



Lekdijk 5, 4131 KA Vianen

Vraagprijs € 745.000,00 kosten koper

Omschrijving

Gemoderniseerde woning op een idyllisch plekje in Vianen! De gezelligheid van het centrum van de stad vind je op steenworp afstand. Toch vrij wonen maar ook centraal? Dan is deze unieke plek op Lekdijk 5 in Vianen echt iets voor jou!

Groen gelegen op een perceel van bijna 1.000 m² vind je deze charmante, vrijstaande woning. Het huis is grotendeels gemoderniseerd en biedt daarnaast ook nog voldoende mogelijkheden om er jouw eigen droomhuis van te maken.

Afgelopen 3 jaar is de woning door de huidige eigenaren gemoderniseerd. De keuken, badkamer en toilet zijn getransformeerd tot stijlvolle en functionele ruimtes.

Via een eigen pad vanuit de voorzijde van de woning bereik je de Lekdijk waar je een geweldig uitzicht hebt over de rivier en uiterwaarden. Via de achterzijde kan je de woning bereiken met de auto. Met de auto bereik je het huis aan de achterzijde via de achterliggende woonwijk, waar de tuin is omheind met een elektrische poort en een veilig hekwerk. In de zomer is de tuin volledig dicht begroeid, waardoor je je op eigen eiland waant.

Je woont hier volledig vrij en dus idyllisch, maar óók direct bij alle voorzieningen die Vianen te bieden heeft: scholen, kinderdagverblijf, winkels, restaurants en sportfaciliteiten zijn allemaal dichtbij. En dat alles gunstig gelegen tussen de A2 en A27.

Ben je nieuwsgierig wat deze woning allemaal nog meer te bieden heeft? Lees dan hieronder verder, plan een bezichtiging in en laat je verrassen!

Indeling

Begane grond:

Via de zij-entree kom je direct binnen in de royale en volledig gemoderniseerde woonkeuken (2020). De woonkeuken met een groot kookeiland is voorzien van de nieuwste inbouwapparatuur zoals een Bora afzuigsysteem en een Quooker. Verder is de keuken ook voorzien van vloerverwarming, inbouwkoffiezetapparaat, grote koelkast, en inbouwkasten voor wasmachine en droger. Ook zijn er openslaande deuren naar de tuin.

Aansluitend aan de woonkeuken vind je de recentelijk vernieuwde badkamer met een groot vrijstaand ligbad, vloerverwarming en een moderne uitstraling. Ook de separate toiletruimte is gerenoveerd en v.v. vloerverwarming.

Via de woonkeuken bereik je de woonkamer. Een grote ruimte met openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer heeft een mooi uitzicht op de tuin en dijk, en biedt vele mogelijkheden. De woonkamer kan naar eigen smaak gemoderniseerd worden. Vanuit de woonkamer is een gang met trap naar de 1e verdieping bereikbaar.

1e verdieping:

De eerste verdieping is ook gemoderniseerd met nieuwe ramen/kozijnen en op de overloop een vaste trap naar de zolder. Er zijn 3 slaapkamers en een separate toiletruimte aanwezig.

2e verdieping:

Hier bevindt zich de zolder waar recentelijk nieuwe ramen/kozijnen en dakramen geplaatst zijn en die volledig opnieuw geïsoleerd is. Een riante ruimte met veel lichtinval.

Naast en los van het huis staat een praktische carport met aangrenzende schuur. Parkeren op

eigen terrein mogelijk voor maar liefst 3 auto's.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1948;
- in 2019 en 2022 gemoderniseerd, deels nog naar eigen wens af te werken;
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 141 m², perceeloppervlakte 980 m²;
- let op: de tweede verdieping is niet meegeteld in de woonoppervlakte dus deze meters zijn extra;
- de woning is grotendeels voorzien van dubbel glas;
- het platte dak is vervangen in 2014;
- verwarming en warm water via combiketel (bouwjaar 2019)
- de woonkamer is nog in oorspronkelijke staat;
- 1e en 2e verdieping voorzien van nieuwe ramen/kozijnen;
- bereikbaar en ingang via Hazelaarstraat (t.o. nr. 14);
- Energielabel D.

Oplevering in overleg.

Collegiale verkoop met Reinerie Garantiemakelaars Houten.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1948

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	528 m ³
Perceel oppervlakte	980 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m ²
Woonkamer	47 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Foto's



Foto's



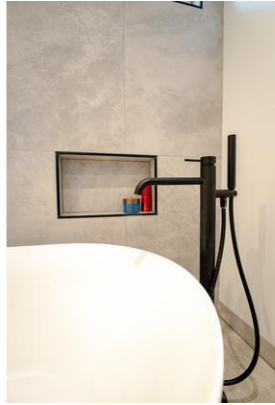
Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarshuis
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Foto's



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarsbureaus
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Foto's



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Foto's



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

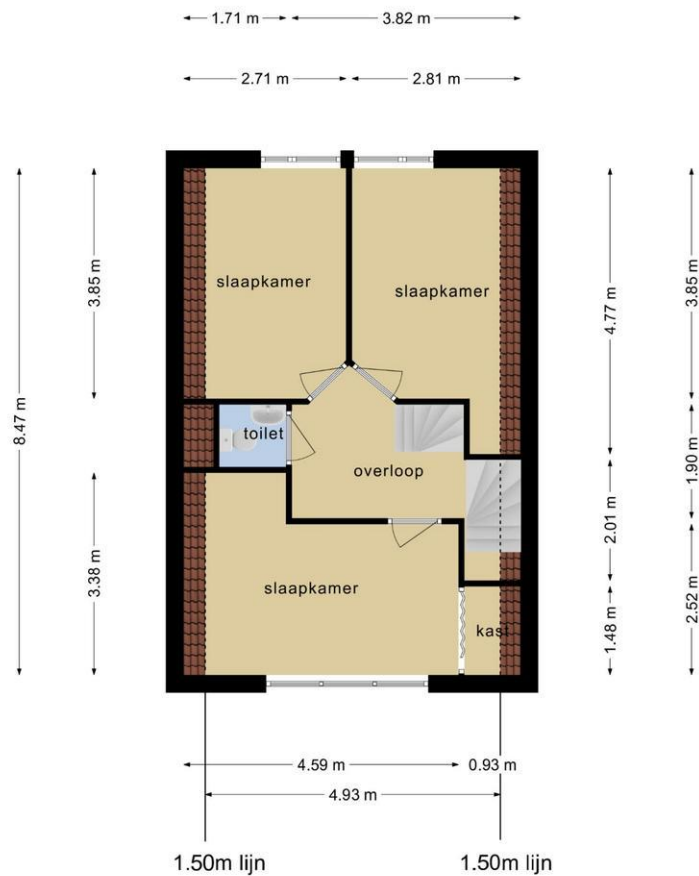
De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Begane grond



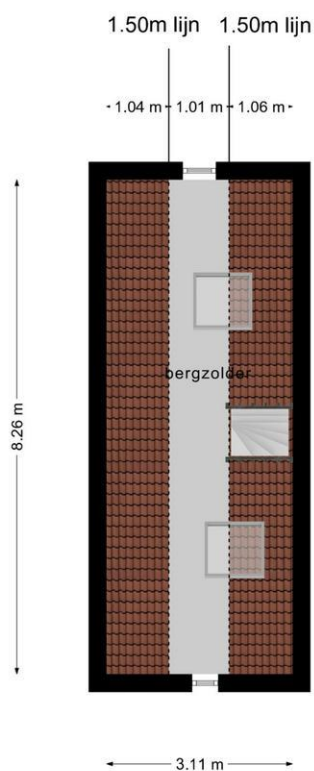
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bergzolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres Lekkijk 5
 Postcode / Plaats 4131 KA Vianen
 Gemeente Vianen
 Sectie / Perceel B / 6473
 Oppervlakte 595 m²
 Soort Volle eigendom

Kadastrale gegevens


Adres Lekkijk 5
 Postcode / Plaats 4131 KA Vianen
 Gemeente Vianen
 Sectie / Perceel B / 6320
 Oppervlakte 385 m²
 Soort Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekkijk 5 Vianen



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6473</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	---	---

Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Lekkijk 5 - 4131 KA Vianen

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lekdijk 5
Postcode / plaats	4131 KA Vianen
Provincie	Utrecht



Lekdijk 5 - 4131 KA Vianen

De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170
E-mail: vianen@dekeizersmit.nl
www.dekeizersmit.nl

Brochure



De Keizer Smit makelaarshuys
Voorstraat 54
4132 AS, VIANEN
Tel: 0347 751 170

E-mail: vianen@dekeizersmit.nl



Reinerie Garantimakelaars Houten
Onderdoor 11
3995 DW HOUTEN
Tel: 030 634 0501

E-mail: houten@reinerie.nl