

van Ekeren
Kuiper



Langendijk 43 Vianen

voor 't
Leven

De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



Gerald de Jong

gerald@vanekerenkuiper.nl



Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Gorinchem, Culemborg & Papendrecht.



Alle kennis in huis!

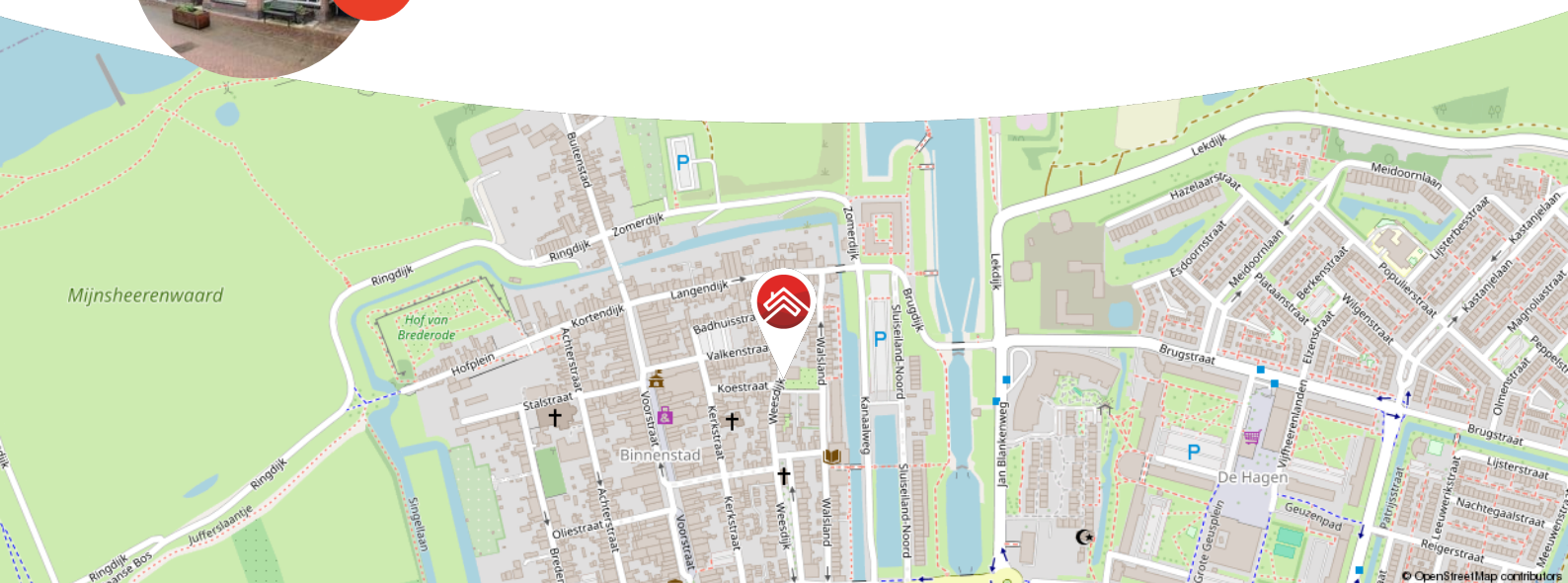
De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.



Eva Hoek



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort	Maisonnette
Type woning	Appartement
Aantal kamers	3
Inhoud	435 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	99 m ²
Bouwjaar	1930
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Terras	5 m x 4 m
Positie hoofdtuin	Zuiden



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Wonen in hartje centrum van Vianen? Dit is je kans!

- Ruim dakterras van ca. 20 m²
- Ingebouwde sauna met krachtstroom
- Licht en speels appartement met twee slaapkamers

Midden in het centrum en toch verrassend rustig. Dit bijzondere appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een voormalige bakkerij. Het pand is in 2021 volledig gerenoveerd, waarbij karakteristieke elementen zijn behouden. Authentieke houten balken, dakramen die het daglicht naar binnen trekken en speelse niveauverschillen geven de woning karakter en pit. De woonkamer en open keuken zorgen voor een open leefruimte. En op zonnige dagen? Dan zet je de deur open naar het ruime dakterras. Creëer hier een heerlijke plek voor je eerste kop koffie of een borrel aan het einde van de dag.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ingebouwde sauna. Even ontspannen, gewoon bij je thuis. Dankzij de aanwezige krachtstroom is alles hier professioneel aangelegd. Verder is de cv-ketel vernieuwd in 2021 en beschikt het appartement over energielabel C.

De ligging in het centrum maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Vanuit de woning wandel je zo naar de Voorstraat met haar winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrassen. Ook voor een wandeling langs de Lek of een fietstocht



door de uiterwaarden zit je hier goed.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal ten opzichte van Utrecht: binnen circa 15 minuten sta je er al, met de auto of het openbaar vervoer. En dat terwijl de woningprijzen in Vianen doorgaans een stuk gunstiger zijn dan in Utrecht. Tel daarbij de centrale ligging tussen de A2 en A27 op en je woont hier bijzonder comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik. Er is een actieve en kleinschalige Vereniging van Eigenaren met drie leden. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 62,50.

De globale indeling:

Begane grond: entree met meterkast, berging en trapopgang naar de woonverdieping.

Woonverdieping: entree; hal met toegang tot alle vertrekken; twee slaapkamers; sauna; wasruimte met witgoedaansluitingen en cv-installatie; badkamer voorzien van bad-douche combinatie en wastafelmeubel; toilet met fonteintje; karakteristieke woonkamer met balken en dakramen; open keuken voorzien van 5-pits gasplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en spoelbak; toegang tot het dakterras vanuit de woonkamer.

Vide: bergzolder, toegankelijk vanuit de hal.

Goed om te weten:

- Gelegen in een autoluwe straat
- Sauna geplaatst in 2025
- Cv-ketel geplaatst in 2021
- Praktische berging op de begane grond

De omgeving:

Vianen is een sfeervolle vestingstad in de gemeente Vijfheerenlanden met ongeveer 20.000 inwoners. De historische binnenstad biedt een divers aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en terrasjes aan de Voorstraat. Daarnaast beschikt Vianen over basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen en een modern zwembad. Dankzij de centrale ligging aan de A2 en A27 zijn steden zoals Utrecht, Den Bosch en Gorinchem uitstekend bereikbaar. Ook zijn er goede busverbindingen naar omliggende plaatsen en treinstations. Vianen combineert historisch karakter met moderne voorzieningen en een zeer gunstige ligging in het midden van het land.

