

TE KOOP



VIANEN

Dominicushof 70

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Dominicushof 70 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



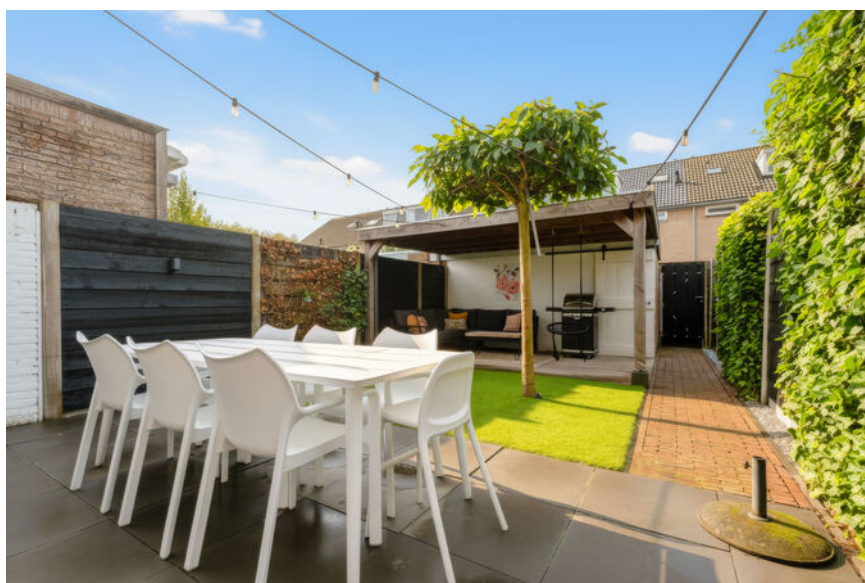
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Aan een rustig en kind-vriendelijk hofje in Monnikenhof ligt deze moderne en volledig instap-klare eengezins-woning.

Ook qua duurzaamheid zit je hier uitstekend met energielabel A, 12 zonnepanelen, HR++ glas en dak-, muur- en vloerisolatie.





Omschrijving

Soms kom je een woning binnen waar alles klopt en het meteen als thuis voelt. Dit is er zo één. Aan een rustig en kindvriendelijk hofje in Monnikenhof ligt deze moderne en volledig instapklare eengezinswoning met carport, parkeren op eigen terrein en maar liefst circa 121 m² woonoppervlakte. Binnen tref je een heerlijke combinatie van ruimte, sfeer en een strakke afwerking. De royale keuken is een echte blikvanger, de lichte woonkamer beschikt over vloerverwarming en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten. Boven zijn vier goede slaapkamers, een luxe badkamer en een verrassend complete zolderverdieping te vinden. Ook qua duurzaamheid zit je hier uitstekend met energielabel A, 12 zonnepanelen, HR++ glas en dak-, muur- en vloerisolatie. Tel daar de rustige ligging en de korte afstand tot het historische centrum van Vianen bij op en je hebt hier een bijzonder complete gezinswoning. Kortom: instapklaar, sfeervol, duurzaam en gelegen op een heerlijke plek. Ben jij ook al enthousiast? Plan dan snel een bezichtiging!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
121 m² / 408 m³

Perceeloppervlakte:
150 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

BEGANE GROND: Via de voortuin, carport en berging bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Zodra je doorloopt kom je bij de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de royale keuken. Dankzij de ruime opstelling is er volop werk- en kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bereik je de lichte en sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en er is meer dan voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eettafel. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. De openslaande deuren vormen een mooie verbinding met de achtertuin en geven de ruimte een open en uitnodigende sfeer. Zowel de achter- als de openslaande deuren beschikken over een hor. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. Onder de overkapping zit je hier al vroeg in het seizoen heerlijk beschut en op warme dagen biedt het zonnescherm extra comfort. De tuin beschikt daarnaast over een achterom en berging. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de carport met parkeergelegenheid op eigen terrein en een extra berging.

EERSTE VERDIEPING: Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 14,7 m² en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en royale kledingkast, daarnaast is deze kamer voorzien van airco. De tweede slaapkamer van circa 11,7 m² is eveneens ruim van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De derde slaapkamer meet circa 9,2 m² en is daarmee ook een volwaardige slaapkamer. De luxe badkamer is modern en sfeervol afgewerkt en voorzien van een ruime inloofdouche, wastafelmeubel en designradiator. Extra prettig voor een gezin is het separate toilet op deze verdieping. Aan de achterzijde zijn bovendien elektrische screens aanwezig, ideaal op zonnige dagen.

TWEEDE VERDIEPING: Ook de tweede verdieping is verrassend compleet ingericht. Dankzij op maat gemaakte kasten is hier een praktische en nette wasruimte gerealiseerd, waardoor wasmachine, droger en overige spullen mooi uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De vierde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10,5 m² en is een bijzonder fijne ruimte. Dankzij de dakkapel is hier extra licht en ruimte ontstaan en de kamer beschikt daarnaast over airco, een eigen wastafel en dezelfde op maat gemaakte kasten. Een ideale plek als tienerkamer, thuiswerkplek of comfortabele logeerkamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate berging van circa 8,6 m². Hierdoor is er volop plek voor koffers, seizoensspullen en alles wat je liever niet dagelijks in het zicht hebt.

BIJZONDERHEDEN

- Moderne en volledig instapklare eengezinswoning, gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje;
- Circa 121 m² woonoppervlakte;
- Royale en sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de achtertuin;
- Ruime keuken met diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker;
- Vier goede slaapkamers;
- Luxe badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en designradiator;
- Separaat toilet op de eerste verdieping;
- Praktische zolderverdieping met maatwerk kasten en eigen wastafel;
- Dakkapel aanwezig;
- Airconditioning uit 2021;
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten voorzien van overkapping, sierbestrating, kunstgras en zonnescherm;
- Voldoende berging zowel binnen als buiten;
- Carport en parkeren op eigen terrein;
- Energielabel A, 12 zonnepanelen uit 2022, dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ glas;
- C.v.-ketel uit 2020;
- Pannendak vernieuwd in 2021;
- Elektrische screens aan de achterzijde van de eerste verdieping;
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Monnikenhof en goede bereikbaarheid via de A2 en A27;

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **121 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **12 m²**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **12 m²**

Perceeloppervlakte: **150 m²**

Inhoud: **408 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche en**

badkamermeubel

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2036-08-24)**

Isolatie: **Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Intergas Extreme 2020 (2020, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1973**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: -

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Carport, geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**





De woning beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en er is meer dan voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eettafel.

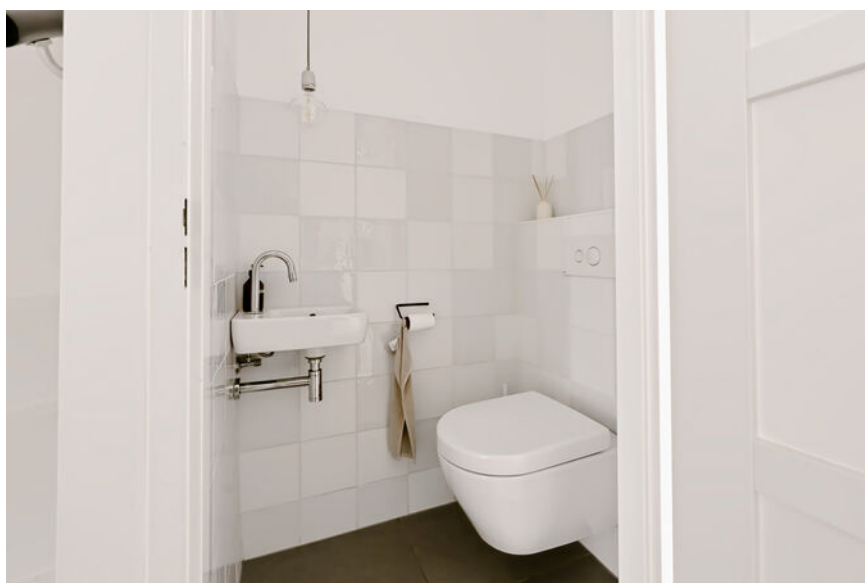


Aan de voorzijde bevindt zich de royale keuken, een heerlijke plek voor iedereen die graag uitgebreid kookt of bakt. Dankzij de ruime opstelling is er volop werk- en kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.



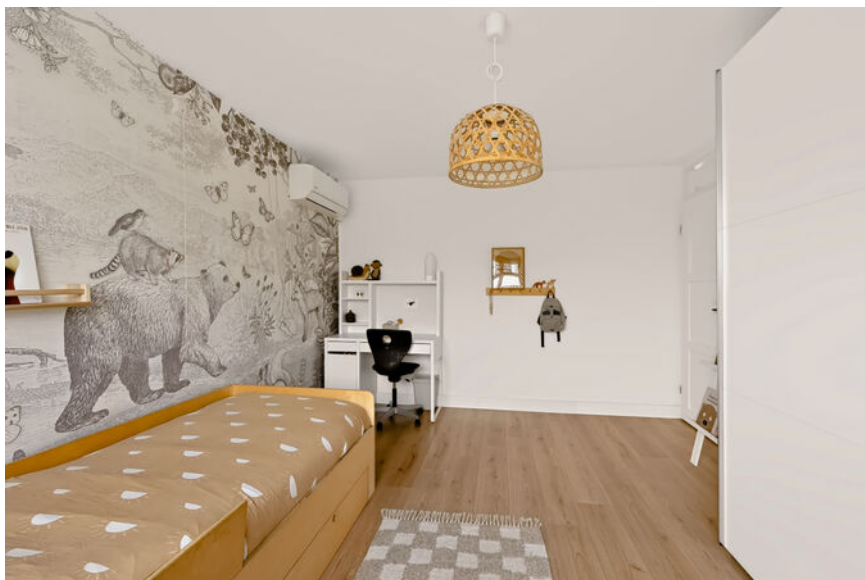
Via de voortuin, carport en berging bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en trapopgang.

Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.



1E VERDIEPING slaapkamers en badkamer





De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 14,7 m² en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en royale kledingkast.

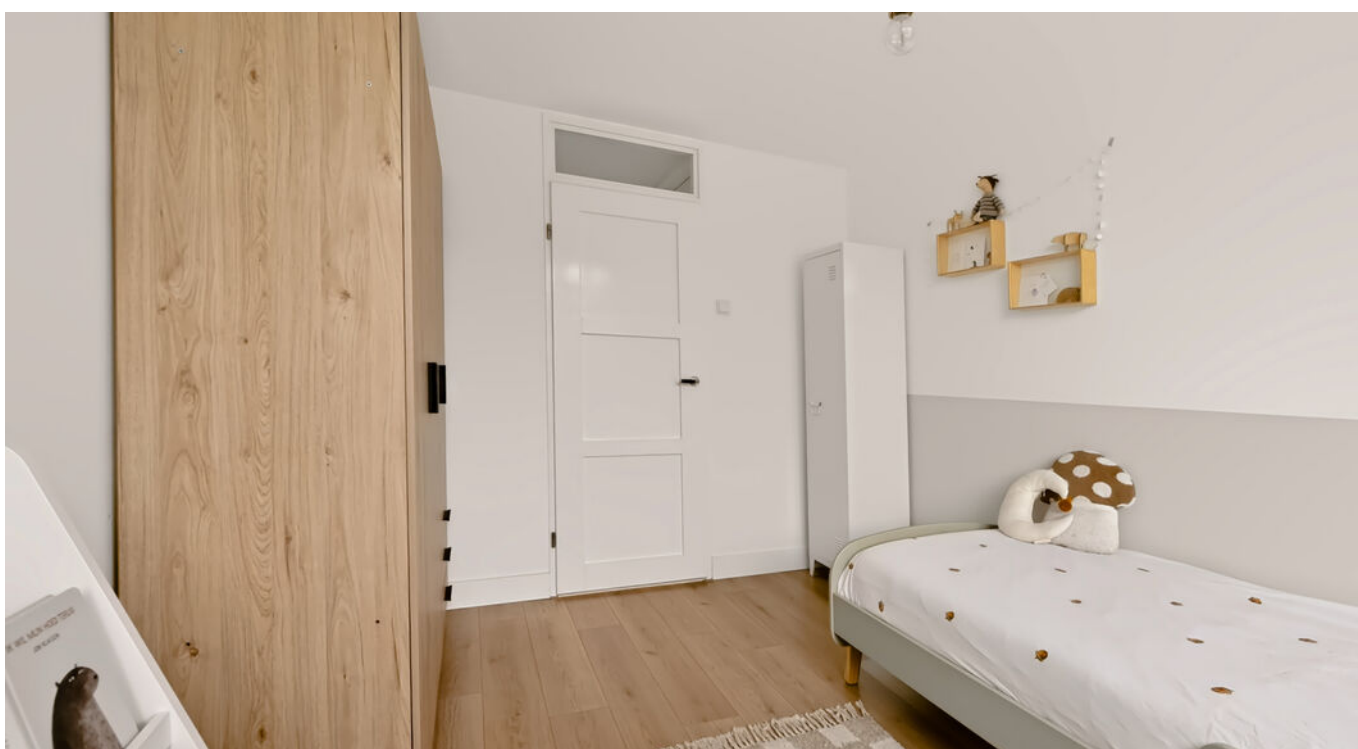
Daarnaast is deze kamer voorzien van airco.





De woning beschikt over een energie-label A, 12 zonnepanelen uit 2022, dak-, muur- en vloerisolatie, HR ++ glas.

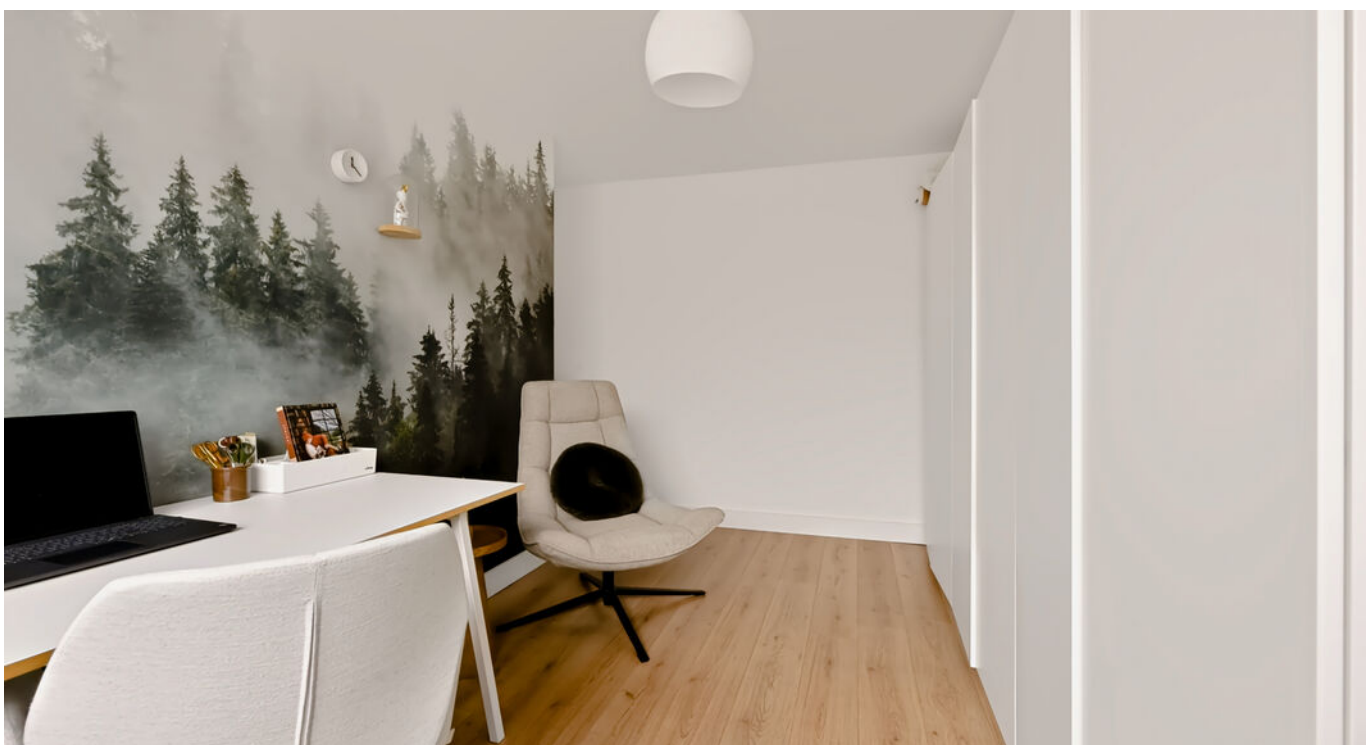
De tweede slaapkamer van circa 11,7 m2 is eveneens ruim van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.





Aan de achterzijde van de woning zijn bovendien elektrische screens aanwezig, ideaal op zonnige dagen.

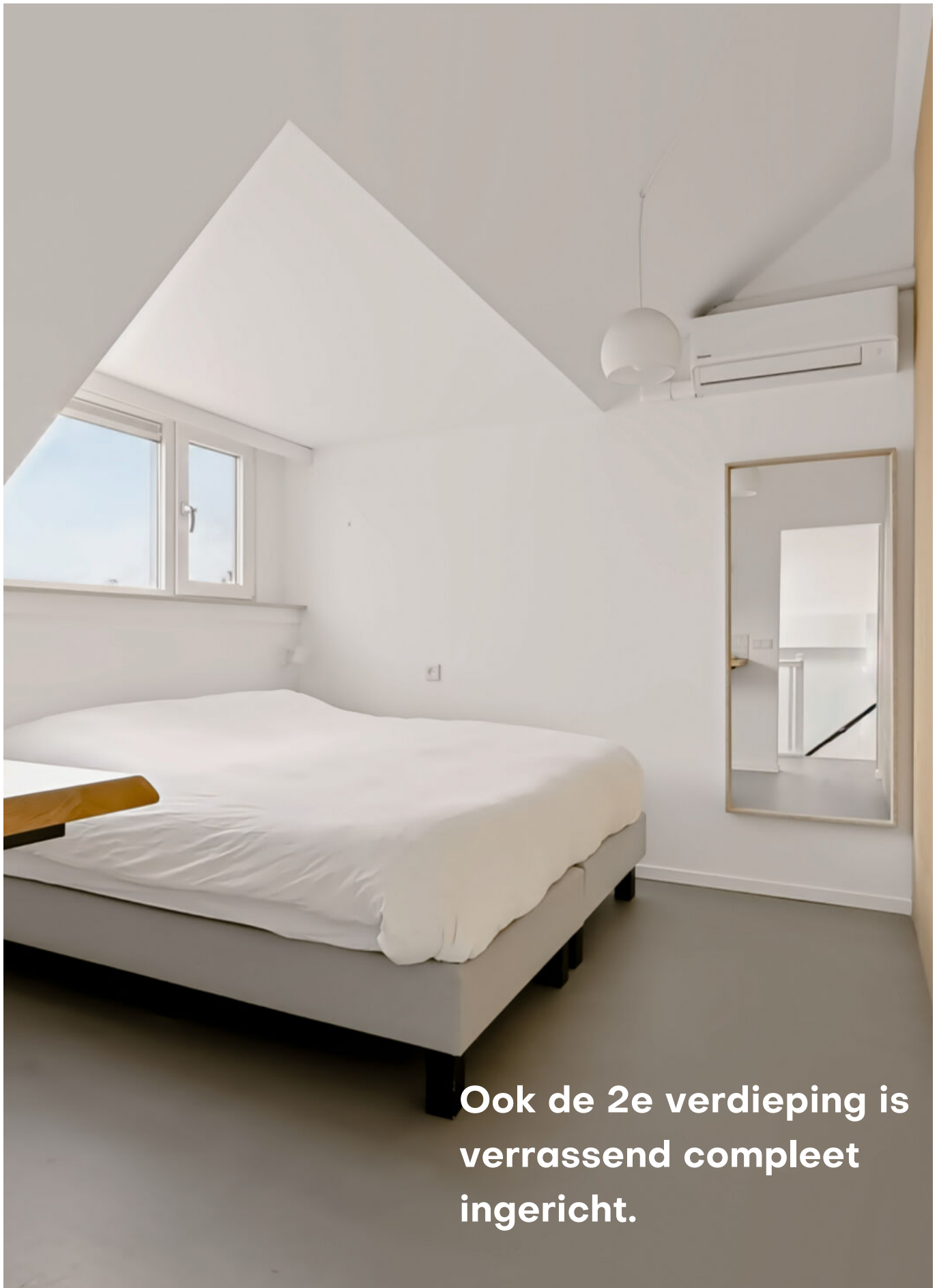
De derde slaapkamer meet circa 9,2 m² en is daarmee ook een volwaardige slaapkamer.



De luxe badkamer is modern en sfeervol afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Extra prettig voor een gezin is het separate toilet op deze verdieping.



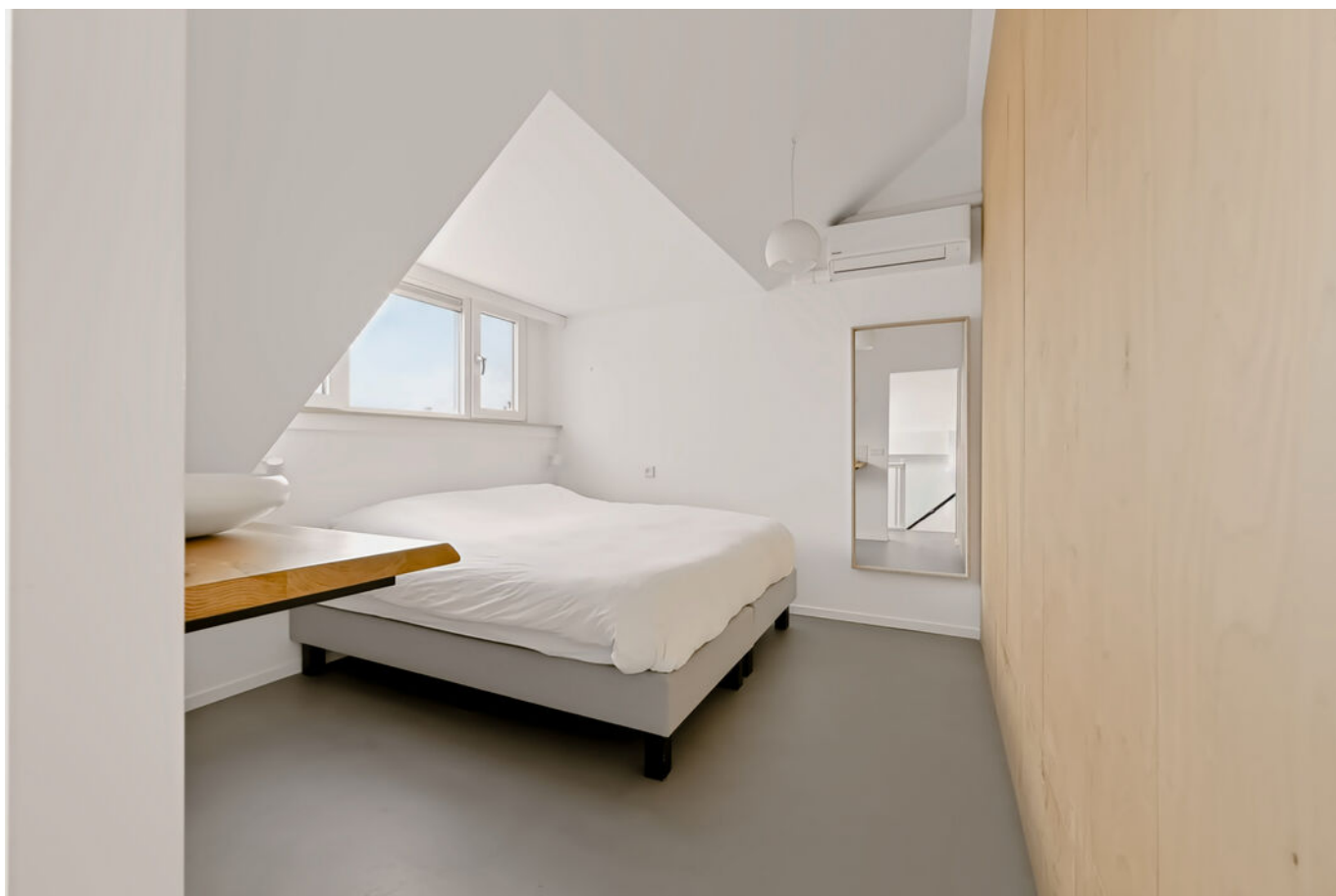
2E VERDIEPING **slaapkamer, inloopkast en wasruimte**



**Ook de 2e verdieping is
verrassend compleet
ingericht.**



De vierde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10,5 m² en is een bijzonder fijne ruimte. Dankzij de dakkapel is hier extra licht en ruimte ontstaan. De kamer beschikt over een airco, een eigen wastafel en op maat gemaakte kasten.





Dankzij op maat
gemaakte
kasten is hier
een praktische
en nette
wasruimte
gerealiseerd
voor de
wasmachine en
droger.

De separate
bergruimte van
circa 8,6 m² is
ideaal voor alle
spullen die je
liever niet
dagelijks in
zicht hebt.



BEGANE GROND **voor- en achtertuin**



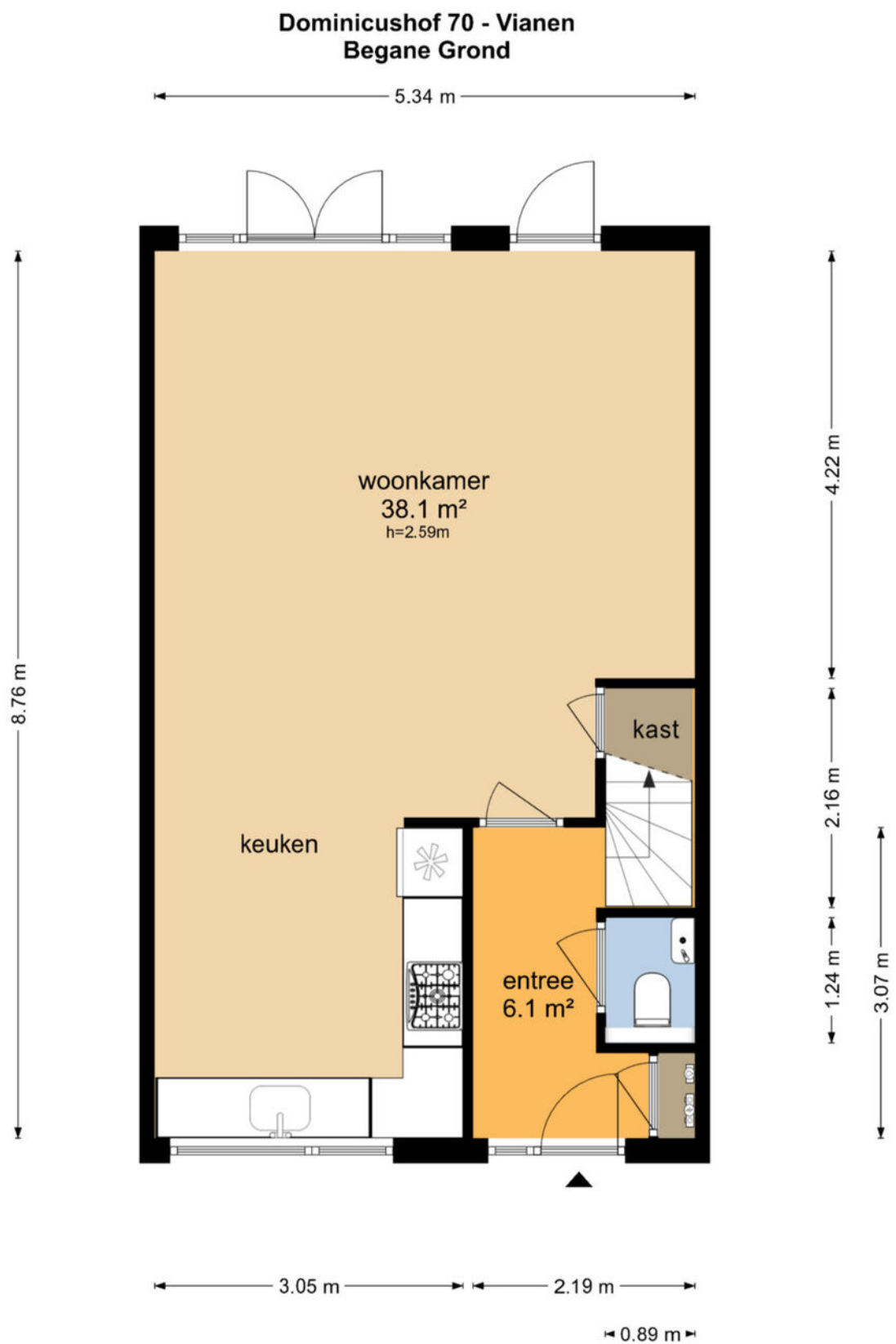


De openslaande deuren vormen een mooie verbinding met de achtertuin en geven de ruimte een open en uitnodigende sfeer. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en is met veel aandacht aangelegd.

De tuin beschikt over een overkapping en op warme dagen biedt het zonnescherm extra comfort. De tuin beschikt over een achterom en berging. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de carport en berging.



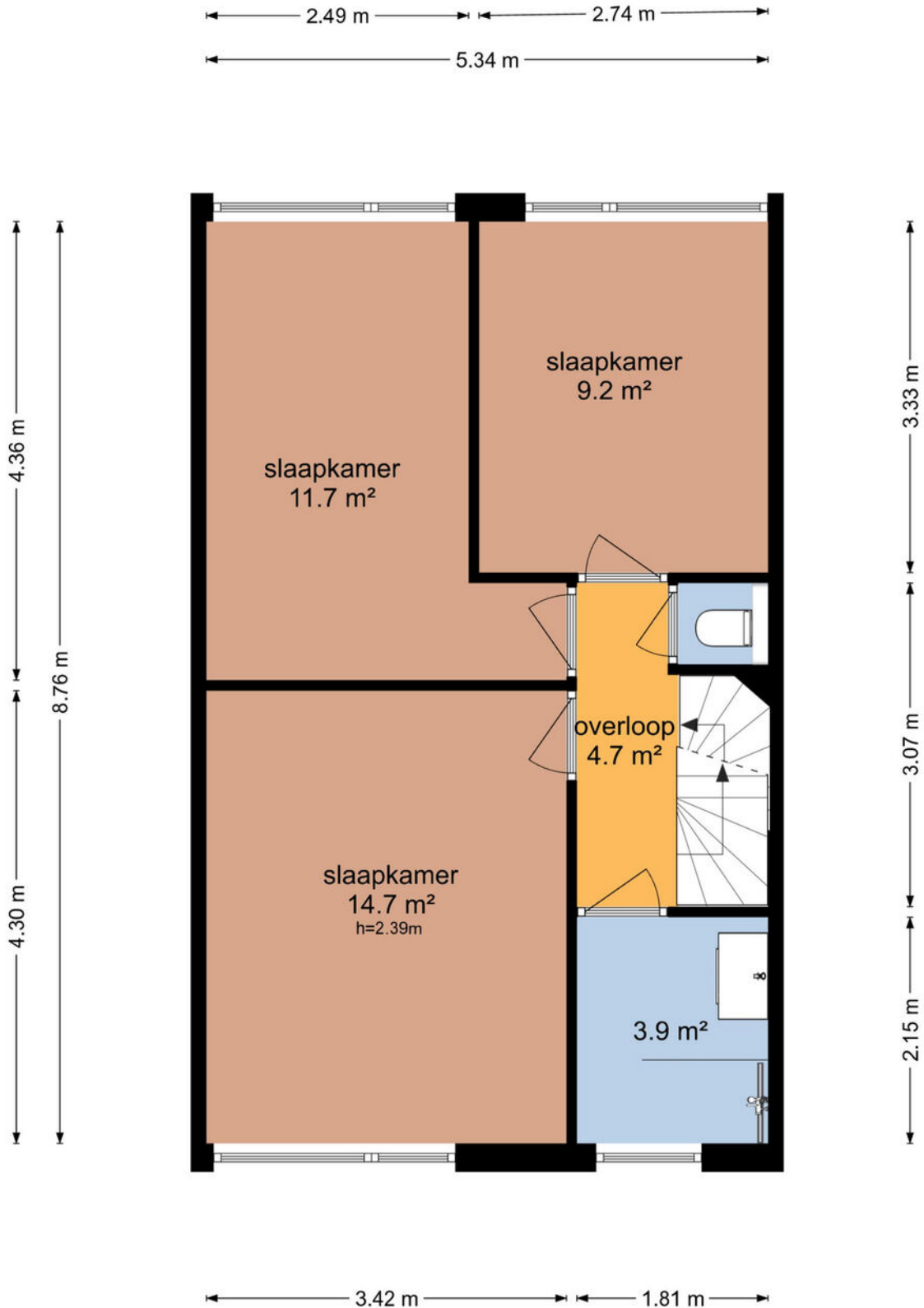
PLATTEGROND



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

