



**MARTIJN
WILLEMS**
GEWOON MAKELAAR



Louwerenberg 40
Vianen Nb

Louwerenberg 40 **Vianen Nb**
Vraagprijs **€ 889.000,-** k.k.



**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR



TYPE WONING:
vrijstaande woning

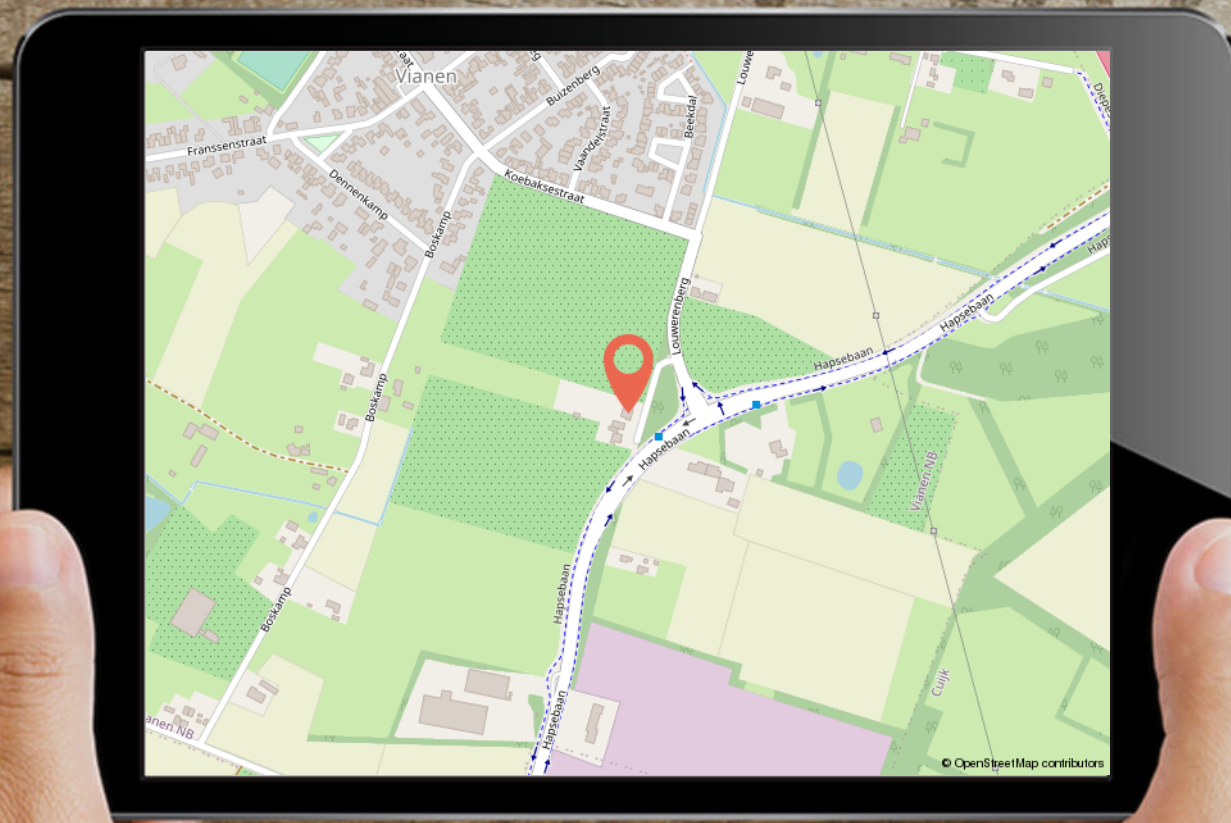
BOUWVORM:
Bestaande bouw

BOUWJAAR:
1960

WOONOPPERVLAKTE:
203 m²

GRONDOPPERVLAKTE:
8200 m²

Verborgen tussen de bomen ligt
deze prachtige woonparel met
dubbele garage & paardenstallen







**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR



Extra ruimte

Op de begane grond
naast de keuken
is een prachtig
ruim kantoor
met uitzicht op de tuin.

Vanuit de begane grond
is ook
de kelder bereikbaar.

Handig voor de opslag
van de wekelijkse
boodschappen.







ISOLATIE:

dak-, muur- & vloerisolatie,
dubbel glas

CV KETEL:

Bosch HRC 2007

ERFDIENSTBAARHEDEN:

niet van toepassing

ASBEST/VERONTREINIGING:

niet waargenomen

NADERE INFO:

energielabel A
26 zonnepanelen





BOVEN VERDIEPING

Op de eerste verdieping
zijn er

4 royale slaapkamers
met veel lichtinval.







DUBBELE GARAGE

De dubbele garage met een extra verdieping is geplaatst naast de woning.

Deze is groot genoeg voor het herbergen van meerdere vervoersmiddelen, tuinmaterialen zoals de grasmaaier en overige spullen.

Via de loopdeur is er toegang tot nog een extra garage.





EXTRA GARAGE MET AUTOMATISCHE ROLDEUR





Afsluitbare serre



Hier heeft u een adembenemend zicht op de tuin.

Het gezang van de vogels in de omgeving.

De paarden in de wei.

Zoveel groen om uw heen.

Dit is wat men noemt ontstressen!





A wide-angle photograph of a lush garden. In the foreground, a winding brick path leads through a manicured lawn. To the right, a large tree with dark, reddish-brown leaves stands prominently. The garden is filled with various shrubs, including yellow-flowered bushes and green hedges. In the background, a small blue building and a trampoline are visible on a grassy area. The sky is bright blue with scattered white clouds.

UITZICHT VANAF SERRE





PAARDENSTALLEN EN WEIDE



Landelijke tuin
met vele soorten bomen







**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR



**(ge)WOON PAREL
met veel opties!**

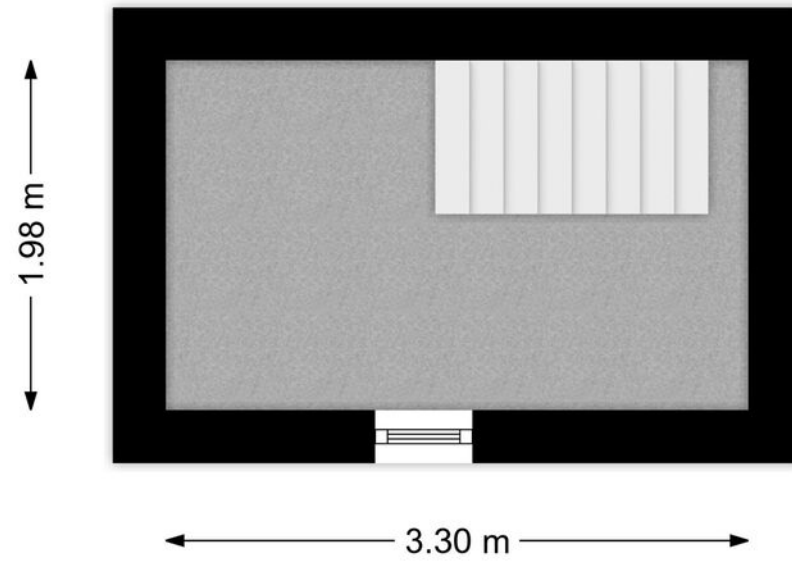




DUURZAAM

"Grondwaterpomp
en
26 zonnepanelen"

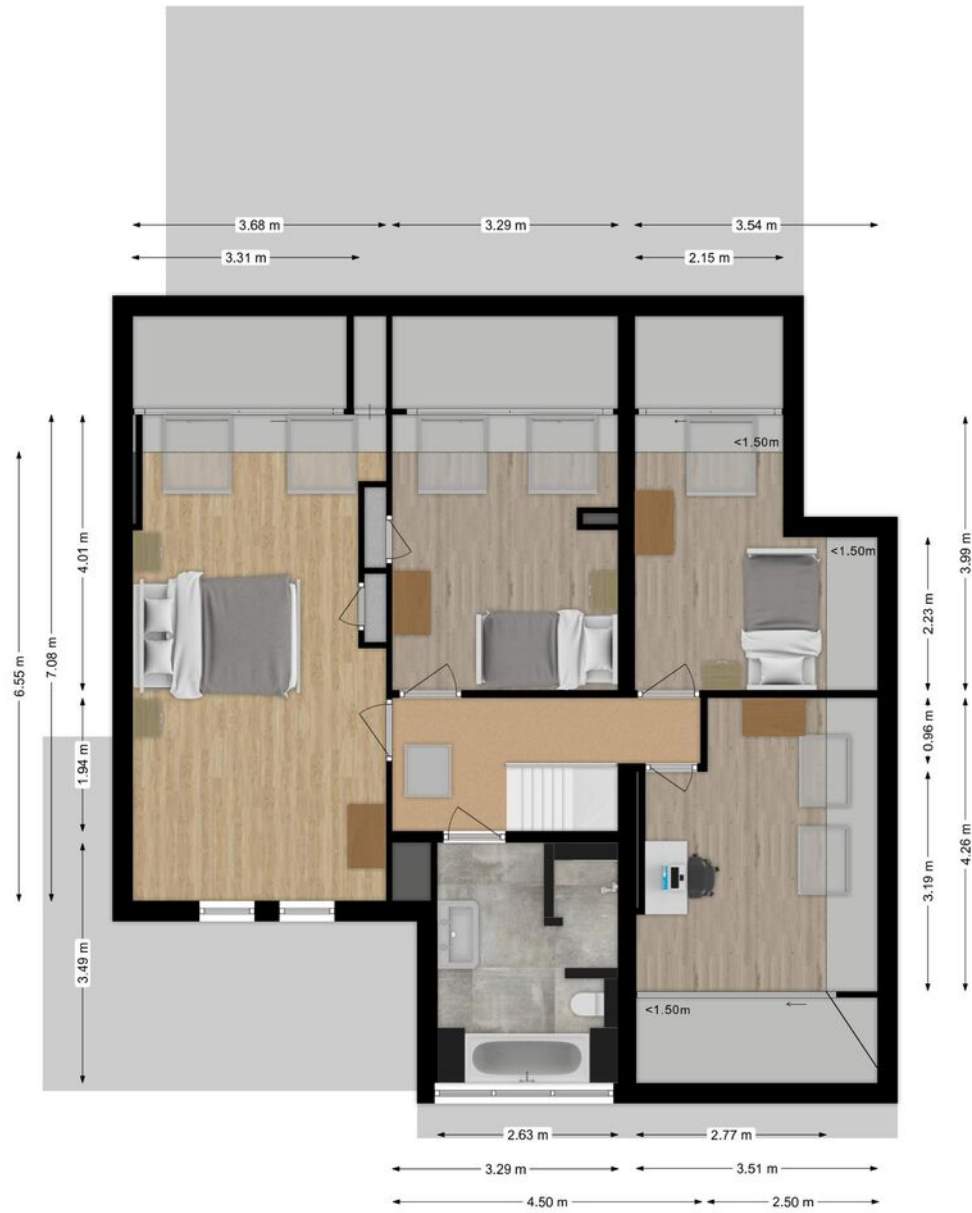




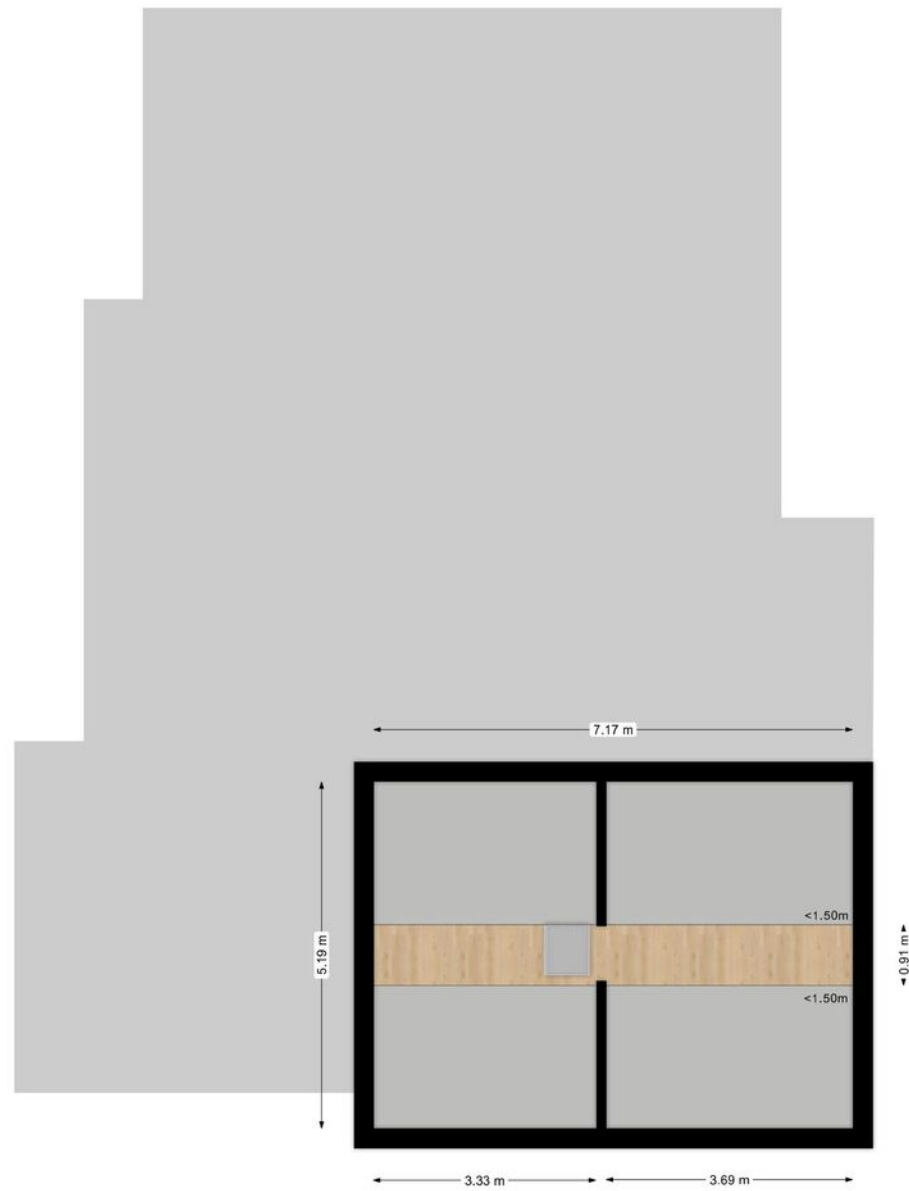
KELDER



BEGANE GROND

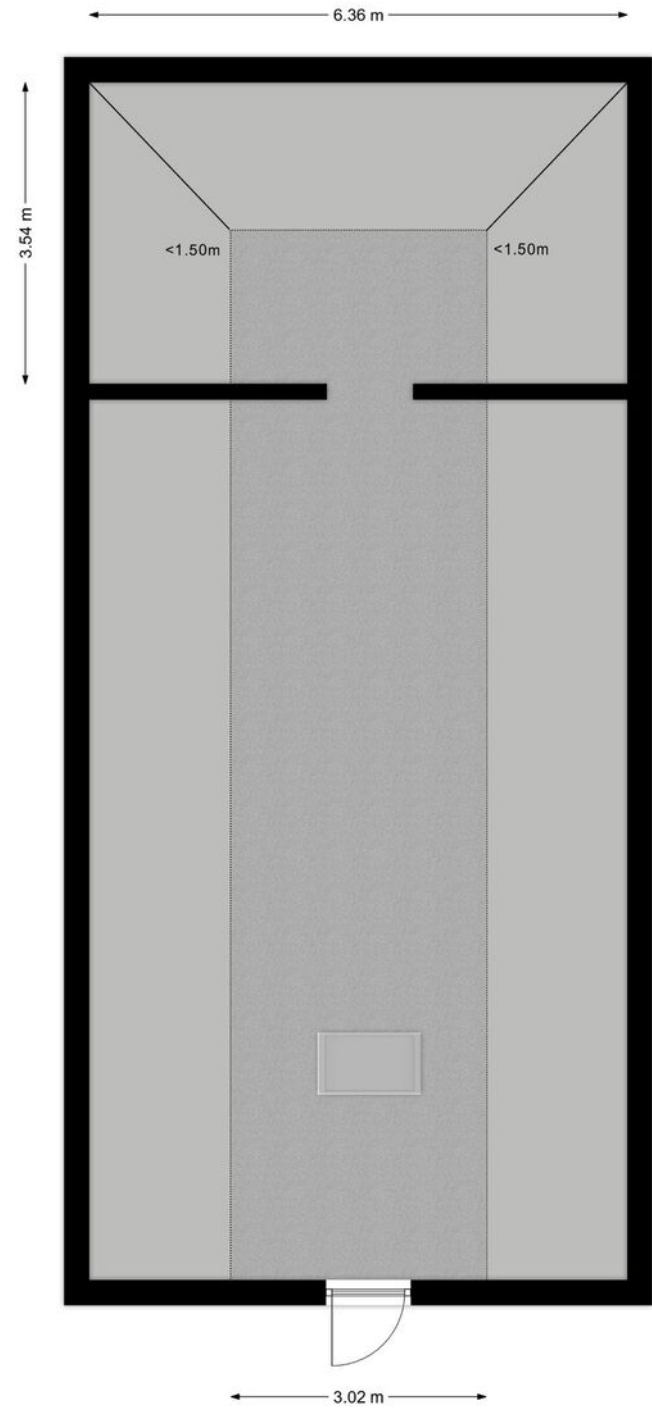
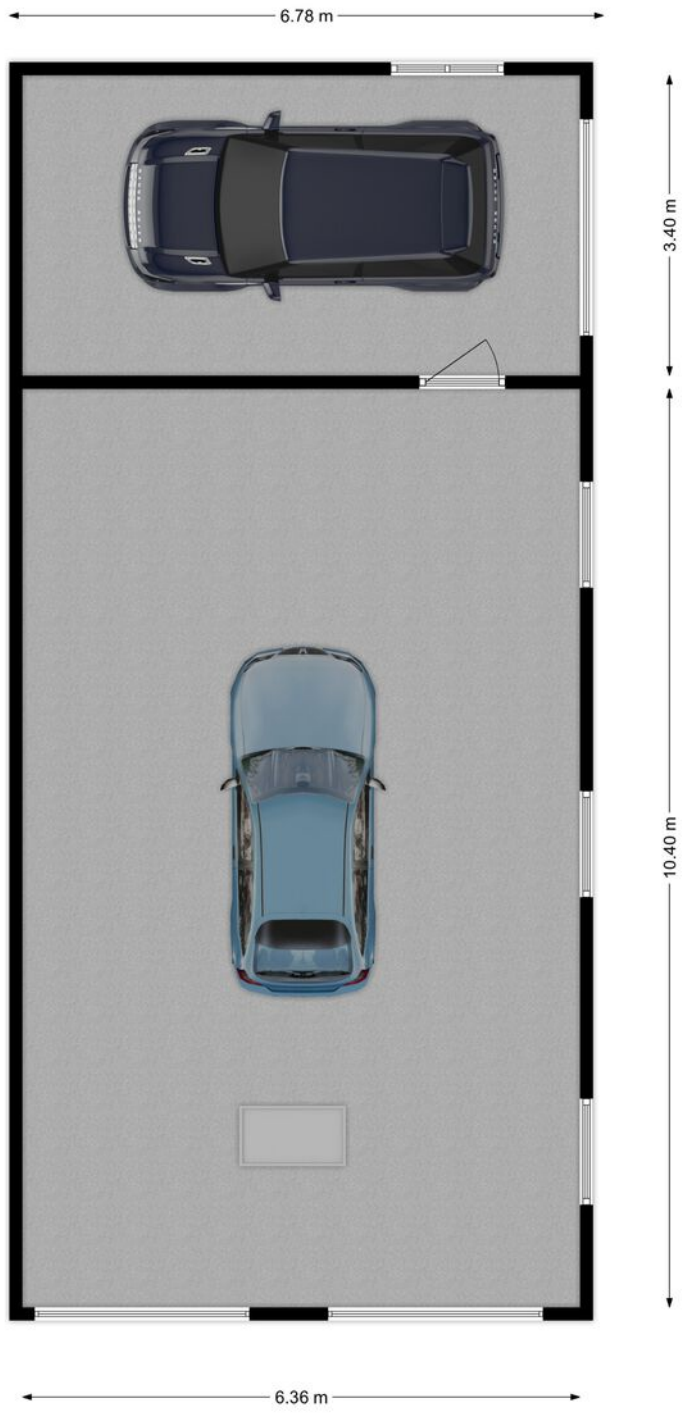


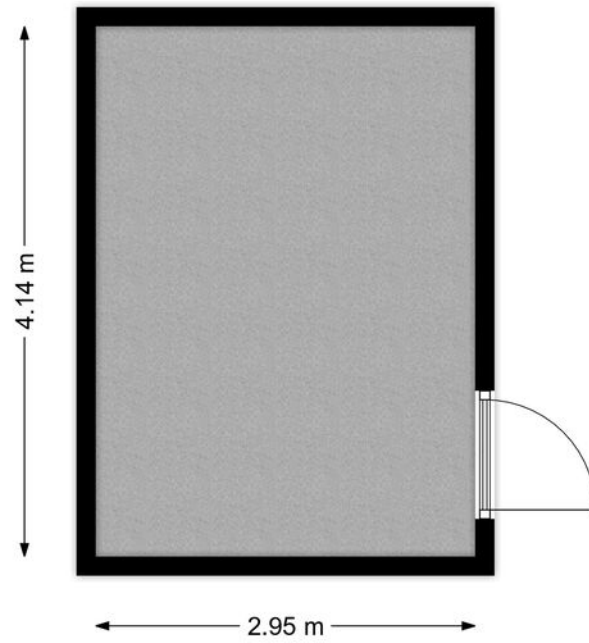
EERSTE VERDIEPING



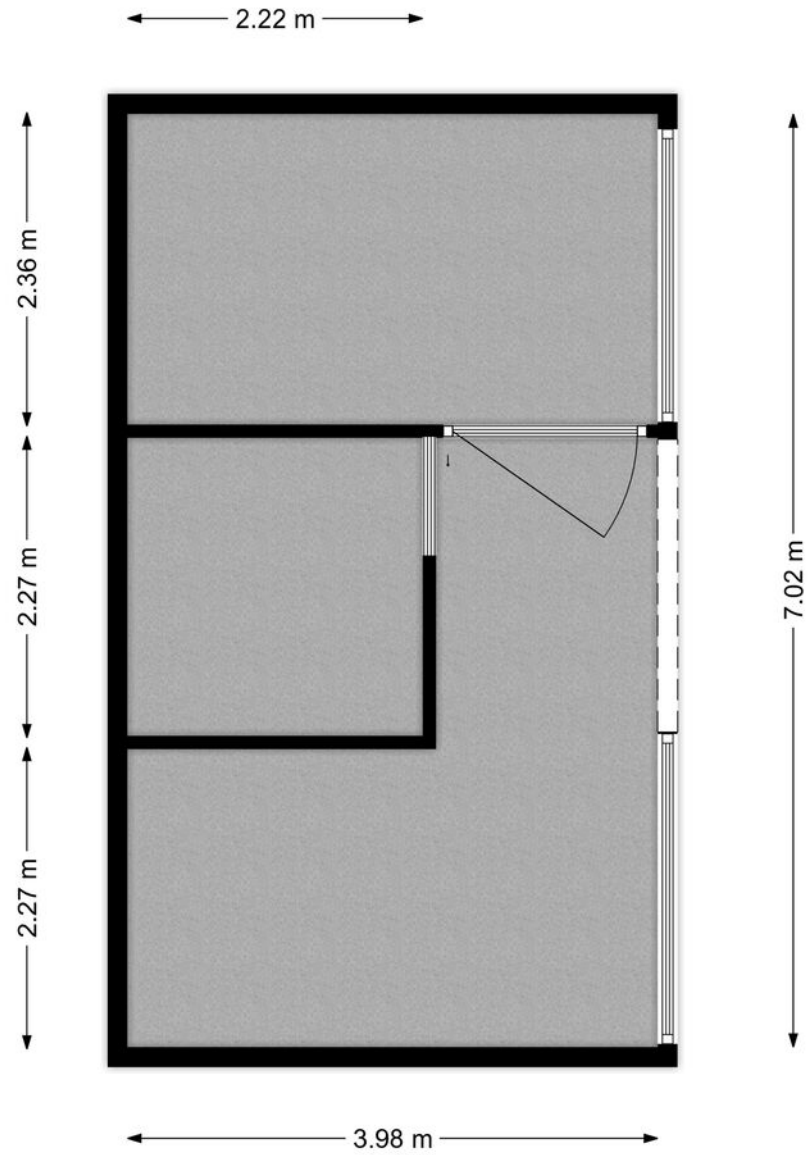
VLIERING

"Deze dubbele garage heeft aan de achterzijde nog een extra garage."

