

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Amaliastein 43

Vianen



Meubels ingetekend met AI ter impressie





Welkom 5

Highlights 7

Wonen & koken 9

Tuin 13

Eerste verdieping 15

Tweede verdieping 19

Wonen in Vianen 22

Plattegronden 23

Kadastrale kaart 27

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.



Ruim, licht en helemaal klaar voor jouw woonideeën

Aan de Amaliastein 43 in Vianen staat deze verrassend ruime tussenwoning met een prettige, lichte uitstraling en een goede basis. Met circa 108 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne keuken, een diepe achtertuin en 10 zonnepanelen is dit een woning waar je met een paar persoonlijke accenten al snel helemaal je eigen thuis van maakt.

De woning is gebouwd in 1989, beschikt over energielabel B en is praktisch ingedeeld over drie woonlagen. Binnen valt vooral de rustige, lichte basis op. Dat maakt het gemakkelijk om hier direct te wonen en de woning in de loop van de tijd helemaal naar eigen smaak af te werken.

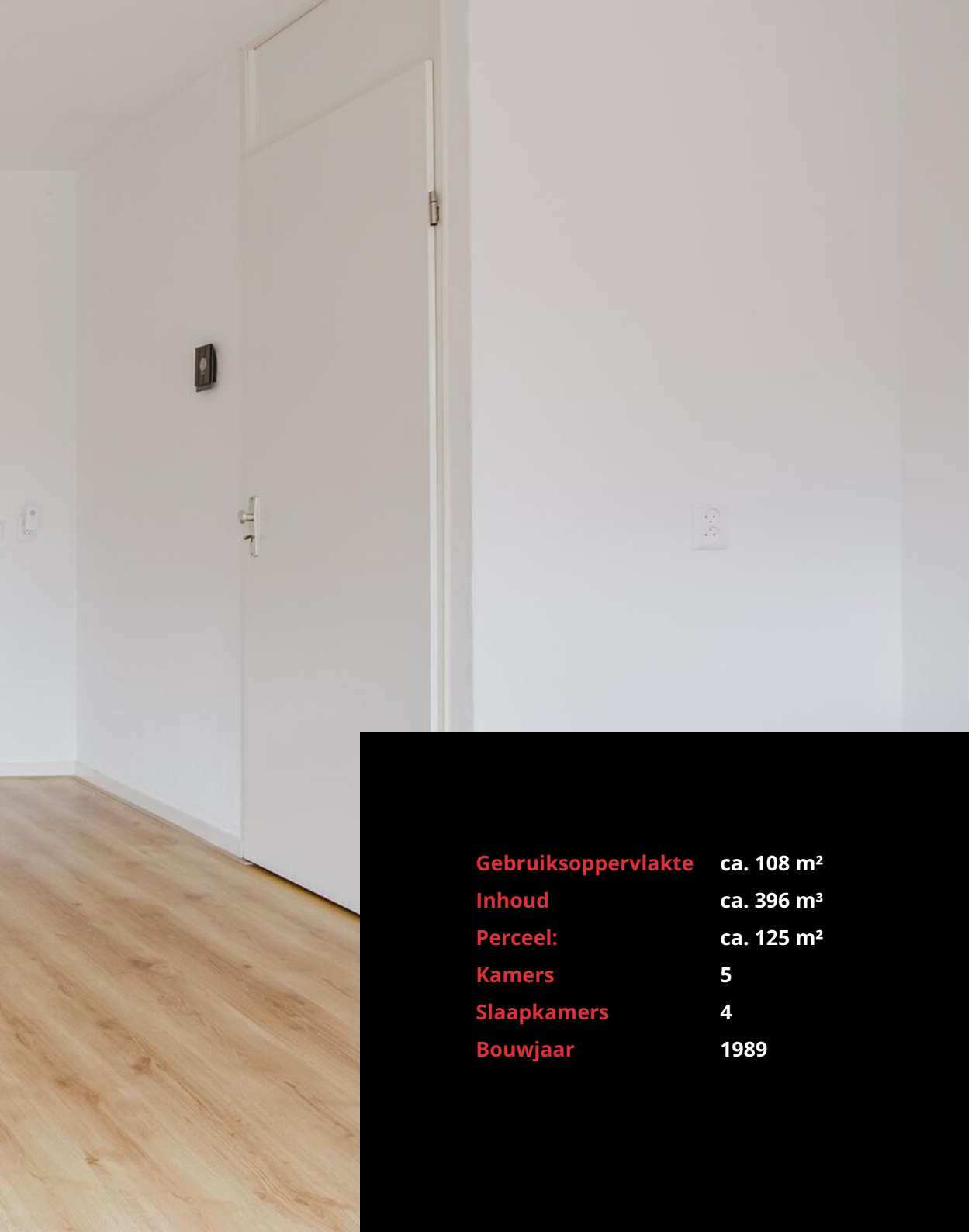
Via de entree stap je de woning binnen en bereik je de woonkamer. Een prettige leefruimte met een open karakter, veel lichtinval en volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. De lichte afwerking en grote raampartijen zorgen voor een rustige uitstraling en maken de ruimte gemakkelijk naar eigen smaak in te richten. De open keuken sluit hier mooi op aan en is uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl.

Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in. Hierdoor lopen binnen en buiten op mooie dagen gemakkelijk in elkaar over.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prettig formaat. De badkamer is netjes onderhouden en praktisch ingericht met een ruime douche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De tweede verdieping zorgt voor nét dat beetje extra ruimte dat deze woning zo praktisch maakt.

Amaliastein 43 is daarmee een heerlijk praktisch familiehuis: licht, ruim, vier slaapkamers én een fijne tuin, met alle ingrediënten om er helemaal je eigen plek van te maken.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 108 m²**
Inhoud	**ca. 396 m³**
Perceel:	**ca. 125 m²**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Bouwjaar	**1989**

Highlights

- Tussenwoning uit 1989
- Circa 108 m² woonoppervlakte
- Energielabel B
- Voorzien van 10 zonnepanelen
- Lichte en ruime woonkamer
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- In totaal 4 slaapkamers
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- 4e slaapkamer op de tweede verdieping
- Verzorgde badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet
- Veel praktische bergruimte
- Diepe achtertuin met volop ruimte voor een fijne lounge- of eethoek
- Stenen berging in de achtertuin
- Goede, verzorgde basis die je eenvoudig naar eigen smaak kunt maken



Wonen & koken

Via de entree stap je de woning binnen en bereik je de woonkamer. Een prettige leefruimte met een open karakter, veel lichtinval en volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. De lichte afwerking en grote raampartijen zorgen voor een rustige uitstraling en maken de ruimte gemakkelijk naar eigen smaak in te richten.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is recent geheel vernieuwd. De moderne, tijdloze uitvoering met witte hoogglans fronten en een donker werkblad biedt veel werk- en kastruimte. Daarbij is de keuken compleet uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een Quooker, een Neff stoomoven, een warmhoudplaat en een royale apothekerskast. Een fijne keuken waarin uitstraling en gebruiksgemak goed samenkomen.




Meubels ingetekend met AI ter impr



Tuin

Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in. Hierdoor lopen binnen en buiten op mooie dagen gemakkelijk in elkaar over.

De tuin combineert bestrating met verschillende groene borders en biedt volop ruimte voor een grote eettafel, loungeset of meerdere zitjes. Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prettig formaat. Daarmee is er ruimte genoeg voor een gezin, maar ook voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is netjes onderhouden en praktisch ingericht met een ruime douche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De lichte wandafwerking en royale spiegel geven de ruimte een frisse uitstraling.





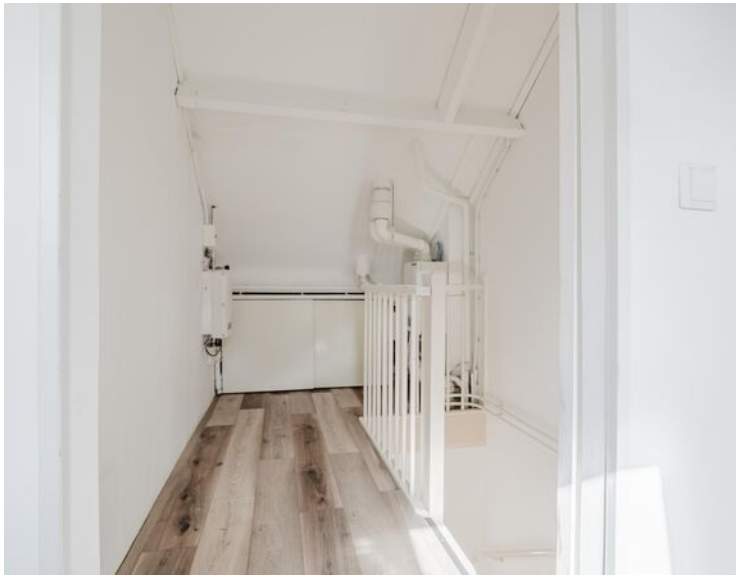
Meubels ingetekend met AI ter impressie



Meubels ingetekend met AI ter impr







Tweede verdieping

De tweede verdieping zorgt voor nét dat beetje extra ruimte dat deze woning zo praktisch maakt. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer onder de schuine kap, voorzien van daglicht via het dakraam. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, zodat spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.
Met in totaal vier slaapkamers is Amaliastein 43 daarmee een woning die gemakkelijk meegroeit met verschillende woonwensen.