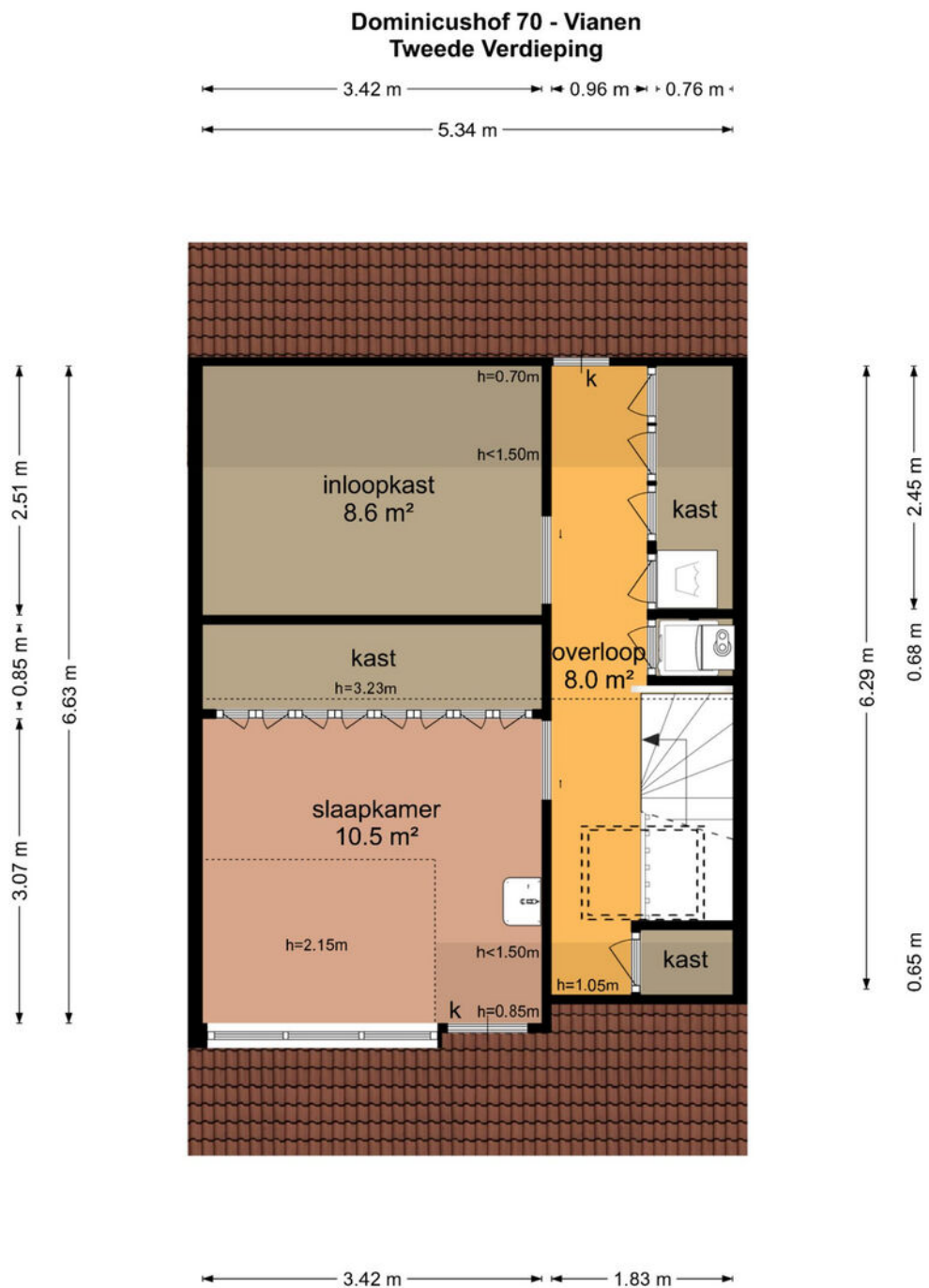
PLATTEGROND

Dominicushof 70 - Vianen Eerste Verdieping



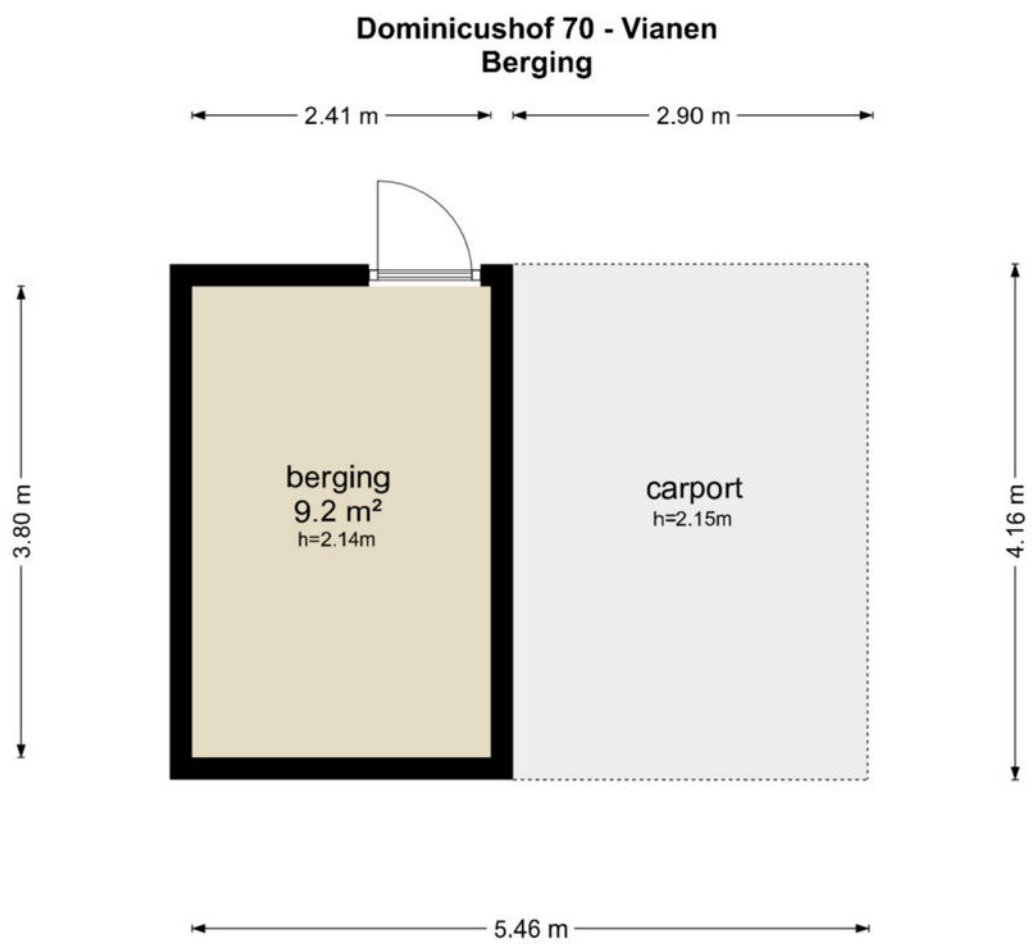
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



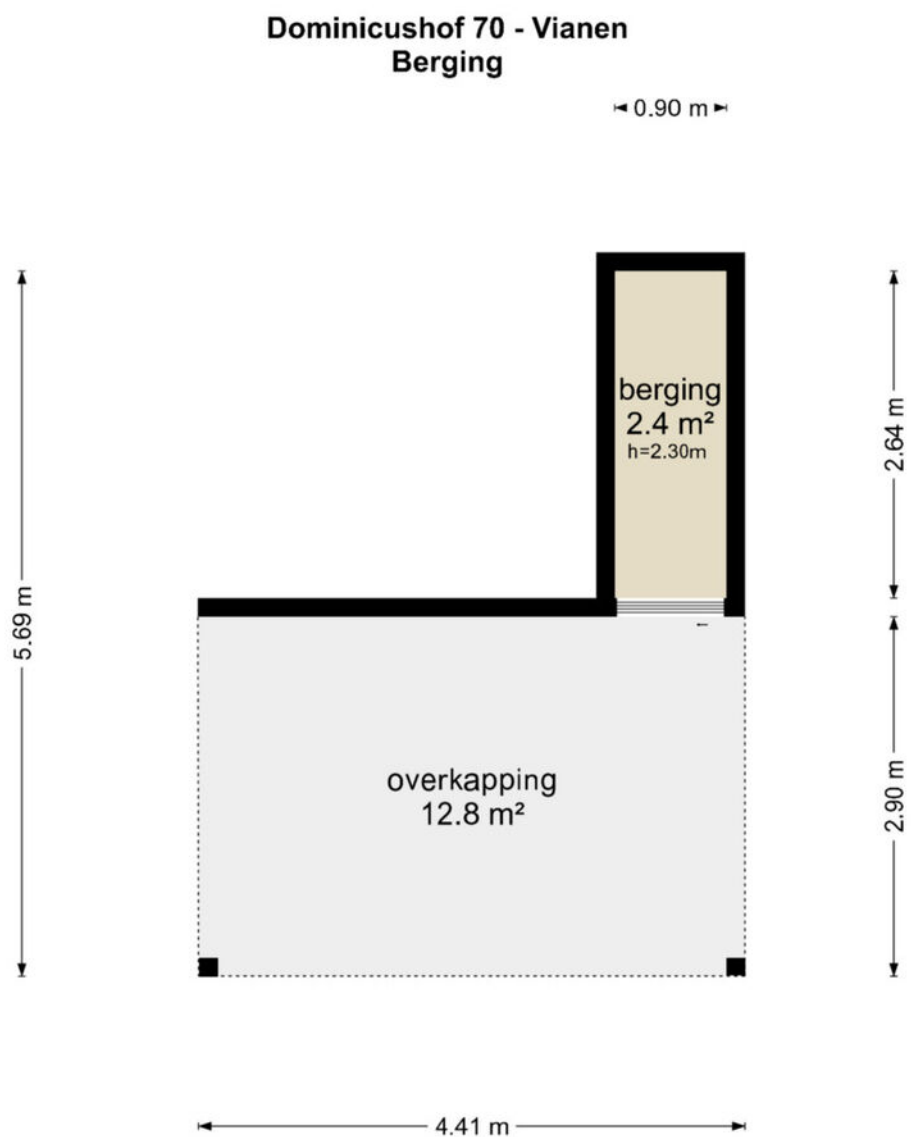
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



