

# Adelmar.

Makelaardij

Langendijk 39 | Vianen

# A.



adelmar.nl  
030 7810 030

Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.



# Navigatie

Klik op een van de onderwerpen om direct te navigeren;

Beschrijving

Fotopresentatie

Videopresentatie

Virtuele Tour

Meetrapport

Kadasterkaart

Adelmar informatie

## Contactgegevens

**085 800 1080** Algemeen

**030 7810 030** Leidsche Rijn

**0348 783 000** Woerden

**0182 783 000** Gouda

**06-16 925 630** mobiel

## Openingstijden

08.30 - 20.30 | maandag - vrijdag

10.00 - 15.00 | zaterdag

E-mail [info@adelmar.nl](mailto:info@adelmar.nl)

Postadres Lethmaetstraat 61 2802 KB Gouda

# Langendijk 39 Vianen

**303 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte

**441 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**1939**

Bouwjaar

**(5)10**

(Slaap)kamers

# Langendijk 39 | Vianen

## Omschrijving

Een uniek object met een zonnige hoekligging aan de Langendijk en de Varkensmarkt; een geweldige locatie om uiteenlopende woondromen te realiseren!

De combinatie van de gunstige kenmerken maakt deze voormalige stadsboerderij een uniek object:

- Royaal woonoppervlakte (303 m<sup>2</sup>);
- Veel buitenruimte (100+ m<sup>2</sup>);
- 5 slaapkamers (7 of meer is mogelijk);
- Grote garage van maar liefst 177 m<sup>2</sup>;
- Commerciële ruimte met drie kamers.

De commerciële ruimte met een gevel van ruim 13 meter breed is gelegen aan de Langendijk; bestaande uit één grote ruimte, twee kamers(kantoorruimte) en een bijkeuken met toilet. Het geheel kan indien gewenst eenvoudig weer in verbinding worden gebracht met het woonhuis.

Ook de centrale ligging is een fijn kenmerk van deze woning met bushaltes, winkelstraat, sportverenigingen en diverse basisscholen dichtbij. Busstation Lekbrug-Oost is slechts 3 minuten fietsen en heeft o.a. een uitstekende busverbinding met Utrecht Centraal – ca. 20 minuten. De voet- / fietsveer met Nieuwegein is nog geen 10 minuten lopen vanaf de woning. De snelwegen A2 en A27 zijn goed bereikbaar met een rijafstand van 5-6 minuten rijden vanaf de eigen oprit.



# BG

## Begane grond

Entree (woonhuis) is bereikbaar via de eigen buitenruimte met een oppervlakte van ruim 100 m<sup>2</sup>, omringd met het woonhuis, de 'twee' aangrenzende garages en stukje buitenmuur van de burens.

Bij binnenkomst treft u een grote ruimte die tevens met twee grote schuifdeuren in verbinding staat met de buitenruimte.

Deze centraal gelegen ruimte geeft toegang naar de garage en de gang waarmee het woongedeelte in verbinding staat. Deze lange gang op de begane grond geeft toegang naar de kelderruimte van ca. 23 m<sup>2</sup>, toilet, badkamer, trap naar de eerste verdieping, diverse kasten en de woonkamer met open keuken situatie. De oorspronkelijke verbinding naar de commerciële ruimte is ook in deze gang gesitueerd.

De woonkamer met open keuken heeft een rustige ligging aan de Varkensmarkt en het eigen erf. Het geheel biedt een heerlijke leefruimte met verrassend veel lichtinval dankzij de gunstige hoekligging op het oosten en zuiden.

Entree (commerciële ruimte) is bereikbaar via de Langendijk en heeft een royale afmeting van ruim 13 meter breed en ruim 6 meter diep. Bestaande uit een mooie grote ruimte met twee grote raamkozijnen (ca. 9,25 bij 3,5 meter), het derde grote raamkozijn in de voorgevel behoort bij een van de twee kamers die bereikbaar zijn vanuit de centrale ruimte. Daarnaast is er nog een bijkeuken met toilet. De commerciële ruimte kan via de bijkeuken weer in originele staat verbonden worden met het woongedeelte.



# 1<sup>e</sup>

## Verdieping

Vanaf de gang in het woongedeelte is de bovenverdieping bereikbaar met een oppervlakte van bijna 170 m<sup>2</sup>. Vanaf de ruime overloop heeft u toegang naar twee slaapkamers (gelegen boven de commerciële ruimte) en doorgang naar de verlengde overloop met toegang naar drie andere slaapkamers en een grote zolderruimte van ca. 8.5 bij 8 meter. Ook prachtige grote ruimtes op de eerste verdieping wat het geheel zeer geschikt maakt voor uiteenlopende (woon)ideeën.



# Tuin



De deels omsloten buitenruimte is ideaal gesitueerd om in een prachtige stadstuin te veranderen; met een zonnige ligging op het zuiden en aan een rustig zijstraatje gelegen (eenrichtingsverkeer).



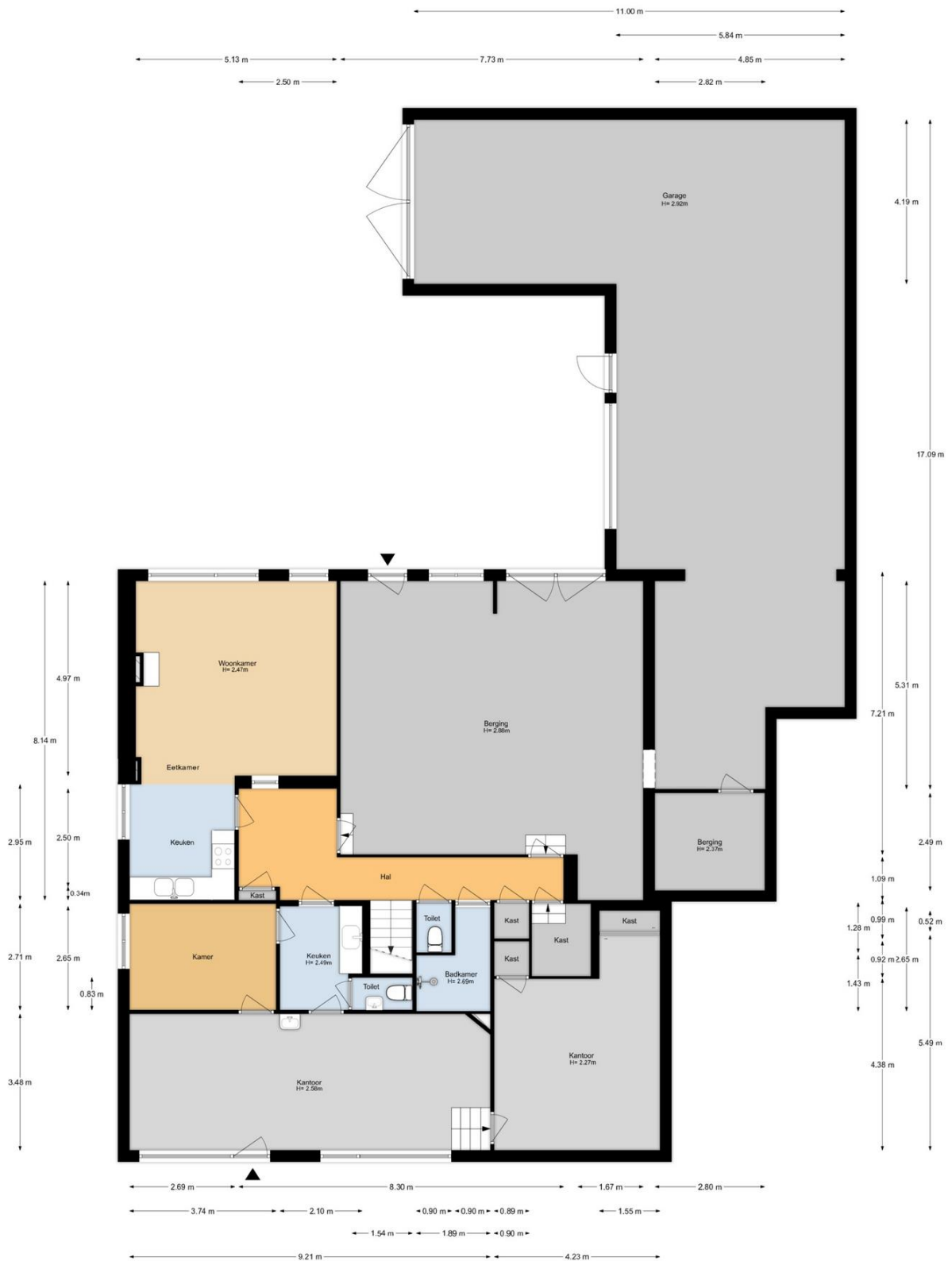
**107 m<sup>2</sup>**

Tuinoppervlakte

**Zuid**

Tuinligging

# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

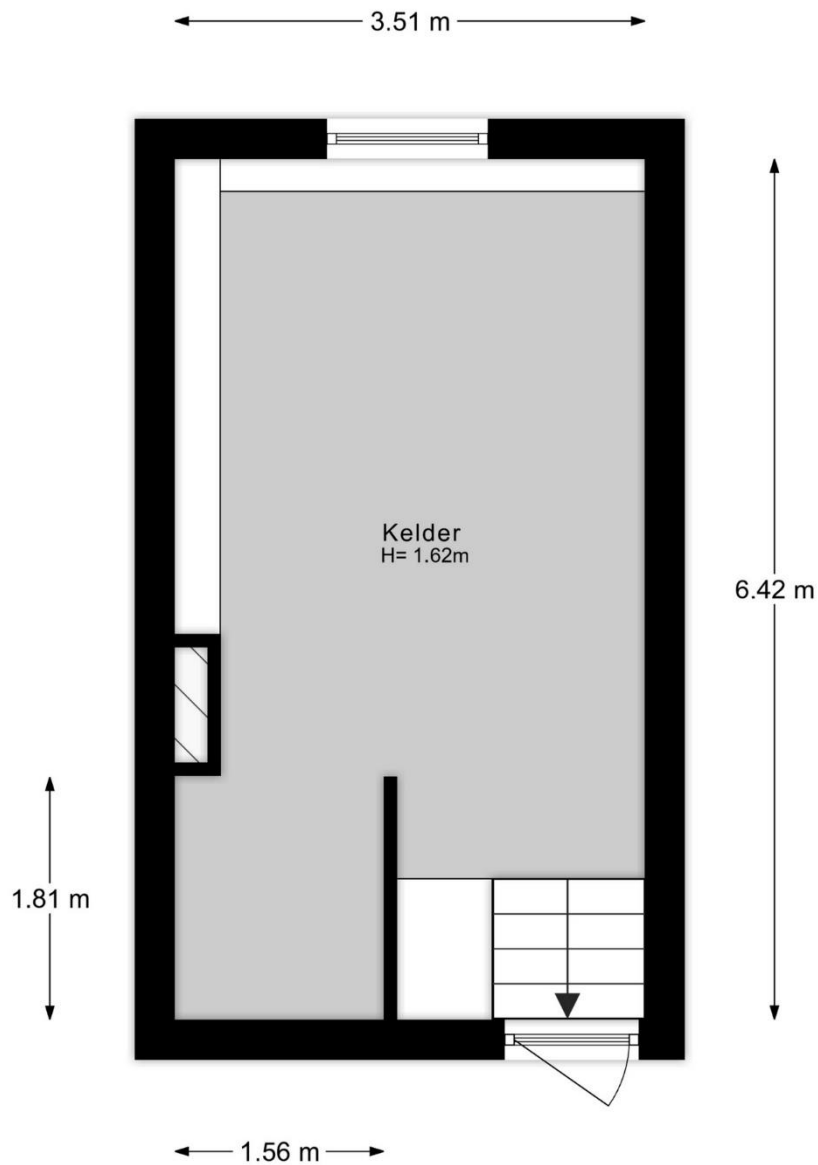


# Plattegrond 1e verdieping



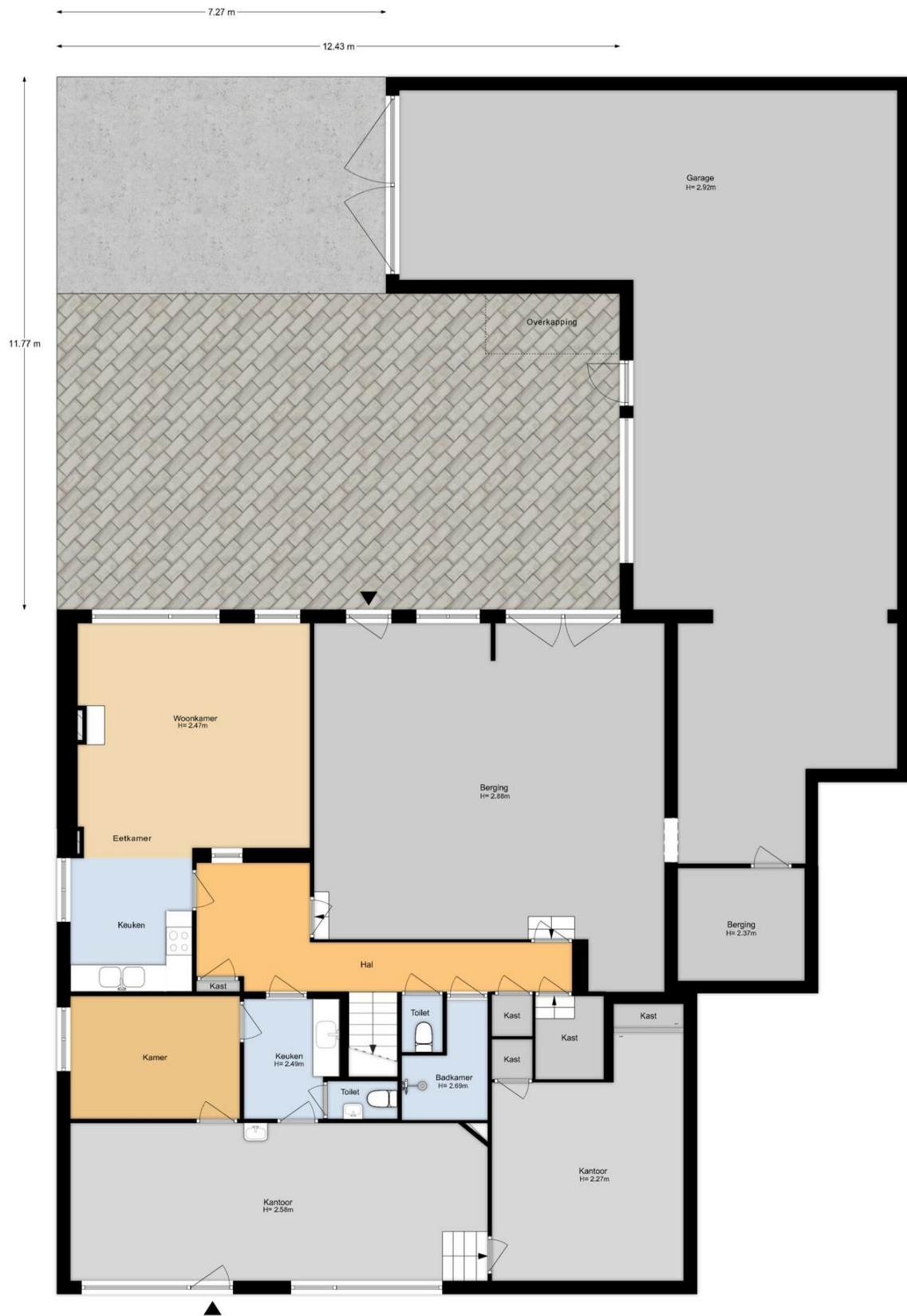
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond Situatietekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

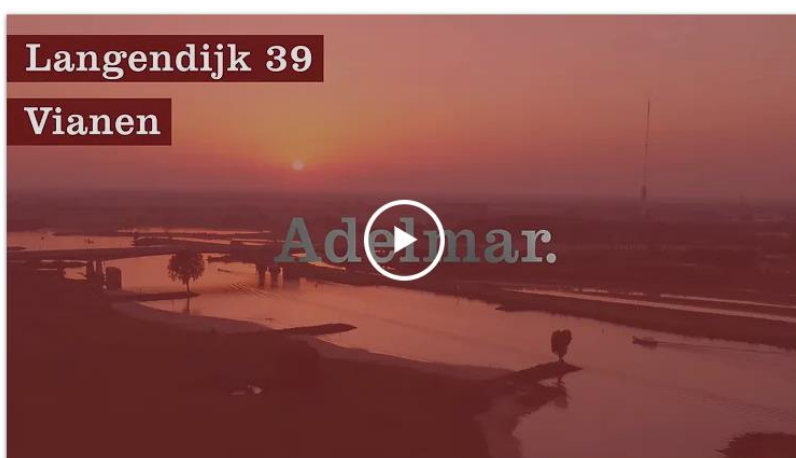
# FotoPresentatie

Bekijk de complete (foto)presentatie op [adelmar.nl](https://adelmar.nl).

Direct naar de woningpresentatie online?  
Scan de QR code of klik op de QR-code (digitale versie).



# VideoPresentatie



# Matterport Virtuele Tour



# Meetrapport

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: Adelmars

Adres: Langendijk 39

Plaats: Vianen

Datum: 13.09.2023

Type inmeting: Op locatie ingemeten

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

## Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	302.8 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	177.4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	22.5 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	1514.9 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	45.5 m <sup>3</sup>


	Begane grond	1e verdieping	Externe	
Gebruiksoppervlakte Wonen	136.6	166.2		m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	177.4			m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte				m <sup>2</sup>
Externe bergruimte			22.5	m <sup>2</sup>

# Kadaster kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2310</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een aansluitend uitreksel, geleverd op 29 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel 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 databankrecht.

# Adelmar informatie

**085 800 1080** Algemeen

**030 7810 030** Leidsche Rijn

**0348 783 000** Woerden

**0182 783 000** Gouda

**06-16 925 630** mobiel


## Openingstijden

08.30 - 20.30 | maandag - vrijdag

10.00 - 15.00 | zaterdag

E-mail [info@adelmar.nl](mailto:info@adelmar.nl)

Postadres Lethmaetstraat 61 2802 KB Gouda

 [Terug naar menu](#)

*Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Echter is niet uit te sluiten dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning heeft waargenomen. Dit kan met name gelden voor plattegronden, bouwtekeningen, afmetingen en kenmerken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.*