



Bolgerijsekade 2

Vianen



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar mark@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebepaling van uw woning.



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website
vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.425.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	landhuis
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud	1.271 m ³
Perceeloppervlakte	18.720 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	280 m ²
Bouwjaar	1972
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	18.720m ²



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Wonen met allure, ruimte en eindeloos veel charme!

- Stijlvol en efficiënt met vijf slaapkamers en energielabel A.
- Fraaie locatie met vrij uitzicht.
- Riant perceel met overkappingen, hottub en een privé speeltuin.

Welkom op de Bolgerijsekade 2 in Vianen – een plek waar buiten wonen en binnenleven naadloos in elkaar overlopen. Hier woon je in alle rust, met een uitzicht waar je u tegen zegt, en een afwerking die zelfs de meest kritische kijker zal verbazen. Het achterhuis is recent met veel smaak omgetoverd tot volwaardige leefruimte, compleet met een luxe badkamer, meerdere slaapkamers en een handige wasruimte. Elk detail klopt. Denk aan openslaande deuren naar de tuin, zichtbare houten balken, strakke verlichting en slaapkamers met een overvloed aan daglicht. Een oude paardenbak is nu een sfeervolle zitplek geworden, perfect voor een borrel in de avondzon. De tuin? Die lijkt geen einde te kennen, met volop plek om te loungen, spelen of simpelweg te genieten van het buitenleven.



De globale indeling:

Begane grond; entree; hal met toegang tot slaapkamer, badkamer, separaat toilet en woonkamer; slaapkamer met openslaande deuren; luxe badkamer met ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche; open keuken met kookeiland, Quooker, inductieplaat, vaatwasser, koelkast, combi-magnetron en stoomoven; zeer riante woonkamer met hoog plafond van vijf meter, houtkachel, grote raampartijen en een prachtig zicht op tuin; berging met ruimte voor extra koelkast en vriezer; doorgang naar het achterhuis.

Achterhuis: kast met cv-installatie; toegang tot fietsenschuur; lange hal met slaapkamers en tweede badkamer; wasruimte met spoelbak, vaste kasten, witgoed aansluitingen en vlizotrap naar vliering; slaapkamers met natuurlijk licht en ventilatie; tweede badkamer met vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en vloerverwarming.

Eerste verdieping; via wenteltrap naar overloop met zithoek en toegang tot slaapkamer met waszuil.

Buitenruimte; rondom gelegen tuin met meerdere openslaande deuren; voorzijde met oprit, overkapping en zitplek; zijkant met brede groenstrook tot achter in de tuin; achterzijde met meerdere overkappingen, hottub, zitplekken in zon en schaduw, moestuin, pluktuin, oude paardenbak als terras; grasveld aan zijkant met ruimte voor schapen; privé speeltuin met o.a. trampoline.

Vianen ligt zeer centraal in Nederland, direct aan de A2 en A27, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Den Bosch binnen 30 minuten bereikbaar zijn. Dankzij een goede busverbinding met station Utrecht Centraal is ook het openbaar vervoer uitstekend geregeld. Vianen biedt een dynamische woonomgeving met historie, natuur en alle voorzieningen binnen handbereik!



Goed om te weten:

- Perceel: ruim en veelzijdig ingericht.
- In 2021/2022 is de achterwoning verbouwd, dit was voorheen een paardenstal en is nu woonruimte met diversen slaapkamers en badkamer.
- Losse toiletten en twee badkamers.
- Elke slaapkamer beschikt over aparte klimaatregeling en zonwerend glas.
- Volledig geïsoleerd, energielabel A en hoogwaardig afgewerkt.
- 2 CV ketels, Remeha Quinta 28C (2007) en een Nefit Pro-line Nxt (2022)
- Er zijn twaalf zonnepanelen aanwezig.
- Woonkamer en achterhuis zijn voorzien van vloerverwarming.
- Bergvliering die strekt over de waskamer en toilet van het achterhuis bereikbaar vanuit de waskamer.
- De woning heeft een vrije ligging tussen een bos en de golfbaan, aan beide zijden van de woning geen directe burens.





































































**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



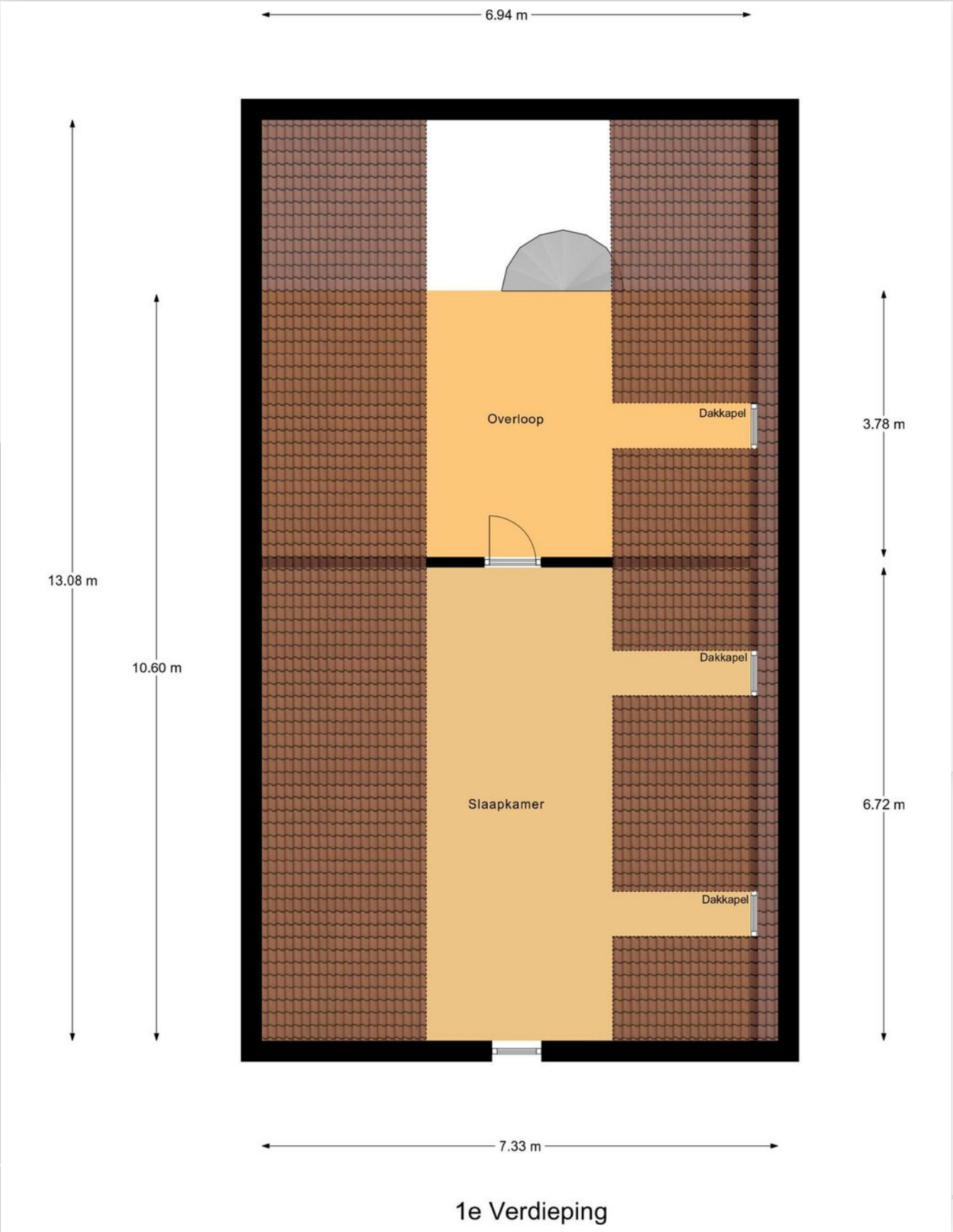
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie H

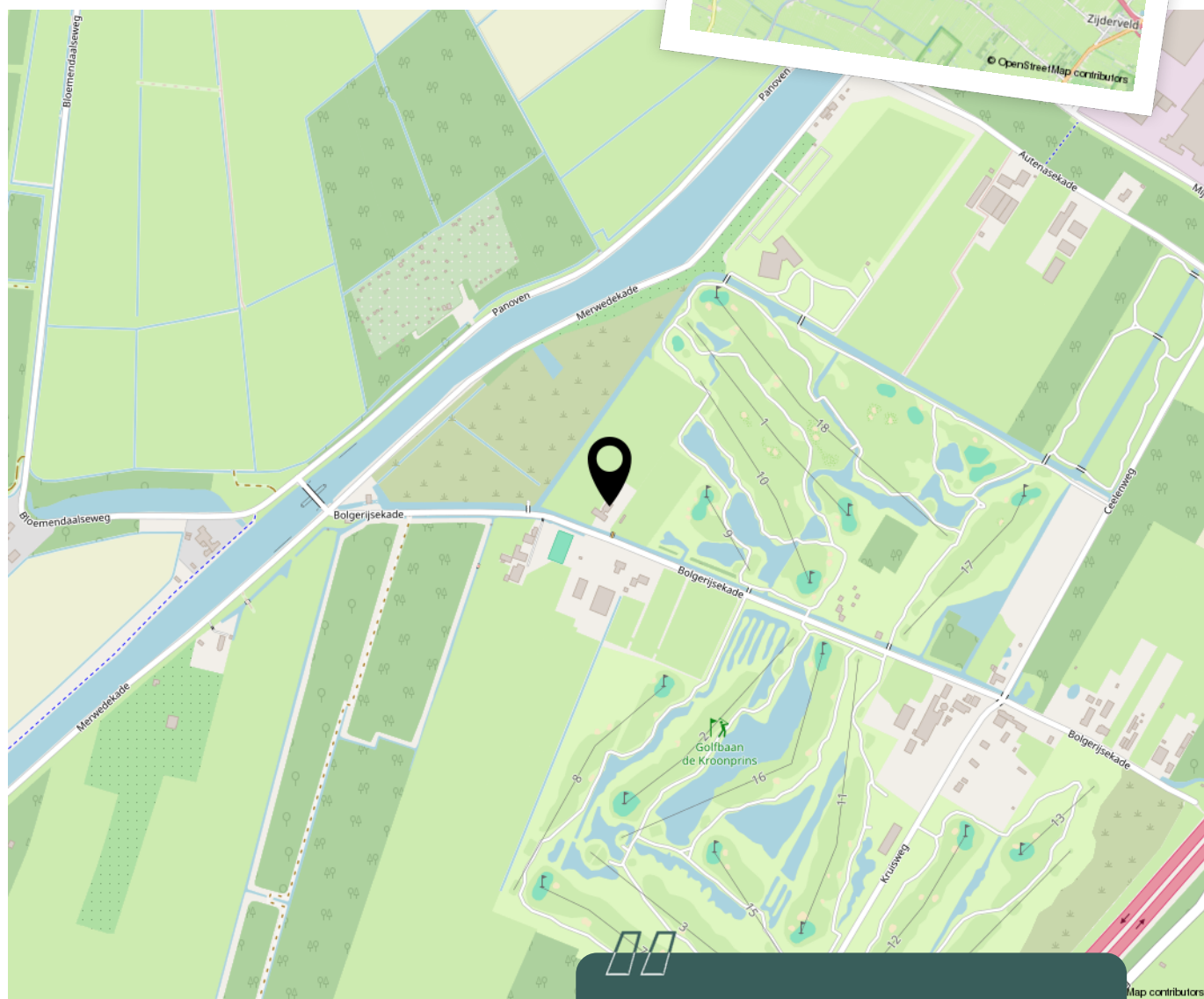
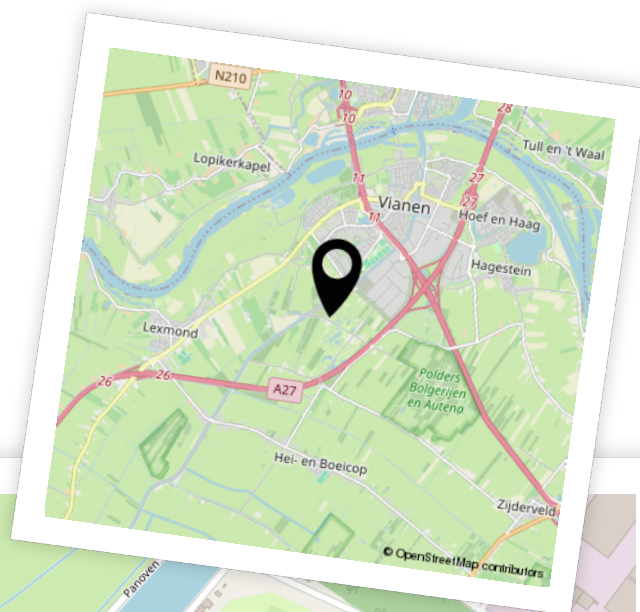
Perceel 865

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



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Aantekeningen





Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

Stap 1 - It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Stap 2 - Laat ons je interesse weten

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

Stap 4 - Een hypotheek

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**



Voorwaartsveld 5a
Leerdam
0345 632 100

Beatrixlaan 2a
Dalem
0183 672 992

Het Hof 1
Culemborg
0345 22 93 00

De Wederik 2
Papendrecht
078 615 99 60

vanekerenkuiper.nl