

te koop



Voorstraat 106

Vianen

Vraagprijs € 1.299.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
394 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
515 m²

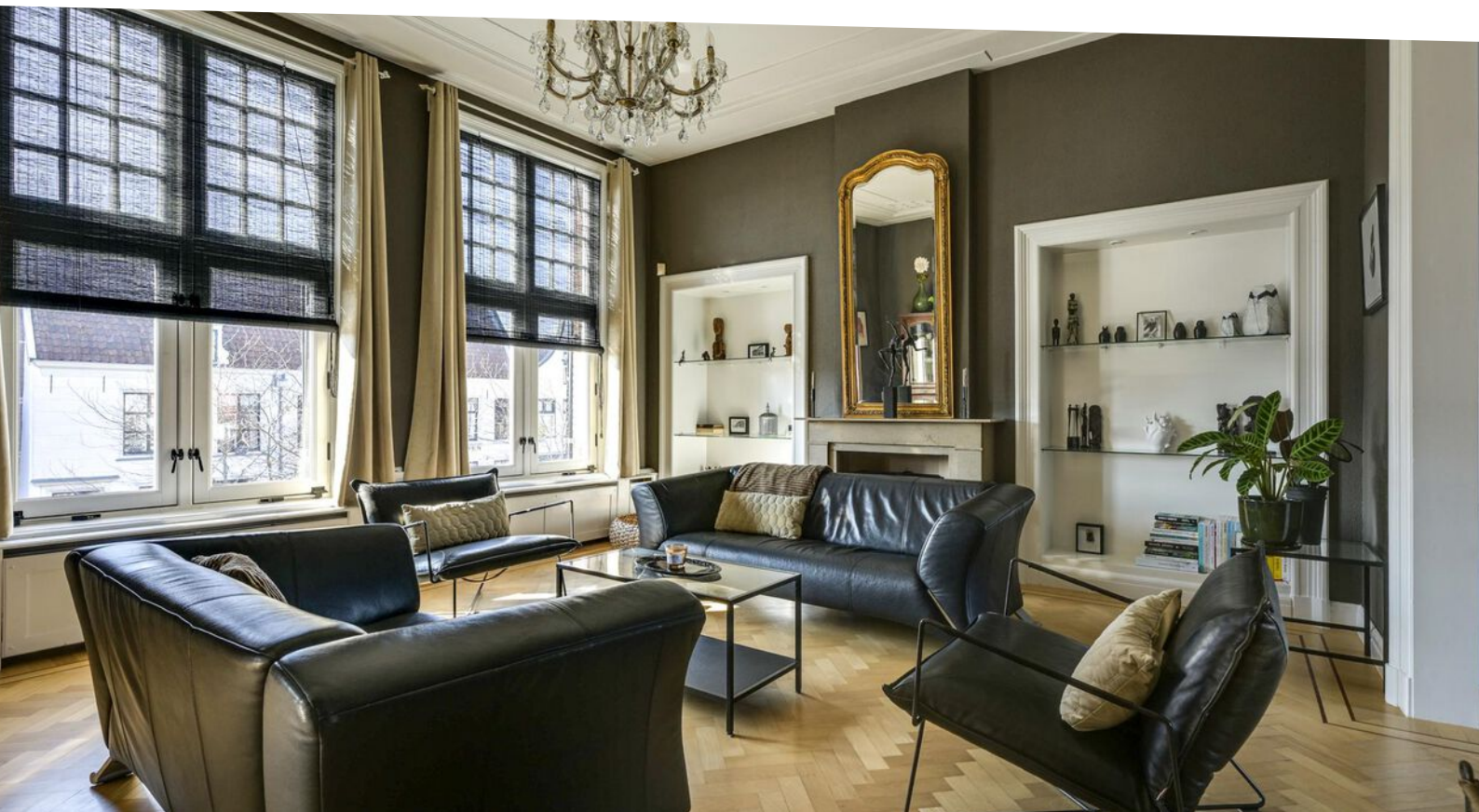
INHOUD
1947 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1910

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Voorstraat 106 is zo'n huis waar je vanzelf even voor vertraagt. 's Ochtends wandel je naar de bakker voor een warm broodje, terwijl de slager en de kaaswinkel op slechts enkele passen liggen. En 's avonds steek je eenvoudigweg de straat over voor een verfijnd glas wijn of een uitstekend diner. Alles bevindt zich zo dicht bij huis dat plannen maken bijna overbodig voelt.

Achter de statige gevel van dit rijksmonument ontvouwt zich een royale woonwereld. Hoge plafonds, ruim bemeten kamers en twee trappenhuisen verdelen het huis op natuurlijke wijze in meerdere leefdelen. Dat maakt het ideaal voor gezinnen die samenleven maar ieder hun eigen ritme volgen; voor volwassen kinderen die nog een zelfstandige plek zoeken; of voor (groot)ouders die graag nabij zijn, maar wel hun privacy behouden. Wie vanuit huis werkt, kan beneden een stijlvolle werkruimte, atelier, salon of kleinschalige horecagelegenheid creëren, terwijl op de verdiepingen daarboven het dagelijkse leven zich rustig voortzet. Dit is een huis dat met je meebeweegt.

In 2024 heeft het pand een moderne impuls gekregen: een warmtepomp, zonnepanelen en hoogwaardige isolatie brengen het wooncomfort naar het niveau van nu, terwijl de historische sfeer volledig behouden is gebleven. Buiten wacht een uitzonderlijk royale, groene stadstuin, een oase van rust en privacy, mét de zeldzame mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een bijzonder voorrecht in deze historische binnenstad.

Voorstraat 106 is een huis vol ruimte, elegantie en mogelijkheden. Een plek waar verschillende woonvormen, allure en kansen op harmonieuze wijze samenkomen. En dat bovendien op een uitstekende locatie, met Utrecht op nog geen vijftien minuten rijden.

Wilt u zelf ervaren wat dit huis te bieden heeft? Bel ons gerust, wij denken graag met u mee.

Indeling:

Begane grond: Entree aan de Voorstraat met ruime hal en vaste kasten. Grote multifunctionele ruimte, geschikt voor wonen, hobby, maar ook ideaal als werkplek, galerie, bedrijfs- of praktijkruimte. Royaal toilet, voormalige kluis ingericht als garderobe. Aan de achterzijde: keuken met openslaande deuren naar de tuin. Tweede entree aan de Korte Kerkstraat, toegang tot kelder en trap naar boven.

Eerste verdieping: Overloop, toilet, vaste kasten, tweede keuken (met vernieuwde inbouwapparatuur) en balkon aan de achterzijde. Royale woonkamer en suite aan de voorzijde met eet- en zitgedeelte, twee en suite kamers aan de achterzijde met elk twee inbouwkasten.

Tweede verdieping: Overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten, luxe badkamer met vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Aan de zij- en achterzijde nog twee ruime slaapkamers, één met trap naar de bergvliering.

Derde verdieping: Grote bergzolder met stookruimte.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer b.g.	1161 x 855
Woon-/eetkamer 1e verd.	1161 x 838
Keuken b.g.	455 x 345
Keuken 1e verd.	420 x 30
Bankkluis	310 x 310
Slaapkamer 1	540 x 475
Slaapkamer 2	606 x 860
Slaapkamer 3	310 x 420
Balkon	310 x 285
Badkamer	346 x 393
Kelder	365 x 220
Tuin	2186 x 1123
Schuur	286 x 315

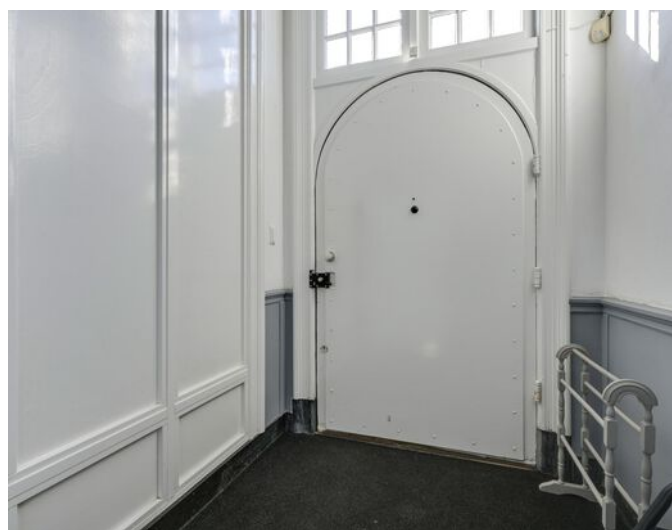
Bijzonderheden:

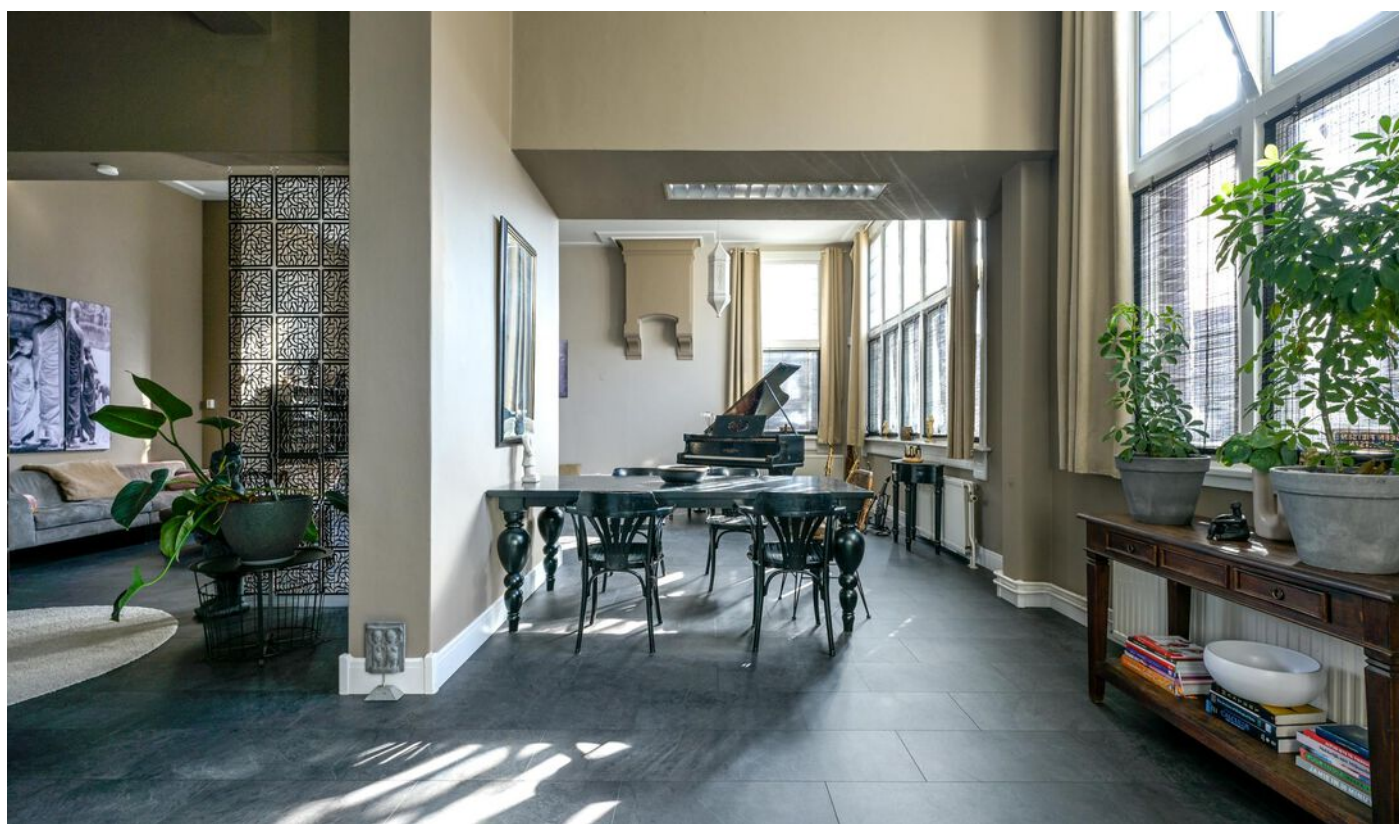
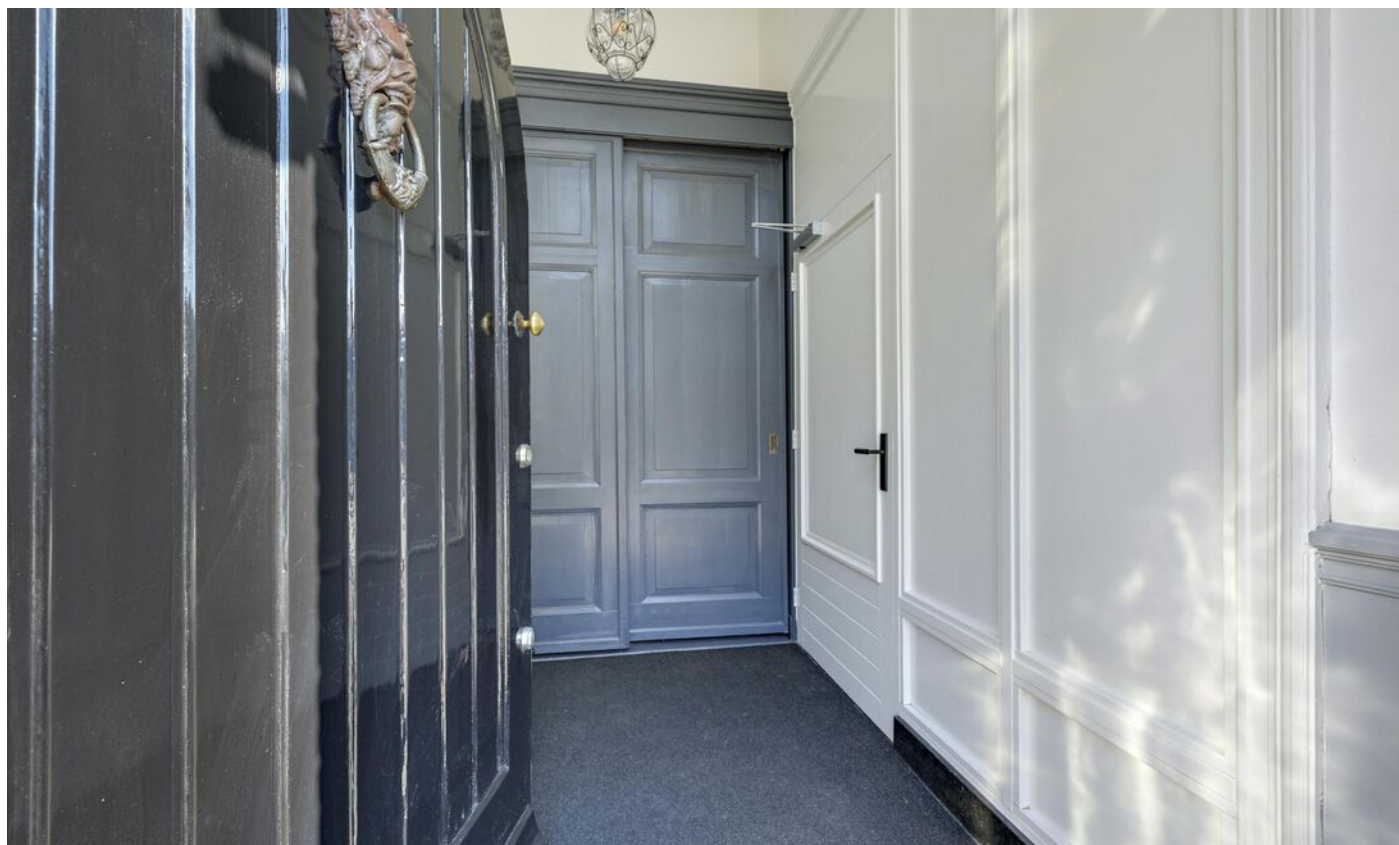
- Oplevering in overleg, kan eventueel op korte termijn;
- De woning is een rijksmonument en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht van Vianen;
- De gehele woning is voorzien van dubbel glas en voorzetramen;
- Verwarming en warm water d.m.v. een warmtepomp en een CV ketel als back-up (2024);
- Er zijn 9 zonnepanelen geïnstalleerd (2024);
- De meterkast is vernieuwd en voorzien van krachtstroom (2024);
- Er is een mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein;
- Er zijn veel gebruiksmogelijkheden, zowel voor zakelijke als privé doeleinden;
- Het hoofddak is volledig geïsoleerd;
- De bliksembeveiliging is 2 jaar geleden helemaal gerenoveerd;
- Dichtbij de diverse uitvalswegen, ca. 15 autominuten van Utrecht.

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.









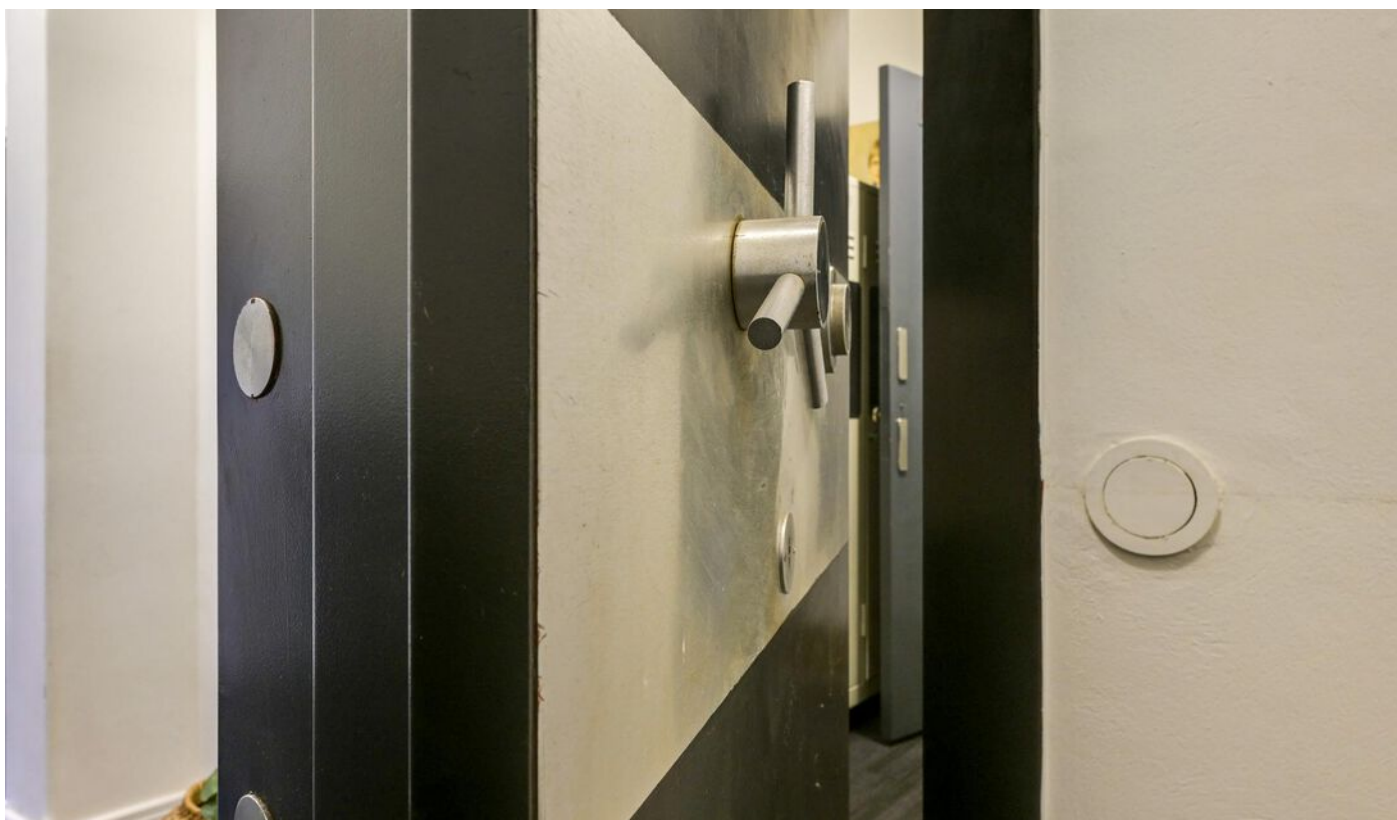




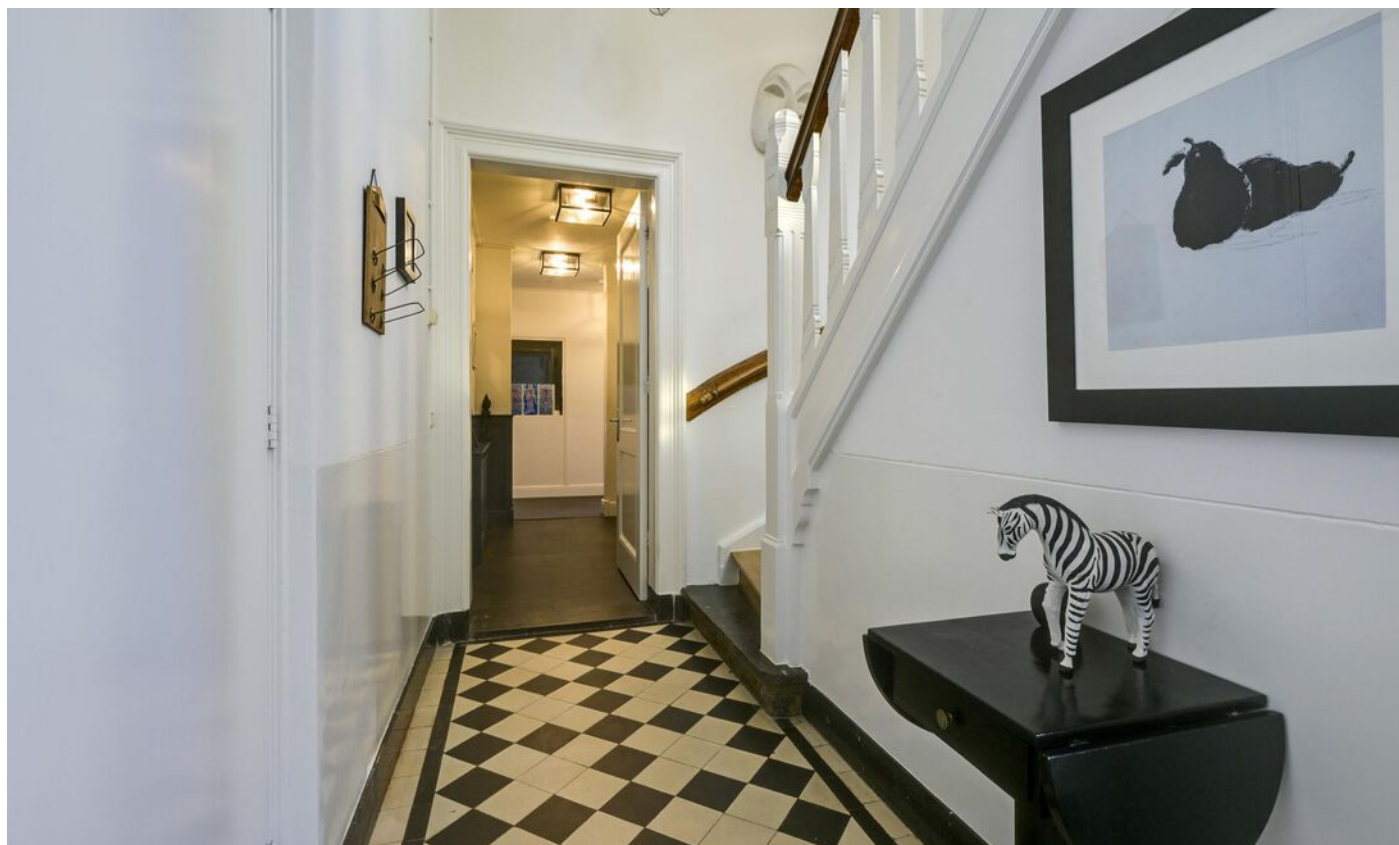


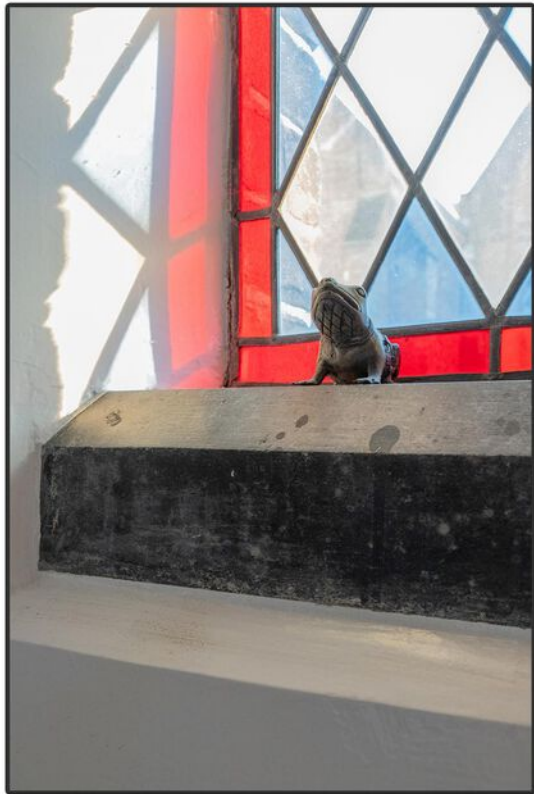














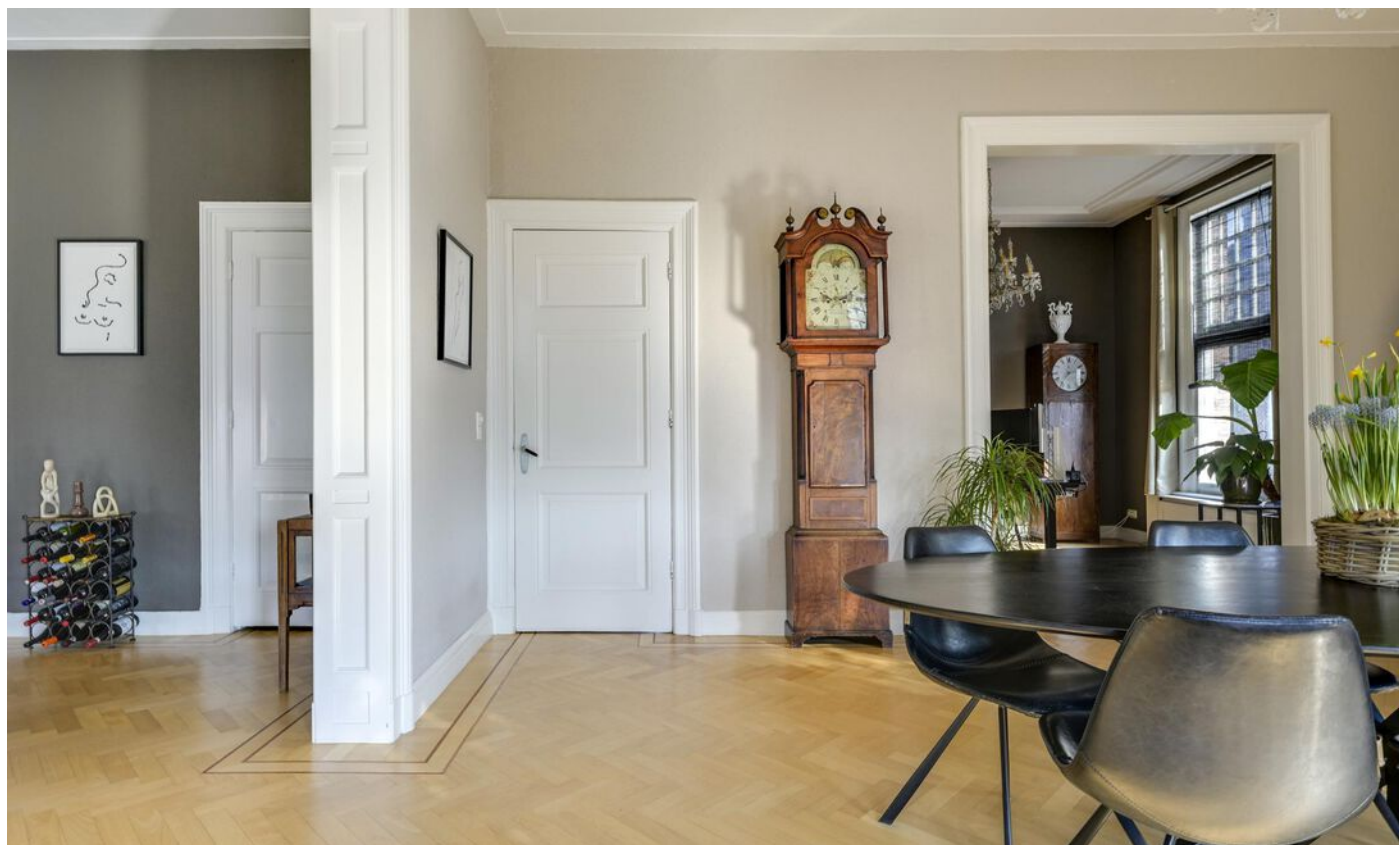






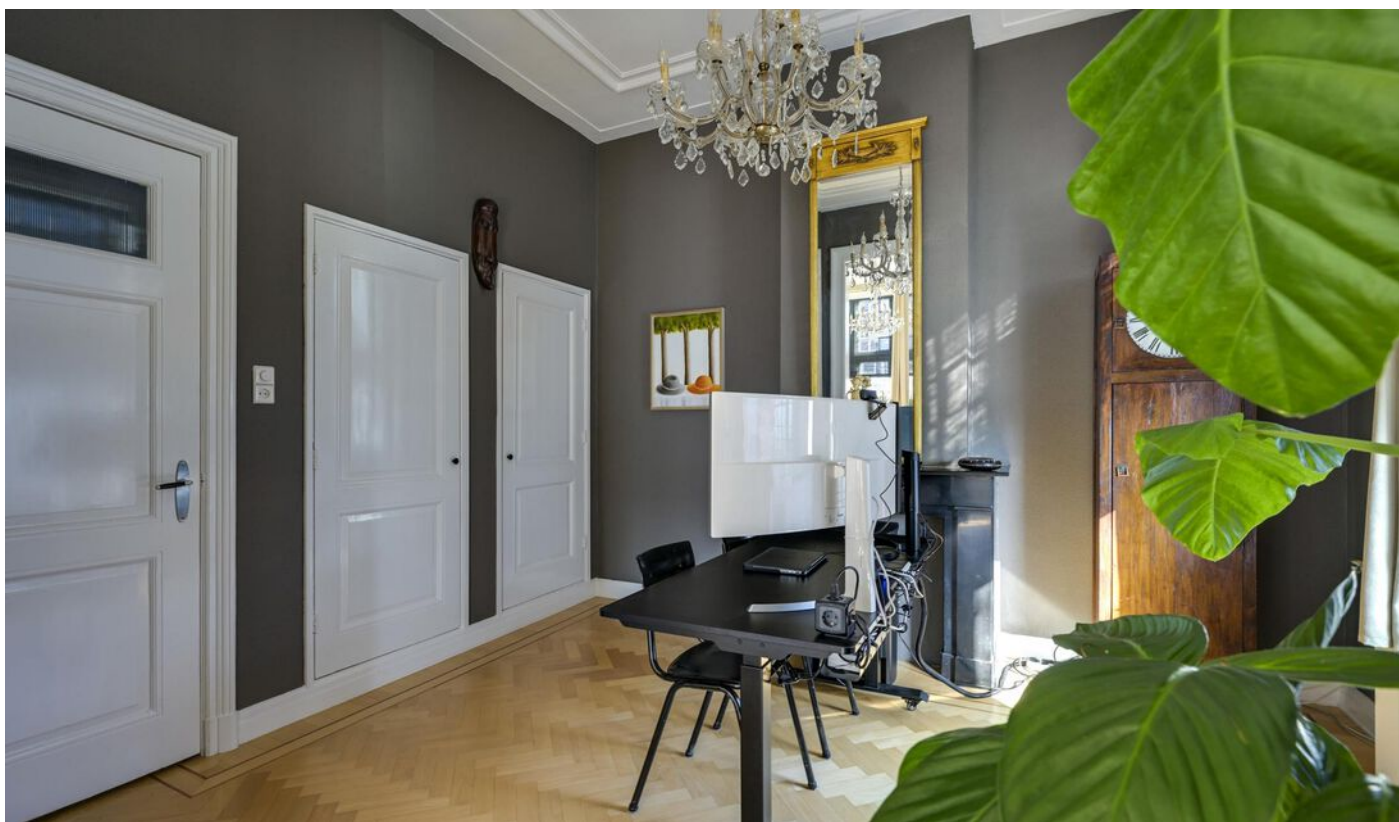






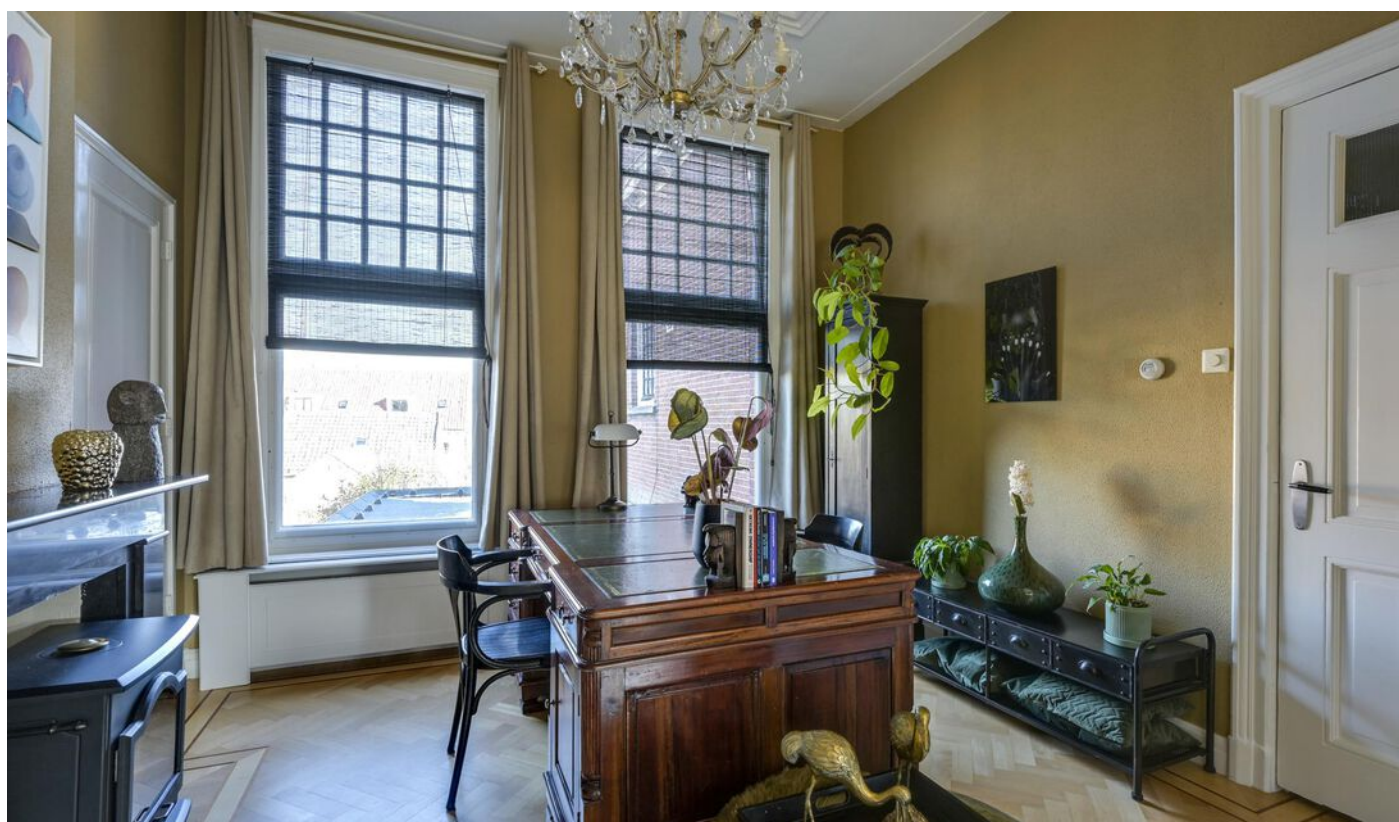








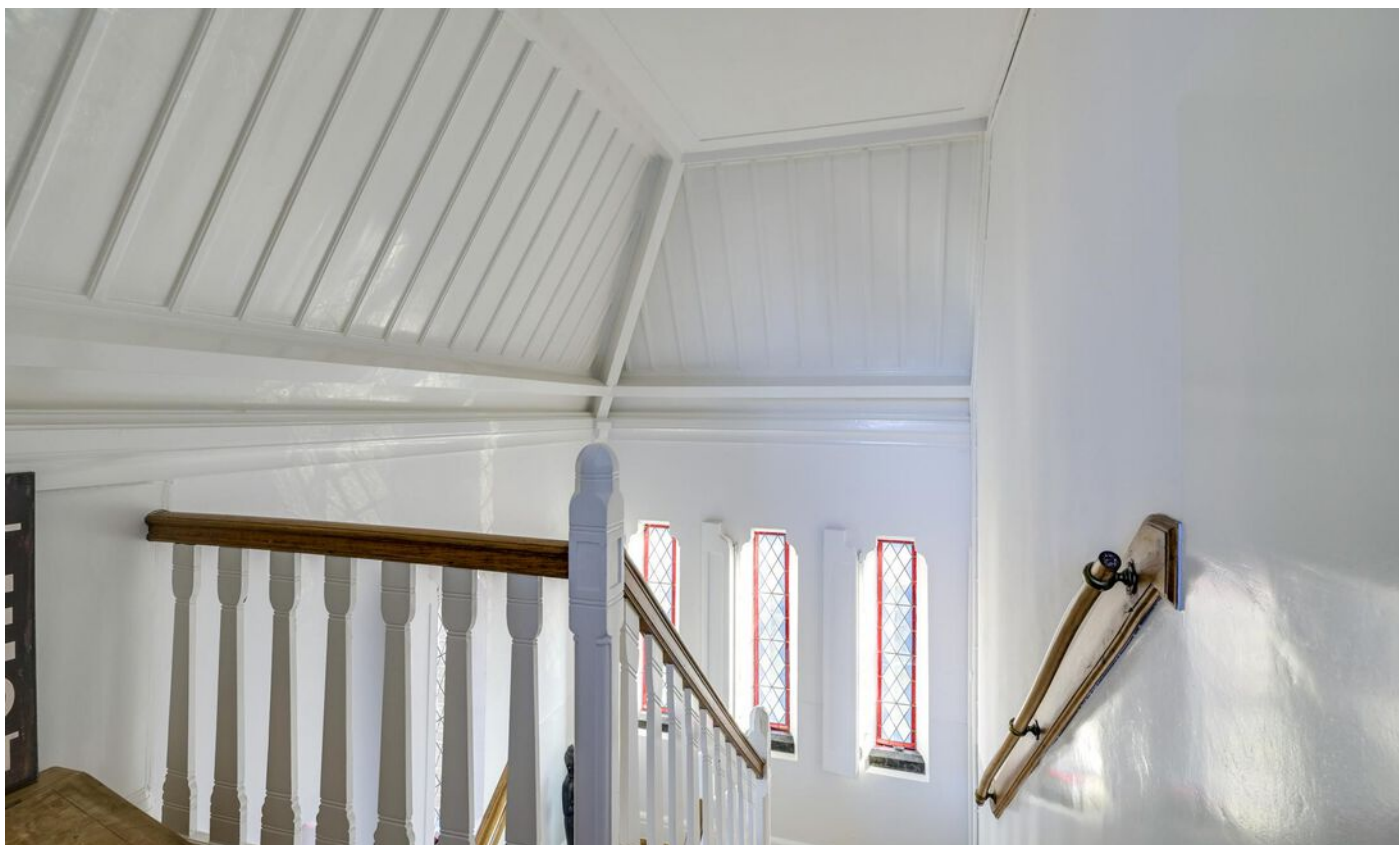


























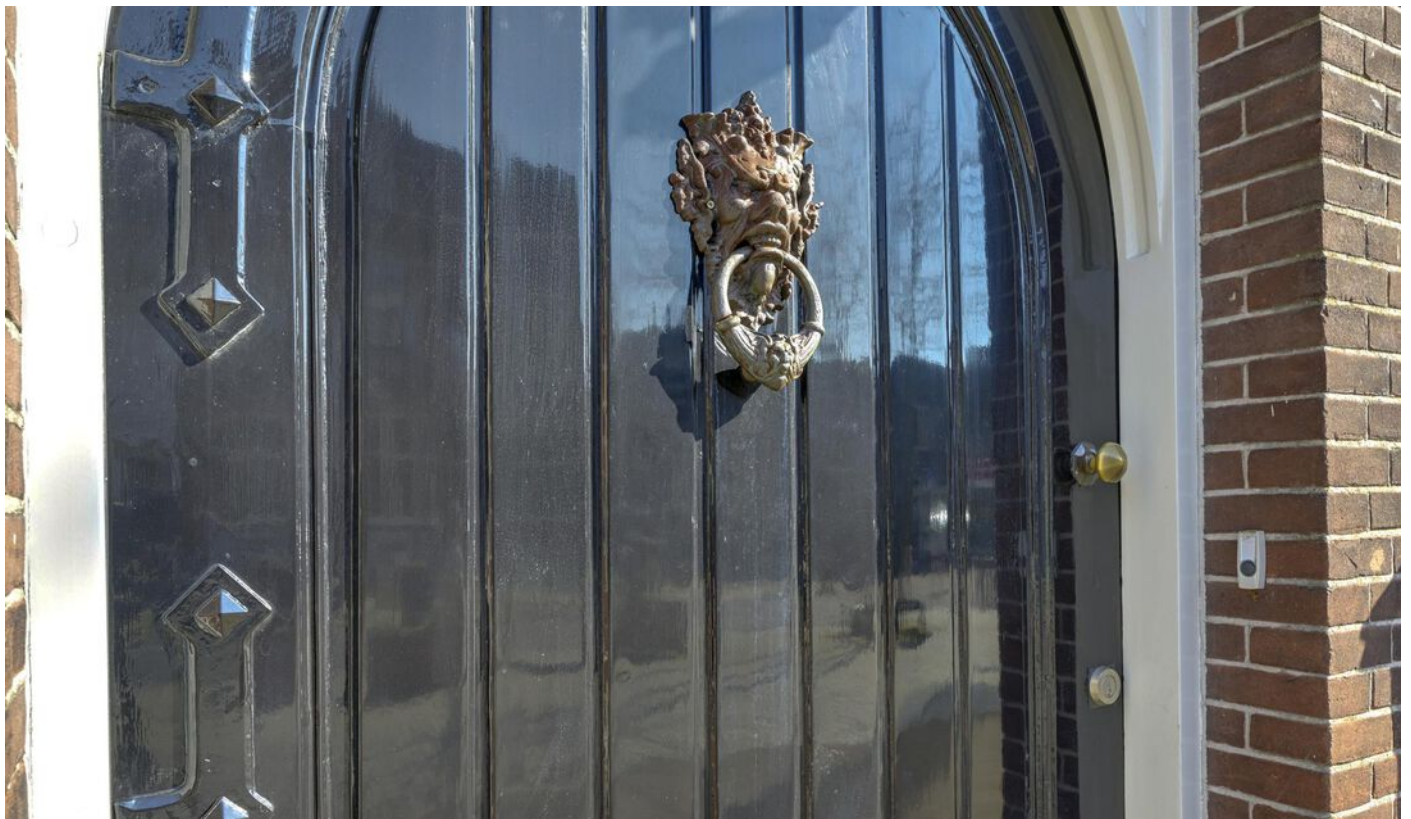
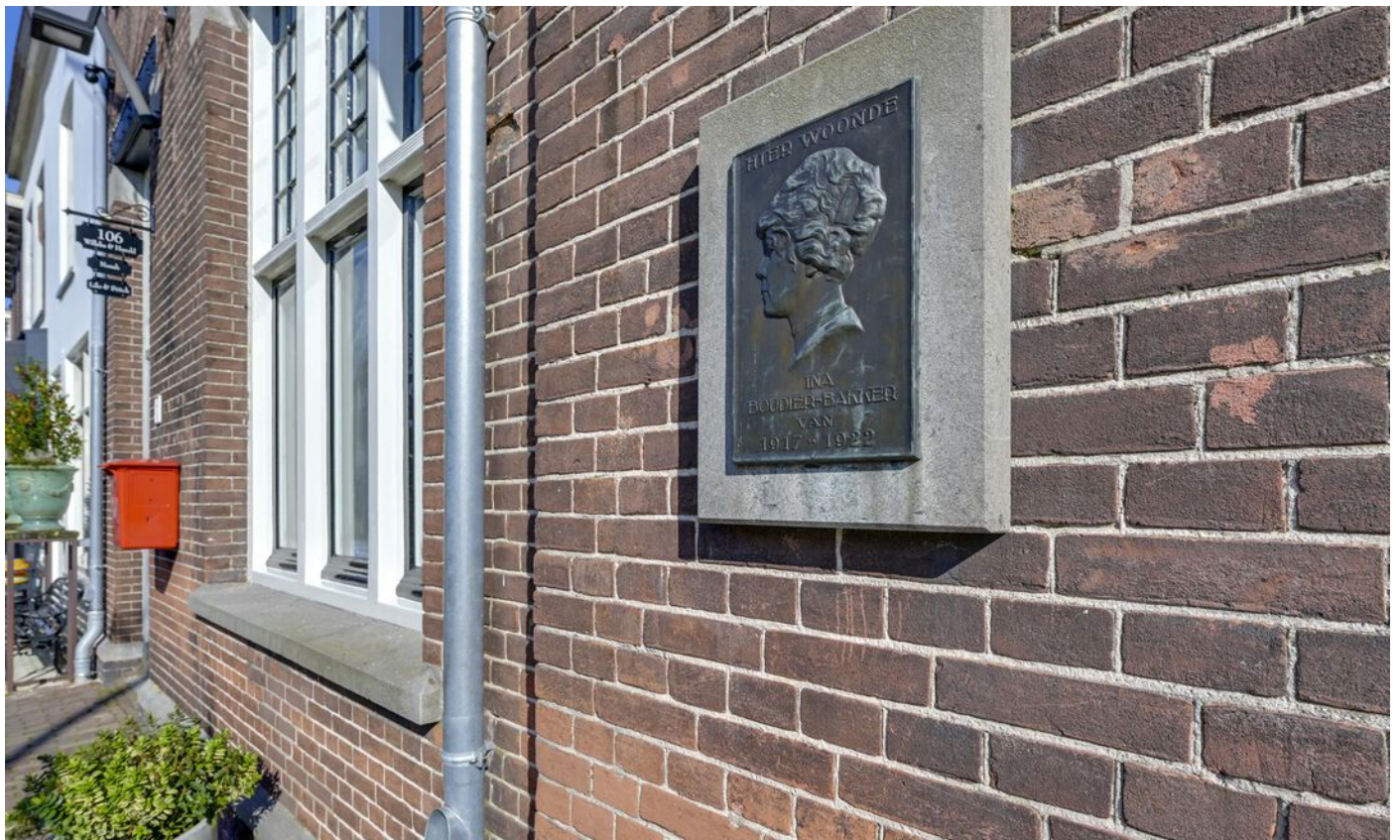






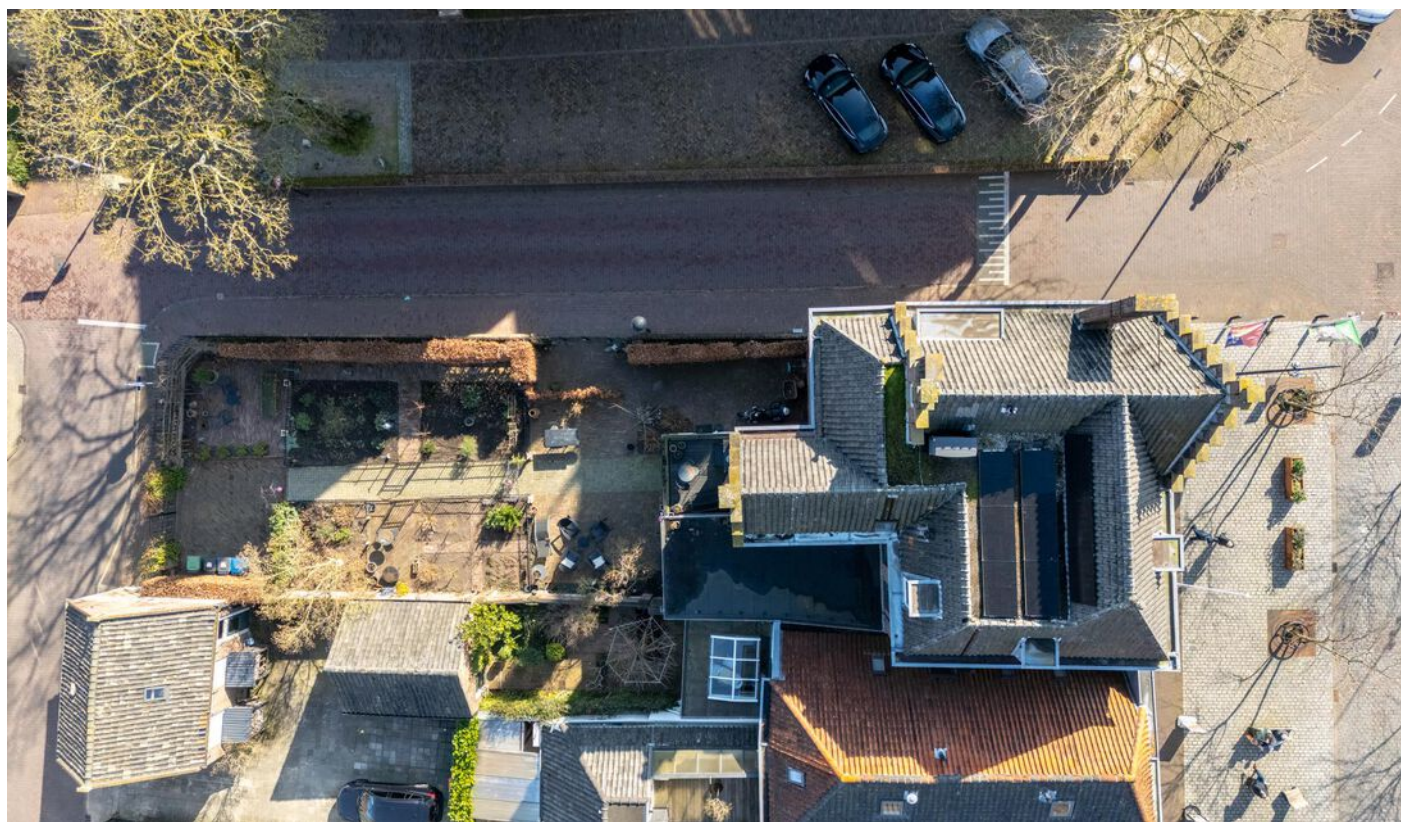










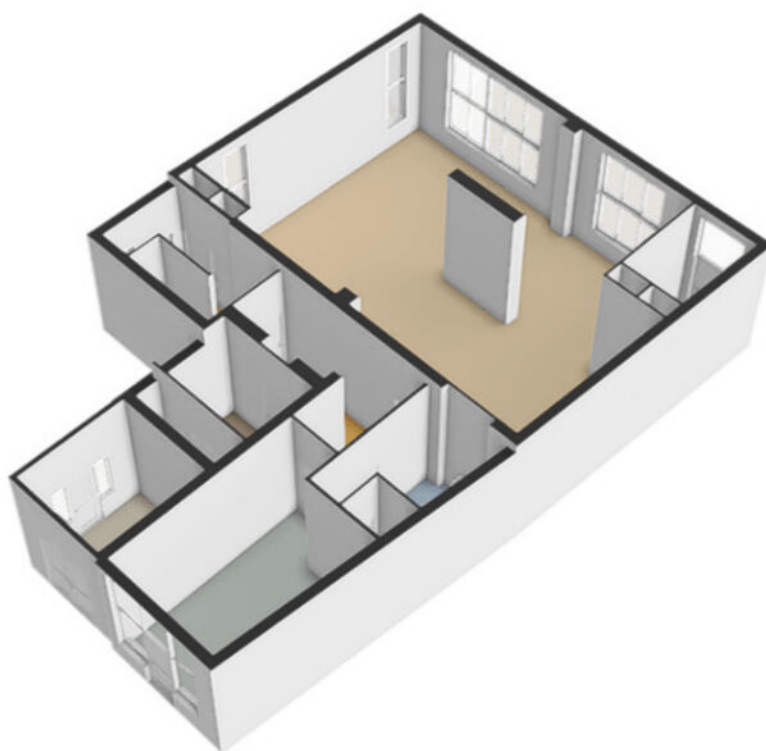


Plattegrond

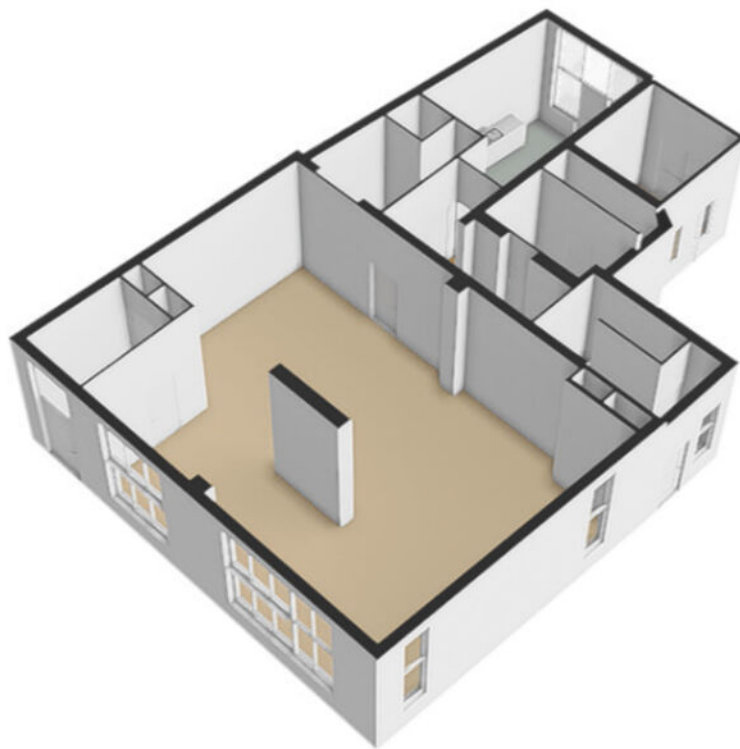


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

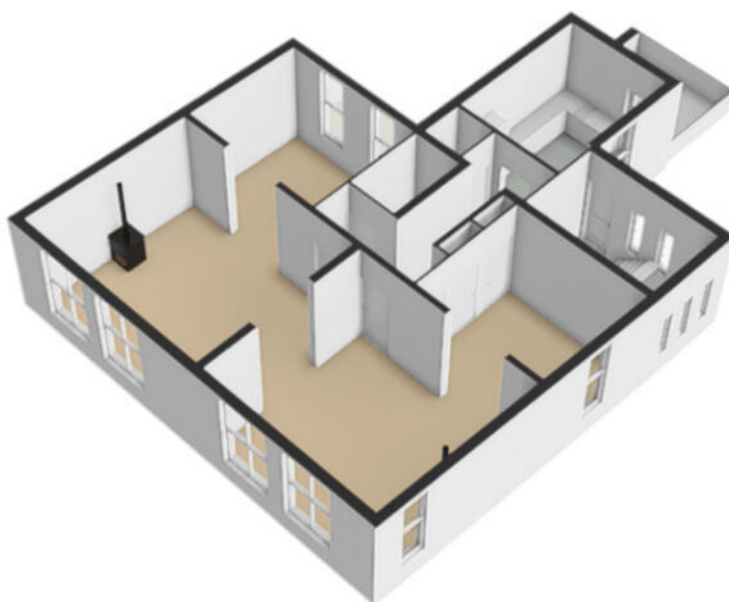


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

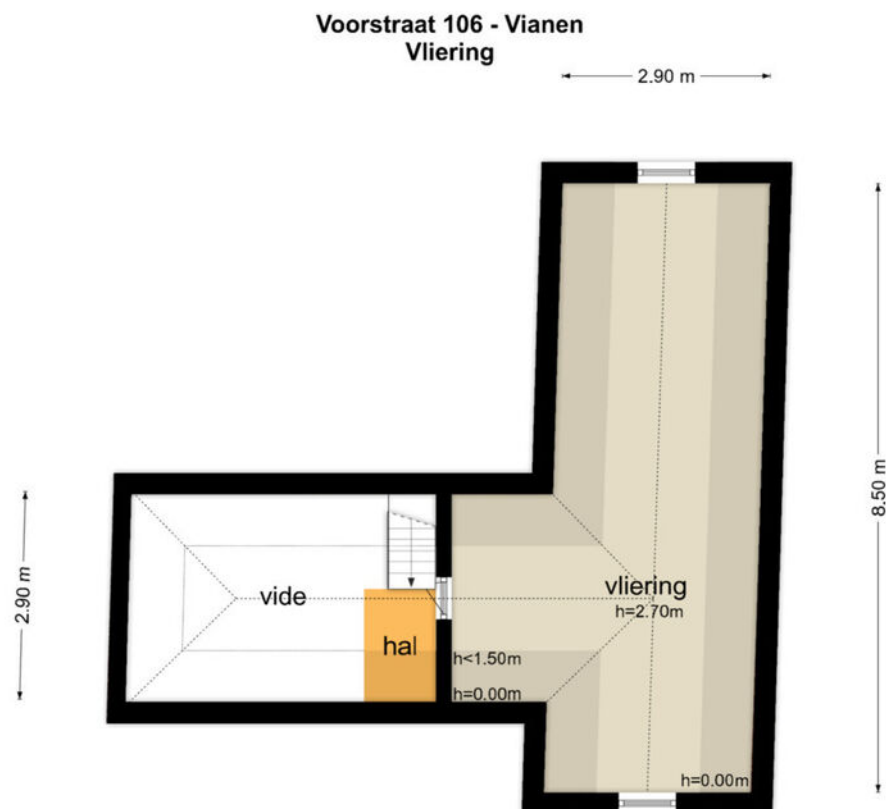
Plattegrond



Plattegrond

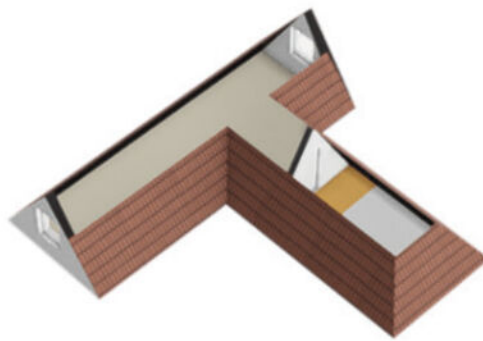


Plattegrond

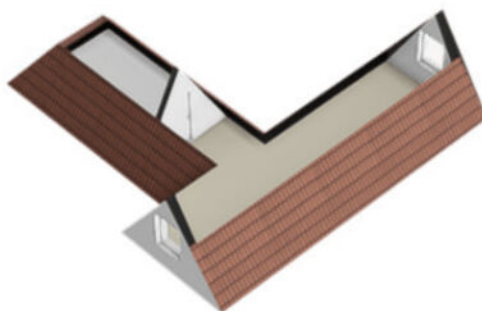


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

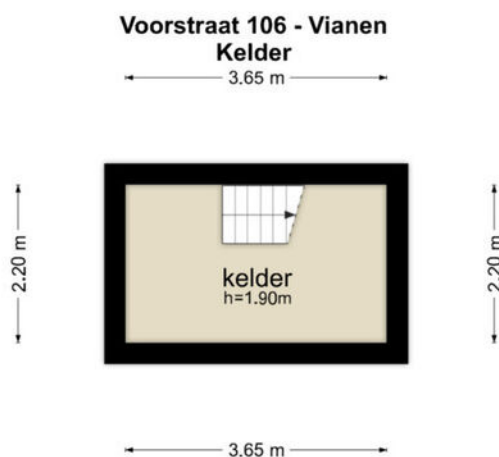
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



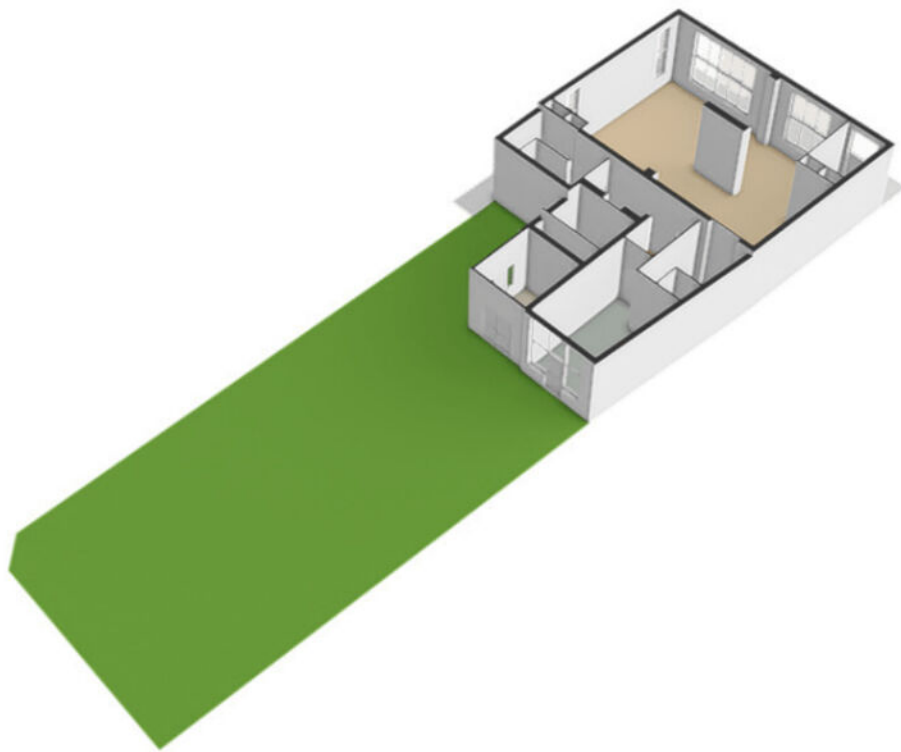
Plattegrond



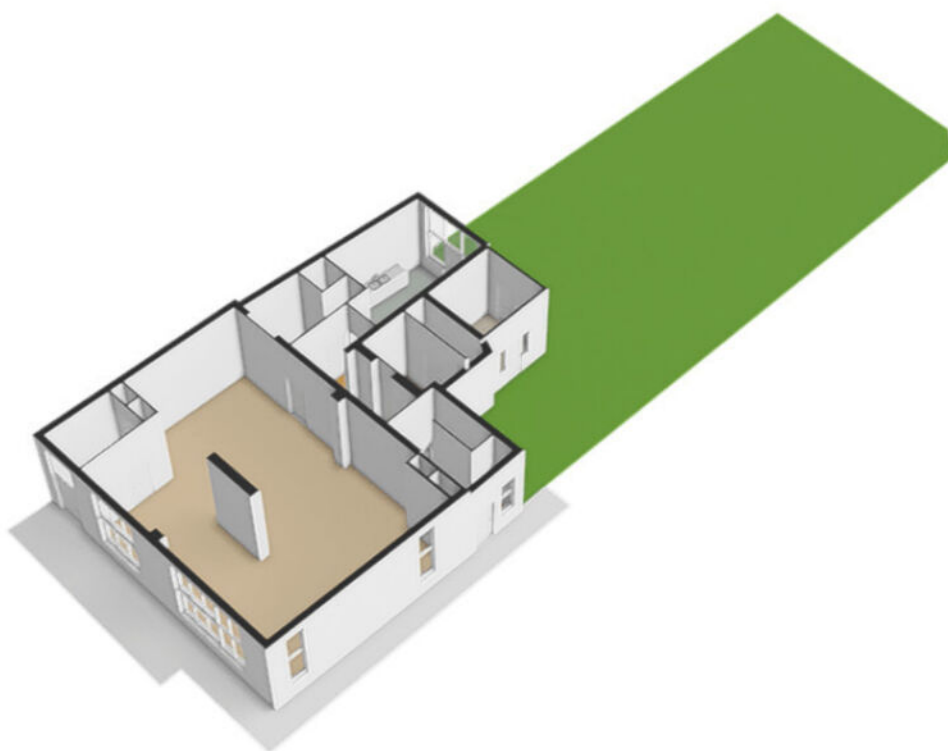
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VS 106



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vianen

A

3000

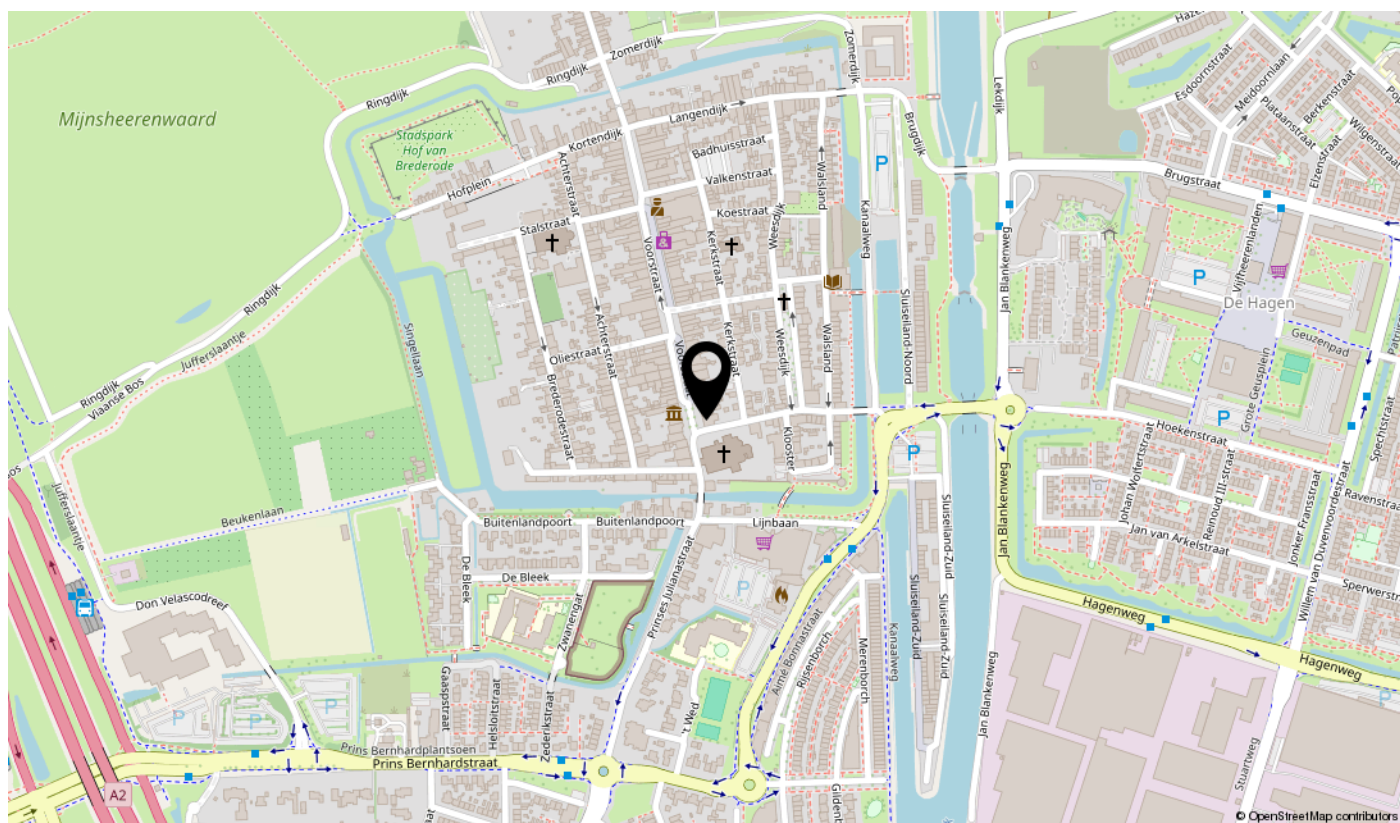
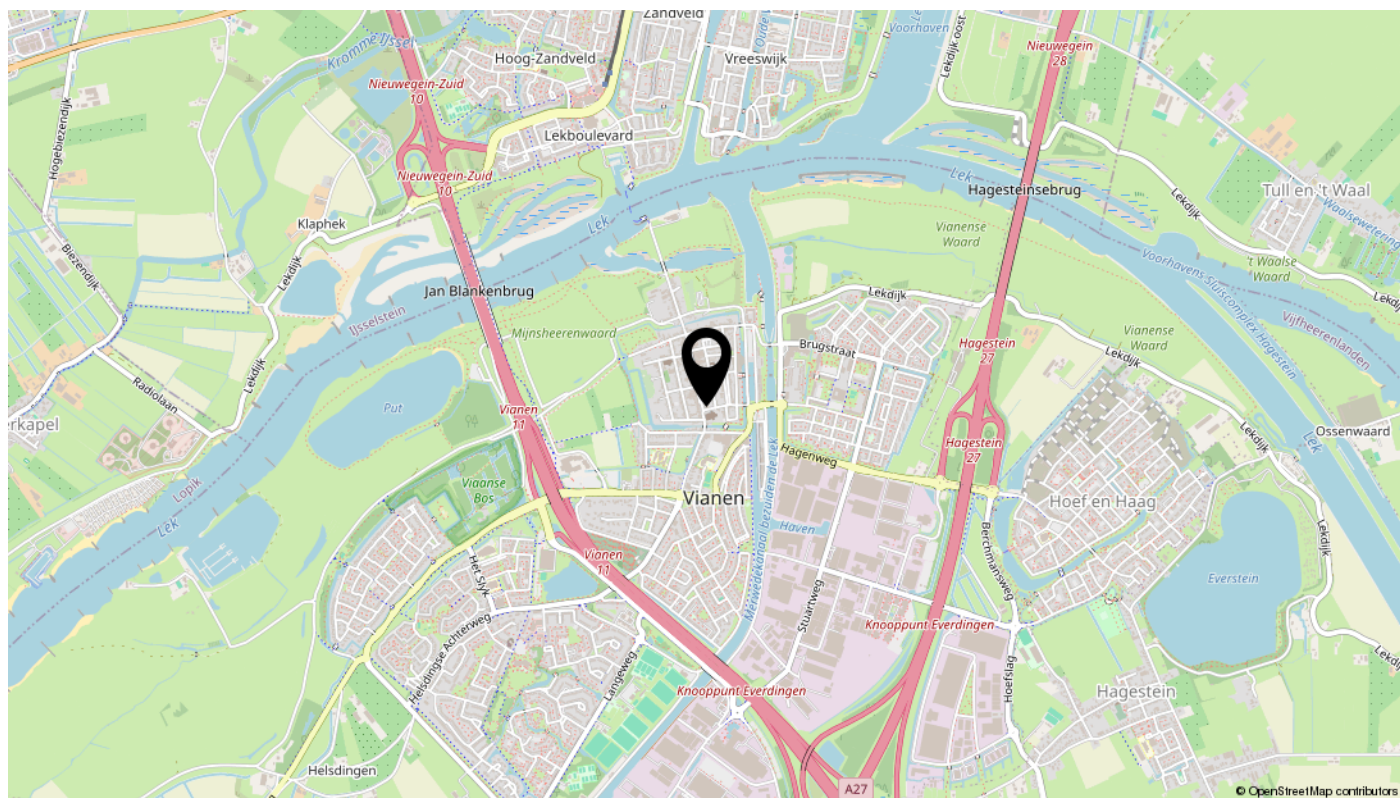
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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	
- 4 witte hanglampen van benedenruimte voor gaan mee, de kroonluchters kunnen worden overgenomen		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- zwarte kast in de keuken kan worden overgenomen, evt duobureau werkkamer kan worden overgenomen, Rolf Benz designbank uit de woonkamer kan evt 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			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- De grote spiegels boven de beide schouwen gaan mee				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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				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				

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Alle lossen tuinbeelden gaan mee, inclusief pagodes, ganesha beelden, boedha beelden en bronzen beeld, losse potten met planten gaan mee				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
de losse tuinverlichting met pagodes en alle losse tuinbeelden gaan mee				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

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1135 Wp	

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



30,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Voorstraat 106
4132AT Vianen

BAG-ID: 0620010000003232

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910

Compactheid 1,85

Vloeroppervlakte 409m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

F. Velthuis

Examnummer

5580.3316.4393

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

voorstraat106.nl



Voorstraat 106, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars