

te koop



Frederik Hendrikstraat 11

Vianen

Vraagprijs € 450.000 k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
129 m²

PERCEELOPPERVLAKE
157 m²

INHOUD
457 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1971

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Een ruime gezinswoning op een geliefde plek in Vianen!

Frederik Hendrikstraat 11 is een ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning met een woonoppervlakte van 129 m², gelegen in een groene woonwijk van Vianen. De woning beschikt over maar liefst vier goed bemeten slaapkamers en een karakteristieke Z-vormige woonkamer met een erker aan de voorzijde, die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de afzonderlijke keuken. De woning is door de jaren heen zeer netjes onderhouden. Zo is de gehele woning in 2025 geschilderd door een professionele schilder en beschikt deze bovendien over zes zonnepanelen.

Een sterk pluspunt is de diepe achtertuin op het noordwesten. De tuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een stenen berging en een praktische achterom.

De ligging combineert rustig wonen met de voorzieningen van Vianen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en speelgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving en ook de historische binnenstad met winkels en horeca is goed bereikbaar. De centrale ligging nabij belangrijke uitvalswegen maakt Vianen bovendien een aantrekkelijke woonplaats voor wie bijvoorbeeld richting Utrecht reist.

Een volwaardige gezinswoning met veel ruimte, een goede indeling en een diepe tuin op een aantrekkelijke plek in Vianen.

Indeling

Begane grond: Entree via de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De karakteristieke Z-vormige woonkamer beschikt aan de voorzijde over een erker en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken met toegang tot de diepe achtertuin op het noordwesten. De tuin beschikt over een achterom en een stenen berging.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer, vernieuwd in 2015, is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met een ruime vierde slaapkamer en aansluiting voor de wasmachine. Dankzij de dakkapel en het dakraam valt er prettig veel daglicht naar binnen. De zolder beschikt over een vliering, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is.

Afmetingen:

Woonkamer	368 x 609
Eetgedeelte	314 x 293
Keuken	270 x 333
Slaapkamer 1	366 x 327
Slaapkamer 2	388 x 276
Slaapkamer 3	300 x 312
Badkamer	218 x 218
Zolderkamer	370/270 x 510
Vliering	313/221 x 250
Tuin	903 x 628

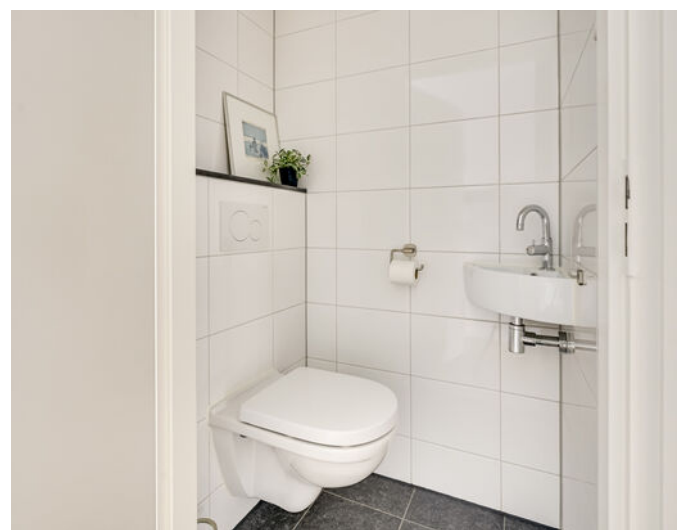
Bijzonderheden:

- Ruime tussenwoning met circa 129 m² woonoppervlakte
- Vier ruime slaapkamers
- Woonkamer met erker
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2015
- De keuken is in 2024 opnieuw gespoten
- Gehele woning geschilderd in 2025
- Alarmsysteem aanwezig
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Nieuw screen aan voorzijde geplaatst in 2025
- CV-ketel uit 2014
- Diepe en verzorgde achtertuin op het noordwesten
- Stenen berging en achterom
- Voor- en achtertuin
- Gelegen in een ruime en groene woonwijk met speelgelegenheden vlakbij
- Diverse voorzieningen en de historische binnenstad van Vianen goed bereikbaar

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

Frederik Hendrikstraat 11 - Vianen Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



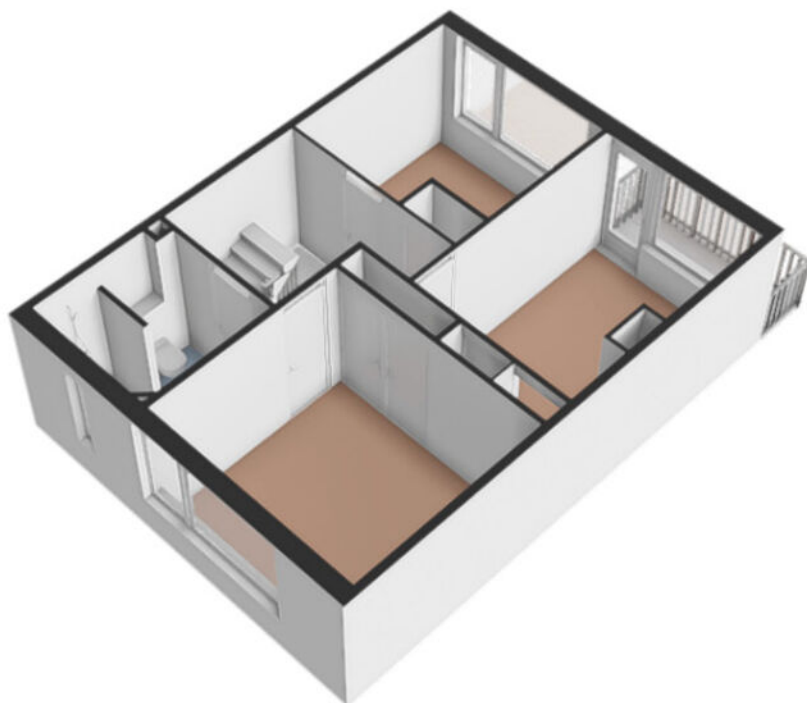
Plattegrond

Frederik Hendrikstraat 11 - Vianen Eerste Verdieping

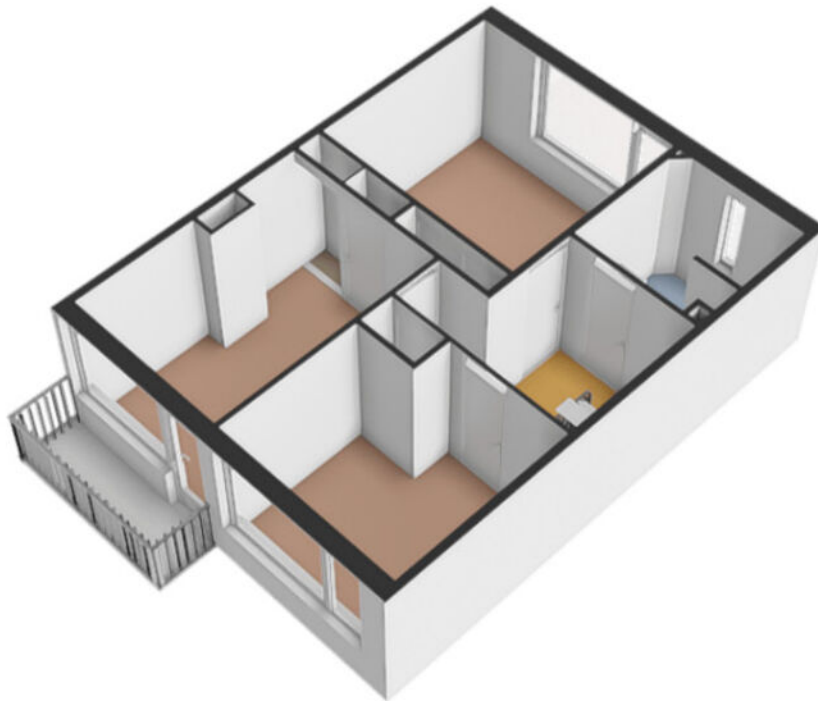


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

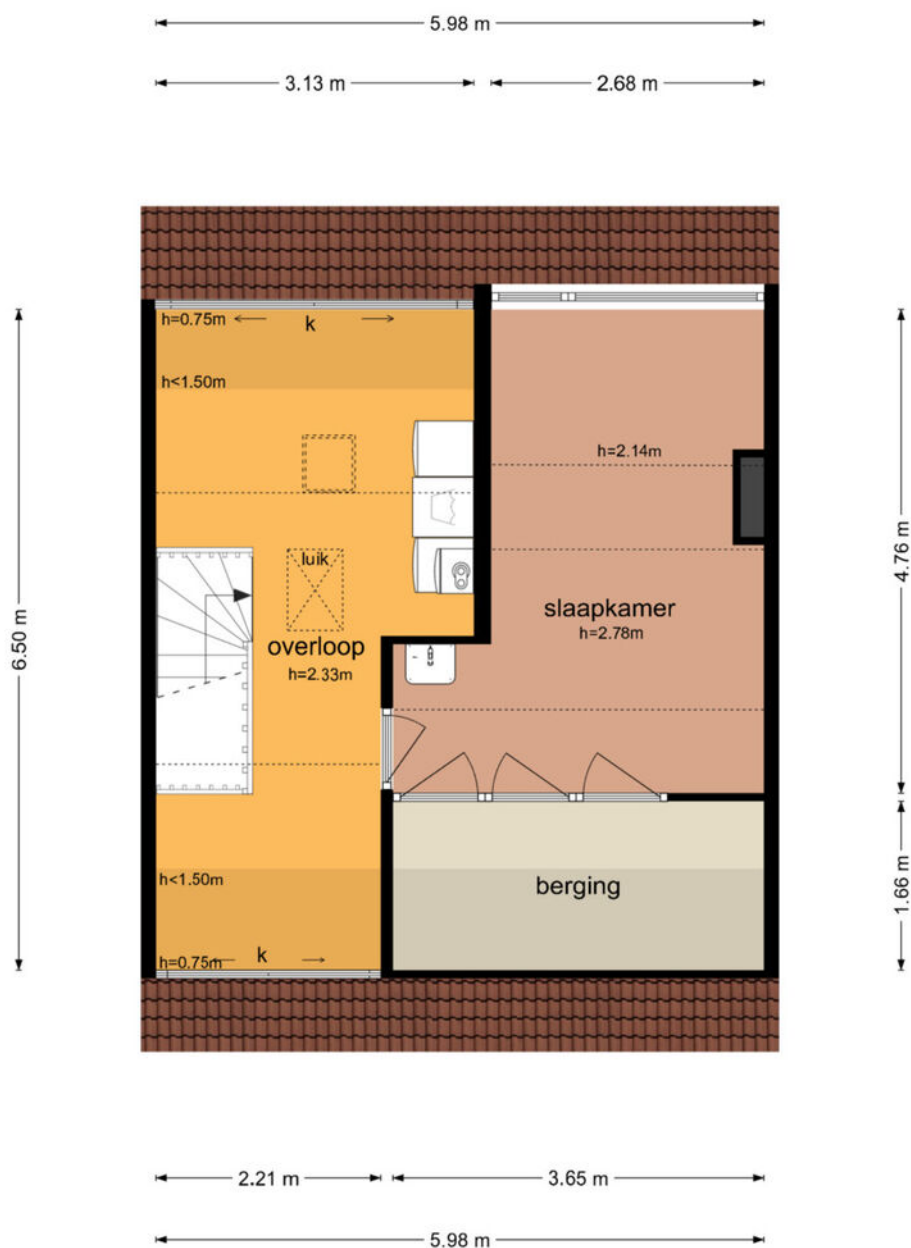


Plattegrond



Plattegrond

Frederik Hendrikstraat 11 - 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

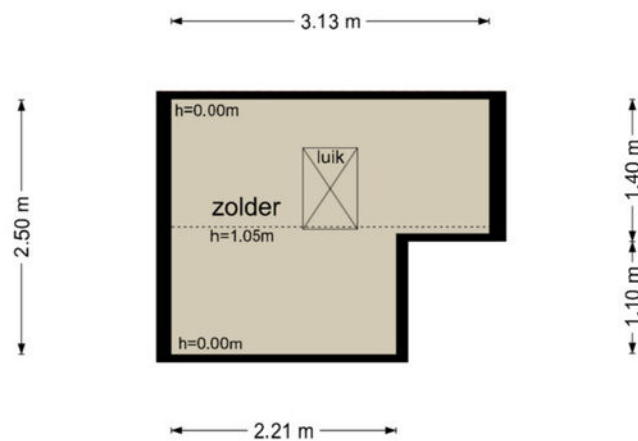


Plattegrond



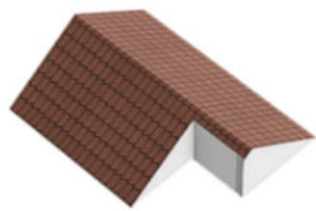
Plattegrond

Frederik Hendrikstraat 11 - Vianen Derde Verdieping



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

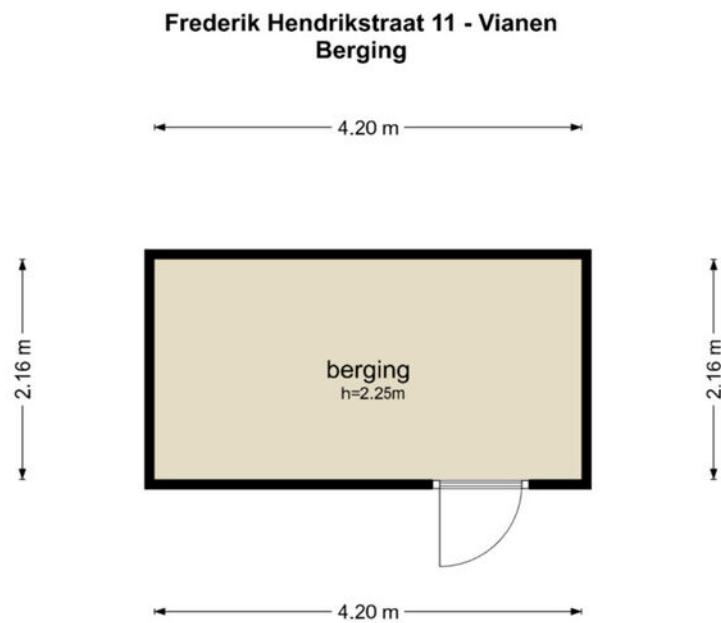
Plattegrond



Plattegrond

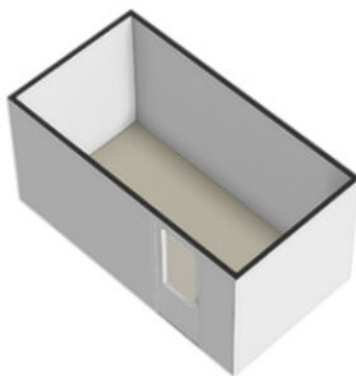


Plattegrond

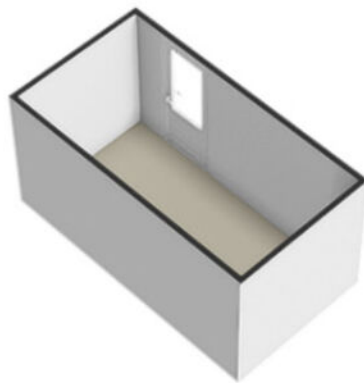


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

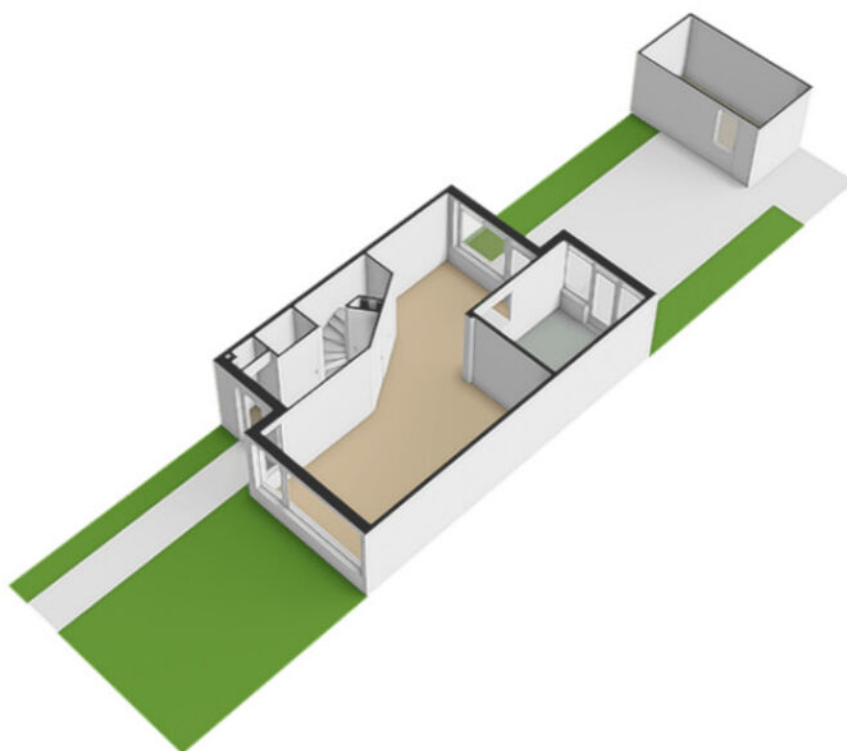


Plattegrond

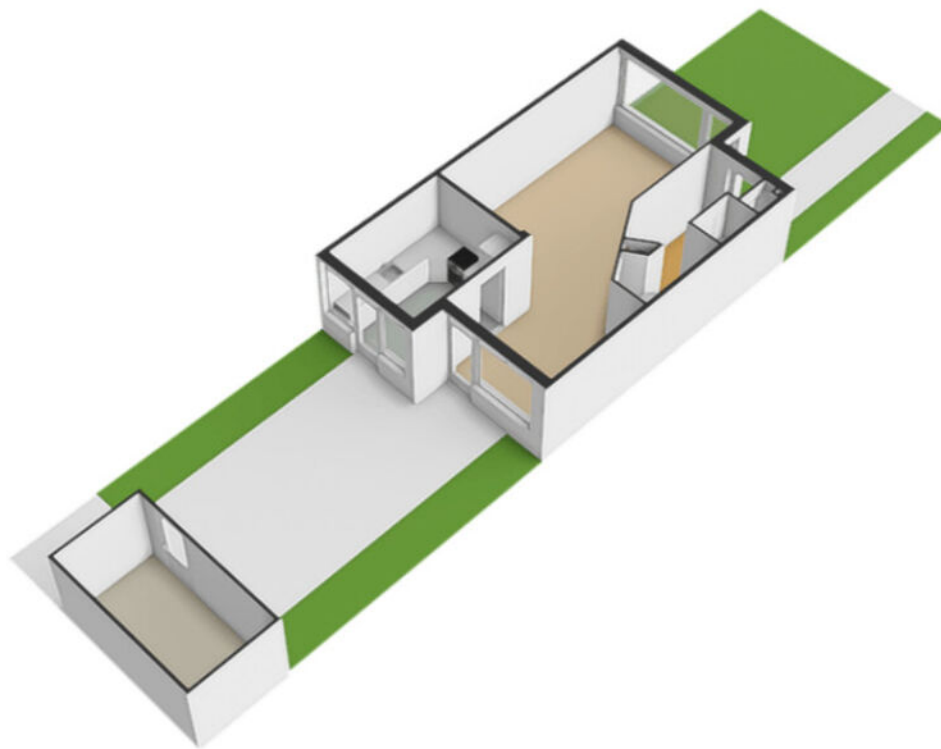


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fred.hendrikstr.11



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie

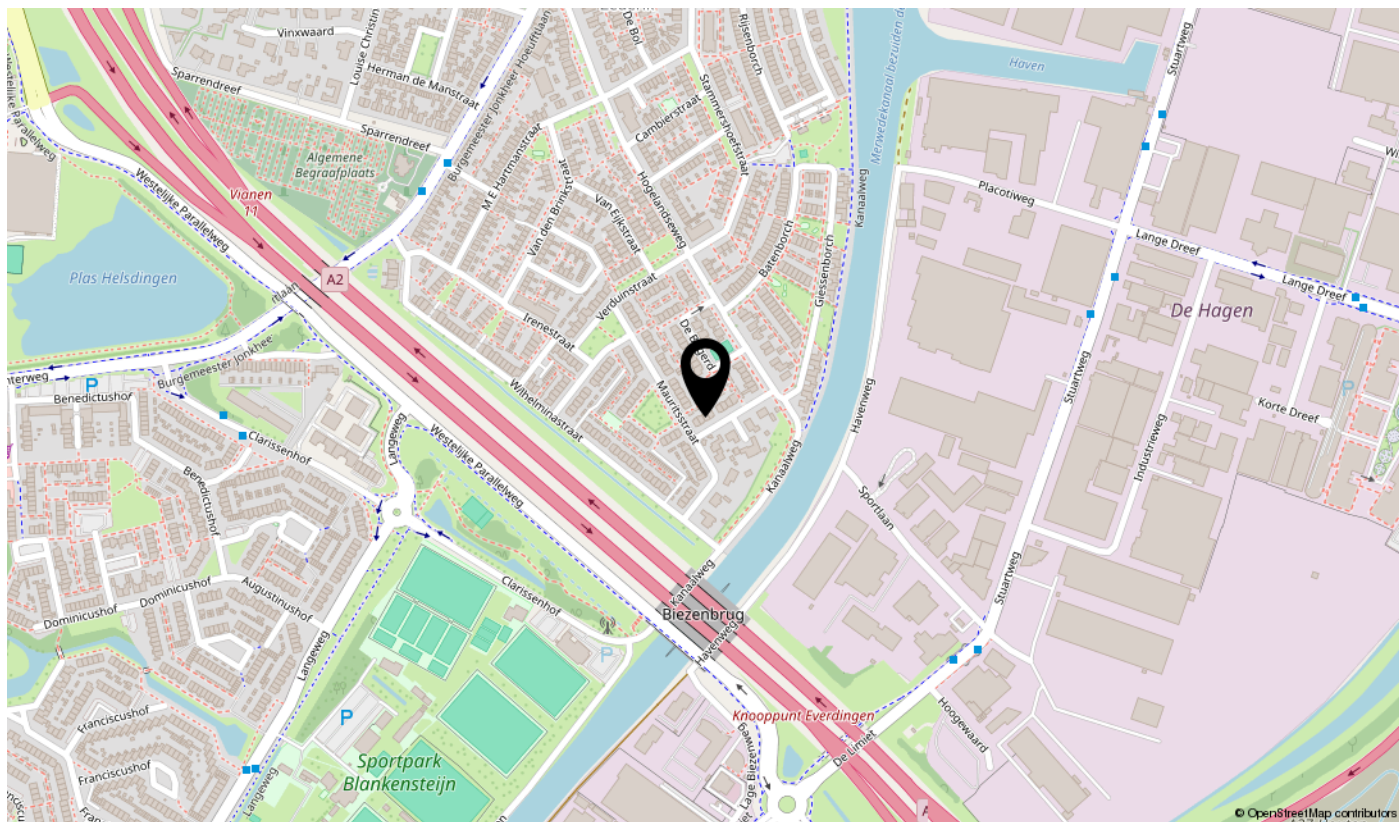
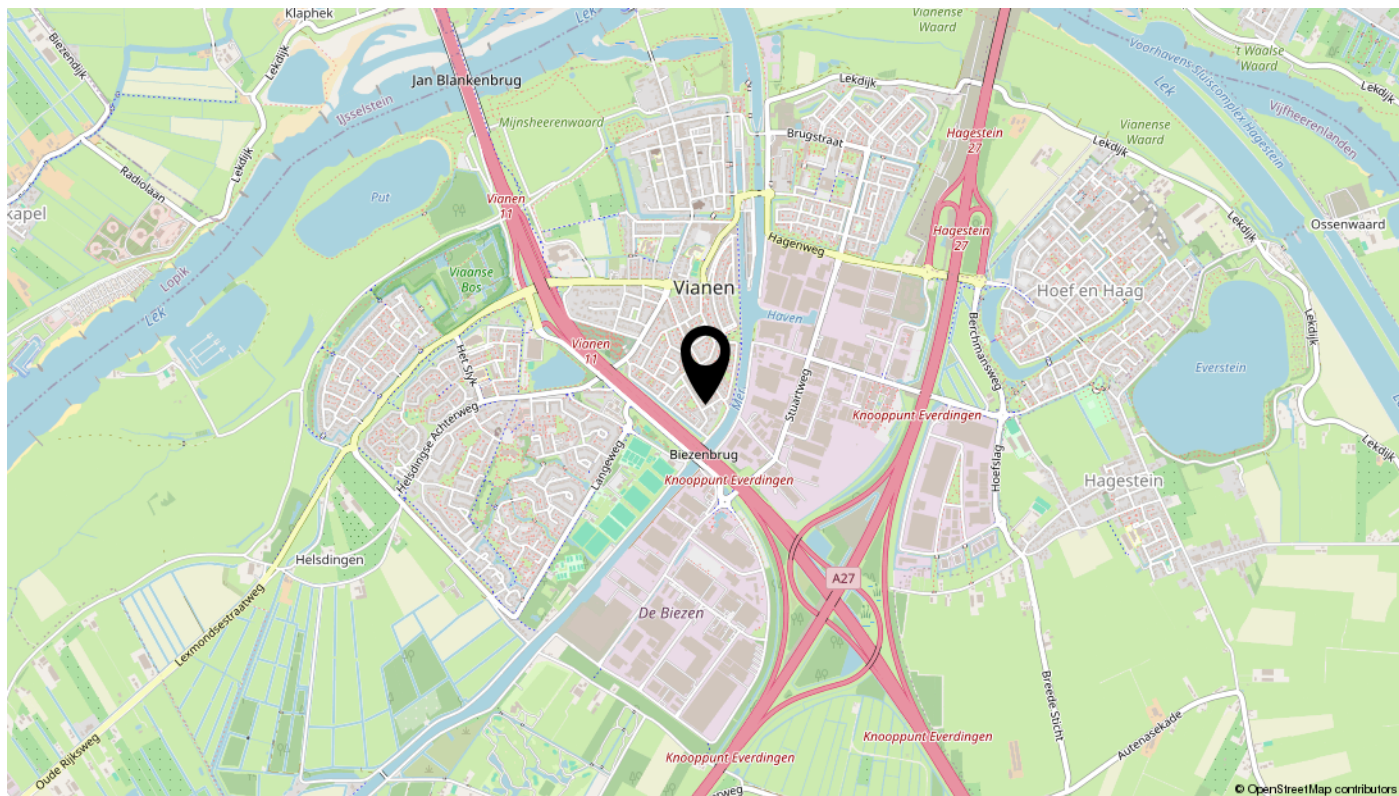
Perceel 6114

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				
- boekenkasten en vitrinekast en tv kast		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
- grote deurmat bij de voordeur	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Radiatorfolie (woonkamer)	X			
- 2-persoons bed			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				
- rolgordijnen keuken	X			
- lamp keuken		X		
- grote deurmat	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			
- houder voor extra toiletrollen	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- spiegelkast	X			
- handdoekradiator	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
				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			
- schuttingen achtertuin	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels		+/ -	+	++
2 Gevelpanelen		+/ -	+	++
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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2160 Wp	

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



10,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Frederik Hendrikstraat 11
4132GH Vianen

BAG-ID: 0620010000004956

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971
Compactheid 1,44
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

FS van der Laan

Certificaathouder

EnergyLab

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013960

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55151675

KvK-nummer

85278920



Bekijk deze woning online!

frederik hendrikstraat11.nl



Frederik Hendrikstraat 11, Vianen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars