



TE KOOP

BIEZENWEG 49 A

4124 AA HAGESTEIN

VRAAGPRIJS: € 895.000,-- 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 F
Nummer 175
Groot: 61 a 75 ca**



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met ruimte, rust en eindeloze mogelijkheden

Op een schitterende, landelijke locatie in het buitengebied van Hagestein staat deze vrijstaande woning met royale garage, paardenvoorzieningen, open berging en eigen weiland. Gelegen aan een rustige doodlopende weg, op een perceel van maar liefst 6.175 m², geniet u hier dagelijks van optimale privacy, rust en een prachtig vrij uitzicht over het omliggende landschap.

Deze veelzijdige woning biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen, volop buitenruimte en uitstekende mogelijkheden voor hobby, werk of het houden van paarden. Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond is de woning bovendien bijzonder geschikt voor senioren of voor wie gelijkvloers wil wonen. Daarnaast biedt het object alle ruimte om wonen en werken te combineren, bijvoorbeeld met een kantoor of praktijk aan huis.

Genieten van het buitenleven

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde grote tuin met een groot gazon, meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping waar u heerlijk kunt genieten van de rust en de natuur. De tuin is rijk beplant met sierbomen, bloemborders en diverse fruit- en notenbomen. Liefhebbers van verse oogst kunnen hun hart ophalen met onder andere walnoten-, kersen-, appel-, pruimen- en perenbomen (Gieser Wildeman), evenals frambozen, bramen en verschillende soorten bessenstruiken. De imposante hazelaar naast de woning vormt een echte blikvanger.

Ideaal voor paardenliefhebbers en hobbyisten

De royale vrijstaande garage met kap biedt plaats aan meerdere auto's en beschikt over een bergzolder en een praktische ruimte met keukenblok. De aangrenzende aanbouw is voorzien van een sfeervolle overkapping, twee paardenboxen en een multifunctionele open ruimte. Het naastgelegen weiland is volledig omheind met duurzaam RVS-hekwerk en beschikt over een ponyhut, waardoor dit object uitermate geschikt is voor paarden/pony liefhebbers.

De twee afzonderlijke toegangswegen aan weerszijden van de woning maken het perceel extra praktisch en uitstekend bereikbaar.

Centrale ligging

Hoewel u hier volop geniet van rust en ruimte, liggen de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Hagestein is een sfeervol dorp in de gemeente Vijfheerenlanden, centraal gelegen in Nederland en bekend om het stuw- en sluizencomplex in de Lek. Vianen met al haar voorzieningen bevindt zich op ca. 2 km. afstand

Voor een uitgebreid winkelaanbod, scholen en overige voorzieningen kunt u terecht in het nabijgelegen Vianen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A27 zijn steden als Utrecht, Den Bosch en Gorinchem uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje en vaste trap naar de verdieping. Badkamer met inloofdouche en wastafel. Twee slaapkamers, beide voorzien van inbouwkasten. Gezellige woonkamer met schouw en praktische inbouwkast. Dichte keuken met inbouwkast, aansluiting voor de wasmachine en een deur naar de tuin.

Verdieping

Royale overloop met toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van bergruimte.

Afwerking

Vloeren

- Begane grond: laminaat m.u.v. keuken
- Verdieping: vloerbedekking in één slaapkamer
- Keuken, overloop en tweede slaapkamer: zeil

Algemeen

- Keuken voorzien van afzuigkap, gaskookplaat en oven.
- Houtskeletbouwwoning met muurisolatie en dubbele beglazing.
- Bosch cv-ketel (2008).
- Zonnescherm aanwezig.
- Vrijstaande stenen garage (ca. 75 m²) met schuifdeur, betonvloer, elektra, water, gedeeltelijke bergzolder en separate berging met keukenblok en watertappunt.
- Betonnen aanbouw (ca. 48 m², gebouwd omstreeks 2000) met sfeervolle overkapping voorzien van inbouwverlichting, twee paardenboxen met drink- en voerbakken, elektra, water, betonvloer, loopdeur, openslaande deuren en directe verbinding met de garage.
- Vrijstaande open berging van circa 28 m².
- Omheind weiland met duurzaam RVS-hekwerk en ponyhut.
- Fraai aangelegde grote tuin met meerdere terrassen, tuinverlichting, gazon, sierbeplanting, fruit- en sierbomen en diverse (bessen)struiken.
- Twee opritten met uitstekende bereikbaarheid.
- In de koopovereenkomst worden een asbestclausule, ouderdomsclausule en een "as is, where is"-clausule opgenomen.
- Energielabel: D

Kenmerken

- Perceeloppervlakte: **6.175 m²**
- Woonoppervlakte: **ca. 104 m²**
- Inhoud: **ca. 350 m³**
- Externe bergruimte: **ca. 123 m²**
- Bouwjaar: **1976**

Een unieke kans voor iedereen die op zoek is naar vrijheid, ruimte en veelzijdigheid op een prachtige landelijke locatie. Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.

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.

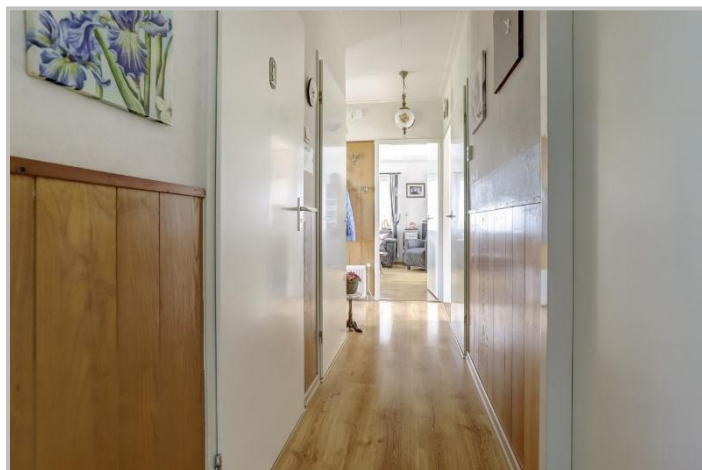


Woonkamer met schouw

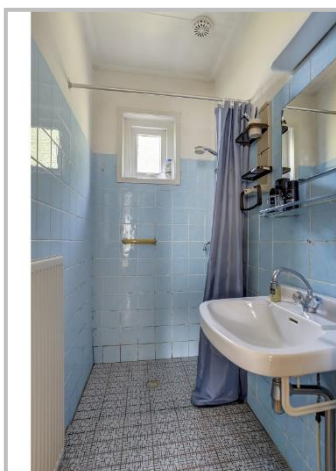




Slaapkamer / kantoor



Entree/hal



Toilet en douche ruimte met wastafel.



Slaapkamer met inbouwkasten



Dichte keuken



Keuken voorzien van deur naar de achtertuin



Slaapkamer



Slaapkamer



Tuin met prachtig uitzicht



Achtergevel



Schuur voorzien van 2 paardenboxen



Vooraanzicht



Fraai aangelegde tuin





Weiland en carport.





