

**TE KOOP**

# Waldijk 38

Herwijnen



Vraagprijs

**€ 849.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Waaldijk 38, Herwijnen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervol vrijstaand dijkhuis op unieke locatie aan de Waaldijk

Welkom bij Waaldijk 38 – een karakteristieke vrijstaande woning uit 1900, prachtig gelegen op een rustige en groene plek langs de geliefde Waaldijk in Herwijnen. Dit charmante dijkhuis biedt een warme, authentieke sfeer en een heerlijk gevoel van vrijheid. Met een woonoppervlakte van 142 m<sup>2</sup> en een royaal perceel van ca 3000 m<sup>2</sup> is dit een ideale plek voor wie houdt van ruimte, rust en landelijk wonen.

Wonen aan de dijk – sfeervol, bijzonder en met karakter

Bij binnenkomst ervaar je direct de authentieke uitstraling van dit fraaie dijkhuis. De woning combineert klassieke elementen met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Denk aan knusse leefruimtes, prachtige lichtinval en een indeling die uitnodigt tot gezellig



**Woningbrochure: Waaldijk 38, Herwijnen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

samen zijn. De ruime keuken waar elektrisch gekookt kan worden heeft voldoende kasten om servies en kookgerei op te bergen. Tevens is de keuken groot genoeg voor een 6-persoons eettafel. De badkamer welke ook op de begane grond is, heeft aansluitingen voor wasmachine en droger en is ingericht met een ligbad, wastafel, douche en tweede toilet.

De woonkamer kan naar believen worden ingericht als werkkamer, eetkamer of verblijf. Vanuit de woonkamer nodigt de verlaagde woonkamer, ook wel serre genoemd, om heerlijk te vertoeven. In de serre is een aantal jaren geleden een gezellige Dik Geurts houtkachel geplaatst wat de herfst- en winteravonden een behaaglijke sfeer geeft.

De benedenverdieping heeft 1 slaapvertrek en op de bovenverdieping zijn 2 grote slaapvertrekken met op de overloop een wastafel en close-in boiler.

## Ruimte binnen én buiten

Met zijn 142 m<sup>2</sup> woonruimte is dit huis verrassend ruim van binnen. Vanuit de serre geeft een schuifpui toegang tot de hardhouten veranda die ideaal op het zuiden ligt. Er is geen mooiere plek om in de ochtendzon hier van je ontbijt te genieten of op een zwoele zomeravond de zonsondergang te bewonderen. Buiten geniet je van een diepe tuin rondom het huis – perfect voor tuinliefhebbers, gezinnen of iedereen die graag buiten leeft. Het geheel bestaat uit een perceel van ca 3000 m<sup>2</sup> waar de woning en de garage op staan en een groot weiland tot aan de 'nieuwe' dijk. In het weiland staan met bestemming landbouw en agrarische activiteiten staan diverse hoogstam fruitbomen (kersen, appels, peren en pruimen), een aantal bessenstruiken en druiven en een volwassen walnotenboom. In het weiland staat ook een riant houten tuinhuisje.

Het perceel biedt dus tal van mogelijkheden: denk aan moestuin, speelruimte, loungehoek of buitenkeuken en het houden van schapen of paarden. Optie tot uitbreiding van naastgelegen weiland.

## Unieke woonomgeving

Herwijnen staat bekend om zijn vriendelijke dorps karakter, groene omgeving en uitstekende bereikbaarheid. Deze woning ligt tussen de 'oude' dijk en de 'nieuwe' dijk in. En vanaf 1987 heeft de woning geen 'last' meer van het eventuele hoge water van de rivier De Waal.

De woning ligt ook net buiten het dorp en de voorzieningen zijn op fiets- en loopafstand – zoals diverse winkels, basisscholen en een supermarkt. De uitvalswegen zijn snel te bereiken, waardoor je binnen enkele minuten onderweg bent op de A15 richting Gorinchem, Rotterdam en Nijmegen of op de A27 richting Utrecht en Breda of op de A2 richting Zaltbommel en Den Bosch.

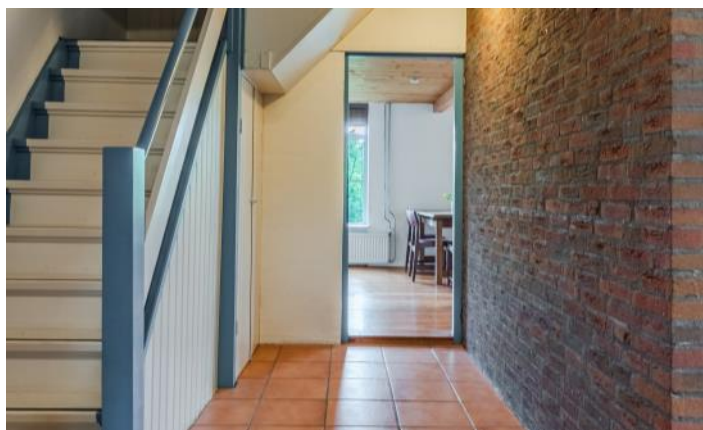
De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen langs de rivier De Waal en door het omliggende polderlandschap. Ook is de rivier De Linge niet ver weg. Herwijnen valt onder de gemeente West-Betuwe en in deze omgeving staan dus ook veel boomgaarden met een diversiteit aan fruit.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 1900
- Woonoppervlakte 142 m<sup>2</sup>
- Perceel ca 3000 m<sup>2</sup>
- Authentiek dijkhuis met karakter
- Energielabel C (met nog ruimte om verder te verduurzamen)
- Garage met spauw van 30 m<sup>2</sup> en een fraaie zolder
- Tuinhuisje van 15 m<sup>2</sup>







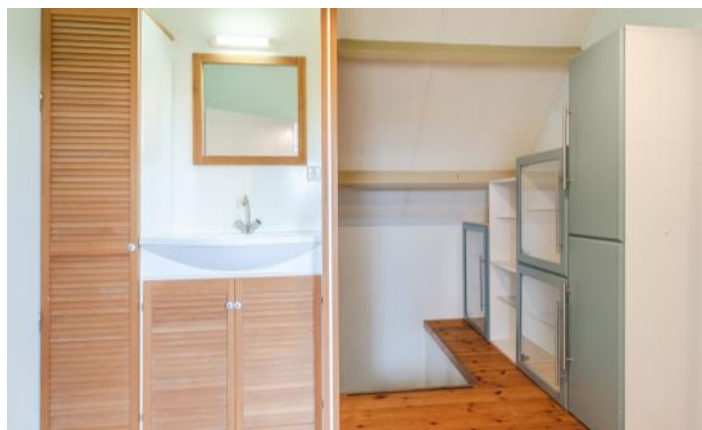
# FOTO'S



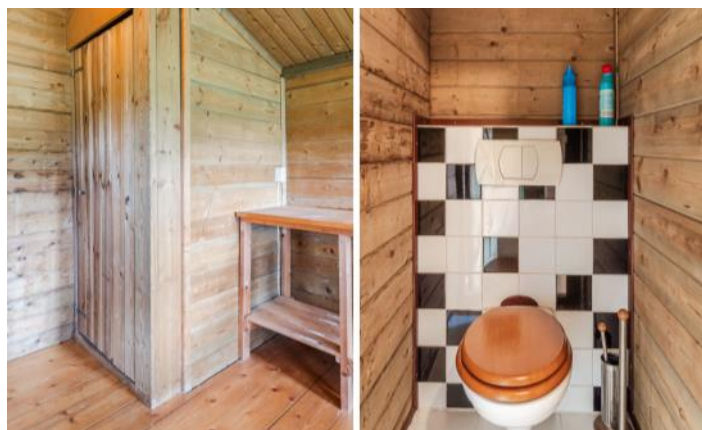
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S

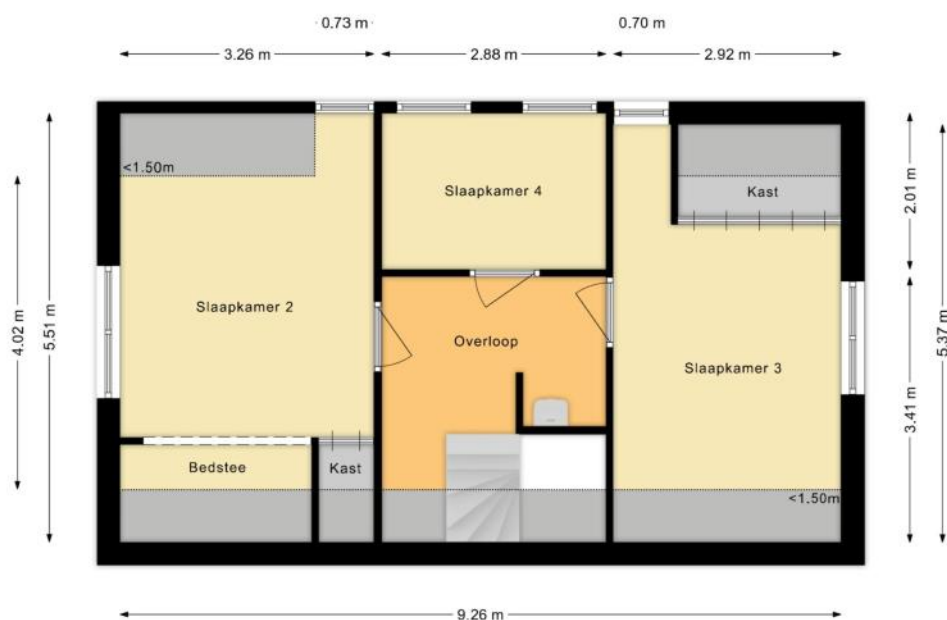




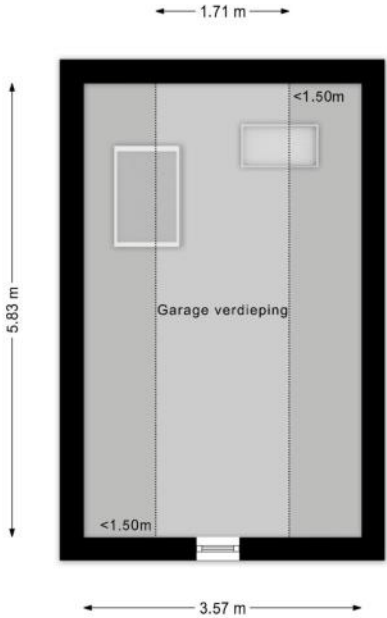
# PLATTEGROND



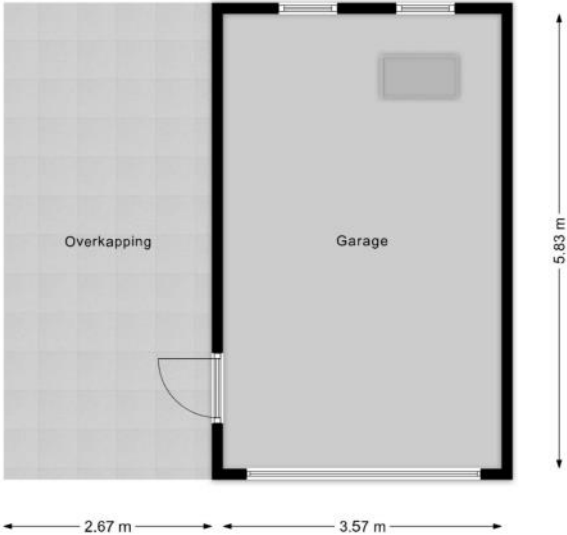
# PLATTEGROND



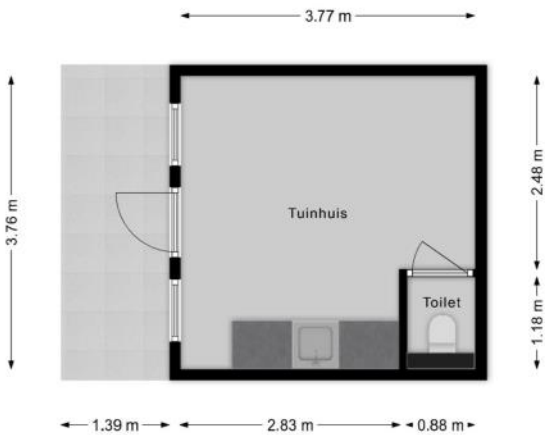
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Kenmerk woonhuis	Dijkwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	11120 m <sup>2</sup>
Inhoud	483 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	45 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Rookkanaal, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Vaillant</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2024</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Dakterras aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Vliering, Elektrische deur

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Herwijnen T 175

Oppervlakte	480 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Herwijnen T 754

Oppervlakte	10640 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Erfdienstbaarheid

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Lederen bank - ter overname

Commode (met 3 laden) - ter overname

2 Baggeremmers voor planten - ter overname

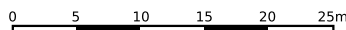



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

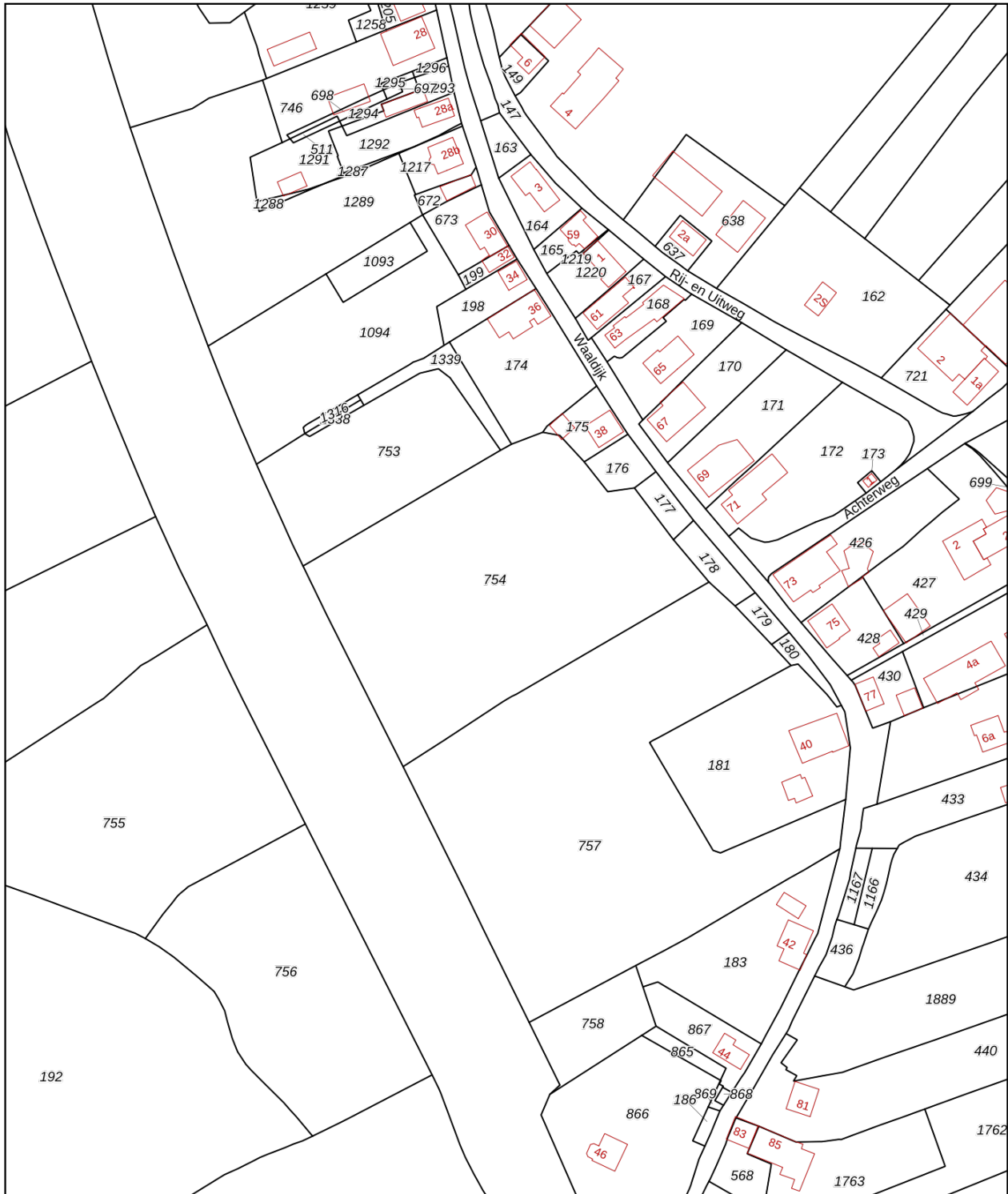


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Herwijnen	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie T Perceel 175	
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Herwijnen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 754</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	--

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.