



leuk!
dat je
interesse
hebt in deze
woning

Welkom bij Leuk! Makelaars

Ben je je aan het oriënteren op de huizenmarkt? Dan willen we je heel graag inspireren. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen, of misschien wel allebei. Bij Leuk! Makelaars willen we één ding: dat het kopen van een huis écht leuk is.



**wel-
kom!**

dus dit is jouw

droom- woning?

**Achterstraat 76 a
4132 VG Vianen**

Vraagprijs € 685.000,- k.k.



Achterstraat 76a is een huis dat je niet zomaar voorbijloopt. Achter de voordeur wacht een woning die verrast!

De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan. Vanuit de keuken kijk je uit op de achtertuin en via de openslaande deuren loop je zo naar buiten. De achtertuin is een paradijs op zich, die moet je echt met eigen ogen zien! Binnenin het huis ontdek je nog meer verrassingen. Boven vind je drie slaapkamers. Voor wie een vierde slaapkamer zoekt, is er op de tweede verdieping een grote ruimte. De moderne en vernieuwde badkamer maakt het plaatje compleet.

Benieuwd geworden? Blader gauw verder!

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| • Soort woning: | Eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Bouwjaar: | 1920 |
| • Woonoppervlakte: | Circa 153 m ² |
| • Inhoud: | Circa 540 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 178 m ² |
| • Energielabel: | E |
| • Oplevering: | In overleg |





Verrassend wonen!

Vanbuiten zou je niet zeggen dat deze woning vanbinnen zo groot is. Stap hier binnen en laat je meteen verrassen!

De authentieke en sfeervolle hal zet de toon voor de rest van dit leuke huis. Aan de voorzijde van de woning biedt de woonkamer ruimte voor een knusse leeshoek of een handige werkplek. De uitgestrekte kamer biedt ook meer dan genoeg ruimte voor handige kasten, die je praktisch, maar ook stijlvol in kunt richten. De woonkamer is gecentreerd om de gezellige gashaard, waar je natuurlijk uren naar kunt kijken. De vloerverwarming, de parketvloer en de comfortabele bank maken deze leefruimte af.

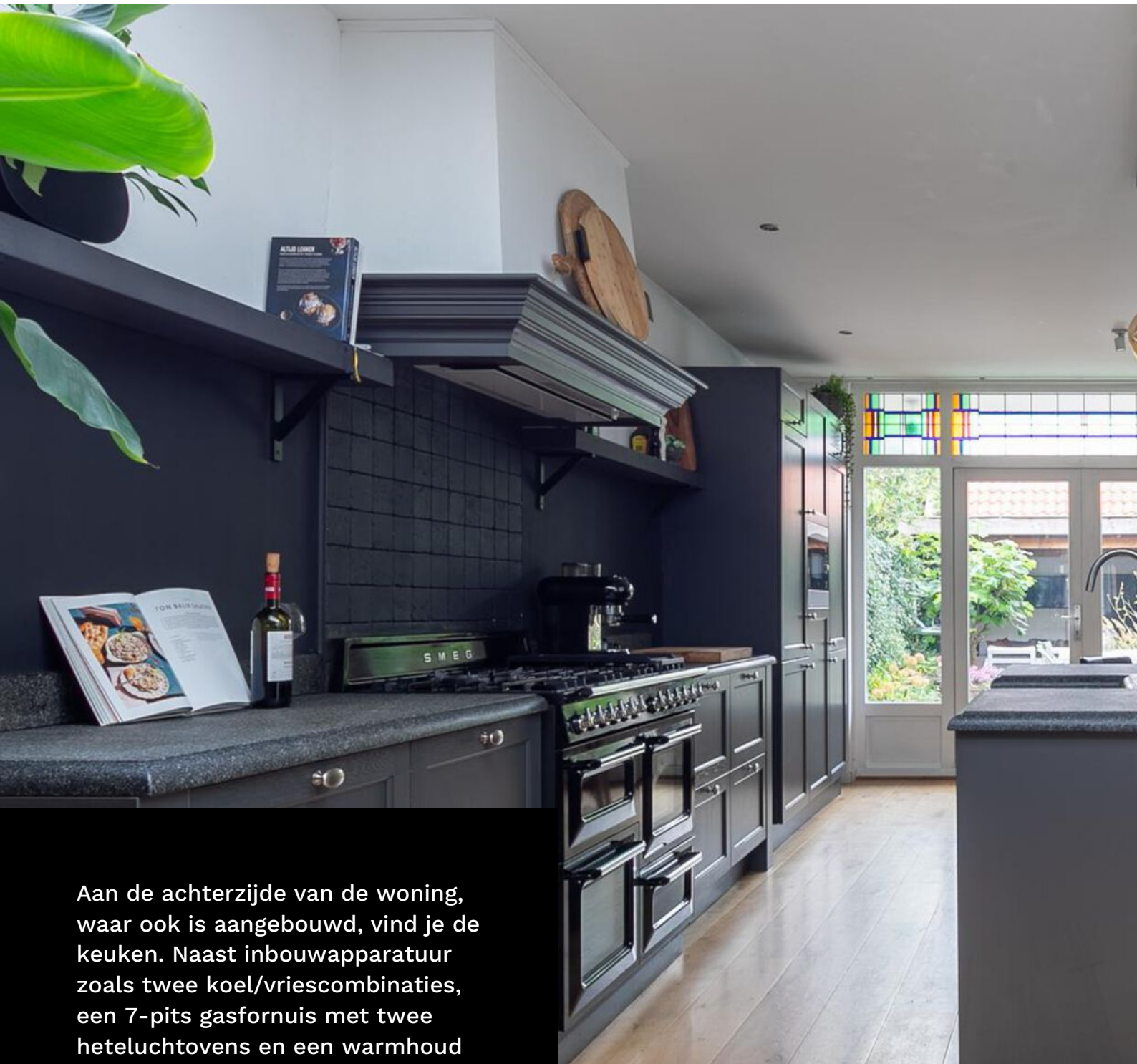
**Achterstraat 76 a
4132 VG Vianen**

Vraagprijs € 685.000,- k.k.

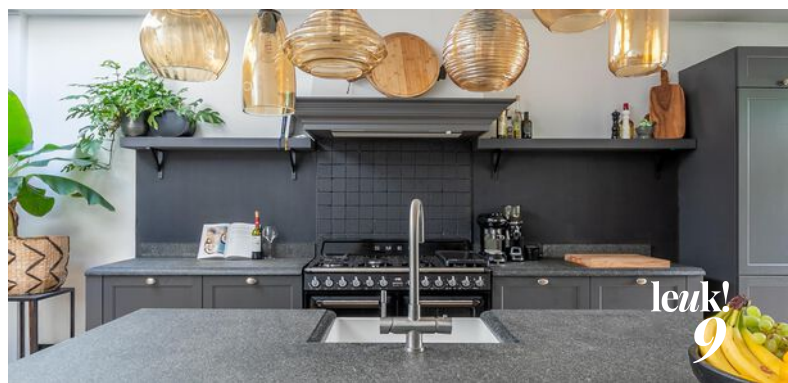


**“Authentieke
details, maar toch
ook zo modern!”**





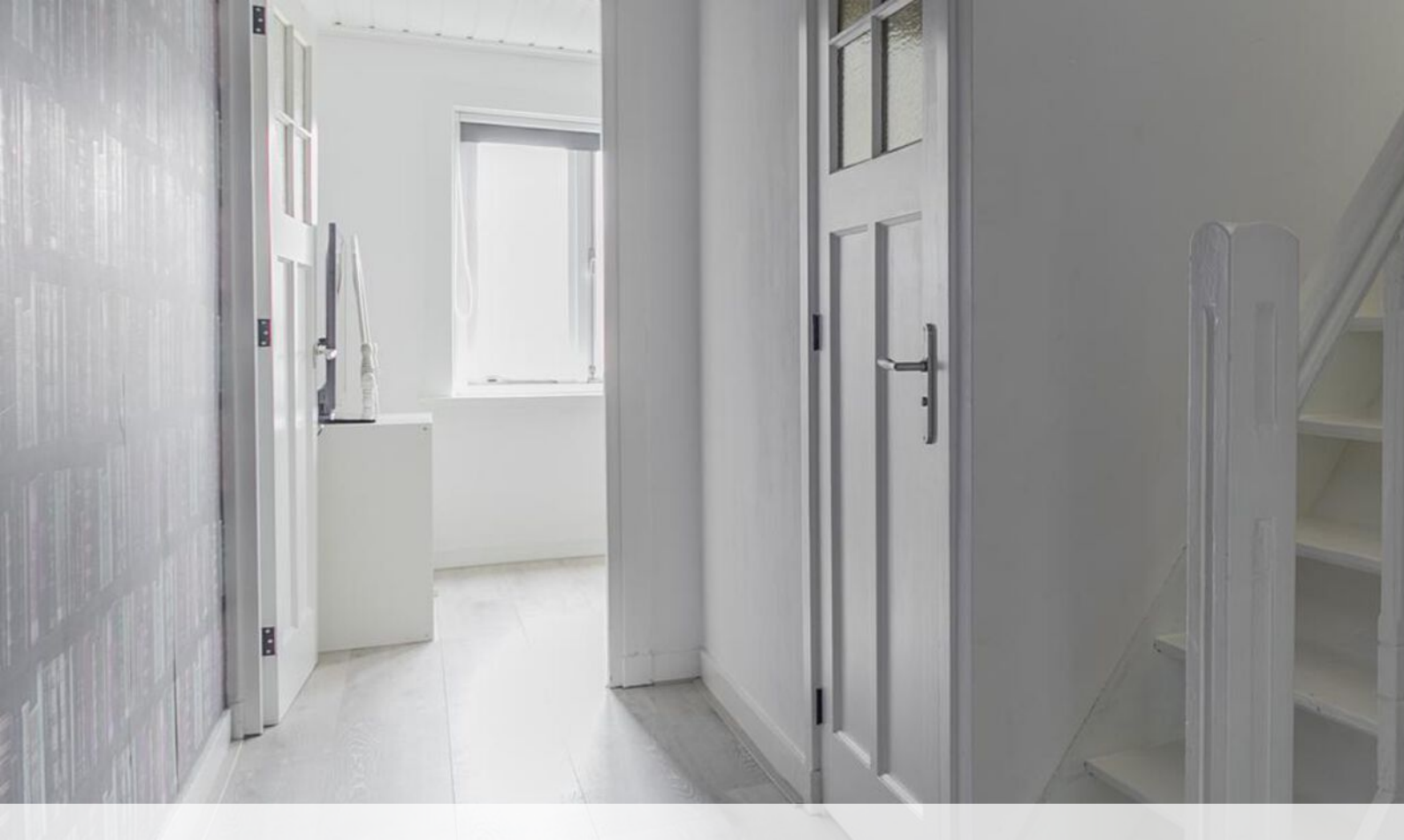
Aan de achterzijde van de woning, waar ook is aangebouwd, vind je de keuken. Naast inbouwapparatuur zoals twee koel/vriescombinaties, een 7-pits gasfornuis met twee heteluchtovens en een warmhoud oven, een vaatwasser, een kokend water kraan en een close-in boiler, is er ook meer dan genoeg kastruimte. Diner vlak bij de keuken, aan de eettafel naast de openslaande deuren naar je eigen achtertuin.

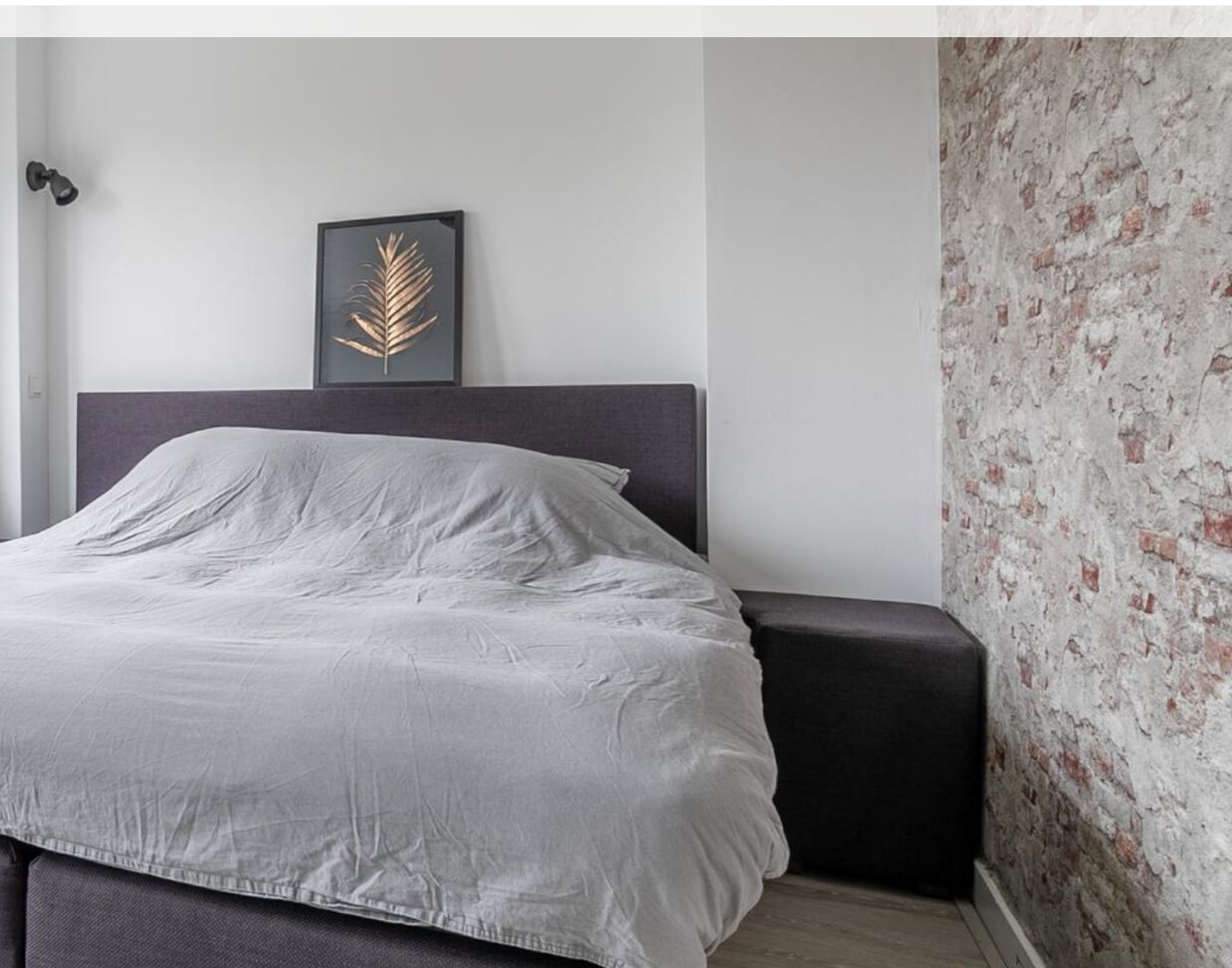
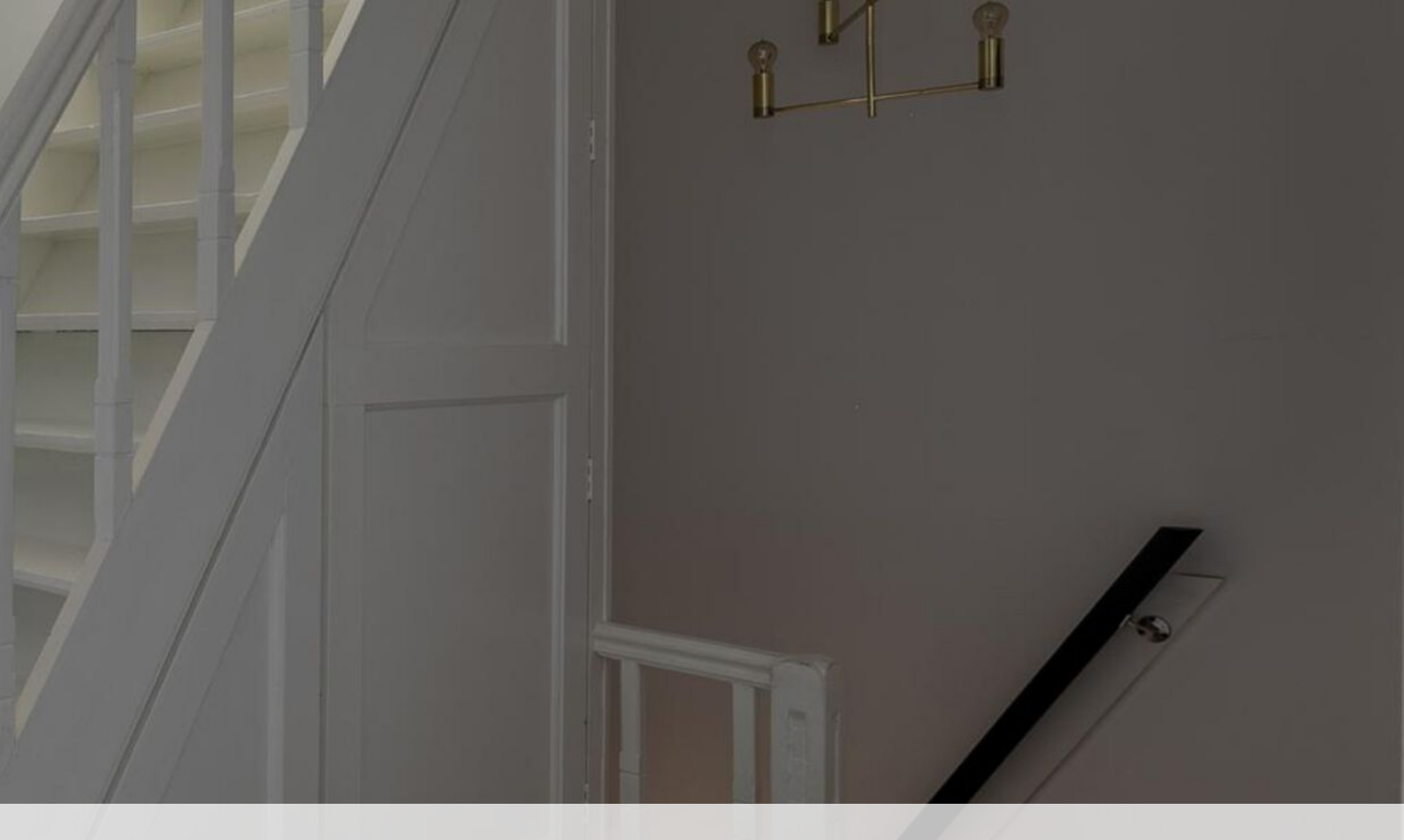


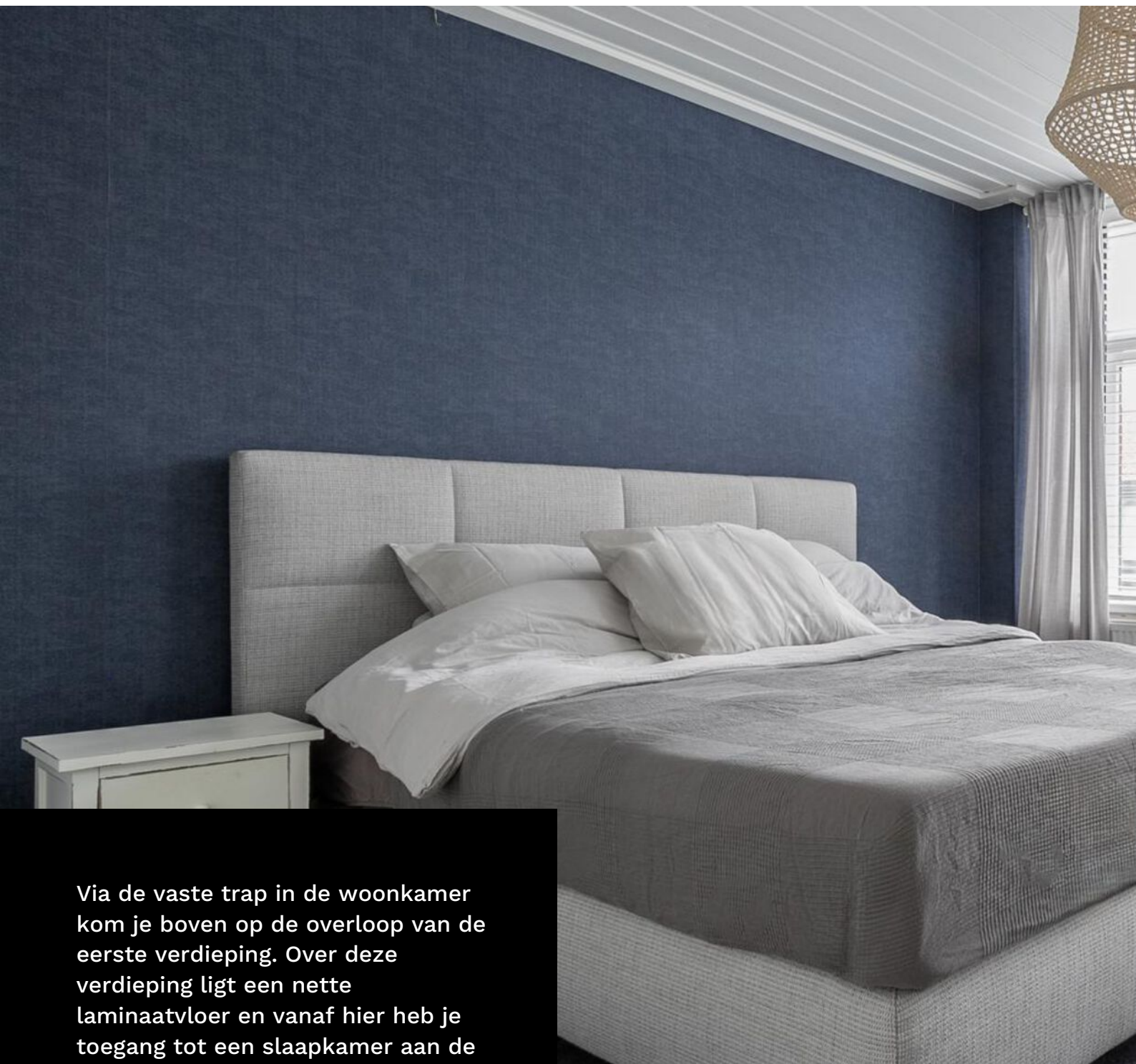


**“Of je nou binnen
of buiten wil eten,
je zit hier altijd
gezellig!”**

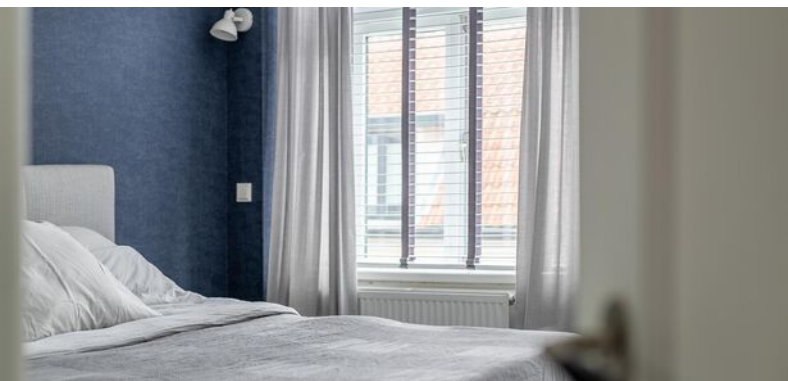


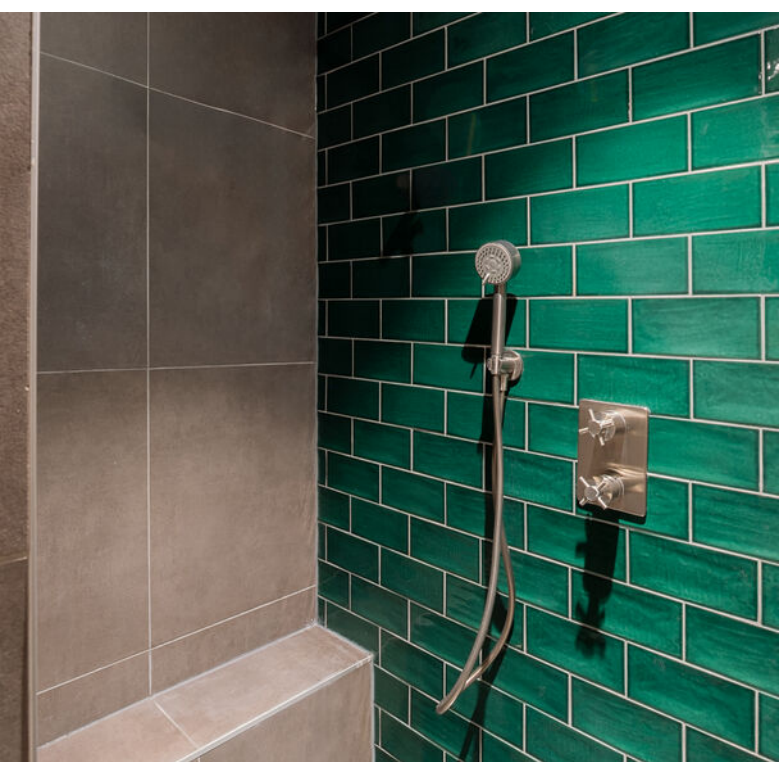






Via de vaste trap in de woonkamer kom je boven op de overloop van de eerste verdieping. Over deze verdieping ligt een nette laminaatvloer en vanaf hier heb je toegang tot een slaapkamer aan de achterzijde, de badkamer en een slaapkamer aan de voorzijde. Beide kamers bieden plek voor een tweepersoonsbed en in de slaapkamer aan de voorzijde vind je handige inbouwkasten.





De badkamer is in 2019 nog vernieuwd! Daardoor heeft de ruimte een moderne uitstraling, een praktische indeling en veel sanitaire voorzieningen, zoals een zwevend closet, een dubbel wastafelmeubel, een inlopdouche met handdouche, regendouche en een nisje en een net nieuw geplaatst CO2 gestuurd ventilatiesysteem. Luxe!





Wanneer je via de trap op de tweede verdieping komt, betreed je een open ruimte. Het is hier fijn verlicht door verschillende dakramen en hier vind je de witgoed aansluiting en de cv-ketel. Naast deze grote open ruimte, die om te toveren is tot slaapkamer, is er op deze verdieping al een derde slaapkamer gesitueerd. Deze kamer kun je gebruiken als master of fijne tienerkamer!



De leukste
makelaar in
Gorinchem

als het niet groeit...

...dan kunnen
wij je zeker
helpen met je
geldzaken



Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, en andere vragen kunnen wij voor je beantwoorden. Zo zorgen wij ervoor dat je geldzorgen niet boven je hoofd groeien.

LEUK! Geldzaken

da's pas
leuk!

alles wat je wilt weten over Geldzaken
vind je op leuk-makelaars.nl



Achter de woning, met een vrije ligging op het westen, bevindt zich de tuin van maar liefst 15 meter diep. De renovatie van de tuin in 2019 heeft ervoor gezorgd dat jij alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten. Er zijn meerdere plekken gecreëerd waardoor je altijd keus hebt om in de schaduw of de zon te gaan zitten.

Achter in de tuin staat niet alleen een gezellige overkapping met een perfect passende buitenkeuken, maar ook een handige berging met ruime vliering! Aan bergruimte zul je dus niet gauw gebrek hebben. Naast de extra bebouwing vind je ook de achterom. Handig wanneer je je fiets in de tuin wil parkeren.





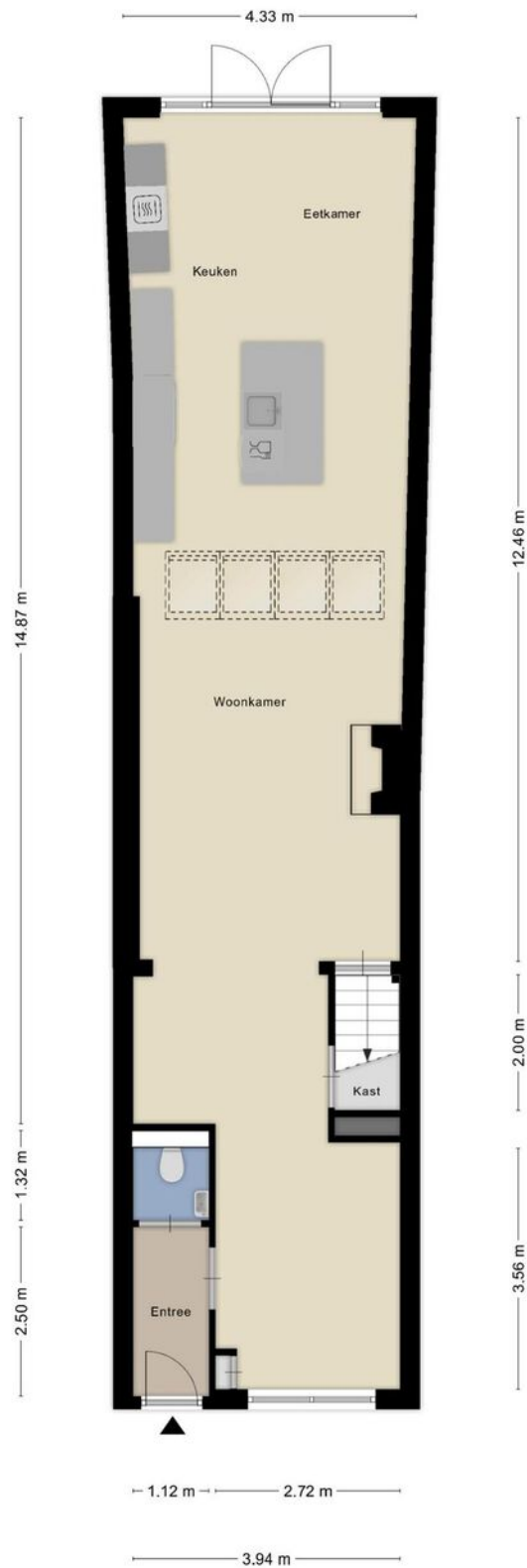


“Borrelen onder de overkapping of in de zon kan hier allebei!”



begane grond

Achterstraat 76 a



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

eerste verdieping

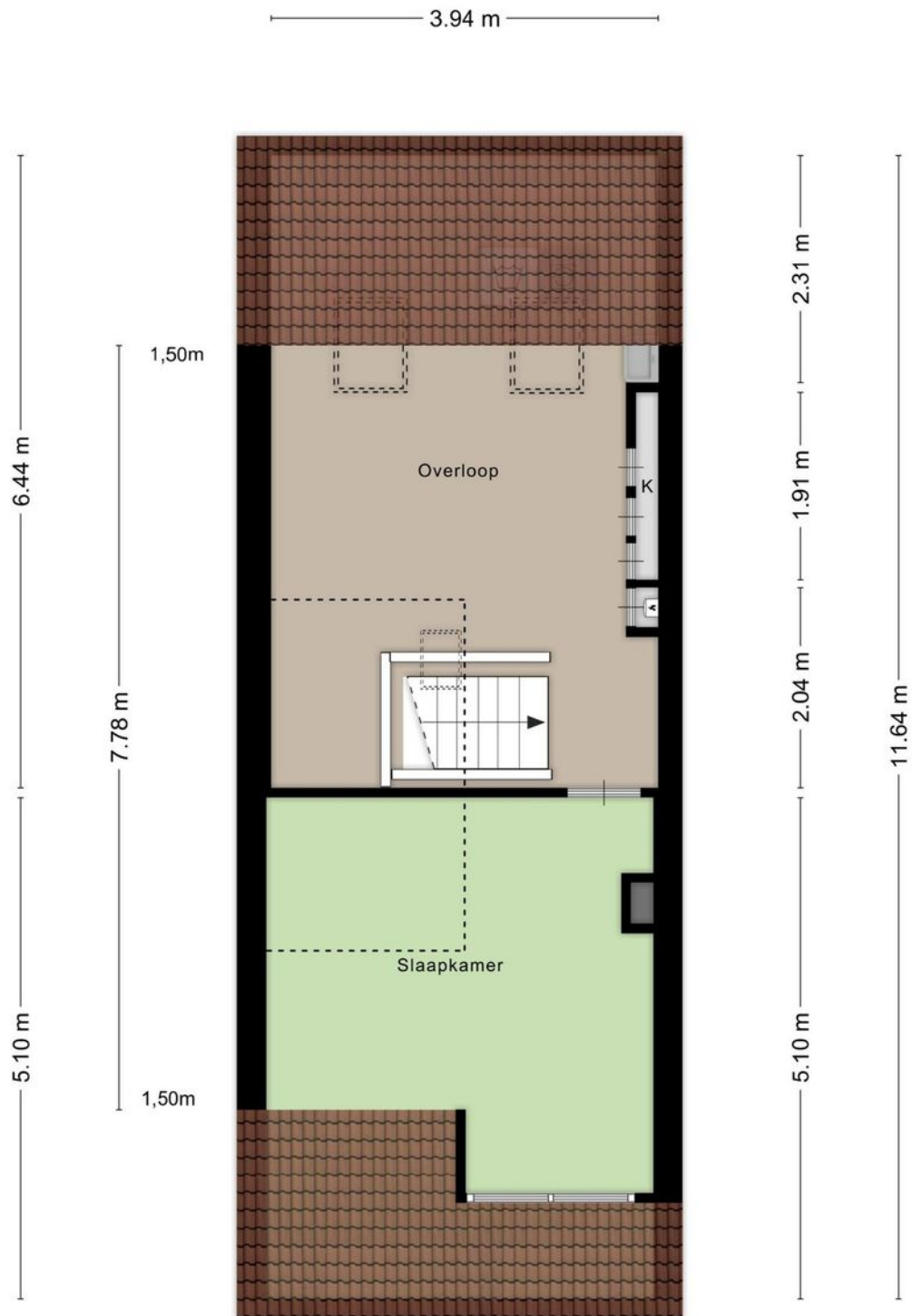
Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Zibber staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

tweede verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Zibber staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



