

# Kom binnen

*Nieuwe Steeg 42 B, Herwijnen*

**"Wordt deze woning in  
Herwijnen jouw nieuwe plek?"**

van **Ekeren  
Kuiper**



voor 't  
**Leven**



## Gelijkvloerse bungalow met (verhuurde) winkelruimte

Vraagprijs

**€ 775.000,- k.k.**



Type woning

**Geschakelde woning**



Woonoppervlakte

**132 m²**



Slaapkamers

**3**



Energie label

**C**

# Wordt dit jouw nieuwe (t)huis?

- Bungalow met 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een vrijstaand garage
- Aangrenzende winkelruimte van circa 130 m<sup>2</sup> met lopend huurcontract
- Meerdere slaapkamers, garage en parkeren op eigen terrein



**Dennis Kuiper**  
NVM Makelaar - Taxateur

✉ dennis@vanekerenkuiper.nl

☎ 0183 672 992

## Ik vertel je er graag meer over!

Ontdek in deze brochure de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning. Voor al je vragen sta ik graag voor je klaar!

Je hebt ons **Voor 't Leven**



# Kom binnen...

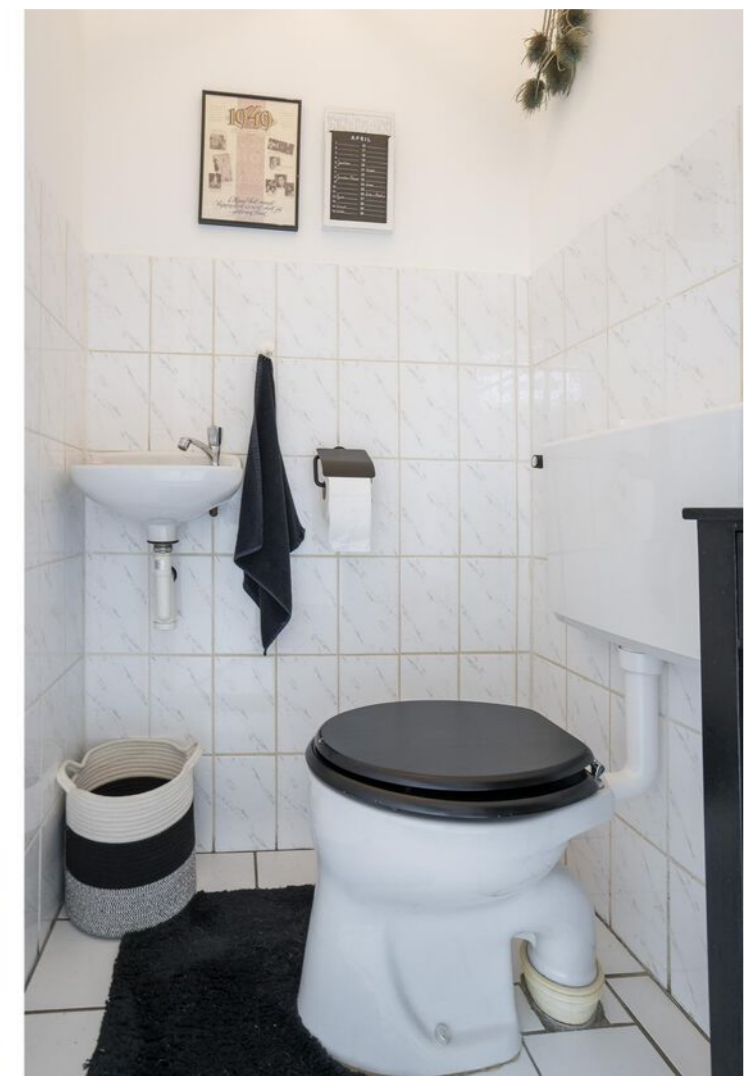
Een bijzondere combinatie, en eerlijk is eerlijk: die kom je niet elke dag tegen. Wonen, verhuren en vooruitdenken komt hier mooi samen. Deze gelijkvloerse bungalow biedt prettig wonen met alles op één niveau, veel licht in huis, een ruime voortuin, een eigen oprit en een achtertuin met vijver. Aangrenzend ligt de winkelruimte, sinds lange tijd verhuurd aan een drogist. De huurder blijft en de nieuwe eigenaar neemt het lopende huurcontract over. Dat maakt dit object net even anders dan anders: er is niet alleen sprake van comfortabel wonen, maar ook van rendement direct naast de deur. De ligging in Herwijnen is praktisch en dorps tegelijk, met voorzieningen in de buurt en de Waal op korte afstand.





## Ruimte voor 't (dagelijks) leven

Begane grond: entree aan de voorzijde; hal met toegang tot de meterkast en de berging met cv-installatie; toiletruimte met fonteintje; doorloop naar de lichte woonkamer; open verbinding met de keuken, voorzien van spoelbak met boiler, gasfornuis, combimagnetron, koelkast, vaatwasser; achter de keuken ligt een praktische berging met witgoed aansluitingen; vanuit de woonkamer heb je toegang tot de gang.



## Hier kan je ontspannen en opladen

Gang met toegang tot de slaapvertrekken; slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkasten; slaapkamer aan de voorzijde; kleinere slaapkamer aan de voorzijde; badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.





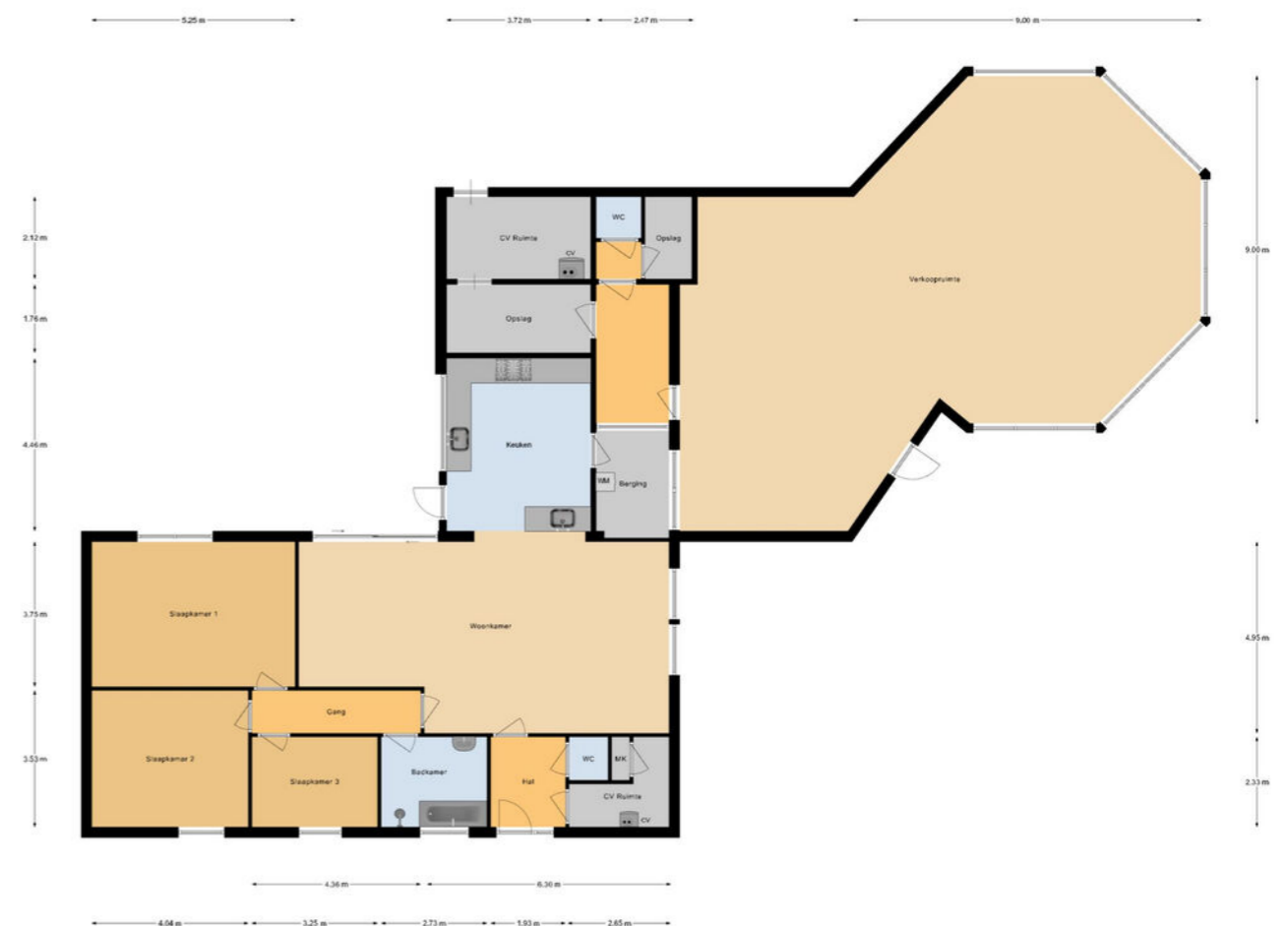
## Buiten in de tuin

Buiten: ruime voortuin met eigen oprit en parkeren op eigen terrein; vrijstaande garage van circa 19 m<sup>2</sup>; aan de achterzijde een beschutte tuin met vijver, groen en meerdere hoekjes om rustig buiten te zitten.





# Plattegronden



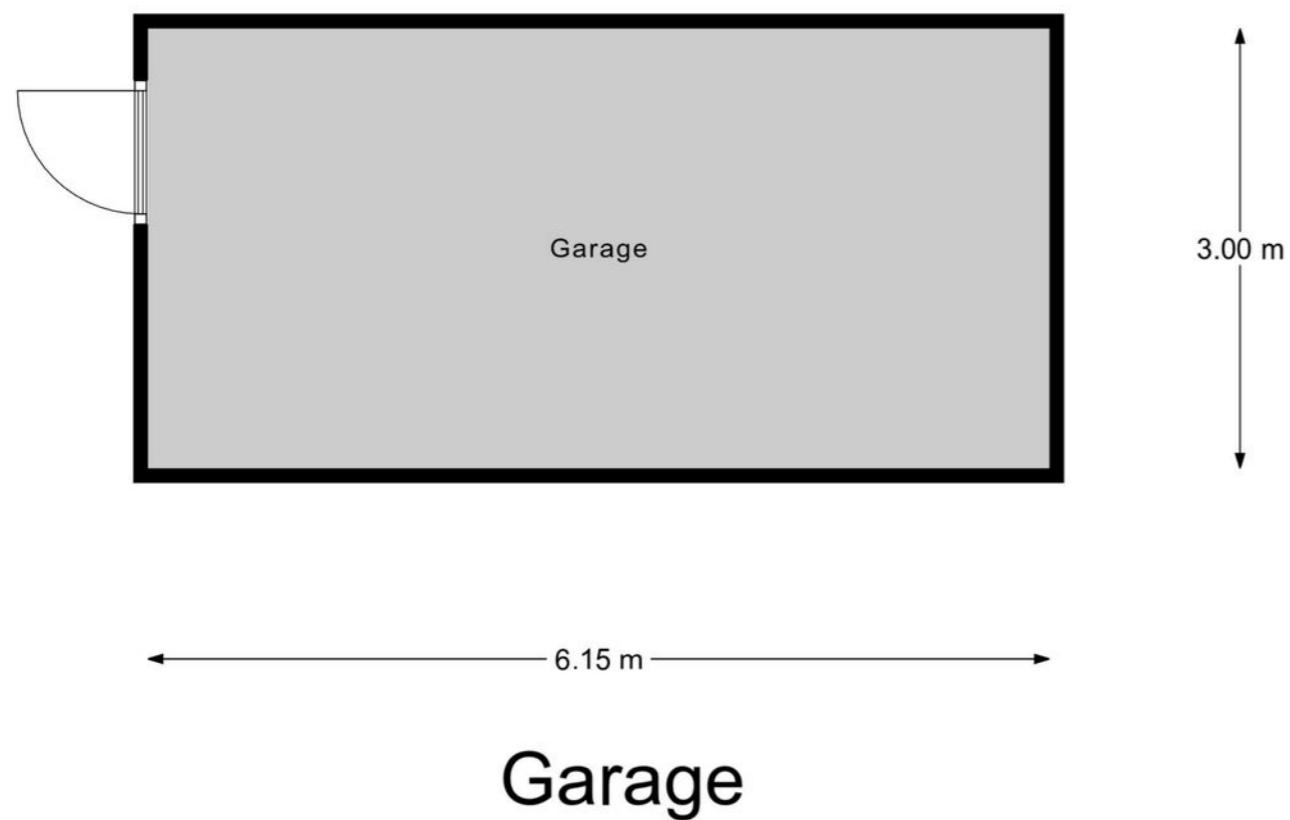
Begane Grond

## Goed om te weten:

- ✓ Het betreft het adres Zworrelstraat 71 (winkel) en Nieuwe Steeg 42b (woning).
- ✓ Het pand betreft de voormalige kleuterschool welke in 1987 is verbouwd tot woning met winkel, waarbij de winkel later nog is uitgebouwd aan de voorzijde.
- ✓ De winkelruimte is momenteel verhuurd aan een drogist. Het huurcontract loopt in ieder geval nog tot 31 augustus 2030 en wordt door de koper overgenomen.
- ✓ De dakbedekking van de woning is vernieuwd in 2022. De overige dakbedekking is van oudere datum.
- ✓ Woning bevat energielabel C, winkel energielabel F.
- ✓ Gelijkvloers wonen met 3 slaapkamers.

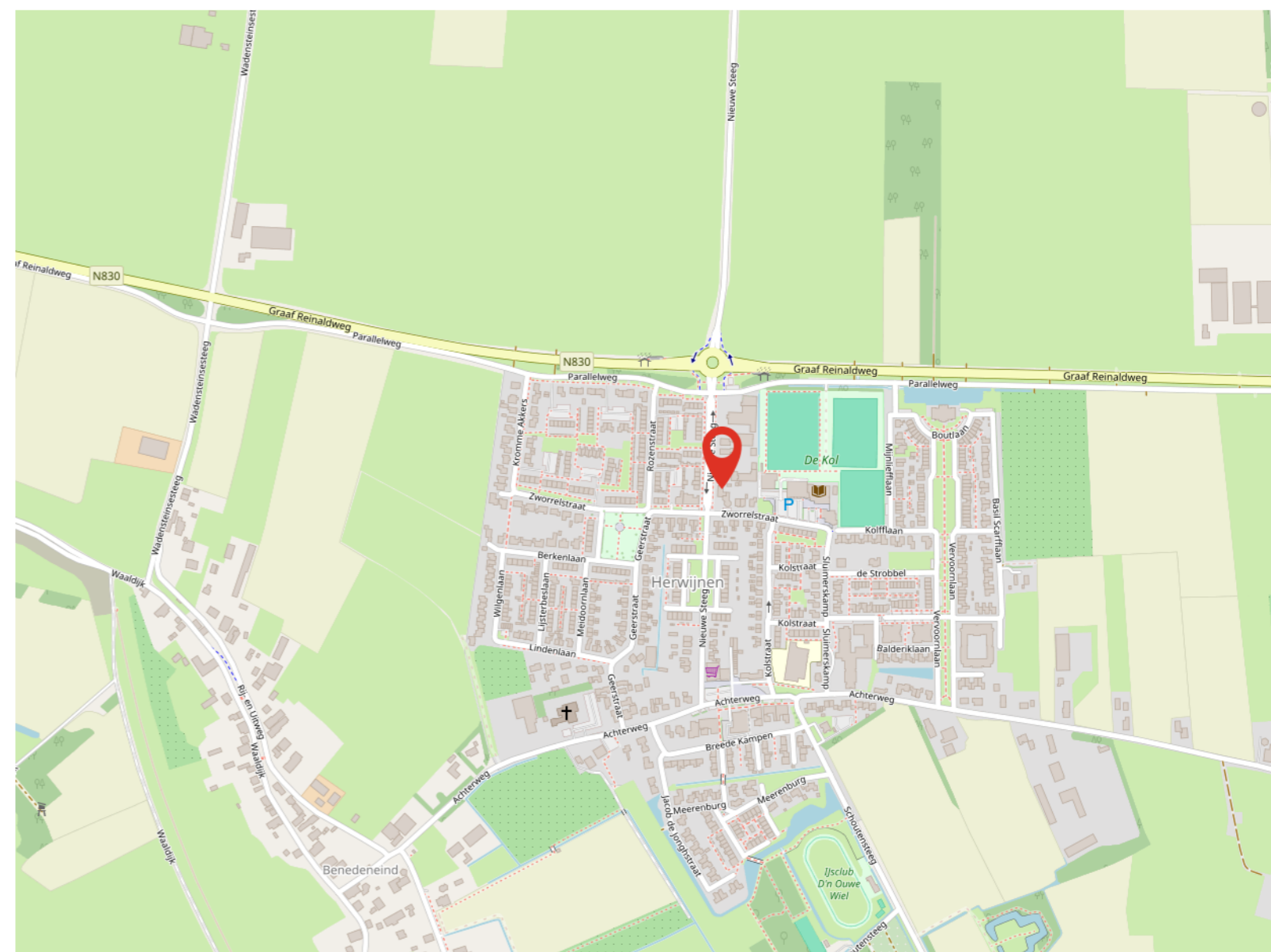


# Plattegronden



# Wonen in omgeving Gorinchem

Een levendige vestingstad! Binnen de stadswallen vind je sfeervolle straatjes, horeca en winkels, terwijl de omgeving uitnodigt tot wandelen bij water en natuur.



## Hotspots



**Restauranttip**  
Fort Vurig, Vuren



**Cultuur en historie**  
Hollandse Waterlinie



**Lunchtips**  
De Gasterij, Gorinchem



**Sport**  
Voetbal, hockey, tennis enz.



**Supermarkt**  
AH, Nettorama, Plus



**Scholen**  
Basis, middelbaar en mbo



**Winkelcentrum**  
Stad en wijken



**Park**  
Buiten de Waterpoort



**Voel je  
thuis in de  
omgeving**



# Woon trends 2026

**Retro & nostalgie met een  
moderne twist**

Retro stijlen uit de jaren '60/'70 maken een comeback, maar dan slim vertaald naar nu: moderne materialen, combinatie oud + nieuw, warme retro kleuren zoals mosterdgeel.



In 2026 draait wonen om warmte, karakter en bewust leven. Duurzame materialen, organische vormen en natuurlijke tinten brengen rust en harmonie in huis. Handgemaakte meubels, retro-accents en slimme technologie zorgen voor een interieur dat niet alleen mooi is, maar ook echt bij je past.

# Kleurtrends 2026

In 2026 draait alles om gevoel, rust en verbinding met de natuur. Zachte aardetinten, natuurlijke groenen en warme neutrals blijven populair, maar krijgen een frisse tegenhanger: diepe blauwtinten.



Fest Amsterdam Alp fauteuil

## Vloeiende vormen & organisch design

In plaats van strakke hoeken, hoekige meubels en rechte lijnen, zien we dat ronde vormen en organisch design de boventoon krijgen: ovale tafels, banken met afgeronde rugleuningen, spiegels met zachte contouren.

## Slimme integratie van technologie & multifunctionele ruimtes

In een veranderende woonwereld (meer thuiswerken, kleinere woonruimtes) krijgt meubelontwerp en technologie een subtielere rol: meubels passen zich aan, techniek integreert zich onopvallend, ruimtes vervagen.

GOOGLE NEST Hub Max

Chalk Slimme speaker Beige



## Natuur & groen in huis

Het natuurgevoel komt binnen: grote planten, rotan, linnen, hout, botanische prints, groentinten. Niet alleen als decoratie, maar ook om rust te brengen, luchtkwaliteit te verbeteren, sfeer te geven.

## Cozy minimalisme

Minimalisme blijft, maar dan met warmte: minder spullen, maar wel betekenisvolle objecten. Strak ja, maar met zachte materialen, vloeiende lijnen en persoonlijkheid.





### Aardse warmte

Terracotta, klei en zandkleuren zorgen voor een gevoel van geborgenheid. Deze tinten halen de natuur naar binnen en creëren een tijdloze, warme basis die perfect combineert met natuurlijke materialen als hout en linnen.



### Expressieve accenten

Fuchsia, mosterdgeel en diep bordeaux zorgen voor energie en persoonlijkheid. Een enkele muur, stoel of lamp in zo'n kleur maakt van je interieur een echte blikvanger.



### Koele pastels

Zachte pastellen als lavendel, poederroze en lichtblauw brengen luchtigheid in huis. Ze voegen kleur toe op een subtiele manier en laten ruimtes ruimtelijker aanvoelen.

### Flexa's kleur van het jaar: The Rhythm of Blues

Een kalme, eigentijdse blauwtint die balans brengt tussen warmte en frisheid. Deze kleur ademt sereniteit en sluit perfect aan bij de behoefte aan rust in huis. Ze combineert moeiteloos met zand-, klei- en terracottatinten, maar ook met zachte pastels of donkere



### Groen in balans

Van zacht saliegroen tot diep mosgroen: groentinten staan symbool voor groei, rust en evenwicht. Ze brengen leven in huis en combineren prachtig met natuurlijke texturen en houtsoorten.



### Neo-Neutrals

De traditionele witte en grijze tinten maken plaats voor greige, beige en taupe. Deze zachte neutralen vormen een serene achtergrond die warmte toevoegt zonder te overheersen.



### Voor nu en later

Investerings in comfort en duurzaamheid dragen bij aan een goede waarde, voor nu en voor later.



### Lagere energiekosten

Kleine aanpassingen maken al verschil. Denk aan een waterbesparende douchekop, ledverlichting of het beperken van sluisverbruik.



### Subsidies

Ga je verduurzamen? Dan zijn er vaak subsidies die helpen. Kijk bijvoorbeeld naar de landelijke ISDE-subsidie of wat de gemeente te bieden heeft.



### Gunstiger energielabel

Met eenvoudige of grotere verbeteringen kan het energielabel gunstiger worden. Denk aan vloerisolatie, HR++-glas of zonnepanelen, passend bij de huidige situatie.



### Mogelijkheid voor groene hypotheek

Bij een energiezuinige woning of geplande verduurzaming heeft een hypotheek vaak gunstigere voorwaarden en rentes.



### Groene vingers

Vervang een paar tegels door groen voor een koelere tuin of hang bloembakken neer. Met een regenton gebruik je regenwater om planten water te geven.



# Duurzaam wonen

## Enthousiast geworden? Dit is de reis naar jouw **(droom)woning!**





# Je hypotheek & verzekeringen regel je niet alleen!

## Onze vestigingen

### Gorinchem

Beatrixlaan 2a  
4213 CJ Dalem

☎ 0183 672 999

### Leerdam

Voorwaartsveld 5a  
4142 DA Leerdam

☎ 0345 632 100

### Papendrecht

De Wederik 2  
3355 SK Papendrecht

☎ 078 615 99 60

### Culemborg

Het Hof 1  
4101 BT Culemborg

☎ 0345 229 300

[vanekeren.nl](https://www.vanekeren.nl)

voor 't  
*Leven*

Woning- en Bedrijfsmakelaars • Hypotheken • Verzekeringen  
[vanekerenkuiper.nl](https://www.vanekerenkuiper.nl)