



LEEUWERIKSTRAAT 8

Vianen

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

DEX-MAKELAARS.NL
INFO@DEX-MAKELAARS.NL



KOM JE
BINNENKIJKEN?



WELKOM BIJ DEX!

Wij zijn Remmie en Suzanne en samen hebben wij DEX Makelaars en Taxateurs opgericht in 2024.

We zijn De EXpert (DEX) in het begeleiden en adviseren in de volgende stap van jouw wooncarrière! Wij zijn allebei gecertificeerd makelaar en taxateur en kennen de markt in de driehoek Utrecht, Schoonhoven tot aan Woerden. Dit grote werkgebied in combinatie met onze werkervaring en opleidingen, maakt dat wij een unieke speler zijn op de woningmarkt.

Remmie heeft jarenlang in de financiële sector gewerkt en heeft in 2015 de gewaagde overstap gemaakt naar de makelaardij. Vanaf nul begonnen en inmiddels volwaardig makelaar en taxateur met tien jaar werkervaring. Hij heeft bij verschillende type makelaarskantoren gewerkt en hierdoor werkervaring opgedaan in verschillende regio's. Suzanne studeerde in 2016 af aan de opleiding Vastgoed & Makelaardij en ging direct aan de slag in de makelaardij. Vanuit de binnendienst groeide zij door naar de rollen van makelaar en taxateur, waardoor ze kennis heeft van het gehele proces.

„Geweldige makelaars,
goed op de hoogte
gehouden in de
gezamenlijke app.
Remmie en Suzanne,
jullie zijn toppers!



SUZANNE BOER



REMMIE
CORNELISSEN

Over de woning

Welkom in deze prachtige, modern afgewerkte woning waar je zo in kunt! Een huis waar comfort, stijl en duurzaamheid perfect samenkomen. Energielabel A, een diepe tuin op het westen en veel woonruimte door de uitbouw. Zomaar wat voorbeelden van de pluspunten van deze woning. Ervaar het zelf, kom snel kijken en laat je verrassen!

Op de begane grond valt direct de ruimte en het lichtinval op. Door de uitbouw van de woonkamer is er een zeer royale ruimte ontstaan. De schuifpui maakt dat de woning en de tuin mooi in elkaar over lopen. Aan de voorzijde is de luxe keuken gelegen. Deze is vernieuwd in 2020 en modern afgewerkt. Op de verdiepingen zijn in totaal vier goede slaapkamers. Ook is er een luxe badkamer uit 2022, een fraaie toevoeging! Op de tweede verdieping kunnen er nog dakkapellen geplaatst worden om de ruimte nog ruimer te maken en eventueel een vijfde (slaap)kamer te creëren. Genoeg mogelijkheden dus!

De diepe tuin op het westen maakt het plaatje compleet. Ondanks de uitbouw, is er nog een goede tuin over. Er is een stenen berging voor de nodige bergruimte en een achterom. Hier geniet je zowel in de middag als in de avond van de zon en kun je lekker ontspannen.

- Bijzonderheden:
- Uitgebouwde tussenwoning uit 1984;
 - Definitief energielabel A, opgemaakt in 2025;
 - Tien zonnepanelen uit 2021;
 - Keuken vernieuwd in 2020 en de badkamer in 2022;
 - Vier ruime slaapkamers met mogelijkheid tot een vijfde;
 - Diepe tuin op het westen;
 - Airco in de woonkamer en de slaapkamer;
 - De CV ketel (2013) betreft lease voor € 34,- per maand inclusief onderhoud. Dit contract kan afgekocht worden voor € 115,-;
 - Oplevering in overleg, indicatie maart 2026.

Kenmerken

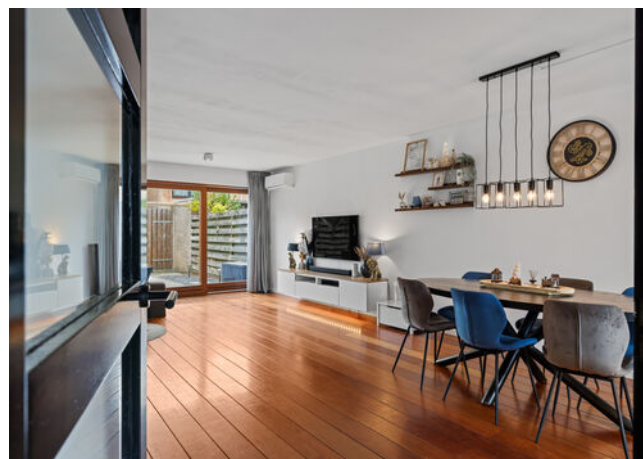
Bouwjaar:	1984
Soort:	Eengezinswoning, tussenwoning
Kamers:	5
Inhoud:	379 m³
Woonoppervlakte:	109 m²
Perceeloppervlakte:	120 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Locatie

De ligging in Vianen is zeer centraal, direct aan de A2, waardoor grote steden snel bereikbaar zijn. Vianen is een charmante en levendige stad waar historie en natuur mooi samenkomen. Met haar karakteristieke oude stadskern, sfeervolle straatjes en de stadsmuren ademt

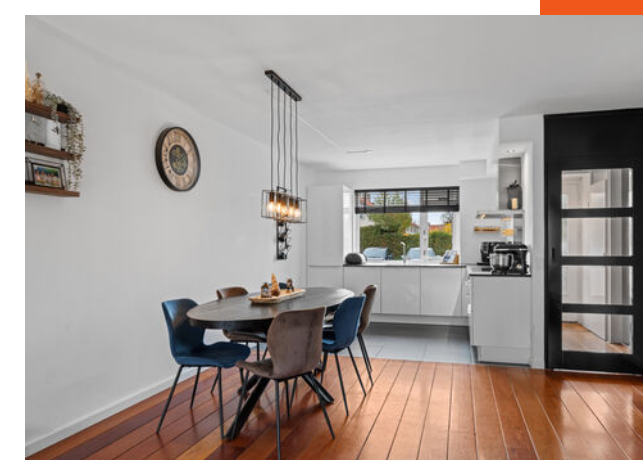
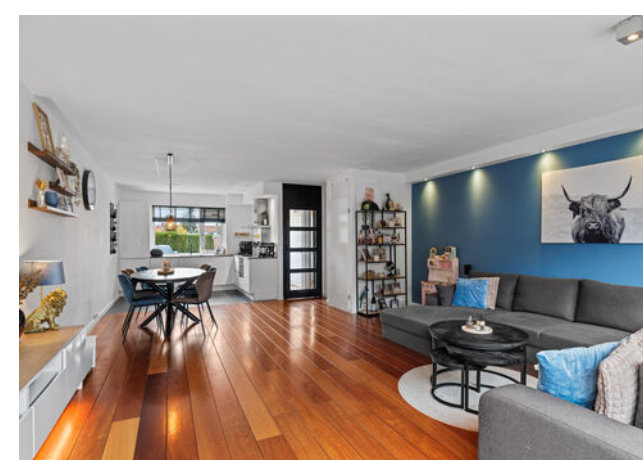
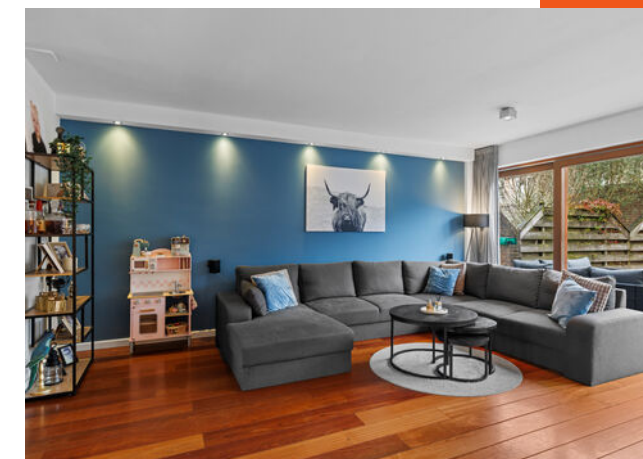
Vianen een rijke geschiedenis, terwijl je tegelijkertijd profiteert van alle gemakken van nu!





Wonen

Heerlijke ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde. De woonkamer voelt heel ruim door de uitbouw aan de achterzijde. De schuifpui met veel glas, maken het een lichte ruimte. De keuken is in 2020 vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Er is een fraaie houten vloer op de gehele verdieping.

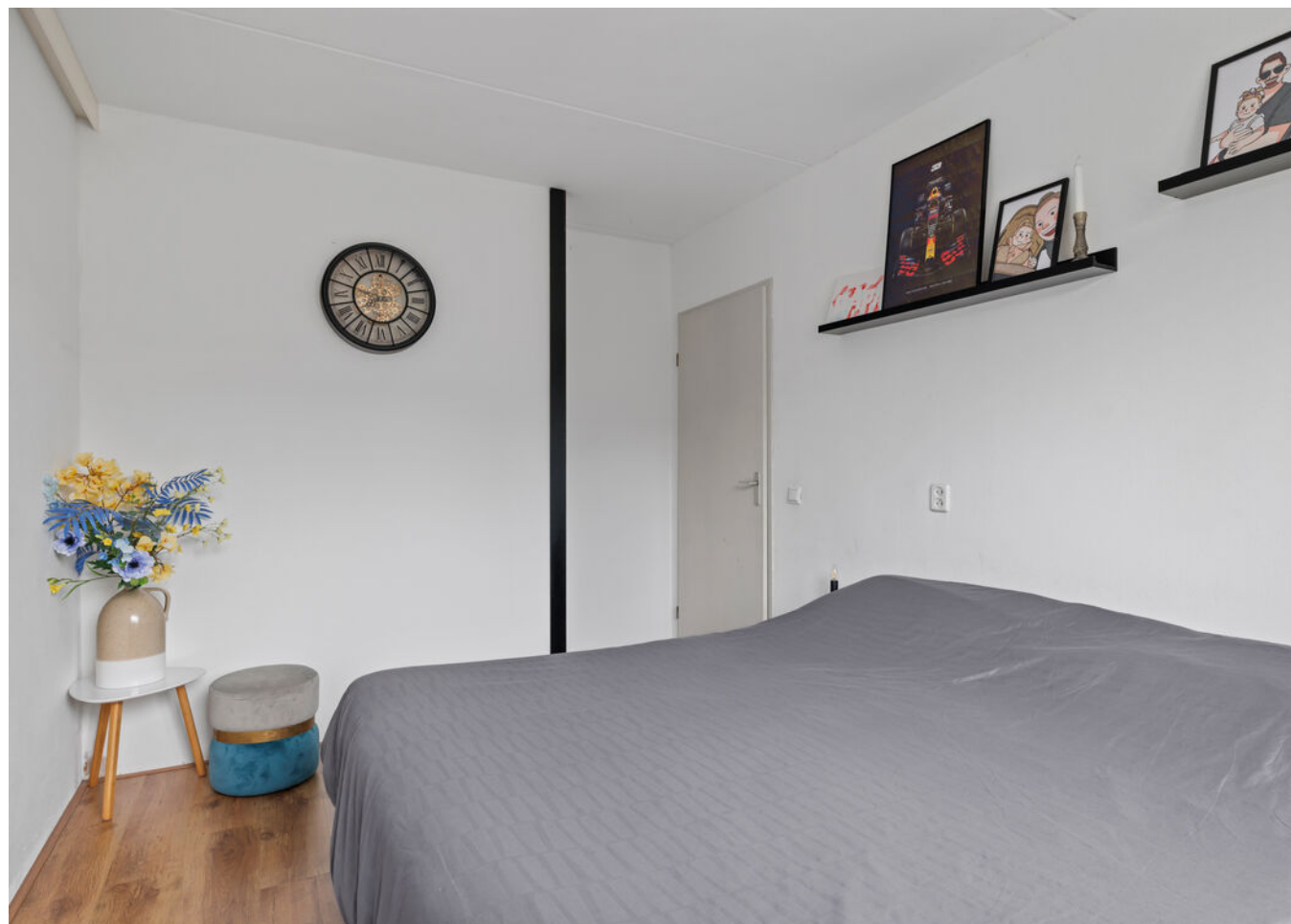




Slapen

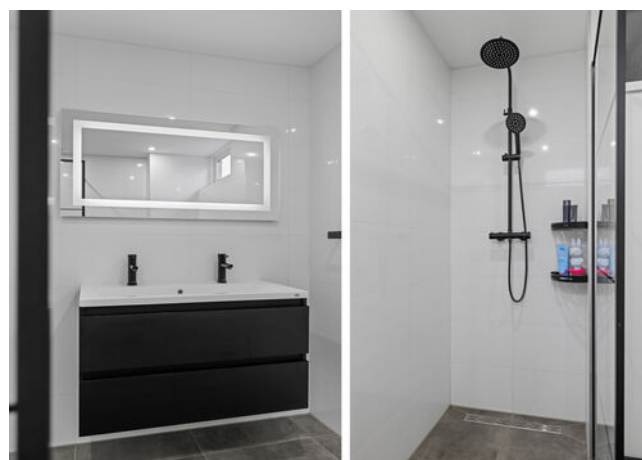
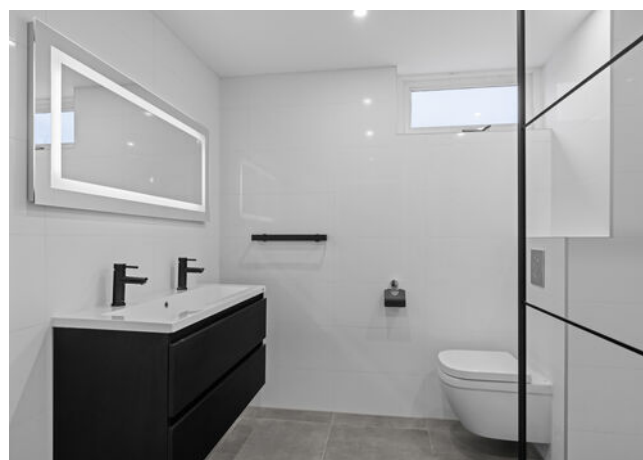
Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco. De luxe badkamer is in 2022 vernieuwd en voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. Op de tweede verdieping is nog een ruime slaapkamer en een voorzolder met witgoedaansluitingen en opstelplaats van de CV ketel.





Tuin

De achtertuin is op het zonnige westen gelegen en biedt voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. De vrijstaande stenen berging is direct vanuit de poort te bereiken. Ook aan de voorzijde is een tuin aanwezig, welke netjes is aangelegd.

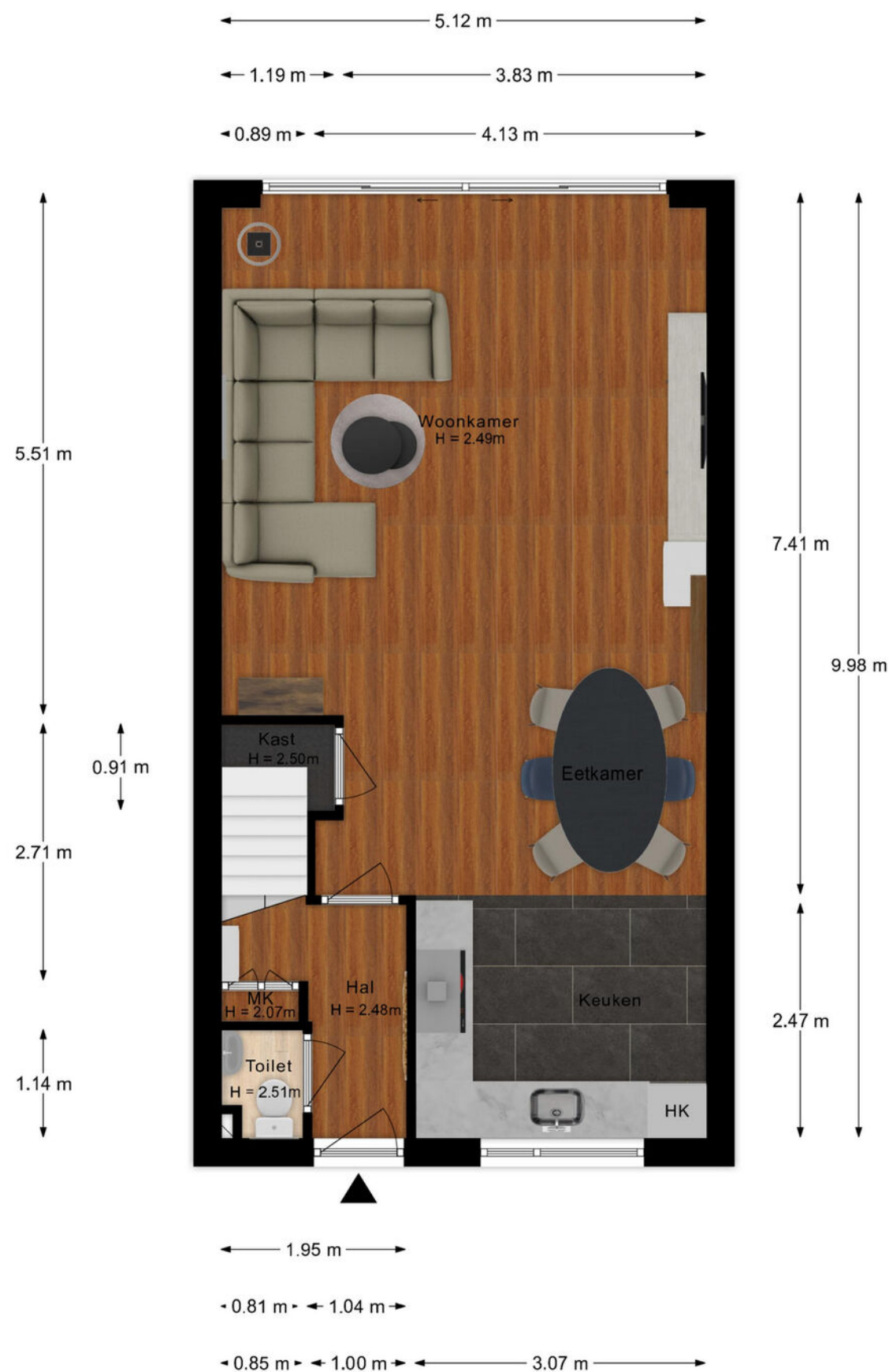


Situatietekening



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



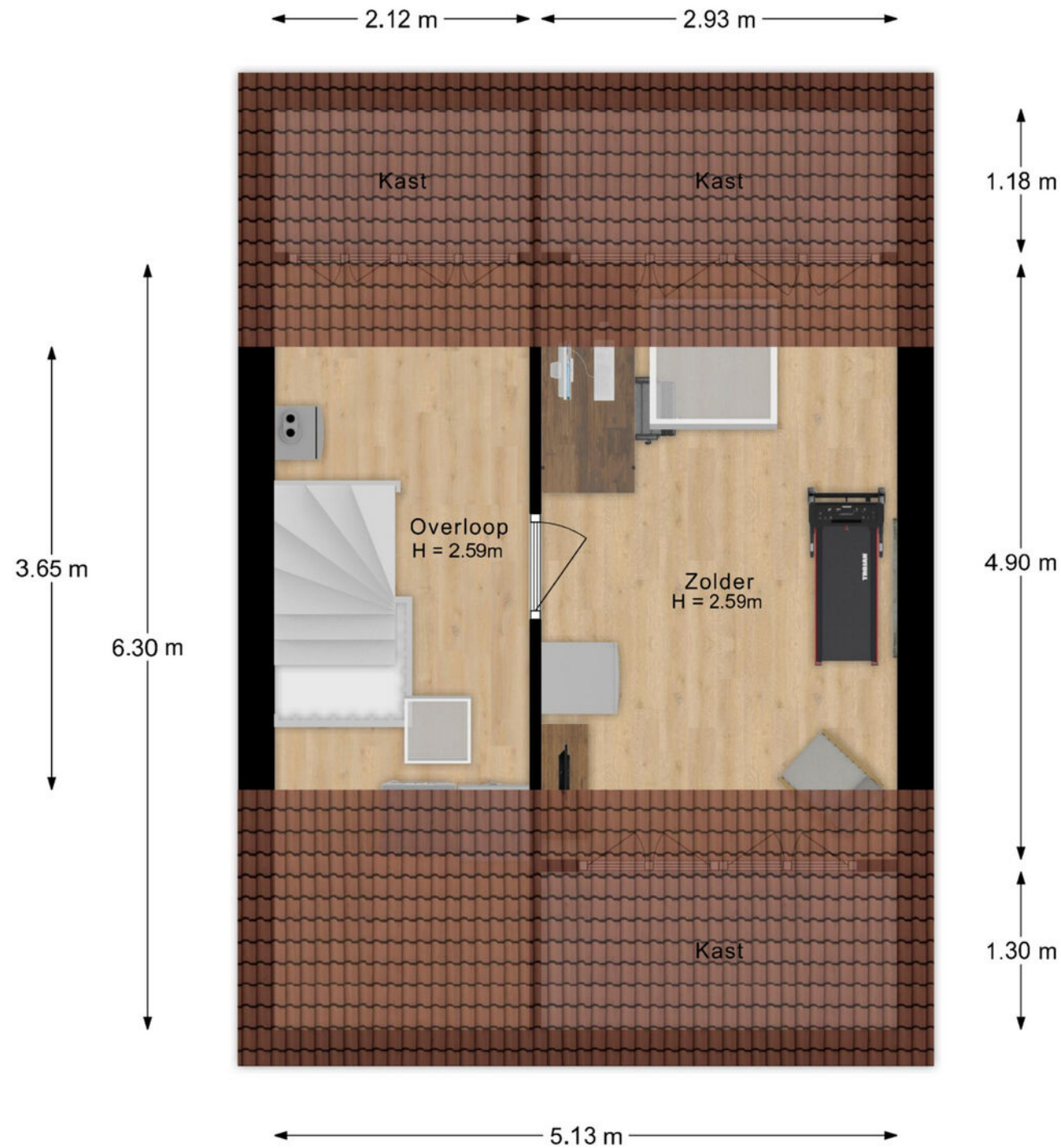
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

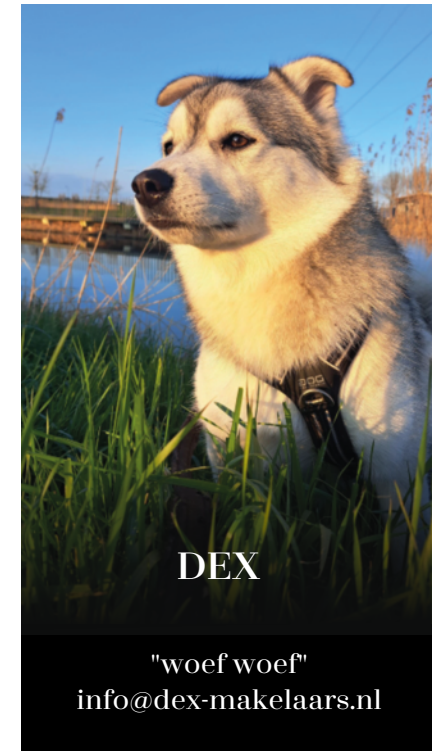
KADASTRALE KAART



DE GEZICHTEN ACHTER DE DEUR

Bij DEX Makelaars staat jouw tevredenheid

voorop Met jarenlange ervaring en een passie voor vastgoed begeleiden wij je bij elke stap van het koop-, verkoop- of taxatieproces. Ons team van deskundige makelaars en taxateurs biedt persoonlijke service en maatwerk, afgestemd op jouw specifieke wensen en behoeften. Vertrouw op DEX voor een professionele en zorgeloze ervaring in de dynamische wereld van vastgoed.



WAT WIJ BELANGRIJK VINDEN

INTEGRITEIT

We handelen altijd eerlijk en transparant.

KLANTGERICHT

Jouw behoeften en wensen staan bij ons centraal.

DESKUNDIG

Wij ontwikkelen ons voortdurend om up-to-date te blijven.

BETROUWBAAR

Je kunt op ons rekenen voor eerlijk en professioneel advies.



DEX ALS JOUW...

AANKOOP BEGELEIDER

We handelen altijd eerlijk en transparant.

TAXATEUR

Wij zijn jouw betrouwbare partner voor het uitvoeren van nauwkeurige en professionele gevalideerde taxaties.

VERKOOP BEGELEIDER

Wil je jouw woning verkopen? Bij DEX staan we klaar om je te helpen een succesvolle verkoop te realiseren.

JOUW BETROUWBARE MAKELAAR IN DE REGIO

Bij DEX zijn we trots op onze diepgaande kennis van de regio's waarin we actief zijn.

Of je nu de levendigheid van Utrecht zoekt, de charme van IJsselstein, of de rust van Lopik, wij helpen je de perfecte plek te vinden. Met ons uitgebreide netwerk en lokale expertise zorgen

wij ervoor dat jouw woningzoektocht in deze prachtige gebieden succesvol is.

Ontdek wat elke regio te bieden heeft en laat ons je begeleiden naar jouw ideale woning.

ONTDEK DE REGIO WAAR DEX JOUW DROOMHUIS VINDT

Bij DEX zijn we trots op onze diepgaande kennis van de regio's waarin we actief zijn. Of je nu de levendigheid van Utrecht zoekt, de charme van IJsselstein, of de rust van Lopik, wij helpen je de perfecte plek te vinden. Met ons uitgebreide netwerk en lokale expertise zorgen wij ervoor dat jouw woningzoektocht in deze prachtige gebieden succesvol is.

Ontdek wat elke regio te bieden heeft en laat ons je begeleiden naar jouw ideale woning.

ONTDEK ONZE
REGIO'S





WIJ ZIJN DÉ SLEUTEL NAAR JOUW DROOMWONING

MAKELAARS & TAXATEURS

DEX-MAKELAARS.NL

INFO@DEX-MAKELAARS.NL