

van Ekeren
Kuiper



BUITEN
STATE

MAKELAARS

Waaldijk 14 Herwijnen

voor 't
Leven



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 madelon@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



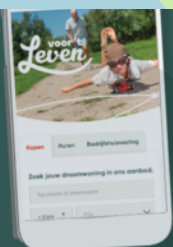
Flexibel en goed bereikbaar!

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

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't **Leven**





Kenmerken

Objectgegevens

| | |
|--|--------------------|
| Vraagprijs | € 745.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort | eengezinswoning |
| Type woning | vrijstaande woning |
| Aantal kamers | 4 |
| Inhoud | 462 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 730 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 140 m ² |
| Bouwjaar | 1942 |
| Ligging | vrij uitzicht |
| Tuin | 45 m x 12,3 m |
| Positie hoofdtuin | zuidwest |



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Charmant en duurzaam wonen aan de Waaldijk!

- Vrijstaande woning met energielabel A op een mooi ruim perceel;
- Woonkamer en woonkeuken op dijkniveau met prachtig uitzicht;
- 3 slaapkamers, een grote garage en schuur met mogelijkheden.

Aan de Waaldijk 14 in Herwijnen staat deze sfeervolle vrijstaande woning, waar wonen aan de dijk tot leven komt. Met energielabel A woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht. De indeling biedt volop verrassingen: een lichte woonkamer en gezellige woonkeuken op dijkniveau, twee slaapkamers op de eerste verdieping én een slaapkamer in het souterrain.

De woning ademt karakter en functionaliteit. De woonkamer biedt een prachtig uitzicht over de dijk, terwijl de woonkeuken uitnodigt tot koken en tafelen. De grote schuur biedt eindeloze mogelijkheden, van hobbyruimte tot werkplaats, en de tuin rondom is een fijne plek om te genieten van de rust en ruimte.



Souterrain; hal met directe toegang tot de wasruimte. Tevens bevindt zich hier de waterontharder; ruime slaapkamer met daglichttoetreding.

Dijkniveau; entree; hal met meterkast, toilet en trap naar het souterrain en de eerste verdieping; woonkamer met houten vloer, sfeervolle maar ook zeker nuttige houtkachel en uitzicht over de dijk; woonkeuken voorzien van diverse apparatuur en met toegang tot de veranda en de trap naar de tuin;

Eerste verdieping; overloop; twee slaapkamers; badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Zolder: bergzolder bereikbaar via vlizotrap.

Buiten: De achtertuin is via de oprit toegankelijk (recht van overpad). Hier zijn de twee aanwezige schuren perfect voor hobby's, opslag of een werkplek. Op de veranda is het heerlijk toeven. De gehele tuin biedt volop beschutting, zitplekken, graspartijen, beplanting en niveauverschillen.

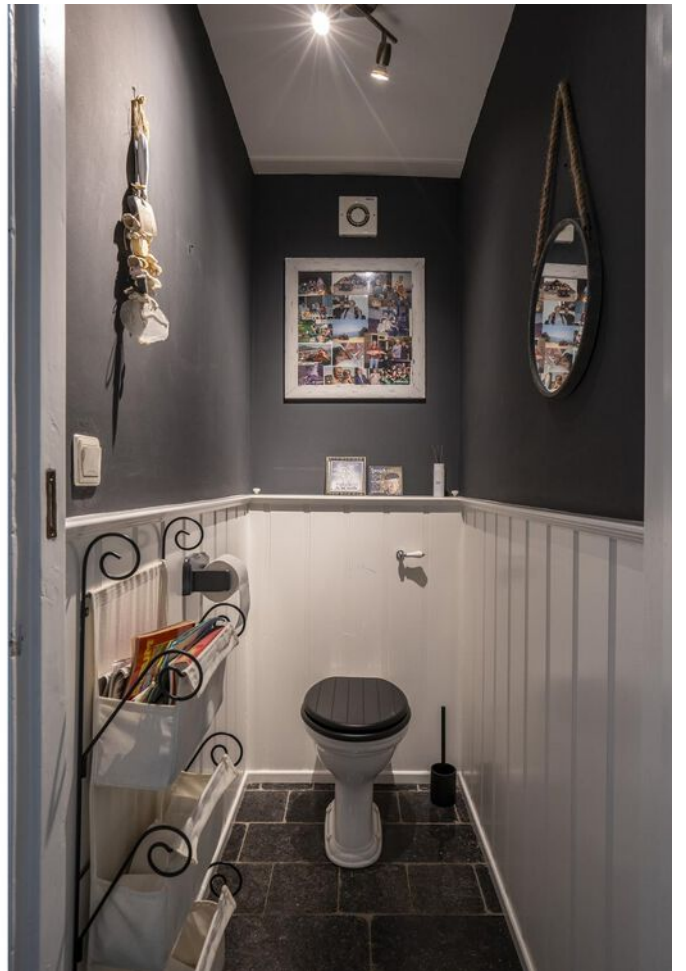
Goed om te weten:

- In de keuken en hal op dijkniveau geniet je van vloerverwarming;
- De woning is goed geïsoleerd (dak-, en muurisolatie) en voorzien van dubbel glas;
- Compleet met 24 zonnepanelen en een warmtepomp met boiler;
- De cv-ketel, zonnepanelen en warmtepomp boiler zijn 6,5 jaar oud;
- De slaapkamer in het souterrain biedt extra mogelijkheden, zoals een kantoor aan huis;
- De garage is reeds voorzien van een internetkabel en biedt gemakkelijk de optie om extra kabels te trekken.

Ligging: Herwijnen is een charmant dorp in de Betuwe, waar je geniet van de rust en ruimte van het buitenleven. Met de Waal voor de deur en omliggende natuurgebieden kun je hier eindeloos wandelen en fietsen. In het dorp vind je alle nodige voorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt en sportfaciliteiten. Tegelijkertijd zijn steden zoals Gorinchem en Zaltbommel binnen handbereik. Herwijnen ligt centraal gelegen op enkele minuten van de Rijkswegen A2, A27 en A15. Hierdoor ben je gemakkelijk in grote steden als 's-Hertogenbosch & Utrecht.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning op een unieke plek? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



































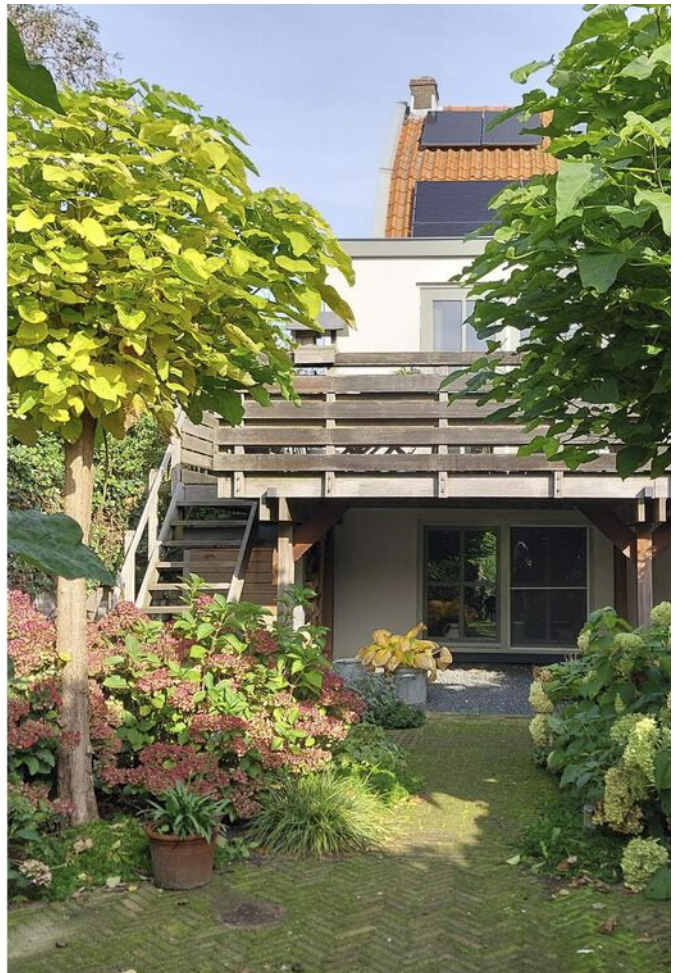
















**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

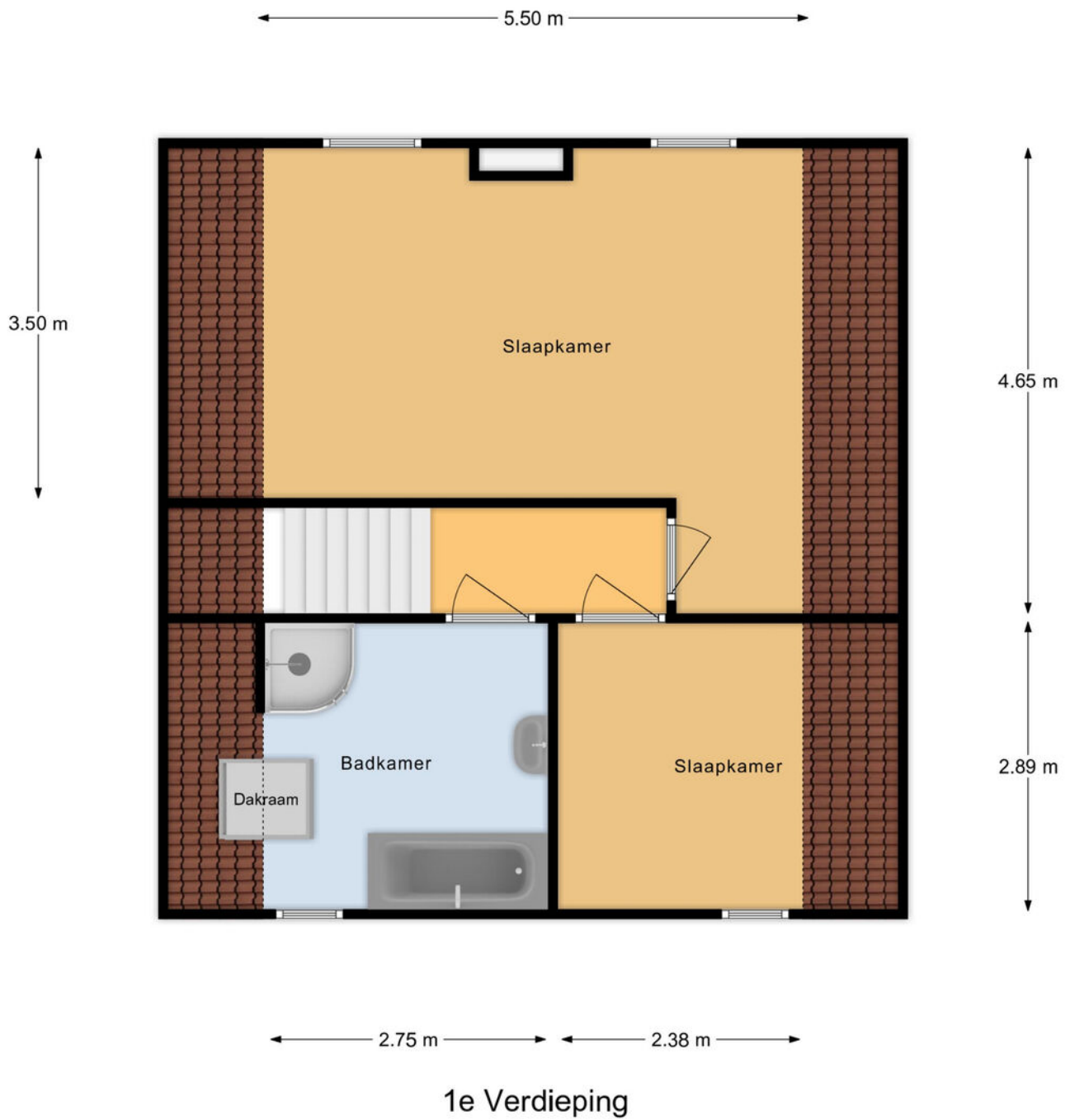


Plattegrond

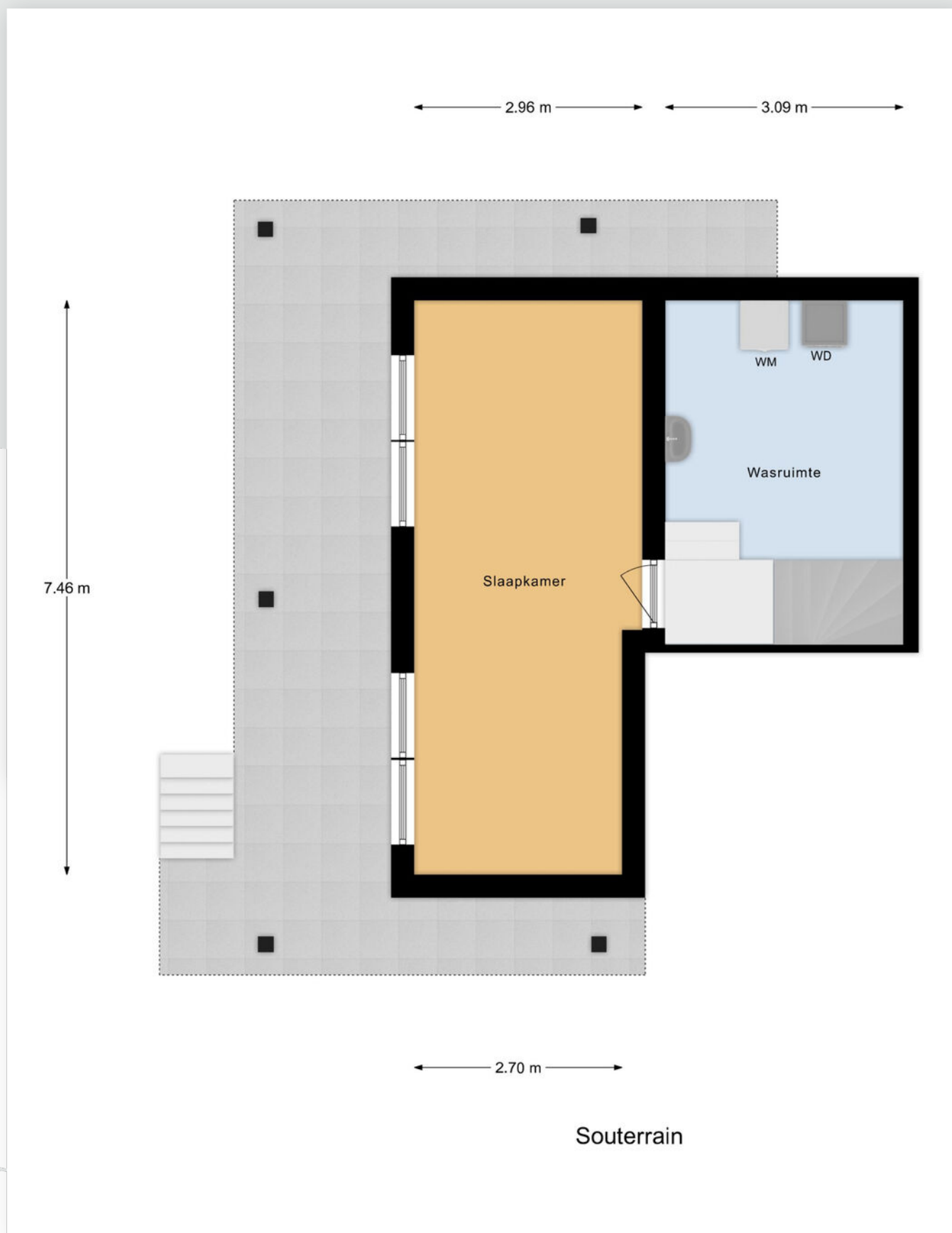


Begane Grond

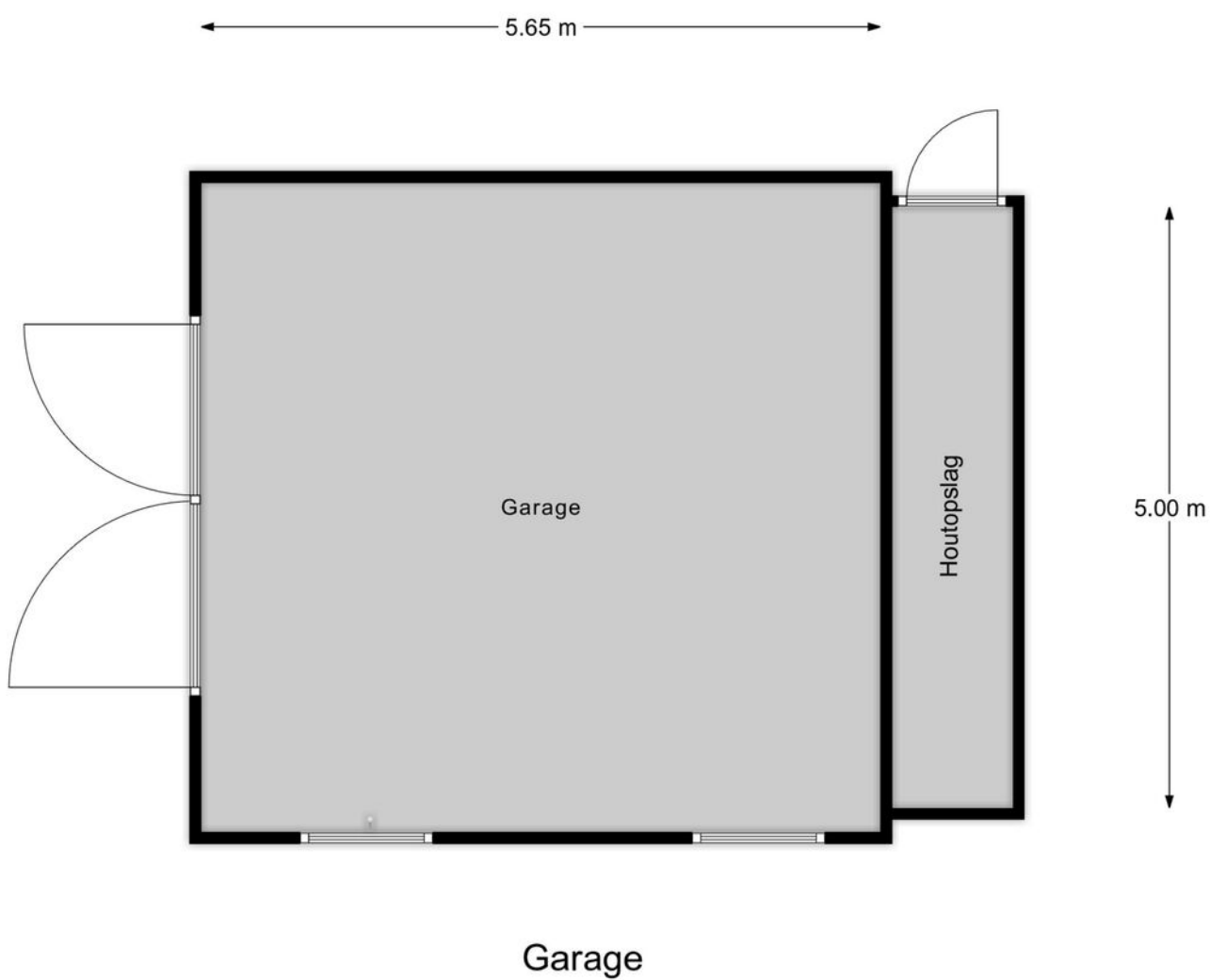
Plattegrond



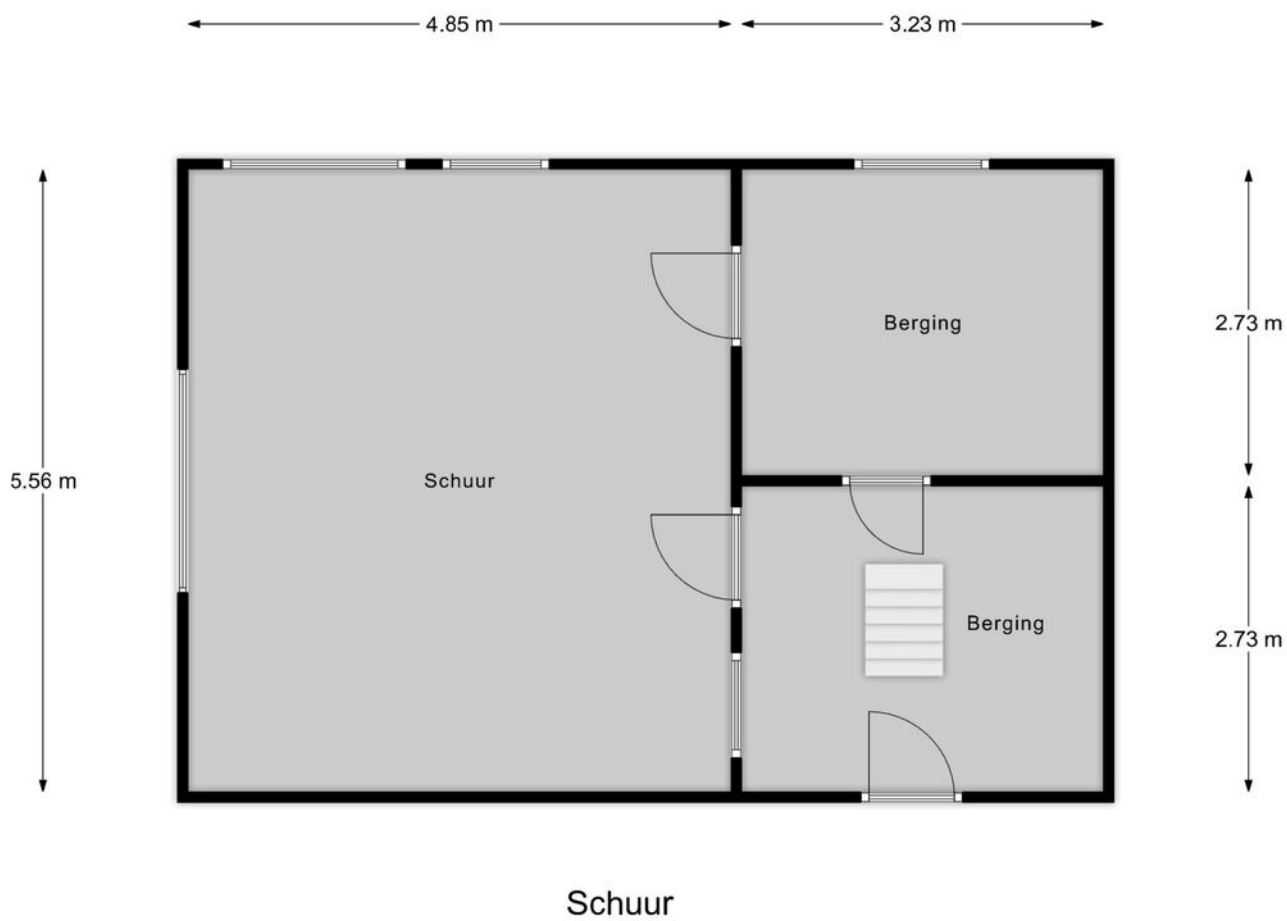
Plattegrond



Plattegrond



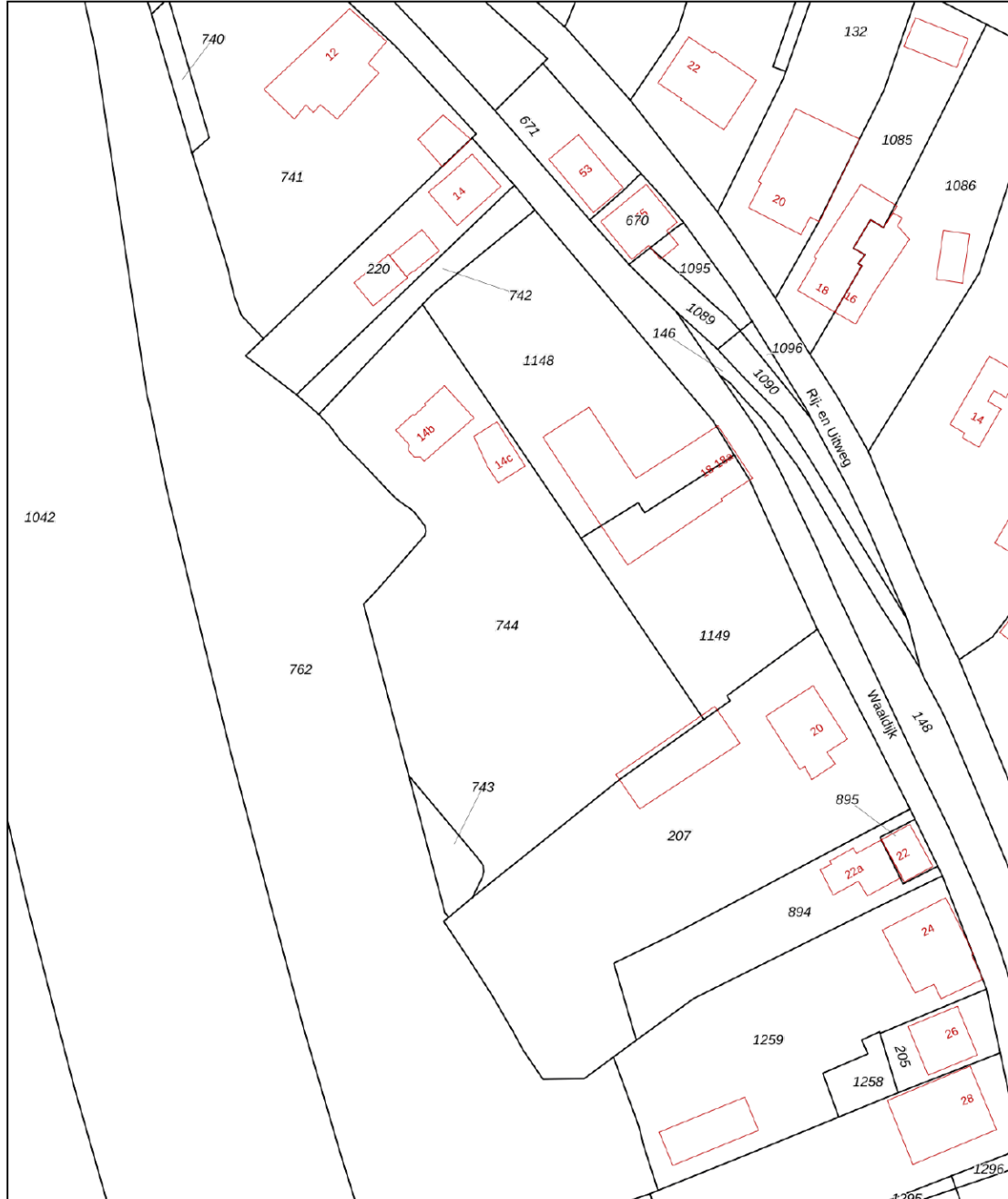
Plattegrond



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 16 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 744</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?"



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



**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