



Woondromen
waarmaken

Rijsenborch 275
Vianen

€ 500.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Rijsenborch 275, Vianen

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Appartement
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie & Dubbel glas
Energie label	B

Energie label

B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	107 m ₂
Inhoud	352 m ₃
Aantal kamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1

VOORZIENINGEN

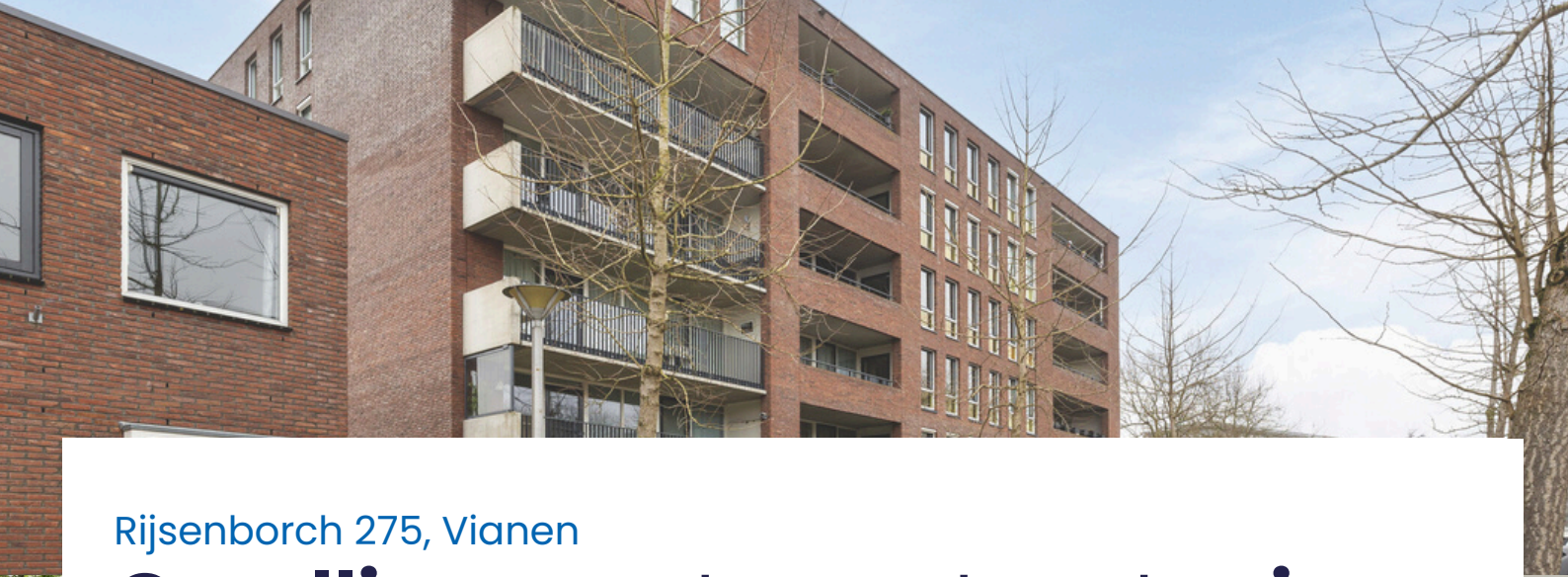
Verwarming	CV - Combiketel
Warm water	CV - Combiketel
Tuin	Balkon
Parkeergelegenheid	Openbaar Parkeren

BIJZONDERHEDEN

Balkon op het oosten voor optimaal genieten van de ochtendzon.

LIGGING

Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en snelwegen!



Rijsenborch 275, Vianen

Gezellig appartement met ruime slaapkamers en royale woonkamer!

Op zoek naar een ruim, instap klaar appartement gelegen in een rustige, groene omgeving? Dit prachtige 3 kamerappartement biedt alles wat je nodig hebt! Met twee ruime slaapkamers, een royale woonkamer en een open keuken, geniet je hier van comfort en licht. Het appartement is gelegen op een centrale locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Vianen, met winkels, restaurant en het openbaar vervoer binnen handbereik. Daarnaast zijn de snelwegen A2 en A27 snel te bereiken, waardoor steden als Utrecht makkelijk aan te rijden zijn.

Het appartementencomplex is gebouwd in 2004 en beschikt over dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas, wat zorgt voor een energielabel B. Het appartement heeft op de begane grond een ruime berging. Uiteraard is het appartementencomplex voorzien van videofoon, liftinstallatie en trappenhuis. Verwarming en warmwater via cv combiketel (2016). De actieve VvE draagt zorg voor het onderhoud van het complex en de maandelijkse bijdrage bedraagt € 217,- Dit ruime appartement geniet maar liefst van ca. 107m₂ woonoppervlakte!

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging.

Jouw unieke
makelaar



Rijsenborch 275, Vianen

Entree

Afgesloten centrale hal met intercominstallatie en toegang tot de berging.



Rijsenborch 275, Vianen

Appartement

Bij binnenkomst in het appartement wordt je verwelkomd door een ruime entree die toegang biedt tot verschillende ruimtes. De meterkast, het toilet, een praktische stook/bergruimte, de twee slaapkamers, de badkamer en de woonkamer met open keuken zijn vanuit hier direct bereikbaar. De royale woonkamer (ca. 41m₂) biedt veel lichtinval door de riante kamerbrede raampartij. Het balkon (ca.8 m₂) gelegen op het oosten, grenst aan de woonkamer en biedt genoeg ruimte voor een comfortabele lounge set.

Hier kun je optimaal genieten van het prachtige uitzicht en de heerlijke ochtendzon.

De open keuken is in een praktische L-vorm geplaatst, met volop opbergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, hete luchtoven, koelkast, kookplaat en afzuigschouw, zodat je hier in alle comfort kunt koken.

De twee slaapkamers zijn ook licht en ruim van opzet. De hoofdslaapkamer (ca. 18m₂) biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De tweede slaapkamer (ca. 11m₂) is ideaal voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer of te gebruiken als een kantoor en/of hobby kamer.

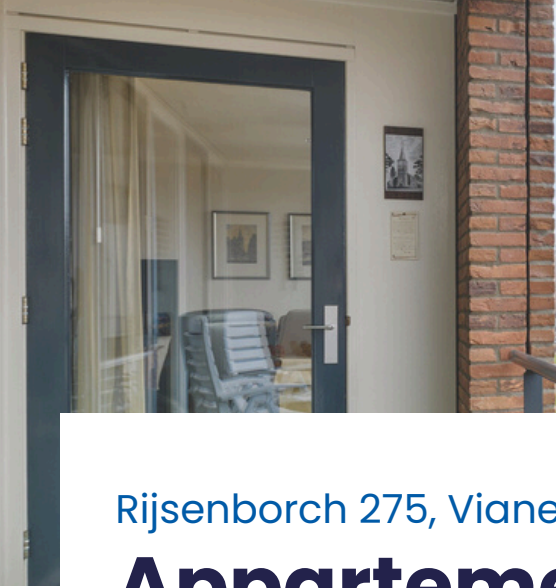
De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet en een wastafelmeubel.

De inpandige berging biedt ruimte voor de wasmachine/droger, de CV ketel en de mechanische ventilatie.

De toiletruimte beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje.



Jouw unieke
makelaar



Rijsenborch 275, Vianen

Appartement



Rijsenborch 275, Vianen

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijdschakelaar				x
Kunstgras balkon	x			
Hordeur naar balkon	x			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus				x
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders				x
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

Gordijnen	x			
-----------	---	--	--	--

VLOERDECORATIE:

Parketvloer / laminaat	x			
------------------------	---	--	--	--

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Kokend waterkraan				x
Airconditioning				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Rijsenborch 275, Vianen

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron		x		
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)		x		
Boeken / legplanken				x
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

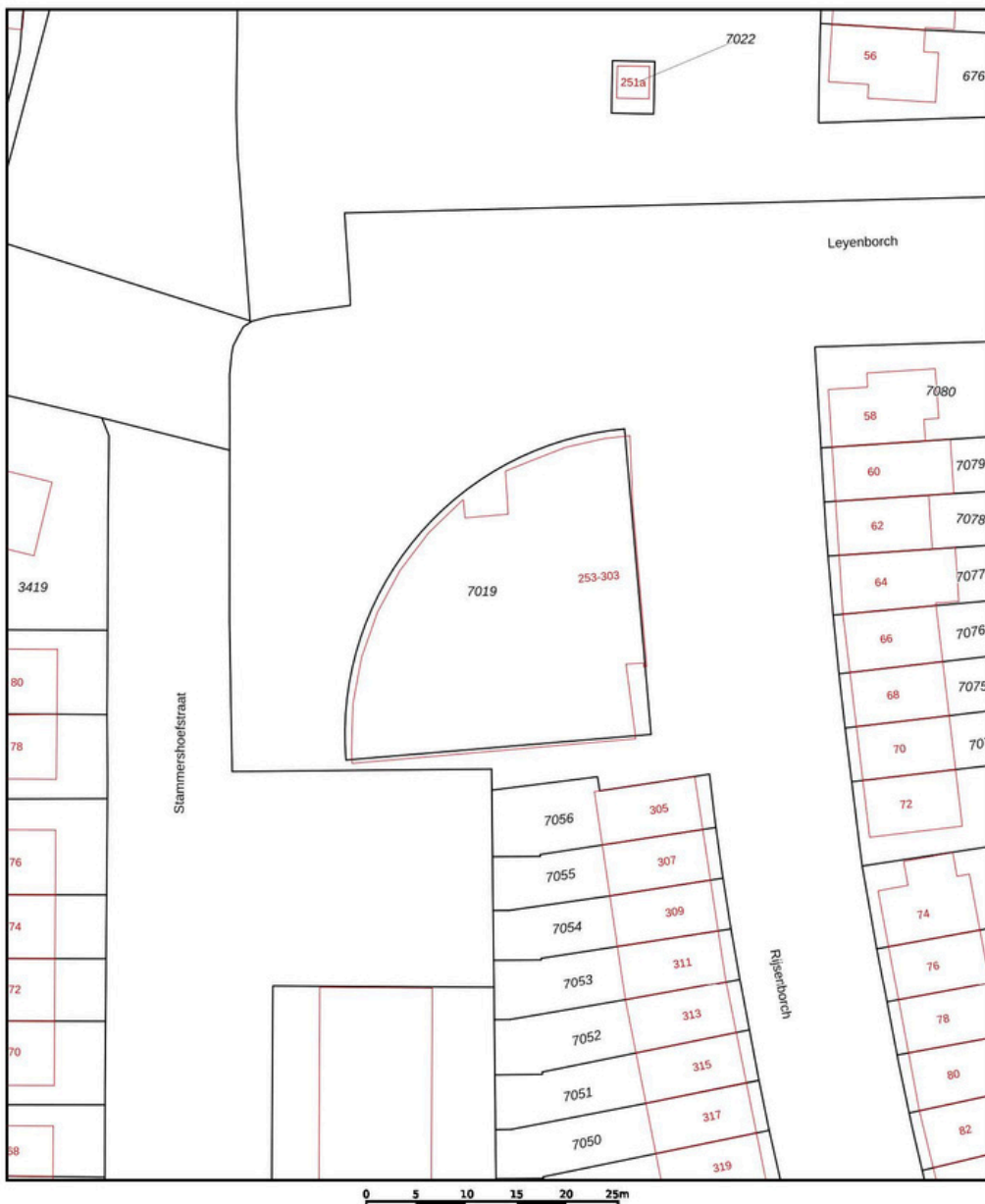
Rijsenborch 275, Vianen

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 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 databankrecht.

Rijsenborch 275, Vianen

Bijzonderheden

- Balkon op het oosten voor optimaal genieten van de ochtendzon;
- Volledig uitgeruste open keuken met inbouwapparatuur;
- Twee ruime slaapkamers en een royale woonkamer;
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en snelwegen



Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op de [link!](#)



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

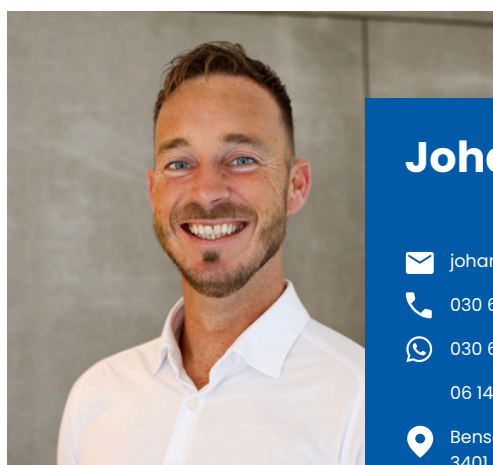
david@vanoordmakelaardij.nl

030 68 68 280

030 68 68 280

06 524 33 800

Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

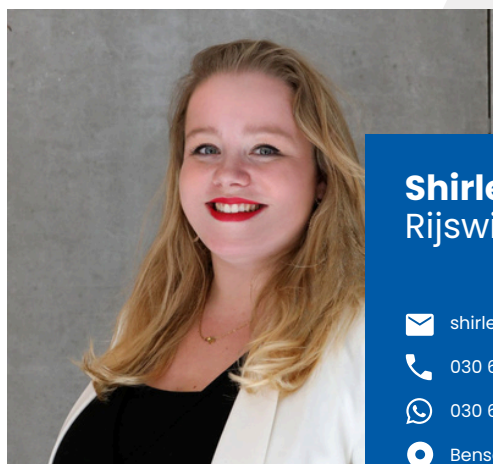
johan@vanoordmakelaardij.nl

030 68 68 280

030 68 68 280

06 141 81 100

Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

shirley@vamakelaardij.nl

030 68 68 280

030 68 68 280

Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT