

van Ekeren
Kuiper



Waaldijk 77 Herwijnen

voor 't
Leven

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.



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.



Mark Bikker

mark@vanekerenkuiper.nl
0183 672992

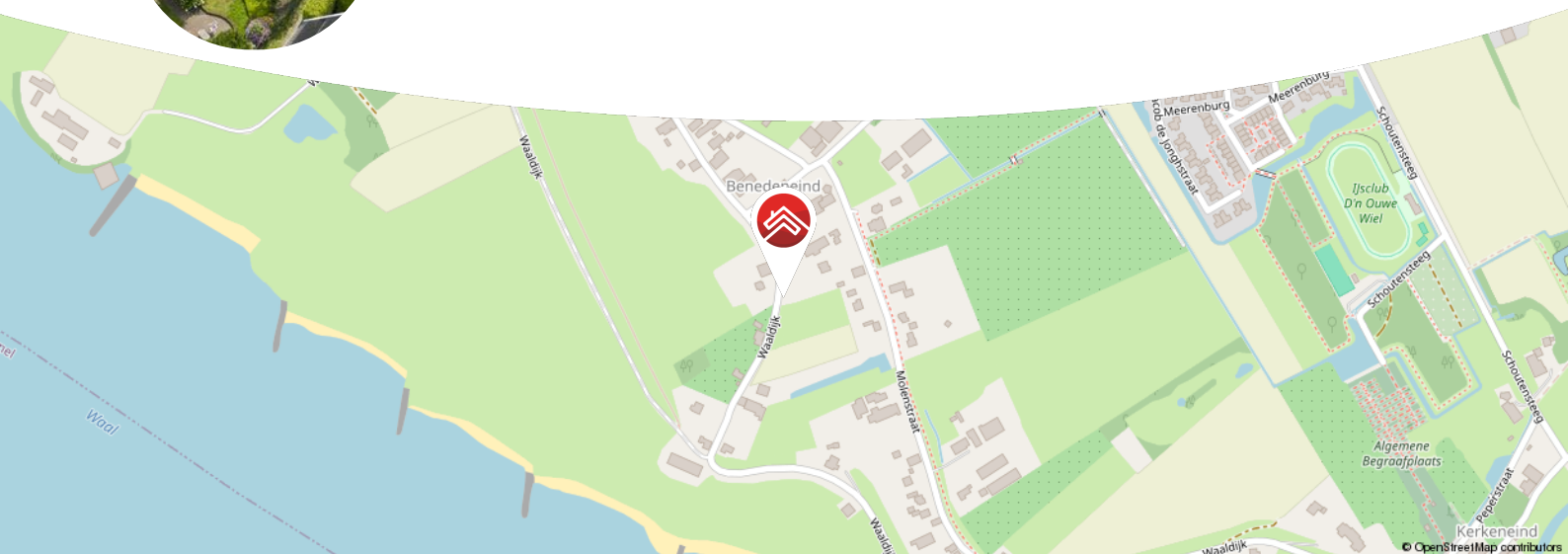


Dennis Kuiper

dennis@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/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 545.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Inhoud	440 m ³
Perceeloppervlakte	470 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m ²
Bouwjaar	1880
Ligging	aan rustige weg
Tuin	1100 cm x 1320 cm
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 m2 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 is 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!**

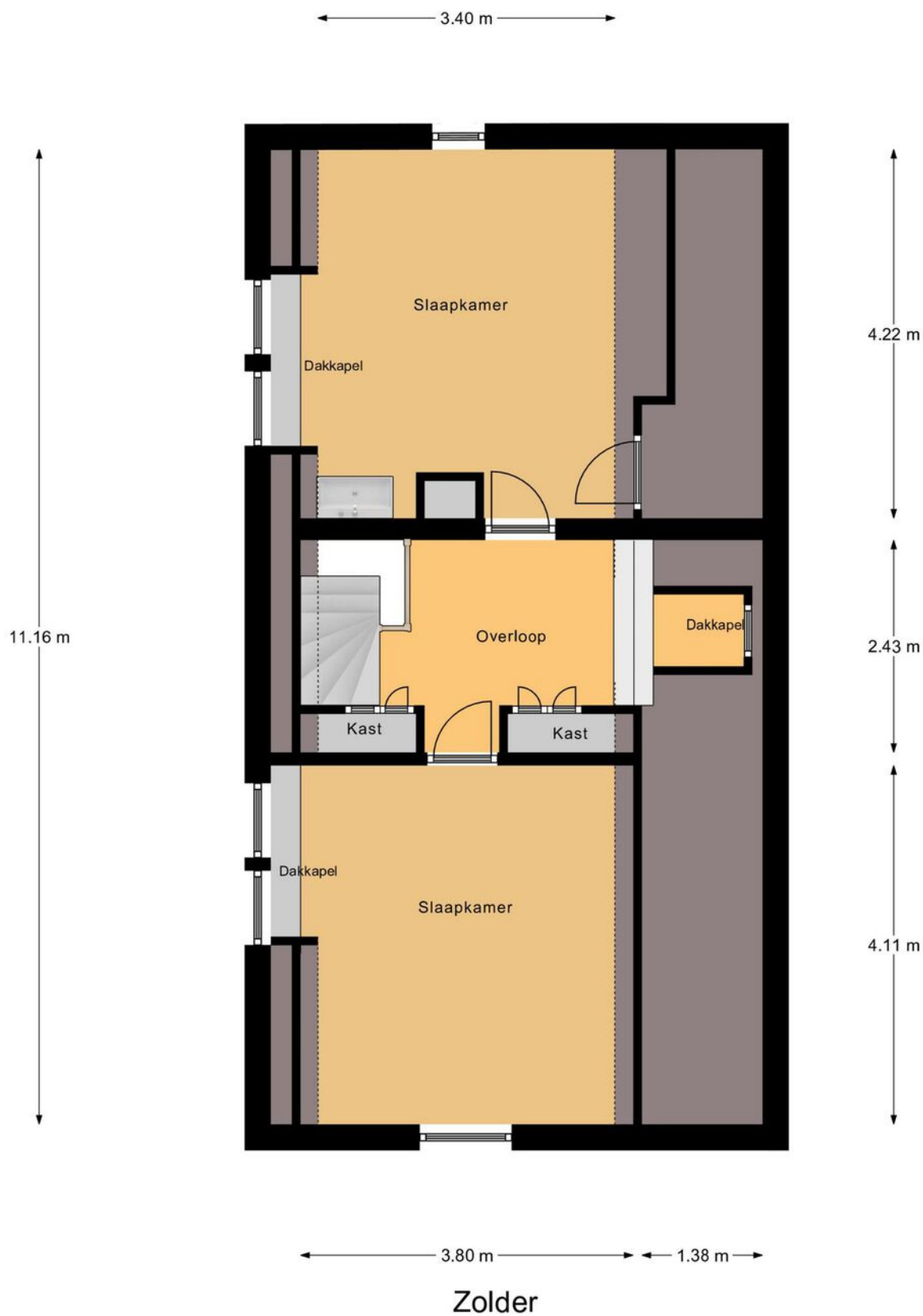
[Bekijk de woning >](#)



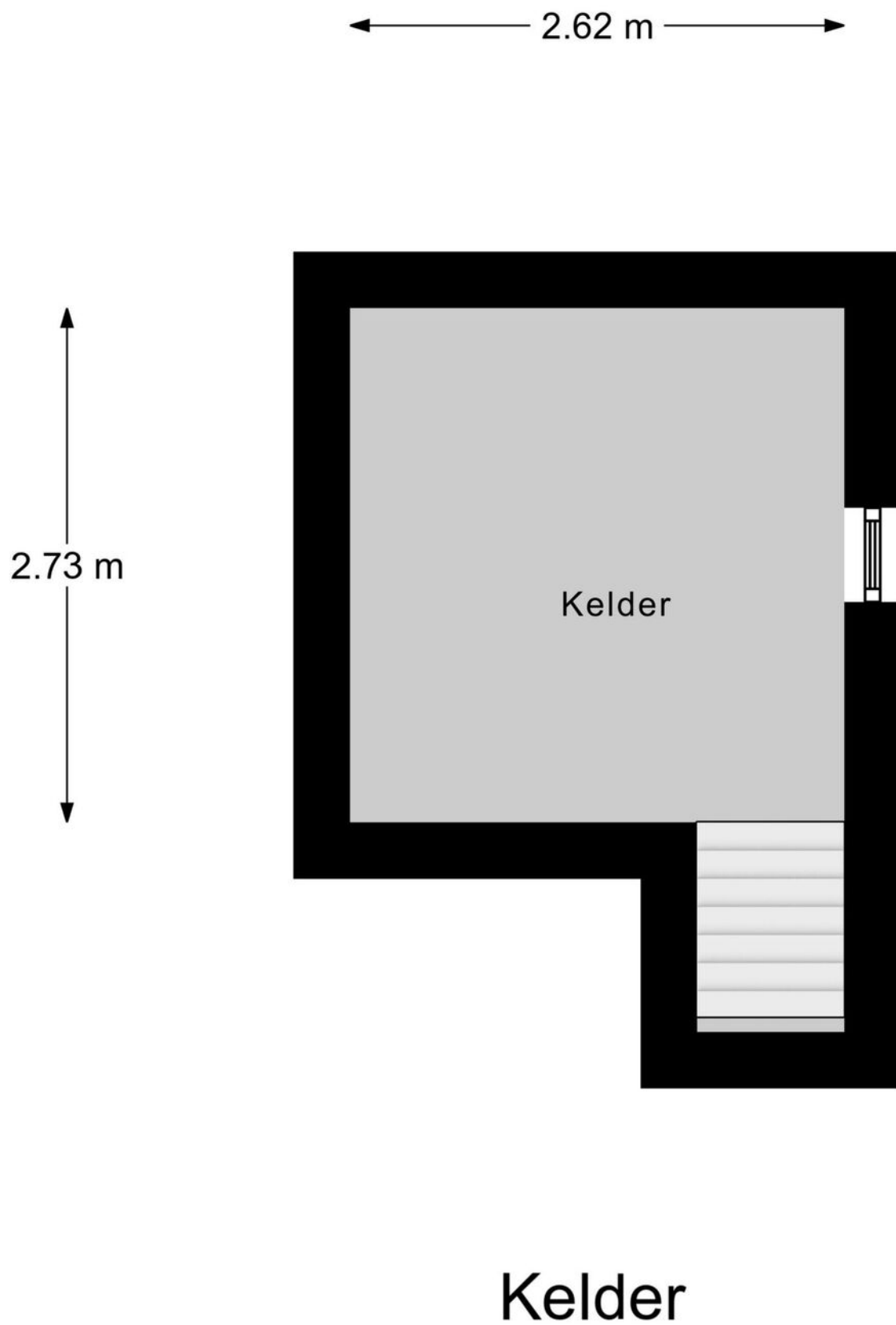
Plattegrond



Plattegrond



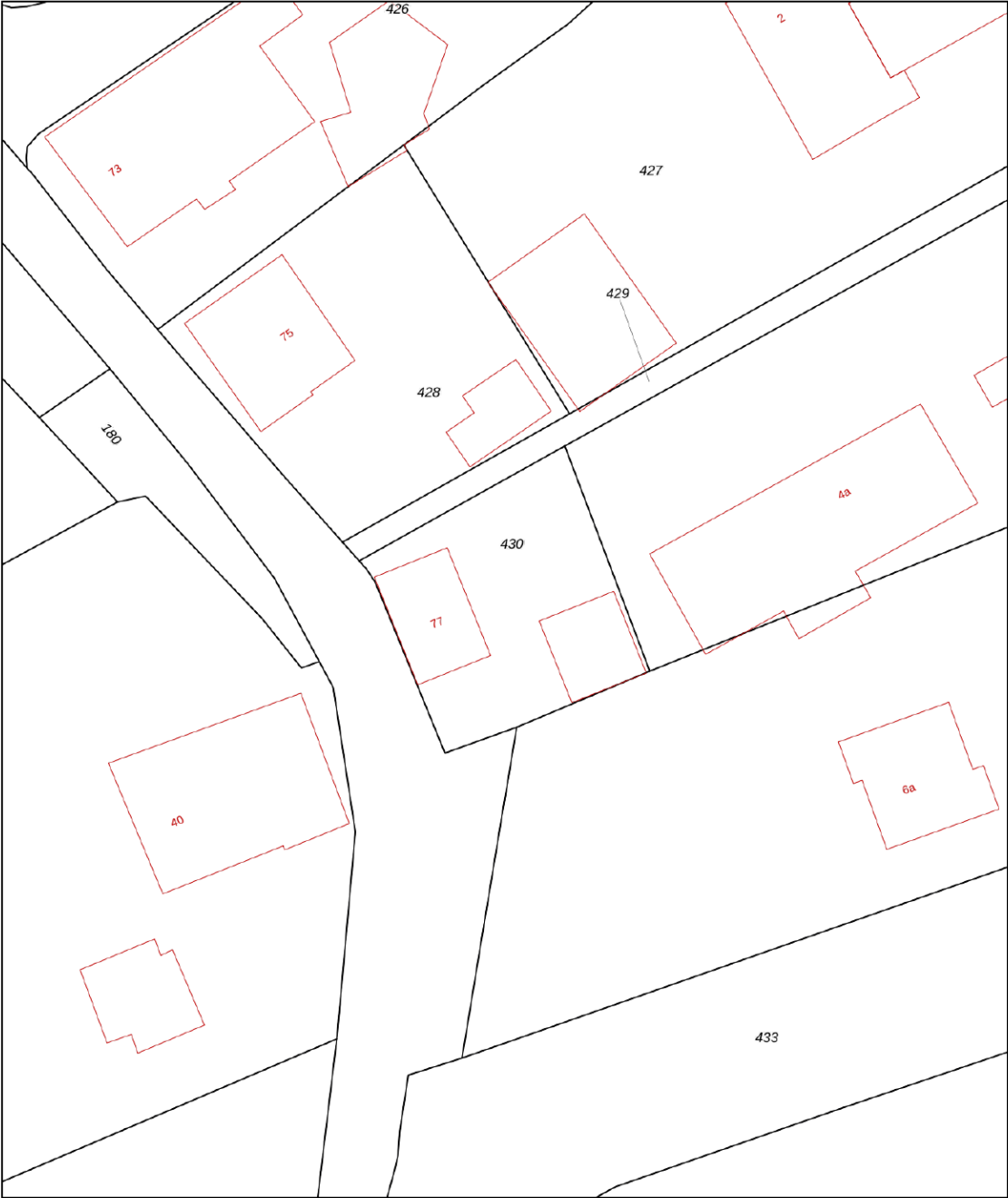
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Herwijnen

Sectie U

Perceel 430

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.

kadaster



Locatie op de kaart



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 u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

Bent u de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

Een hypotheek

In de meeste gevallen koopt u 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**](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**