

# Te koop



## Boerenerf 11 Meerkerk

Vraagprijs: € 925.000,-- k.k.



Hof  stede  
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



## Omschrijving

VRIJSTAAND HUIS MET RIETEN DAK | OPLEVERING JULI 2026 | GEEN BOUWTRAJECT!

Stel je voor: een gloednieuwe, vrijstaande woning. Net opgeleverd. Nooit bewoond. Alles fris, strak en klaar voor de toekomst. En het mooiste? Er is geen lang bouwtraject meer van toepassing, dus: **GEEN ONZEKERHEID, GEEN MEERWERK STRESS EN SNEL WONEN!** Welkom bij Boerenerf 11 in nieuwbouwwijk Droomweide in Meerkerk!

De beige baksteen in combinatie met het karakteristieke rieten dak geeft de woning een warme, landelijke uitstraling. Een huis met karakter, maar gebouwd volgens de nieuwste technieken. Deze woning is uniek binnen de wijk: dit type komt slechts één keer voor.

Wat je hier krijgt:

- Woonoppervlakte van circa 201 m<sup>2</sup>
- Royaal perceel van 440 m<sup>2</sup> met diepe achtertuin op het zuiden
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Aangebouwde stenen berging (geïsoleerd & ingedeeld inclusief een fijne werkkamer)



Tijdens de bouw is al gekozen voor diverse hoogwaardige meerwerkopties, waardoor de woning een luxe en doordachte basis heeft. Het fundament klopt, de uitstraling staat. Nu is het aan jou om de laatste persoonlijke accenten toe te voegen en je kunt er zó in.

De voordelen op een rij:

- Comfortabel wonen (energielabel A+++, warmtepomp & zonnepanelen)
- De sfeer van een nieuwe, hechte wijk
- Geen onzekerheid over bouwtijd of oplevering
- Geen dubbele woonlasten tijdens de bouw



## Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Perceeloppervlakte	440 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	201 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2026
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, openslaande tuindeuren
Energielabel	A+++

## Indeling

Voor de deur begint het woongeluk al: een eigen oprit waar je 2 auto's kwijt kunt. Ideaal om de boodschappen snel binnen te brengen.

Binnen trekt dat woongeluk zich helemaal door. De living ligt aan de voorzijde en vormt het hart van de woning. Door de grote ramen rondom is het een heerlijk lichte ruimte. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt prachtig uitzicht op de tuin. Door de uitbouw is het een heerlijke ruime woonkeuken, voorzien van een modern kookeiland + een vaste kastenwand inclusief een sfeervolle koffienis. De keuken is uitgevoerd met houten kastfronten en een composiet werkblad in een lichte, warme kleur. Daarnaast is de keuken uitgerust met kwalitatieve (Bosch) inbouwapparatuur; inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging (Bora), een oven én een stoomoven, Quooker met flex kraan, vaatwasser en een grote koelkast + een vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde berging: deze is geïsoleerd en gesplitst tot een fijne werkkamer en een praktische bergruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, waarvan de master bedroom is voorzien van een inloopkast. Hier groeit het huis moeiteloos met je gezin mee. De badkamer voelt als dé plek om je even in terug te trekken: Het lichte, moderne tegelwerk met een natuurlijke uitstraling vormt de basis voor een rustgevende sfeer. Het ligbad nodigt uit voor een moment van ontspanning en de douchecabine, uitgerust met zowel een handdouche als een regendouche, biedt het comfort van een spa-ervaring in je eigen huis. Het moderne wasmeubel met twee elegante spoelkommen zorgt voor functionaliteit en esthetiek. Ook is op deze verdieping een aparte toiletruimte.

Tot slot biedt de zolder volop mogelijkheden én ruimte voor jouw persoonlijke invulling. Deze etage is ingedeeld met twee extra (slaap)kamers, maar de potentie is eindeloos. Waarom niet een inspirerende werkkamer creëren, een speelruimte voor de kinderen of eindelijk die grote hobbyruimte waar je altijd van droomde? De keuze is aan jou! Dankzij de grote ramen, de dakkapel en het extra dakraam komt er volop daglicht naar binnen, waardoor de ruimte heerlijk licht en open aanvoelt.











*Sfeerimpressie*







*Sfeerimpressie*

















*Sfeerimpressie*











De woning ligt op een ruim kavel van 440 m<sup>2</sup>. Met de ligging op het zuiden staat de tuin garant voor heerlijke dagen en avonden in de zon. Er zijn diverse voorbereidingen gedaan om een moderne, sfeervolle tuin naar wens aan te leggen. Denk hierbij aan buitenverlichting, voorbereiding voor elektrische zonwering en voorbereiding voor een elektrisch laadpunt voor de auto.

De wijk Droomweide ligt aan de rand van het dorp, op een groene, waterrijke locatie, met de gezelligheid van het dorpsleven binnen handbereik. Kinderen spelen op natuurlijke speelplekken met klimbomen en speelobjecten, ontdekken de educatieve vlinderroute of steken met een pontje het water over. Buurtgenoten maken een praatje op straat, precies zoals wonen in een dorp bedoeld is.

Het pittoreske Meerkerk ligt in de gemeente Vijfheerenlanden. Hier haal je streekproducten bij de boer, vers brood bij de bakker en geniet je van de kleinschalige dorpskern met winkels en cafés. En wil je de stad in? Via de A27 ben je zó in Utrecht of Gorinchem voor een dagje shoppen of een avond uit. Hier hoeft je niet te kiezen tussen rust én bereikbaarheid.



## Indeling

## BEGANE GROND



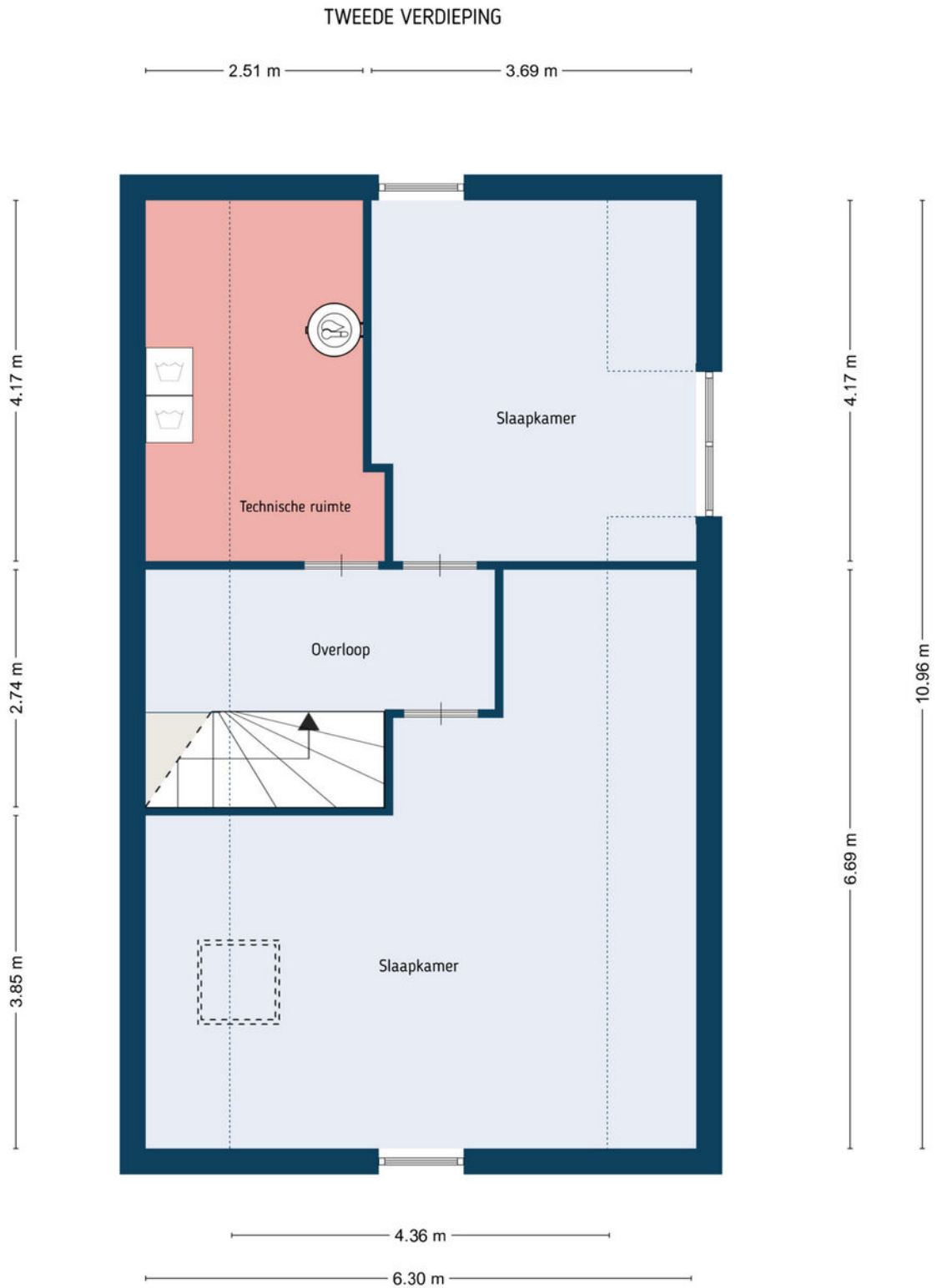
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

## Indeling




De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Meerkerk F 1712</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>	
---	---	---

\*Deze kaart is niet op schaal

**Bijzonderheden m.b.t. afbouw:**

## Algemeen:

- Luchtwarmtepomp
- Vloerverwarming + topkoeling op alle woonlagen
- 10 zonnepanelen
- Binnendeuren geüpgraded met stompe binnendeuren
- 2 extra wandcontactdozen aangebracht (overloop 1e en 2e verdieping)
- 5 extra loze leidingen aangebracht door de gehele woning

## Begane grond:

- Uitbouw 1.20 m. aan achterzijde
- Aangebouwde garage is geïsoleerd en voorzien van indeling
- Moderne keuken voorzien van een kookeiland + een grote vaste kastenwand met koffienis en hoogwaardige inbouwapparatuur (t.w.v. € 25.000,-)
- In de hal is de trapgang netjes afgewerkt d.m.v. een trapkast

## Eerste verdieping:

- De gehele verdiepingvloer is voorzien van vloerverwarming en topkoeling
- Luxe sanitair geïnstalleerd (meerprijs € 12.770,-)
- Toepassing matglas in kozijn badkamer

## Tweede verdieping:

- Zolderindeling gerealiseerd
- Extra dakraam geplaatst
- Vloerverwarming (+ topkoeling) geüpgraded

## Buiten:

- Voorbereiding elektrische laadpaal aangebracht
- Voorbereiding elektrische zonwering aangebracht
- Dubbele wandcontactdoos (spatwaterdicht) in buitengevel aangebracht
- Buitenlichtpunten aangebracht
- Buitenkraan + schrobputje aanwezig

## Voor alle duidelijkheid

### Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

### Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

### Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

### Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

### Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



**Onderzoeksplicht koper:**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Optie:**

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Ouderdomsclausule:**

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

**Overeenkomst:**

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

**Reactie:**

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

**Tekeningen:**

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

**Vraagprijs:**

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

**Waarborgsom:**

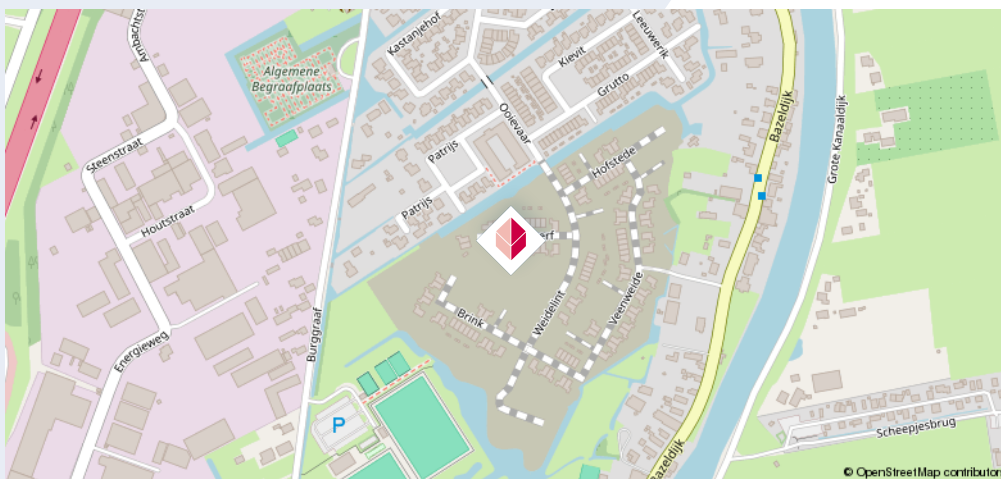
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



## Wonen in Meerkerk

Meerkerk kent een groot aantal voorzieningen met onder andere een dorpscentrum voor de dagelijkse boodschappen, een modern medisch centrum, twee basisscholen, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang.

Meerkerk is een geliefde plek voor recreatie: in de zomermaanden ligt het haventje langs het Merwedekanaal vol met passanten. Aan de noordzijde van het dorp ligt het prachtige beschermde natuurgebied Zouweboezem, een fraai gebied met mooie wandelroutes en een ideale plek om vogels te spotten. Daarnaast is het dorp een mooie tussenstop in het Groene Hart voor dagjesmensen, zoals wielrenners en motorrijders. Voor hen zijn er ook leuke horecagemogelijkheden in het dorp aanwezig. Aan de westzijde grenst deze plaats aan de snelweg A27. Door deze gunstige ligging zijn steden zoals Gorinchem, Breda en Utrecht goed bereikbaar.





### Wie is Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een allround financieel dienstverlener. We werken samen met een groot aantal banken en verzekeringsmaatschappijen.

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een onafhankelijk tussenpersoon. Dit houdt in dat wij niet gelieerd zijn aan een bank of maatschappij maar vrij zijn in de keuze voor een bank of maatschappij. Als onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur en zijn Erkend Hypothecair Planner.

### Waarin adviseert en bemiddelt Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieringen
- Sparen
- Beleggen

### Wat kan Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam: voor u betekenen:

Bij Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam kunt u terecht voor een persoonlijk advies op maat. Dit kan bij ons op kantoor maar ook bij u thuis, overdag of in de avonduren!

Na een uitgebreide inventarisatie van uw gegevens, wensen, doelstellingen en risicoprofiel brengen wij een passend advies uit welke is gebaseerd op deze inventarisatie.

U en uw wensen staan centraal bij ons!

### Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam

KADE 58  
3371 EP HARDINXVELD-GIESSENDAM  
0184-430720  
[www.financieelfit.nl](http://www.financieelfit.nl)  
[hg@financieelfit.nl](mailto:hg@financieelfit.nl)

#### Reviews



[Bekijk alle 251 reviews >](#)

Hypothek	: 234
Lenen	: 1
Verzekering	: 46



## Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

### Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ [meerkerk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:meerkerk@hofstedemakelaardij.nl)

[hofstedemakelaardij.nl](https://hofstedemakelaardij.nl)