te koop



Koestraat 12

VIANEN

Van der Werf Makelaars

Voorstraat 27, 4132 AM Vianen \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
111 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
92 m²

INHOUD
366 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1978

ENERGIELABEL
C







Omschrijving

Instapklaar wonen in het historische hart van Vianen!

Aan een rustig straatje in het sfeervolle historische stadscentrum van Vianen staat deze verrassend ruime en uitstekend afgewerkte woning. Oorspronkelijk gebouwd in 1978, maar in 2021 vrijwel volledig gemoderniseerd en getransformeerd tot een eigentijdse woning waar u direct kunt intrekken. Hier geniet u van de charme van de historische binnenstad, terwijl alle comfort van nu al aanwezig is.

De woning is in 2021 met veel zorg en oog voor detail verbouwd. Zo zijn de moderne keuken, luxe badkamer en het toilet volledig vernieuwd en zijn de wanden en plafonds voorzien van strak glad stucwerk. De hoogwaardige afwerking zorgt voor een frisse, stijlvolle uitstraling die in de gehele woning is doorgevoerd.

De woonkamer is heerlijk licht en vormt samen met de moderne keuken een fijne leefruimte. Vanuit de woning loopt u zo de gezellige stadstuin in. De tuin is gelegen op het noorden, maar biedt een prettige buitenruimte. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging aan de zijkant, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en de moderne badkamer. De tweede verdieping biedt nog een verrassend ruime derde slaapkamer met een grote vaste kast. Daarnaast is er een praktische was- en stookruimte met extra bergruimte aanwezig.

De ligging is werkelijk ideaal. De woning bevindt zich in een rustig straatje, midden in het beschermde historische stadsgezicht van Vianen. Alle voorzieningen die het gezellige centrum te bieden heeft, zoals winkels, restaurants, terrassen en supermarkten, liggen op slechts enkele minuten lopen. Tegelijkertijd woont u hier heerlijk rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bent u op zoek naar een woning waar u niets meer aan hoeft te doen en waar sfeer, kwaliteit en een toplocatie samenkomen? Dan is Koestraat 12 absoluut een bezichtiging waard.

Indeling;
Begane grond:
Via de entree aan de voorzijde van de woning komt u in de hal met de meterkast en het moderne toilet. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken die in 2021 volledig is vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is tuingericht en biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. De trap naar de eerste verdieping zit in de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. De moderne badkamer is in 2021 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een royale derde slaapkamer met een grote vaste kast. Daarnaast is er een aparte was- en stookruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de HR-combiketel (2015) en extra bergruimte.

Afmetingen;
Woonkamer ca. 4,43 x 7,75 m
Keuken: ca. 2,25 x 2,20 m
Slaapkamer I ca. 4,43 x 2,99 m
Slaapkamer II ca. 4,43 x 3,03 m
Badkamer ca. 1,78 x 2,21 m
Slaapkamer III ca. 4,43 x 3,55 m
Was-/stookruimte ca. 1,93 x 1,85 m
Tuin ca. 4,70 x 5,65 m

Bijzonderheden;
- Gelegen in het historische stadscentrum van Vianen
- Onderdeel van het beschermde stadsgezicht
- Vrijwel volledig gemoderniseerd in 2021
- Luxe keuken, badkamer, toilet en glad gestuucte wanden en plafonds
- Instapklare afwerking van hoog niveau
- HR-combiketel uit 2015
- Stadstuin op het noorden met achterom
- Vrijstaande berging naast de woning
- Parkeergelegenheid direct voor de deur
- Gelegen aan een rustig straatje met alle winkels, restaurants, terrassen en overige voorzieningen van het centrum 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.
















THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE


THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE


THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE


THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE


THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE






THIS IS
OUR
HAPPY
PLACE








GREEN
for SOAP
HANDZEEP

























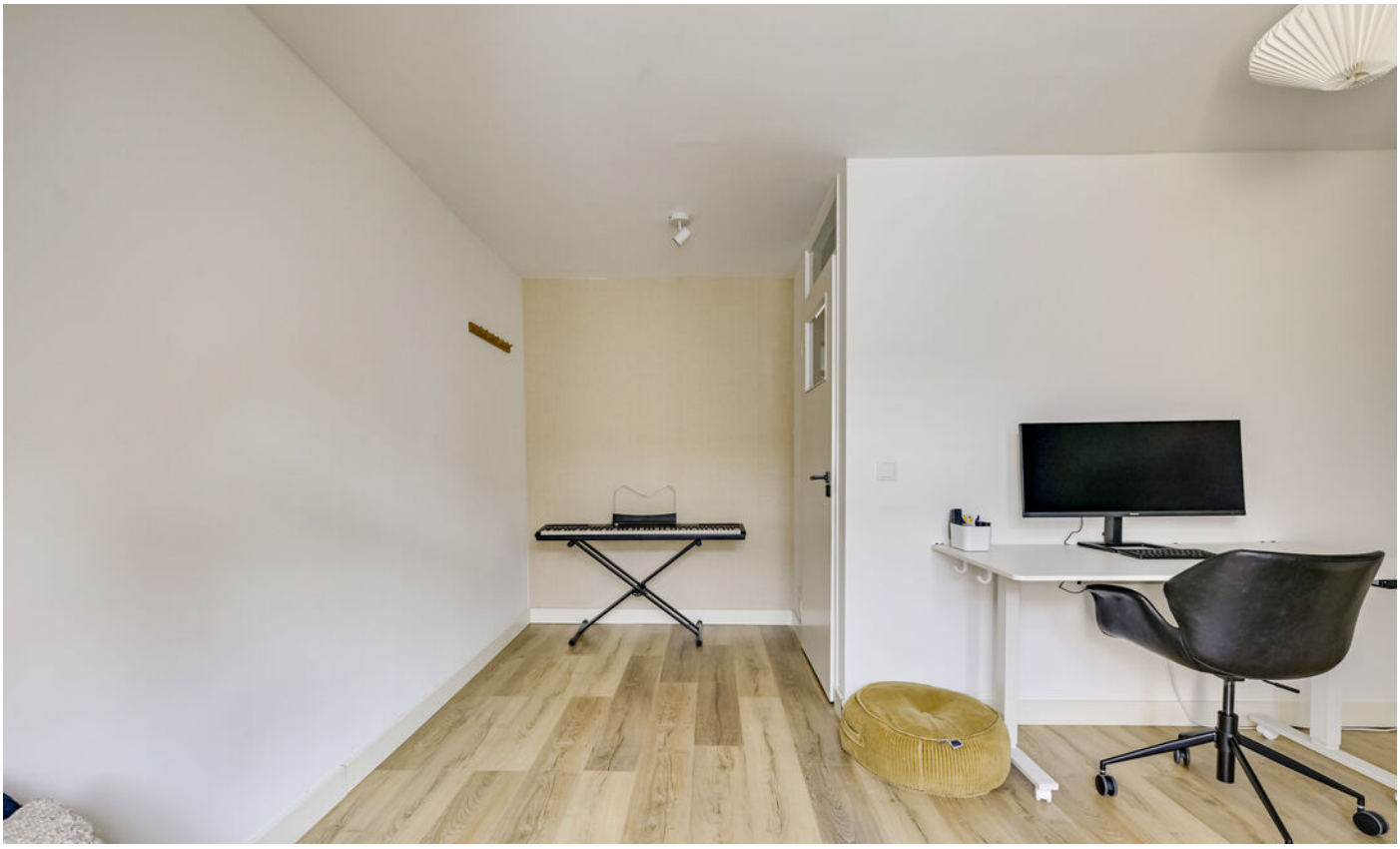




















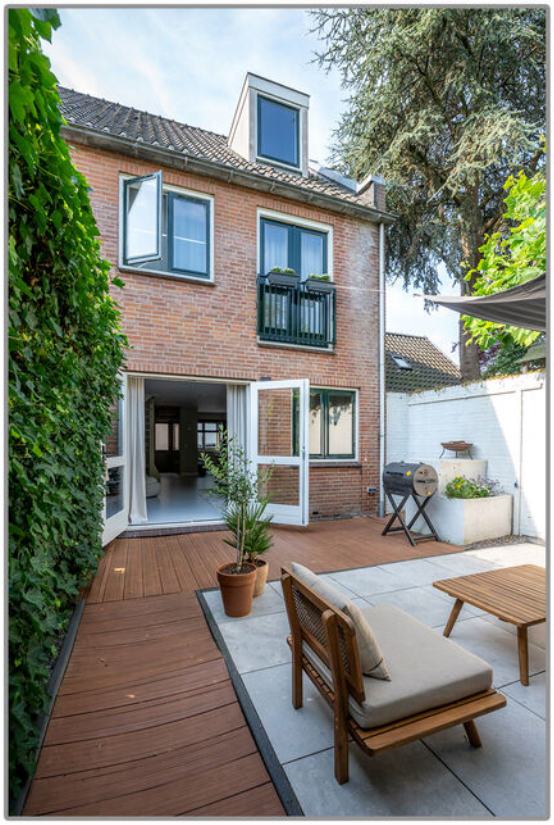







BORETTI







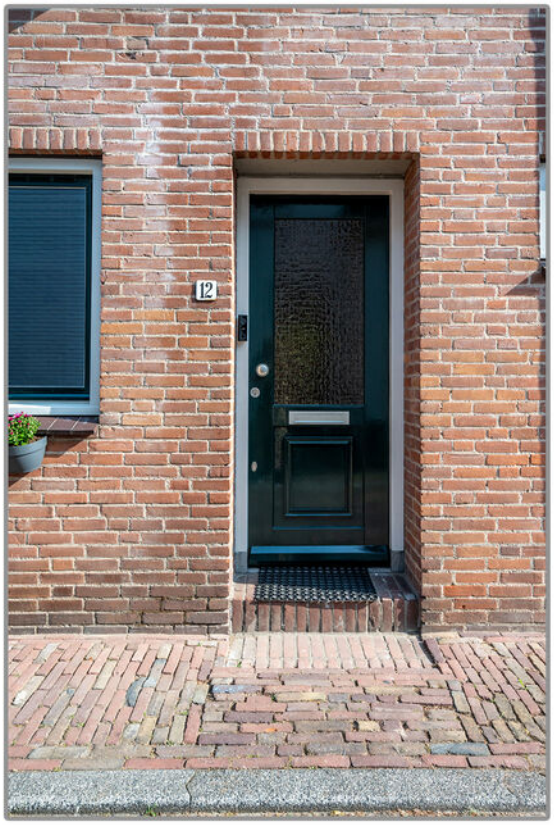











12




12





