

# te koop



## Stelkamp 14

VIANEN

---



**Van der Werf**  
Makelaars

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**134 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**139 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**464 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**

BOUWJAAR  
**2012**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Sfeervol wonen in een jonge, kindvriendelijke wijk met een zonnige tuin op het zuiden!

Op zoek naar een moderne, uitstekend onderhouden eengezinswoning met volop ruimte, een zonnige achtertuin en een centrale ligging?

Deze aantrekkelijke eengezinswoning is gebouwd in 2012 en ligt in de geliefde, jonge woonwijk 'Plataan van Helsdingen'. De woning is ontworpen met een knipoog naar de karakteristieke architectuur uit de jaren dertig, waarbij klassieke uitstraling en modern wooncomfort op een fraaie manier samenkomen.

De woning is uitstekend afgewerkt en de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is in 2026 een compleet nieuwe keuken geplaatst - met Miele inbouwapparatuur en een Quooker - en is de zolderverdieping in 2024 grondig verbouwd. Hierbij zijn twee extra slaapkamers gerealiseerd, dakramen aangebracht en zijn twee praktische vloeringen gecreëerd. Hierdoor biedt de woning verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden voor een groter gezin, thuiswerken of hobby's.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Dankzij de goede isolatie, het HR++ glas en de 9 zonnepanelen die in 2024 zijn geplaatst, profiteer je van relatief lage energielasten. De hoge plafonds dragen bovendien bij aan het aangename, ruimtelijke gevoel in huis.

Buiten is het eveneens heerlijk genieten. De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt profiteren. Een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig met vrienden en familie van het mooie weer te genieten.

Centrale ligging in een kindvriendelijke woonomgeving

De wijk 'Plataan van Helsdingen' staat bekend om haar prettige, kindvriendelijke karakter. De rustige woonomgeving en de aanwezigheid van diverse voorzieningen maken dit een ideale plek voor gezinnen.

Scholen, kinderopvang, het zwembad, theater, winkelcentrum en busstation bevinden zich allemaal binnen 10 minuten loopafstand. Ook het sfeervolle, historische centrum van Vianen, met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants, is binnen enkele minuten bereikbaar.

Liefhebbers van een actieve levensstijl kunnen hier hun hart ophalen. Op korte afstand vindt u prachtige fiets- en hardlooproutes, ideaal om sportief bezig te zijn en tegelijkertijd te genieten van de mooie omgeving.

Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer en de uitvalswegen A2 en A27.

Hierdoor zijn steden als Utrecht en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De ruime, tuingerichte woonkamer heeft dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin een prettige lichtinval. In 2025 zijn voor de ramen elektrische duettes van Luxaflex geplaatst. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast met volop bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de in 2026 volledig vernieuwde keuken. De moderne keuken staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over een rechte keukenopstelling met een sfeervol schiereiland, voorzien van een gezellige bar. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is de keuken voorzien van een Quooker met flexibele uittrekslang en warmwaterreservoir. Een stijlvolle en compleet uitgeruste keuken waar comfort, functionaliteit en gezelligheid samenkomen.

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de zonnige achtertuin op het zuiden, waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De in 2025 geplaatste pergola met schommel geeft de tuin een sfeervol en speels karakter.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één bijzonder ruim is. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Aan de voorzijde bevindt zich de derde, eveneens ruime slaapkamer.

De in 2023 deels gerenoveerde badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare, in 2024 volledig verbouwde, zolderverdieping.

Vanaf de overloop zijn beide slaapkamers bereikbaar. De kamers liggen aan de voor- en achterzijde van de woning en zijn voorzien van dakramen.

Op de overloop bevindt zich tevens de opstelplaats voor de wasmachine en de technische installaties.

Tijdens de verbouwing zijn bovendien twee praktische vlieringen gerealiseerd, waardoor er extra bergruimte beschikbaar is.

#### Afmetingen:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Woonkamer                          | 5,06 × 7,51 |
| Keuken                             | 2,85 × 3,83 |
| Entree/hal                         | 1,19 × 3,73 |
| Slaapkamer 1 (voorzijde)           | 2,87 × 4,56 |
| Slaapkamer 2 (achterzijde, links)  | 2,59 × 4,28 |
| Slaapkamer 3 (achterzijde, rechts) | 2,37 × 2,99 |
| Badkamer                           | 2,09 × 2,68 |
| Slaapkamer 4 (achterzijde)         | 3,03 × 3,28 |
| Slaapkamer 5 (voorzijde)           | 3,03 × 3,29 |

#### DE HUIDIGE BEWONERS AAN HET WOORD

“Wat we vooral zullen missen, is de locatie, indeling en sfeer van het huis. We hebben hier ontzettend veel fijne momenten beleefd: van etentjes, borrels en spelletjesavonden tot rustige filmavonden samen. Het licht, de ruimte en de openheid, maken het een heel prettig huis om in te leven en om anderen te ontvangen. Vooral de ruimte op zolder is bijzonder. Door de twee vlieringen heeft het huis heel veel extra oppervlakte, wat je kan gebruiken als opbergruimte. Ook het licht in de woonkamer is bijzonder. Doordat de achterzijde op het zuiden ligt, valt de zon gedurende de dag steeds anders naar binnen. Daardoor krijgt het huis telkens een andere sfeer. Daarnaast zullen we het contact met onze burens en het bijzondere gevoel van de buurt en de ligging missen. Het is een hele fijne plek waar dorpse verbondenheid, nabijheid van de natuur en bereikbaarheid van de stad samenkomen.”

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2012, met architectuur geïnspireerd op de jaren dertig;
- Gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk ‘Plataan van Helsdingen’;
- Uitstekend onderhouden en verzorgd afgewerkt;
- Nieuwe keuken met Miele inbouwapparatuur en Quooker geplaatst in 2026;
- Ramen woonkamer zijn voorzien van elektrische duettes van Luxaflex;
- Alle ramen van de woning zijn voorzien van horren;
- Zolderverdieping in 2024 verbouwd met twee extra slaapkamers;
- Dakramen en twee praktische vlieringen gerealiseerd op zolder;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2024;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Goede isolatie en hoge plafonds voor optimaal wooncomfort;
- Heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden;
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde;
- Centrale ligging nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.





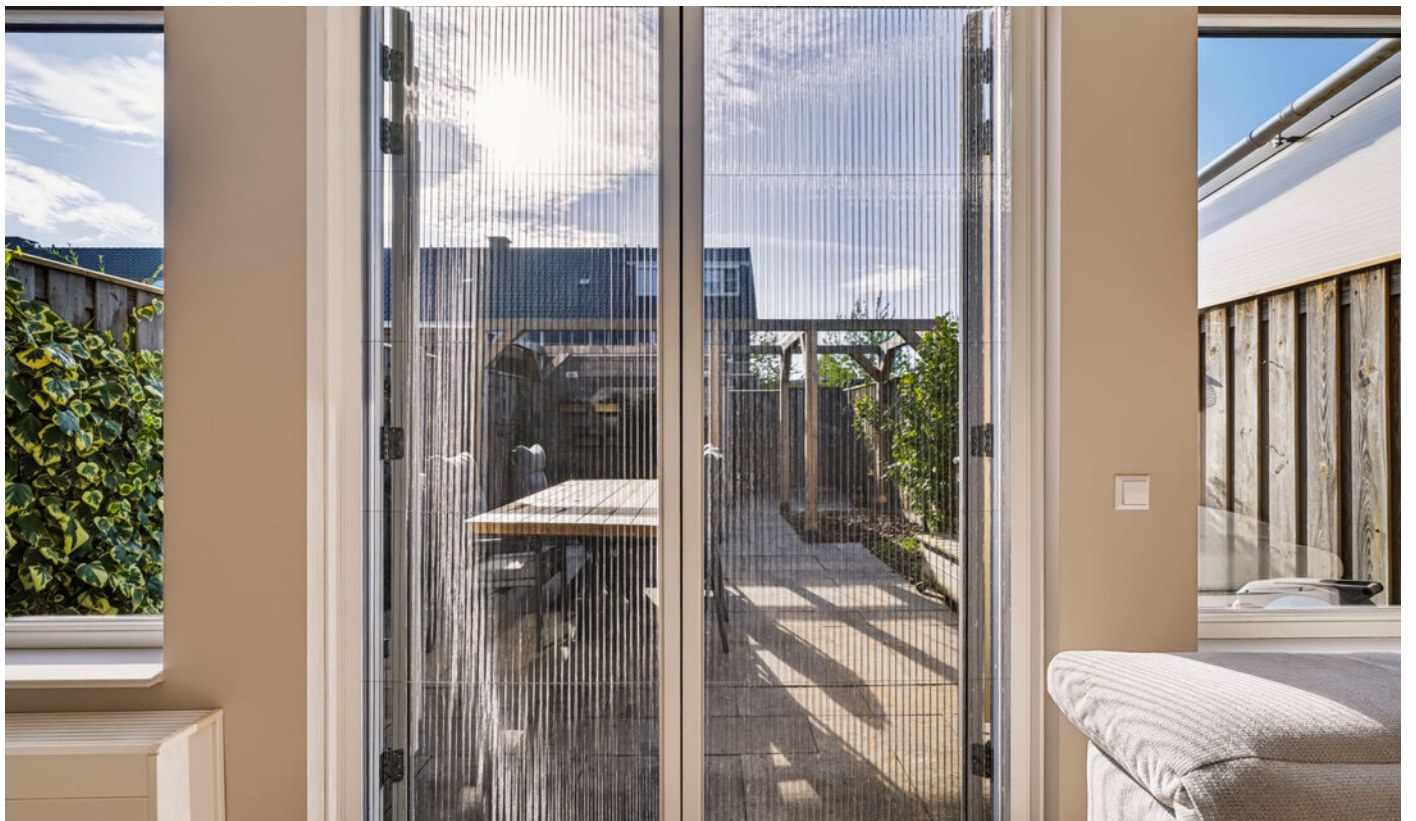


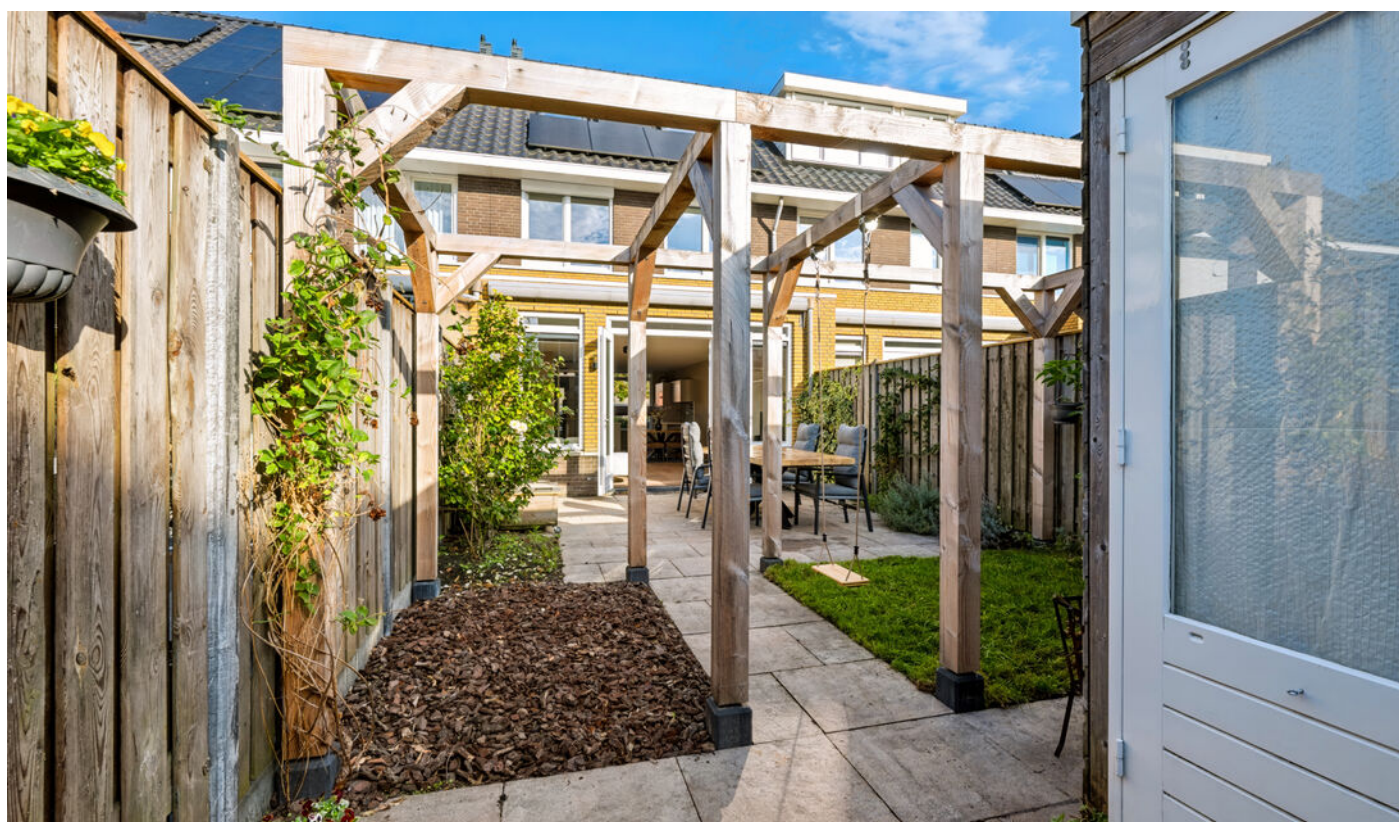








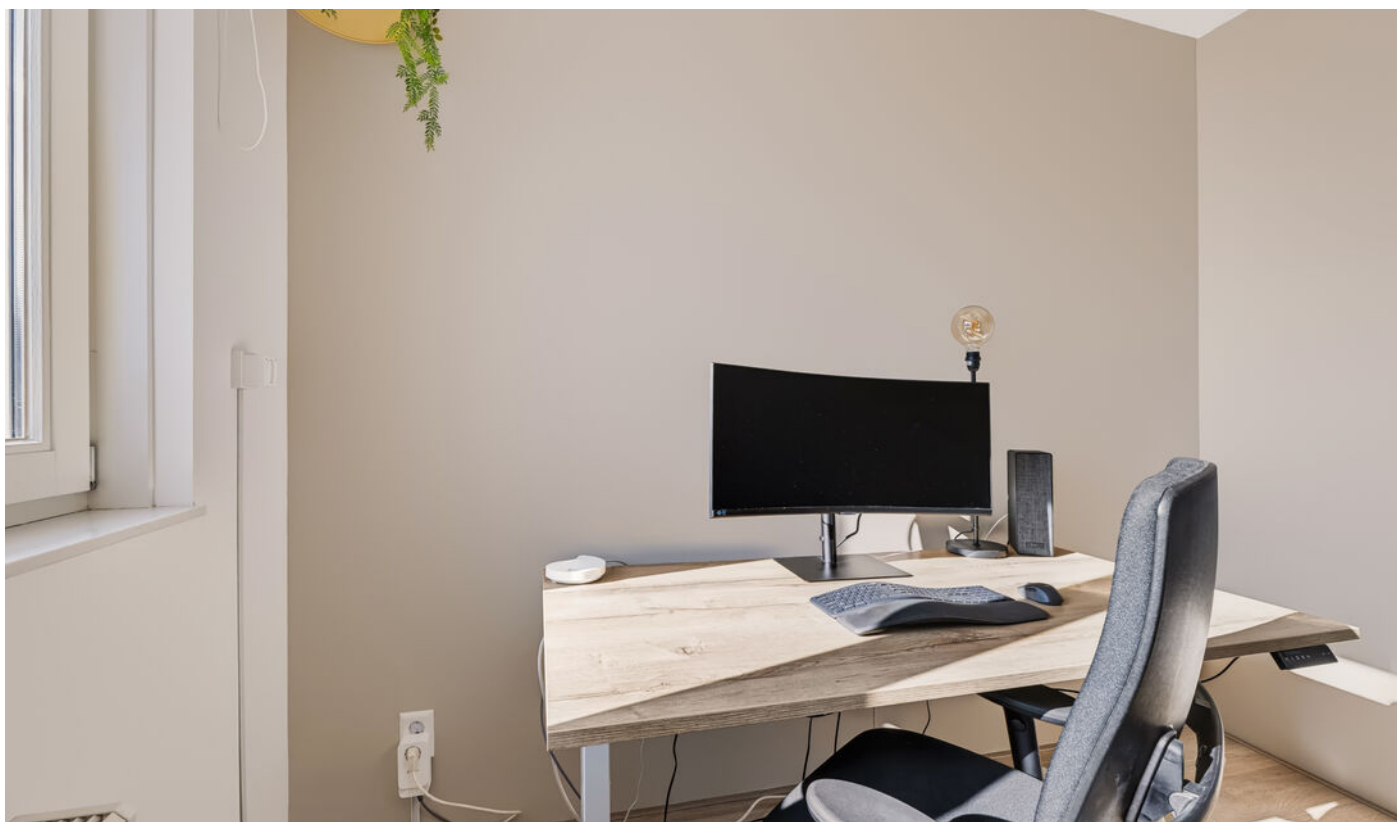




























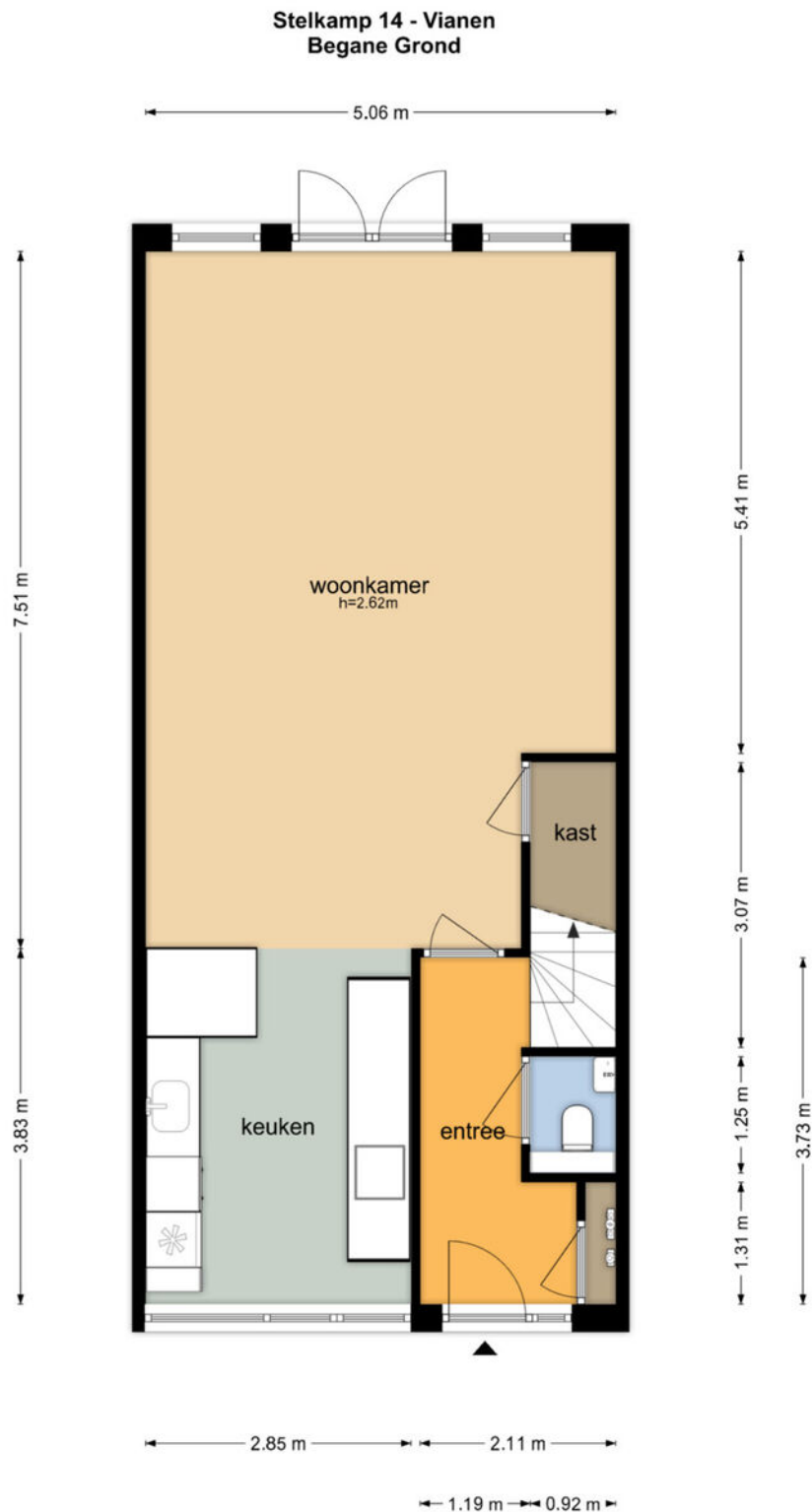






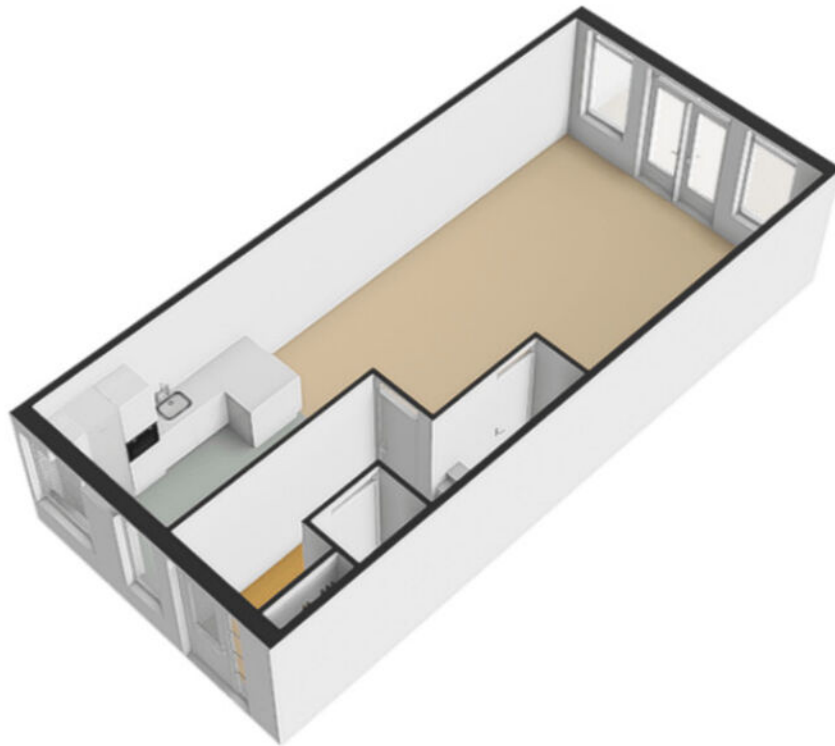


# Plattegrond

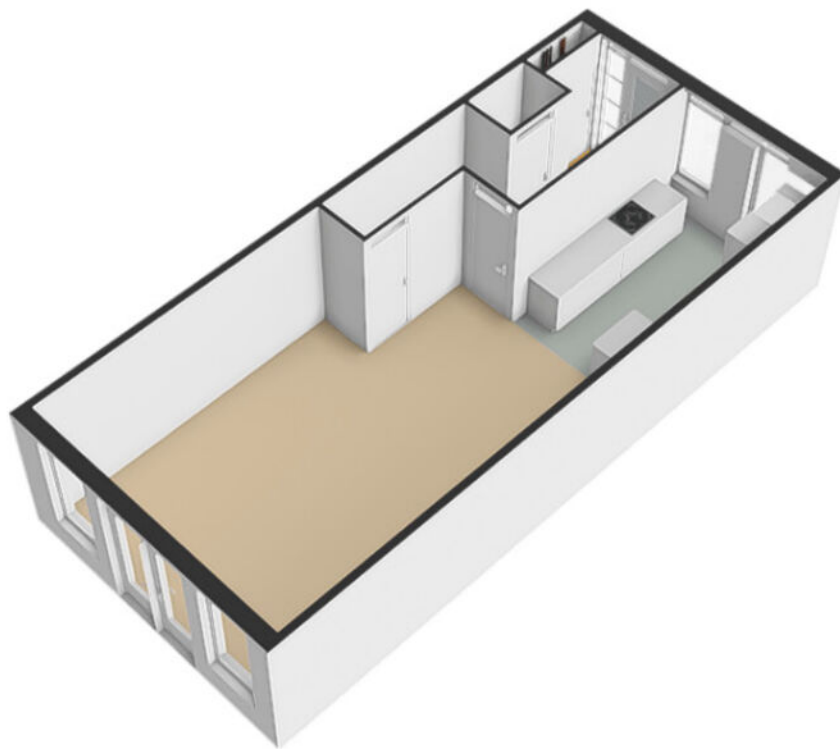


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

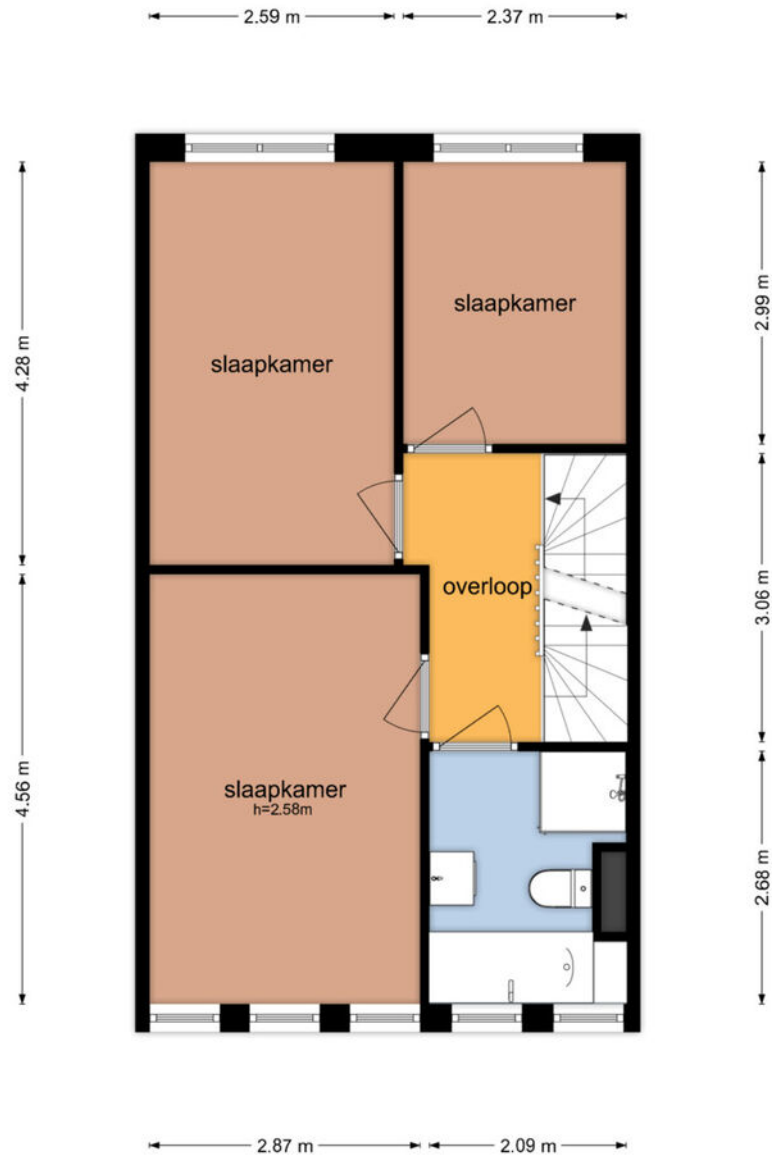


# Plattegrond



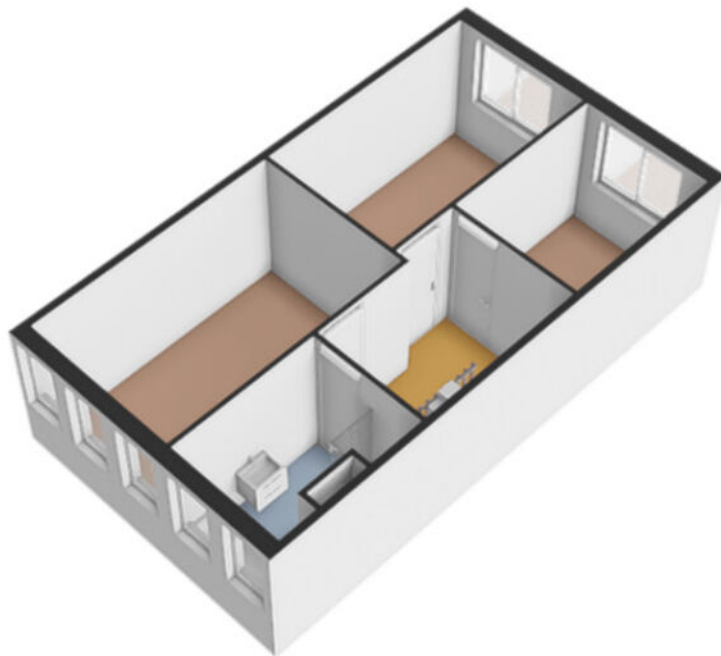
# Plattegrond

## Stelkamp 14 - 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

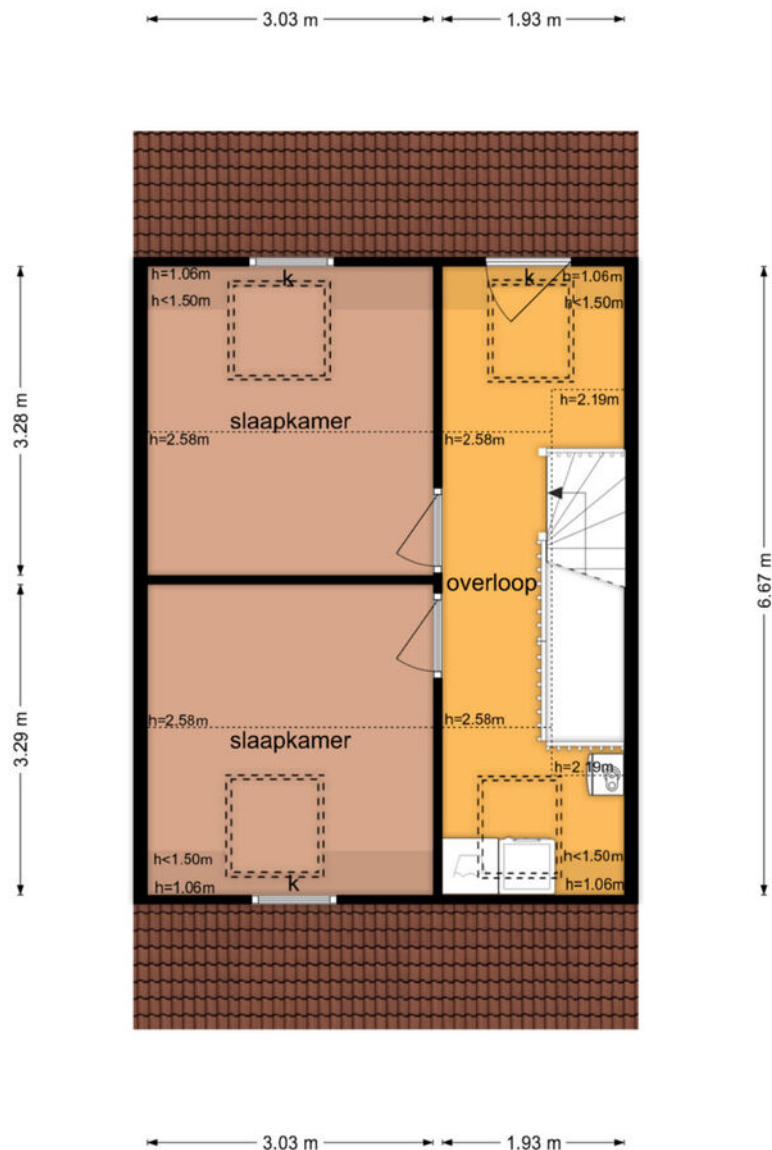


# Plattegrond



# Plattegrond

## Stelkamp 14 - Vianen Tweede Verdieping

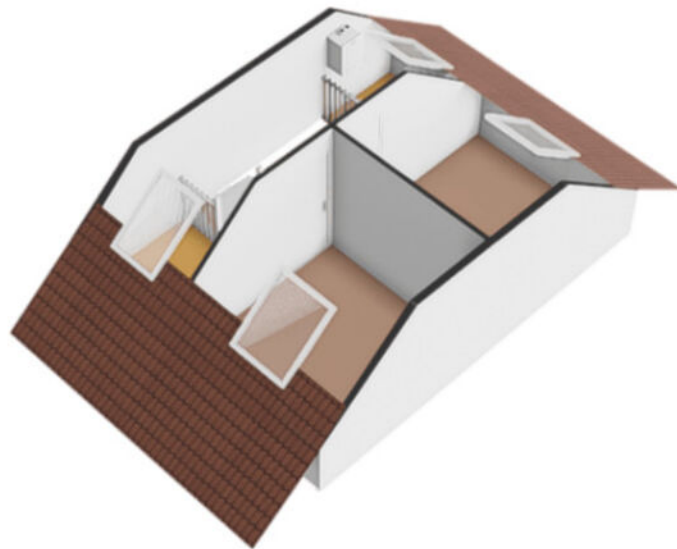


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

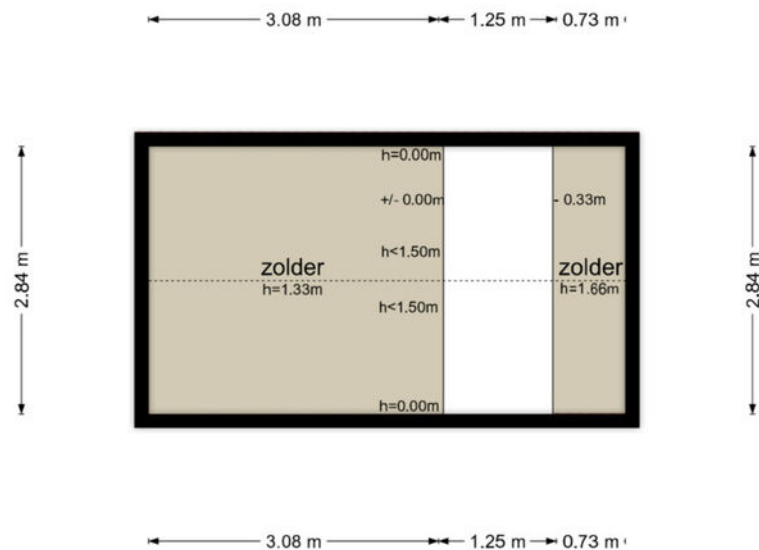


# Plattegrond



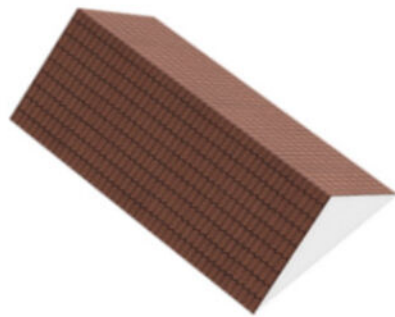
# Plattegrond

## Stelkamp 14 - Vianen Zolder

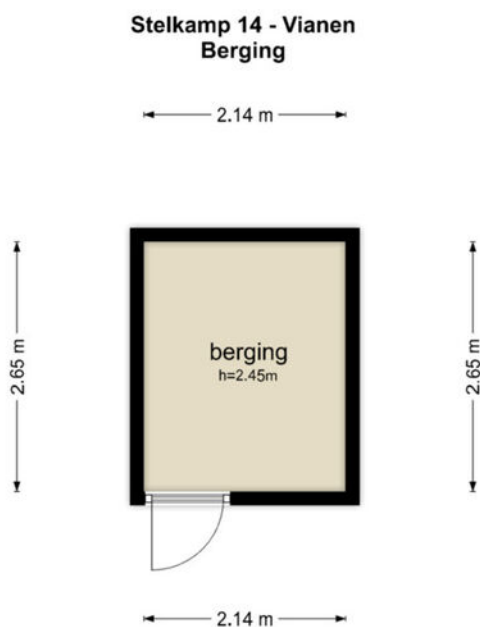


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

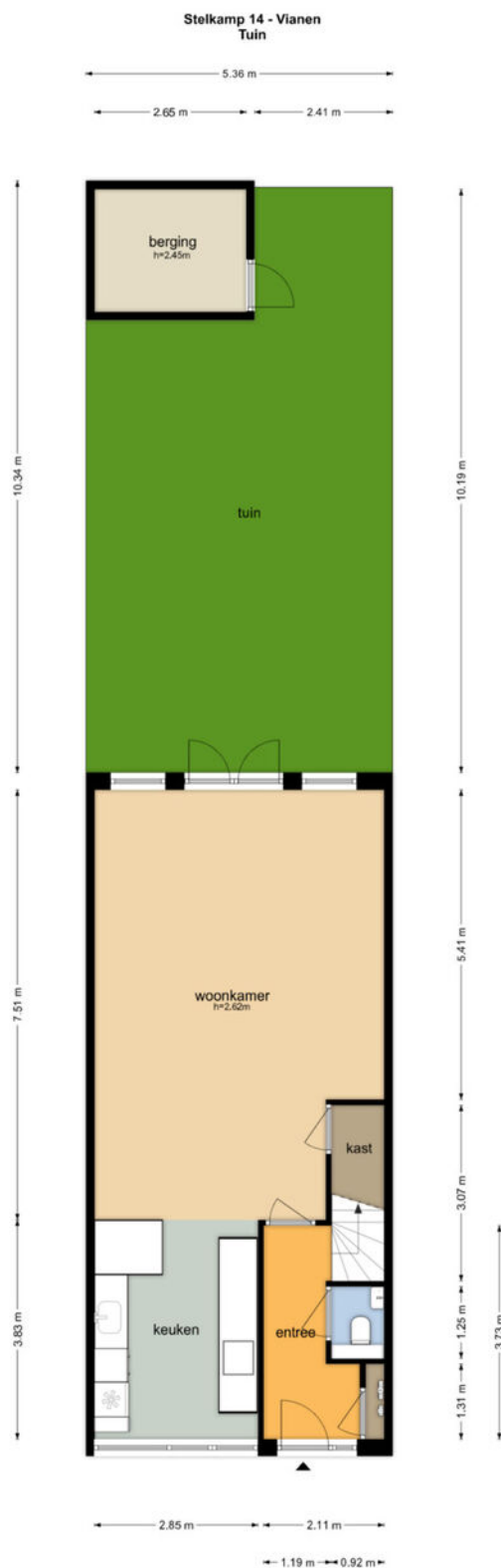


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

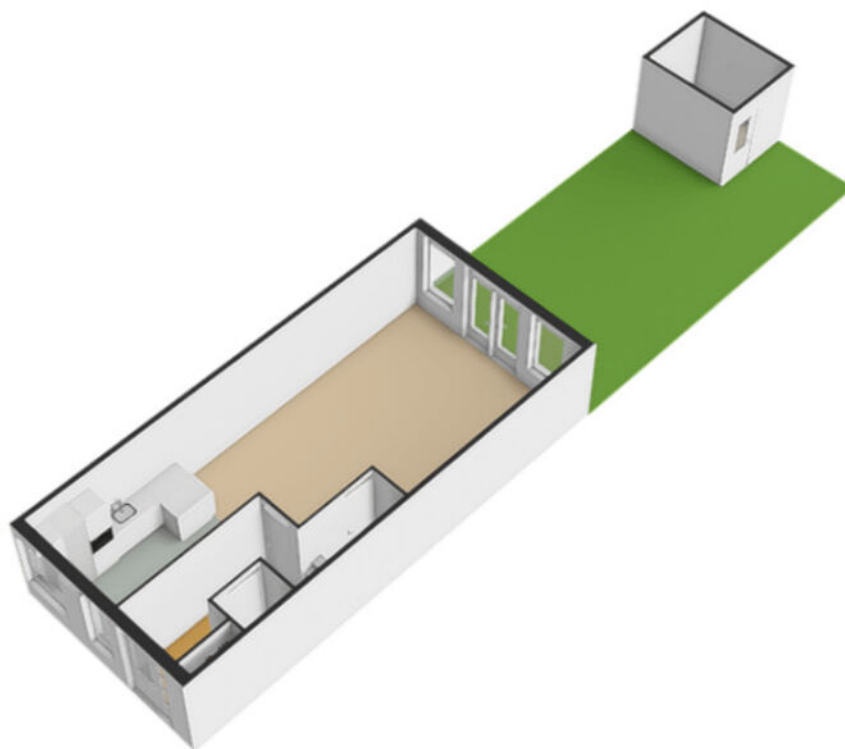


# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Kadastrale kaart



**12345**  
25  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

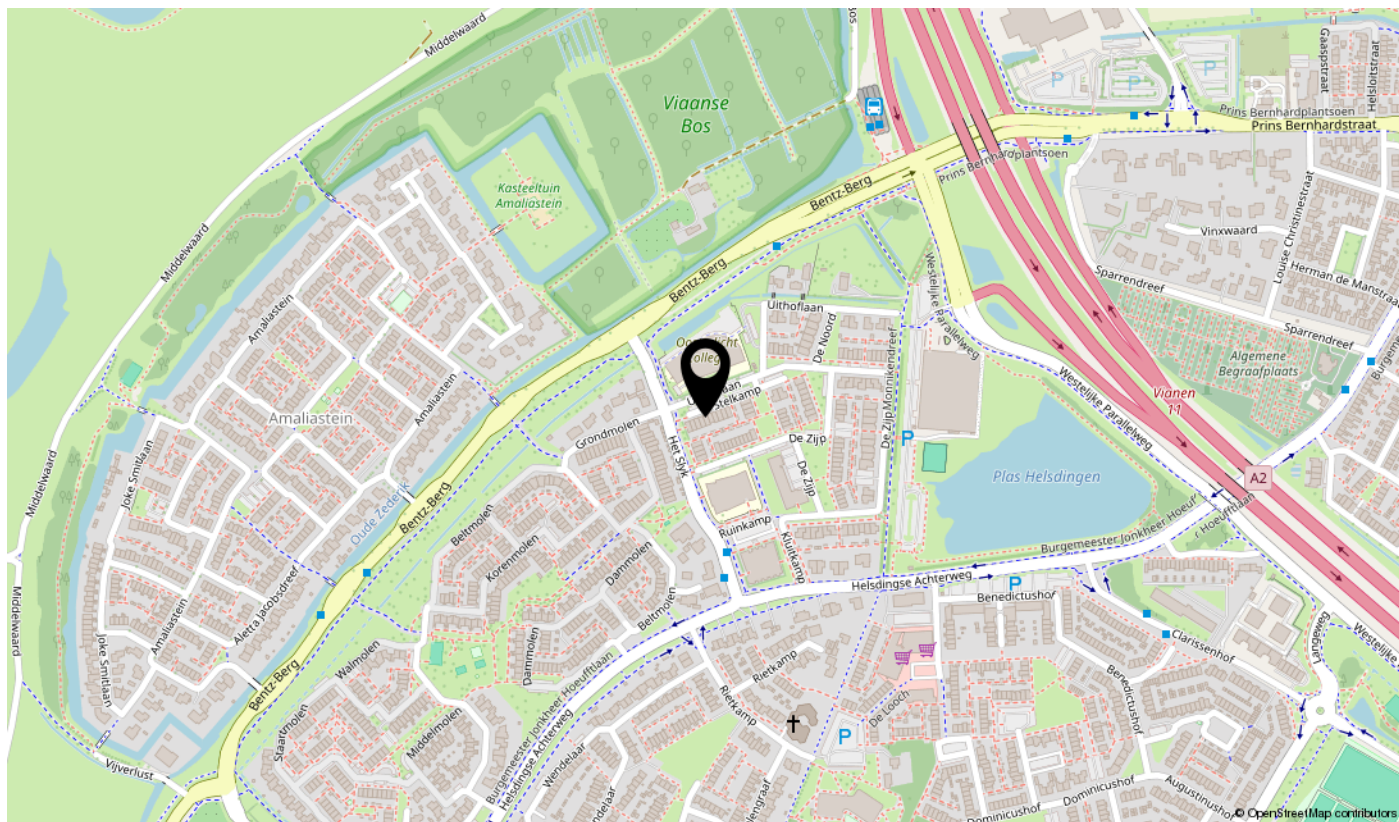
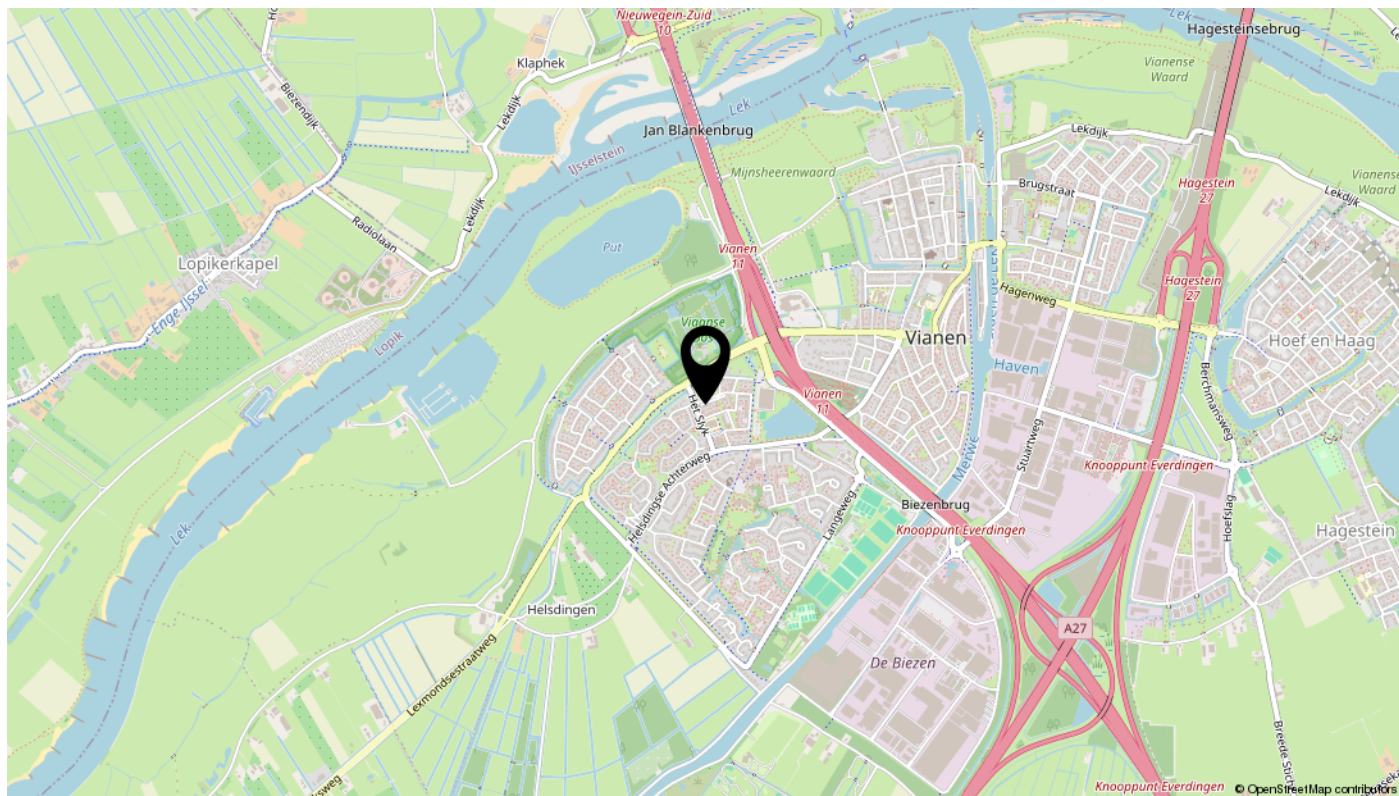
Schaal 1: 500

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kadastrale gemeente | Vianen |
| Sectie              | D      |
| Perceel             | 2274   |

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. |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                     |               |          |              |        |
| (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                           |               |          |              |        |
| - Kasten in het huis kunnen in in overleg worden overgenomen. |               |          | 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             |          |              |        |
| - Gordijnen onderdeel van dak ramen                           | X             |          |              |        |
| - Duettes                                                     | 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      |
| - Tegelvloer                                  | 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        |              |        |
| - overige keuken apparatuur                   |               | X        |              |        |
| -                                             |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten                   |               |          |              |        |
| - Accessoires in achterboorden blijven achter | X             |          |              |        |
| - Zeep pompje                                 | X             |          |              |        |
| -                                             |               |          |              | X      |
| -                                             |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| 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      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |        |
| Beplanting                                                        | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X      |
| - Buitentafel                              |               |          | X            |        |
| -                                          |               |          |              | X      |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       |        |     | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 3 Daken        |        |     | + | ++ |
| 4 Vloeren      |        |     | + | ++ |
| 5 Ramen        |        |     | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 | Hoofdsysteem                                  | Verbetering<br>aanbevolen? |        |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | nee                        | ja     |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | nee                        | ja     |
| 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                 | nee                        | ja     |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | nee                        | ja     |
| 11 Koeling      | Niet aanwezig                                 | nee                        | n.t.b. |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | nee                        | ja     |

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

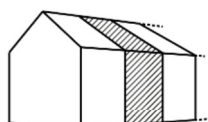
Stelkamp 14  
4133GT Vianen  
BAG-ID: 0620010000026096

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2011  
Compactheid 1,38  
Vloeroppervlakte 130 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Building Label

### Examnummer

41569

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfsnummer

SKW.012311

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

### Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

stelkamp14.nl



Stelkamp 14, VIANEN



**Scan deze code**  
**en bekijk de woning**  
**op je mobiel!**



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars