

van Ekeren
Kuiper



BUITEN
STATE

MAKELAARS

Waaldijk 67 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 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.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



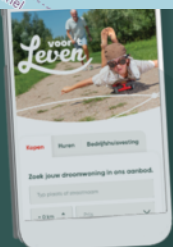
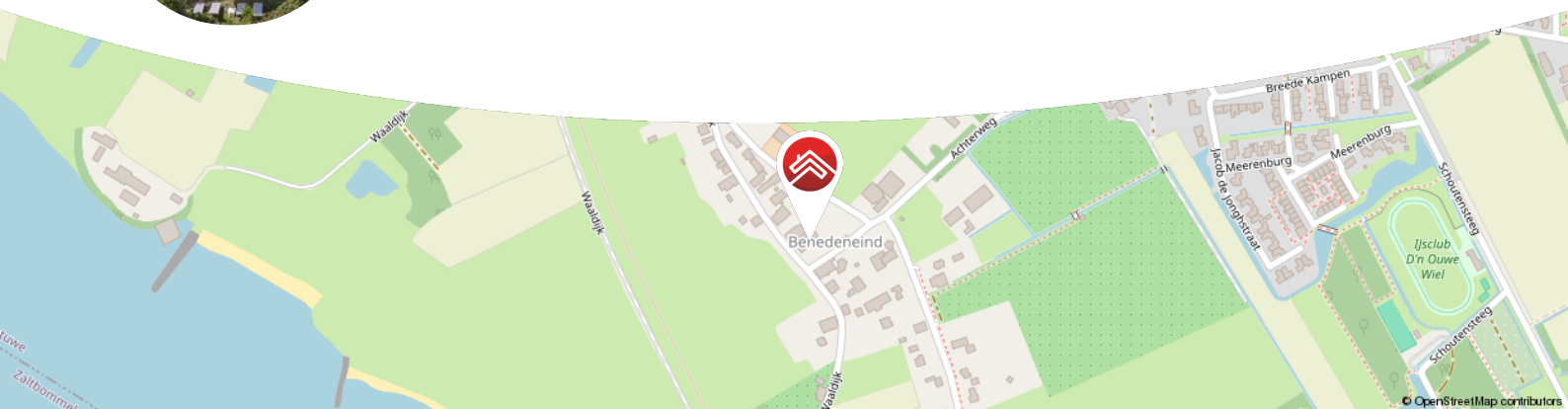
Midden in het werkgebied!

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.



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	€ 1.175.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	11 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	1.594 m ³
Perceeloppervlakte	1.510 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	367 m ²
Bouwjaar	1890
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	3,4 m x 19 m
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Monumentale woonboerderij met verwarmd zwembad, boomgaard en uitstekende energie uitrusting (label A) – een zeldzame vondst aan de Waaldijk!

Wonen met karakter, ruimte, luxe én toekomstbestendig – dat is precies wat deze imposante woonboerderij uit ca. 1890 aan de Waaldijk te Herwijnen te bieden heeft. Authentieke charme en hedendaags comfort komen hier naadloos samen in een prachtig geheel. Denk aan eiken gebinten, stalramen, boeren stucwerk afgewisseld met strak stucwerk, estrikken en eiken houten vloeren, gecombineerd met moderne luxe zoals het verwarmde zwembad, de veranda met bar en kleedhok met toilet. Deze woning is afgelopen jaren verduurzaamd met o.a. 44 zonnepanelen, HR++-beglazing, vier warmtepompen en isolatie. Een toekomstbestendige en energiezuinige keuze met label A.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 367 m², vijf tot acht slaapkamers, drie badkamers, twee keukens, diverse zit- en werkruimtes én een multifunctioneel voorhuis is deze woning ideaal voor riant wonen of eventueel B&B, dubbele bewoning of praktijk/kantoor aan huis. Hier kun je werkelijk alle kanten op. Geniet van het landelijke leven in het dorp Herwijnen, op slechts een steenworp afstand van de A15, met ook een eigen boomgaard (400 m²) aan de voorkant van de Waaldijk. Vanuit de dakkapellen heb je prachtig uitzicht en zie je de boten over de Waal varen.



Highlights van deze unieke woonboerderij:

- Woonoppervlakte van 367 m² met riante living van ca. 100 m² met vide, houtkachel/open haard en meerdere zithoeken;
- Twee keukens, drie badkamers, vijf (mogelijkheid tot acht) slaapkamers
- Voorhuis met eigen keuken, badkamer en twee kamers – ideaal voor B&B, praktijk of kangoeroewoning
- Volledig gasloos, energielabel A, 44 zonnepanelen, HR++ glas en vier warmtepompen (Nibe) (verwarming, warm water en voor verwarming zwembad)
- Zwembad met elektrisch roldek, zonnelamellen en automatische waterbehandeling
- Veranda met poolbar, koelkast en kleedruimte met toilet
- Eigen boomgaard – perfect voor een picknick, borrel of trampoline/speelplaats
- Vrijstaande garage, berging en laadpaal voor elektrische auto
- Twee aparte entrees

Indeling in het kort:

Begane grond voorhuis: statige entree met dubbele deuren, gang, twee multifunctionele kamers (in gebruik als kantoor en woon/tv kamer), badkamer met douche/toilet en keuken. Ook geschikt als zelfstandig appartement of werkruimte. Aansluitingen voor wasmachine en droger.

Begane grond achterhuis: eigen entree aan zijkant van het huis, gezellige zitkamer, ruime living, aparte keuken met kookeiland en vloerverwarming, bijkeuken met aansluitingen wasmachine en droger, toegang tot beide kelders.

1e verdieping achterhuis: royale overloop, twee slaapkamers, luxe badkamer met dubbele douche, dubbele wastafel, apart toilet, jacuzzi en mogelijkheid tot extra kamers.

1e verdieping voorhuis: drie slaapkamers, tweede badkamer met wastafel en douche, berging en toilet. Zolder & kelder: enorme bergruimte over het gehele achterhuis en kelders onder het gehele voorhuis.

Tuin & buitenleven:

De prachtig aangelegde achtertuin geeft je een gevoel van op vakantie zijn in eigen tuin. Neem een duik in het verwarmde zwembad, geniet van een drankje onder de overkapping of organiseer een zomerse borrel bij de poolbar. Aan de voorkant heeft het huis een statige siertuin met rozenbottels en oude linden voor het huis. En de boomgaard aan de overzijde van de dijk? Die maakt het plaatje compleet voor wie luxe en landelijk wil combineren. Kijk uit over de velden met schapen en pluk je eigen pruimen, peren en kweeperen.

Locatie: landelijk én centraal

Deze woonboerderij ligt op een rustige, landelijke plek in het charmante dorp Herwijnen, met voorzieningen zoals een lunch café, supermarkt, bakker, ijssalon, sportvoorzieningen en basisscholen binnen handbereik. Steden als Utrecht, Den Bosch en Gorinchem zijn dankzij de A2, A15 en A27 uitstekend bereikbaar. Hier woon je vrij, maar toch met alles dichtbij – ideaal voor gezinnen en forenzen.

Samengevat:

Deze monumentale woonboerderij is geen standaard woning, maar een levensstijl. Comfortabel, royaal, duurzaam en bomvol karakter. Een droomplek voor wie ruimte, authenticiteit en luxe zoekt op een unieke locatie.















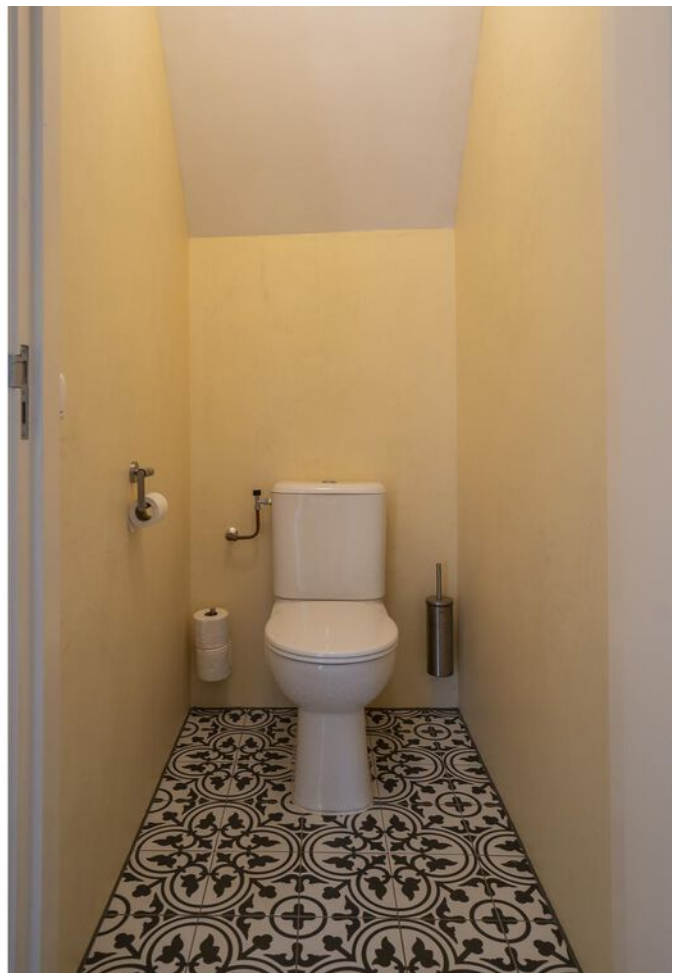


























Er is een verwarmd zwembad met kleedruimte, toilet en een eigen poolbar! Het pand is energiezuinig met onder andere 4 warmtepompen en 44 zonnepanelen.









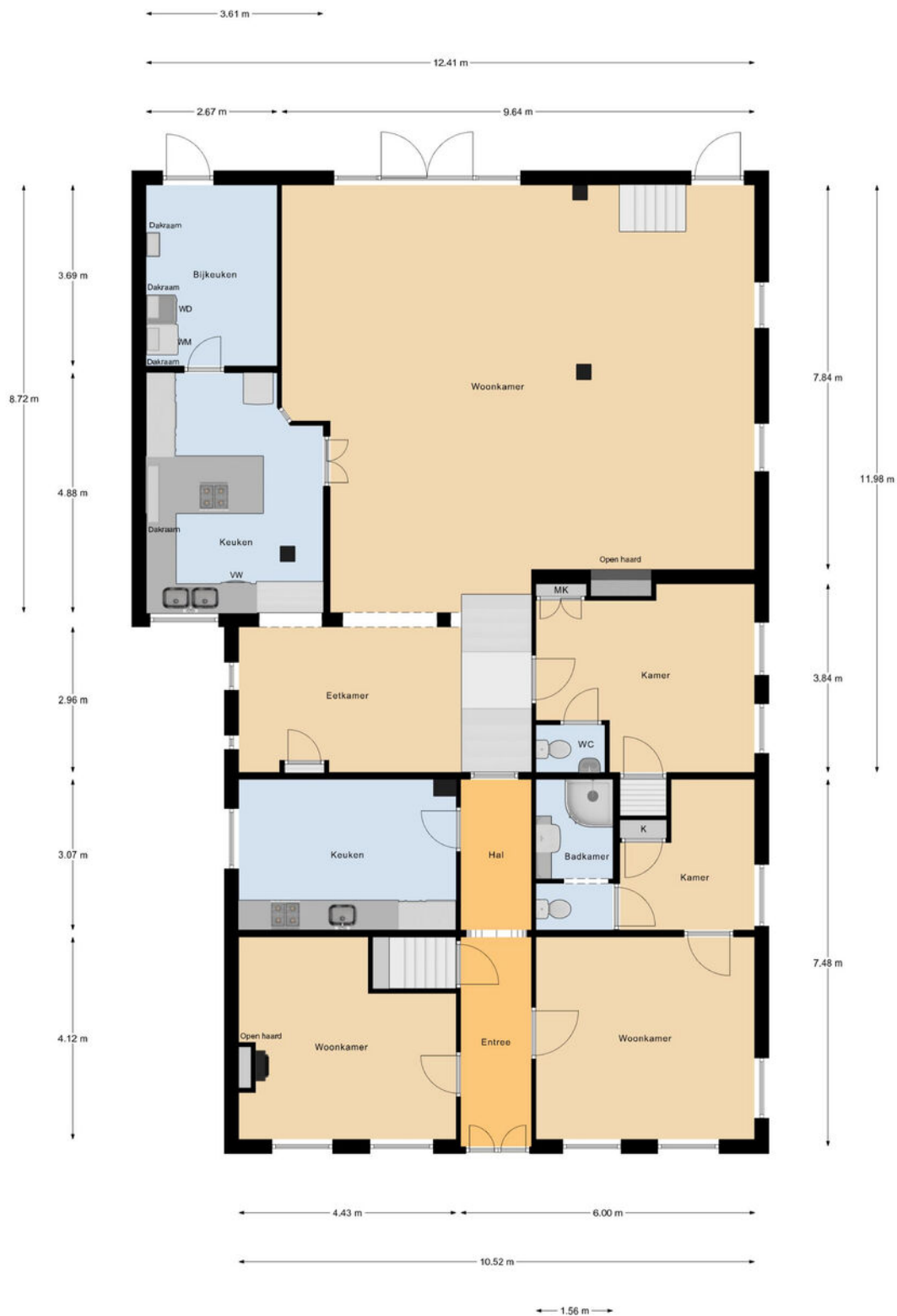


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



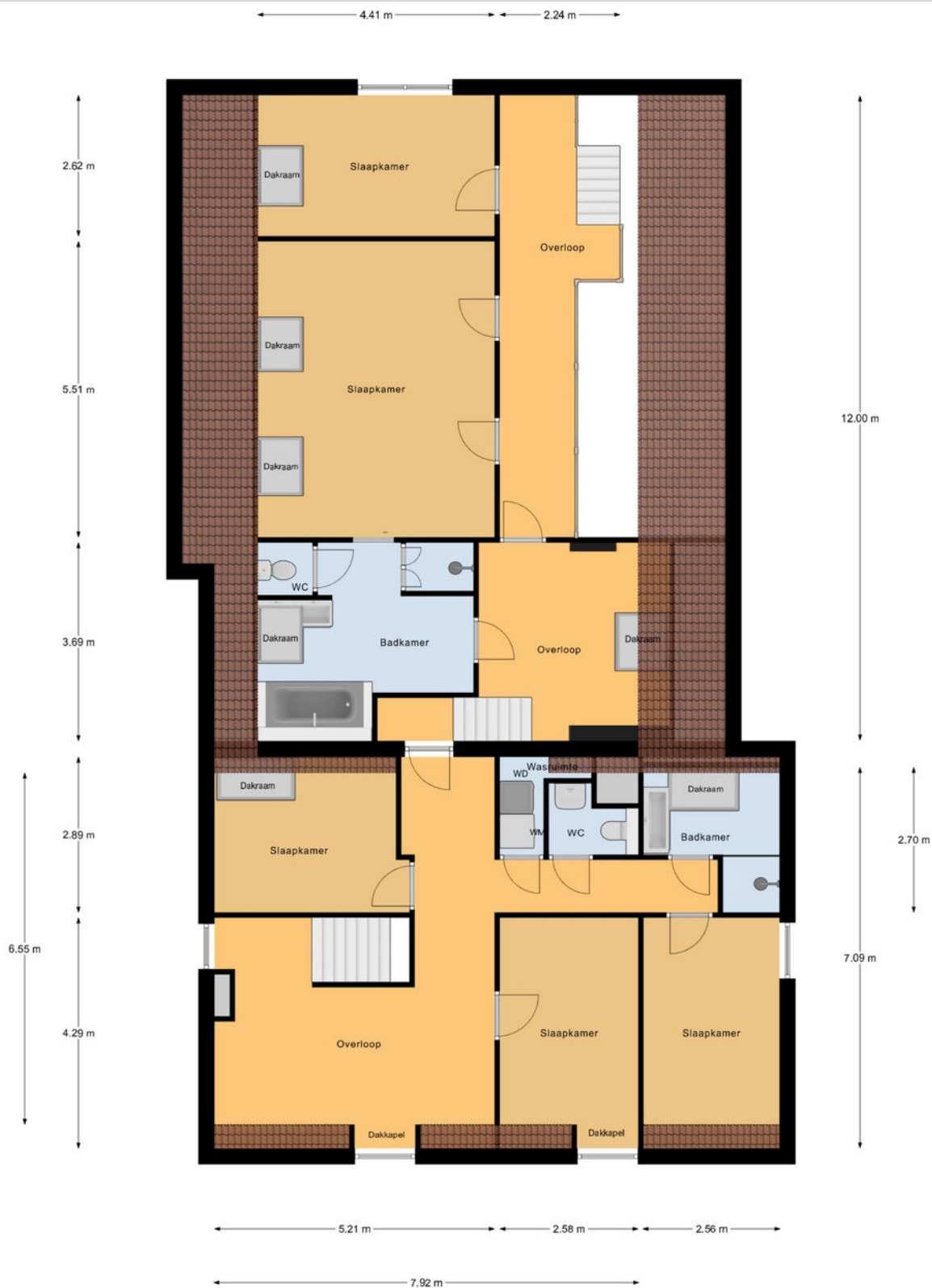
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond

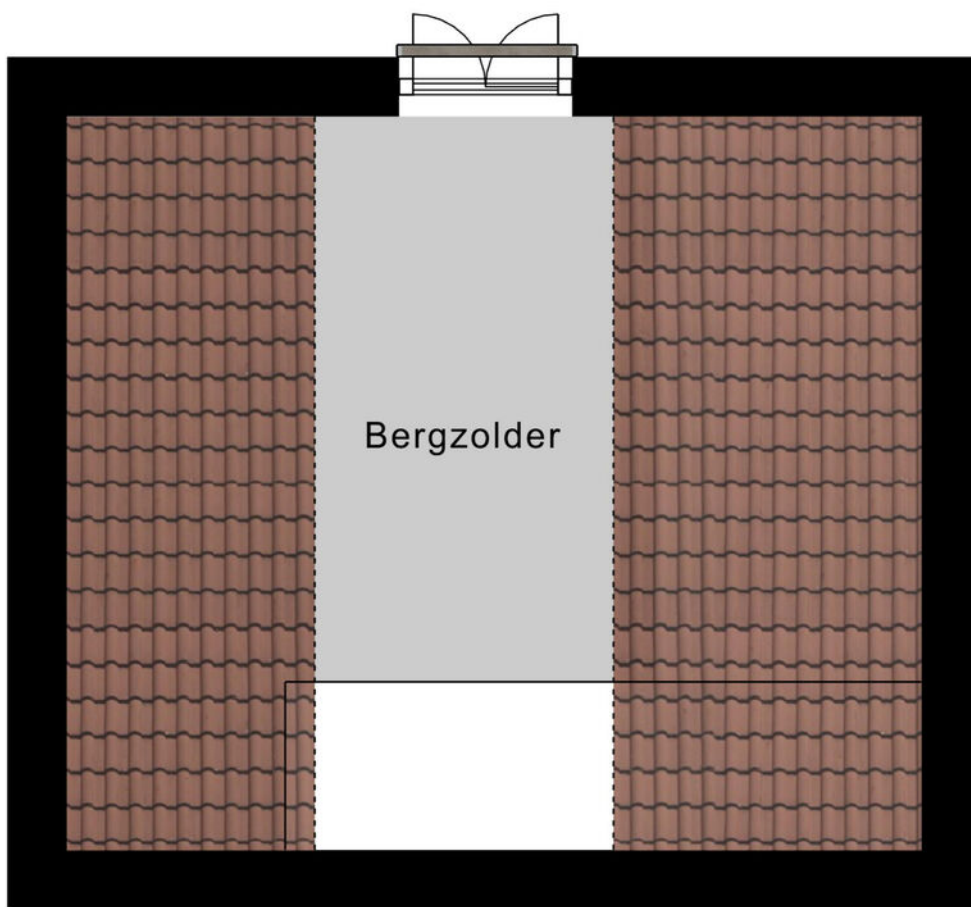


1e Verdieping



Plattegrond

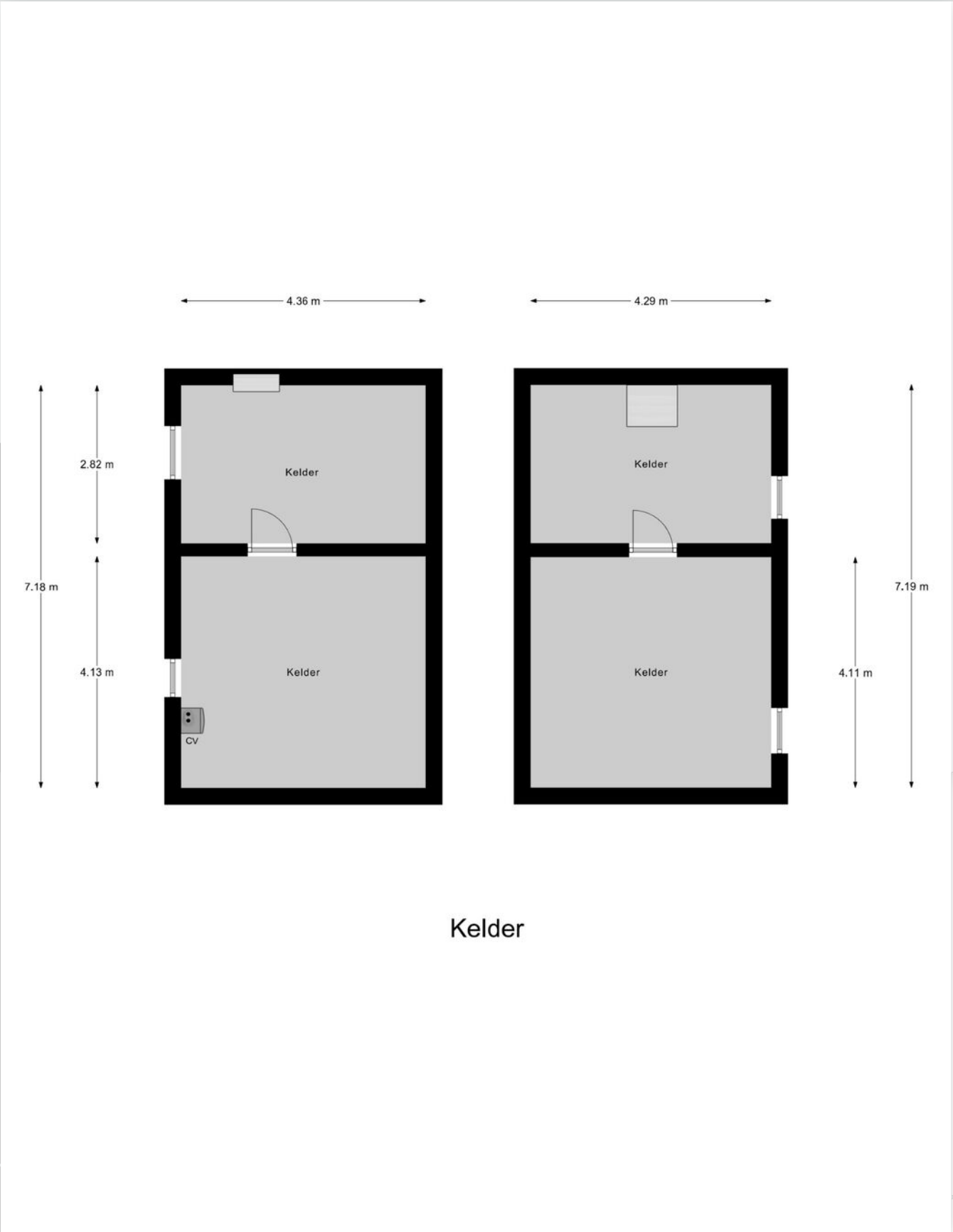
← 4.30 m →



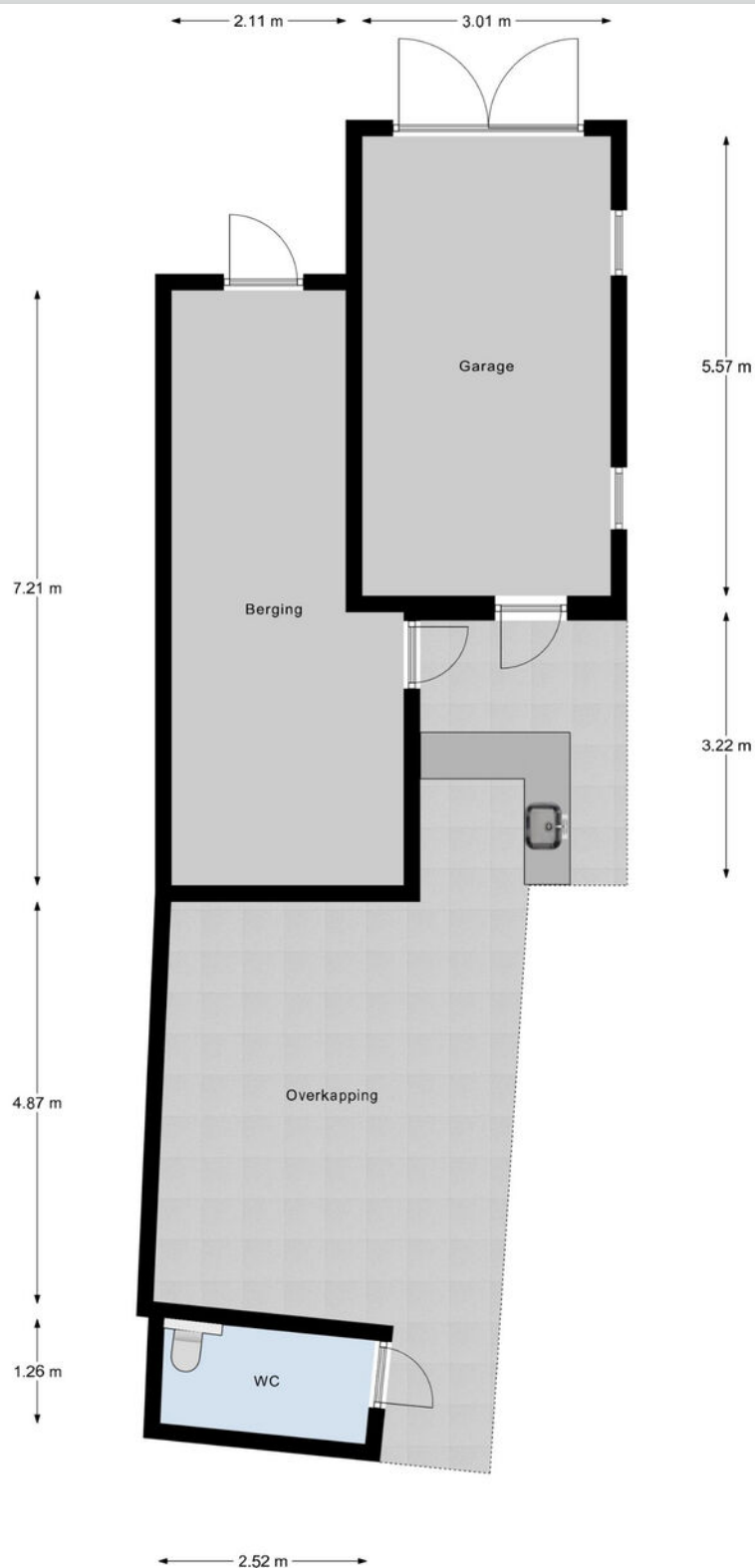
↑
3.69 m
↓

Vliering

Plattegrond



Plattegrond



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025

De bevaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Herwijnen

Sectie T

Perceel 170

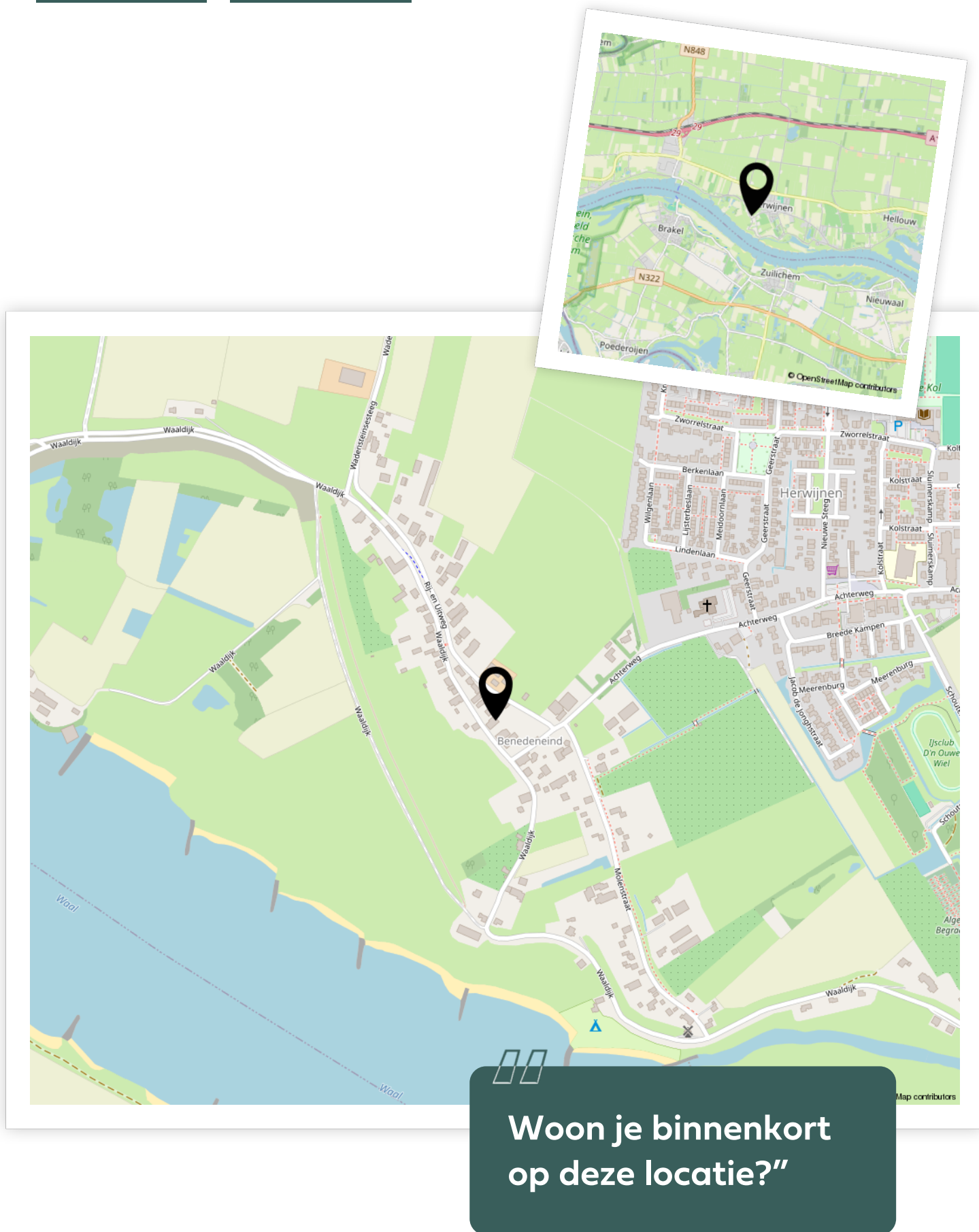
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Aantekeningen

