

WAALDIJK 77, HERWIJNEN

# Dijkwoning met karakter!



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-Geldermaalsen & 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](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	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Inhoud	440 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	470 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1880
Ligging	aan rustige weg
Tuin	11 m x 13,2 m
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Prachtige karakteristieke dijkwoning met rieten dak en gastenverblijf!

- Voorzien van een geïsoleerde schuur met eigen CV installatie, vloerverwarming, bar, keuken, toilet en extra verdieping, ideaal als gastenverblijf en/of werkruimte.
- Woning voorzien van authentieke details zoals balkenplafond en open haard.
- 113 m<sup>2</sup> woonoppervlak en energielabel D.

Deze prachtige dijkwoning ademt karakter en charme. Bij binnenkomst, word je verwelkomd door een gezellige woonkamer met een authentiek balkenplafond en een sfeervolle open haard. De woonkeuken welke te bereiken is vanuit de tuin is van alle gemakken voorzien en heeft een fijne bijkeuken voorzien van een schouw met oudhollandse tegeltjes. Dé ideale plek om lang na te tafelen met het hele gezin of onder het genot van familie en vrienden. De geïsoleerde schuur biedt volop mogelijkheden met een complete keuken, bar, extra slaapkamer en zelfs een toilet. Inclusief met een fijne overkapping, dé ideale plek om de barbecue en buitenhaard aan te steken, laat die heerlijke zomermaanden maar komen!

Kortom, een unieke kans voor wie op zoek is naar een karakteristieke woning met mogelijkheden!



#### Globale indeling:

Begane grond: Entree, hal met meterkast, trappenkast, toilet met fontein en toegang tot de woonkamer, keuken en badkamer; de badkamer is voorzien van ligbad, douche, wastafel en tweede toilet. De leef keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, spoelbak, vaatwasser en witgoed aansluitingen. Verder tref je in de leef keuken toegang naar de ruime kelder en toegang tot de achtertuin. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een originele balkenplafond, oude grenen vloer en open haard.

Eerste verdieping: Overloop met idyllisch halfronde raam, bergruimte en toegang tot de twee slaapkamers; de twee gelijkwaardige slaapkamers zijn beide voorzien van een dakkapel, airco en bieden sfeer door de balkenplafond, één slaapkamers is zelfs voorzien van een wastafel. De overloop is ruim genoeg om een derde slaapkamer of werkkamer te creëren.

Buiten: Buiten tref je een riante oprit met plek voor meerder auto's, een fijne groen tuin voorzien van gezellige vijver en verschillende beplanting en bomen. De schuur compleet is het middelpunt van de tuin en is voorzien van een fijne overkapping, in de schuur tref je een bar, een keuken met spoelbak, vaatwasser en koelkast; een toilet en toegang tot de eerste verdieping waar je een overloop treft met genoeg bergruimte en een extra slaapkamer met inbouwkast.

#### Goed om te weten:

- De schuur is geïsoleerd en biedt extra woon- of werkruimte, perfect voor een kantoor aan huis of gastenverblijf.
- De woning is voorzien van airco's.
- De woonkamer is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer.
- De rieten dak vraagt binnenkort enig onderhoud, een ideaal moment om te woning te verduurzamen.

Ligging: Het dorp Herwijnen staat bekend om zijn rustige karakter en de Waal is nooit ver weg voor een ontspannende wandeling of fietstocht. In deze veilige en kindvriendelijke buurt met voornamelijk bestemmingsverkeer vind je de ideale balans tussen rust en bereikbaarheid. Herwijnen ligt centraal gelegen op enkele minuten van de Rijkswegen A2, A27 en A15. Het dorp heeft zijn eigen winkelkern, 2 basisscholen, goede aansluitingen op het openbaar vervoer en diverse sportverenigingen.











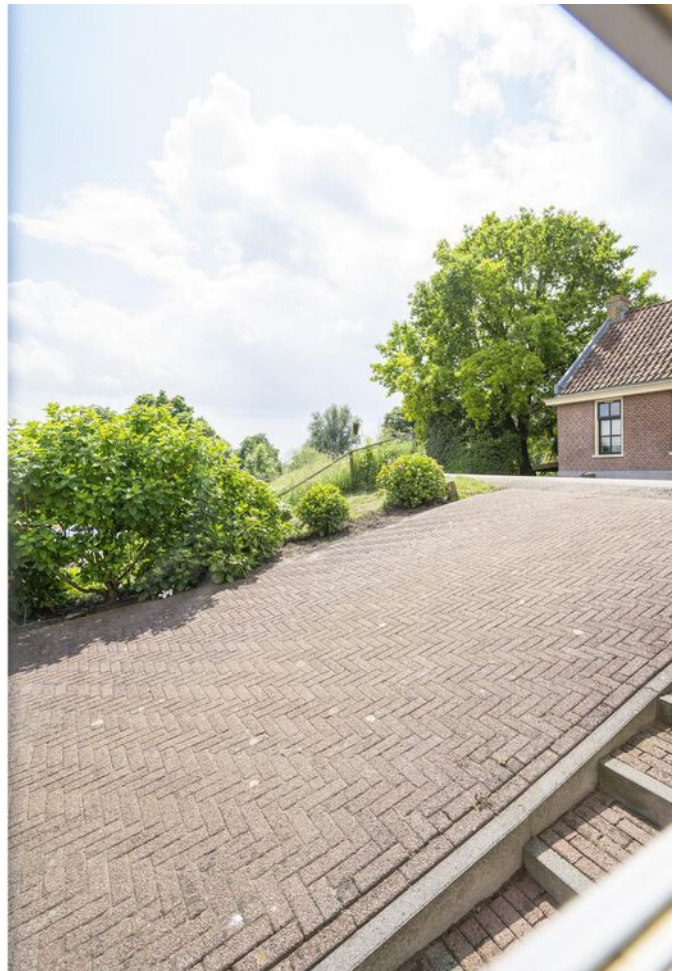




























**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

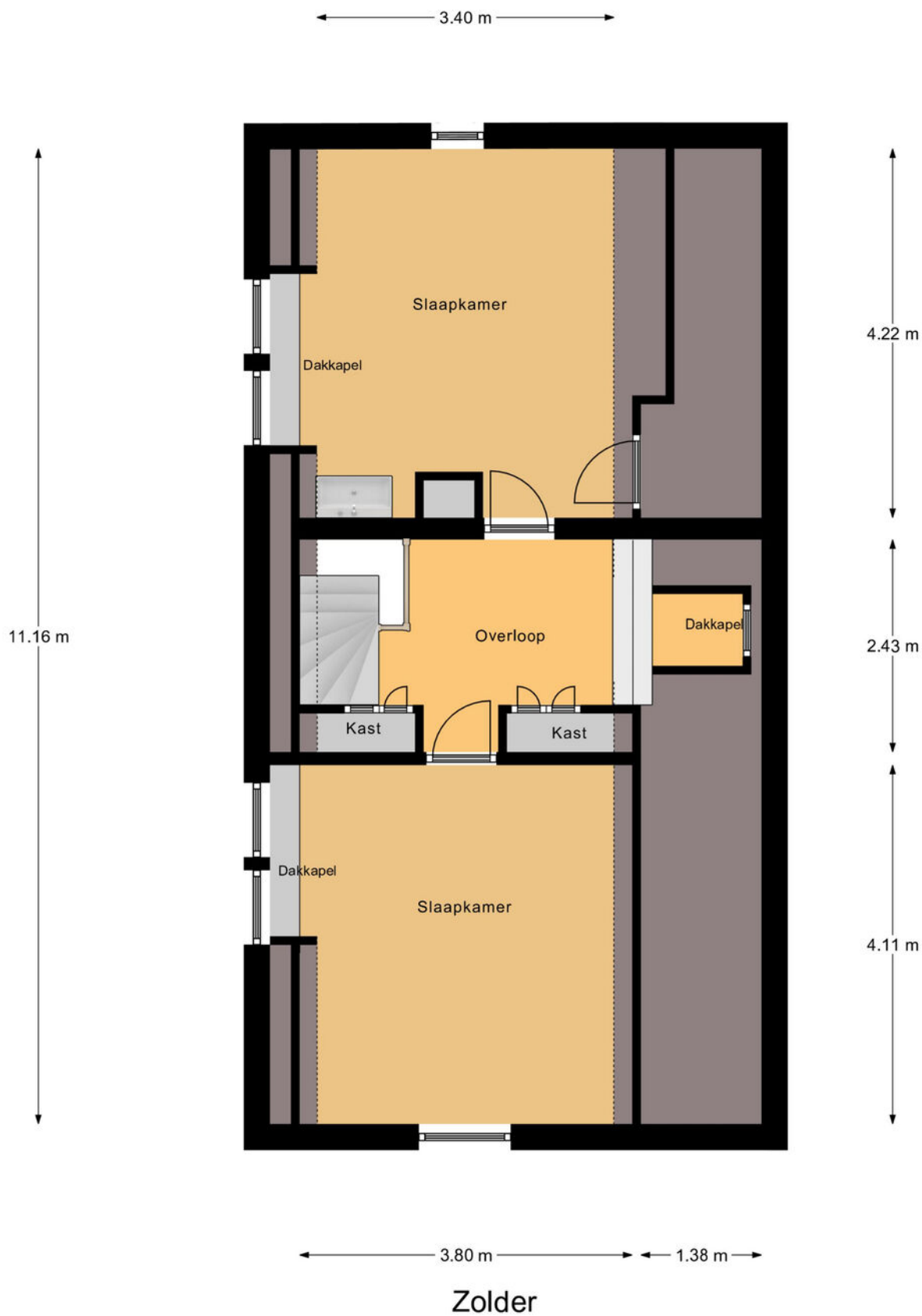
[Bekijk de woning >](#)



