

te koop



Langeweg 81

Vianen

Vraagprijs € 419.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
140 m²

PERCEELOPPERVLAKE
181 m²

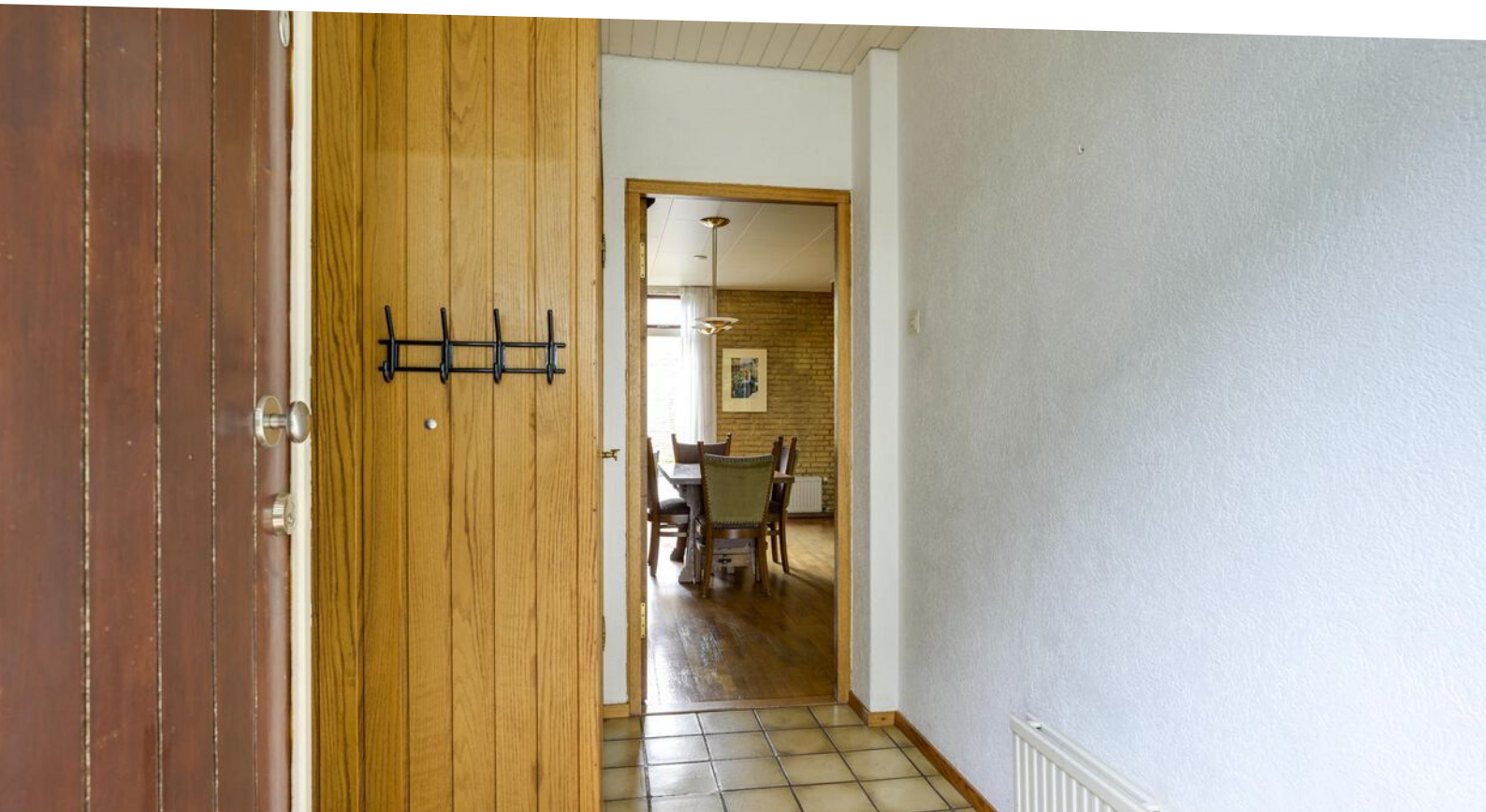
INHOUD
515 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1974

ENERGIELABEL
E





Omschrijving

Ruime hoekwoning met vrij uitzicht en volop leefruimte.

Op zoek naar een royale gezinswoning met een vrije ligging en alle ruimte om comfortabel te wonen? Dan is Langeweg 81 in Vianen zeker het bekijken waard. Deze hoekwoning met vier volwaardige slaapkamers, een open keuken én een praktische bijkeuken bied je een mooie woonbasis op een fijne locatie.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is het vrije, groene uitzicht aan de voorzijde. Je kijkt hier niet direct een straat of gevel in, maar geniet van een rustgevend uitzicht en een open gevoel. Voor de deur is er volop parkeergelegenheid, wat het wonen hier extra comfortabel maakt.

Binnen tref je een lichte en ruime woonkamer met een open keuken aan de achterzijde, waar genoeg plek is voor een royale eettafel. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken – ideaal voor extra bergruimte, een wasmachineopstelling of voorraadkast. Op de verdiepingen zijn maar liefst vier ruime slaapkamers te vinden en is er voldoende plek voor thuiswerken, hobby's of een groot gezin.

De woning is gelegen aan de Langeweg, in een rustige, kindvriendelijke buurt. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en supermarkten. Ook het sfeervolle historische centrum van Vianen is op korte afstand bereikbaar. Met uitvalswegen als de A2 en A27 in de buurt ben je bovendien binnen no time in Utrecht, Nieuwegein of de rest van de Randstad.

Pluspunten van deze woning:

- Hoekwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Woonoppervlakte van ca. 140 m²
- Vier ruime slaapkamers
- Goede parkeergelegenheid direct voor de deur
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk
- Diverse voorzieningen op korte afstand

Zie jij jezelf hier al wonen?

Langeweg 81 is een huis met ruimte, rust en mogelijkheden. Kom je snel een kijkje nemen? Je bent van harte welkom!

Indeling;

Begane grond: Entree, hal, meterkast, toilet, woonkamer met een houten parketvloer en een sfeervolle houtkachel, open keuken met bar en inbouwapparatuur zoals een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer, bijkeuken.

1e verdieping: Overloop, 2 slaapkamers aan de achterzijde met toegang tot een balkon, slaapkamer aan de voorzijde, ruime badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

2e verdieping: Overloop, ruime zolderkamer met bergruimte.

Afmetingen;

Woon-/eetkamer	378 x 520 en 556 x 300
Keuken	425 x 287
Bijkeuken	331 x 287
Slaapkamer 1	353 x 385
Slaapkamer 2	242 x 323
Slaapkamer 3	422 x 277
Slaapkamer 4	600 x 321
Badkamer	237 x 268
Achtertuint	621 x 300
Voortuin	645 x 660

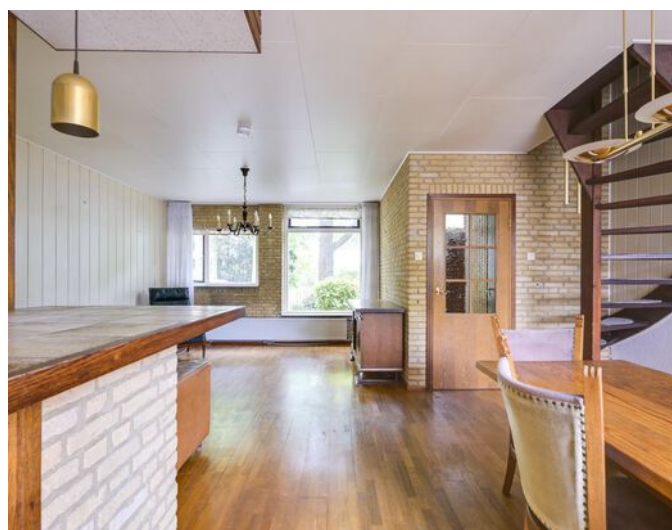
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig.
- Zeer gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, sportclubs, scholen en openbaar vervoer
- In de koopakte zal een "niet zelfbewoning clause" opgenomen worden
- De woning heeft een vrij en groen uitzicht aan de voorzijde
- Ruime eengezinswoning met een woonoppervlakte van 140 m²
- Deze woning is bouwkundig gekeurd.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

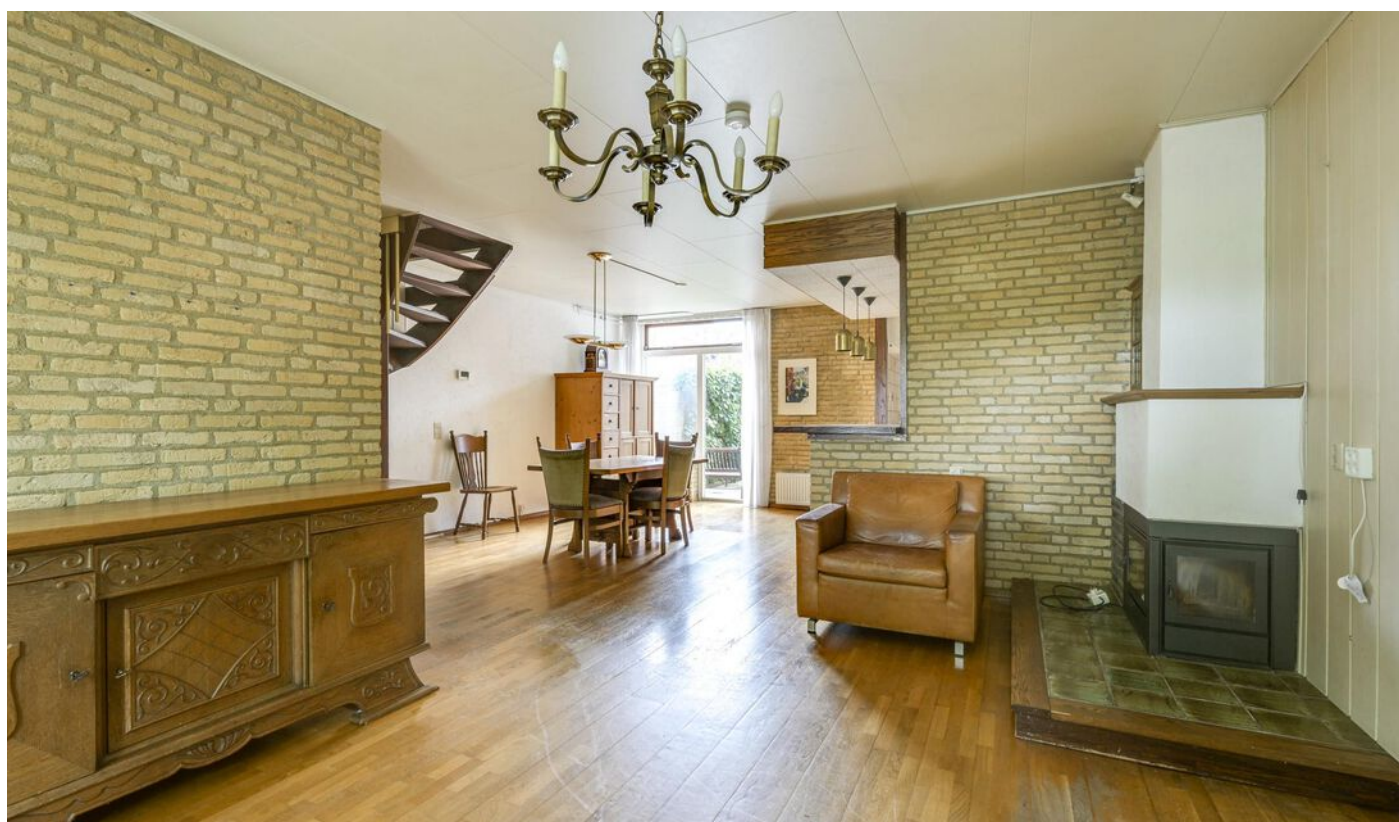
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.















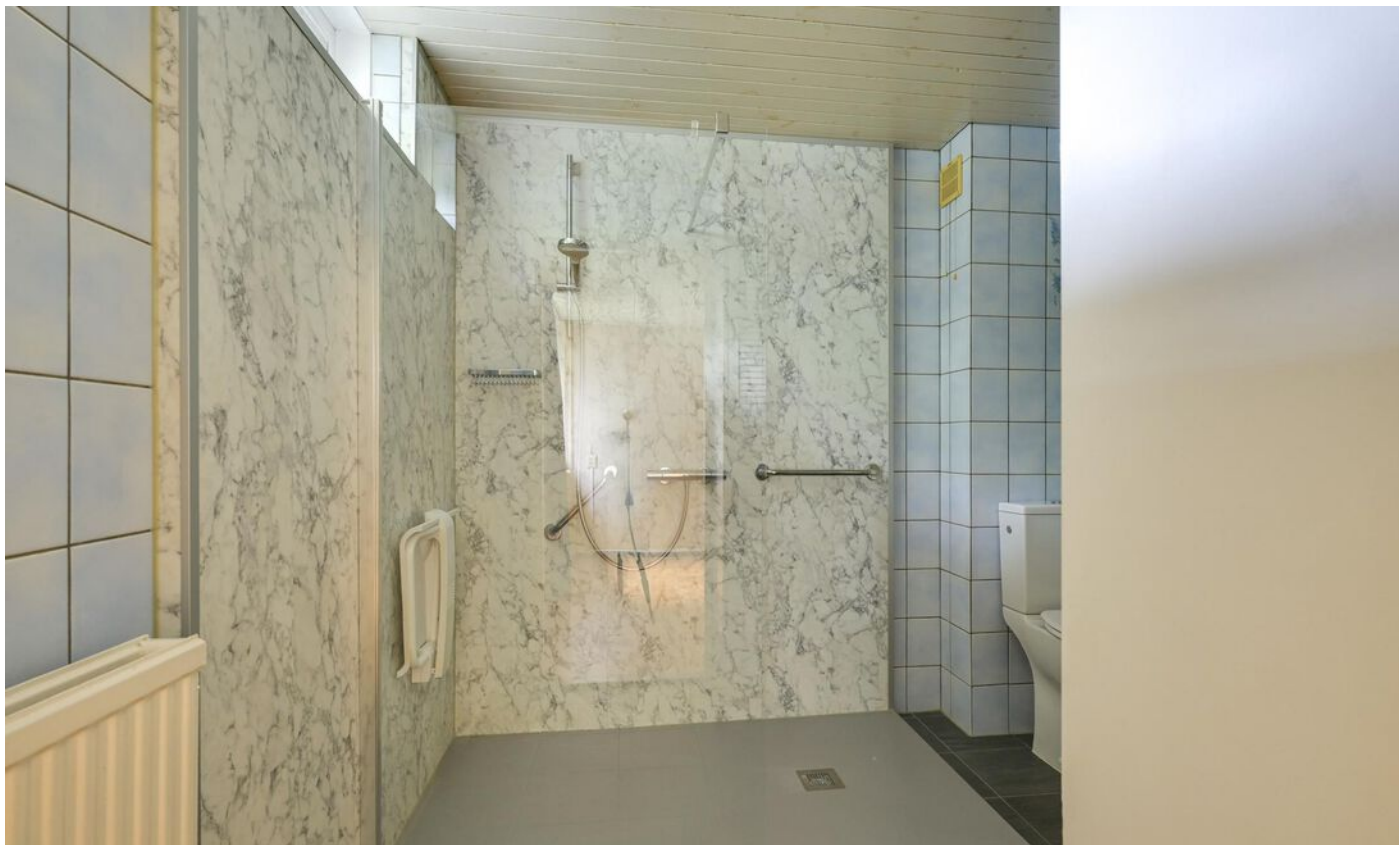




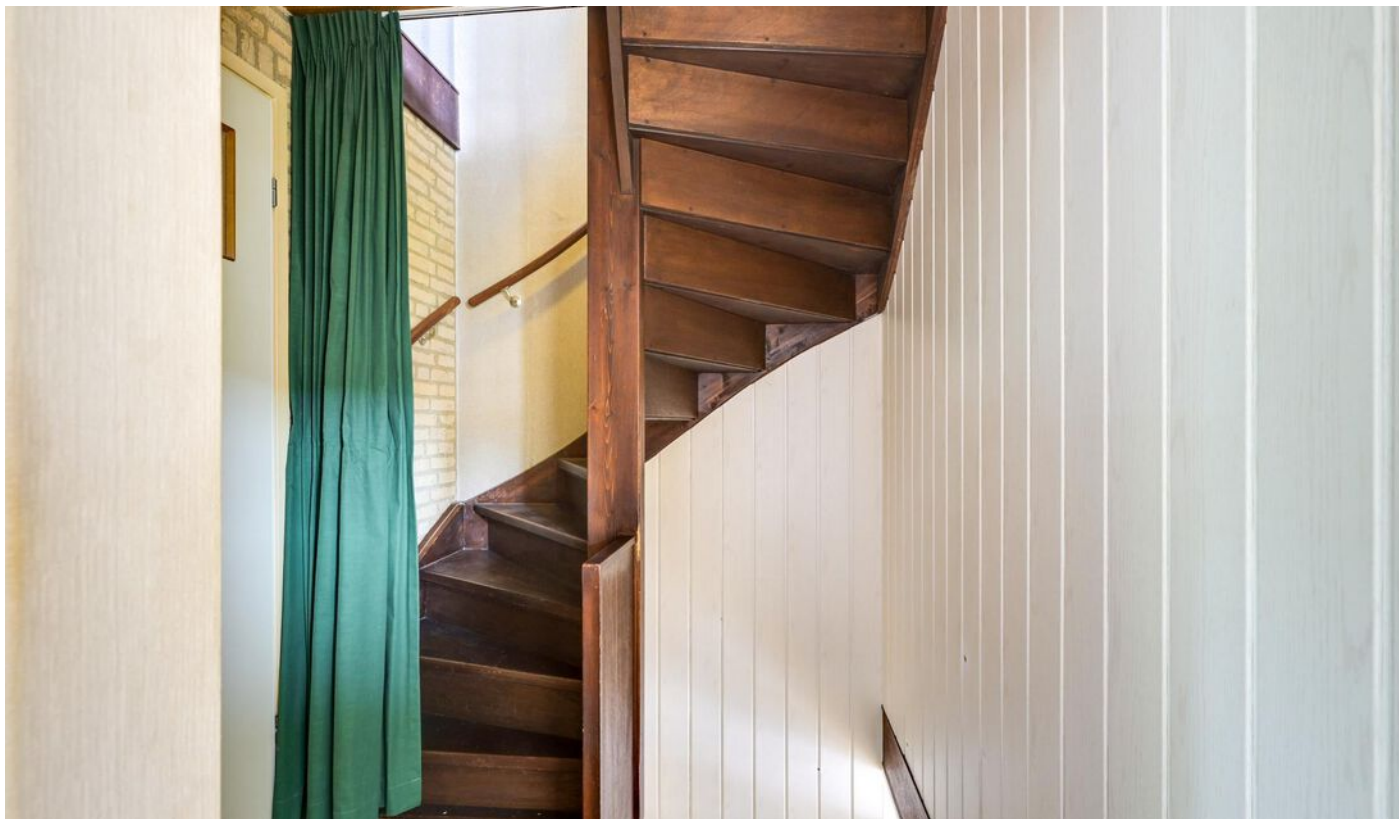
































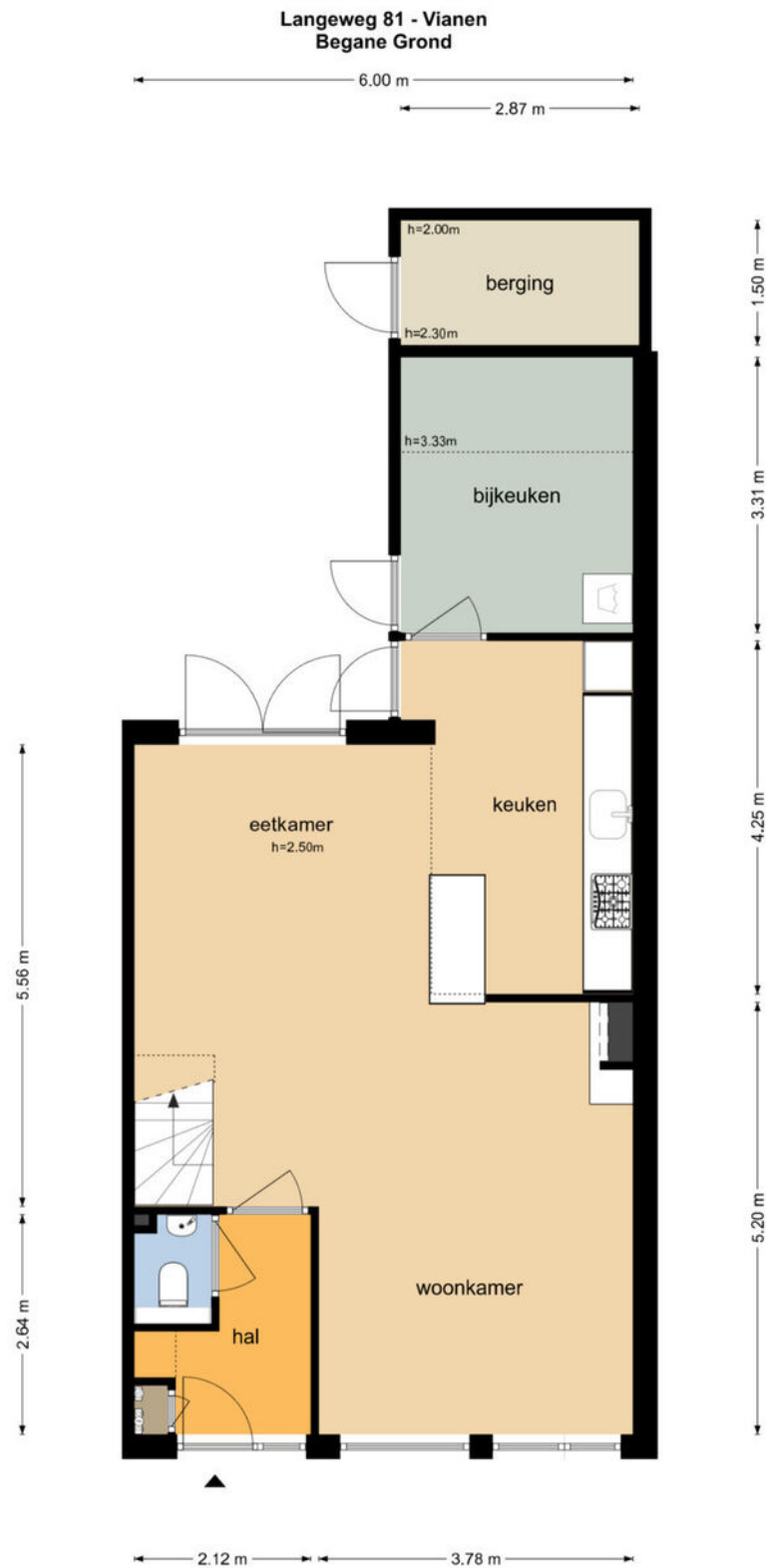








Plattegrond

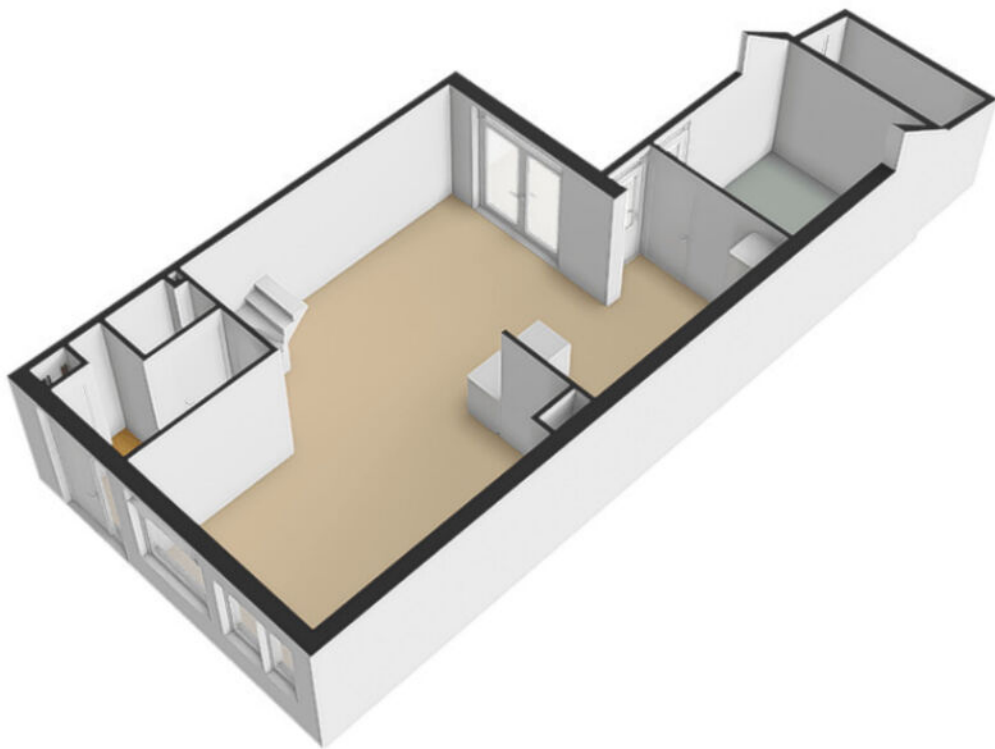


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

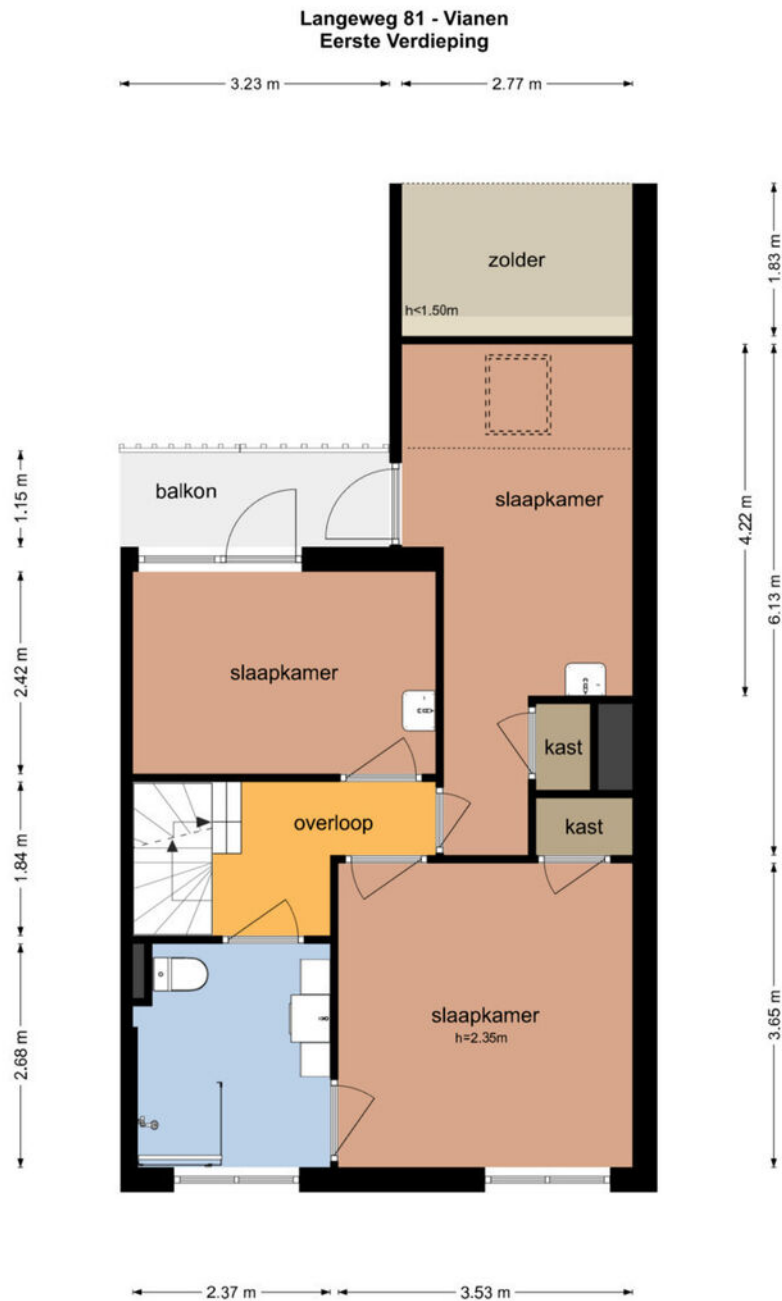
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

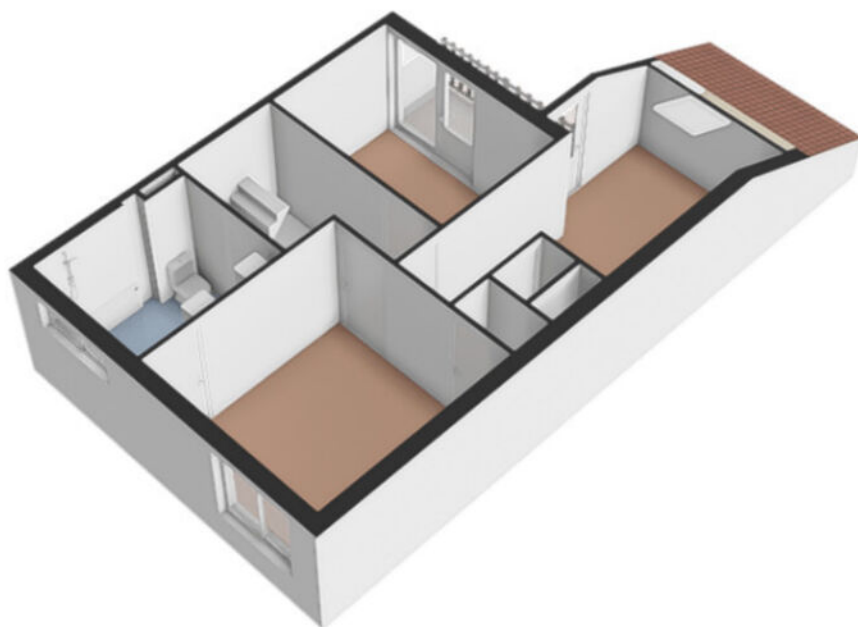


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

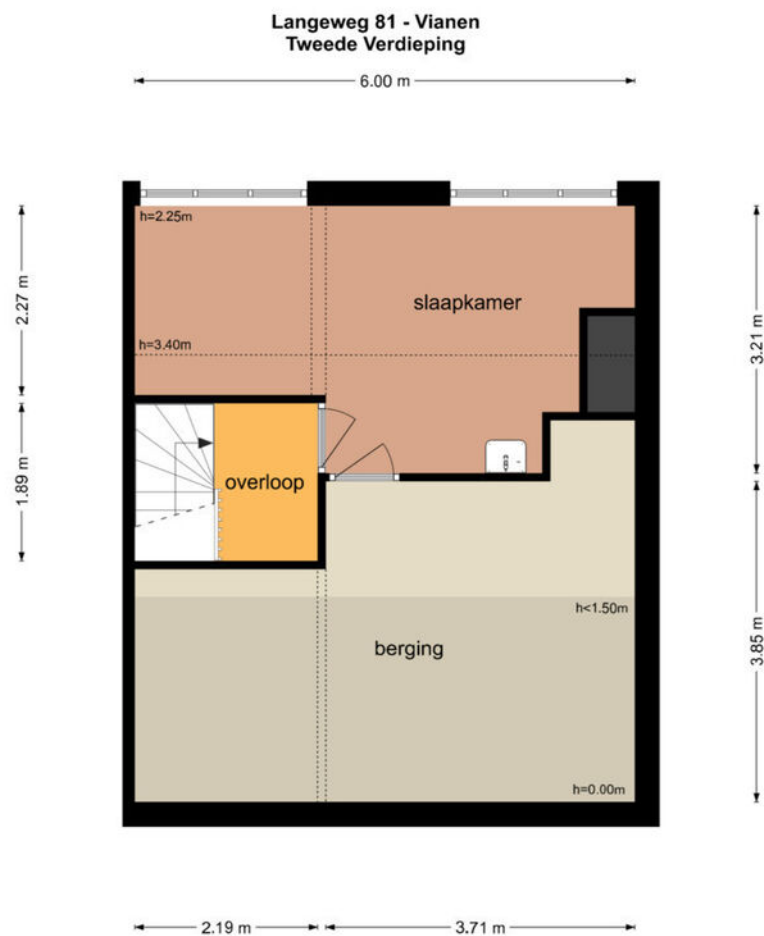
Plattegrond



Plattegrond

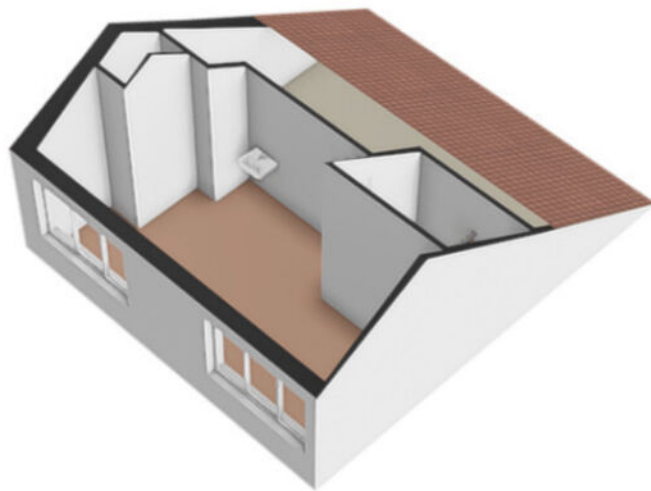


Plattegrond

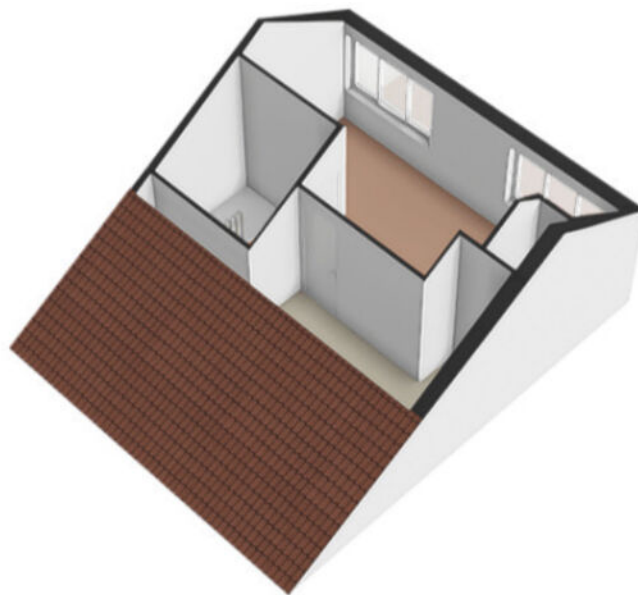


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

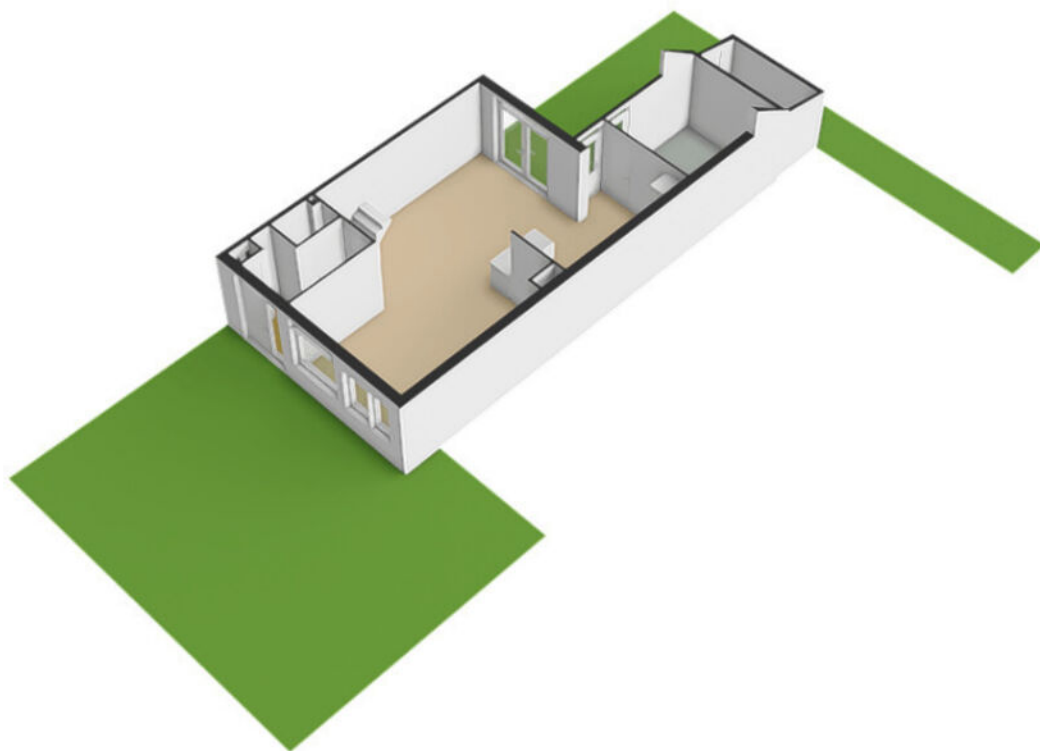


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pr Johan Frisostr 6



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vianen

D

382

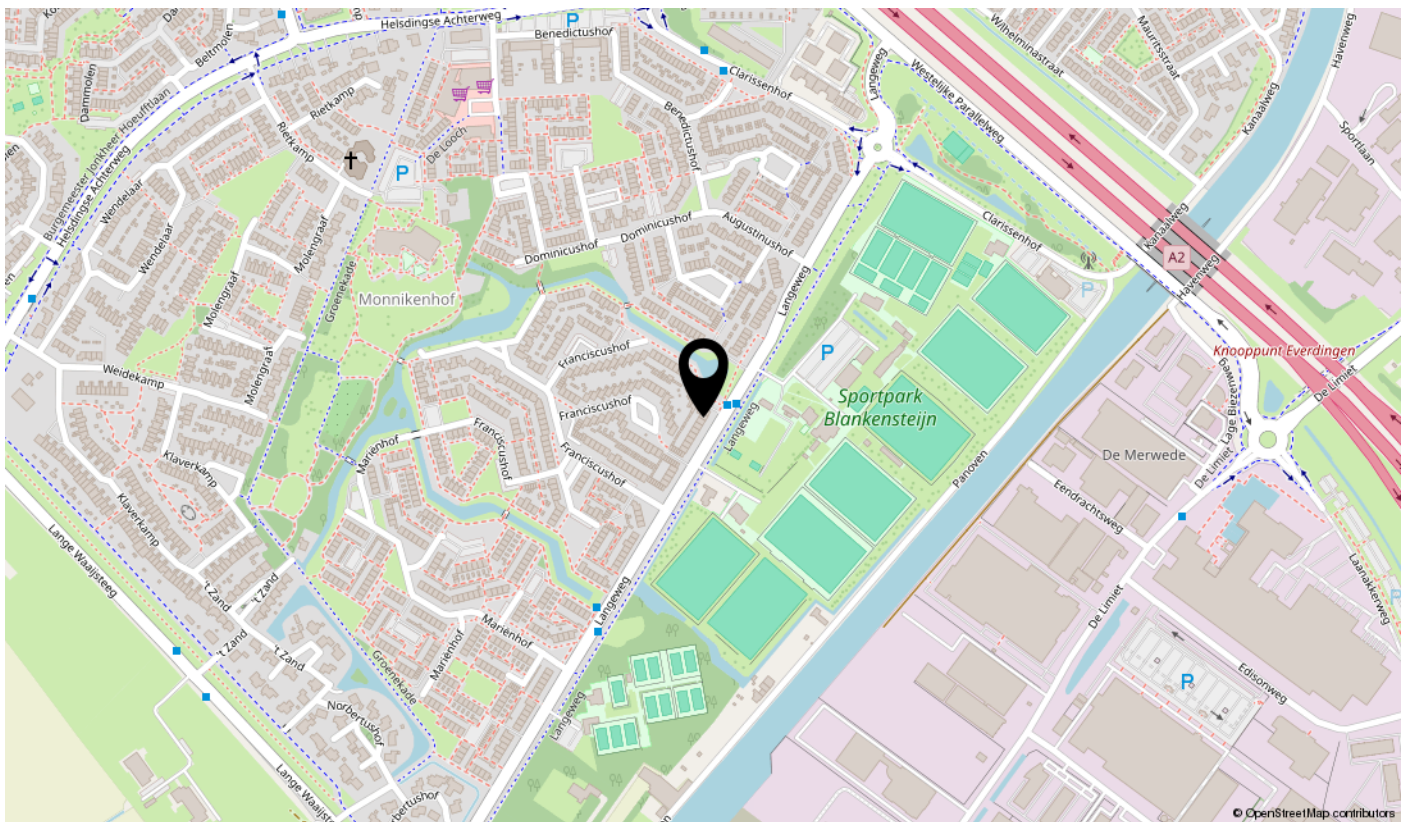
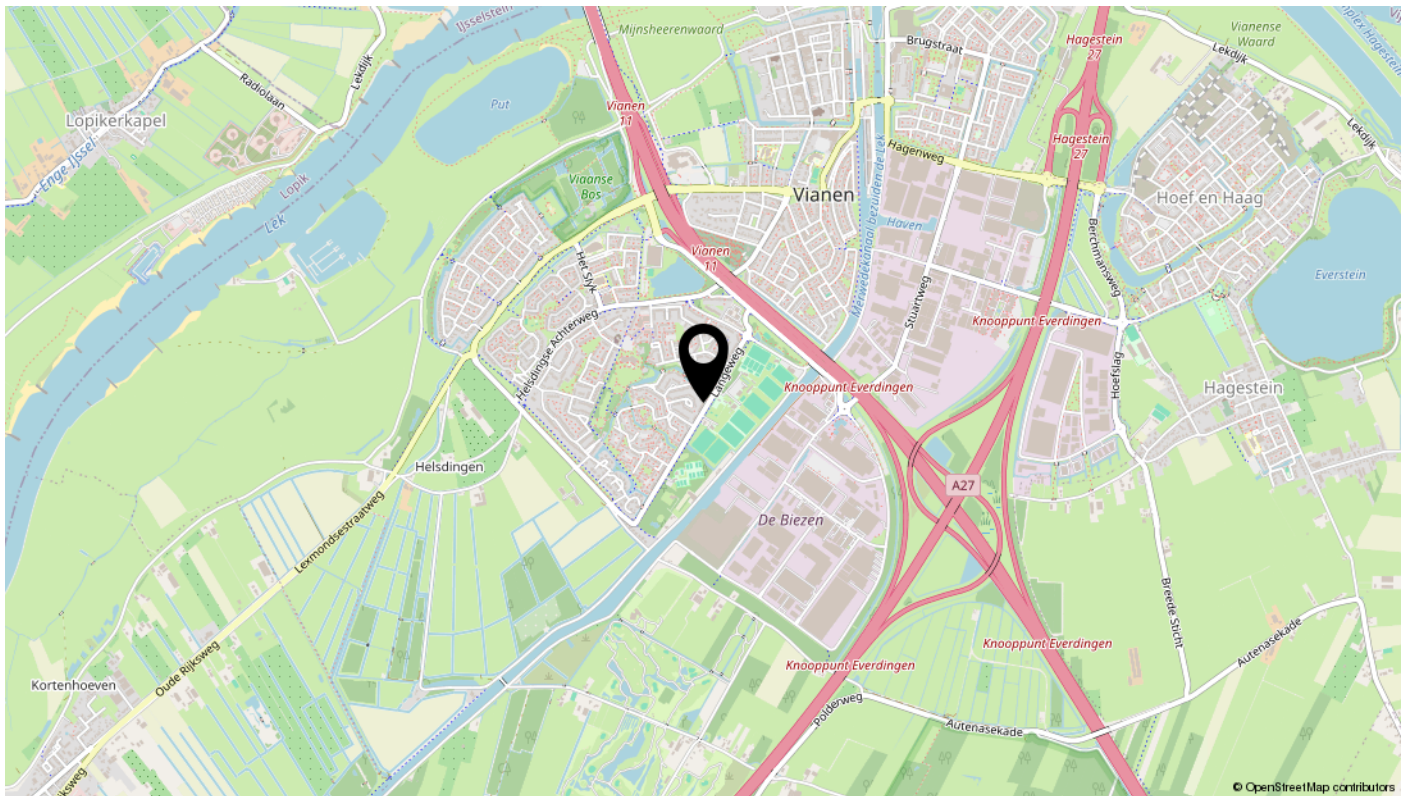
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	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				
- Kast balkonkamer	X			
- Kast zolder	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			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				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
- Afzuigkap	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetramen begande grond	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Plantenbak achtertuin	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
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				

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Langeweg 81
4133AT Vianen

BAG-ID: 0620010000006608

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
Compactheid 2,15
Vloeroppervlakte 133m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

F. Velthuis

Vakbekwaamheidsnummer

5580.3316.4393

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

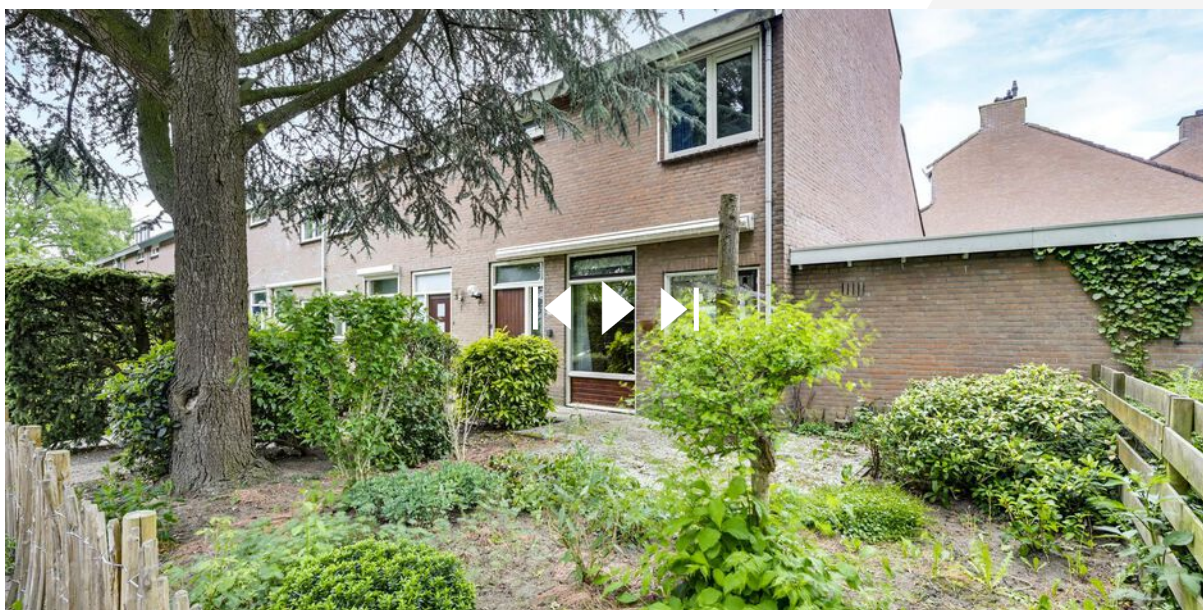


Bekijk deze woning online!

langeweg81.nl



Langeweg 81, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars