



leuk!
dat je
interesse
hebt in deze
woning







Welkom bij Leuk! Makelaars

Ben je je aan het oriënteren op de huizenmarkt? Dan willen we je heel graag inspireren. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen, of misschien wel allebei. Bij Leuk! Makelaars willen we één ding: dat het kopen van een huis écht leuk is.

wel- kom!

dus dit is jouw droom- woning?

**Pieterswaard 2
4171 LJ Herwijnen**

Vraagprijs: € 985.000,- k.k.



Elke dag voelt hier als thuiskomen, wat een prachtige locatie. Je ziet jezelf al helemaal zitten met je koffie aan de ontbijttafel. Rustig wakker worden en kijken naar de langsvarende boten. Heerlijk om zo de dag te beginnen. Deze mooie villa ligt tussen de Waaldijk en de Waal in. Mooie fietstochten maken door de natuur, gezellig BBQ'en met vrienden en familie, dat kun je hier zeker doen. De woning is heerlijk licht door de vele raampartijen. Er zijn drie ruime slaapkamers, een werkkamer, badkamer en grote zolder. Onder de woning heb je een bergruimte en een extra grote garage. Als het mooi weer is zitten de verkopers graag op het terras om te genieten van de natuur en het uitzicht.

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| • Soort woning: | Villa |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Bouwjaar: | 2003 |
| • Woonoppervlakte: | circa 217 m ² |
| • Garage: | circa 56 m ² |
| • Inhoud: | circa 907 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 590 m ² |
| • Elektra: | 9 groepen, 3
aardlekschakelaars |
| • CV-ketel: | AWB (2004) |
| • Oplevering: | In overleg |





wonen met uitzicht

Bij binnenkomst kom je in de hal met een toiletruimte met closet en fontein, een vaste kast, de meterkast, een trapopgang en toegang tot de werkkamer en de woonkamer. Ook is hier een deur die toegang biedt tot de multifunctionele ruimte en de garage. De riante woonkamer is heerlijk licht door de vele raampartijen. Er ligt hier een prachtige Junckers massief houten parketvloer en er is een grote schuifpui naar de tuin. Aan de achtergevel zijn er twee zonneschermen.

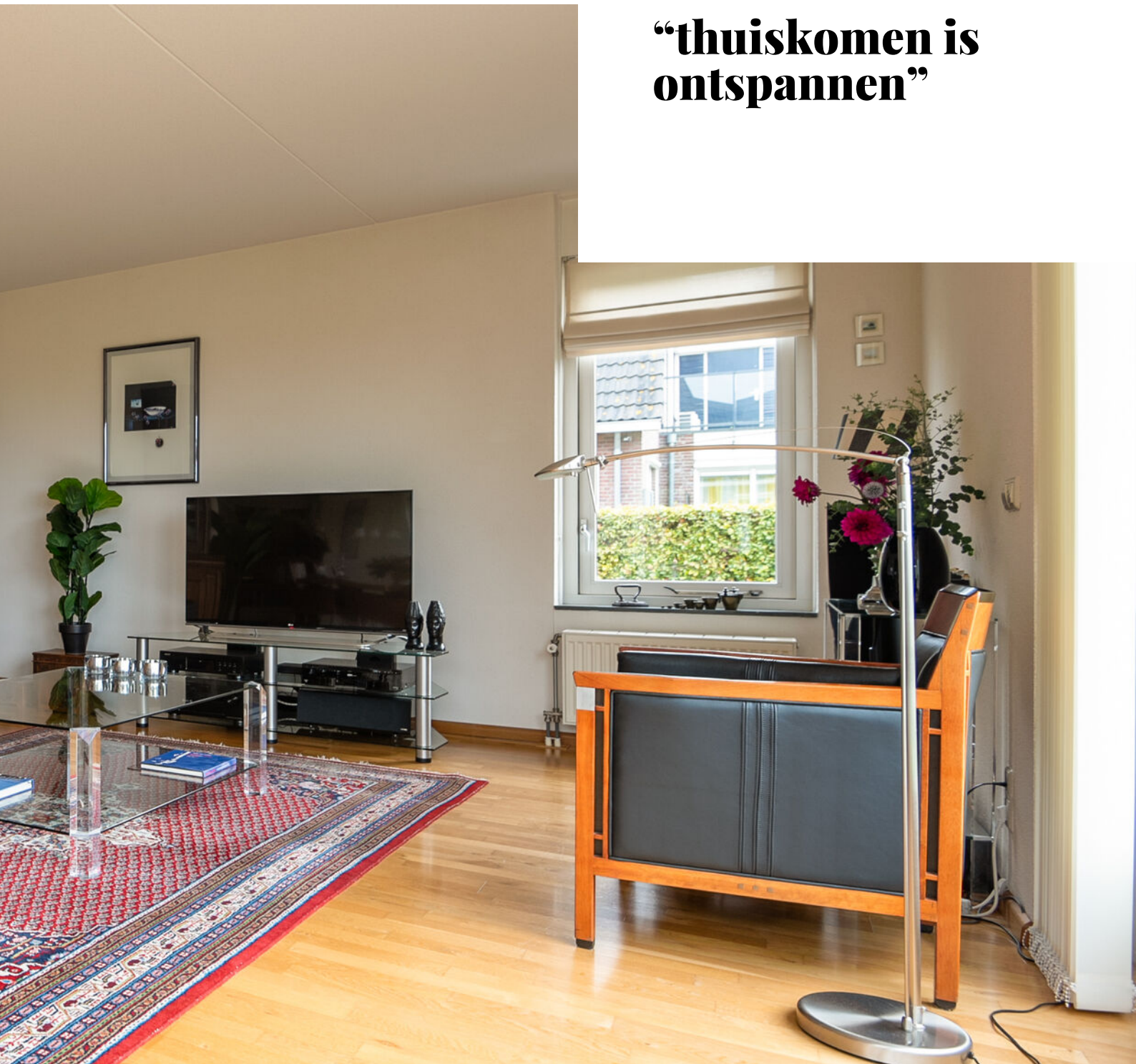
Aan de voorzijde van de woning is er een grote werkkamer die natuurlijk ook gebruikt kan worden als slaapkamer.