Achtertuint met groot terras

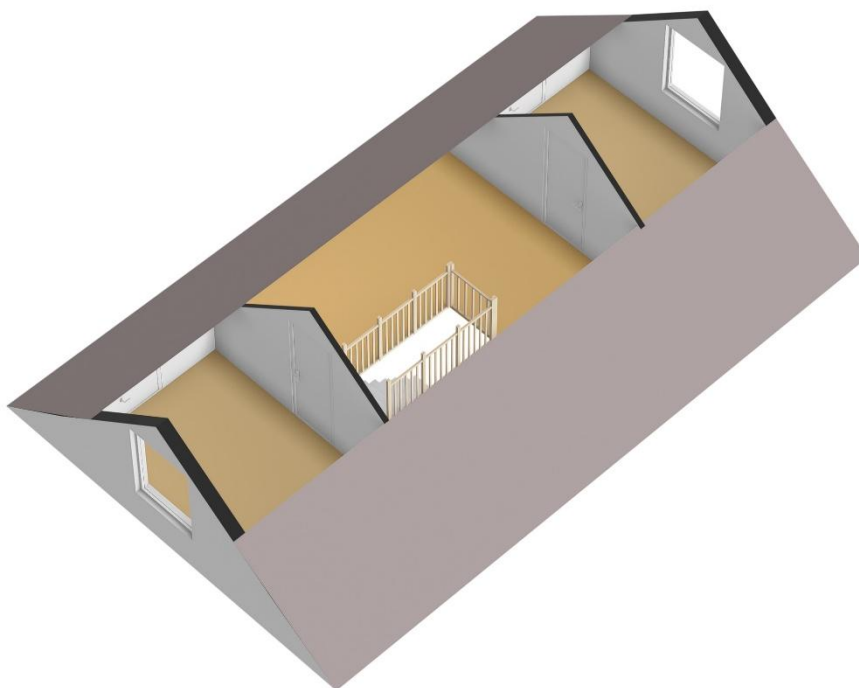


Overkapping naast de garage



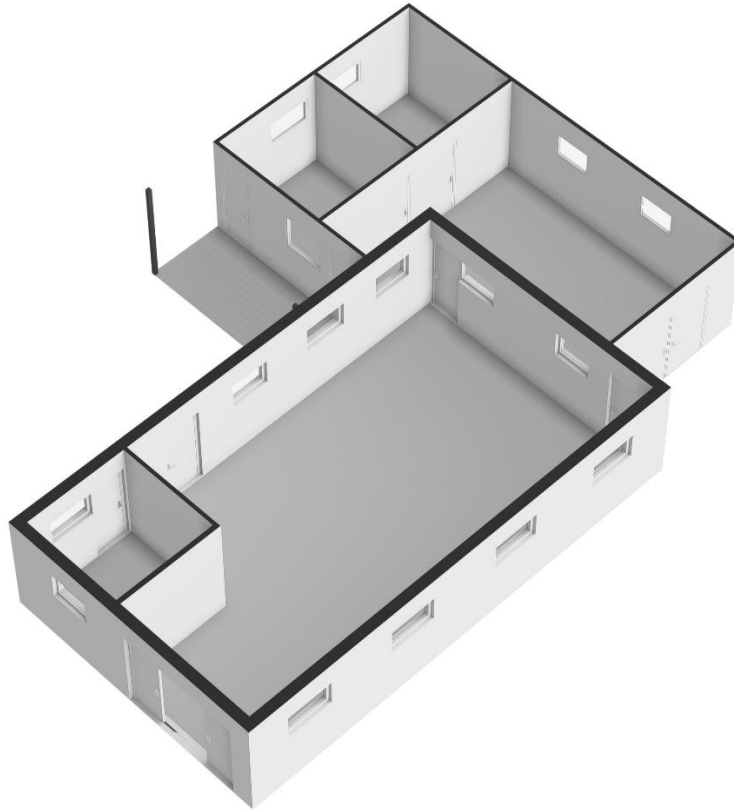
Oprit



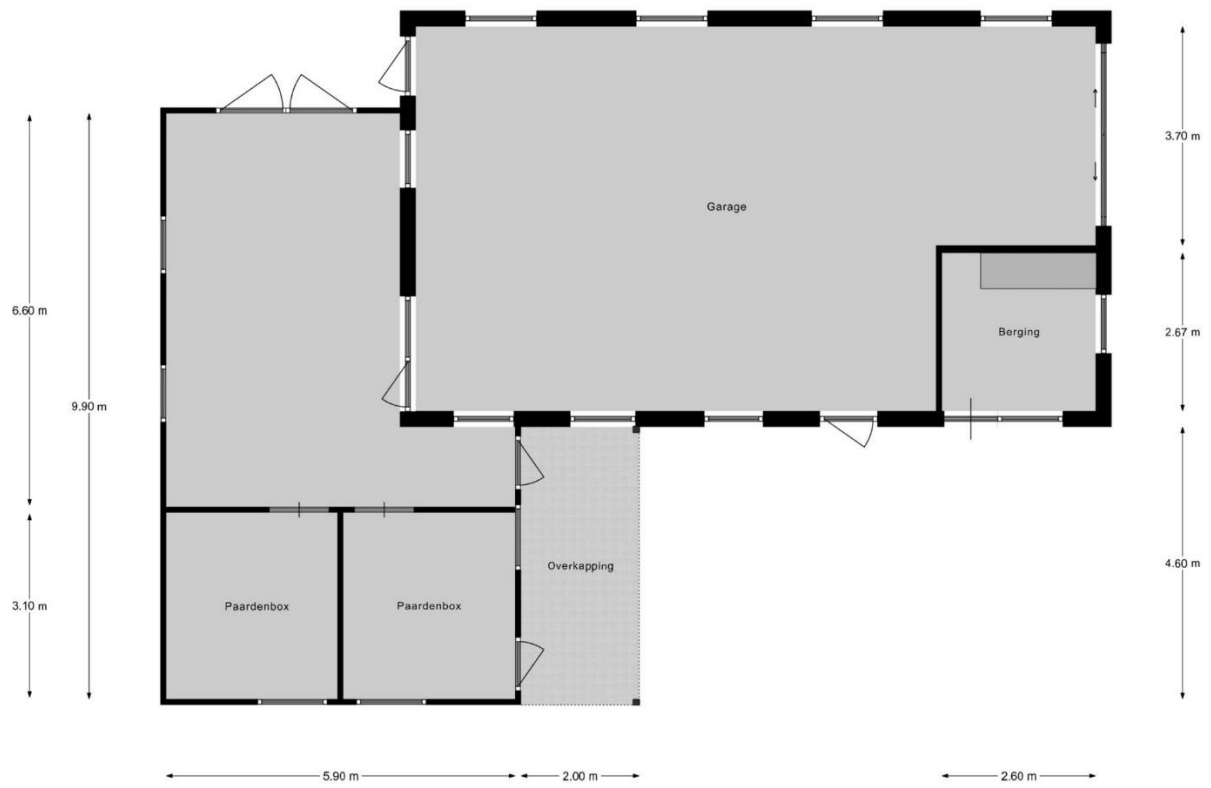


