

ESTERWEG 13, EST

# Idyllisch wonen op een unieke locatie!



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS



# De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@vanekerenkuiper.nl)

## Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



## Midden in het werkgebied!

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



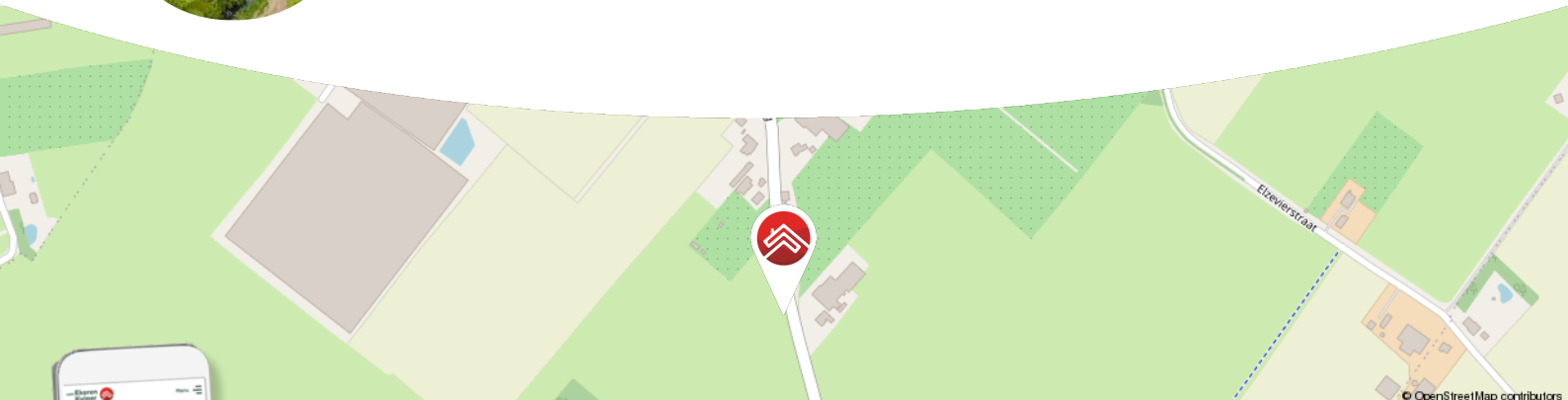
## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website  
[vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 685.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	woonboerderij
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Inhoud</b>	699 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1750 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	169 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1910
<b>Ligging</b>	aan drukke weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Karakteristieke woning op 1750 m<sup>2</sup> eigen grond, met het complete woonprogramma op de begane grond!

- Esterweg 13: idyllisch wonen op een unieke plek, boordevol ruimte en een eigen zwembad!
- De woning biedt o.a. een riante woonkamer, een sfeervolle keuken en verschillende slaapvertrekken.
- De bijzonder ruime en keurig onderhouden tuin biedt verschillende plekjes om te genieten; er staan veel bloemen en planten en er is tevens een tuinkas.
- Geniet eveneens van een unieke werk-/atelierruimte met openslaande deuren, ook in te richten voor andere doeleinden.

Globale indeling:

Via de voordeur bereik je de hal van de woning, gelegen in het midden van de woning. De hal biedt toegang tot het oude en nieuwe deel van de woning. De dakbedekking maakt duidelijk onderscheid tussen beide delen. Zo is het ene deel van de woning uitgevoerd met een rieten kap en het andere deel voorzien van dakpannen. Laatstgenoemde deel is geheel verbouwd tot een comfortabele woonruimte.

Onder de rieten kap tref je de sfeervolle en ruime woonkamer. De heerlijke living biedt meerdere zithoeken en een gezellige eethoek. Tevens is er een houtkachel aanwezig. Vanuit de woonkamer zijn de keuken en de bergzolder bereikbaar.



Welkom in de knusse keuken! De keuken is voorzien van een fornuis en veel werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken bereik je de heerlijke tuin.

In het andere deel van de woning zijn de slaapvertrekken, de badkamer, vides en een werk-/atelierruimte gerealiseerd. Voor de indeling hiervan verwijzen we je graag naar de plattegronden.

#### Omgeving:

Est maakt deel uit van de gemeente West Betuwe, die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen. In de dorpskern van Est is een basisschool.

Het dorpscentrum van Geldermalsen is op een paar kilometer van de woning gelegen en beschikt over een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie, sport en cultuur. Est is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid -verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het NS-station van Geldermalsen is op fietsafstand van de woning gesitueerd. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden en boomgaarden, rivieren, dijken en uiterwaarden die de Betuwe doorslingeren. Kortom een fijne leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is!























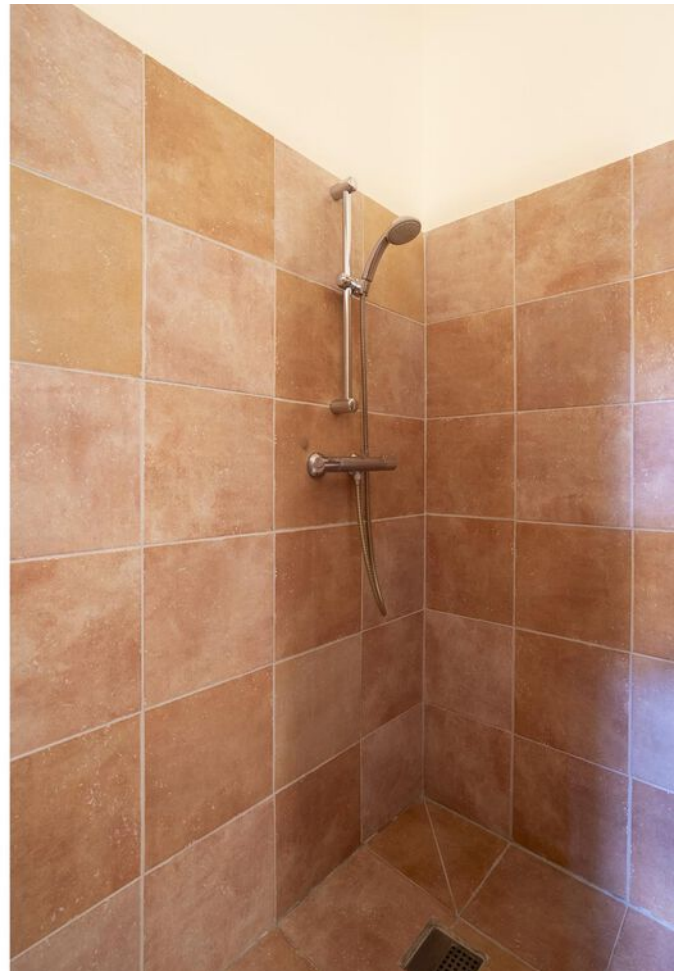




























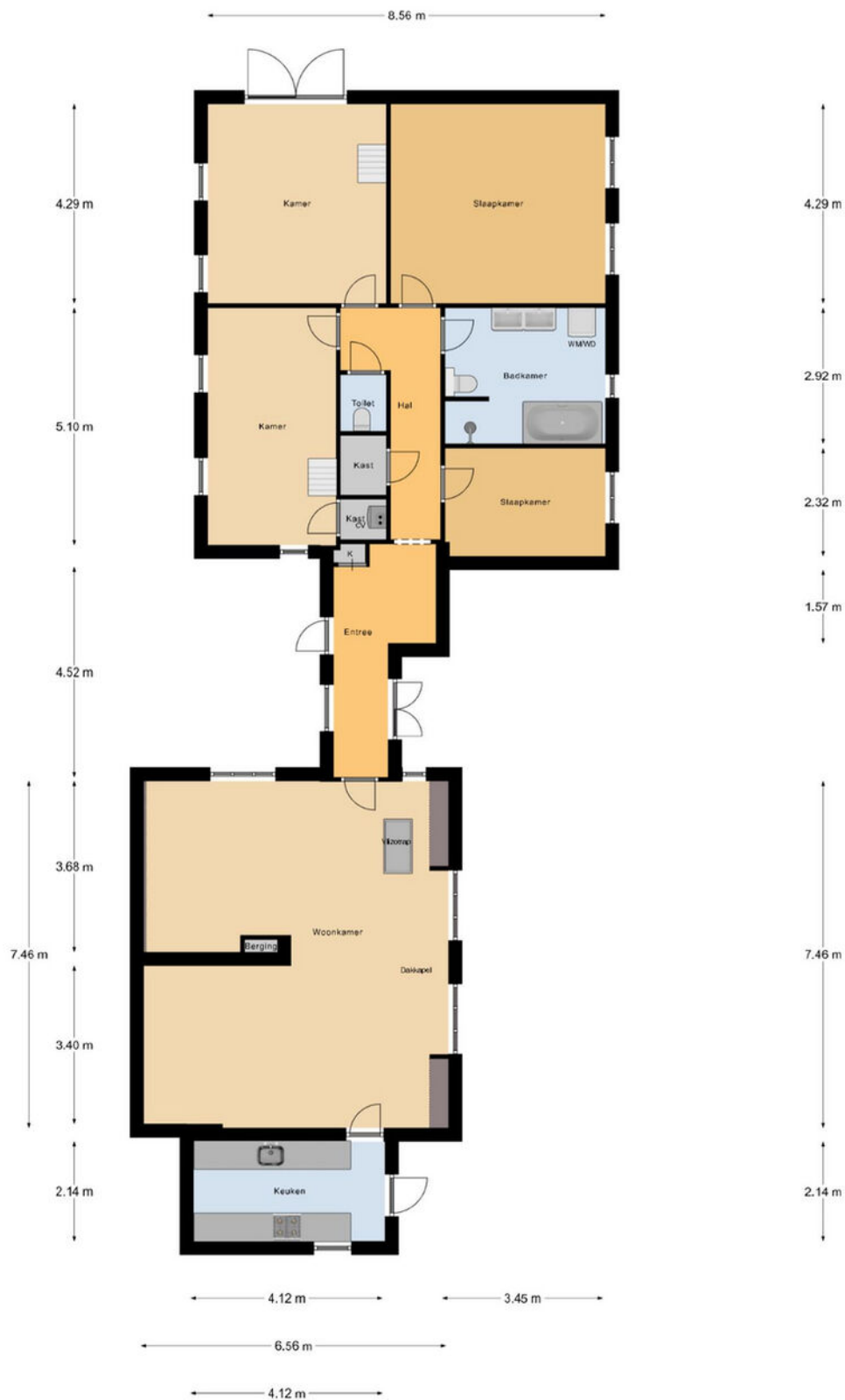


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



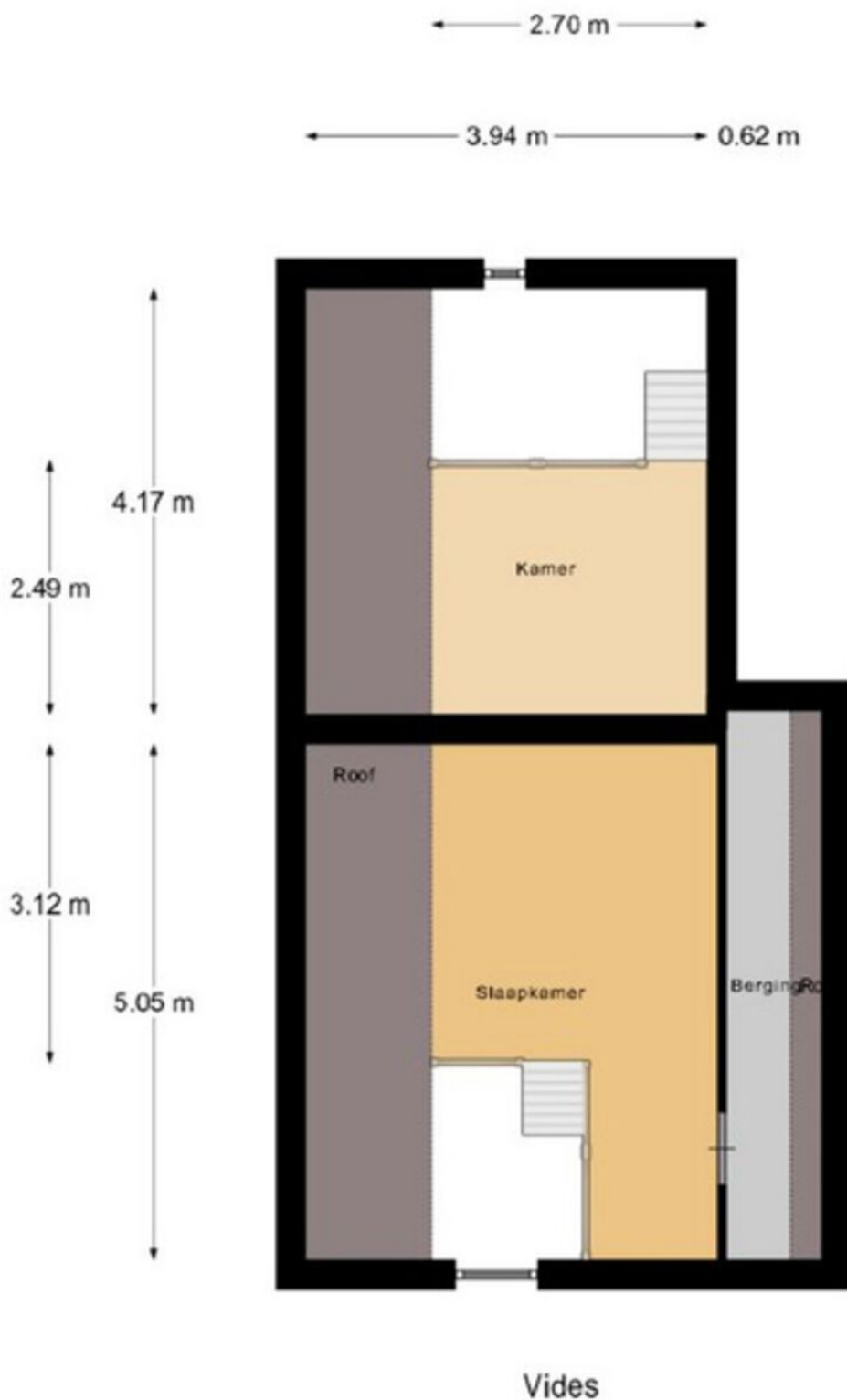
# Plattegrond



Begane Grond



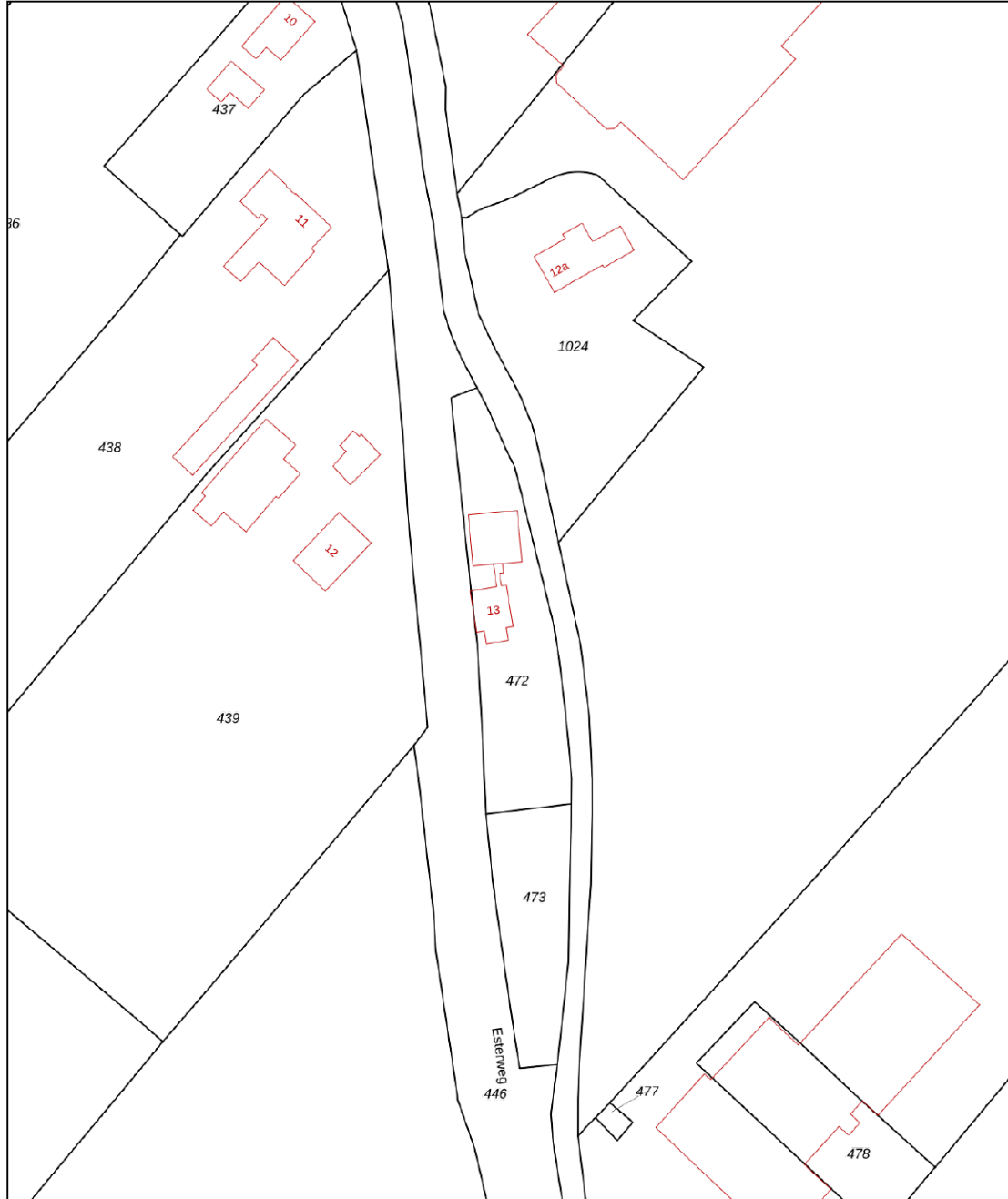
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

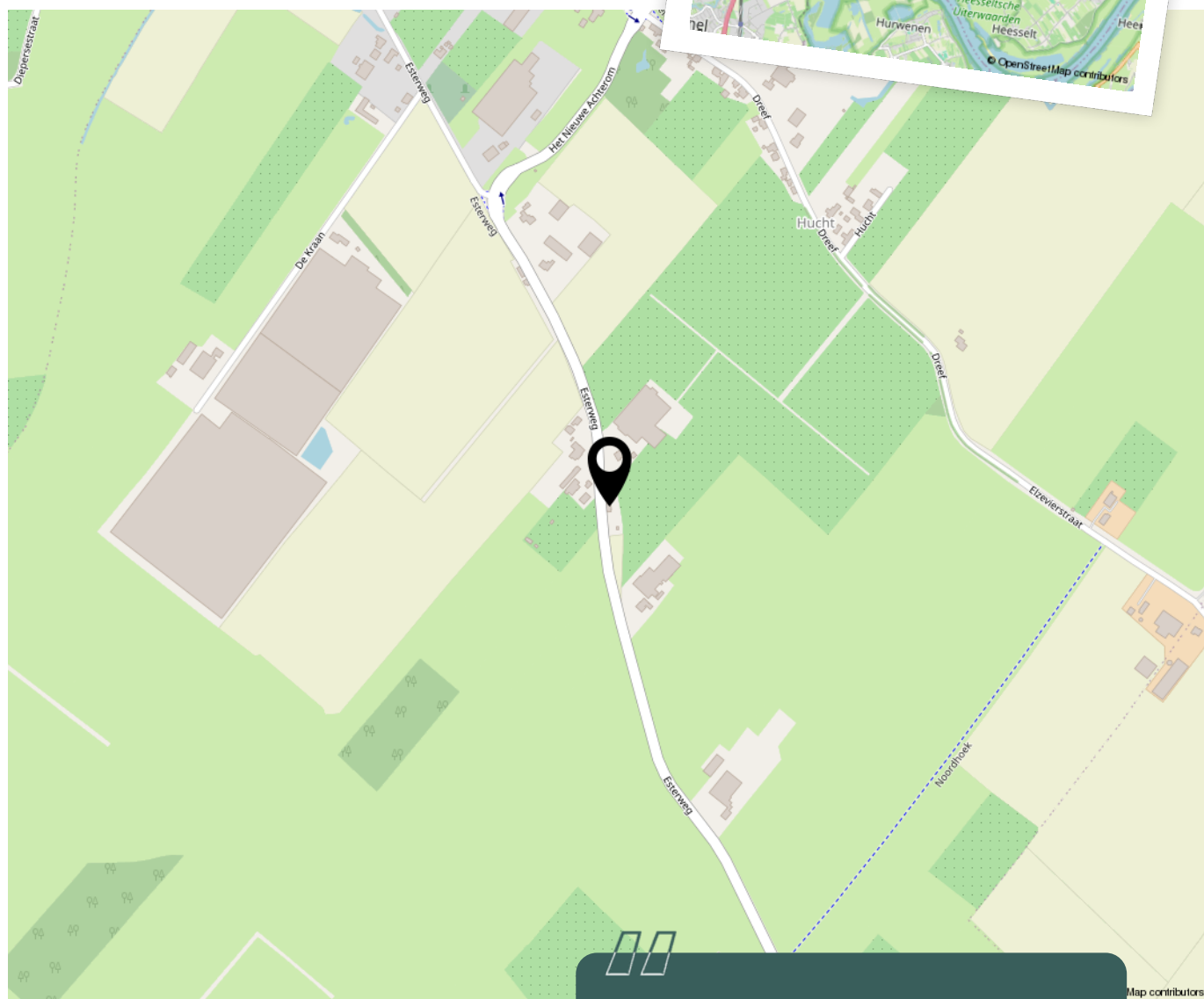
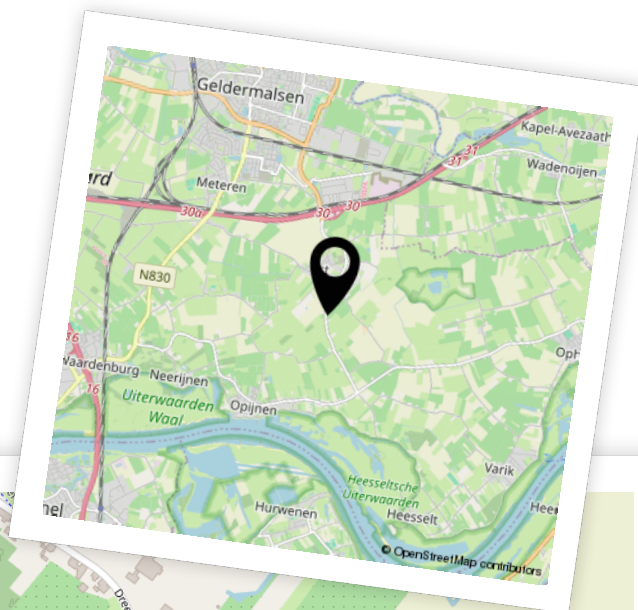
Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Est en Opijnen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Secctie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 472	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 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 databankenrecht.	



# 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](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS

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**