



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Riante en goed  
onderhouden  
woonboerderij



Herwijnen  
Onderweg 19

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Herwijnen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





# Herwijnen Onderweg 19

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

## Riante en goed onderhouden woonboerderij

Majestueus steekt het dak van Hoeve De Raaij uit boven de toppen van de rijkelijk bloeiende bomen die het huis omringen. De openstaande luiken markeren de hoge ramen in de witte gevel. De trap naar de voordeur is vriendelijk en uitnodigend. Een charme die ook het interieur van deze woonboerderij uit 1894 kenmerkt. Robuust hout, originele accenten zoals de zichtbare gebinten, halfronde ramen en de speelse verwerking van de hoogtes die de vroegere boerderij typeren, creëren een fijne en geborgen sfeer. Knisperend vuur in de open haard of de klanken van de natuur die door de openslaande deuren van de royale living binnen dwarrelen. Sfeer en ruimte biedt ook de woonkeuken, met schouw en houtkachel. De deel wakkert het vuur van uw dromen aan. Met deze multifunctionele ruimte kunt u alle kanten op: wonen, hobby's, werk... Leefruimte is er ook volop op de twee verdiepingen. Drie slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping. De entresol met dakramen biedt een prachtig zicht over de Waal. Het rustige en ruime karakter van het huis komt terug in de omringende tuin. Op het lommerrijke perceel onderaan de Waaldijk groeien een flink aantal fruitbomen naar hartenlust. In combinatie met de speelse hagen rondom de woning vormen ze een schilderachtig tafereel. Op het terras geniet u van de rust en de privacy.

## *Lommerrijke perceel onderaan de Waaldijk*

### Extra leefruimte

Vlak bij het water wonen en heerlijk ontspannen en recreëren. De woning biedt diverse mogelijkheden om de ruimte nog meer voor u te laten werken. Zo kan er een directe verbinding tussen de woonkamer en keuken gecreëerd worden door een doorbraak in de hal. Met de deel en de garage heeft u extra woon-, werk- of hobbyruimte.

### Boveneind

Hoeve De Raaij ligt in Boveneind, een van de drie oude Herwijnnense kernen. Het dorp ligt in de buurt van steden als Gorinchem, Leerdam en Geldermalsen. Via de A15 is er een goede ontsluiting. Met het autoveer Herwijnen-Brakel steekt u zo de Waal over en heeft u een alternatieve route richting het zuiden.





# Herwijnen

Herwijnen is een typisch dijkdorp aan de Waal. De oudste en meest monumentale panden staan als een lint van vijf kilometer aan de Waaldijk. Het Gelderse dorp met ruim 2800 inwoners behoort tot de gemeente West Betuwe.

## Balderik

De geschiedenis van Herwijnen gaat waarschijnlijk terug tot kort na de Romeinse tijd. De bewoners vestigden zich op de hoger gelegen gebieden langs de Waaldijk waardoor lintbebouwing ontstond. In 850 werd de plaats genoemd in een schenkingsakte van graaf Balderik aan de kerk van Utrecht. Balderik schonk goederen en een vijftal boerderijen aan de Domkerk. De Balderiklaan in Herwijnen herinnert aan deze krijgsheer. De Hervormde Kerk aan de Waaldijk werd gebouwd in 1823 als vervanging van de eerdere kerk, die in 1820 bezweek na een dijkdoorbraak.

## Peilhuisje

Aan de Waaldijk staat ook het enige bewaard gebleven peilstation van Nederland. In dit huisje uit 1874 werd de waterstand in de rivier de Waal gemeten. Door de jaren heen is Herwijnen uitgebreid met nieuwbouw, maar de drie buurtschappen Benedeneind, Kerkeneind en Boveneind

*Lintdorp aan  
de westzijde van  
de Betuwe*

hebben hun authenticiteit behouden. Het dorp heeft dan ook twee basisscholen, een supermarkt, dorpshuis De Poort en een bloeiend verenigingsleven, waaronder voetbal, muziek en schieten en een actieve historische vereniging.

## Dichtbij de natuur en de stad

Herwijnen ligt in de Tielerwaard aan de westzijde van de Betuwe. Een rustieke en landelijke omgeving die uitnodigt tot wandelen en fietsen. Met het veer over de Waal bent u zo in het tegenovergelegen Brakel in de Bommelerwaard. Tegelijkertijd is het fijn dat grotere steden in de buurt liggen. Vanuit Herwijnen rijdt u in slecht enkele minuten naar de A15 en de A2. De noord-zuid verbinding (Utrecht-'s-Hertogenbosch) en de oost-west verbinding (Gorinchem-Nijmegen) is verrassend dichtbij.



# Kenmerken

|                |                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvaarding    | In overleg                                                                                                                      |
| Soort woonhuis | Woonboerderij                                                                                                                   |
| Bouwvorm       | Bestaande bouw                                                                                                                  |
| Bouwjaar       | 1894                                                                                                                            |
| Ligging        | Aan de Onderweg onderaan de Waaldijk                                                                                            |
| Bereikbaarheid | Herwijnen heeft een goede ontsluiting via de A15. Het autoveer Herwijnen-Brakel biedt een alternatieve route naar de A2 en A27. |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte           |                    |
| - wonen                       | 302 m <sup>2</sup> |
| - overige inpandige ruimte    | 125 m <sup>2</sup> |
| - gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>   |
| - externe bergruimte          | 24 m <sup>2</sup>  |

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Inhoud              | 1.856 m <sup>3</sup>            |
| Perceeloppervlakte  | 5.975 m <sup>2</sup>            |
| Aantal kamers       | 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers |
| Aantal badkamers    | 2                               |
| Aantal verdiepingen | 3                               |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unique buying reasons (UBR) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoeve De Raaij, een riante en goed onderhouden woonboerderij;</li><li>• Een lommerrijk perceel onderaan de Waaldijk;</li><li>• Gelegen in Boveneind, één van de drie oude Herwijnnense kernen;</li><li>• Rust, ruimte, dijk en rivier. Heerlijk ontspannen en recreëren;</li><li>• Dicht bij Gorinchem, Leerdam en Geldermalsen, en de ontsluiting via de A15.</li></ul> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Globale gegevens

|                   |                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Begane grond      | Gang, opkamer, woonkamer, zij-entree, woonkeuken, bijkeuken, hal, toilet en deel. |
| Souterrain        | Kelder.                                                                           |
| Eerste verdieping | Overloop, drie slaapkamers, twee badkamers en vide.                               |
| Tweede verdieping | Entresol.                                                                         |
| Tuin              | Elektrische poort, oprit, garage, terras en tuin met fruitbomen.                  |





HOEVEDERAAJ  
HOEVEDERAAJ

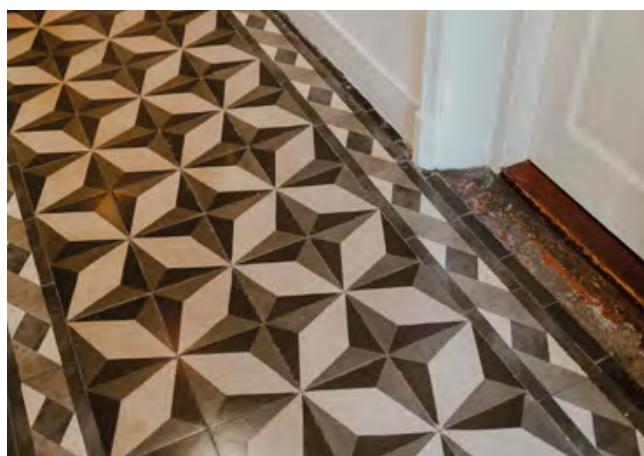


# Indeling

## Begane grond

### Entree

De tegelvloer komt prachtig uit in de lange gang in het voorhuis. Hier bevindt zich ook de meterkast.





## Opkamer

Een fijne, lichte ruimte met schouw in te richten als zitkamer, of kantoor.



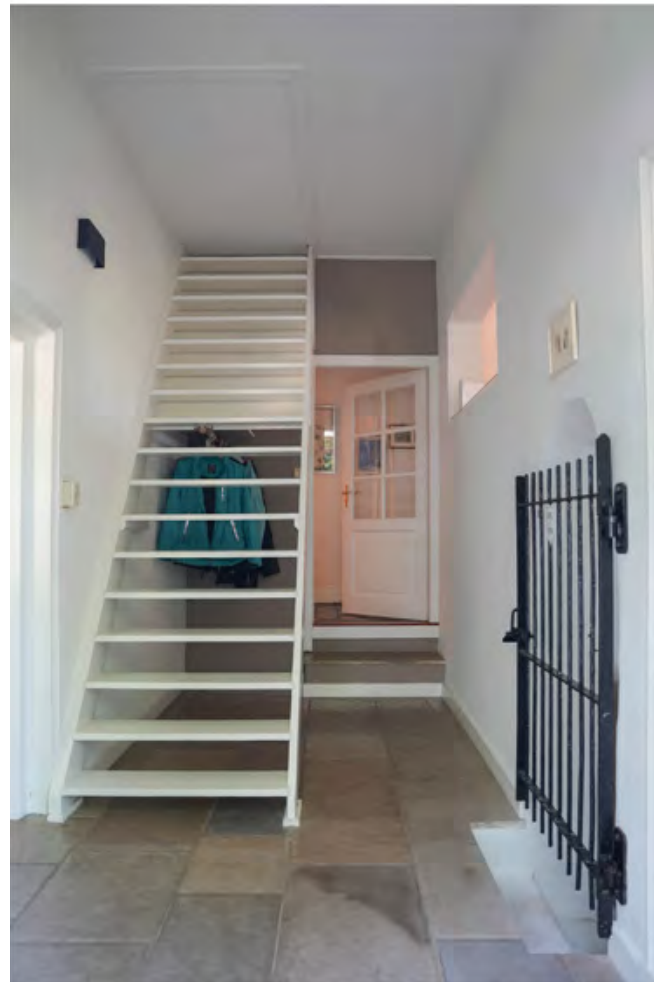
## Woonkamer

De open haard in het midden van de riante woonkamer zorgt voor een gezellige sfeer. Het daglicht valt binnen door de hoge ramen en de openslaande deuren naar de tuin.









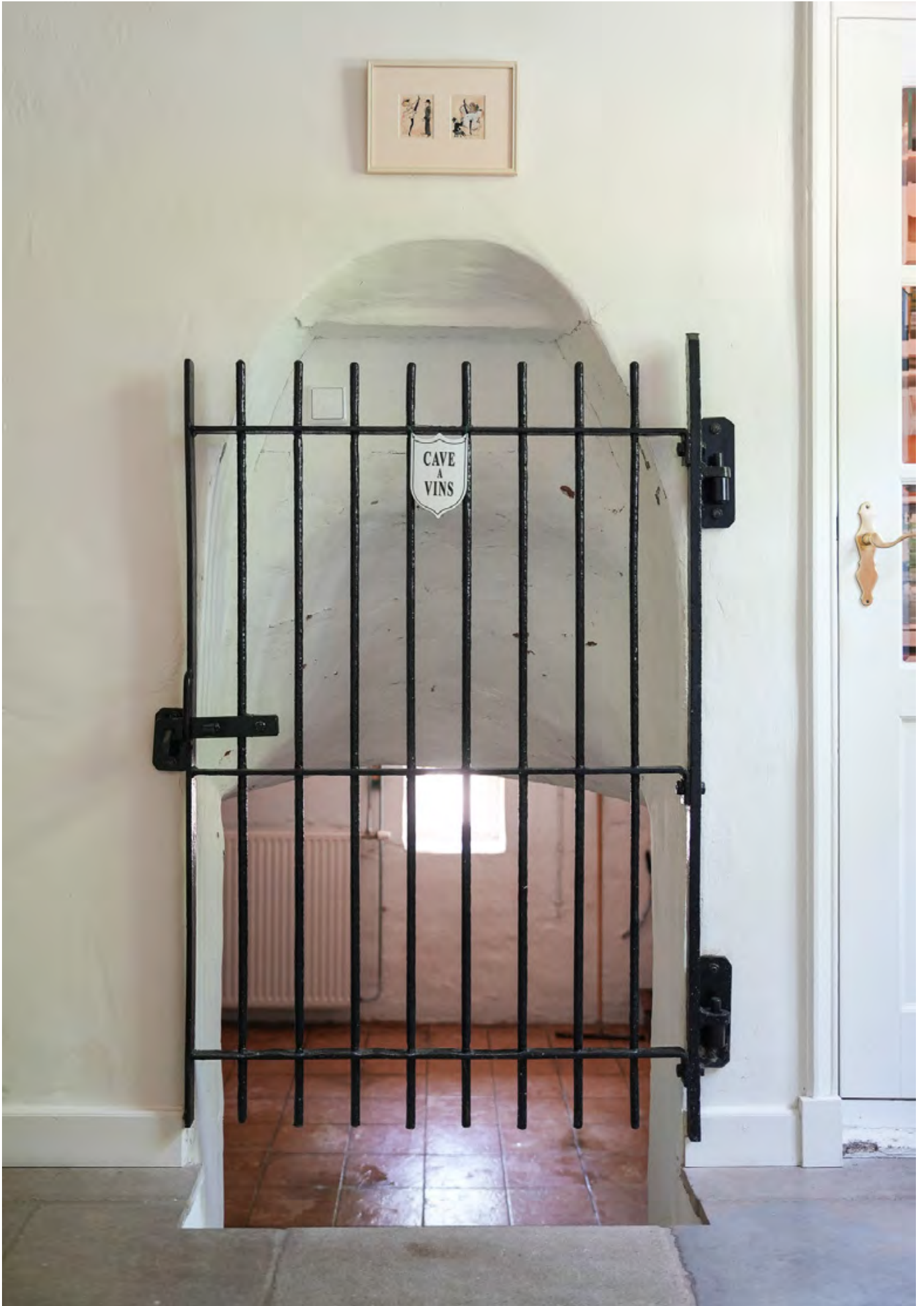
## Zij-entree

Deze hal verbindt de woonkamer en de woonkeuken. Het creëren van een directe verbinding middels doorbraak is ook mogelijk (zie plattegrond).

## Kelder

Boogkelder met een stahoogte van 1,74 meter onder de opkamer. Onder de woonkamer is nog een kelderruimte aanwezig.







## Woonkeuken

Een fijne woonkeuken met het zichtbare gebint als sfeermaker. De massief houten keuken heeft een hardstenen werkblad en is voorzien van een oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Het eiland is uitgerust met een kookplaat en afzuigkap. Bij de schouw met houtkachel is ruimte om lekker te eten. De vaste kast biedt extra bergruimte.

## Bijkeuken

Praktische bijkeuken grenzend aan de woonkeuken met een witgoedaansluiting en spoelbak.







## Hal

Het zichtbare gebint en de houten trapopgang brengen sfeer in de hal die het woonhuis en de deel verbindt.

## Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





## Deel

Grote, multifunctionele ruimte met een nokhoogte van 8,15 meter. De garage biedt plaats aan meerdere auto's, hobby's, woonruimte, ... De deel heeft een overstek met openslaande deuren.





# Eerste verdieping

## Overloop

Grote overloop met aan de voorzijde een open ruimte voor een werkplek, of het creëren van een extra slaapkamer. Vaste kast met cv-ketel en de unit van de luchtwarmtepomp.

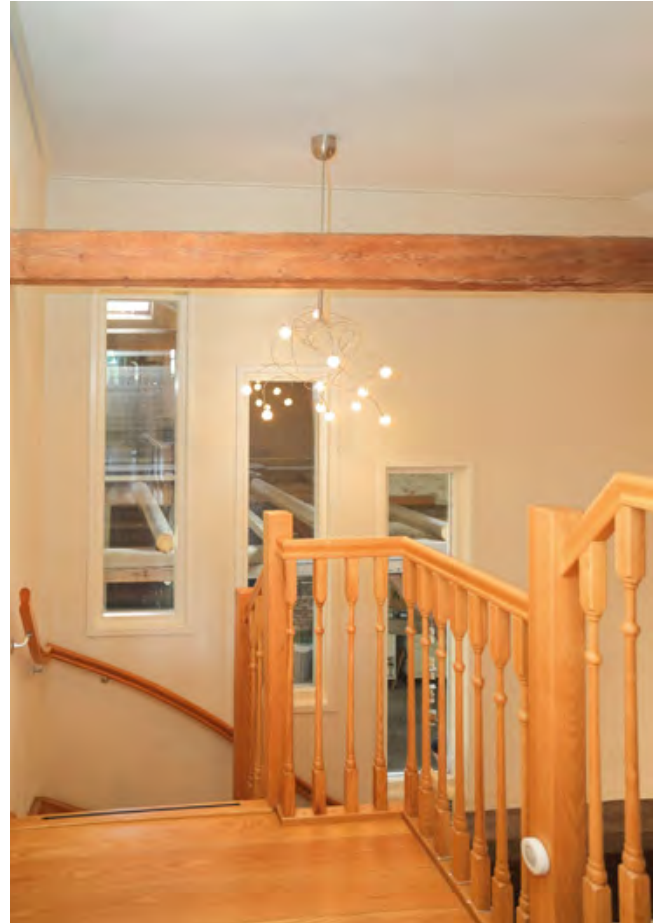
## Drie slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. Een van deze slaapkamers heeft een kleedkamer met deur naar de badkamer. De derde slaapkamer ligt boven de deel. Deze slaapkamer geeft toegang tot de berging achter het knieschot.

## Twee badkamers

De twee badkamers bevinden zich tegenover elkaar. De eerste is voorzien van een douchecabine, wastafel en staand closet. De tweede heeft een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

















# Tweede verdieping

Entresol met een nokhoogte van 2,46 meter. De dakramen bieden een prachtig zicht over de Waal. Hier kunt u rustig en ongestoord werken of een hobby uitoefenen.



# Buiten

## Garage

Houten garage met aangrenzend terras (voormalige hooiberg).

## Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot de oprit. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is voorzien van een aansluiting voor een laadpaal.

## Tuin

De lommerrijke tuin rondom nodigt uit om lekker buiten te zijn. Een dikke haag slingert zich speels om de woning heen en

markeert het gazon. Aan de gehele rand van de tuin groeien prachtige bomen, waaronder veel fruitbomen. Hier plukt u verse appels, kersen, peren, pruimen en noten terwijl het gras langs uw voeten streelt. Met de grondwaterpuls kunt u de tuin beregenen.

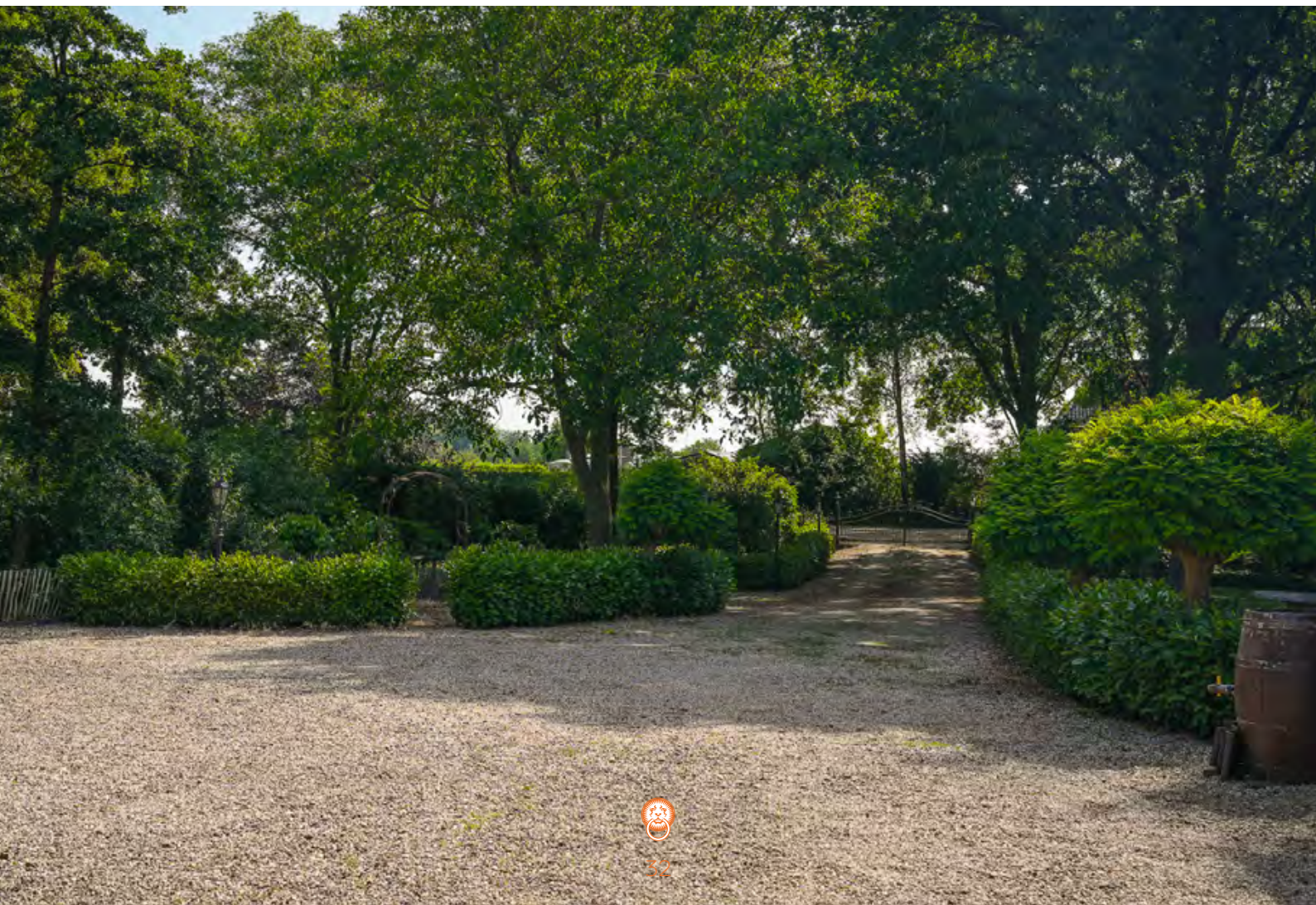
## Terras

Een fijne plek om helemaal te ontspannen en te genieten van alle rustgevende klanken van de natuur.



















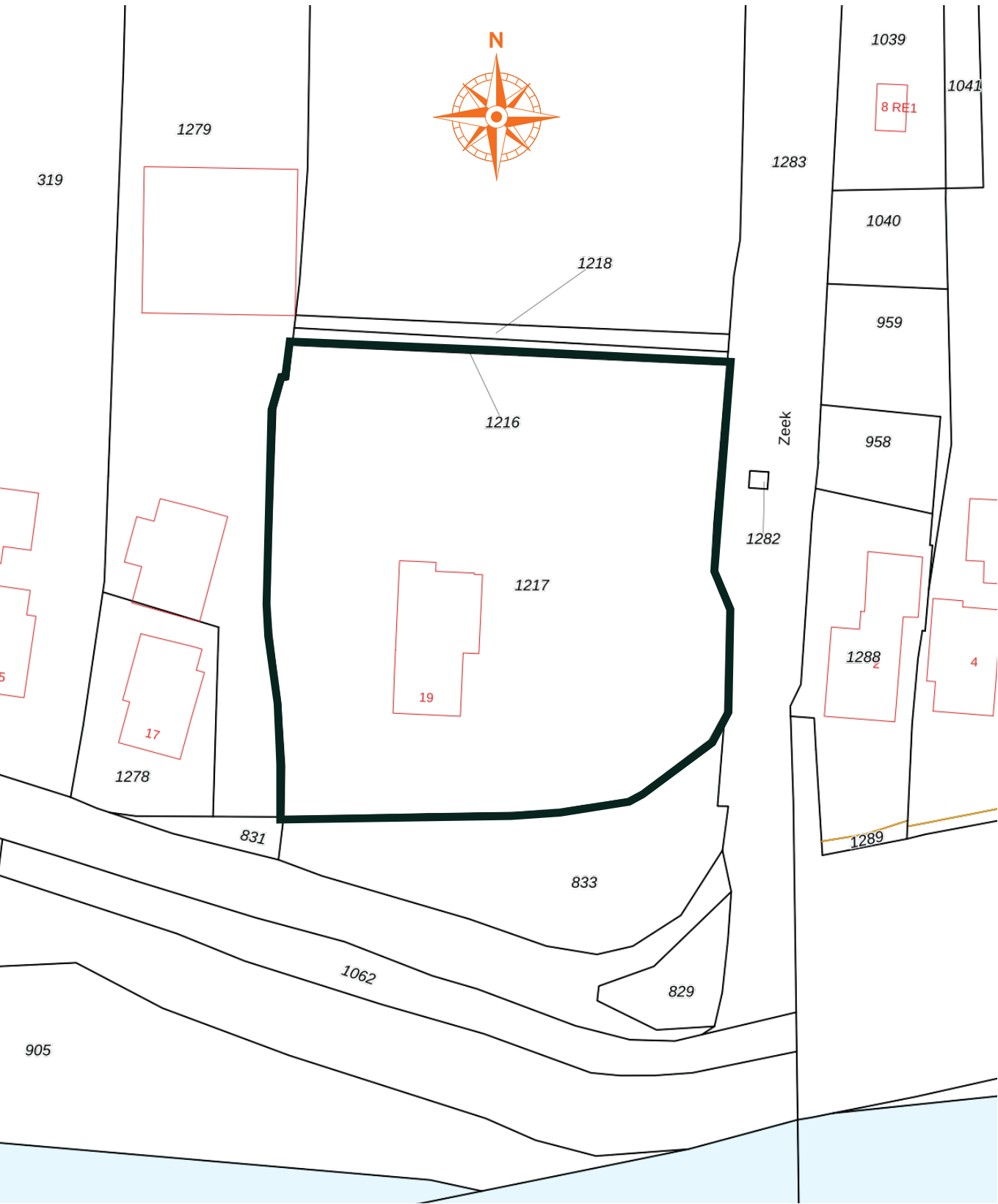
# Bouwkundige gegevens

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structuur                                | De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fundering                                | Het huis is gefundeerd 'op staal'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vloeren                                  | De vloeren op de begane grond zijn van beton, behoudens de opkamer en woonkamer. De verdiepingvloeren zijn van hout.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gevels en binnenmuren                    | De gevels zijn opgetrokken in metselwerk voorzien van een pleisterlaag, deels voorzetwanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kap                                      | Het zadeldak is gedekt met keramische pannen. De kap is in 2023 volledig vernieuwd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ramen, deuren en kozijnen                | De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Installaties en voorzieningen            | De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2015). De keuken, bijkeuken en zij-entree zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens zijn er 46 zonnepanelen geplaatst. De elektrische poort heeft een intercom met camera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Isolatie                                 | Het woonhuis is volledig geïsoleerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Energie label                            | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bouwkundige staat en staat van onderhoud | <p>Het woonhuis is in 1894 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p> |
| Nutsvoorzieningen                        | De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



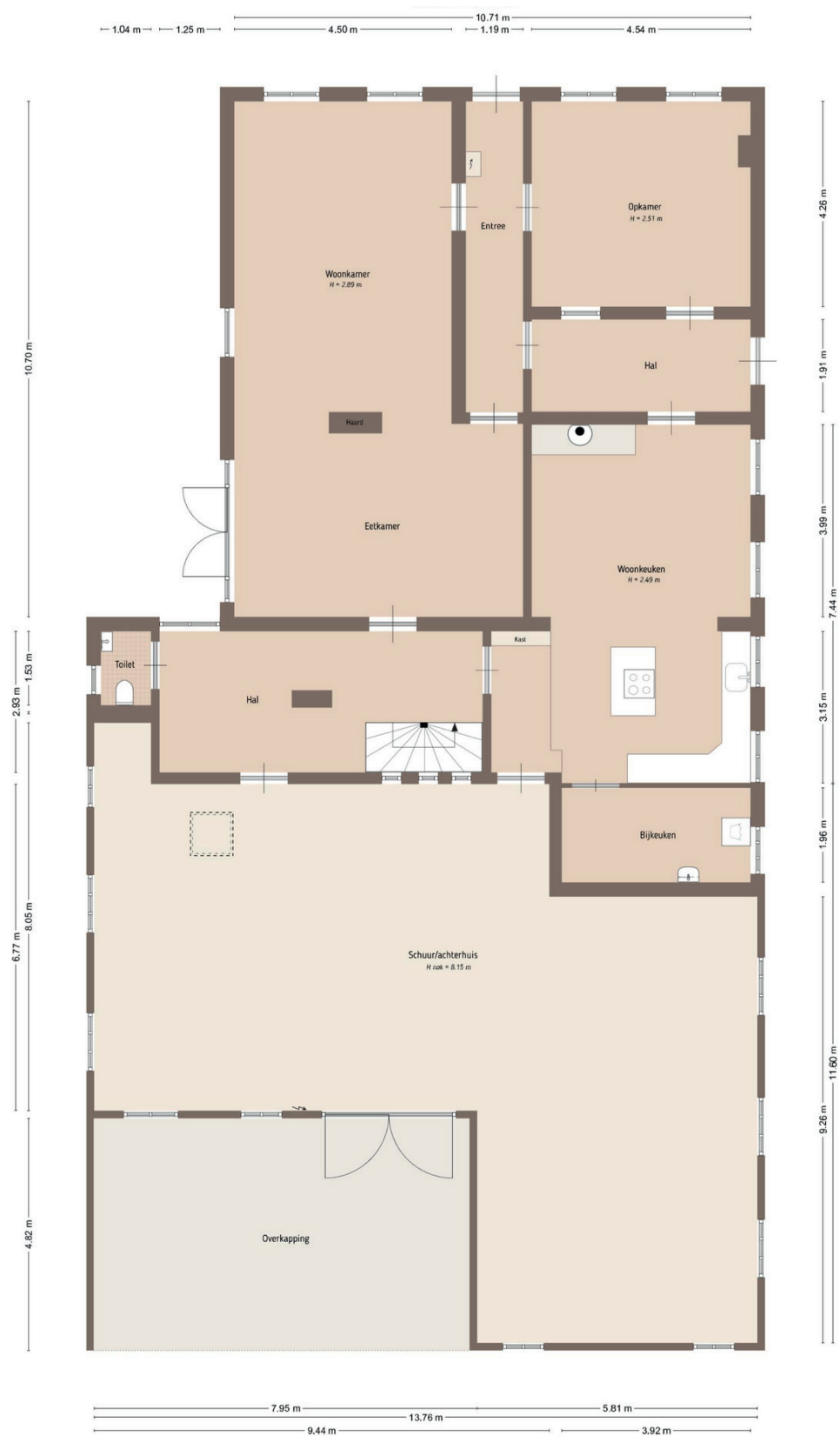
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Herwijnen, sectie U, nummer 1217, groot 5.975 m².



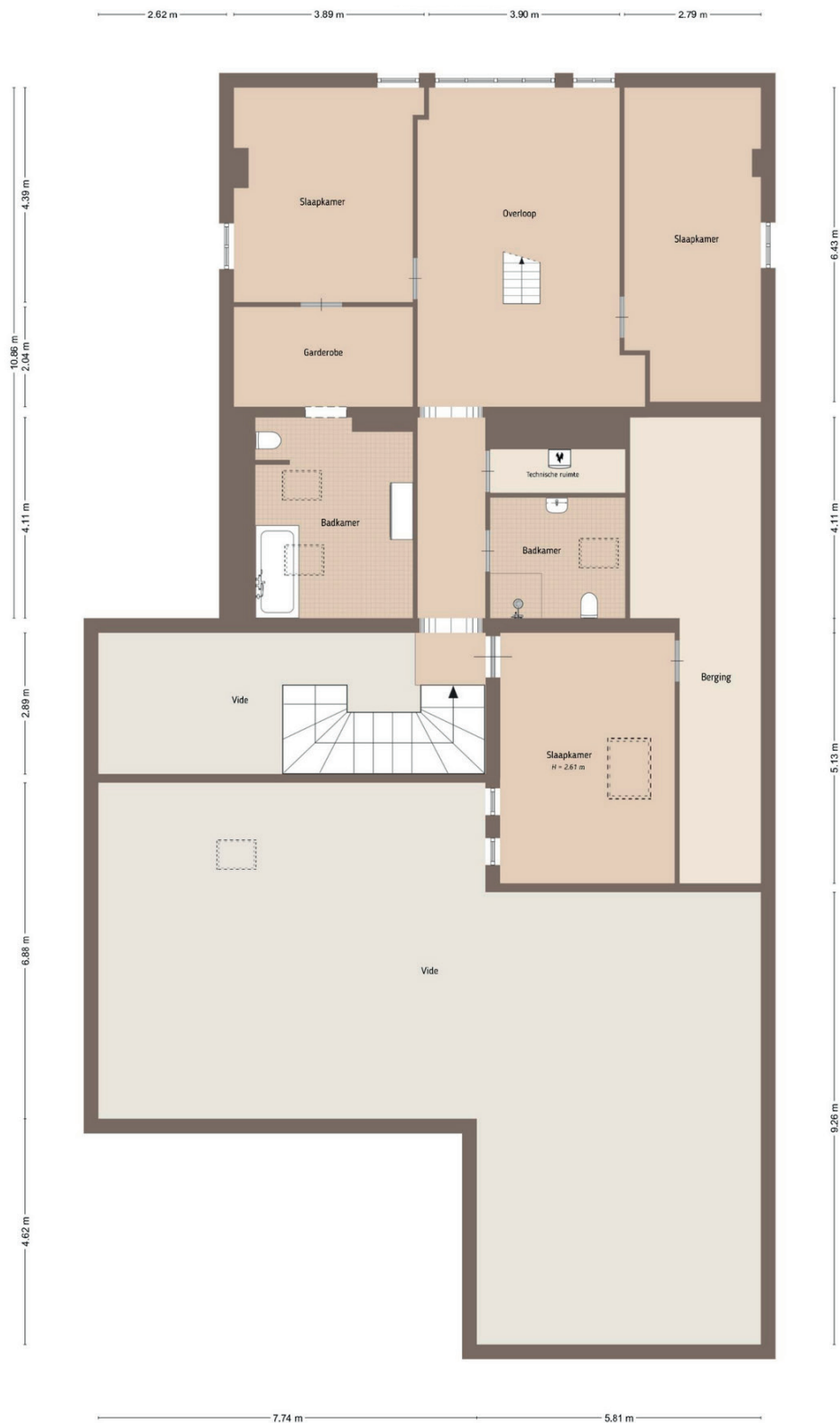
# Plattegronden

Begane grond



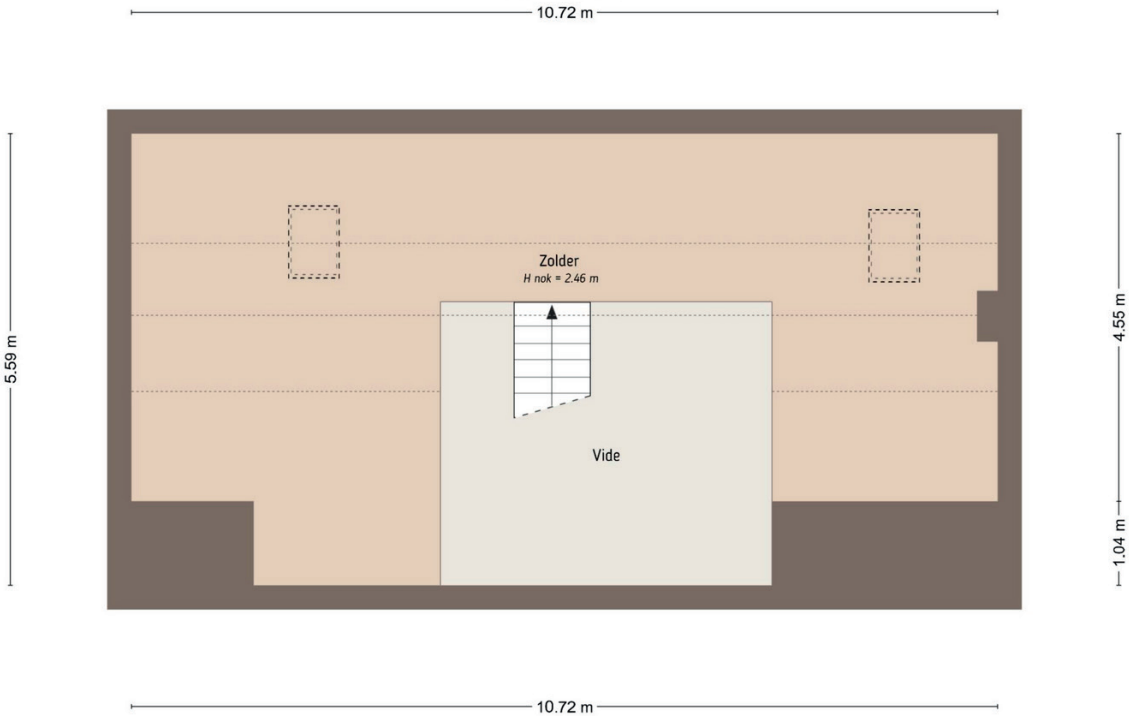
# Plattegronden

Eerste verdieping



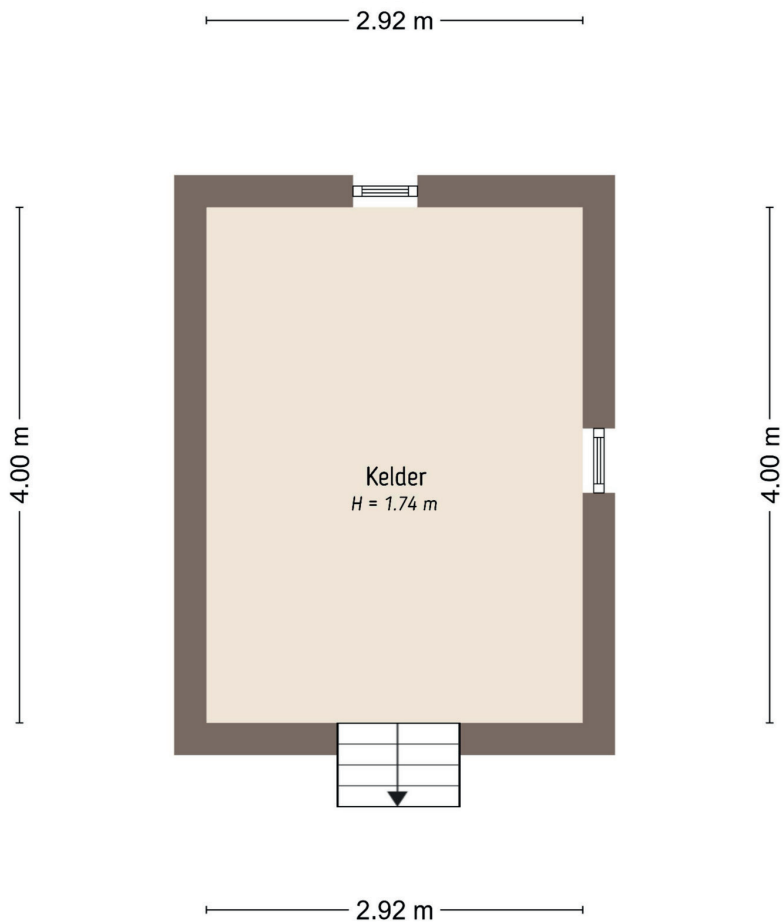
# Plattegronden

Tweede verdieping



# Plattegronden

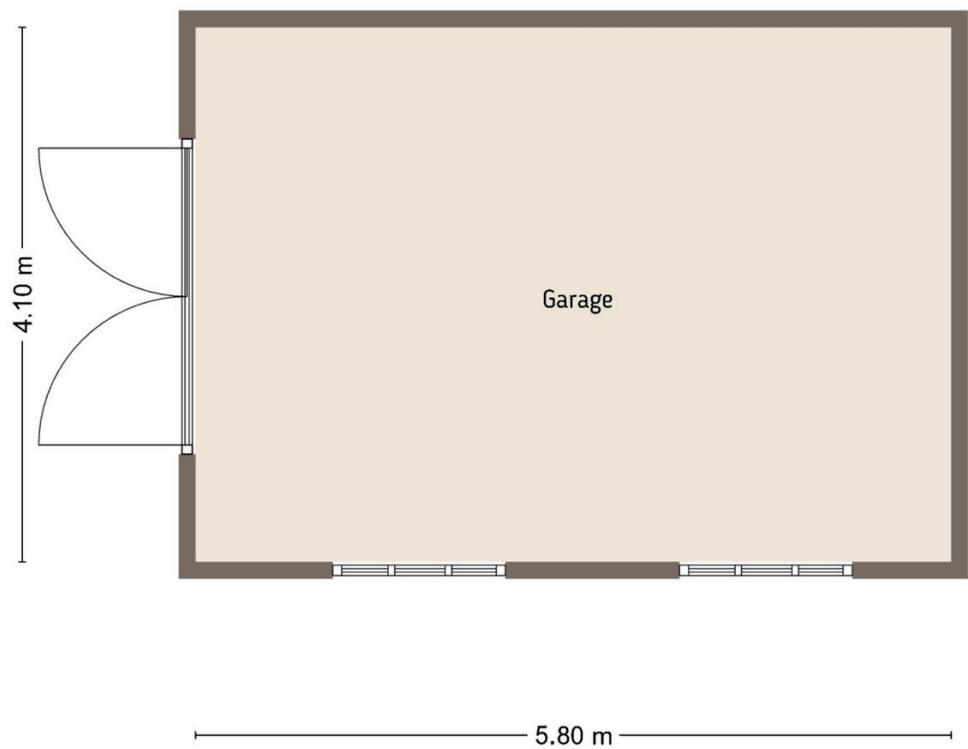
Kelder



# Plattegronden

Garage

---



# Interesse? Neem contact op met:

**Gernant Temminck**

NVM Register Makelaar

**088 - 00 44 2 44**

[g.temminck@landerije.nl](mailto:g.temminck@landerije.nl)



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente West Betuwe, tel. 0345 72 88 00 [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2  
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01