

ACHTERWEG 33, HERWIJNEN

Prachtig, ruime en karakteristieke woning!



voor 't
Leven

**BUITEN
STATE**
MAKELAARS



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



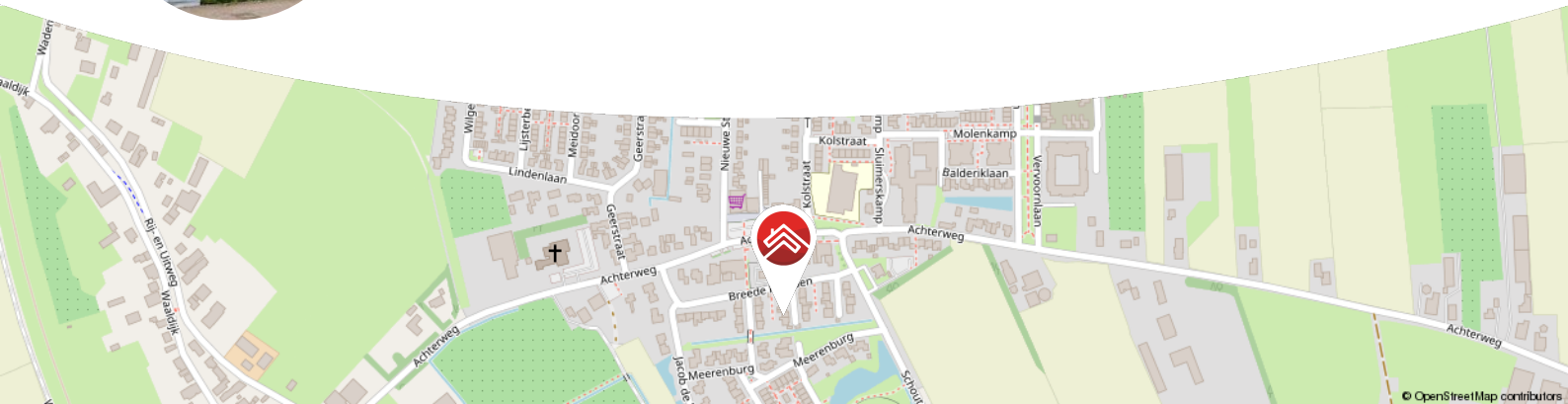
Flexibel en goed bereikbaar!

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.



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	€ 970.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Inhoud	1.792 m ³
Perceeloppervlakte	1.674 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	347 m ²
Bouwjaar	1955
Ligging	in centrum, aan het dorpsplein
Tuin	tuin rondom



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Bijzonder riante en stijlvolle woning (voormalig gemeentehuis) met o.a. een fantastische tuin en plaats voor werken aan huis!

- Authentieke details in overvloed op dit adres; o.a. een schitterende entree met glas-in-loodramen!
- Prachtig aangelegde tuin met terrassen, een vijverpartij, een schuur en een tuinkas.
- Het pand is uitstekend geïsoleerd, label A, gasloos en voorzien van 46 zonnepanelen.
- Ca. 347 m² woonoppervlak met woonkamers, werk- en slaapkamers.

Op een ruim perceel van ruim 1.600 m² bevindt zich, middenin de gezellige dorpskern, het voormalige gemeentehuis van Herwijnen. Deze karakteristieke woning met circa 347 m² woonoppervlakte uit 1955 brengt vele werelden samen. Je hebt hier de mogelijkheid om te wonen en werken aan huis, je kunt er hobbyen in de garage of bedrijfsmatige activiteiten uitvoeren en het biedt de ruimte voor dubbele bewoning. Aan de voorzijde geniet je van de levendigheid van de dorpskern en achter de woning tref je een oase van rust in een prachtige parkachtige tuin. Dit alles is door de huidige (en eerste bewoners) van de woning met zorg en in stijl verwezenlijkt. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, deze woning beschikt namelijk over energielabel A!



De globale indeling:

Op de begane grond tref je aan: een imposante hal met toegang naar een werkkamer, bergruimte, toilet, woonkamer met toegang naar een separaat woondeel en aangrenzend de keuken en hal naar de bijkeuken, de badkamer en de achtertuin.

De royale overloop geeft op de eerste verdieping toegang tot 3 slaapkamers (waarvan een met inloopkast), een vaste trap naar de zolder en separaat toilet en de badkamer voorzien van een sauna, whirlpool, wastafel en toilet.

De tweede verdieping van het 'hoge huis' is een open zolderverdieping met dakramen en een wastafel. Deze ruimte is uitstekend in te richten als slaapkamer.

Het separate woondeel bevindt zich in de zogenoemde 'oude kluis'. De ruimte is vanuit de woonkamer en de garage te bereiken en beschikt over een overloop met douche en toilet en twee kamers waarvan een met keukenblok.

Goed om te weten:

- De inpandig te bereiken garage is voorzien van dubbele garagedeuren, een loopdeur, een af te sluiten kantoorruimte en grote stellingkasten.
- De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepomp. De badkamer op de eerste verdieping heeft vloerverwarming.
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Ligging: Herwijnen, een schilderachtig Gelders rivierdorp in de West Betuwe, staat bekend om zijn rust en ruimte. Je bevindt je in de eerste landelijke gemeente na de Randstad, een product van de fusie tussen Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal in 2019. Met uitgestrekte uiterwaarden en schitterende natuurgebieden ligt dit dorp vlakbij het punt waar de Maas en de Waal samenkomen. Het is een ideale plek voor natuurliefhebbers en mensen die de drukte van de stad willen ontvluchten. Qua voorzieningen ontbreekt het je in Herwijnen aan niets. Het dorpscentrum biedt alle nodige winkels voor je dagelijkse behoeften. Daarnaast beschikt het dorp over een peuterspeelzaal, meerdere basisscholen en een actief verenigingsleven. De connectie met de rest van Nederland is perfect: binnen enkele minuten bereik je de A27, A15 en A2. De steden Gorinchem en Zaltbommel liggen op slechts 10 minuten rijden. Grotere steden als Rotterdam, 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn allemaal binnen 30 minuten bereikbaar.



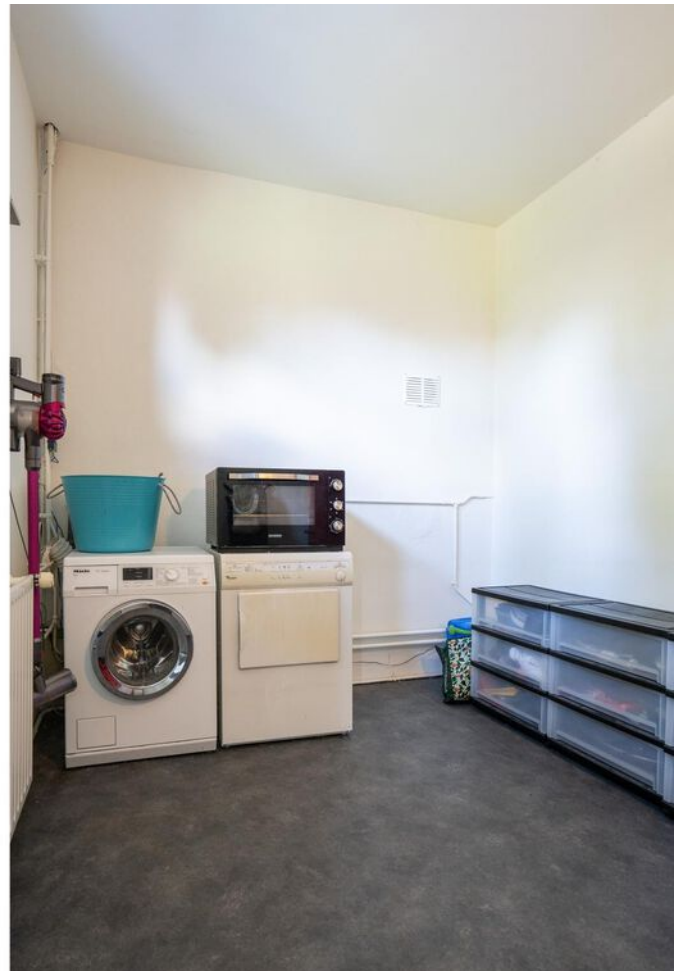


























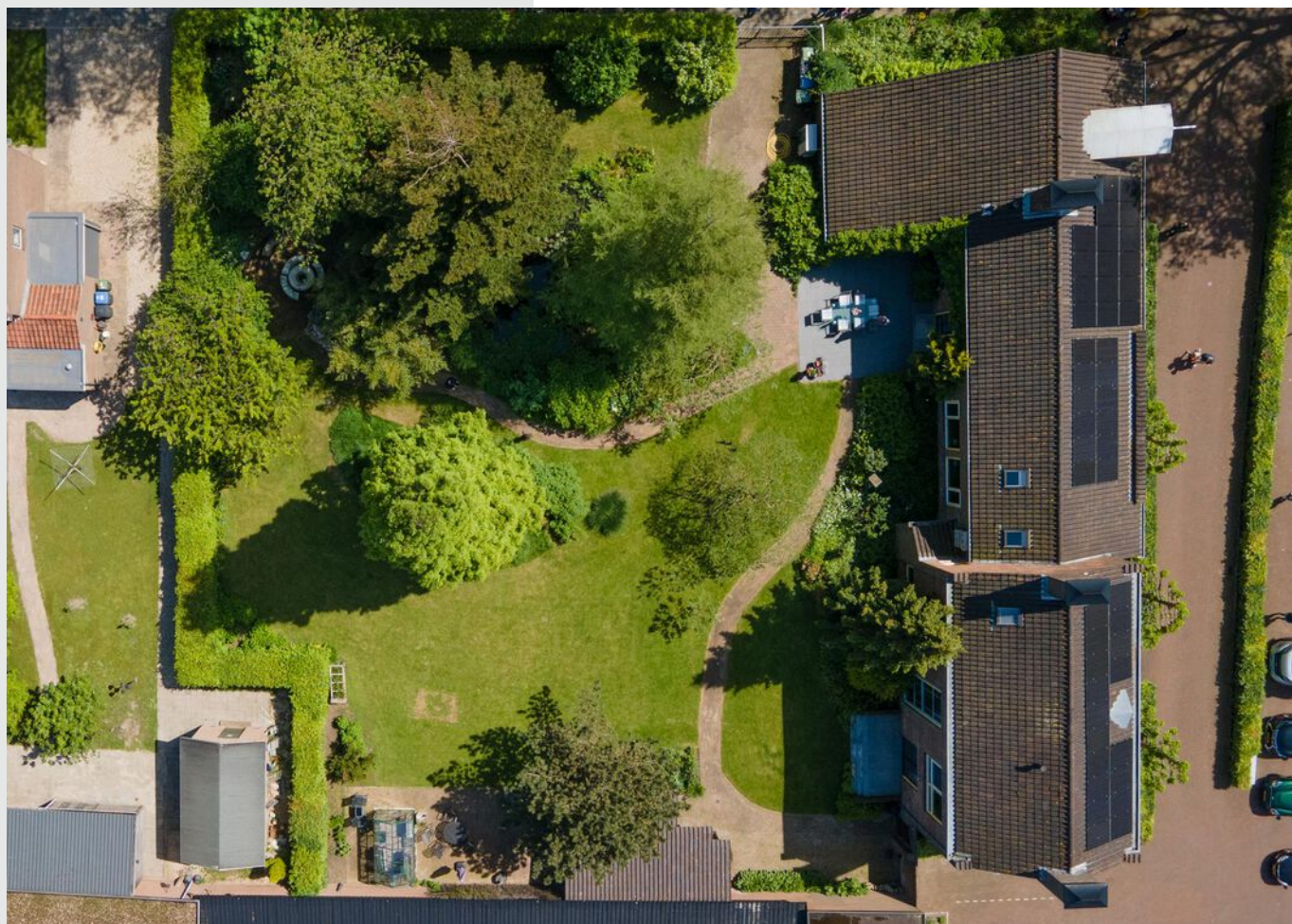














**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



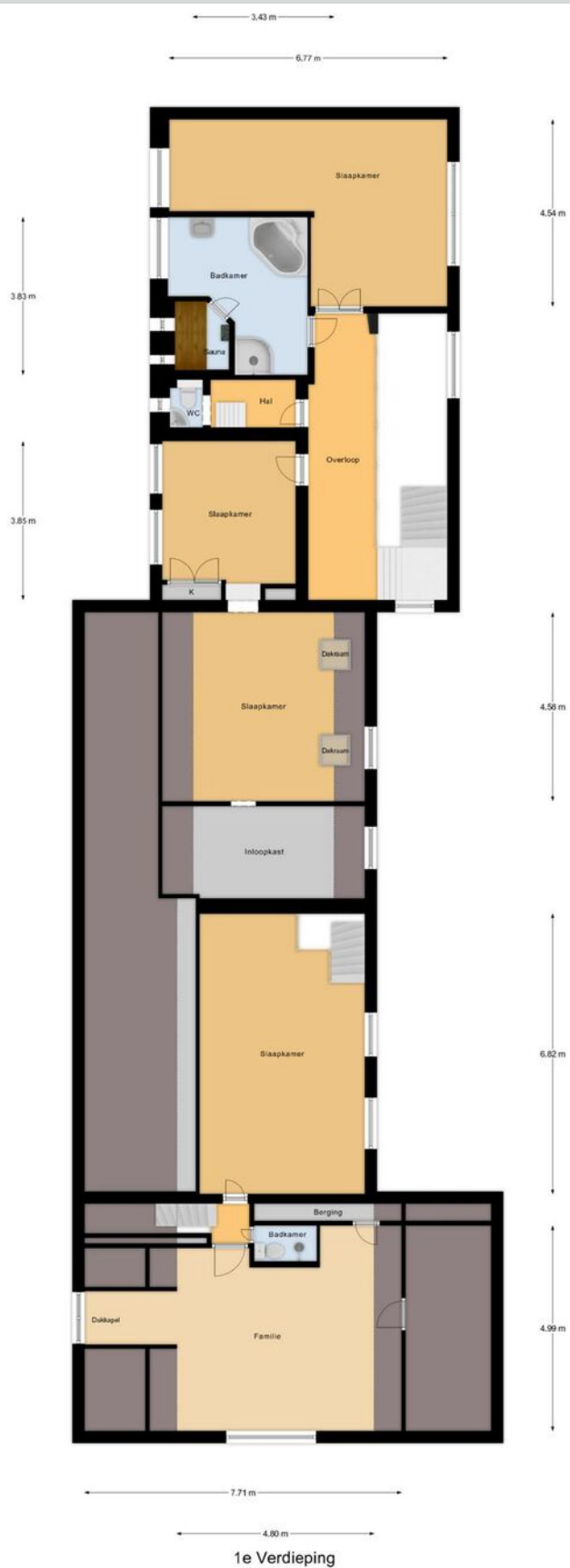
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond

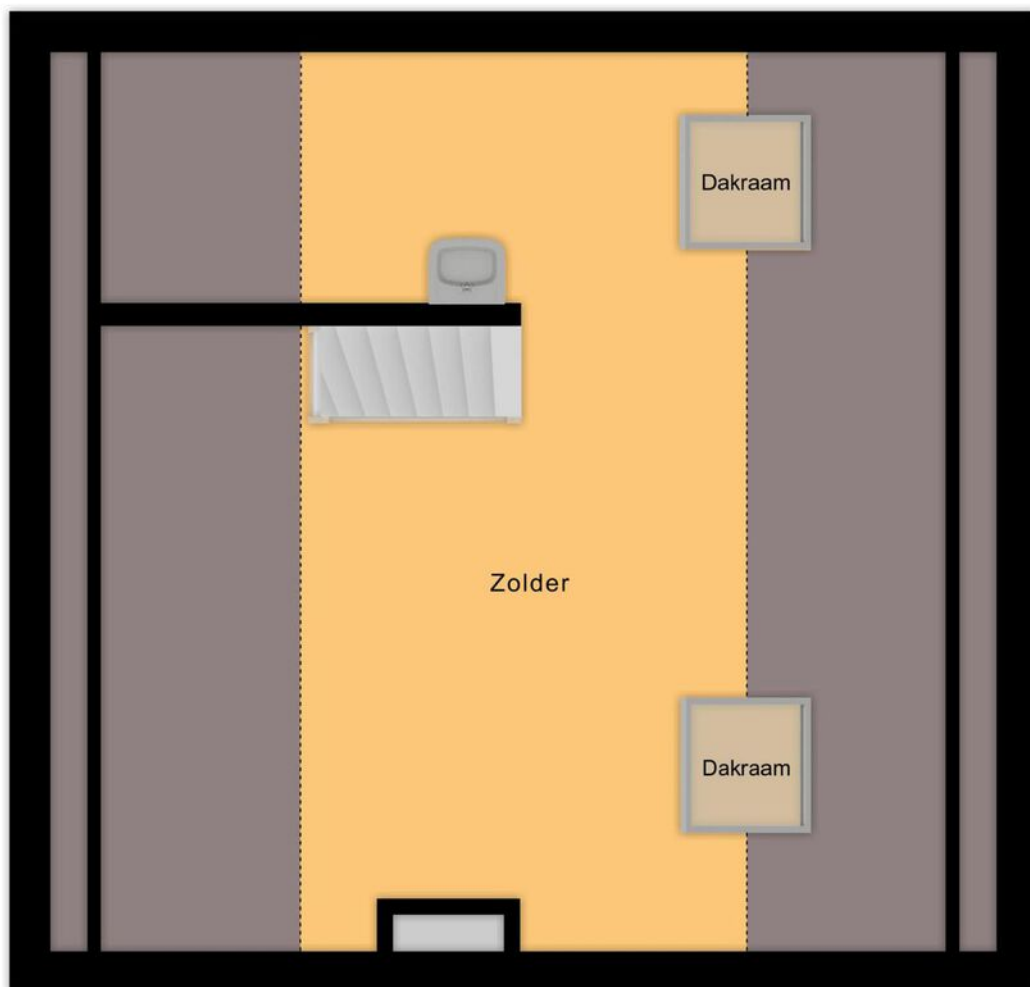


1e Verdieping



Plattegrond

6.20 m



6.60 m

3.27 m

2e Verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

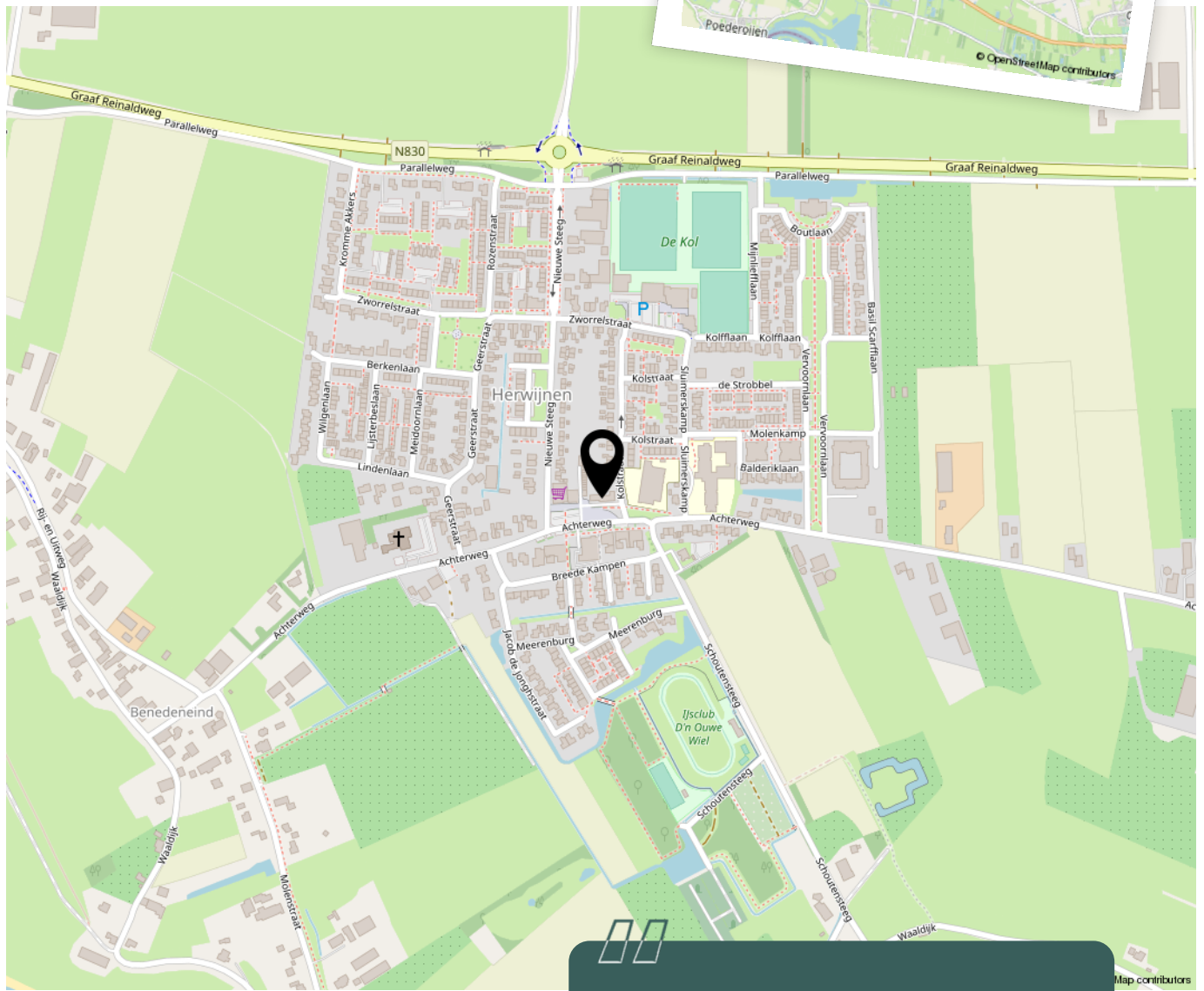
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen Sectie T Perceel 716</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?"



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