

**BUIZENBERG 11, VIANEN NB**

**MARTIJN  
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR



# (GE)WOON UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAPWONING!

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1964



PERCELOPPERVLAKTE  
250 m<sup>2</sup>



WOONOPPERVLAKTE  
90 m<sup>2</sup>



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



INHOUD  
387 m<sup>3</sup>



ENERGIELABEL  
D

# GEWOON BENEDEN









## [GE]WOON TECHNISCH



ISOLATIE  
muurisolatie



CV KETEL  
HoogRendement

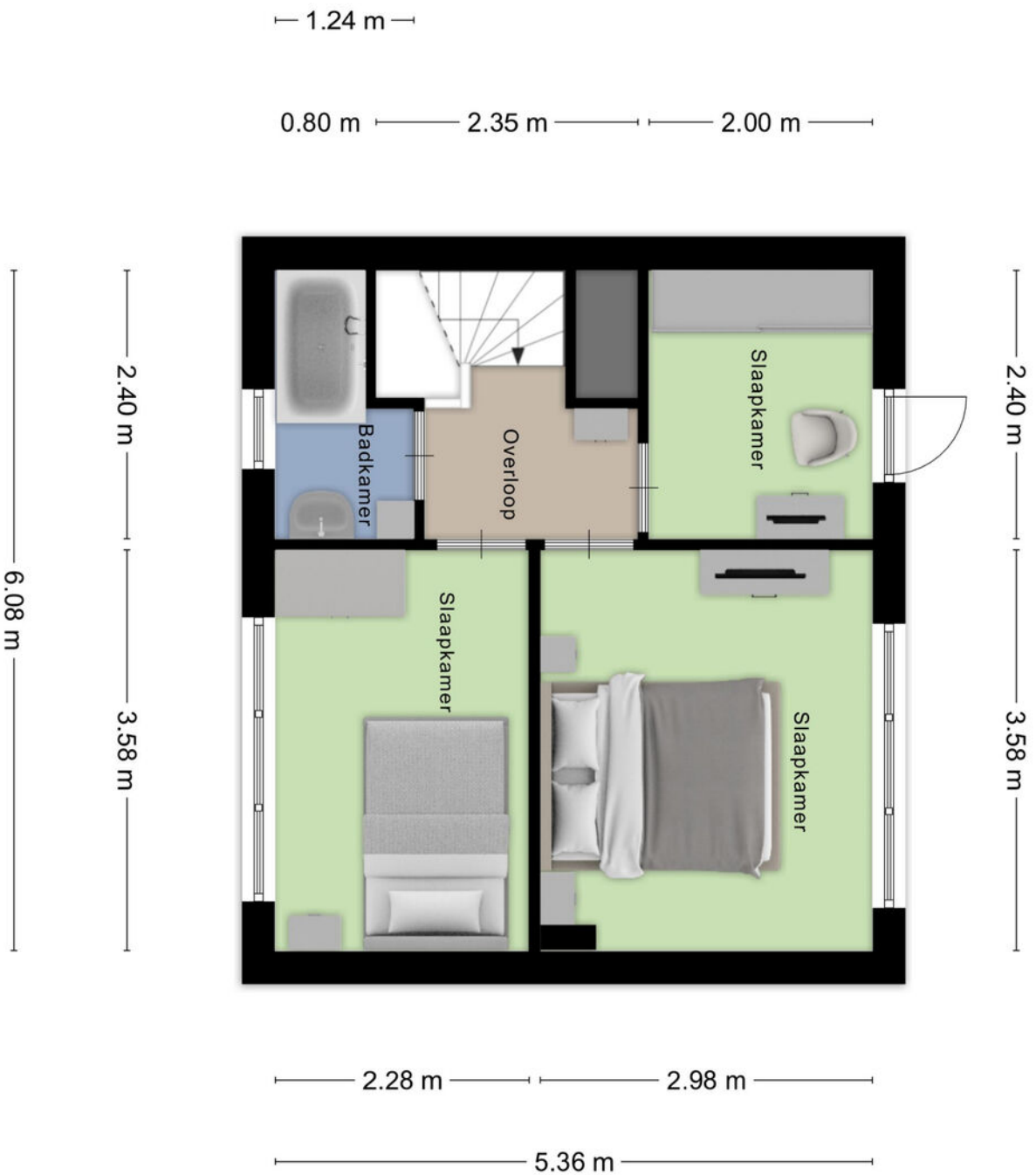


ASBEST/VERONTREINIGING  
niet bekend



ERFDIENSTBAARHEDEN  
standaard  
bouwerdienstbaarheden

# NEUWTS NOOM(EG)





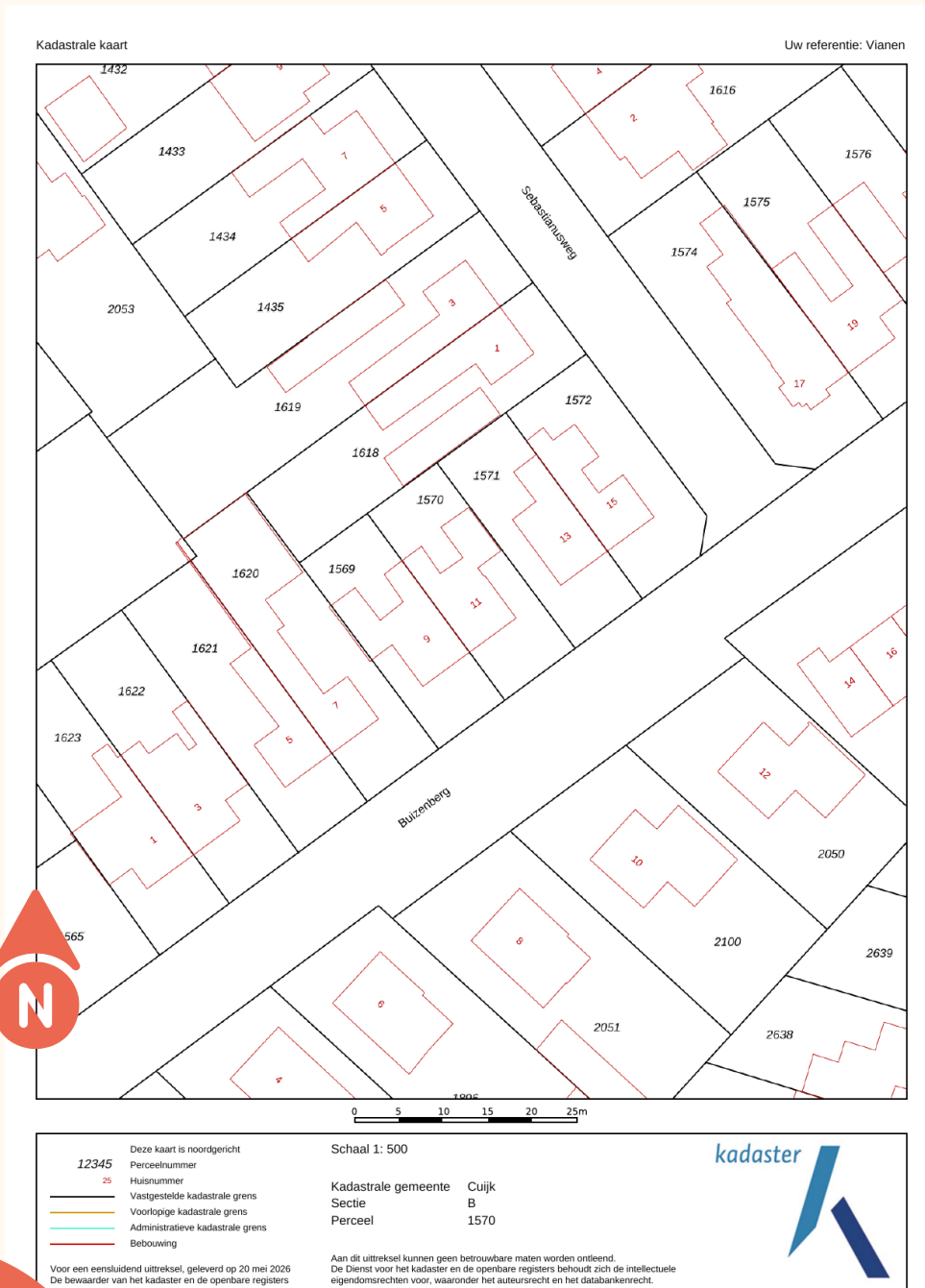




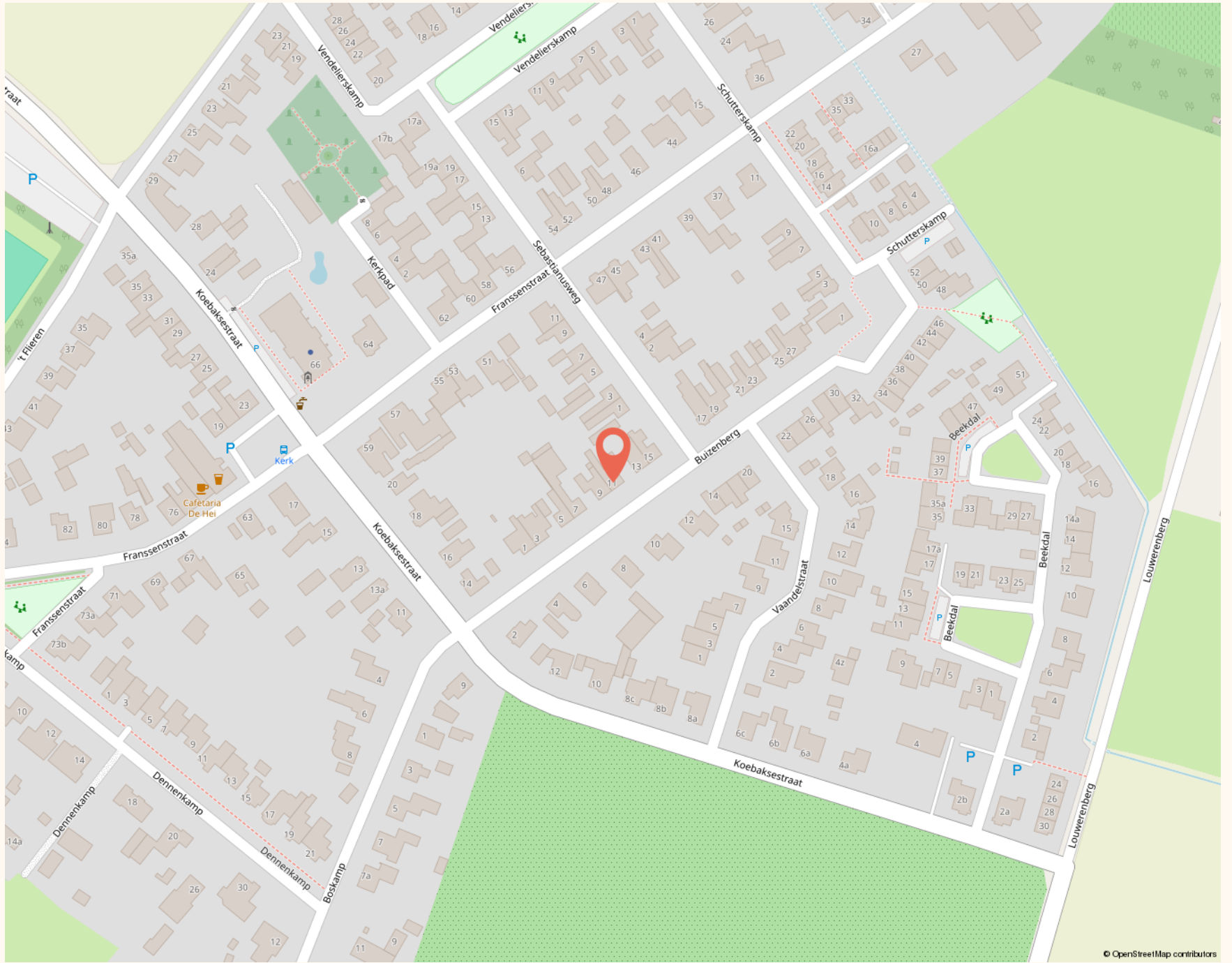
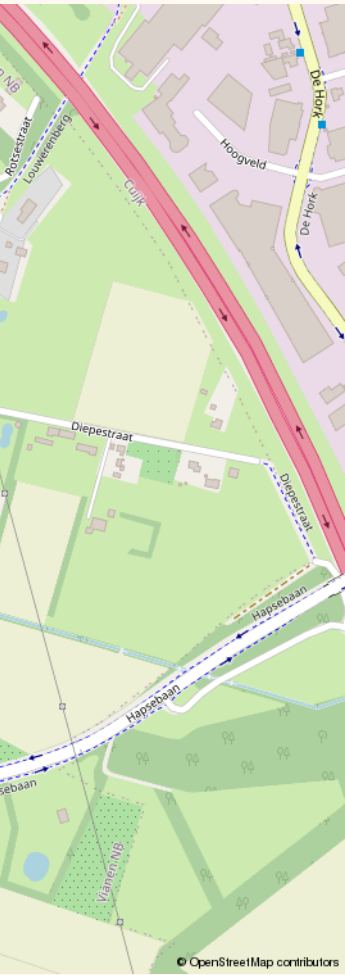








De woning ligt in het gezellige en kindvriendelijke Vianen, met sportvoorzieningen, een basisschool en de dorpskroeg op korte afstand. Voor winkels, horeca en het treinstation ben je binnen circa 10 autominuten of 8 fietsminuten in het centrum van Cuijk.



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		

# GOED OM TE WETEN

## WAT IS ER BIJZONDER EN UNIEK AAN DEZE WONING

✓ Garage met wateraansluiting

---

✓ Eigen oprit en carport

---

✓ Deels voorzien van rolluiken

---

✓ Kunststof kozijnen

---

---

---

---

---

---

---

---

### 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.

# 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

# 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

