

# te koop



**Badhuisstraat 2 a**

**Vianen**

**Vraagprijs € 995.000 k.k.**

 **Van der Werf**  
Makelaars

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**327 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**1159 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1523**

ENERGIELABEL  
**-**





# Omschrijving

Unieke monumentale stadswoning met royaal dakterras in het hart van historisch Vianen.

Op een bijzondere plek in het oude centrum van Vianen vind je deze monumentale en volledig gerenoveerde stadswoning. Een woning met karakter, historie én alle comfort van nu. Met een woonoppervlakte van maar liefst 325 m<sup>2</sup> en een zonnig privé-dakterras van ruim 106 m<sup>2</sup> (gelegen op het zuidoosten), is dit echt een uniek bovenhuis.

Het pand stamt uit 1523 en draagt de status van Rijksmonument. Door de eeuwen heen kende het verschillende functies, maar vandaag de dag is het omgetoverd tot een stijlvol, eigentijds woonhuis. Bij de renovatie is veel aandacht besteed aan het behoud van het oorspronkelijke karakter. Zo zijn er prachtige originele details zichtbaar gebleven, waaronder de authentieke balkenstructuur en de bijzondere bakstenen in de open haard, afkomstig uit de werkelder en daterend uit de 15e eeuw.

Daarnaast is tijdens de verbouwing een tweede gebouw bij de woning betrokken. Hier zijn een sfeervolle poolkamer, een kantoorruimte en een volledig gastenverblijf gerealiseerd. Dit maakt de woning ook ideaal voor dubbele bewoning, een kantoor aan huis of een comfortabel onderkomen voor gasten.

Binnen ervaar je de ruimte, het licht en de charme van een eeuwenoud huis in een modern jasje. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de gezellige Voorstraat, terwijl je aan de achterzijde in alle rust kunt genieten van het royale dakterras. Een plek waar zon, privacy en ruimte samenkomen.

Wonen aan de Voorstraat betekent de perfecte combinatie van levendigheid en rust. Direct voor de deur vind je gezellige winkels, restaurants en terrassen. In de zomer is dit deel van de straat autoluw, waardoor er een gemoedelijke sfeer heerst. Loop je door de stadspoort, dan sta je binnen enkele minuten op de dijk met prachtig uitzicht over de Lek en de uiterwaarden. De wijk is bovendien kindvriendelijk met speelruimte en een basisschool om de hoek. Parkeren kan eenvoudig op de parkeerplaats achter de woning (met bewonersvergunning) en met de A2 en A27 op korte afstand zijn de omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Samengevat:

Een bijzonder en uniek rijksmonument in het oude stadshart van Vianen, met een rijke historie, veel wooncomfort en een geweldig dakterras. Een woning die je gezien moet hebben!

#### Indeling;

1e verdieping: Binnenkomst in de entree. Vanuit hier bereik je de woonkeuken, voorzien van een sfeervolle gashaard. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, grote koelkast en vriezer, Quooker en afzuigkap. Via een deur kom je in de tweede keuken, die extra comfort biedt met een magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Aansluitend vind je een halletje met toegang tot het hangende toilet, de garderobe en de trapopgang. Vanuit hier stap je de zeer ruime en lichte woonkamer binnen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht, terwijl de sfeervolle gashaard en de parketvloer zorgen voor warmte en karakter.

Vanuit de woonkeuken leidt een klein halletje met trap naar de poolkamer, compleet met een op maat gemaakte bank en wijnklimaatkast. Daarnaast bevindt zich nog een hal met vaste kasten, de trapopgang naar het gastenverblijf en de deur naar de werkkamer/kantoor.

2e verdieping: Vanaf de hal kom je in een royale slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een prachtige vide en een karakteristiek balkenplafond. Op deze verdieping bevinden zich tevens een apart toilet en een moderne badkamer met inlopdouche en twee luxe wastafelmeubels. De stookruimte biedt plaats aan de cv-installatie en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, beide uitgerust met een vaste kast en een dakkapel.

Gastenverblijf: Het separate gastenverblijf beschikt over een eigen slaapkamer en een complete badkamer, ingericht met een ligbad, inlopdouche, luxe wastafelmeubel en toilet – een ideale ruimte om gasten comfortabel te ontvangen.

#### Afmetingen;

Woonkeuken	848 x 763
Woonkamer	848 x 550
Poolkamer	545 x 441
Kantoor	416 x 441
Slaapkamer 1	873 x 585
Slaapkamer 2	473 x 363
Slaapkamer 3	276 x 510
Slaapkamer 4	742 x 443
Badkamer 1	488 x 304
Badkamer 2	301 x 443
Dakterras	1700 x 920

Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg
- Rijks monumentaal bovenhuis uit 1523 met rijke historie
- Geheel gerenoveerd en uitstekend onderhouden
- Originele details behouden, o.a. balkenstructuur en historische bakstenen in de open haard (15e eeuw)
- Ideaal geschikt voor dubbele bewoning, kantoor aan huis of gastenaccommodatie
- Centrale ligging in het oude stadshart van Vianen, gezellige winkels, restaurants en terrassen op loopafstand
- In de zomer is dit deel van de Voorstraat in de weekenden autoluw
- Parkeren mogelijk achter de woning (met bewonersvergunning)
- Op enkele minuten lopen van de Lekdijk met uitzicht over rivier en uiterwaarden
- Kindvriendelijke omgeving met basisschool dichtbij
- In 2025 zijn de zijgevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

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.

































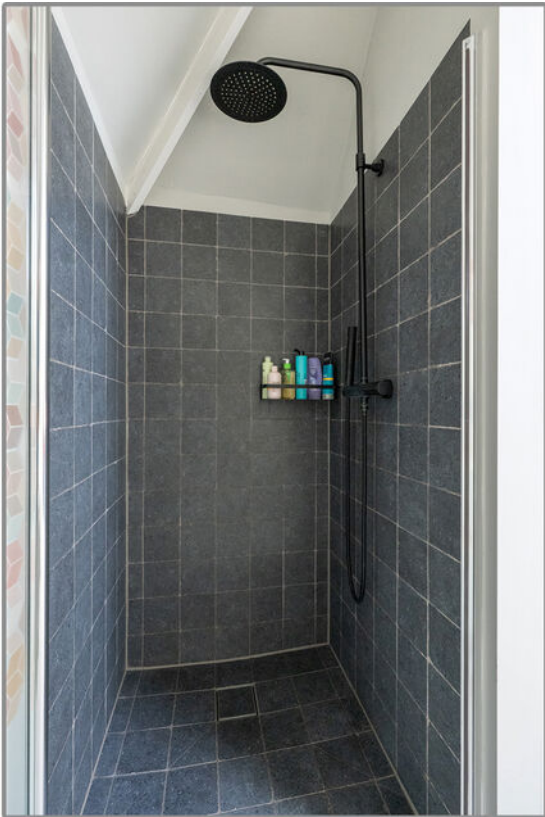






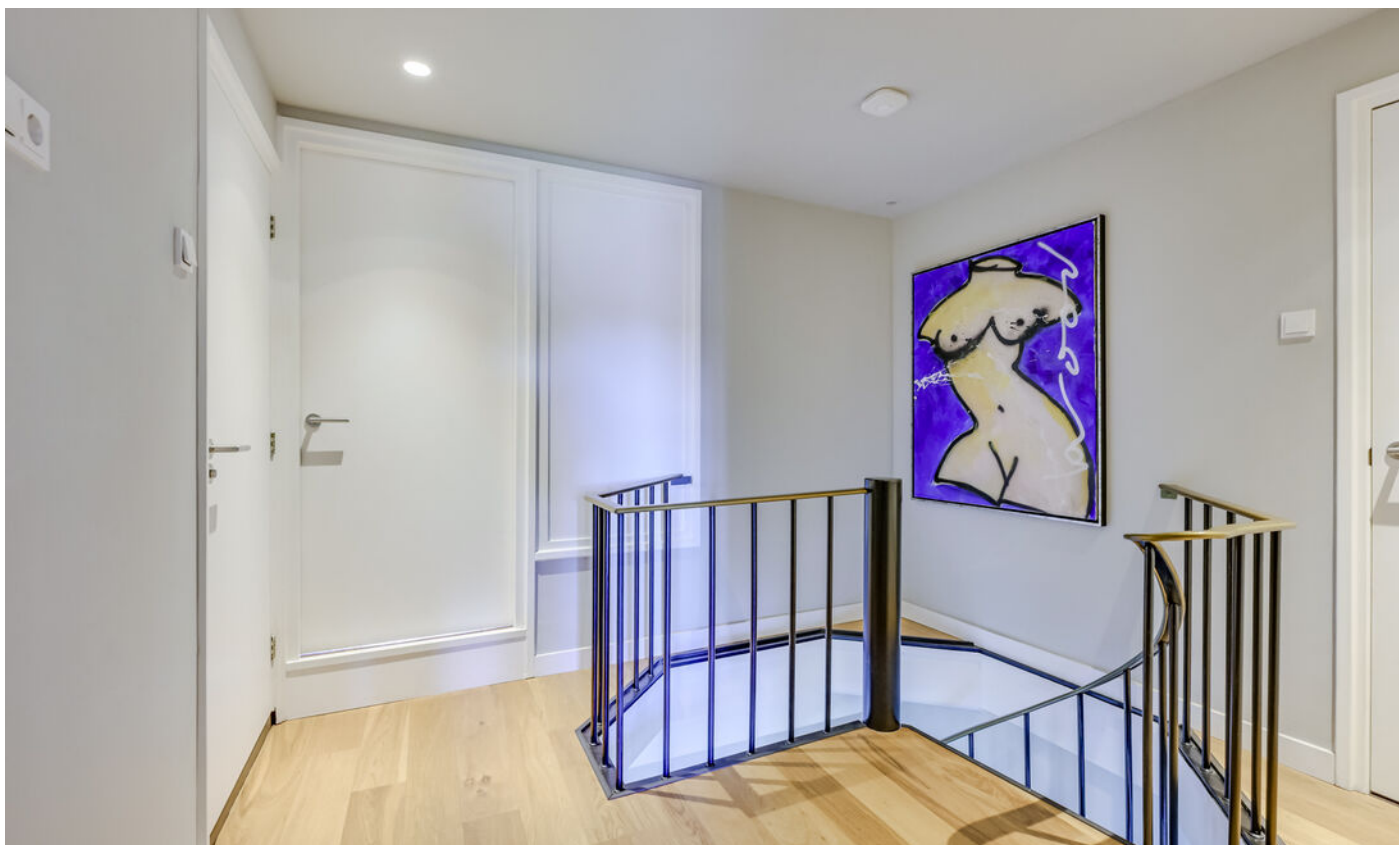




























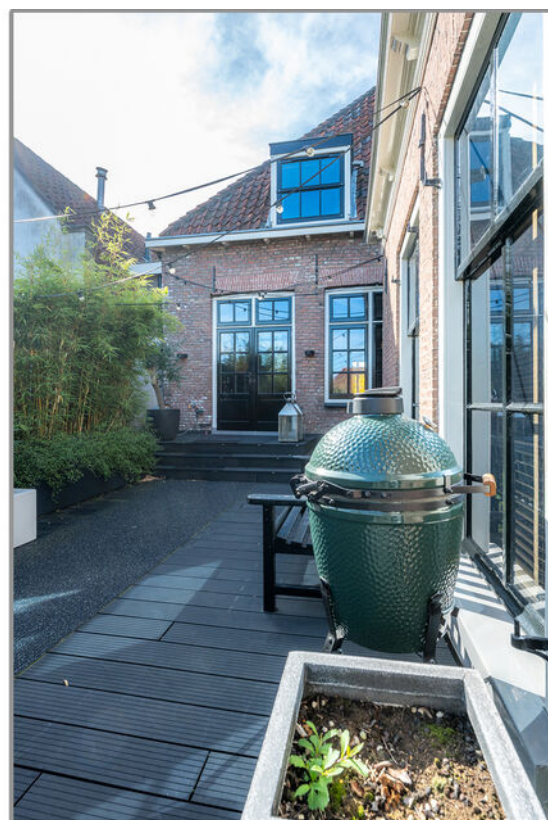






















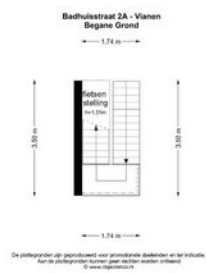








# Plattegrond



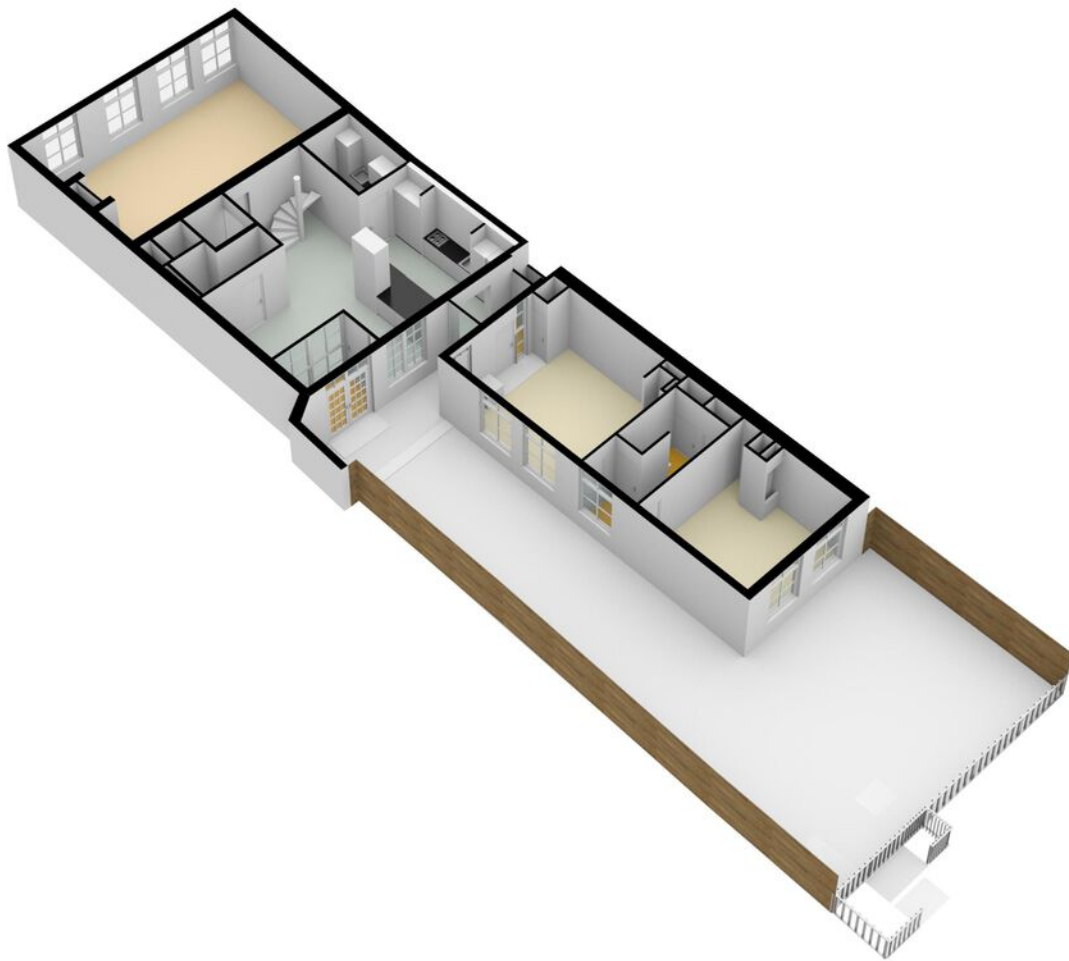
# Plattegrond



# Plattegrond



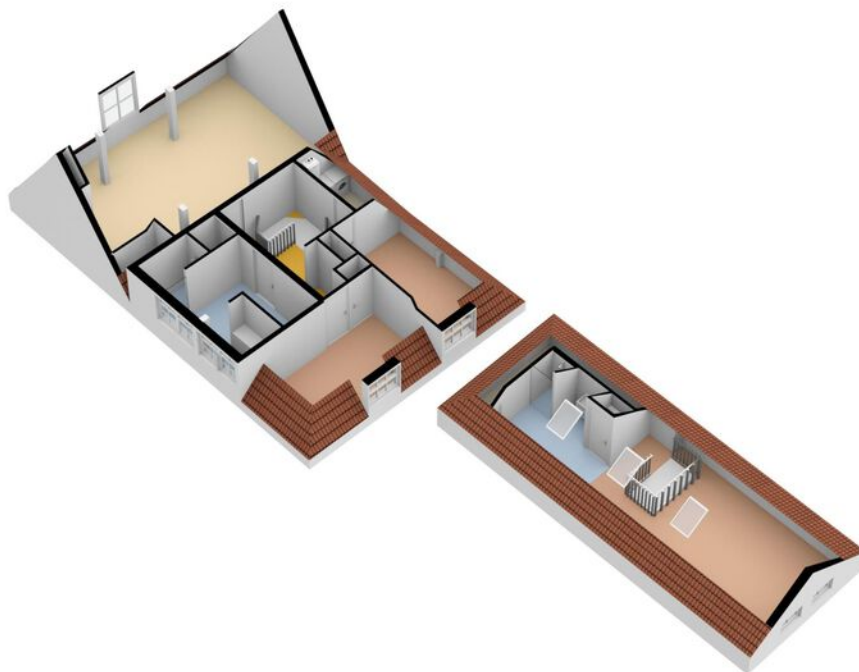
# Plattegrond



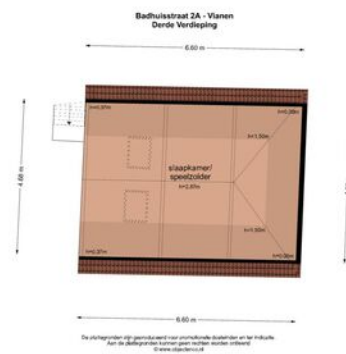
# Plattegrond



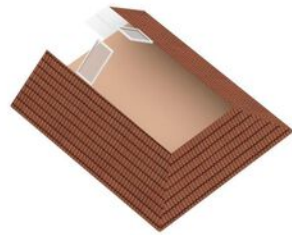
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Badhuisstraat 2A