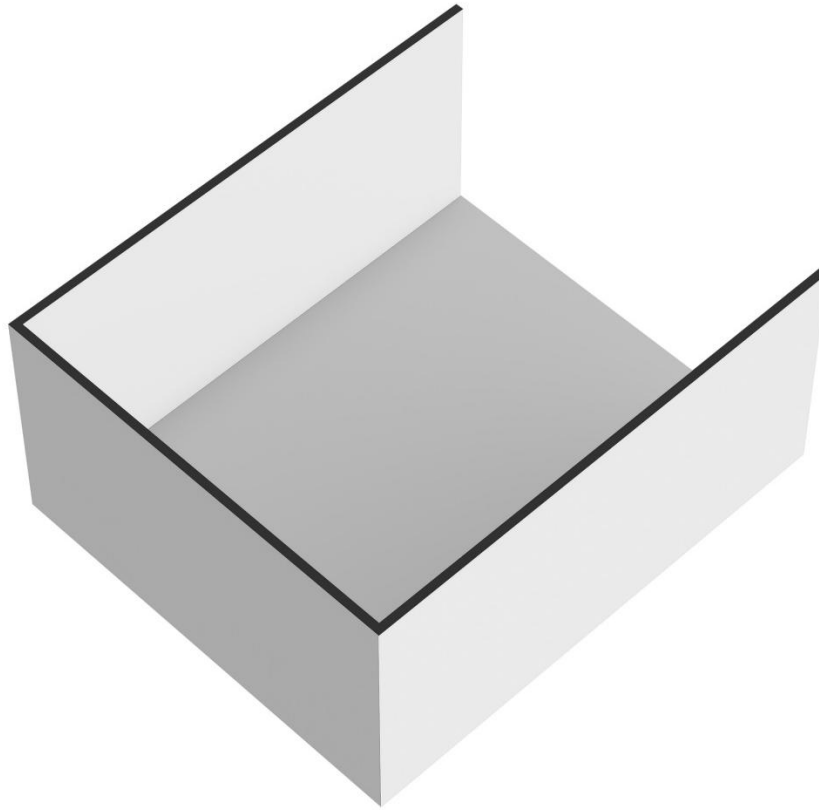
← 2.70 m → ← 5.15 m → ← 2.70 m →



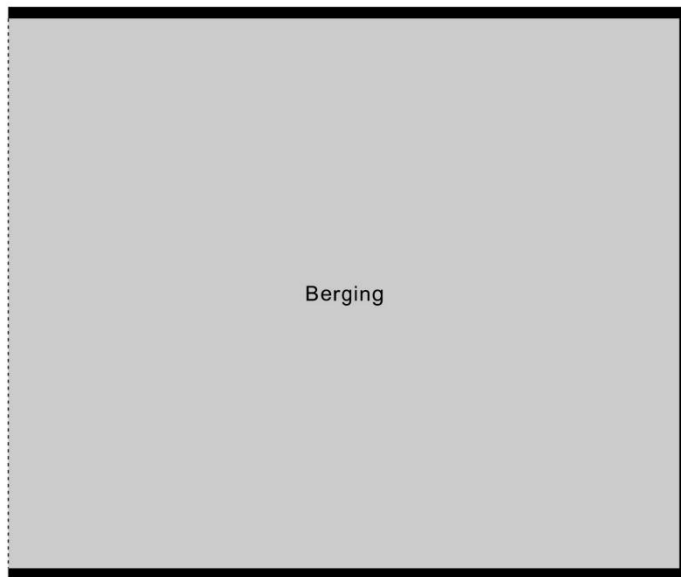


3.95 m 11.50 m



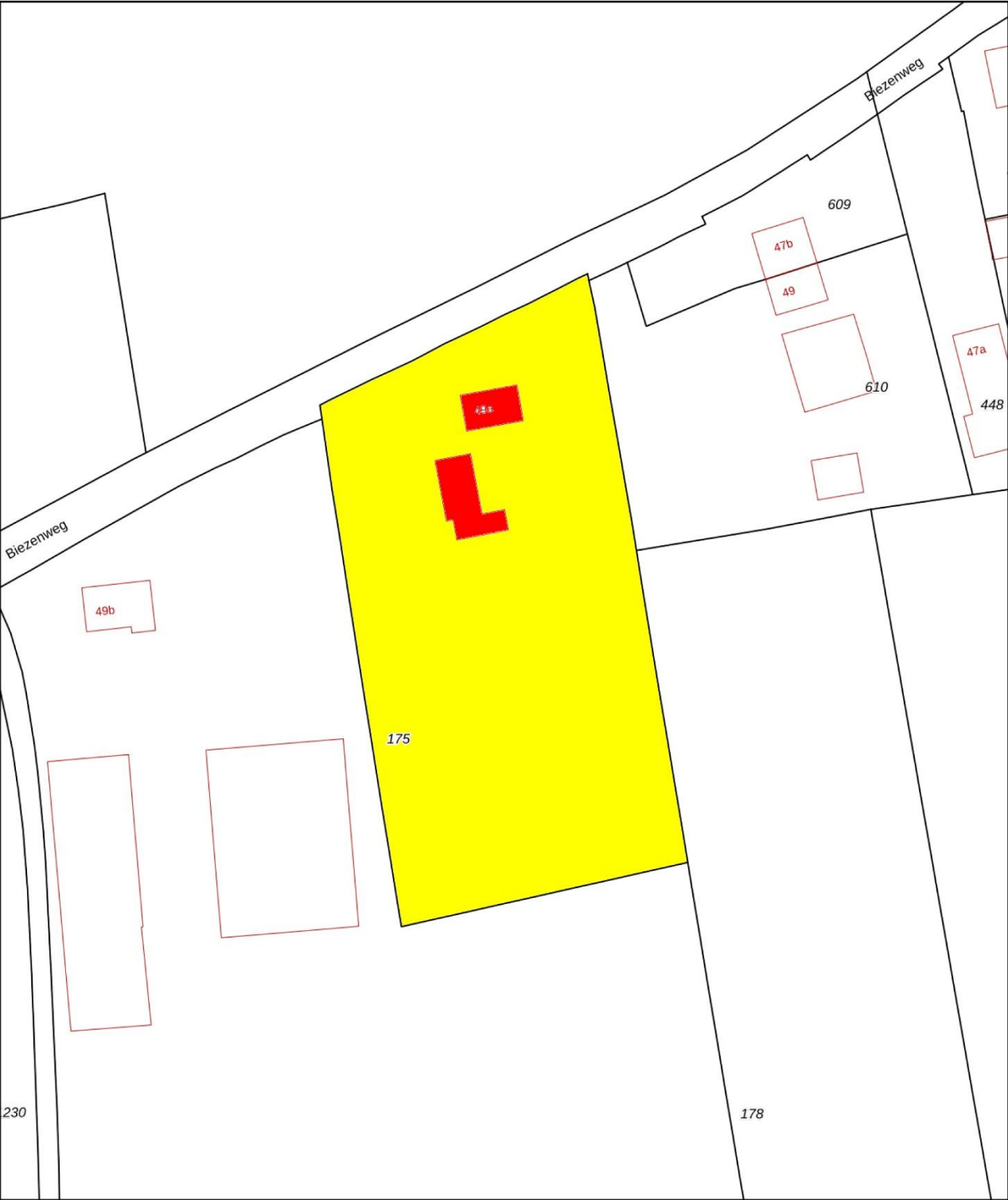


← 5.80 m →



↑
4.75 m
↓

Berging



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie F

Perceel 175

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers