

TE KOOP



VIANEN

Standerdmolen 9

Vraagprijs € 645.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Standerdmolen 9 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



**Zeer ruime
twee-onder-1-
kapwoning op
een mooi
perceel eigen
grond van 339
m2 en een woon
oppervlakte
van maar liefst
174 m2.**

**De woning is
degelijk
traditioneel
gebouwd in
1980 en
voorzien van 17
zonnepanelen.**





Omschrijving

Ben je op zoek naar ruimte in- en om je woning? Wij bieden aan een zeer ruime twee-onder-1-kapwoning op een mooi perceel eigen grond van 339 m² en een woonoppervlakte van maar liefst 174 m². Deze ruime woning is voorzien van totaal 5 slaapkamers, ruime aangebouwde garage en een bijkeuken achter de woning en een overkapping achter de woonkamer van circa 12,8 m². De woning is degelijk traditioneel gebouwd in 1980 en voorzien van 17 zonnepanelen. De woning wordt centraal verwarmd door een HR-combiketel volgens opgave uit 2022. Kenmerken voor de woonomgeving zijn ruimte, veel groen en goed parkeren. De woning is voorzien van een eigen oprit ten behoeve van parkeren.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
174 m² / 712 m³

Perceeloppervlakte:
339 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 645.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling:

Begane grond: Via de entree aan de zijgevel bereik je de keurige hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit hier bereik je de ruime L-vormige woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde bij de schuifpui vanwaar je zicht hebt op de fraaie achtertuin. De half open keuken is voorzien van een keurige inrichting in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming en het zitgedeelte van de woonkamer is voorzien van een open haard. Vanuit de eetkamer heb je toegang, via de schuifpui, naar de overkapping aan de achtergevel. De totale oppervlakte van keuken en woonkamer bedraagt circa 51,4 m². Vanuit de keuken heb je toegang naar de bijkeuken met aansluiting wasmachine. De aangebouwde garage van 19,1 m² is bereikbaar vanuit de bijkeuken.

1e Verdieping: Zeer ruime overloop met toegang naar drie mooie slaapkamers van respectievelijk circa 17,1 m², 14,7 m² en 9,5 m². De kleinste slaapkamer is voorzien van een vaste kast. De ruime badkamer van circa 8,1 m² is voorzien van een inloofdouche, ligbad en een wastafel. De badkamer is tevens voorzien van daglichttoetreding. Boven de garage is een bergzolder van circa 28,1 m² bereikbaar door middel van een vlizotrap vanuit de garage.

2e Verdieping: Ruime overloop met aan elke zijde een ruime berging waarvan 1 in gebruik is als CV-ruimte. 2 Ruime slaapkamers van circa 13,2 m² en 12,5 m² waarvan de achter slaapkamer is voorzien van een dakkapel en de voorkamer heeft een tuimelraam.

Bijzonderheden:

- Degelijk gebouwd helft van dubbel woonhuis op mooie groene locatie in de wijk 'Monnikenhof'.
- De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 174 m² exclusief garage en bergzolder.
- De aangebouwde garage heeft een oppervlakte van 19,1 m² en is van binnenuit bereikbaar.
- Ruime L-vormige woonkamer met open haard en vloerverwarming.
- Aan de achterzijde aangebouwde overkapping bereikbaar vanuit de woonkamer.
- Woning wordt centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR-Combiketel volgens opgave uit 2022.
- Woning voorzien van oprit met parkeermogelijkheden.
- De woning is verduurzaamd door middel van 17 stuks zonnepanelen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **174 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **13 m²**

Overige inpandige ruimte: **35 m²**

Perceeloppervlakte: **339 m²**

Inhoud: **712 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, wastafel en**

inloopdouche

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Dakraam, tv kabel, schuifpui,**

rookkanaal

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2029-04-12)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Vaillant 2022 (2022, eigendom)**

Bouw

Type: **2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1980**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren, parkeren op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering, met elektrische deur**



AI-impensie:
een mogelijke
inrichting,
geheel naar uw
smaak te
realiseren.

De ruimtes
bieden volop
mogelijkheden
om volledig
naar eigen
wens in te
richten.



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Vanuit hier bereik je de ruime L-vormige woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en een open haard.





De half open keuken is voorzien van een keurige inrichting in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de eetkamer heb je toegang, via de schuifpui, naar de overkapping aan de achtergevel.

BEGANE GROND **Slaapkamer**





**Zeer ruime
overloop met
toegang naar
drie mooie
slaapkamers
van
respectievelijk
circa 17,1 m²,
14,7 m² en 9,5
m²**



1E VERDIEPING **Slaapkamers**







De ruime
badkamer van
circa 8,1 m² is
voorzien van
een
inloopdouche,
ligbad en een
wastafel.

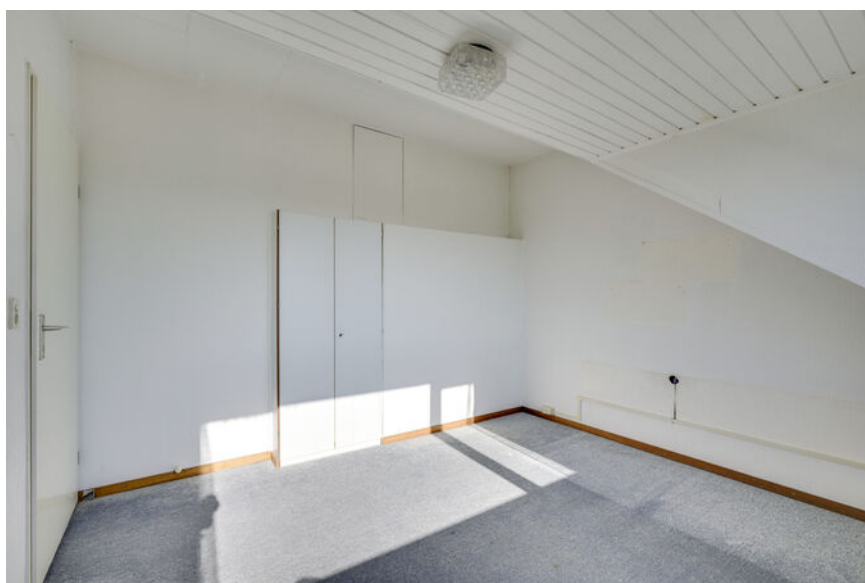
De badkamer is
tevens voorzien
van daglicht -
toetreding.





**Ruime overloop
met aan elke
zijde een ruime
berging
waarvan 1 in
gebruik is als
CV-ruimte.**

**2 Ruime
slaapkamers
van circa 13,2
m2 en 12,5 m2
waarvan de
achter
slaapkamer is
voorzien van
een dakkapel.**





Via de achterzijde van de woning heb je toegang tot de Fraaie achtertuin.

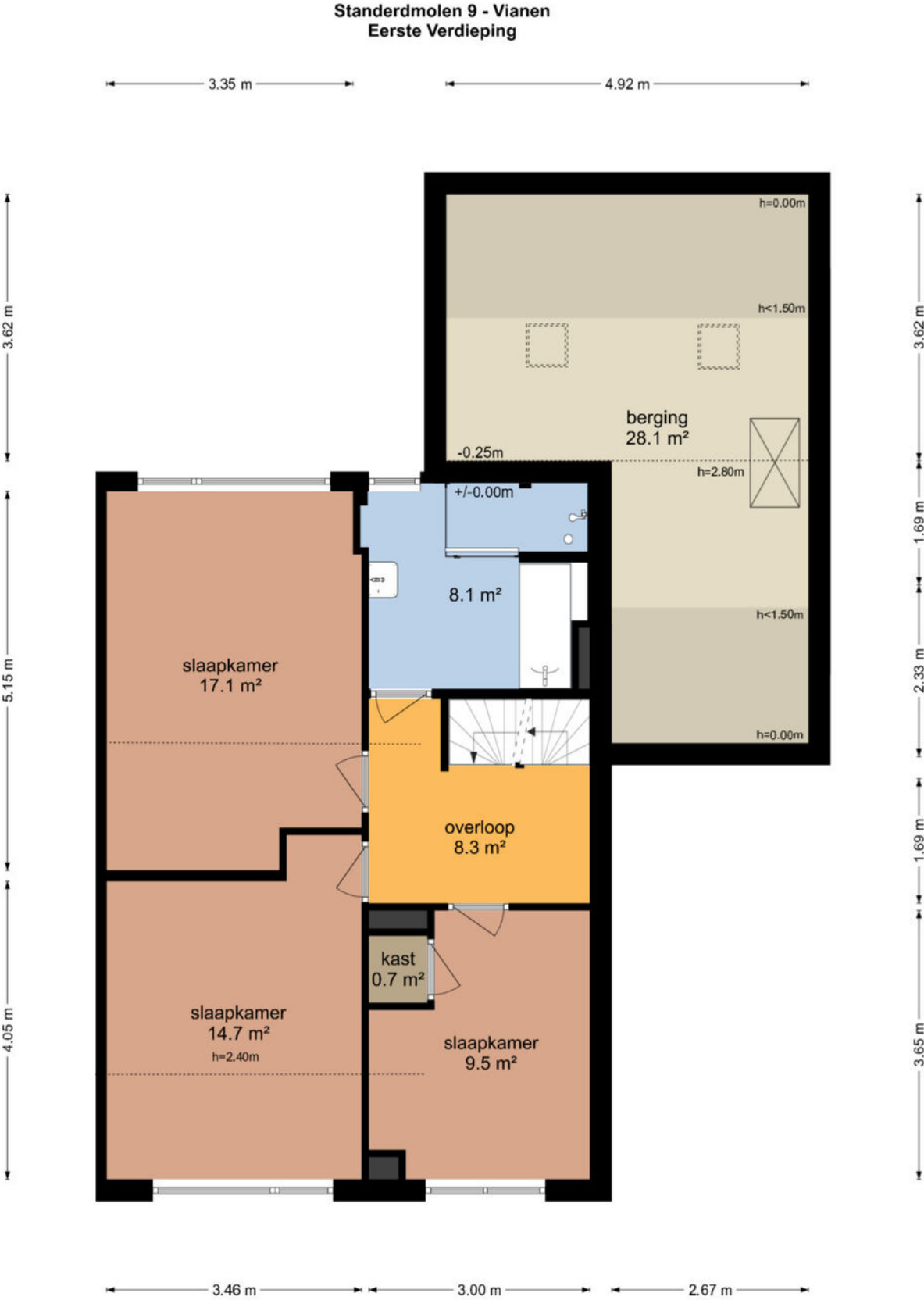




PLATTEGROND

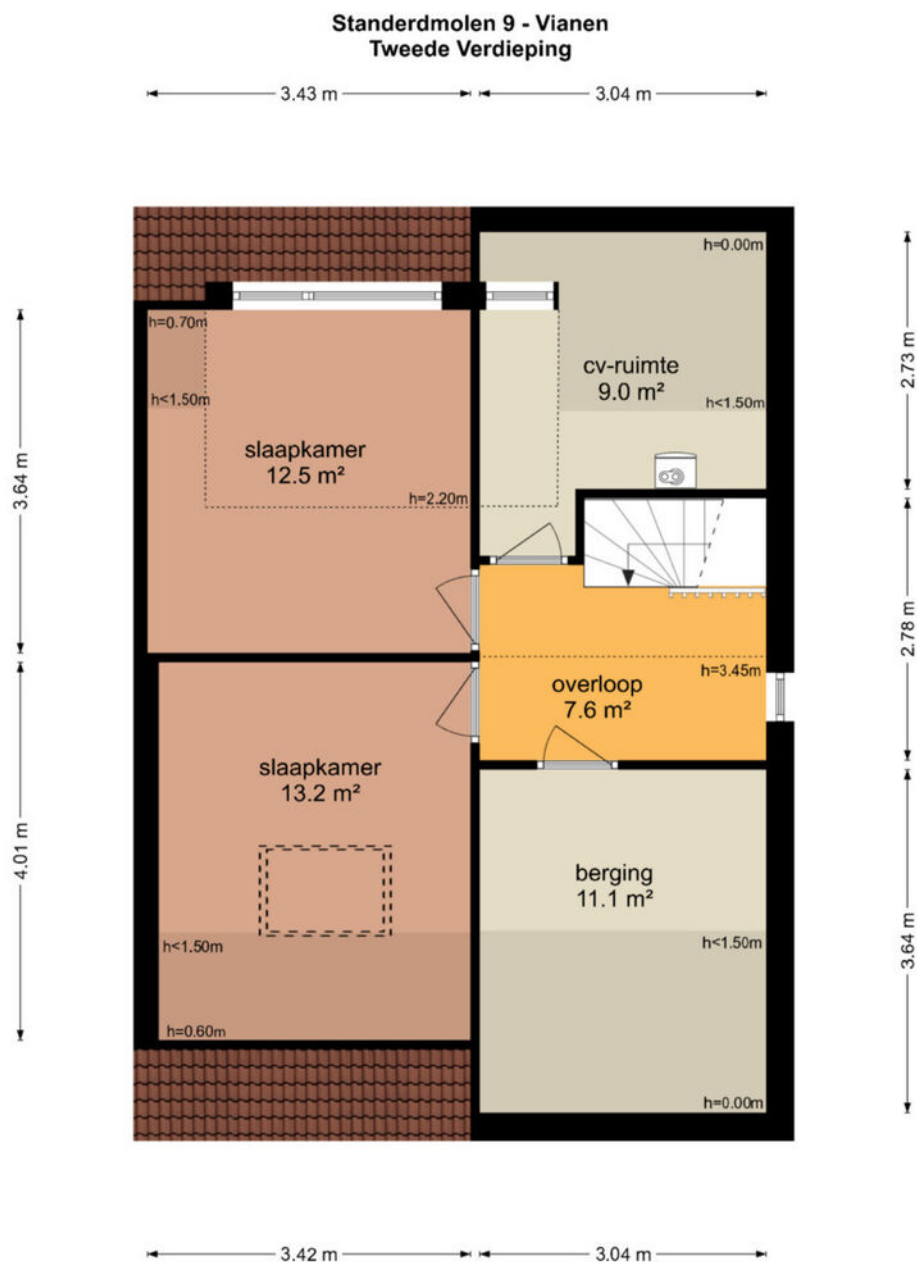


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie D

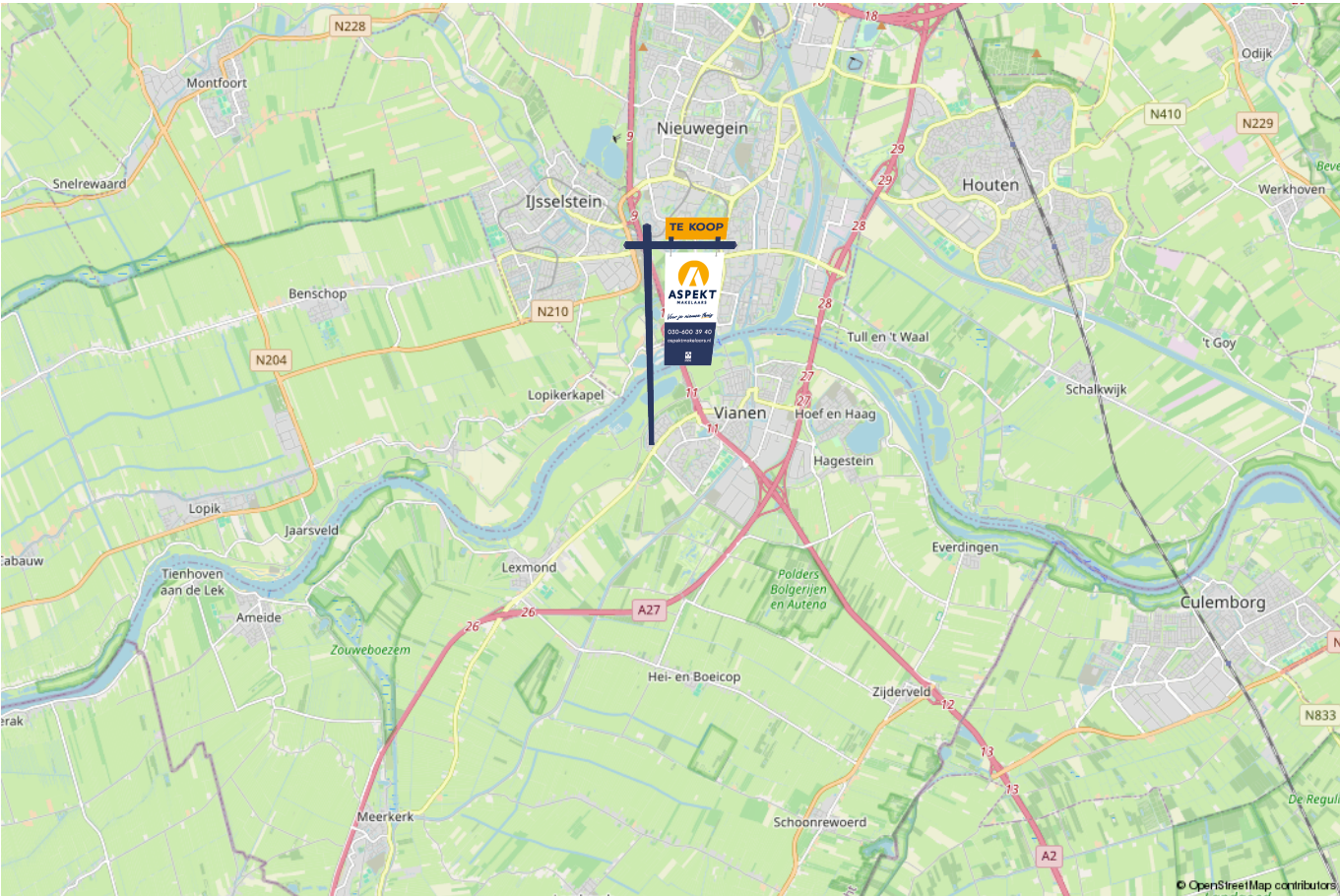
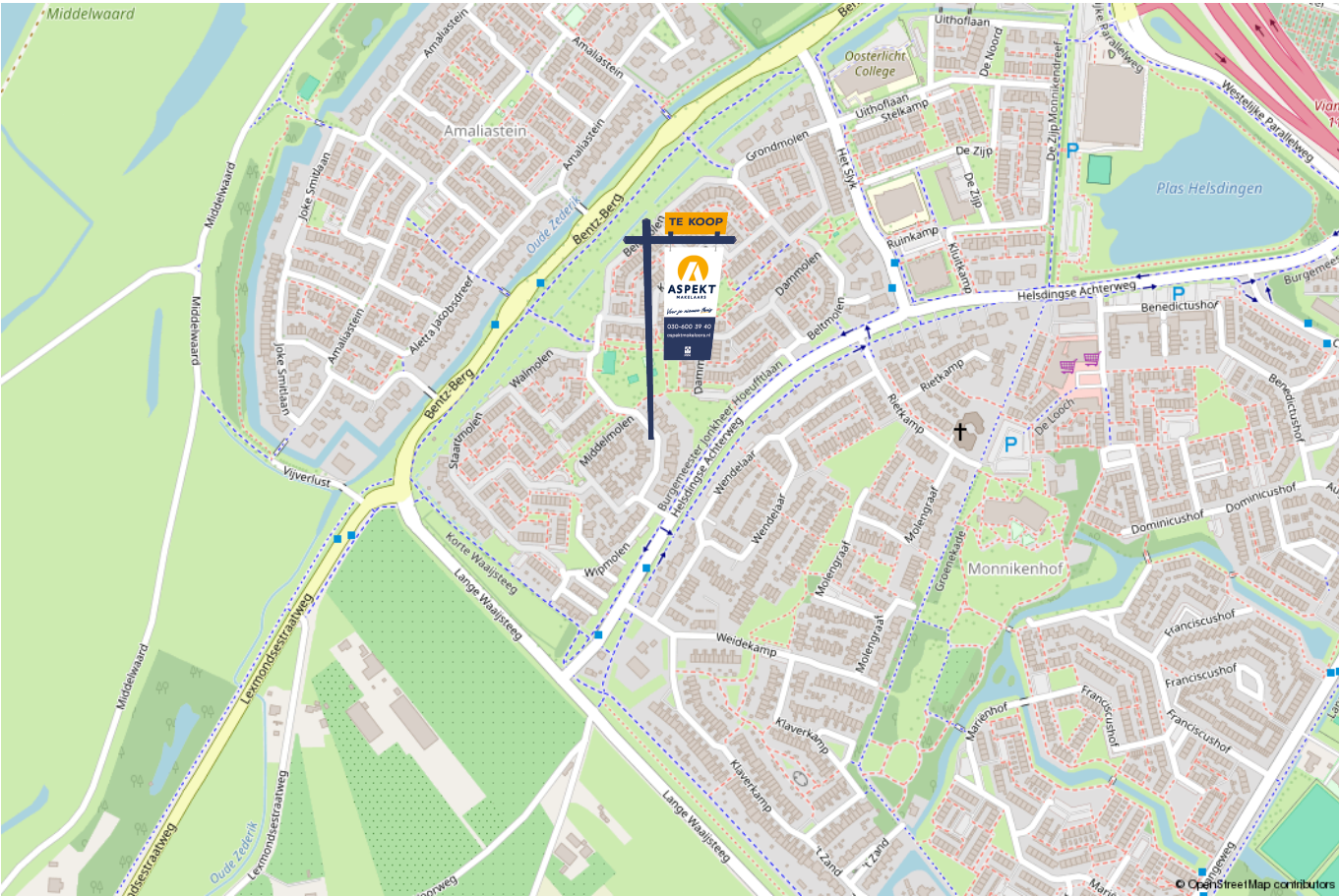
Perceel 2886

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	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				
- Kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				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

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
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

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

**Bel 030-600 39 40
of scan de code**



Notities



VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

