

TE KOOP



VIANEN

Walraven I-straat 23

Vraagprijs € 435.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Walraven I-straat 23 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 Amber Morris



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

aspektmakelaars.nl



In rustige
woonomgeving
van Vianen
bieden wij aan
deze goed
onderhouden
uitgebouwde
eindwoning met
grote berging.

De lichte
keuken is
voorzien van
diverse inbouw-
apparatuur.





Omschrijving

In rustige woonomgeving van Vianen bieden wij aan goed onderhouden eindwoning met grote berging. De woning is recent voorzien van een dakopbouw, waardoor op de 2 verdieping een royale woonruimte is ontstaan. De royale woonkamer met gezellige houtkachel ligt aan de voorzijde van de woning, de uitgebouwde eetkeuken met openslaande deuren ligt aan de achterzijde en grenst aan de zonnige achtertuin. Op de 1e verdieping beschikt de woning over 3 slaapkamers, een ruime badkamer en op de 2e verdieping een dakopbouw gerealiseerd. Extra fijn is de grote stenen schuur (ca.15m²) met meer dan voldoende ruimte voor opslag, fietsen, tuin- en hobbyspullen.

Ook de ligging van de woning is prima: Direct tegenover een groot gras/speelveld en bij diverse leuke speeltuintje, op een rustige plek in de wijk De Hagen. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en de autosnelwegen A2 en A27 liggen in de directe omgeving.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
99 m² / 361 m³

Perceeloppervlakte:
112 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe, lichte laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafonds. Entree/hal met vernieuwde, uitgebreide groepenkast, een modern, zwevend toilet met fonteintje, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Rechtdoor lopen we naar de ruime woonkamer met houtkachel en een ruime woonkeuken met verlaagd plafond en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is voorzien van een 4 pits-inductieplaat, geïntegreerde afzuigkap en combimagnetron.

1e Verdieping: Deze verdieping is glad gestuukt en voorzien van een lichte laminaatvloer.

Vanaf de overloop hebben we toegang tot 3 ruime slaapkamers met kunststof kozijnen, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

2e verdieping: Via een vaste trap bereiken we de ruime zolderverdieping waar recent een dakopbouw is geplaatst. Direct naast de trap is aansluiting voor wasmachine en droger. De zolderverdieping dient nog afgewerkt te worden.

Achtertuint: De betegelde achtertuin met grote bergschuur, buitenkraan en achterom is gelegen op het zonnige zuiden. Een elektrisch zonneschermbiedt voldoende schaduw in de tuin en in huis.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden, uitgebouwde eindwoning met zonnige achtertuin.
- Voorzien van 8 zonnepanelen.
- Binnenzijde en buitenzijde woning geheel geschilderd in 2022.
- Nieuwe laminaatvloer (2022) op begane grond.
- CV ketel geplaatst in 2025.
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Verdiepingstrap 1e en 2e verdieping in 2019 vervangen.
- Grotendeels glad gestuukte wanden.
- Vernieuwde groepenkast.
- Extra grote schuur.
- In 2019 is een nieuwe schutting geplaatst.
- Dakopbouw geplaatst in 2025.
- Elektrisch zonneschermbaan de achterzijde.
- Oplevering in overleg.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **99 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **15 m²**

Perceeloppervlakte: **112 m²**

Inhoud: **361 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche,**

wastafelmeubel, toilet en designradiator

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Dakraam, openslaande deuren,**

tv kabel, rookkanaal,zonnepanelen

Energie

Energie label: **C (einddatum: 03-08-2032)**

Isolatie: **Dakisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **C.v. ketel**

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

Cv-ketel: **2025**

Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1963**

Dak: **Samengesteld dak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan rustige weg, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





Royale
woonkamer
voorzien van
lichte
laminaatvloer
(2022) en
uitgebouwde
eetkeuken.

Openslaande
deuren met
toegang naar
de op het
zuiden gelegen
tuin.







De keuken is voorzien van een 4 pits-inductieplaat, geïntegreerde afzuigkap en combimagnetron.



**3 ruim bemeten
slaapkamers
voorzien van
kunststof
kozijnen.**

**Verdiepingstrap
1e en 2e
verdieping in
2019
vervangen.**









**De geheel in 2025 vernieuwde
badkamer is voorzien van een
inloopdouche, wastafel, toilet
en designradiator.**



**Ruime zolder-
verdieping waar
recent (2025)
een dakopbouw
is geplaatst.**





Achtertuint beschikt over een grote bergschuur, buitenkraan, achterom en elektrisch zonnescrm.

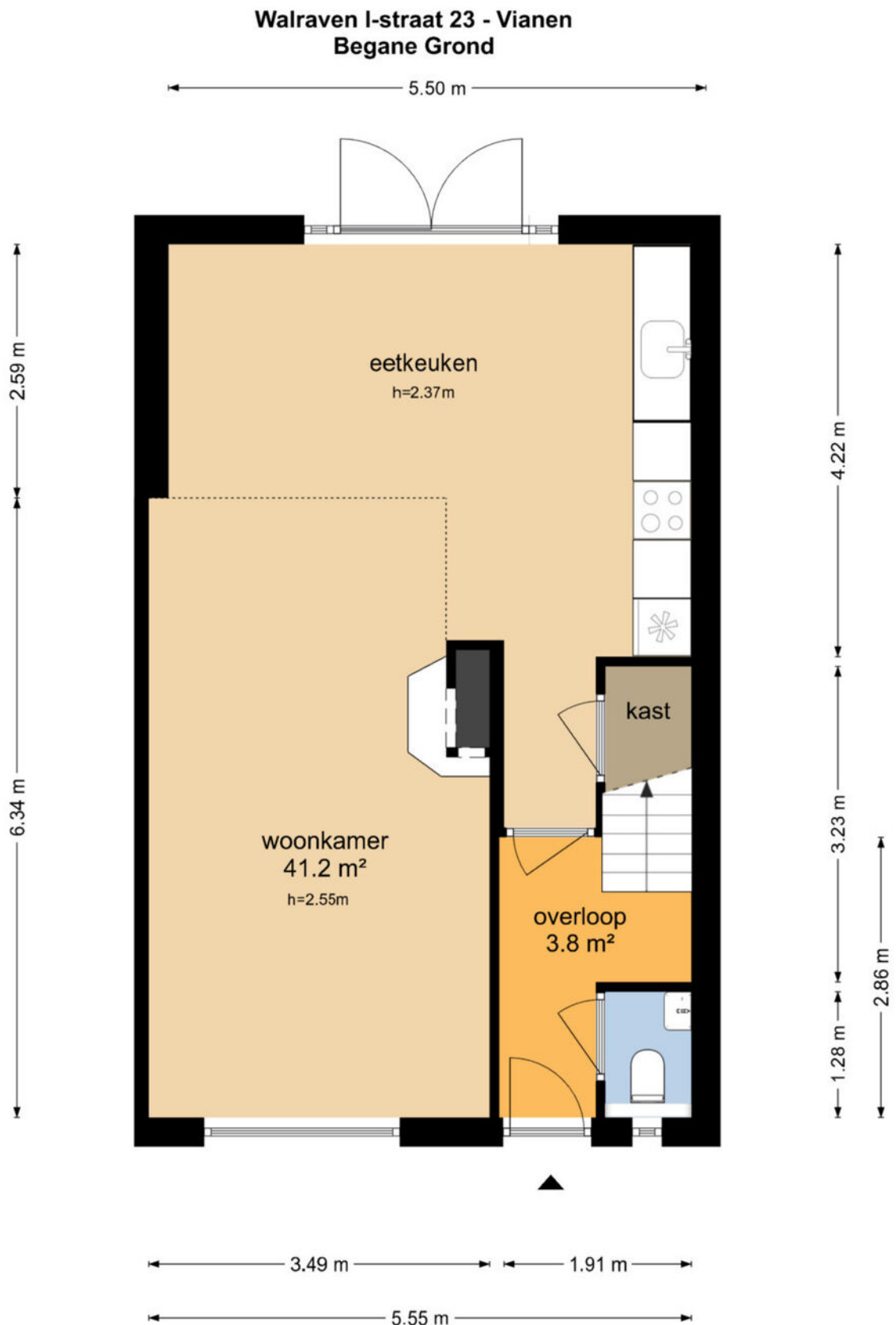


Direct
tegenover een
groot gras/
speelveld en bij
diverse leuke
speeltuintje, op
een rustige plek
in de wijk De
Hagen.

Alle
Voorzieningen
zoals winkels,
scholen,
openbaar ver-
voer en de
autosnelwegen
liggen in de
directe
omgeving.



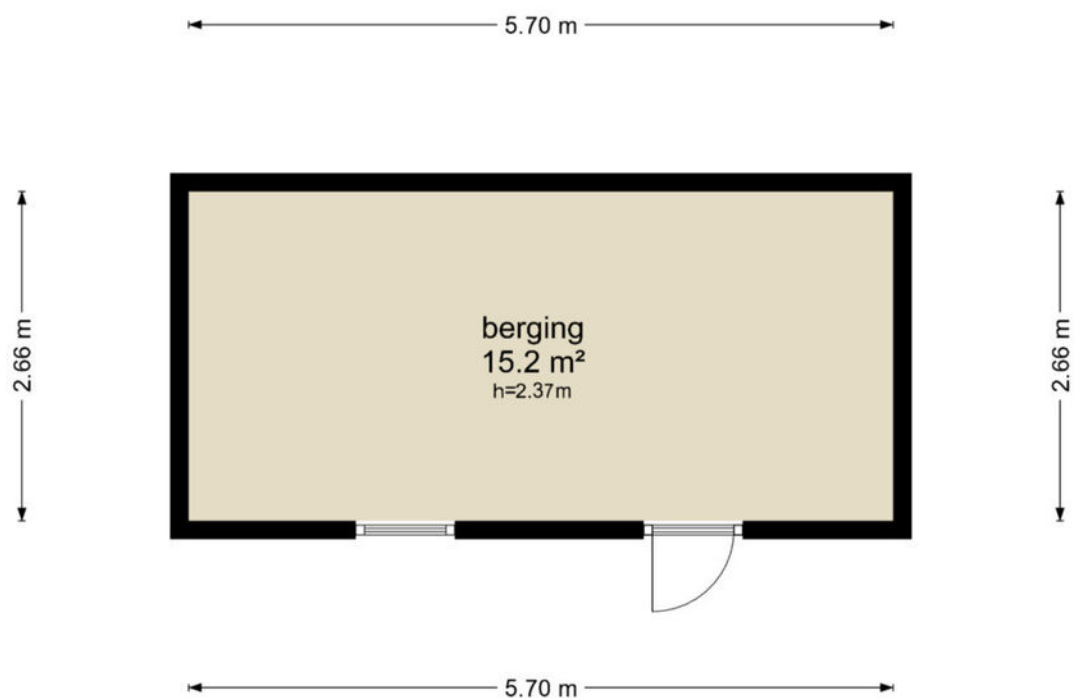
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

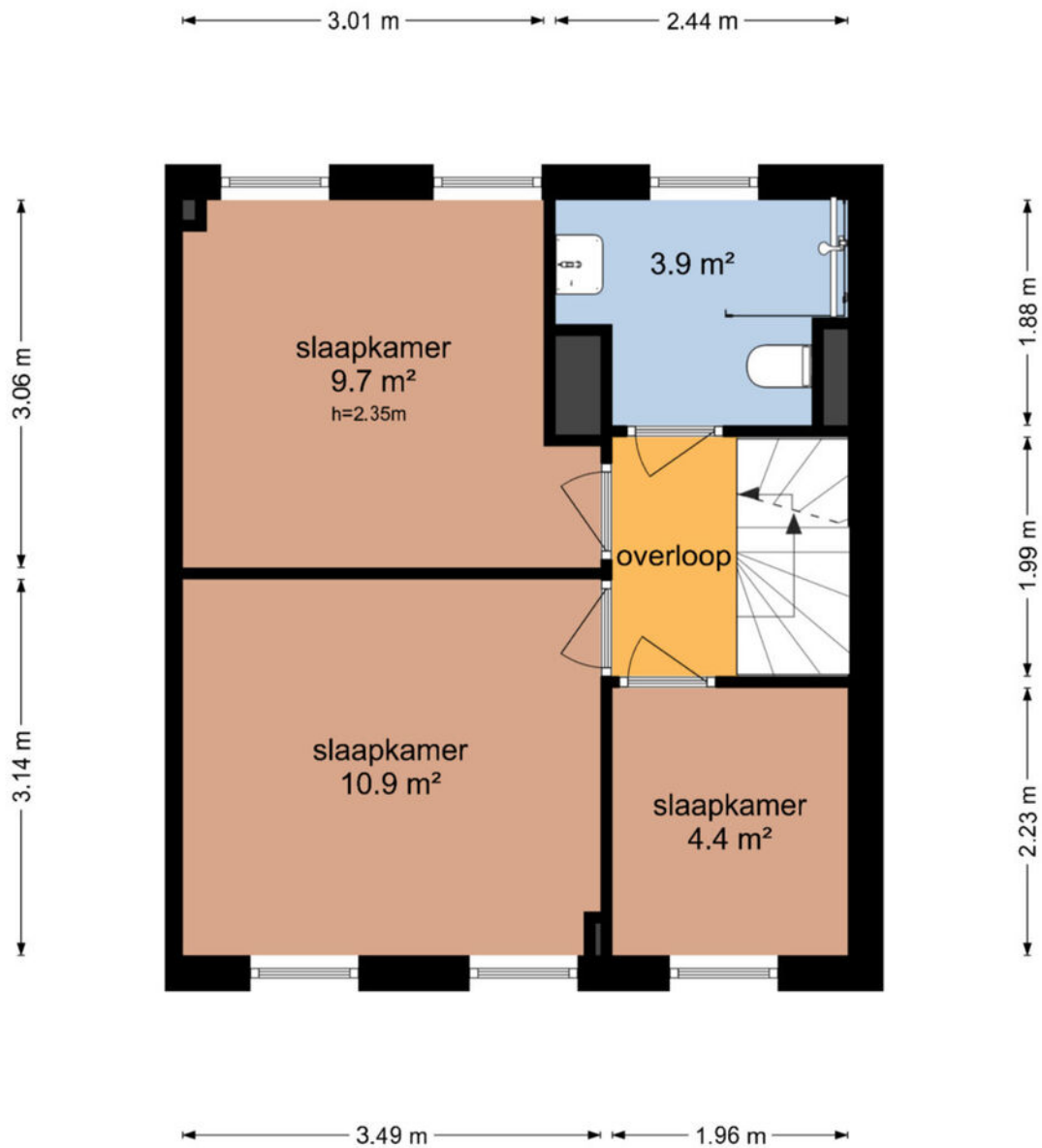
Walraven I-straat 23 - Vianen Berging



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

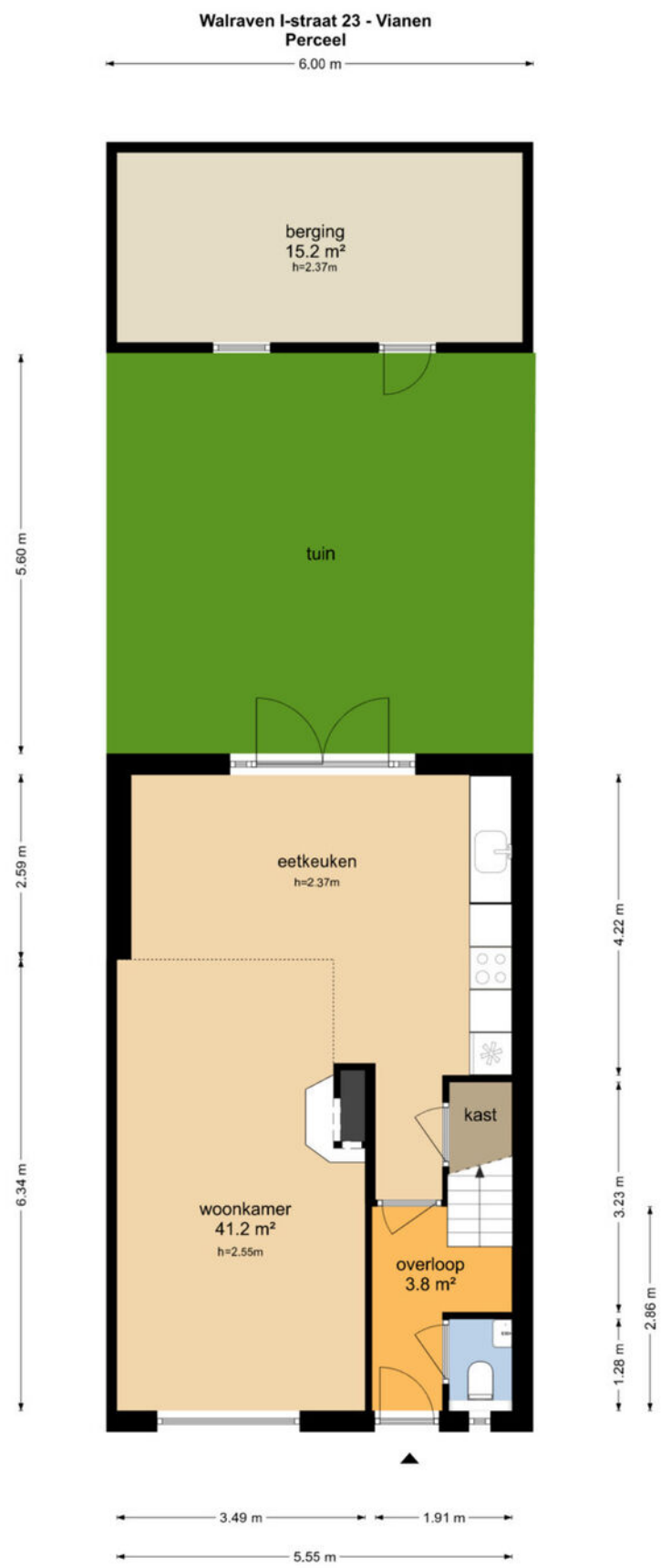
PLATTEGROND

Walraven I-straat 23 - Vianen Eerste Verdieping



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

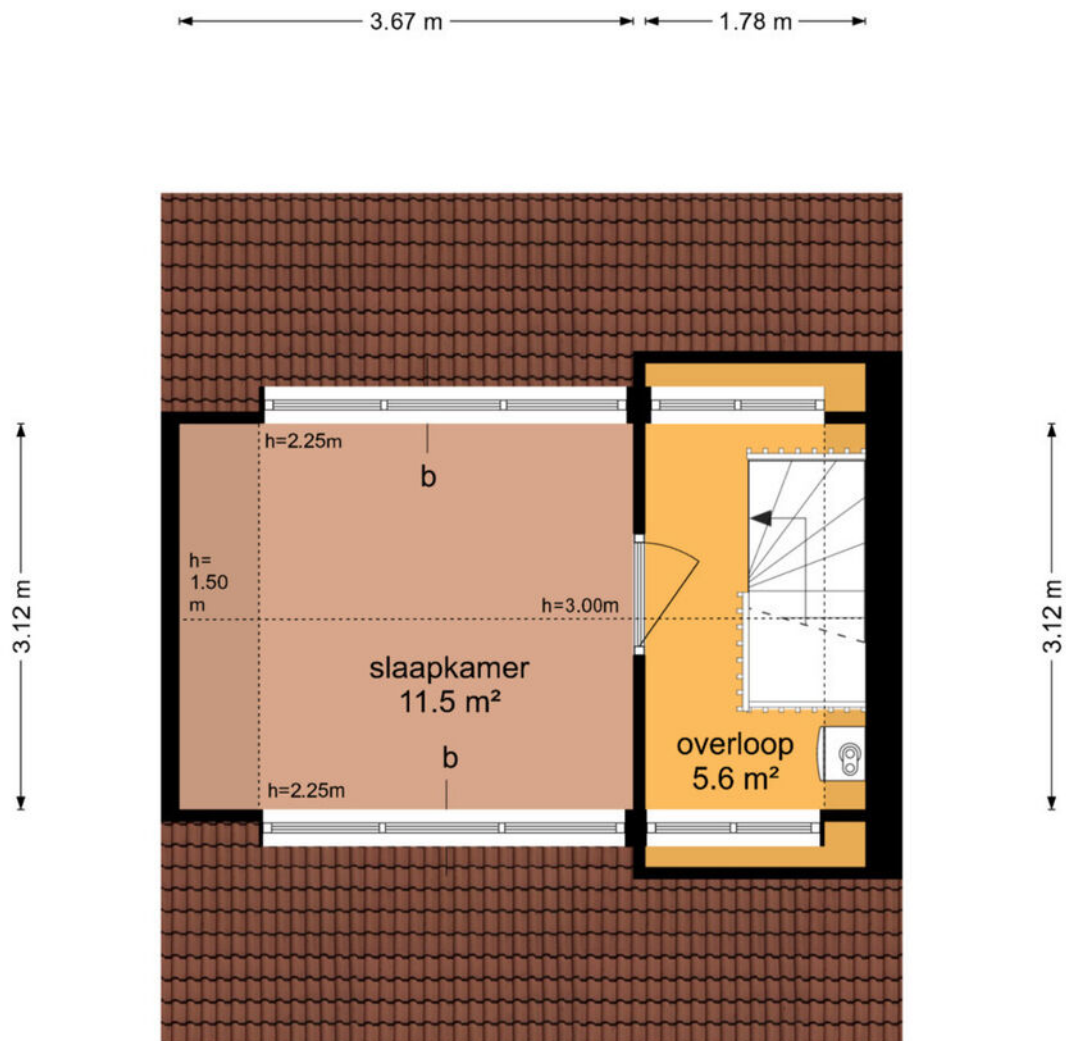
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Walraven I-straat 23 - Vianen Tweede Verdieping

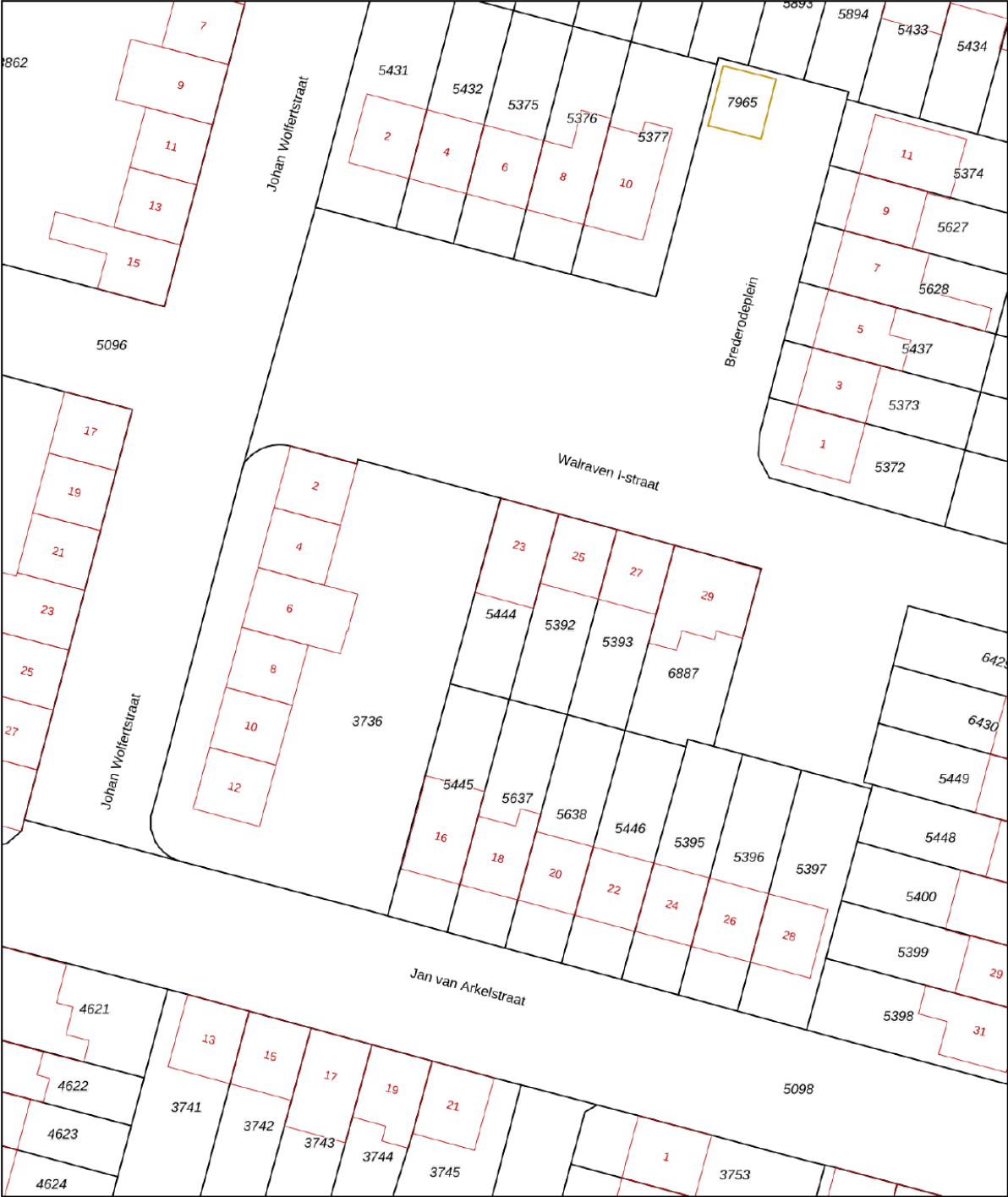


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

Perceel 5444

kadaster



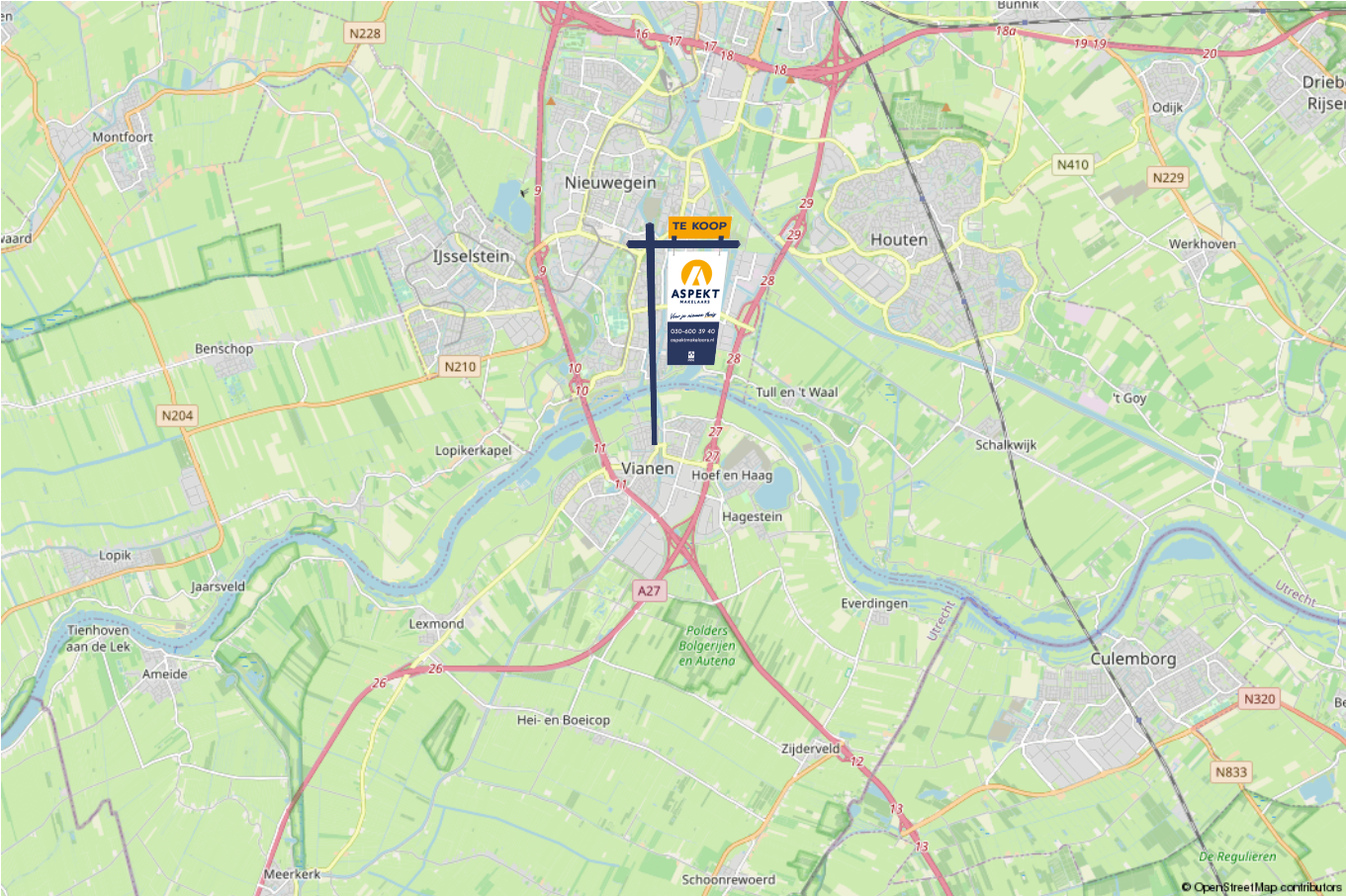
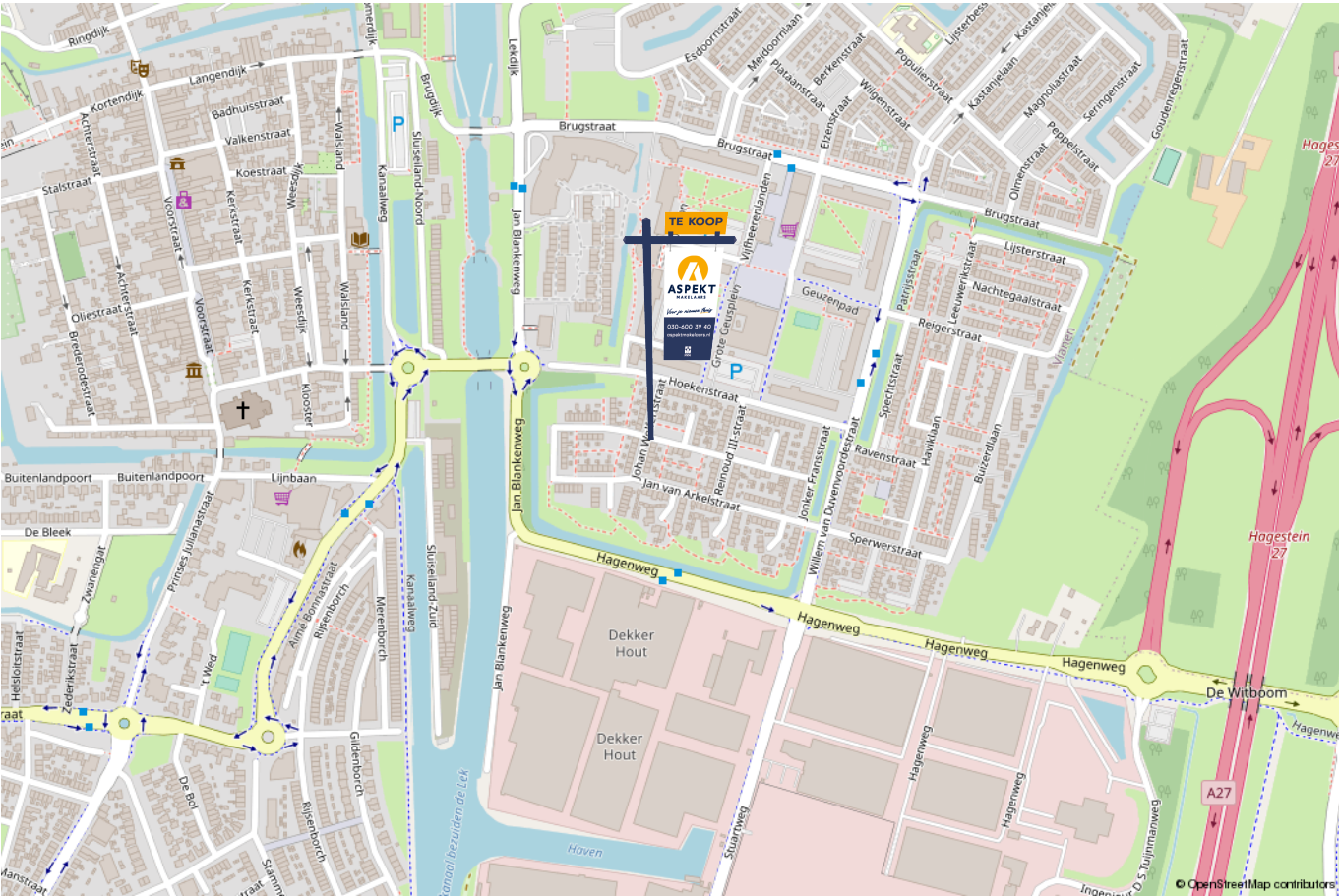
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025

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 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				
- Kledingkast			X	
- Tv kast			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 - 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			
				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