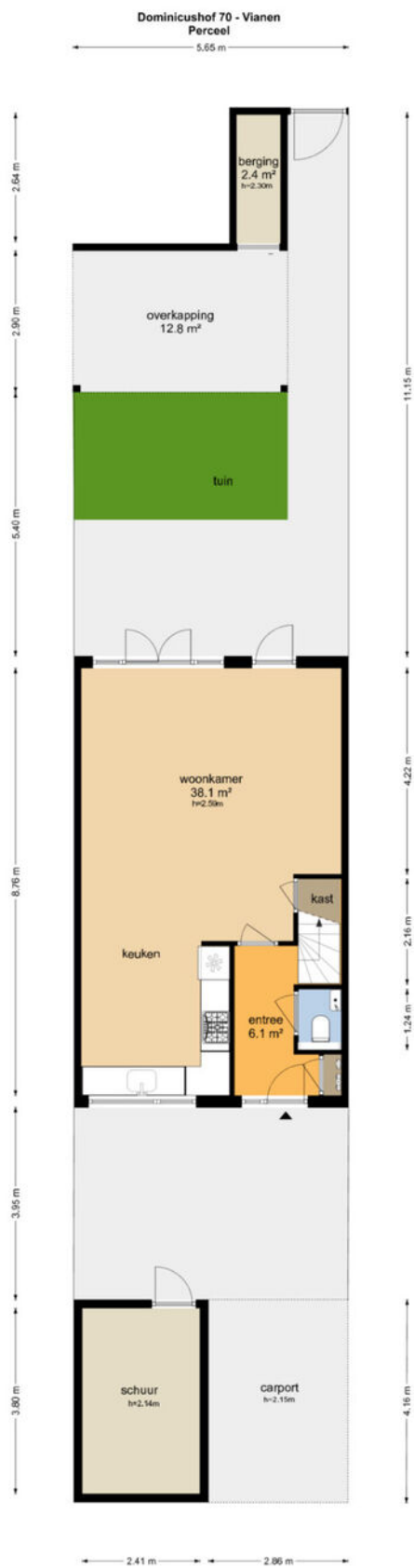
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

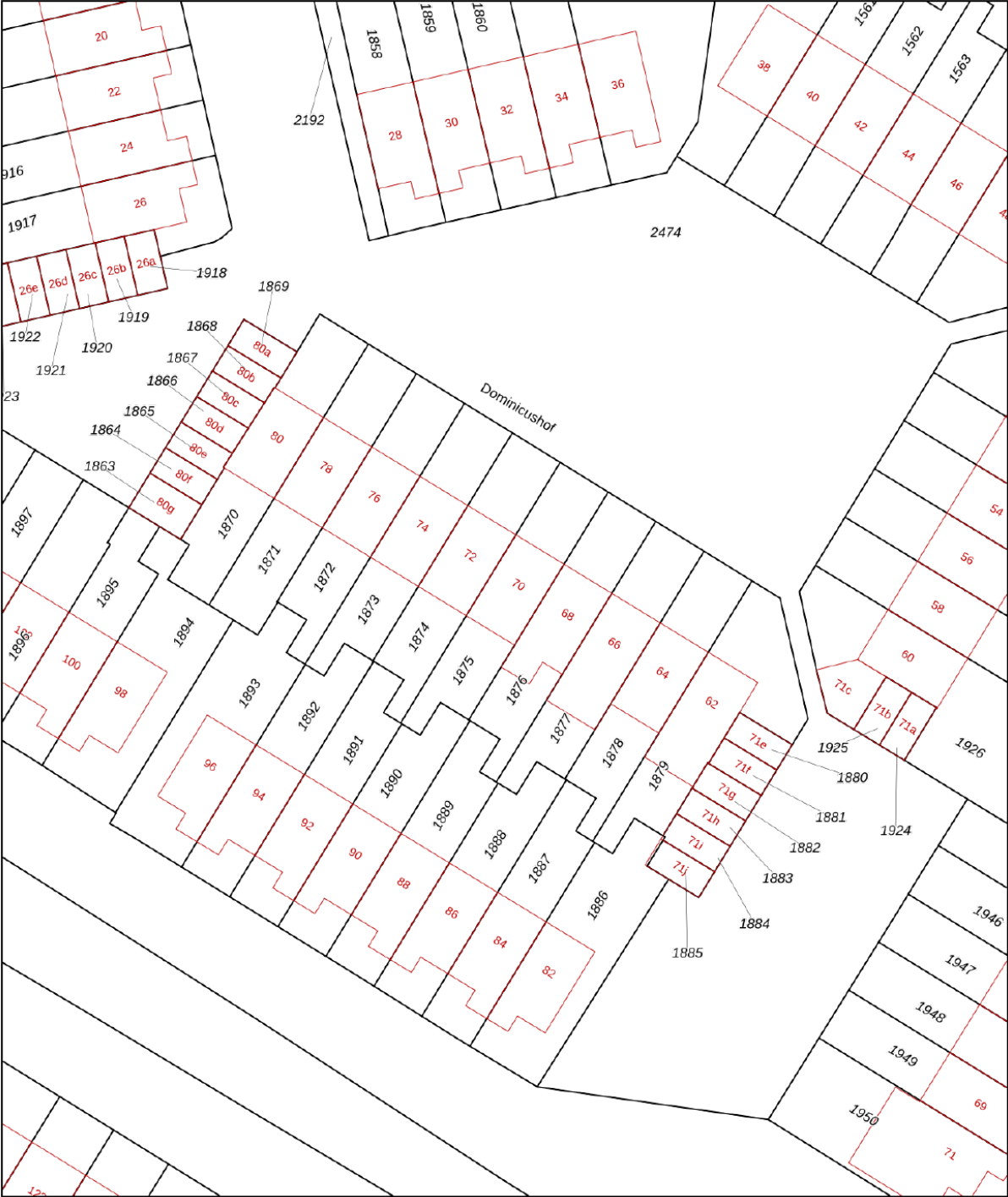
PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie D

Perceel 1875

kadaster

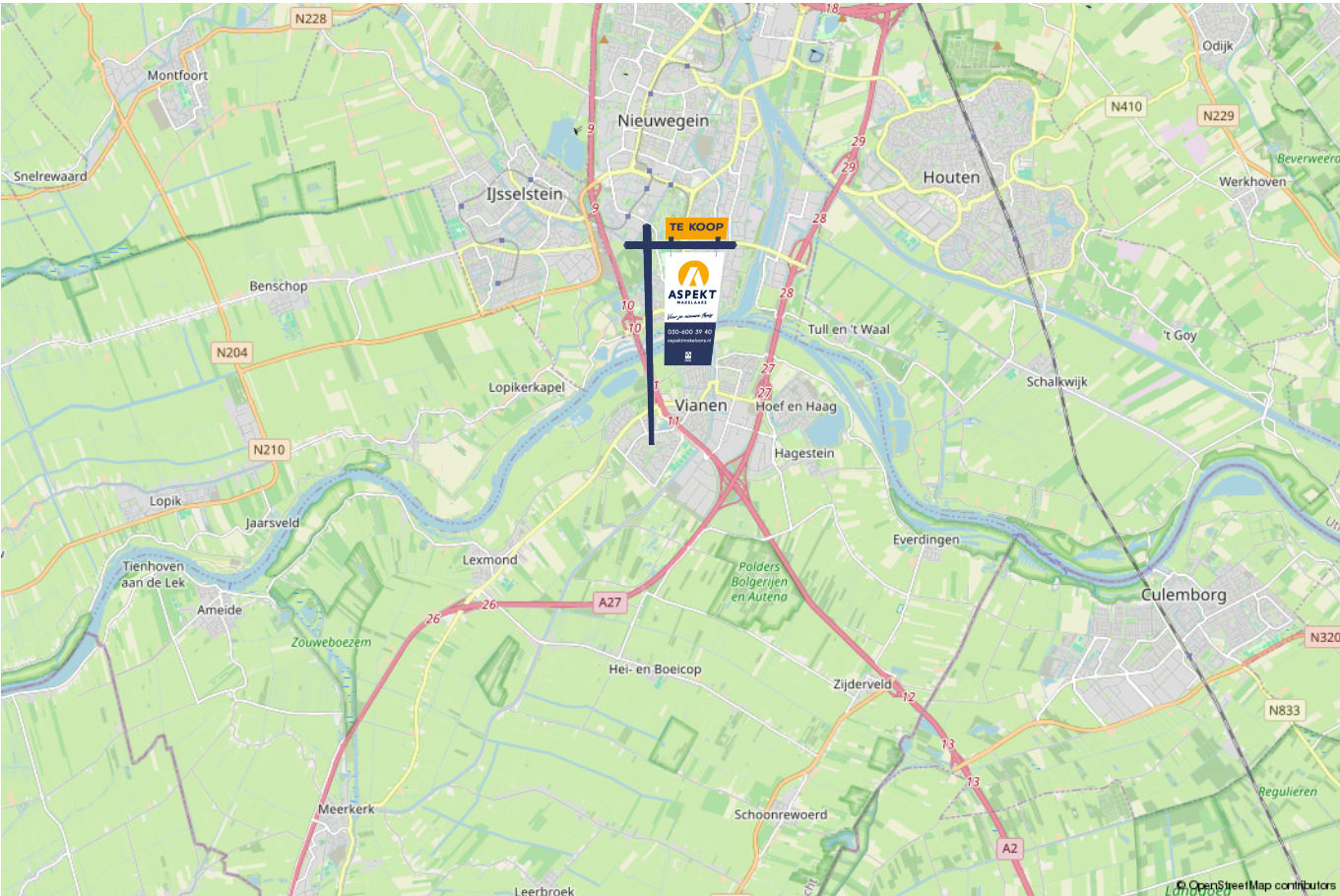
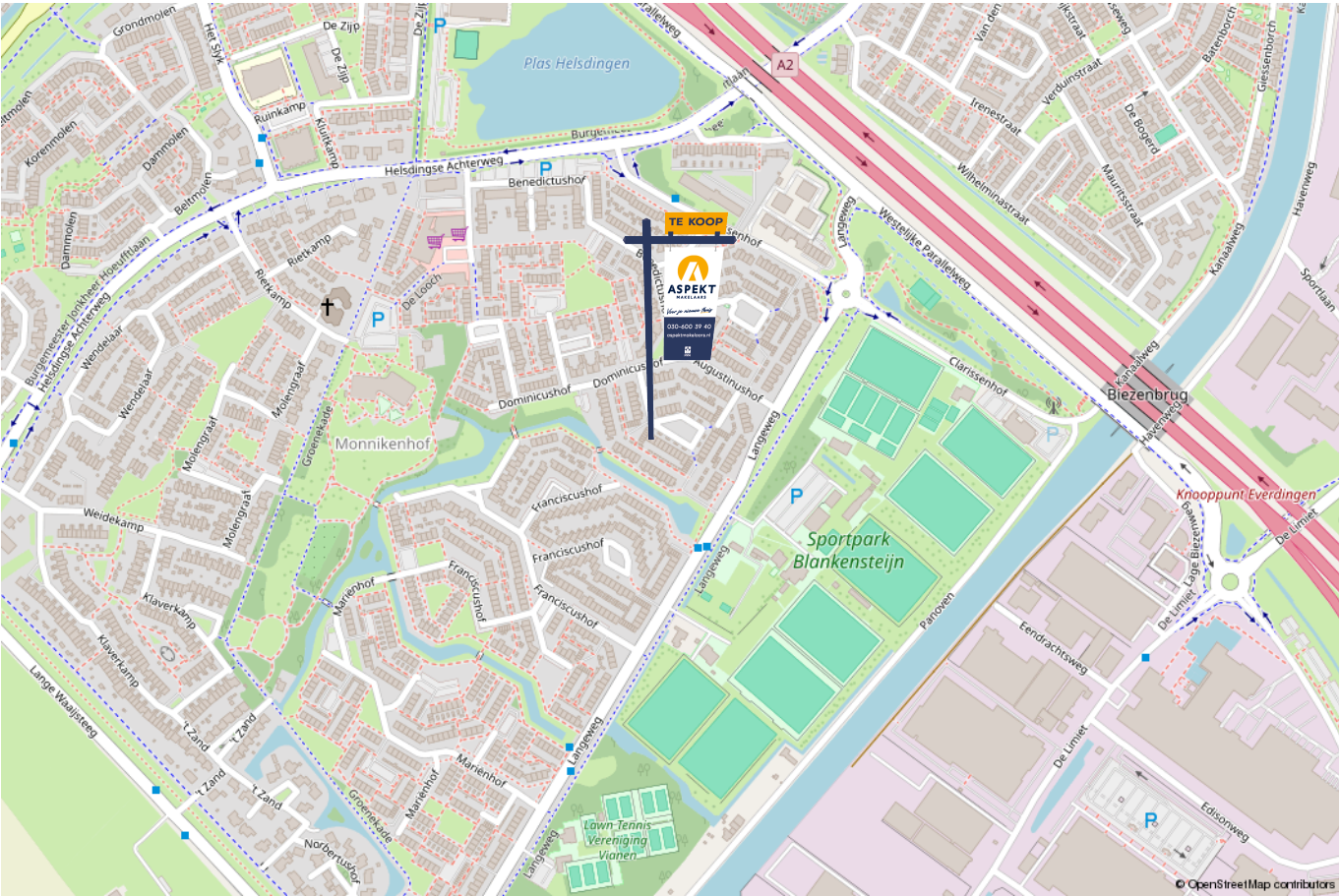
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

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 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				
- Servieskast (keuken)			X	
- Kast (groen) met planken (woonkamer)		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
- Vloer zolder (Novilon VT wonen)	X			
- PVC (woonkamer)	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Houten wandplankjes (keuken)	X			
- Houten wandplank (woonkamer)		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
- Radiator	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			
Lichtslinger (voor- en achtertuin)	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
- Buitentafel met stoelen (wit)		X		
- Loungeset onder de overkapping			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

