

FRANSSENSTRAAT 138, VIANEN NB

MARTIJN  
WILLEMS

GEWOON MAKELAAR



# VRIJSTAANDE WONING (GE)WOON KLAAR VOOR GEBRUIK !

VRAAGPRIJS € 729.000,- K.K.



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1968**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**560 m<sup>2</sup>**



WOONOPPERVLAKTE  
**150 m<sup>2</sup>**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**



INHOUD  
**550 m<sup>3</sup>**



ENERGIELABEL  
**A++**

# [GE]WOON BENEDEEN







De woning is geheel  
gerenoveerd en  
geïsoleerd in 2025





De nieuwe keuken met  
inbouwapparatuur staat  
in verbinding met de  
woonkamer

## (GE)WOON TECHNISCH

- ✓ ISOLATIE  
dak-, muur-, vloerisolatie
- ✓ CV KETEL  
HRE36/30 INTERGAS 2025
- ✓ HYBRIDE WARMTEPOMP  
QuattHybride 2025
- ✓ ASBEST  
aanwezig in dakbeschoot
- ✓ ZONNEPANELEN  
8 stuks 2025
- ✓ ERFDIENSTBAARHEDEN  
niet bekend



De bijkeuken biedt  
berging met  
witgoedaansluitingen

# NEPATS NOOM[EGJ]





De eerste verdieping  
heeft 4 slaapkamers en  
een moderne badkamer  
(2025)

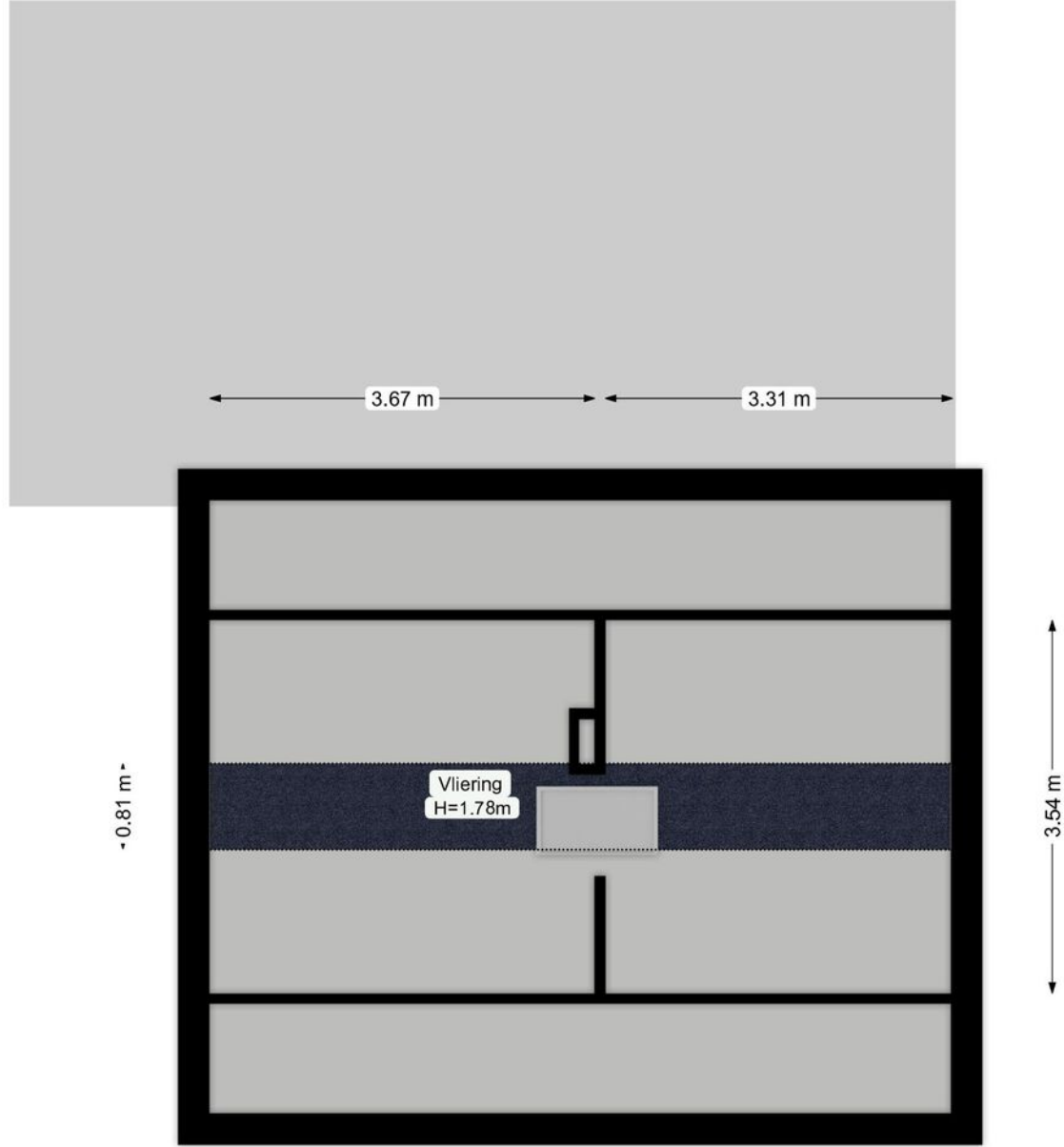














De vliering is een ideale  
plek voor het opbergen  
van seizoensartikelen

# SITUATIE PLATTEGROND







De garage omvat een vliering en smeerput. De carport en oprit bieden voldoende parkeerplek.



# VIANEN NOORD-BRABANT

## DE HEI WAAR HET DORPSGEVOEL TROTS LEEFT

Vianen is een klein en karakteristiek dorp in het Land van Cuijk waar rust, ruimte en saamhorigheid centraal staan. De inwoners van het dorp staan tijdens carnaval bekend als de Heimussen. Die naam verwijst naar de huismus, een vogel die graag dicht bij huis blijft. Dat past bij Vianen, dat in de regio al generaties lang simpelweg "de Hei" wordt genoemd.

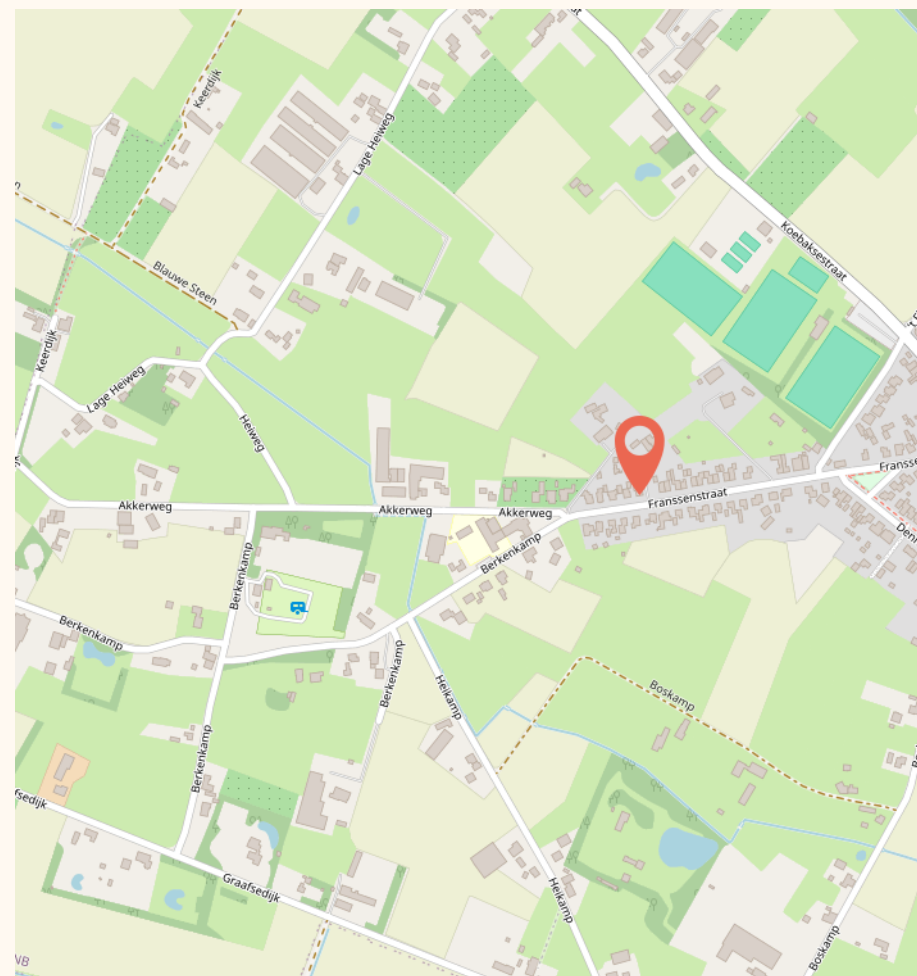
Die hechte dorpsmentaliteit voel je hier nog iedere dag. Mensen kennen elkaar, groeten elkaar op straat en verenigingen en activiteiten zorgen voor een levendig dorpsgevoel.

Vianen combineert het rustige dorpsleven met een verrassend praktische ligging. Binnen 5 minuten fietsen sta je al op het treinstation van Cuijk, met treinverbindingen richting Nijmegen en Venlo. Ook de A73 ligt op korte afstand, waardoor steden als Nijmegen, Venraij en Den Bosch eenvoudig bereikbaar zijn.

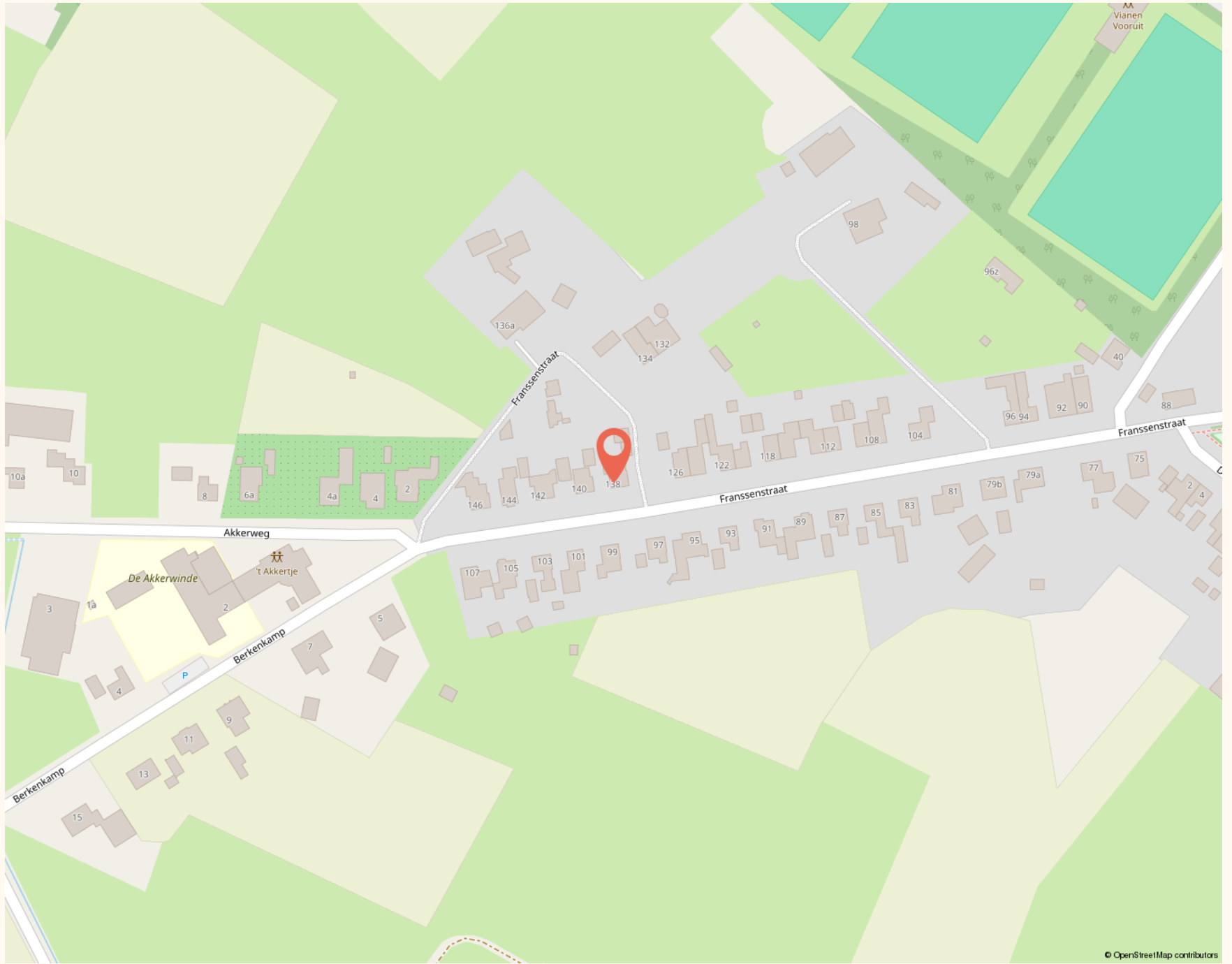
Voor de dagelijkse voorzieningen ligt het gezellige centrum van Cuijk vlakbij. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, horeca, een bioscoop en de schouwburg. Daarnaast ligt het dorp midden in een prachtig en waterrijk gebied met de Maas en de Kraaijenbergse Plassen in de omgeving van Cuijk, Beers en Linden.



[GE]WOON RUSTIG  
WONEN, MIDDEN  
IN HET  
WATERRIJKE  
LAND VAN CUIJK



Deze geheel gerenoveerde en geïsoleerde woning ligt midden in het gemoedelijke dorp Vianen NB. Op loopafstand van de basisschool en de sportverenigingen. Binnen 6 minuten fietsafstand van het treinstation en de winkels in Cuijk.



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		

# GOED OM TE WETEN

## WAT IS ER BIJZONDER EN UNIEK AAN DEZE WONING

- ✓ De woning is de afgelopen 2 jaar volledig gerenoveerd
  - ✓ Hybride warmtepomp, CV ketel en zonnepanelen geplaatst in 2025
  - ✓ Royaal perceel van 560 m<sup>2</sup>
  - ✓ 4 Slaapkamers op eerste verdieping
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

### DISCLAIMER

De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### MARTIJN & CO

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.

# DÉ MAKELAAR IN HET LAND VAN CUIJK


## WIJ MAKEN GEWOON BIJZONDER


Martijn Willems startte zijn carrière als makelaar en taxateur in Boxmeer en opende later zijn eigen kantoor in Cuijk. In zijn vrije tijd verkent hij graag de natuur en omgeving van het Land van Cuijk met de Maas, de Kraaijenbergse Plassen, UNESCO-gebied de Maasheggen tot aan de Sint Anthonisbossen. Daarnaast draagt hij met zijn team een warm hart toe aan regionale verenigingen, goede doelen en evenementen.


Zijn team bestaat uit 7 medewerkers, allemaal professionals met passie voor het vak en sterke betrokkenheid bij de regio en haar inwoners, wat de basis draagt voor de persoonlijke service die zij bieden.

Wij geloven dat goed verkopen begint bij goed begrijpen. Daarom nemen wij de tijd voor mensen, hun woning en het verhaal erachter. Met kennis van de regio, aandacht voor presentatie en persoonlijke begeleiding maken wij gewoon bijzonder.

### UW WOONVERHAAL (GE)WOON BIJZONDER MAKEN?

 Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

 0485-563177

 [info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

9,4/10

227 REVIEWS





# MARTIJN WILLEMS


GEWOON MAKELAAR



## WE ONTVANGEN JE GRAAG BIJ ONS OP KANTOOR

 Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

 0485-563177

 [info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

Ma t/m vr 10:00 - 12:30 en 13:30 - 17:30

Za 09:00 - 12:30

Zo gesloten

's avonds op afspraak

