



TE KOOP

BUIZERDLAAN 66

4131 CT VIANEN

VRAAGPRIJS: € 409.000,-- 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.



Kadastrale gegevens:

**Gemeente Vianen
Sectie B
Nummer 4313
Groot 189 m²**

Omschrijving

Sfeervolle eengezinswoning met ruimte, comfort én karakter in Vianen

Aan een rustige straat, op steenworp afstand van het charmante centrum van Vianen, ligt deze goed onderhouden eengezinswoning met verrassend veel ruimte. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met erker, een dakkapel op de tweede verdieping, een diepe tuin op het oosten, twee praktische bergingen én een prachtige overkapping (2025) met dimbare verlichting en elektrische zonwering. Hier woont u heerlijk, met alle voorzieningen binnen handbereik en gratis openbare parkeergelegenheid direct bij de woning.

Indeling van de woning

Begane grond

- Entree/hal met meterkast en trapopgang
- Praktische trapkast voor extra opbergruimte
- Toiletruimte met staand toilet en fonteintje
- Ruime doorzonwoonkamer met sfeervolle erker, schouw, schoorsteenaansluiting en inbouwkast
- Gesloten keuken met tuindeur naar de achtertuin

Vloerafwerking:

Eiken houten vloerdelen in de woonkamer, zeil (op plavuizen) in de keuken, vloerbedekking op de trap.

Eerste verdieping

- Overloop met schuifdeur naar de tweede verdieping
- Drie slaapkamers, waarvan één met wastafel
- Badkamer voorzien van ligbad, tweede toilet en wastafel

Vloerafwerking:

Laminaatvloeren in de slaapkamers.

Tweede verdieping

- Voorzolder met dakraam, wasmachineaansluiting, c.v.-ketel (*Vaillant, 2024*), bergruimte en toegang tot de bergzolder
- Vierde slaapkamer met dakkapel en toegang tot een tweede bergzolder

Vloerafwerking:

Novilon

Buitenruimte

De diepe achtertuin op het oosten is een heerlijke plek om te ontspannen en van de zon te genieten. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, een gazon, bloemborders en volwassen beplanting. Dankzij de overkapping (2025) met inbouwspots en elektrische zonwering kunt u hier het hele jaar door comfortabel buiten zitten.

Verder beschikt de tuin over:

- Drainage en een buitenkraan
- Achterom
- Twee bergingen:
 - Stenen berging (ca. 8 m²) met elektra en betonvloer
 - Aangebouwde houten berging (ca. 9 m²) met elektra, water en klinkerbestrating



Kenmerken

Bouwjaar: 1969

Woonoppervlakte: ca. 110 m²

Perceeloppervlakte: 189 m²

Externe bergruimte: ca. 17 m²

Inhoud: ca. 380 m³

Energielabel: C

Duurzaamheid en comfort

Deze woning combineert karakter met modern wooncomfort:

- Dakisolatie en grotendeels voorzien van dubbel glas en HR++
- 8 zonnepanelen (2019) zorgen voor een lagere energierekening
- Nieuwe Vaillant cv-ketel (2024)
- Energielabel C

Belangrijkste kenmerken in één oogopslag

- Goed onderhouden eengezinswoning met praktische indeling
- Vier volwaardige slaapkamers
- Lichte doorzonwoonkamer met erker
- Zonnescherm en rolluiken
- Diepe tuin op het westen met overkapping (2025)
- Twee bergingen met elektra en waarvan één met water
- 8 zonnepanelen en energielabel C
- Gratis parkeren voor de deur
- Centrale ligging nabij uitvalswegen (A2 en A27)

Wonen in Vianen – historisch en centraal

Vianen is een levendige vestingstad aan de Lek met een rijke geschiedenis en een gastvrije sfeer. De stad biedt een unieke combinatie van historische charme en moderne voorzieningen.

Hier vindt u:

- Een sfeervol centrum met gezellige terrassen, winkels en restaurants
- Maar liefst 190 rijksmonumenten en een authentieke stadsmuur
- Jaarlijkse evenementen zoals de Sleepbootdagen en de Paardenmarkt
- Scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen
- Uitgestrekte natuur- en poldergebieden met prachtige fiets- en wandelroutes
- Een centrale ligging: Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch zijn via de A2 en A27 snel bereikbaar

Kom kijken en laat u verrassen!

Deze woning biedt alles wat u zoekt: ruimte, comfort en een geweldige ligging nabij het centrum van Vianen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

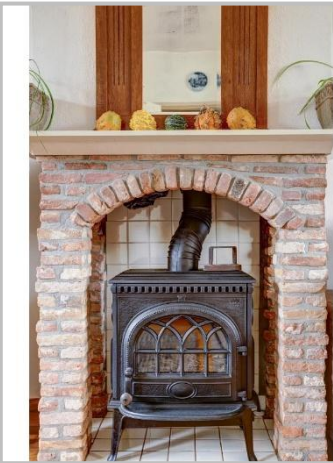
DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.

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.



Ruime doorzonwoonkamer met sfeervolle erker, schouw, schoorsteenaansluiting en inbouwkast.





Gesloten keuken met deur naar de achtertuin.





Toilet met fonteintje.



Entree/hal.



Trapopgang.



Overloop eerste verdieping.



Slaapkamer.



Slaapkamer met wastafel.



Slaapkamer.



Badkamer voorzien van ligbad, tweede toilet en wastafel.



Voorzolder met dakraam, wasmachineaansluiting, c.v.-ketel, bergruimte en toegang tot de bergzolder.



Vierde slaapkamer met dakkapel en toegang tot een tweede bergzolder.



Voorzijde.



Achterzijde.



Fraaie overkapping met inbouwspots en elektrische zonwering.



Achtertuin met drainage en achterom.





Achtertuint.



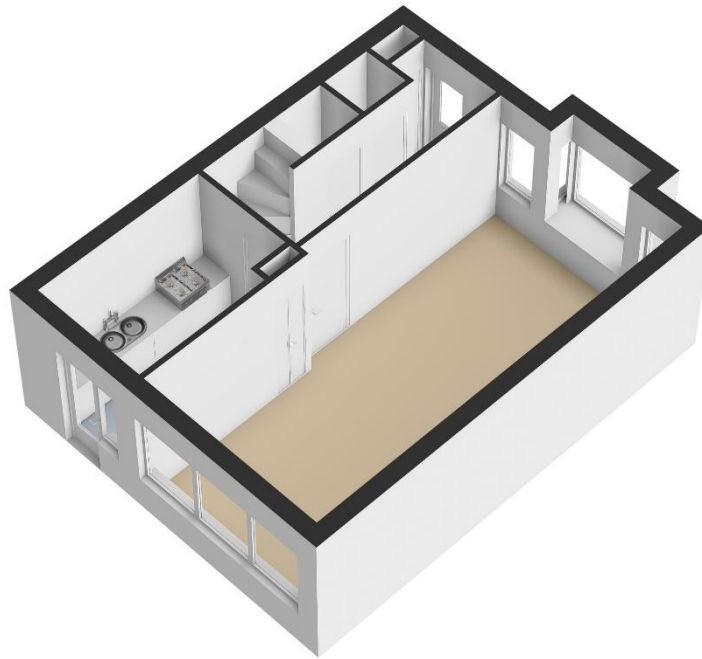


Voorzijde.



Straatbeeld.

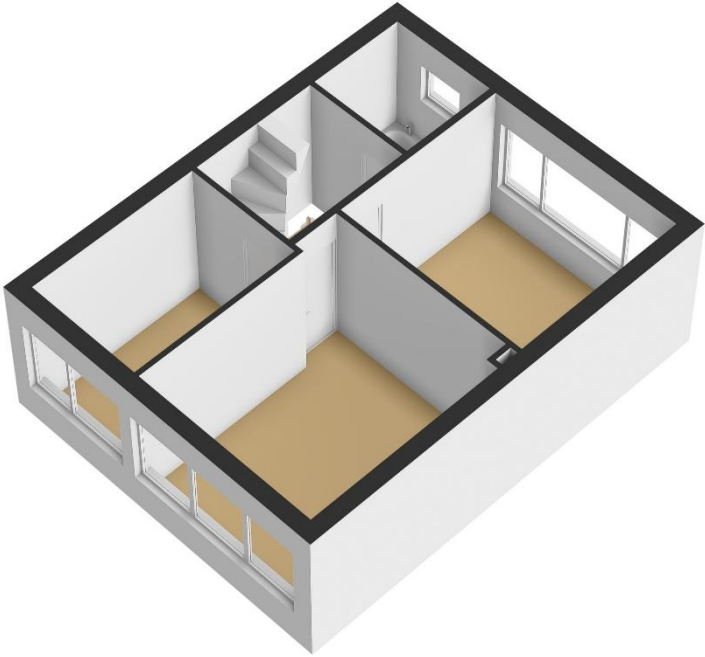




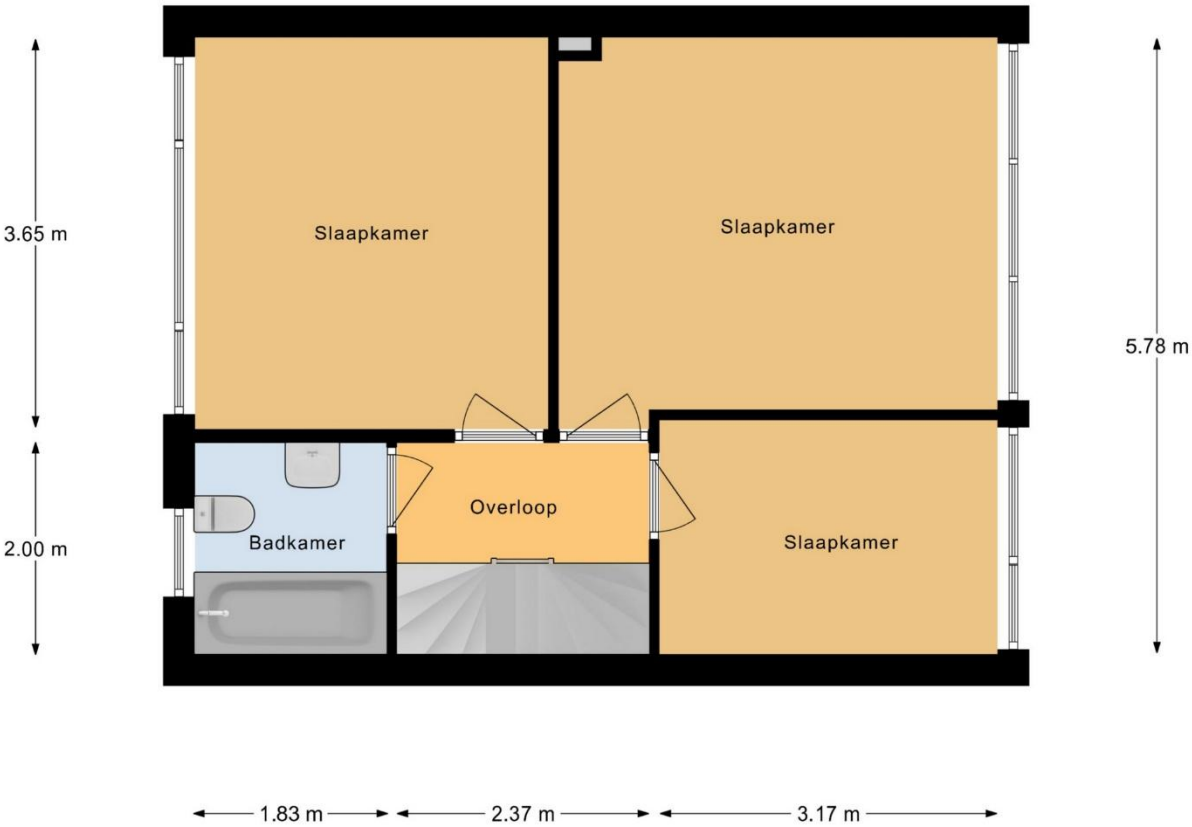
7.55 m



Begane Grond



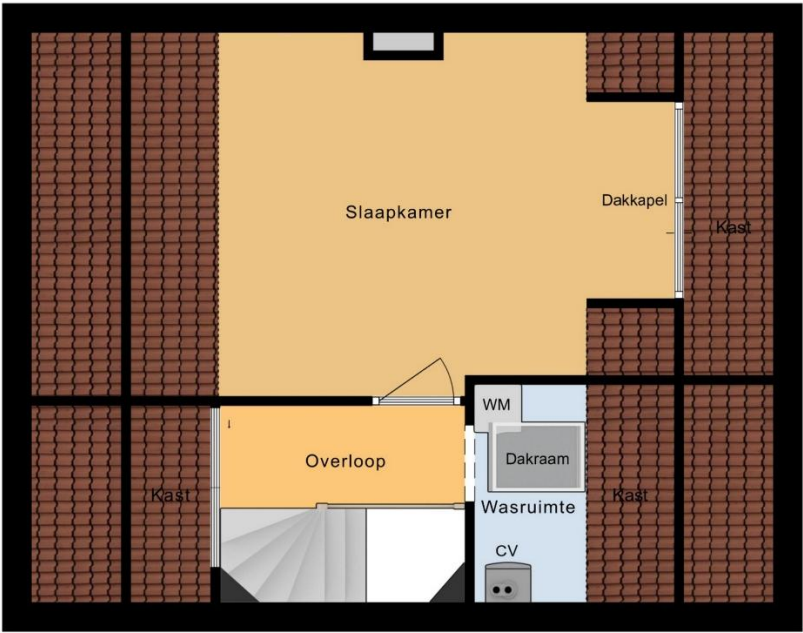
3.37 m 4.18 m



1e Verdieping



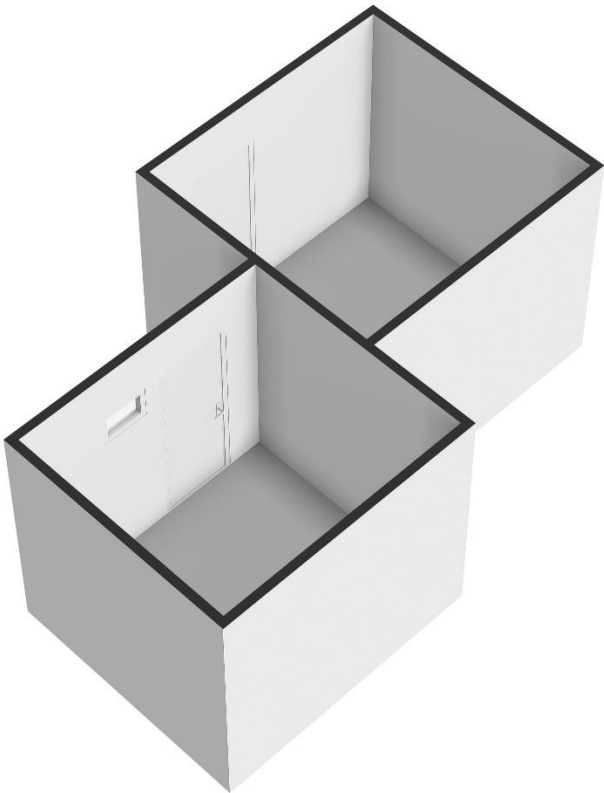
3.75 m



3.45 m

0.81 m 2.49 m 2.03 m

2e Verdieping



3.15 m 3.00 m

