



TE KOOP

RIJSENBORCH 39

4132 HK VIANEN

VRAAGPRIJS: € 375.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Omschrijving

Moderne maisonnette met veel licht en ruimte in Vianen

Comfortabel wonen nabij het Merwedekanaal in geliefde wijk Blankenborch

Ben je op zoek naar een comfortabel, instapklaar appartement met veel lichtinval, een ruim balkon en een berging? Dan is deze maisonnette in de populaire wijk Blankenborch misschien wel jouw nieuwe thuis!

Gelegen op een centrale locatie in Vianen, op steenworp afstand van het Merwedekanaal, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. Hier woon je heerlijk met de gemakken van de stad binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

- Entree met meterkast
- Trapopgang naar de woonverdieping
- Garderoberuimte onder de trap
- Slaapkamer met veel lichtinval

Verdieping:

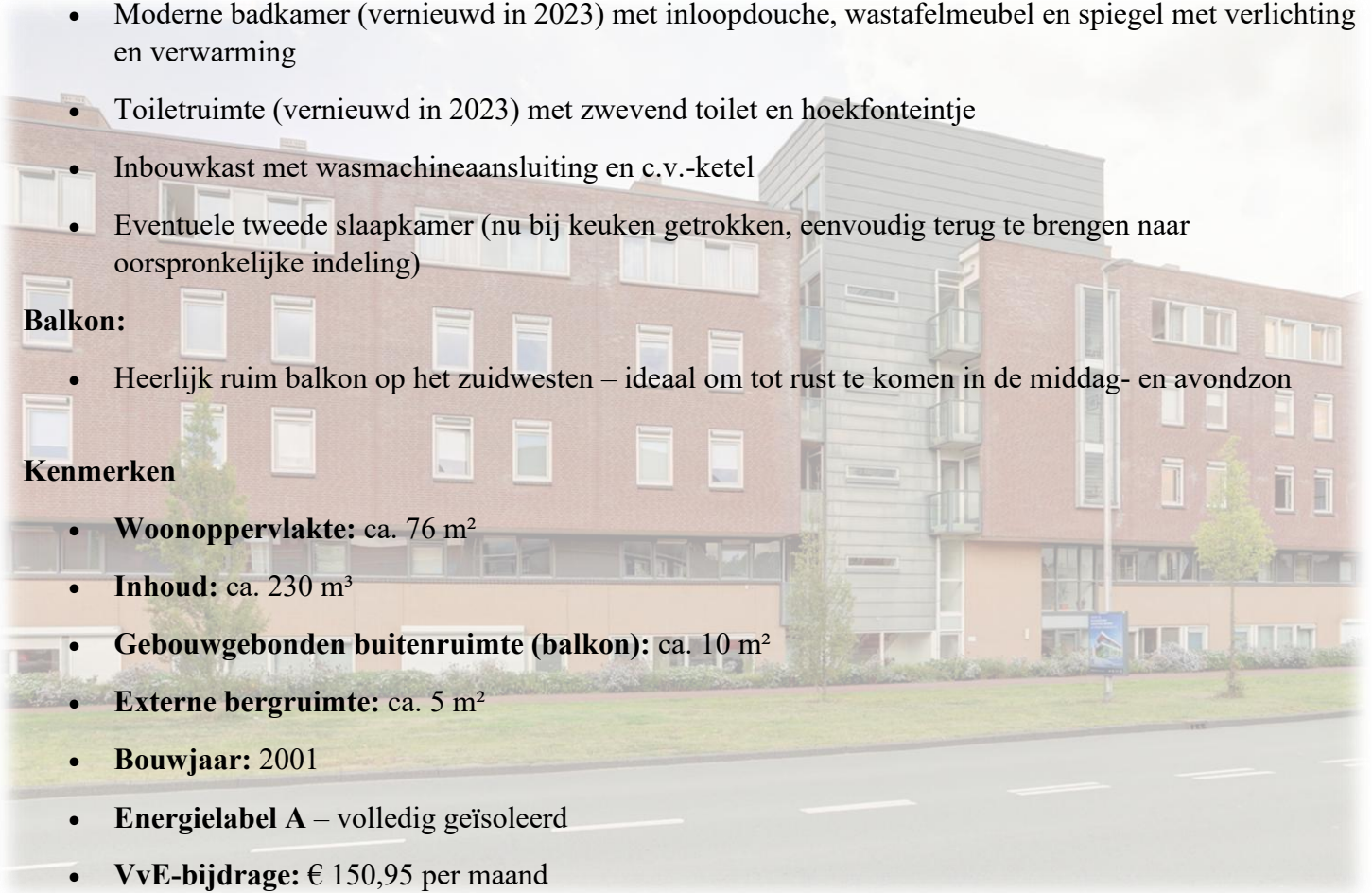
- Ruime woonkamer met veel lichtinval en toegang tot balkon
- Open keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (vernieuwd in 2023) met inloopdouche, wastafelmeubel en spiegel met verlichting en verwarming
- Toiletruimte (vernieuwd in 2023) met zwevend toilet en hoekfonteinje
- Inbouwkast met wasmachineaansluiting en c.v.-ketel
- Eventuele tweede slaapkamer (nu bij keuken getrokken, eenvoudig terug te brengen naar oorspronkelijke indeling)

Balkon:

- Heerlijk ruim balkon op het zuidwesten – ideaal om tot rust te komen in de middag- en avondzon

Kenmerken

- **Woonoppervlakte:** ca. 76 m²
- **Inhoud:** ca. 230 m³
- **Gebouwgebonden buitenruimte (balkon):** ca. 10 m²
- **Externe bergruimte:** ca. 5 m²
- **Bouwjaar:** 2001
- **Energie label A** – volledig geïsoleerd
- **VvE-bijdrage:** € 150,95 per maand



Extra's en afwerking

- Vloerafwerking: laminaat in het gehele appartement
- Keuken: Voorzien van afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, koelkast en vaatwasmachine
- C.V.-ketel: Vaillant HR-combiketel (bouwjaar 2013)
- Berging: Ruime berging (ca. 5 m²), ideaal voor fietsen en opslag. Indien gewenst eenvoudig inpandig te maken
- Schilderwerk achterzijde uitgevoerd in 2025
- Vrij parkeren voor de deur

Leven in Vianen

Vianen is een historische vestingstad aan de Lek met maar liefst 190 rijksmonumenten, bekend om haar Sleepbootdagen en de Paardenmarkt. Je vindt er gezellige terrassen, een sfeervolle Voorstraat, winkels, sportverenigingen, scholen en volop natuur. Fiets- en wandelroutes slingeren door het prachtige polderlandschap en de ligging is perfect ten opzichte van de A2, A27 en OV.

Benieuwd geworden? Kom langs en ervaar het zelf!

Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging.

Je bent van harte welkom om de sfeer te komen proeven in dit lichte, moderne appartement!

Comfort, ruimte en een uitstekende ligging: dit appartement heeft het allemaal!

**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



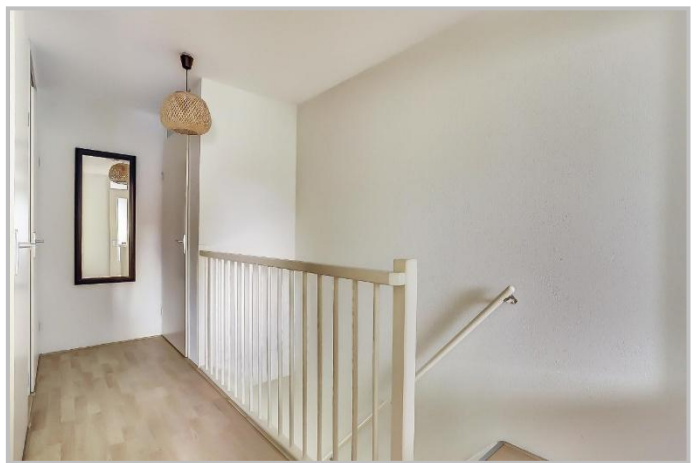
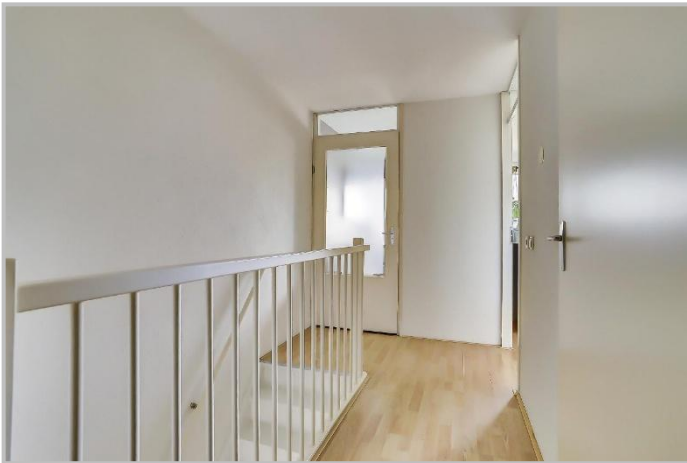
Vooraanzicht met entree.



Entree met meterkast, trapopgang en garderoberuimte onder de trap.



Slaapkamer met veel licht inval.



Overloop.



Toiletruimte met zwevend toilet en hoekfonteinje.



Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en spiegel met verlichting en verwarming.





Eetkamer.



Open keuken voorzien van inbouwapparatuur.



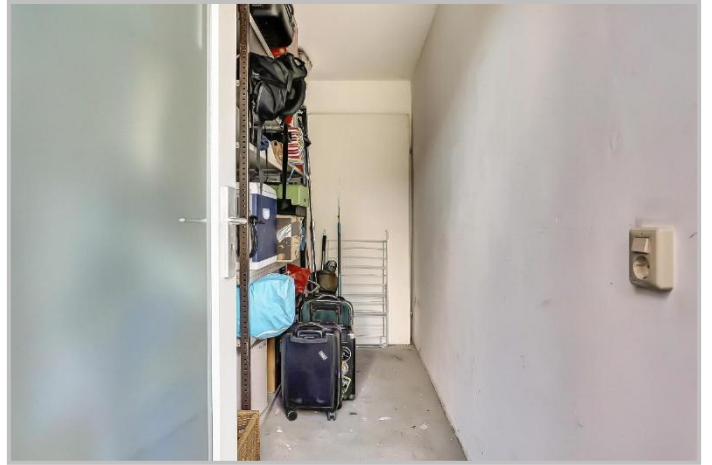
Ruime woonkamer met veel lichtinval en toegang tot balkon.





Heerlijk ruim balkon op het zuidwesten – ideaal om tot rust te komen in de middag- en avondzon.





Ruime berging (ca. 5 m²), ideaal voor fietsen en opslag.



Achterzijde van het complex en appartement.





Voorzijde van het complex/appartement.



Straatbeeld.



Straatbeeld voor- en achterzijde.



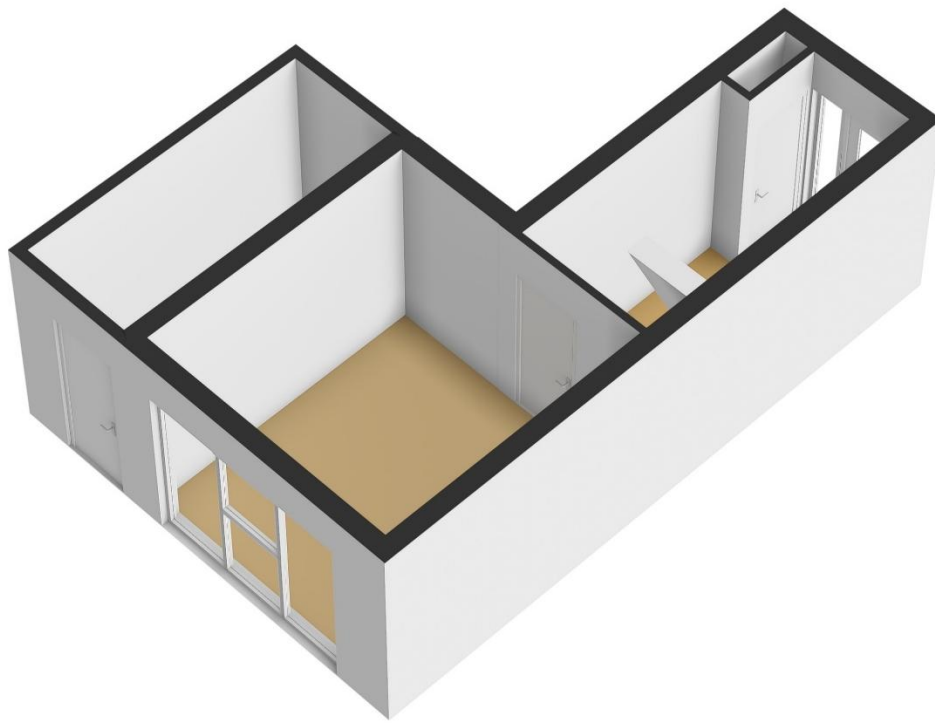
Het nabij gelegen Merwedekanaal.



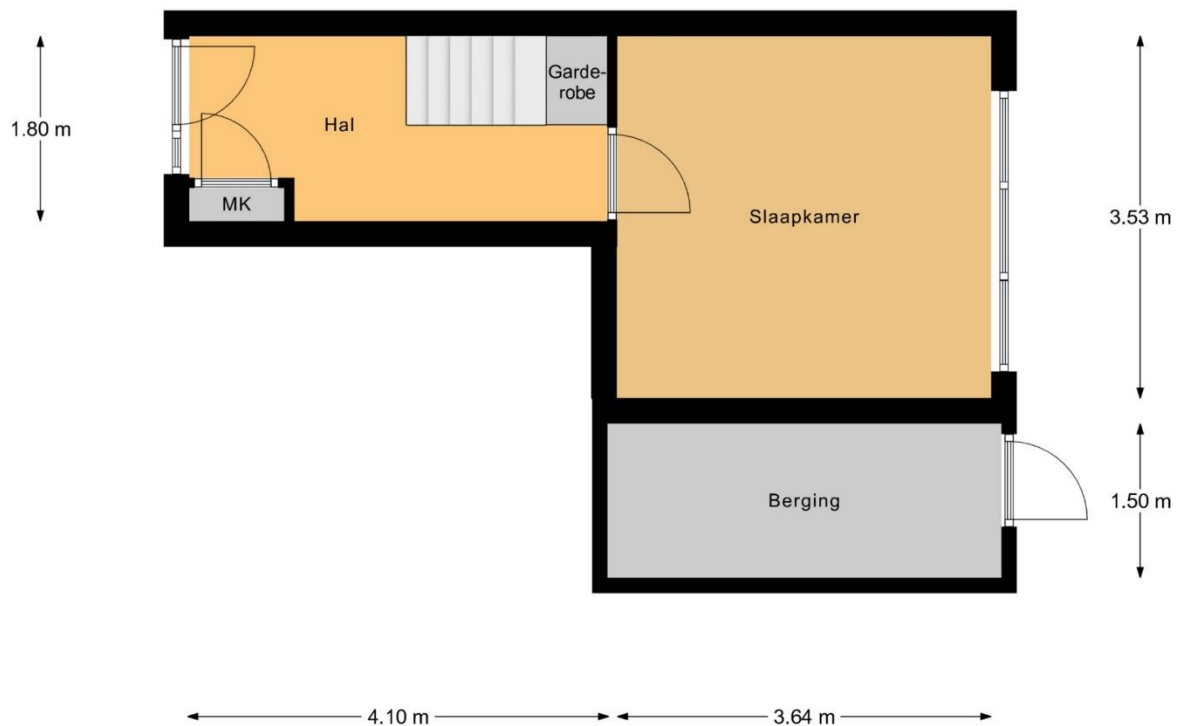
Winkels aan de overkant van de straat.



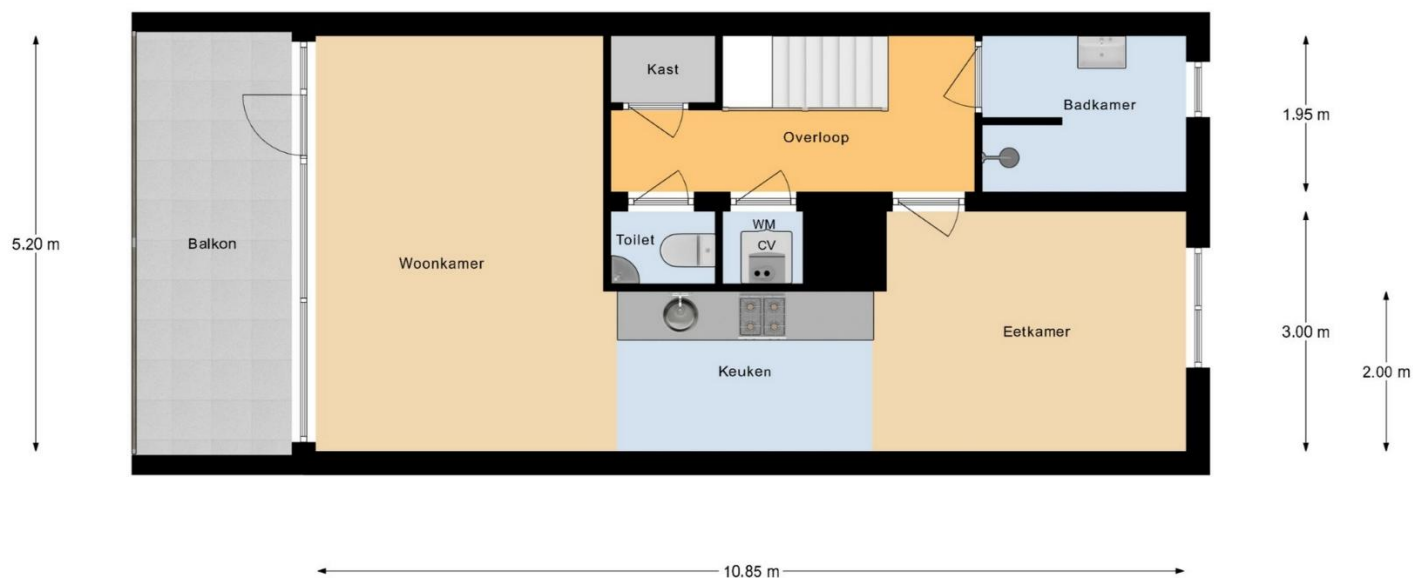
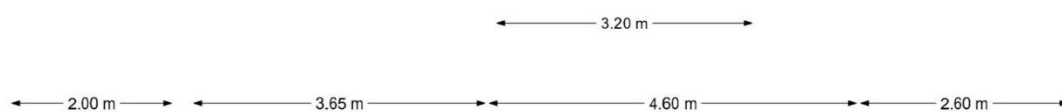
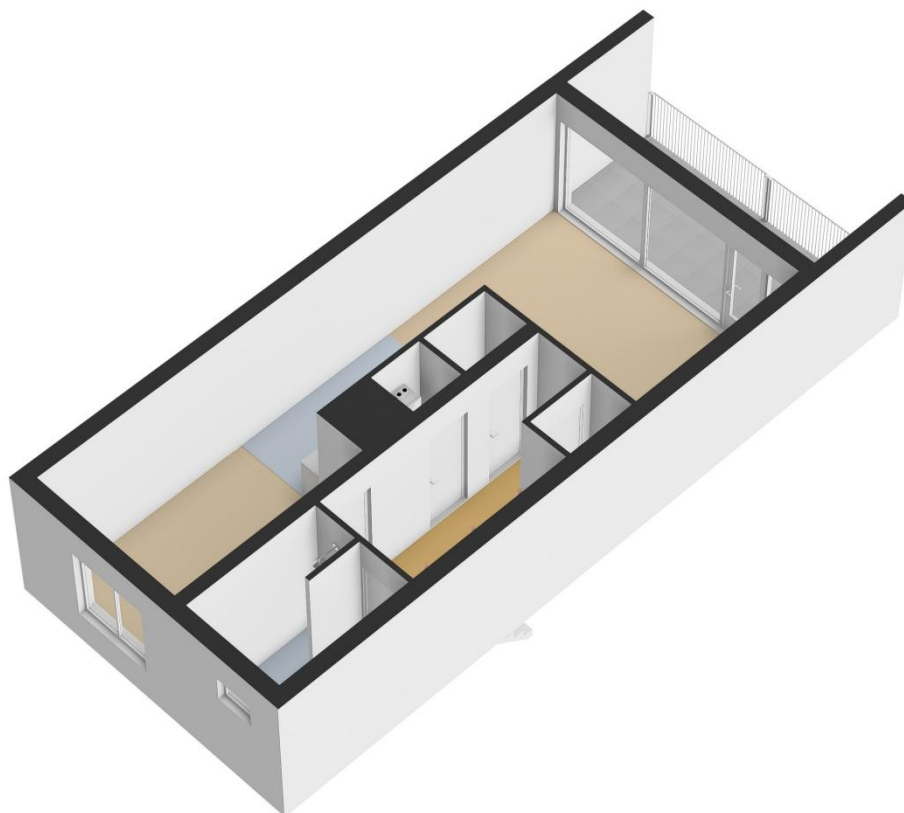
Prachtige wandelroute naar het centrum van Vianen op steenworpafstand.



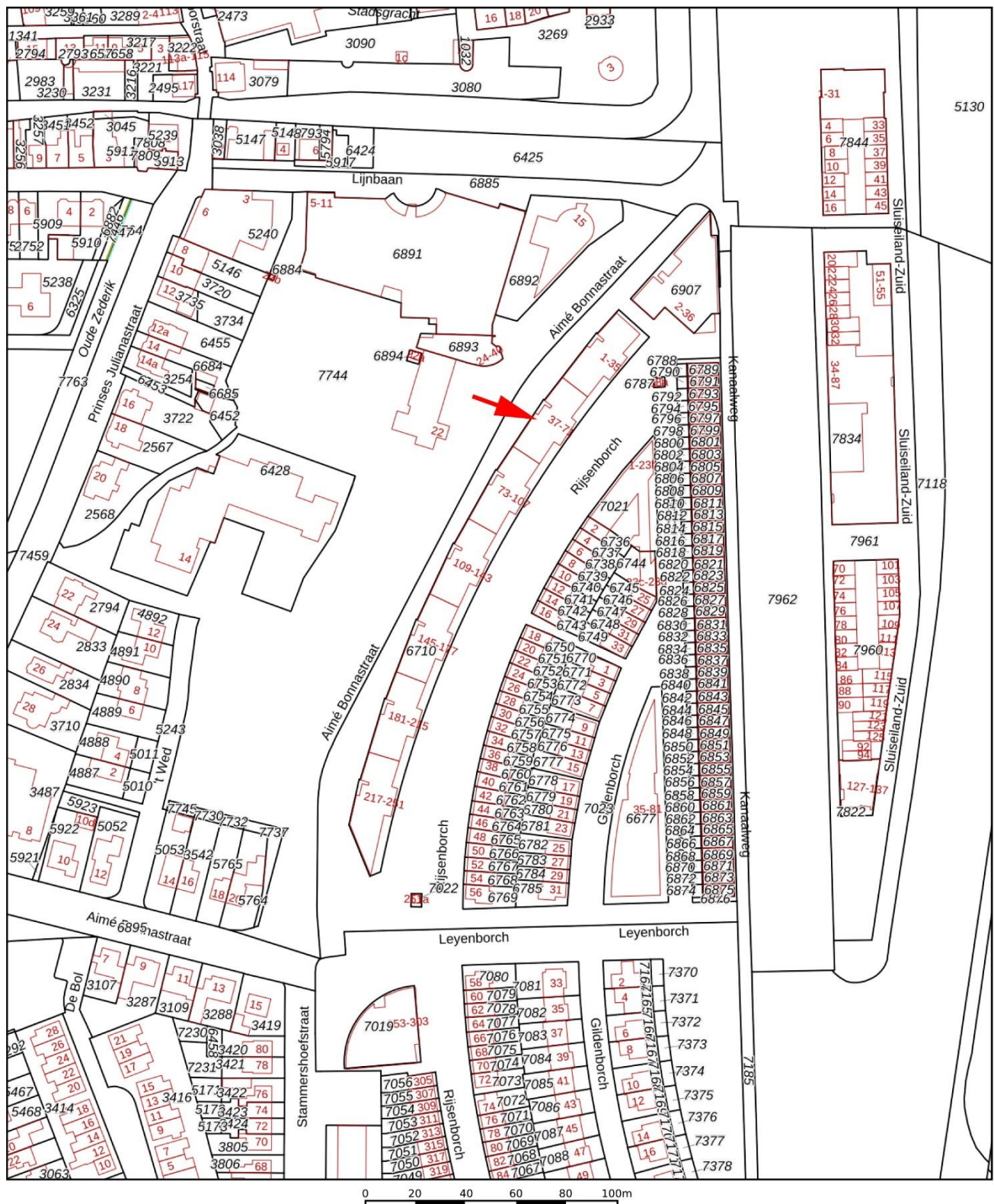
7.80 m



Begane Grond



Verdieping



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vianen
Sectie B
Perceel 6710

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.