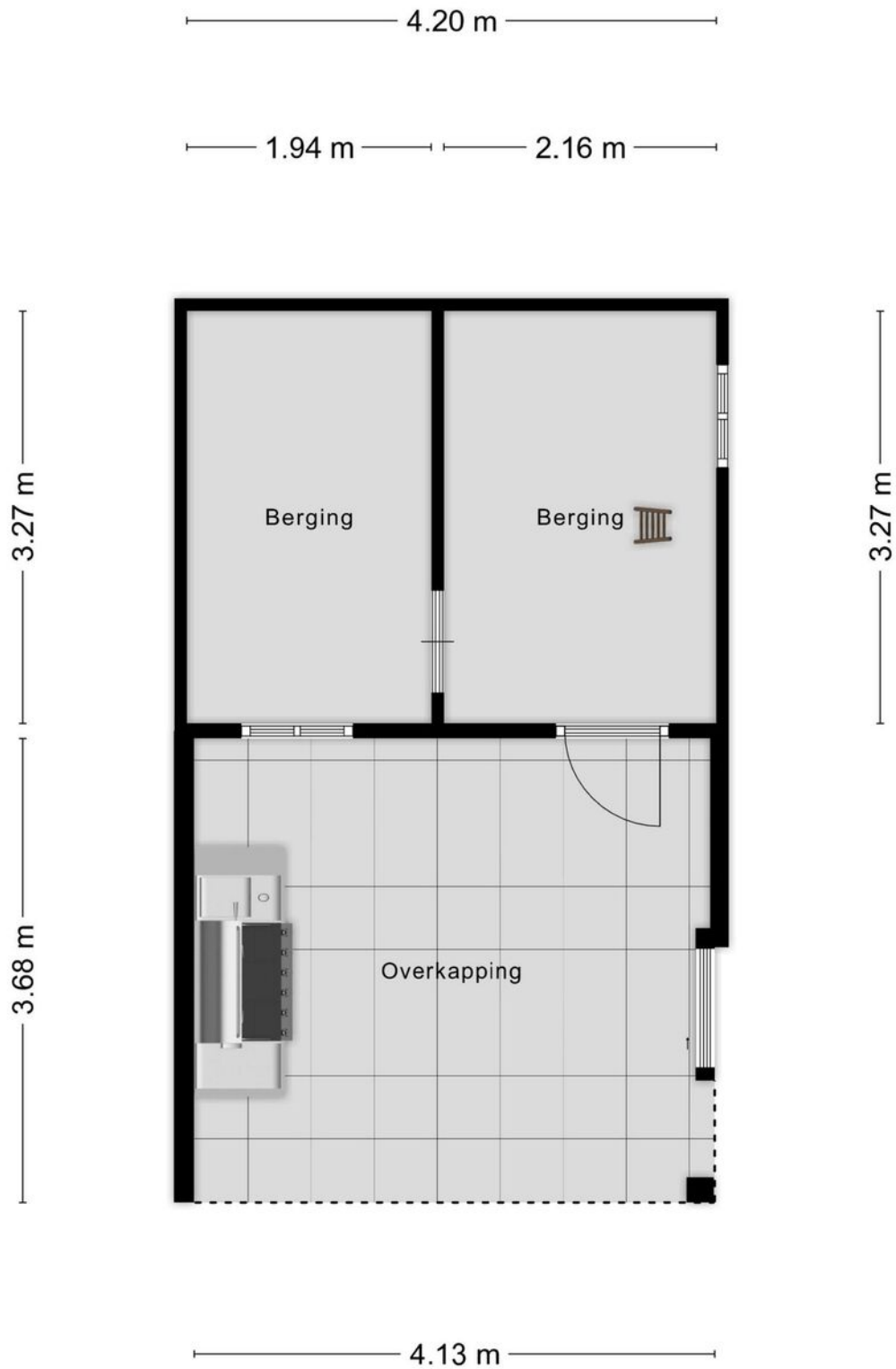
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**“Een grote
wasruimte of een
vierde slaapkamer?
De keuze is aan jou!”**



