

te koop



Norbertushof 29

Vianen

Vraagprijs € 925.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
173 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
555 m²

INHOUD
692 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1977

ENERGIELABEL
A+





Omschrijving

Aan de rustige rand van Vianen, in de geliefde en ruim opgezette wijk Norbertushof, staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage, carport en een fijne tuin aan de voor-, zij- en achterzijde. Dit deel van Vianen voelt als een villawijk; veel vrijstaande woningen, veel groen en vooral veel rust. Toch woon je hier dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen richting de A2 en A27.

De woning is de afgelopen jaren op het gebied van duurzaamheid flink aangepakt. In 2025 is er een warmtepomp geplaatst en daarmee is de woning volledig van het gas af gegaan. In combinatie met de 16 zonnepanelen en het energielabel A+ zorgt dit voor een comfortabele en toekomstbestendige woning.

Binnen is er lekker veel ruimte. Op de begane grond is naast de woonkamer en keuken ook een extra kamer aanwezig die ideaal is als kantoor, werkkamer of slaapkamer. Daardoor is de woning ook zeer geschikt voor mensen die veel thuiswerken of gelijkvloers willen wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich vier goede slaapkamers en de badkamer.

Ook buiten is het hier heerlijk wonen. De woning beschikt over een nette voor-, zij- en achtertuin met meerdere fijne plekken om te zitten. De zijtuin ligt gunstig op het zuidwesten waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Daarnaast staat er in de tuin nog een aparte werkruimte; perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of praktijk aan huis.

Met de aangebouwde garage, carport en oprit voor twee auto's is ook aan praktische zaken gedacht. De woning is netjes onderhouden en instapklaar te noemen. Een heerlijk vrijstaand huis op een rustige locatie waar ruimte, comfort en duurzaamheid mooi samenkomen.

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de ruime hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot het kantoor aan de voorzijde van de woning, een fijne ruimte die ook prima gebruikt kan worden als extra slaapkamer, speelkamer of thuiswerkplek.

De woonkamer en eetkamer vormen samen één royale leefruimte met veel lichtinval door de grote raampartijen rondom. Er is voldoende ruimte voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De keuken ligt centraal in de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang naar buiten. Vanuit hier zijn ook de aangebouwde garage en de extra werk-/hobbyruimte bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich daarnaast nog een overkapping.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Aan zowel de voor- als achterzijde is een balkon aanwezig. Verder beschikt de verdieping over praktische vaste kastenruimtes.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop praktische bergruimte.

Woon-/eetkamer	1097 x 458/420
Keuken	416 x 389
Kantoor/slaapkamer	378 x 344
Slaapkamer 1	338 x 342
Slaapkamer 2	338 x 333
Slaapkamer 3	398 x 341
Slaapkamer 4	488 x 387
Badkamer	335 x 330
Garage	498 x 321/270
Tuinhuis	226 x 297

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning gelegen in de geliefde woonwijk Norbertushof
- Volledig gasloze woning
- Warmtepomp geplaatst in 2025 en voorzien van 16 zonnepanelen
- Energielabel A+
- Aangebouwde garage met carport en oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's
- Extra werk-/hobbyruimte in de tuin aanwezig
- Netjes onderhouden woning

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.























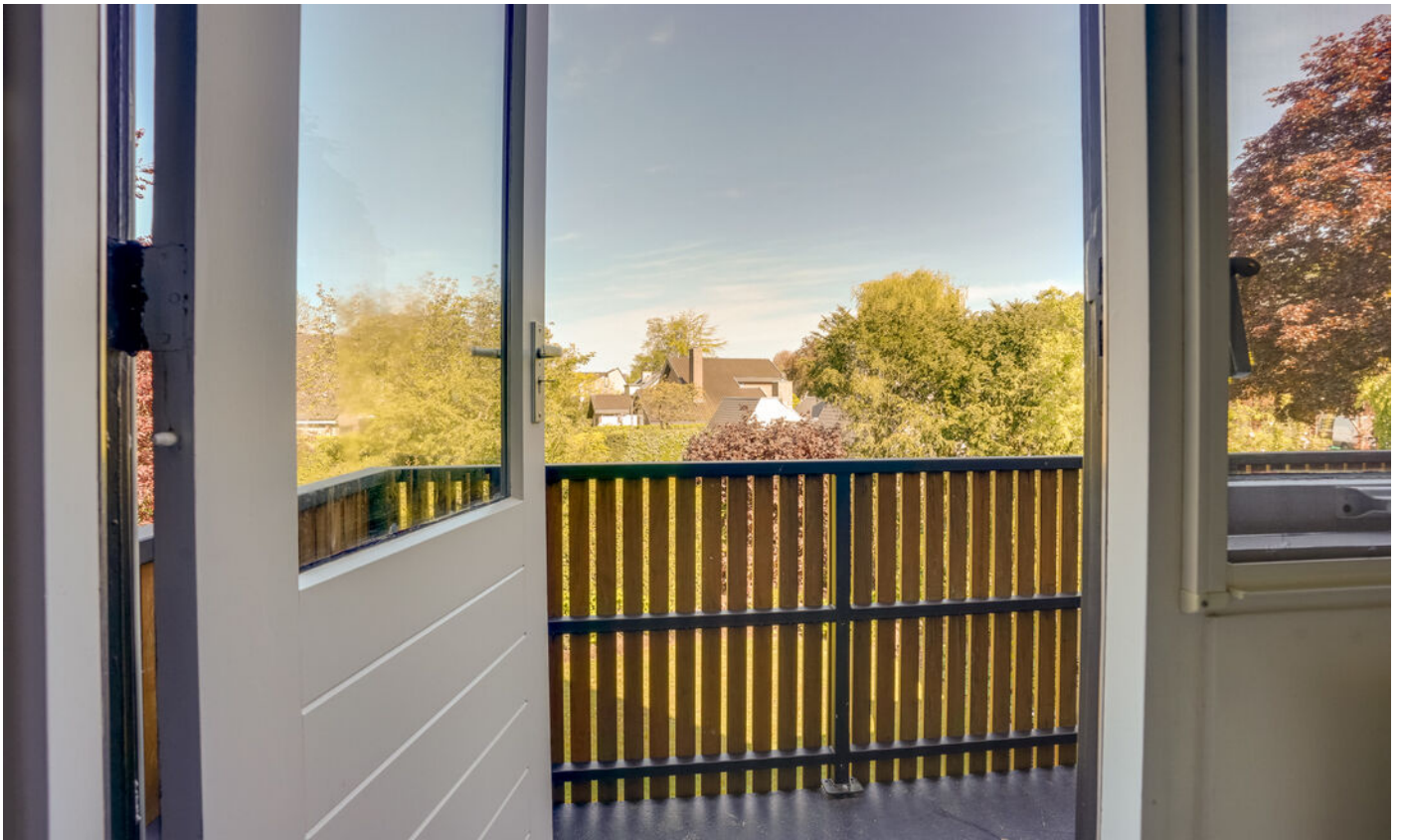
























































Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond

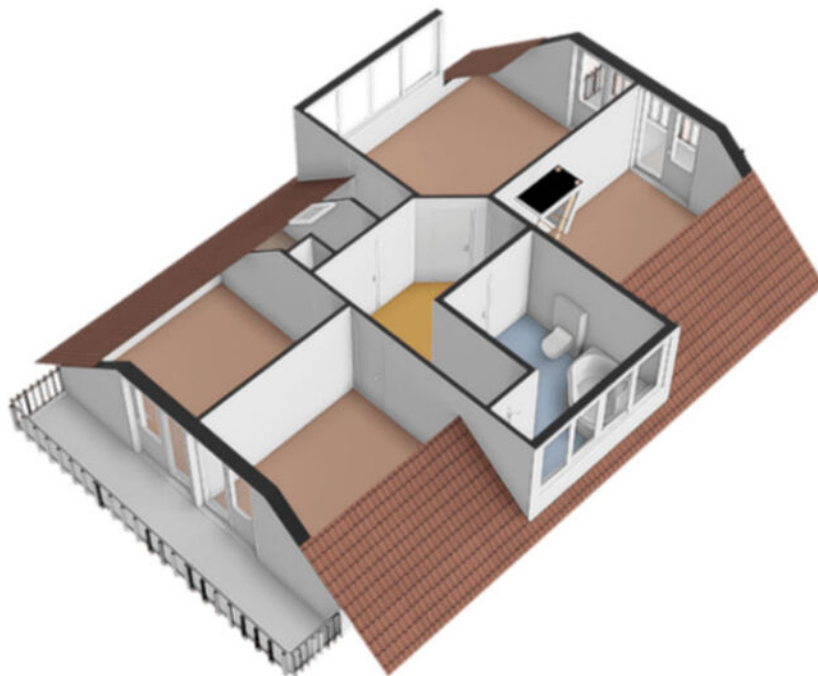


Plattegrond

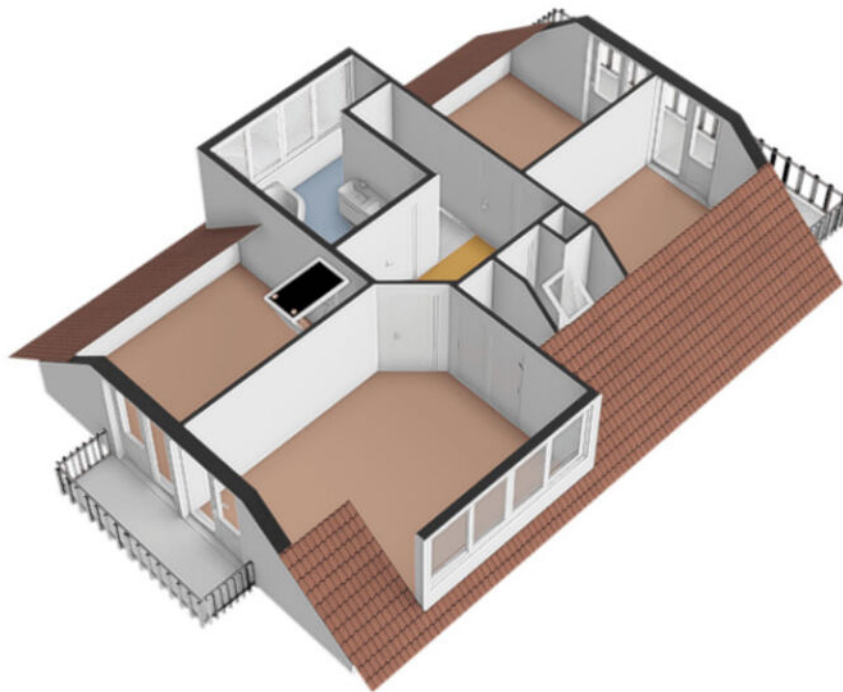


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

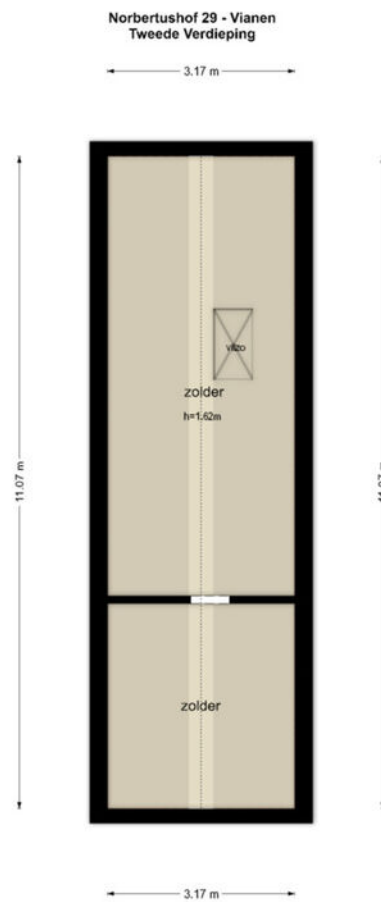
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



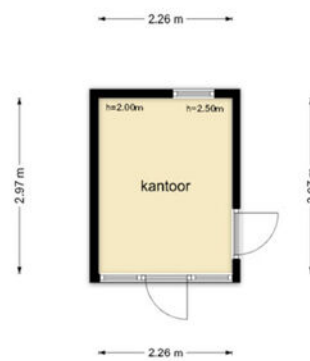
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond



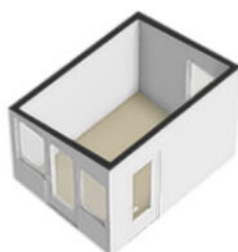
Plattegrond

Norbertushof 29 - Vianen
Kantoor



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

Plattegrond

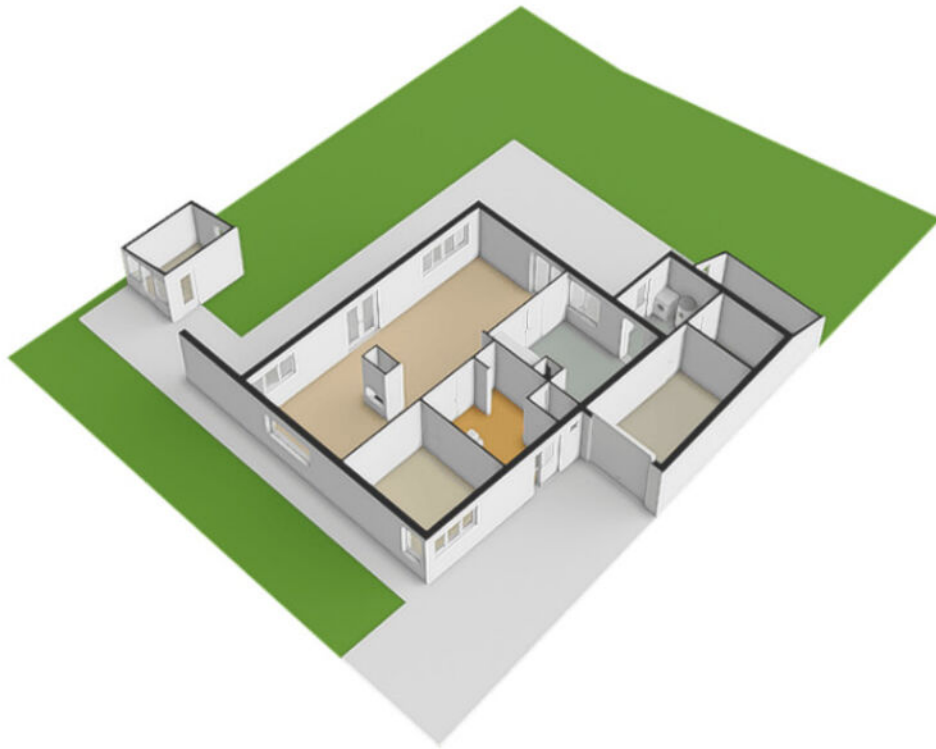


Plattegrond

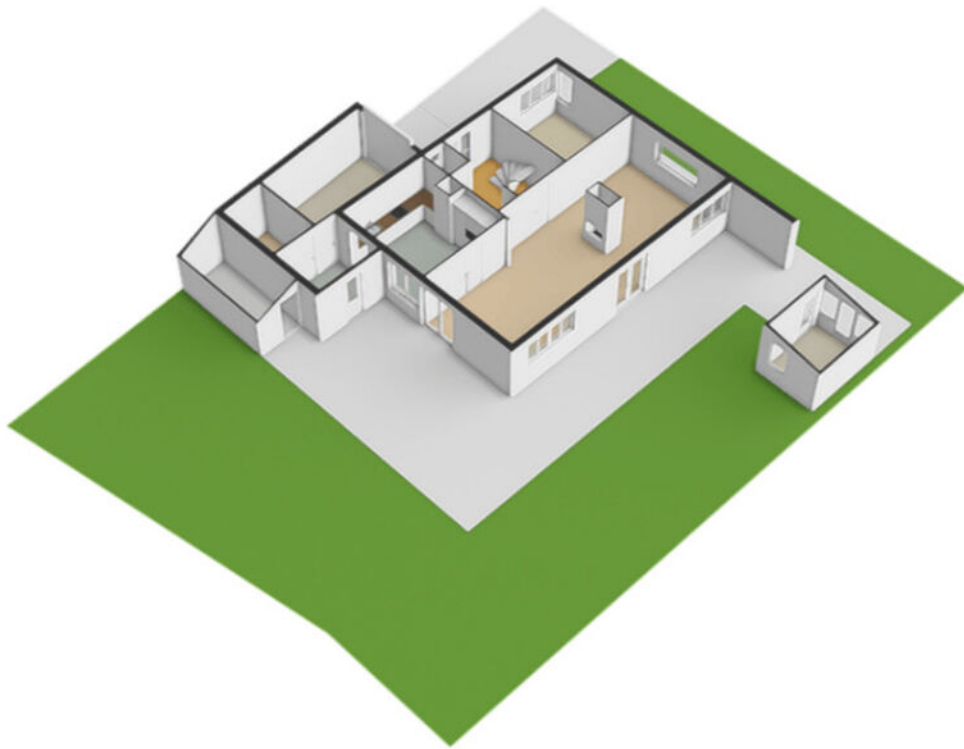


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: norbertushof 29



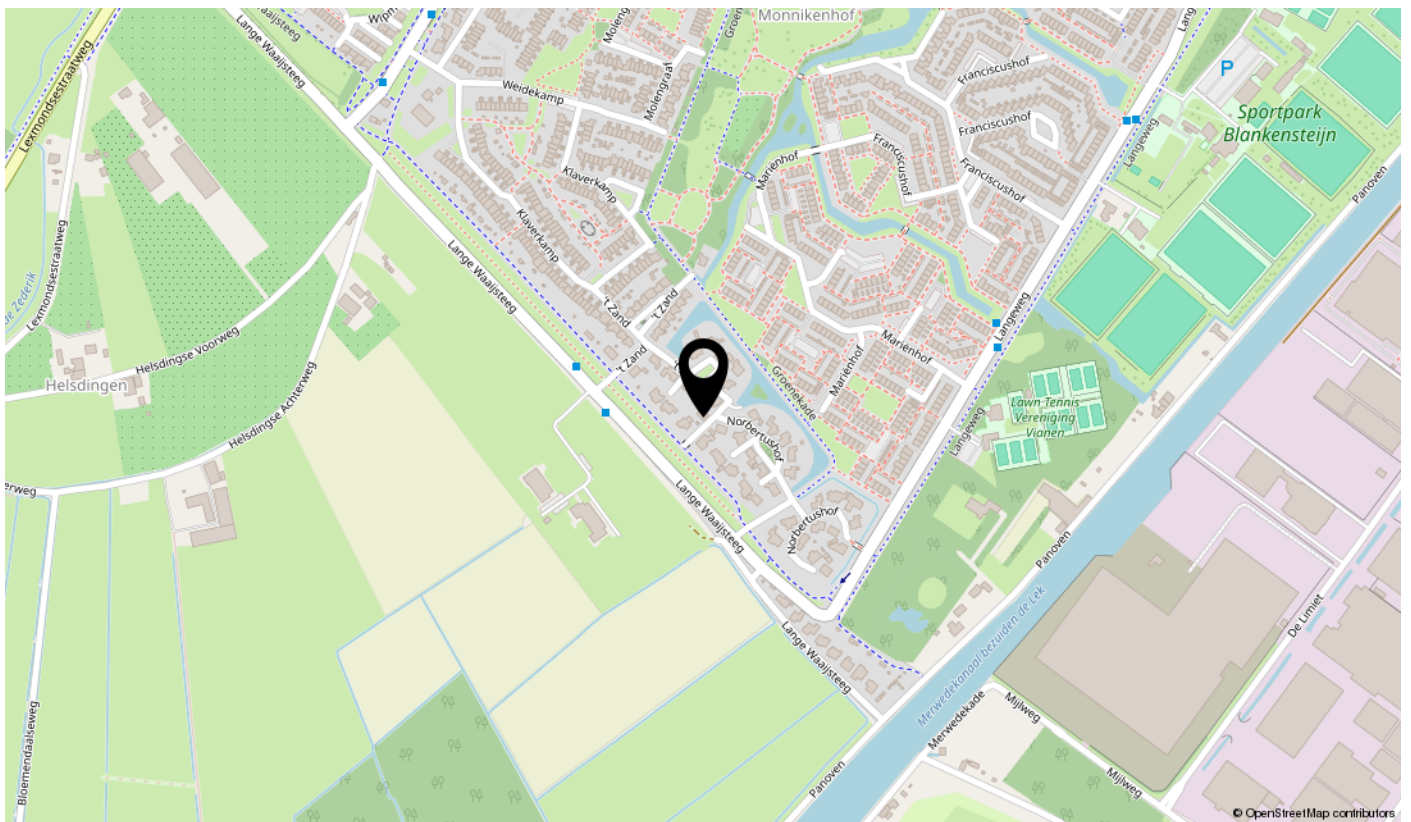
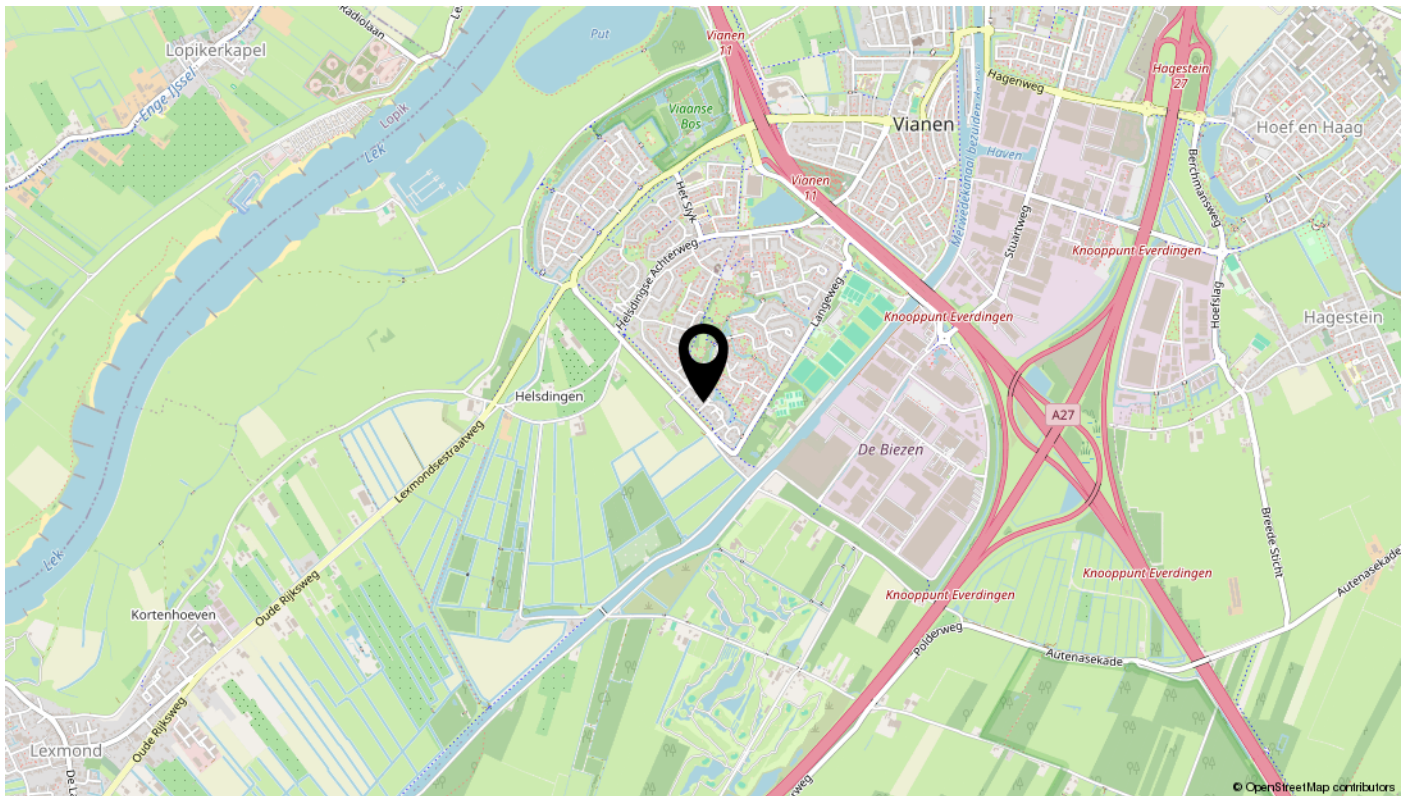
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vianen	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 803	
— (green line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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.

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				
-				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
-				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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
- Warmtepomp	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.
				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

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	+	-	+	++
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	5760 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



77,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Norbertushof 29
4133TA Vianen

BAG-ID: 0620010000001697

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 5,45
Vloeroppervlakte 69m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

F. Velthuis

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

5580.3316.4393

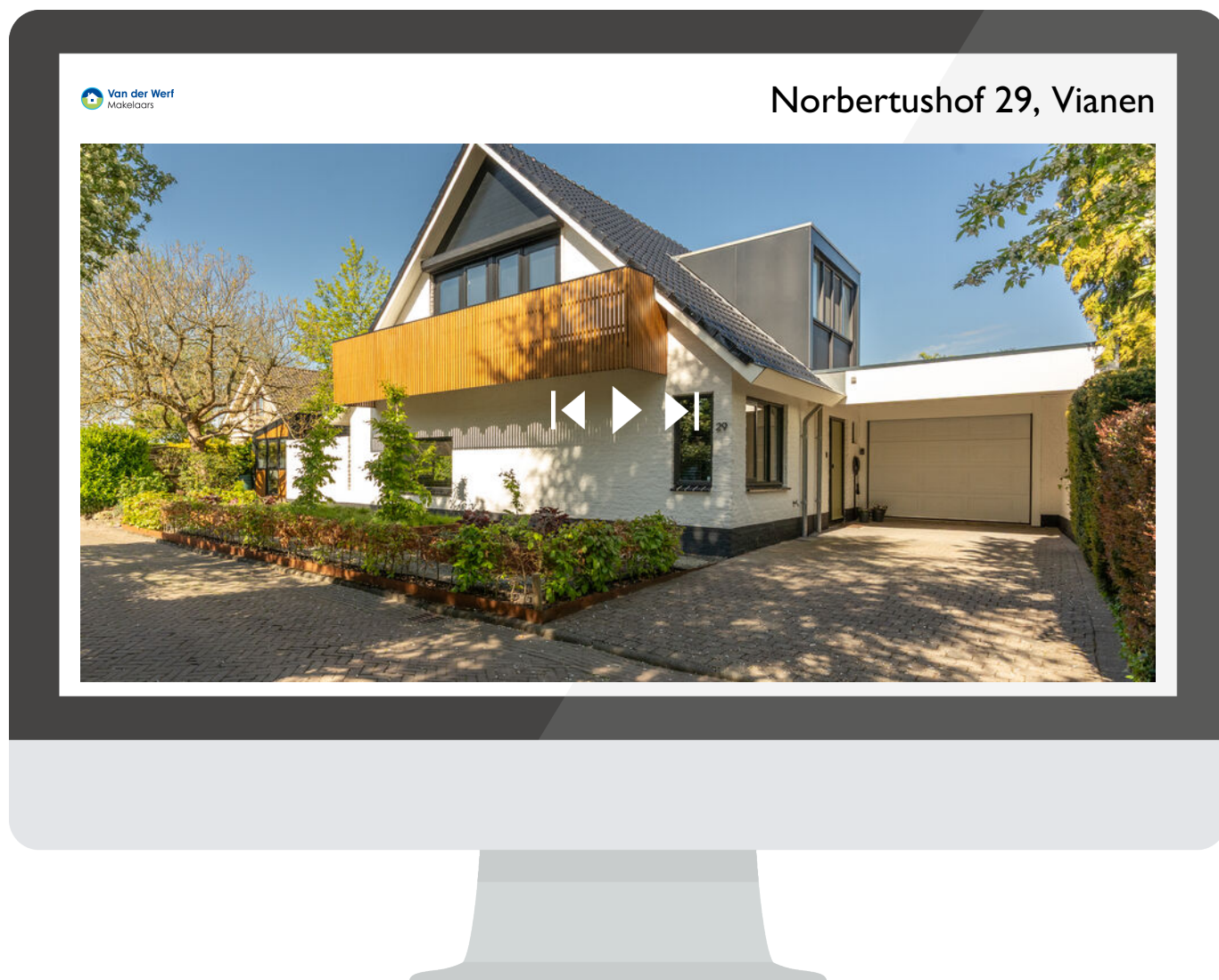
KvK-nummer

39090359



Bekijk deze woning online!

norbertushof29.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars