



KOESTRAAT 21

VIANEN

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

121 m²

PERCEELOPPERVLAKE

110 m²

INHOUD

452 m³

BOUWJAAR

1977

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Sfeervolle stadswoning met zonnige tuin in het historische centrum.

Wonen in alle rust, midden in de levendige binnenstad van Vianen? Aan de Koestraat 21 treft u deze charmante en goed onderhouden stadswoning met een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Een karaktervol woonhuis met verrassend veel ruimte, gelegen op een rustige locatie terwijl winkels, horeca en voorzieningen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Vianen is een sfeervolle vestingstad aan de rivier de Lek en staat bekend om haar historische karakter, gezellige centrum en groene omgeving. De binnenstad kenmerkt zich door monumentale panden, kleinschalige straatjes en een ontspannen dorps karakter met stedelijke voorzieningen.

Op loopafstand bevindt zich het centrum met diverse winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen waar het prettig verblijven is. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen de Lekdijk en de uiterwaarden nabij, ideaal voor wandelen, fietsen en buitenleven. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen zijn omliggende steden, waaronder Utrecht, uitstekend bereikbaar.

Karakter en wooncomfort gecombineerd
Deze stadswoning is in 1977 opnieuw opgebouwd in haar huidige karakteristieke verschijningsvorm en biedt een prettige combinatie van sfeer en praktisch wooncomfort. De woning ligt aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een aangename woonomgeving midden in het centrum.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en beschikt over een lichte woonkamer met openhaard (houtkachel), een open keuken die 2 jaar geleden is gerenoveerd en uitgebreid met nieuwe inbouwapparatuur en een praktische bijkeuken. Parkeren is mogelijk direct voor de deur met parkeervergunning.

Een charmante woning die liefhebbers van het

stadscentrum én rust absoluut zal aanspreken.

Begane grond

Entree, hal met meterkast, toilet, ruime trapkast en trapopgang. Lichte woonkamer met houten vloer en sfeervolle open haard, aansluitend het eetgedeelte. Open keuken voorzien van inductie kookplaat met afzuiging, vaatwasmachine, koelkast, combi oven met airfryer. Bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur en toegang tot de achtertuin.

1e verdieping

Overloop met bergruimte. Slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en bergruimte.

Badkamer voorzien van douche, wandcloset en wastafelmeubel. Tweede slaapkamer met lichtkoepel en doorgang naar een derde slaapkamer. Tevens vaste kasten en opstelling van de cv-installatie.

2e verdieping

Via een vaste trap bereikbare vliering met slaapmogelijkheid.

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht
- Oplevering in overleg
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Vianen
- HR-combiketel (2021) voor verwarming en warm water
- Winkels, horeca en terrassen op loopafstand
- Parkeren in de straat middels parkeervergunning
- 3 Airco's 2025
- 3 zonnepanelen 2025
- Houtkachel 2024

Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden. Biedingen kunt u mondeling bespreken en daarna digitaal bevestigen via uw move account. Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig na ondertekening door beide partijen.



Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI en NEN2580 normen. Dit zorgt voor een eenduidige manier van meten, hoewel kleine verschillen kunnen optreden door interpretatieverschillen en afrondingen.

Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Interesse?

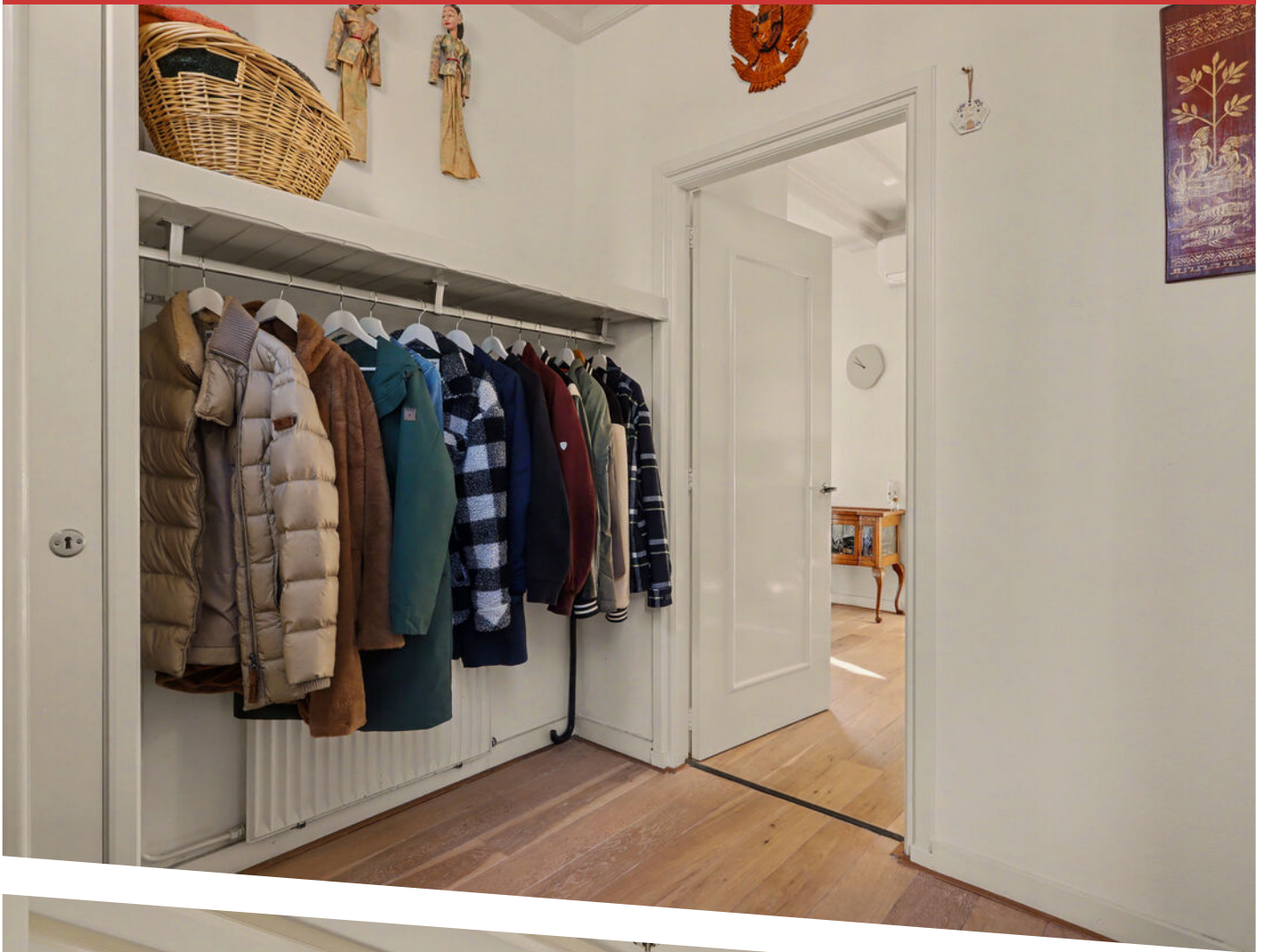
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee voor een gedegen advies bij de aankoop van uw nieuwe woning!











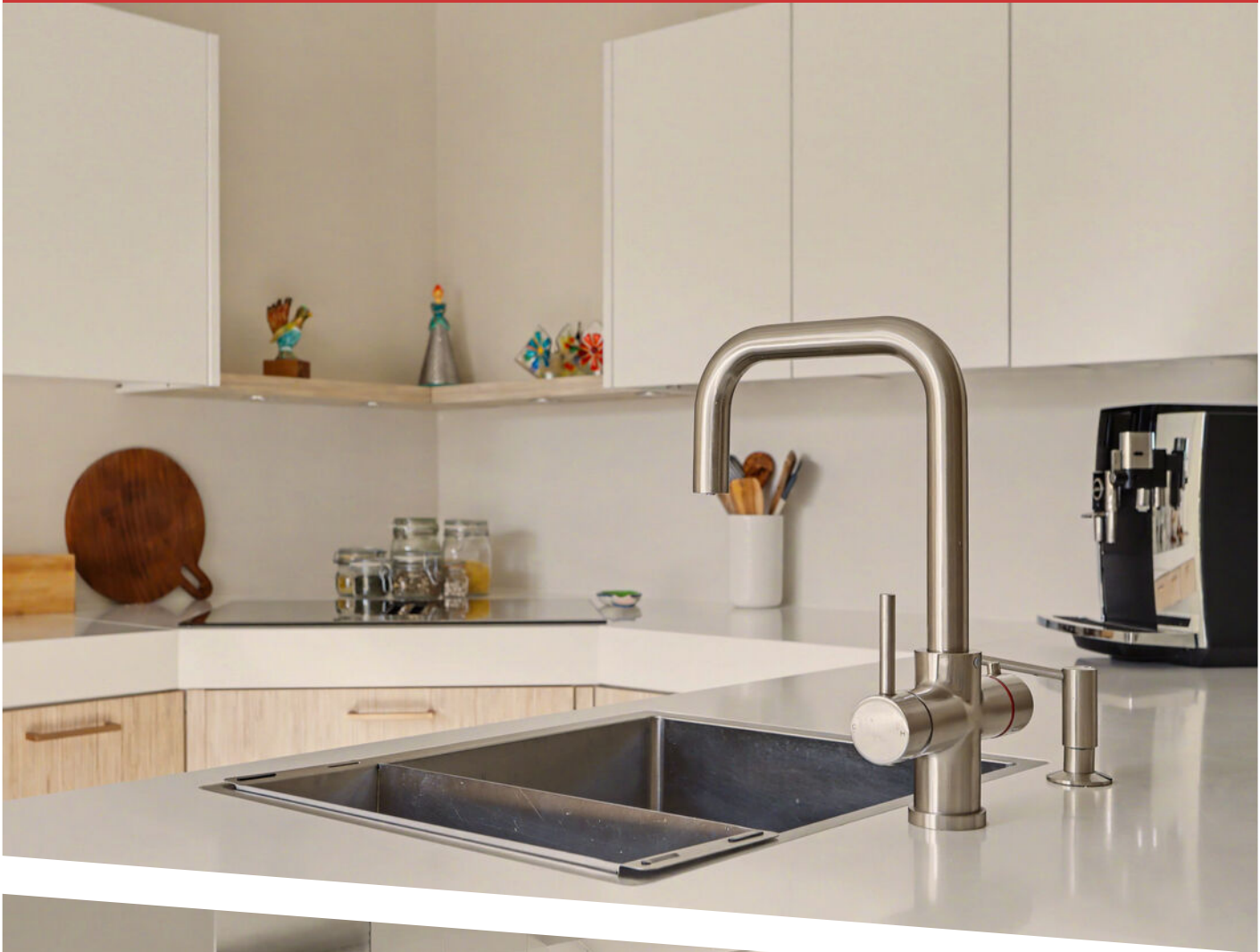








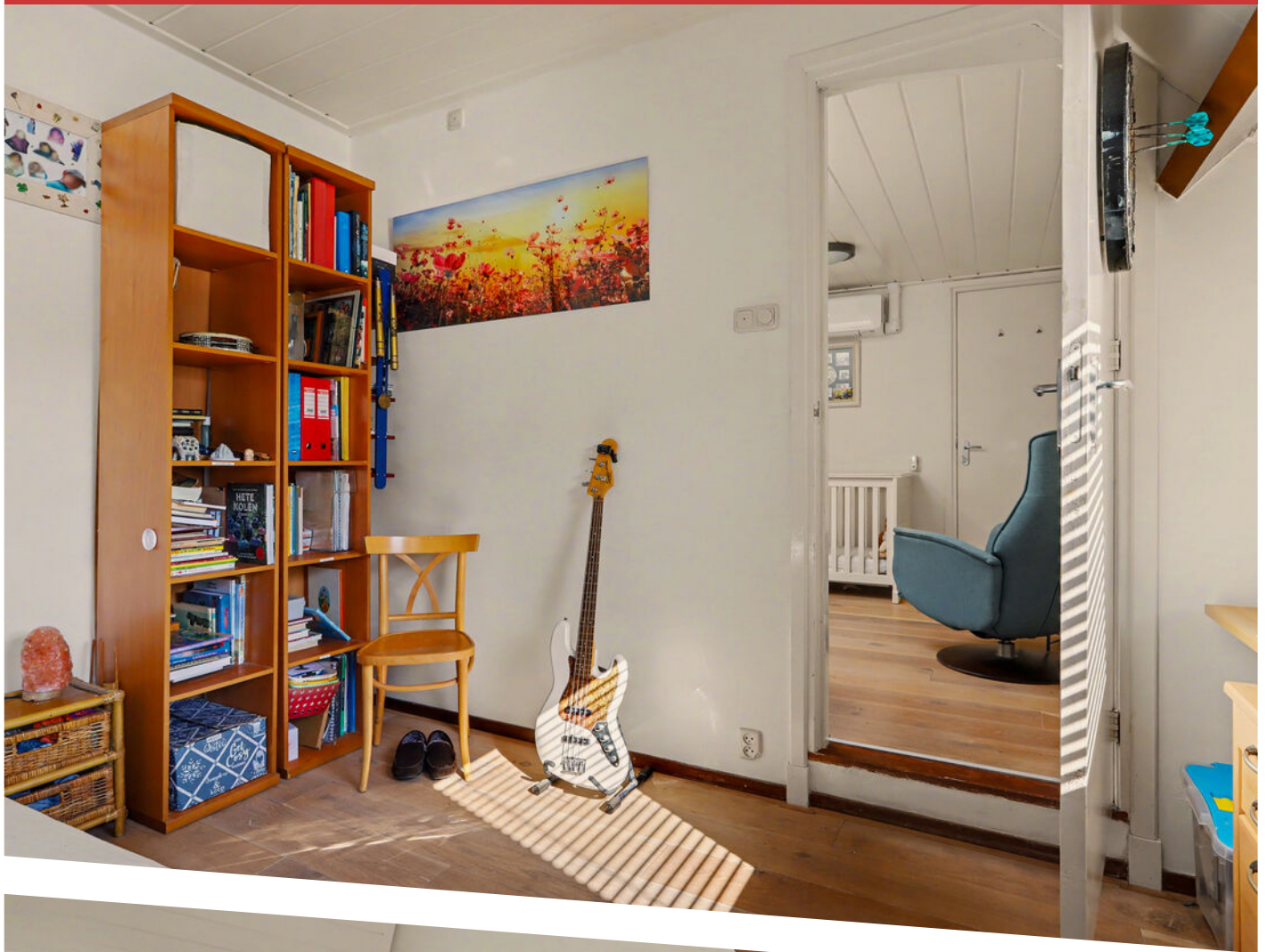






























12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie A

Perceel 2848

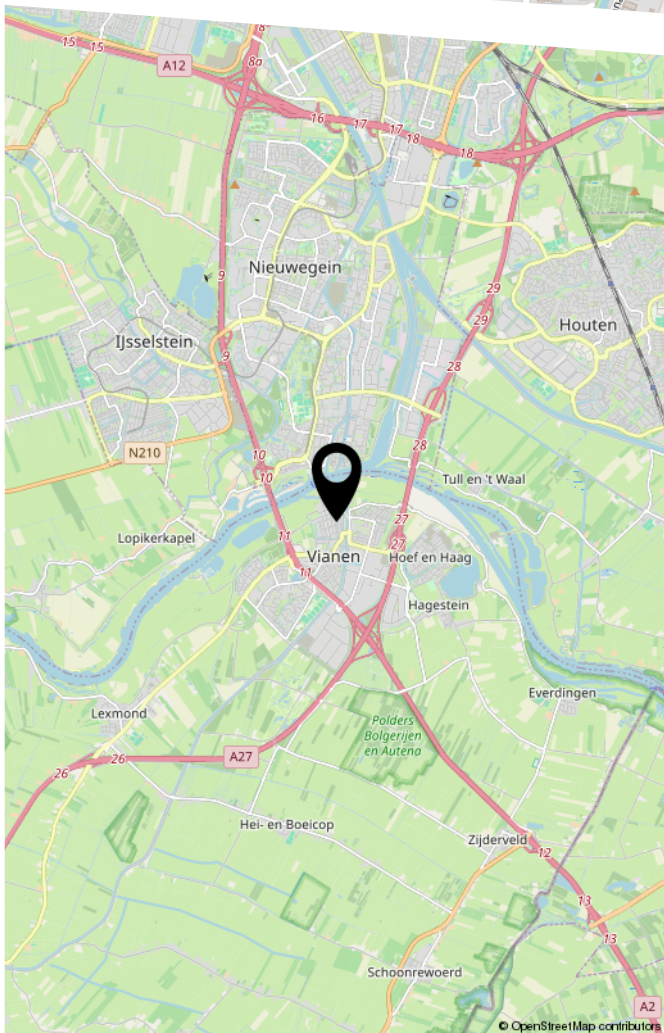
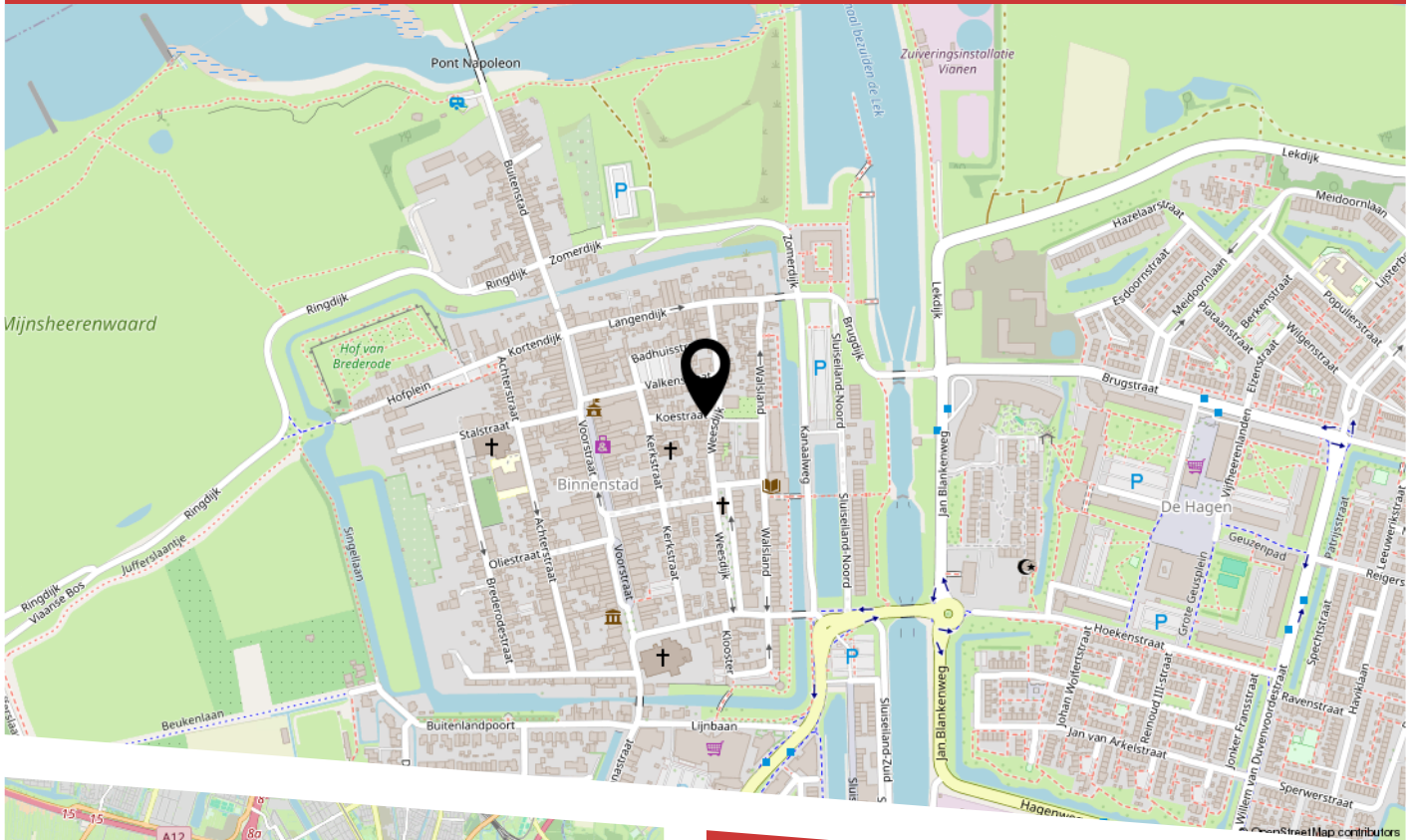
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



TWonen in alle rust, midden in de levendige binnenstad van Vianen? Aan de Koestraat 21 treft u deze charmante en goed onderhouden stadswoning met een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Een karaktervol woonhuis met verrassend veel ruimte, gelegen op een rustige locatie terwijl winkels, horeca en voorzieningen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Vianen is een sfeervolle vestingstad aan de rivier de Lek en staat bekend om haar historische karakter, gezellige centrum en groene omgeving. De binnenstad kenmerkt zich door monumentale panden, kleinschalige straatjes en een ontspannen dorps karakter met stedelijke voorzieningen.

Op loopafstand bevindt zich het centrum met diverse winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen waar het prettig verblijven is. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen de Lekdijk en de uiterwaarden nabij,



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

Poolen makelaardij
Ambachtweg 12
2841 LZ Moordrecht

0180-767 007
info@poolenmakelaardij.nl
www.poolenmakelaardij.nl