

te koop



Brederodestraat 32

Vianen



Van der Werf
Makelaars

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
93 m²

PERCEELOPPERVLAKE
78 m²

INHOUD
322 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1920

ENERGIELABEL
F





Omschrijving

Stijlvol en comfortabel wonen in de historische binnenstad van Vianen

Brederodestraat 32 is een sfeervolle en uitstekend onderhouden woning, gelegen op een bijzonder aantrekkelijke locatie in de historische binnenstad van Vianen. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en smaakvol afgewerkt. Hierdoor ontstaat een prettige combinatie van modern wooncomfort en de karakteristieke sfeer van wonen in de binnenstad.

De woning beschikt over twee slaapkamers, een praktische kastenkamer en twee fijne buitenruimtes. De keuken en badkamer zijn in 2021 vernieuwd en modern uitgevoerd. Ook op het gebied van comfort is de woning goed voorzien. Zo beschikt de begane grond over vloerverwarming.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een separate ruimte die momenteel volledig is ingericht als praktische kastenkamer. Vanuit een van de slaapkamers is het dakterras direct bereikbaar. Een aangename buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten van bijvoorbeeld een kop koffie in de ochtend of de avondzon.

Ook op de begane grond is er volop gelegenheid om buiten te zitten. De sfeervol aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten, biedt veel groen en beschikt over een praktische berging.

Een belangrijk pluspunt is de ligging. De woning bevindt zich zeer centraal in het centrum van Vianen, terwijl de Brederodestraat zelf juist een verrassend rustige woonomgeving biedt. De gezellige Voorstraat met winkels, restaurants en terrassen bevindt zich op loopafstand, evenals diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Zo profiteert u optimaal van alles wat de binnenstad te bieden heeft, zonder in te leveren op rust en wooncomfort.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Vanuit Vianen zijn onder andere Utrecht en Nieuwegein snel bereikbaar en de belangrijkste uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Indeling

Begane grond:

Entree via de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer aan de voorzijde, die doorloopt naar de eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de moderne keuken uit 2021, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kookeiland. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met toilet en toegang tot de tuin. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en een aparte kastenkamer. De grootste slaapkamer is ruim van opzet en biedt directe toegang tot het aangrenzende dakterras. De moderne badkamer uit 2021 is smaakvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De separate kastenkamer biedt volop praktische opbergruimte.

Afmetingen:

Woonkamer	441 x 452
Eetkamer	310 x 250
Keuken	310 x 317
Slaapkamer 1	452 x 339
Slaapkamer 2	256 x 200
Inloopkast	310 x 250
Badkamer	267 x 231
Tuin	1069 x 567

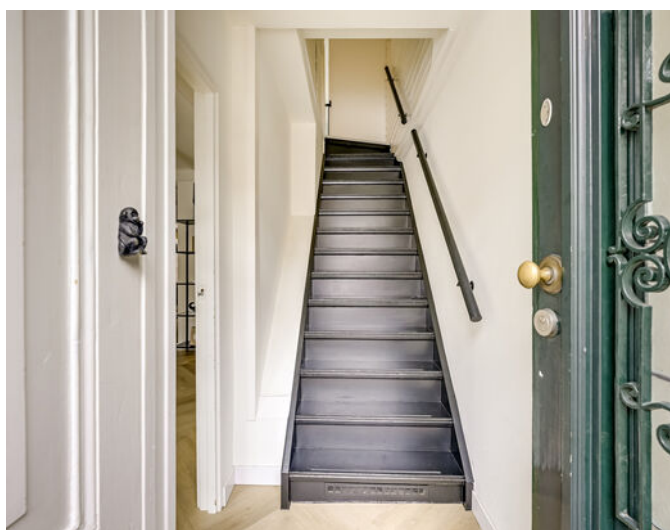
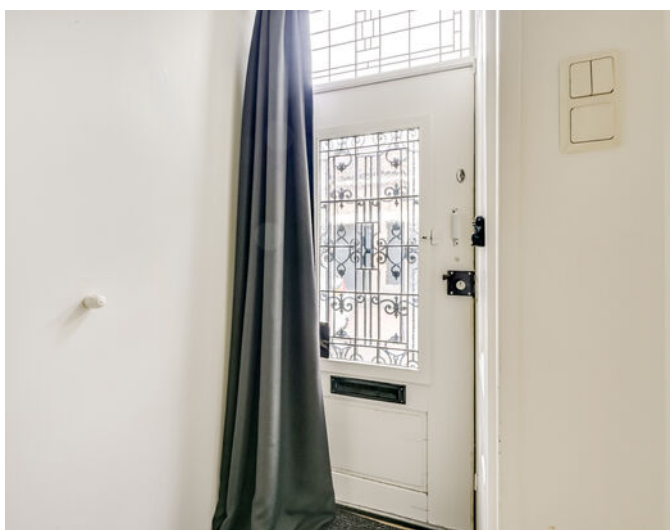
Bijzonderheden:

- Gelegen in de historische binnenstad van Vianen
- Goed onderhouden en modern afgewerkt
- Moderne keuken uit 2021
- Smaakvol afgewerkte badkamer uit 2021
- Vloerverwarming op de begane grond
- Twee slaapkamers en inloopkast
- Dakterras direct grenzend aan de slaapkamer
- Achtertuin gelegen op het oosten
- Praktische bijkeuken en berging
- Parkeren voor de deur met parkeervergunning
- Winkels, horeca en overige voorzieningen op loopafstand

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.





















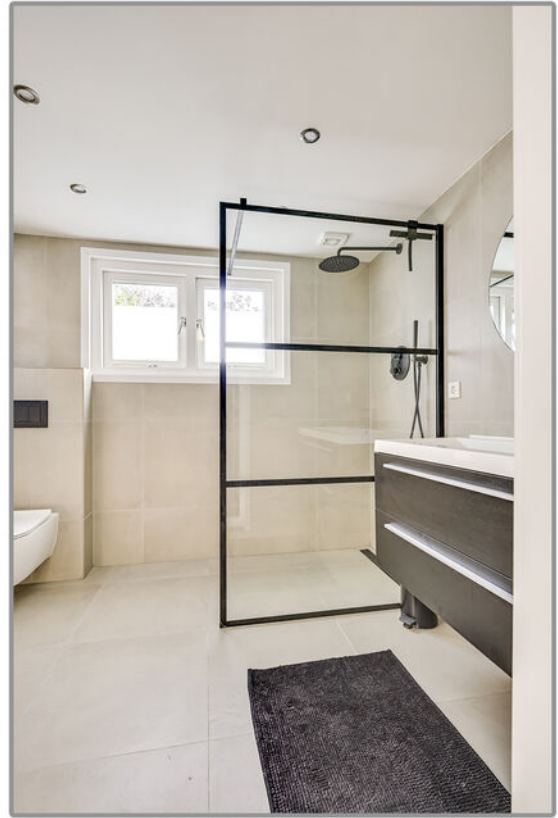










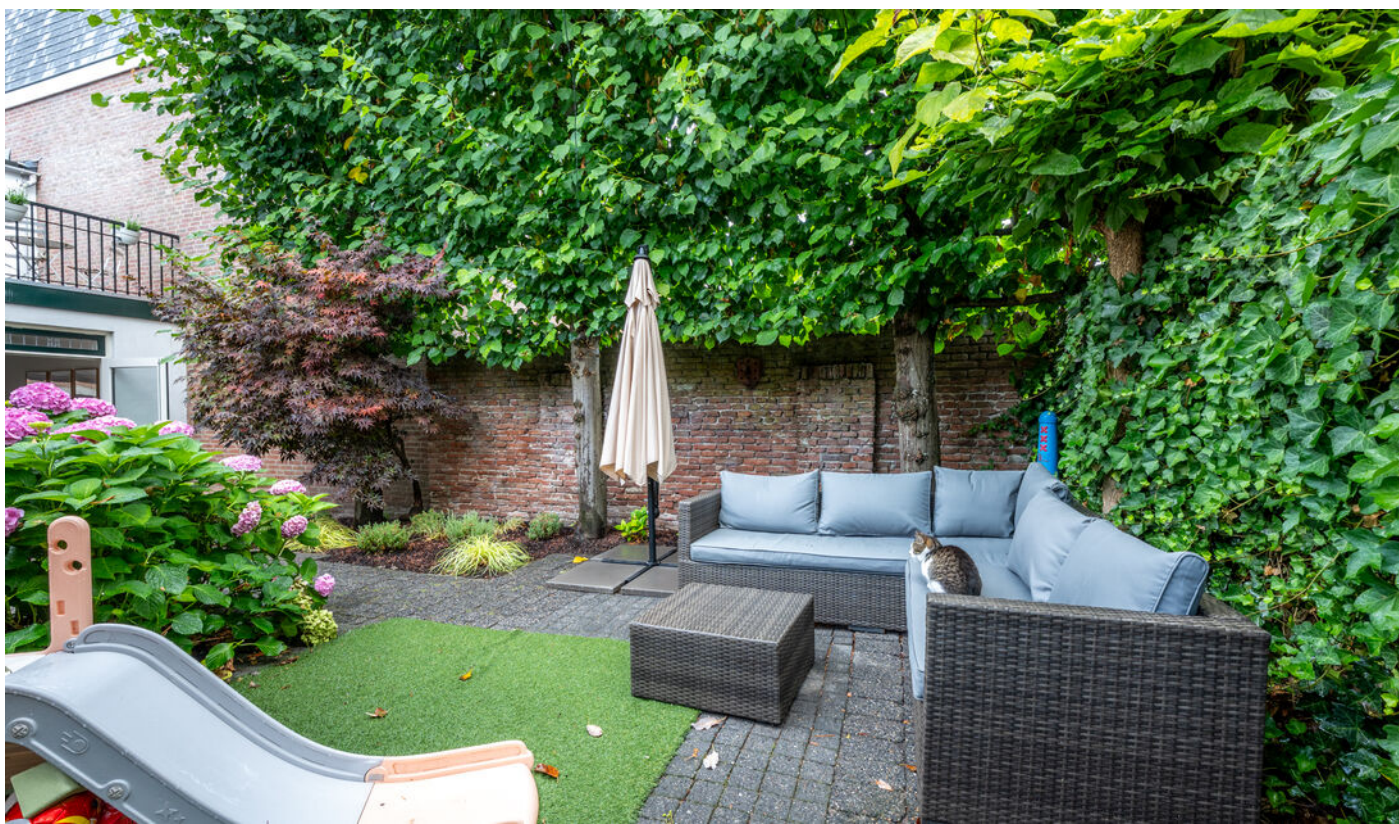








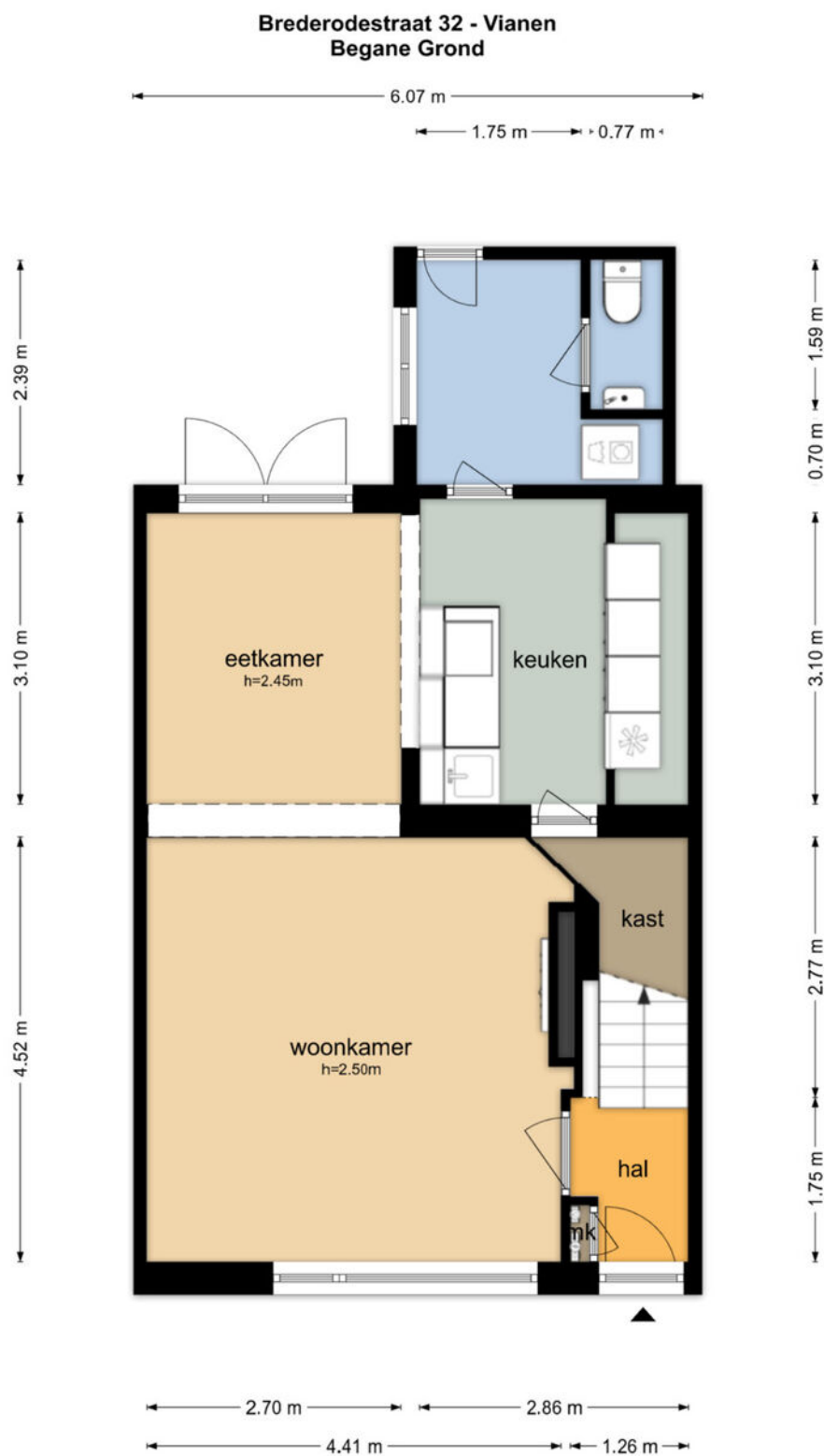








Plattegrond



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



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

Plattegrond

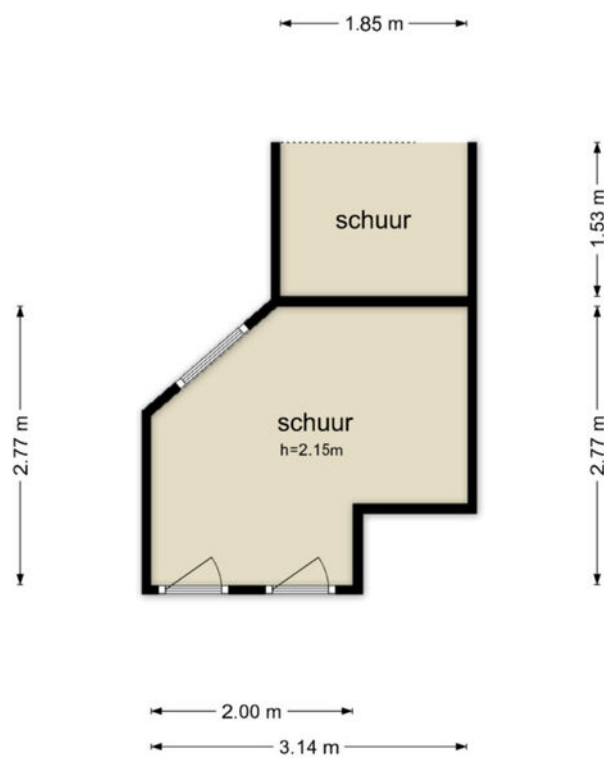


Plattegrond



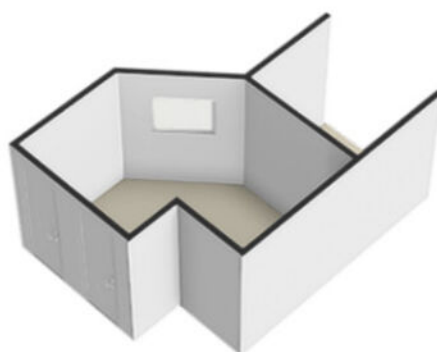
Plattegrond

Brederodestraat 32 - Vianen Schoor

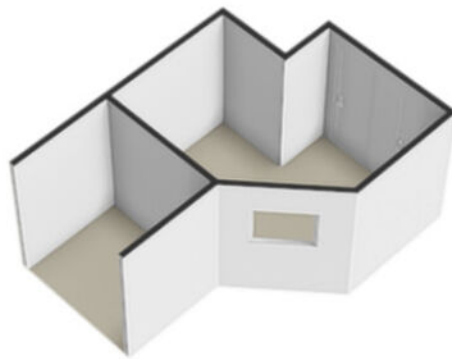


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: brederodestraat 32



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie A

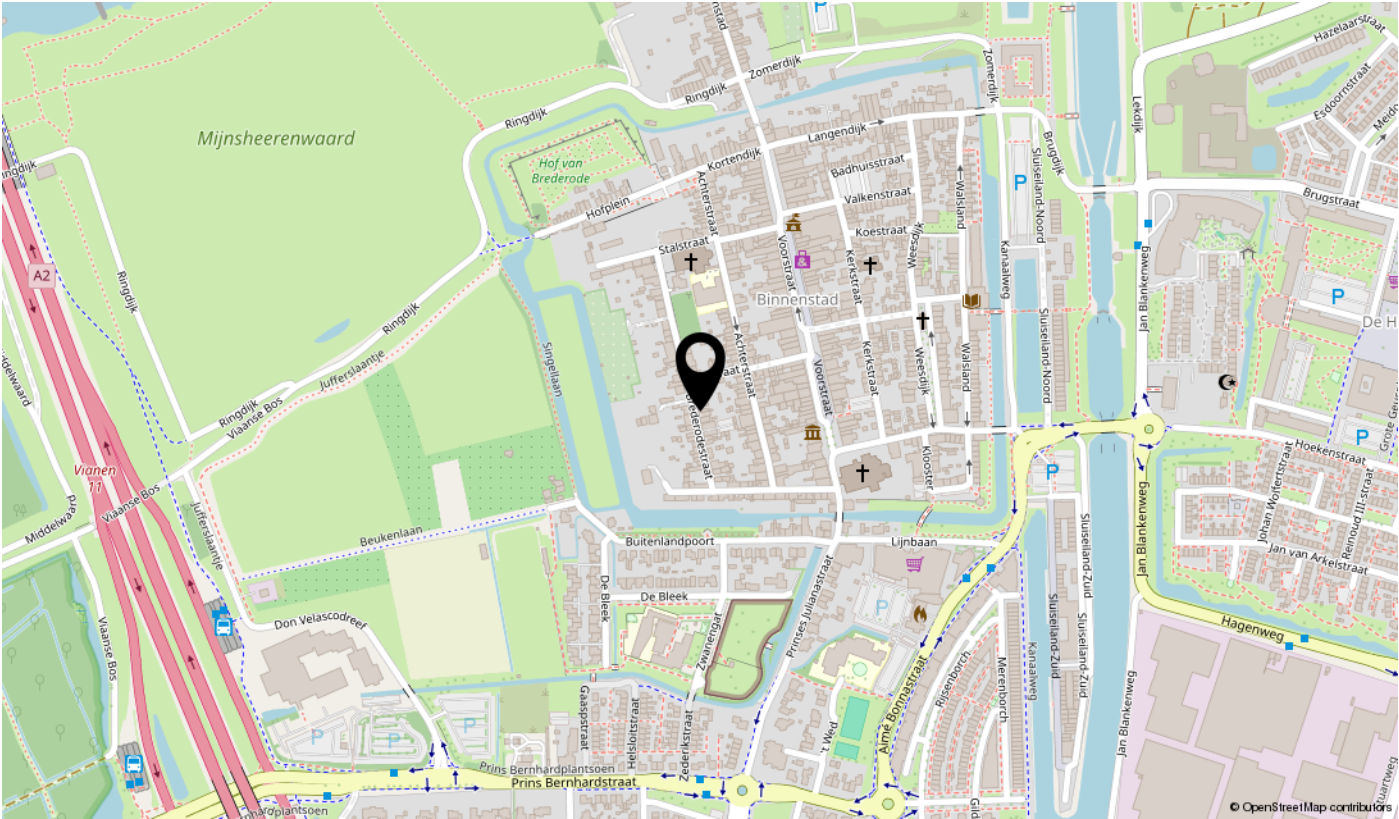
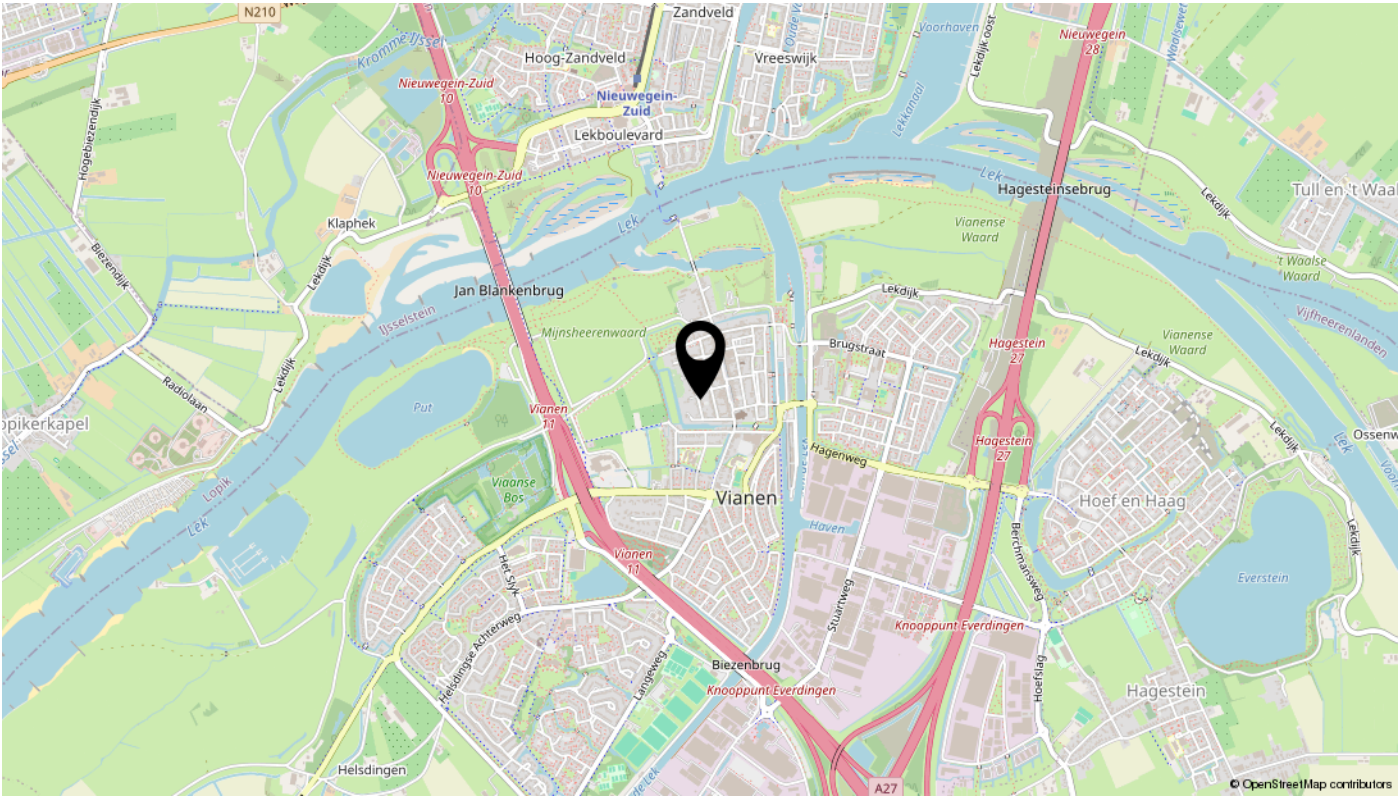
Perceel 2527

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		
-				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 ophangstelsel				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/scherf)	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			

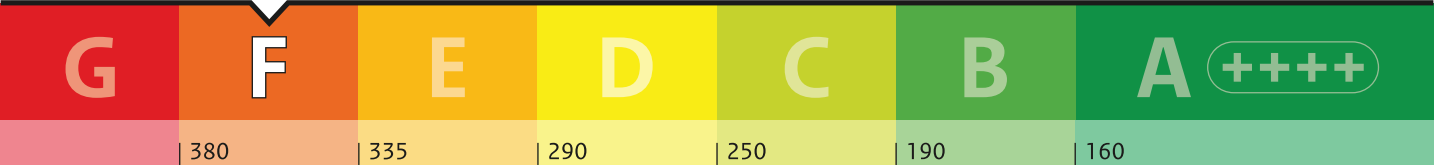
Lijst van zaken

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

F

345,75 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

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
243,73 kWh/m²

veel warmte verlies

164
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

75,13

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Brederodestraat 32
4132VP Vianen

Bouwjaar

1920

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

94 m²

Energieadviseur

J. Edriouch

Bekijk deze woning online!

brederodestraat32.nl

Van der Werf
Makelaars

Brederodestraat 32, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars