

te koop



Achterstraat 83

Vianen

Vraagprijs € 499.500 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
114 m²

INHOUD
390 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1850

ENERGIELABEL
E





Omschrijving

Wonen midden in het historische hart van Vianen, met alle levendigheid van de Voorstraat letterlijk voor de deur én de rust van een fijn dakterras aan de achterzijde. Deze karaktervolle bovenwoning combineert sfeer, ruimte en een verrassend praktische indeling.

De voorzijde van de woning ligt aan de gezellige Voorstraat, dé hoofdwinkelstraat van Vianen. Hier vind je diverse winkels, horeca en terrasjes, wat zorgt voor een levendige en aantrekkelijke woonomgeving. Toch kom je de woning binnen via de rustige achterzijde. Via een trap bereik je het royale dakterras, gelegen op het westen. Hier zit je heerlijk zonnig en beschut – een fijne plek om na een werkdag even te ontspannen of gezellig te borrelen. Vanuit het dakterras stap je direct de keuken binnen, die in open verbinding staat met de rest van de woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer: een ruime en lichte leefruimte met een prettige breedte. De zichtbare, originele balken geven de woning direct karakter en herinneren aan het bouwjaar van circa 1850. De brede gashaard maakt het geheel af en zorgt voor extra sfeer en warmte.

Op de tweede verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, allemaal van goed formaat en praktisch in te delen. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er nog voldoende bergruimte en een aparte wasruimte aanwezig.

Kortom: een sfeervolle bovenwoning met karakter, een zonnig dakterras en op een toplocatie in het centrum van Vianen. Hier woon je met alles binnen handbereik, zonder in te leveren op comfort en rust.

1e verdieping: De entree van de woning bevindt zich op de eerste verdieping en is bereikbaar via het dakterras aan de achterzijde. Je komt hier direct binnen in de keuken. Deze is praktisch opgesteld in een L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken loop je door naar de overloop. Hier bevindt zich het separate toilet.

Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer. Dit is een ruime en lichte leefruimte met voldoende plek voor zowel een zithoek als een eettafel. Door de breedte van de woning voelt deze ruimte prettig open aan.

2e verdieping: Op de tweede verdieping kom je uit op een centrale overloop. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van goed formaat. Aan de voorzijde ligt een derde, ruimere slaapkamer met een speelse kap en praktische bergruimte in de vaste kast.

Daarnaast is er op deze verdieping een aparte wasruimte en extra kastruimte aanwezig. De badkamer ligt centraal en is uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	504 x 770
Keuken	375 x 504
Slaapkamer 1	373 x 242
Slaapkamer 2	252 x 373
Slaapkamer 3	430 x 361
Badkamer	265 x 242
Dakterras	561 x 534

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- Wonen midden in het centrum met winkels, horeca en terrasjes op loopafstand
- Entree via de achterzijde met toegang tot de woning via het dakterras
- Karakteristiek pand (bouwjaar circa 1850) met zichtbare originele balken
- Ruim en zonnig dakterras gelegen op het westen
- Bovenwoning gelegen aan de gezellige Voorstraat (hoofdstraat van Vianen)
- Kleinschalige VvE (recent opgericht), VvE heeft nog geen reservefonds
- Servicekosten dienen nog vastgesteld te worden
- Er is een airco installatie aanwezig, maar deze is niet aangesloten
- De woning is voorzien van een Nefit EcomLine HRC 30/CW5 CV-ketel (bouwjaar circa 2004)

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.













































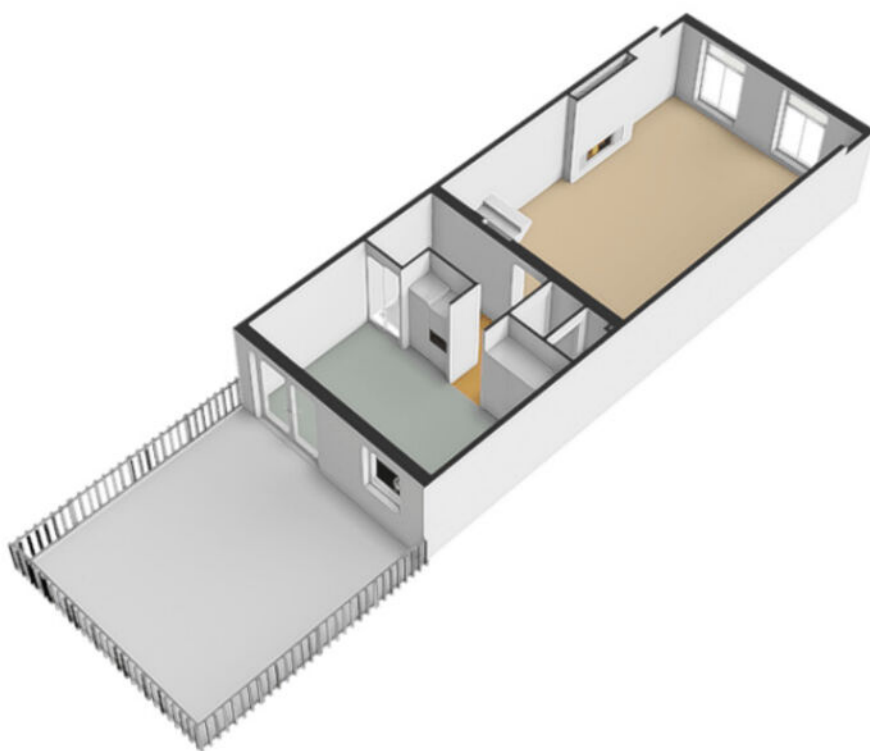


Plattegrond

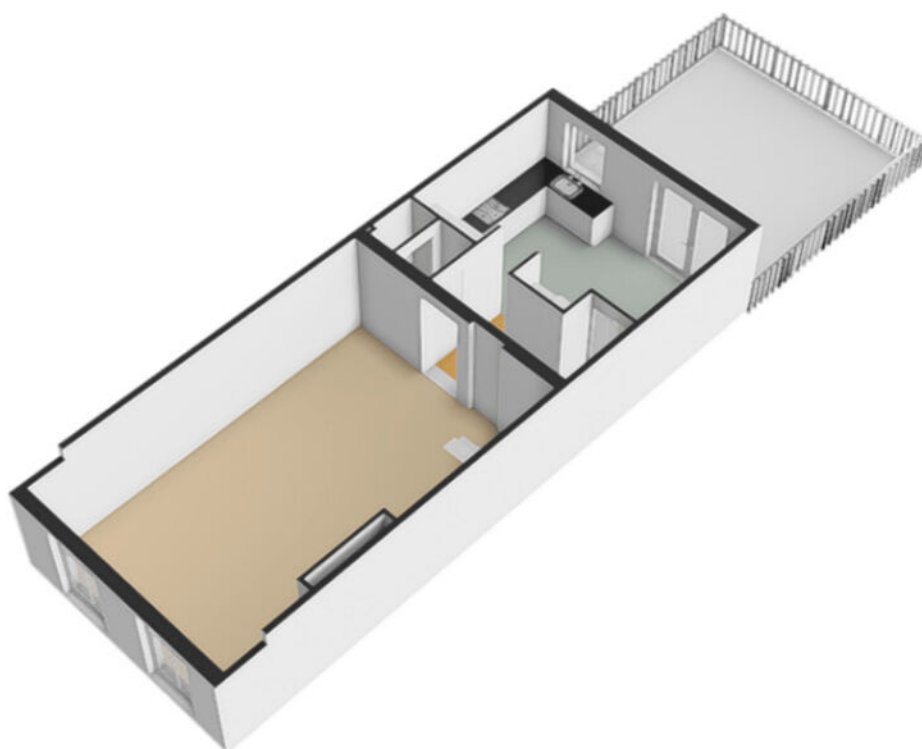


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

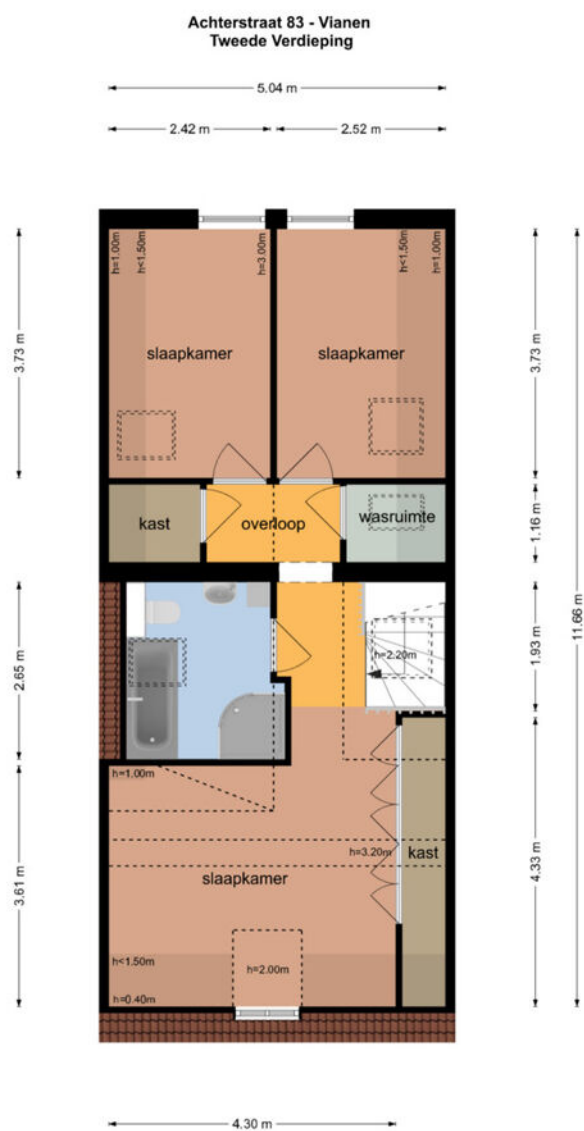
Plattegrond



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



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 2299

kadaster

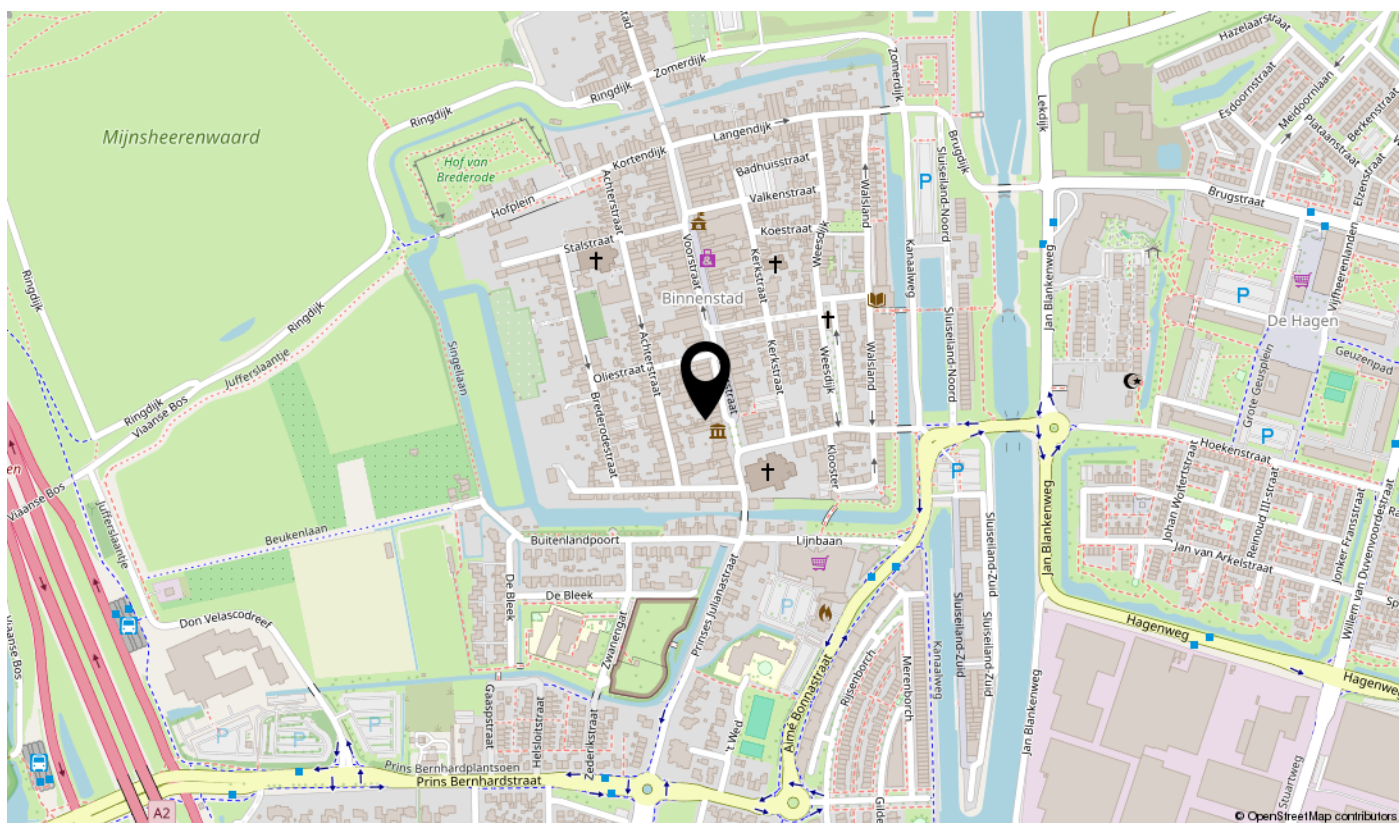
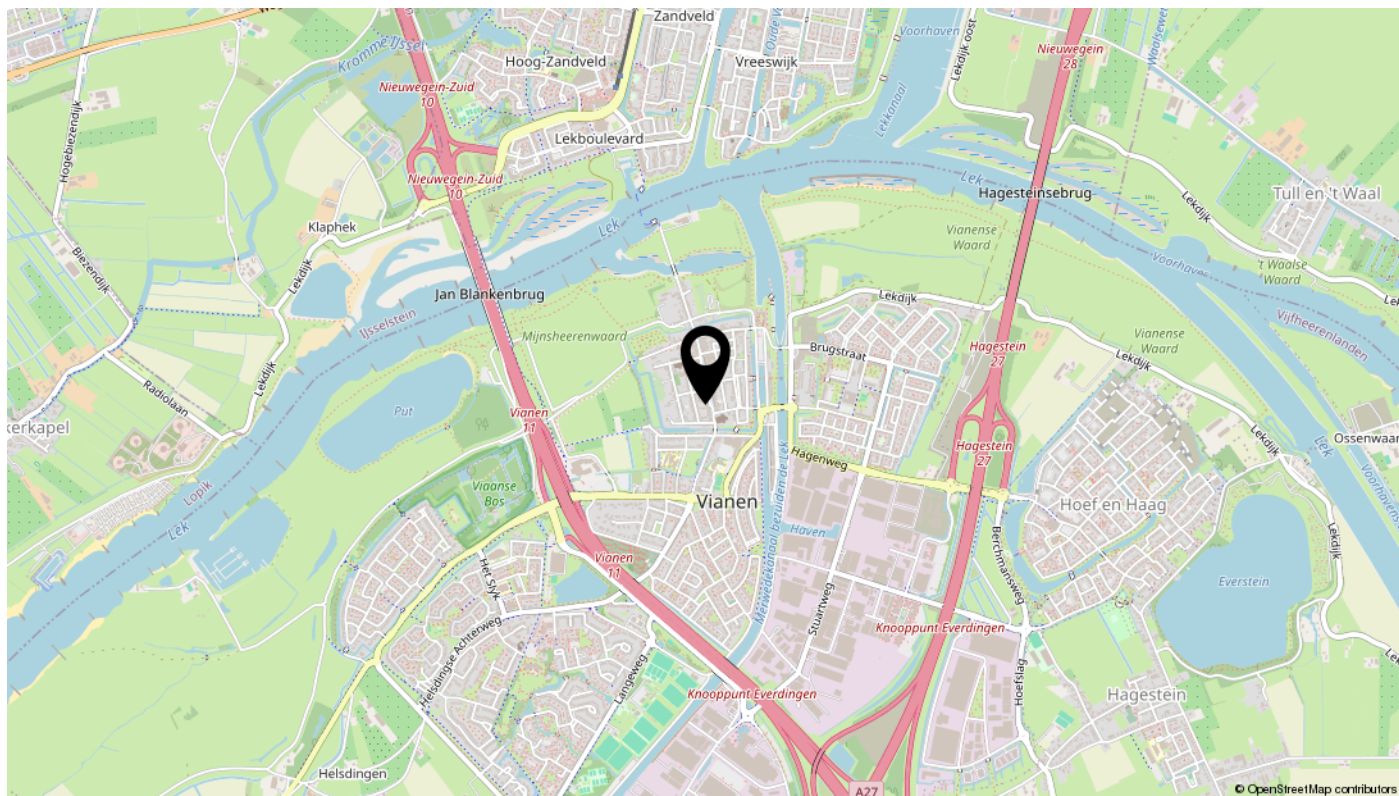
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026

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
-				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
- Voorzetramen	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
- Stoomoven	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 - 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
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

E



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	Koeling aanwezig	
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

Achterstraat 83
4132VC Vianen

BAG-ID: 1961010000925813

Detailaanduiding

Bouwjaar 1850
Compactheid 1,41
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

D.A. Schaefer

Vakbekwaamheidsnummer

55152210

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

achterstraat83.nl



Achterstraat 83, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars