

TE KOOP



VIANEN

Verduinstraat 25

Vraagprijs € 575.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Verduinstraat 25 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 de ruim
opgezete wijk
"Hogeland" van
Vianen bieden
wij aan een
zeer ruime
hoekwoning
aan.

De woning
heeft een
woonoppervlakte van mijn
liefst 152 m2 en
staat op een
ruim perceel
eigen grond van
246 m2.





Omschrijving

In de ruim opgezet wijk "Hogeland" van Vianen bieden wij aan een zeer ruime hoekwoning met aangebouwde garage en uitbouw aan de achterzijde. De woning heeft een woonoppervlakte van mijn liefst 152 m² en staat op een ruim perceel eigen grond van 246 m². Door de aanbouw aan de achterzijde heeft de woning een zeer ruime beganegrond indeling gekregen en zijn de woonkamer en eetkamer apart. De aangebouwde garage is van binnenuit bereikbaar. Achter in de tuin bevinden zich nog een tweetal bergingen met overkappingen. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR combi ketel. Merk Nefit volgens opgave uit 2022. De woning is voorzien van energielabele D. Het object is ideaal gesitueerd nabij alle voorzieningen, oude stad Vianen, uitvalswegen en je kan parkeren op eigen terrein.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
152 m² / 569 m³

Perceeloppervlakte:
246 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling:

Begane grond:

Vanaf de zijgevel bereik je de zeer ruime hal met trapopgang, meterkast, bergkast en toiletruimte.

Vanuit de hal heb je toegang tot de zeer ruime L-vormige woonkamer van circa 36 m² die voorzien is van een mooie eikenkleurige laminaatvloer en een openhaard. Aan de achterzijde is de eetkamer aangebouwd met een oppervlakte van circa 21 m² en voorzien van een moderne luxe keuken in U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanaf zowel de woonkamer als keuken heb je toegang naar de zeer ruime zonnige achtertuin. Vanuit de keuken bereik je een tussenhal van waaruit de aangebouwde garage van circa 16 m² is te bereiken. De garage is voorzien van een sectionaaldeur. In de ruime besloten achtertuin bevinden zich nog een tweetal stenen bergingen met een totale oppervlakte van circa 19,6 m² en beide zijn voorzien van een overkapping. De achtertuin is voorzien van een achterom.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang naar 2 mooie slaapkamers van respectievelijk circa 28,1 m² en circa 8,2 m². De grootste slaapkamer bestond voorheen uit twee ruime slaapkamers. De grote slaapkamer is eenvoudig terug te brengen naar de 2 slaapkamers. Vanuit de kleine slaapkamer heb je toegang naar het ruime dakterras die de aanbouw van de keuken is gerealiseerd. Aan de voorzijde bevindt zich de keurige badkamer voorzien van hoekbad, 2e toilet en vaste wastafel. De badkamer is afgewerkt in witte kleurstelling.

Tweede verdieping:

Zeer ruime overloop met opstelplaats wasmachine en cv ketel en ruim voldoende bergruimte. De ruime derde slaapkamer heeft een oppervlakte van 17,8 m² en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Deze slaapkamer is voorzien van vaste kasten en een zeer ruime berging.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime hoekwoning met een woonoppervlakte van mijn liefst 152 m²
- De woning staat op een ruim perceel eigen grond van 246 m²
- De woning wordt centraal verwarmd door middel van een Nefit HR combi ketel volgens opgave uit 2022
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd.
- De aangebouwde garage is van binnenuit bereikbaar
- Woning voorzien van energielabel D
- Woning gelegen in groene woonomgeving met aan de voorzijde een parkje en veel groen
- Parkeren op eigen terrein mogelijk
- Op de verdieping zijn twee slaapkamers opgeofferd voor een ruime kamer van 28,1 m²
- Ideaal gelegen nabij uitvalswegen en alle voorzieningen
- De oude binnenstad van Vianen is op loopafstand
- In de koopovereenkomst zal een niet bewonersclausule opgenomen worden en een ouderdomsclausule

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **152 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **29 m²**

Overige inpandige ruimte: **15 m²**

Externe bergruimte: **20 m²**

Perceeloppervlakte: **246 m²**

Inhoud: **569 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad met douche,**

toilet en wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **D (einddatum: 20-07-2036))**

Isolatie: **Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Nefi HR 2023 (2023, eigendom)**

Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1971**

Dak: **Zadeldak met pannen**

Buitenruimte

Ligging: **-**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: **Dakterras**

Bergruimte

Schuur/berging: **2 Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**





Vanuit de hal heb je toegang tot de zeer ruime L-vormige woonkamer van circa 36 m² die voorzien is van een mooie eikenkleurige laminaatvloer en een openhaard.



