



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Kasteelvilla aan de stadsmuur van Vianen



Vianen
Molenstraat 55

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Vianen

5



Kenmerken

6



Indeling

8



Botwkundige gegevens

48



Plattegronden

50





Vianen Molenstraat 55

Vraagprijs € 2.950.000,- k.k.

Kasteelvilla met schitterende parktuin

Een eeuwenoude kasteelvilla, dat doet een eerste aanblik vermoeden. Maar niets is minder waar. Deze fenomenale villa is namelijk 'pas' in 1969 gebouwd door een gerenommeerde bouwondernemer. Met kennis en gebruikmaking van historische bouwstijlen en bouwmaterialen realiseert hij een ronduit unieke en grootse kasteelvilla. Zijn eigen droomkasteel. Niet alleen de bouw is uitzonderlijk; hetzelfde geldt voor de locatie, binnen de vesting, tegen de eeuwenoude stadsmuren en langs de oude stadsgrachten van Vianen. En dat op slechts 18 km afstand van Utrecht. En er is nog meer waardoor deze villa het predicaat uniek en magnifiek verdient. Wandel maar eens door de geweldige parktuin die in alles de grandeur van oude adel uitademt. Maar dan wel met het comfort en de faciliteiten van nu waaronder een zwembad en tuinkamer. Een waar eldorado. Allereerst voor de bewoners, maar zeker ook voor de vogels die de tuin over de stadsmuur maar al te graag bezoeken.

Historisch wonen met alle denkbare comfort

De grootse bordestrap aan de voorzijde is de veelbelovende entree van deze villa. En beloftes worden waargemaakt, dat ziet u direct als u de riante entreehal met marmeren vloer betreedt. De parterre (bel-etage) biedt ruimte aan een vijftal vertrekken met een accent op de klassieke woonkamer met prachtige raampartijen en gashaard. Eveneens fraai is de eetkamer, met daarnaast de separate keuken, met sierplafond

en rijke lambrisering. Tweemaal openslaande deuren zorgen voor toegang tot een uniek terras tegen de historische stadsmuur. Het uitzicht is fenomenaal. Ook de werkkamer aan de voorzijde is een juweel en de eerste verdieping biedt alle ruimte met vijf slaapkamers en twee complete badkamers. Daarbij heeft u de beschikking over een souterrain, een complete woning met woonkamer (herenkamer), twee slaapkamers, een badkamer en diverse bergingen. Tegen de stadsmuur is daarbij op schitterende wijze een riante wijnkelder gerealiseerd die zowel vanuit het souterrain als de tuin is te bereiken.

Uniek en magnifiek

Parktuin met talrijke voorzieningen

In hartje Vianen en dichtbij Utrecht biedt deze plek u alle rust en ruimte. Allereerst is er de parktuin met vijver die met zorg en liefde is ontworpen en aangelegd, en tot volle wasdom is gekomen. De grootte van de tuin (4.742 m²) creëert ongekende mogelijkheden die overigens ten volle zijn benut. Zoals de prachtige tuinkamer met overdekt terras en toilet met onder meer zicht op de tuin, het kinderspeeltuintje en de vijver met fontein. Het prieeltje met rozen, de leiperen langs de stadswal, de tuinkas en de kippenren. En last but not least het zwembad met veranda.







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	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Ligging	Aan de oude stadsmuren van Vianen
Bereikbaarheid	Vianen ligt nabij twee belangrijke verkeersaders: de A2 en de A27, centraal in Midden-Nederland op slechts 18 km van Utrecht.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	408 m ²
- overige inpandige ruimte	92 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	60 m ²
- externe bergruimte	77 m ²

Inhoud	1.759 m ³
Perceeloppervlakte	4.742 m ²
Aantal kamers	11 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Unieke kasteelvilla in de vesting van Vianen;• Nieuw gebouwd in 1969 met historische materialen;• Prachtige woonvertrekken met mogelijkheid voor dubbele bewoning;• Een riante parktuin aan de rand van de vesting, inclusief de oude stadsmuren;• Met zwembad en sfeervolle tuinkamer;• Ideaal gesitueerd nabij A2 en A27, nabij Utrecht.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Parterre	Entree, woonkamer, eetkamer, keuken, werkkamer en toilet.
Souterrain	Hal, twee slaapkamers, badkamer, woonkamer, bergingen, waskamer en wijnkelder.
Eerste verdieping	Overloop, vijf slaapkamers, twee badkamers en berging.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Parktuin rondom voorzien van erf met parkeerplaatsen, tuinkas, zwembad, veranda, tuinkamer, vijver, gazon, terrassen, boomhut, speeltuintje, siertuin en stadsmuur.





Indeling

Begane grond

Entree

De imposante bordestrap aan de voorzijde biedt een vorstelijke opgang tot de centrale entree met klassieke marmeren vloer. Vanuit hier heeft u toegang tot een aantal riante kamers en de woonkeuken. Recht vooruit vormen de openslaande deuren een fraai decor met toegang tot de eetkamer. Niet direct in zicht is de hal met toegang tot toilet en trappenhuis.

Toilet

Staan closet met fonteintje.







Woonkamer

Prachtige living met aan drie zijden hoge ramen en vrijwel rondom uitzicht over de weldadige tuinen. In alles ademt deze ruimte de grandeur van vroeger tijden en het comfort van nu. De gashaard is prachtig centraal gesitueerd. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de eetkamer met de keuken daarachter.









Eetkamer

Een van de vele parels van deze villa is ongetwijfeld de eetkamer met daarnaast de separate keuken. De lambrisering en het sierplafond zijn geïnspireerd op middeleeuwse kunststromingen als barok en renaissance. Maar let vooral op de dubbele openslaande deuren. Die bieden toegang tot een fraai terras tegen de oude stadsmuren. Het zicht op de tuin is geweldig.





Keuken

De keuken is ruim met veel vaste kastruimte; en compleet met vijfspots gasfornuis met oven (Boretti), dubbele spoelbak, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.





Werkkamer

Aan de voorzijde is het fraaie kantoor gesitueerd met prachtig zicht over de voorzijde van het domein. Ideaal ook om als bibliotheek in te richten.



Souterrain

De verhoogde begane grond (bel-etage) creëert de ruimte voor een enorm souterrain met alle mogelijkheden om te wonen, te werken en te recreëren.

Hal

Ruim tien meter lang is de centrale hal met toegang tot vrijwel alle ruimtes. In het oog springen de openslaande deuren aan het einde met toegang tot een (tweede) woonkamer.







Woonkamer

De zandstenen schouw met gashaard en prachtige vaste kasten rondom, vormen het perfecte decor voor een herenkamer. Maar natuurlijk behoort ook een bestemming tot bioscoop of zelfs gym tot de mogelijkheden.



Slaapkamers

Dankzij onder andere twee slaapkamers, beide met toegang tot de tuin waarvan een met openslaande deuren, is het souterrain ook uitermate geschikt als tweede volwaardige gezinswoning.

Badkamer

Compleet met toilet, wastafel en inloofdouche.

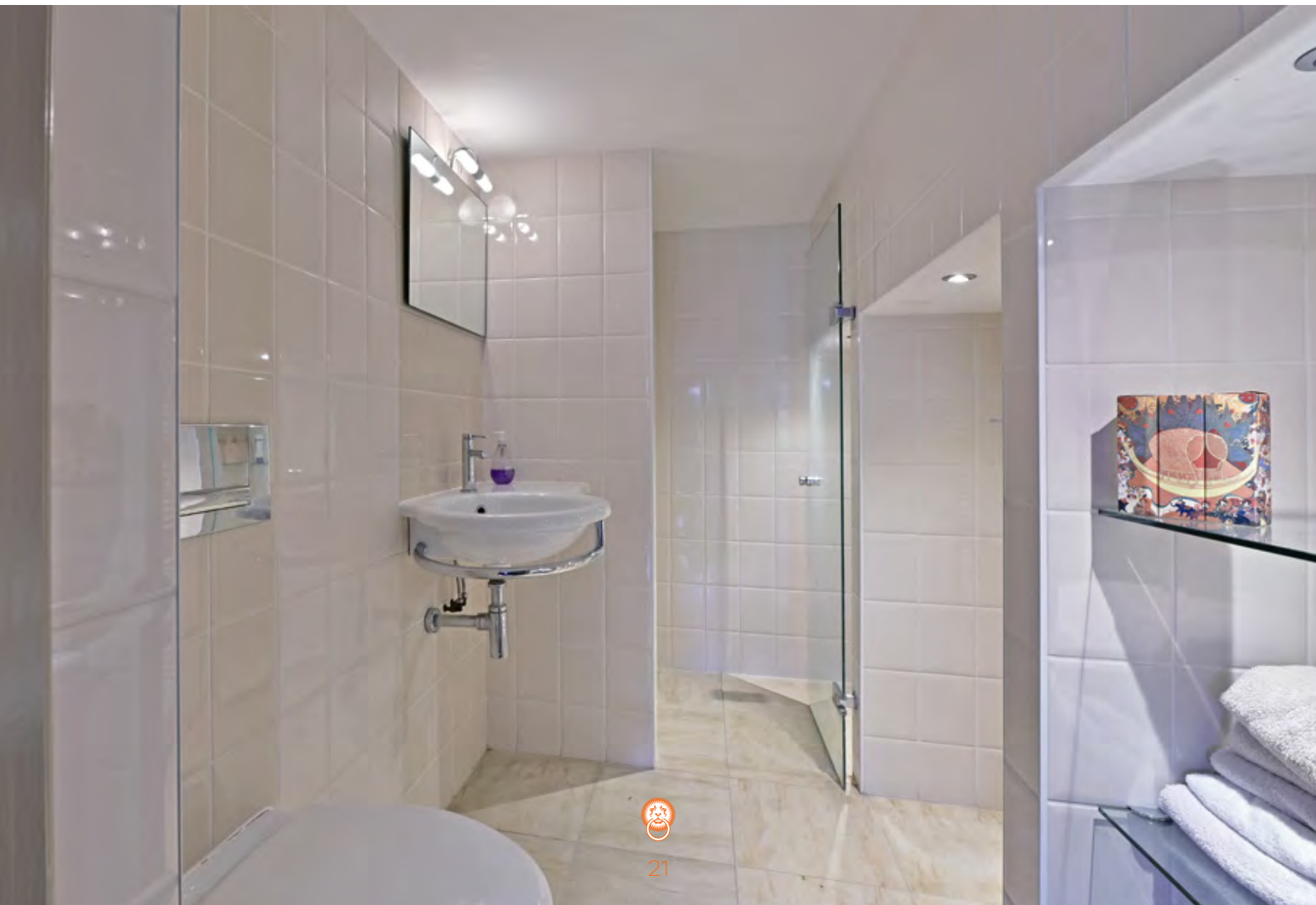
Bergingen

Meerdere bergruimtes waaronder de technische ruimte met cv-ketel (Nefit), boiler en spoelbak.

Wasruimte

Separate ruimte met witgoedaansluitingen.







Wijnkelder met hal

De wijnkelder is op een historische plek gerealiseerd, tegen de authentieke stadsmuur, over de volle breedte (ruim 14 meter) en twee meter hoog en met daarboven het terras gelieerd aan de eetkamer. Weergaloos is de toegang vanuit de tuin door de oude stadsmuur.



Eerste verdieping

Overloop

Het trappenhuis biedt toegang tot de centrale overloop met rondom vijf slaapkamers en twee badkamers.

Vijf slaapkamers

In alles bieden de slaapkamers comfort en kwaliteit in beleving en materialen. Twee van de vijf kamers beschikken over meerdere vaste kasten en aan twee zijden gevelramen met hierdoor fraai tuinzicht. Overigens zijn ook de andere slaapkamers ruim en licht.

Twee badkamers

De eerste compleet met ligbad, douche, toilet en twee wastafels. De tweede met inloofdouche, ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping bergzolder

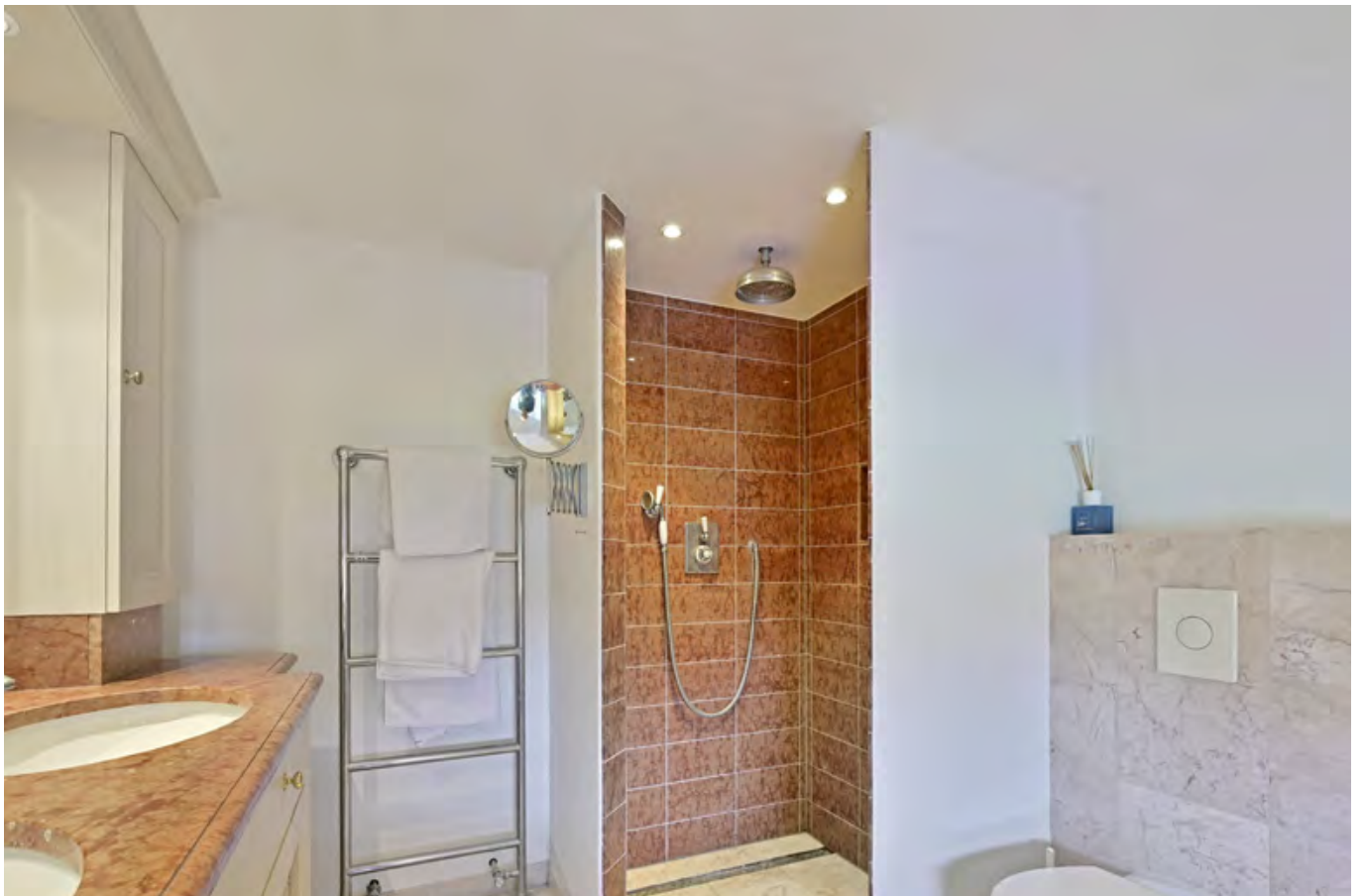
Vaste trapopgang, met toegang tot de bergzolder van circa 50 m².













Buiten

Uniek is natuurlijk de ligging van een dergelijk riant perceel (4.742 m²) binnen de oorspronkelijke oude stadsmuren van Vianen. Minstens zo uniek zijn de rijkdom aan zowel flora en fauna en de buitenfaciliteiten om te genieten van het buitenleven.

Parktuin

Aan de voorzijde de opgang met zicht op de bordestrap en alle ruimte voor het eigen wagenpark, met aansluiting laadpaal. De schitterende parktuin, Engelse stijl, ligt rondom langs de oude stadsmuren van Vianen en tegen de stadsgracht. Prachtig zijn de leiperen langs de stadswal.

Tuinkas en kippenren

De tuin is een oase om te genieten of om aan de slag te gaan, bijvoorbeeld in de tuinkas of het houten schuurtje met kippenren. Prachtig liggen de gazons tussen de rijke beplanting van de parktuin. Een absolute blikvanger is de rozenhaag met prieel.

Tuinkamer

In de zomermaanden is de tuinkamer met overdekt terras en met toilet, misschien wel de allerfijnste plek. U geniet hier met volle teugen van de siertuin en vijver met fontein, terwijl de kinderen zich kunnen vermaken in het speeltuintje of de boomhut.

Zwembad

Tijdens warme zomerdagen biedt het zwembad heerlijk verkoeling. En op de veranda ernaast blijft het tot lang in de avond aangenaam, als de warmte van de houtkachel de avondkou verdrijft.

Terras bij eetkamer

Een fantastische plek op hoogte, tegen de oude stadsmuur, met prachtig uitzicht.













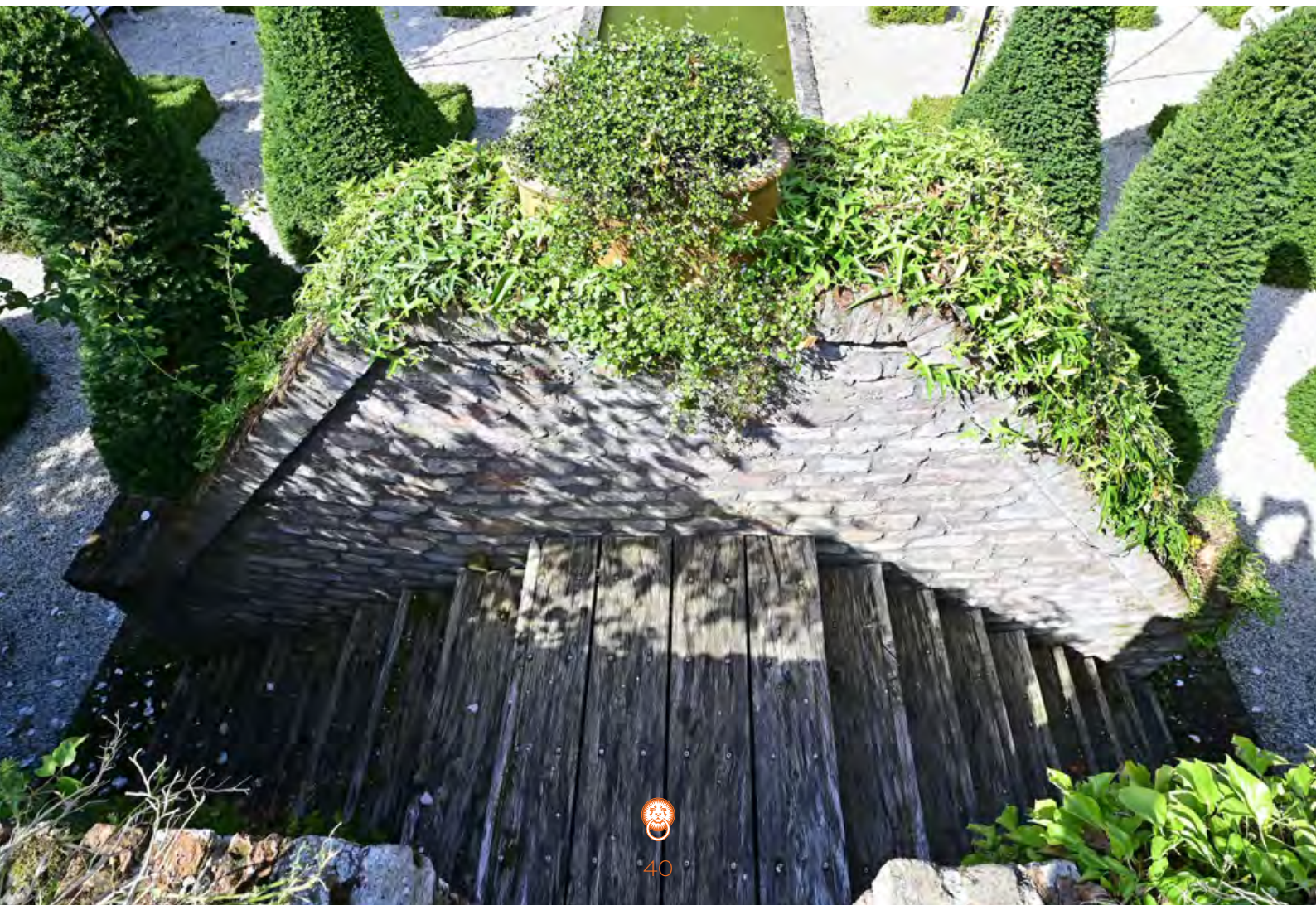




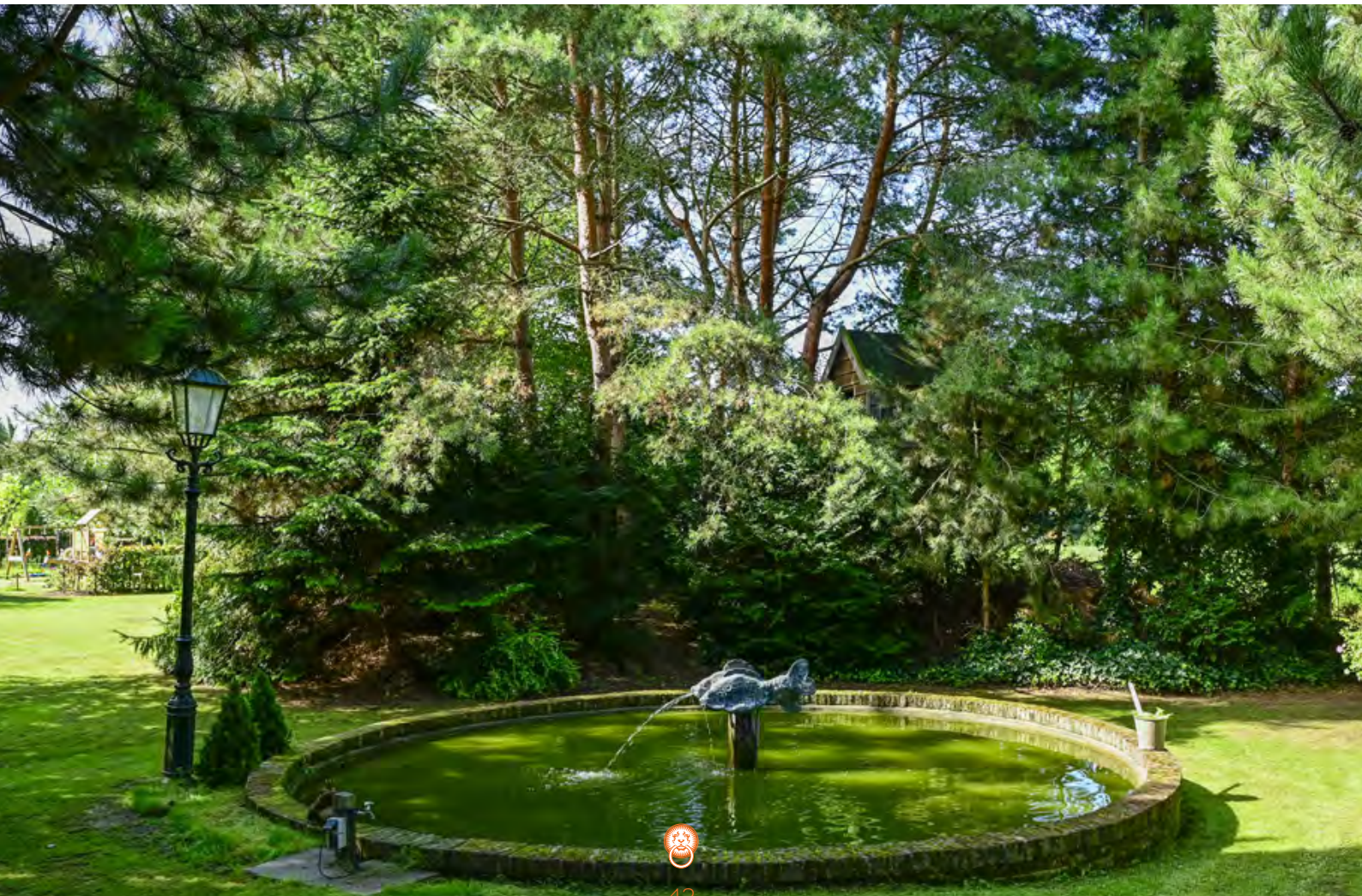










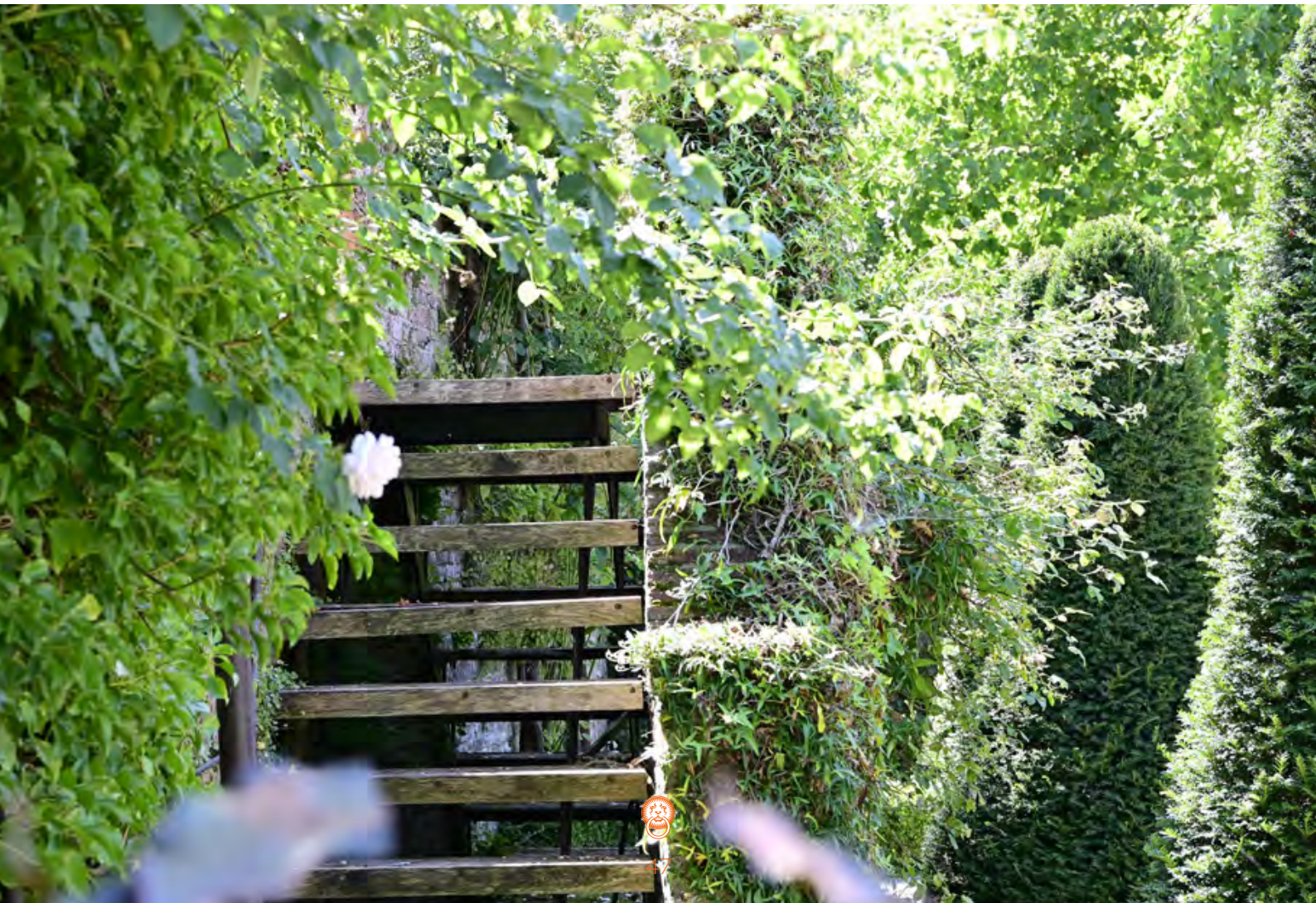












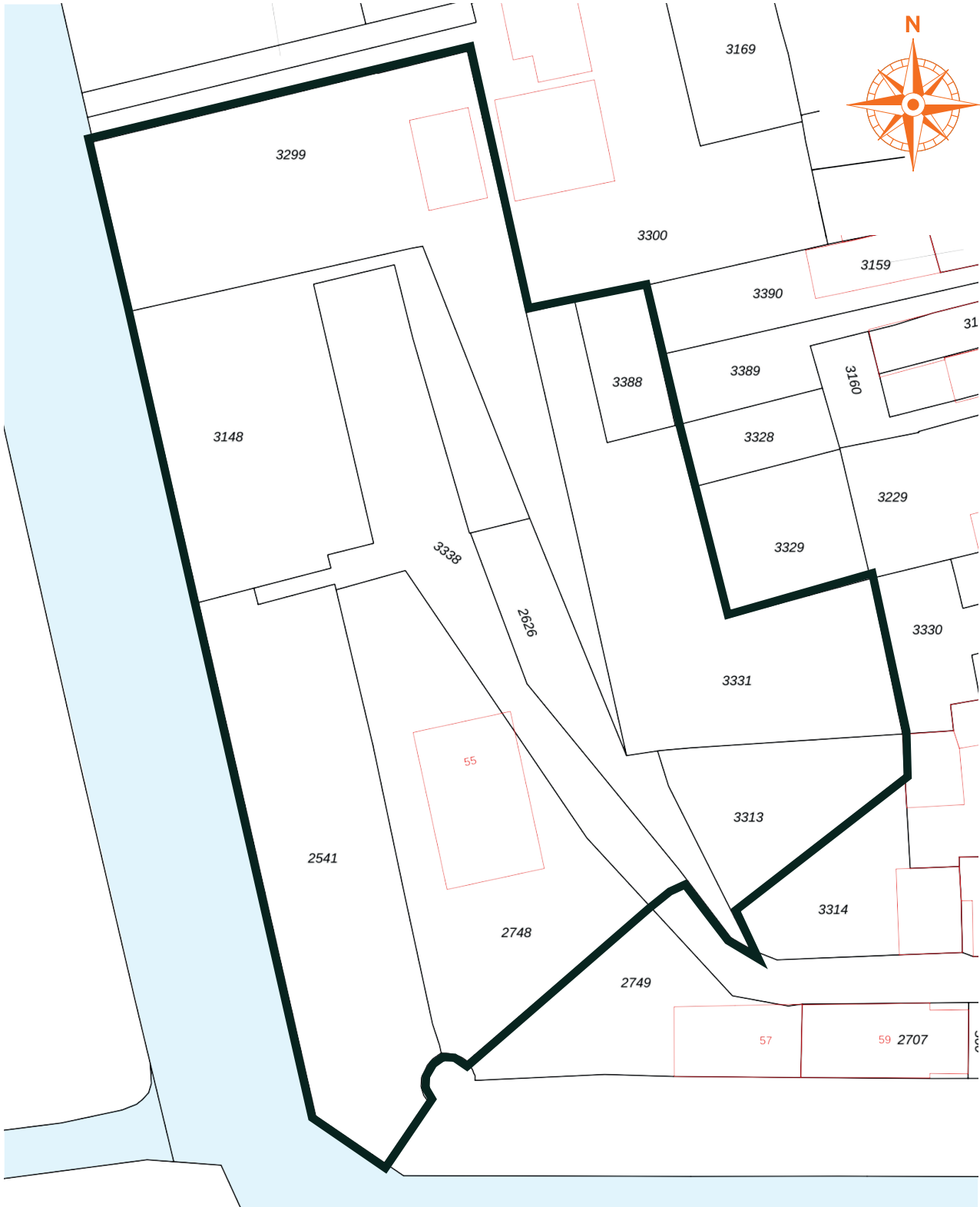
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een schilddak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het schilddak is gedekt met oud Hollandse pannen, voorzien van houten bakgoten met zink en koperen hemelwaterafvoer.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit). Er zijn 40 zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energie label	C.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1969 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. 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.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



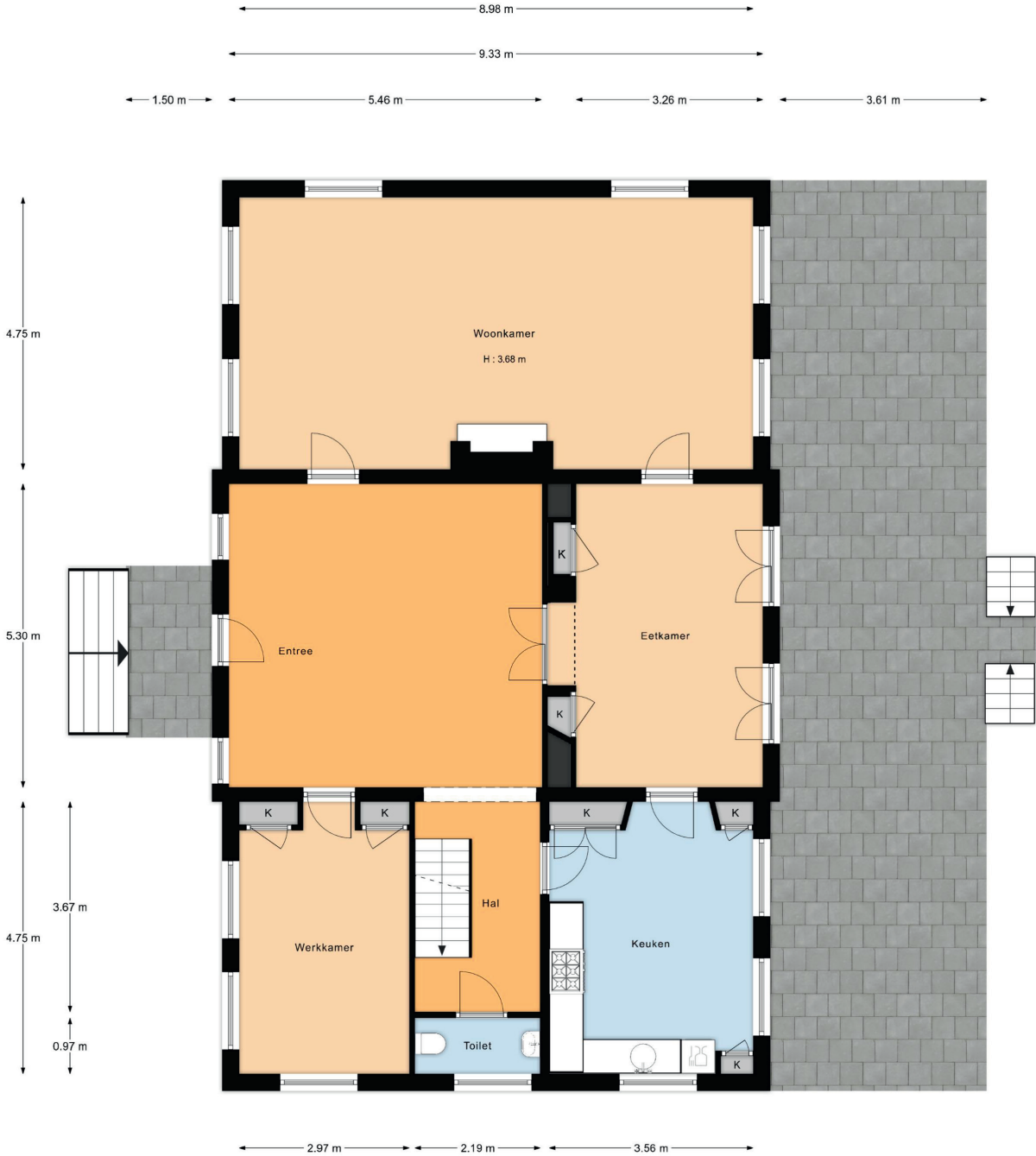
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie A, nummer 2748, groot 672 m², nummer 2541, groot 740 m², nummer 3338, groot 490 m², nummer 3148, groot 695 m², nummer 2626, groot 220 m², nummer 3299, groot 926 m², nummer 3331, groot 680 m², nummer 3313, groot 218 m², nummer 3388, groot 101 m² (gezamenlijk groot 4.742 m²).



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Souterrain



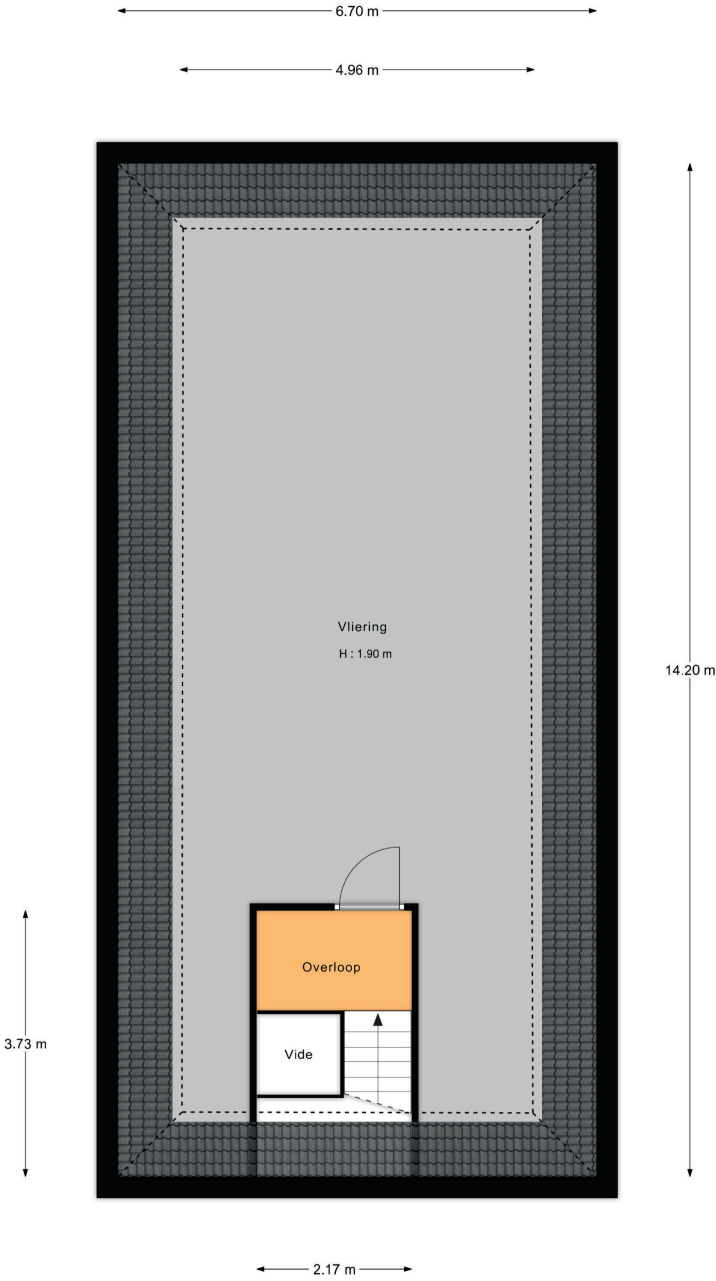
Plattegronden

Eerste verdieping



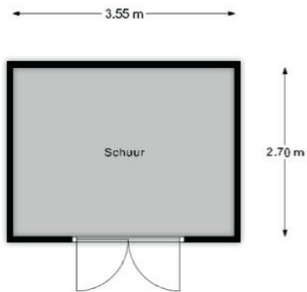
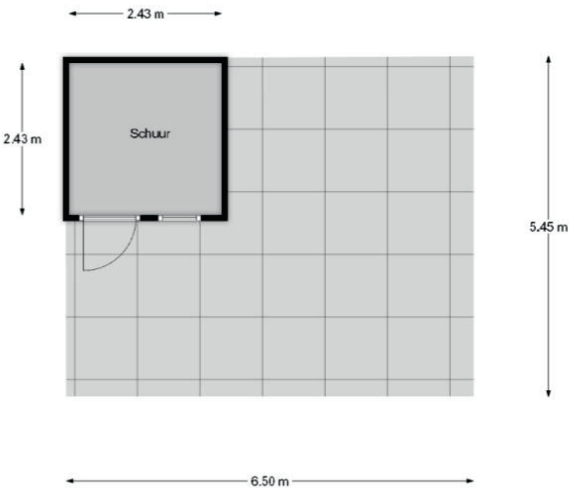
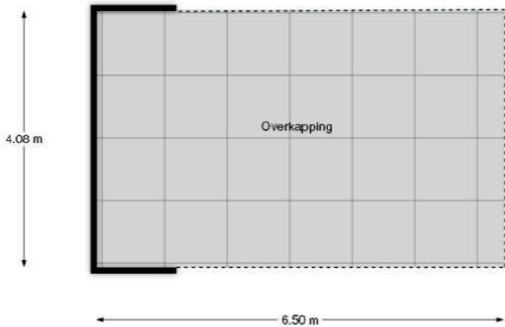
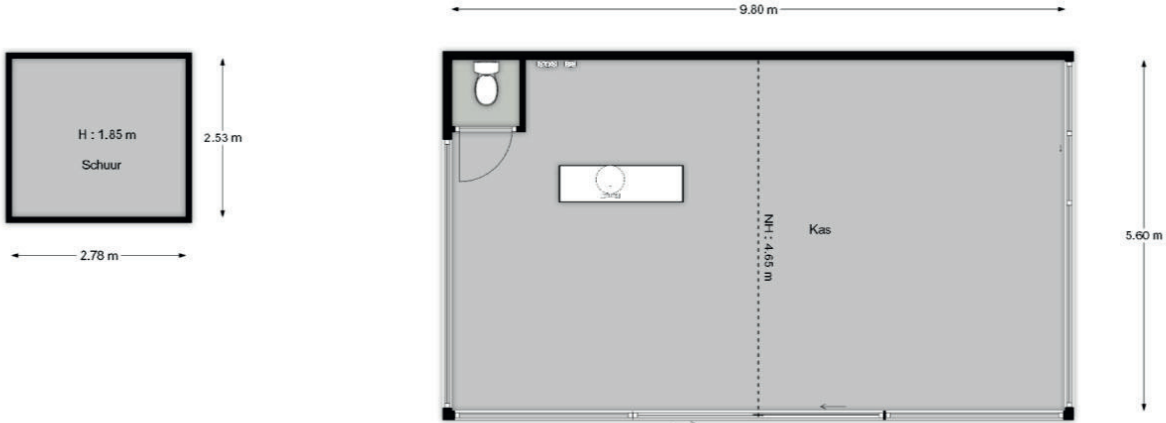
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Bijgebouwen



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.

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[®]

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