

WAAL 9 A, WAAL

# Vrijstaand wonen op een prachtige locatie!



voor 't  
*Leven*

2M

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.



**Christiaan Wisse**

christiaan@2mvanekerenkuiper.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.

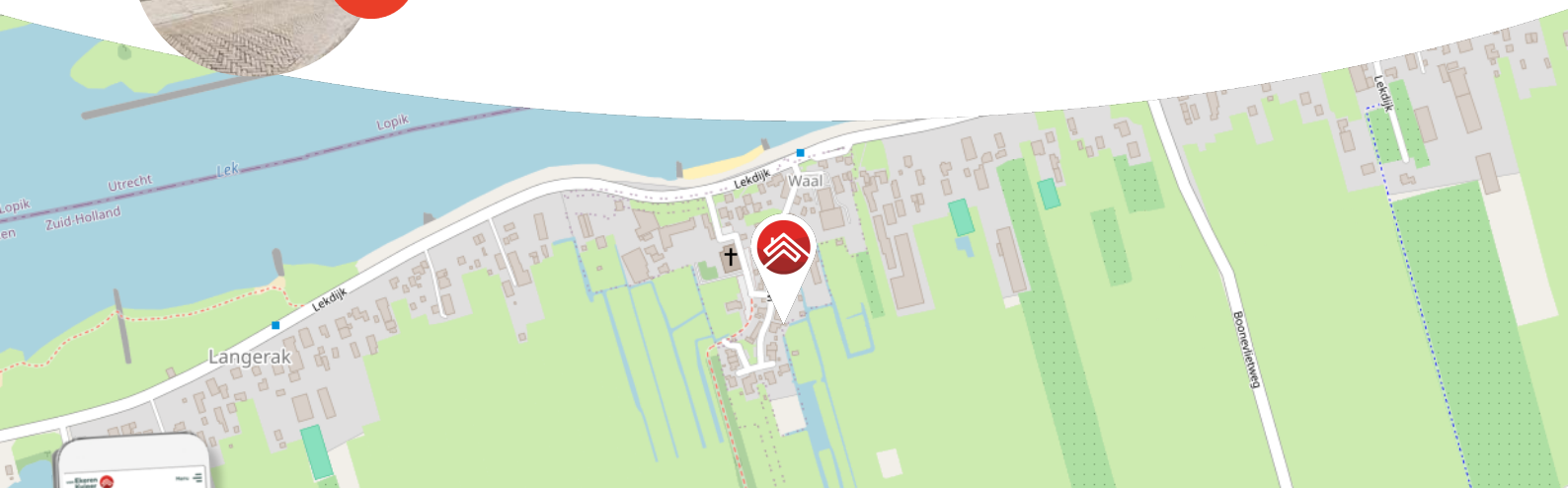


**Jimmy Hammer**

jimmy@vanekerenkuiper.nl  
0345 63 21 00



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud	565 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	340 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	152 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1972
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Vrijstaand wonen op een prachtige locatie met een privacyvolle, groene tuin!

- Vrijstaande woning met veel ruimte en mogelijkheden!
- Slapen en baden op de begane grond? Dat is mogelijk.
- De tuin biedt een prachtige schuur (met zonnepanelen op het dak) en een volière.

Globale indeling:

Begane grond: je komt de woning binnen in de L-vormige hal. De hal, uitgevoerd met een stijlvolle vloer met visgraatmotief en bies, biedt toegang tot de riante woonkamer, een slaapkamer, een badkamer/wasruimte, de toiletruimte en de meterkast.

Welkom in de dagelijkse en ruime woonkamer! De woonkamer biedt een gezellige zithoek met gashaard aan de voorzijde van de woning en een tuingerichte eetkamerhoek. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar.

De riante leefkeuken is uitgevoerd met een kwalitatief hoogwaardige, landelijke keuken. De keukenopstelling biedt een inductie kookplaat met afzuigkap (2023), een vaatwasser (2019), een combimagnetron en een nostalgische gootsteen.





Op de begane grond tref je ook een slaapkamer/kantoorruimte. Deze ruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aangrenzend ligt een praktische badkamer/wasruimte.

Verdieping: de verrassend ruime verdieping biedt een zeer riante overloop. Vanaf de overloop zijn een bergruimte en stookruimte bereikbaar, maar ook een ruime slaapkamer en een badkamer. De slaapkamer is voorzien van airco en een vaste kast. De badkamer is uitgevoerd met een tweede toilet, een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Tuin:

- Omdat de woning aan een dijkje ligt, ligt de tuin lager dan de begane grond, hierdoor is een fraai terras ontstaan op dijkniveau. Onder dit terras is handige bergruimte aanwezig. De lager gelegen tuin is keurig onderhouden, biedt diverse bloemen, bomen en planten en geeft toegang tot de schuur. De schuur is recent voorzien van een nieuw dak en uitgevoerd met een dakraam en 13 zonnepanelen (2020).

Goed om te weten:

- De woning is grotendeels geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020.
- De C.V.-ketel is van het merk Nefit, HRC 30/CW5 T3 11 (bouwjaar 2017).
- Oplevering: in overleg.

Ligging

Qua ligging biedt Waal (gelegen tussen Nieuwpoort en Ameide) het beste van 2 werelden: enerzijds gelegen tussen de rivier en de polder, anderzijds gelegen op ca. 30 autominuten van Utrecht en Rotterdam (ook middels O.V.). Na een minuut wandelen van de woning heb je zicht op de prachtige Lek om lekker uit te waaien of te genieten op sfeervolle strandjes.















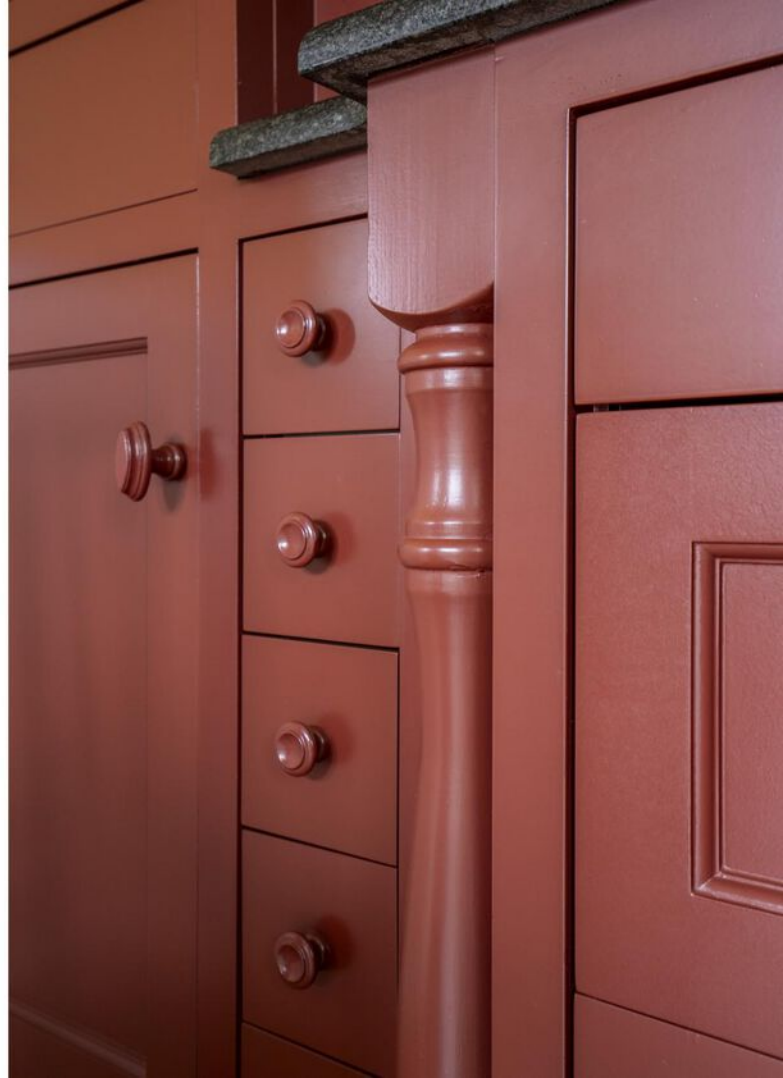
























































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond



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





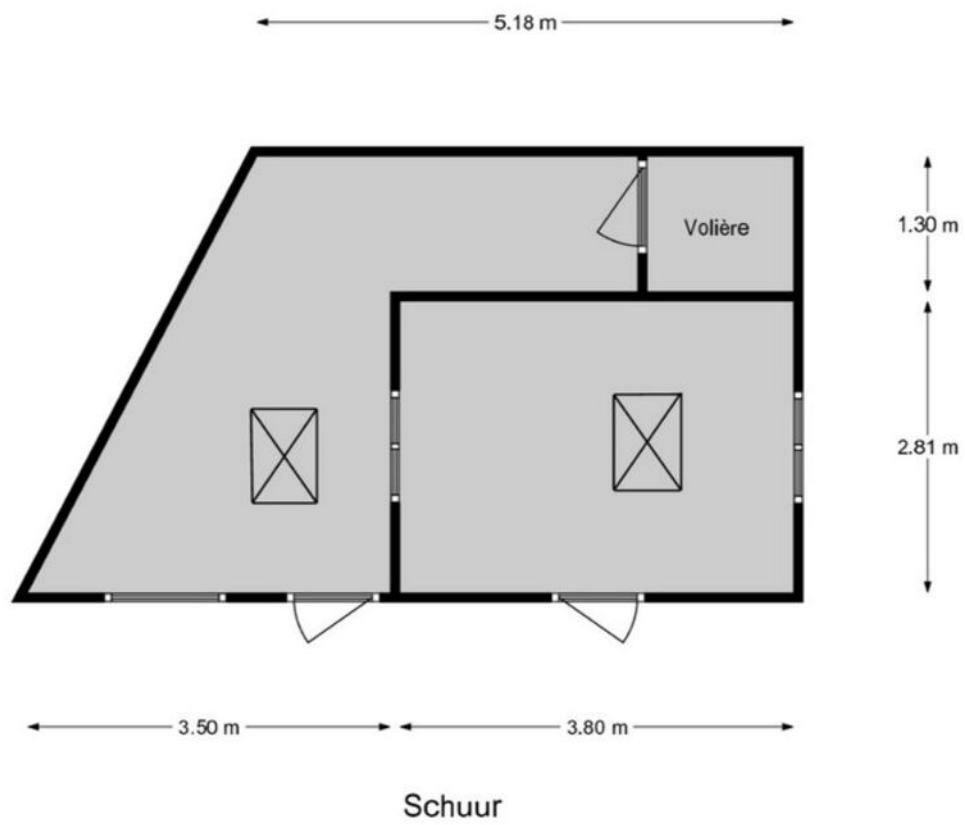
# Plattegrond



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






# 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 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Langerak</p> <p>Stactie D</p> <p>Perceel 7</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>	
--	--	---









# 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.**

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**