

RAAYWEG 8, HERWIJNEN

# Vrijstaande villa op riant perceel.



voor 't  
*Leven*

van **Ekeren  
Kuiper**



# 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.



## 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.



**Dennis Kuiper**

dennis@vanekerenkuiper.nl  
0183 672992



## 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

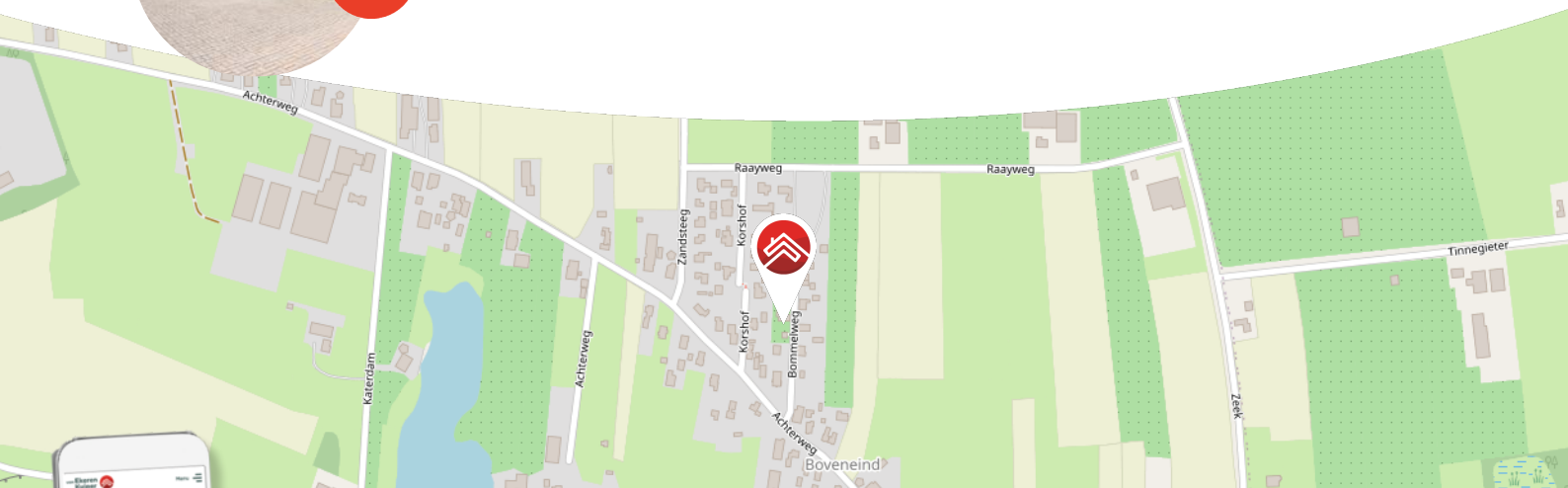


## Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?  
Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Inhoud	600 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	2.365 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	168 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1977
Ligging	aan rustige weg
Tuin	rondom de woning
Positie achtertuin	zuid



Wat een fijne  
beleving in deze  
villa en  
bijbehorende tuin!





## Omschrijving

Beleef de beste (buiten)momenten in jouw toekomstige vrijstaande villa!

- Riante vrijstaande garage/bijgebouw en een oprit waar je u tegen zegt.
- Privé-zwembad in zonrijke tuin; thuisvakanties krijgen een nieuwe dimensie.
- Onderhoudsstaat om door een ringetje te halen.
- 28 zonnepanelen aanwezig; energielabel A.

Zie je jezelf al wonen in deze smaakvolle villa? Alles piekfijn onderhouden en van alle comfort voorzien! Struin door de ruime living naar de keuken voor een espresso of plons in het zwembad voor een frisse start van je dag. Deze villa is gebouwd in 1977 en de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd, onderhouden en verduurzaamd, waardoor de woning er keurig uitziet en een energielabel A heeft.

De villa ligt op een fijne rustige plek in het geliefde Herwijnen, op korte loopafstand van de Waaldijk en zijn uiterwaarden, op een perceel van 2.360 m<sup>2</sup>. De tuin, een groene oase met plekjes vol zon, schaduw én privacy, is geschikt voor jouw beste buitenmomenten. Op het perceel zijn o.a. een zwembad met pomphuis, een overdekte berging, een luxe voliere en een riante oprit aanwezig, bereikbaar via een oprijlaan. De vrijstaande garage/bijgebouw is in dezelfde stijl als het huis gebouwd, is volledig geïsoleerd en voor diverse doeleinden geschikt, zoals aanleunwoning werk- of hobby aan huis. Kortom: voor ieder wat wils en zeker een bezichtiging waard!



#### Globale indeling:

Begane grond: ruime entree met vide hal met meterkast, toilet en hardhouten trap naar de verdieping; een royale woonkamer met veel lichtinval, openslaande deuren naar het overdekte terras en een halfopen keuken met inbouwapparatuur; praktische bijkeuken/garage met extra keukenblok, CV-kast, (stal)deuren naar buiten en vaste trap naar hobbyzolder; ruime slaapkamer, welke omgebouwd is naar kantoorruimte; badkamer voorzien van bad, aparte douchehoek met regendouche, badmeubel en een separate wasruimte voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping: overloop met toegang naar 3 slaapkamers; eerste riante slaapkamer met toilet, wastafel, ingebouwde kledingkasten en berging; tweede ruime slaapkamer met lage ingebouwde kasten en berging; derde slaapkamer voorzien van dakkapel en wastafel.

Vrijstaande garage/bijgebouw: twee verdiepingen groot, totaal circa 59 m<sup>2</sup>, met een zee van ruimte voor bijvoorbeeld je auto, fietsen, hobby's, werk/praktijk aan huis, opslag en/of andere doeleinden. Dit gebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van een keukenblok annex werkbank, 2 extra inbouwkasten en trapkast, toilet en een houten vaste trap naar de grote open zolderverdieping met nóg meer mogelijkheden.

#### Buiten:

- Diverse tuinpartijen rondom de woning, aangelegd met een gazon, veel vaste planten, een vijverpartij, overdekt terras en een haag.
- Het zwembad is verwarmd en heeft een pomphuis met (filter)installatie.
- Er is een overdekte berging voor de winterafdekking van het zwembad aanwezig.
- Voilere met buitenvlucht en binnenruimte.
- Riante parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- De woning/tuin is aan de achterzijde gesitueerd op het zuiden.
- Via de afsluitbare toegangspoort bereik je vanaf de Raayweg en een lange privé oprit de woning.
- Er is ook een ontsluiting (aan de achterzijde) naar de Bommelweg.



Goed om te weten:

- Dit huis is solide gebouwd, voorzien van muurisolatie en dubbel glas; de garage/bijgebouw is volledig geïsoleerd.
- Er zijn 28 zonnepanelen aanwezig; de woning beschikt over een energielabel A.
- De woning wordt verwarmd middels een CV-ketel (Nefit Trendline HRC 30 / CW5 11, 2020).
- Er is vloerverwarming op de begane grond van de woning aanwezig, op de badkamer, wasruimte en toilet na.

Ligging:

In een buurt waar de vogels je wakker fluiten en de kinderen nog op straat spelen, ligt dit pareltje van een woning. Herwijnen, een schilderachtig Gelders rivierdorp in de gemeente 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 kinderdagverblijf, twee 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 een afstand van slechts 10 minuten rijden. Grotere steden als Rotterdam, 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn allemaal binnen 30 minuten bereikbaar.





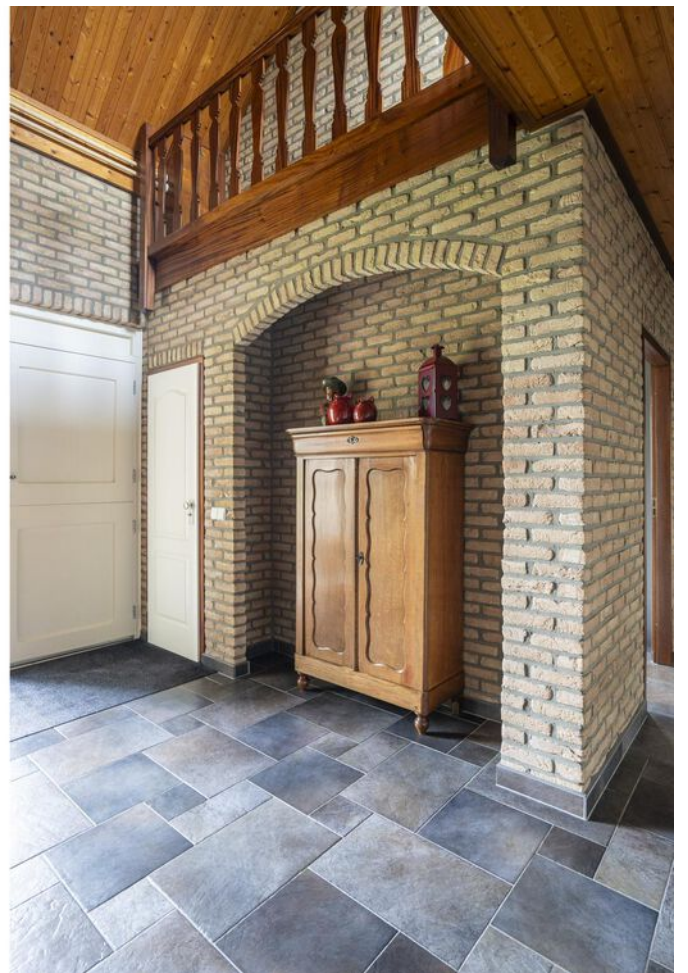














































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



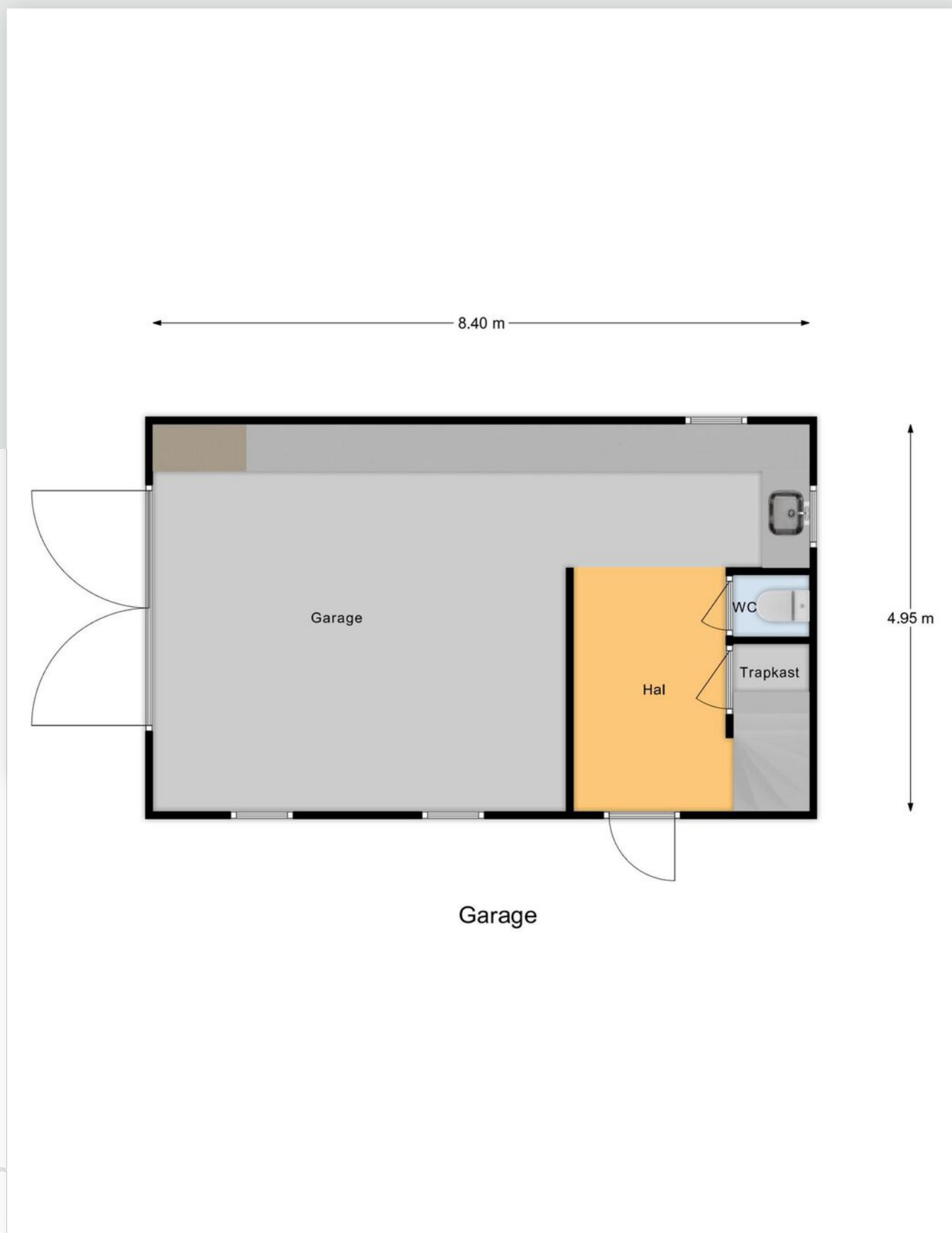
Begane Grond

# Plattegrond



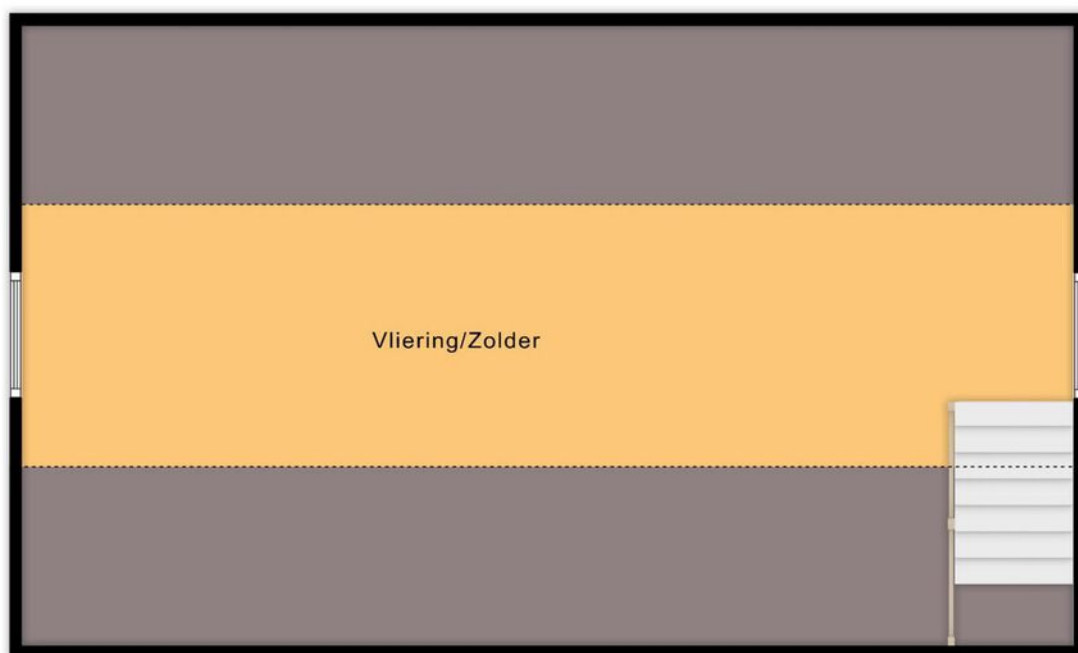
Verdieping

# Plattegrond



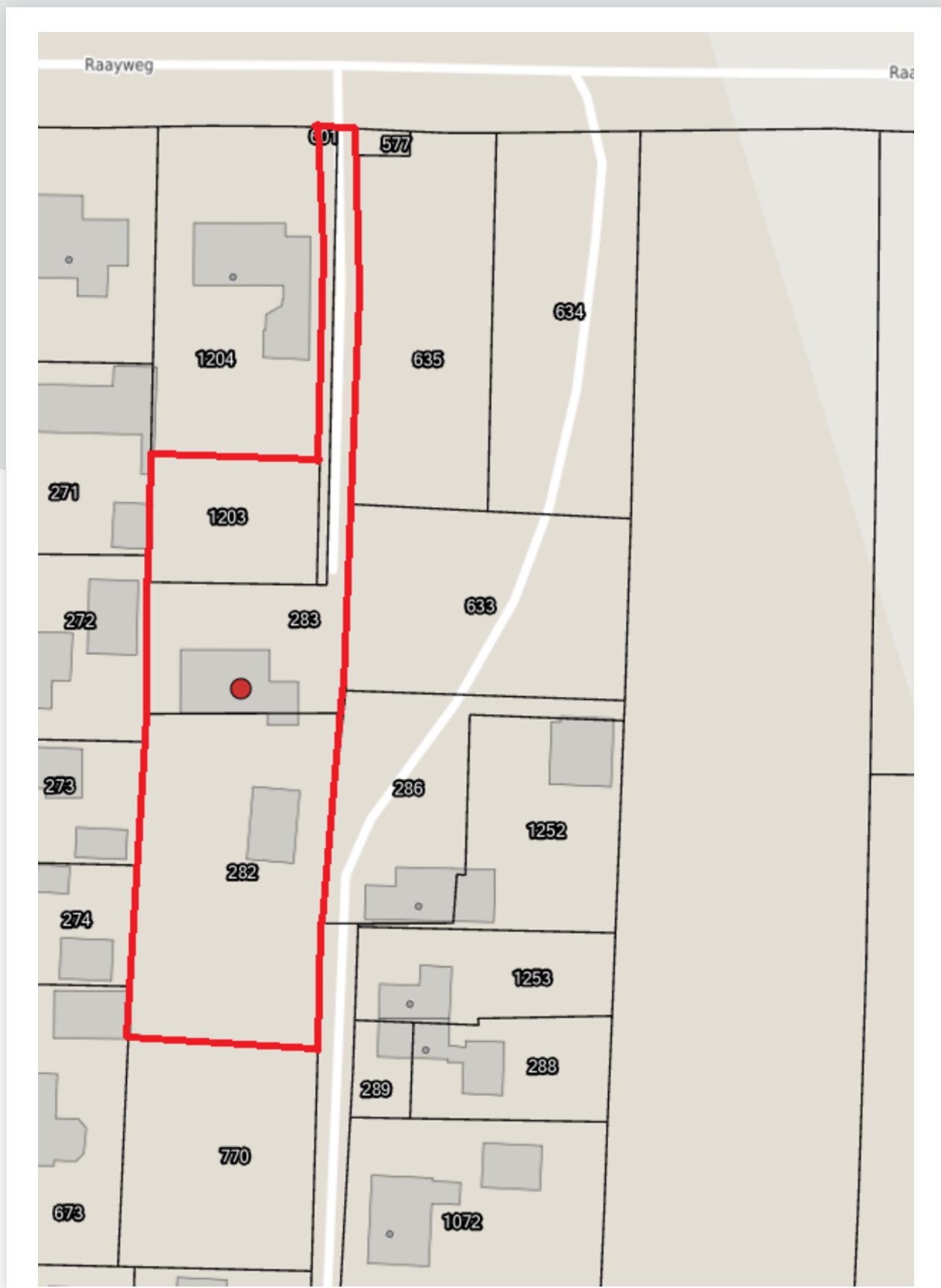
# Plattegrond

2.10 m



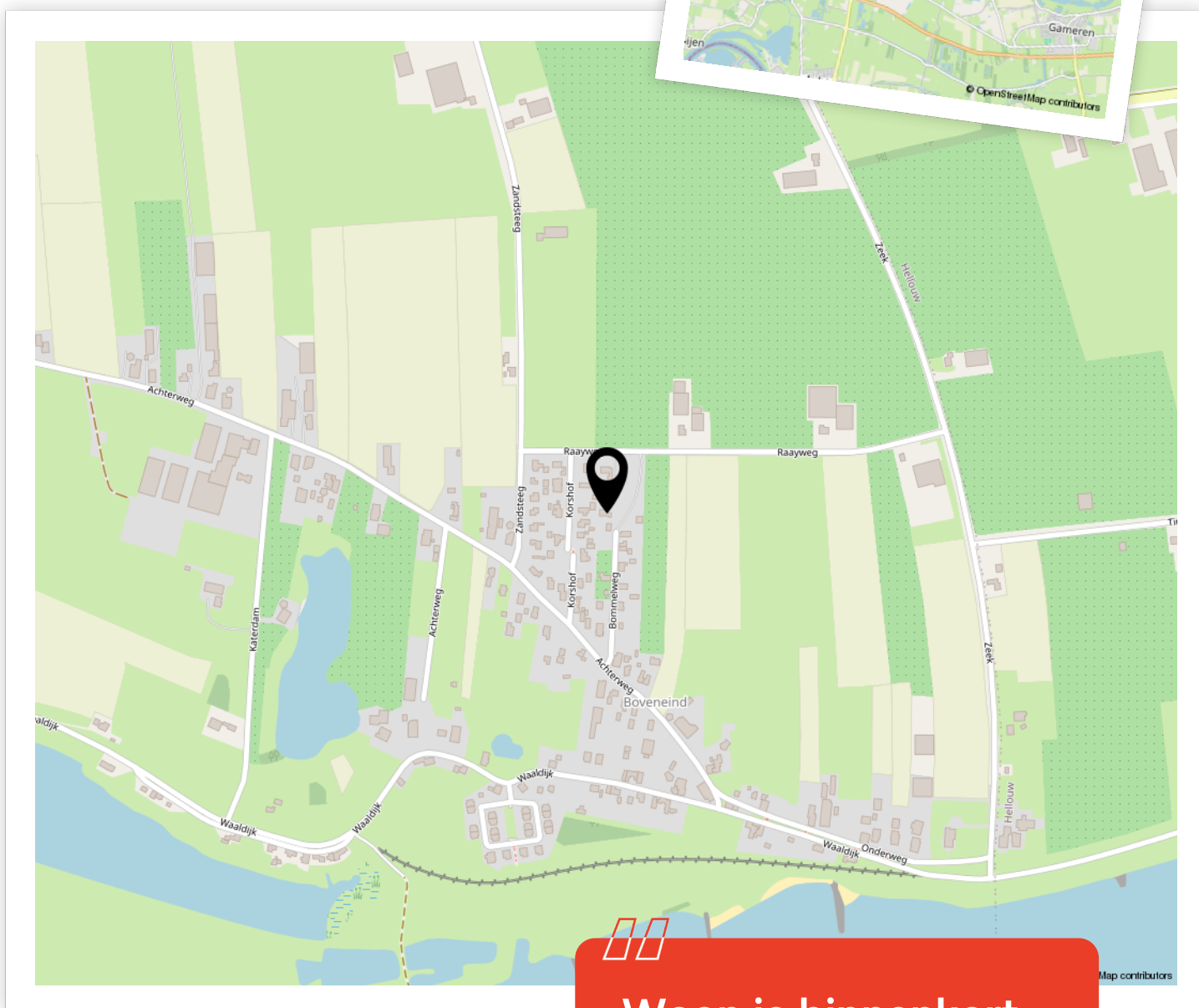
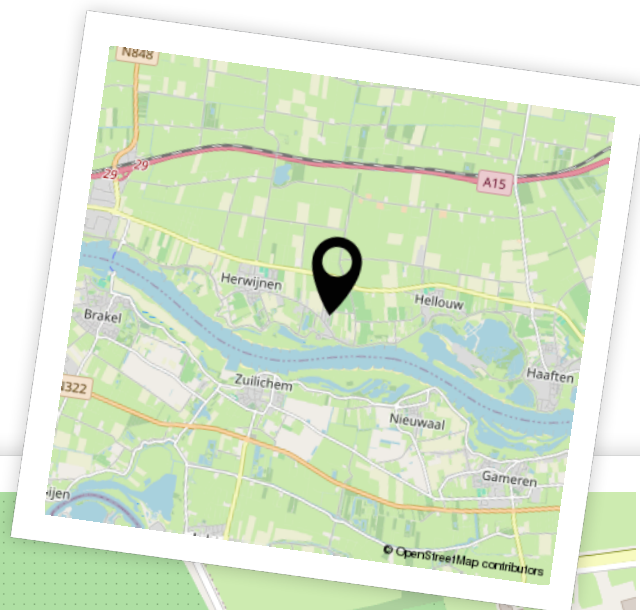
Garage Zolder

# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart

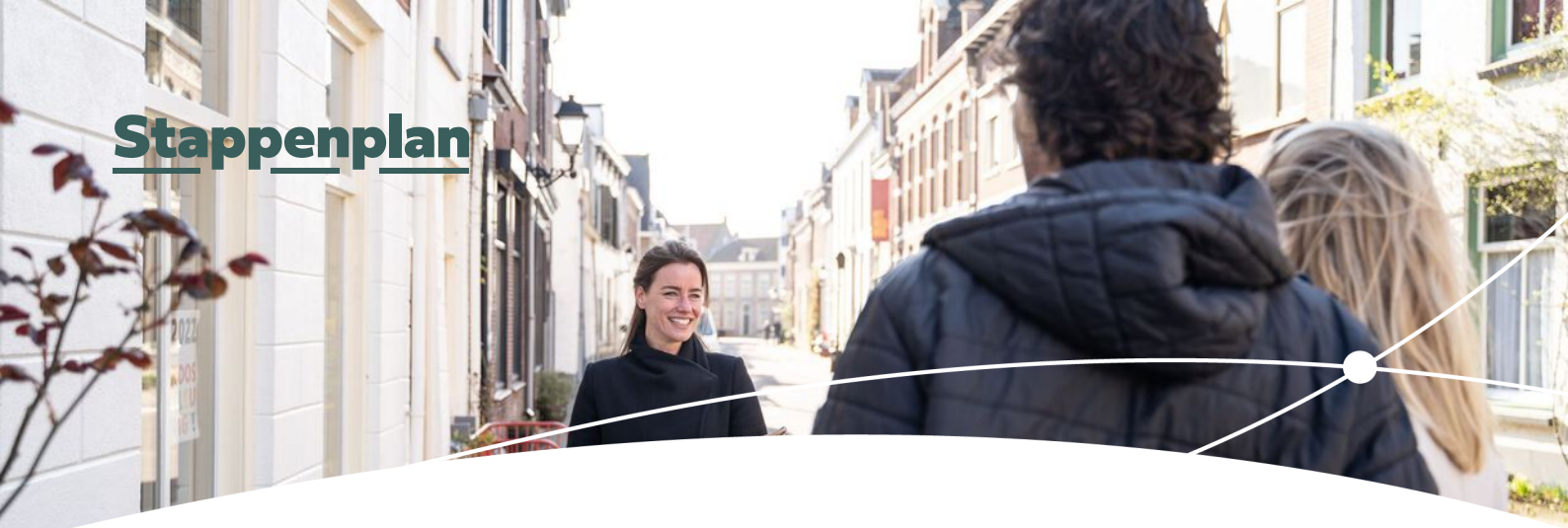


Woon je binnenkort op deze locatie?"



# 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.**

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**