

Boutlaan 1 **Herwijnen**

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.



Madelon Sommer

madelon@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

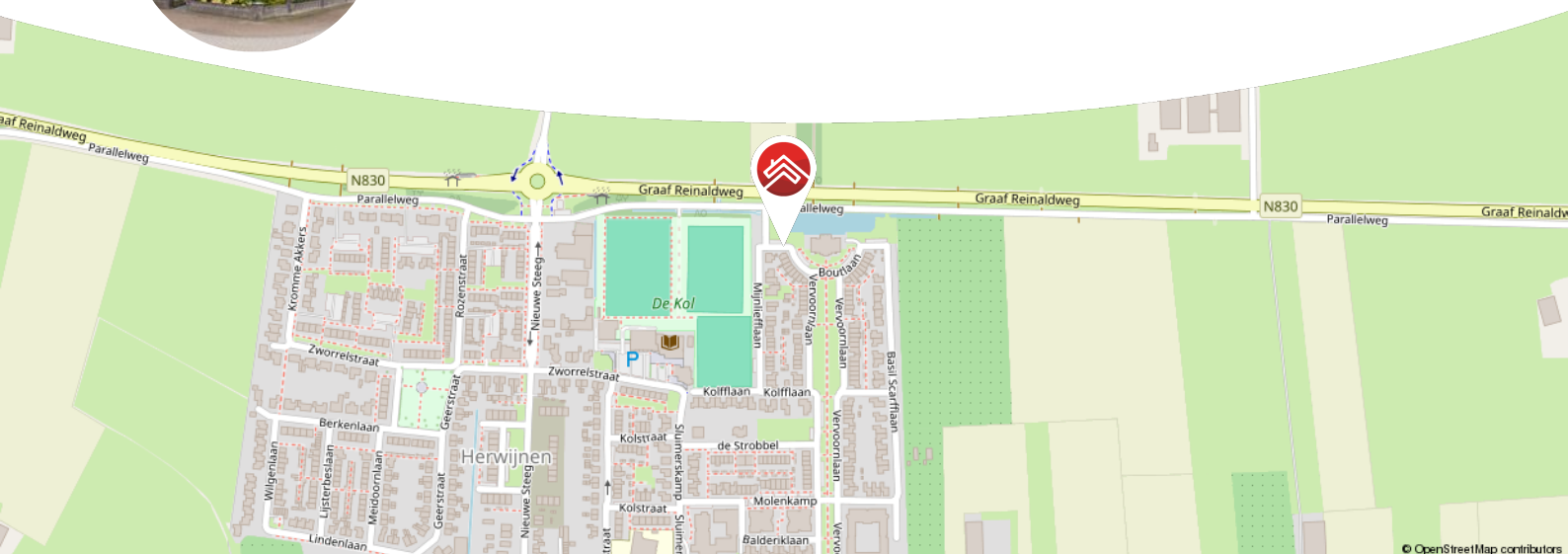


Alle kennis in huis!

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.



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	undefined m ³
Perceeloppervlakte	168 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	129 m ²
Bouwjaar	2011
Ligging	in woonwijk
Tuin	6,5 m x 11 m
Positie hoofdtuin	noordwest



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Strak afwerkte hoekwoning in Herwijnen; een heerlijk huis met verrassend veel ruimte!

- De woning is gelegen aan de rand van een fraaie nieuwbouwwijk.
- Energiezuinig met energielabel A.
- 5 slaapkamers & circa 129 m² woonoppervlakte.

Laat je verrassen door deze leuke hoekwoning! De bestaande vaste elementen in huis zijn met gevoel voor stijl gemaakt en door de strakke afwerking is deze woning zonder aanpassingen zo te betrekken. Vooral de eerste en tweede verdieping zijn verrassend ruim en naar eigen wens te gebruiken; heb jij alle slaapplekken nodig of kies je voor bijvoorbeeld een gym of thuiswerk kantoor? Buiten is de sfeervolle tuin verdeeld in 2 gedeelten, achter de woning is deze gelegen op het zonnige zuidwesten en kan je zitten onder de glazen overkapping. Aan de zijkant van de woning is de tuingelegen op het noorden. Hierdoor is er altijd een plekje in de zon, maar ook een beschut plekje in de schaduw. Ook fijn; de woning ligt op de hoek van een gezellig nieuwbouwwijk met speelvoorzieningen en de dorpskern op loopafstand.



De globale indeling:

Begane grond: entree met meterkast, toilet en trapopgang; taatsdeur naar de woonkamer met een erker en glazen overkapping aan de achterzijde. Half-open keuken aan de voorzijde voorzien van een vaatwasser, koelkast, 6-pits gasfornuis, oven, magnetron, afzuigkap en spoelbak met Quooker kraan.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers; luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en design radiator.

Tweede verdieping: overloop; technische ruimte met de cv-ketel, witgoedaansluitingen en een toilet; 2 slaapkamers waarvan de grootste voorzien is een airco. Een deel van de tweede verdieping is voorzien van een praktische bergzolder, bereikbaar middels vlizotrap.

Goed om te weten:

- De tuin is voorzien van vrijstaande berging (5 m²) en een achterom.
- De glazen overkapping grenzend aan de woonkamer is geplaatst in 2023 en voorzien van schuifdeuren aan beide zijdes en zonwering.

Ligging: Wanneer je vanuit Tiel de rivier de Waal stroomafwaarts volgt met aan de zuidelijke kant het land van Maas en Waal, dan vindt je, vlak voor het punt waar de Maas en de Waal samen bij het historische slot "Loevestein" de Merwede gaan vormen, het Gelderse rivierdorpje Herwijnen. Aan de noordelijke kant ligt het rustieke Betuwse landschap. Het dorp ligt centraal gelegen op enkele minuten van de Rijkswegen A27, A15 en A2. Steden als Den Bosch, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar in circa 30 autominuten. Het dorp heeft zijn eigen winkelkern en diverse sport- en vereniging accommodaties. Vanaf 1 januari 2019 maakt Herwijnen deel uit van de gemeente West-Betuwe.











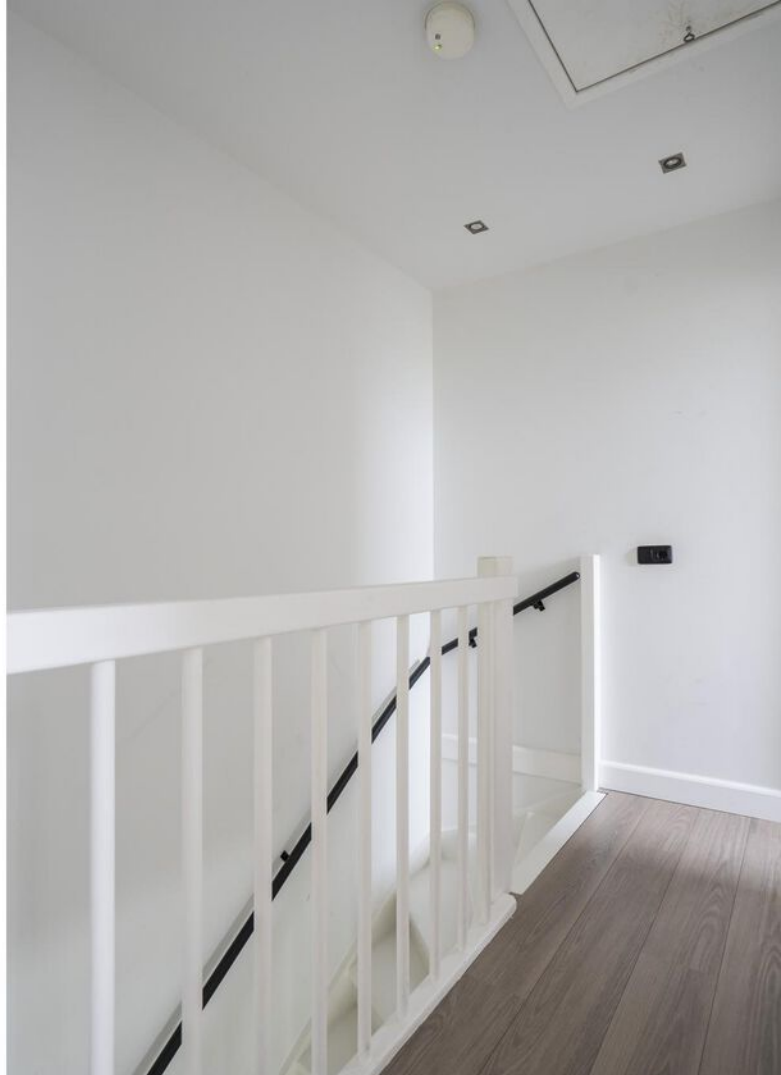




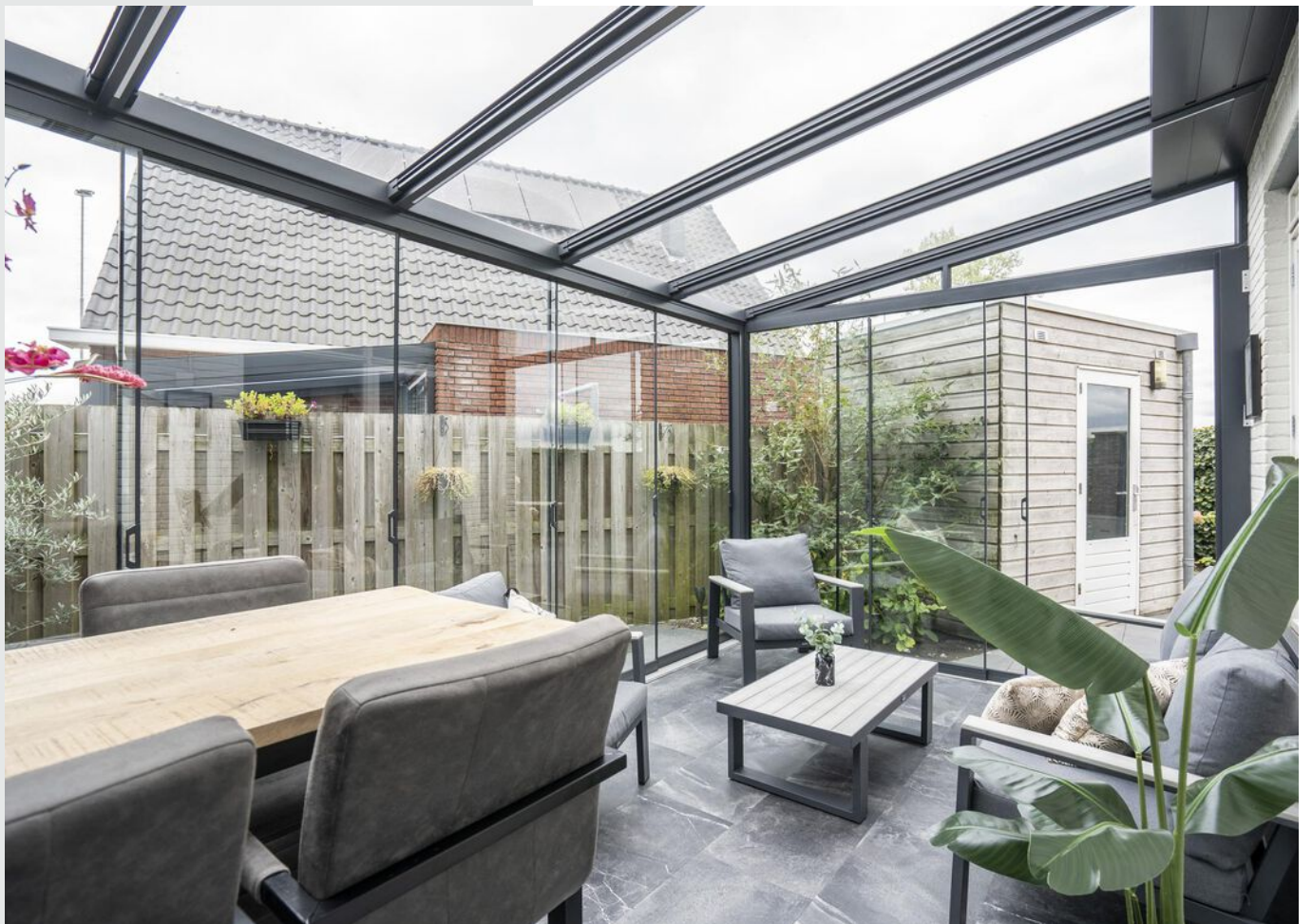
















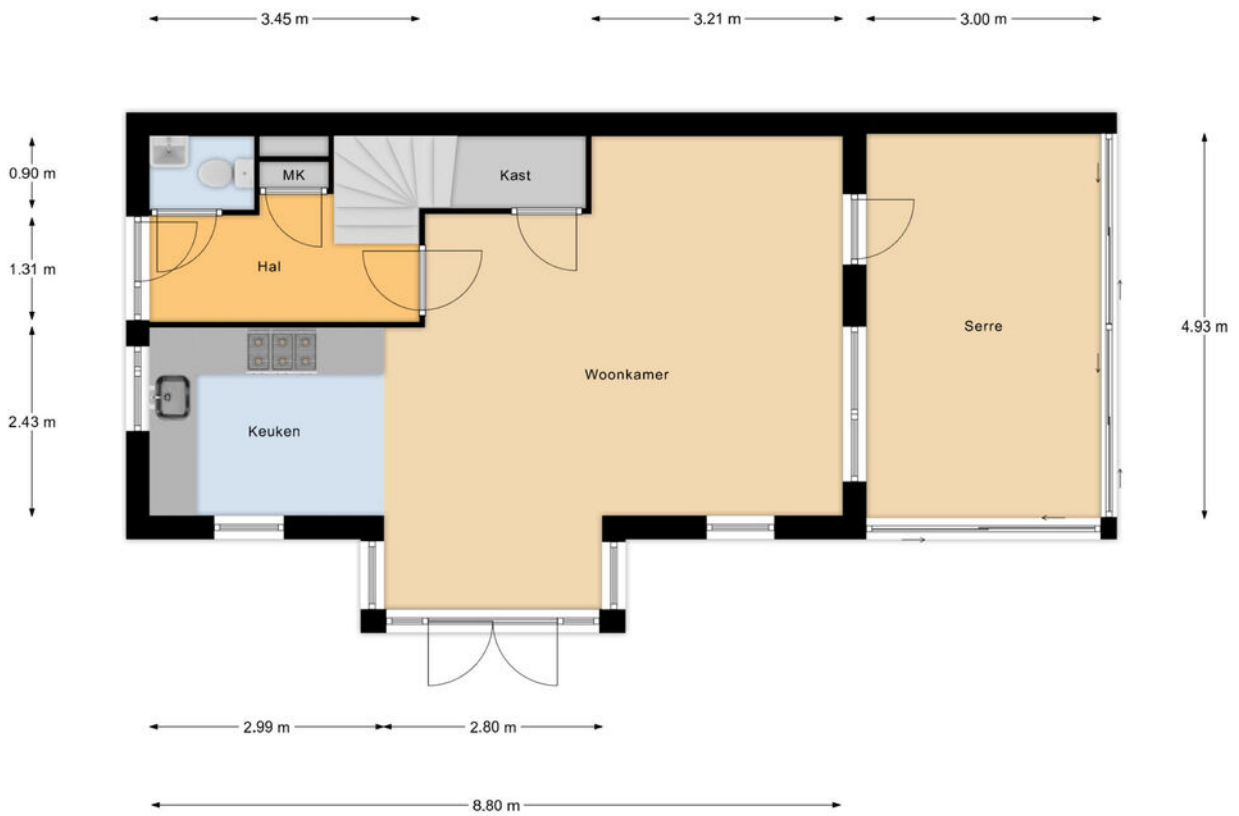


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



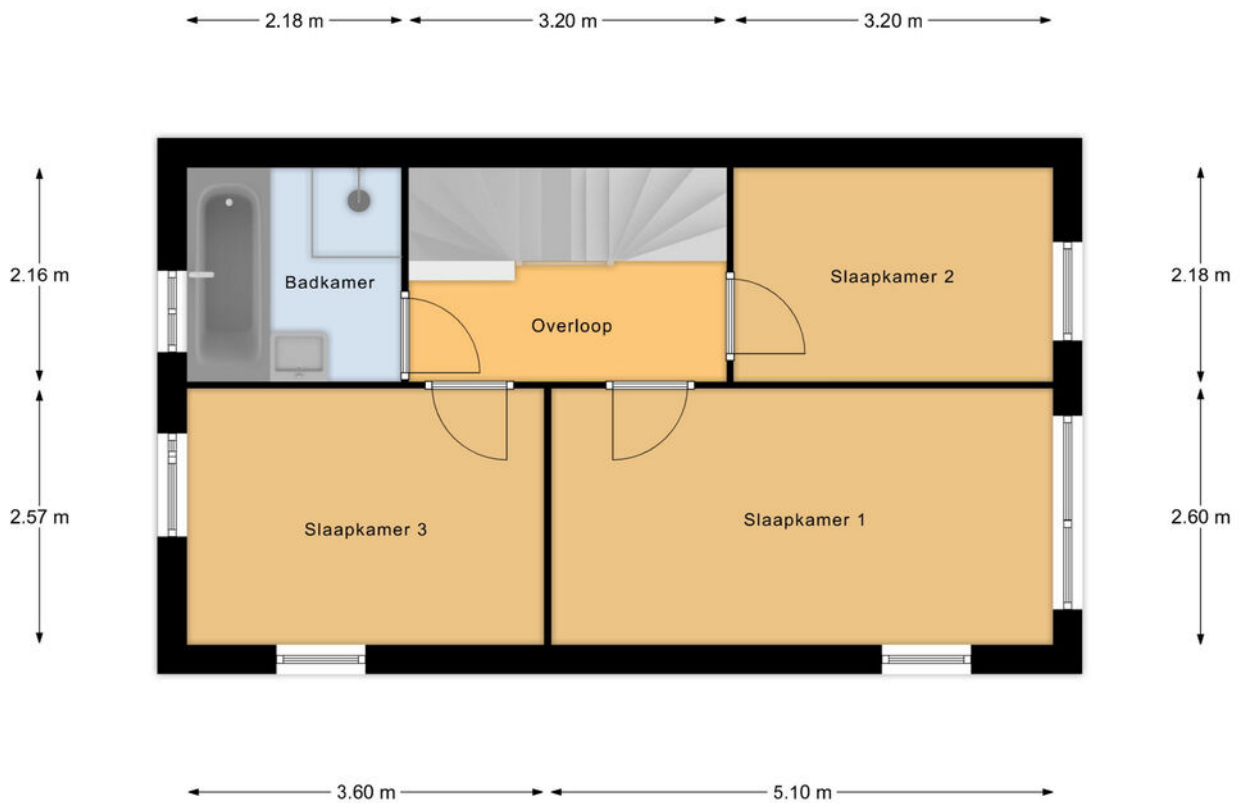
Plattegrond



Begane Grond

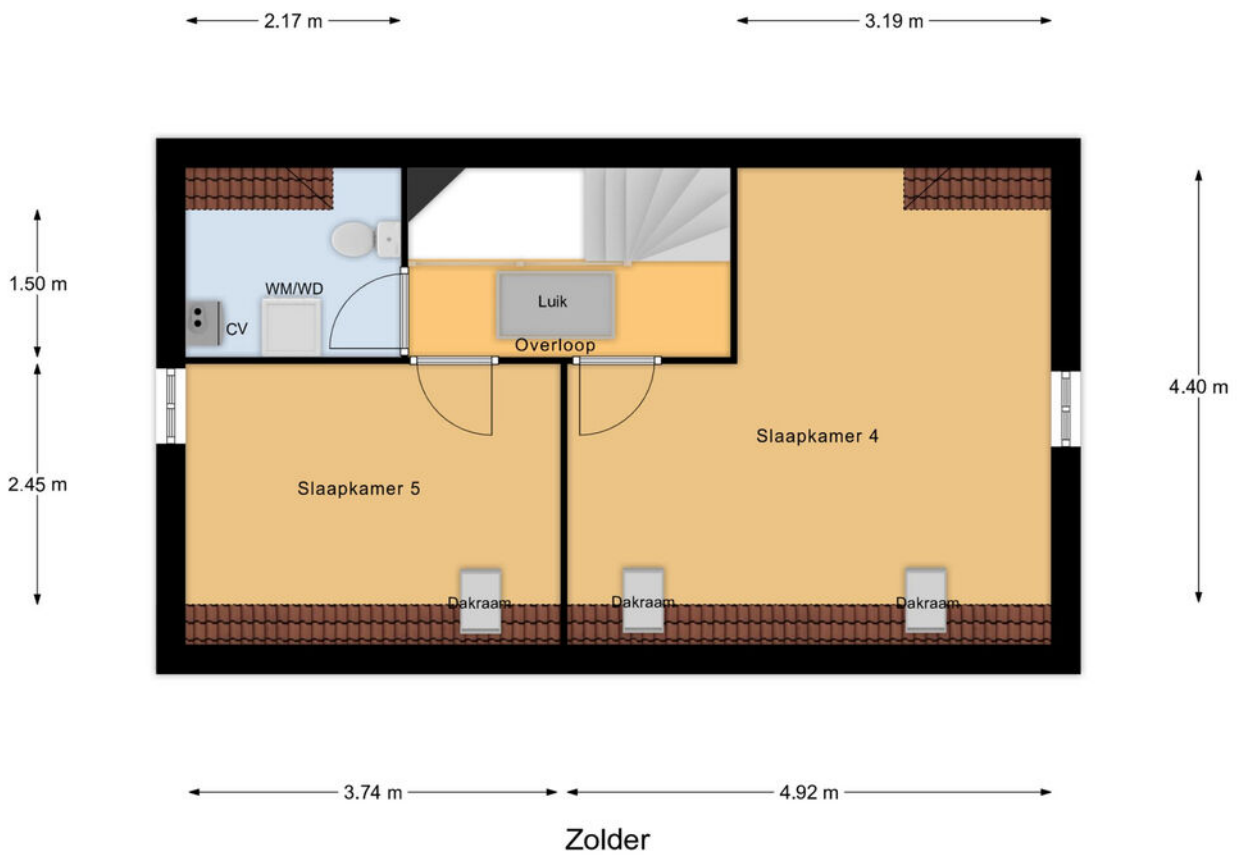


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

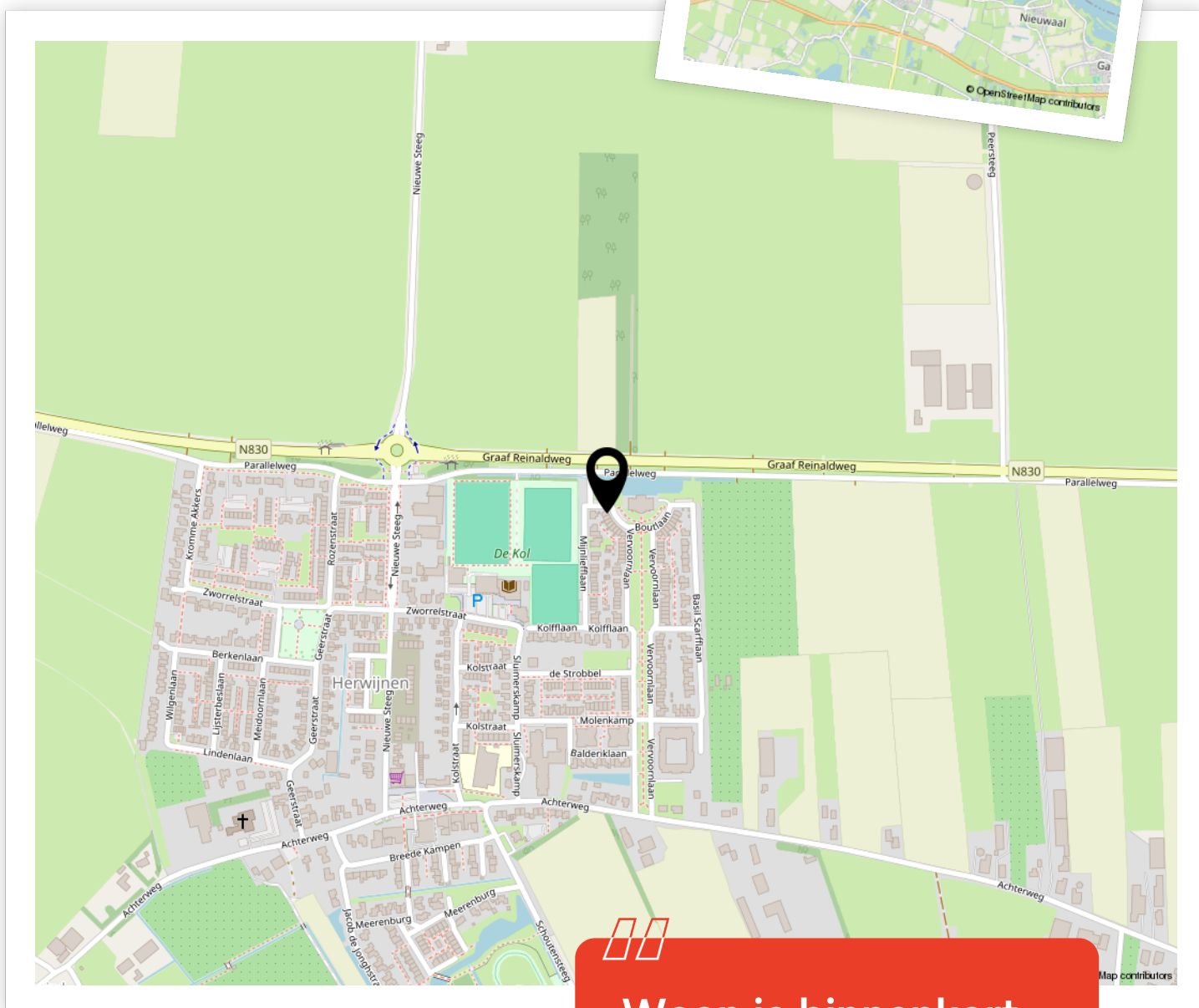
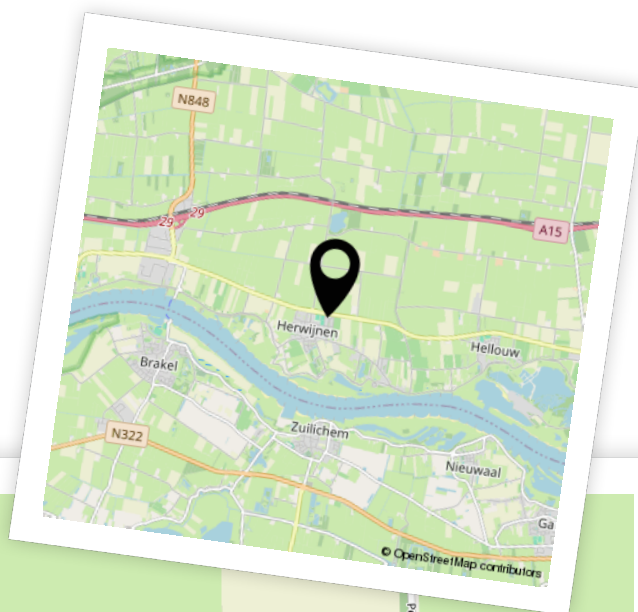
Uw referentie: ---



<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 10 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen</p> <p>Secctie U</p> <p>Perceel 1330</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