

te koop



Goudenregenstraat 60

Vianen



Van der Werf
Makelaars

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
134 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
173 m²

INHOUD
453 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1973

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Verrassend ruim wonen met veel groen, privacy en de Lek om de hoek!

De woning beschikt over een ruime en praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond vind je een royale woonkamer met grote raampartijen, een open keuken (2010) met diverse inbouwapparatuur en directe toegang tot de overkapping en achtertuin. De eerste verdieping telt drie slaapkamers, een complete badkamer (2010), separaat toilet en een balkon. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder, wasruimte en een vierde slaapkamer met toegang tot het dakterras. Dankzij de royale leefruimtes en meerdere buitenruimtes is dit een heerlijk compleet familiehuis.

Ook buiten is er veel te genieten. De woning beschikt over een groene voortuin, een royale achtertuin op het westen, een overkapping, een balkon én een dakterras. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 173 m².

De ligging is zonder twijfel een van de sterke punten van Goudenregenstraat 60. Aan de voorzijde ligt de woning vrij tegenover een groene omgeving. De dijk ligt om de hoek van de woning en daarachter beginnen de uiterwaarden van de Lek. Even naar buiten voor een wandeling, een rondje fietsen of genieten van het rivierenlandschap: vanuit huis sta je zo midden in het groen.

Tegelijkertijd woon je gewoon in Vianen en zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning is bovendien voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Een mooie combinatie van natuur, ruimte en praktisch wonen.

Kortom: Een heerlijke plek voor wie graag ruim woont en tegelijkertijd waarde hecht aan rust, groen en privacy.

Indeling

Begane grond: Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de leefruimte binnen. De woonkamer en open keuken vormen samen een ruime woonverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, heteluchtoven en vaatwasmachine. Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen voor veel contact met de tuin. Vanuit de woonkamer stap je direct naar buiten onder de overkapping. Zeker in het voor- en najaar is dit een heerlijke verlenging van de woonkamer.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De slaapkamers zijn praktisch van formaat. De grootste slaapkamer biedt royaal plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De overige kamers lenen zich uitstekend als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een deur naar het balkon. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid en een wastafelmeubel. Het separate toilet op de overloop is een praktisch pluspunt.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de voorzolder met onder andere de stookruimte en plaats voor de wasapparatuur. Daarnaast bevindt zich hier een volwaardige vierde slaapkamer. Deze ruimte is uitstekend geschikt als extra slaap-, werk- of hobbykamer. En dan is er nog een leuke extra: vanuit deze kamer stap je rechtstreeks het dakterras op. Daarmee beschikt de woning over meerdere buitenruimtes en kun je op verschillende plekken van het buitenleven genieten.

Tuin: Direct achter de woning bevindt zich een royale overkapping. Hier kun je beschut buiten zitten en genieten van de tuin, ook wanneer het weer wat minder meewerkt. Verderop is voldoende ruimte voor een tweede terras. De tuin grenst aan een waterpartij en kent geen direct achterliggende bebouwing. In combinatie met het vele groen zorgt dat voor een vrije sfeer die bijzonder prettig is voor een woning binnen de bebouwde kom.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer 595/334 x 420

Keuken 338 x 300

Slaapkamer 1 485 x 341

Slaapkamer 2 310 x 341

Slaapkamer 3 361 x 244

Dakterras 215 x 340

Badkamer 212 x 162

Zolderkamer 393 x 340

Tuin 1150 x 600

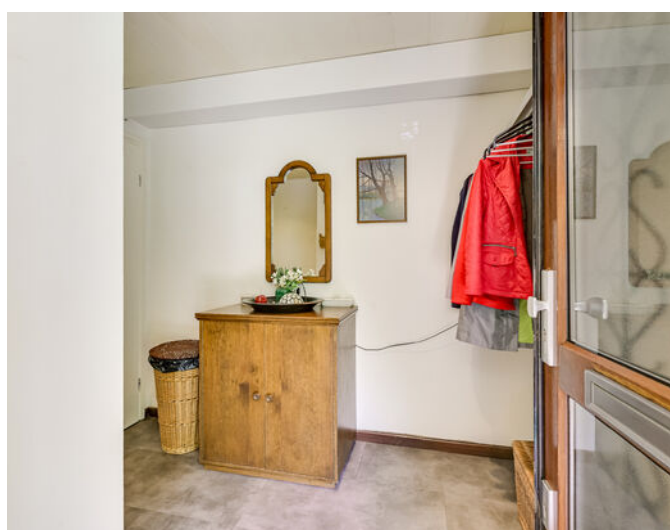
Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: circa 134 m²
- Perceeloppervlakte: 173 m²
- Bouwjaar: 1973
- 9 zonnepanelen
- Vloerverwarming begane grond
- Royale eengezinswoning
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Zonnige achtertuin op het westen
- Royale overkapping aan de achterzijde
- Vrije ligging aan zowel voor- als achterzijde
- Om de hoek van de dijk met de uiterwaarden en de Lek dichtbij

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.

















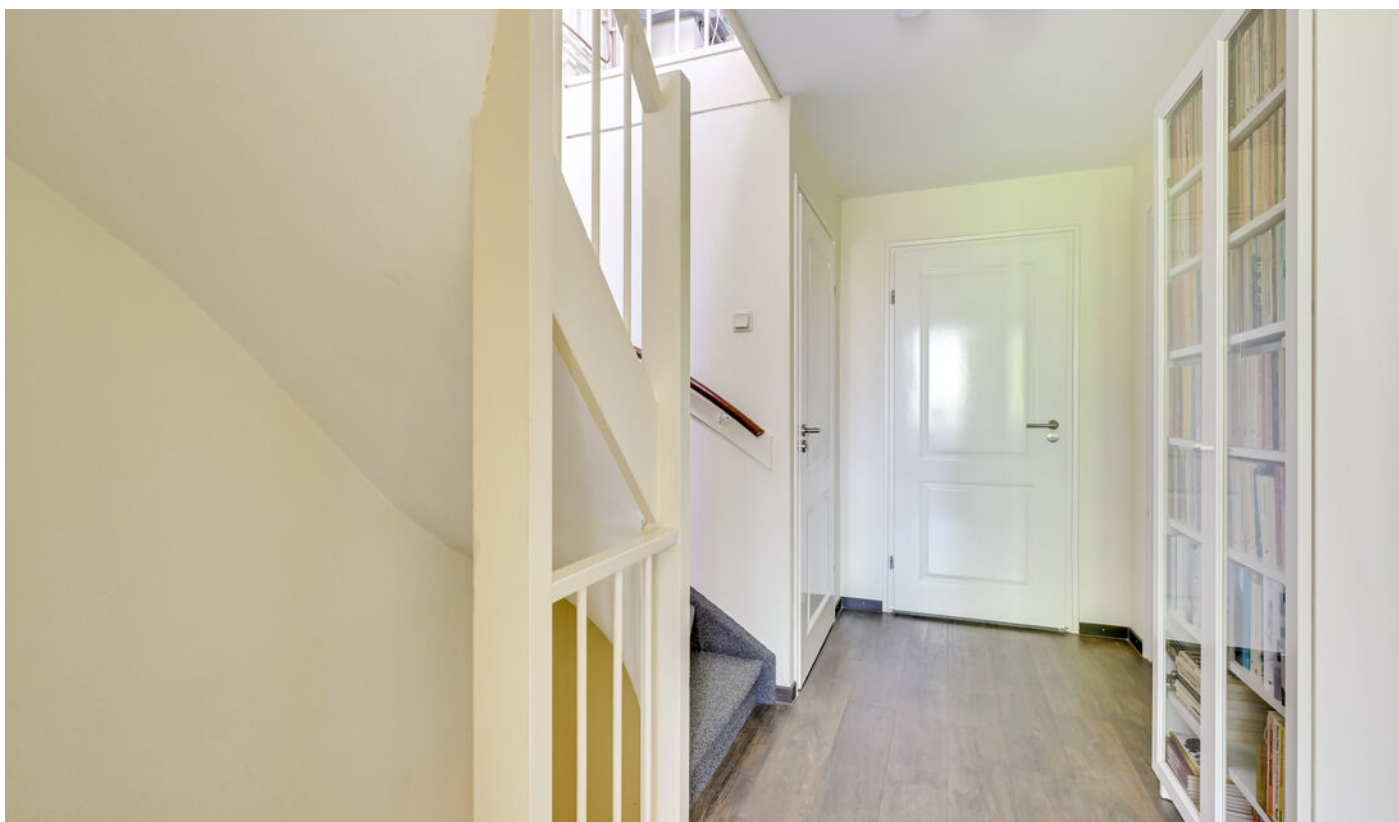










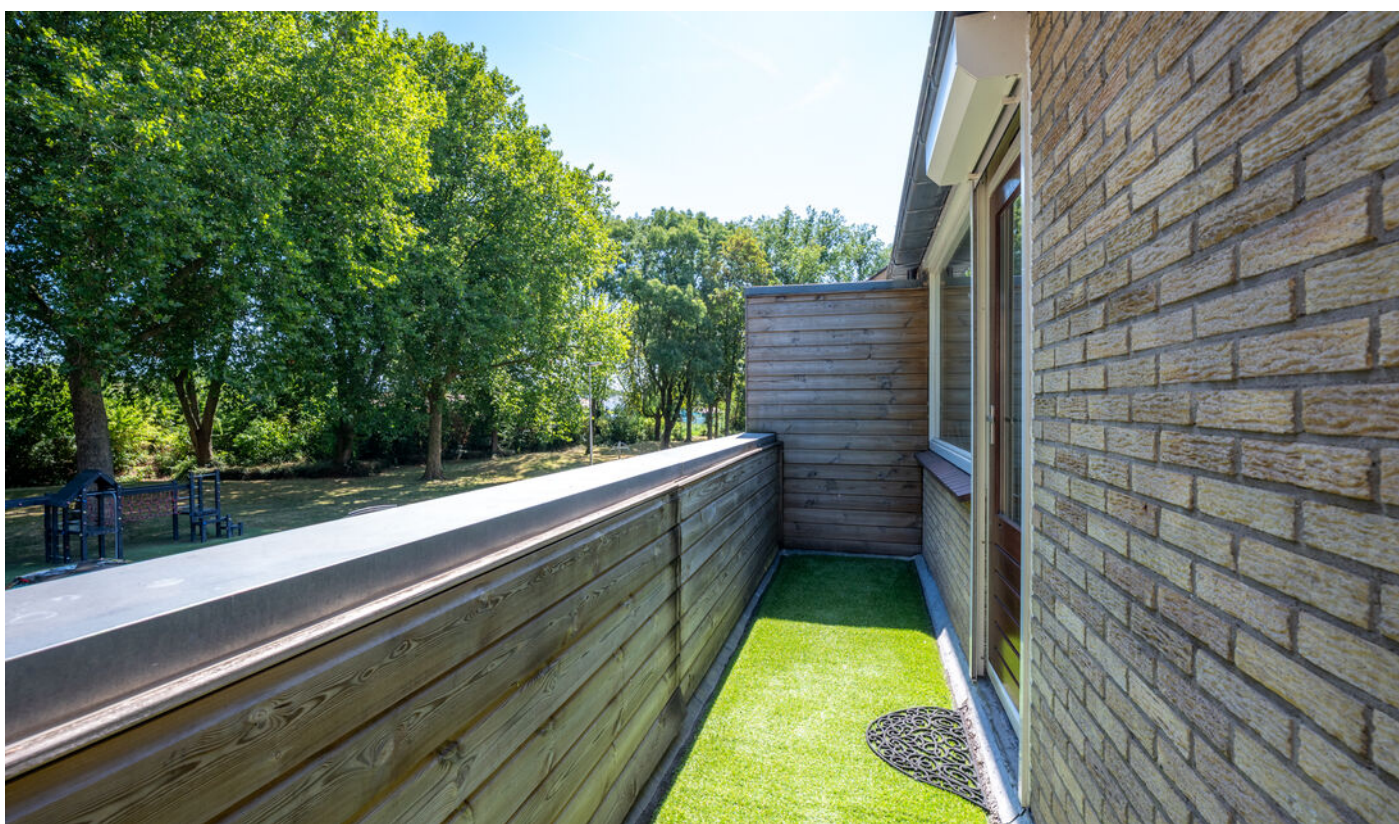
























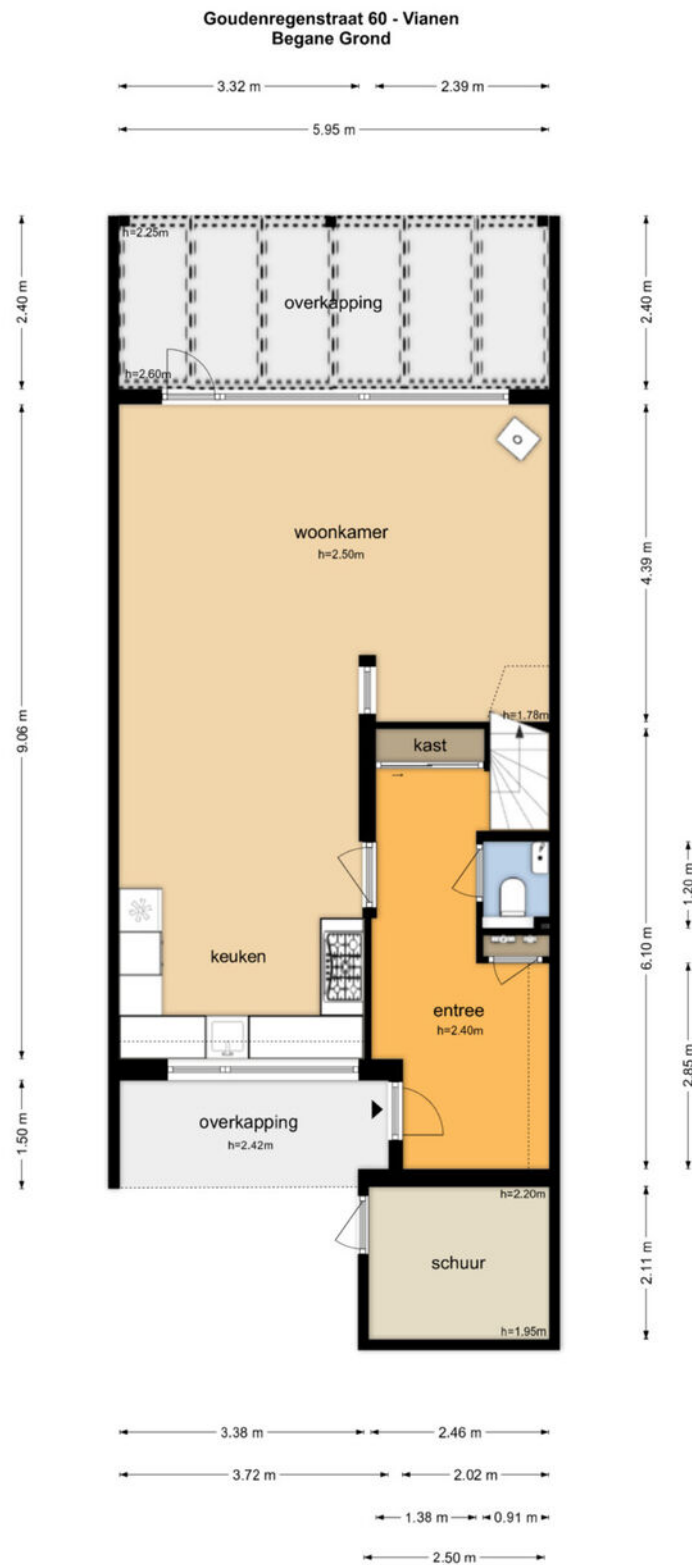








Plattegrond

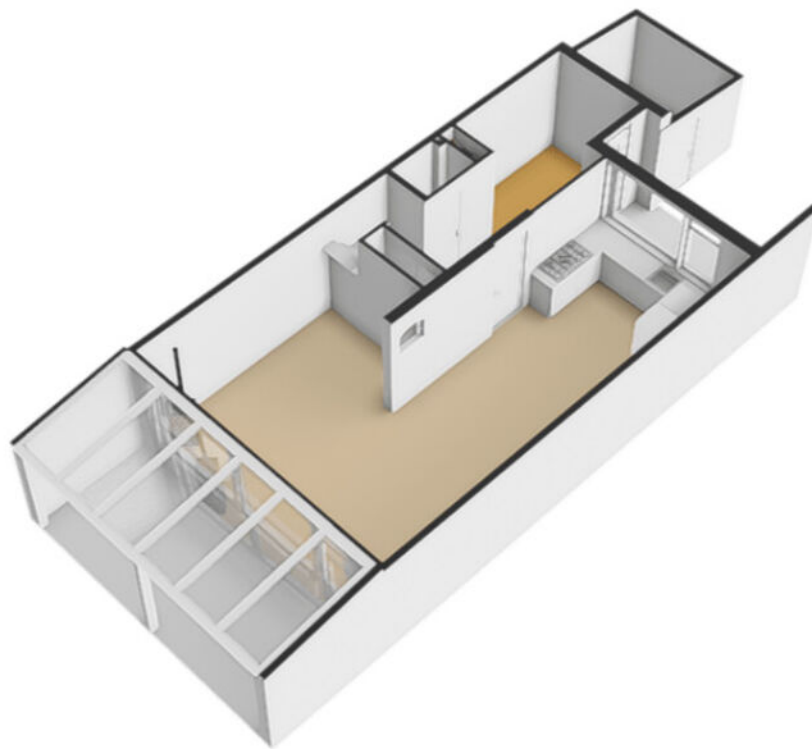


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

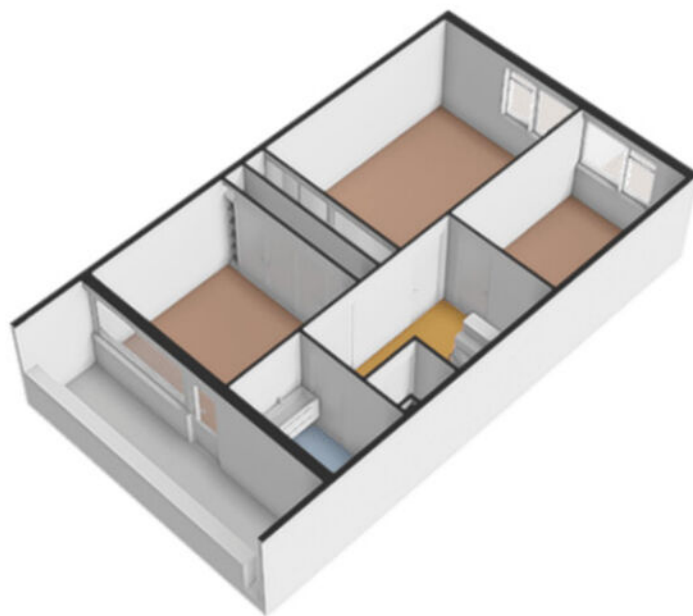


Plattegrond

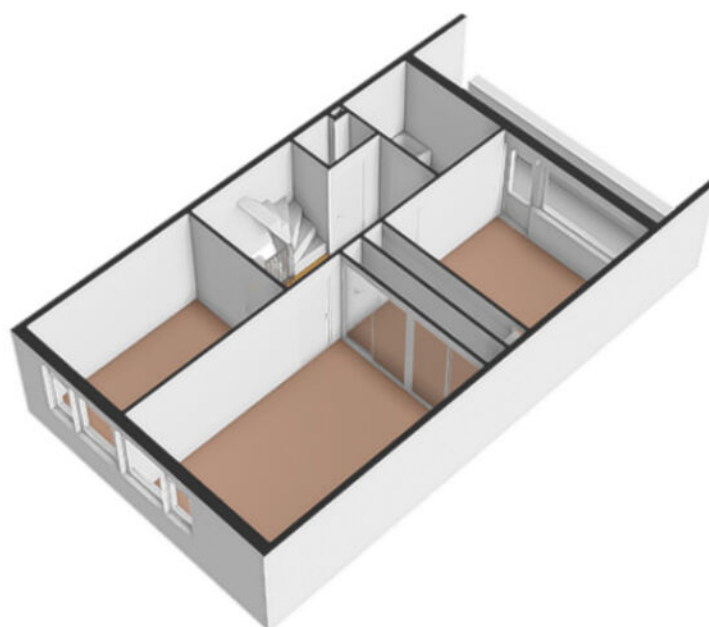


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

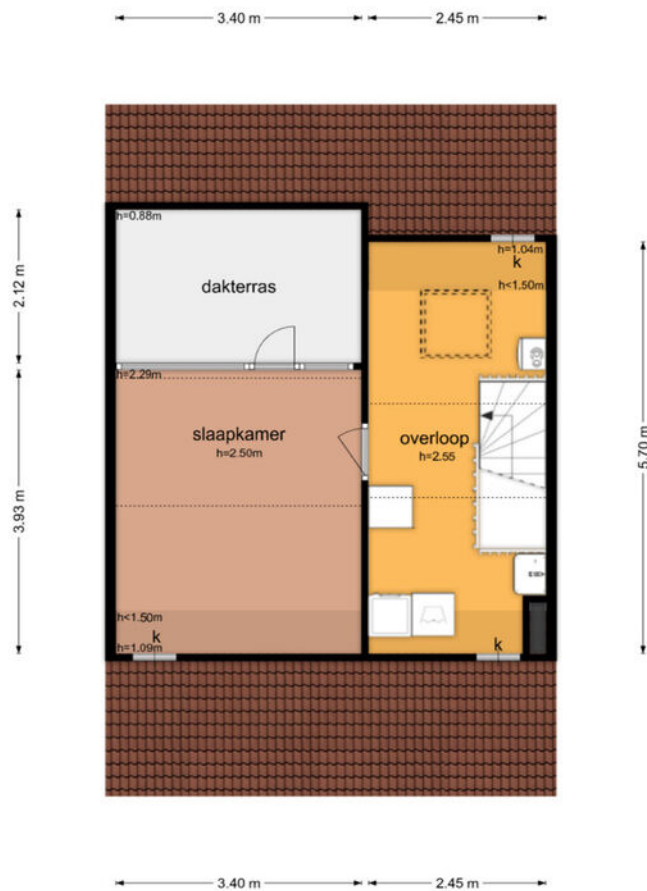


Plattegrond



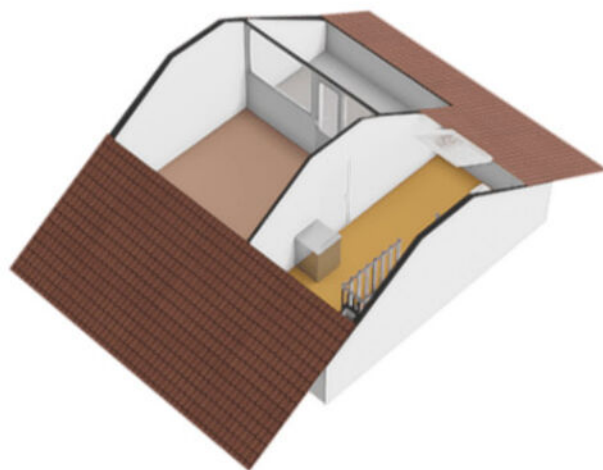
Plattegrond

Goudenregenstraat 60 - Vianen
Tweede Verdieping



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

Plattegrond



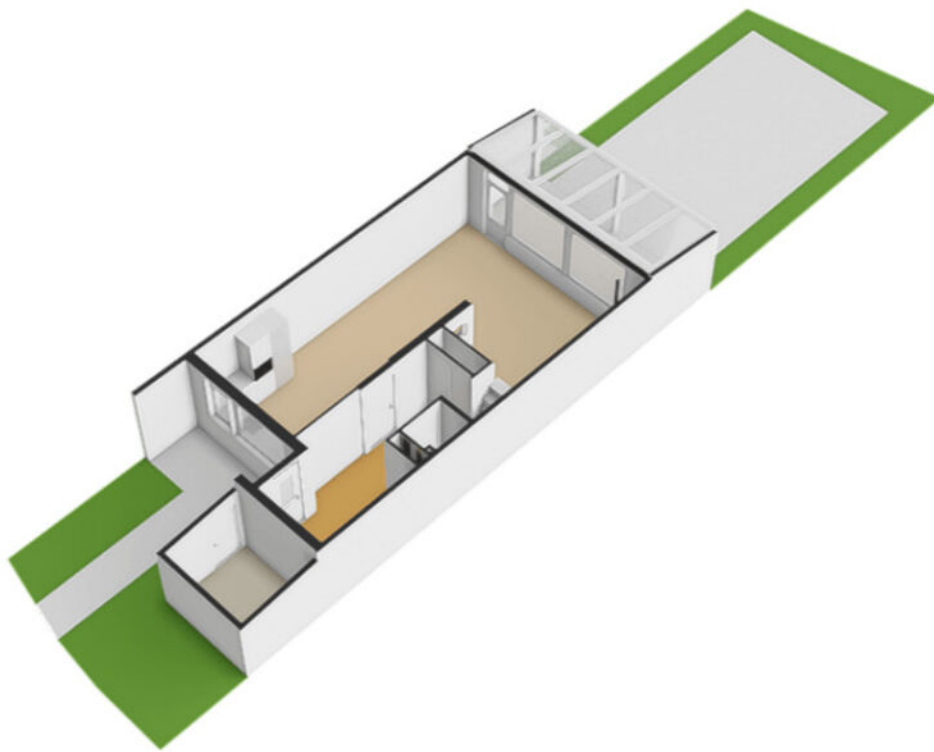
Plattegrond



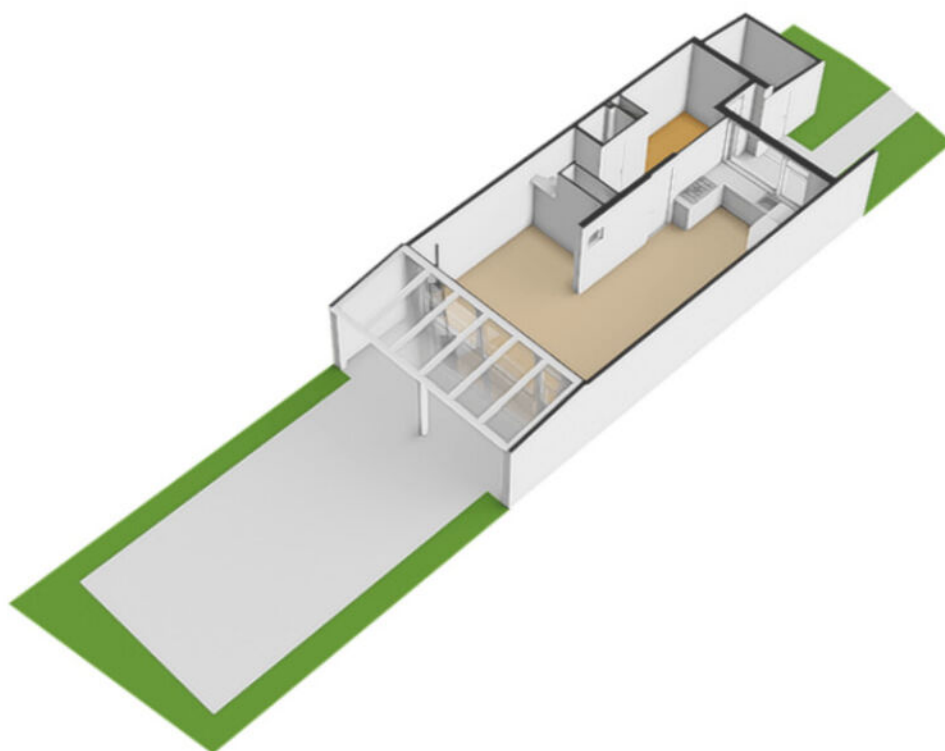
Plattegrond



Plattegrond



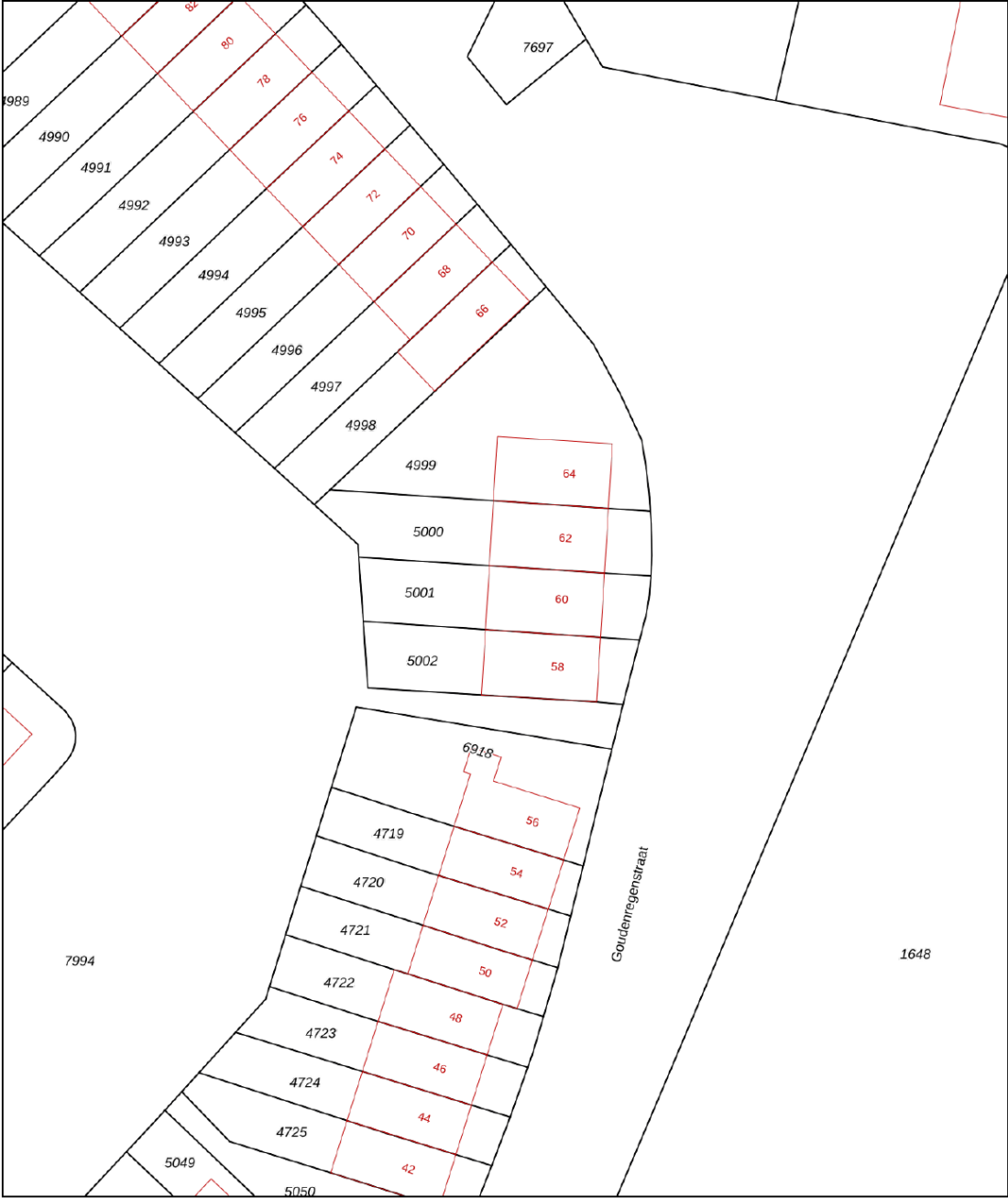
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudenregenstr 60



12345

25

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie B

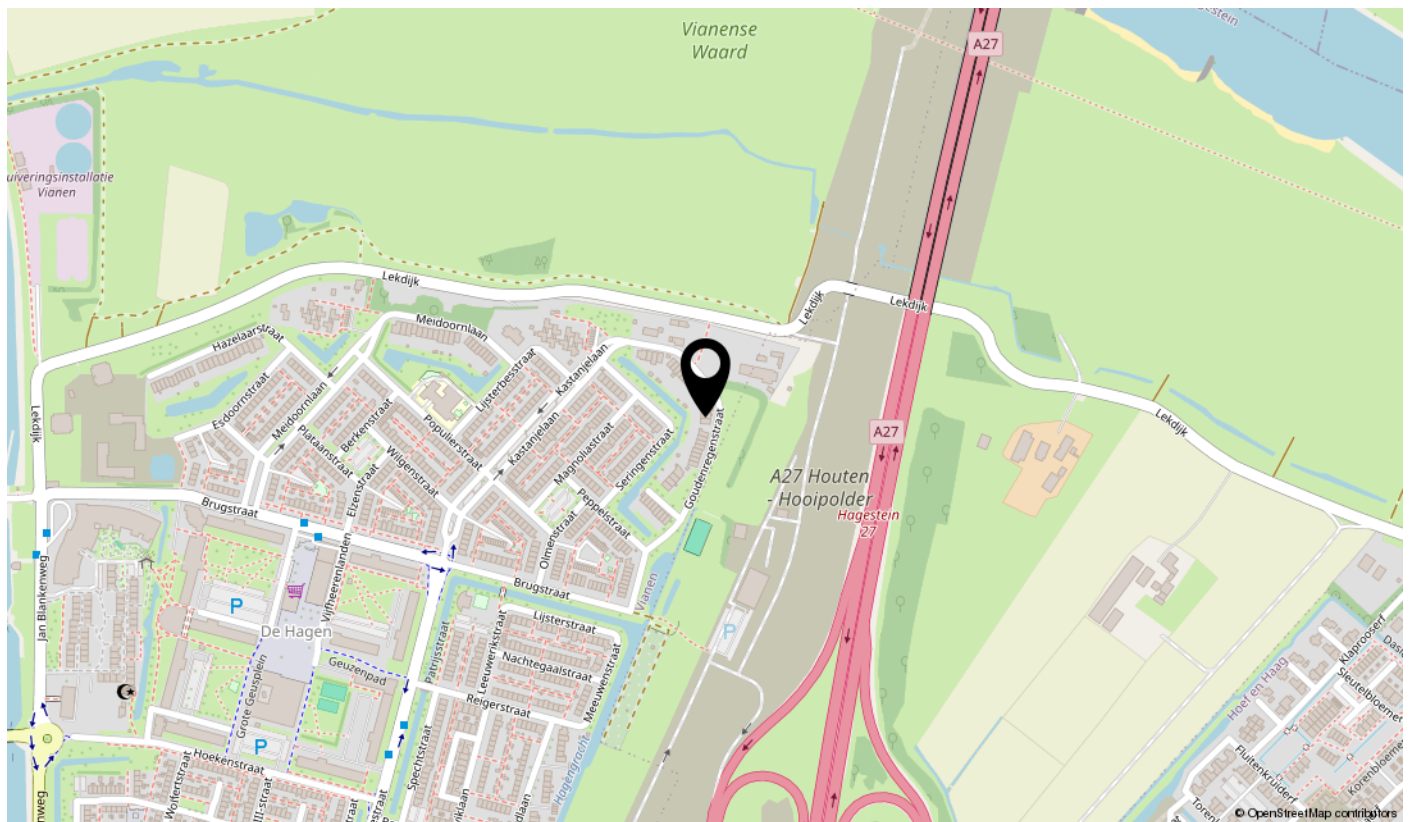
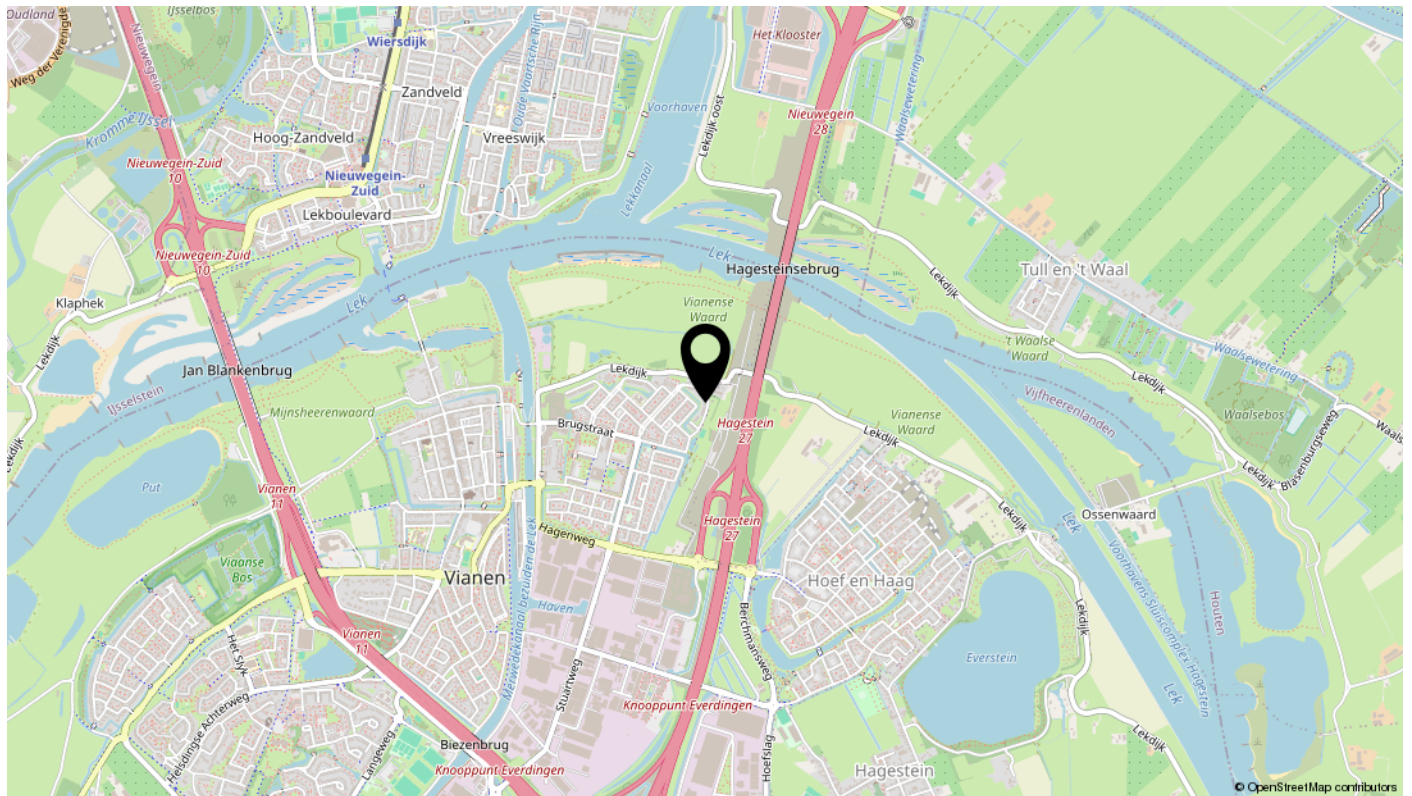
Perceel 5001

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.

kadaster

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		
- 2 wandlampjes in kamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Ikea kast in hal	X			
- witte kast in woonkamer				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 ophangstelsel				X
- kast master bedroom met schuifwand met spiegels	X			
- kastwand in kantoor	X			
- kastwand in kleine slaapkamer	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		
- vrieskast op zolder	X			
- airfryer		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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

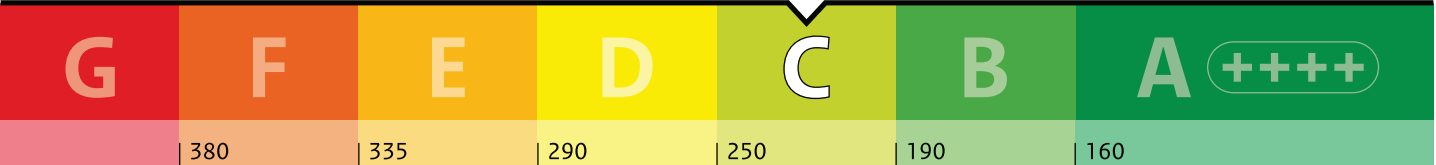
Lijst van zaken

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
serre aan achtergevel	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

193,69 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

-

Daken

+/-

Vloeren

-

Ramen

+/-

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

++

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

2.218 Wp

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
142,04 kWh/m²

veel warmte verlies

54
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

42,74

Aandeel hernieuwbare energie [%]

7,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Goudenregenstraat 60
4131BE Vianen

Bouwjaar

1973

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

140 m²

Energieadviseur

J. Edriouch

Bekijk deze woning online!

goudenregenstraat60.nl



Goudenregenstraat 60, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars