



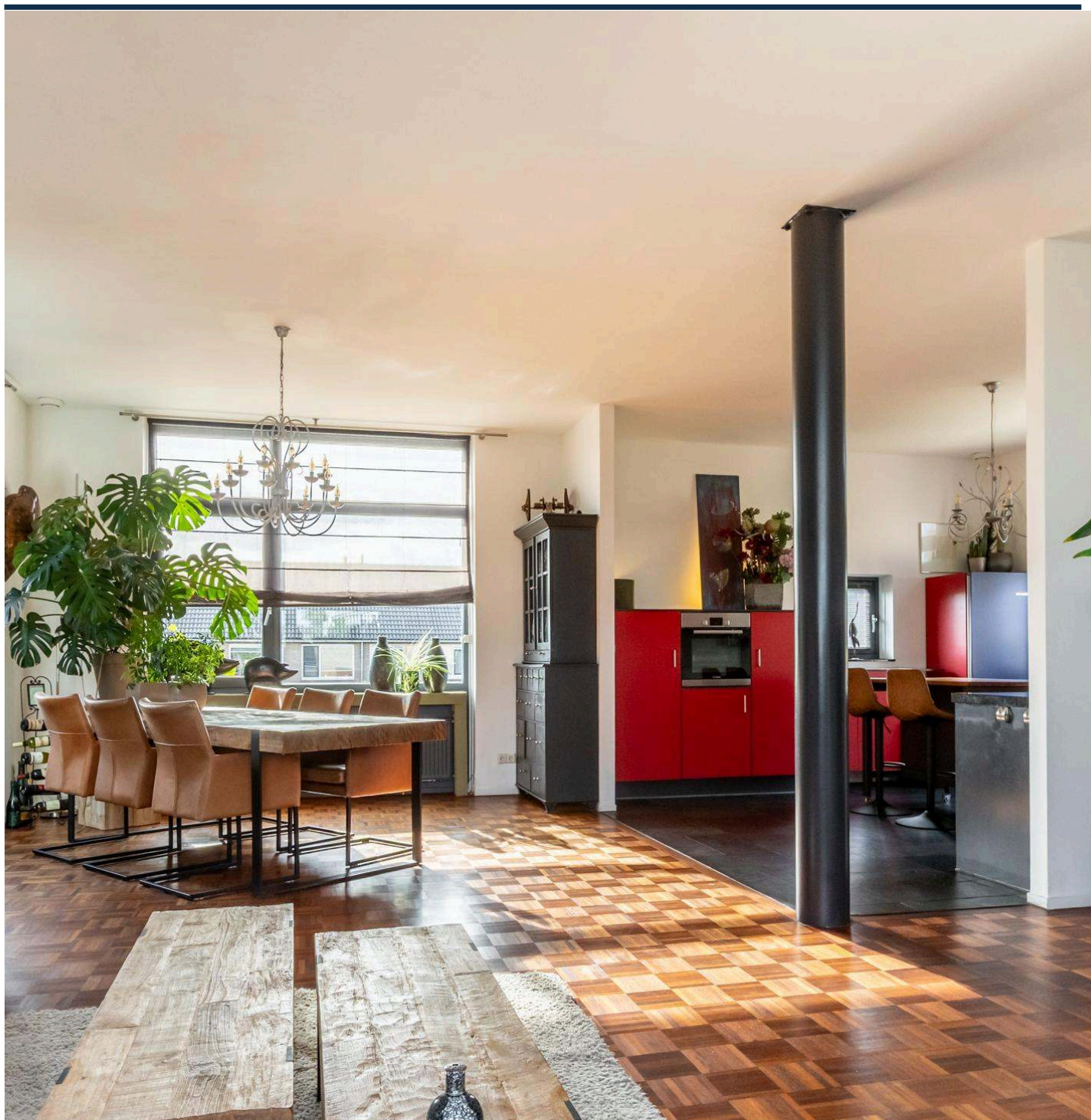
VIANEN

Clarissenhof 9

Vraagprijs: € 995.000 k.k.

www.clarissenhof9.nl





WELKOM AAN DE
Clarissenhof 9



VRAAGPRIJS

€ 995.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

239 m²



PERCELOPPERVLAKE

370 m²



AANTAL KAMERS

5 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

2003



ENERGIELABEL

A

Wonen, werken of allebei? Deze veelzijdige villa biedt het allemaal!

Op zoek naar een bijzonder pand met verrassend veel mogelijkheden? Aan de Clarissenhof 9 in Vianen staat deze royale, uitstekend onderhouden woon-/werkvilla met een woonoppervlak van 239 m². Een fantastisch pand waar ruimte, comfort en flexibiliteit samenkomen. Of je nu op zoek bent naar een fijne gezinswoning, een combinatie van wonen en ondernemen of een representatief kantoor voor je bedrijf: hier kan het allemaal!

Wat deze villa zo bijzonder maakt, is de veelzijdige indeling met een royale werkruimte op de begane grond, een complete woonverdieping, meerdere slaapkamers, een ruime en zonnige voortuin (deels bestraat en deels tuin met diverse fruitbomen) en maar liefst twee heerlijke dakterrassen. De hoge plafonds van circa 3 meter geven het pand bovendien een opvallend ruimtelijk karakter. Tel daar de inpandige garage, parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, 10 zonnepanelen en een energielabel A bij op en je hebt een pand dat op vele fronten weet te verrassen.

Locatie: Centraal gelegen en uitstekend bereikbaar

De villa ligt aan de rand van de wijk Monnikenhof, op een gunstige locatie met een uitstekende bereikbaarheid. De nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor snelle verbindingen richting Utrecht en de rest van de Randstad. Ideaal voor ondernemers die regelmatig klanten ontvangen, maar ook voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de gezellige historische binnenstad van Vianen, met haar winkels, terrassen en restaurants, bereik je binnen circa 10 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond – alle ruimte om te wonen én te ondernemen

We komen binnen in de royale entree/hal met garderobe, meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn ook de garage, het kantoor/fotostudio en de wasruimte bereikbaar. Daarnaast bevinden zich hier twee slaapkamers van circa 12,3 en 9,1 m², waarvan er momenteel één als kleedkamer wordt gebruikt. De grote, lichte werkruimte (maar liefst circa 85,5 m²) is op dit moment ingericht als professionele fotostudio en beschikt over airconditioning en verlichtingsrails. De ruime inpandige garage is voorzien van elektra, verwarming en een elektrisch bedienbare deur.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte, atelier of creatieve studio. Maar ook wie de villa volledig als woning wil gebruiken, kan hier een prachtige invulling aan geven.

Eerste verdieping – royaal wonen met een fantastisch dakterras





De eerste verdieping vormt het sfeervolle hart van de woning. De heerlijk ruime woonkamer met open keuken heeft een totaal oppervlak van 58 m²! In de woonkamer is volop ruimte dus voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De woonkeuken is voorzien van een granieten werkblad, een Boretti 5-pits gaskookplaat, Bosch heteluchtoven, Whirlpool vaatwasser en een stijlvolle Boretti rvs afzuigkap.

Vanuit de woonkamer stap je zo het indrukwekkende dakterras op (circa 84 m²), dat zich langs maar liefst drie zijden van de villa uitstrekt. Een heerlijke plek om in alle privacy van de zon en het buitenleven te genieten. Met de sfeervolle terrasverlichting is het hier ook in de avond-uren bijzonder aangenaam vertoeven. Op deze verdieping bevindt zich ook een separaat 2e toilet met fontein en de royale badkamer, vrijwel geheel vernieuwd in 2018 en uitgerust met een ruime inloofdouche, twee separate wastafels met meubel, vloerverwarming en handdoekradiator.

Tweede verdieping – ruimte en nog een zonnig dakterras

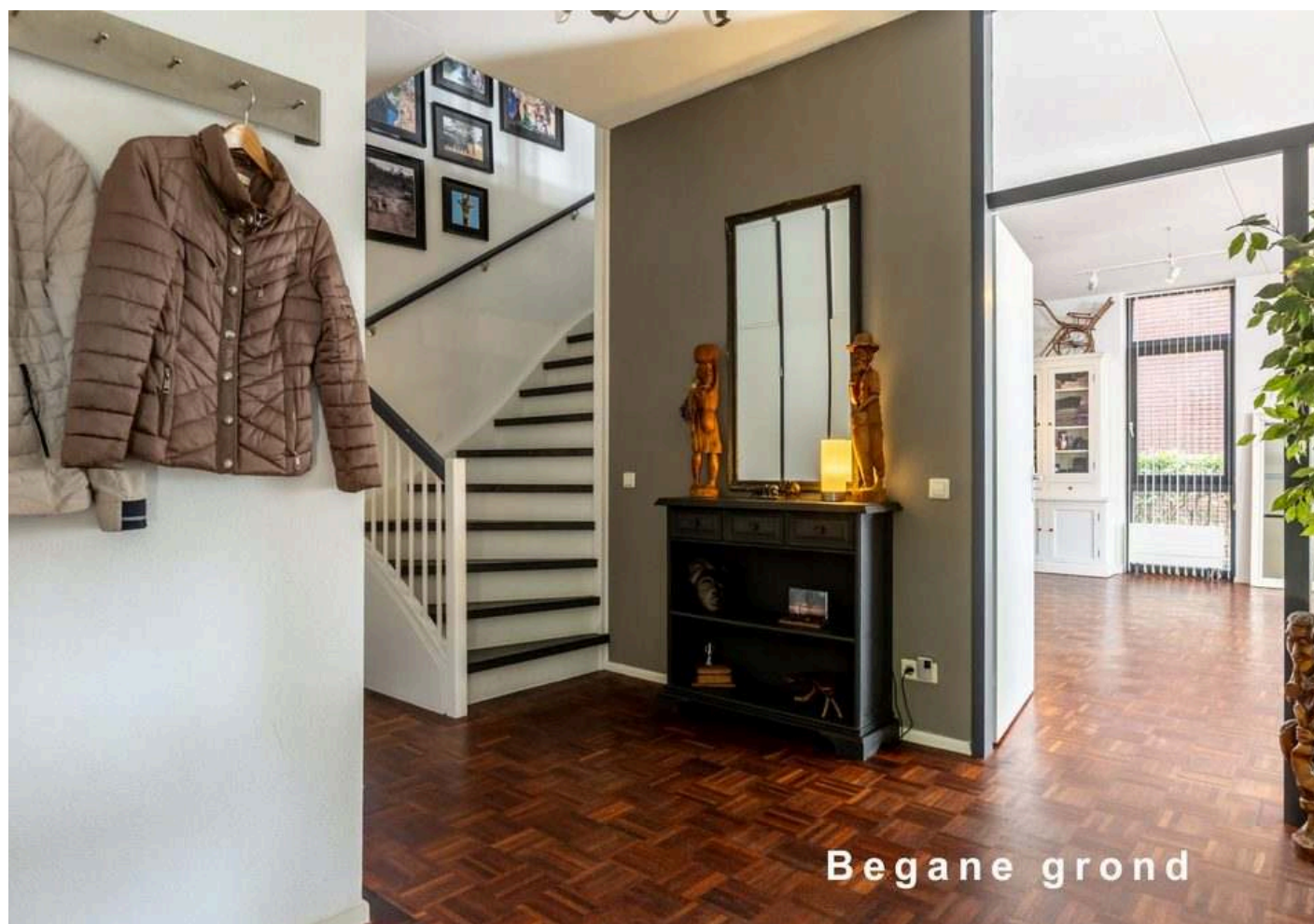
Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer (circa 19,2 m²) met een hoog plafond en zicht op de nok van het puntdak. Vanuit hier heb je toegang tot het tweede dakterras (circa 49 m²), waar je de hele dag heerlijk van de zon kunt genieten. Verder zijn er op deze verdieping praktische bergruimten en de technische installaties (cv en WTW installatie) ondergebracht.

Comfortabel en energiezuinig

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid heeft deze villa veel te bieden. Het pand is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing, 10 zonnepanelen, een warmte-terugwininstallatie en twee airconditioningsystemen die zowel kunnen koelen als verwarmen. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A. Daarnaast is er een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig. Het buitenschilderwerk is in 2025 en 2026 grotendeels vernieuwd.

Bijzonderheden



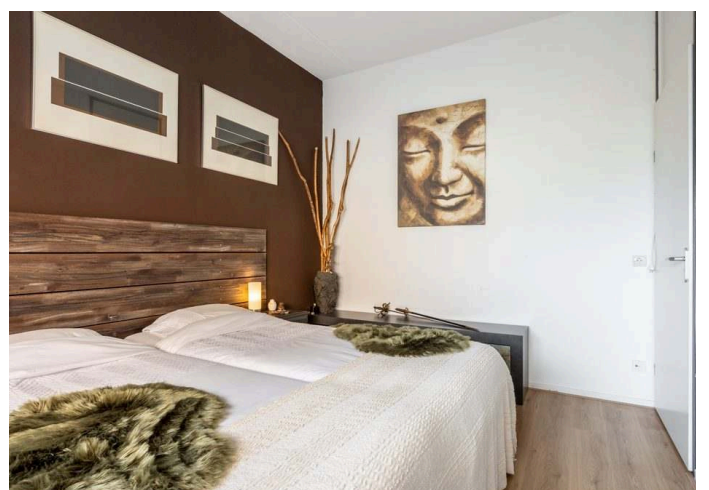
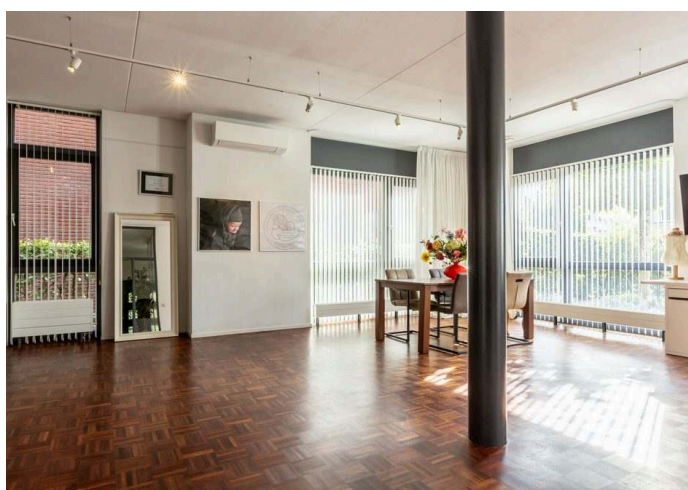
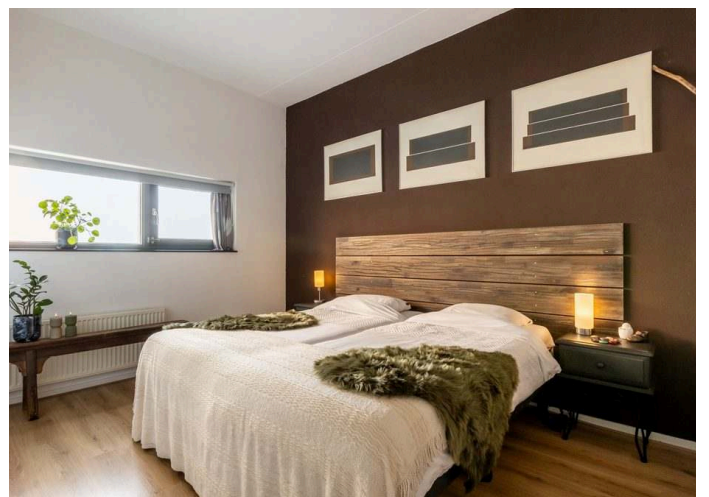
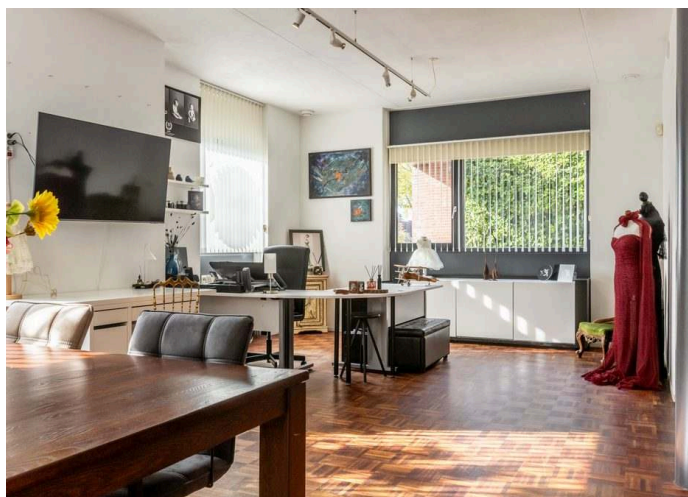


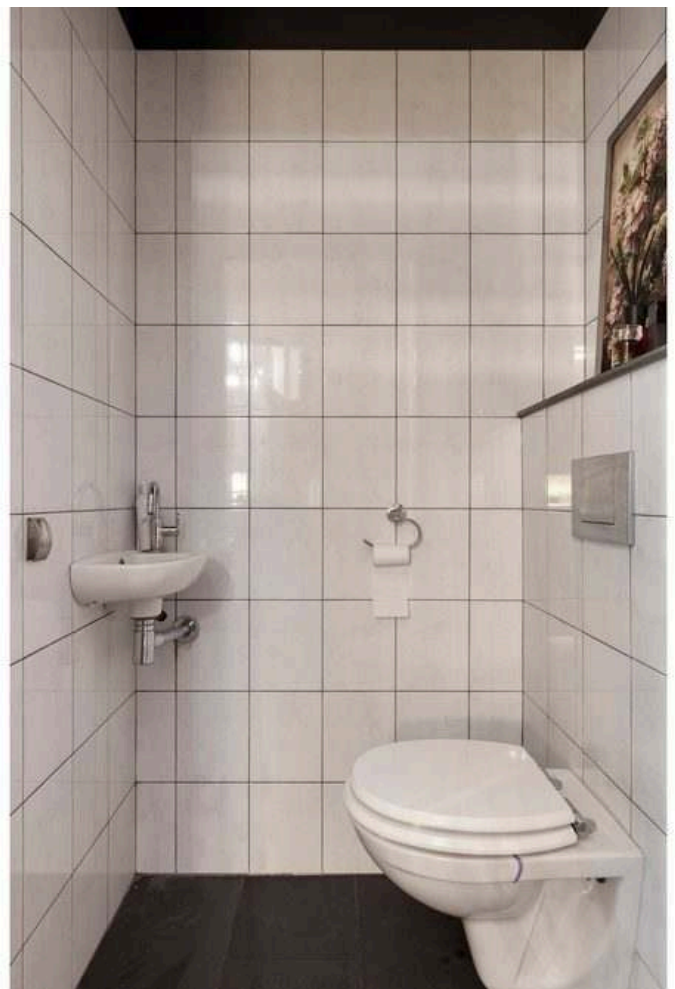
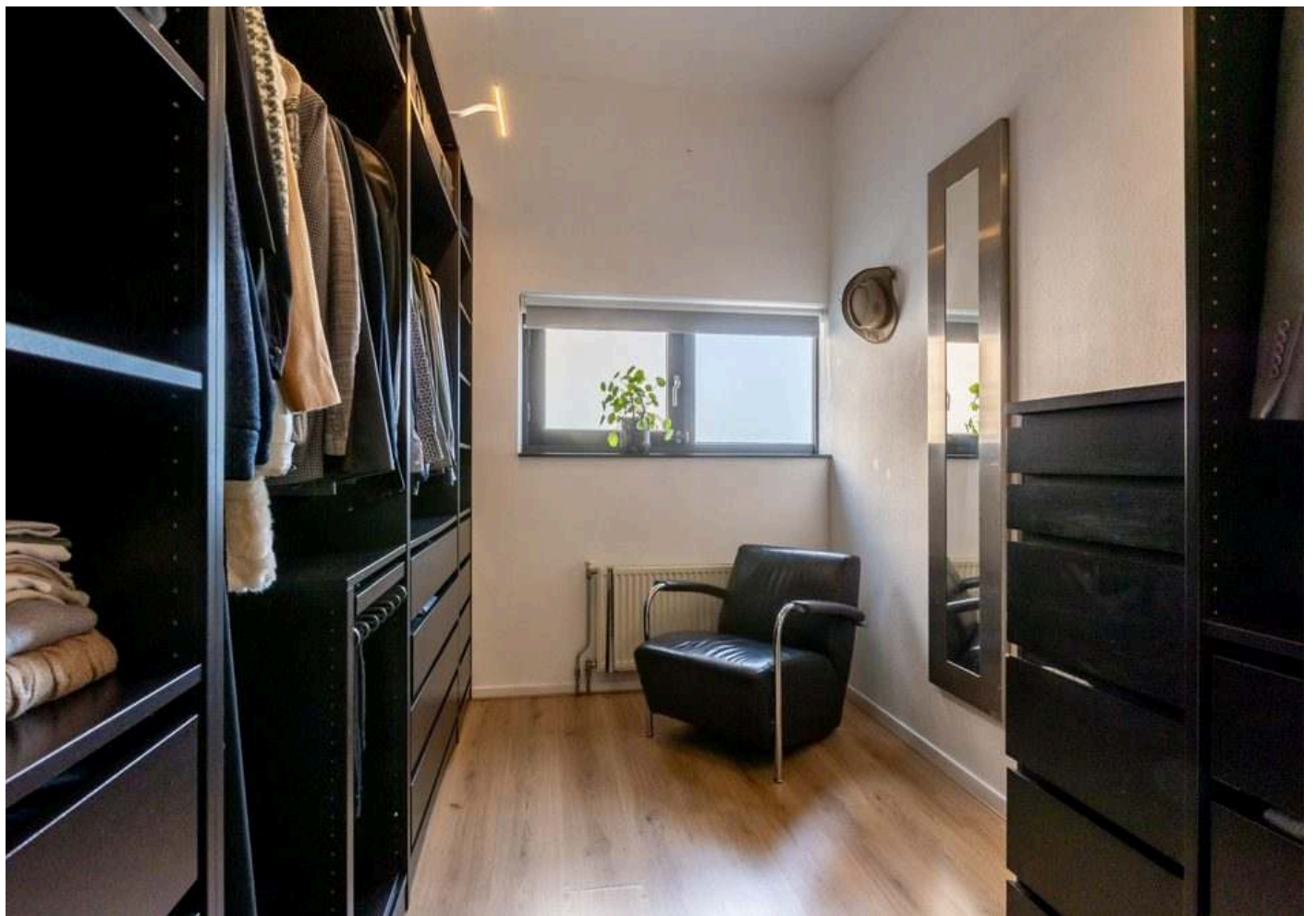
- Veelzijdige woon-/werkvilla uit 2003, geschikt voor verschillende gebruiksmogelijkheden;
- Ideaal voor wonen, werken aan huis of een volledige kantoorfunctie;
- Woonoppervlak ca. 239 m², inhoud 1101 m³;
- Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing, 10 zonnepanelen en energielabel A;
- Voorzien van alarmsysteem;
- Meterkast uitgebreid met een 3-fasenaansluiting;
- Grote werkruimte (ca 85,5 m²) op de begane grond, momenteel in gebruik als kantoor/fotostudio;
- Opvallend hoge plafonds van circa 3 meter;
- Complete en sfeervolle woonverdieping met royale woonkeuken;
- Ruime voortuin (met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's en een laadpaal) en twee fantastische dakterrassen, waarvan één aan drie zijden van de woning;
- Ruime inpandige garage (ca. 34 m²) met elektrische deur;
- Twee Daikin airconditioningsystemen (2022 en 2023), Zehnder Comfo Air 450 WTW-installatie, CV Vaillant HR 2018;
- Uitstekend bereikbaar en gunstig gelegen nabij uitvalswegen en de historische binnenstad van Vianen;
- Oplevering in overleg.

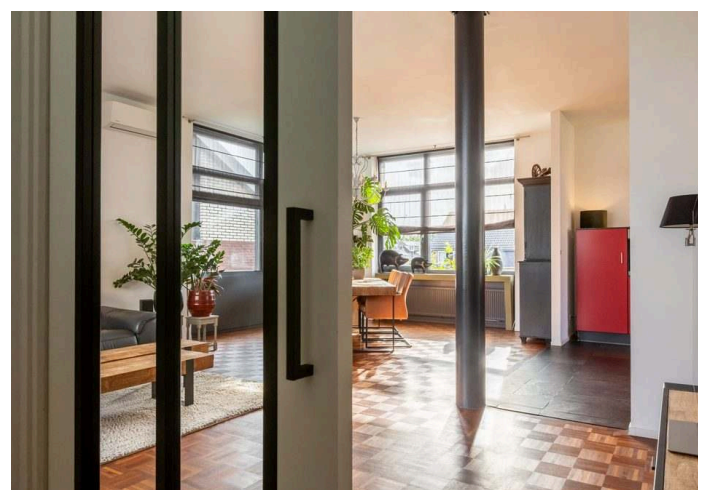
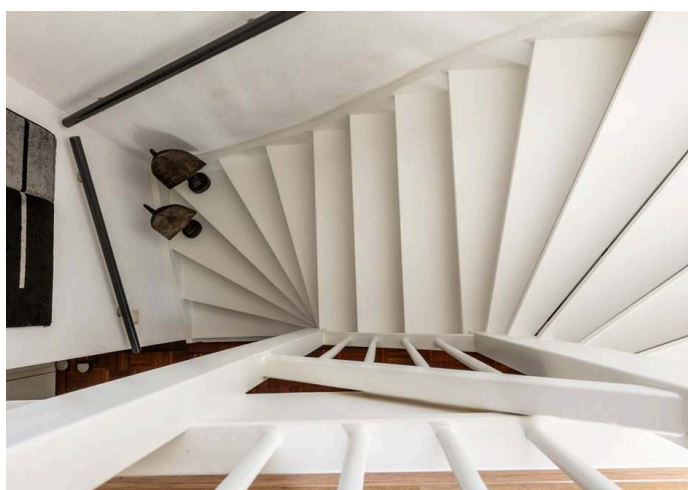
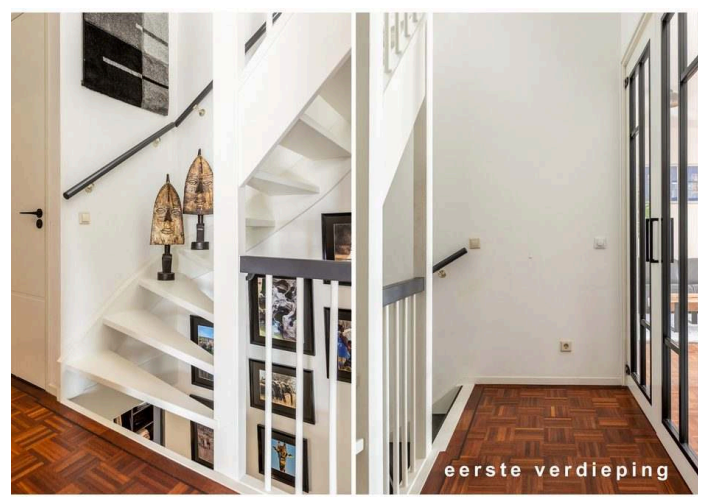
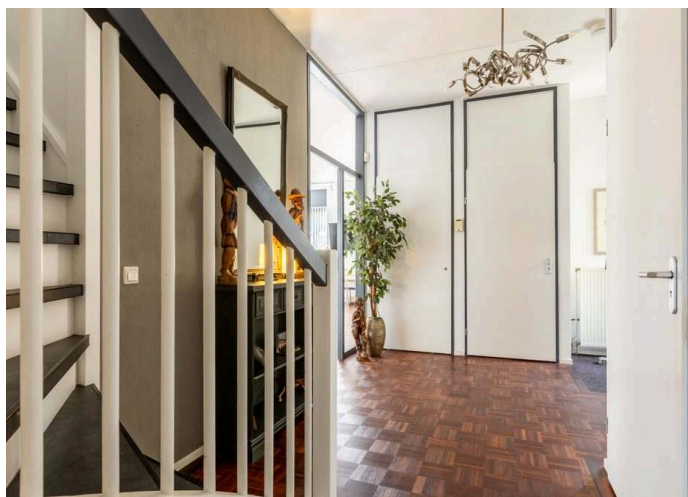
Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe veelzijdig dit bijzondere pand is! Ook buiten kantooruren en in het weekend kan je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!



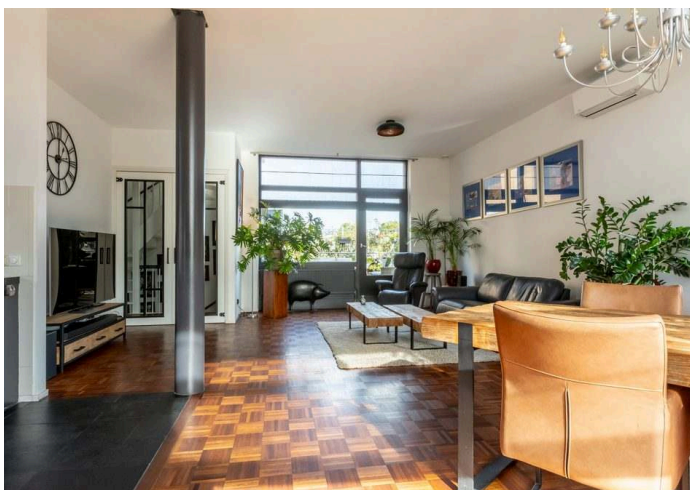
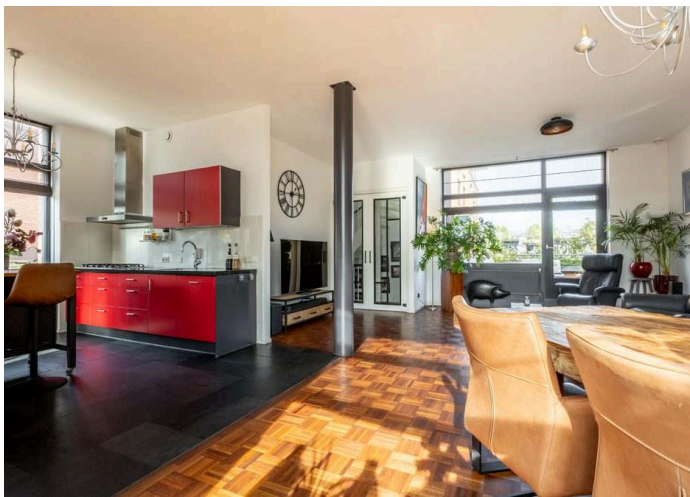




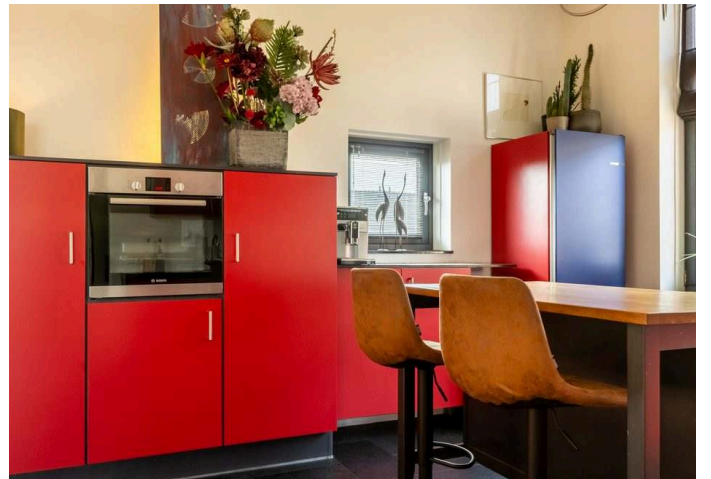
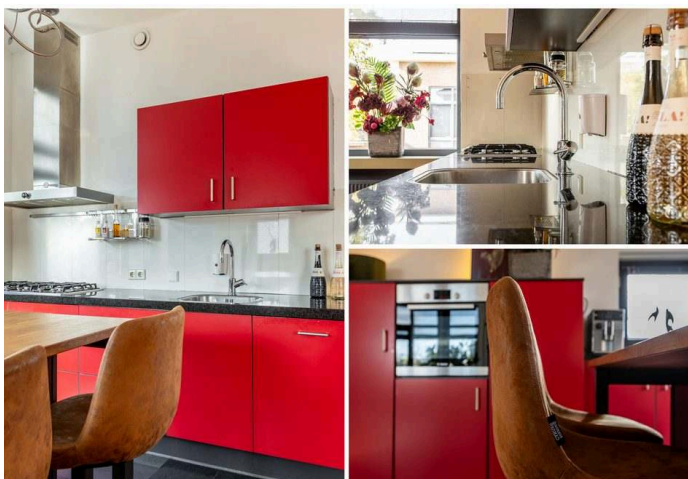


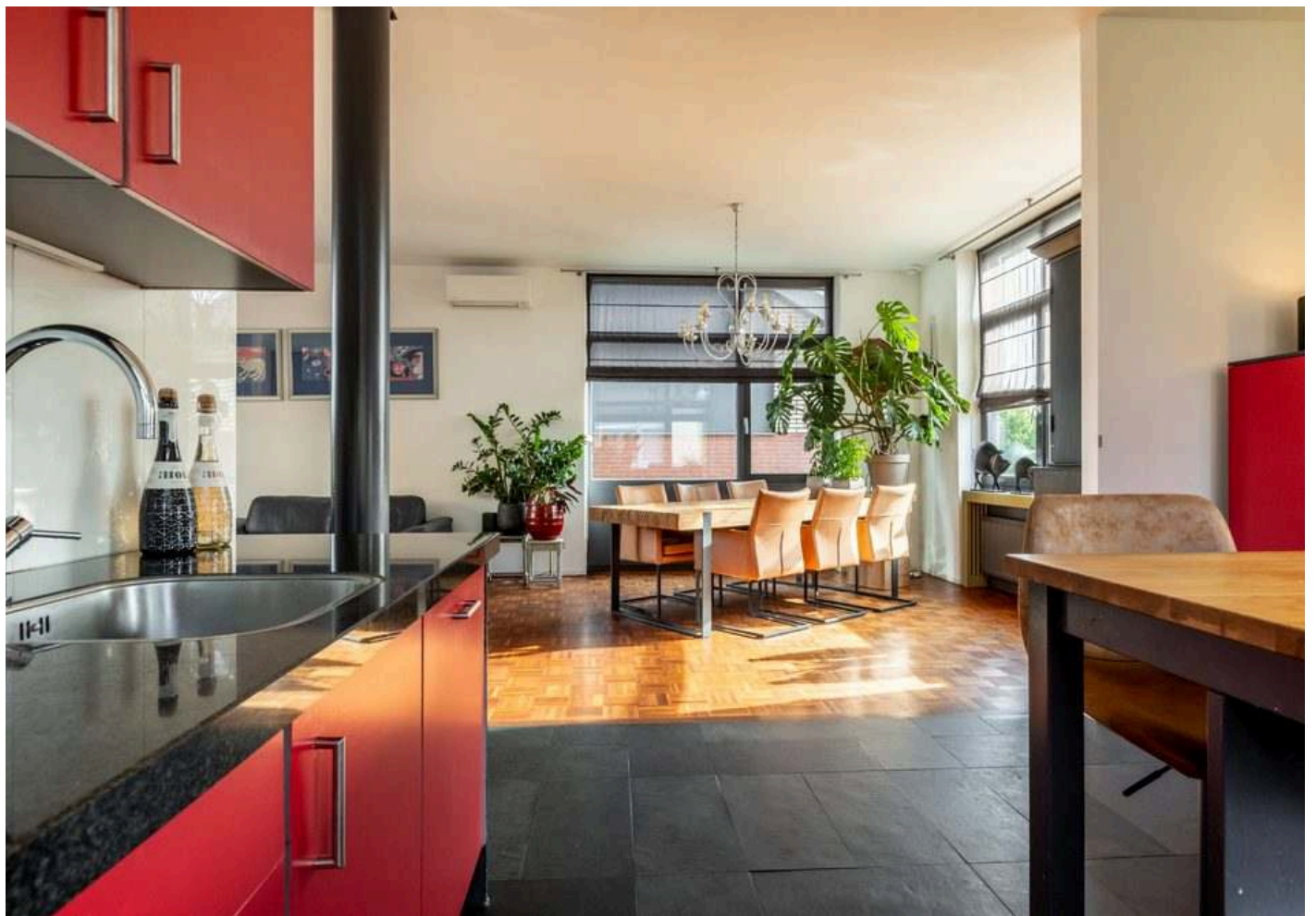


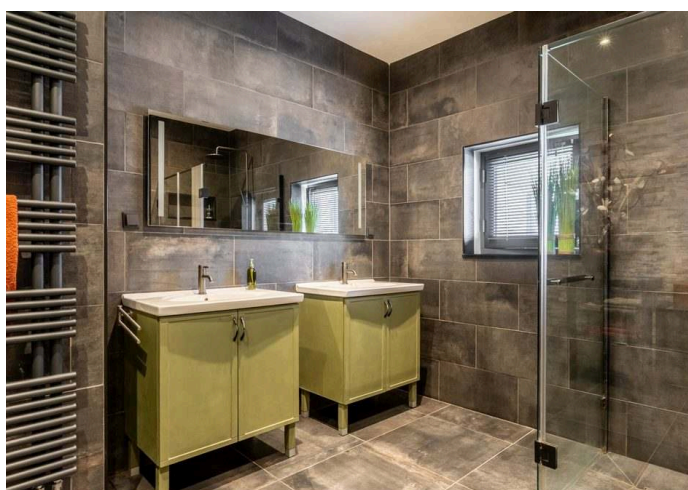
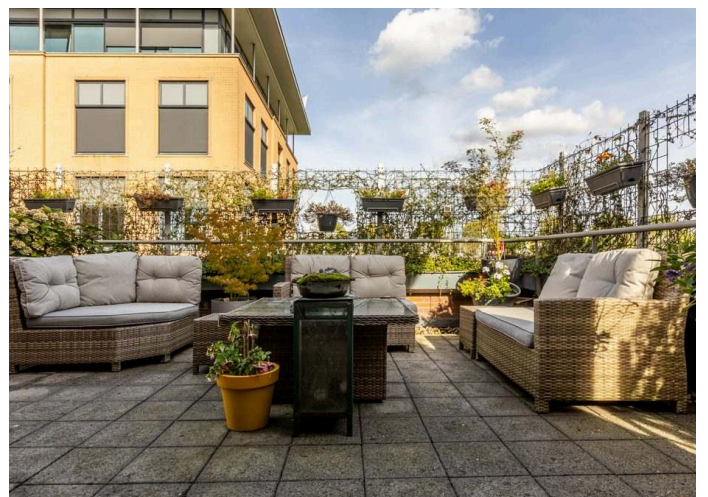


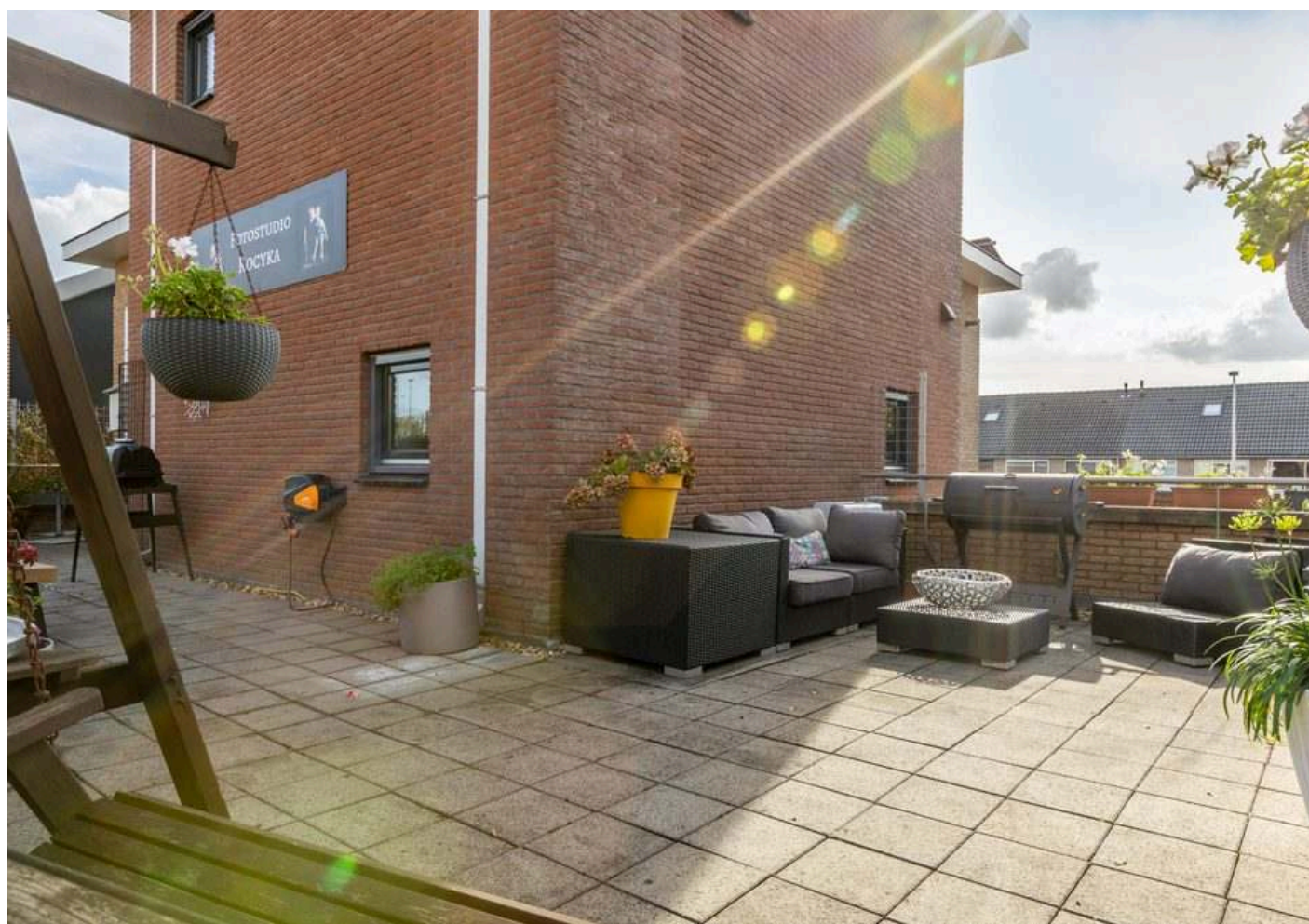


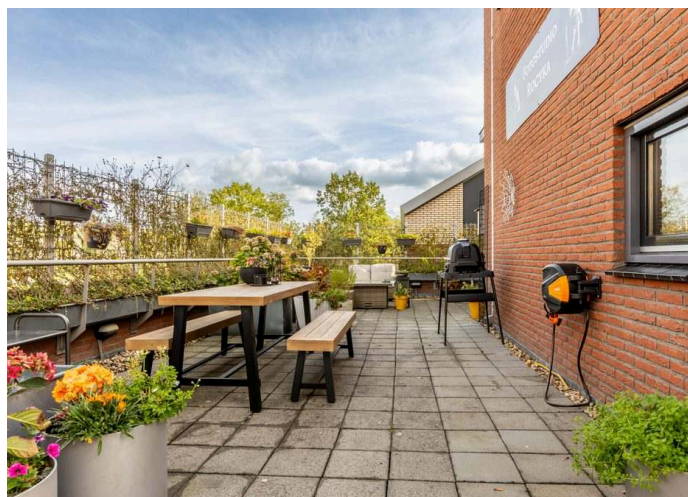
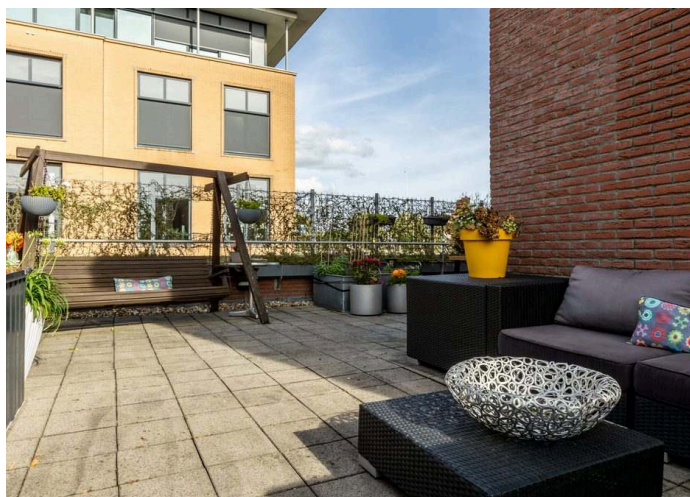




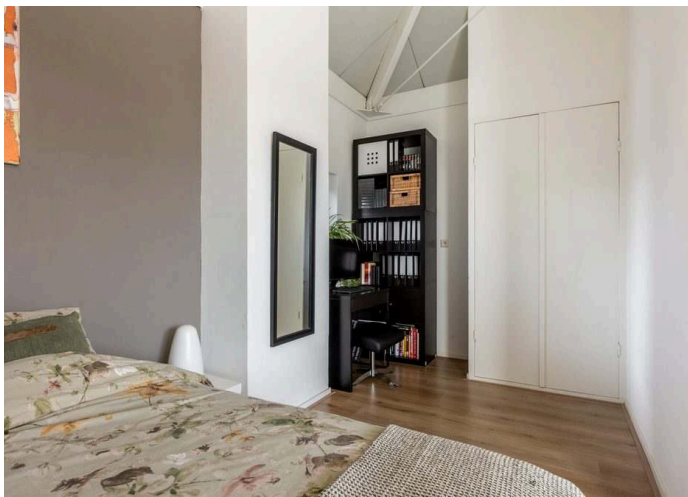
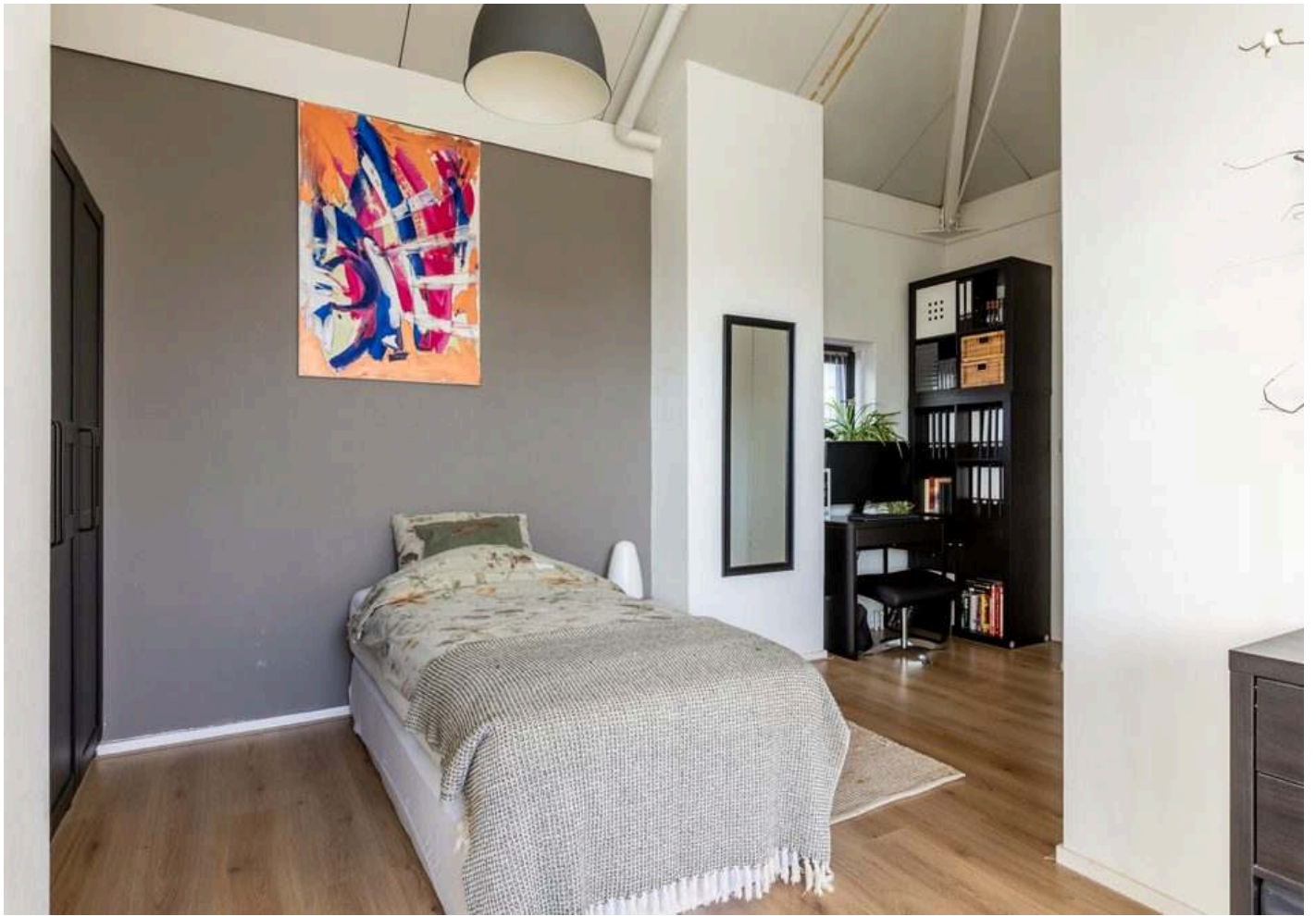






















Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.



Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1
3401 BS IJsselstein
030-6883480
info@aarendonk.nl
www.aarendonk.nl