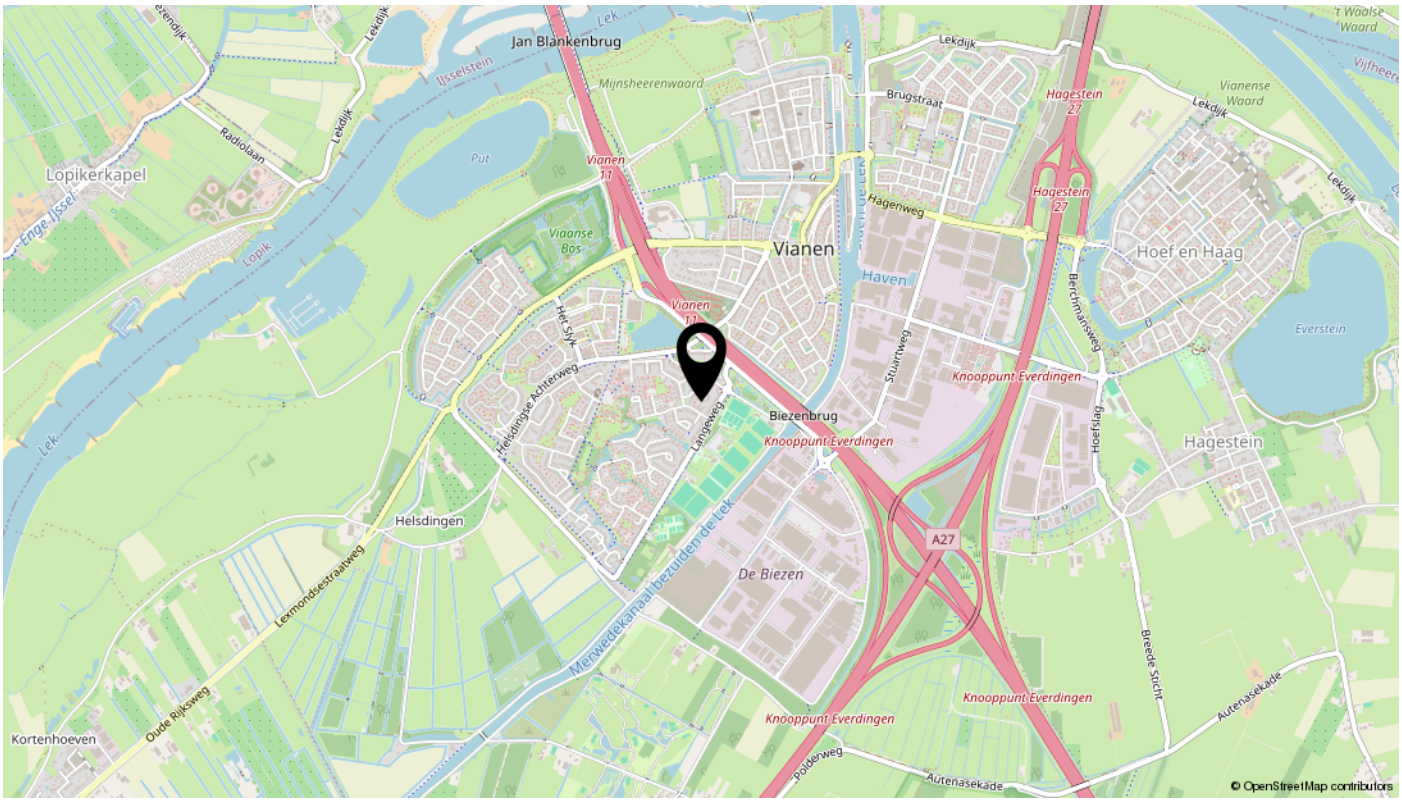
Schaal 1: 500

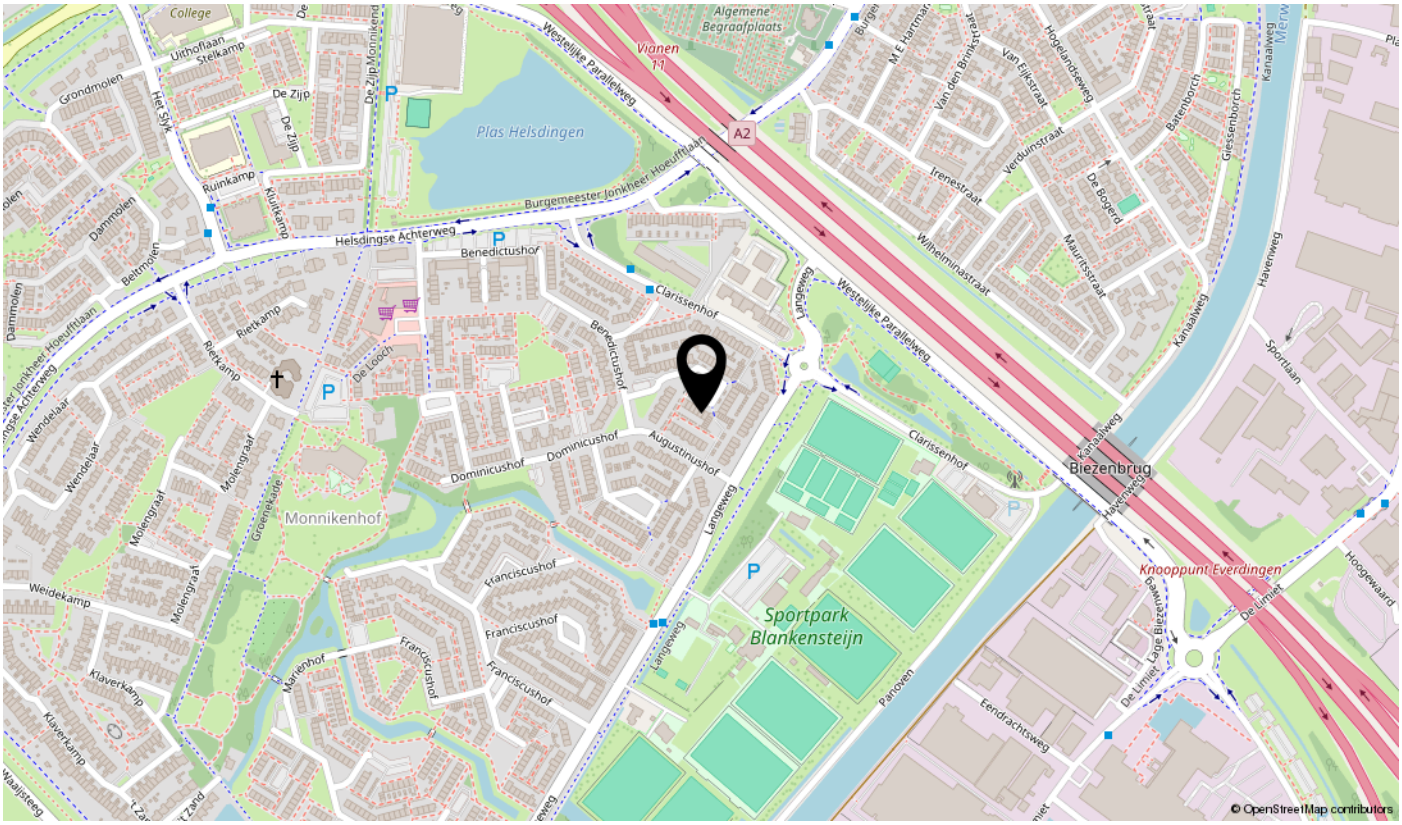
Kadastrale gemeente	Vianen
Sectie	D
Perceel	1473

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


Jan Blankenbrug
Lopikerkapel
Vianen
Hoef en Haag
Hagestein
Biezenbrug
Helsdingen
De Biezen
Kortenhoeven
Knooppunt Everdingen
A27
Merwedekanaal
Lek
© OpenStreetMap contributors


Plas Helsdingen
Monnikenhof
Sportpark Blankensteijn
Biezenbrug
Vianen
A2
Knooppunt Everdingen
© 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			

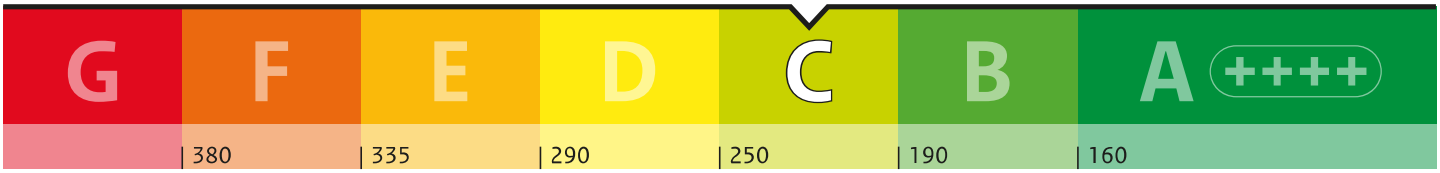
Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Appelboom, perenboom en kloostermoppen		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				

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
358732918	04-10-2026	29-09-2036

Deze woning heeft energielabel C

197,82 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

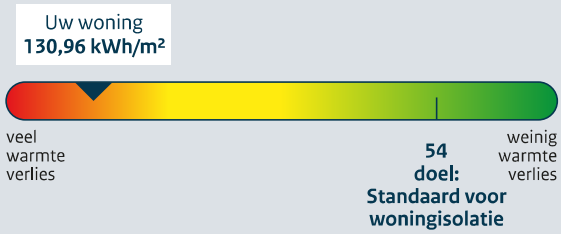
Gevels	−
Daken	+/−
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	43,06
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

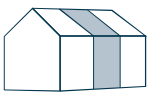
Over deze woning

Adres
Benedictushof 25
4133AG Vianen

Bouwjaar
1973

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
123 m²



Energieadviseur
J. Edriouch

Bekijk deze woning online!

benedictushof25.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 \\