Vanaf zowel de woonkamer als keuken heb je toegang naar de zeer ruime zonnige achtertuin.

Door de aanbouw aan de achterzijde heeft de woning een zeer ruime beganegrond indeling gekregen.



Aan de achterzijde is de eetkamer aangebouwd met een oppervlakte van circa 21 m² en voorzien van een moderne luxe keuken in U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.



1E VERDIEPING **Slaapkamers, badkamer en dakterras**





Vanaf de ruime overloop heb je toegang naar 2 slaapkamers van respectievelijk circa 28,1 m² en circa 8,2 m². De grootste slaapkamer bestond voorheen uit twee ruime slaapkamers. Dit is eenvoudig terug te brengen naar de 2 slaapkamers.





Vanuit de kleine slaapkamer heb je toegang naar het ruime dakterras die de aanbouw van de keuken is gerealiseerd.

Aan de voorzijde bevindt zich de keurige badkamer voorzien van hoekbad, 2e toilet en vaste wastafel. De badkamer is afgewerkt in witte kleurstelling.





Op de tweede verdieping bevindt zich een zeer ruime overloop met opstalplaats voor de wasmachine en cv ketel en bergruimte.

De ruime derde slaapkamer heeft een oppervlakte van 17,8 m² en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.



BEGANE GROND **voor- en achtertuin**





In de ruime
besloten
achtertuint
bevinden zich
nog een tweetal
stenen
bergingen met
een totale
oppervlakte van
circa 19,6 m2.

De achtertuin is
voorzien van
een achterom.





Het object is
ideaal
gesitueerd nabij
alle
voorzieningen,
oude stad
Vianen,
uitvalswegen en
je kan parkeren
op eigen terrein.

De aan-
gebouwde
garage van
circa 16 m² is
voorzien van
een
sectional deur.

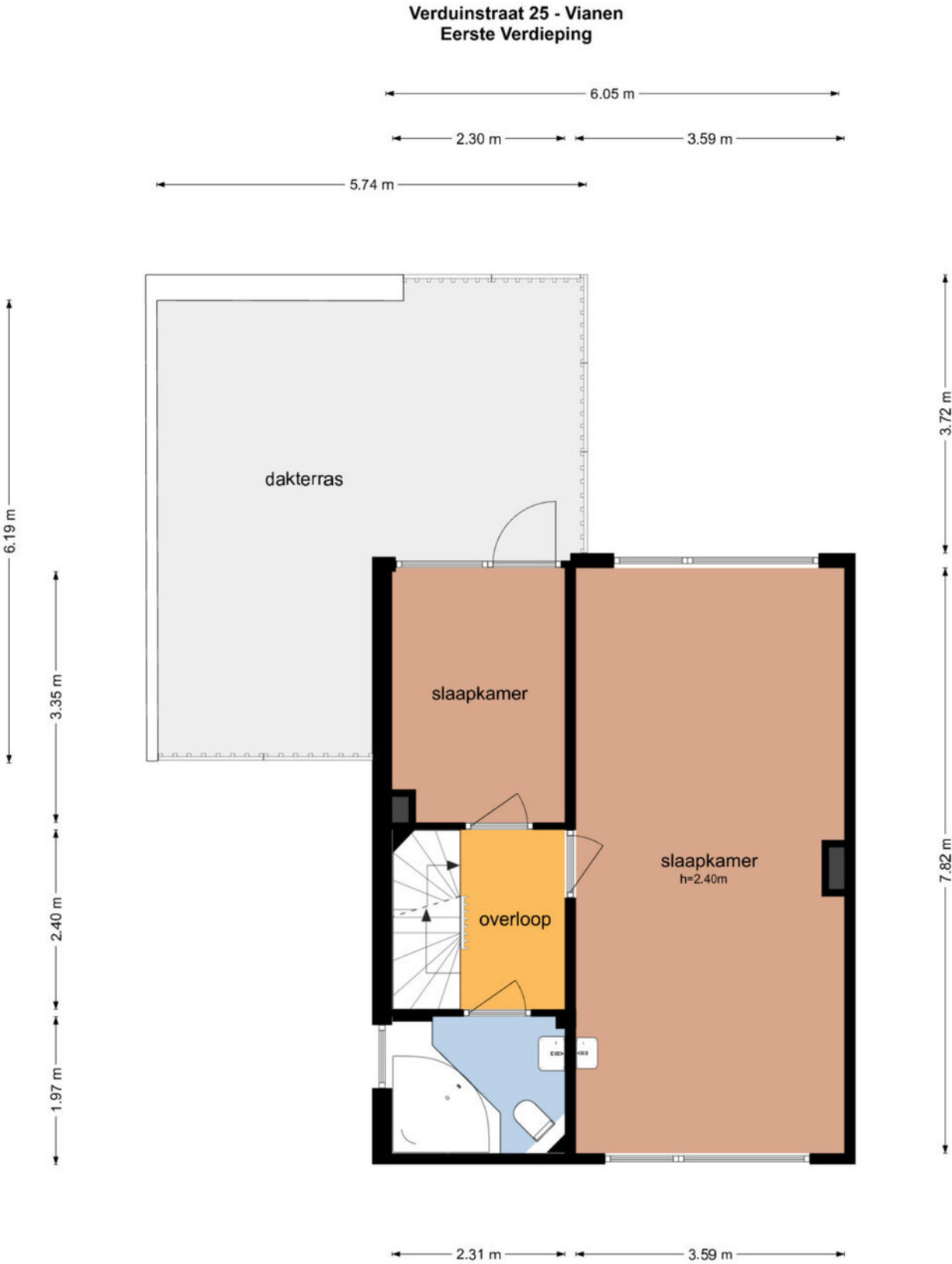


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



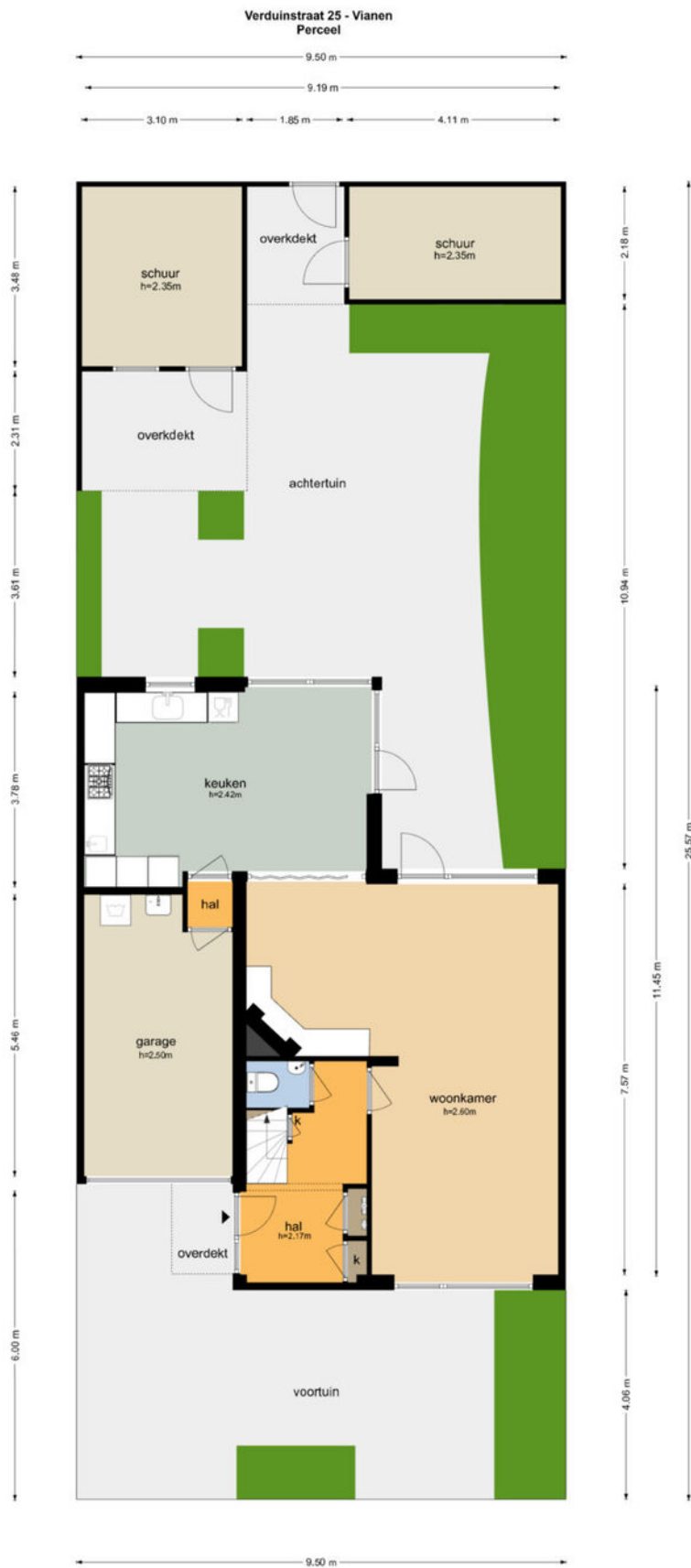
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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.objector.nl

PLATTEGROND

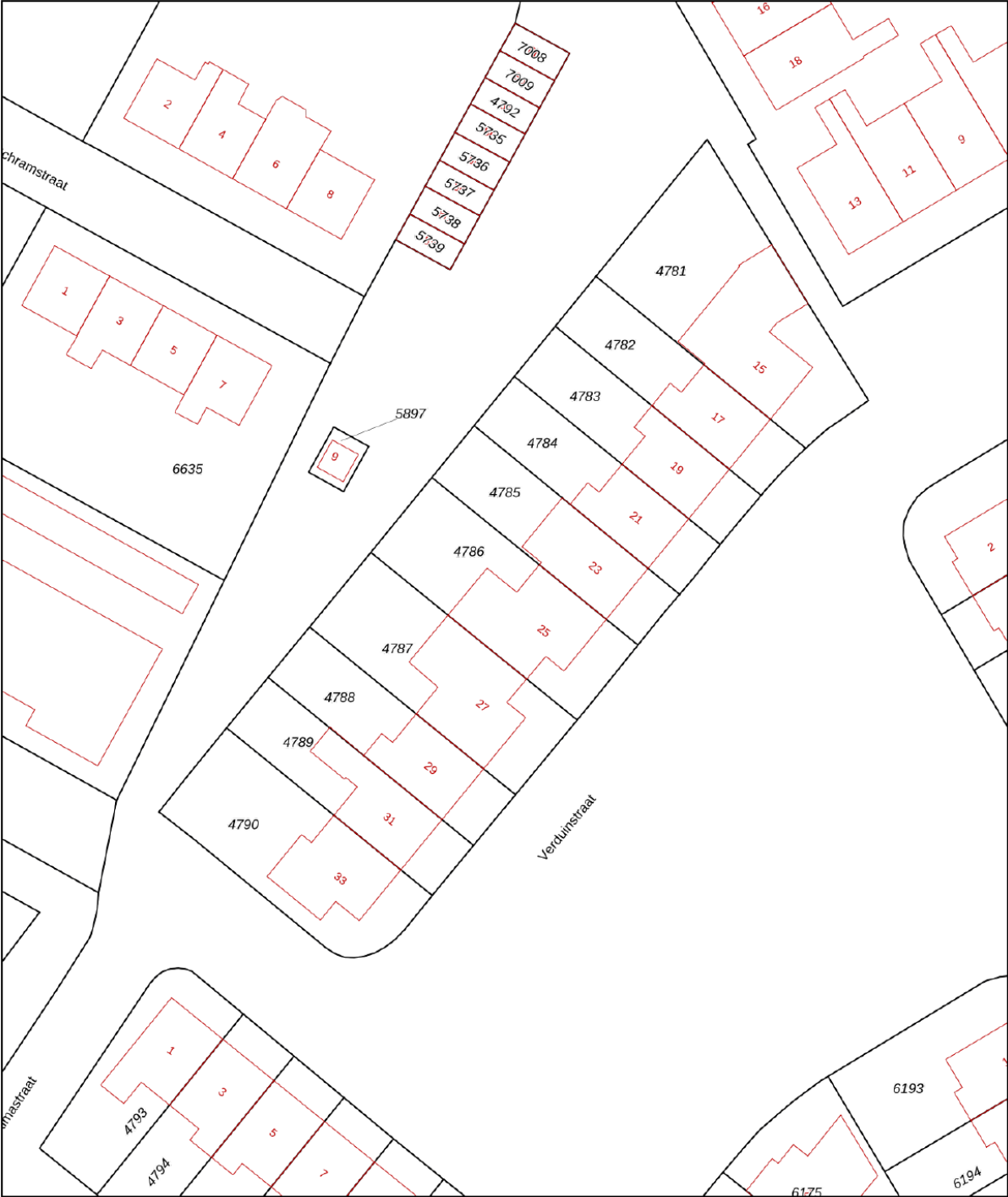


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

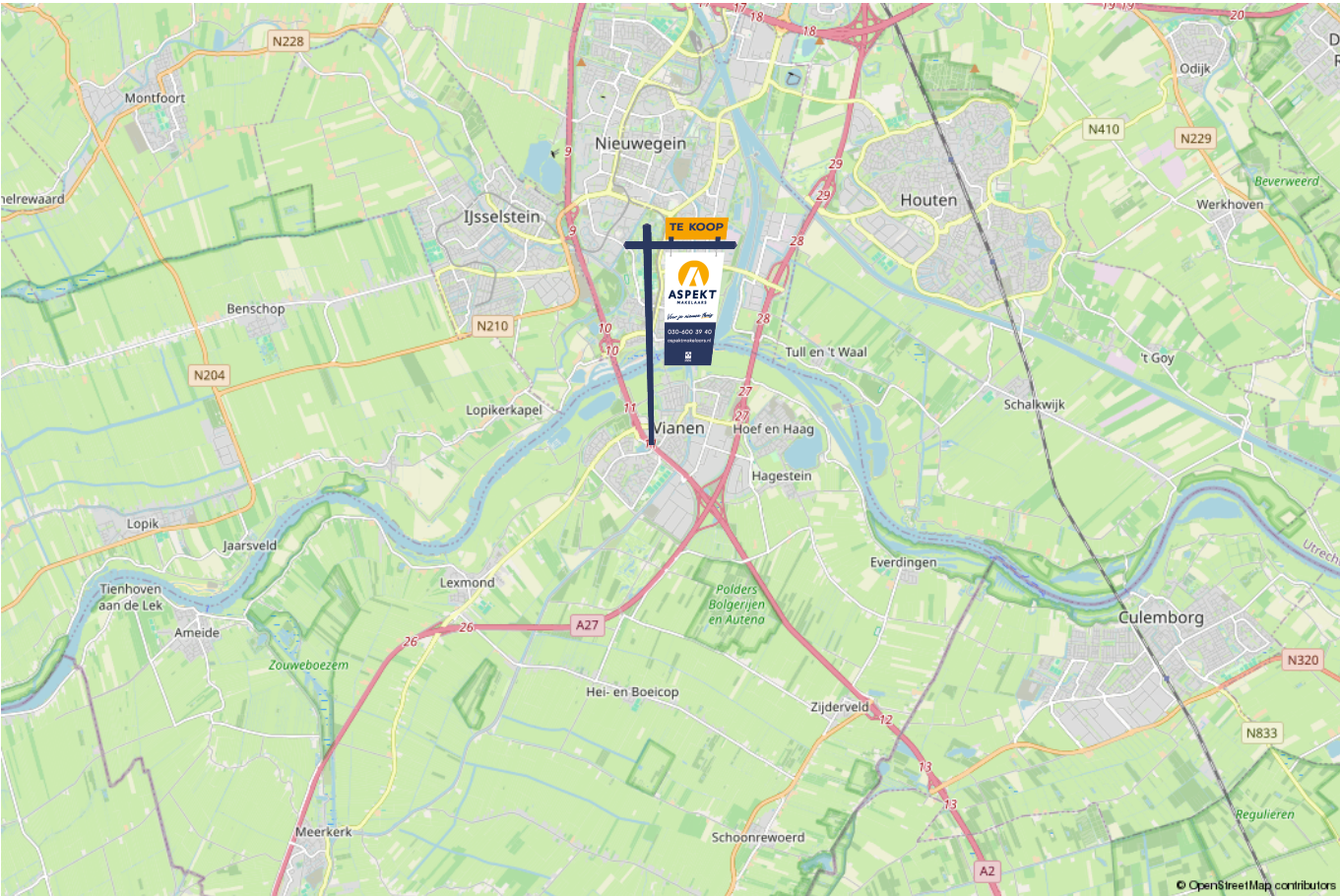
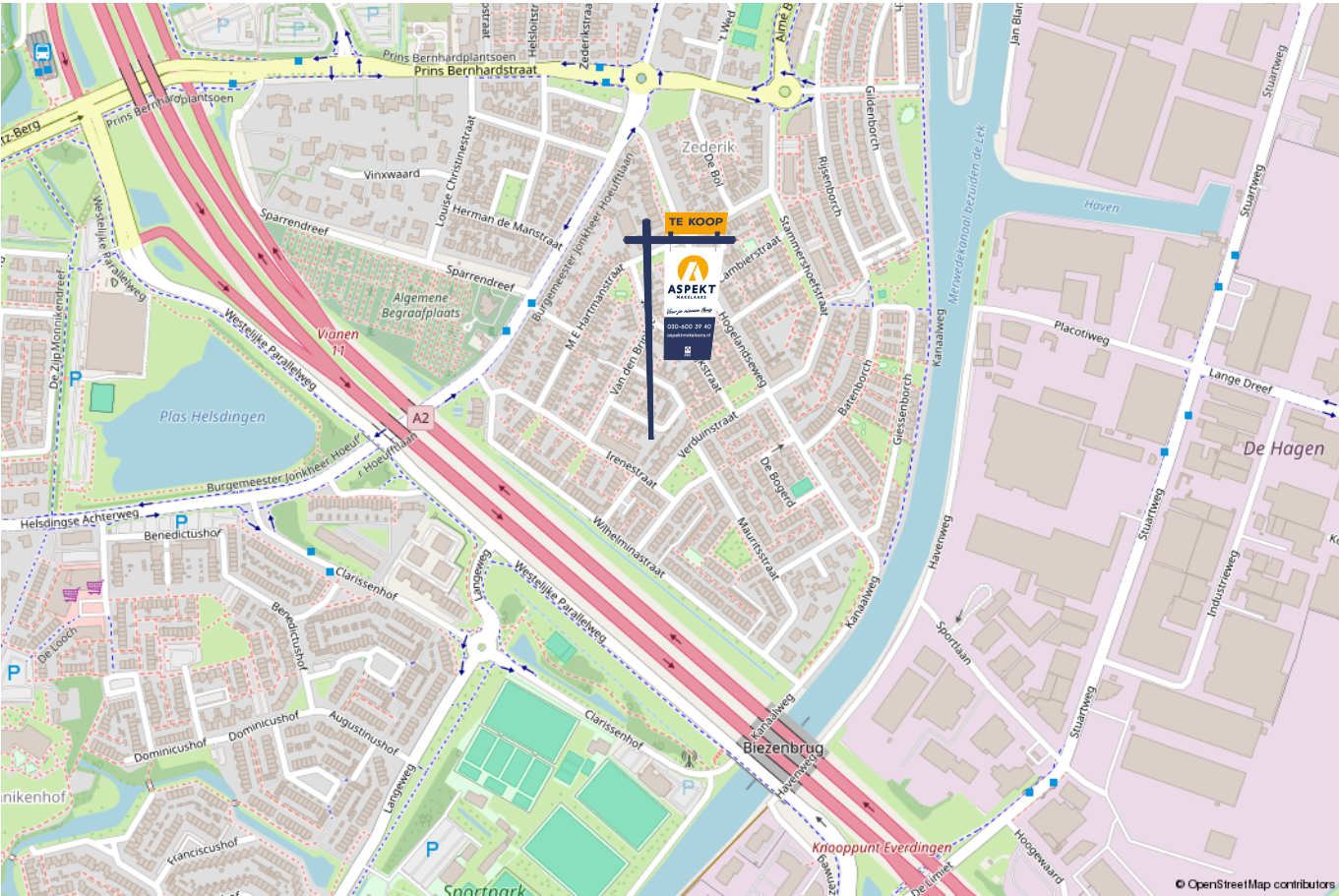
Perceel 4786

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
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				
-				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 - 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

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

