

VERVOORNLAAN 38 • HERWIJNEN

Instapklare hoekwoning



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.



Vrijblijvende waardecheck

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



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



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.

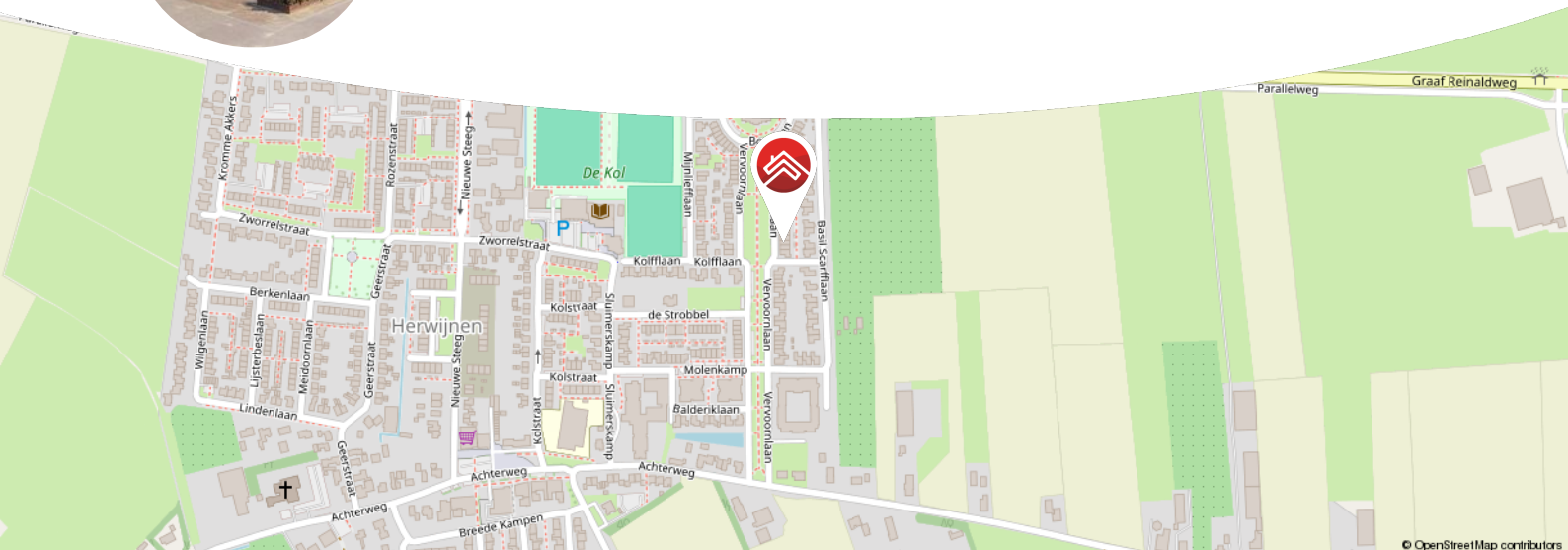


Jeroen Posthumus

jeroen@vanekerenkuiper.nl
0345 632100



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



**Meer weten over Van Ekeren Kuiper?
Bekijk onze website**

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 535.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	522 m ³
Perceeloppervlakte	238 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	149 m ²
Bouwjaar	2021
Ligging	in woonwijk
Tuin	8,10 m x 11,2 m
Positie hoofdtuin	oost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Mooi gelegen & ruime instapklare hoekwoning uit 2021 met gunstig energielabel!

- XL hoekwoning met circa 149 m², garage, oprit en energielabel A++++
- Strak afgewerkt & uitgerust met een moderne luxe keuken.
- De verdiepingen worden zowel verwarmd, als gekoeld d.m.v. aardwarmte, de zonnepanelen zorgen voor een laag energieverbruik.

Ben je op zoek naar een jonge instapklare woning? Kom dan eens kijken aan de Vervoornlaan 38 in Herwijnen. Deze ruime hoekwoning is leuk gelegen aan een groenstrook met speeltuintje aan de voorzijde, heeft een woonoppervlakte van maar liefst 149 m² en is gebouwd in 2021. De woning is voorzien van een warmtepomp, kunststof kozijnen, 15 zonnepanelen en energielabel A++++; alles wat je nodig hebt om de komende jaren milieuvriendelijk en met lage gebruikslasten te wonen!

De globale indeling;

Begane grond: entree in de hal met toilet, meterkast en trapopgang; woonkamer vaste kast, toegangsdeur naar de achtertuin en de keuken aan de voorzijde. De luxe keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, combioven en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.



Eerste verdieping: overloop met toegang tot de drie slaapkamers; badkamer met douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: open verdieping met technische ruimte waarin tevens de witgoed aansluitingen zijn. Bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is zeer ruim en biedt mogelijkheden voor een extra slaapkamer.

Buiten: de achtertuin is ruim bemeten, keurig aangelegd en geeft veel privacy.

Goed om te weten:

- De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van triple beglazing en beschikt over een energielabel A++++.
- Er zijn zonnepanelen geplaatst met garantie variërend van 5 tot 20 jaar.
- De woning wordt verwarmd en gekoeld door vloerverwarming, middels een aardwarmtepomp. Het warm water wordt verkregen door de elektrische boiler.
- Diverse installaties in de woning zijn gehuurd, het gaat hierbij om de warmtepomp, boiler, bron en PV systeem. De huur voor de installaties bedraagt €163,- per maand, de installaties kunnen ook afgekocht worden mocht dit gewenst zijn.

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.

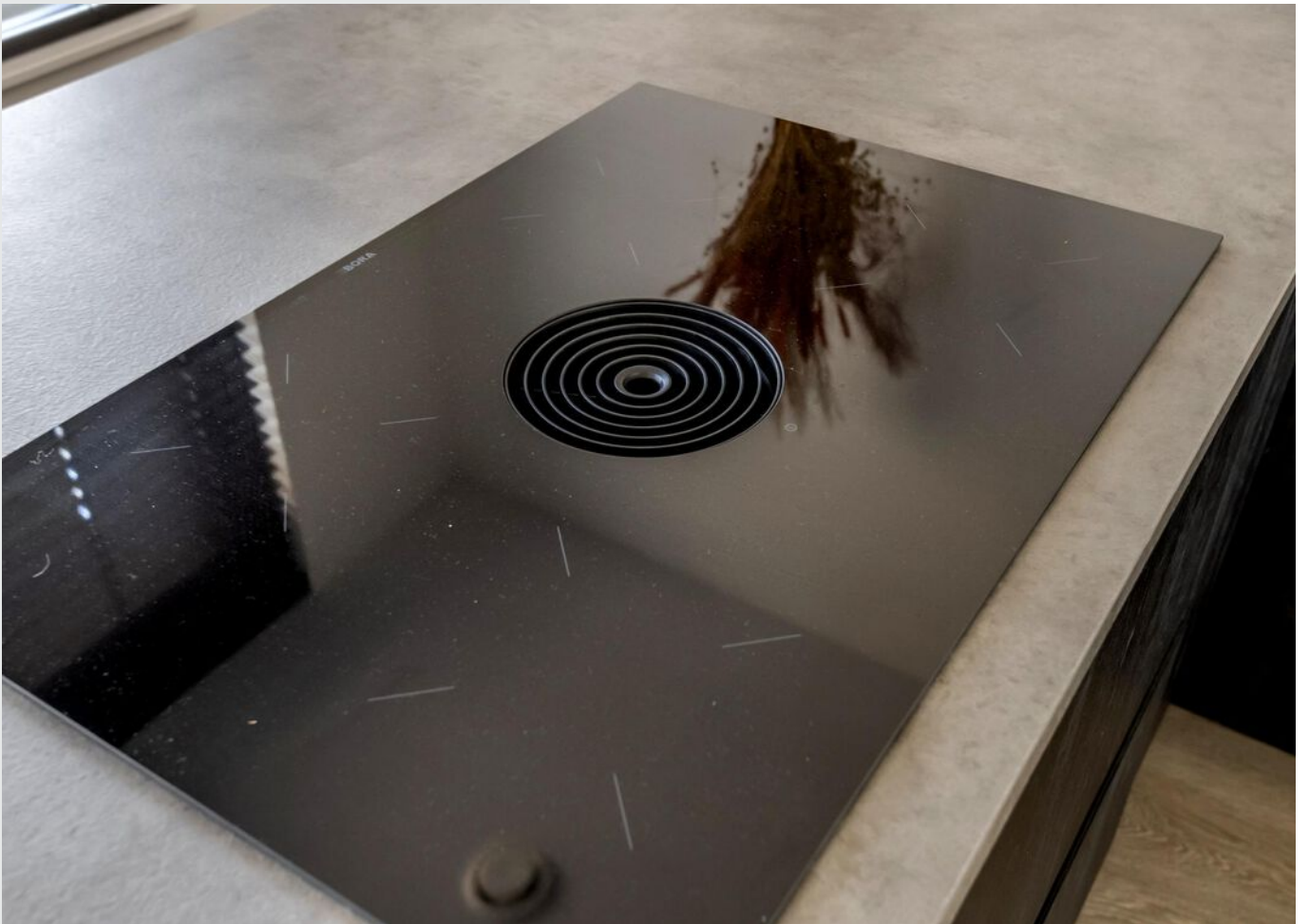
































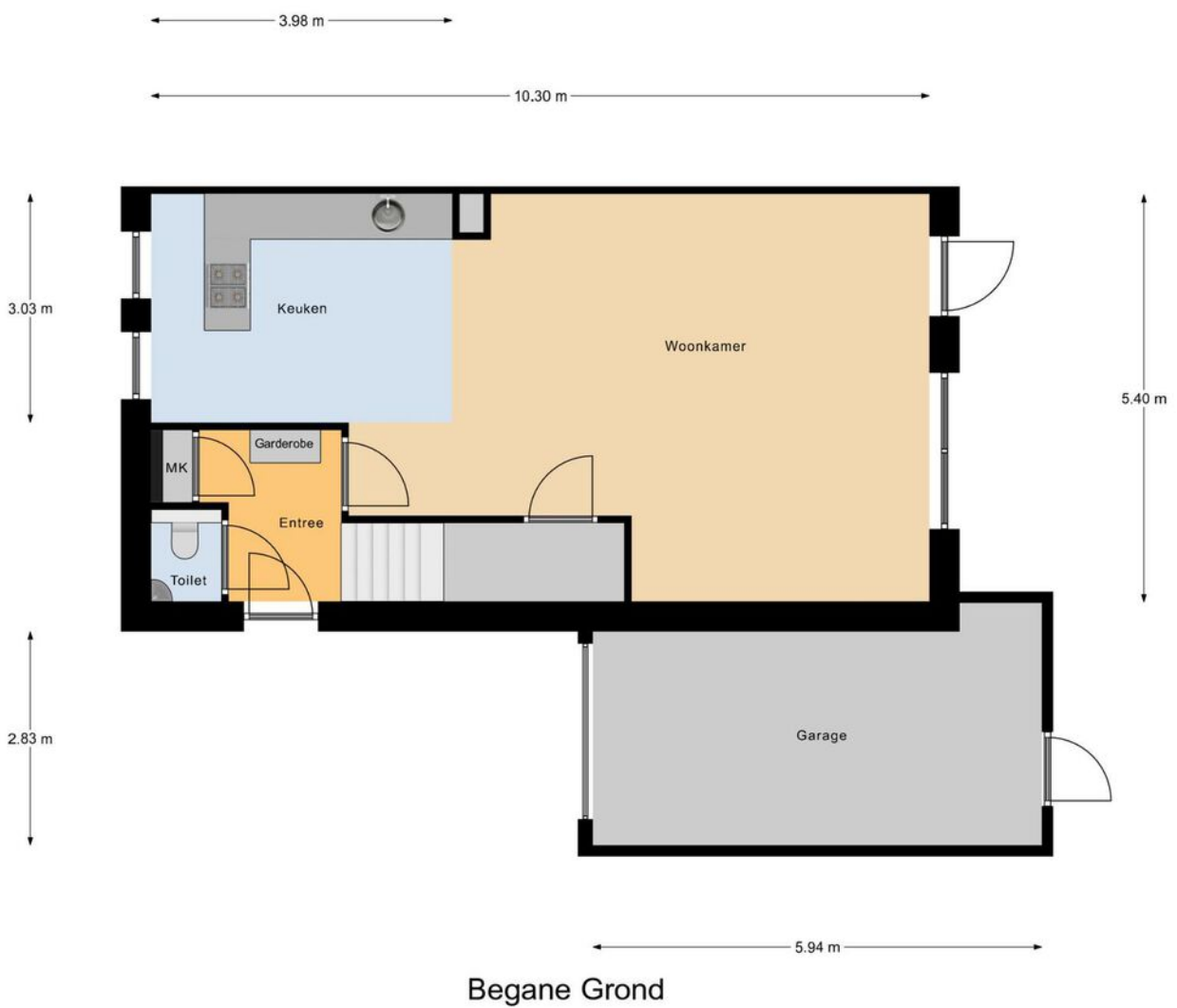


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

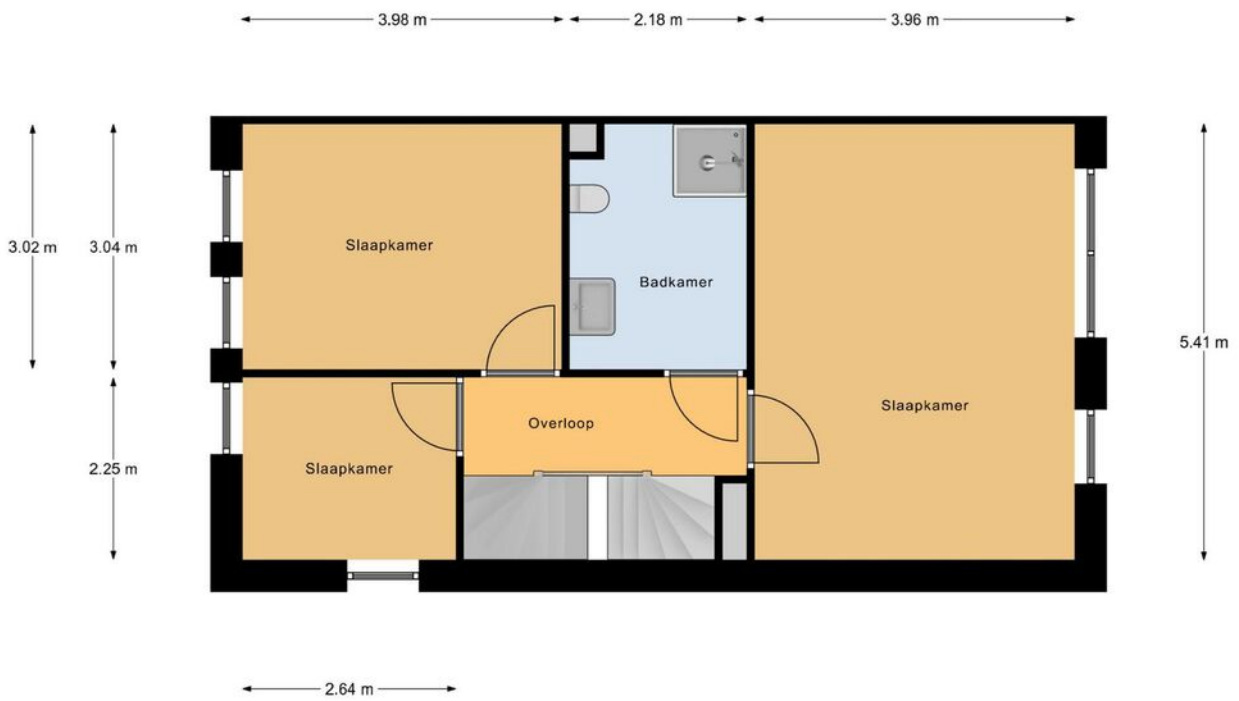
[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



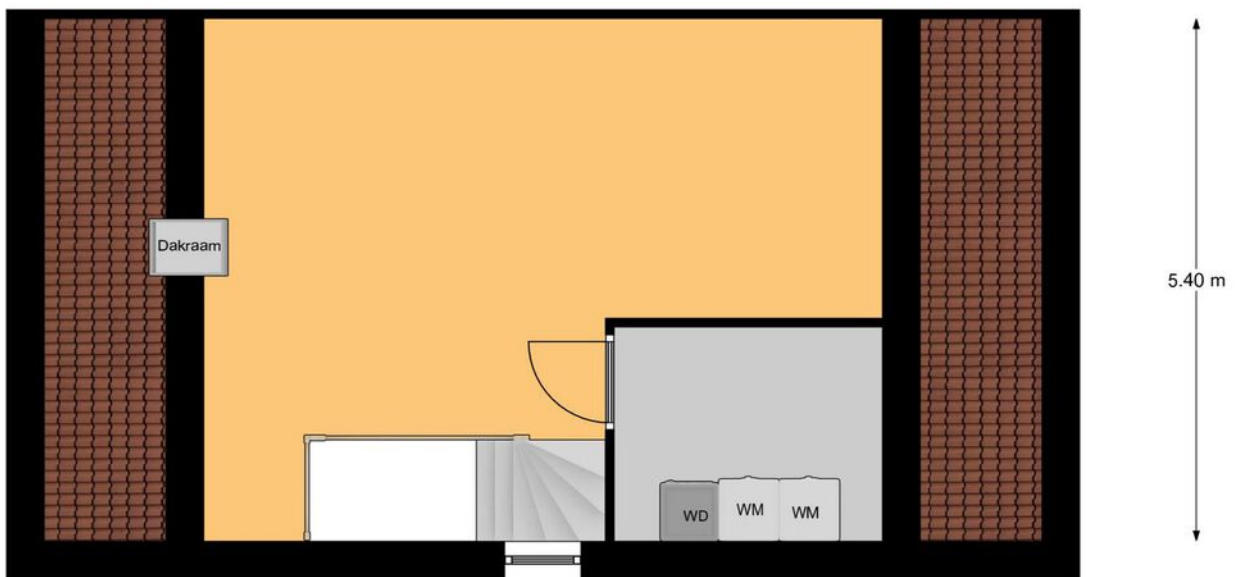
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

7.00 m



5.40 m

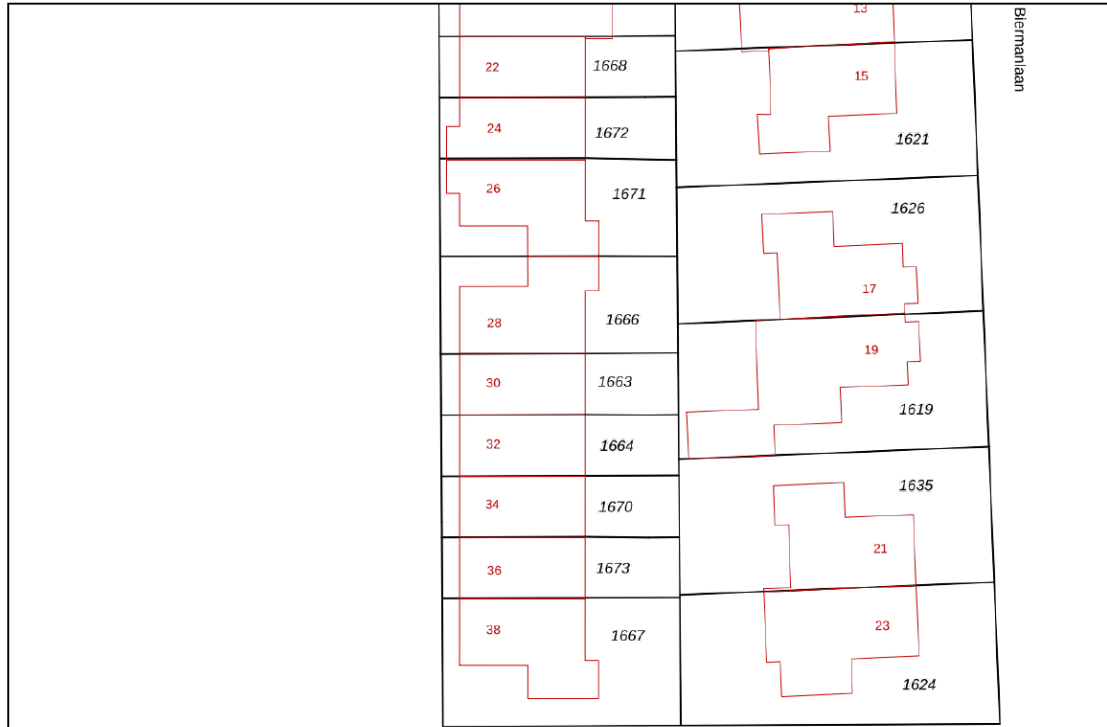
2e Verdieping



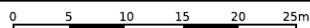
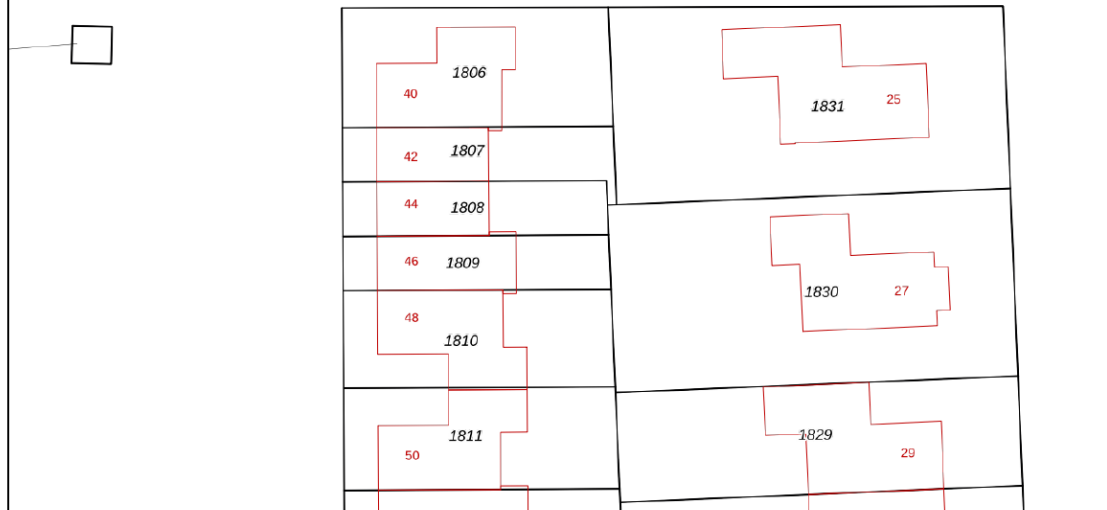
Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



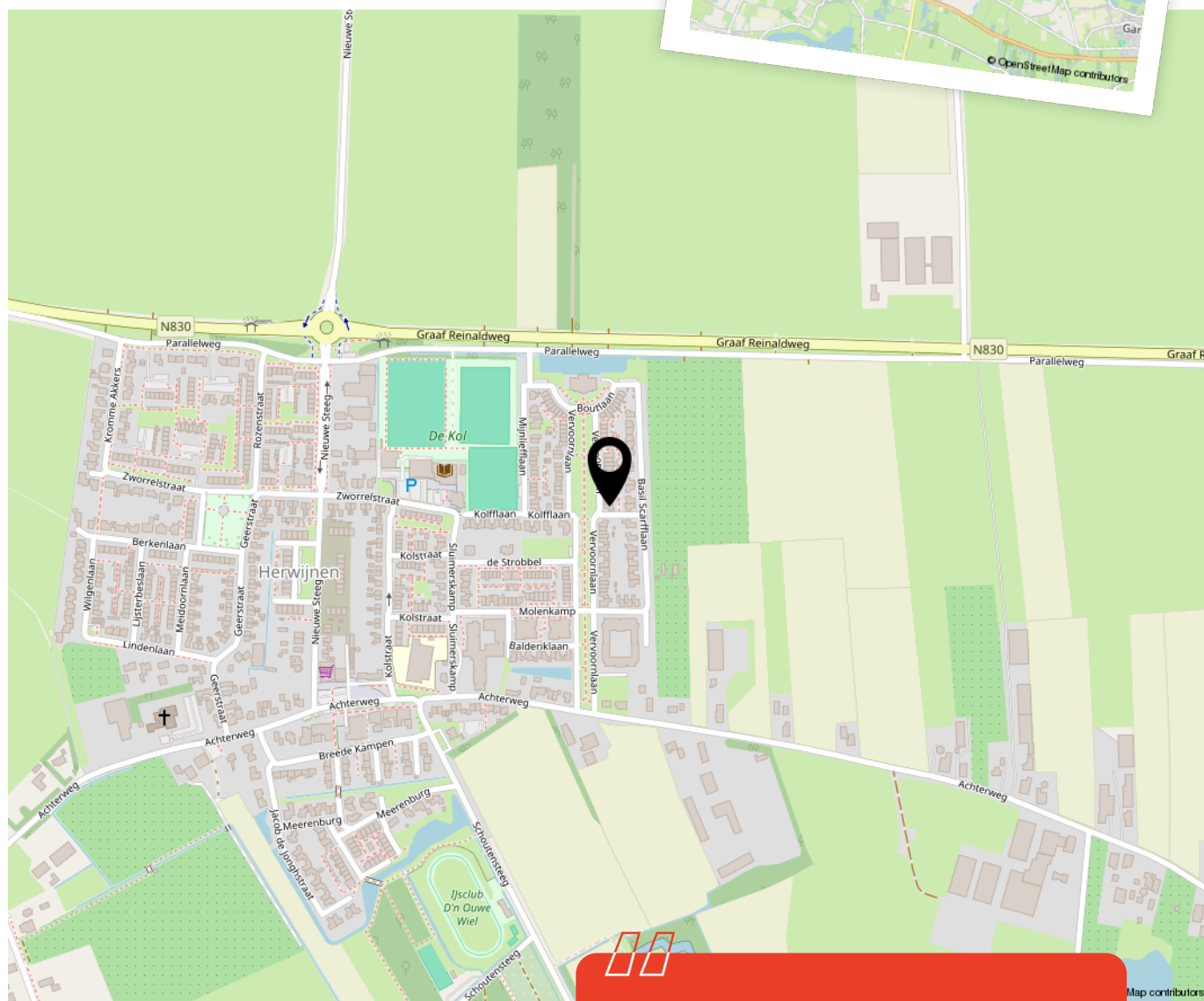
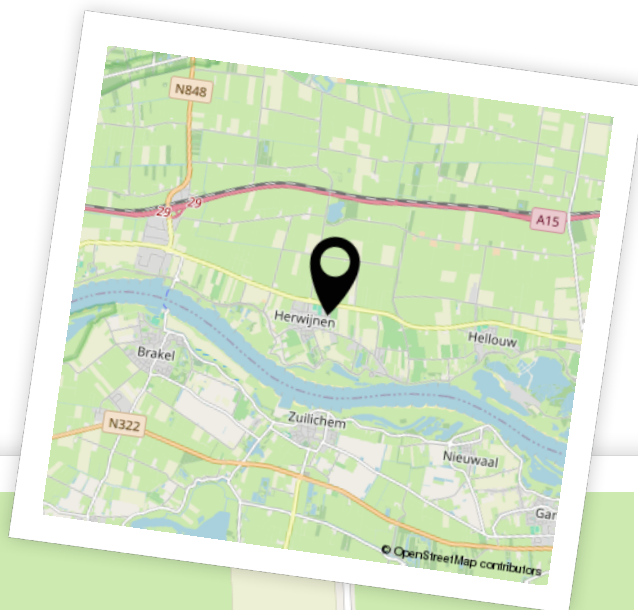
Boellaardlaan



<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 9 september 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 1667</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?"



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

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

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

Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We mwaken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

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

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