

TE KOOP



VIANEN

Langendijk 43 a

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Langendijk 43 a 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



Uniek wonen in
een oude
bakkerij, welke
recent volledig
is
gemoderniseerd
tot een luxe en
stijlvolle
maisonnette.

Deze
maisonnette
woning is
verrassend ruim
en sfeervol
ingedeeld.





Omschrijving

Uniek wonen in een oude bakkerij, welke recent volledig is gemoderniseerd tot een luxe en stijlvolle maisonnette met een woonoppervlakte van maar liefst 109 m² vol karakter, sfeer, licht en wooncomfort. Deze maisonnette woning is verrassend ruim en sfeervol ingedeeld. Denk aan een prachtige entree met vide, luxe open keuken, een sfeervolle PVC visgraatvloer, luxe badkamer en 2 geweldige slaapkamers. De woning beschikt daarnaast over een fijne ruime buitenruimte welke gesitueerd is op het zonnige zuiden en leuk uitzicht biedt. Tevens beschikt de woning over energielabel B en een C.V.-ketel volgens opgave uit 2021. Je woont hier in het hart van het karaktervolle Oude Vianen, vol leuke winkels en horeca. Er zijn diverse evenementen door het jaar heen zoals, de paardenmarkt, Koningsdag en afgelopen jaar kwam zelfs Sinterklaas hier aan! En voor wie van rust en natuur houdt, er is volop natuur om de hoek. En de stad Utrecht? Die bereik je moeiteloos met de bus, op de fiets of met auto. Kortom, een fantastische plek! Ben jij ook al enthousiast over deze unieke, instapklare maisonnette woning? Neem dan snel contact op met ons kantoor voor een bezichtiging zodat jij dit alles kunt ervaren..

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
109 m² / 369 m³

Perceeloppervlakte:
N.v.t.

Kamers:
3

Slaapkamers:
2

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden:

BEGANE GROND:

Bellentableau, gezamenlijke entree, de bergingen en trapopgang naar de woning.

1E VERDIEPING: Royale hal met gelijk een mooie hoogte waar zich een vide bevindt. Vanuit de hal bereik je de ruime, lichte woon-/eetkamer met sfeervolle PVC visgraatvloer. De luxe open keuken is uitgevoerd in een mat zwarte kleur met licht aanrecht en is voorzien van een kookeiland en inbouwapparatuur. Vanuit de woon-/eetkamer heb je middels openslaande deuren toegang tot het ruime dakterras van ca. 15,5 m2. Het dakterras is gesitueerd op het zuiden en biedt charmant uitzicht, een zeer fijne plek om te genieten. Tevens bevindt zich op deze verdieping de moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, vrijstaand bad en een separate toiletruimte. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een plafondhoogte van ca. 4,55 meter en hiermee zicht tot aan de nok, hier kijk je nog naar de oude schoorsteen van de bakkerij. In de slaapkamer is een dakraam geplaatst.

2E VERDIEPING: Ruime tweede slaapkamer van ca. 35 m2 met karakteristieke balken en dakconstructie, voorzien van airconditioning en twee dakramen. Een heerlijke plek voor slapen, werken of logeren, met volop sfeer en daglicht. Daarnaast is er op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Uniek en stijlvolle maisonnette woning in het karaktervolle Oude Vianen.
- Woonoppervlakte van 109 m2.
- Volledig gemoderniseerd in 2021 en luxe afgewerkt.
- Luxe open keuken met kookeiland.
- 2 ruime slaapkamers met oude details.
- Ruim dakterras gesitueerd op het zuiden.
- Bovenste verdieping voorzien van airconditioning uit 2023.
- Energielabel B en C.V.-ketel volgens opgave uit 2021.
- Fantastische gesitueerd in het hart van Oud Vianen, nabij winkels, horeca en natuur.
- Gelegen in een kleinschalig appartementen complex.
- VvE bijdragen € 62,- per maand.
- Volledige brochure te downloaden middels onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **109 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **16 m²**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **9 m²**

Perceeloppervlakte: **N.v.t.**

Inhoud: **369 m³**

Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, bad,**

wastafelmeubel en designradiator

Aantal woonlagen: **2**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning**

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2035-07-21)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR ++ glas.**

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

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

Cv-ketel: **Nefit 2021 (2021, eigendom)**

Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Maisonnette**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1930**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In centrum**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Dakterras**

Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**

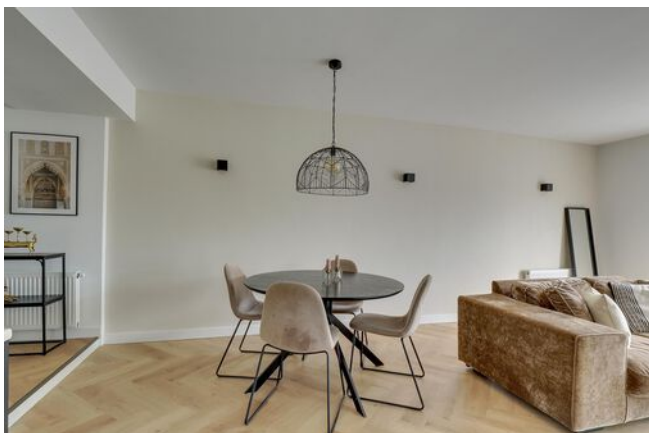




**Ruime, lichte
woon-/
eetkamer met
sfeervolle PVC
visgraatvloer.**



De luxe open keuken is uitgevoerd in een mat zwarte kleur met licht aanrecht en is voorzien van een kookeiland en inbouwapparatuur.





Vanuit de woon-/eetkamer heb je middels openslaande deuren toegang tot het ruime dakterras.

Het dakterras is gesitueerd op het zuiden en biedt charmant uitzicht, een zeer fijne plek om te genieten.



BEGANE GROND slaapkamer

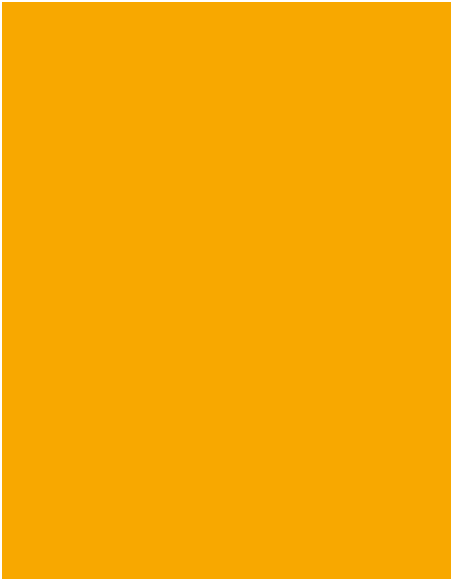


BEGANE GROND **badkamer**



BEGANE GROND toilet







Ruime tweede slaapkamer van ca. 35 m2 met karakteristieke balken en dakconstructie, voorzien van airconditioning en twee dakramen.





Je woont hier in
het hart van het
karaktervolle
Oude Vianen,
vol leuke
winkels en
horeca.



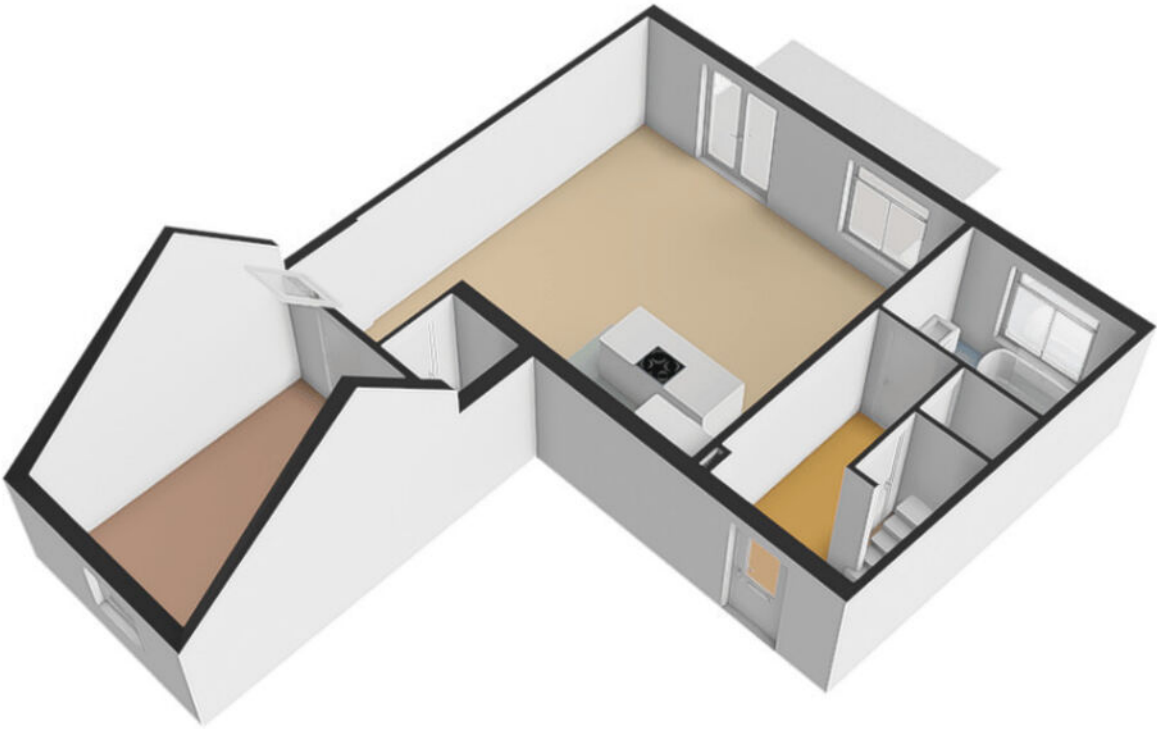
PLATTEGROND



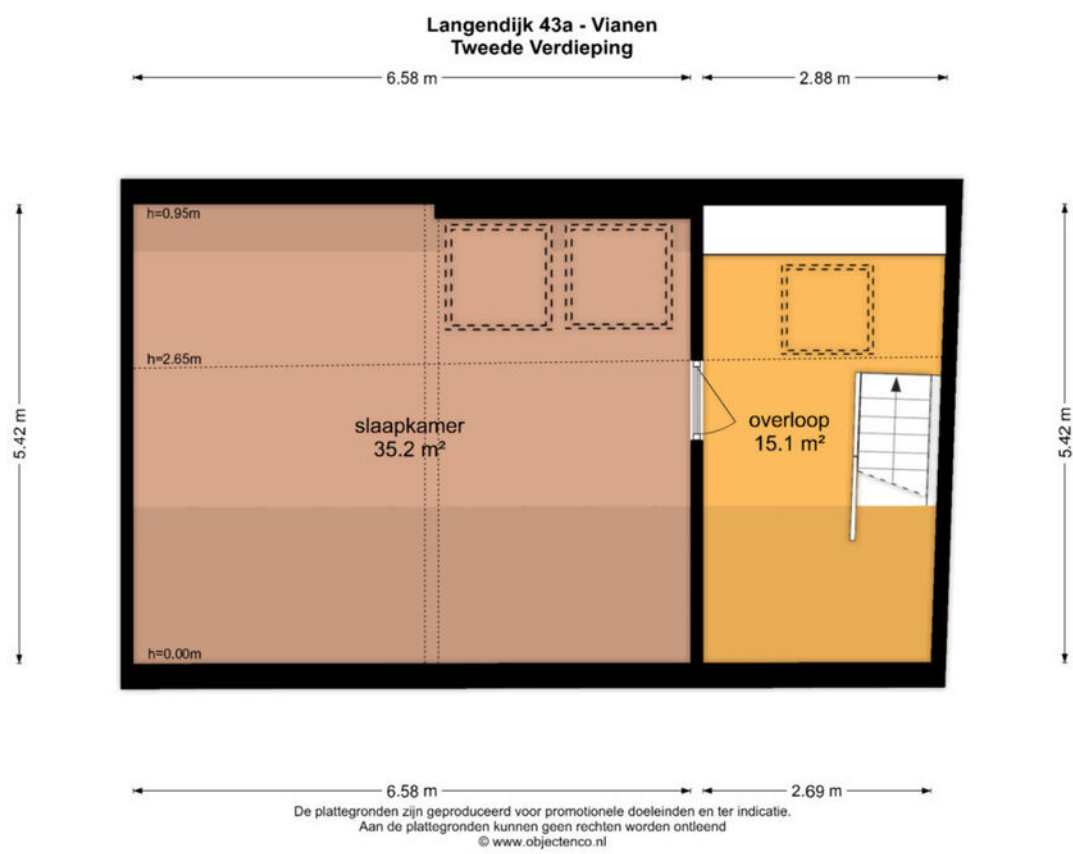
PLATTEGROND



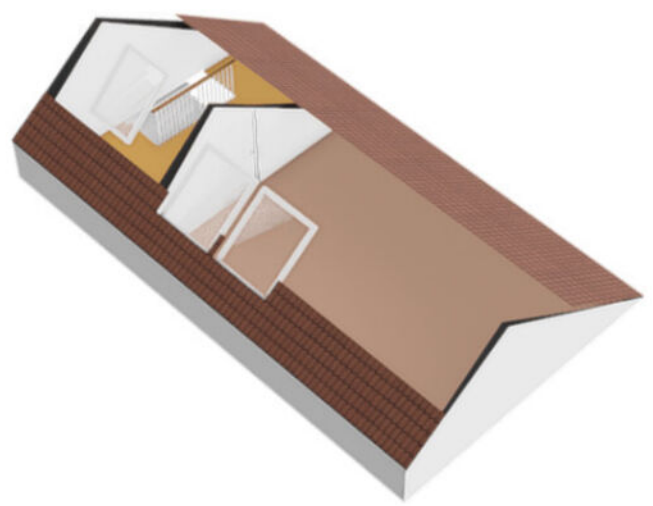
PLATTEGROND



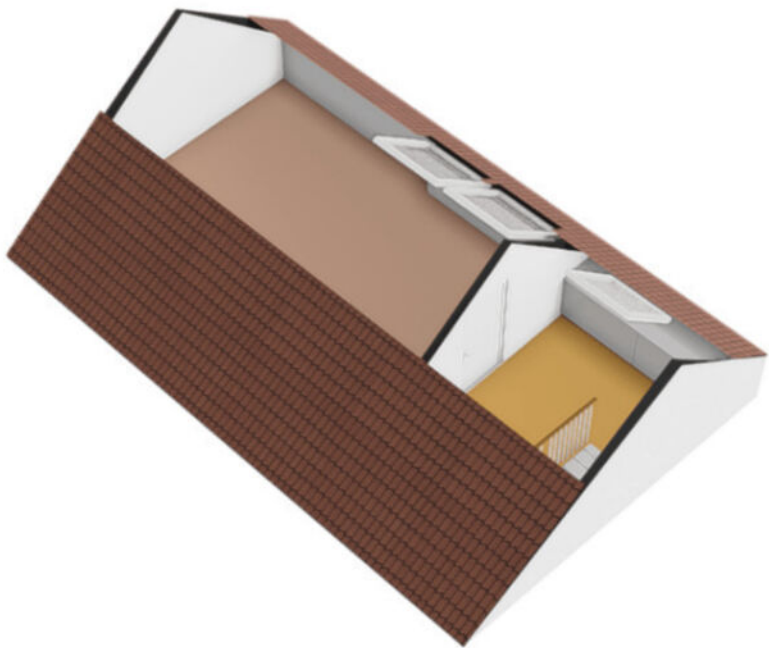
PLATTEGROND



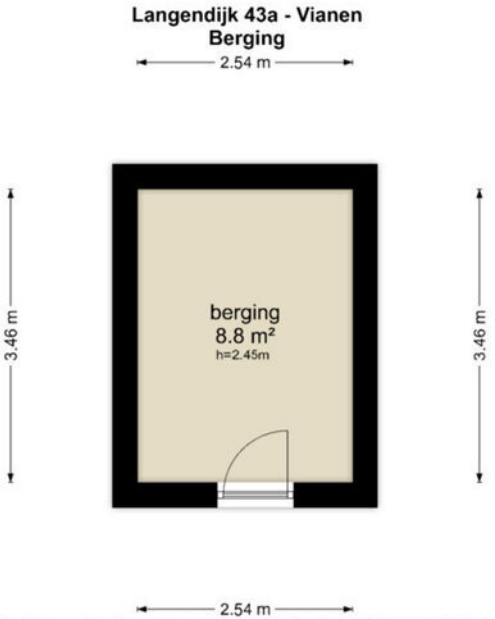
PLATTEGROND



PLATTEGROND

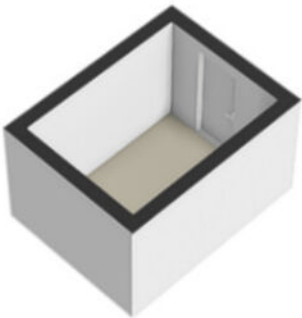


PLATTEGROND

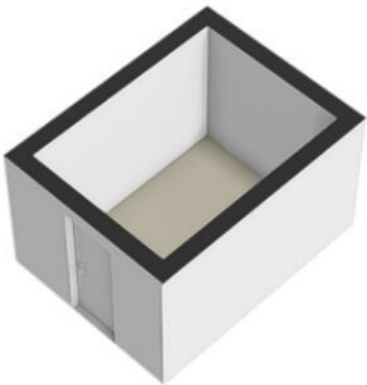


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie A

Perceel	3413
---------	------

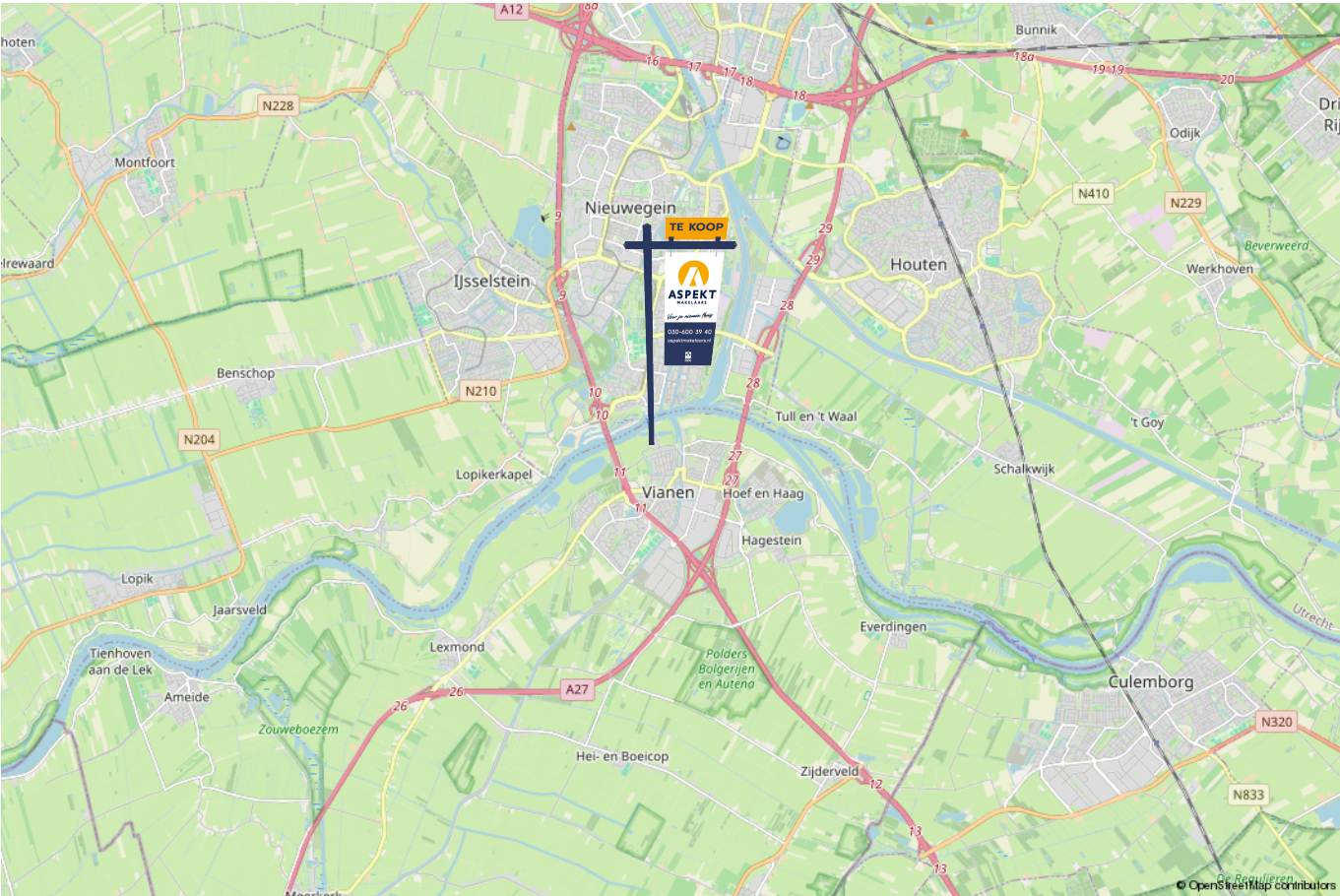
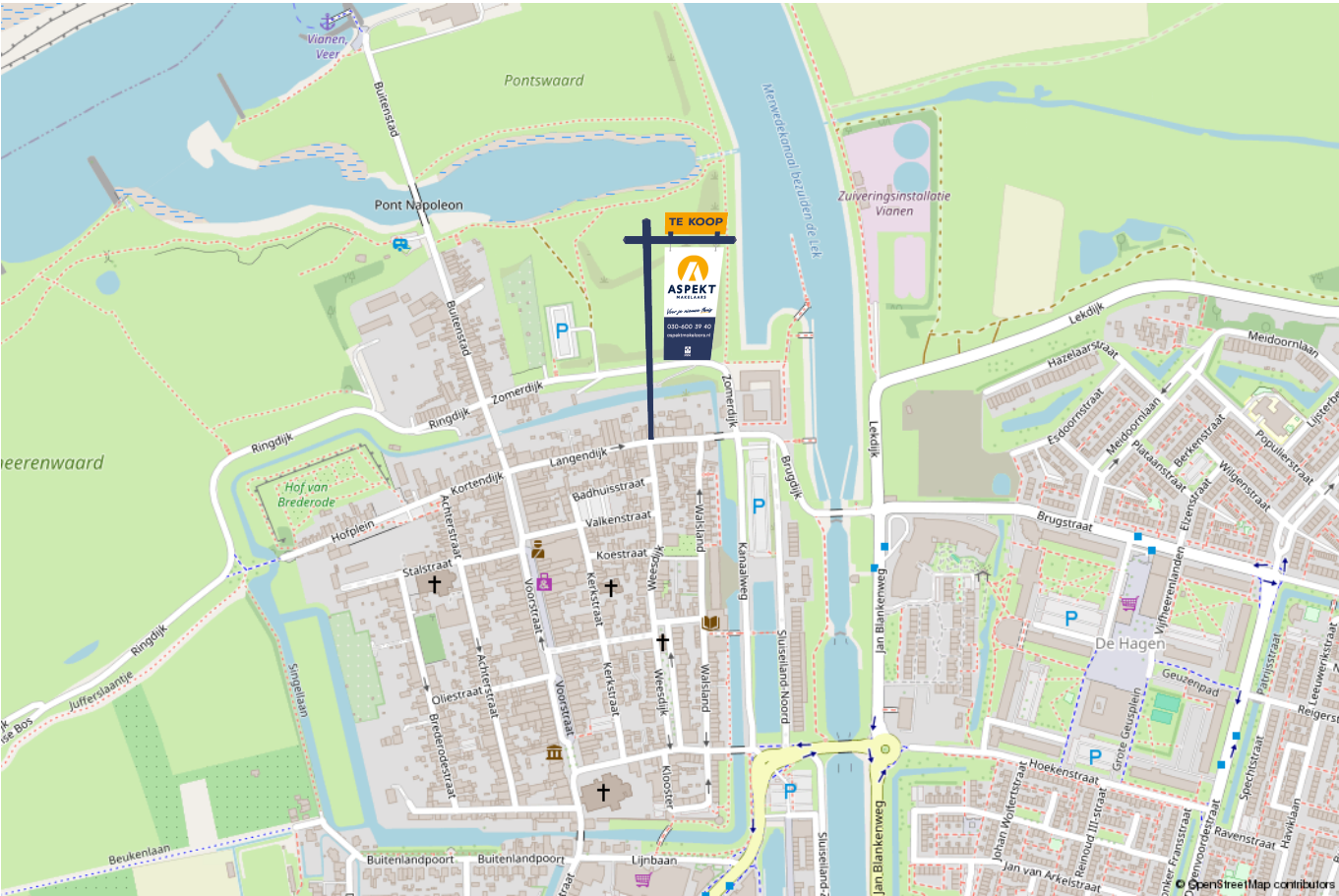
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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		
- lampen boven (slaapkamer), badkamer en wc mee. Woonkamer kan worden overgenomen				X
- Ganglamp en lamp kinderkamer blijft achter	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Witte inbouwkast kleedruimte	X			
- inbouwkast wasmachine	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
- Vouwgordijnen woonkamer en rolgordijn kinderkamer		X		
- Velux dakraam rolgordijnen + buiten zonwering	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC visgraat	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			
- losse toiletrolhouder, prullenbak en toiletborstel gaat mee.		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
- spiegel badkamer		X		
-				X
Woning - Exterieur/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
Bamboe dakterras	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				

Wonen in Nieuwegein

Titel

Tekst

Tekst

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

Notities

Notities

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

