

VOORSTRAAT 47, VIANEN

Winkelruimte in het centrum.

Voor zeer
diverse
doeleinden
geschikt!



voor 't
Leven

van **Ekeren
Kuiper**





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs/Huurprijs € 495.000,-

Totale oppervlakte Ca. 147 m²

BTW belast Nee

Bouwjaar 1906

Verdiepingen 3

Oppervlakte begane grond Ca. 81 m²

Oppervlakte 1e verdieping Ca. 46 m²

Oppervlakte 2e verdieping Ca. 20 m²

Bestemming Centrum-1

Parkeren Openbaar



Het betreft een casco winkelruimte, waardoor Koper zelf zijn winkel kan opbouwen.





Omschrijving

Casco winkel-/horecaruimte met bovenruimte in het centrum van Vianen.

Op een prominente locatie aan de Voorstraat in Vianen wordt dit karakteristieke winkelpand te koop aangeboden. Het object bestaat uit een ruime commerciële ruimte op de begane grond met een onzelfstandige bovenruimte verdeeld over twee verdiepingen. De bovenverdiepingen zijn onzelfstandig en maken functioneel onderdeel uit van de commerciële ruimte. Eventuele verbouwing, functiewijziging of zelfstandig gebruik is afhankelijk van toestemming van de bevoegde instanties.

Het pand is voorheen in gebruik geweest als restaurant en wordt momenteel in casco staat aangeboden. Hierdoor beschikt een koper over ruime mogelijkheden om het object volledig naar

eigen inzicht en passend bij de toekomstige bedrijfsvoering af te bouwen.

Binnen het geldende planologische kader zijn onder meer detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Koper dient het voorgenomen gebruik zelf bij de gemeente te verifiëren.

Oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 147 m², als volgt verdeeld:

Begane grond: circa 81,6 m²

Eerste verdieping: circa 46,3 m²

Tweede verdieping: circa 19,5 m²

De begane grond bestaat hoofdzakelijk uit een langgerekte bedrijfsruimte en twee toiletruimten. Op de eerste verdieping bevinden zich twee aparte ruimten, een overloop en bergruimte. De tweede verdieping bestaat uit een ruimte met aanvullende



Ruime mogelijkheden binnen de bestemming.



kastruimte.

Opleveringsniveau

Het object wordt in de huidige, grotendeels casco staat aangeboden. Onder meer aanwezig:

- representatieve winkelpui;
- brede entree aan de Voorstraat;
- open bedrijfsruimte op de begane grond;
- twee toiletruimten;
- interne trapverbinding naar de verdiepingen;
- diverse ruimten op de verdiepingen;
- cv-installatie;
- dakterras.

Koper dient rekening te houden met verdere afbouw en modernisering van het pand.

Vraagprijs: € 495.000,- kosten koper

Aanvaarding: In overleg.

Ligging en bereikbaarheid

Het object ligt op een representatieve en goed zichtbare locatie aan de Voorstraat, de centrale winkelstraat in de historische binnenstad van Vianen. In de directe omgeving bevindt zich een gevarieerd aanbod van winkels, horecagelegenheden, dienstverleners en overige centrumvoorzieningen. De combinatie van de karakteristieke bebouwing, de publieksgerichte functies en de passantenstromen maakt de locatie aantrekkelijk voor uiteenlopende commerciële concepten.

Vianen heeft een centrale ligging in de regio Utrecht en is per auto goed bereikbaar via de nabijgelegen rijkswegen A2 en A27. Vanaf deze snelwegen wordt het centrum duidelijk aangegeven. Voor kort parkeren gelden in delen van de binnenstad parkeerregelingen; voor langer verblijf kan gebruik worden gemaakt van parkeerterreinen aan de rand van het centrum, op enkele minuten loopafstand. Ook met het openbaar vervoer is de binnenstad bereikbaar. Op loopafstand bevinden zich bushaltes met verbindingen richting onder meer Utrecht, Nieuwegein en omliggende plaatsen.





Gegeneerd met AI



Gegeneerd met AI









Onzelfstandige
bovenruimte verdeeld
over 2 verdiepingen.