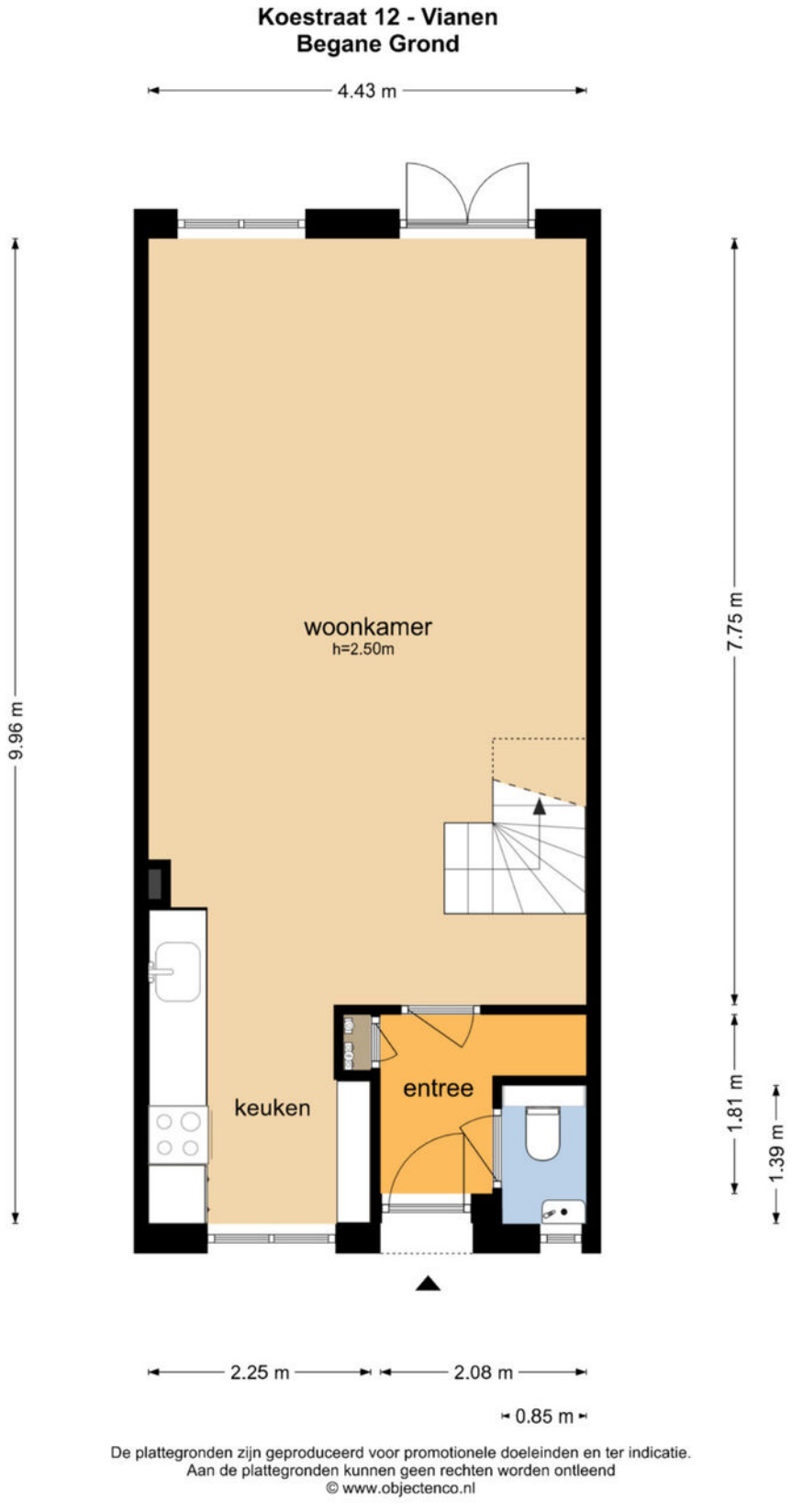



KORTENDIJK
3,2m


Café
't Fust

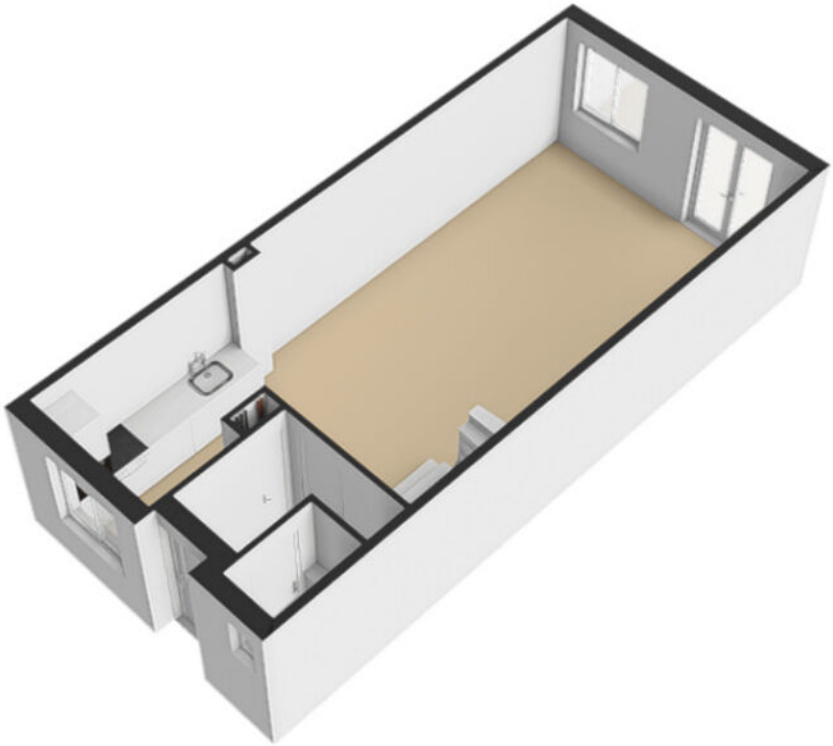

Kruidvat
Kruidvat

Plattegrond

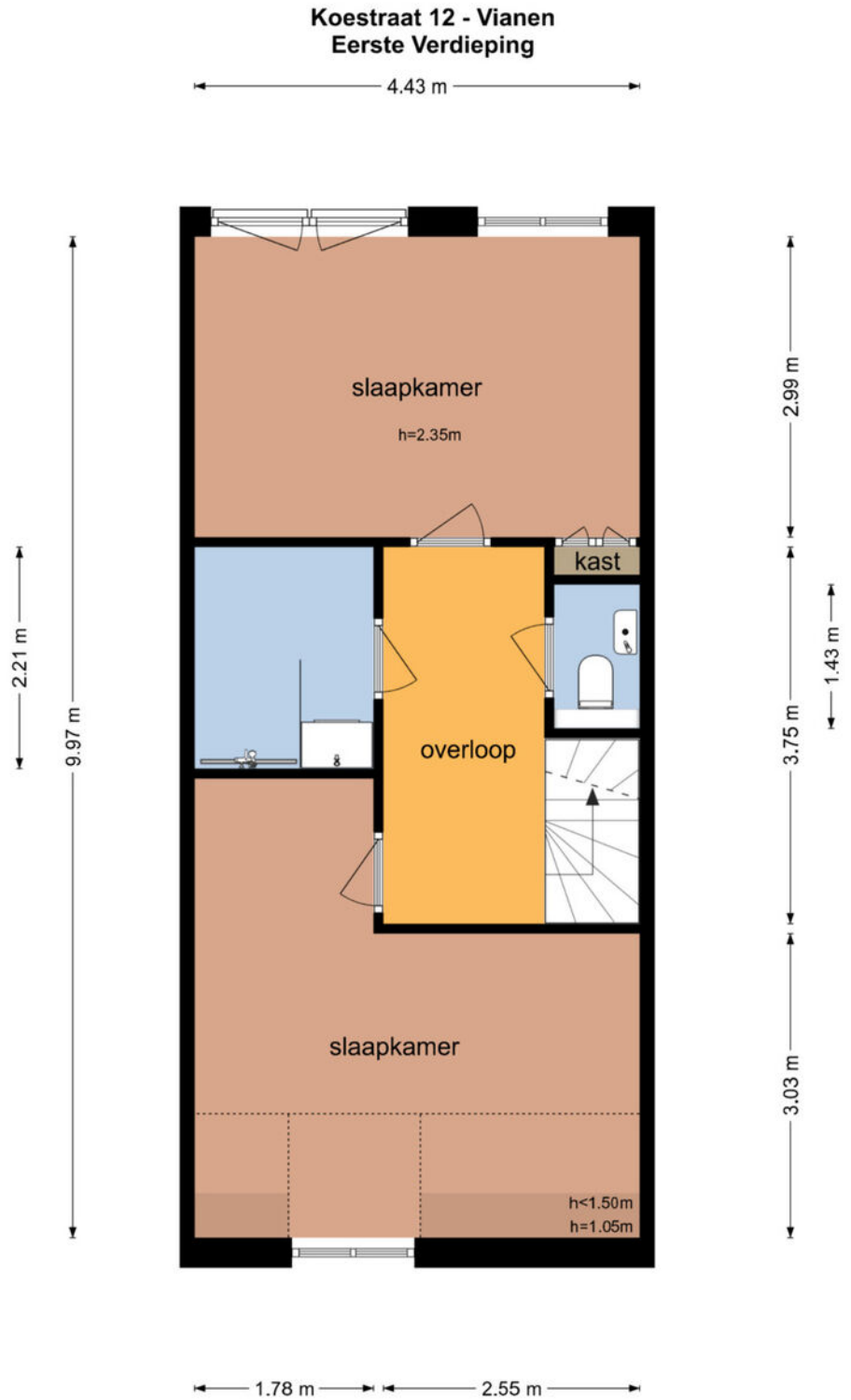


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

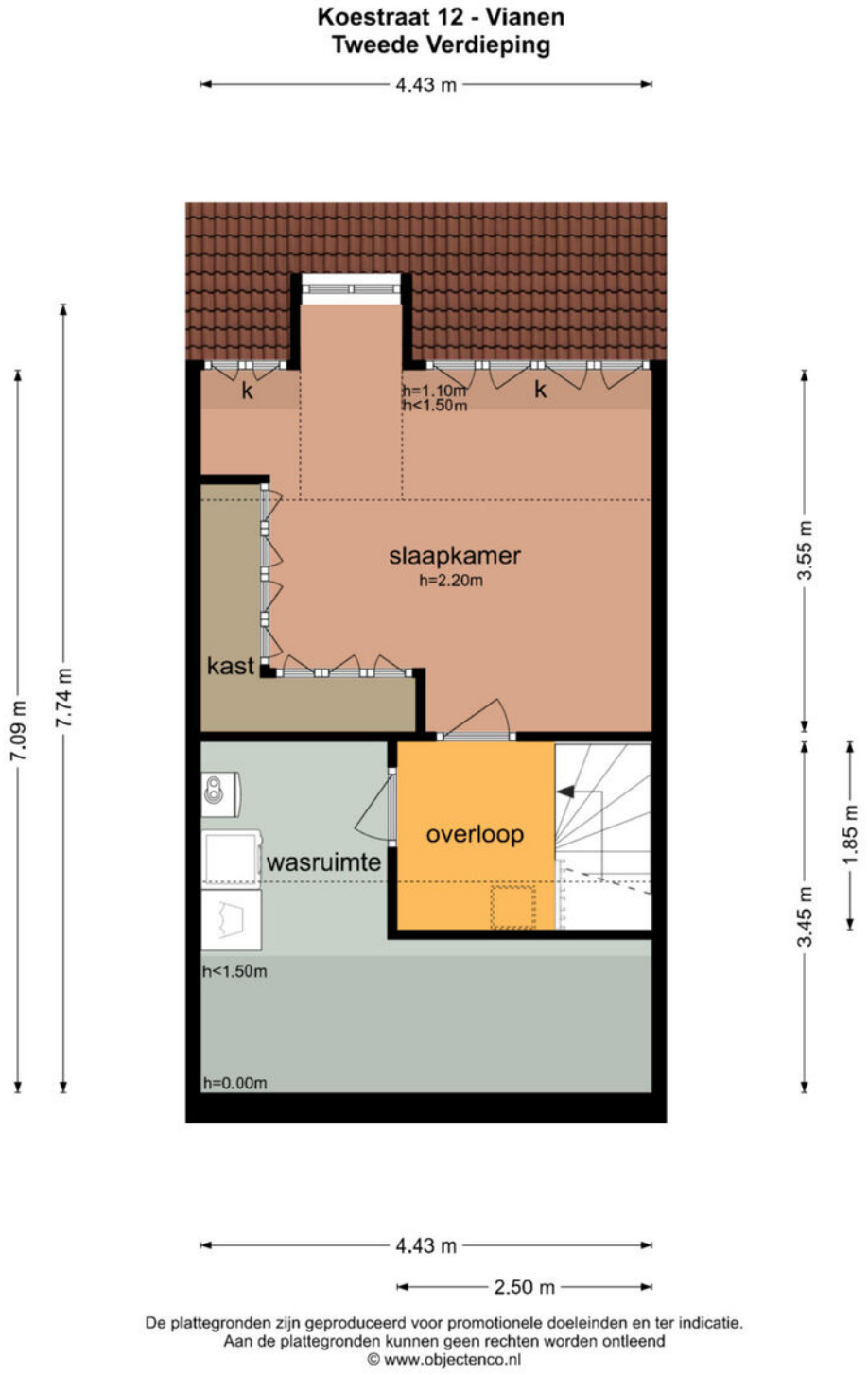


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

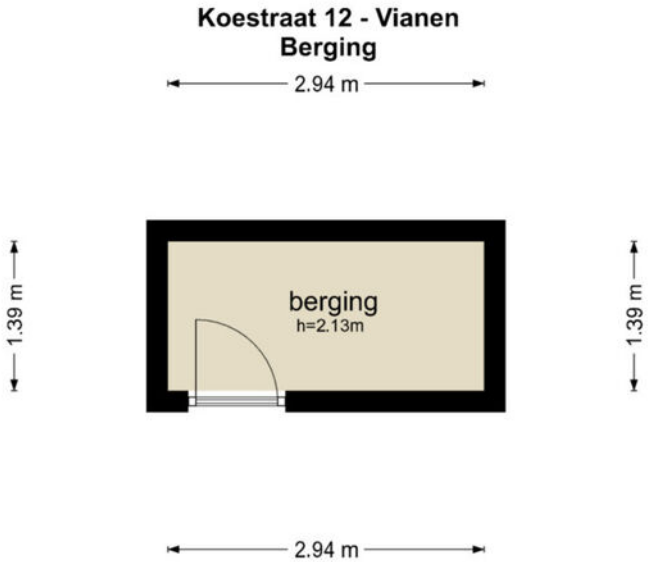


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

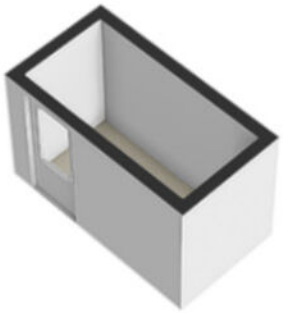


Plattegrond

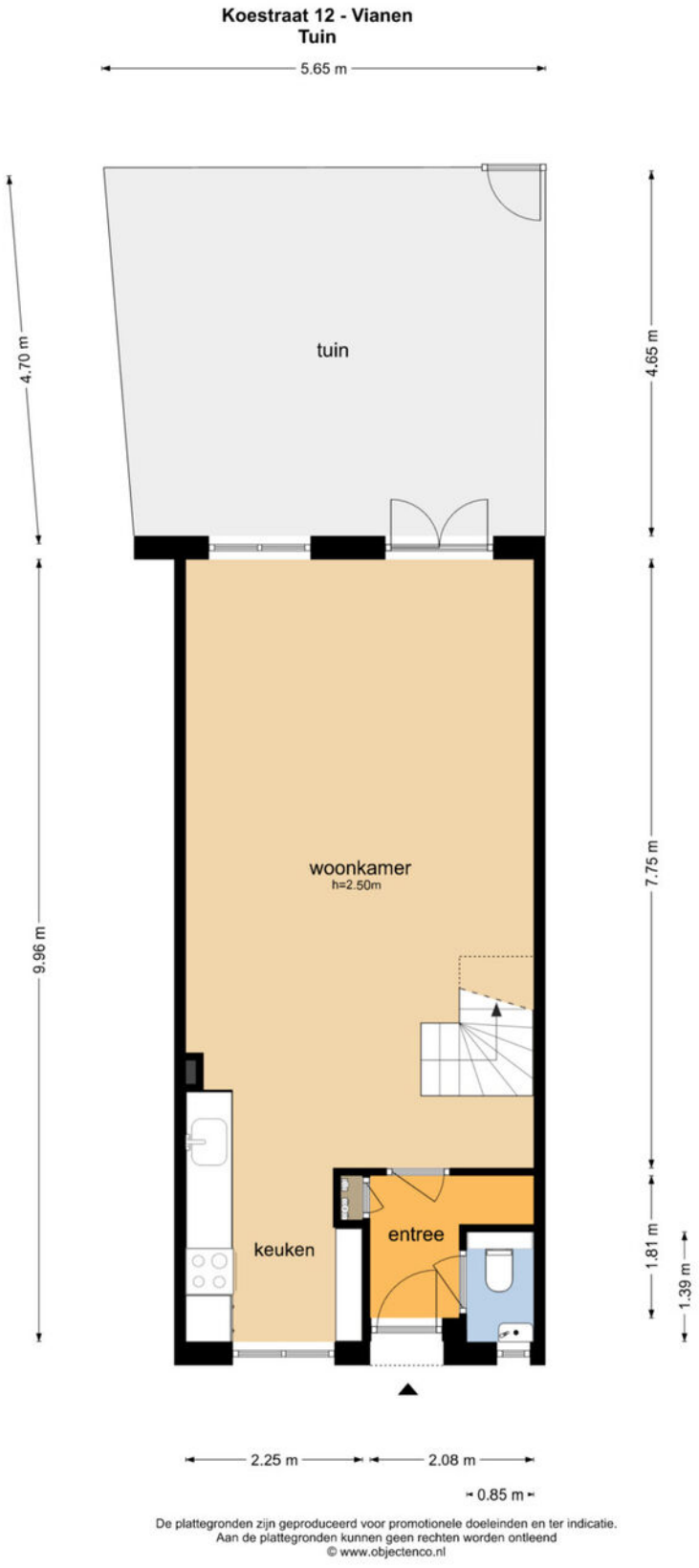


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

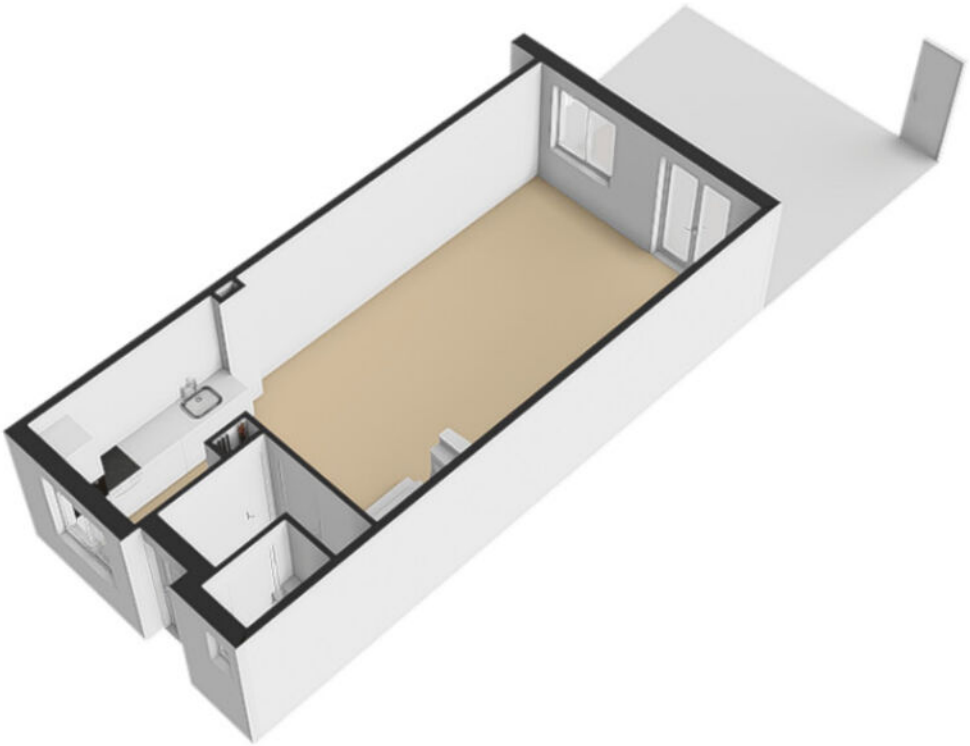


Plattegrond

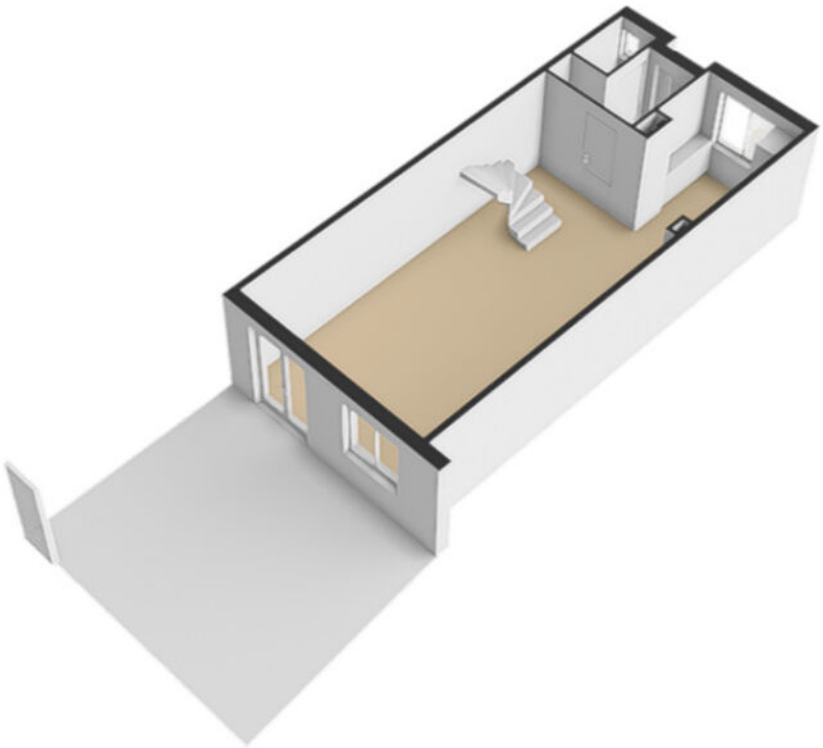


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



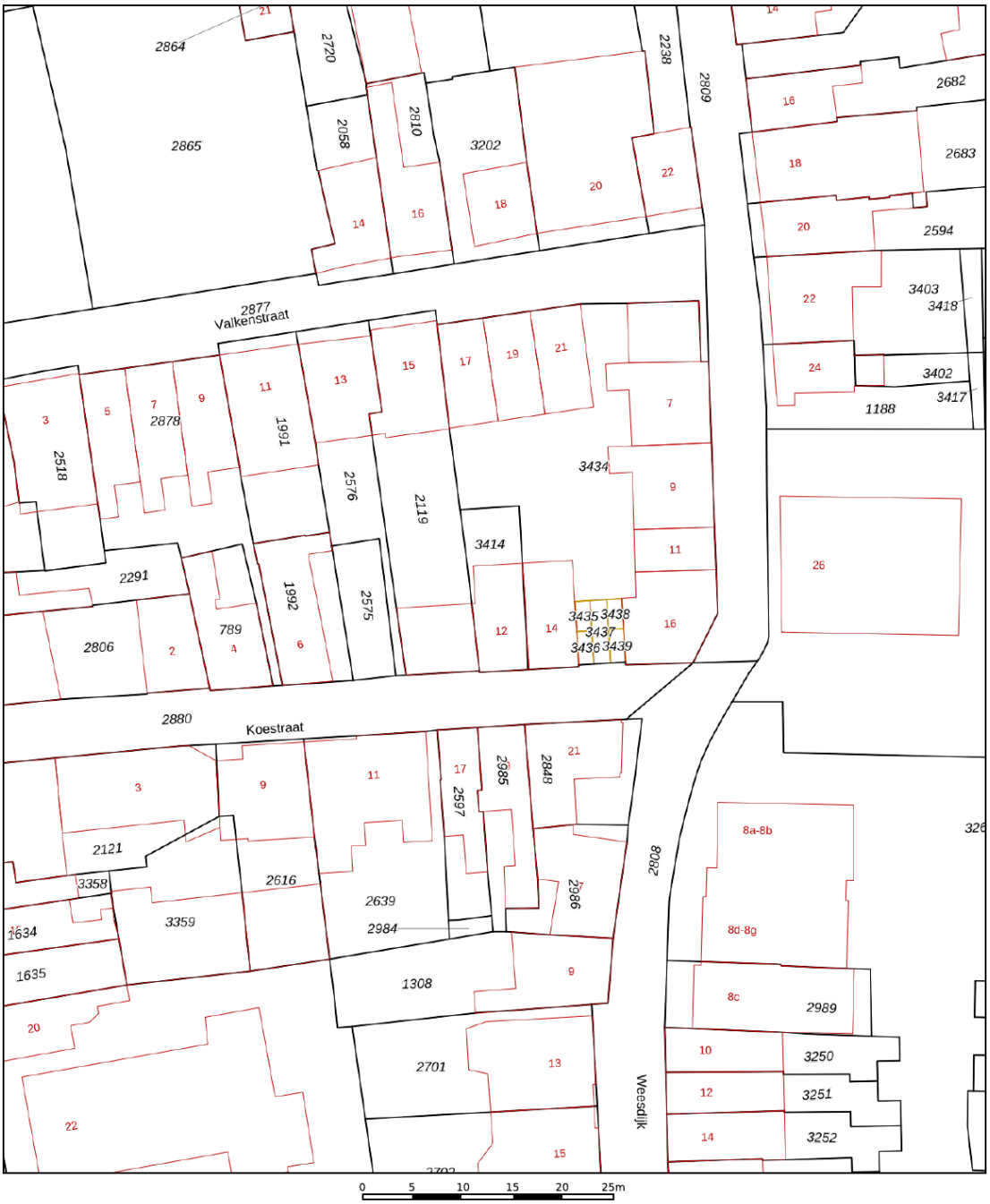
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: koestraat 12



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

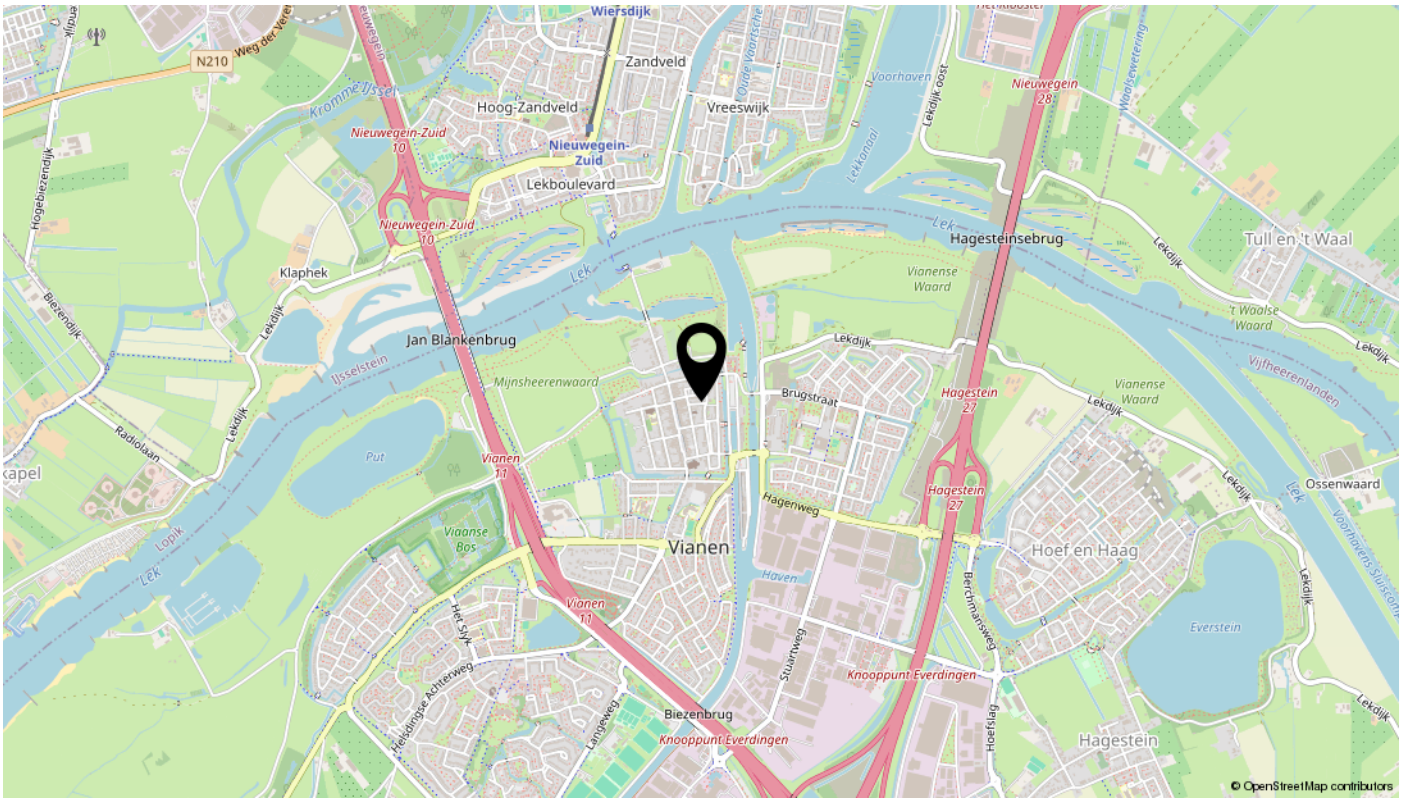
Schaal 1: 500

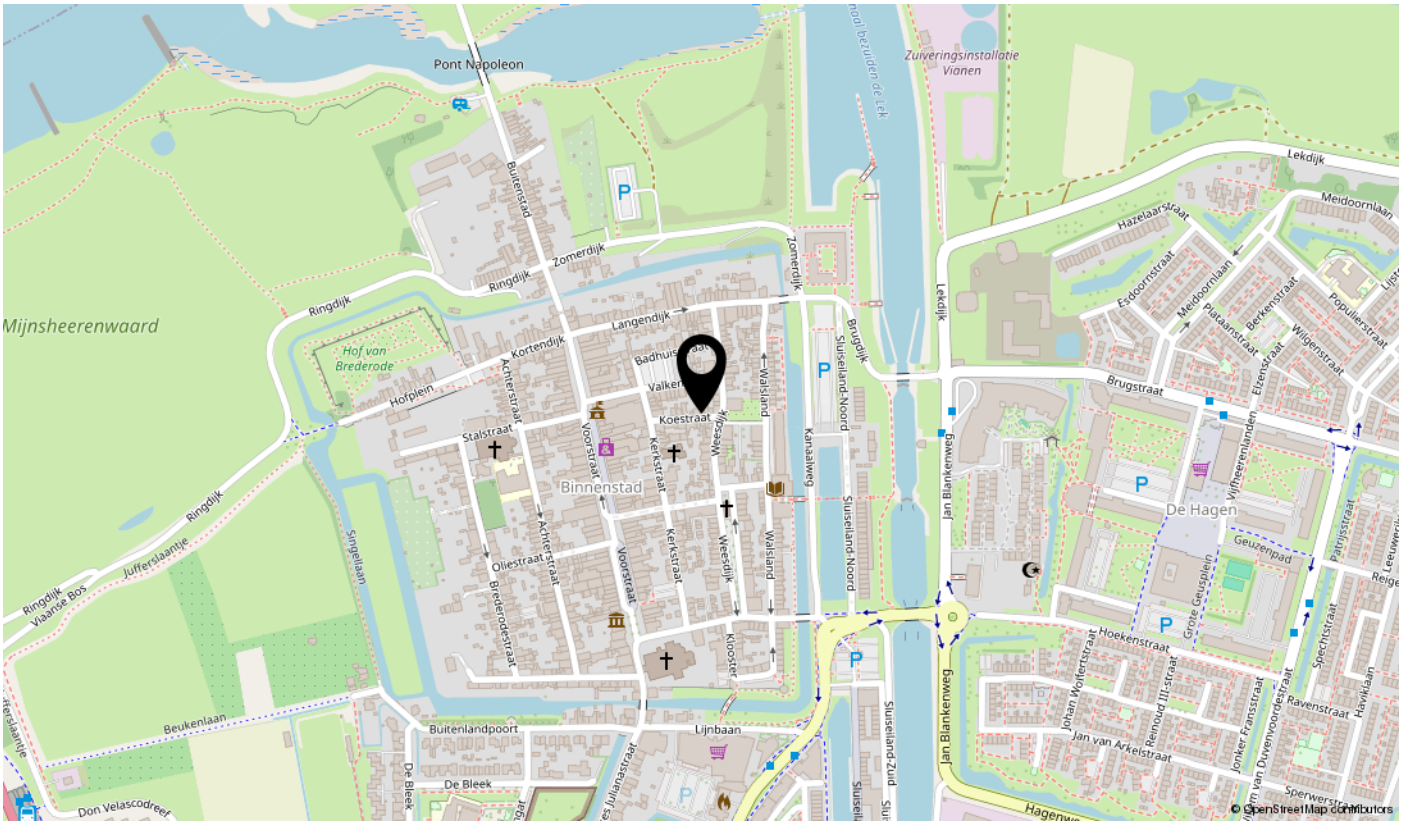
Kadastrale gemeente	Vianen
Sectie	A
Perceel	3414

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


Wiesdijk
Zandveld
Hoog-Zandveld
Vreeswijk
N210
Nieuwegein-Zuid
Lekboulevard
Hagesteinsebrug
Tull en 't Waal
Klaphek
Jan Blankenbrug
Brugstraat
Vianen
Hagenweg
Hoef en Haag
Ossenwaard
Biezenbrug
Knooppunt Everdingen
Hagestein
© OpenStreetMap contributors


Pont Napoleon
Zuiveringsinstallatie Vianen
Mijnsheerenwaard
Hof van Brederode
Binnenstad
De Hagen
Lekdijk
Ringdijk
Zomerdijk
Langendijk
Brugstraat
Lijnbaan
Buitenlandpoort
Beukenlaan
© OpenStreetMap contributors

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				
- Kledingkasten			X	
- Schoenenkast	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 ophangsysteem				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/scherm)	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
				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			

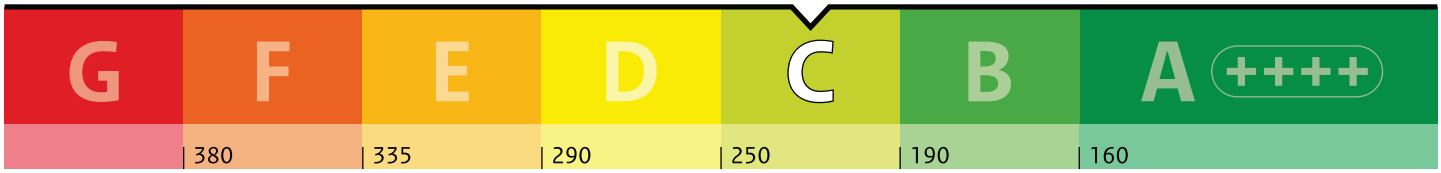
Lijst van zaken

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				

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
627056842	15-06-2026	15-06-2036

Deze woning heeft energielabel C

204,33 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

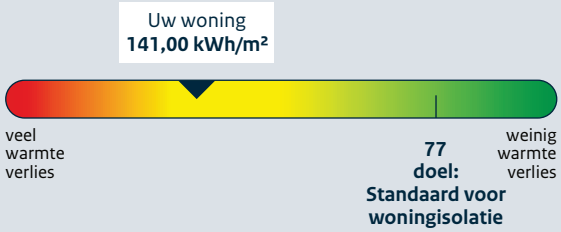
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

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



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	44,52
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

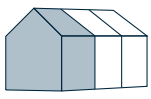
Over deze woning

Adres
Koestraat 12
4132BH Vianen

Bouwjaar
1978

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
110 m²



Energieadviseur
B Yark

Bekijk deze woning online!

koestraat12.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars

\\ Voorstraat 27, 4132 AM VIANEN \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl \\