te koop



De Zijp 46

Vianen

Vraagprijs € 650.000 k.k.

Van der Werf Makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
145 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
139 m²

INHOUD
552 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
2018

ENERGIELABEL
A







Omschrijving

Moderne en energiezuinige topgevelwoning met vier ruime slaapkamers, een grote dakkapel, 6 zonnepanelen en energielabel A, gelegen op een rustige locatie in een kindvriendelijke woonomgeving.

Deze in 2018 gebouwde woning is gelegen aan een rustige straat in een jonge woonwijk in Vianen. Aan de voorzijde bevindt zich een brede groenstrook met speelgelegenheid voor kinderen, waardoor de woning een vrij en groen uitzicht heeft. De woning is modern gebouwd, goed geïsoleerd en voorzien van diverse energiebesparende voorzieningen.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met airconditioning en drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping is een grote dakkapel geplaatst, waardoor hier een bijzonder ruime zolderverdieping is ontstaan. Deze verdieping biedt voldoende mogelijkheden om twee extra slaapkamers te realiseren, waarmee de woning geschikt is voor een groter gezin of voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort heeft deze woning veel te bieden. Zo beschikt de woning over energielabel A, zijn er 6 zonnepanelen op de schuur geplaatst en is zowel de woonkamer als de zolderverdieping voorzien van airconditioning. Daarnaast is op de begane grond een sprinklerinstallatie aangebracht.

De rustige ligging met de groenstrook en speelvoorzieningen direct voor de deur maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen. Tegelijkertijd bevinden de dagelijkse voorzieningen van Vianen zich op korte afstand.

Begane grond:
Entree, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met een rechte keukenopstelling. De tuingerichte woonkamer beschikt over airconditioning en biedt toegang tot de achtertuin. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en toilet. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping:
Royale zolderverdieping met een grote dakkapel en airconditioning. De ruimte is momenteel ingericht als werk-/ slaapkamer, maar biedt de mogelijkheid om twee afzonderlijke slaapkamers te realiseren. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties.

Afmetingen:

Entree	228 x 405
Keuken	273 x 405
Woon-/eetkamer	512 x 730
Slaapkamer 1	271 x 466
Slaapkamer 2	271 x 431
Slaapkamer 3	231 x 323
Badkamer	231 x 295
Wasruimte	231 x 295
Slaapkamer 4	271/512 x 483/788

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2018;
- Moderne, goed geïsoleerde topgevelwoning;
- Energielabel A;
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonomgeving;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over een brede groenstrook met speelgelegenheid;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale zolderverdieping met grote dakkapel;
- Mogelijkheid om op zolder twee extra slaapkamers te realiseren;
- Airconditioning in de woonkamer en op de zolderverdieping;
- 6 zonnepanelen, geplaatst op de schuur;
- Sprinklerinstallatie op de begane grond.

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.


De Zijp 46
46



























































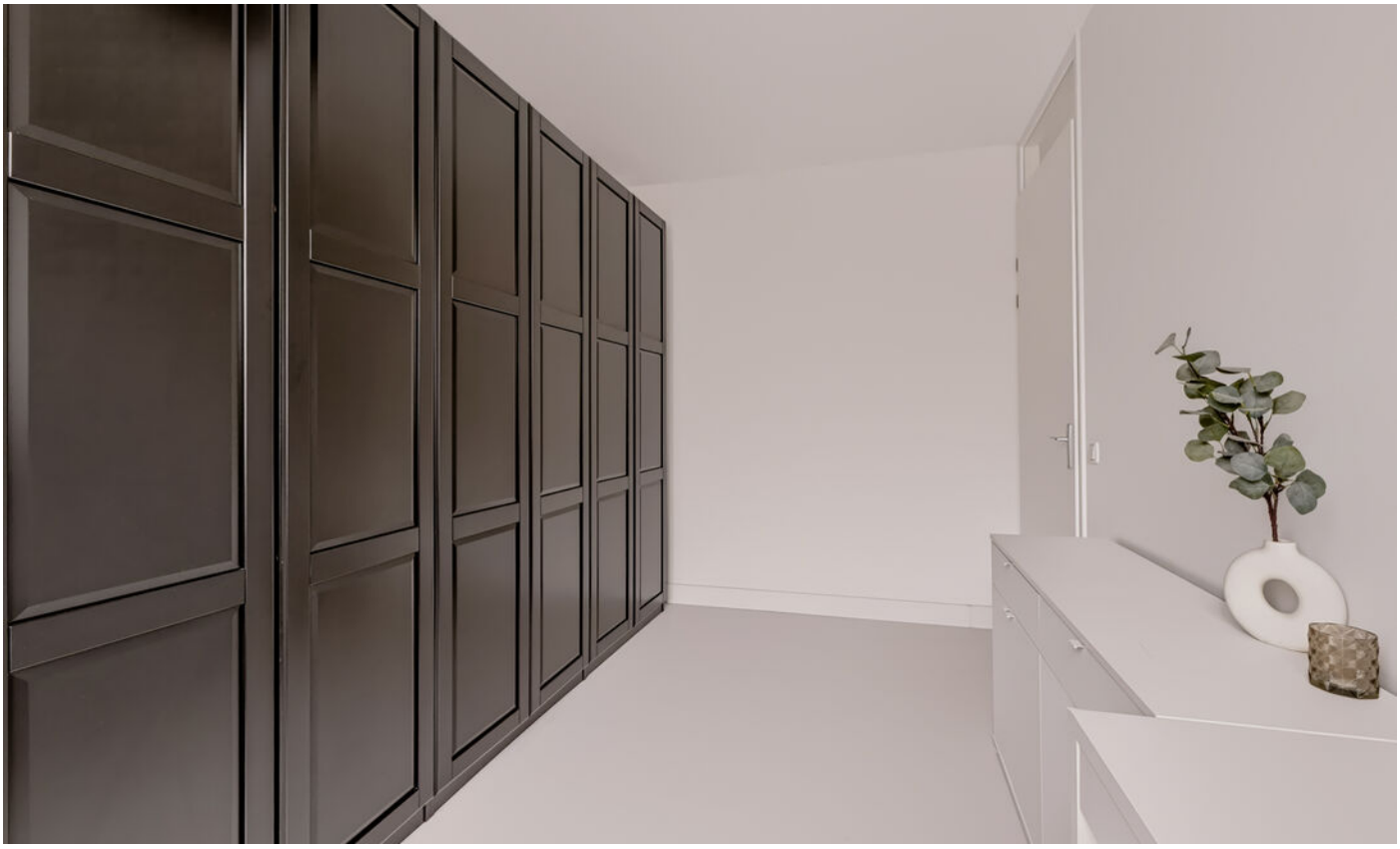












































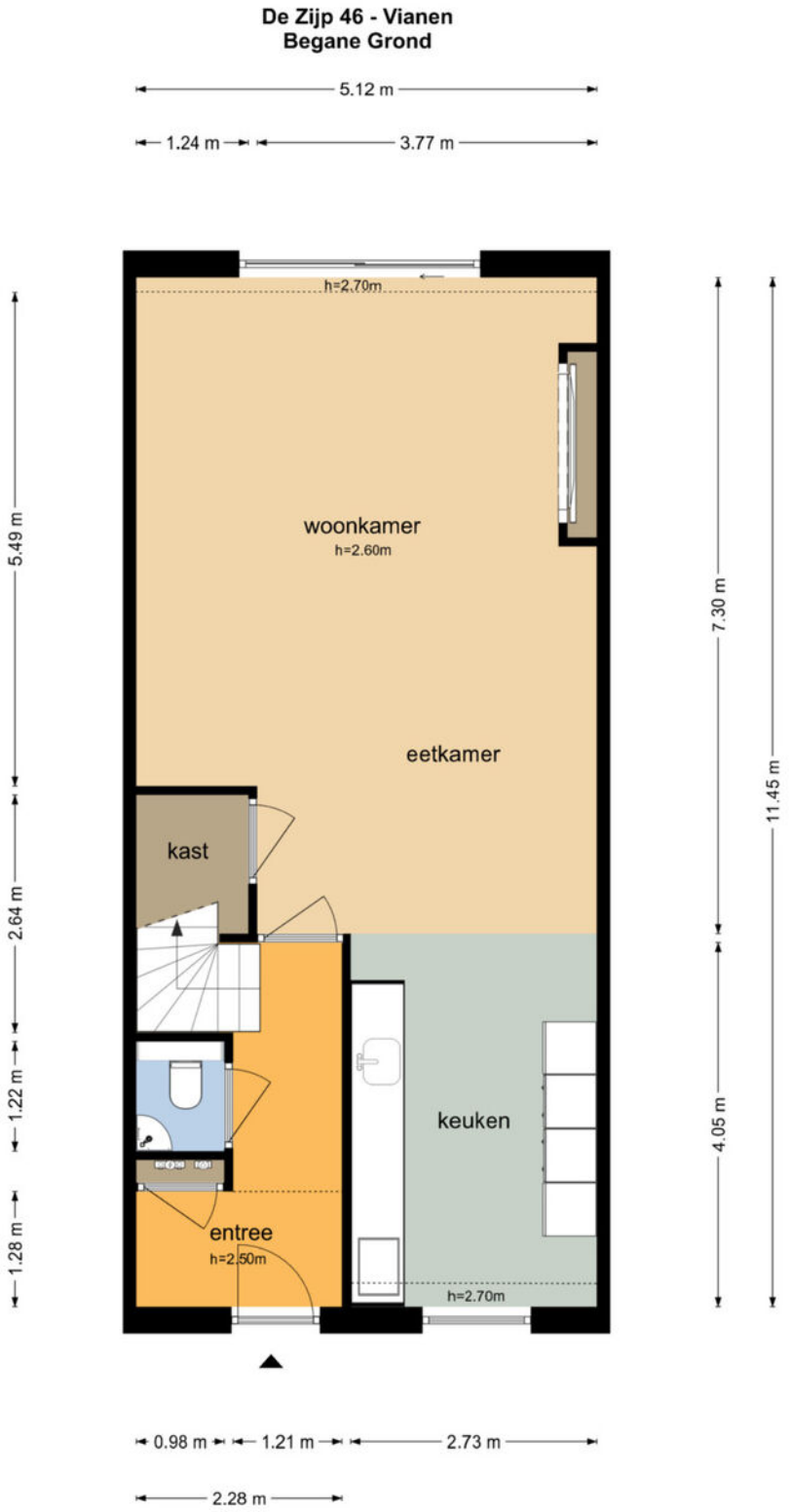








Plattegrond



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

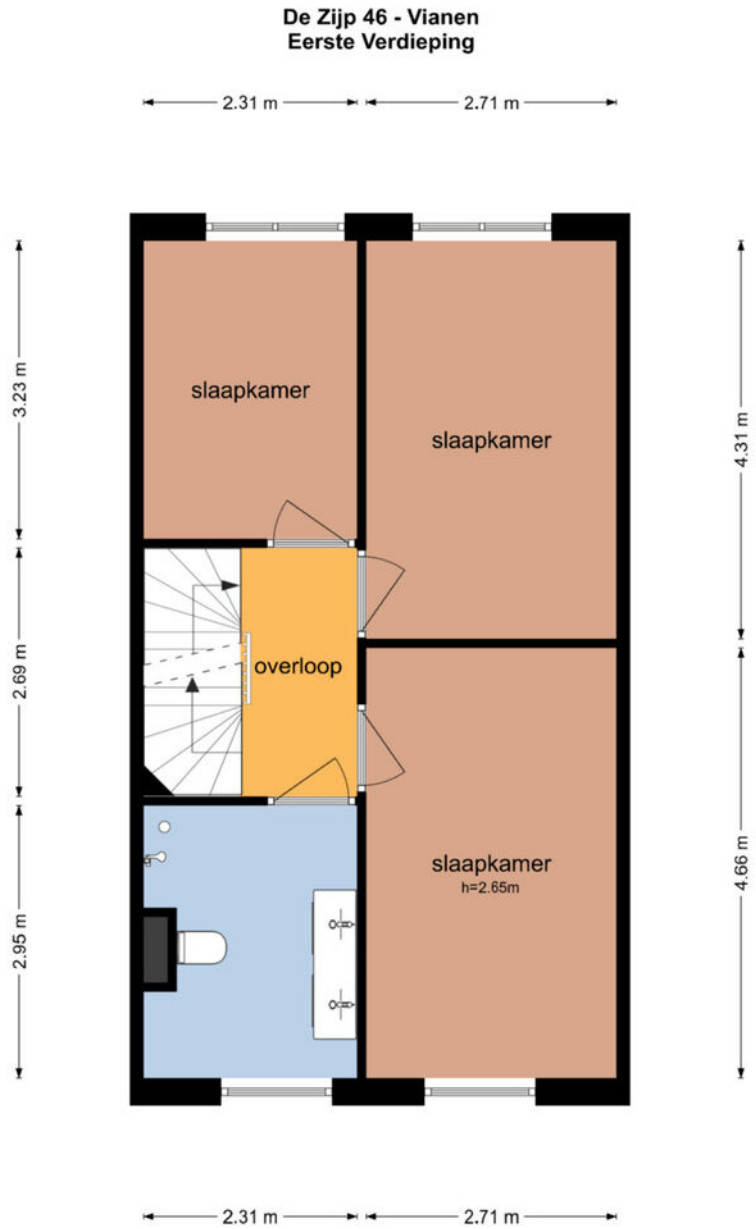
Plattegrond



Plattegrond

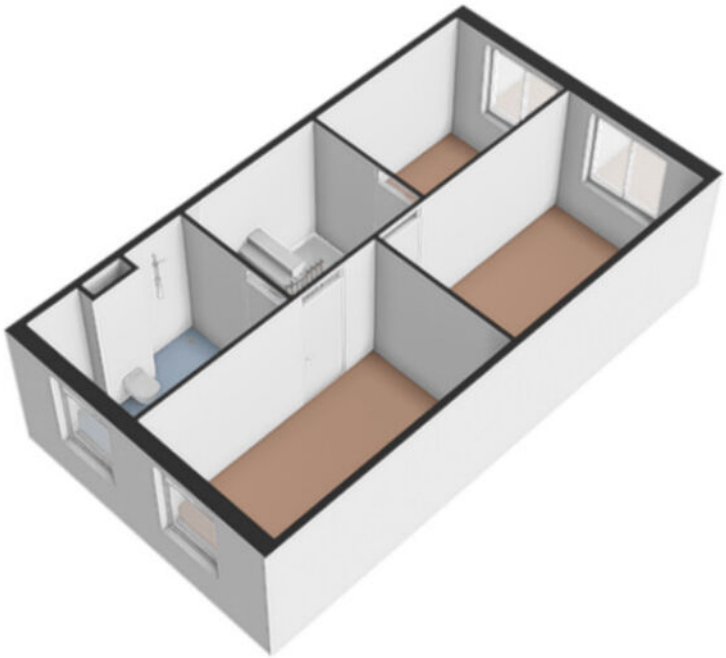


Plattegrond

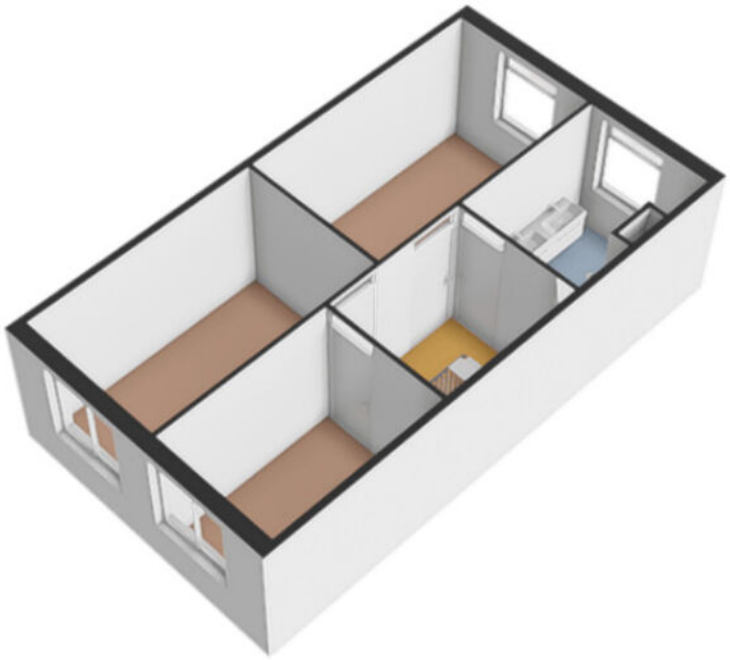


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

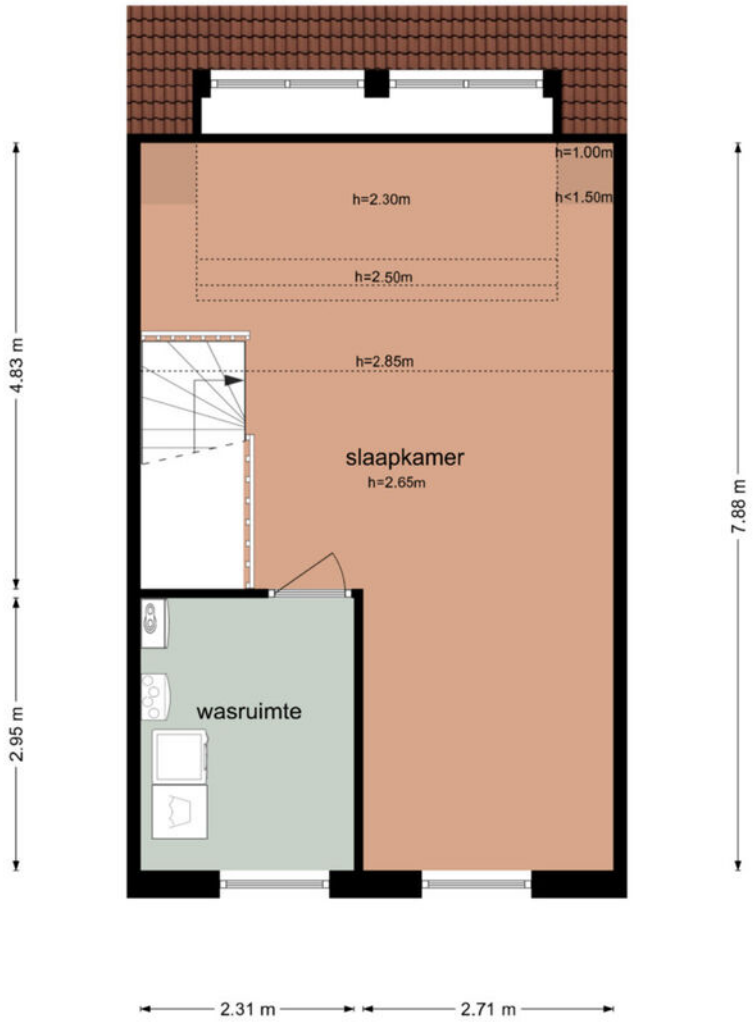


Plattegrond



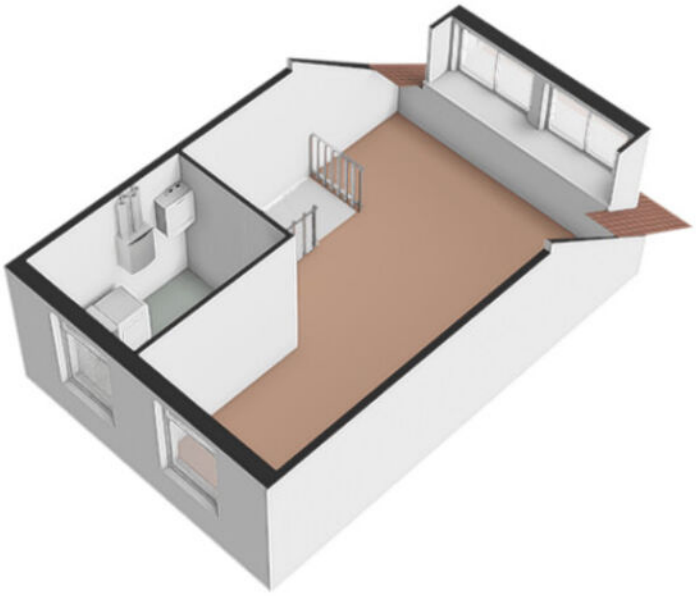
Plattegrond

De Zijp 46 - Vianen
Tweede Verdieping



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

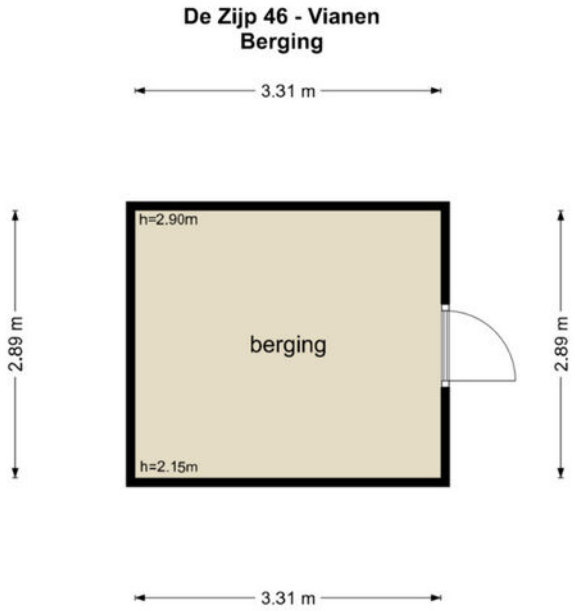
Plattegrond



Plattegrond

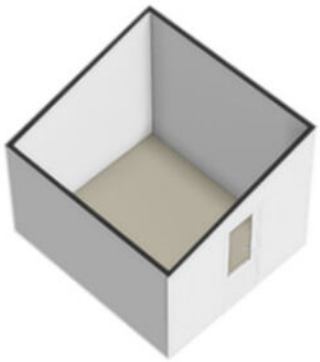


Plattegrond

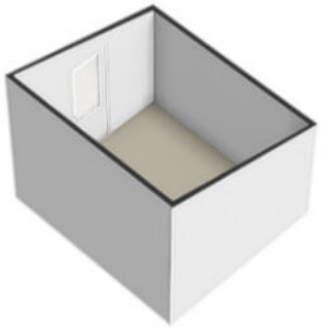


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

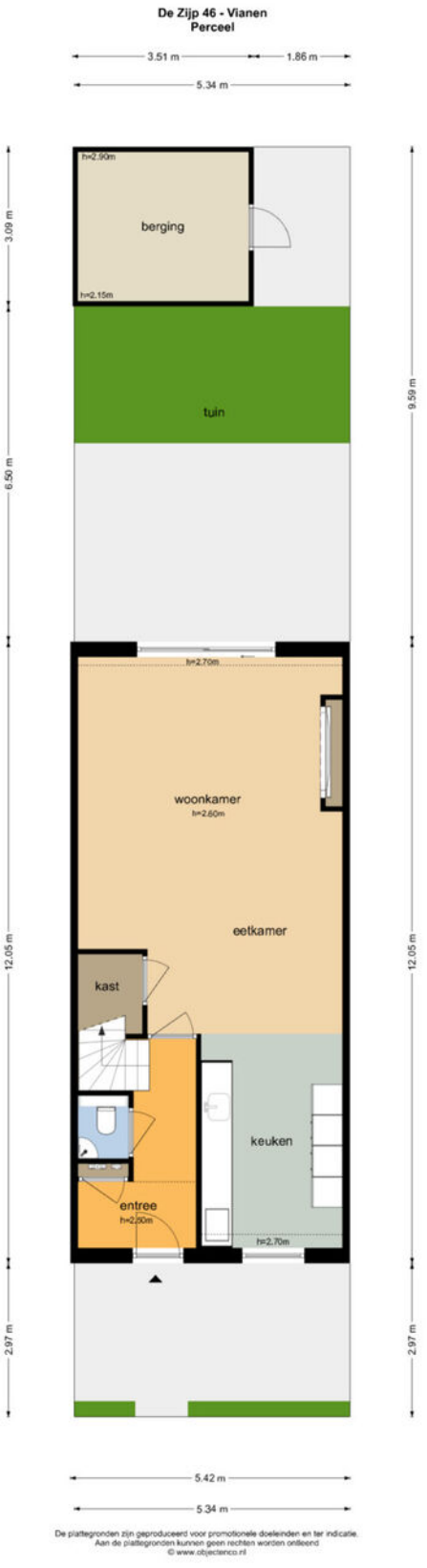
Plattegrond



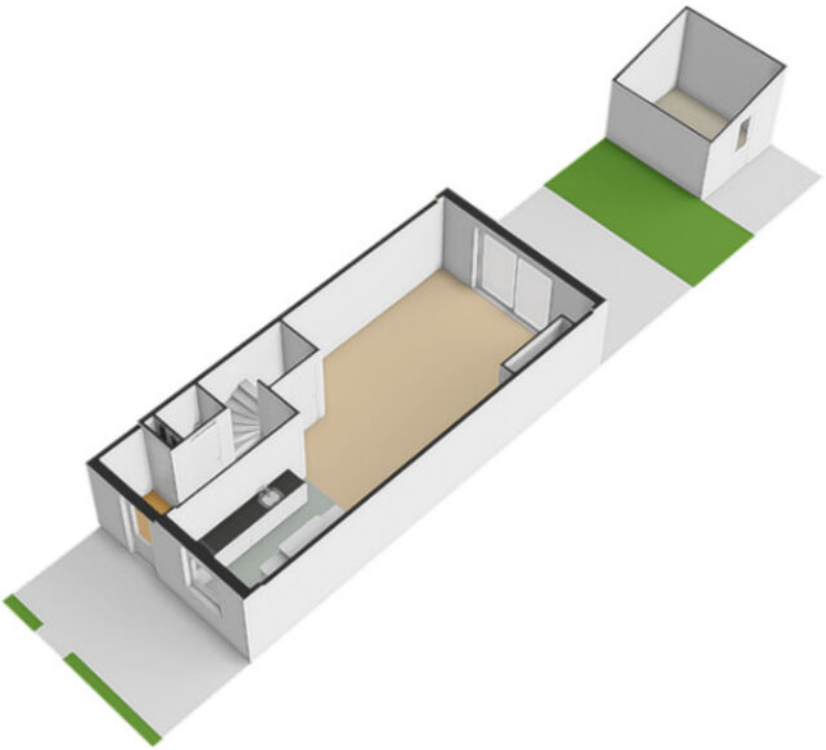
Plattegrond



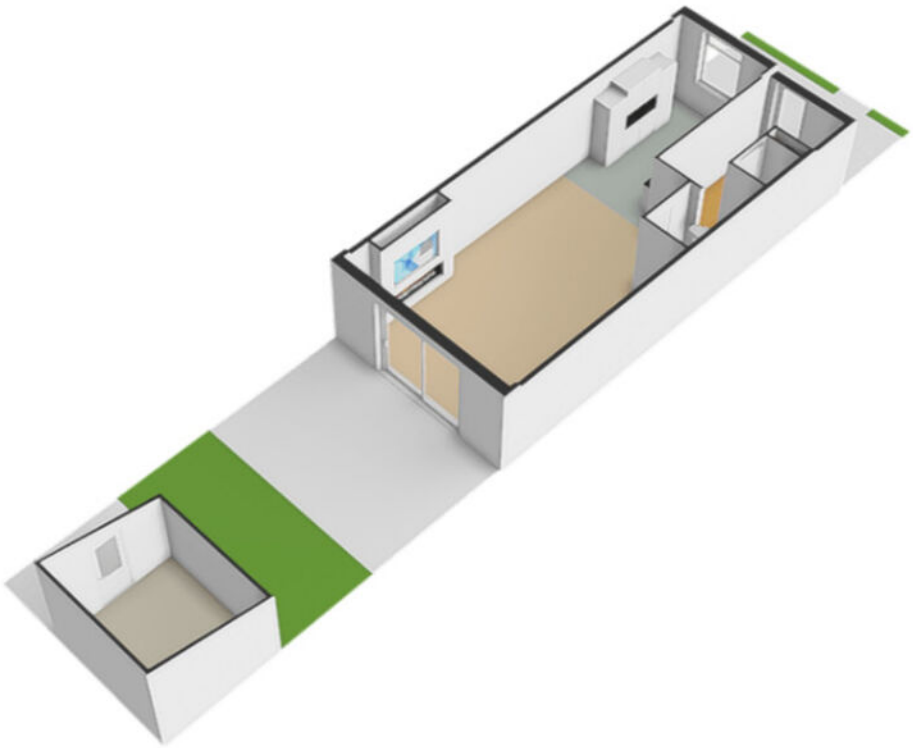
Plattegrond



Plattegrond



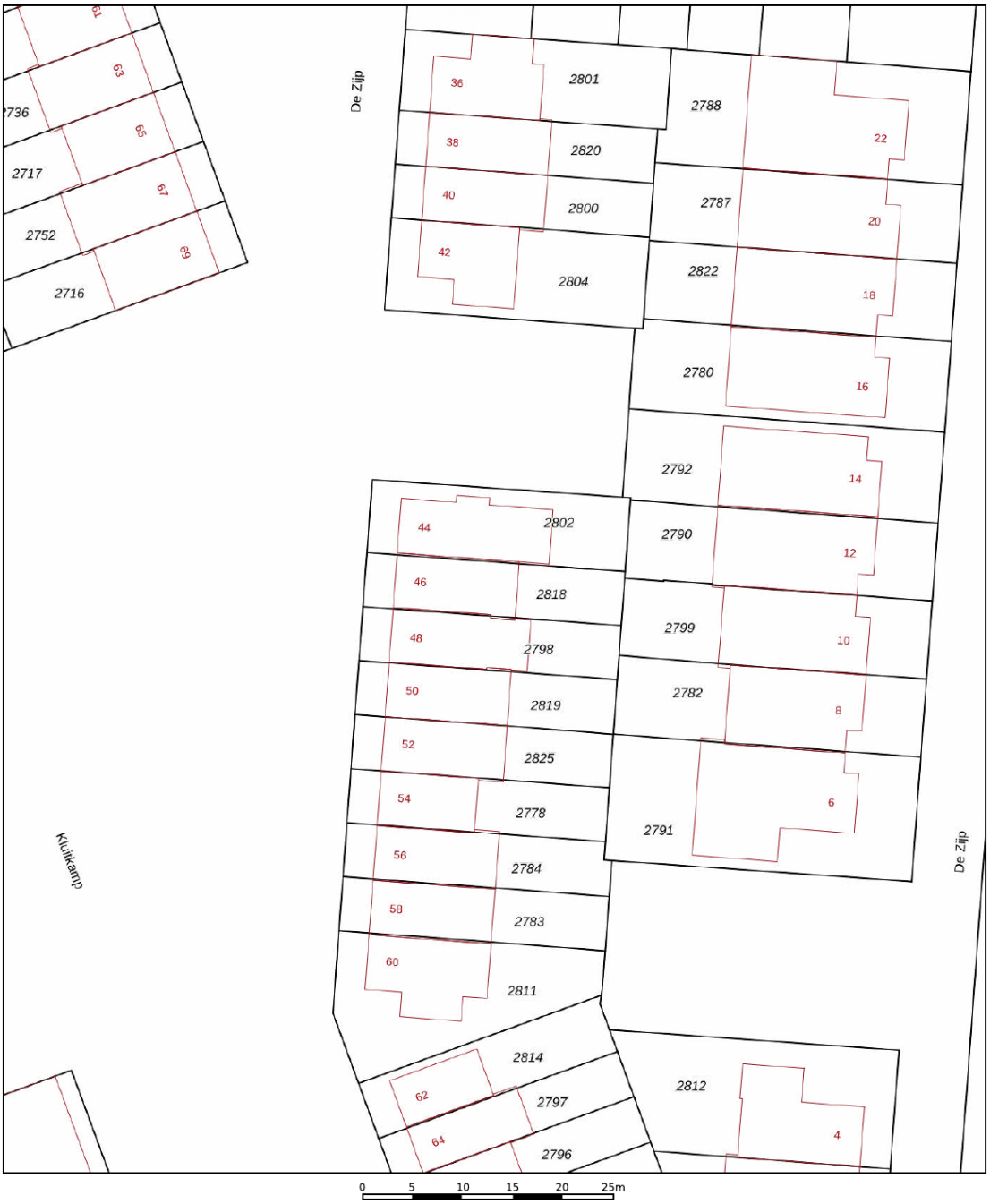
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Zijp 46



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

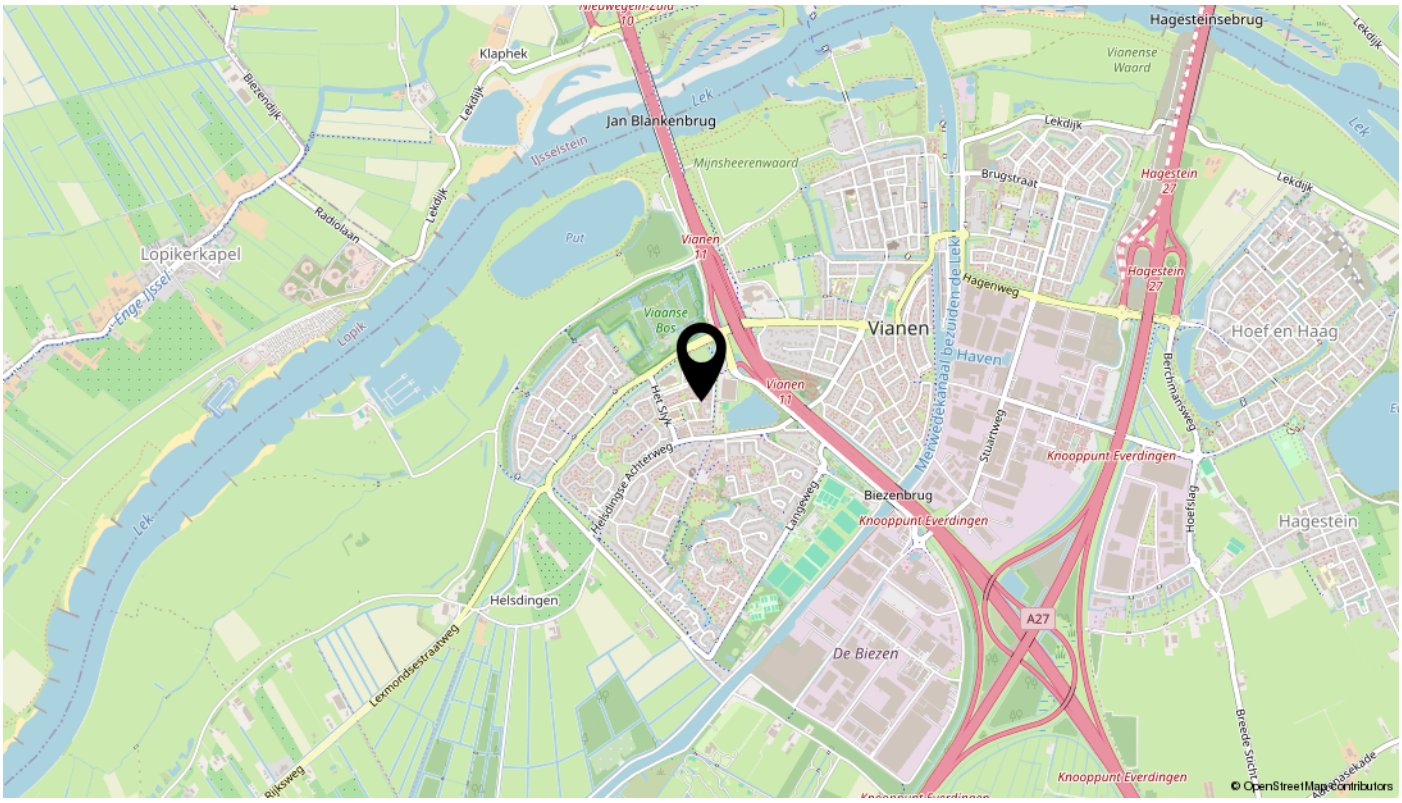
Kadastrale gemeente	Vianen
Sectie	D
Perceel	2818

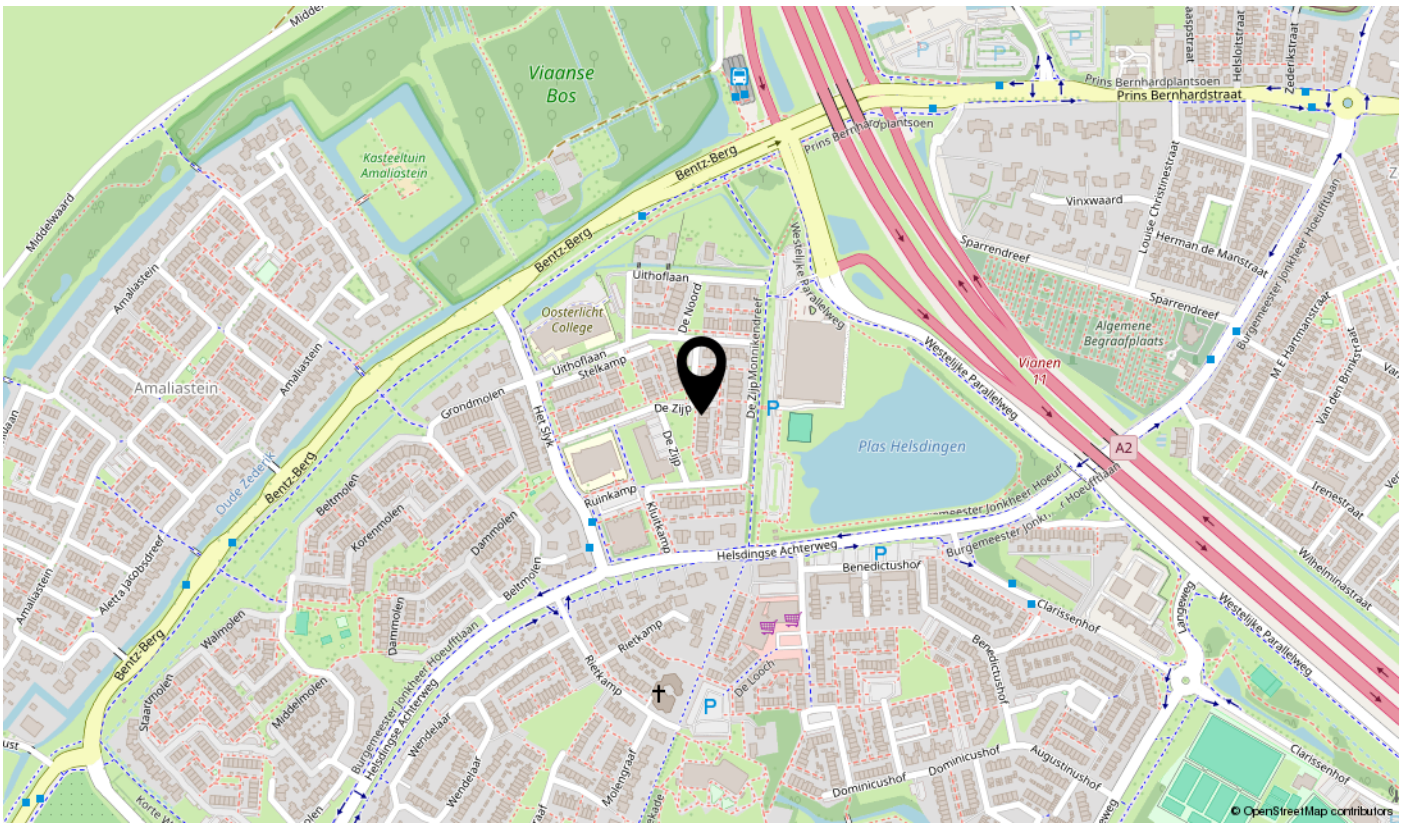
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

Locatie


Hagesteinsebrug
Vianense Waard
Klaphek
Jan Blankenbrug
Lek
IJsselstein
Mijnsheerenwaard
Lekdijk
Brugstraat
Hagestein 27
Radiolaan
Lopikerkapel
Enge IJssel
Lopik
Put
Vianen 11
Hagenweg
Vianen
Haven
Hoef en Haag
Viaanse Bos
Merwedekanaal bezuiden de Lek
Stuartweg
Berchmansweg
Knooppunt Everdingen
Het Slyk
Helsdingse Achterweg
Langeweg
Biezenbrug
Hoefslag
Hagestein
Helsdingen
A27
De Biezen
Lexmondsestraatweg
Rijksweg
Breede Sticht
© OpenStreetMap contributors


Viaanse Bos
Kasteeltuin Amaliastein
Prins Bernhardplantsoen
Prins Bernhardstraat
Bentz-Berg
Middelwaard
Amaliastein
Vinxwaard
Louise Christinestraat
Herman de Manstraat
Sparrendreef
Uithoflaan
Oosterlicht College
De Noord
Westelijke Parallelweg
Algemene Begraafplaats
Uithoflaan Stelkamp
Vianen 11
Grondmolen
De Zijp
De Zijp Monnikendreef
Plas Helsdingen
A2
Oude Zederik
Beltmolen
Korenmolen
Dammolen
Ruinkamp
Kluitkamp
Helsdingse Achterweg
Benedictushof
Burgemeester Jonkheer Hoeufftlaan
Irenestraat
Wilhelminastraat
Aletta Jacobsdreef
Walmolen
Rietkamp
Clarissenhof
Staartmolen
Middelmolen
Wendelaar
De Looch
Dominicushof
Augustinushof
Molengraaf
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen			x	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem			x	
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Badkamer				
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
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x

Rijksoverheid

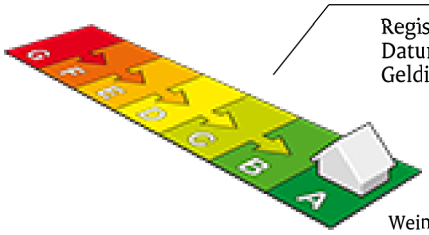
Energielabel woning

De Zijp 26

4133GR Vianen

BAG-ID: 0620010000027143

Veel besparingsmogelijkheden



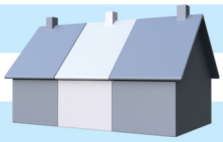
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	951754804
Datum van registratie	19-02-2018
Geldig tot	19-02-2028

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
	Glas slaapruimte(s)	Drievoudig glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	24,0 m² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Hans Zwiep
Examennummer	8125
KvK nummer	60252014

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bekijk deze woning online!

de zijp46.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 \\