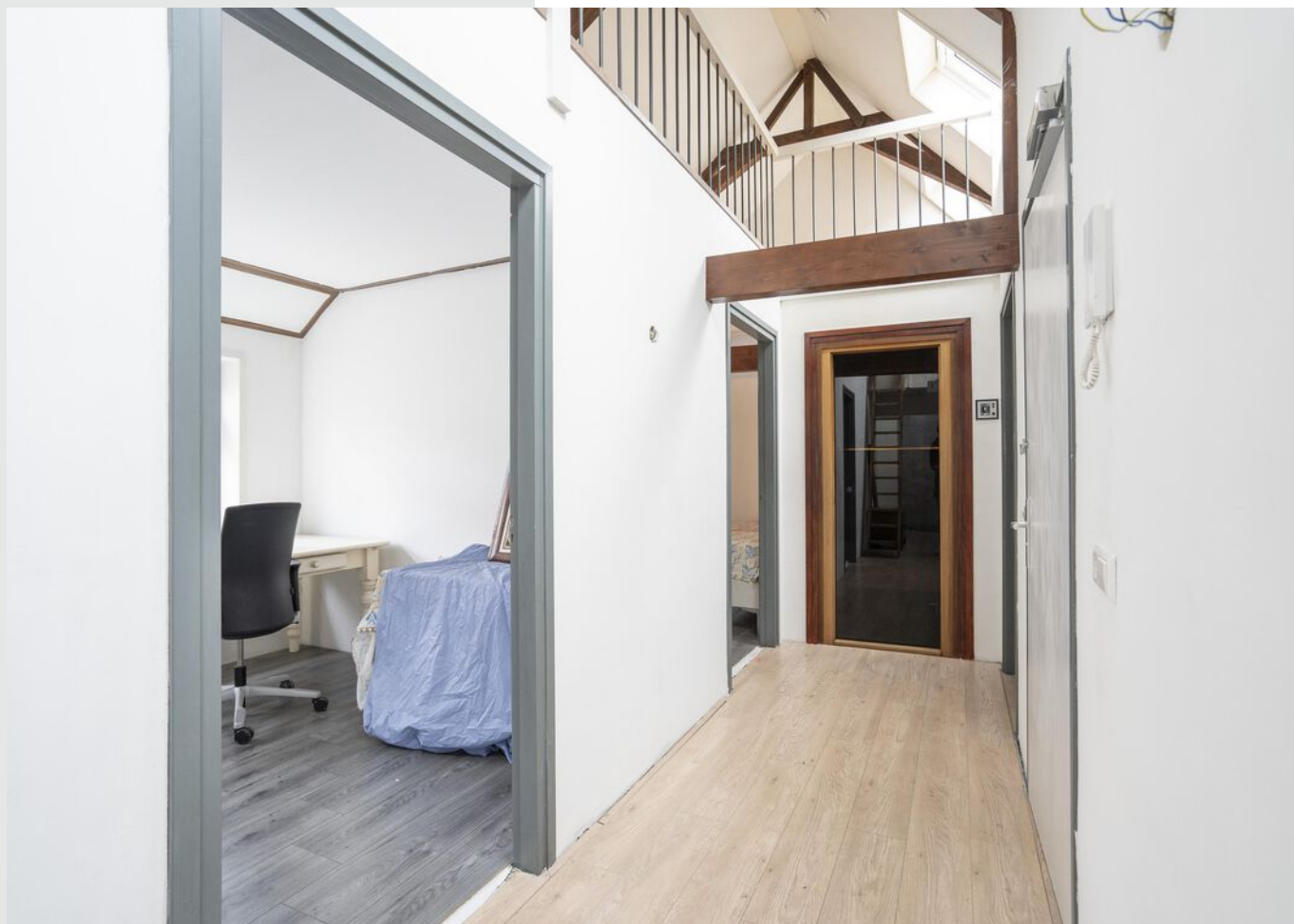












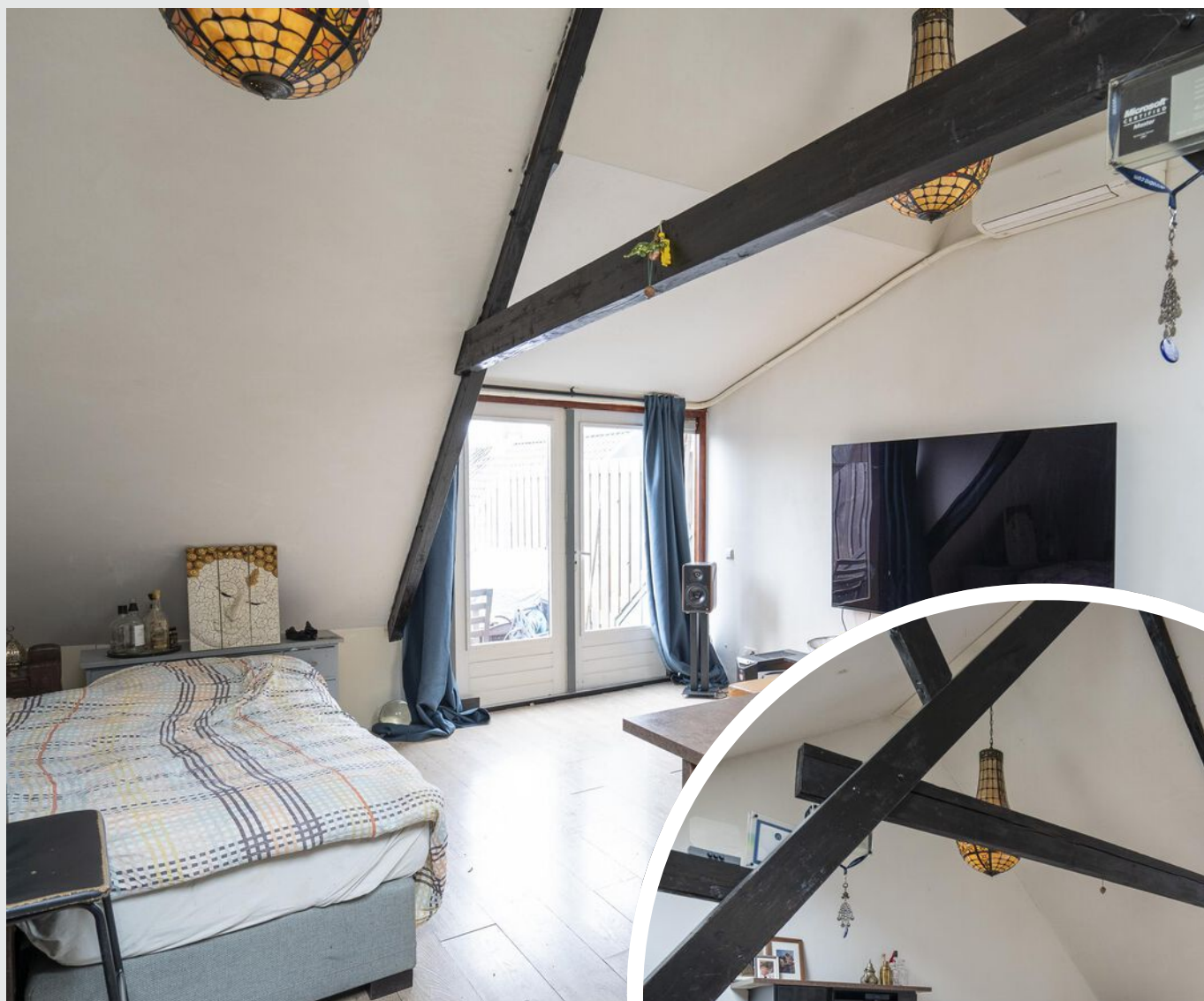












**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



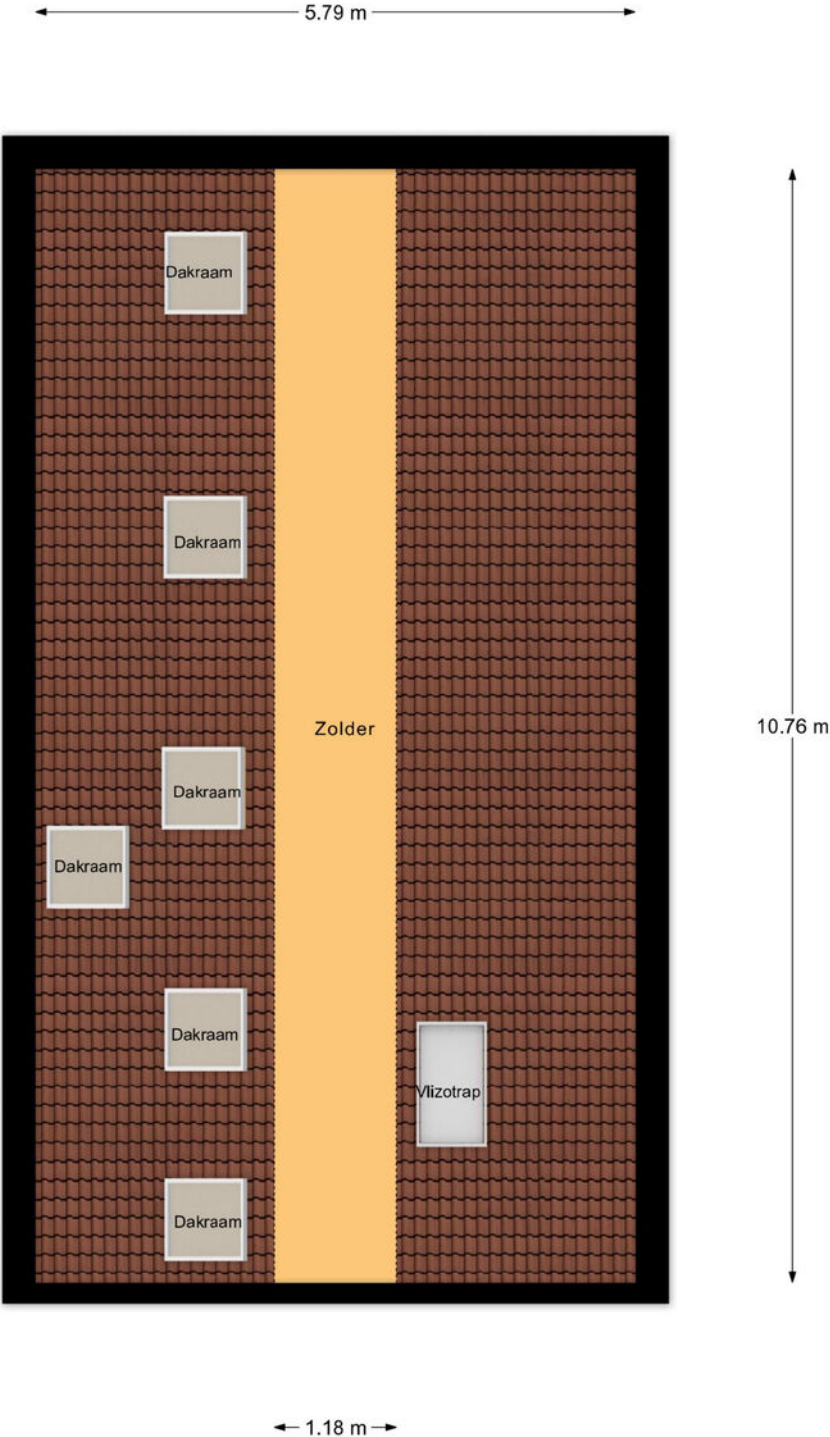
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond

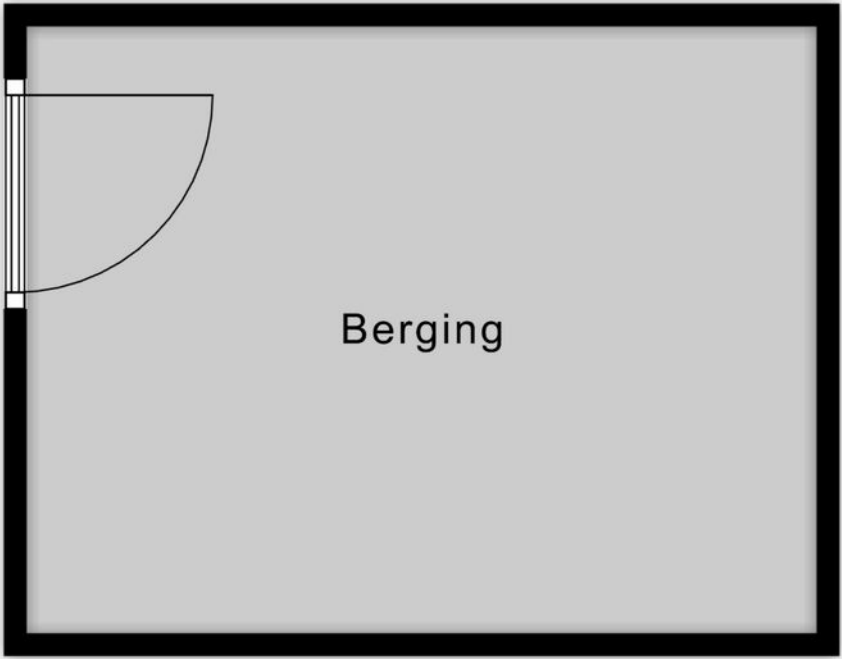


Zolderverdieping



Plattegrond

← 3.36 m →



↑
2.58 m
↓

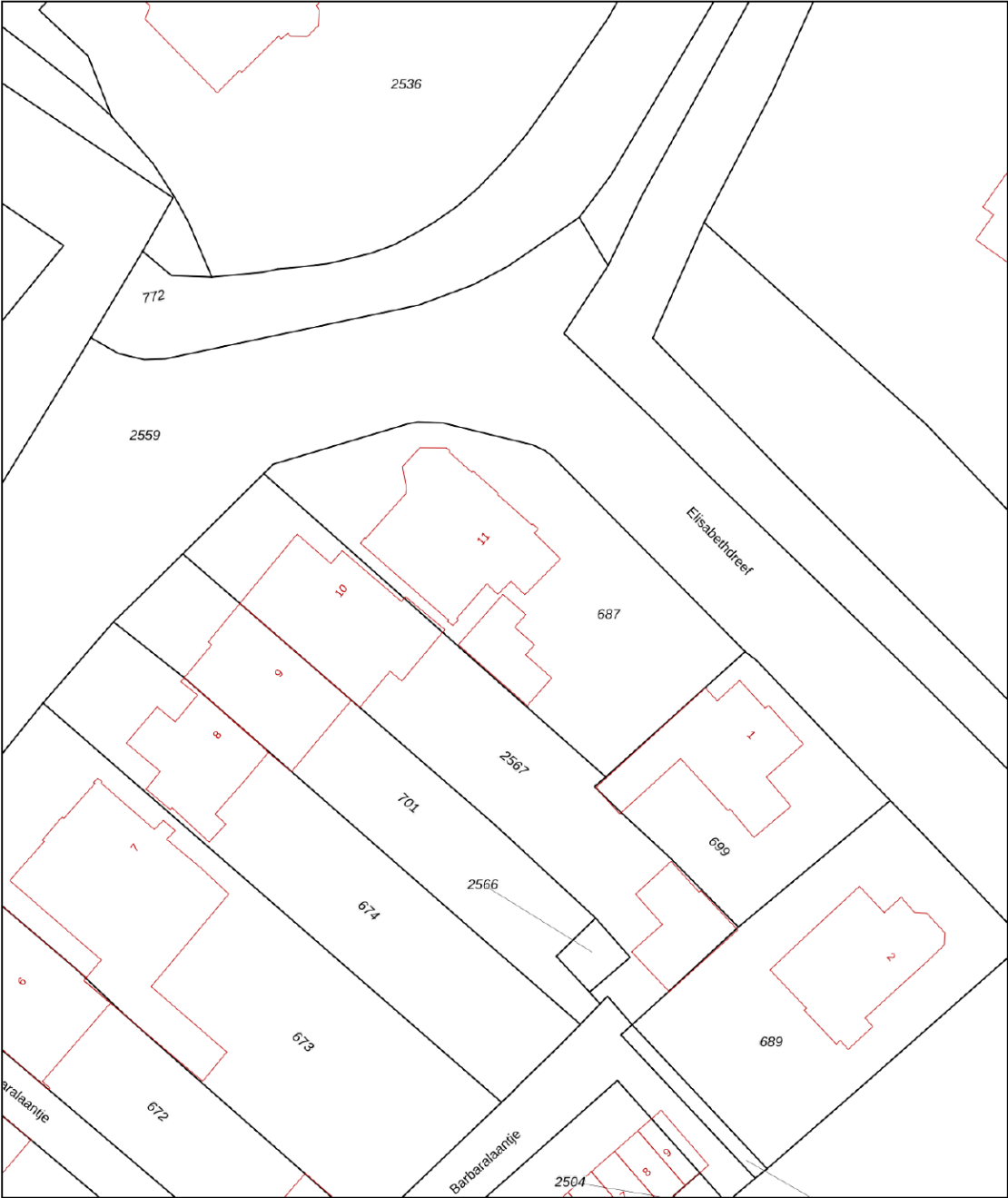
Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Culemborg

Sectie B

Perceel 687

kadaster

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.



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



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

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

Laat ons je interesse weten

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

3

Bent u de gelukkige?

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

4

Een hypotheek

In de meeste gevallen koopt u 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

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.**