

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

16

HELSDINGSE ACHTERWEG VIANEN



WOONOPPERVLAKTE

335 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

1893 M²

INHOUD

2198 M³

BOUWJAAR

1873

VRAAGPRIJS

€ 1.000.000,-

KENMERKEN

- Voorlopig energielabel G;
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een dubbel tariefmeter, een gas- en een watermeter;
- De “Vaillant” CV installatie dateert uit 2016;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing en voorzetramen. De kap is geïsoleerd;
- Er is een buitenkraan aanwezig;
- In 2007 is de elektrische installatie vernieuwd en is de bovenverdieping verbouwd, waarbij een extra overloop, 2 slaapkamers, een badkamer en een toilet zijn gerealiseerd;
- In 2013 is de rieten kap vervangen;
- In 2016/2017 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- In 2017/2018 is de badkamer in het voorhuis vernieuwd;
- Er zijn in de tuin meerdere stopcontacten aanwezig.

OMSCHRIJVING

Welkom bij de woning aan de Helsdingse Achterweg 16 te Vianen! Méér dan alleen een woonhuis, wordt u de nieuwe trotse eigenaar?

Woonhuis

De boerderij dateert uit 1873 en is in de loop van jaren aangepast aan de eisen van deze tijd. De woonboerderij is smaakvol afgewerkt en vele authentieke elementen zijn behouden. De woning beschikt over een ruime living, werkkamer, opkamer, keuken, maar liefst vijf ruime slaapkamers en twee badkamers. In het achterhuis zijn nog diverse mogelijkheden te realiseren, voorheen bestond dit woonhuis namelijk uit twee percelen.

Misschien heeft u ooit wel eens gefantaseerd over een Bed & Breakfast? De stad Vianen en de ligging in combinatie met de uiterwaarden van de Rivier 'de Lek' zorgen ervoor dat dit een fantastische locatie kan zijn! Of misschien bent u wel op zoek naar ruimte voor diverse feestpartijen, een ruimte welke verbouwd kan worden naar een mantelzorgwoning of wilt u graag uw eigen praktijk aan huis starten? Dit zijn zomaar enkele voorbeelden, maar misschien heeft u nog wel een ander idee!

Door de karakteristieke uitstraling en ligging is de woonboerderij als gezichtsbepalend pand aangemerkt.

De woonboerderij ligt op een perceel van 1.893 m² en heeft een inhoud van ca. 2.200 m³. Rondom de woning ligt een gevarieerd aangelegde tuin met een gazon, meerdere terrassen, hagen en borders met volwassen begroeiing.

Hebben wij uw interesse weten te wekken? Download alvast de brochure en ontvang binnen enkele minuten alle benodigde informatie over deze prachtige woonboerderij.

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur komt u in de hal, die toegang biedt tot het toilet, garderobe/meterkast, werkkamer en woonkamer.

Via een originele houten deur komt u in de ruime woonkamer. Aan de rechterzijde van de woonkamer bieden de ramen en openslaande deuren optimaal

contact met de omringende tuin en aan de linkerzijde heeft u toegang middels een deur naar de opkamer.

Naast de deur naar de opkamer ligt de lager gelegen kelder en daarnaast bevindt zich in de vroegere bedstee een inlooptkast.

Via een houten deur is de keuken bereikbaar.

Het vanille-kleurige meubel met granieten blad is in een hoekopstelling geplaatst en uitgerust met een porseleinen spoelbak met mengkraan, een vaatwasmachine, een 5 pits gasfornuis met 2 ovens en een grill en daarboven een inbouw afzuigkap in de schouw, een koelkast en voldoende bergruimte in de kastjes. Door de ramen heeft u mooi uitzicht op de tuin en via de achterdeur loopt u zo naar het aangrenzende terras.

Achterhuis

De begane grond van het achterhuis is toegankelijk via houten openslaande deuren aan de achterzijde en een loopdeur aan de rechterkant. Dit betreft een volledige afgescheiden ruimte.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Via de originele houten trap, die langs de opkamer omhoog loopt, komt u op de ruime overloop van de 1e verdieping. Deze geeft toegang tot 5 slaapkamers, 2 badkamers, een toilet en een wasruimte.

Badkamer I is recent vernieuwd en is uitgerust met een badkamermeubel met 2 wastafels en mengkranen, een design ligbad, een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een sierradiator.

Badkamer II is uitgerust met 2 separate wastafels met mengkranen, een inloofdouche met mengkraan en een sierradiator. Deze verdieping zit vol met mogelijkheden, tijdens de bezichtiging laten wij dit graag aan u zien!

Tweede verdieping

Vanuit de ouderslaapkamer loopt een vaste trap naar de ruime zolder boven het voorhuis.

Tuin

Het perceel wordt omsloten door een beukenhaag. Aan de voorzijde loopt de oprit, die met een gietijzeren hekwerk af te sluiten is, richting het huis. Aan de linkerzijde is de voortuin ingericht met buxushagen met daarin lavendel en centraal geplaatst een plataan.

Aan de rechterzijde is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op het grind.

Via een houten poort komt u in het gedeelte van de tuin dat aansluit op de rechter gevel en lange zijde van de woning en de openslaande deuren vanuit de woonkamer.

Een bestraat terras strekt zich uit over de gehele breedte van de woning richting de tuin. Een gedeelte van dit terras is overdekt.

De tuin is gevarieerd aangelegd met o.a. buxushagen, lavendel, hortensia's, gazon, fruitbomen en een notenboom.

Dit gedeelte van de tuin ligt op het zuidwesten, waar u de hele dag kunt genieten van de zon.

Aan de zijkant komt u via een poort aan de achterzijde van de boerderij waar een 2e oprit is, die leidt naar de Klaverkamp.

Vianen is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Utrecht. Tot 1 januari 2002 was het deel van de provincie Zuid-Holland. Op 10 november 2015 werd bekend dat Vianen zou fuseren met de naburige Zuid-Hollandse gemeenten Leerdam en Zederik tot een nieuw te vormen gemeente Vijfheerenlanden. Deze nieuwe fusiegemeente zal bij de provincie Utrecht gaan horen. Op 1 januari 2018 zijn de ambtelijke organisaties van de drie gemeenten samengegaan en op 1 januari 2019 heeft de herindeling plaatsgevonden.

De stad Vianen ligt aan de Lek in de Vijfheerenlanden en is uitgegroeid tot een belangrijke forensenplaats, met twee belangrijke Rijkswegen, de A2 en A27, die het gebied doorkruisen. Misschien wel een leuk feitje om te weten, de gemeente Vianen is de enige Utrechtse gemeente ten zuiden van de rivier de Lek! De stad Vianen is erg centraal in het land gelegen, de stad Utrecht ligt op 18 autominuten afstand, Den Bosch op 30 autominuten en Amsterdam en Rotterdam op 35 autominuten! Op korte afstand van de woning is een bushalte met bussen, die naar Utrecht en Zeist rijden.

Op ongeveer een kleine 500 meter afstand is een winkelcentrum gelegen. In het centrum van Vianen vindt u uitgebreide voorzieningen.



OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Voorlopig energielabel G;
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een dubbel tariefmeter, een gas- en een watermeter;
- De "Vaillant" CV installatie dateert uit 2016;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing en voorzetramen. De kap is geïsoleerd;
- Er is een buitenkraan aanwezig;
- In 2007 is de elektrische installatie vernieuwd en is de bovenverdieping verbouwd, waarbij een extra overloop, 2 slaapkamers, een badkamer en een toilet zijn gerealiseerd;
- In 2013 is de rieten kap vervangen;
- In 2016/2017 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- In 2017/2018 is de badkamer in het voorhuis vernieuwd;
- Er zijn in de tuin meerdere stopcontacten aanwezig.

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.





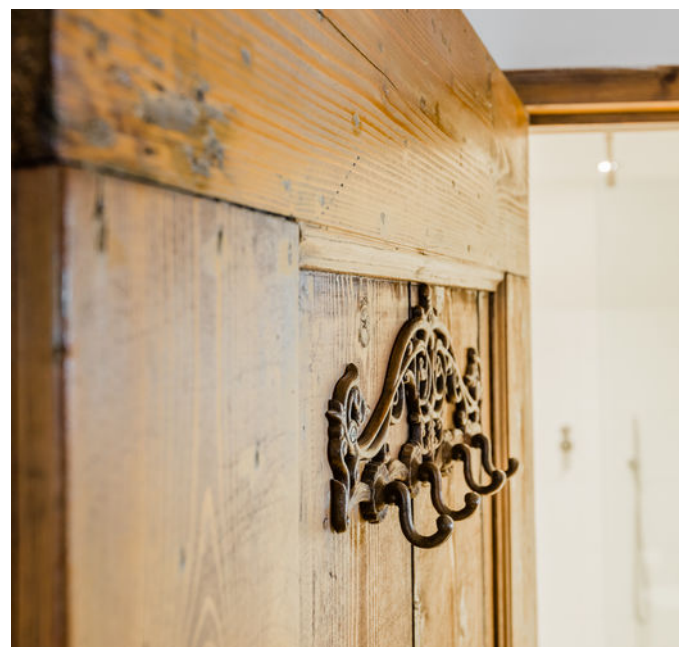


















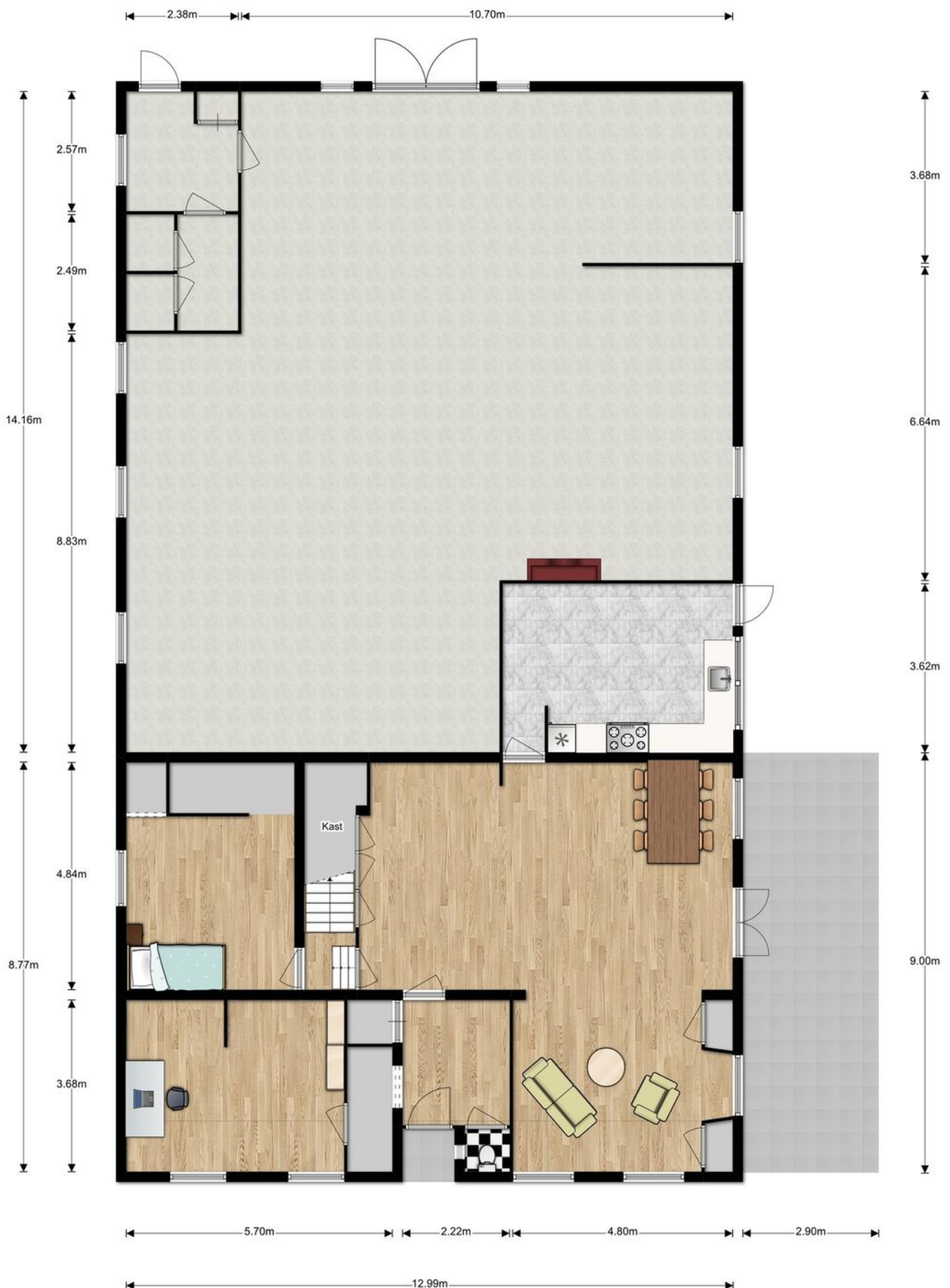




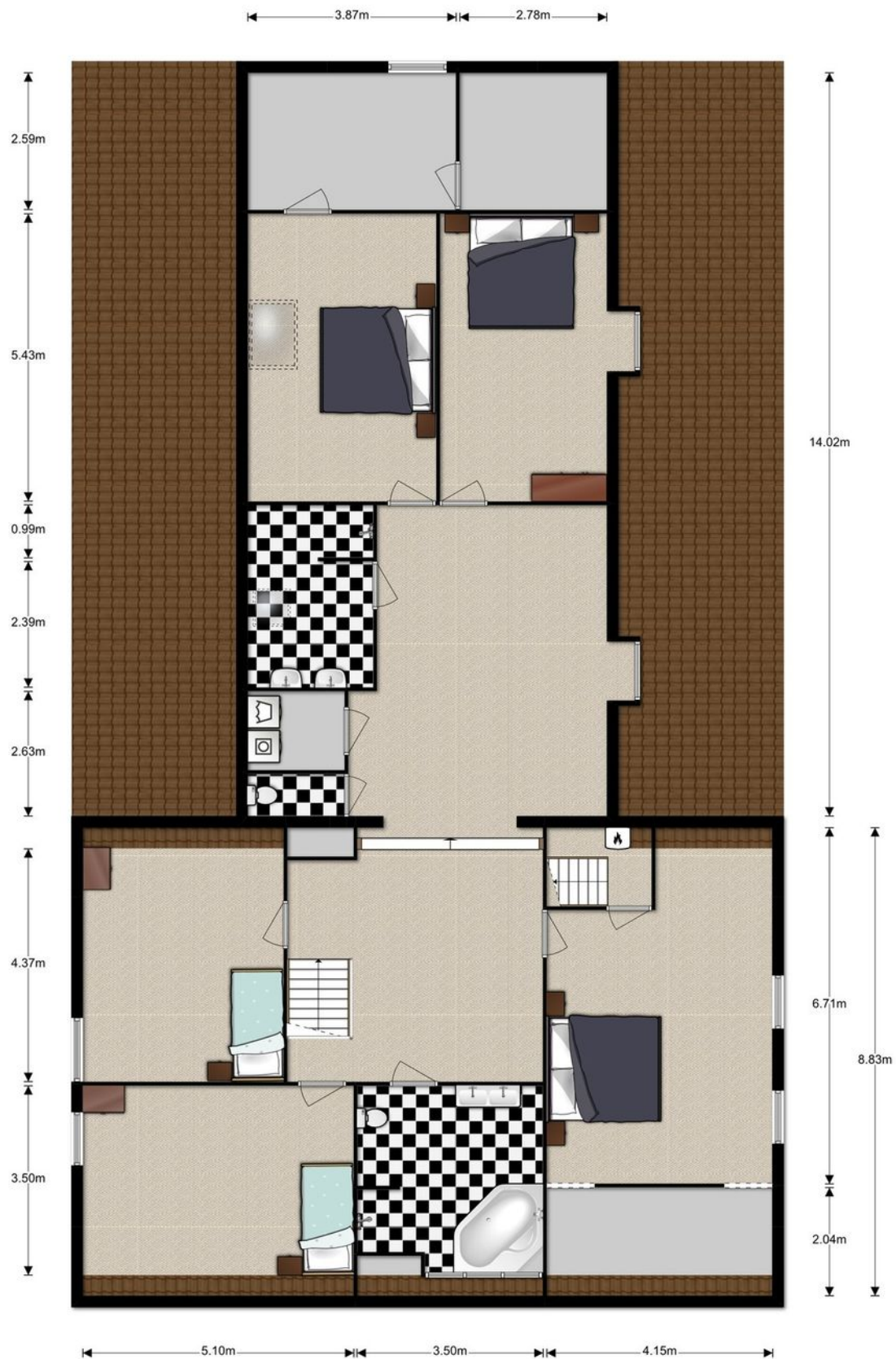




BEGANE GROND



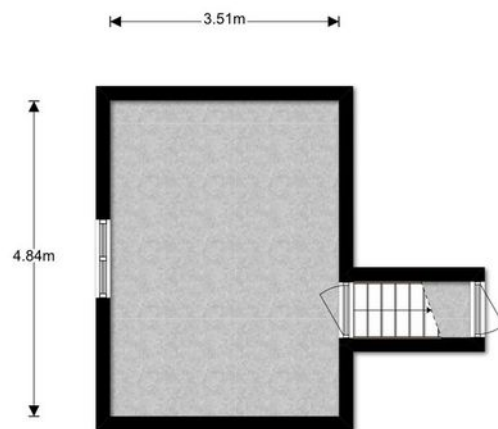
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



KELDER



LEUK [T]HUIS?



NEEM JE EIGEN NVM MAKELAAR MEE
VOOR BEGELEIDING BIJ DE AANKOOP
VAN JE NIEUWE [T]HUIS!

WELKOM BIJ GARANTIEMAKELAARS

Een Garantiemakelaar begrijpt dat jij als beste weet in wat voor huis je wilt wonen. Bij ons bepaal je zelf welke dienstverlening je wilt afnemen.

Wil je dat wij voor jou op zoek gaan en je tussentijds op de hoogte houden, of wil je liever zelf rondkijken?

En wat als je dat ene huis hebt gevonden? Je bent in gedachte jouw nieuwe woning al aan het inrichten, er komen echter belangrijke vraagstukken op je af:

- * Hoe reëel is de vraagprijs?
- * Waar moet je op letten bij een bezichtiging?
- * Hoe haal je het maximale uit de onderhandelingen?
- * Wie leest de kleine lettertjes in het koopcontract?

Een huis kopen doe je waarschijnlijk niet iedere dag. Wij nemen jou graag de zorgen uit handen en begeleiden je door het hele proces.

Mark en Owen kennen de lokale markt als geen ander.

Allebei zijn zij een ervaren onder- handelaar en gaan voor 100% tevreden klanten.

Interesse? Neem contact met ons op voor het maken van een gratis eerste gesprek.

Ben jij benieuwd naar een indicatie van het bedrag, dat jij kan besteden aan een nieuwe woning en wat je eventuele maandlasten zijn? Dan kan je vrijblijvend een afspraak met onze hypotheekadviseur Wim inplannen. Hij is te bereiken op 030-6889304.

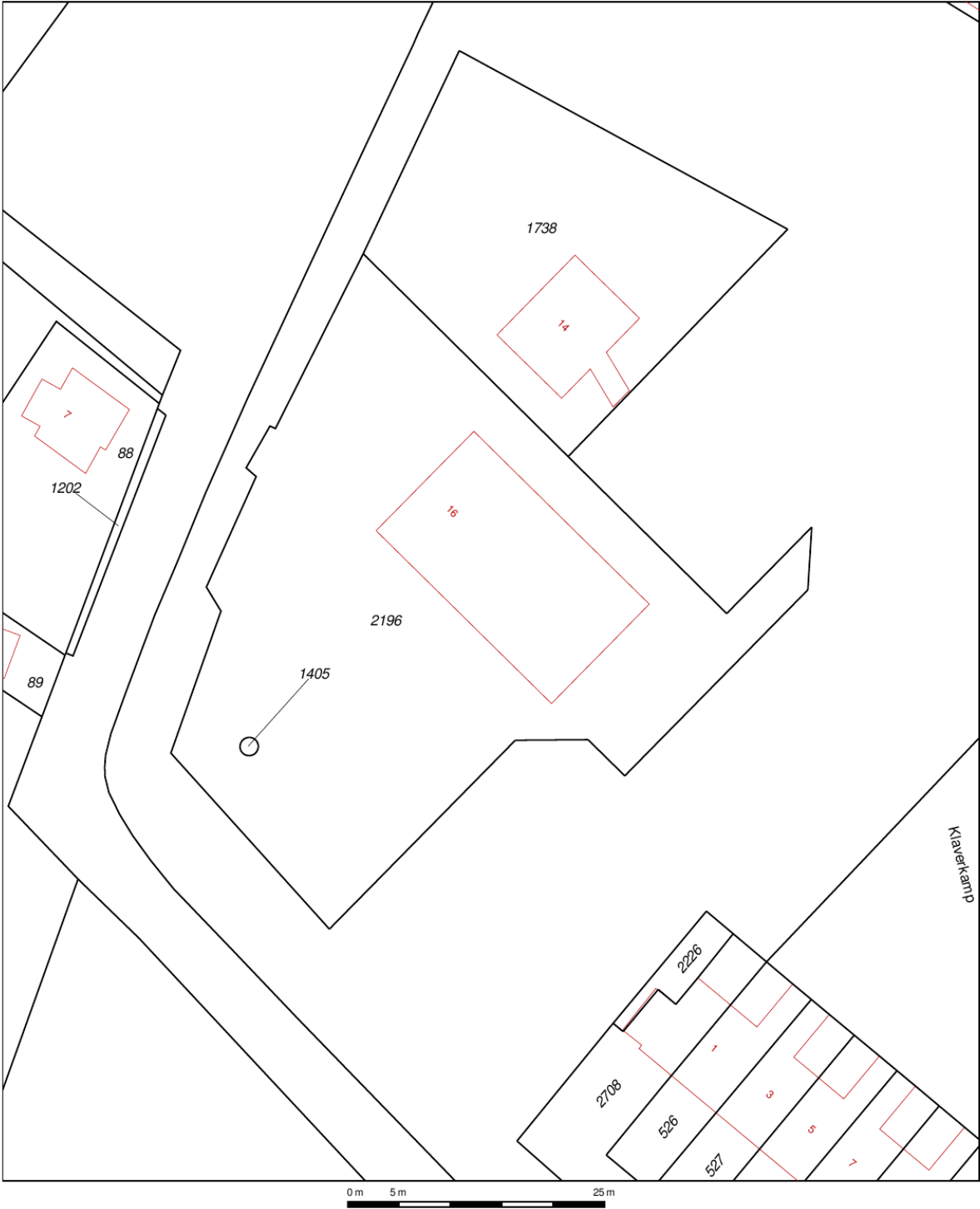
Wij informeren je graag over de ins & outs over het aankopen van je nieuwe [t]huis met de daarbij behorende financiële mogelijkheden!

Tot snel!

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Helsdingse Achter16



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vianen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2196
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	
Geleverd op 15 april 2019		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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
- De tuinlampen, inclusief lampen aan buitenmuur van de woning, blijven achter				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten op de benedenverdieping gaan mee. Losse kasten op de slaapkamers kunnen worden overgenomen.				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- 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			

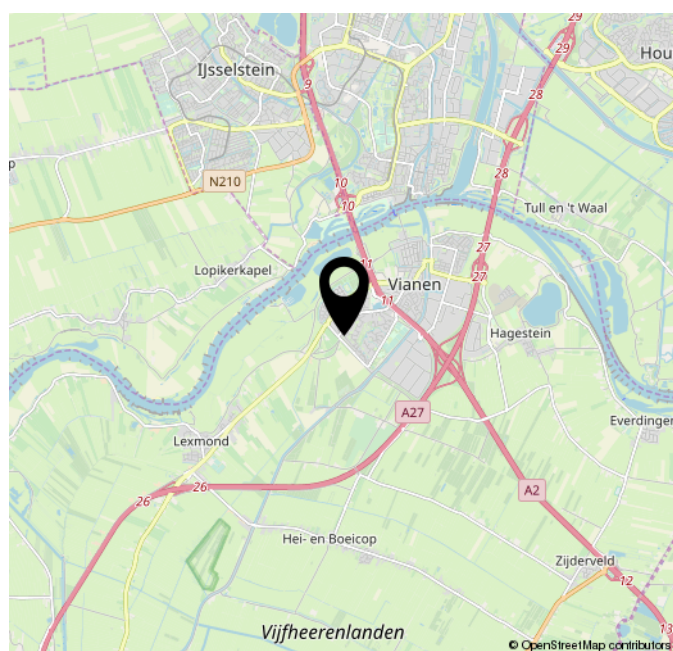
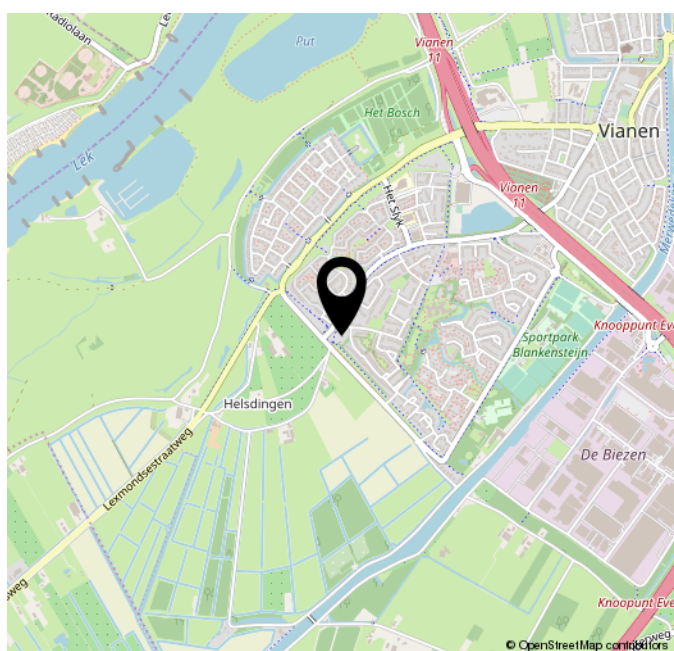
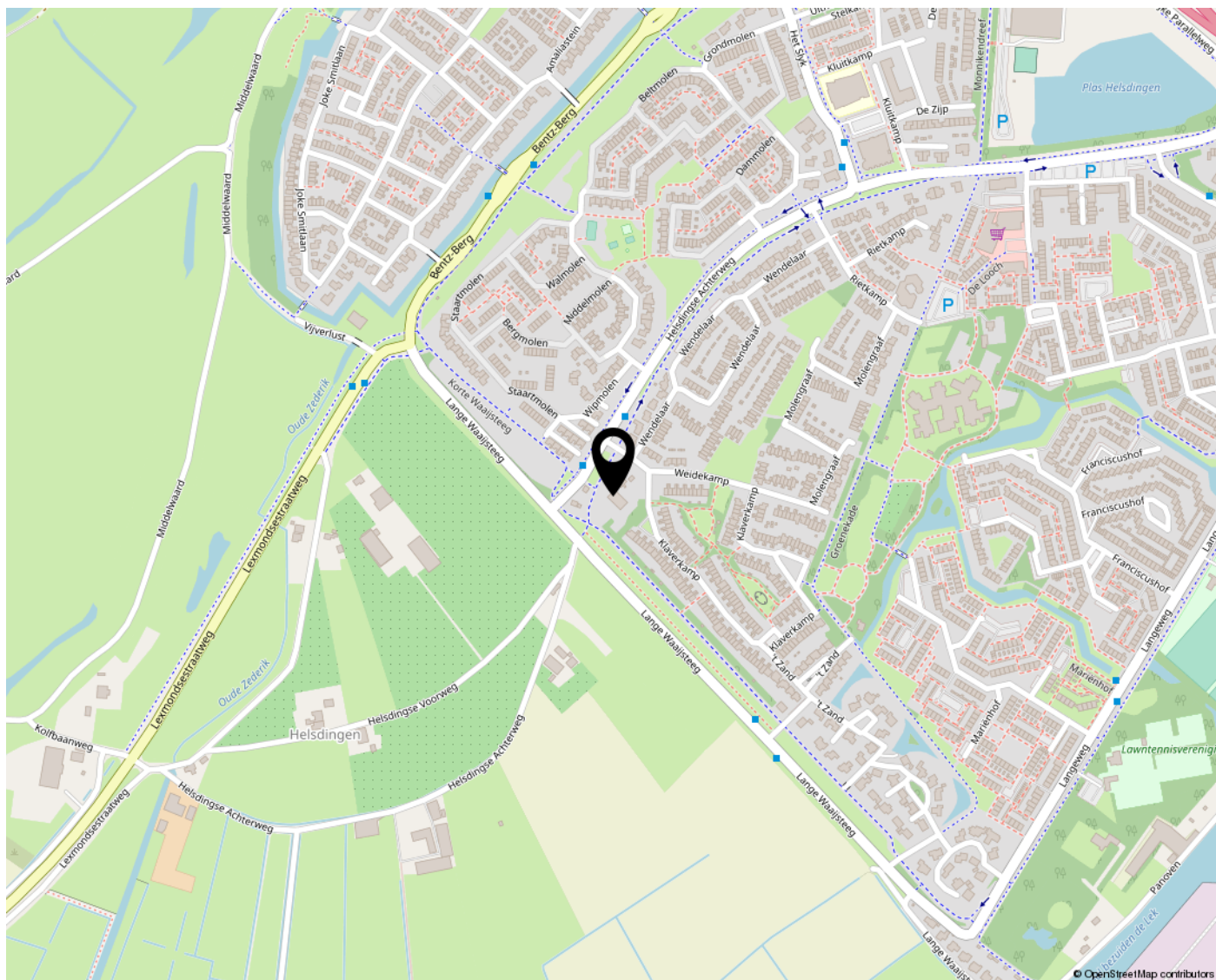
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels	X			
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken	X			
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
- boiler				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- close-in boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetramen begane grond van het huis blijven achter.				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Alleen de twee grote planten in bloembakken en de twee losse planten bij de voordeur gaan mee.				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Alleen schemerinstallatie is aanwezig.				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
- De tuinmeubelen gaan mee, inclusief de parasol standaard.				X
Overig - Contracten				
CV/geiser/boiler	Nee			
Keuken/tuin/kozijnen	Nee			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Intelligente thermostaten e.d.	Nee			
Stadsverwarming	Nee			
Zonnepanelen	Nee			

LOCATIE OP DE KAART





ONDERZOEKPLICHT KOPER

Volgens het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij of zij wenst.

BOUWKUNDIG

Wanneer je voornemens bent een woning aan te kopen is het aan te raden om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

VLOEREN

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

ASBEST

Wanneer een woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien verwijdering gewenst is, dienen maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

VOORWAARDEN

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Reinerie Garantie-makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en VEH. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan koper. In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van een overeenkomst, binnen 5 weken een waarborgsom van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de betreffende notaris.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor, de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

INFORMATIE

De verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Voor de juistheid van gegevens aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

BUURTINFORMATIE - VIANEN / MONNIKENHOF EN AMALIASTEIN

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 12%

25 - 44: 24%

45 - 64: 29%

65+: 16%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 47%



50%



50%



1,2 per huishouden

MEER WETEN?

REINERIE GARANTIEMAKELAARS

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.



TEAM REINERIE: OWEN, NICOLE, MARK, PAOLA, JORIS, KIM, MYRA, WIM EN JESPER.

Vragen? Wij zijn er voor je. Bel, mail, app of loop even bij ons binnen!



**BENSCHOPPERSTRAAT 37
3401 DG IJSSELSTEIN UT**

**030-6884455
IJSSELSTEIN@REINERIE.NL
WWW.REINERIEIJSSELSTEIN.NL**

