

KERKEINDE 9, SLEEUWIJK

# Karakteristieke dijkwoning!



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](mailto: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



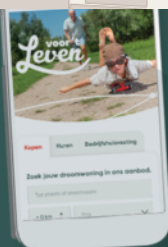
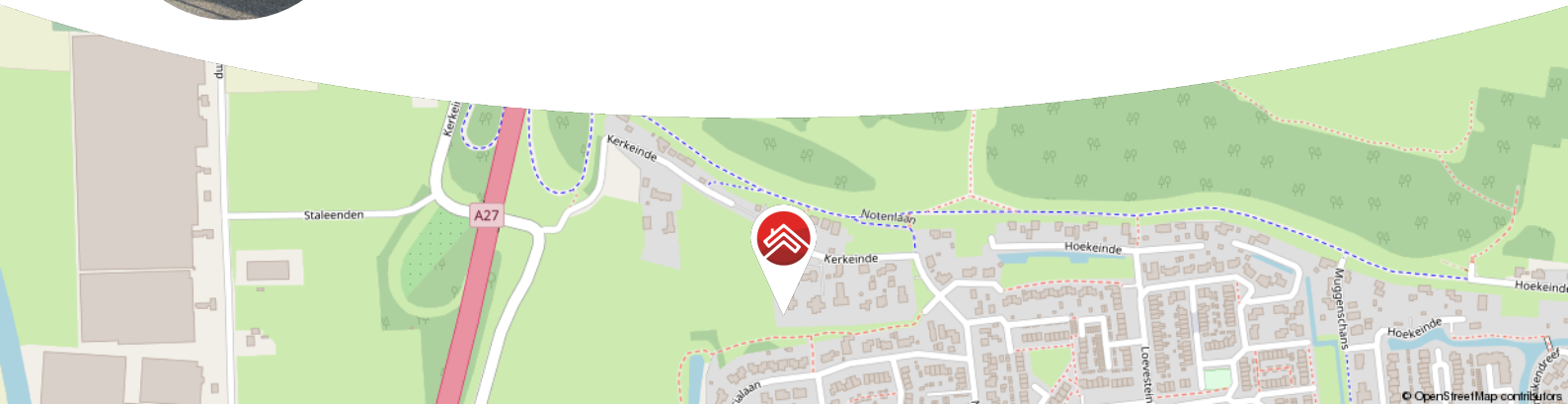
## Flexibel en goed bereikbaar!

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](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.100.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	10
<b>Inhoud</b>	1.031 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.966 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1850
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Positie hoofdtuin</b>	zuiden



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Gemoderniseerde voormalige pastorie uit 1850 met zeeën van ruimte én een dubbele garage!

- Een sfeervolle woning boordevol met authentieke details maar wel met het hedendaagse comfort.
- De woning beschikt over 20 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 7.400 kWh per jaar, voorzien van energielabel C.
- Centrale ligging in het land tussen Utrecht en Breda naast Vestingstad Gorinchem.
- Royaal perceel met tuinaanleg, parkeerplaatsen en volop bergruimte.

'Deze statige oude dame' heeft door de huidige bewoners haar grandeur weer terug gekregen en is daarbij ook aanpast aan de eisen van deze tijd. Verstopt aan een fietsdijk, bereikbaar via een doodlopende weg en op een paar tellen van de A27 is deze prachtige, voormalige pastorie uit 1850 te vinden. De drukte van de A27 wordt langzaam achter u gelaten als u het landweggetje oprijdt waar u weilanden met paarden, een theetuin en prachtige woonboerderijen passeert. U wordt verwelkomd door een groene tuin, genoeg ruimte om de auto('s) te parkeren en voor de liefhebbers zelfs een jeu de boules baan. Als u het pad volgt tussen de groene beplanting richting het huis, komt u bij de hoofdingang van de woning, een mooie klassieke voordeur met luifel. De oorspronkelijke voordeur ligt aan de dijkzijde van de woning, welke uitspringt door haar gietijzeren deurrooster met medaillon en kijkluikje.

Enmaal binnen, wordt u al ontvangen door de authentieke dambordpatroon tegels. In het souterrain treft u de master bedroom met klassieke hoge ramen, uitzicht op de groene tuin en tevens voorzien van een badkamer-en-suite. Vanuit de hal bereikt u de achtertuin en een prachtig kantoor met veel lichtinval. Aan de dijkzijde van de woning treft u een tweede



slaapkamer, een mooie karakteristieke kamer met een schouw en een hoog plafond. De grote ramen in verschillende afmetingen zorgen voor een speels gevoel in de ruimte. Verder is in het souterrain een toilet en een ruime wasruimte te vinden met een inbouwkast. Op de begane grond treft u de riante woonkamer met als eyecatcher de grote ramen met zicht op de achterliggende weiden. Aan de voorzijde van de woning is de moderne keuken te vinden die over diverse inbouwapparatuur beschikt. De aangrenzende eetkamer is voorzien van een authentieke schouw en een op maat gemaakte kerkbank (eventueel ter overname) wat helemaal past bij de geschiedenis van de woning. Met zicht op de dijk en uiterwaarden kunt u hier heerlijk dineren met het hele gezin. De eerste verdieping is te bereiken middels een vaste trap, hier treft u 4 slaapkamers en een ruime badkamer.

Globale indeling:

Souterrain: entree; hal; meterkast; kantoor; toegang naar de achtertuin; master bedroom met inloopkast, airco en en-suite badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet; wasruimte voorzien van witgoed aansluitingen, Cv-ketel, waterontharder, inbouwkast en spoelbak; tweede slaapkamer en toilet.

Begane grond: hal; lichte woonkamer; toilet; keuken voorzien van koelkast, vriezer, 5-pits inductie kookplaat (Kupperbusch), afzuigkap (Kupperbusch), spoelbak, Quooker, magnetron (Bauknecht) en oven (Bauknecht); voordeur vanaf de dijkzijde; eetkamer voorzien van airco en trapkast.

Eerste verdieping: ruime overloop met airco; 4 slaapkamers en badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel, designradiator en toilet.

Buiten: oprit met ruimte voor ongeveer 5 auto's; leuke chill caravan voorzien van elektra en terras; dubbele garage voorzien van twee elektrische deuren, keuken met oven, spoelbak en boiler; schuur; jeu de boules baan; riante, groene achtertuin; terras voorzien van Sun square zonwering; trap naar de dijk; voortuin aan de dijk.



Goed om te weten:

- De woning heeft een definitief energielabel C.
- De woning beschikt over een soft water system, geïnstalleerd in 2022.
- In 2023 is er onderhoud geweest aan de woning waarbij het dak vernieuwd en geïsoleerd is en de buitenkozijnen en deuren geschilderd zijn.
- De woning heeft een alarmsysteem met geïntegreerde rookmelders.

Ligging: De woning is op nog geen 5 minuten rijden van een winkelcentrum met o.a. de Albert Heijn, een bakker, apotheek en diverse horeca gelegenheden. Sleeuwijk is een gezellig, levendig dorp en is praktisch gelegen bij de A27. Sleeuwijk heeft goede voorzieningen op loop- en fietsafstand, een kinderdagverblijf, diverse basisscholen, twee voortgezet onderwijs scholen, de één gericht op mavo, havo en atheneum en de ander gericht op vmbo basis, kader of gemengd theoretische leerweg. Ook heeft Sleeuwijk een ruim aanbod aan sportvoorzieningen, onder andere een voetbalvereniging, een tennisvereniging en een atletiekpark. Daarnaast is het centraal gelegen, vindt u de uitvalswegen in de directe omgeving. Tevens zijn er genoeg openbaar vervoer verbindingen, een directe busverbinding met Utrecht en Breda en vanuit het station in Gorinchem kunt u de trein nemen richting Dordrecht of Geldermalsen waar u weer over kunt stappen naar Den Bosch/Utrecht.

Voor een gezellig dagje winkelen of een heerlijk hapje eten op één van de bourgondische terrassen liggen zowel Breda, Oosterhout als Gorinchem binnen handbereik. Gorinchem ligt dan ook op een steenworp afstand, een stad met een rijk historisch verleden wat u onder andere nog terug kunt vinden in de vestingwal met zijn bastions uit de 16e eeuw, het voormalige stadhuis met de bijbehorende pittoreske markt en natuurlijk de vele karakteristieke straatjes en steegjes.

















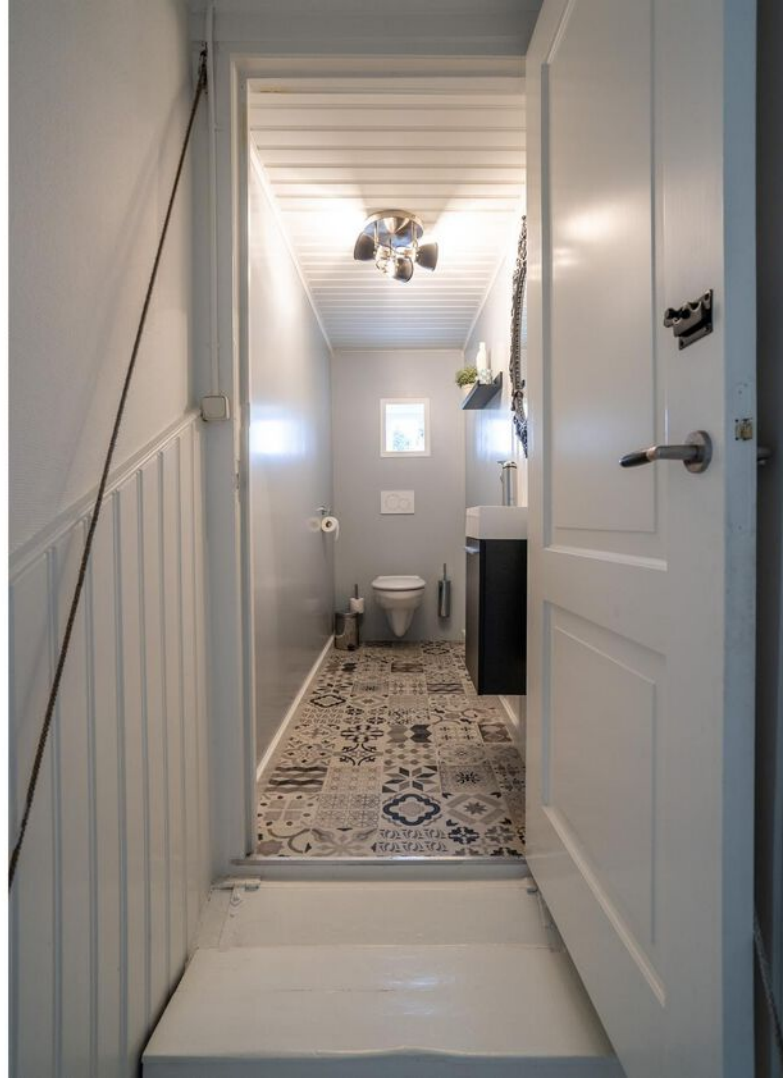
























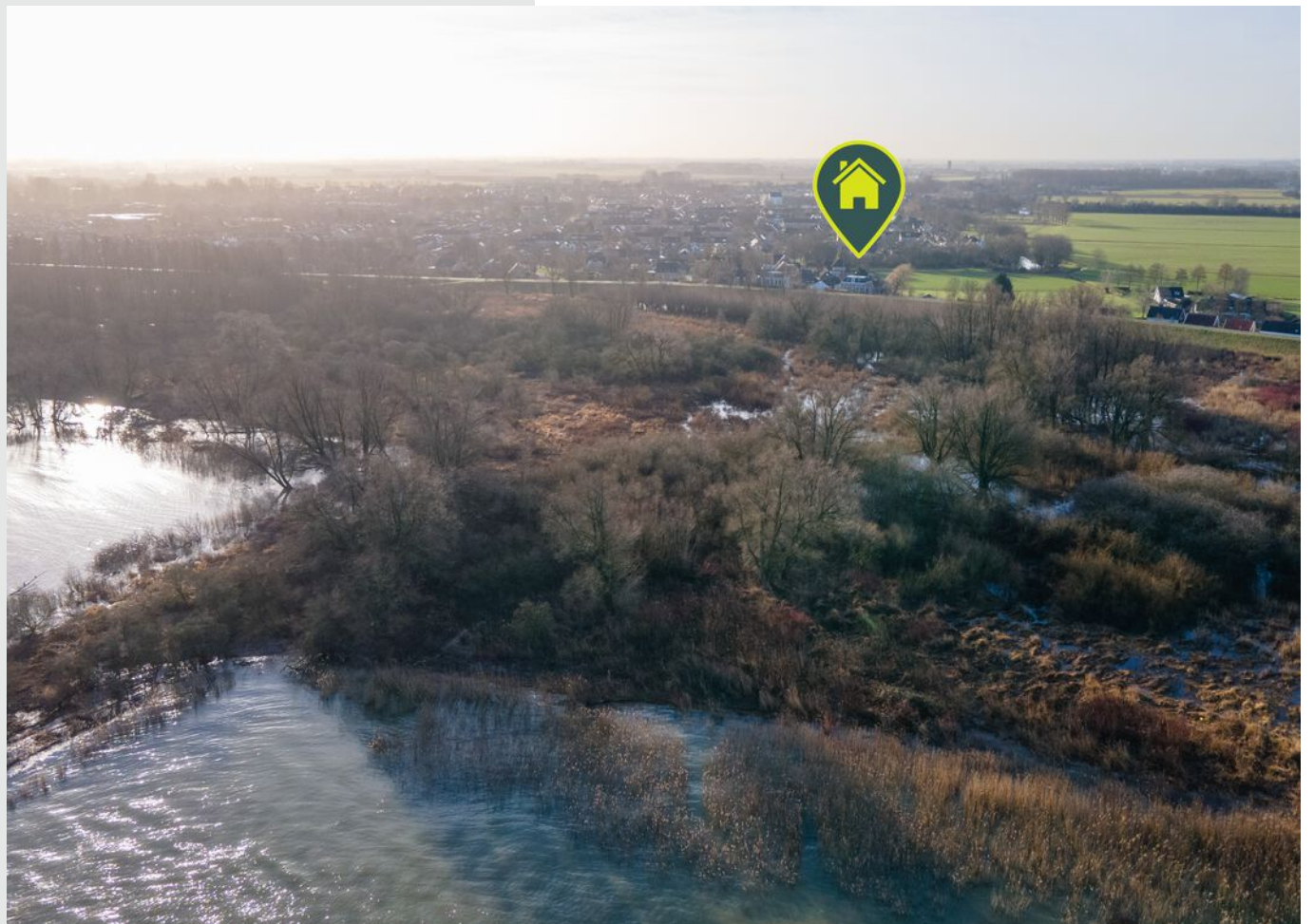














**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



# Plattegrond



Begane grond

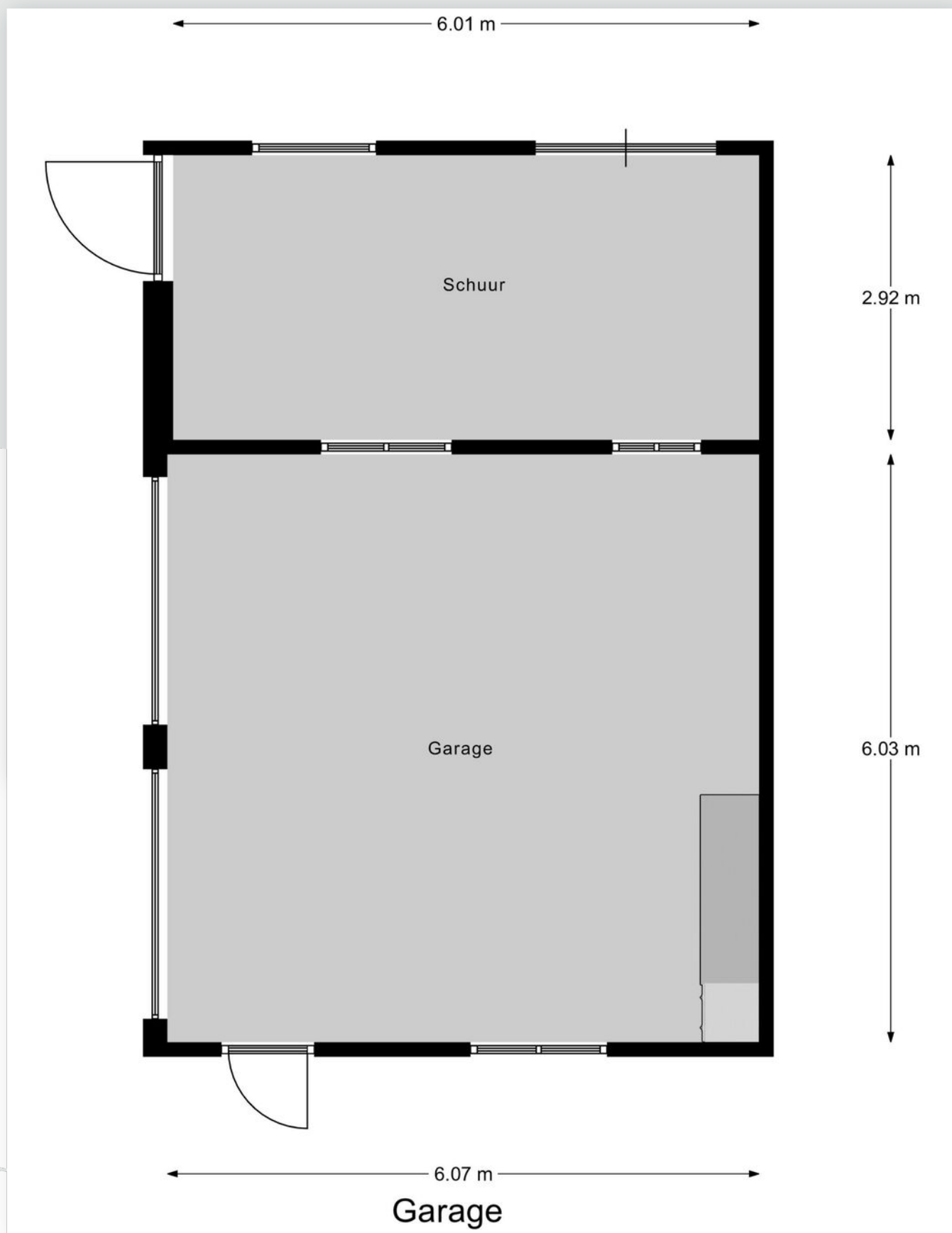
# Plattegrond



1e verdieping



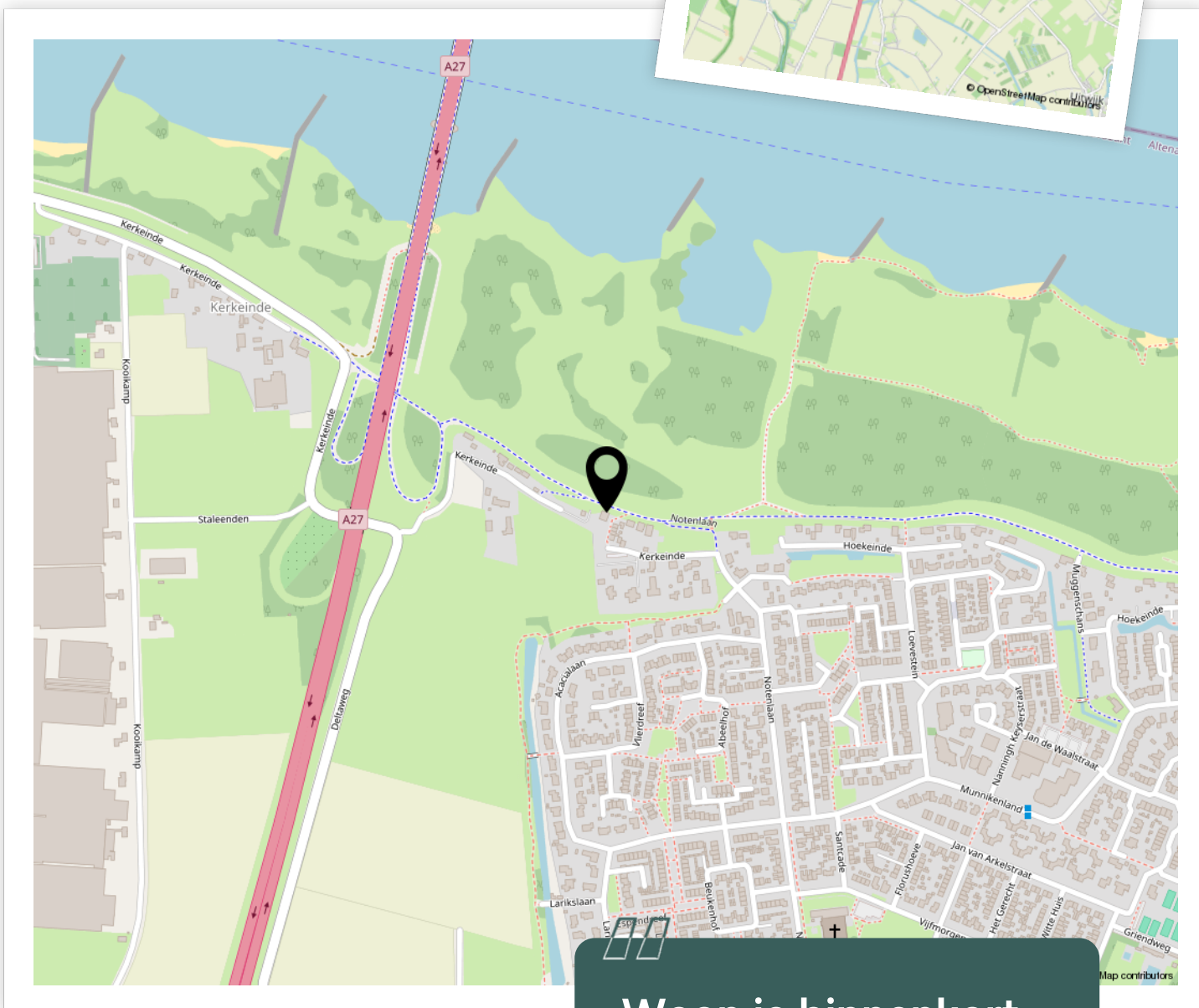
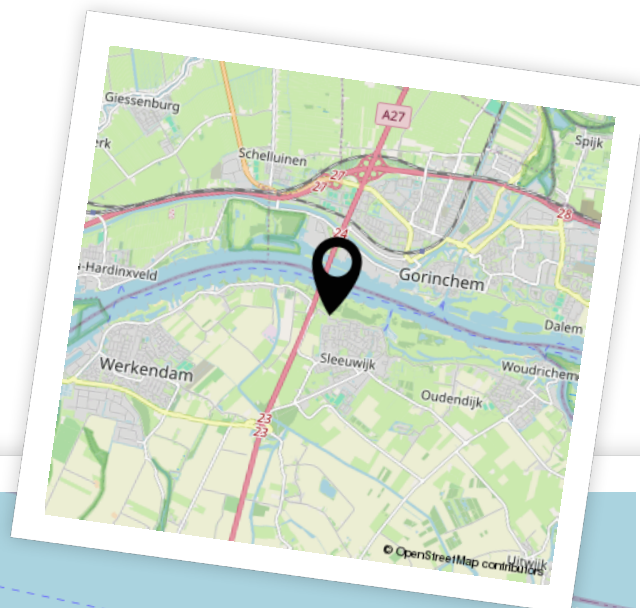
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# 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](mailto: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**