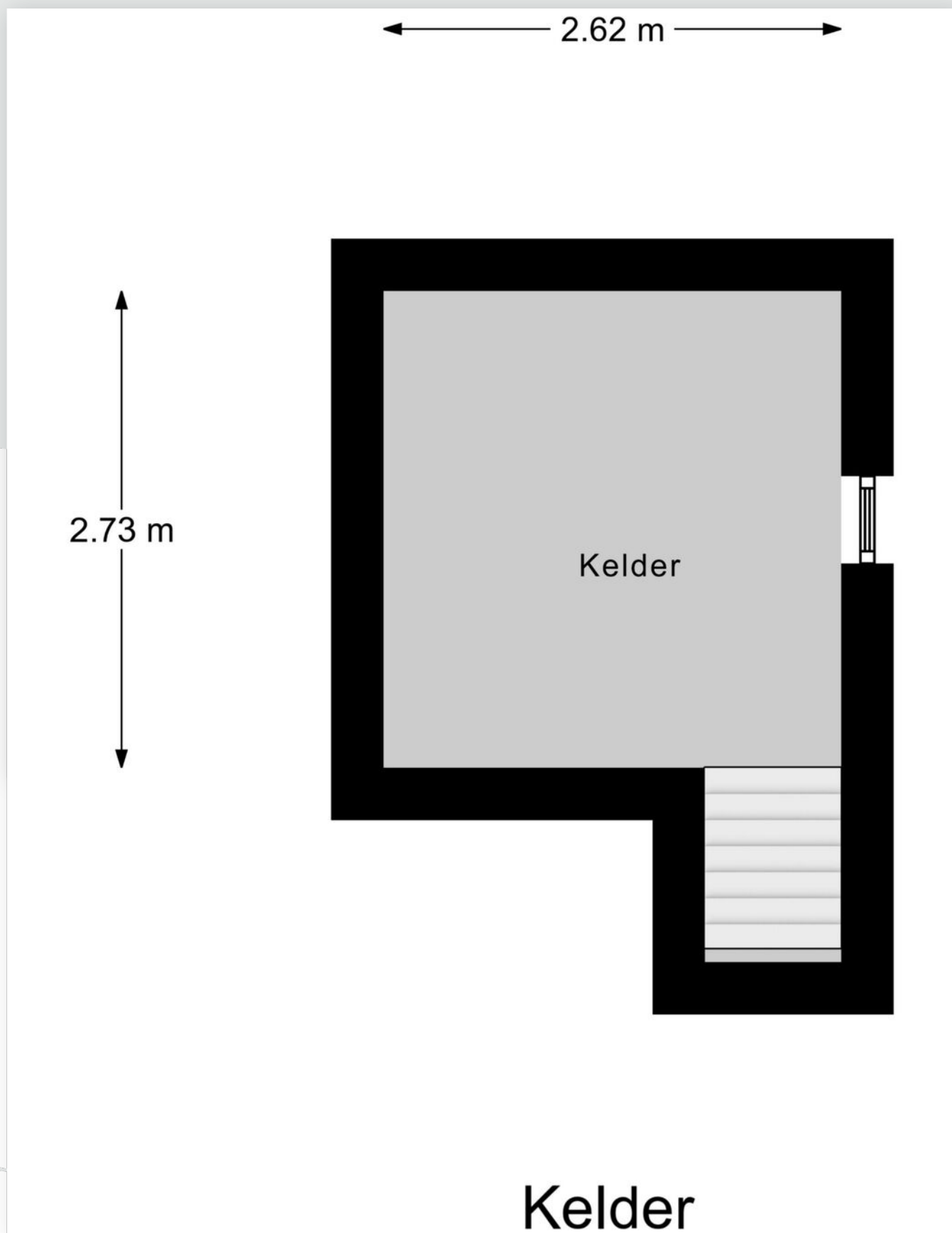
# Plattegrond



# Plattegrond

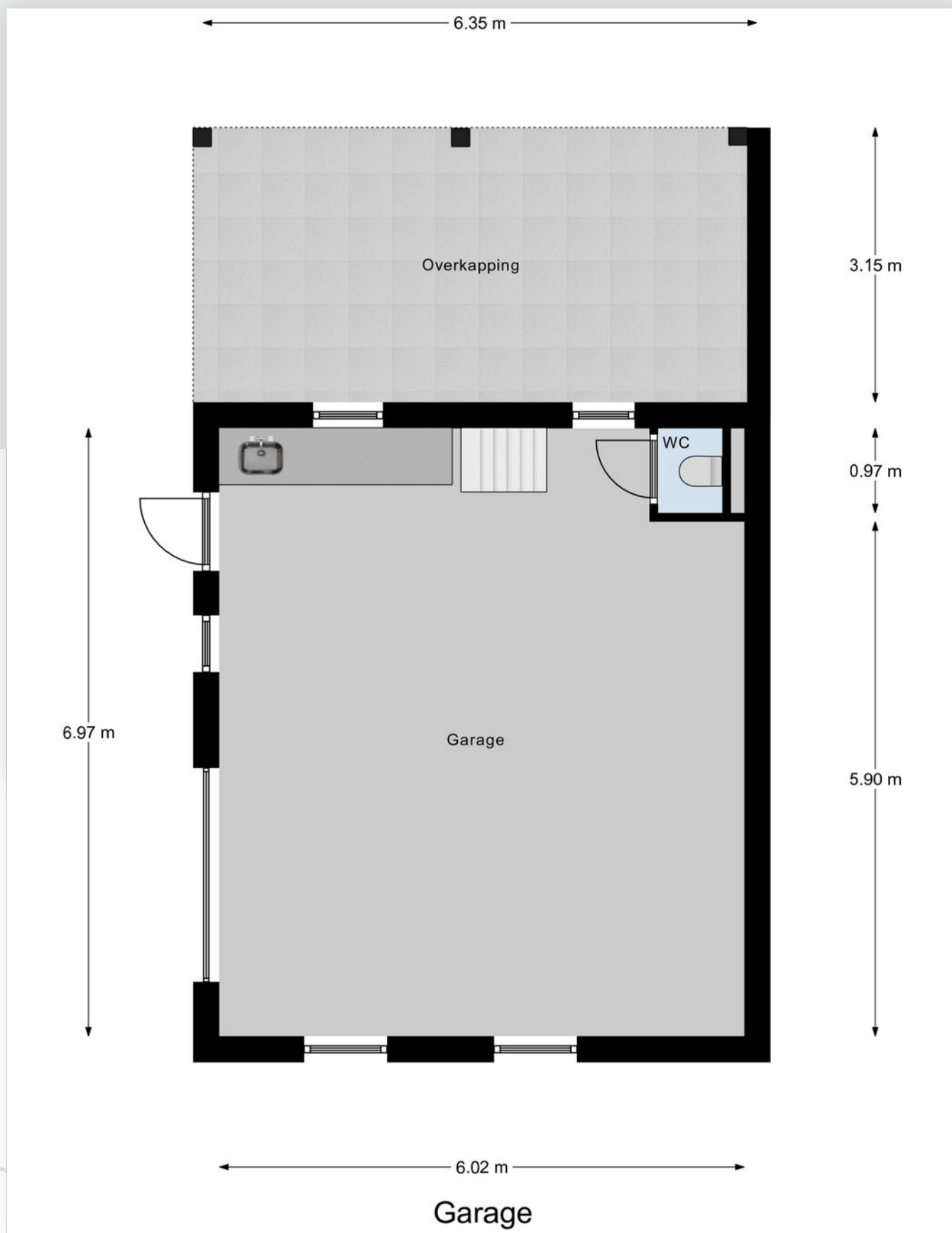


# Plattegrond

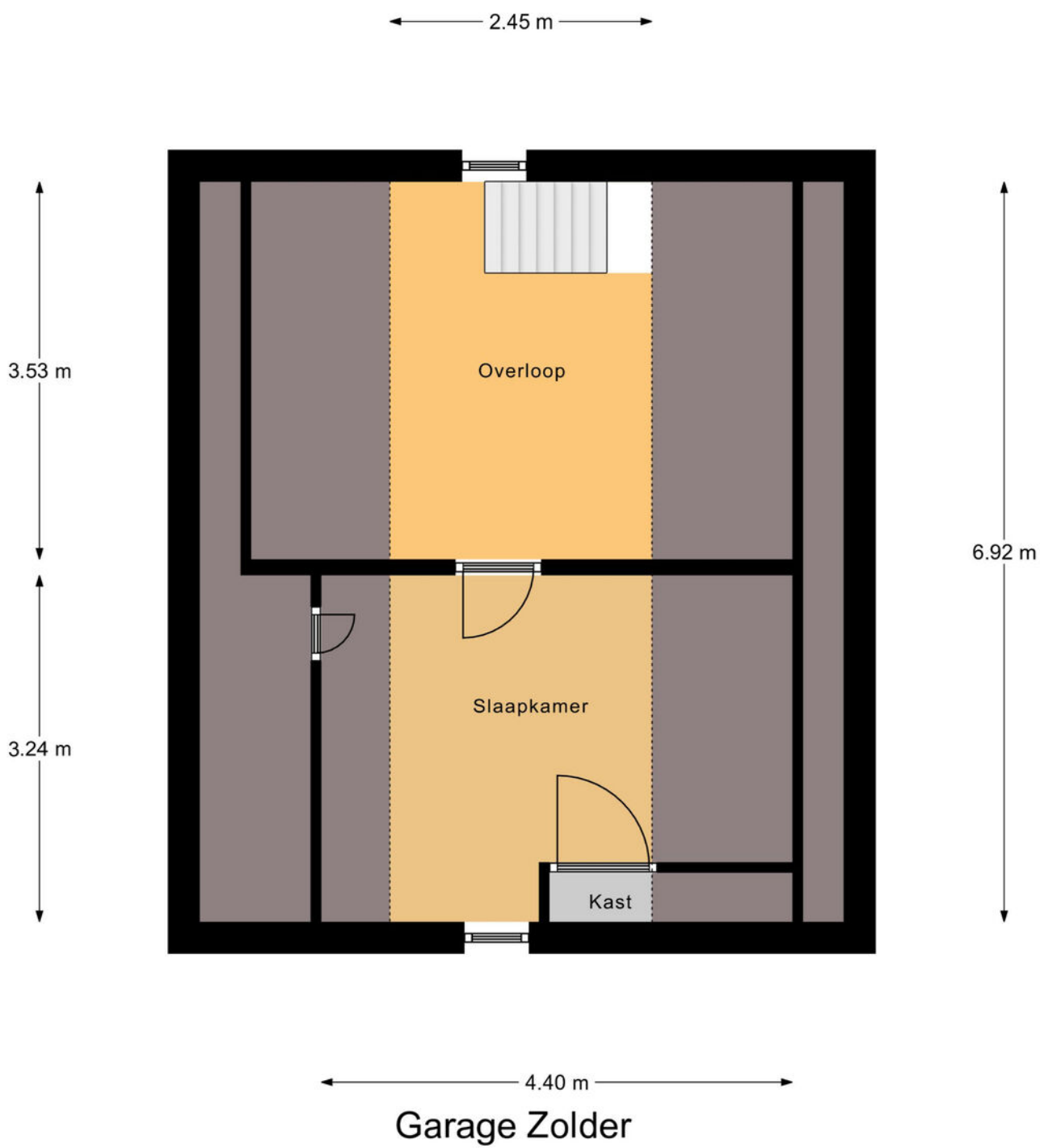




# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

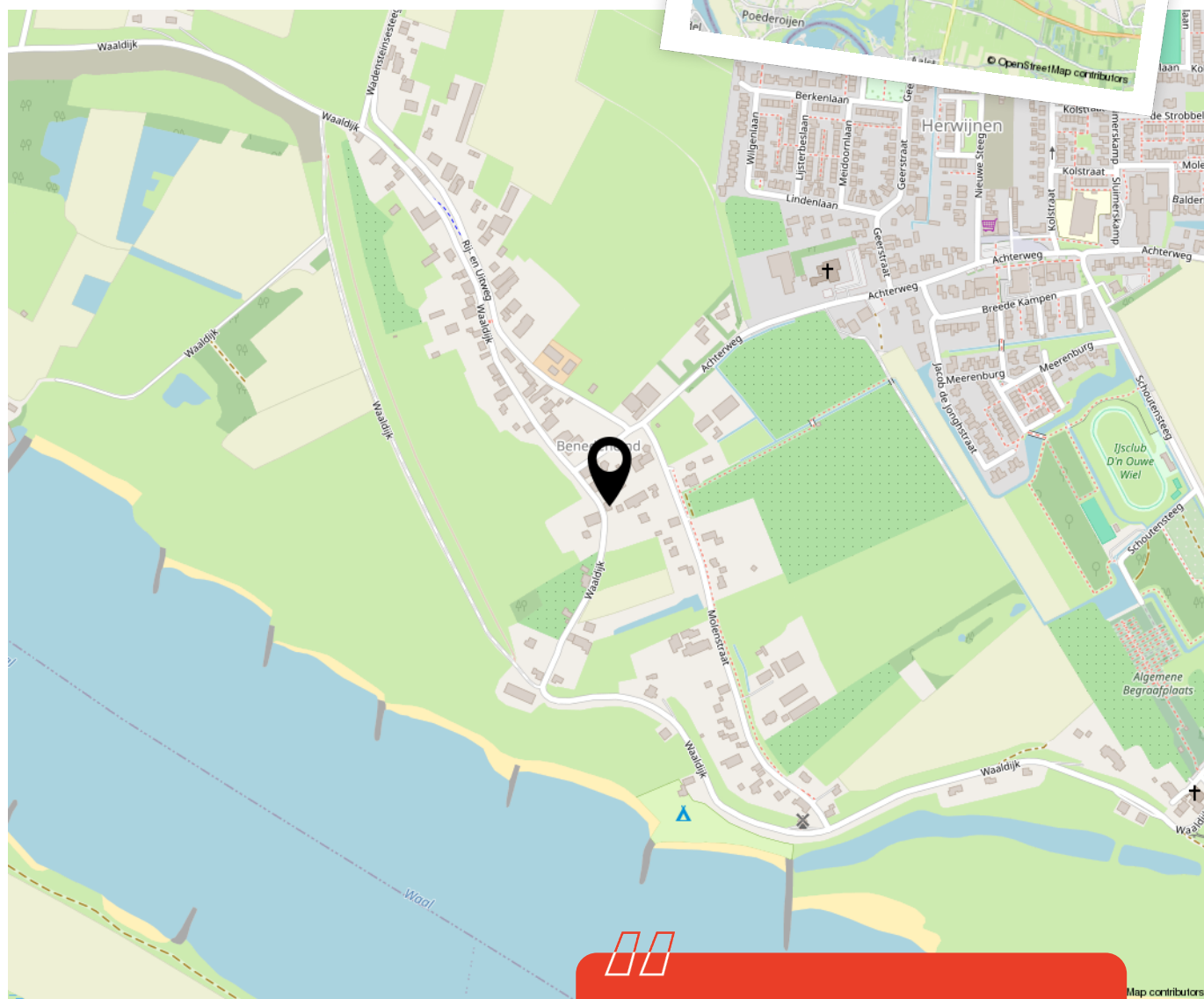
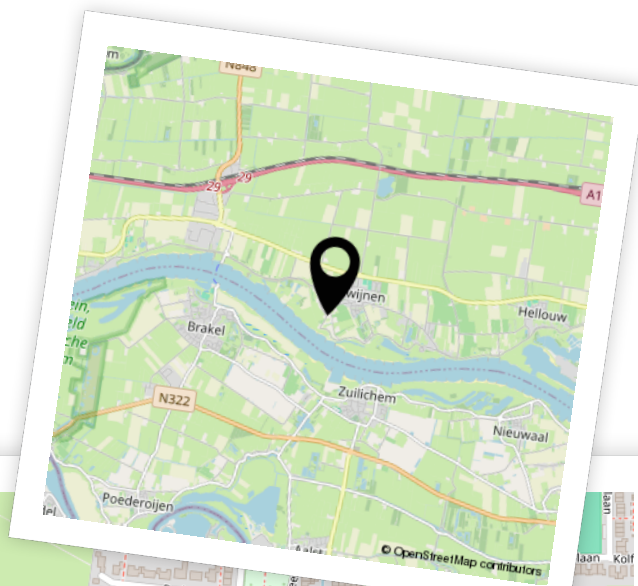
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Herwijnen
	Huisnummer	Sectie	U
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	430
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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



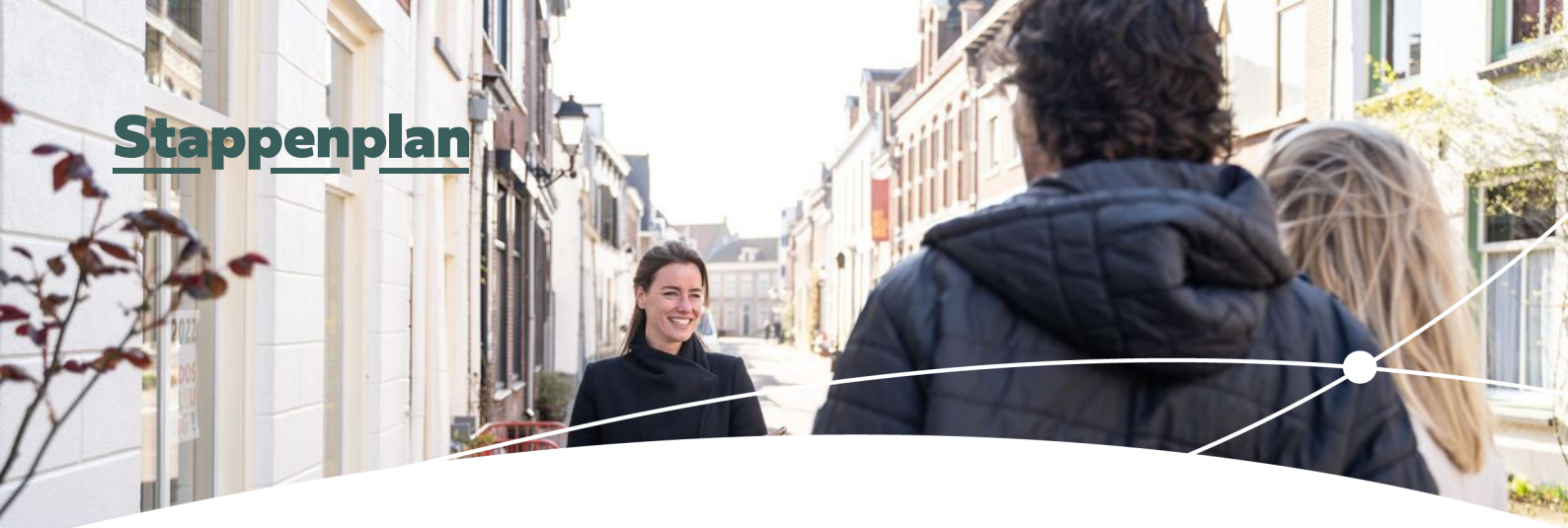
Woon je binnenkort op deze locatie?"



# Aantekeningen

Lined writing area for notes.





# 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**