

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



## Norbertushof 11 Vianen

Op een van de mooiste plekjes van Vianen bieden wij met veel enthousiasme te koop aan deze riante en karakteristieke vrijstaande villa met een royaal perceel op een zeer groene locatie. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer met zitkuil, een ruime keuken met toegang tot de praktische bijkeuken, vier volwaardige slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast biedt de woning een grote overkapping met berging en veel opslag- en werkruimte, ideaal voor hobby of klussen.

### OMGEVING

De woning ligt op een perfecte plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen. Je wandelt vanuit huis zo het prachtige buitengebied in voor een ontspannende wandeling of een sportieve ronde. Tegelijkertijd fiets je binnen enkele minuten naar de historische binnenstad van Vianen, waar je kunt genieten van gezellige terrassen, restaurants en winkels. Voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier uitstekend: in de directe omgeving vind je supermarkten, een gezondheidscentrum en diverse afhaalrestaurants. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik. Ook qua bereikbaarheid is de ligging zeer gunstig. Op loopafstand bevindt zich een bushalte en vanaf het busstation bij de Lekbrug vertrekken directe lijnen richting onder andere Utrecht en Breda. Met de auto rijd je bovendien binnen enkele minuten de A2 of A27 op. **Kortom: je woont hier rustig, maar met alle gemakken en uitstekende verbindingen dichtbij.**

### BEGANE GROND

Entree/ hal met meterkast, bergkast en toegang tot het toilet met urinoir. Royale woonkamer van maar liefst ca. 70 m<sup>2</sup>, met verschillende zithoeken en openslaande deuren naar de tuin met prachtig vrij uitzicht. De nette, ruime keuken (ca. 20 m<sup>2</sup>) ligt aan de zijkant van de woning en is voorzien van onder andere een vaatwasser, een inductie kookplaat, afzuigkap en voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken is tevens toegang tot de praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en deur naar de tuin. Via de tweede hal met kastruimte, grenzend aan de woonkamer, bevindt zich de slaapkamer. Deze ruime slaapkamer (ca. 17 m<sup>2</sup>) is voorzien van een vaste kast en heeft toegang tot de en suite badkamer, die is uitgerust met een ligbad, twee wastafels, inloopdouche en een toilet.

### 1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De grote slaapkamer aan de achterzijde (ca. 14 m<sup>2</sup>) is voorzien van een grote inloopkast en vaste kasten en kijkt uit op de mooie tuin. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim (ca. 14 m<sup>2</sup>) en voorzien van vaste kasten en veel daglicht door het grote raam. De derde slaapkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werk-/studeerkamer. De tweede badkamer (ca. 5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

### TUIN

De woning beschikt over een heerlijk perceel van ca. 705 m<sup>2</sup> met een zonnige tuin rondom. Er zijn diverse terrassen aangelegd, zodat je op elk moment van de dag van zon of schaduw kunt genieten. De tuin biedt volop privacy en vormt een fijne plek voor kinderen om te spelen of om in alle rust te ontspannen. Via de oprit heb je toegang tot de grote overkapping met berging en veel opslag- en werkruimte, ideaal voor hobby's, klussen of het stallen van fietsen en tuingereedschap.

### BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar 1975. Woonoppervlakte ca. 207 m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte ca. 705 m<sup>2</sup>. Energielabel A. Verwarming en warm water via cv installatie met warmtepomp. Zonnepanelen aanwezig (18 stuks). Thuisbatterij aanwezig. Vier slaapkamers. Twee badkamers. Riante tuin rondom met veel privacy en diverse terrassen. Parkeren op eigen terrein. Ligging nabij voorzieningen, uitvalswegen en natuur.

### OPLEVERING

In overleg.

WILLEMS & STEINVOORT  
MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

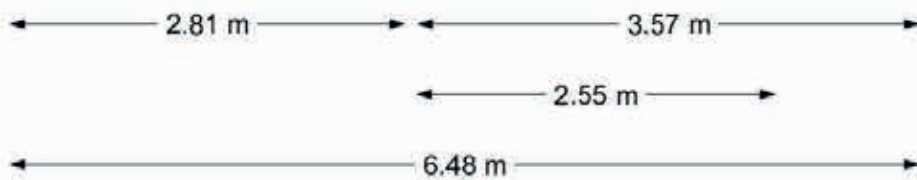
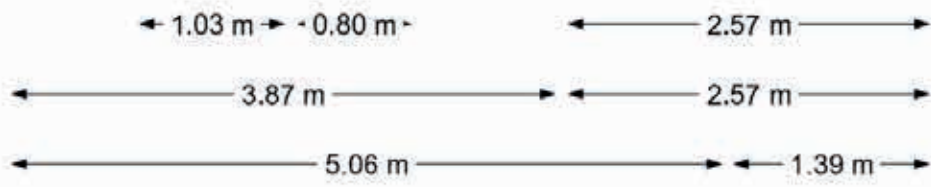


# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

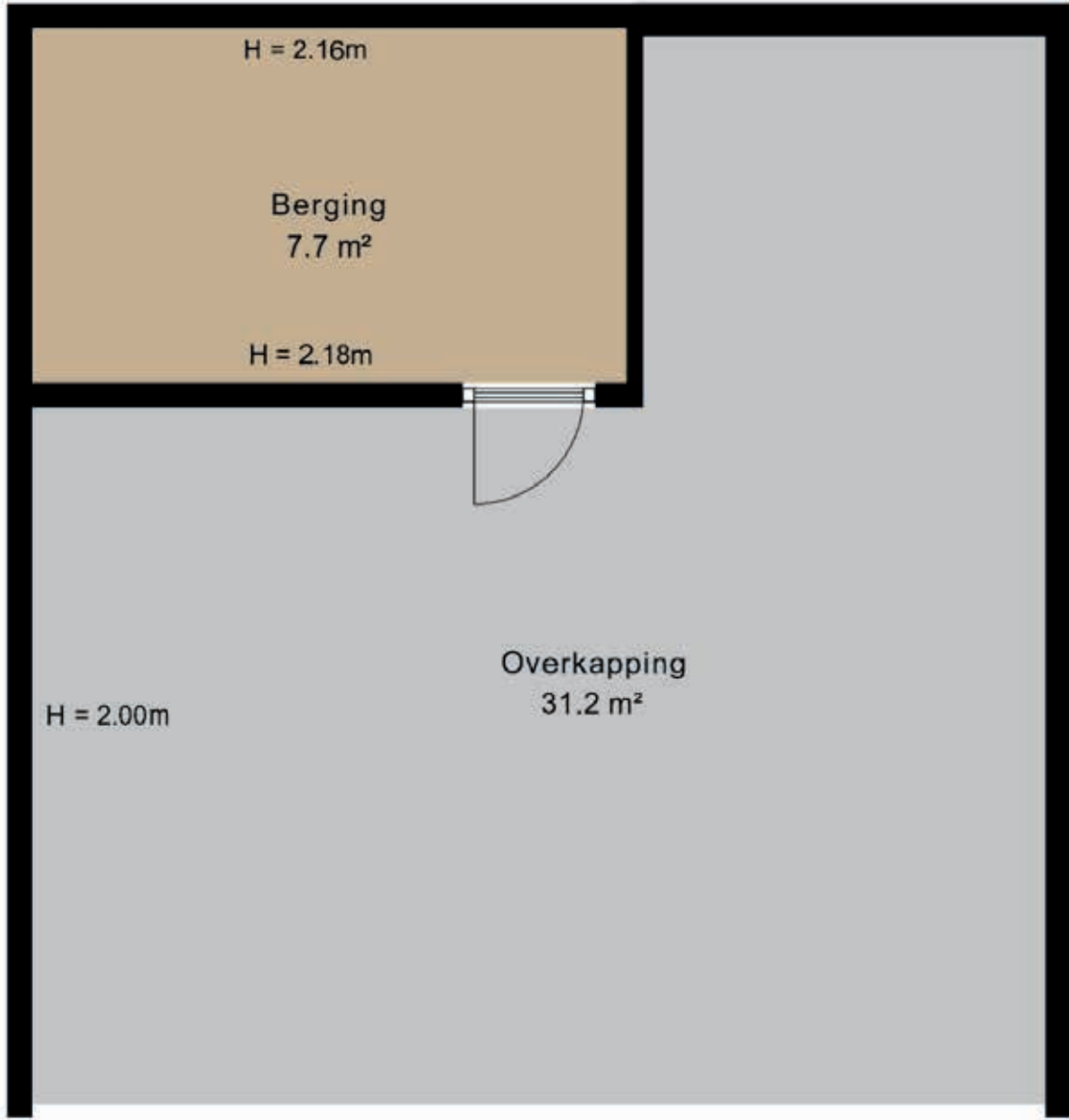






3.59 m      2.45 m

2.14 m  
4.21 m




6.45 m

6.12 m





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 500</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026  
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 databankenrecht.

# Meetcertificaat

## Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Norbertushof 11
Plaats	Vianen
Opdrachtgever	Willems & Steinvooort
Datum opmaak meetrapport	23-03-2026

Wonen (GOW)	206,76 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	24,41 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (GOEB)	7,68 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	715,19 m <sup>3</sup>

# Deze woning heeft energielabel

# A



## 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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4133 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



**40,4 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Norbertushof 11  
4133TA Vianen

BAG-ID: 0620010000001679

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1975  
Compactheid 2,66  
Vloeroppervlakte 207m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

D.E.J. Witteveen

### Certificaathouder

Enervise

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 015275

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152466

### KvK-nummer

88050068