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

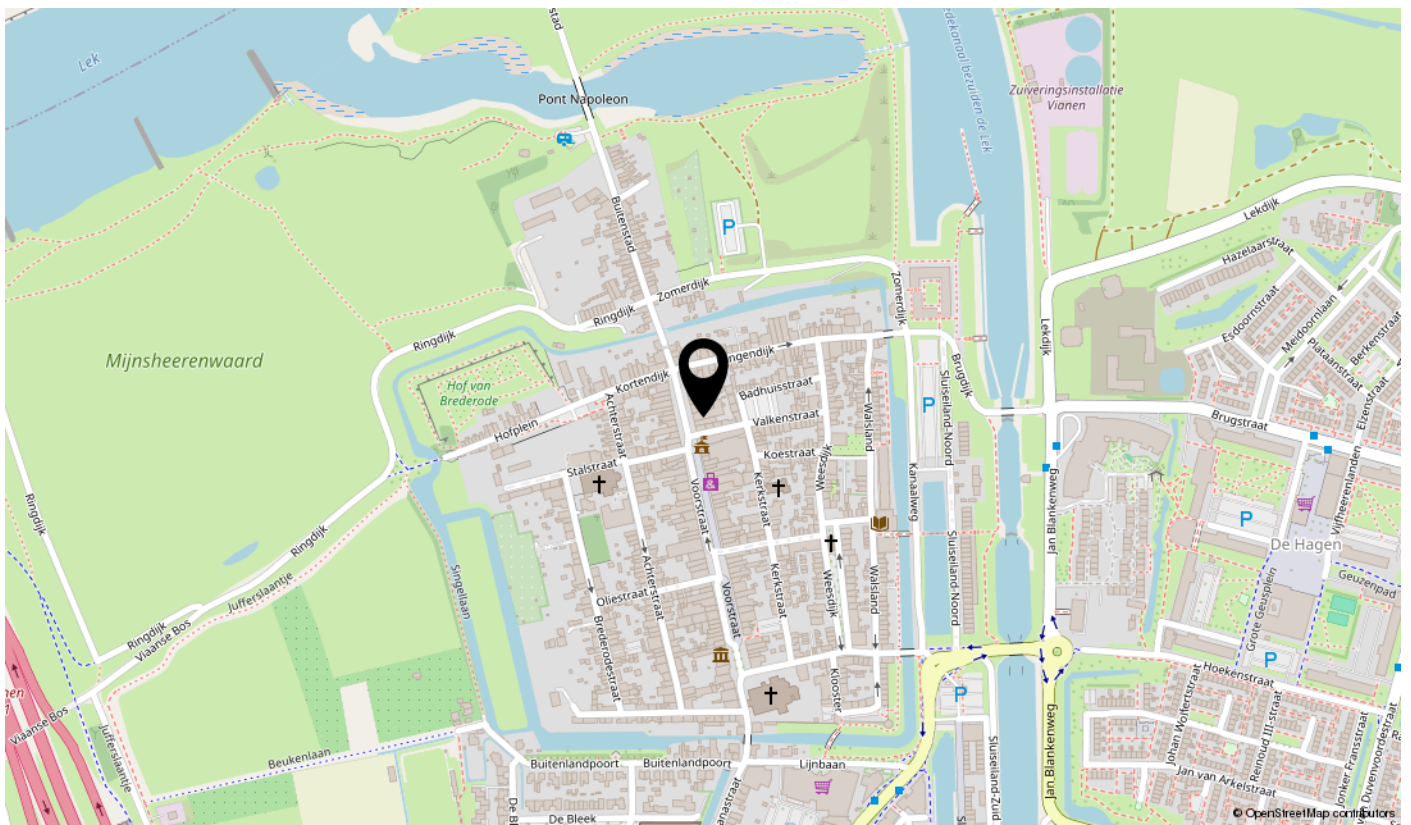
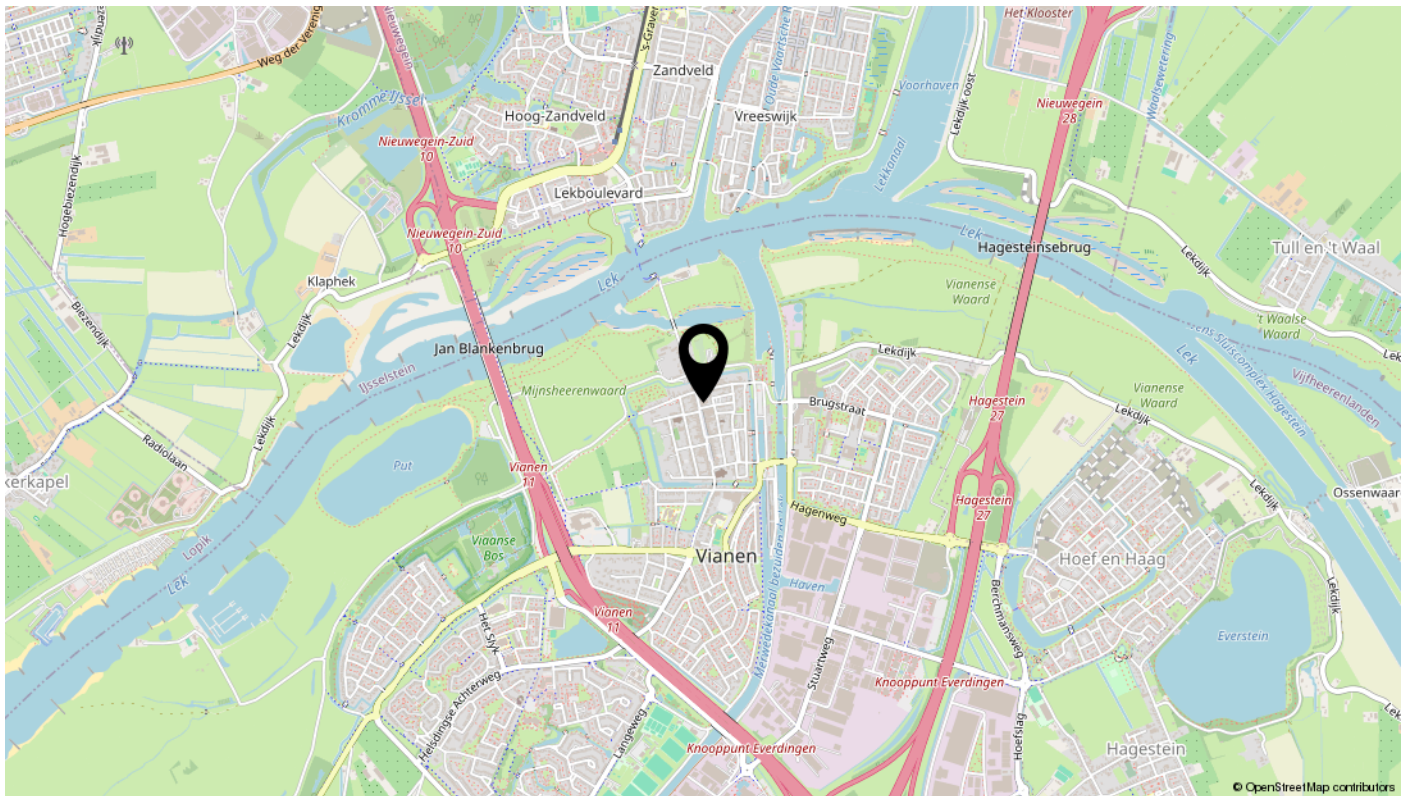
Kadastrale gemeente Vianen  
 Sectie A  
 Perceel 3135



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025  
 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.

# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
-				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			
- 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 ophangstelsysteem				X
- Losse spiegels		X		
- Poolkamer incl. pooltafel			X	
- Werkkamer incl. bureau en vaste kasten			X	
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Parasol op terras (zwart)		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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

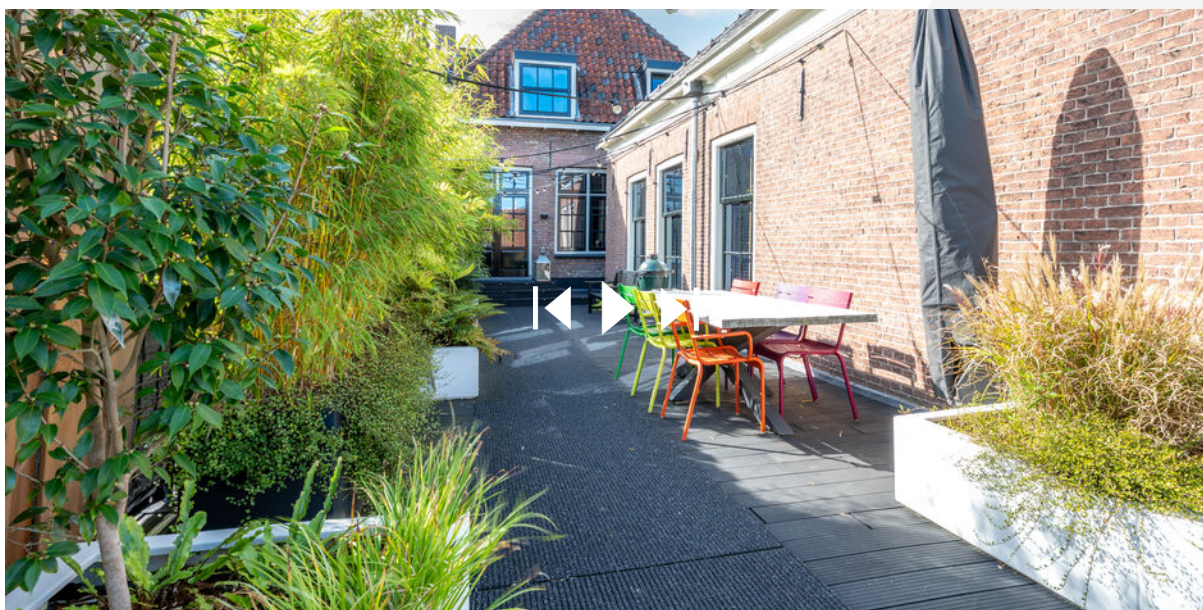
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

badhuisstraat2a.nl

Van der Werf  
Makelaars

Badhuisstraat 2 a, Vianen



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars