



## Voorstraat 73 A, Vianen

# WILLEMS & STEINVOORT

## MAKELAARS

Met veel plezier bieden wij dit moderne en instapklare appartement aan, gelegen op een prachtige locatie in het hart van de historische binnenstad van Vianen. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een luxe open keuken met diverse inbouwapparatuur, een moderne badkamer, twee slaapkamers en een royaal zonnig dakterras. De combinatie van een fijne indeling en de centrale ligging maakt dit appartement een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

### OMGEVING

Het appartement is gelegen in de sfeervolle historische binnenstad van Vianen, waar gezellige terrassen, restaurants en winkels zich op loopafstand bevinden. Midden in het levendige centrum geniet je dagelijks van de charme en gezelligheid die deze karaktervolle vestingstad te bieden heeft. Op woensdag zorgt de wekelijkse markt voor extra levendigheid, waar je lokale producten kunt ontdekken en kunt genieten van de authentieke sfeer. Ook voor dagelijkse voorzieningen woon je hier uitstekend. In de directe omgeving bevinden zich diverse supermarkten, een gezondheidscentrum en verschillende afhaal- en eetgelegenheden. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de A2 en A27, waardoor steden als Utrecht, Nieuwegein en Gorinchem snel bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met snelle en frequente busverbindingen naar onder andere Utrecht, Nieuwegein en omliggende plaatsen. Kortom: een uitstekend gelegen appartement waar sfeer, comfort, voorzieningen en bereikbaarheid perfect samenkomen.

### BEGANE GROND

Entree, trapgang naar de 1e verdieping.

### 1E VERDIEPING

Via de entree kom je in de hal met meterkast, een modern toilet met fonteintje en een praktische inbandige berging met aansluitingen voor wasmachine en de opstelling van de cv-ketel. De lichte woonkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht, wat zorgt voor een ruimtelijk en comfortabel gevoel. De luxe open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een deur naar het royale dakterras, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn. De moderne badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator.

### DAKTERRAS

Een absoluut pluspunt van deze woning is het royale dakterras, gunstig gelegen op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. Het terras biedt alle ruimte om heerlijk te ontspannen, gezellig te borrelen of uitgebreid te barbecueën met familie en vrienden.

### BIJZONDERHEDEN

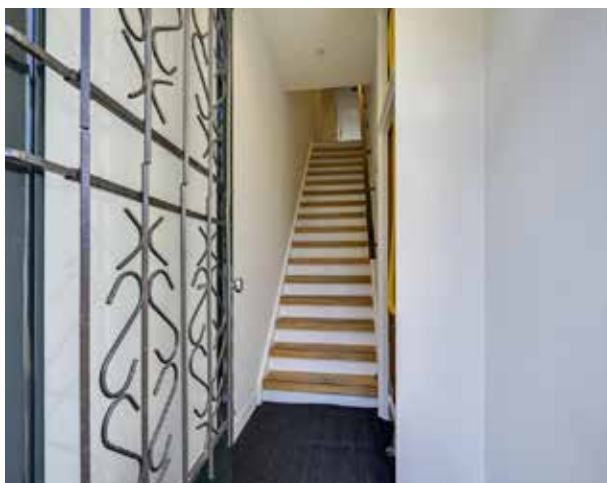
- Bouwjaar 1850 ( volledig gerenoveerd in 2024)
- Woonoppervlakte ca. 60 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Verwarming en warm water via cv-ketel ( bouwjaar 2024)
- 2 slaapkamers
- Royal zonnig dakterras
- Gelegen in de hoofdwinkelstraat van het gezellige centrum van Vianen
- Actieve vve (servicekosten € 193,18 p/m)

### OPLEVERING

In overleg

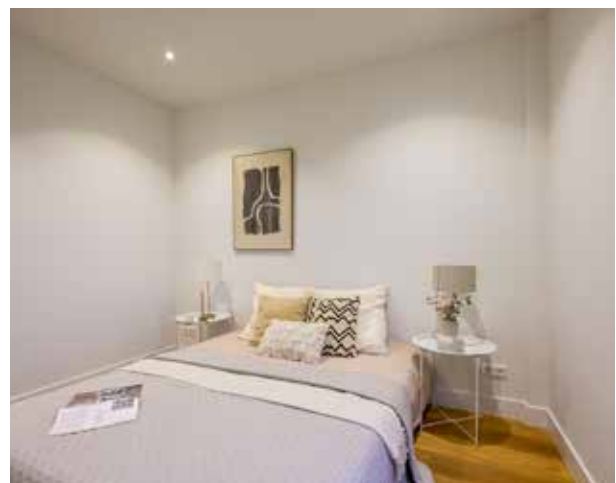
# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



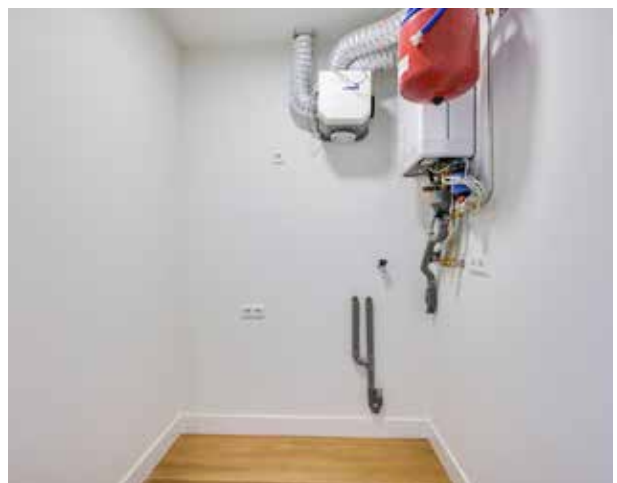
# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

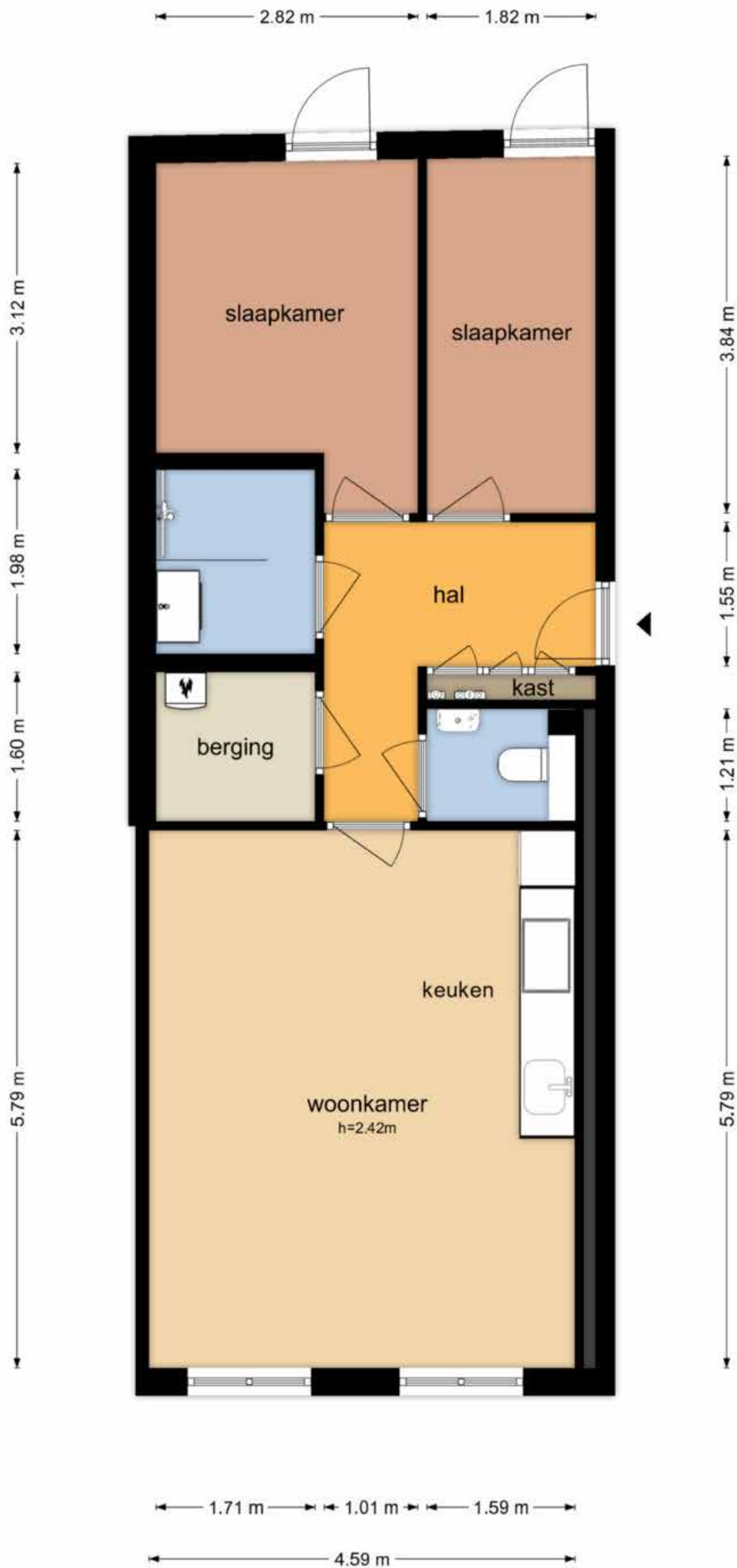
MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS







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 1838

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 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.

## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 11-10-2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

|                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bruto vloeroppervlakte - Woning                         | 71,00 m <sup>2</sup>        |
| Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel                 | 71,00 m <sup>2</sup>        |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen                          | <b>60,40 m<sup>2</sup></b>  |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)    | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Bruto inhoud - Woning                                   | <b>193,12 m<sup>3</sup></b> |
| Bruto inhoud - Geheel Perceel                           | 193,12 m <sup>3</sup>       |

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Nils Knibbe op 11-10-2024.

Hilversum, 2024-10-15



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

Deze woning  
heeft energielabel

A



| Isolatie |              |        |          | Installaties |              |                                                 |                |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|--------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 1        | Gevels       |        | +/- + ++ | 7            | Verwarming   | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 2        | Gevelpanelen | n.v.t. |          | 8            | Warm water   | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 3        | Daken        |        | + ++     | 9            | Zonneboiler  | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 4        | Vloeren      | n.v.t. |          | 10           | Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 5        | Ramen        |        | +/- + ++ | 11           | Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 6        | Buitendeuren | -      | +/- + ++ | 12           | Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

|                                       |                                                            |                                 |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Warmtebehoefte<br>in de wintermaanden | Risico op hoge<br>binnentemperaturen<br>in de zomermaanden | Aandeel hernieuwbare<br>energie |
| Laag Gemiddeld Hoog                   | Laag Hoog                                                  | 0,0 %                           |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

| Over deze woning                    |                  | Opnamedetails         |                                                                                       |            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Adres                               |                  | Naam                  | Examennummer                                                                          |            |
| Voorstraat 73 A<br>4132AP Vianen    |                  | LF Vinagre de Freitas | 88181047                                                                              |            |
| BAG-ID: 1961010000945603            |                  | Certificaathouder     |                                                                                       |            |
|                                     |                  | Duurzaam Energieloket |                                                                                       |            |
| Detailaanduiding                    | Bouwjaar         | 1850                  | Inschrijfnummer                                                                       | KvK-nummer |
|                                     | Compactheid      | 0,91                  | SKGIKOB 012213                                                                        | 65135121   |
|                                     | Vloeroppervlakte | 61m²                  | Certificerende instelling                                                             |            |
|                                     |                  | SKGIKOB               |                                                                                       |            |
| Woningtype                          |                  | Soort opname          |  |            |
| Tussenwoning op<br>tussenverdieping |                  | Basisopname           |                                                                                       |            |
|                                     |                  |                       |                                                                                       |            |



### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Bankgarantie/ waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De plattegronden zijn gemaakt voor een commerciële presentatie en zijn derhalve geen bouwtekeningen.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

### **Onderzoek plicht koper**

Als koper heb je een onderzoek plicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.