**Pieterswaard 2
4171 LJ Herwijnen**

Vraagprijs: € 985.000,- k.k.



**“thuiskomen is
ontspannen”**



De landelijke keuken met een composiet keukenblad is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap, 1,5 spoelbak, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Verder is er kastruimte aanwezig. Zowel in de keuken als in de woonkamer zijn er screens.









Het beste
financieel
advies in
Gorinchem

2 dagen Barcelona...

**...van wat je
bespaart op je
hypotheek**



Als je hypotheeklast omlaag kan, is dat leuk. Het hoeft ook helemaal niet ingewikkeld te zijn, zelfs als je midden in de rentevastperiode zit. Laat het ons gewoon uitzoeken met je hypotheekverstrekker. Hoef jij alleen nog te bedenken wat je met het geld doet. En terwijl jij lekker aan de sangria zit, maken wij alles voor je in orde.

LEUK! Geldzaken

**da's pas
leuk!**

alles wat je wilt weten over Geldzaken vind je op

leuk-makelaars.nl



Op de eerste verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers, een badkamer, toiletruimte en een wasruimte. De grote slaapkamer heeft bergruimte achter de kasten en er zijn screens. Hier is een deur naar het grote dakterras. Ook is er een bergruimte op het dakterras. In de wasruimte is er een witgoed aansluiting en een Velux dakraam. Op deze verdieping ligt een fraaie laminaatvloer.



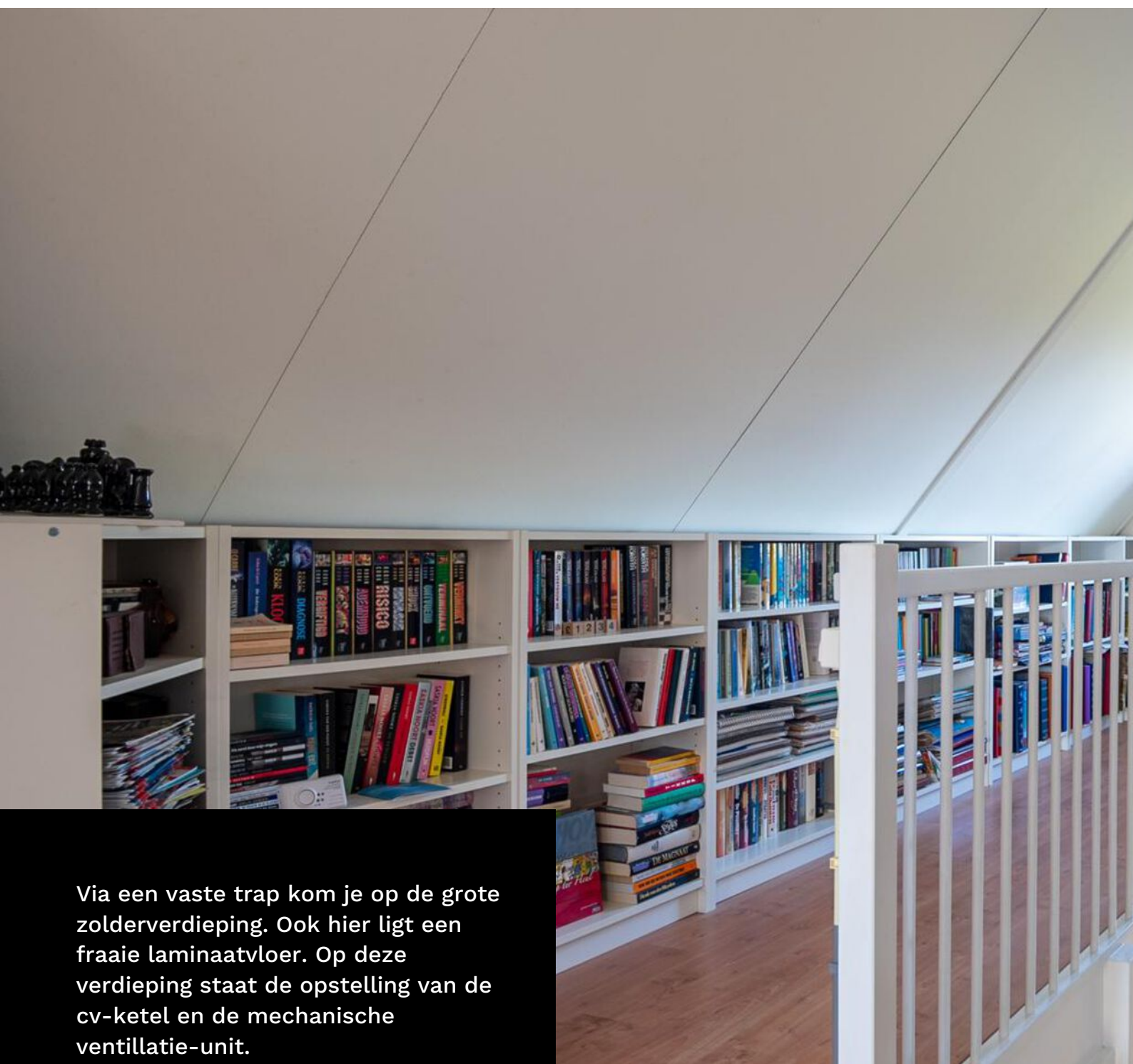






De nette badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, ligbad en er is een Velux dakraam.





Via een vaste trap kom je op de grote zolderverdieping. Ook hier ligt een fraaie laminaatvloer. Op deze verdieping staat de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit.





Onder de woning heb je een extra grote garage van circa 56 m2 waar je meerdere auto's kunt parkeren. Er is hier een uitstortgootsteen en een mechanische dompelpomp. Ook is er op deze verdieping een grote, multifunctionele ruimte die bereikbaar is vanuit de garage of via de hal.



De leukste
makelaar in
Gorinchem

als het niet groeit...

...dan kunnen
wij je zeker
helpen met je
geldzaken



Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, en andere vragen kunnen wij voor je beantwoorden. Zo zorgen wij ervoor dat je geldzorgen niet boven je hoofd groeien.

LEUK! Geldzaken

da's pas
leuk!

alles wat je wilt weten over Geldzaken
vind je op leuk-makelaars.nl



Wat een unieke plek en een prachtige tuin. Je kunt hier heerlijk genieten van de rust en het uitzicht. De tuin is gelegen op het zonnige zuiden, er is dus altijd een plek om van de zon te genieten.

Er is een groot terras, een gazon en diverse beplanting. Ook is er een buitenkraan.

Aan de voorzijde kun je op eigen terrein meerdere auto's parkeren.





“Unieke plek”



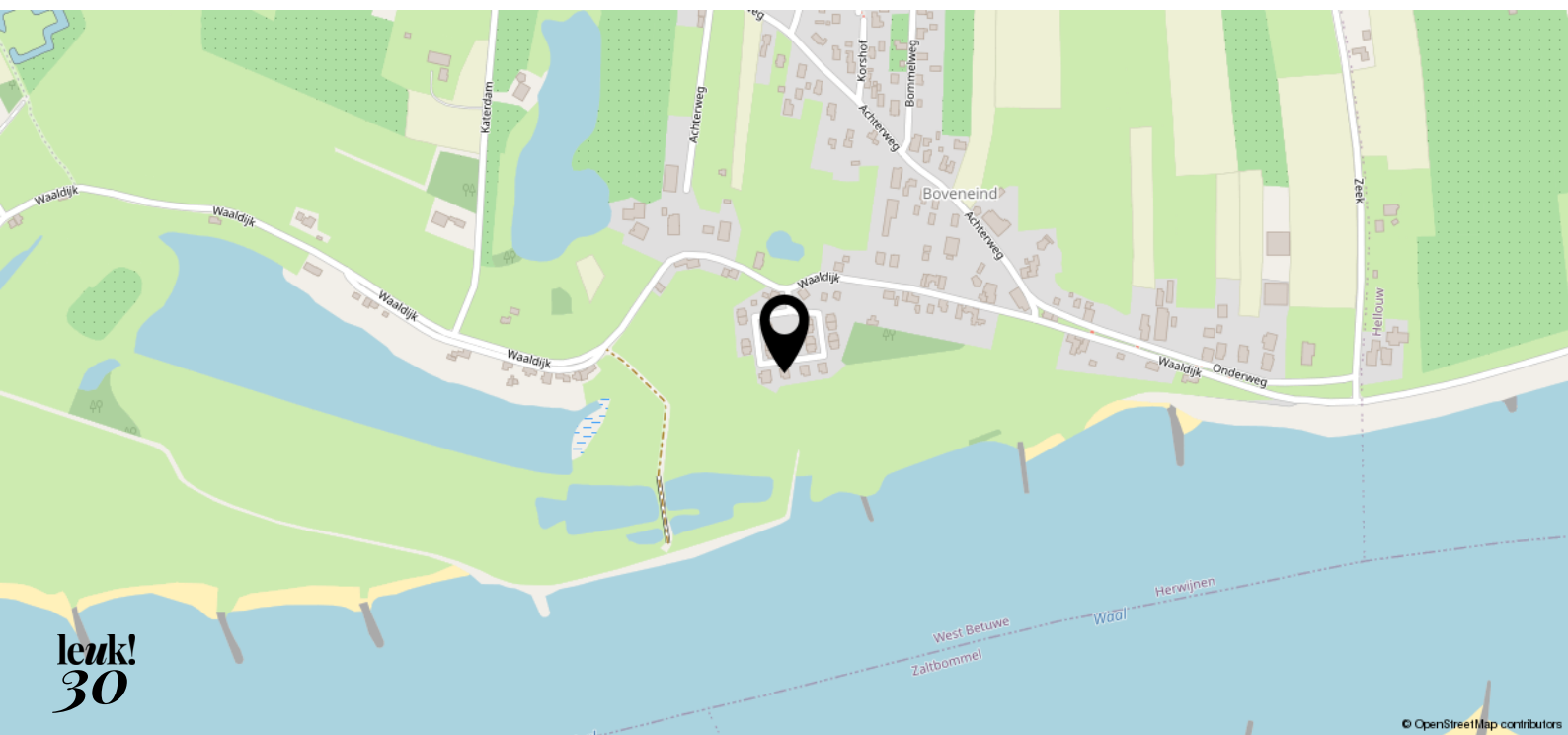




leuk! Wonen in Herwijnen

**“Genieten van de
natuur en de rust”**

De woning ligt aan de rand van het dorp Herwijnen met op korte afstand voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen, diverse uitvalswegen etc. Daarnaast kun je in de zomer volop genieten van de natuur en van een mooie wandelroute langs de Waal.



begane grond

Pieterswaard 2



BEGANE GROND
Pieterswaard 2, 4171 LJ Herwijnen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

eerste verdieping

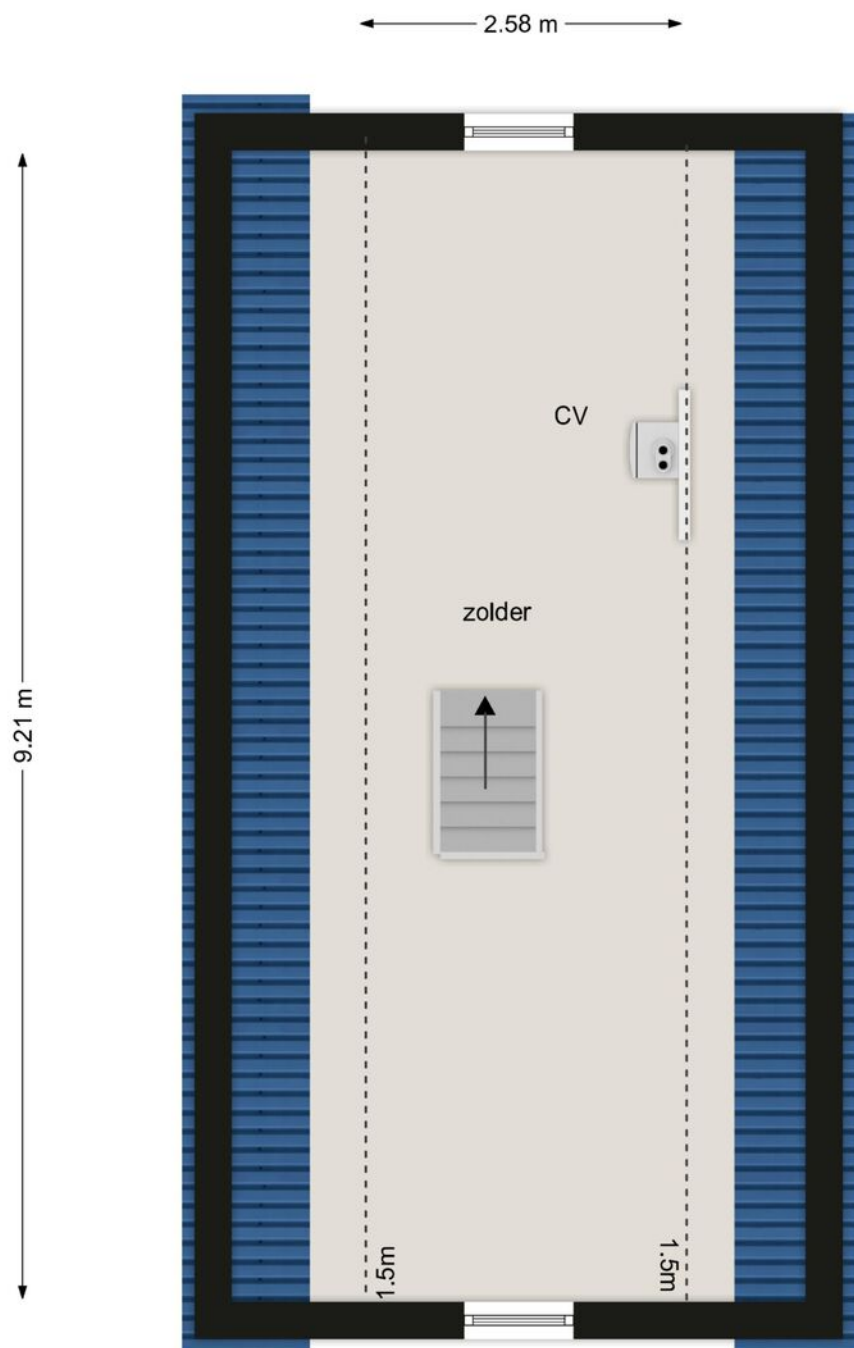
Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



EERSTE VERDIEPING
Pieterswaard 2, 4171 LJ Herwijnen
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

tweede verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 De makelaar en Cad-tek staan niet in
 voor de juistheid van de plattegrond. ©



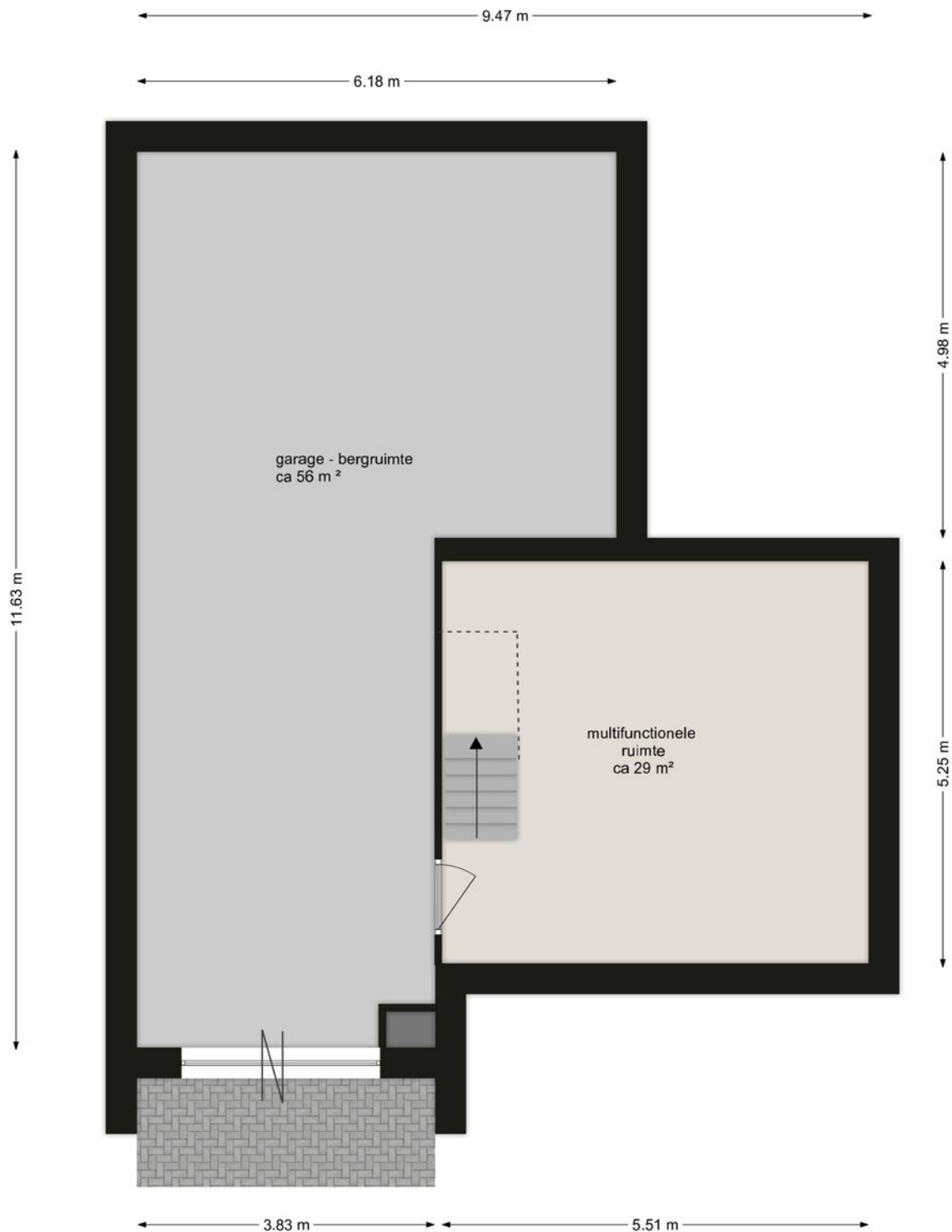
TWEEDE VERDIEPING

Pieterswaard 2, 4171 LJ Herwijnen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

souterrain

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



SOUTERRAIN

Pieterswaard 2, 4171 LJ Herwijnen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Herwijnen
Sectie U
Perceel 1210

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2022
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.

leuk! dat je langskomt

**Wij helpen je graag verder.
Bel of mail voor een afspraak
of loop gewoon even binnen.
De koffie staat klaar!**



Krijtstraat 8
4201 GD Gorinchem
0183 - 66 88 11
info@leuk-makelaars.nl

Woonzaken
Geldzaken
VvE beheerders

leuk-makelaars.nl