

WAALBANDIJK 86, HEESSELT

# Prachtige, aan de dijk gelegen hoekwoning!



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



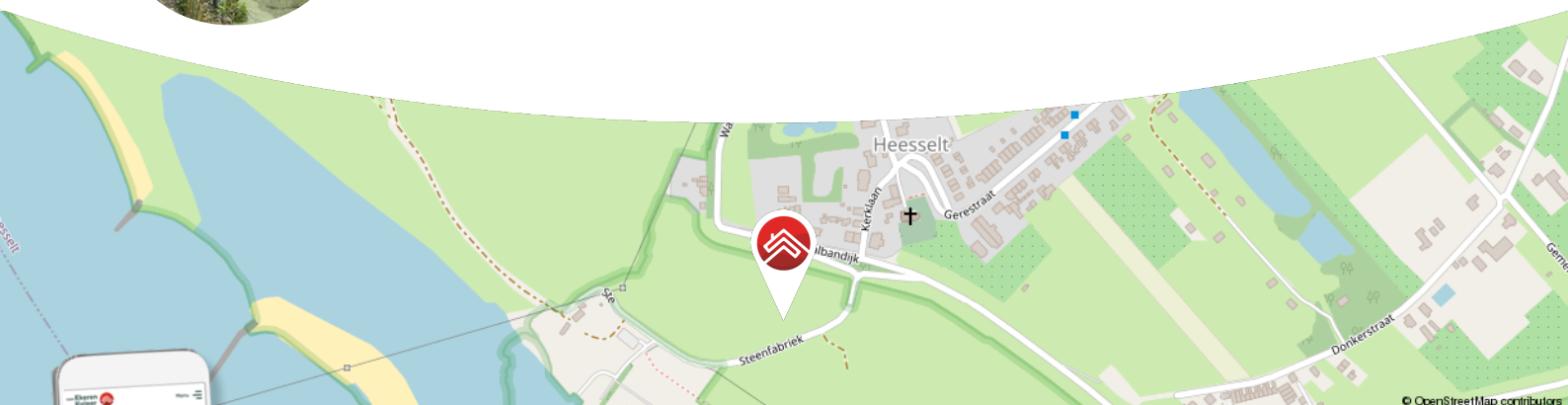
## Flexibel en goed bereikbaar!

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





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 550.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Inhoud</b>	618 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.107 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	169 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1910
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	28 m x 30 m
<b>Positie hoofdtuin</b>	west



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Wat een fijne plek om te wonen! Deze hoekwoning met 3 slaapkamers, een lichte serre en een heerlijke groene tuin!

- Gelegen op ruim 1.100 m<sup>2</sup> perceel.
- Ideaal voor mensen die willen onthaasten in en rondom hun eigen woning.
- Maar liefst circa 169 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

Een huis dat de ruimte en charme van twee woningen combineert tot één fijn geheel. Gelegen aan de dijk, te midden van de natuur, biedt deze woning directe toegang tot de mooiste fiets- en wandelroutes, rechtstreeks vanaf de eigen oprit. De woning is voorzien van een sfeervolle woonkamer met open haard, een woonkeuken met ook hier een heerlijke open haard, een serre met openslaande deuren en prachtig uitzicht over het riante perceel, 3 slaapkamers, 2 badkamers en een bijkeuken. Het geheel past naadloos in het omliggende groene landschap! Rust en ruimte zijn hier optimaal aanwezig!



De globale indeling:

Begane grond: Binnenkomst op de begane grond in de woonkamer met zijn knusse openhaard en de aangrenzende lichte serre, die uitkijkt op de groene tuin. De leefkeuken biedt voldoende ruimte voor gezellige familiemaaltijden en is het hart van het huis. Een praktische bijkeuken, toilet en achterdeur maken deze verdieping compleet.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal drie slaapkamers en twee badkamers, die naar eigen smaak gemoderniseerd kunnen worden. Deze ruimtes bieden een veelzijdige basis om naar eigen wens te gebruiken en in te delen. Op dit moment is deze verdieping nog bereikbaar via twee aparte trappen.

Goed om te weten:

- In de lommerrijke tuin van zo'n 700m<sup>2</sup> is het zowel in de zon als onder de diverse bomen heerlijk vertoeven
- De serre is in 2023 deels gerenoveerd. Ook is een van de dakkapellen aan de achterzijde in 2023 vernieuwd en de overige dakkapellen gerenoveerd.
- Energielabel ...
- De ouderdomsclausule is van toepassing.

Ligging: De omgeving leent zich bij uitstek om naar buiten te gaan. Vanaf de dijk kun je direct de Heesseltsche Uiterwaarden in wandelen. In de buurt zijn veel uitgezette wandelpaden en fietsmogelijkheden. Aan de Waal kan gevist worden vanaf de kribben. Binnen het gebied zijn gezellige plaatsen als Zaltbommel, Tiel, Leerdam en Gorinchem op fietsafstand. Deze plaatsen bieden veel mogelijkheden op het gebied van sport, winkels en scholen. Daarnaast zijn snelwegen als de A2 en de A15 binnen 10 minuten te bereiken.























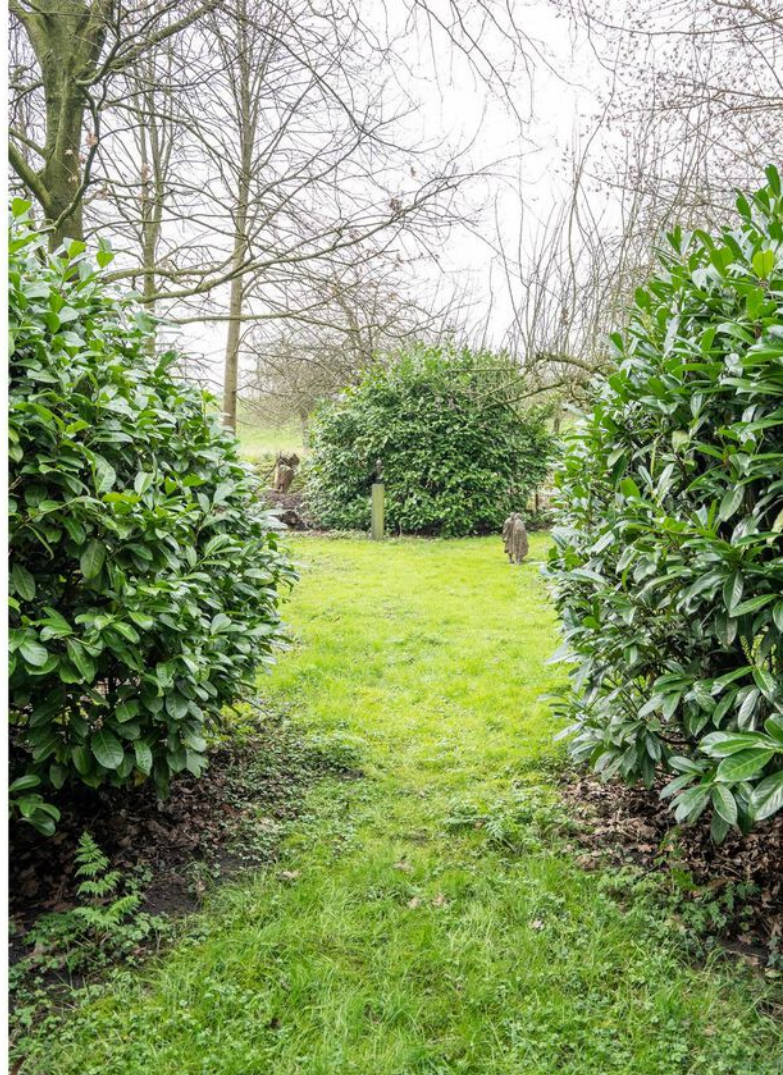
















**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

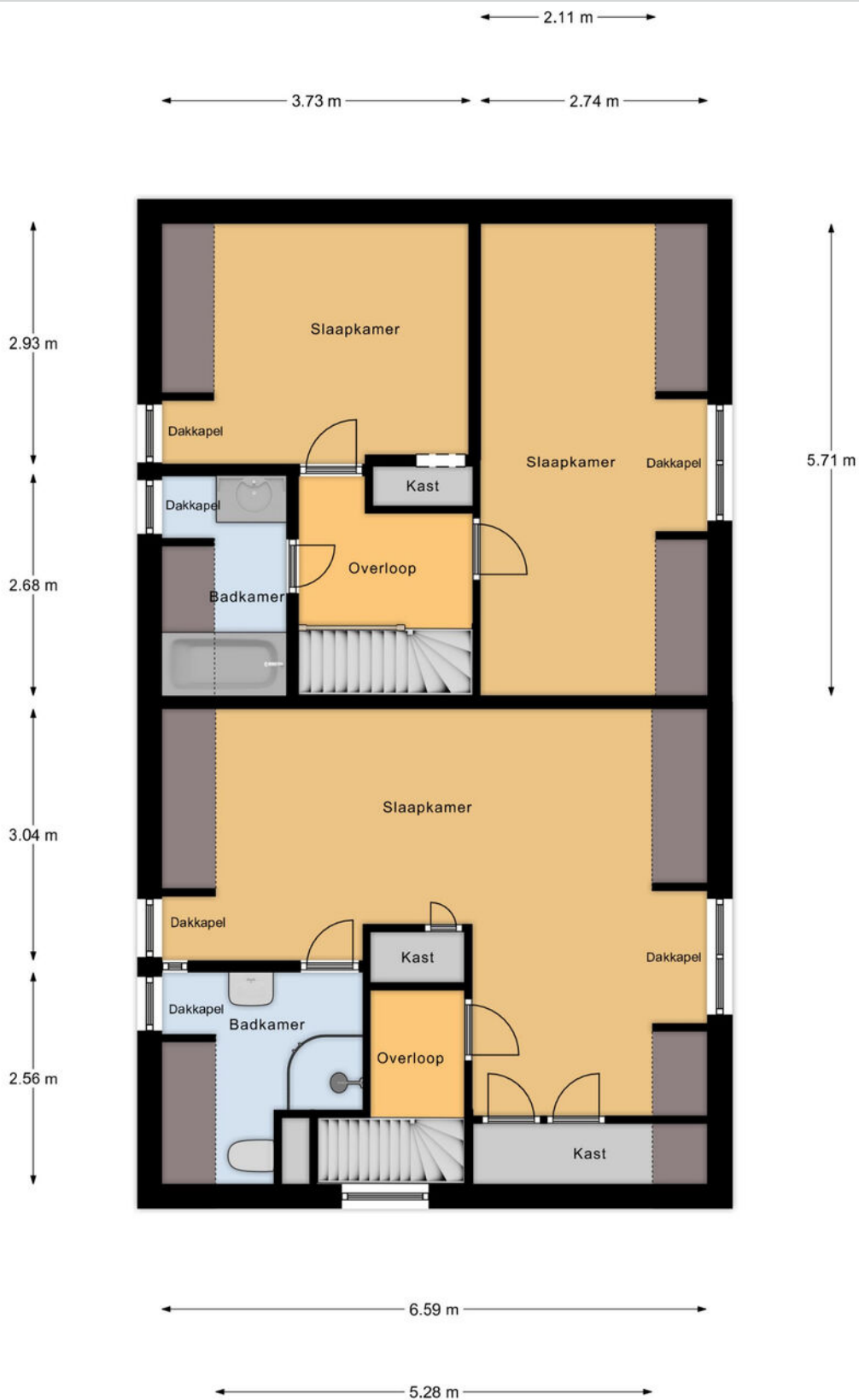


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NBE

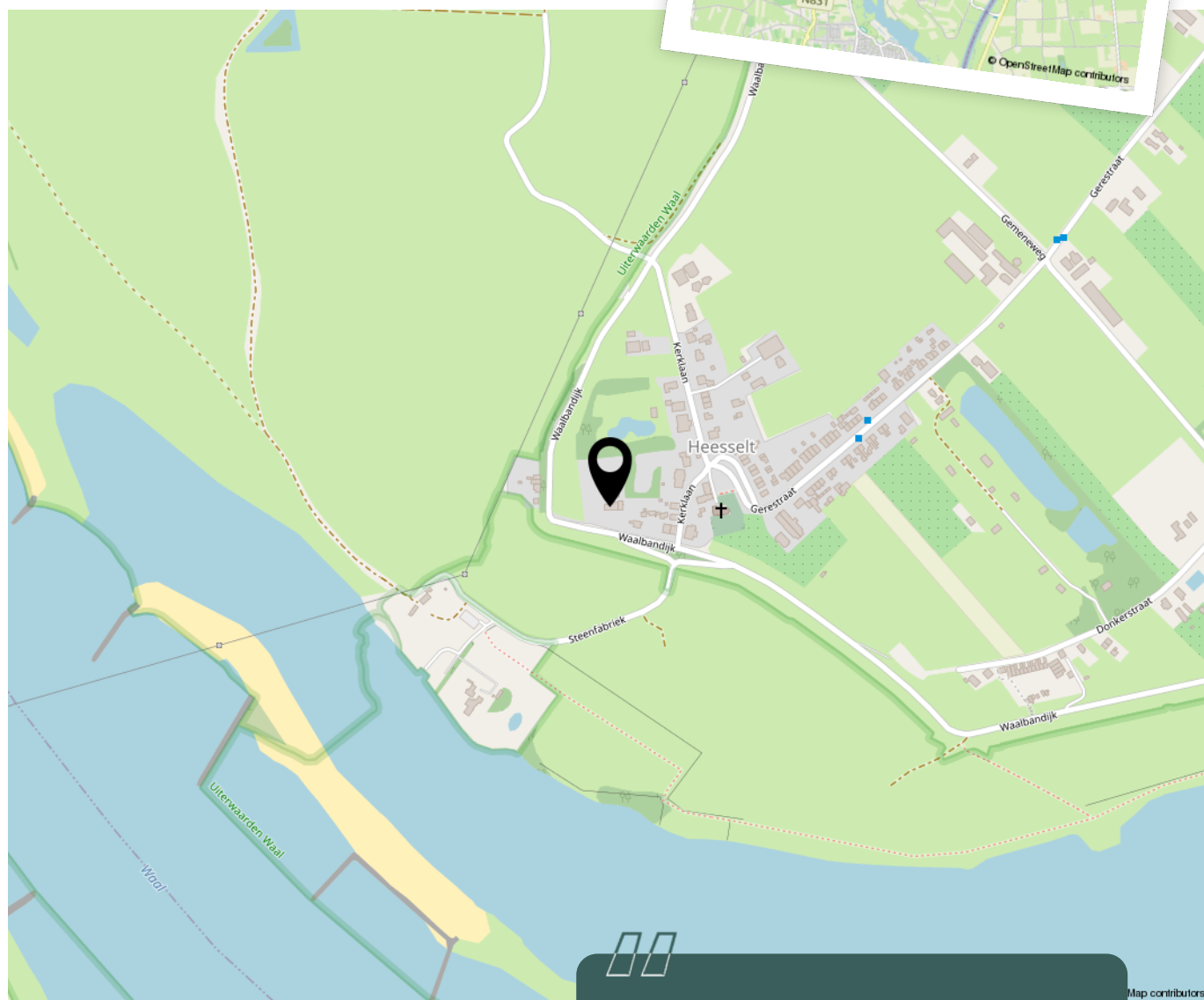
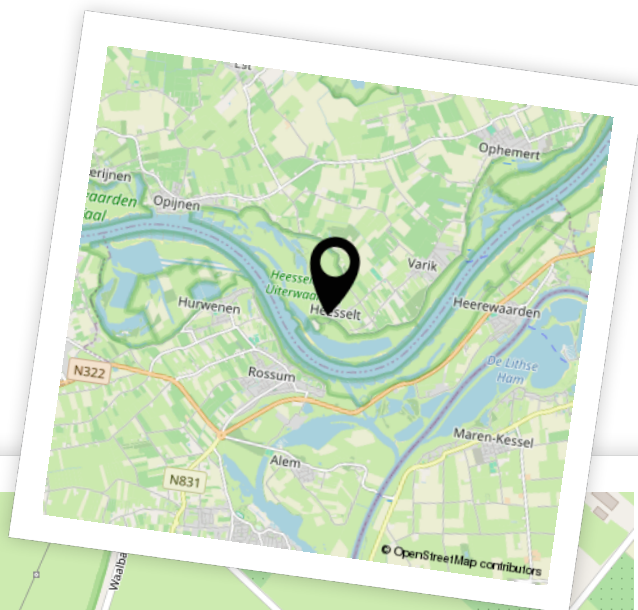


<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 20 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Varik</p> <p>Sectie                        E</p> <p>Perceel                      1378</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](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**