berging

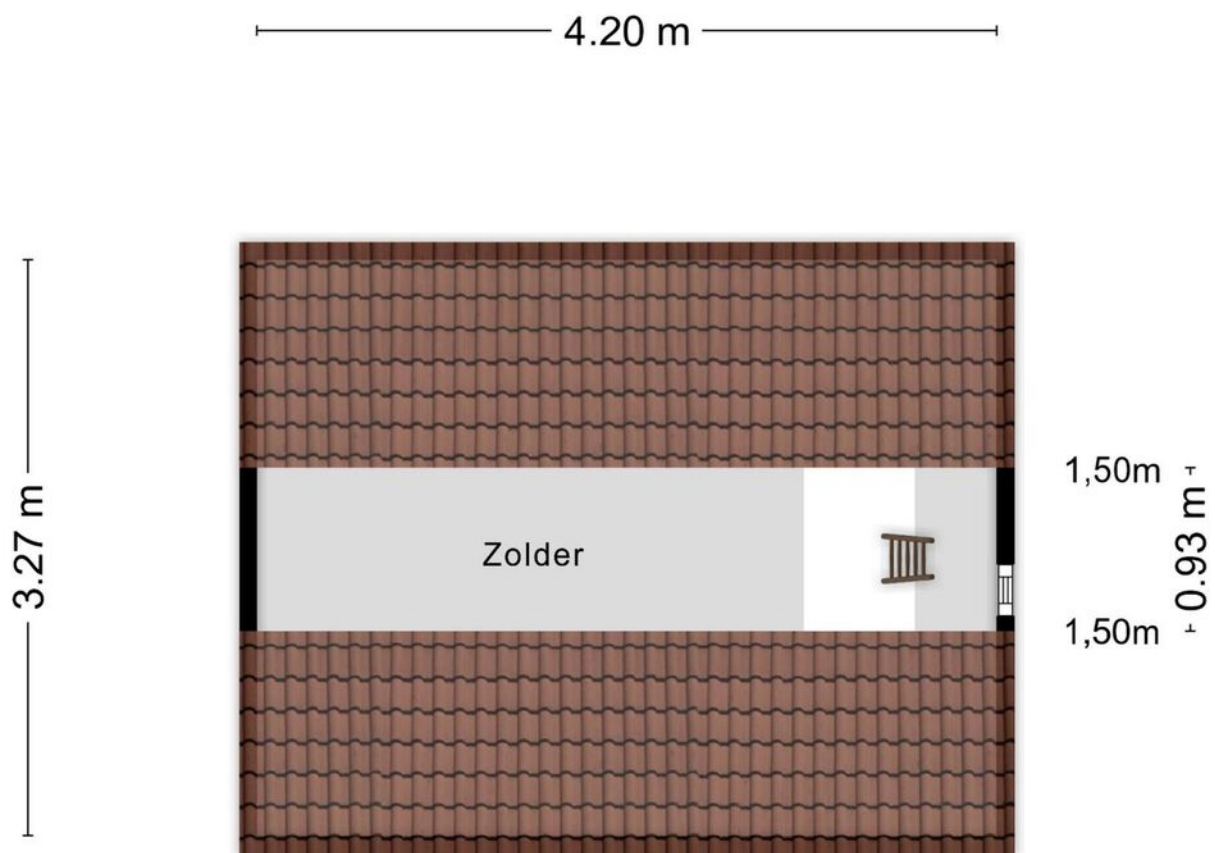
Achterstraat 76 a



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

zolder berging

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Zibber staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©

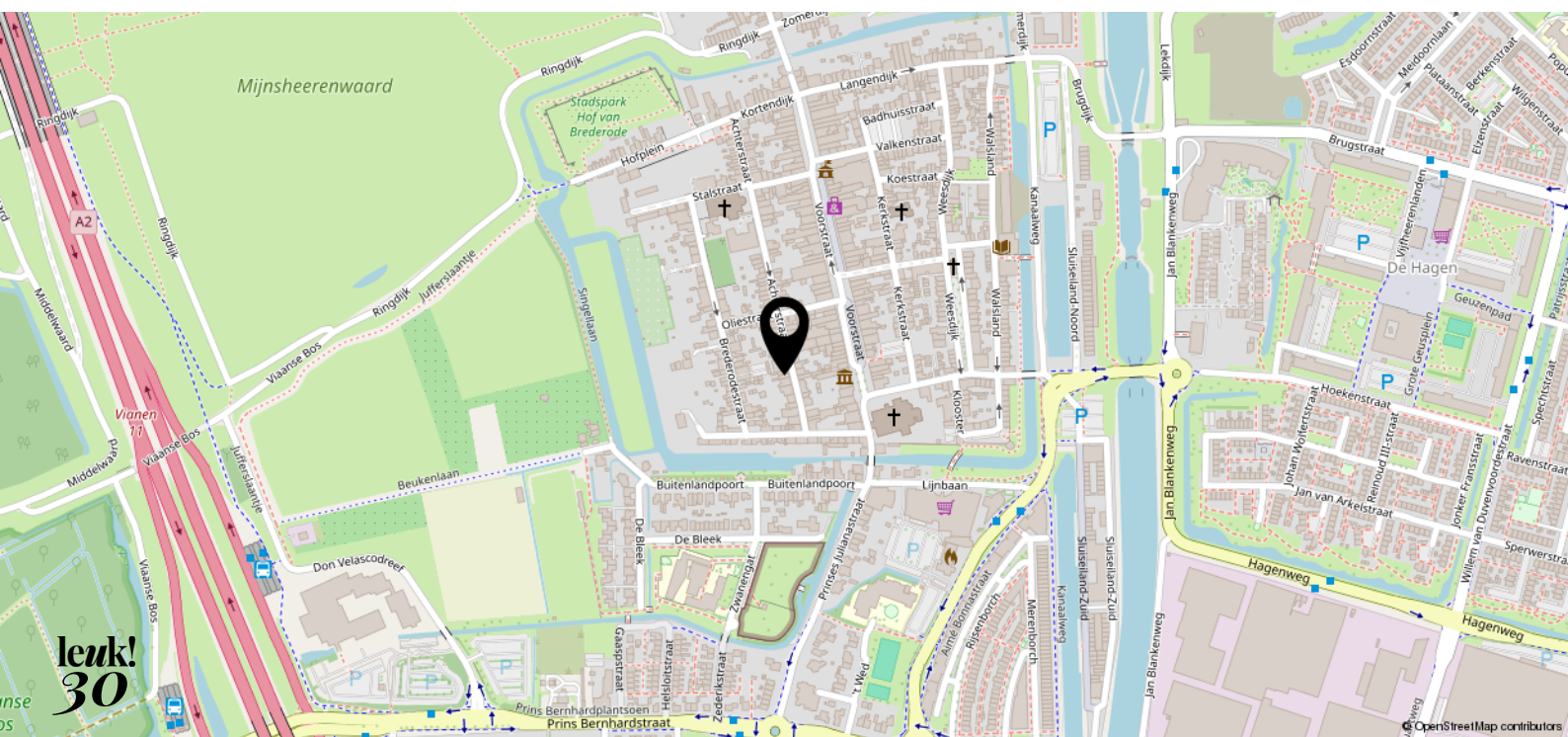


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


leuk! Wonen in Vianen

**“Vianen is lekker
centraal gelegen en
je kunt er nog eens
heerlijk shoppen
ook!”**

Vianen ligt aan de rivier de Lek en de twee belangrijke snelwegen, de A2 en de A27, doorkruisen het gebied. In het centrum van Vianen vind je diverse historische gebouwen, en de Voorstraat met haar gezellige winkels en restaurants met terrassen ligt zelfs pal achter deze woning! Verder zijn er op korte afstand sportfaciliteiten, scholen en biedt het openbaar vervoer een goede verbinding naar de omliggende plaatsen.





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huizenummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Secctie A</p> <p>Perceel 3083</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eersluitend uittreksel, gelieve op 1 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

leuk! dat je langskomt

**Wij helpen je graag verder.
Bel of mail voor een afspraak
of loop gewoon even binnen.
De koffie staat klaar!**



Krijtstraat 8
4201 GD Gorinchem
0183 - 66 88 11
info@leuk-makelaars.nl

Woonzaken
Geldzaken
VvE beheerders

leuk-makelaars.nl