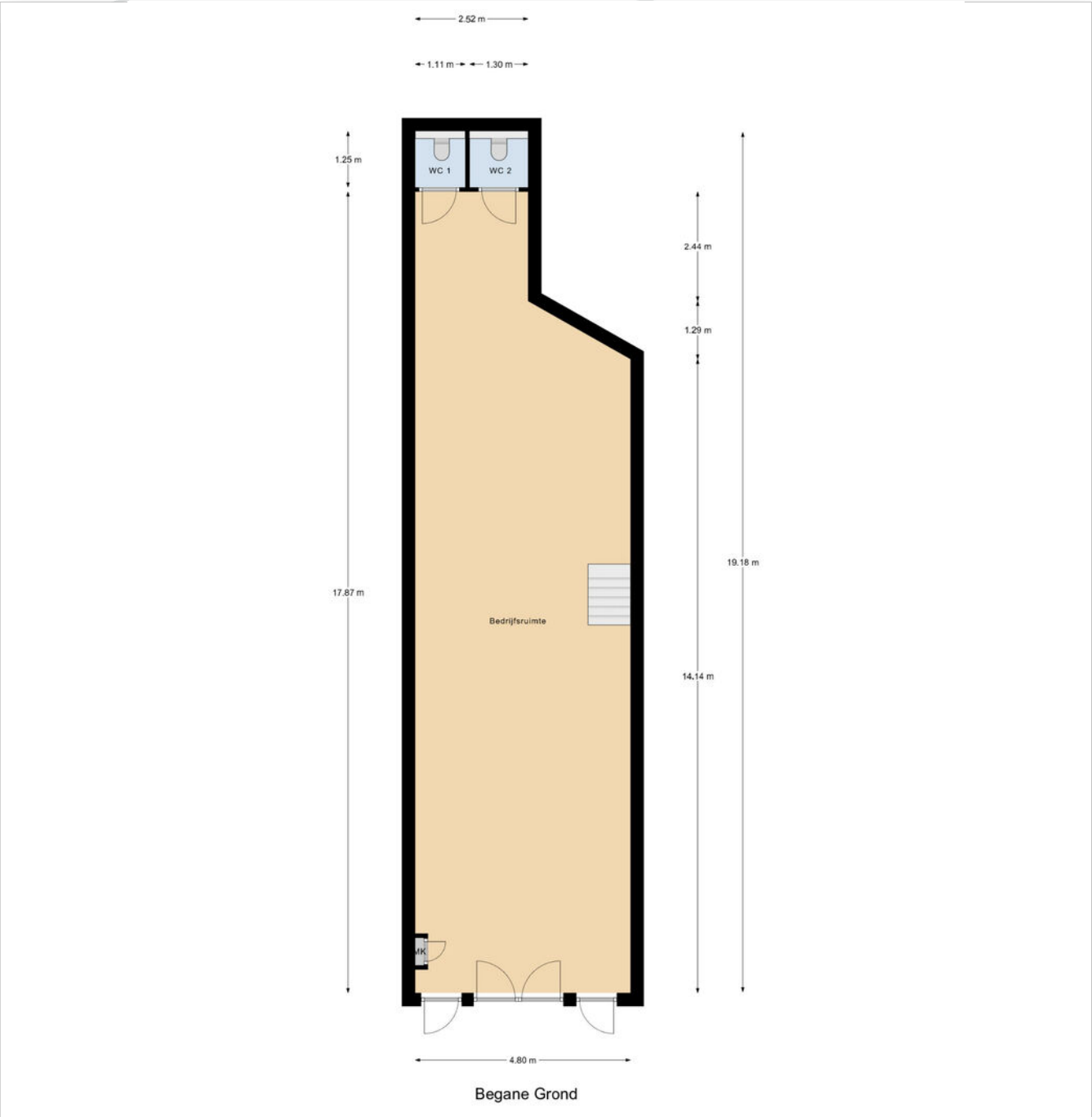




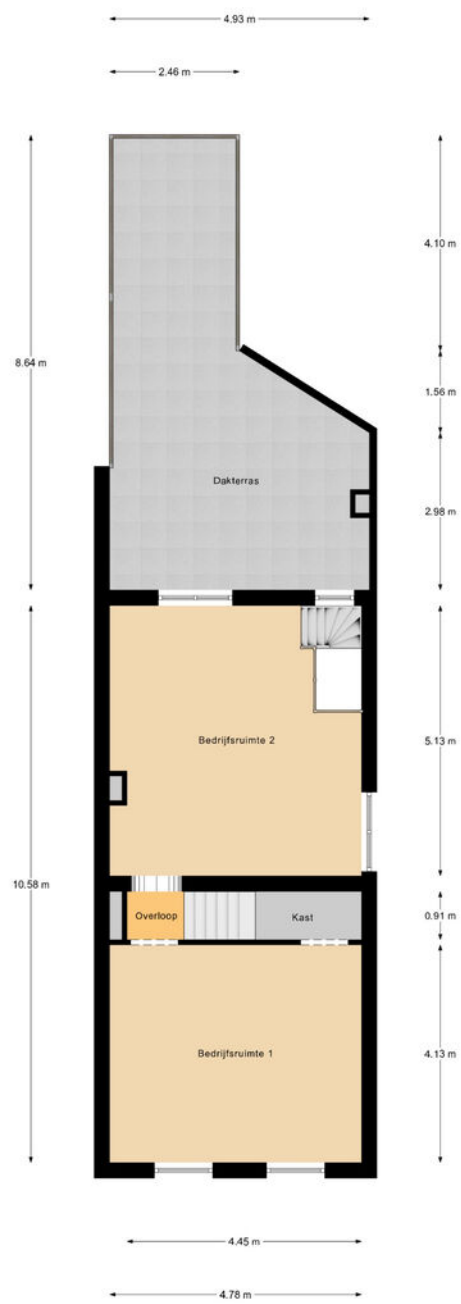




Plattegrond



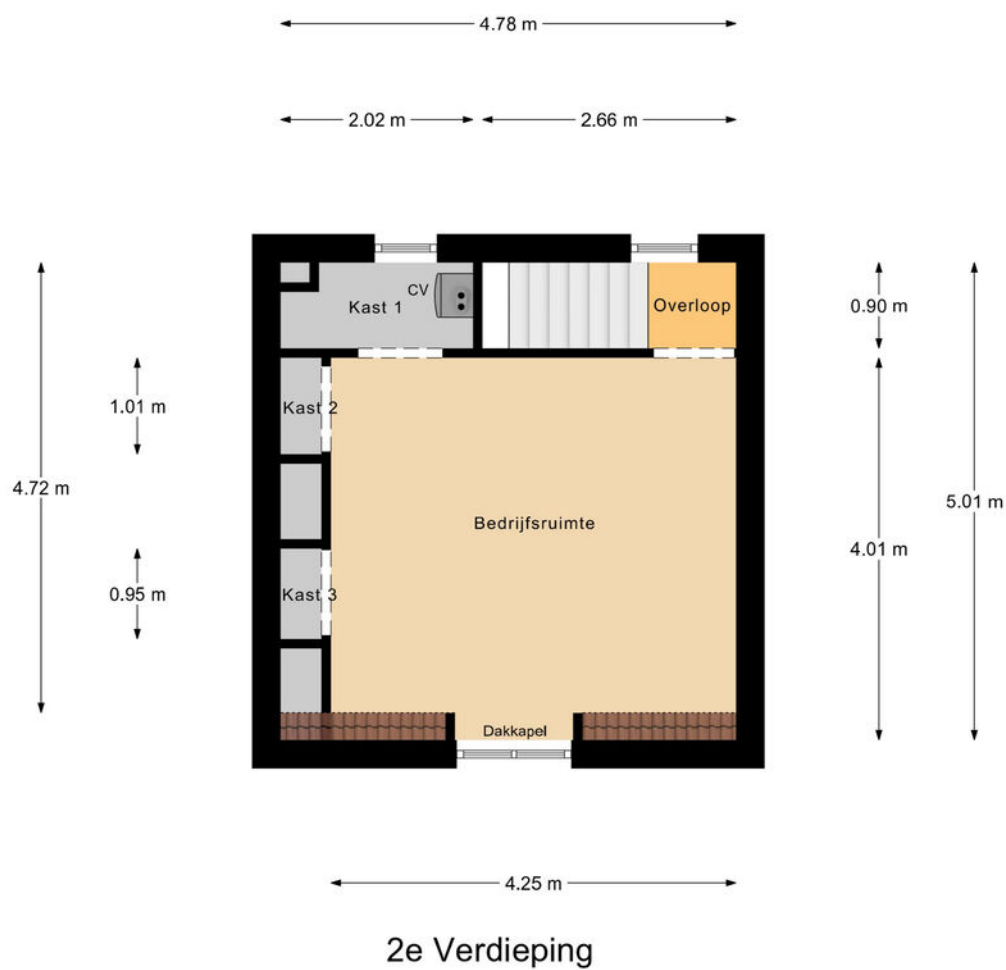
Plattegrond



1e Verdieping



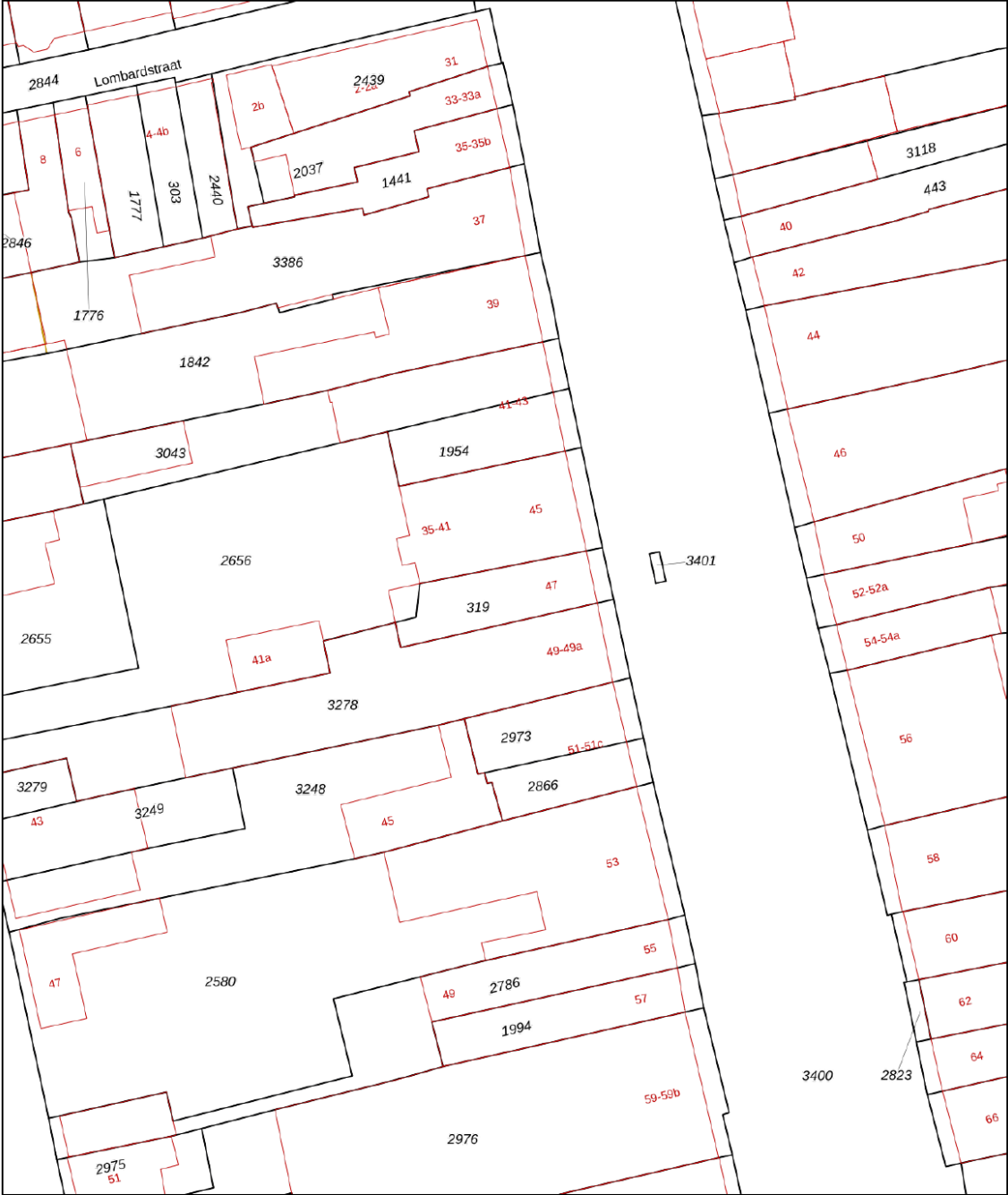
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NPR



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie A

Perceel 319

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.

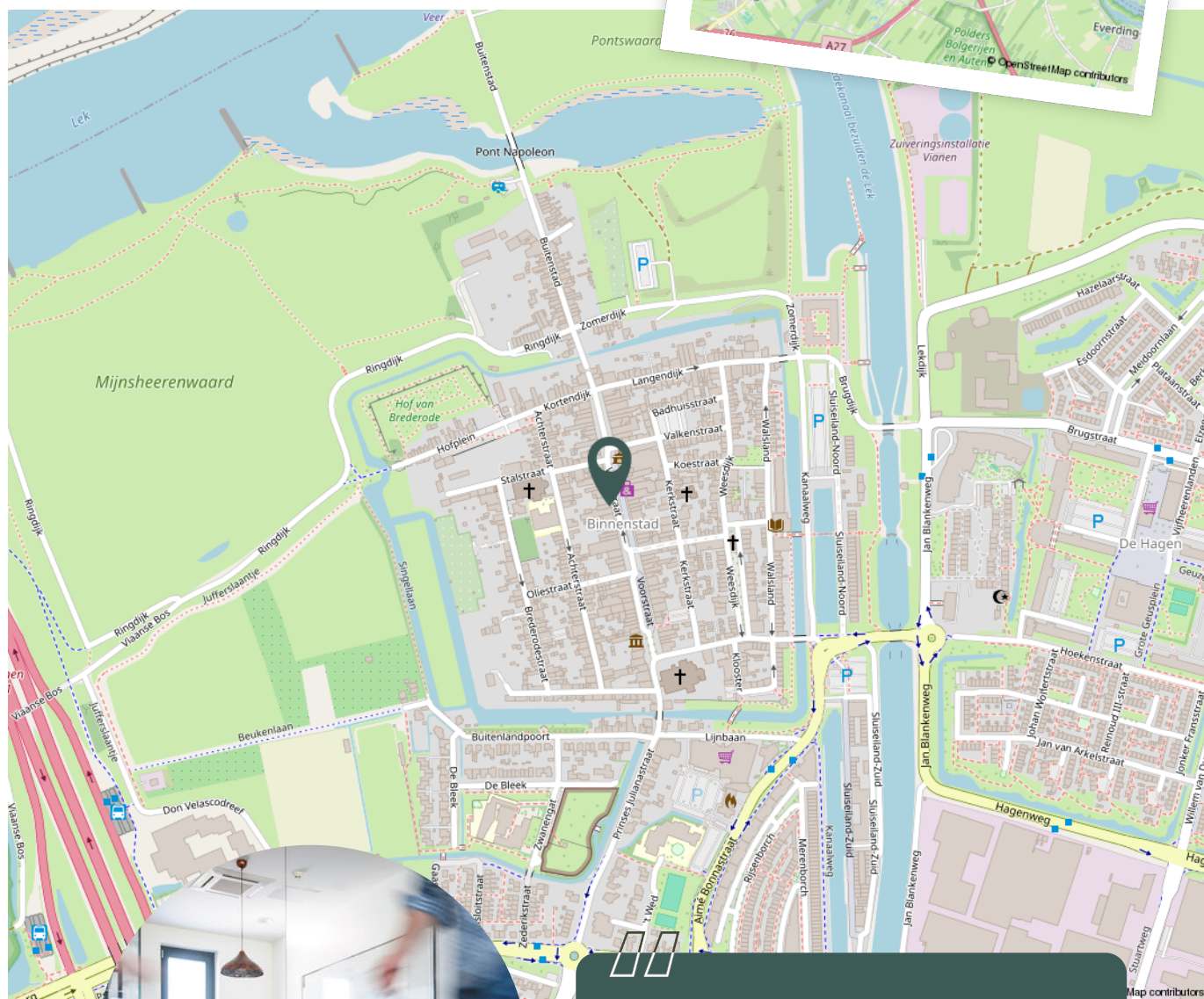
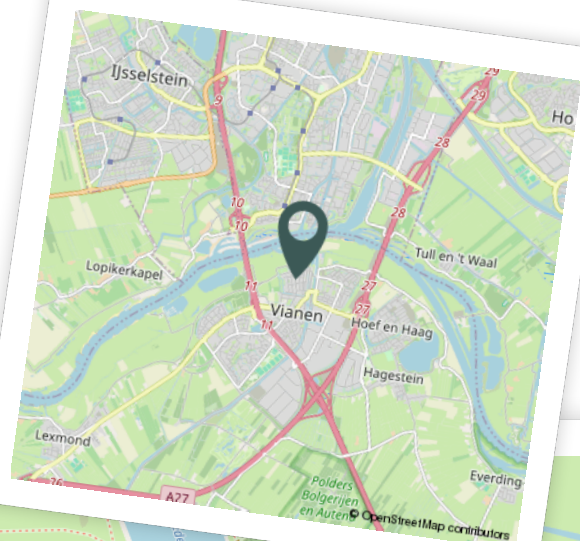
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Werkt u binnenkort op deze locatie?"



Het geld regelen voor jouw **bedrijfshuisvesting** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**