

PIETERSWAARD 13, HERWIJNEN

# Ruime twee- onder-één kap woning!



voor 't  
*Leven*

# 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	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	486 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	376 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	137 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2003
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	13,2 m x 11,2 m
Positie hoofdtuin	oost



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Vrij wonen dichtbij de Waal in deze ruime 2-onder-1-kap in Herwijnen!

- Energiezuinig wonen: Volledig geïsoleerd met een gunstig energielabel B, vriendelijk voor milieu en portemonnee.
- Veelzijdig in te delen: Drie slaapkamers op de eerste verdieping plus een open tweede verdieping bieden volop inrichtingsmogelijkheden.
- Privé parkeergemak: Nooit meer zoeken naar een plekje met je eigen oprit en inpandige garage.

Deze fijne 2-onder-1-kapwoning in Herwijnen biedt een warm thuis met genoeg ruimte voor gezinnen. De woning beschikt over vier slaapkamer en heeft circa 137 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van 376 m<sup>2</sup>. De woning zelf is in de loop der jaren goed onderhouden en gemoderniseerd. Licht is er genoeg, met ramen die uitkijken over de rustige straat en de groene tuin. Naast de groene tuin met fijne terrasjes, beschikt de woning over een garage welke gesplitst is in een hobby/werkruimte en bijkeuken met witgoedansluitingen. Met de Waal bijna in de achtertuin en gelegen in een rustige, verkeersarme straat, woon je hier met een gevoel van vrijheid. In de achtertuin is het heerlijk genieten onder de mooie overkapping.





De globale indeling:

Begane grond: Entree met meterkast, toilet, trapopgang, toegang tot de garage en de woonkamer. Woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en veel lichtinval; leefkeuken aan de voorzijde. De U-vormige keukenopstelling beschikt over een (stoom)oven, een grote koelkast, dubbele spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Ook is er voldoende ruimte voor een eettafel. De gehele verdieping is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping: drie slaapkamers, waarvan er 1 vergroot is middels een dakkapel. De badkamer is compleet met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel; separaat toilet.

Tweede verdieping: Een open zolder die je nog naar wens kunt opdelen; van extra slaapkamers tot een studeer- of werkkamer. Op deze verdieping is de CV-ketel gesitueerd en een tweede witgoed aansluiting.

Buiten: Fijne tuin voorzien van verschillende terrassen; houten schuur met overkapping en verschillende bomen welke voor schaduw zorgen op de hete zomerse dagen.

Goed om te weten:

- De stenen garage is opgedeeld in een berging en een bijkeuken. Deze laatste beschikt over een witgoed aansluiting, een loopdeur aan de achterzijde.
- Energielabel B.
- Aan de voorzijde is er voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Ligging: Het dorp Herwijnen staat bekend om zijn rustige karakter en de Waal is nooit ver weg voor een ontspannende wandeling of fietstocht. In deze veilige en kindvriendelijke buurt met voornamelijk bestemmingsverkeer vind je de ideale balans tussen rust en bereikbaarheid. Herwijnen ligt centraal gelegen op enkele minuten van de Rijkswegen A2, A27 en A15. Het dorp heeft zijn eigen winkelkern, 2 basisscholen, goede aansluitingen op het openbaar vervoer en diverse sportverenigingen.







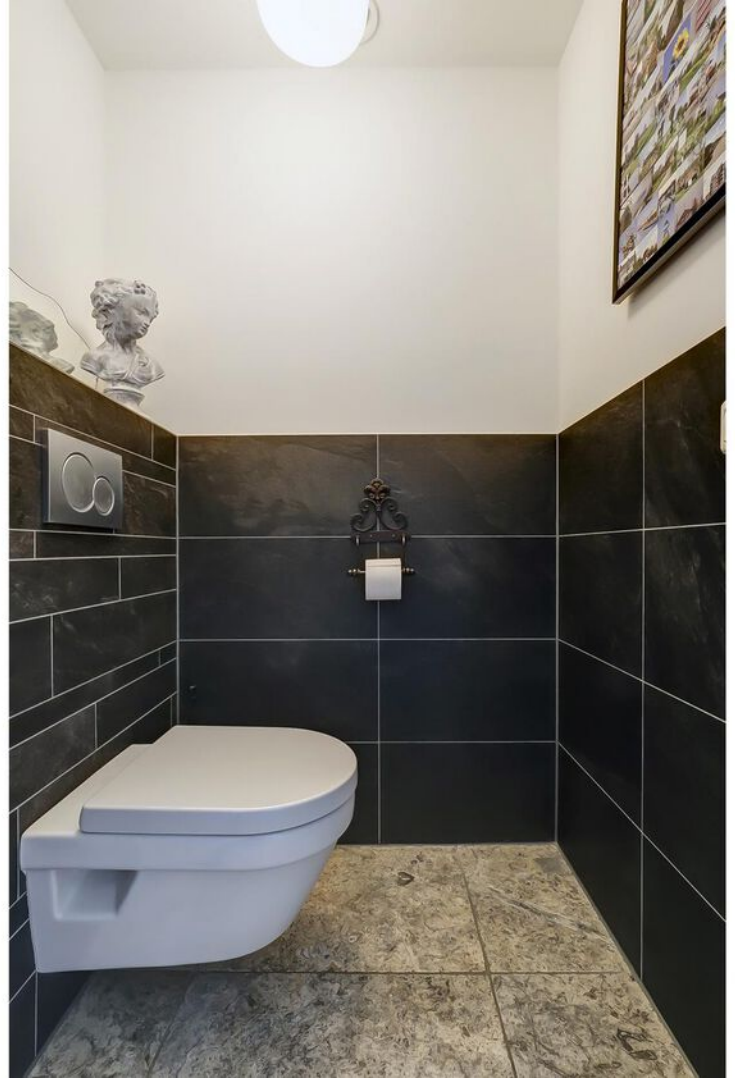




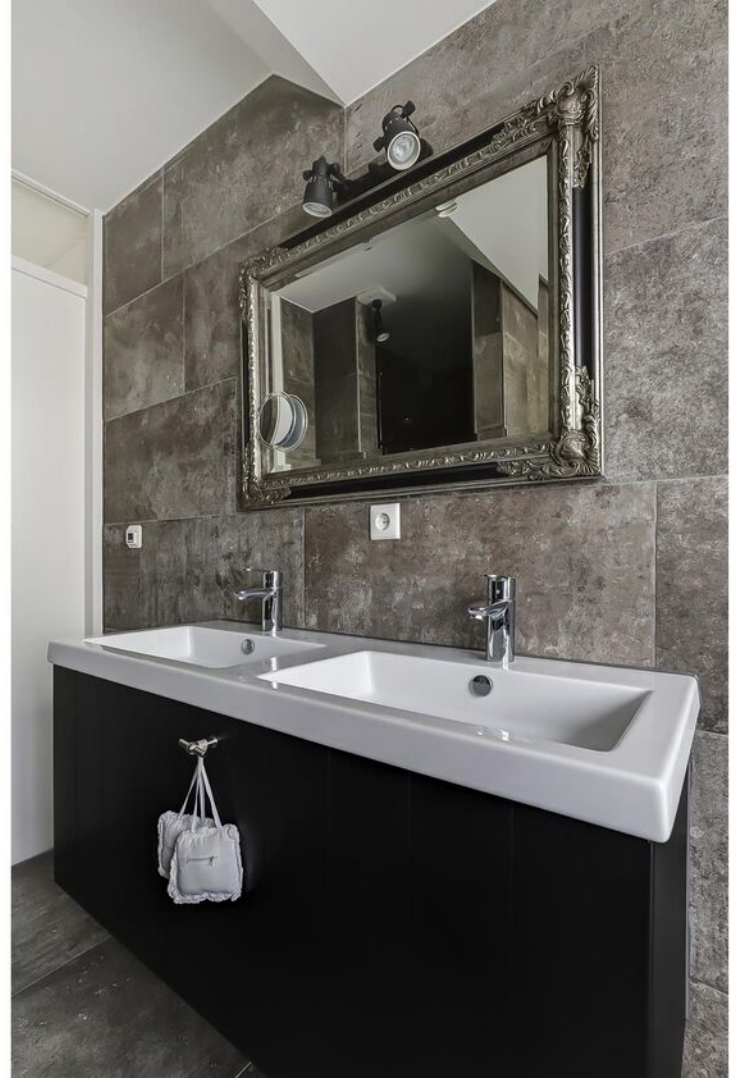






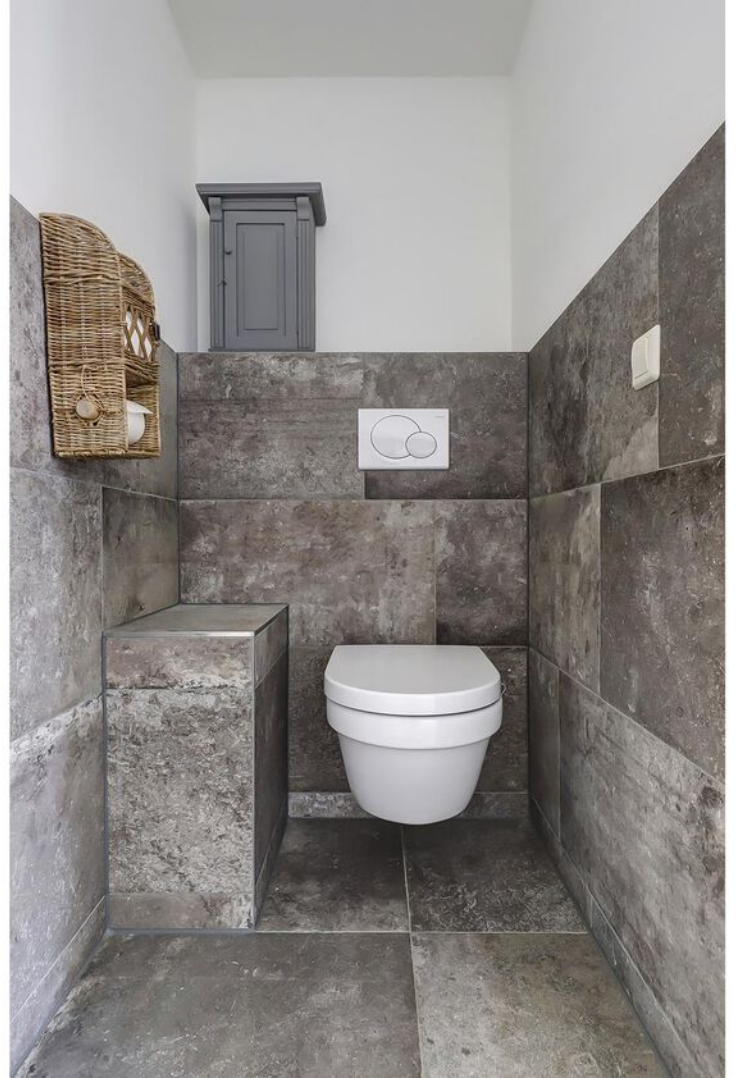
































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

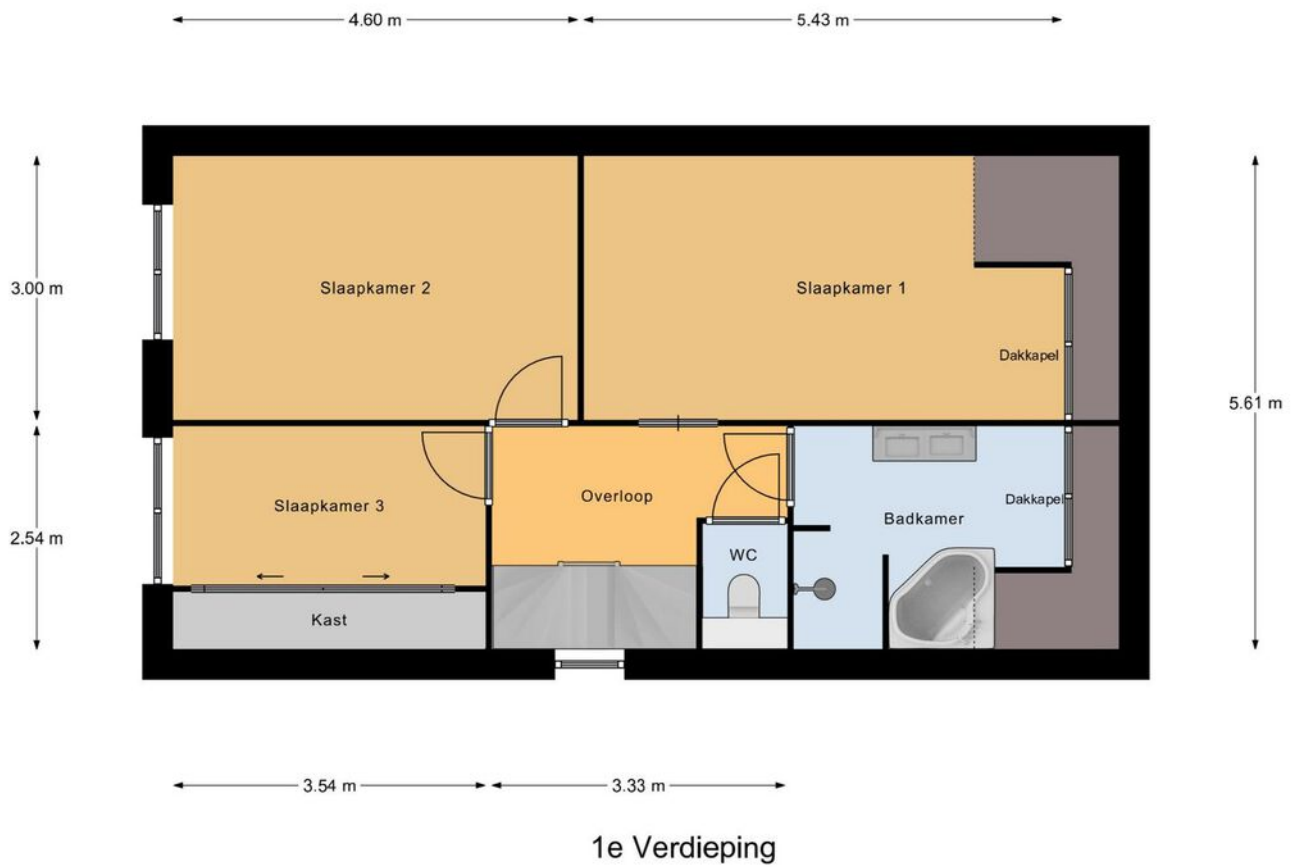


# Plattegrond



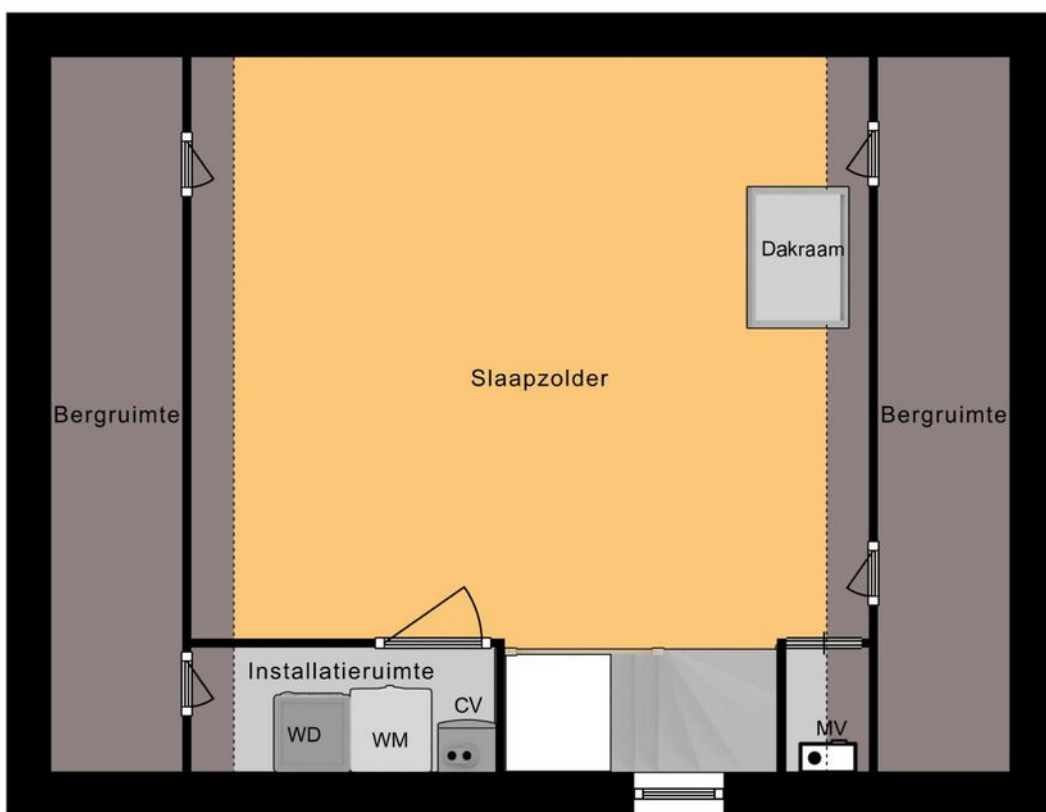


# Plattegrond



# Plattegrond

4.65 m



5.58 m

2e Verdieping






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

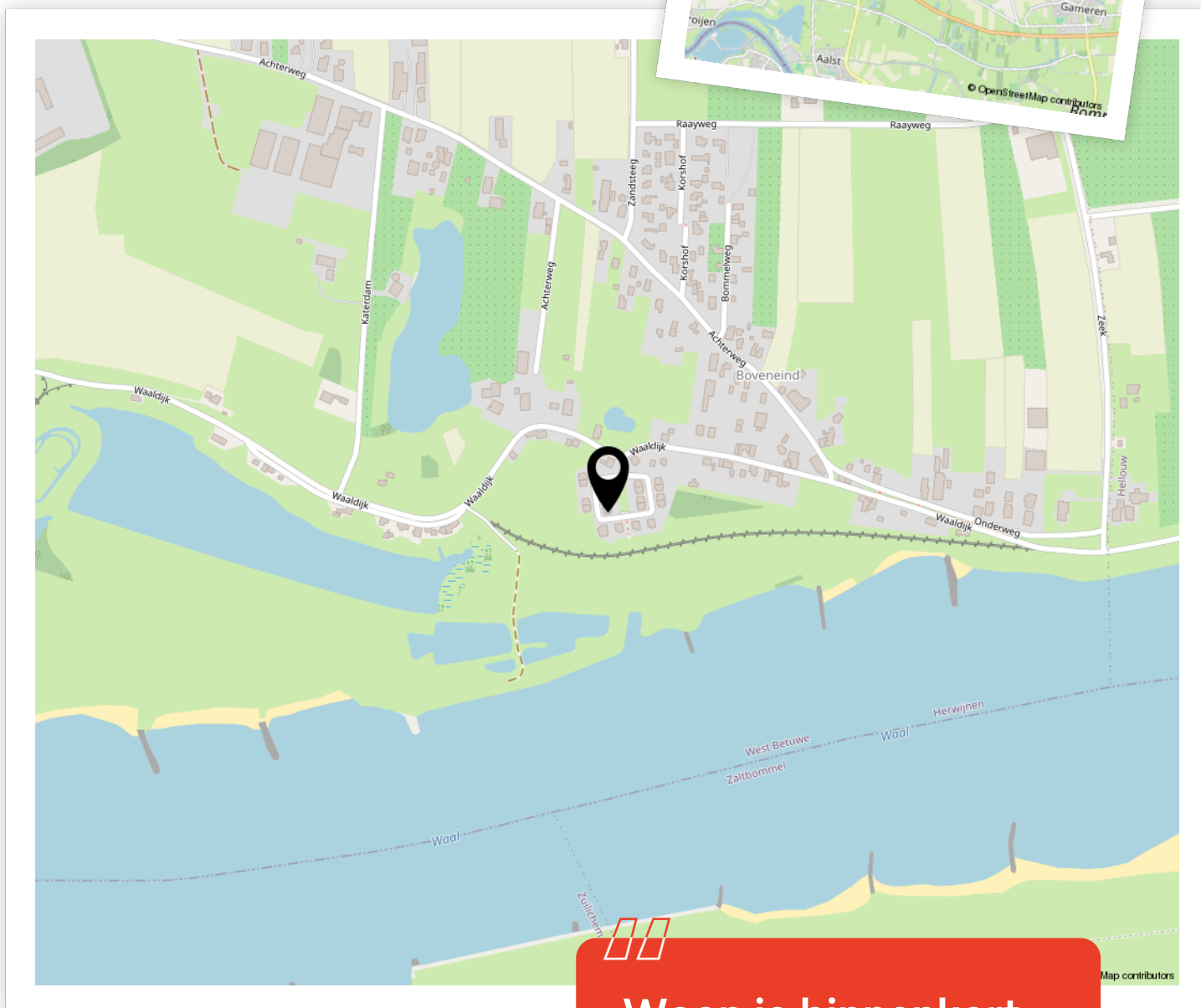
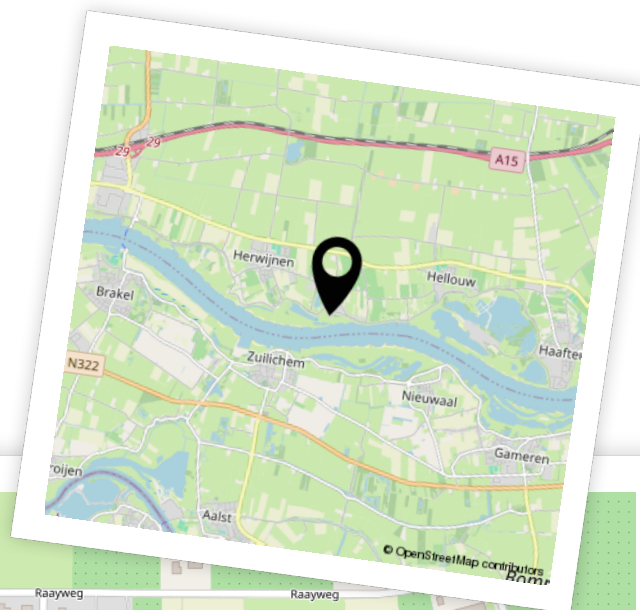


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 1178</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](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**