



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

## Karakteristiek herenhuis



Vianen  
Kortendijk 8

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Kennismaking

3



5

Vianen



Kenmerken

6



Indeling

8



Bouwkundige gegevens

31



33

Plattegronden







Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

### Karakteristiek herenhuis in het historische centrum

Fier springt de witte gevel met de authentieke winkelpui eruit in het oude straatje in de binnenstad. Dit rijksmonument uit 1650 schittert nog altijd. De oplettende bezoeker van het pand kan in de ramen nog de tekst: 'Van Nelle Koffie en Thee' ontwaren. Zodra u de marmeren vloer van de oude winkel betreedt, stroomt het geborgen gevoel van weleer u tegemoet. De voormalige winkel fungeert nu als royale hal. Zowel de voor- als tuinkamer op de begane grond zijn momenteel in gebruik als kantoor. De riante tuinkamer heeft een schitterende lichtinval. In de living, op de verdieping, prijkt de oude toonbank als scheidings tussende woon- en eetkamer. De houten vloerdelen in de living en de keuken zijn gespijkerd met oude nagels. Het open balkon bij de woonkamer biedt zicht over de achtertuin en de stad. Ook de tweede verdieping, met vier slaapkamers, is een prachtige verrassing. De zichtbare gebinten en de houten afwerking van de plafonds creëren een fijne, warme sfeer. In de L-vormige achtertuin is het goed toeven. Hier vindt u volop rust en ruimte op het terras dat geaccentueerd is met leilinden. Of op de veranda die grenst aan het gazon. De tuin is ook verfraaid met enkele dikke, groene hagen, het buitenleven ruist hier dan ook volop.

*Dit rijksmonument uit 1650 schittert nog altijd*

### Multifunctionele bestemming Gemengd-1

Met bestemming Gemengd-1 is dit herenhuis multifunctioneel. Met de authentieke winkelpui en de kantoorruimtes op de begane grond kunt u alle kanten op. De prachtige lichtinval aan de achterzijde maakt de tuinkamer ook geschikt als atelier of wellicht creëert u op de begane grond een extra woongedeelte. Tel daarbij de riante leefruimte op de eerste verdieping met open balkon op, de vier slaapkamers op de tweede verdieping en de riante tuin. Kortom, een zee aan ruimte en mogelijkheden.

### Centraal

Aan de Lek en in de nabijheid van Utrecht. Vianen brengt al het goede van wonen in de nabijheid van de natuur en de geneugten van de stad samen. Met de A2 en A27 in de buurt is er een snelle ontsluiting en ook het voorzieningenniveau van het openbaar vervoer is hoog.











# Vianen

De stad Vianen ligt aan rivier De Lek. Door het aanwezige water waren hier al zo'n 3400 jaar geleden de eerste nederzettingen. Pas veel later werd Vianen een bloeiende stad. De familie van Brederode speelde in die ontwikkeling een belangrijke rol. Vianen is gebouwd rondom de haven. Kenmerkend zijn de stadsmuren, kastelen en verdedigingswerken waaronder de prachtig gerestaureerde Lekpoort. Kasteel Batestein was ooit een van de mooiste kastelen van Nederland. Helaas herinnert nu alleen nog de Hofpoort aan dit voormalige woonhuis van de familie Brederode.

## **Uitstekend aanbod aan voorzieningen**

Vianen maakt deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden en telt ruim zestien duizend inwoners. De stad is uitgebouwd rondom de 'oude stad' die is omringd door water en deels ook nog door stadsmuren. Vianen heeft een goed niveau aan voorzieningen. Zo zijn er verschillende basisscholen en een middelbare school. Ook is er een breed aanbod aan winkels en horeca; aangevuld met diverse verenigingen op het terrein van sport en cultuur. Natuurlijk is de grote stad Utrecht altijd dichtbij.

*Een bloeiende stad  
midden in Nederland*

## **Centraal, vlakbij Utrecht**

Natuurlijk is de centrale ligging van Vianen voor veel bewoners een belangrijke pré. Zowel de snelwegen A2 en A27 als goede voorzieningen voor openbaar vervoer zorgen voor uitstekende en snelle verbindingen naar de stad Utrecht op minder dan 20 km afstand. Een andere pré is de nabijheid van de prachtige door het landschap meanderende rivier de Lek. Het water biedt veel mogelijkheden om te genieten van de natuur en mooie vergezichten. Fietsen, wandelen en waterrecreatie. Verder zijn diverse historische plaatsen in de omgeving, die net als Vianen langs de rivier zijn ontstaan, een bezoek meer dan waard.





# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1650
Ligging	In centrum
Bereikbaarheid	Vianen ligt op nog geen 20 kilometer van Utrecht en in de buurt van de A2 en de A27. De ontsluiting met auto of openbaar vervoer is uitstekend.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	232 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	10 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	21 m <sup>2</sup>

Inhoud	999 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	236 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	4

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 37277)
----------------	------------------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Karakteristiek herenhuis in het historische centrum;</li><li>- Multifunctioneel met bestemming Gemengd-1;</li><li>- Optioneel te koop: separaat bijgebouw met dezelfde bestemming à 82 m<sup>2</sup>;</li><li>- Centraal gesitueerd nabij de A2 en A27;</li></ul>
-----------------------------	---

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, voorkamer, tuinkamer, tussenhal, toilet, kamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Woonkamer, keuken.
Tweede verdieping	Vier slaapkamers, wasruimte, toilet, badkamer.
Tuin	Terras, overkapping, gazon, balkon.









# Indeling woonhuis

## Begane grond

Door de gemengde bestemming is de begane grond prima bruikbaar als kantoor of winkel. Wonen gebeurt nu op de eerste en tweede verdieping. Maar natuurlijk kan ook het gehele pand bewoond worden.

### Entree

Centrale hal waar het daglicht binnenstroomt. De marmeren vloer en het balkenplafond geven de hal een fraaie uitstraling. Ook bevindt zich hier de meterkast.











## Kantoor

Lichte kantoorruimte aan de straatzijde.







## Kantoor

Royale vertrek aan de tuinzijde met een prachtige lichtinval, waardoor de ruimte ook heel geschikt is om in te richten als atelier.



## Hal

Gesitueerd tussen het kantoor aan de voorzijde en de keuken.  
Met open trapopgang naar de verdieping.

## Toilet

Met staand toilet en wastafel.

## Keuken

De pantry is voorzien van een koffiezetapparaat, koelkast, spoelbak en close-in boiler. De deur geeft toegang tot de tuin.

## Boogkelder

Met een oppervlakte van 10 vierkante meter en 1,85 meter hoog.









# Eerste verdieping

## Woonkamer

Living waar de historie voortleeft. De toonbank uit de winkel die destijds op de begane grond gevestigd was, vormt nu de scheiding tussen de woon- en eetkamer. De houten vloerdelen zijn gespijkerd met oude nagels. De schouw, de houten balken aan het plafond en de boog die een extra vertrek met de woonkamer verbindt, versterken de intieme sfeer. De woonkamer geeft ook toegang tot een open balkon met zicht over de tuin en de stad.























## Keuken

Ook in de keuken aan de voorzijde ademt de sfeer van weleer door het balkenplafond en de vloerdelen met oude nagels. De hoekopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser, dubbele spoelbak en close-in boiler.





# Tweede verdieping

## Overloop

L-vormige overloop met toegang tot de bergzolder.

## Vier slaapkamers

Alle slaapkamers hebben een warme sfeer door de zichtbare gebinten en het houten plafond. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakraam. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben een raam met roede verdeling. Een slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met twee vaste kasten.

## Wasruimte

Met een witgoedaansluiting en cv-ketel (Vaillant Ecotec Plus, 2022).

## Toilet

Met staand closet.

## Badkamer

Met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel.





























# Buiten

## Terras

Direct aan het huis is het deels overdekte terras gesitueerd. Leilinden scheiden het terras van het aansluitende gazon. Aan de andere zijde van het gazon ondersteemt een dikke haag het vrije buitengevoel.

## Veranda

Aan het eind van het gazon is een veranda om heerlijk van het buitenleven te genieten. Een grote conifeer omhult als een veilige waker de zijkant van de veranda.















### Bijgebouw (optioneel)

Aan Achterstraat 3 staat een zelfstandig gebouw. Het pand heeft een gebruiksoppervlakte van 82 m<sup>2</sup> en heeft dezelfde multifunctionele bestemming als Kortendijk 8. Het separate kadastrale perceel is 133 m<sup>2</sup> groot. Van dit object kan dus eenvoudig een woonhuis, kantoor of winkel met eigen tuin gemaakt worden. Als u het als bijgebouw bij dit woonhuis wilt aankopen, is dat mogelijk. De tuinen staan momenteel namelijk nog in verbinding met elkaar.





# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een schilddak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De voorgevel met authentieke winkelpui is gepleisterd. De achtergevels zijn opnieuw opgetrokken in een gemetselde en geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	Het U-vormige schilddak is gedekt met oud- Hollandse pannen, en is met behoud van de spanten in 1980 vernieuwd.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Vaillant Ecotec Plus, 2022).
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1650 gebouwd en in 1980 gerestaureerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.









# Plattegronden

Begane grond





# Plattegronden

Eerste verdieping





# Plattegronden

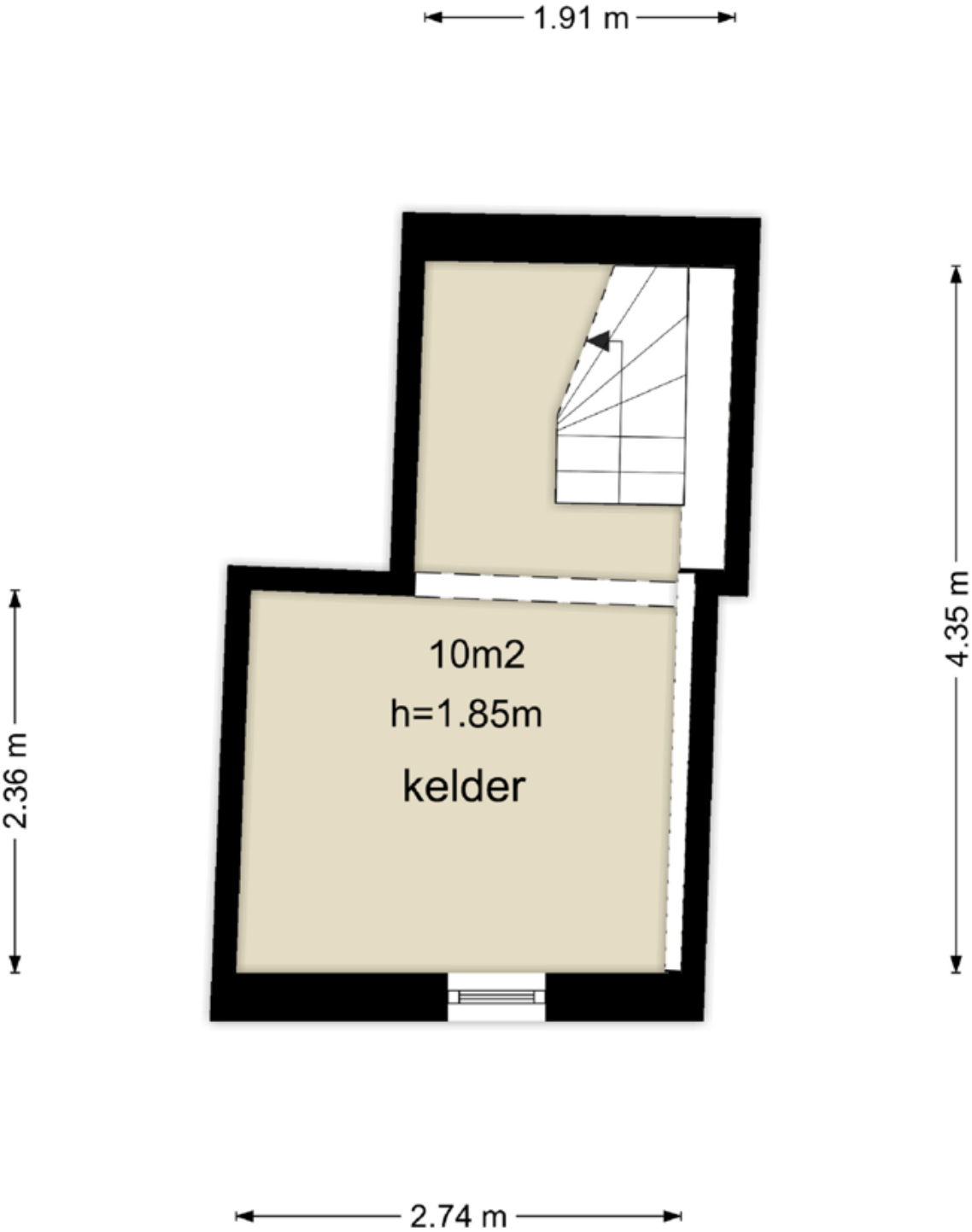
Tweede verdieping





# Plattegronden

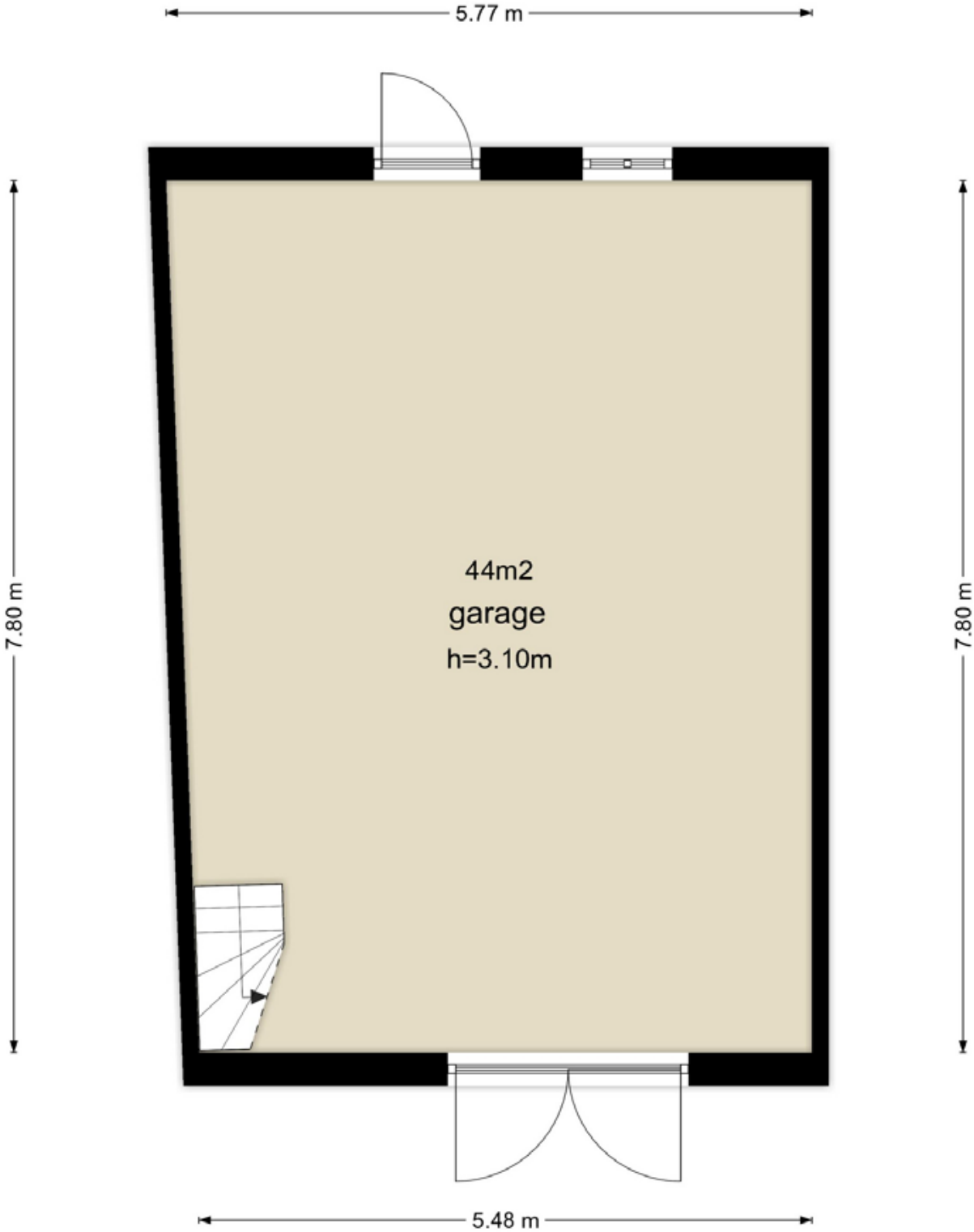
Kelder





# Plattegronden

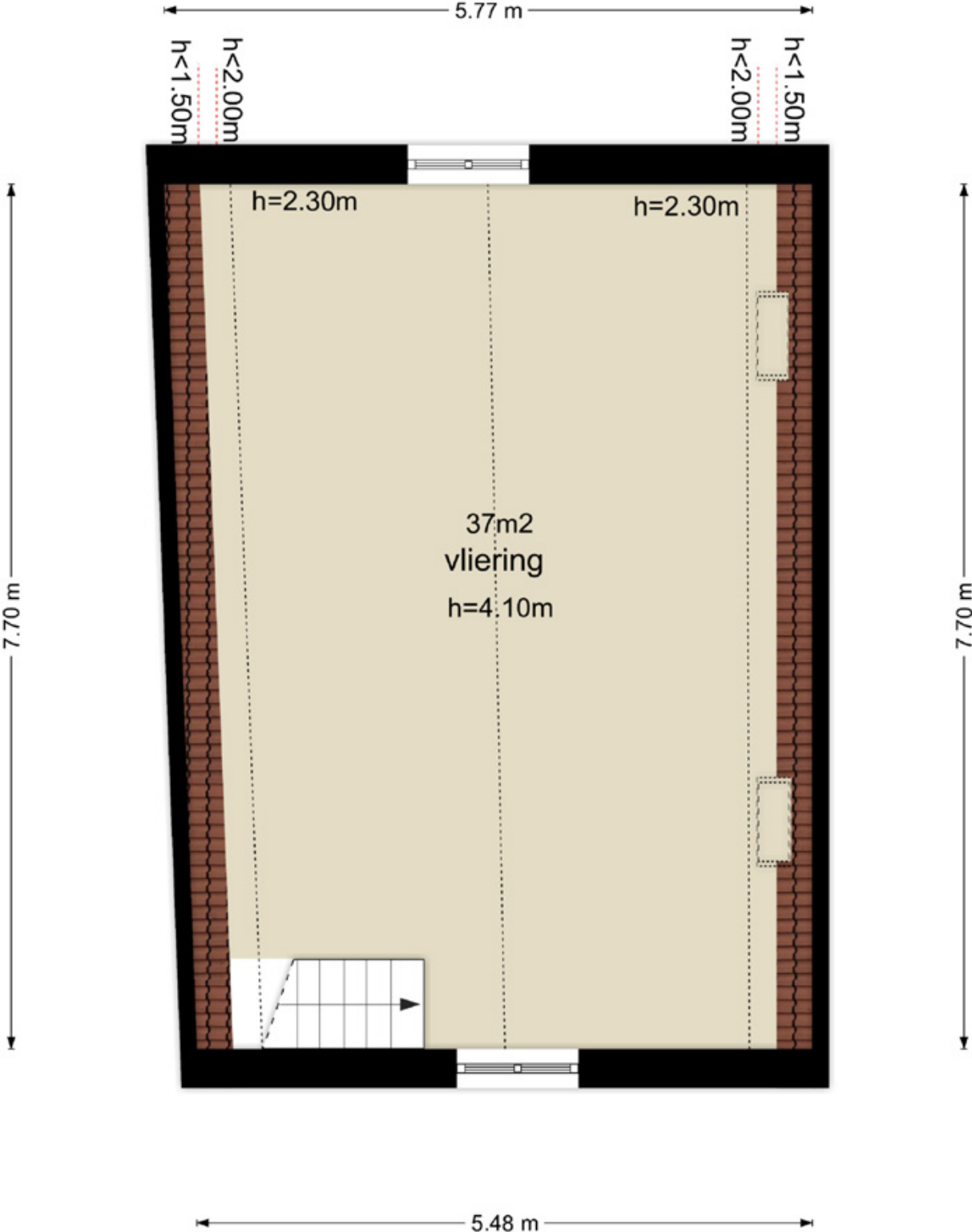
Begane grond bijgebouw (optioneel)





# Plattegronden

Eerste verdieping bijgebouw (optioneel)





# Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck  
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening gemeente Vijfheerenlanden, Dr. Reilinghplein 1, 4141 DA Leerdam, tel. 030 63 92 611, [www.vijfheerenlanden.nl](http://www.vijfheerenlanden.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.







# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01