

van **Ekeren  
Kuiper**



**Vervoornlaan 39**

**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.



**Kim Smit**

[kim@vanekerenkuiper.nl](mailto:kim@vanekerenkuiper.nl)



## 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

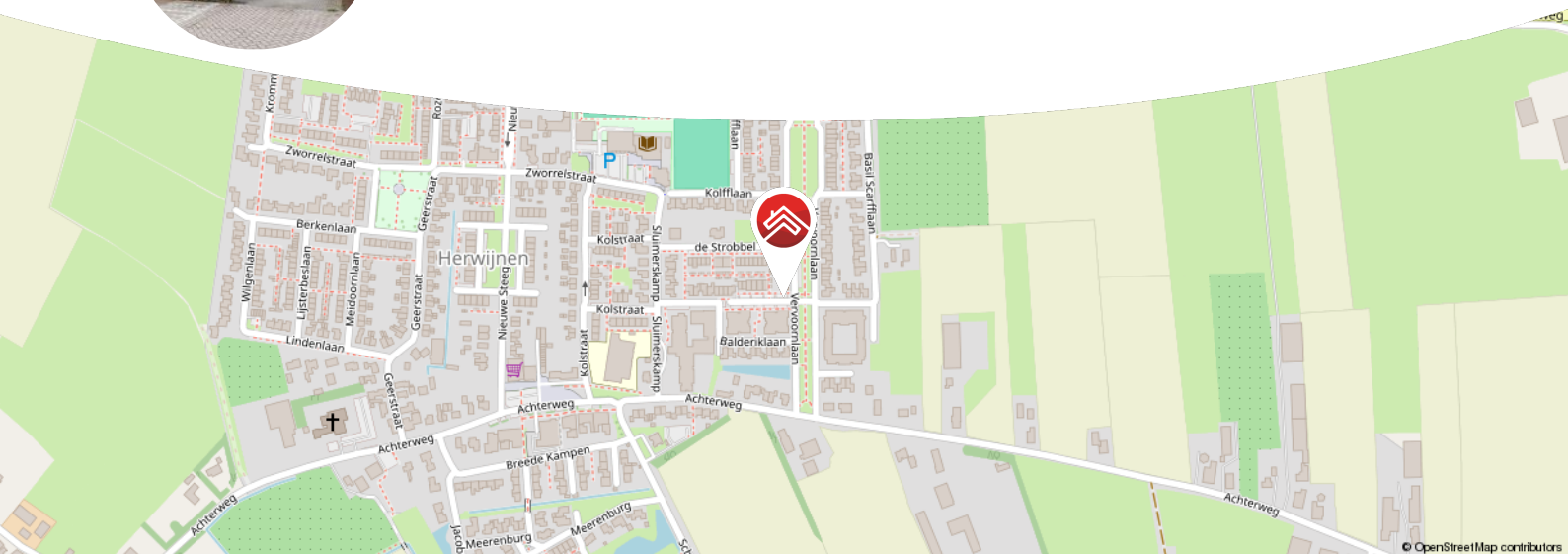


## Alle kennis in huis!

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](https://vanekerenkuiper.nl/over-ons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	400 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	208 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2012
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	6.9 m x 8.5 m
Positie hoofdtuin	West



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Wonen op een hoek met eigen oprit, zonnige tuin met serre in jonge woonwijk.

- Energielabel A en daarmee een fijne basis voor energiezuinig wonen
- Parkeren op eigen erf
- In totaal 4 slaapkamers en circa 114 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Gezellige serre van circa 14 m<sup>2</sup> voor extra leefruimte

Deze nette hoekwoning in de jonge nieuwbouwwijk van Herwijnen heeft precies wat veel mensen zoeken: ruimte, licht en een praktische indeling. Binnen voelt het huis verzorgd en comfortabel aan, met een sfeervolle woonkamer, een complete keuken en een serre/tuinkamer aan de achterzijde die zorgt voor extra leefruimte. Boven zijn maar liefst vier slaapkamers aanwezig, waaronder een royale zolderkamer met dakkapel aan de voorzijde. Ook buiten zit het goed: de tuin is vrij gelegen, zonnig en beschikt over een houten schuur, een overkapping, een achterom en parkeer je op eigen terrein. Modern en rustig wonen met een dorps karakter!

De globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang; open keuken; in hoekopstelling aan de voorzijde met inbouwapparatuur (o.a. vaatwasser, spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vriezer; woonkamer aan de achterzijde met praktische trapkast en deur naar de serre; volledig afsluitbare serre, een heerlijke extra plek om lang van het seizoen te genieten en welke toegang geeft tot de tuin; zonnig gelegen op het westen met



vrijstaande houten berging, een achterom en extra houten overkapping.

Eerste verdieping: overloop;;toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee slaapkamers aan de achterzijde gelegen en de masterbedroom aan de voorzijde; badkamer voorzien van toilet, inloopdouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: overloop met opstelling cv. ketel, witgoedaansluitingen en berging; royale vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde; dakraam aan de achterzijde en berging achter de knieschotten. Een kleinere open bergvliering is gerealiseerd boven de slaapkamer.

Goed om te weten:

- De houten berging in de tuin heeft een oppervlakte van circa 5 m<sup>2</sup> en is voorzien van elektra
- De woning verkeert in nette staat van onderhoud en is volledig geïsoleerd
- Elektrisch bedienbaar screen aanwezig in de dakkapel
- De badkamer en het toilet zijn recent vernieuwd
- Afsluitbare serre met aluminiumframe en glazen puien zorgt voor extra leefruimte
- Afgeleide NEN2580, meet instructie

De omgeving:

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 >](#)

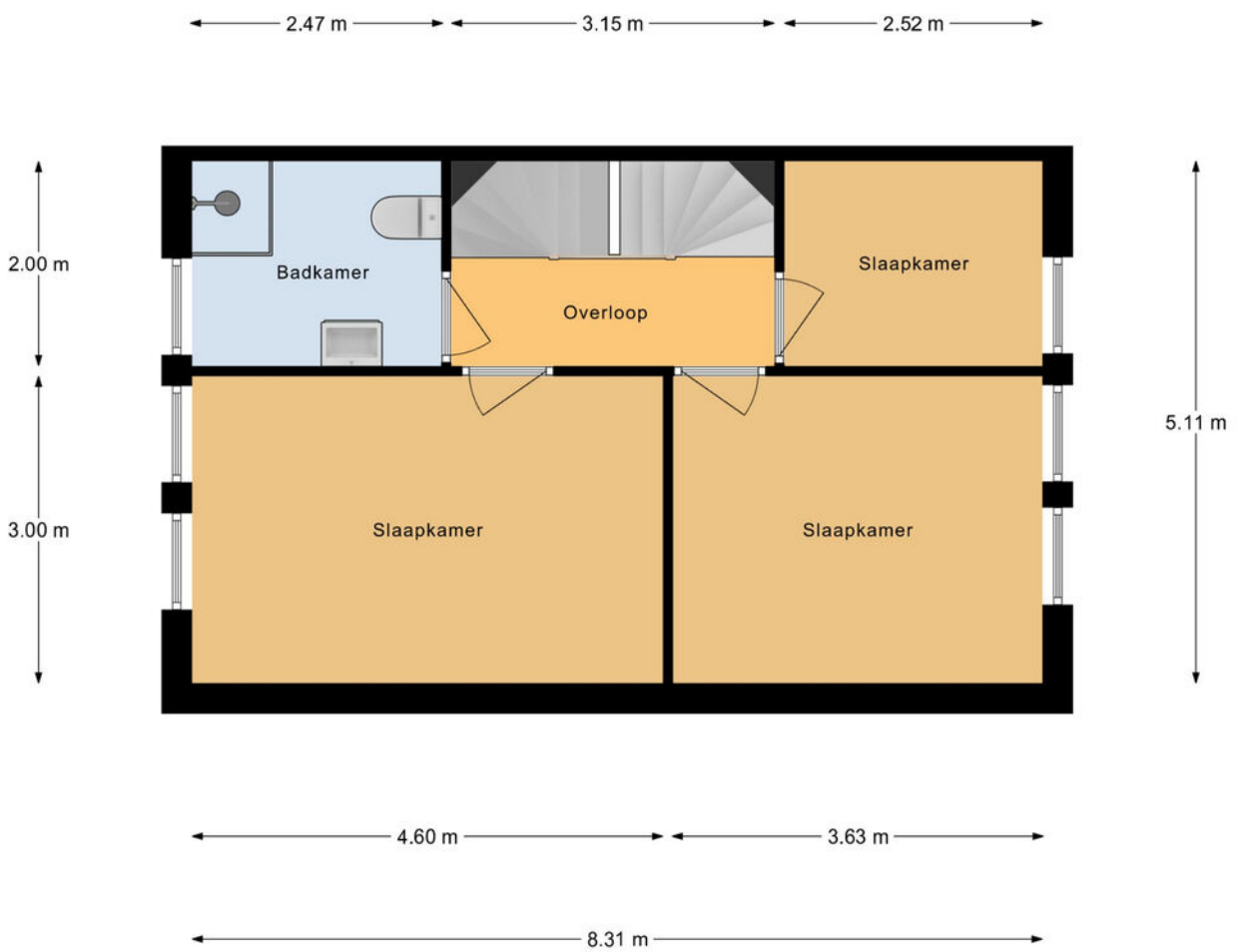


# Plattegrond



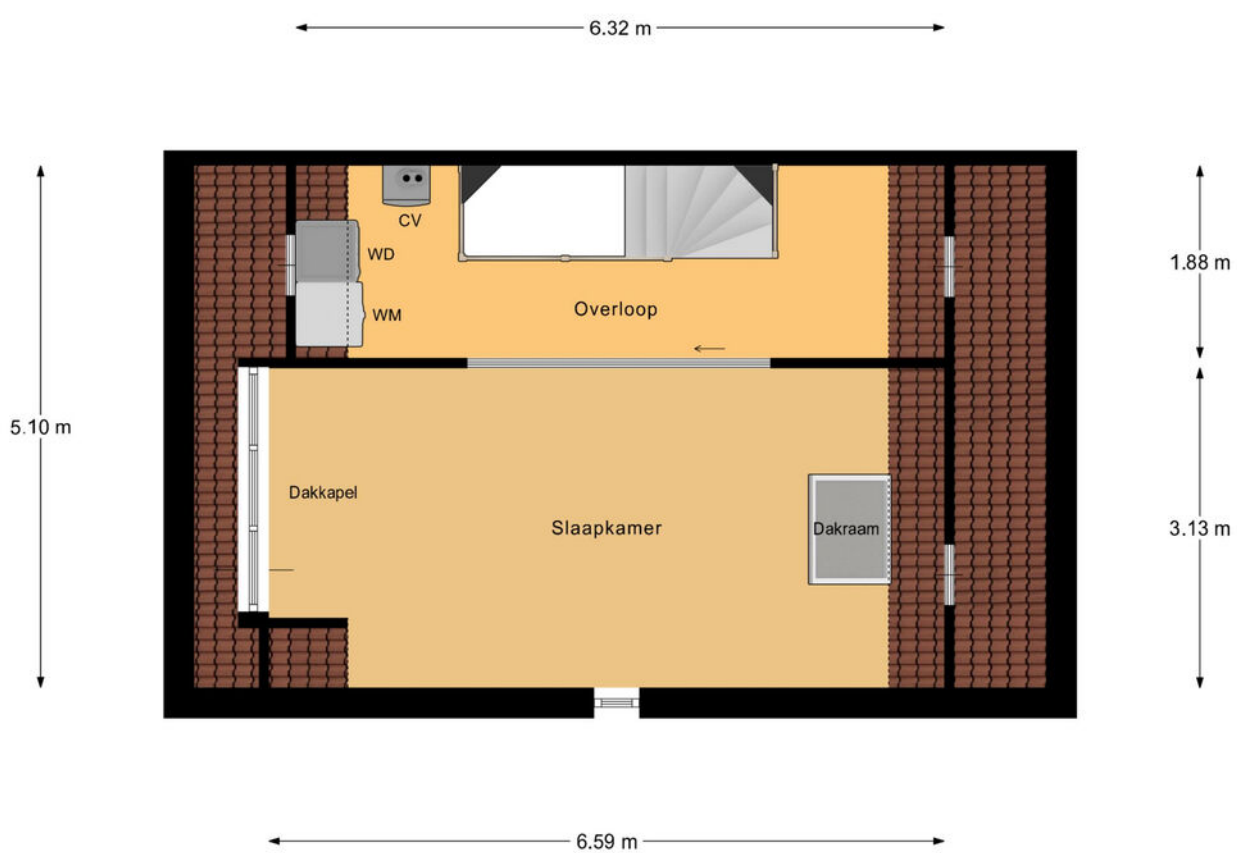
Begane Grond

# Plattegrond



Eerste Verdieping

# Plattegrond



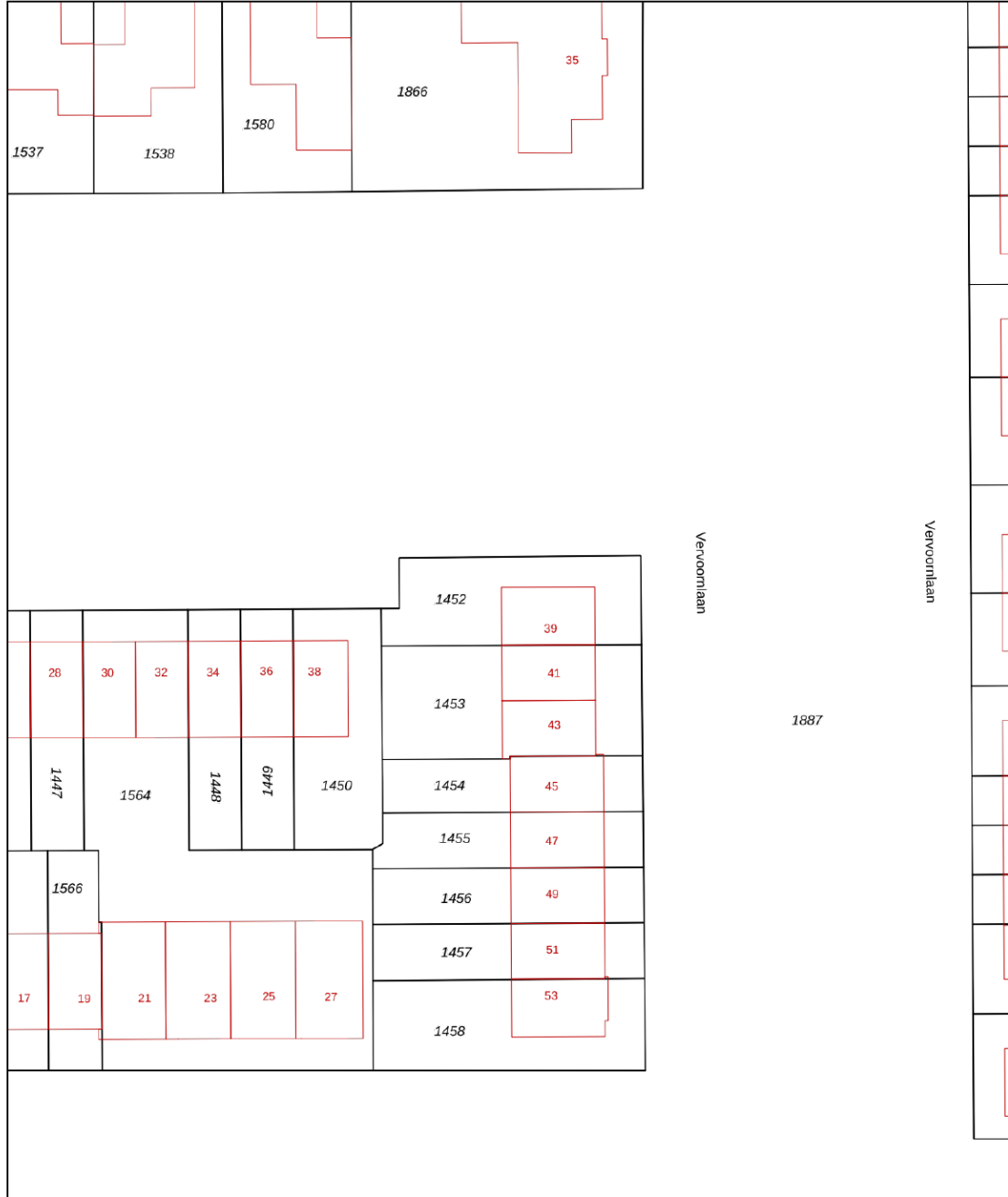
Tweede Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

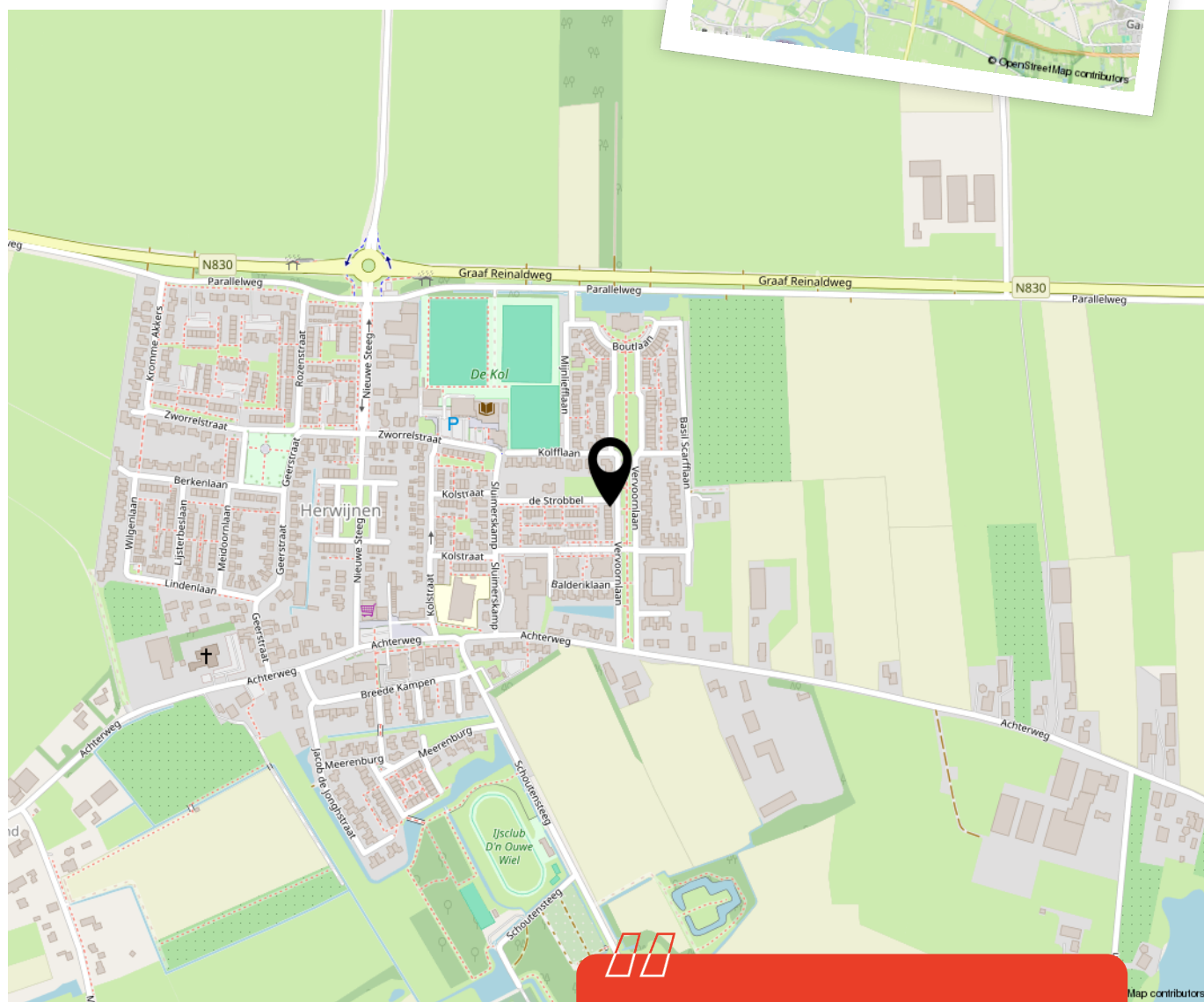
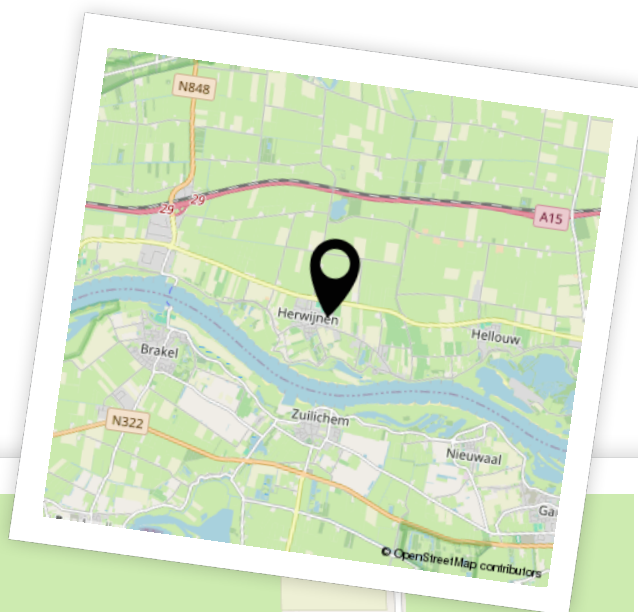


0 5 10 15 20 25m

<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 maart 2026 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 1452</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 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.**

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**