

van **Ekeren
Kuiper**



**BUITEN
STATE**

MAKELAARS

Achterdijk 88 Nieuwland

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.



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.



© OpenStreetMap contributors



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	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Inhoud	365 m ³
Perceeloppervlakte	1.015 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m ²
Bouwjaar	1935
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Een plek voor plannenmakers!

- Vrijstaande woning met circa 100 m² woonoppervlakte
- Gelegen op een perceel van 705 m² plus een perceel van 310 m² aan de overzijde
- Energielabel G en volledig te renoveren of te herbouwen

Wie zoekt naar een woning waar nog écht iets van te maken valt, zit hier goed. Deze vrijstaande woning uit 1935 ligt open en vrij in het buitengebied van Nieuwland, met weilanden, watergangen en groen als uitzicht aan de achterkant. De huidige staat is vervallen, daar moeten we eerlijk over zijn. De woning staat op een perceel van 705 m² en daar komt nog een perceel van 310 m² aan de overzijde van de weg bij. Denk aan extra buitenruimte, opslag, hobby, groen of gewoon dat fijne gevoel van nóg een extra stukje grond om te gebruiken. Binnen zie je nog oude balken, houten plafonds, een schouw en een indeling met voldoende ruimte. Alles vraagt om aandacht, visie en aanpak, maar de basis is vooral de plek: rustig, groen en vrij!



De globale indeling:

Begane grond; binnenkomst via de hal aan de zijzijde; toegang tot de keuken met trapopgang naar de verdieping; doorloop naar de woonkamer met schouw en haard; tussenhall met meterkast; badkamer; separaat toilet; tweede hal met trapopgang; extra badkamer; praktische berging aan de zijkant van de woning.

Eerste verdieping; apart bereikbaar deel met ruimte voor de cv-ketel; deze ruimte heeft geen daglichttoetreding en is vooral praktisch van aard; boven de woonkamer en keuken bevindt zich een kleine hal; vanuit deze hal toegang tot twee slaapkamers onder de schuine kap; beide kamers hebben een eenvoudige indeling en verkeren, net als de rest van de woning, in een staat waarin volledige vernieuwing nodig is.

Buiten; rondom de woning ligt een groen en beschermt perceel met volwassen begroeiing, bomen en water in de directe omgeving; aan de overzijde van de weg ligt nog een extra perceel grond van 310 m²; de ligging voelt vrij, landelijk en open, precies zoals je in het buitengebied hoopt te vinden.

Goed om te weten:

- Voor de mogelijkheden en regels betreft bouwen en verbouwen verwijzen we naar de website van het Omgevingsloket
- Er zal een ouderdoms-, niet-zelfbewoningsclausule, funderings & 'as-is-where-is'clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst
- De woonoppervlakte en overige metrages zijn bepaald op basis van een afgeleide meetinstructie van NEN 2580

De omgeving: Nieuwland is een rustig dorp in de gemeente Vijfheerenlanden met circa 1.000 inwoners. Het dorp heeft een gemoedelijke, landelijke sfeer en ligt mooi tussen de polders, weilanden en watergangen. Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten en horeca liggen onder andere Meerkerk, Leerdam en Gorinchem op korte afstand. In en rondom het dorp zijn een basisschool, dorps huis en diverse verenigingen te vinden, waardoor Nieuwland ondanks de kleinschaligheid een betrokken dorpsleven heeft. Dankzij de ligging nabij de A27 en N214 zijn steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam goed bereikbaar. Nieuwland is daarmee een fijne plek voor wie rustig en ruim wil wonen, maar toch vlot de regio in wil.

















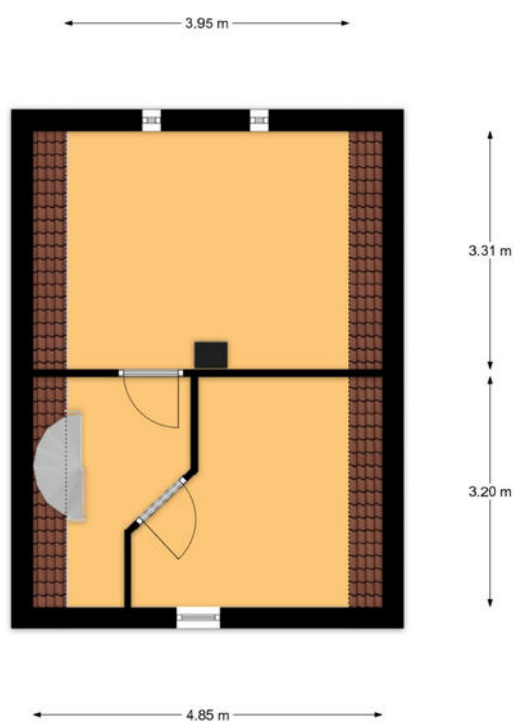
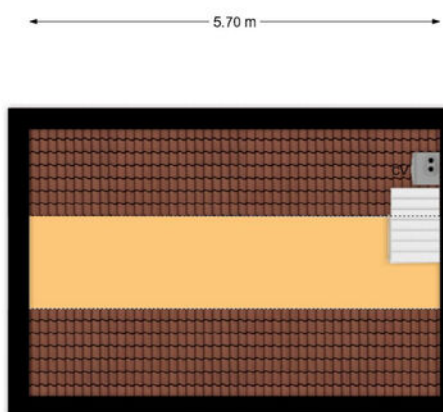


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

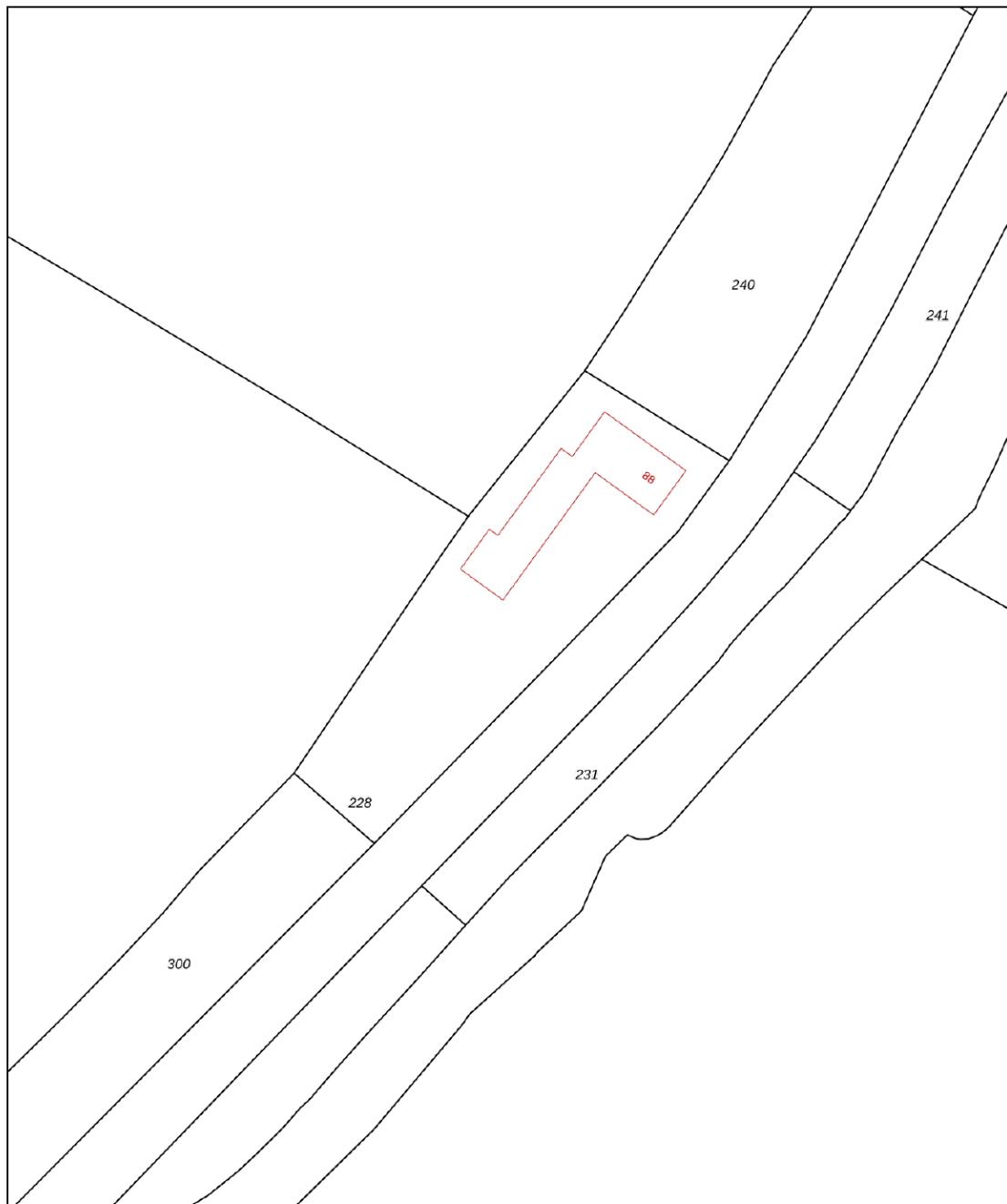


Zolder


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

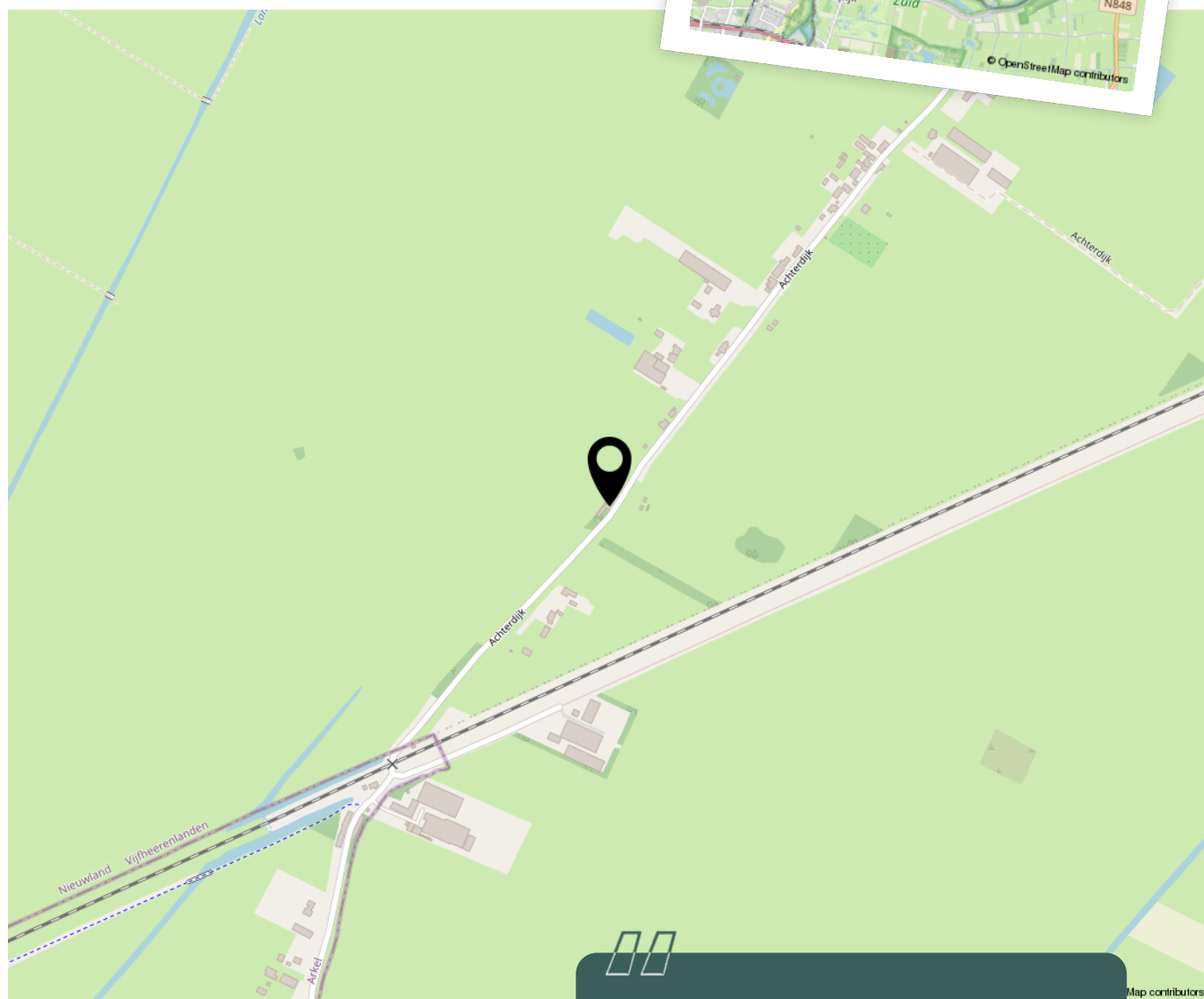
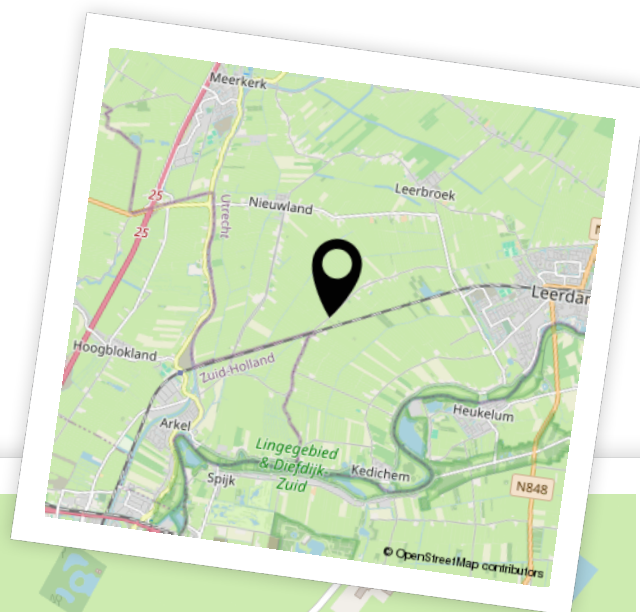
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zederik	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 228	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
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