

te koop



Kerkstraat 53 B

Vianen

Vraagprijs € 599.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
139 m²

INHOUD
583 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1850

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Dit luxe, compleet gerenoveerde appartement ligt pal aan de gezellige winkelstraat van Vianen en combineert sfeer, comfort en duurzaamheid op een manier die je hier zelden tegenkomt. Met een heerlijk zonnig dakterras aan de achterzijde woon je midden in het centrum, maar toch met rust en privacy.

De entree is bereikbaar via de Kerkstraat én via de gehuurde parkeerplaats. Uniek is dat je de woning binnenkomt vanaf het dakterras. Hier stap je direct de royale woonverdieping binnen met een prachtige eetkeuken en een gezellige woonkamer met doorkijkhaard. De lichtkoepels boven het eetgedeelte zorgen voor een verrassend mooie lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel.

Het appartement is in 2020 volledig gerenoveerd en luxe afgewerkt. Keuken, badkamer en toilet zijn toen compleet vernieuwd en verkeren in uitstekende staat. Daarnaast is er serieus geïnvesteerd in duurzaamheid: de gevels zijn geïsoleerd, er is vloerverwarming aangelegd en het appartement is voorzien van HR++ beglazing. Het resultaat is een comfortabel en energiezuinig geheel dat volledig instapklaar is.

Aan de voorzijde woon je direct aan de levendige Voorstraat. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar de bakker of slager, en voor een kop koffie of een goed diner zijn er volop leuke restaurants om de hoek. De wekelijkse markt op woensdag maakt het centrumgevoel compleet.

Kortom: een bijzonder appartement voor wie comfort, luxe en het stadsleven wil combineren – zonder concessies te doen.

Begane grond: Entree, bergruimte.

1e verdieping: Entree via het dakterras, hal, vaste kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger, toilet, gezellige eetkeuken met kookeiland, voorzien van een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi oven/magnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasmachine. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot het zonnige dakterras, eetgedeelte, woonkamer aan de voorzijde met een sfeervolle doorkijk houtkachel, nette houten vloer en een plafond met inbouwspots, deur naar de overloop, slaapkamer aan de voorzijde, grote bergruimte, moderne badkamer met hangend toilet, inloopdouche en wastafelmeubel, slaapkamer aan de achterzijde met een deur naar het dakterras.

2e verdieping: Vliering boven de keuken en woonkamer, bergzolder met stookruimte en sauna.

Afmetingen:

Woonkamer	608 x 545
Eetkamer	420 x 608
Keuken	373 x 304
Slaapkamer 1	328 x 347
Slaapkamer 2	365 x 347
Bijkeuken	273 x 216
Vliering	500 x 1393
Badkamer	336 x 211
Zolder	754 x 347
Dakterras	853 x 1070

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, indicatie juni/juli
- De VvE is niet actief, er is wel een gemeenschappelijke opstalverzekering
- In 2020/2021 is het gehele appartement grondig gerenoveerd
- Het appartement is goed geïsoleerd en volledig voorzien van dubbel glas (HR++)
- Er wordt een parkeergelegenheid gehuurd aan de achterzijde
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2020)
- Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming
- Op de zolderverdieping is een sauna aangelegd

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

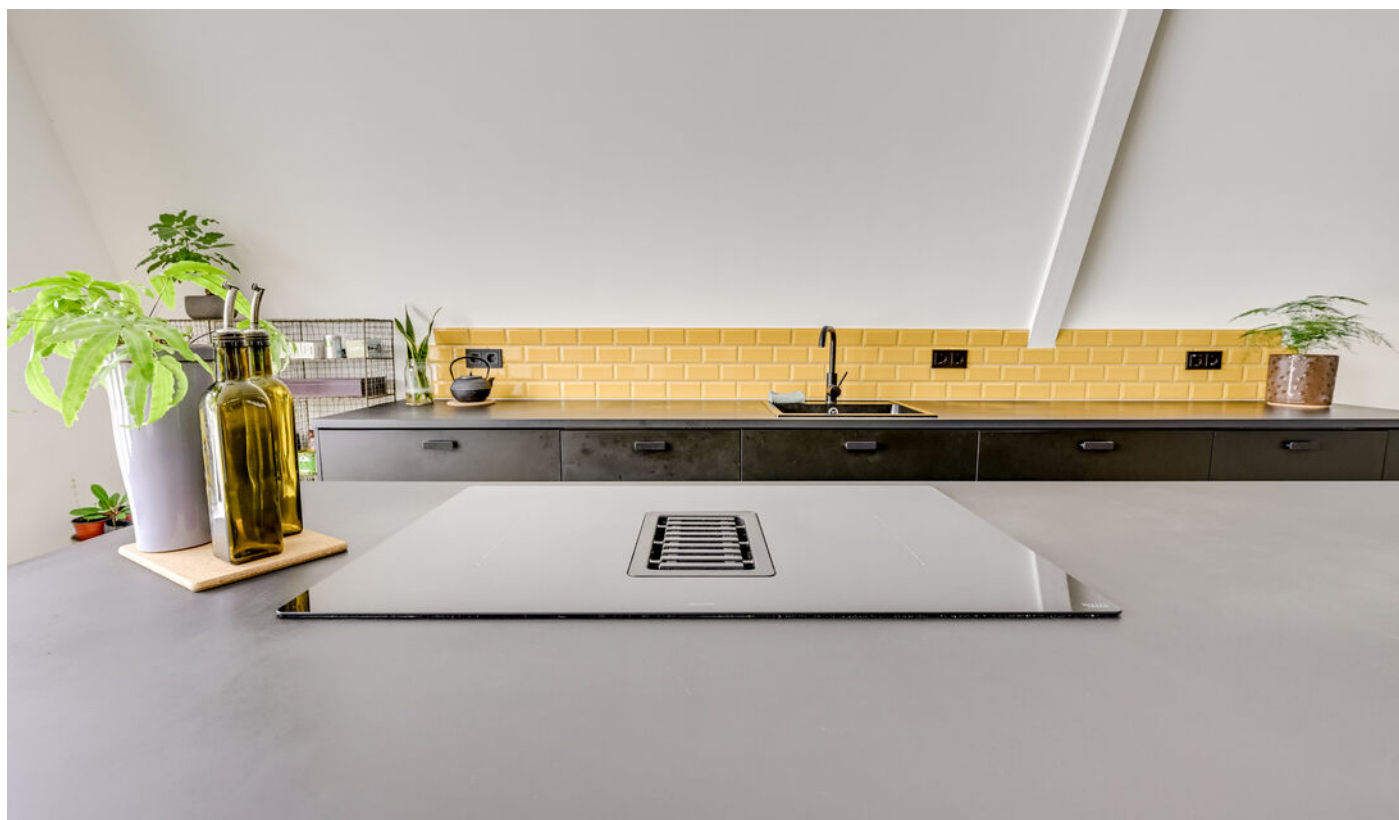
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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



















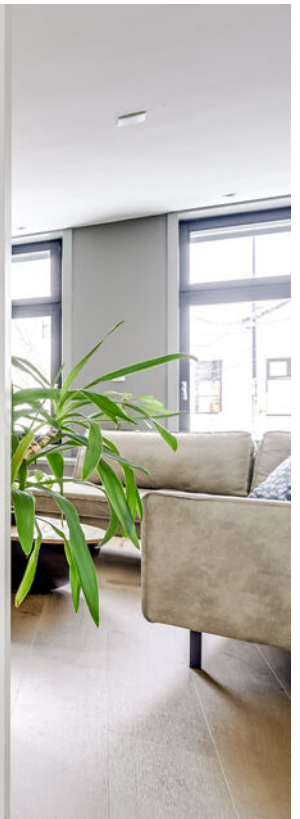








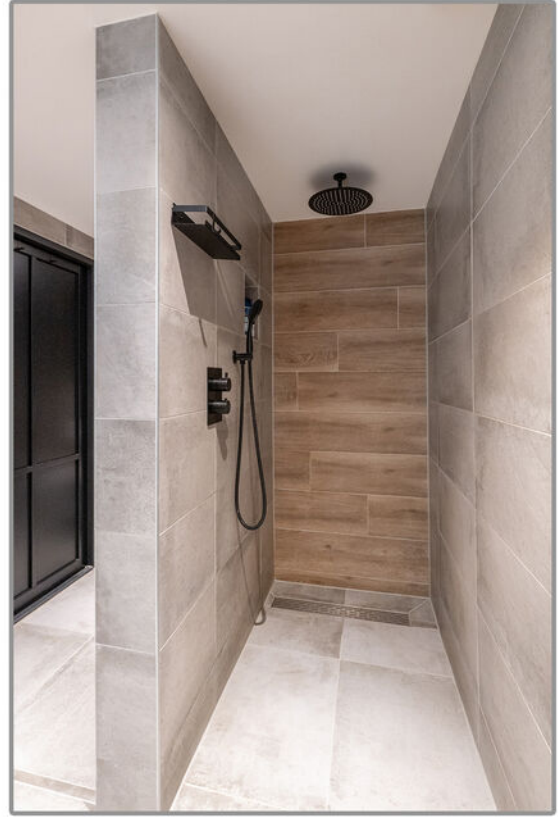


































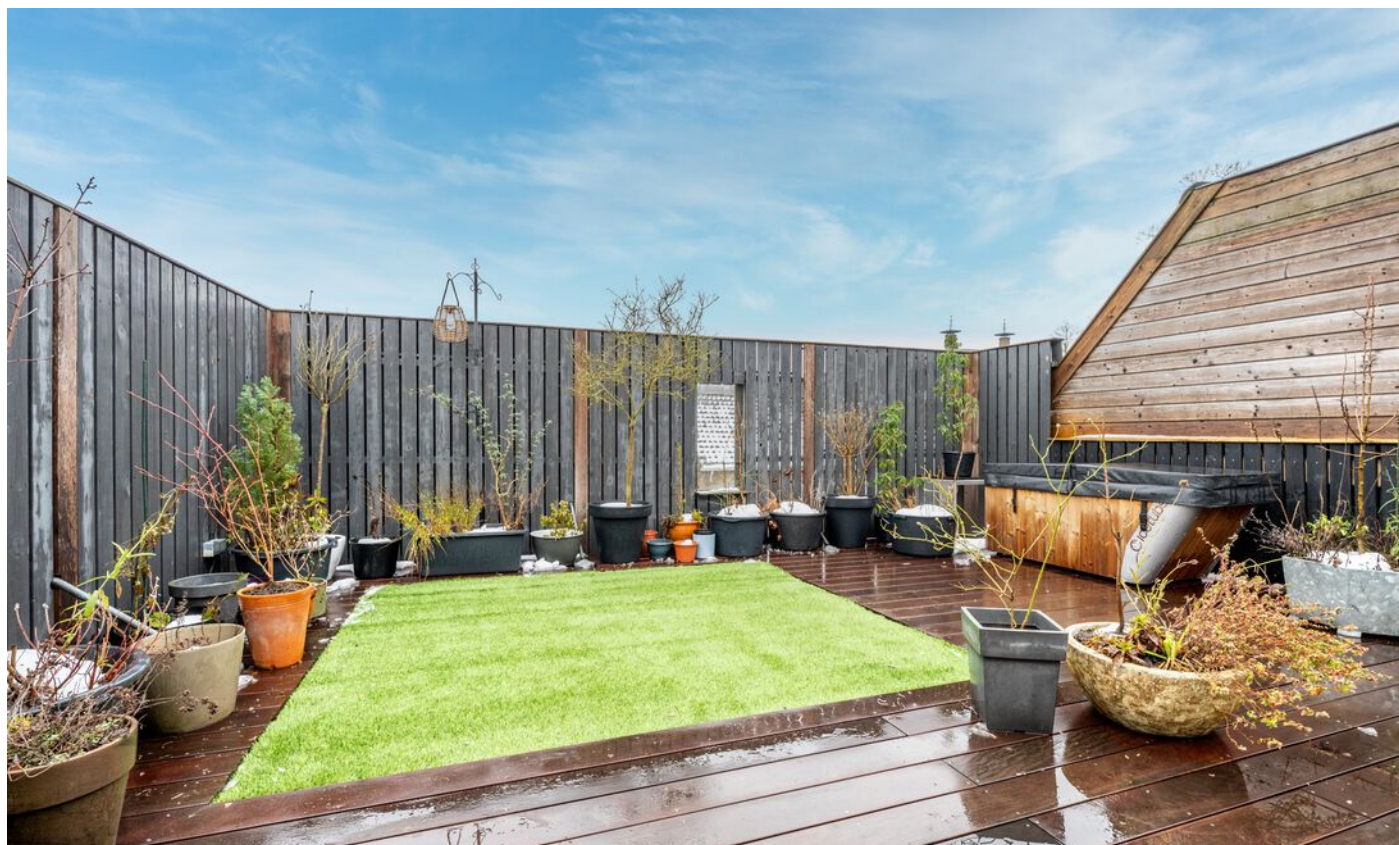












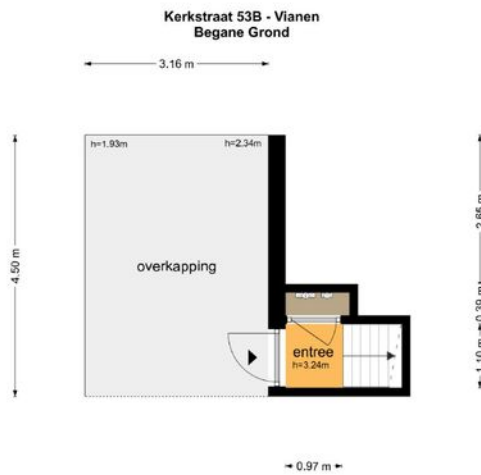






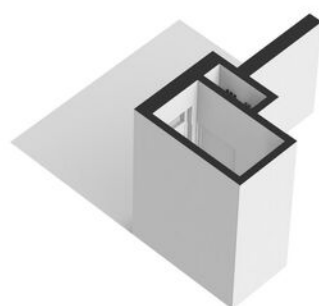


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond

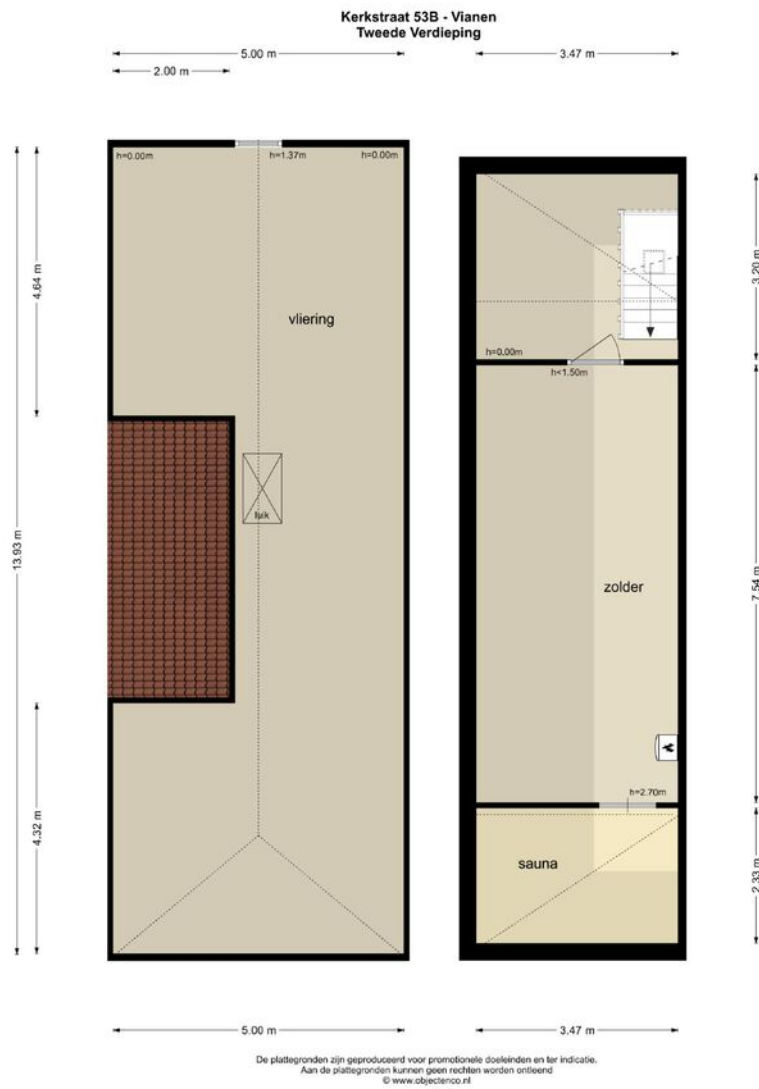


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



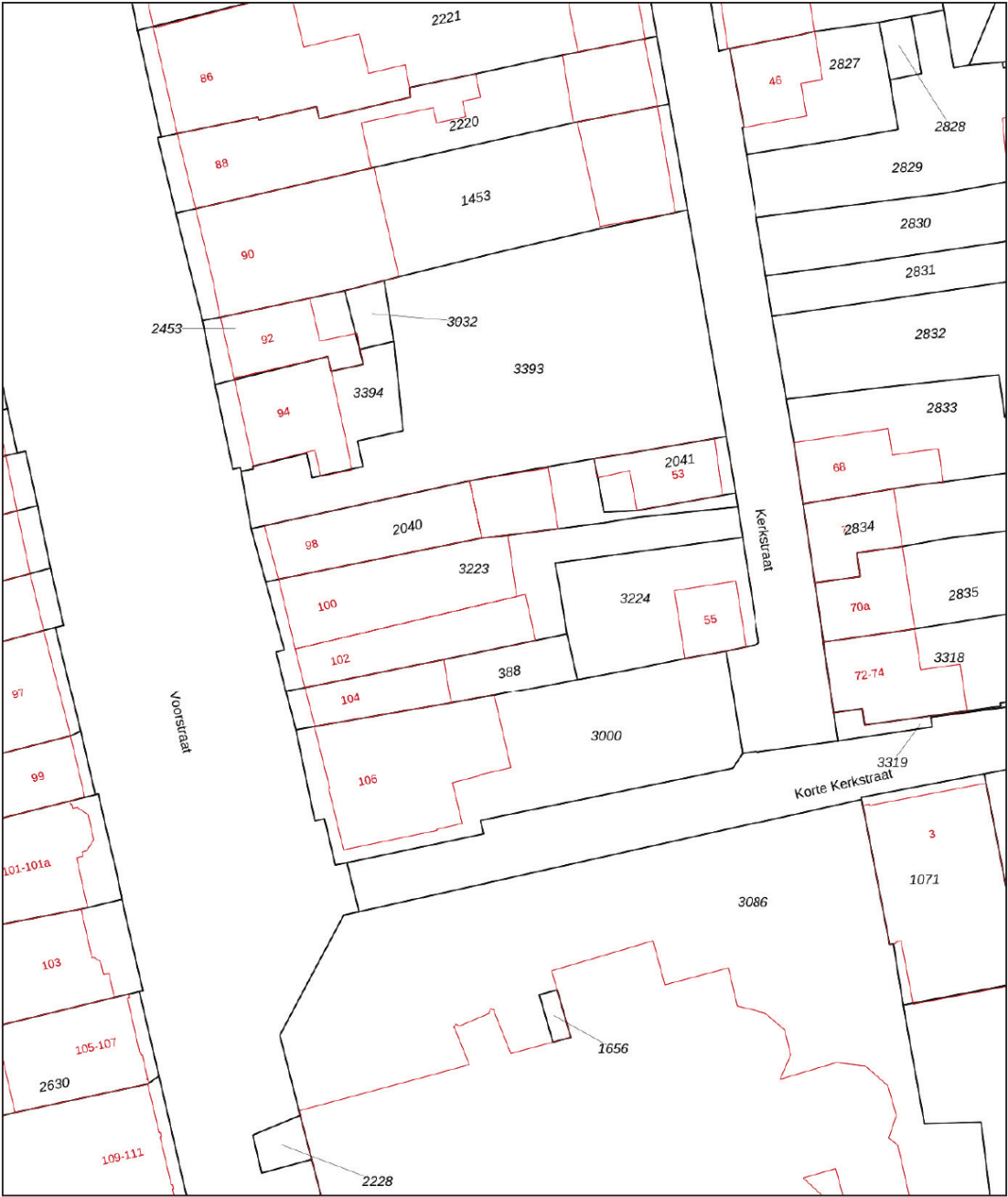
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstr 53b Vianen



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie A

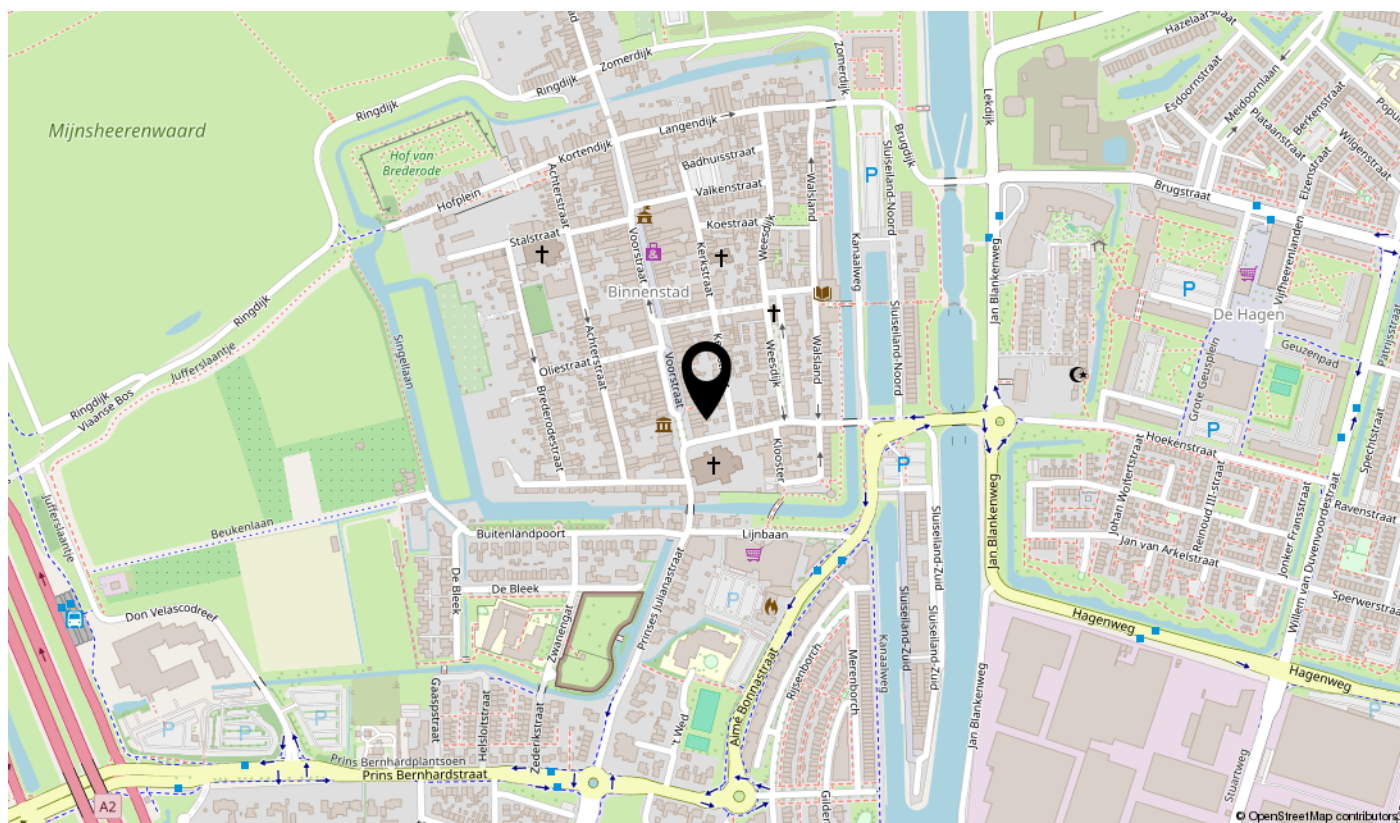
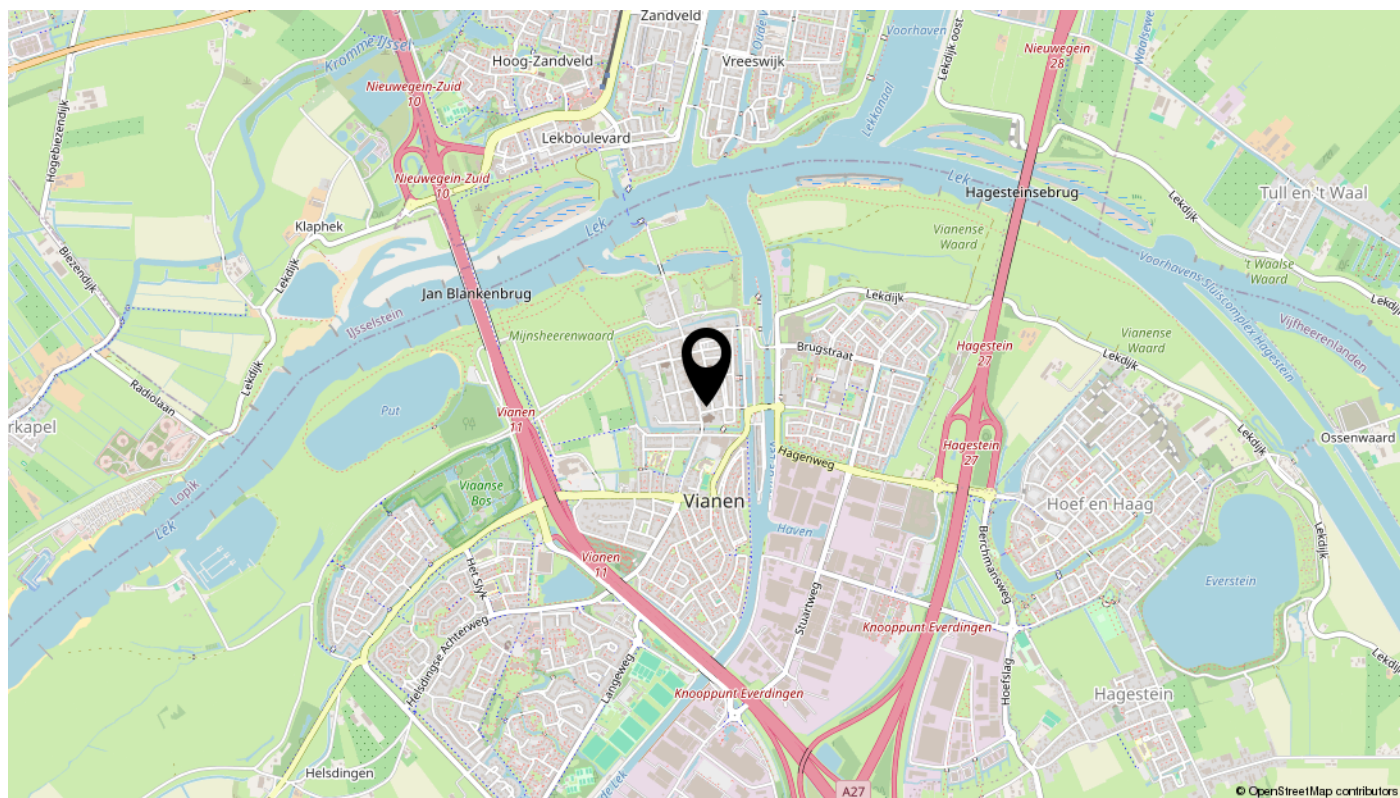
Perceel 3223

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				
- Losse kasten		X		
- Stelling Voorraadkast		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
-				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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Planten & Plantenbakken		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

A



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1	Gevels	+ ++			
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	+ ++			
4	Vloeren	n.v.t.			
5	Ramen	+ ++			
6	Buitendeuren	- +/- + ++			
7	Verwarming			HR-107 ketel	nee ja
8	Warm water			Combiketel	nee ja
9	Zonneboiler			Niet aanwezig	nee ja
10	Ventilatie			Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
11	Koeling			Niet aanwezig	nee n.t.b.
12	Zonnepanelen			Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Kerkstraat 53 B
4132BD Vianen
BAG-ID: 0620010000691419

Detailaanduiding

Bouwjaar

1850

Compactheid

1,34

Vloeroppervlakte

153 m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak

</



Bekijk deze woning online!

kerkstraat53 b.nl



Kerkstraat 53 B, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars