



Waldijk 42

Herwijnen



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 mark@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



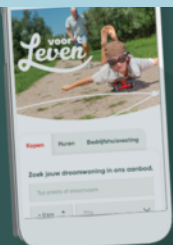
Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling 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	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud	1.117 m ³
Perceeloppervlakte	2.575 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	290 m ²
Bouwjaar	-1900
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	48.30 m x 32.10 m
Positie hoofdtuin	zuidwest



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Authentieke woonboerderij met mogelijkheden!

- Woonoppervlak van 290 m² op een perceel van 2.575 m²
- Vrij uitzicht over het groene landschap
- Sfeervolle schuur in stijl van de woning met originele dakpannen

Zet een stap terug in de tijd en laat je verrassen door deze karakteristieke woonboerderij, gelegen aan de Waaldijk in het buurtschap 'Benedeneind'. Deze authentieke woonboerderij biedt een unieke kans om je droomhuis te realiseren. De boerderij werd voorheen in tweeën bewoond, waarbij beide entrees intact zijn gebleven. De idyllische trap naar de voordeur vanaf de dijk, de luikjes naast de ramen en het ornament boven de voordeur geven direct een warm welkom.

Bij binnenkomst aan de zijkant van de woning betreed je de voormalige deel met twee grote openslaande deuren. Waar vroeger de paarden stonden, bevindt zich nu een robuuste ruimte met volop mogelijkheden. Daarnaast tref je een vrijstaande schuur, gebouwd in 2010, die is voorzien van krachtstroom, water, verwarming en zolder. De schuur sluit naadloos aan bij de sfeer van de woning en biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor drie slaapkamers, of twee slaapkamers en een badkamer.



Het perceel van 2.575 m² is een waar paradijs met 23 knotwilgen, omringd door fluitende vogels en met de Waal in je achtertuin. Tegelijkertijd ben je met de auto binnen vijf minuten op de A15, waardoor je een uitstekende verbinding hebt met de omliggende steden. Dit is de perfecte balans tussen landelijke rust en stedelijke voorzieningen!

Globale indeling:

Begane grond: Vanuit de oude deel met openslaande deuren en originele balken toegang tot de hal met entree vanaf de dijk; de centrale hal biedt toegang tot de berging met verwarming, de keuken, de badkamer, ruime toilet met fonteintje en witgoedaansluitingen; de badkamer is voorzien van ligbad, wastafel en inloopdouche; de keuken is voorzien van 4-pits gaskookplaat, oven, wastafel, koelkast en trappenkast; vanuit de keuken toegang tot de hal en woonkamer; de hal leidt tevens toegang tot eerste verdieping; in de lichte woonkamer tref je de originele voordeur van de tweede woning, een houtkachel met schouw, uitzicht op de groene tuin en de meterkast.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de bergzolder en drie slaapkamers; master bedroom met zicht op de groene tuin, voorzien van wastafel; de tweede slaapkamer is voorzien van dakkapel en biedt uitzicht op de tuin; de voorste slaapkamer is voorzien van 2 inbouwkasten en biedt zicht op de Waaldijk; de zolder van de oude deel is voorzien van grote dakkapel met zicht op de Waal, hier bevindt zich tevens de cv-installatie, de ruimte biedt volop mogelijkheden.

Zolder: Boven de drie slaapkamers van het voorhuis bevindt zich een royale vliering, welke toegankelijk is middels een luik op de overloop op de eerste verdieping.

Buiten:

- Groene zij- en verlaagde achtertuin met 23 knotwilgen langs een slootje
- Schuur voorzien van dubbele deuren, zolder, krachtstroom, water en verwarming (2010)
- Oprit met ruimte voor voldoende auto's
- Toegang tot de tuin via een dubbele poort
- In de tuin is een authentieke waterput, welke met grond- en regenwater wordt gevoed.
- In de tuin staan hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim en kers).



Goed om te weten:

- De oorsprong van de woning gaat terug naar de 18e eeuw. De woning is in 1880 verbouwd en heeft in 1927 zijn huidige vorm gekregen.
- De schuur is in 2010 volledig vernieuwd in de stijl van de woonboerderij, met hergebruik van de originele dakpannen.
- De schuur is voorzien van eikenhouten deuren. De begane grond heeft geïsoleerde wanden en de ramen zijn voorzien van dubbelglas.
- De woning dient gemoderniseerd te worden.
- De woning en de schuur zijn voorzien van een Kop inbraak- en brandmeldinstallatie met doormelding.

