

te koop



Achterkade 13

Vianen

Vraagprijs € 995.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
183 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
1970 m²

INHOUD
842 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1905

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Wonen op een vrije locatie met volop ruimte, rust én moderne luxe? Dan is Achterkade 13 in Vianen absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze vrijstaande woning is recent vrijwel volledig verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd en combineert sfeer en karakter met het wooncomfort van nu. Daarbij is dit ook nog eens een fantastische plek voor dierenliefhebbers en ideaal voor een salon of praktijkruimte aan huis!

Bij binnenkomst valt direct de royale hal op met trapopgang en praktische trapkast. De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De sfeervolle houtkachel maakt dit echt een fijne leefruimte.

Aan de achterzijde is een moderne aanbouw gerealiseerd met een ruime en stijlvolle eetkeuken. Deze luxe keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, een kookeiland en volop werk- en bergruimte. Dankzij de openslaande deuren loopt de keuken mooi over in de tuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer én luxe badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning niet alleen levensloopbestendig, maar ook ideaal voor werken aan huis of een praktijkruimte. De slaapkamer aan de voorzijde kan namelijk uitstekend dienen als werkkamer of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer met aansluitend een doorloopkamer die momenteel als inloopkast wordt gebruikt. Daarnaast is hier een vernieuwde en luxe badkamer aanwezig, compleet met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Ook buiten is het genieten. De woning ligt heerlijk vrij en biedt volop ruimte en privacy. Voor dierenliefhebbers is dit echt een droomplek. Op het perceel is namelijk een stal aanwezig met drie ponyboxen, waardoor kleine paarden of pony's direct aan huis gehouden kunnen worden.

Ondanks de rustige en vrije ligging woon je hier verrassend centraal. De A27 ligt op korte afstand en ook Golfclub De Kroonprins bevindt zich letterlijk om de hoek. Daarnaast zijn voorzieningen, winkels en het historische centrum van Vianen eenvoudig bereikbaar.

Indeling;

Begane grond: Via de entree kom je binnen in de royale hal met trapopgang, trapkast en toegang tot het toilet. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle eetkamer aan de voorzijde van de woning. Aansluitend bevindt zich de lichte woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar het terras en de tuin.

Aan de achterzijde van de woning is de moderne aanbouw gerealiseerd met daarin een ruime woonkeuken. De keuken is voorzien van een kookeiland, diverse inbouwapparatuur en volop kastruimte. Dankzij de openslaande deuren is er een fijne verbinding met buiten. Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich nog een extra eetkamer, waardoor er meerdere gezellige zit- en eet plekken aanwezig zijn.

Vanuit de centrale hal is tevens toegang tot een luxe badkamer op de begane grond, voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er op de begane grond nog een extra separaat toilet aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer die ook uitstekend gebruikt kan worden als werkkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis.

Grenzend aan de aanbouw ligt de praktijkruimte cq. salon welke een eigen ingang heeft. Vanuit deze ruimte is middels een vaste trap een extra zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte kan uitstekend functioneren als extra slaapkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

1e verdieping: Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Via de overloop is ook de 2e slaapkamer bereikbaar, welke doorloopt naar de luxe vernieuwde badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Daarnaast zijn er praktische vlieringen aanwezig voor extra bergruimte.

Afmetingen;

Woon-/eetkamer	464 x 639 en 317 x 425
Keuken	538 x 579
Slaapkamer b.g.	567 x 469
Badkamer b.g.	239 x 165
Slaapkamer 1	447 x 328
Slaapkamer 2	223 x 447
Badkamer 1e verd	223 x 447
Vliering	469 x 566
Schuur	936 x 371

Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2018)
- Recent vrijwel volledig verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd
- Moderne woonkeuken in aanbouw gerealiseerd met kookeiland en diverse inbouwapparatuur
- Ideaal voor levensloopbestendig wonen of werken aan huis
- Stalruimte met 3 ponyboxen aanwezig
- Gelegen nabij de A27 en golfclub De Kroonprins
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein aanwezig

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 zorg





















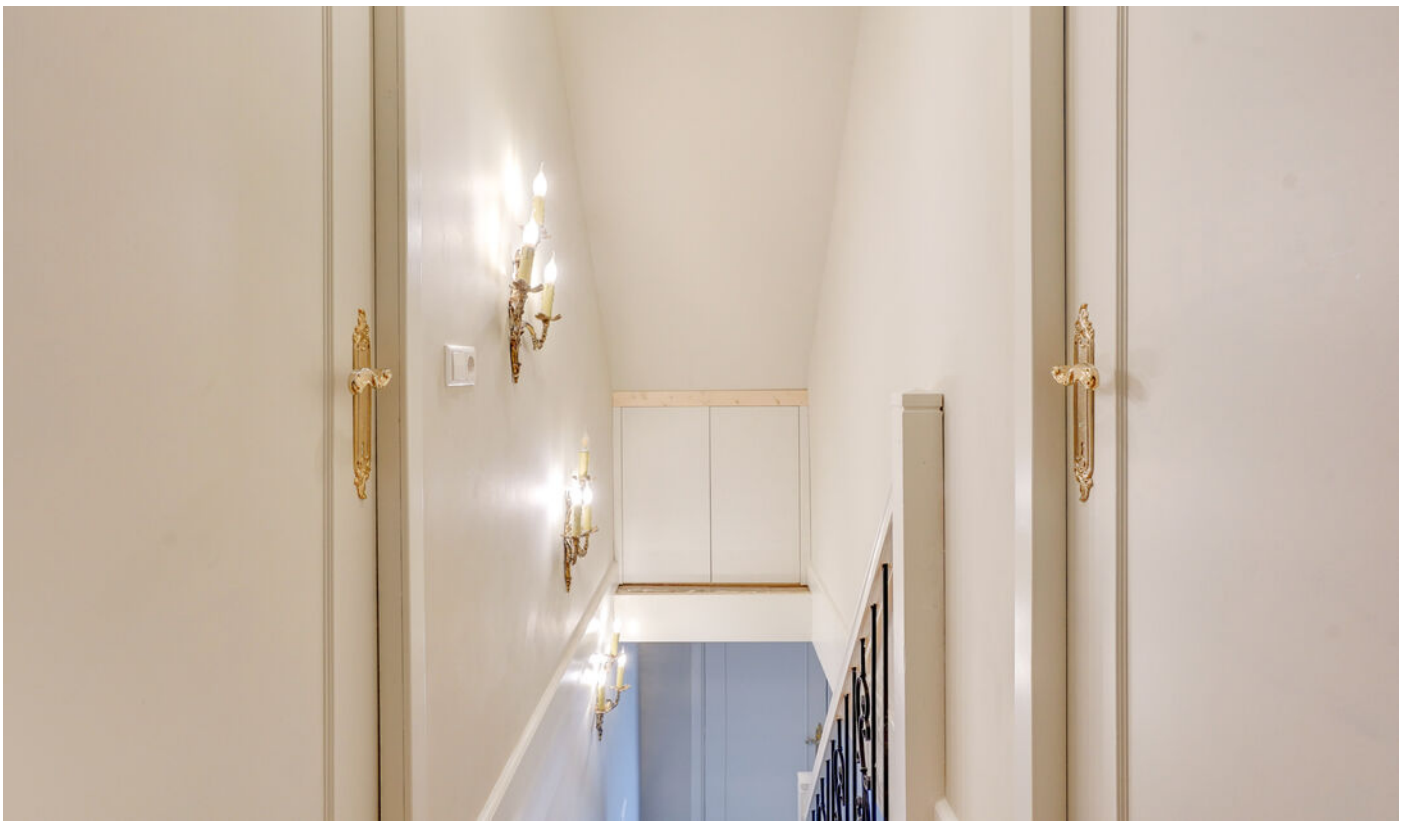










































Plattegrond



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

Plattegrond

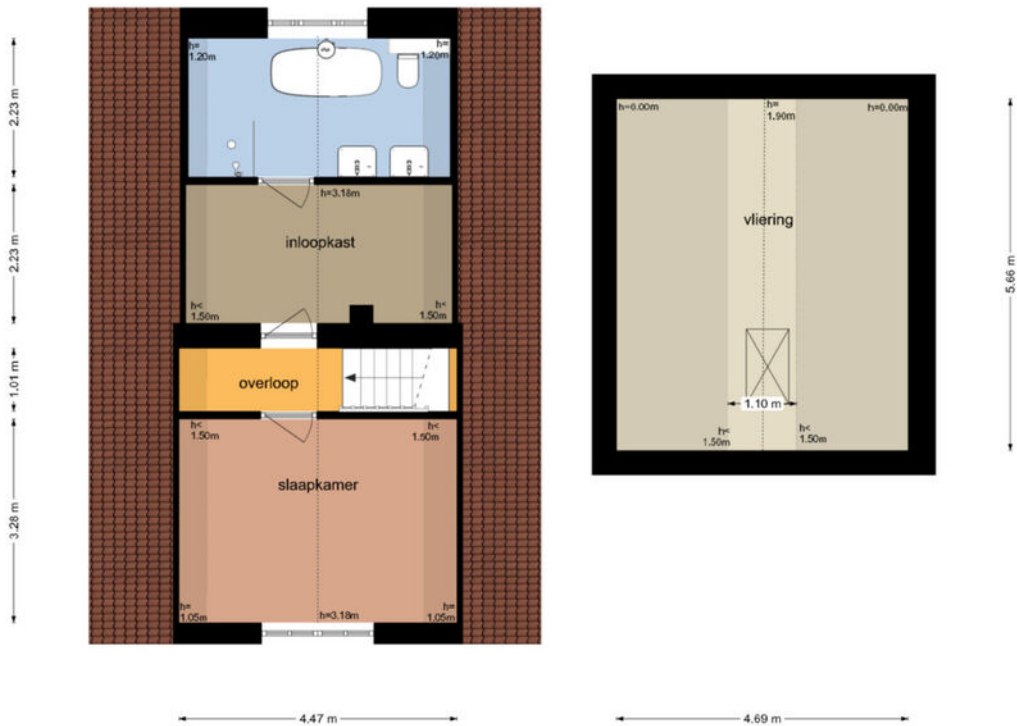
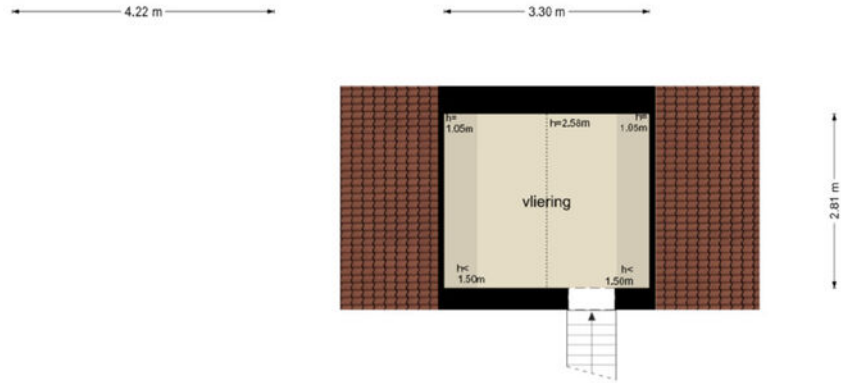


Plattegrond



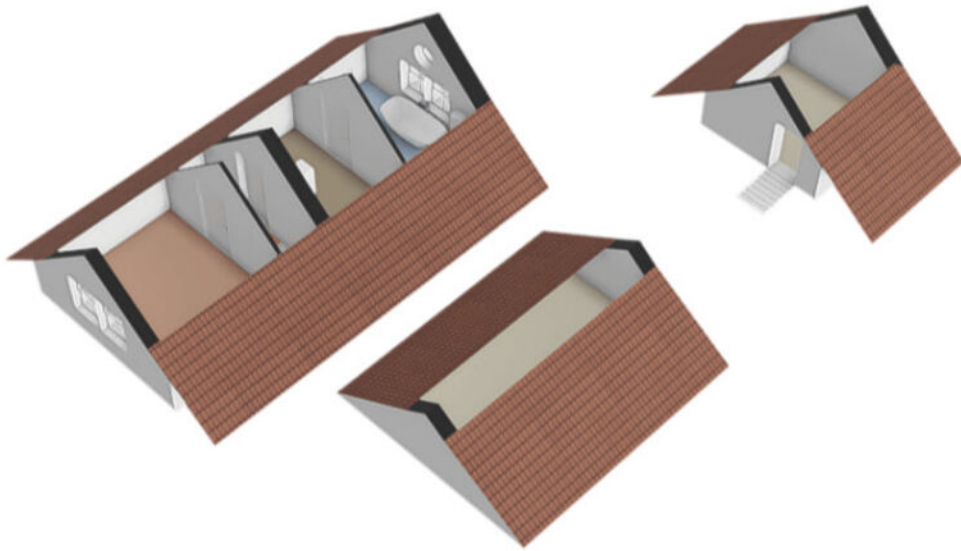
Plattegrond

Achterkade 13 - Vianen
Eerste Verdieping

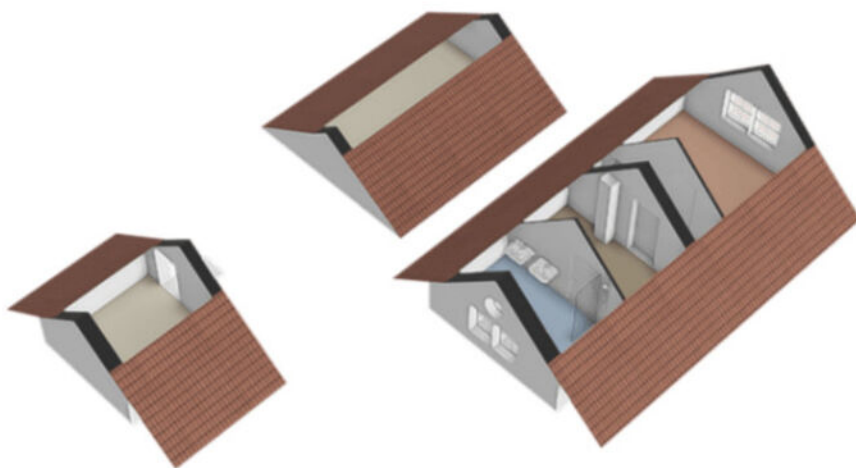


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

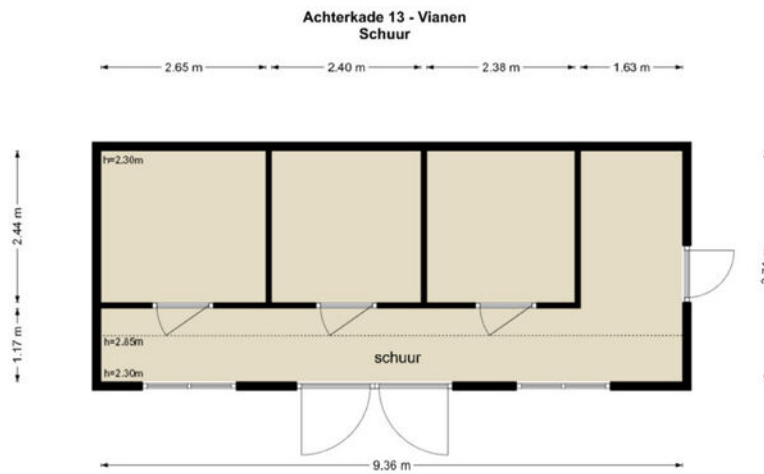
Plattegrond



Plattegrond

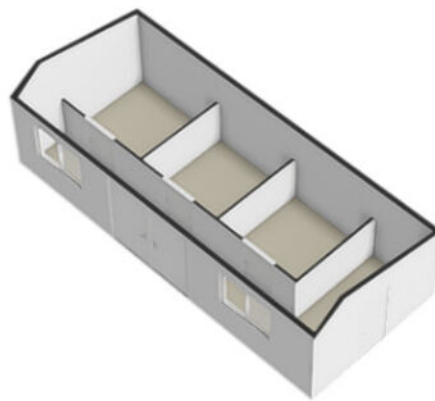


Plattegrond

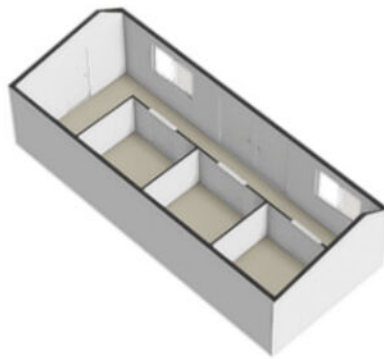


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

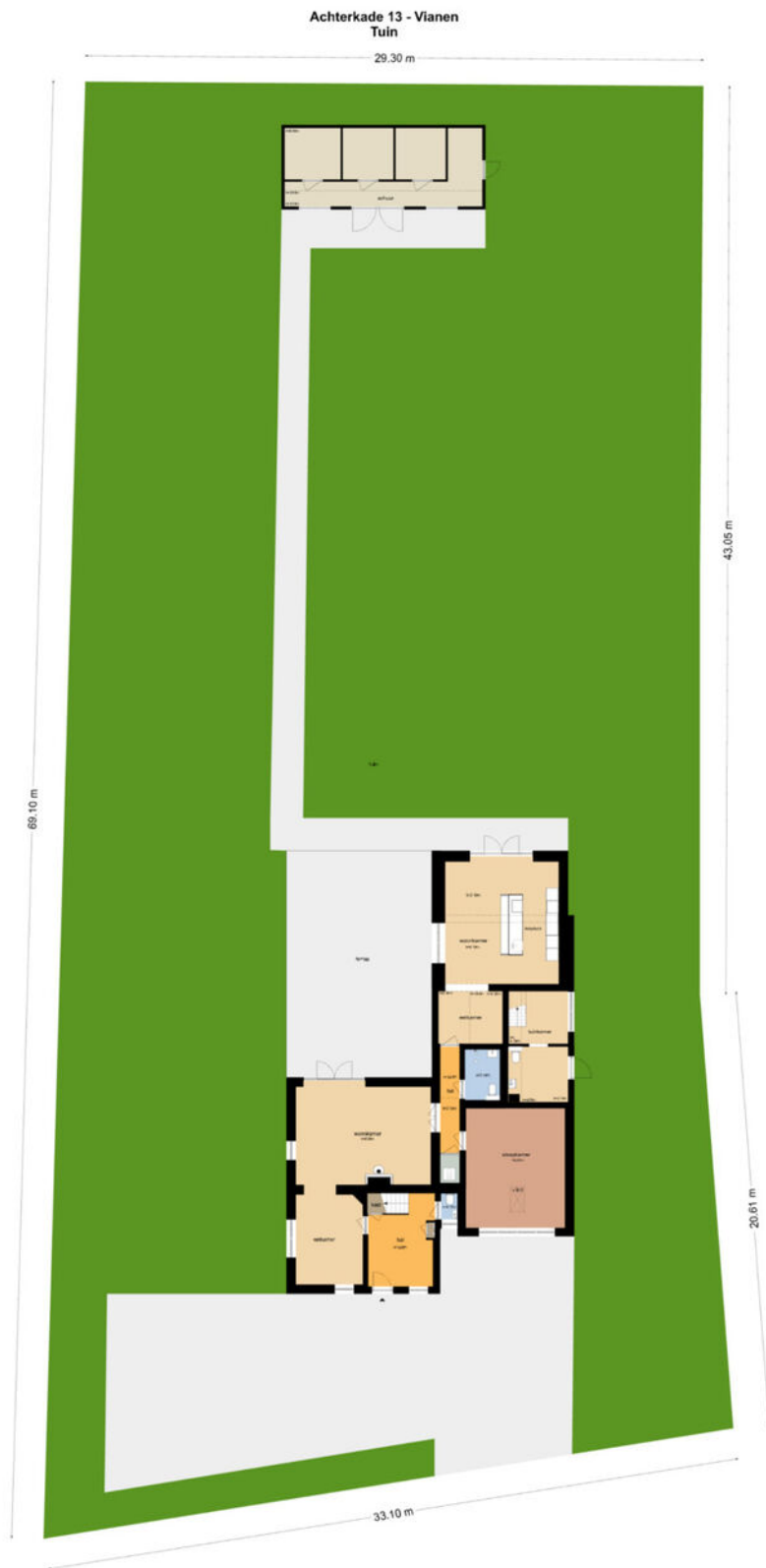
Plattegrond



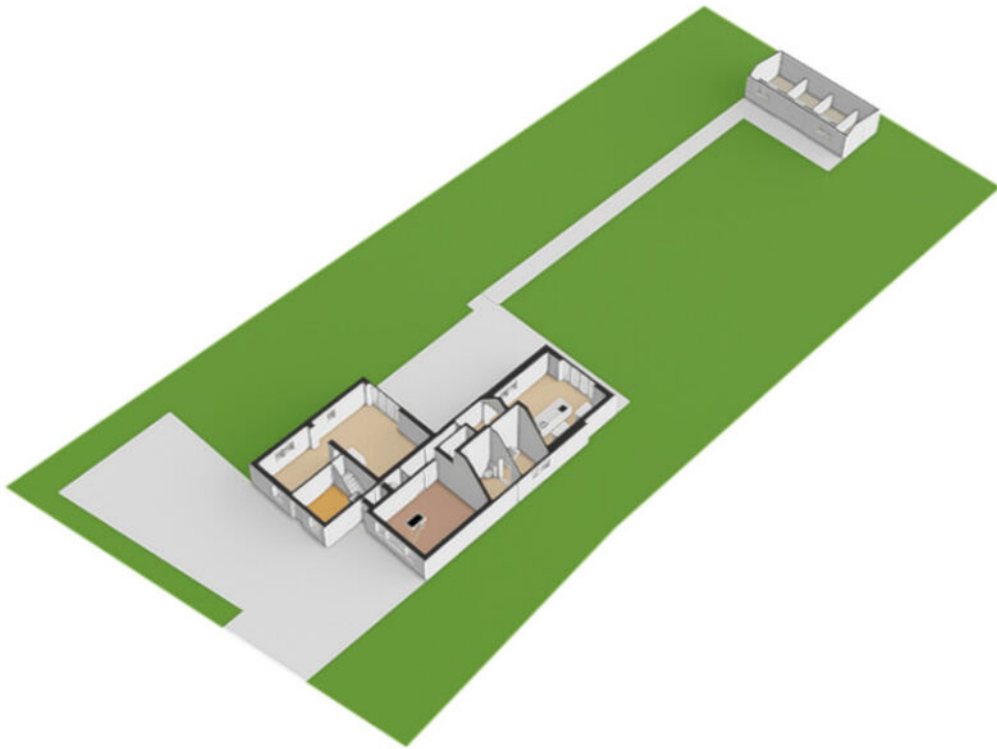
Plattegrond



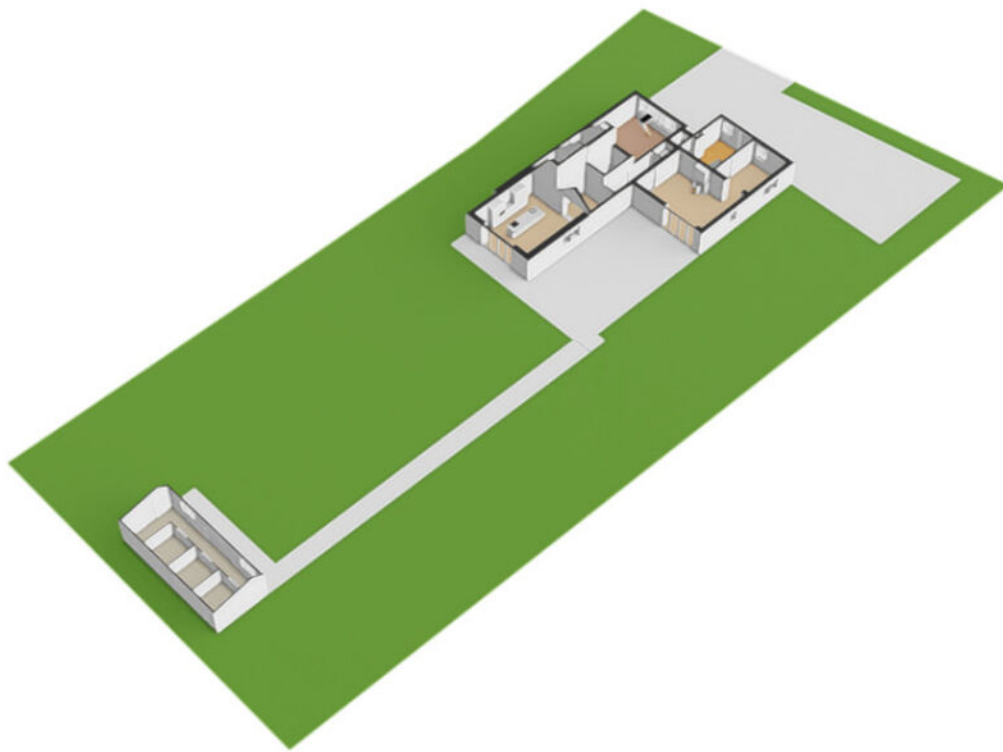
Plattegrond



Plattegrond



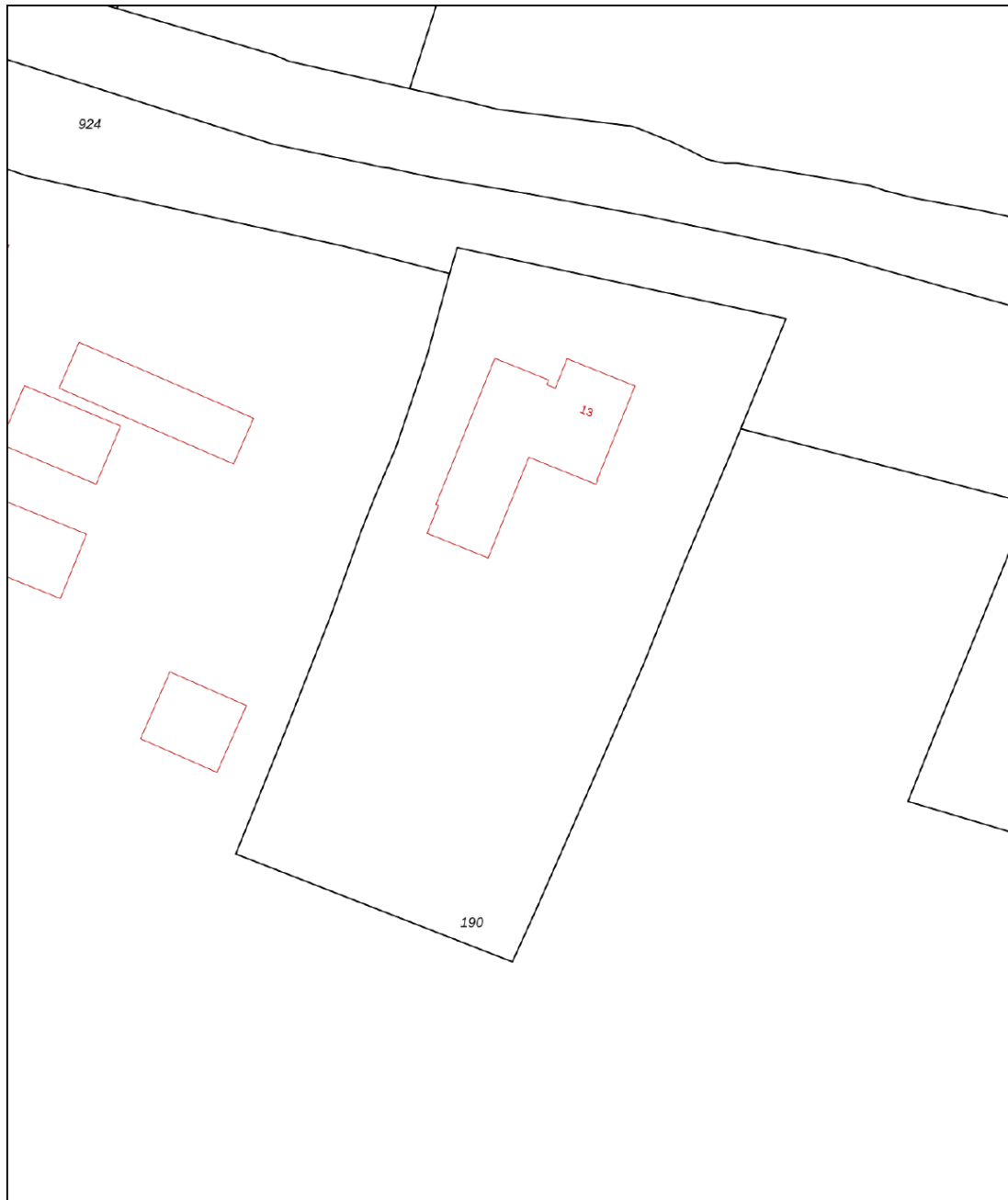
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achterkade 13



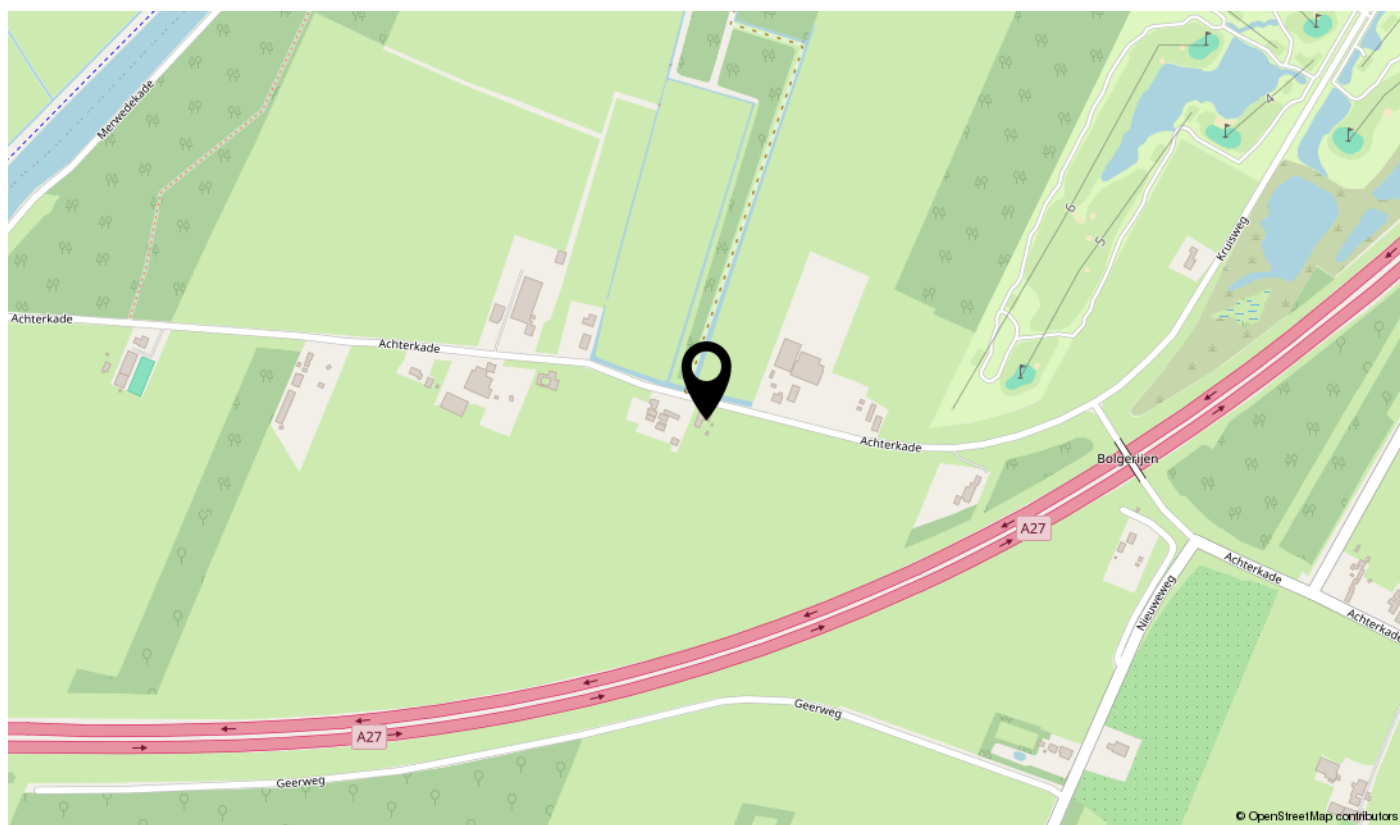
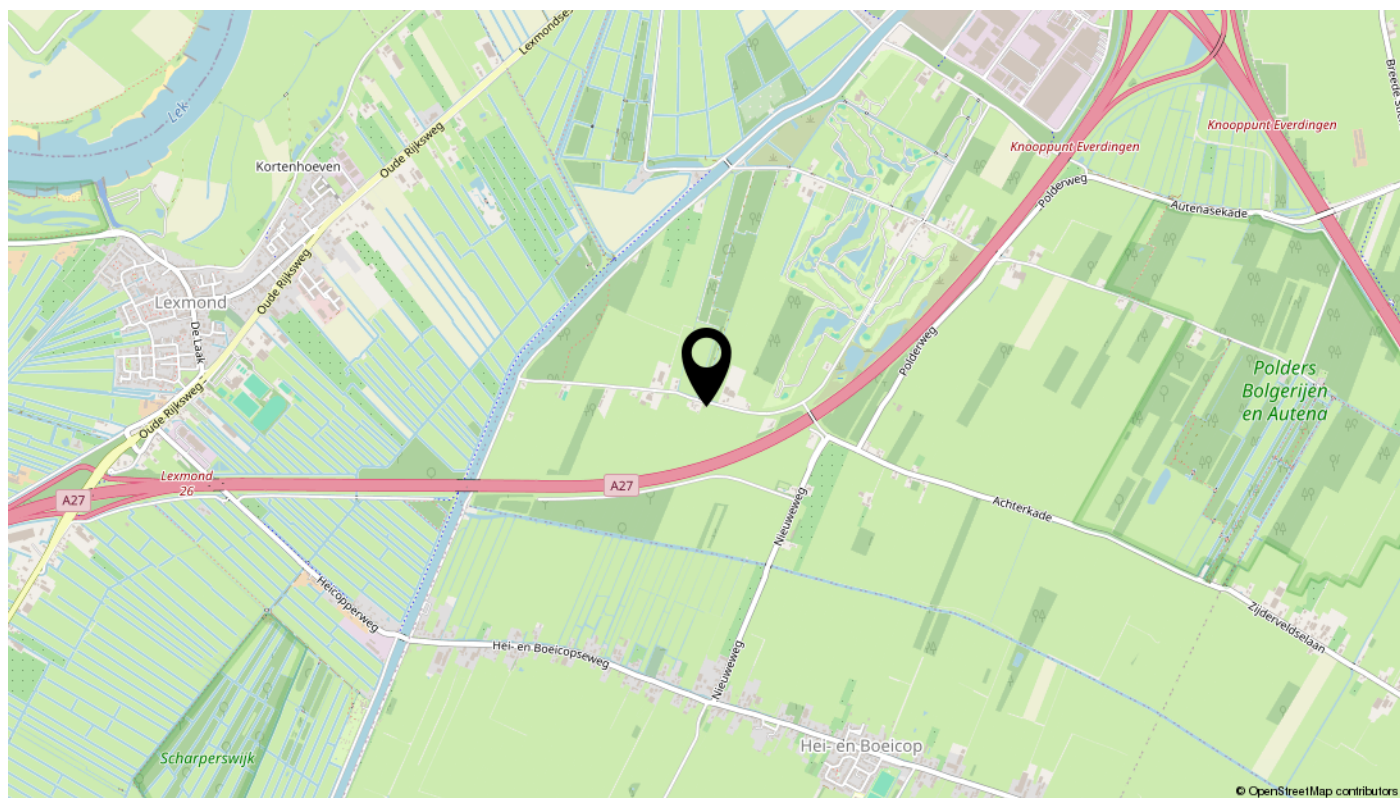
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vianen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie H	
— Bebauwing		Perceel 190	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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		
- Buitenverlichting	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			
- Ornalement in vloer				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Gips ornalement	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
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.
				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

C



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Achterkade 13
4133RB Vianen

BAG-ID: 0620010000000204

Detailaanduiding

Bouwjaar 1905
Compactheid 2,38
Vloeroppervlakte 204m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

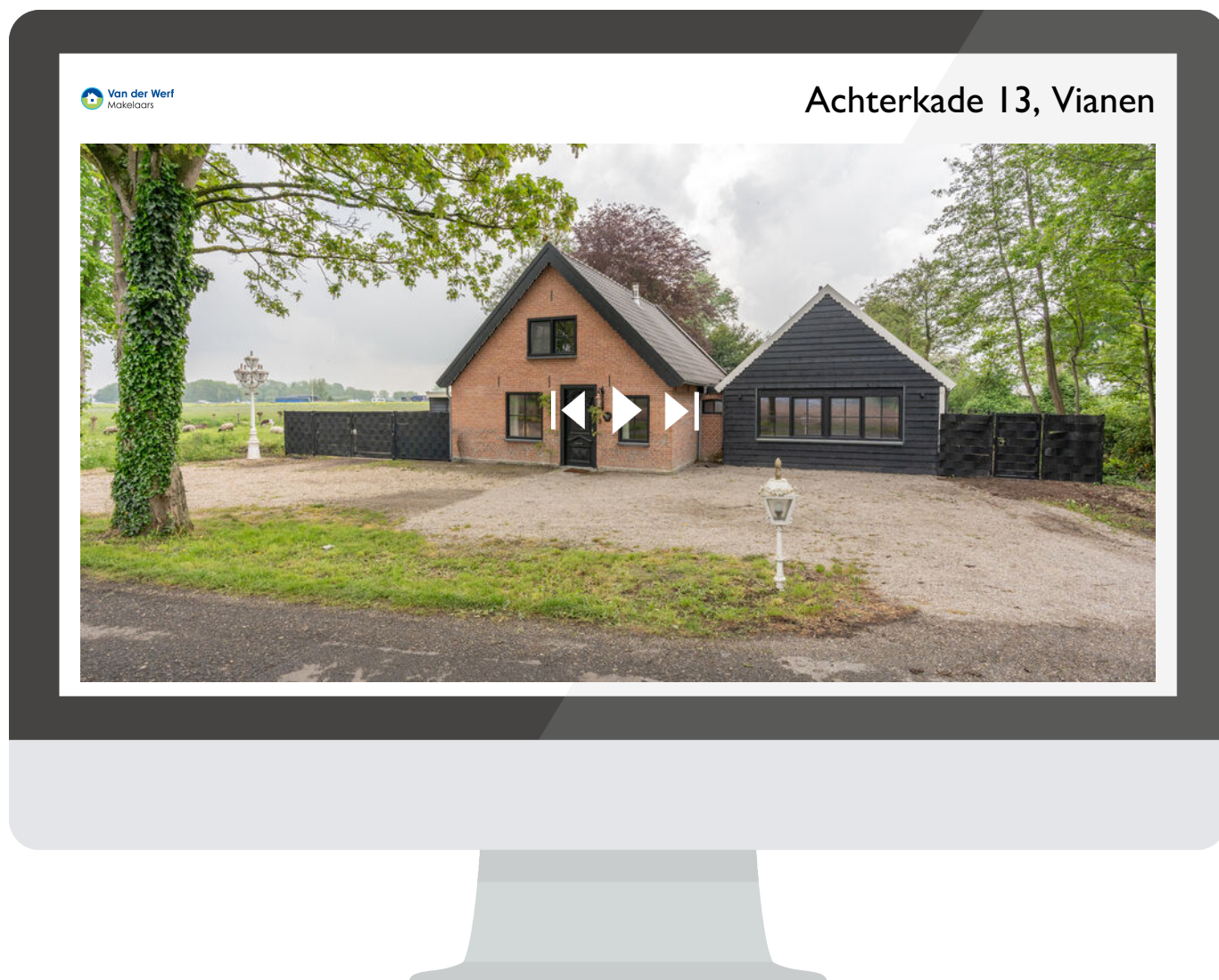
KvK-nummer

39090359



Bekijk deze woning online!

achterkade13.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars