

van **Ekeren  
Kuiper**



**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS

# Smalzijde 6 Nieuwland

voor 't  
**Leven**



# 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.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



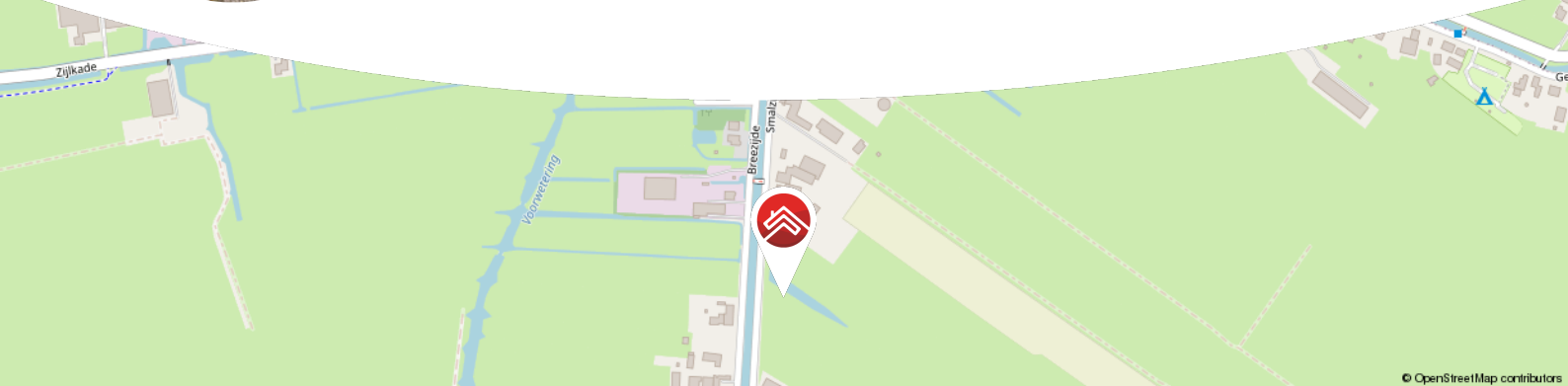
## Midden in het werkgebied!

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

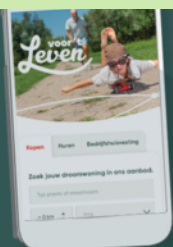


## Flexibel en goed bereikbaar!

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.



© OpenStreetMap contributors



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

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Vraagprijs                         | € 1.195.000 k.k.     |
| Aanvaarding                        | in overleg           |
| Soort                              | woonboerderij        |
| Type woning                        | vrijstaande woning   |
| Aantal kamers                      | 10                   |
| Inhoud                             | 1.657 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte                 | 4.040 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | 296 m <sup>2</sup>   |
| Bouwjaar                           | 1972                 |
| Ligging                            | landelijk gelegen    |
| Tuin                               | circa 73m x 46m      |
| Positie hoofdtuin                  | oost                 |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Royaal wonen met mogelijkheid tot paarden aan huis.

- Voor- én achterhuis, beide volledig ingericht als woonruimte
- Paardenliefhebbers opgelet: stal, rijbak én trekkerloods op eigen erf
- Riant perceel van 4.040 m<sup>2</sup> volop leefruimte binnen én buiten

Aan de Smalzijde 6 in Nieuwland vind je een woning die je niet elke dag tegenkomt. Van buitenaf oogt het misschien als een charmant woonhuis, maar wie binnenstapt, ontdekt al snel dat hier veel meer achter schuilt. Letterlijk, want achter het oorspronkelijke voorhuis is een voormalig stal omgetoverd tot volwaardige onzelfstandig woonruimte. Samen vormen ze een unieke wooncombinatie ideaal voor gezinnen waarin ouders of (volwassen)kinderen graag dichtbij elkaar willen wonen.

Binnen is het warm en sfeervol. Buiten heb je alle ruimte: een paardenstal uit 2022, een volledig gedraineerde StaBon rijbak van 20 x 40 meter die in 2024 is aangelegd, een grote schuur en een trekkerloods. Ideaal dus voor wie wil wonen én leven op het platteland met alle vrijheid die daarbij hoort.



### Voorhuis

Begane grond; hal aan de voorzijde, meterkast, woonkamer gescheiden van de dichte keuken met 5-pits gasfornuis, afzuigkap (2020), voorraadmast, vloerverwarming en toegang tot de tussenhal tussen het voor- en achterhuis; Eerste verdieping; overloop; vier slaapkamers; ruime badkamer (2020) met inloopdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming; toegang tot extra zolderkamer als opslagruimte en toegang tot de vliozolder met CV-opstelling (Remeha combiketel);

### Achterhuis (voormalige stal)

Begane grond; tussenhal; hal met meterkast en apart toilet; badkamer met inloopdouche, wastafel en wastafelmeubel; hal met spoelbak, CV-opstelling (Nefit 2020) en vloerverwarming; lichte woonkamer met schuifpui, houtkachel, zonnenscreens en lichtkoepels; open keuken met combi-magnetron, stoomoven en Quooker; twee slaapkamers; extra berging; via de woonkamer doorgang naar een royale schuur met witgoed aansluitingen en volop opslagruimte;

### Goed om te weten

- Het voor- en achterhuis worden als geheel verkocht
- Mogelijkheid tot het houden van paarden aan huis
- Inclusief paardenstal (2022) en trekkerloods
- De StaBon rijbak is in 2024 aangelegd
- Voorzien van twee cv-installaties (Remeha voorhuis, Nefit achterhuis)
- Vloerverwarming in de woonkamer, badkamer en hal van het achterhuis
- Airco aanwezig in de woonkamer en grote slaapkamer van het achterhuis
- De woning heeft twee opritten met parkeergelegenheid op eigen terrein
- De houtkachel in het voorhuis en achterhuis zijn ter overname

Ligging: Nieuwland is een rustig dorp in de Vijfheerenlanden met ongeveer 1.400 inwoners. Het dorp biedt een basisschool en een dorps huis. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in nabijgelegen plaatsen zoals Meerkerk en Leerdam. De groene omgeving maakt het ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Nieuwland is goed bereikbaar via de A27 en A15, waardoor steden als Utrecht, Gorinchem en Rotterdam binnen handbereik zijn. Er zijn busverbindingen naar omliggende dorpen en grotere plaatsen.









































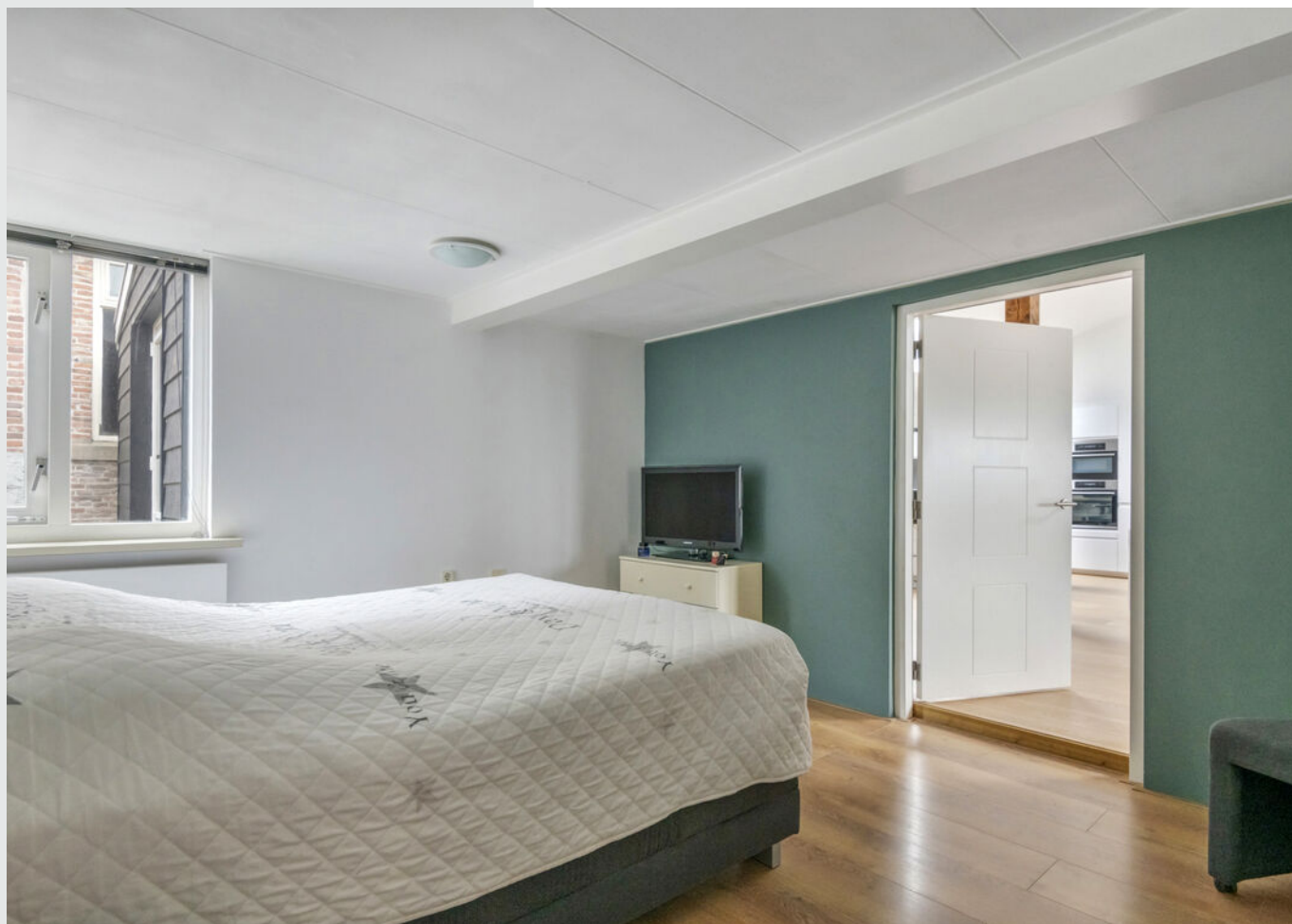




































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



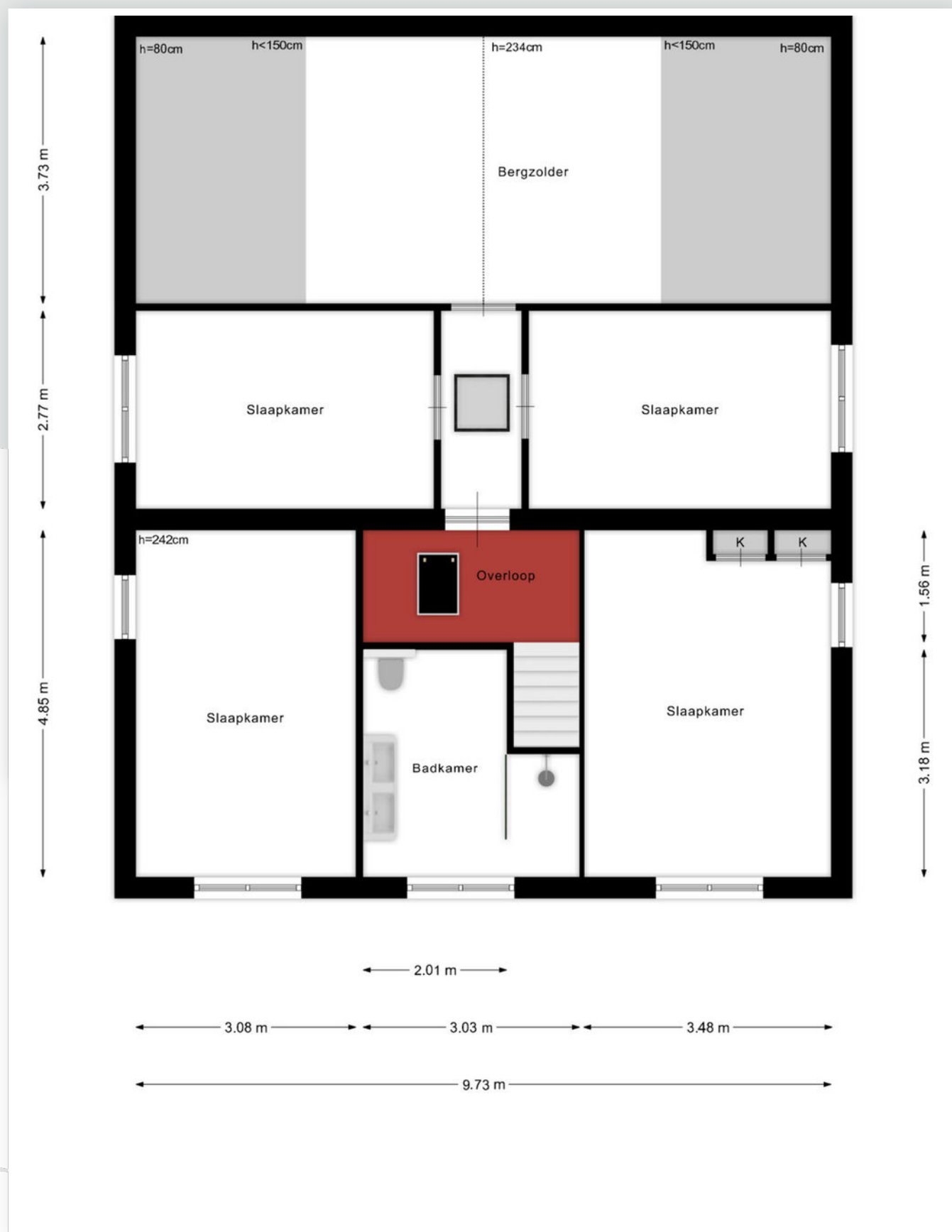
## Plattegrond



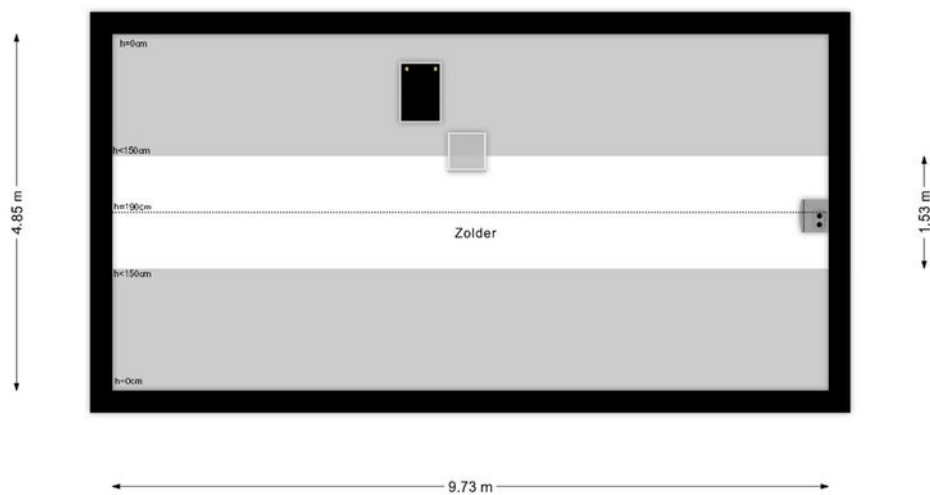
*Deze platengroden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze platengroden en nadrukken kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het is een schietende weergave van de werkelijkheid.*



# 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.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 1000

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Zederik |
| Sectie              | E       |
| Perceel             | 184     |

kadaster

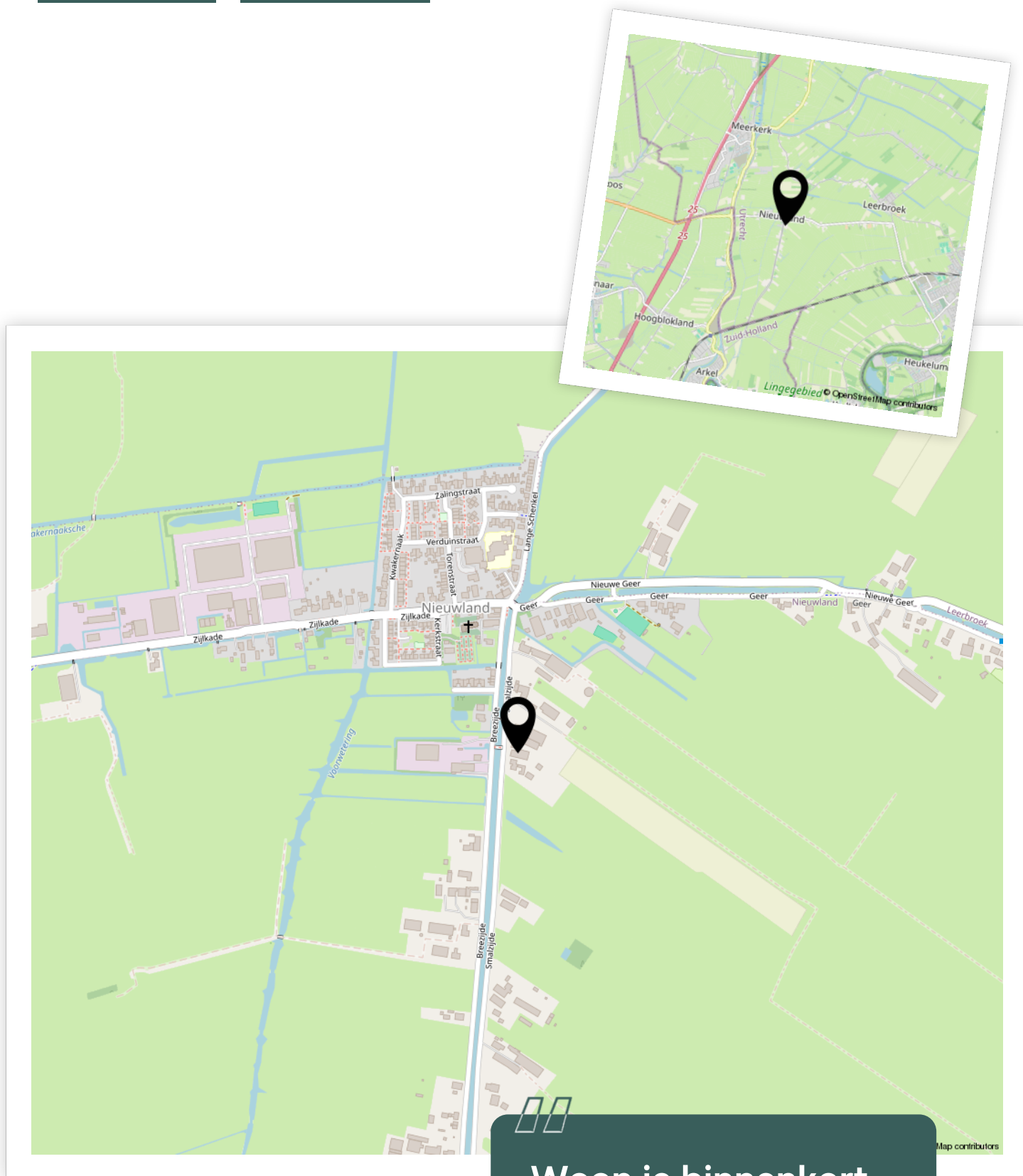


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

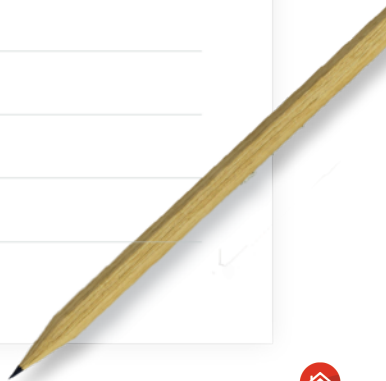


# Locatie op de kaart



Woon je binnenkort  
op deze locatie?"

# Aantekeningen



# 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.**



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**