Ligging: Herwijnen, een sfeervol dorp met ongeveer 2.500 inwoners, ligt langs de rivier de Waal en biedt een ideale combinatie van rust, natuur en praktische voorzieningen. Het dorp beschikt over een winkelcentrum, twee basisscholen en diverse sportverenigingen zoals voetbal en tennis. De rustige, kindvriendelijke omgeving met alleen bestemmingsverkeer maakt Herwijnen een fijne plek voor gezinnen.

Voor ontspanning kun je genieten van wandel- en fietsroutes langs de Waal. Dankzij de centrale ligging nabij de A2, A15 en A27 zijn steden zoals Utrecht, Den Bosch en Gorinchem snel bereikbaar. Goede openbaar vervoersverbindingen maken het dorp ook aantrekkelijk voor forenzen. Herwijnen biedt landelijke charme, een hechte gemeenschap en een uitstekende bereikbaarheid – een perfecte plek om te wonen!



















































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

[Bekijk de woning >](#)



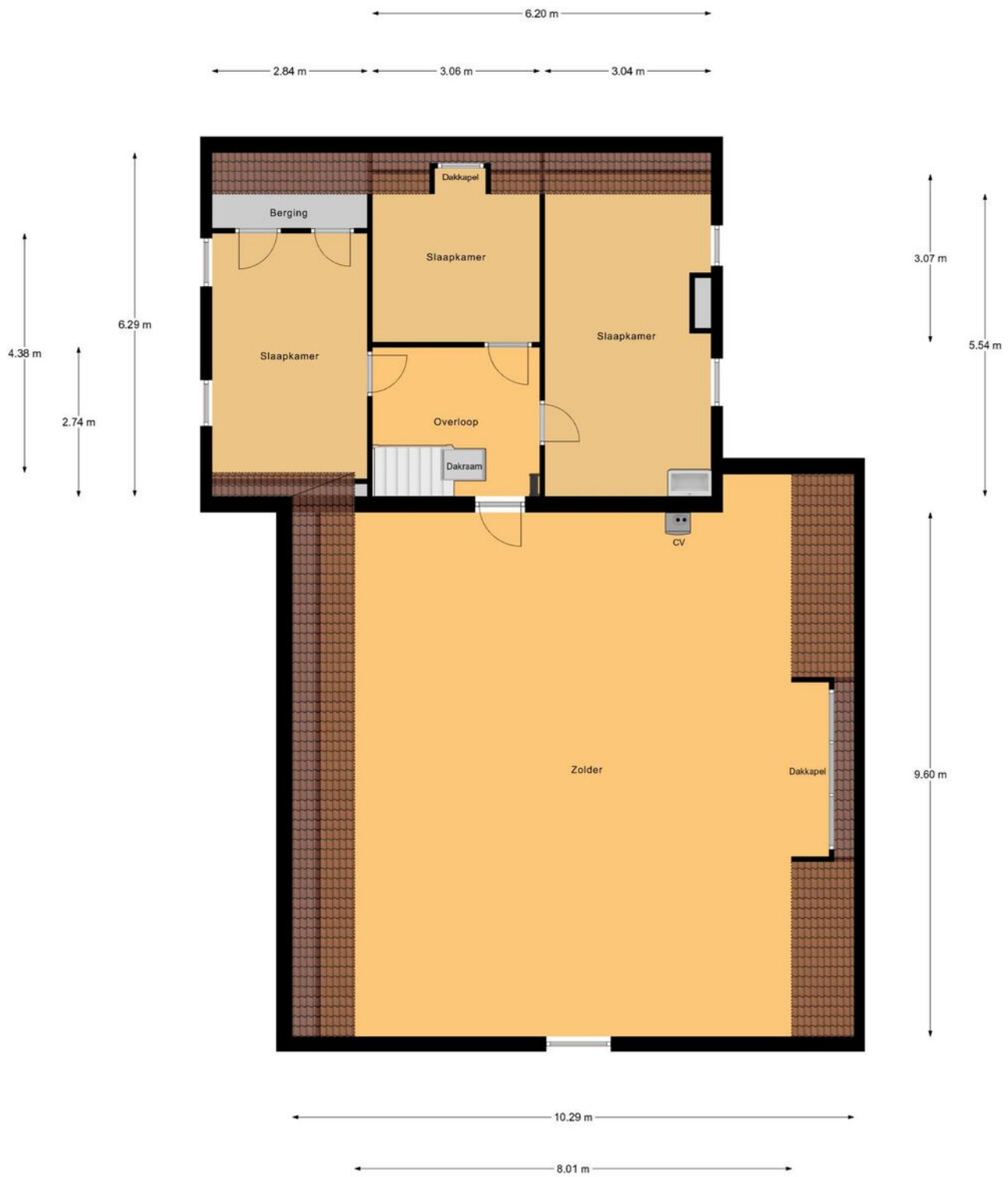
Plattegrond



Begane Grond

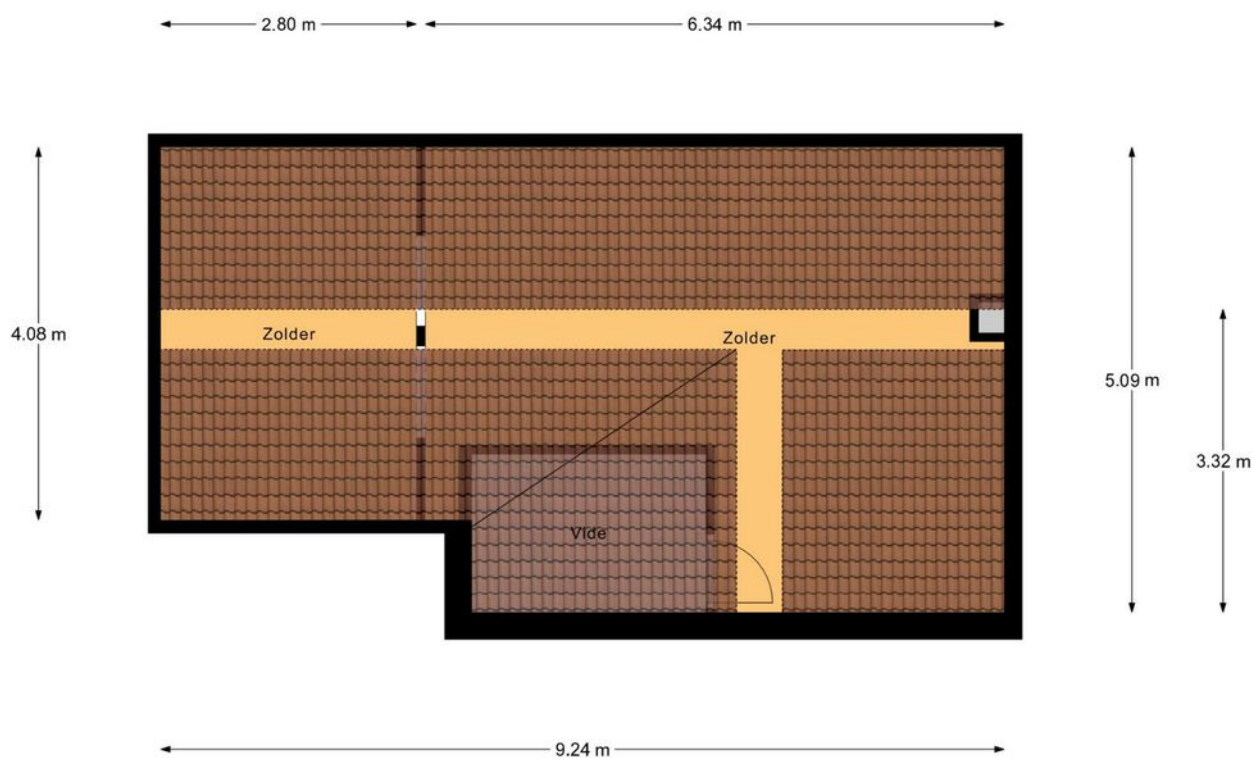


Plattegrond



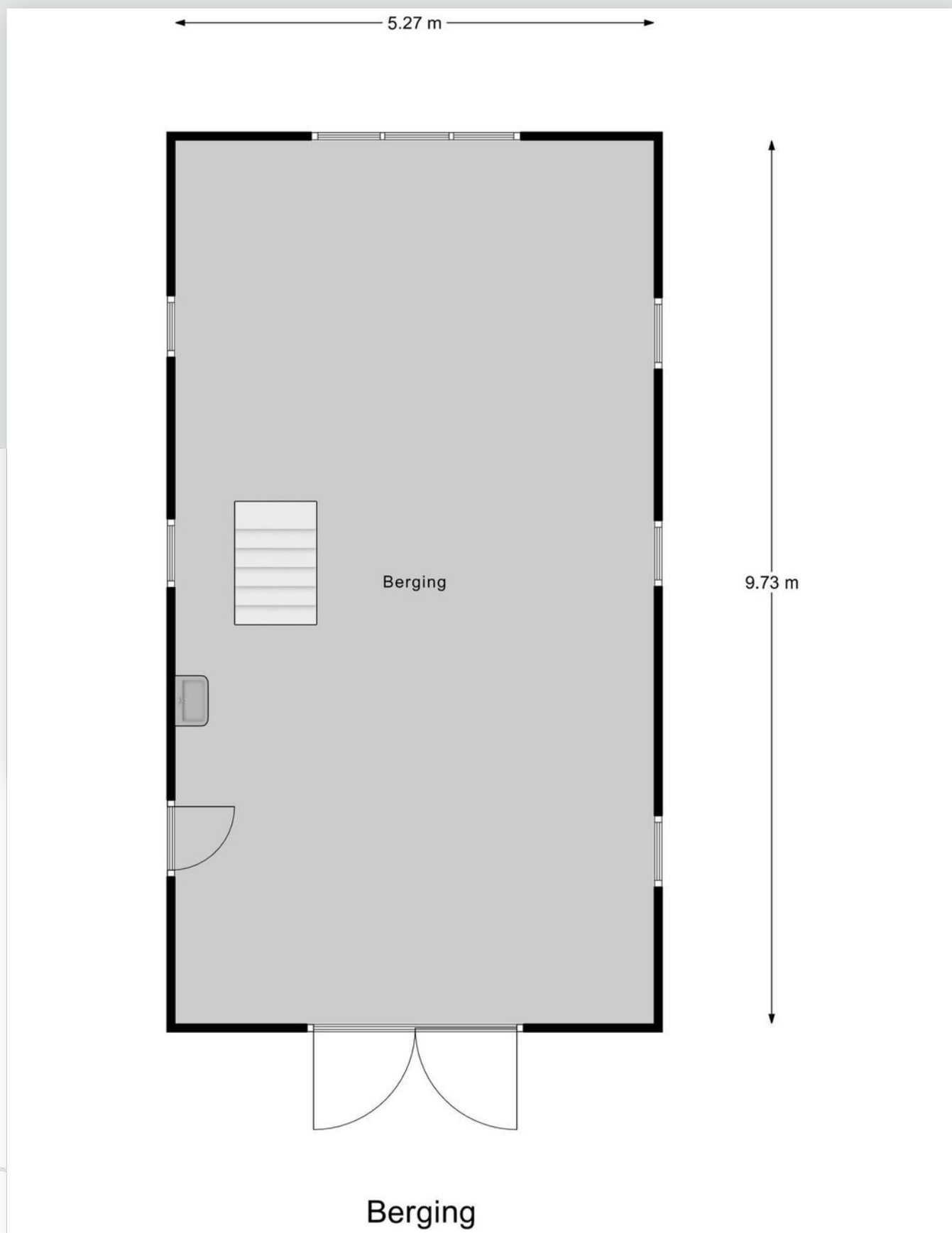
Eerste Verdieping

Plattegrond



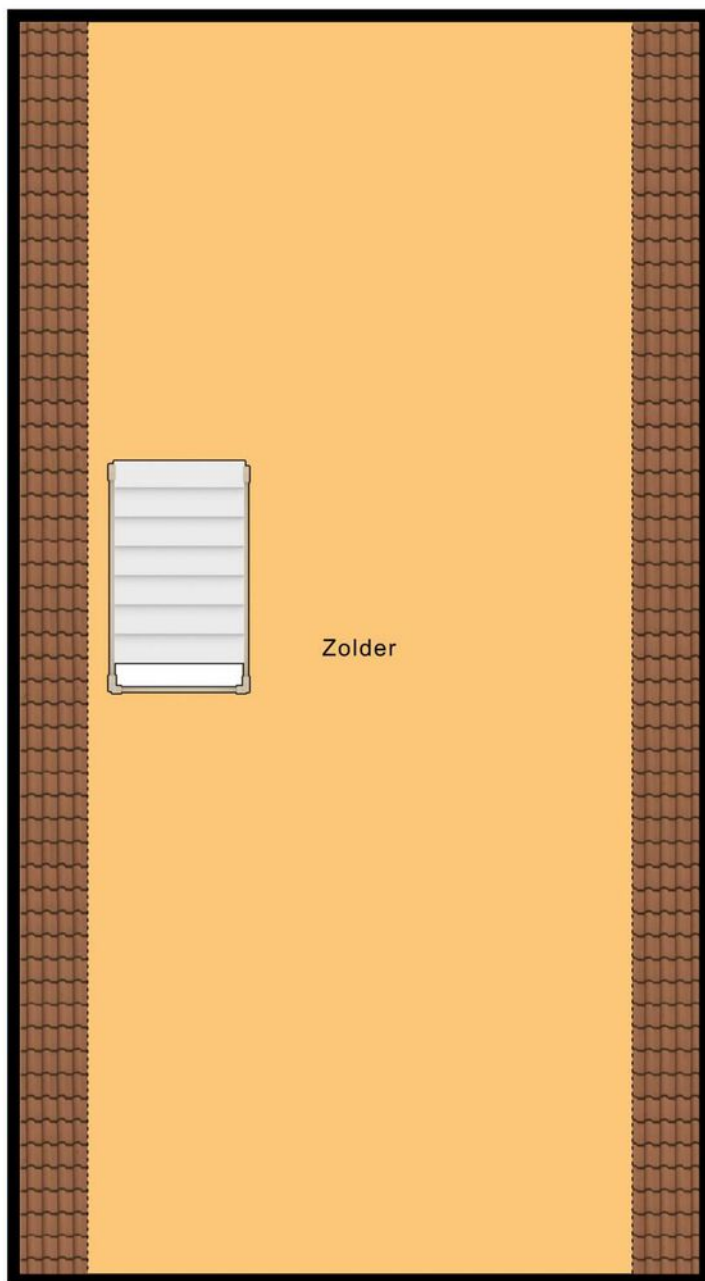
Zolder

Plattegrond



Plattegrond

← 5.27 m →



9.72 m

← 4.24 m →

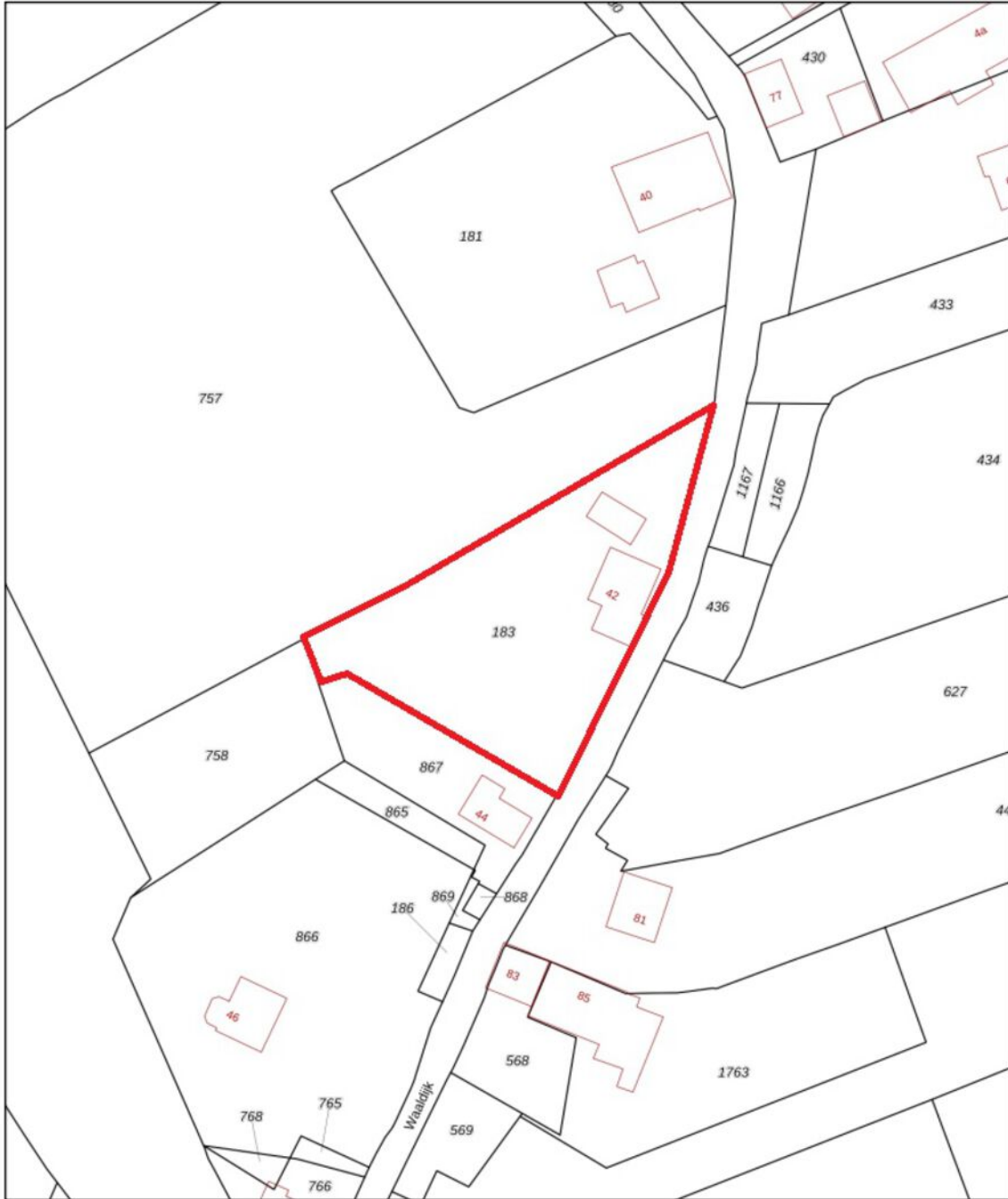
Berging Zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



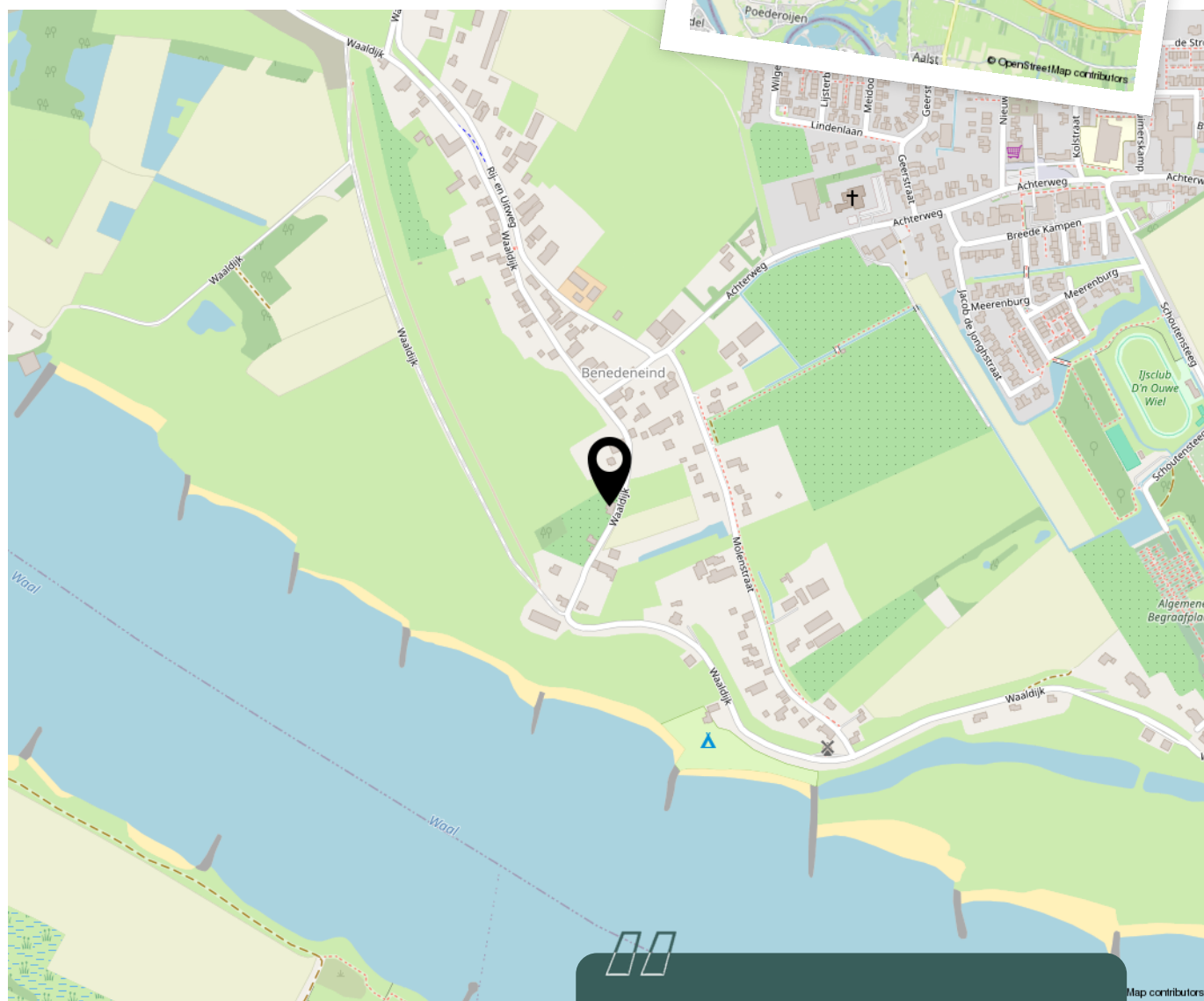
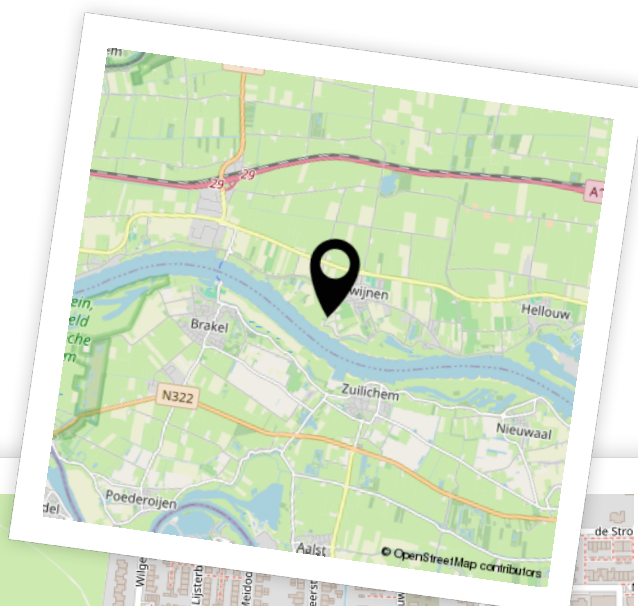
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Hervijnen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	T	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	
—	Bebouwing	183	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025
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.



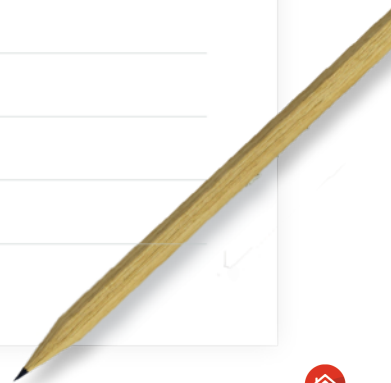
Locatie op de kaart



Woon je binnenkort op deze locatie?"



Aantekeningen





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