

WAALDIJK 150, HERWIJNEN

# Prachtige parel aan de Waaldijk!



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-Geldermaalsen & Papendrecht

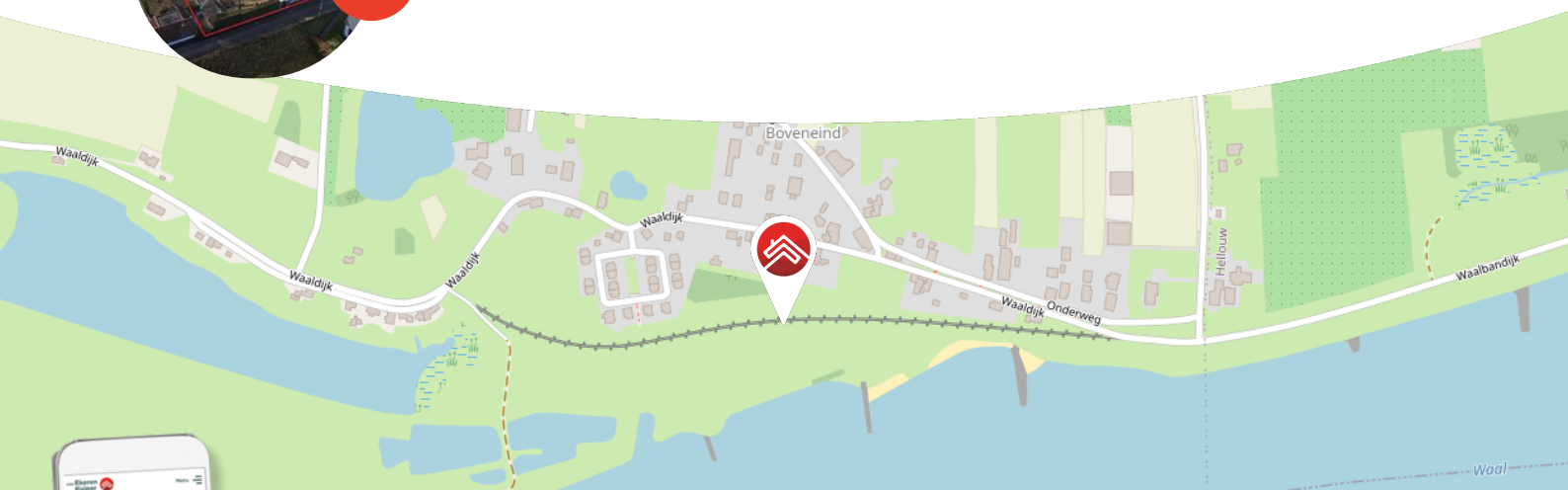


## Vrijblijvende waardecheck

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

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.095.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Inhoud</b>	770 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2182 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	223 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1890
<b>Ligging</b>	in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	2,80 cm x 4,30 meter
<b>Positie hoofdtuin</b>	zuid



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Wonen, werken en relaxen!

Het kan allemaal in deze hoogwaardig afgewerkte parel aan de dijk met gastenverblijf en bijgebouw met saunaruimte onder de dubbele garage!

In het Waaldorp Herwijnen aan de dijk staat deze prachtige, hoogwaardig afgewerkte, vrijstaande woning met vrij zicht over De Waal. Een unieke woning met een vrijstaand gastenverblijf, ideaal voor bijvoorbeeld mantelzorg.

In het tweede bijgebouw bevindt zich onder de dubbele garage een ruimte met daarin een saunacabine voor meerdere personen met meerpersoonsdouche. Perfect voor bedrijf aan huis.

### DIJKNIVEAU

De meeste gasten zullen vanaf de voordeur op dijkniveau binnenkomen. De knusse woonkamer met balkenplafond en open haard heeft zicht op de dijk. Aan de andere kant van de entree vind je een kantoor-ruimte met eveneens zicht op de dijk.

De keuken is van alle moderne gemakken voorzien, zoals bij een huis met allure hoort: een vaatwasser, koel-vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat met extra wokbrander, afzuigkap, quooker, combi-magnetron, stoomoven, wijnkoelkast en apothekerskast.



De keuken staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor je tijdens het koken altijd in gesprek blijft met de gast aan tafel. Is het mooi weer, dan verplaats je de lunch of diner naar het ruime dakterras, grenzend aan de eetkamer. Uiteraard vind je op dijkniveau een grote toiletruimte met apart een fonteintje. Naast de trap zit een grote bergkast.

#### EERSTE VERDIEPING

Vanaf dijkniveau kom je met een vaste trap op de eerste verdieping. Vanaf de overloop, met een luik voor bergruimte, zijn de 2 kamers v.v. airconditioning, het toilet en de badkamer te bereiken. De ruime slaapkamer met dakkapel kijkt uit over de dijk en over de achtertuin. Achter een luik bevindt zich veel bergruimte. De tweede kamer met dakkapel is momenteel in gebruik als kleedkamer met op maat gemaakte kasten en is geschikt als 2e slaapkamer.

In de luxe badkamer heb je de beschikking over een kastenwand, ruime douchecabine met thermostaatkraan, wastafel en design radiator.

#### SOUTERRAIN

Met een vaste trap komen we in het souterrain met rolluiken. Vanaf de gang is er toegang tot de wasruimte, een ruime bergkast, 2 slaapkamers, apart toilet en de badkamer.

In de wasruimte vinden we veel kastruimte, de opstelling van 2 CV-ketels, een boiler, gootsteen en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Van hieruit is het achterterras met overkapping te bereiken.

Vanuit 1 slaapkamer met airco en TV-aansluiting, stap je zó het terras op. In een apart deel van de kamer is een kastenwand gecreëerd.

In de 2e slaapkamer zit eveneens een TV-aansluiting, kastenwand en een airco.

De badkamer in het souterrain heeft een douchecabine met stortdouche en thermostaatkraan, dubbel wasmeubel en designradiator.

#### GASTENVERBLIJF MET 2 AIRCO'S

Op het ruime terrein staat het gastenverblijf met woonkamer en slaapgedeelte, keuken en badkamer. Het terras is middels een schuifpui met rolluik bereikbaar. Vanuit de entree kom je via een vlizotrap op de ruime zolder op stahoogte. Hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.



### DUBBELE GARAGE MET SOUTERRAIN

In het tweede bijgebouw vinden we de dubbele garage met zolder, waterkraan en elektra op dijkniveau. In het souterrain is een ruimte met schuifpui v.v. airco, TV-aansluiting, designradiator, een sauna voor meerdere personen en een ruime 2 persoonsdouche.

### BUITENRUIMTE

De achtertuin is ook via een poort op dijkniveau bereikbaar. Achterin is de houten berging met voldoende opruimruimte voor stoelkussens e.d. Onder de overkapping bij de berging is het heerlijk toeven onder de heater.

De gehele tuin biedt volop beschutting, meerdere terrassen, overkappingen, verlichting, graspartijen, beplanting, waterkranen en niveauverschillen. Ideaal is het dripsysteem voor het bewateren van de beplanting.

Achterin de tuin is er een doorgang te voet naar De Waal.

### BIJZONDERHEDEN:

- \* woonoppervlak woning bedraagt 223 m<sup>2</sup>;
- \* oppervlak gastenverblijf bedraagt 64 m<sup>2</sup>;
- \* oppervlak garage met wellness bedraagt 37 m<sup>2</sup>;
- \* een unieke woning op fijne locatie die je gezien moet hebben;
- \* binnendeuren van staal en glas;
- \* airco in 3 slaapkamers, entree, woonkamer, gastenverblijf en souterrain garage;
- \* 25 zonnepanelen;
- \* hoogwaardige afwerking.

### Algemeen

In de standaard NVM koopovereenkomst wordt een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom opgenomen.

























































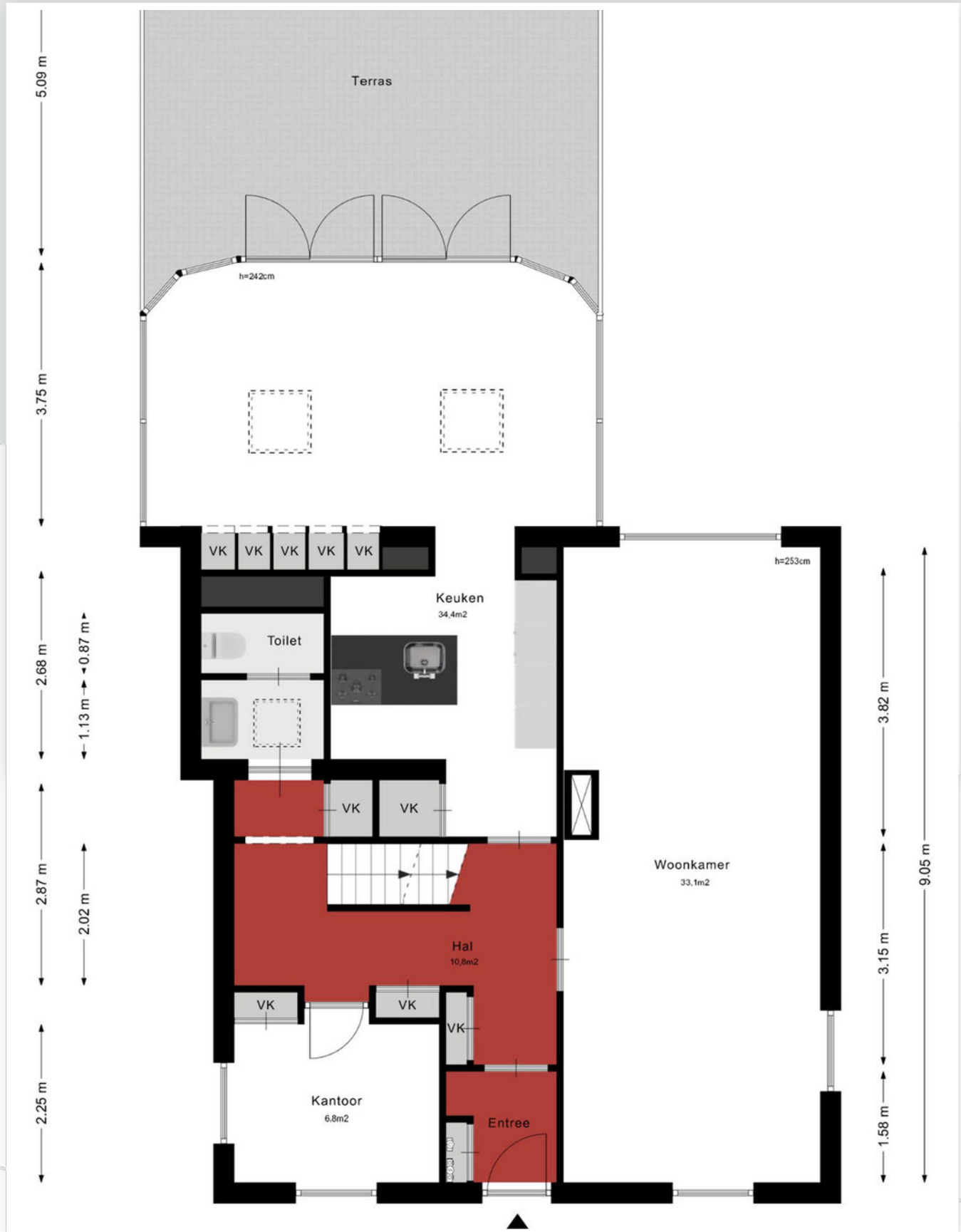


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



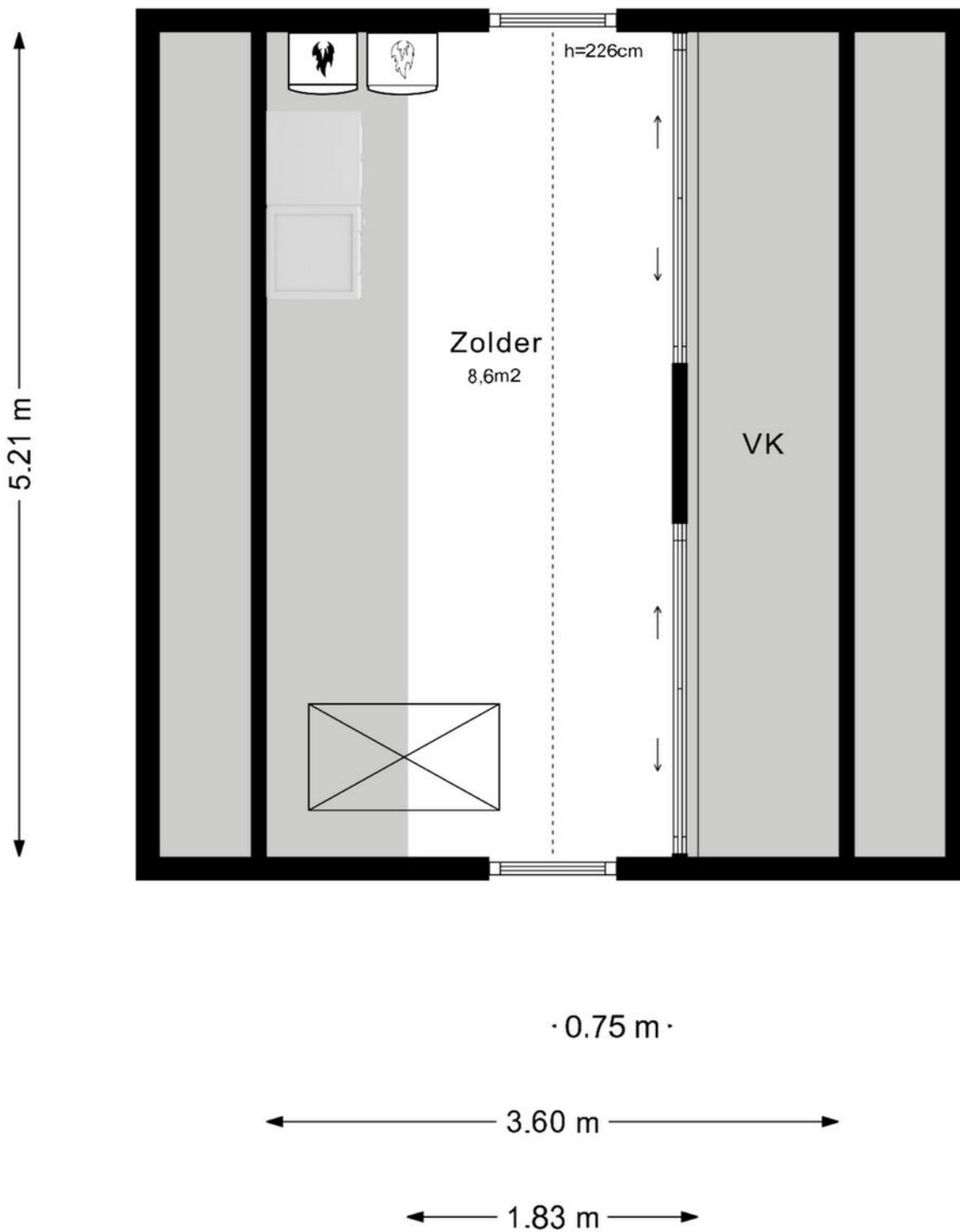


# Plattegrond

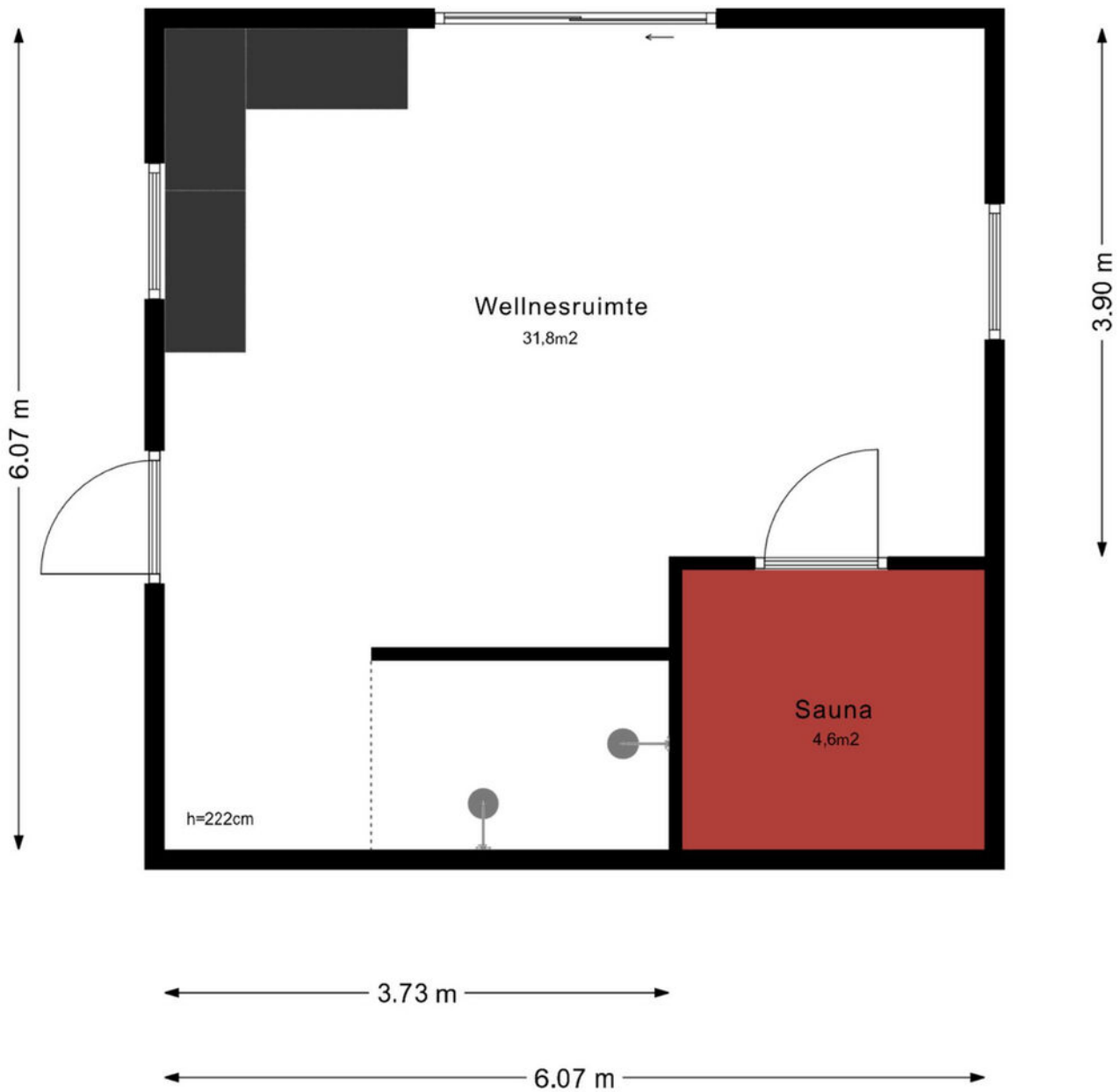


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond

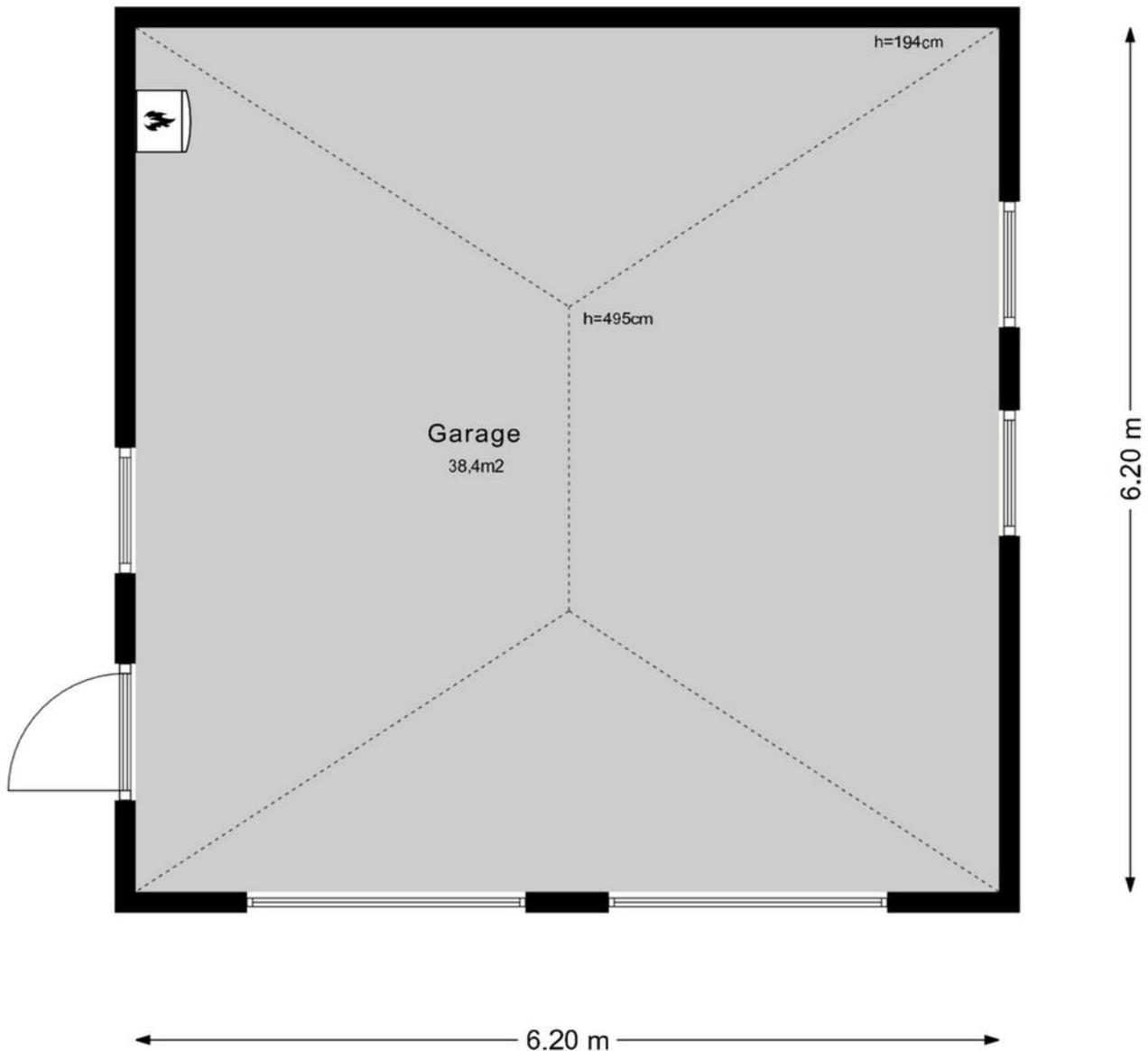


# Plattegrond



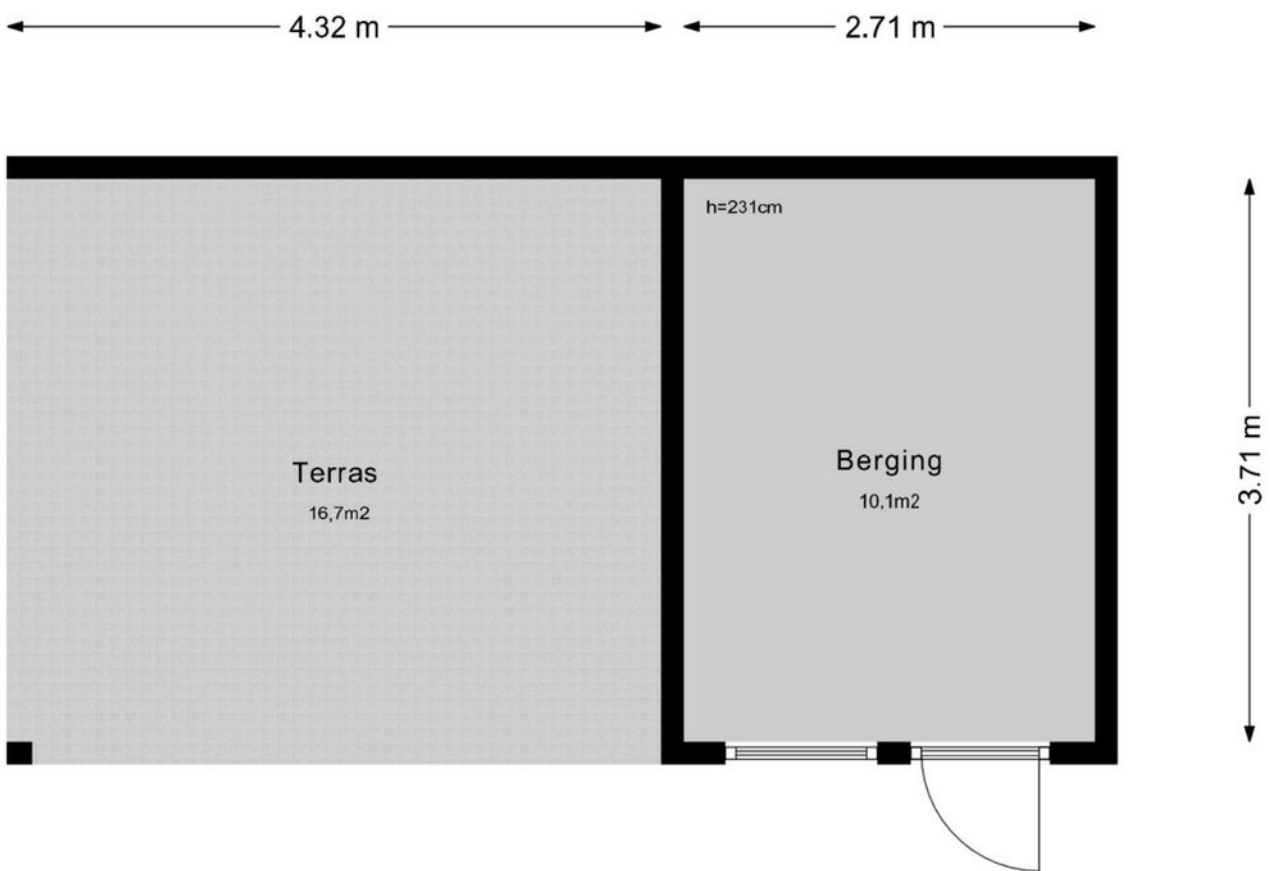
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waaldijk 150



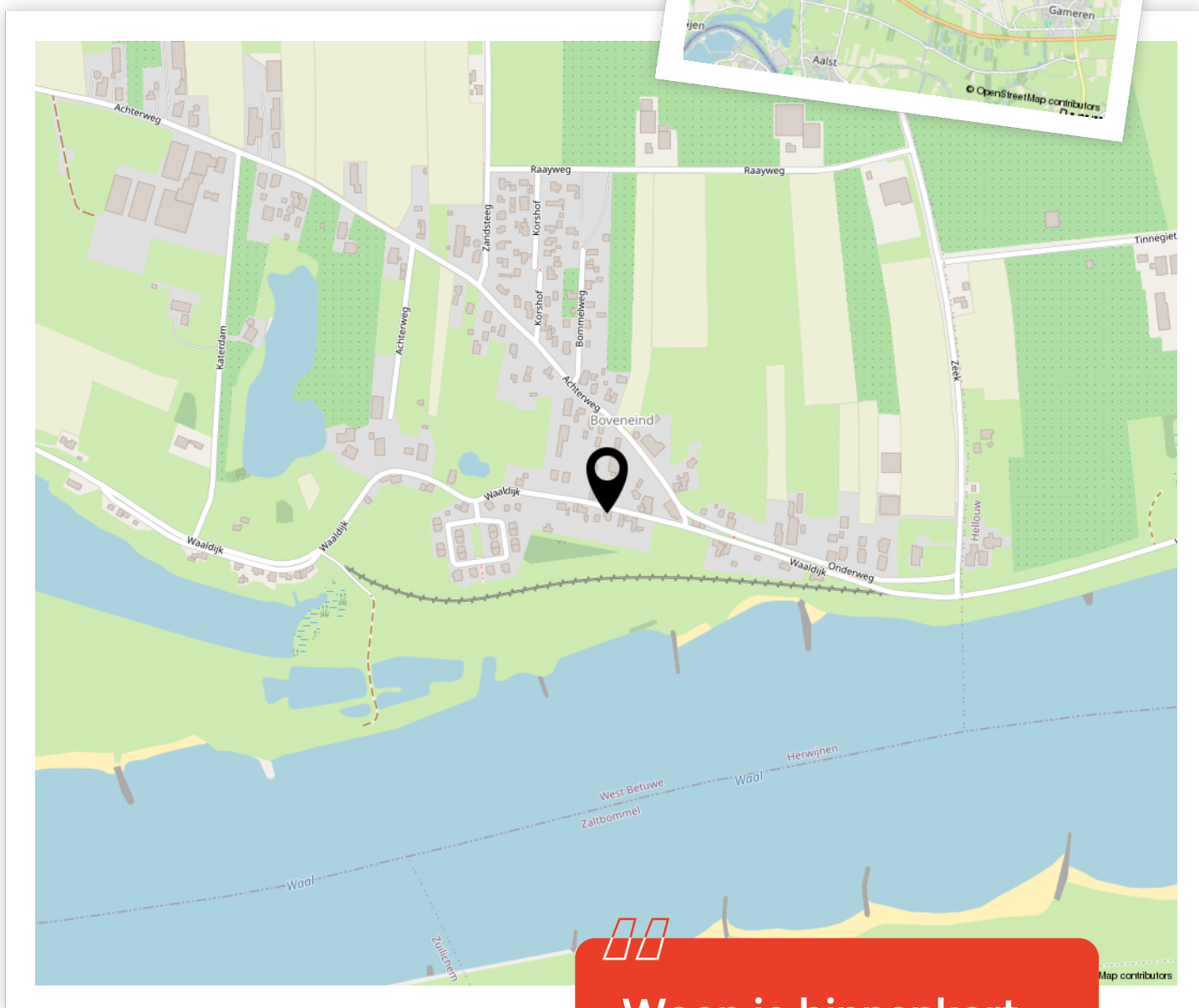
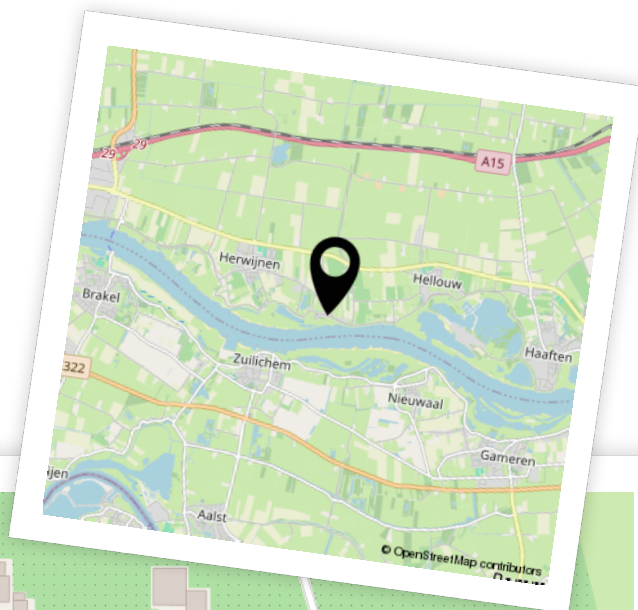
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Herwijnen	
	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 350	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024  
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?"

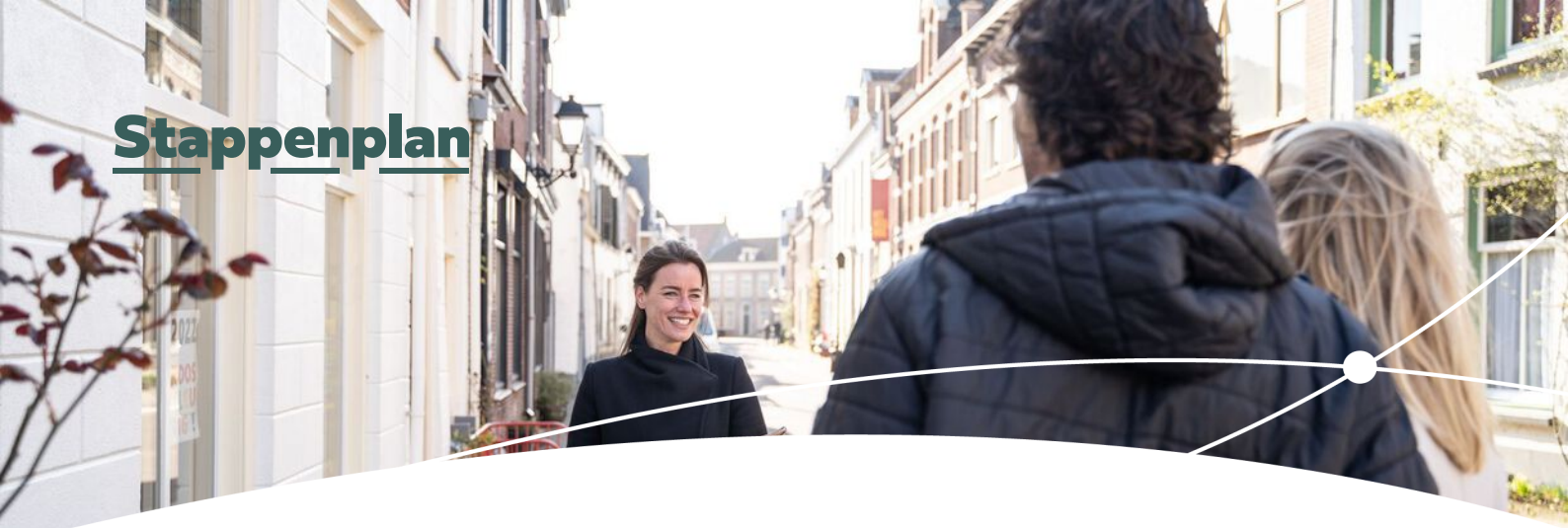


# Aantekeningen

Lined writing area for notes.







# 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**