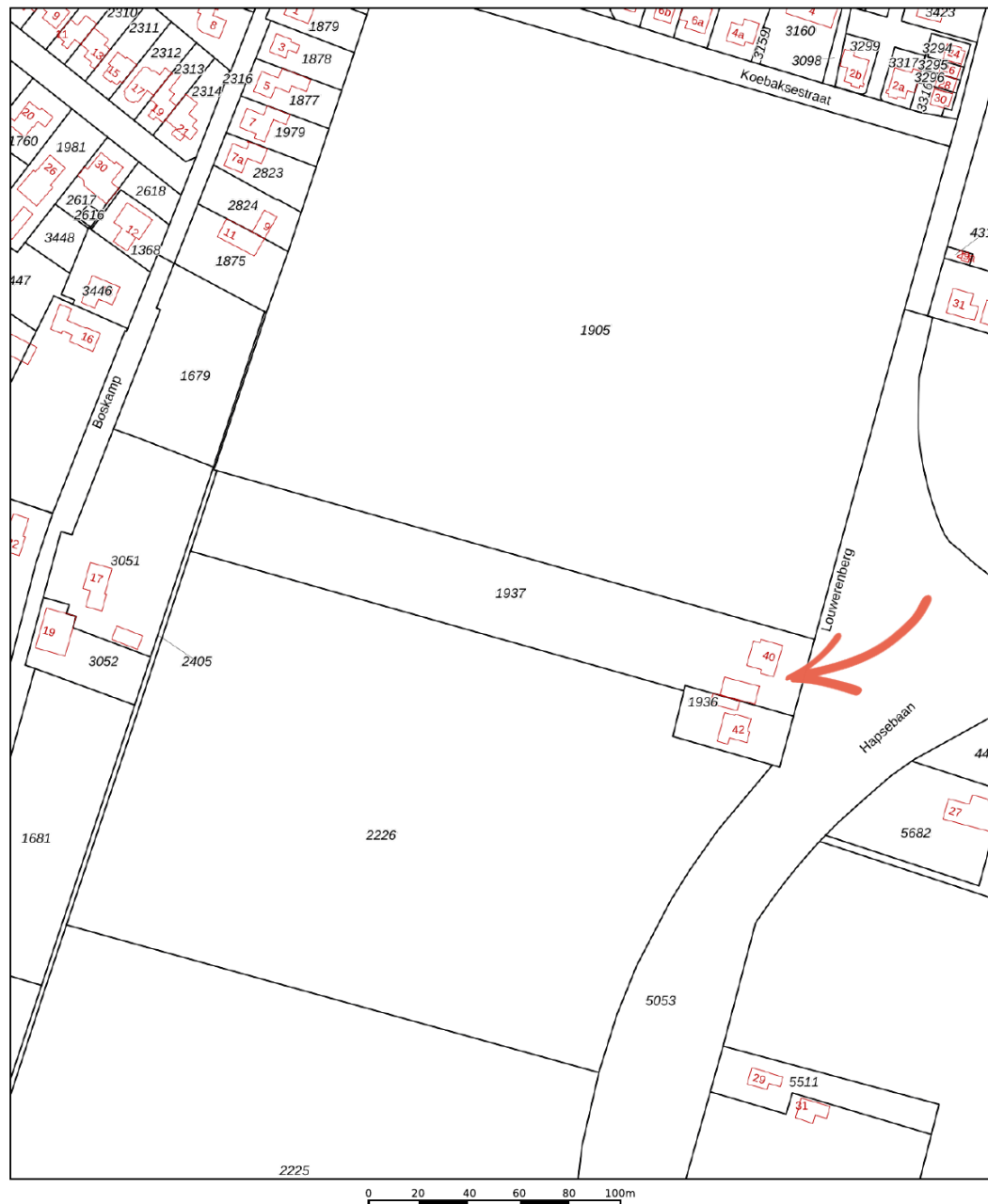




TUINHUIS



PAARDENSTAL



| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 2000 | |
| 25 | Perceelnummer | | |
| — | Huisnummer | | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Cuijk | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Sectie B | |
| — | Administratieve kadastrale grens | Perceel 1937 | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2022
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 databankenrecht.



KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Plissé kamer | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - Karpetten | | X | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |

MARTIJN
WILLEMS

GEWOON MAKELAAR

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - Stoomoven | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |

**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Horren-ramen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - Waterontharder | X | | |
| - Fritz box | | X | |
| - Wifi versterkers 2x | | X | |

**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Trampoline | | | X |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR

GEWOON GOED

DISCLAIMER:

De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

MARTIJN & CO:

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LVC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.

WOORDJE VAN VERKOPER

Het is hier prachtig wonen in de natuurlijke omgeving, op korte afstand van belangrijke voorzieningen.

Wij wensen de aspirant kopers net zoveel woonplezier als wij hebben gehad!

**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR

KANTOORGEGEVENS

Openingstijden

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Maandag | 09:00 - 12:30 | 13:30 - 17:30 |
| Dinsdag | 09:00 - 12:30 | 13:30 - 17:30 |
| Woensdag | 09:00 - 12:30 | 13:30 - 17:30 |
| Donderdag | 09:00 - 12:30 | 13:30 - 17:30 |
| Vrijdag | 09:00 - 12:30 | 13:30 - 17:30 |
| Zaterdag | 09:00 - 12:00 | |
| Zondag | Gesloten | |

In de avonden op afspraak geopend



**MARTIJN
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR



funda

0485 563 177 | info@makelaarmartijnwillems.nl | www.martijnwillems.nl

Makelaar Martijn Willems | Maasburg 13 | 5431 BR Cuijk