

WAALDIJK 146, HERWIJNEN

Unieke woning met een schuur & een diepe tuin!



voor 't
Leven

van Ekeren
Kuiper



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.



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.



Dennis Kuiper

dennis@vanekerenkuiper.nl
0183 672992



Midden in het werkgebied!

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



Vrijblijvende waardecheck

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



Mark Bikker

mark@vanekerenkuiper.nl
0183 672992



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?
Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/overons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	558 m ³
Perceeloppervlakte	746 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m ² (incl. tuinkamer)
Bouwjaar	1852
Tuin	ca. 10 x 32 meter
Positie hoofdtuin	zuid



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Uniek aanbod: idyllisch wonen langs de dijk in een dijkhuis met o.a. een royale schuur!

- Geniet op dit adres van een fraaie ligging en een bijzonder ruime achtertuin!
- De woning is voorzien van een riante tuinkamer met houtkachel, een schuur en een carport!
- Achter de woning ligt een prachtig gebied, waar je kunt wandelen, vissen en in de zomer kunt relaxen op één van de Waalstrandjes.
- De woning is netjes onderhouden maar heeft op diverse punten modernisatie nodig.

Wonen langs de Waaldijk betekent leven in een landelijke en ongedwongen omgeving, waar je kunt genieten van een panoramisch vrij uitzicht. Het dijkhuis is gebouwd in 1852 en is door de jaren heen omgevormd tot een fijn woonhuis. De woning herbergt meer ruimte dan de voorgevel in eerste instantie doet vermoeden. De verrassend royale en diepe tuin is gelegen op het zuiden en grenst bijna direct aan de dijk met daarachter de uiterwaarden. Nog een pluspunt is de centrale ligging van het schilderachtige Herwijnen, want binnen enkele minuten bereik je de A27, A15 en A2.



Begane grond: je komt de woning binnen in de hal. De hal biedt toegang tot de woonkamer/keuken, de riante tuinkamer, de toiletruimte en de praktische wasruimte.

De begane grond bestaat uit een L-vormige woonkamer met aangrenzend de keuken. Een schuifpui biedt toegang tot de aangebouwde tuinkamer. De nette keuken is voorzien van een combi-oven en een inductie kookplaat met afzuigkap. Tevens is er toegang tot de praktische trapkast, handig in te richten als voorraadkast.

Aan de achterzijde van de woning is een fraaie tuinkamer gebouwd! Deze heerlijke ruimte is voorzien van een houtkachel en biedt vrij uitzicht op de diepe achtertuin. Vanuit de tuinkamer is naast de tuin ook de riante schuur bereikbaar. De schuur is uitgevoerd met een vliering.

Verdieping: na de trapopgang sta je direct in 1 van de 3 slaapkamers (de slaapverdieping ligt op dijkniveau). Deze slaapkamer biedt toegang tot de badkamer en de andere 2 slaapkamers. De badkamer is voorzien van een wastafel en een douche met thermostaatkraan. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning biedt middels een deur toegang tot de dijk, ook is deze kamer uitgevoerd met een vlizotrap met toegang tot de compacte bergzolder.

Tuin: een absoluut pluspunt op dit unieke adres is de verrassend diepe en royale achtertuin! De vrijheid die deze heerlijke tuin te bieden heeft is uniek te noemen. De tuin beschikt over een tuinkas, een compacte schuur voor tuingereedschap en een verrassend ruime carport die rondom is afgesloten en is voorzien van een voor- en achterpoort.

Een brug van vlonderdelen brengt je over de watergang naar de griend. Deze griend is onderdeel van de uiterwaarden van de rivier de Waal. Een heerlijk gebied, waar je kunt wandelen, vissen en in de zomer kunt relaxen op één van de Waalstrandjes. In de tuin is tevens een puls aanwezig voor het oppompen van grondwater.

Algemeen:

- De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 110 m² (inclusief tuinkamer).
- De woning beschikt over een houtkachel (tuinkamer).
- De garage/carport biedt plaats voor twee auto's.
- Aanvaarding: in overleg.



































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

[Bekijk de woning >](#)



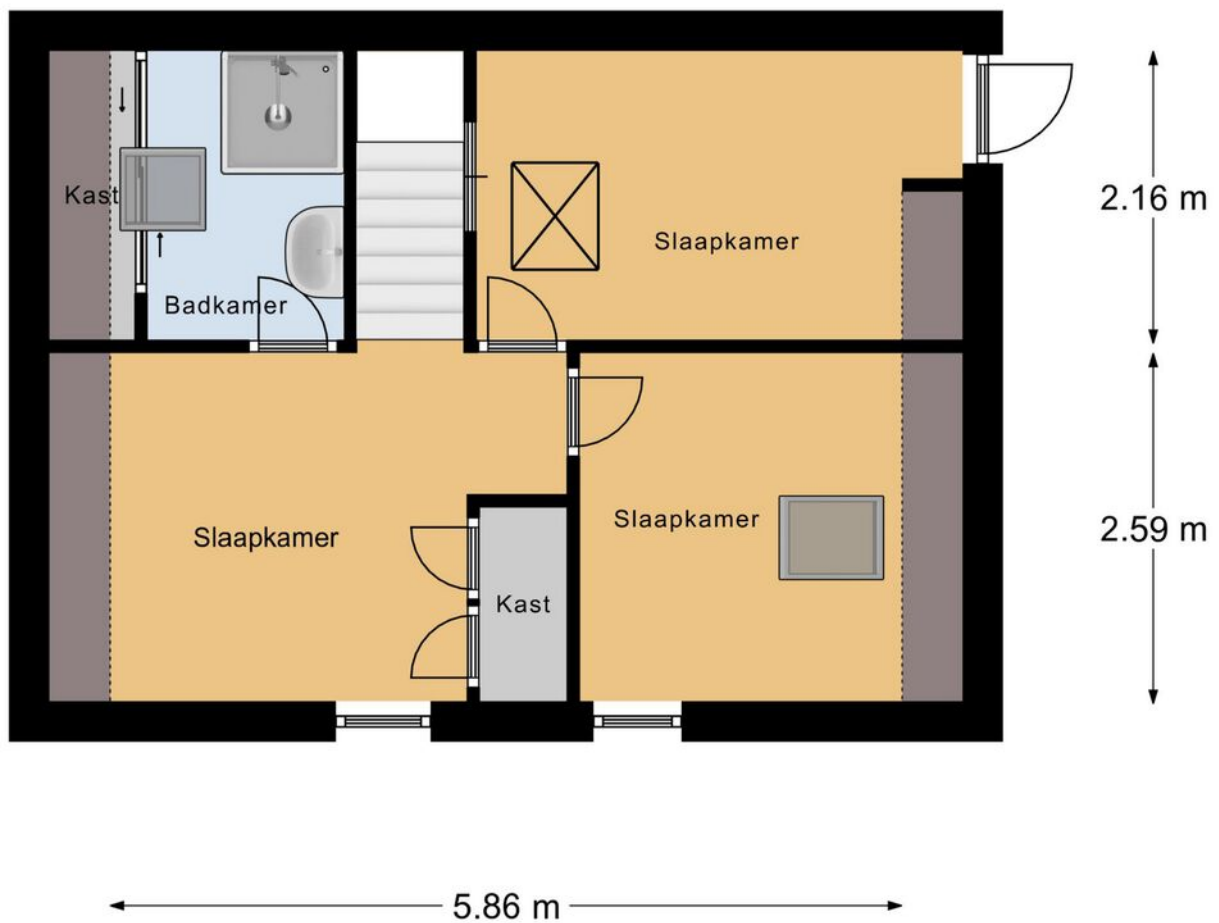
Plattegrond



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten meten in het werk.

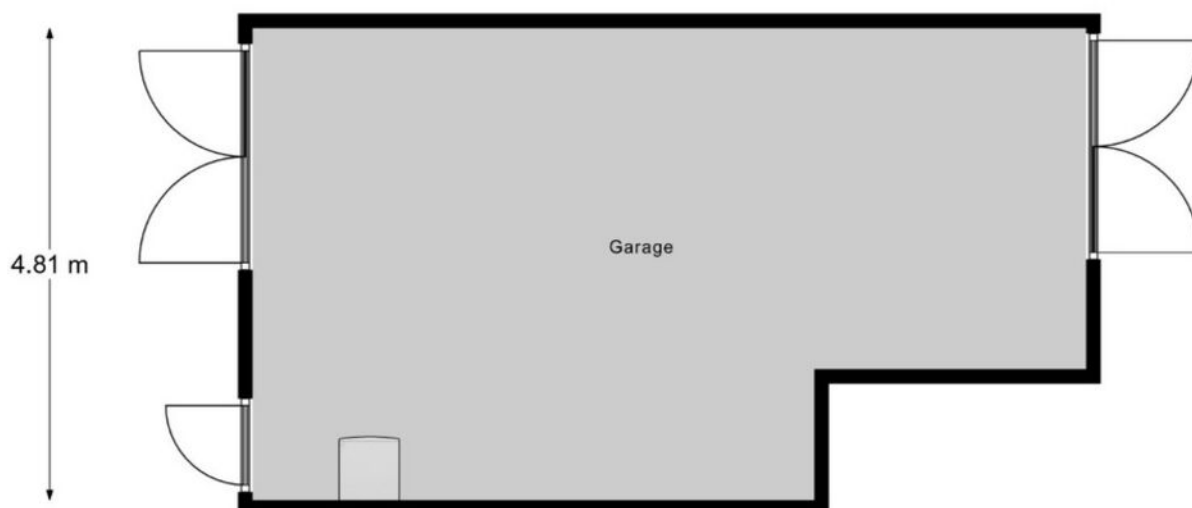


Plattegrond



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Te allen tijde de maten nameten in het werk.

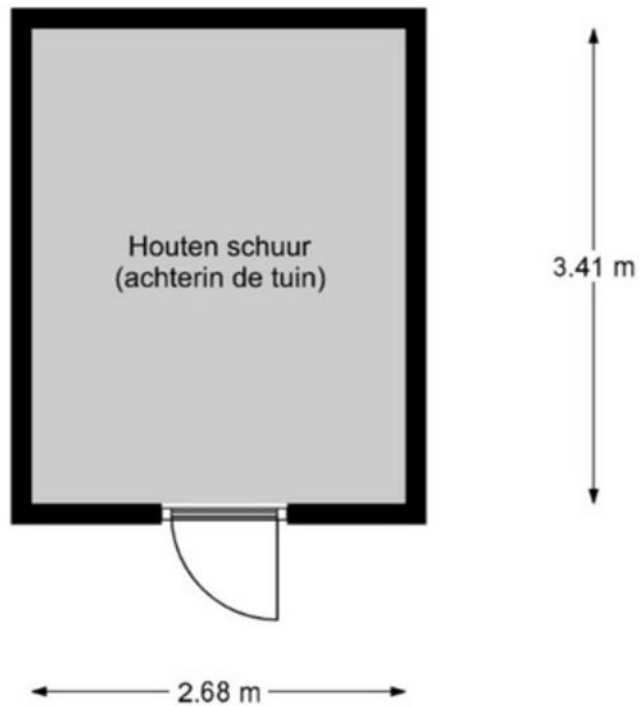
Plattegrond



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk.



Plattegrond



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

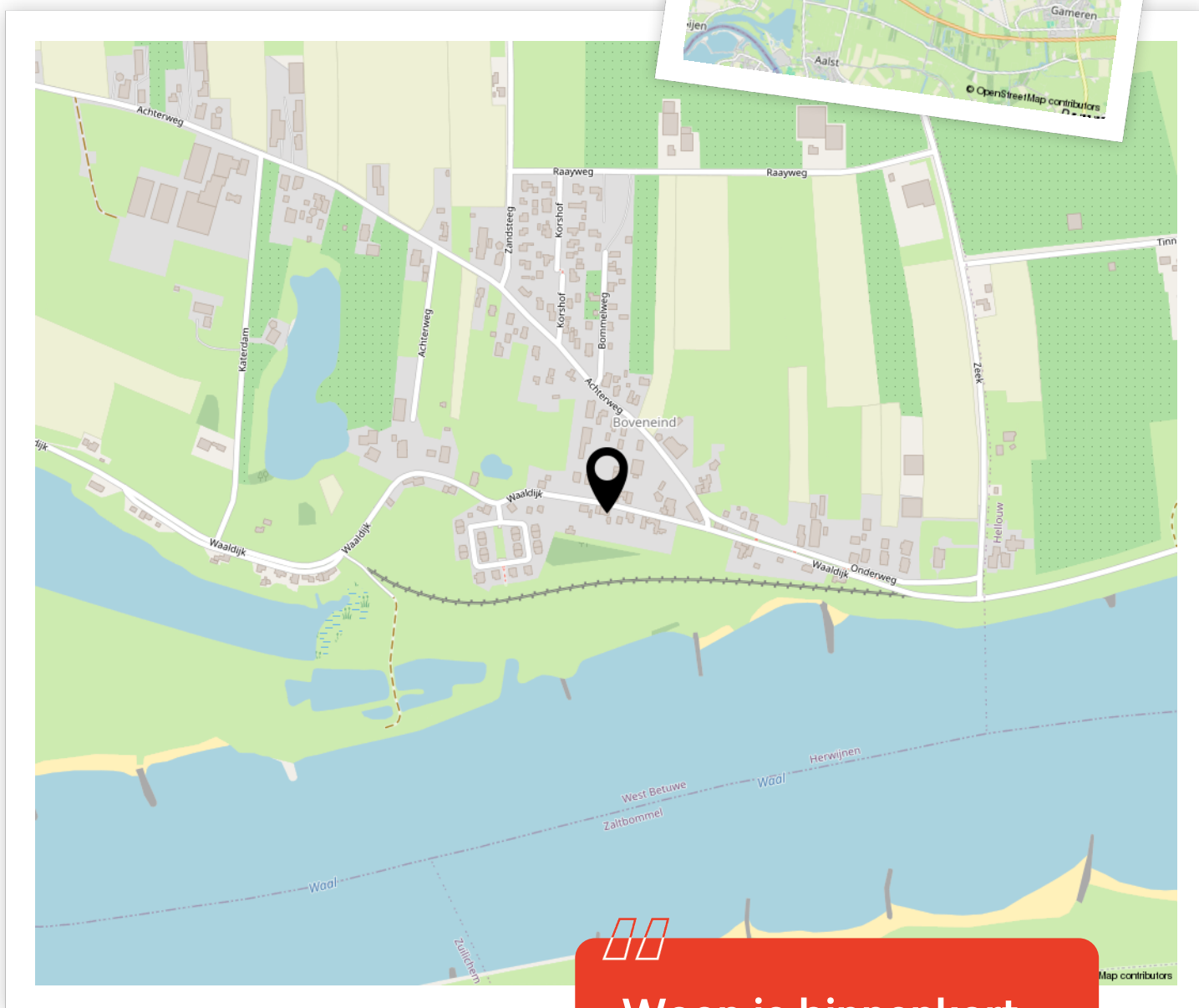
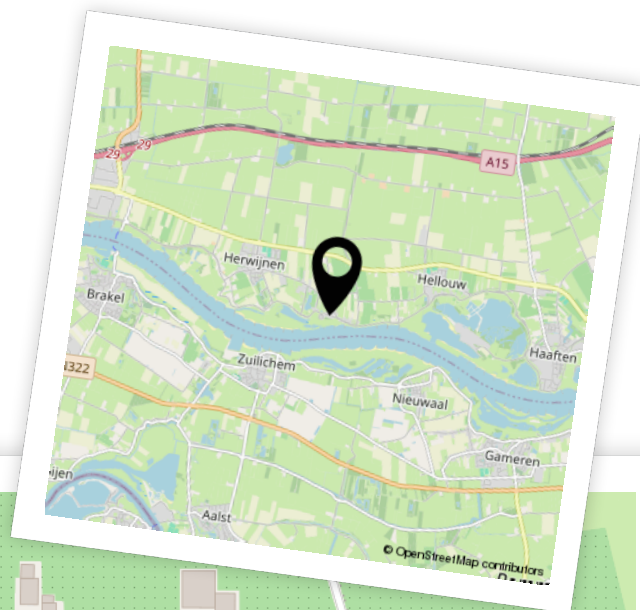
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 352</p> <p>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.</p>	
--	--	--



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.**

van **Ekeren
Kuiper** 

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