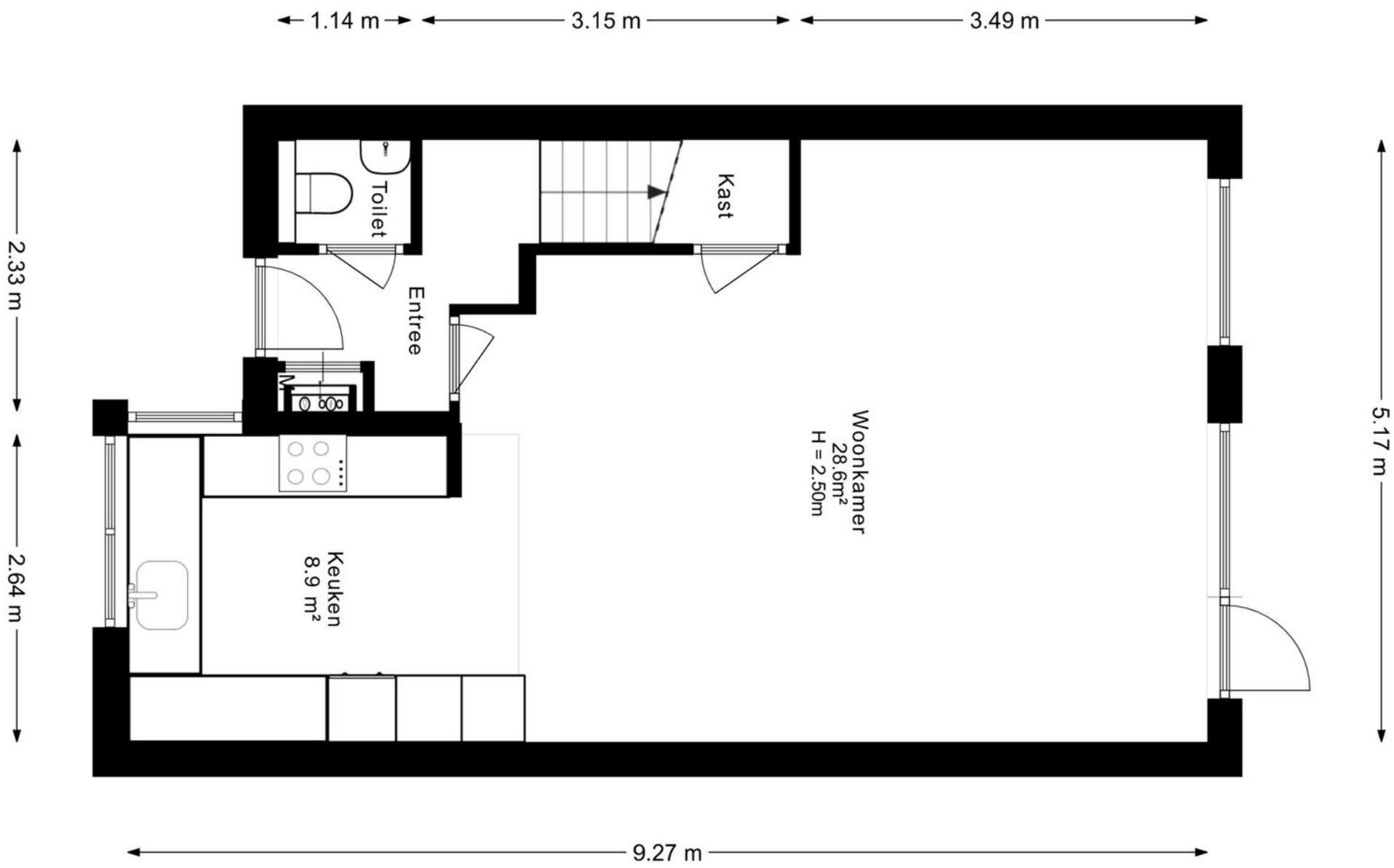
Wonen in Vianen

Vianen combineert het gemak van een centrale ligging met de sfeer van een gezellige historische stad. Het karakteristieke centrum biedt winkels, terrassen, restaurants en dagelijkse voorzieningen, terwijl je ook snel de rust en het groen rondom de stad opzoekt.

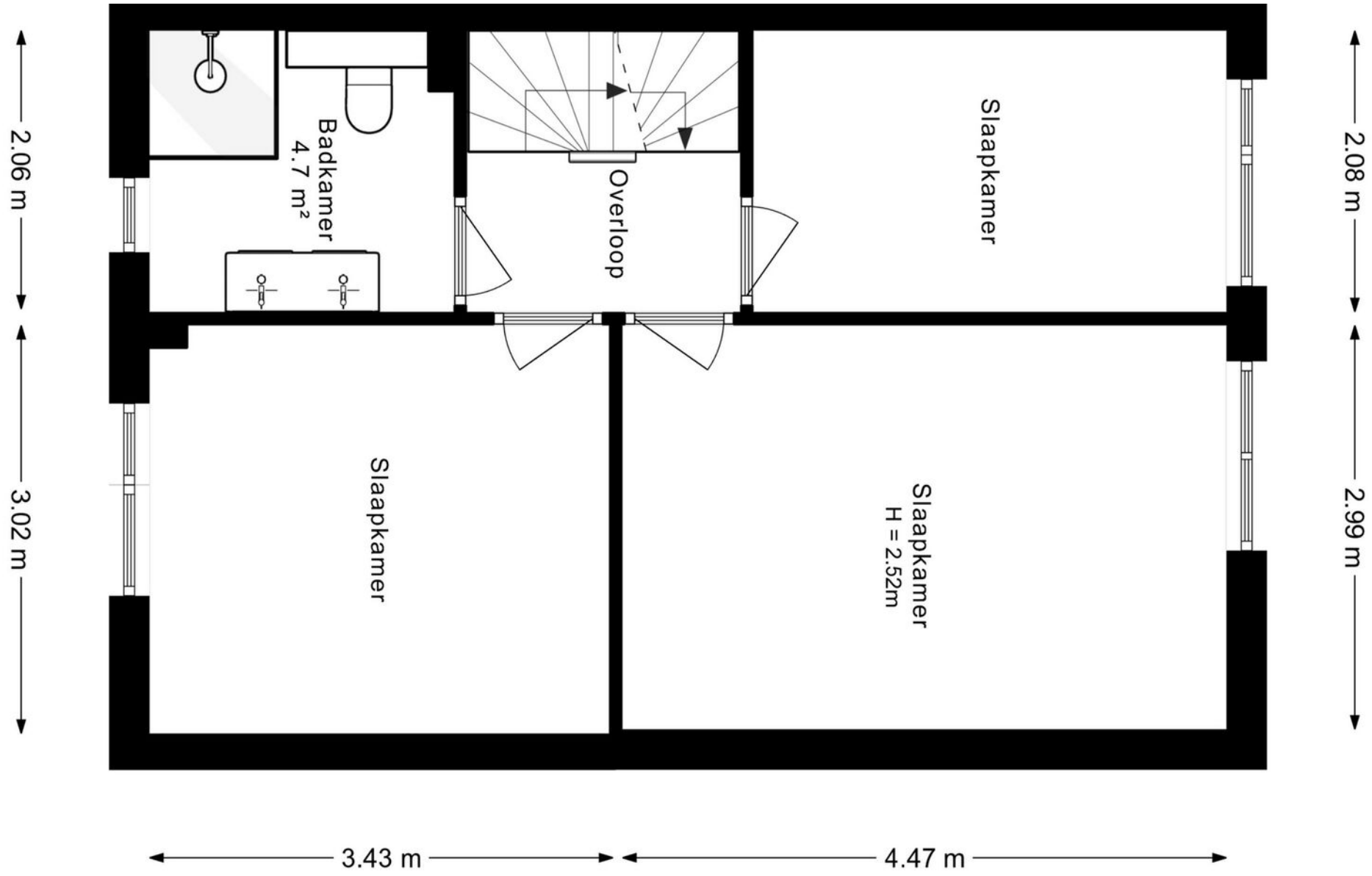
Dankzij de ligging nabij belangrijke uitvalswegen zijn onder andere Utrecht, Nieuwegein en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer is Vianen uitstekend verbonden met de omgeving; zo sta je met de bus in circa 20 minuten op Utrecht Centraal. Voor gezinnen is Vianen bovendien een aantrekkelijke woonplaats, met scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.



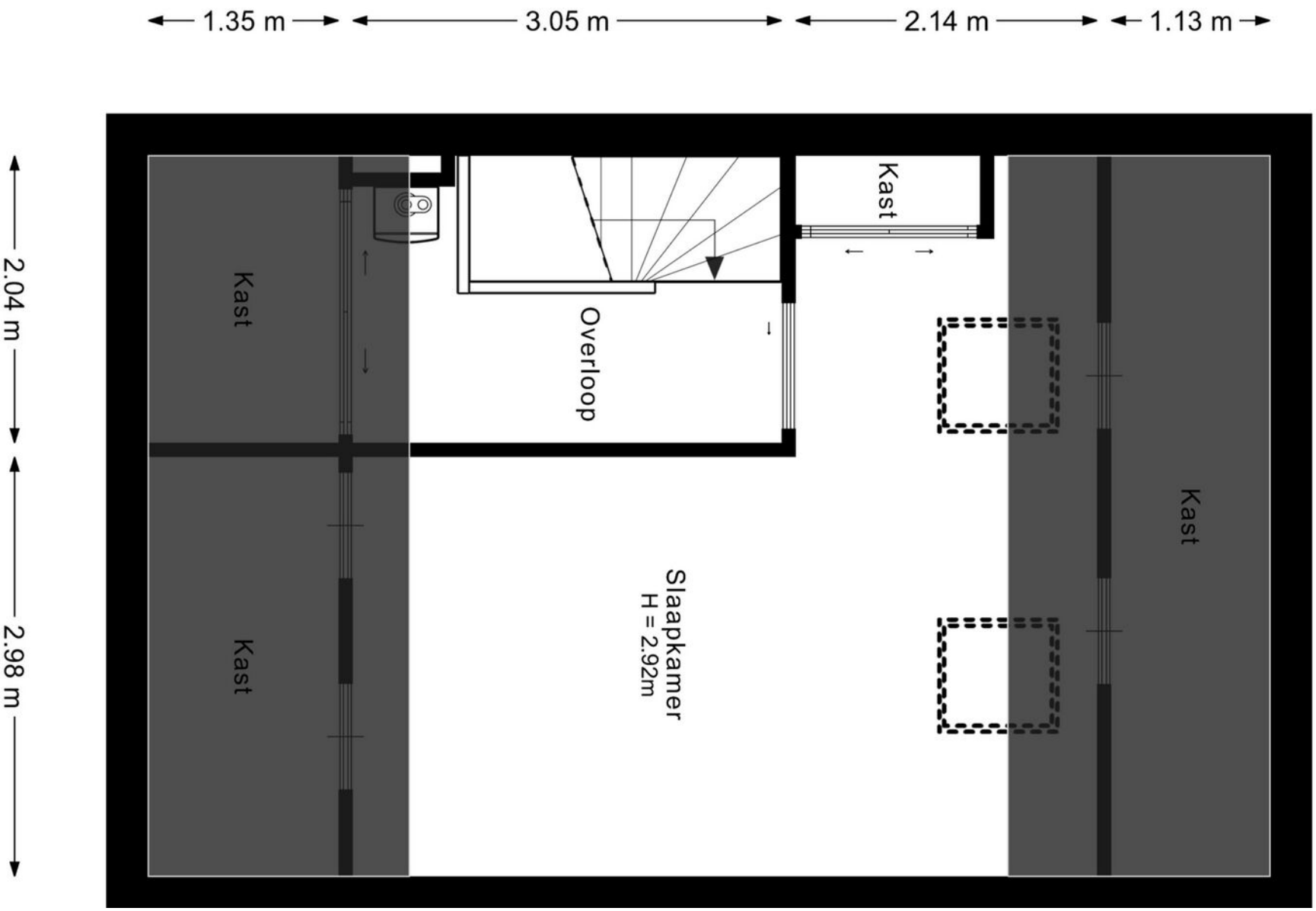




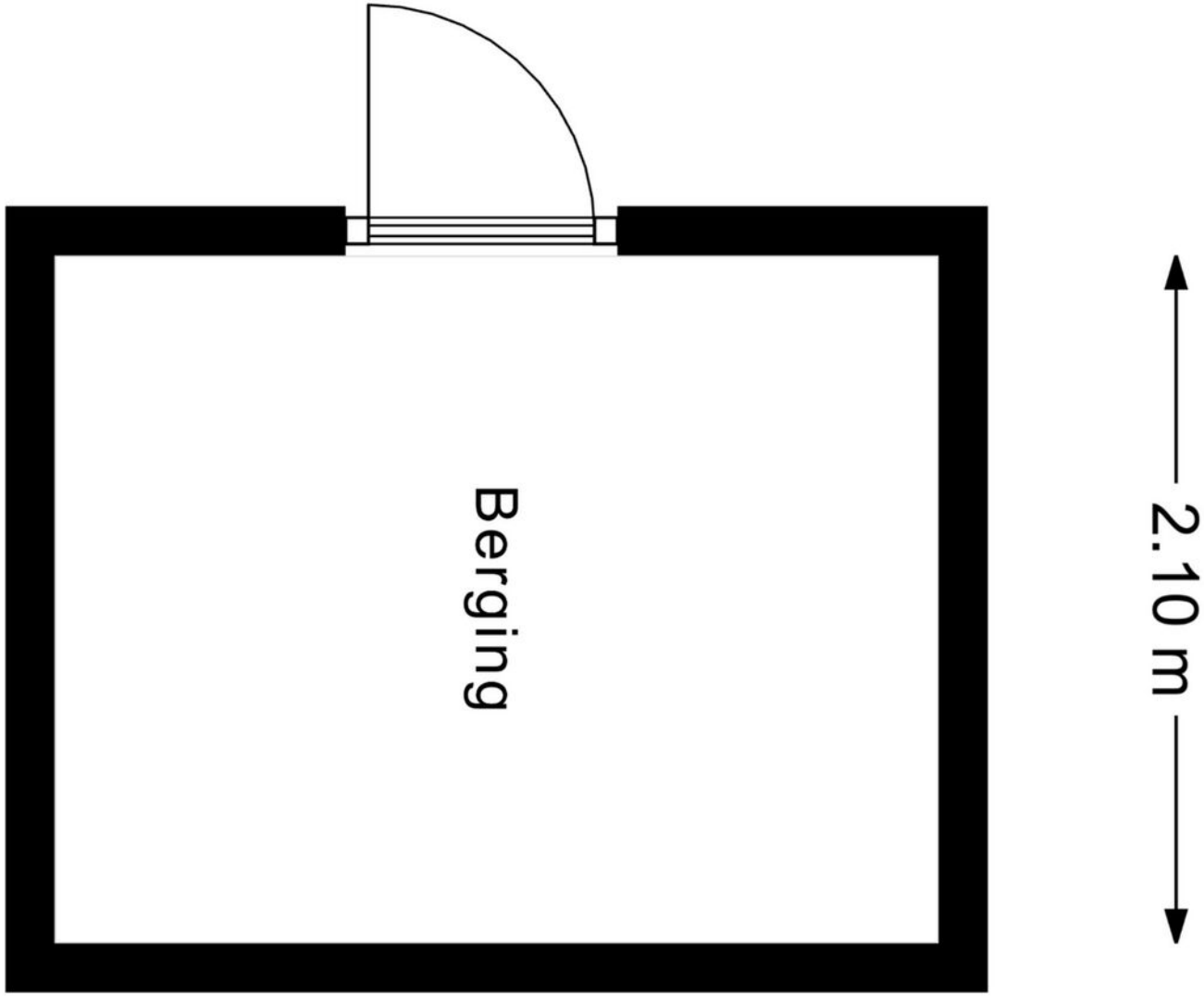
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonduren bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
0183 - 635 011

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
0345 - 613 949

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
0183 - 678 300

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
0184 - 230 080

Witte makelaars

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

