

KEIERSKANT 19, LEERDAM

# Energiezuinige 2/1 kap met oprit en groene tuin.



voor 't  
*Leven*

van Ekeren  
Kuiper



# De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



## Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.



**Kim Smit**

kim@vanekerenkuiper.nl  
0345 63 21 00



## Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermaalsen & Papendrecht.



## Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?  
Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 635.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Inhoud</b>	circa 574 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	281 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	circa 164 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2016
<b>Ligging</b>	in woonwijk, aan rustige weg
<b>Tuin</b>	circa 10 m. x 10 m.
<b>Positie hoofdtuin</b>	zuidoost



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Ruime twee-onder-één kapwoning met oprit en berging in de populaire wijk Broekgraaf.

- Volledig geïsoleerd, energiezuinig en energielabel A.
- Luxe woonkeuken met veel kastruimte.
- Extra (slaap)kamer en bijkeuken op de begane grond.
- 4 slaapkamers & circa 164 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

Deze onderhoudsarme en duurzame woning is gebouwd in 2016, in prachtige jaren '30 stijl met een eigen karakter en heeft vele voordelen van een nieuwbouwwoning. Door de gehele woning is er veel lichtinval vanwege de grote raampartijen en (openslaande) deuren. De achtertuin van de woning ligt op het zuidoosten, geniet dus van heerlijke zomerdagen! De oprit biedt de mogelijkheid voor het parkeren op eigen terrein. In de wijk zijn o.a. veel speelvoorzieningen en wandel je zo naar de ecologische zone. Het winkelcentrum 'Europaplein' bevindt zich op loop- & fietsafstand.

Kenmerken van de woning: het geheel is voorzien van een U-vormige woonkamer, een open woonkeuken met openslaande deuren en diverse inbouwapparatuur, werkkamer en bijkeuken op de begane grond; 4 slaapkamers, waarvan 1 nog gesplitst kan worden om een 5e slaapkamer te realiseren en een complete badkamer op de eerste verdieping; 2 royale slaapkamers en technische ruimte met extra toilet op de tweede verdieping.



Kortom: deze woning is een beleving en een bezichtiging waard. Ben je op zoek naar een ruime woning op een mooi perceel, in een kindvriendelijke wijk met een mooie ligging? Hier vind je het allemaal.

Globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, trapopgang, een toilet met fonteintje en toegang tot de leefruimte; U-vormige woonkamer met luxe Siematic keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak, warmwater boiler van 10 liter, een grote koelkast, een combi-oven, een tweede oven en vriezer; vanuit de keuken is er toegang tot de werkkamer met zicht op de voortuin en aansluitend de bijkeuken voorzien van werkblad met spoelbak, witgoed aansluitingen en deur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping; moderne badkamer met inloopdouche, hangend toilet, designradiator, dubbele wastafel met meubel en ligbad; 2 riante slaapkamers waarvan 1 gesplitst kan worden indien een extra kamer gewenst is.

Tweede verdieping: overloop, technische ruimte voorzien van derde toilet met fontein, de CV-opstelling (Itho Daalderop, 2015), een mechanische ventilatie-unit, bergruimte achter de knieschotten en een dakraam; 3e slaapkamer met een dakkapel en berging achter de knieschotten, 4e slaapkamer met twee grote dakramen en bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

- Groene, beschutte achtertuin (ca. 10 meter diep en 10 meter breed) met vanuit het terras zicht op diverse beplanting en bomen.
- Vanuit de achtertuin kun je langs de woning naar de voortuin lopen.
- Ruime voortuin met parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's.
- Fietsenberging in de achtertuin.



Goed om te weten:

- Het woonhuis is volledig geïsoleerd en heeft een definitief energielabel A.
- Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond als hoofdverwarming. De verdiepingen zijn voorzien van radiatoren.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen en HR++ beglazing.
- De ramen van slaapkamers en de badkamer zijn allen voorzien van horren.

Ligging:

Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en is onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. Een afwisselend landschap van weilanden, boomgaarden, grienden en rietvelden. Leerdam is zeer centraal gelegen in het land, in directe omgeving treft u de A27, A2 en A15. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten.

De stad heeft een rijke geschiedenis, welke terug te vinden is in goed bewaarde historische gebouwen, zoals de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden, de stadswallen aan de Zuidwal en het Oude Raadhuis. Met de vestiging van de eerste glasblazerij in 1765 werd een onuitwisbaar stempel op Leerdam gedrukt. Tot op heden staat Leerdam internationaal als Glasstad bekend.

Leerdam biedt een compleet pakket qua sport, zorg en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs). Het sfeervolle stadscentrum beschikt over uitstekende winkelvoorzieningen.





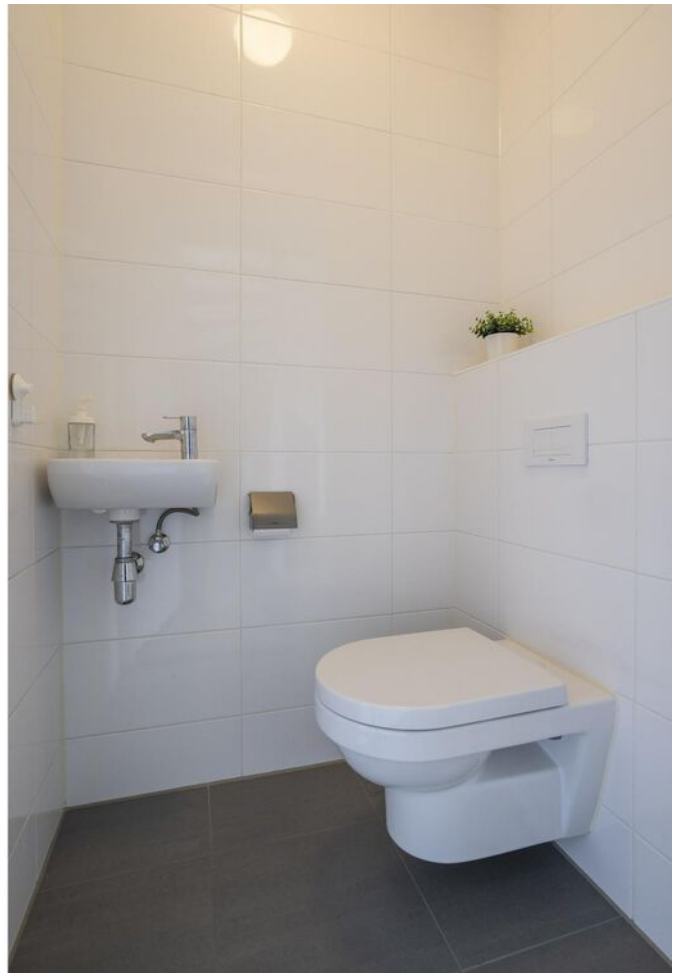
































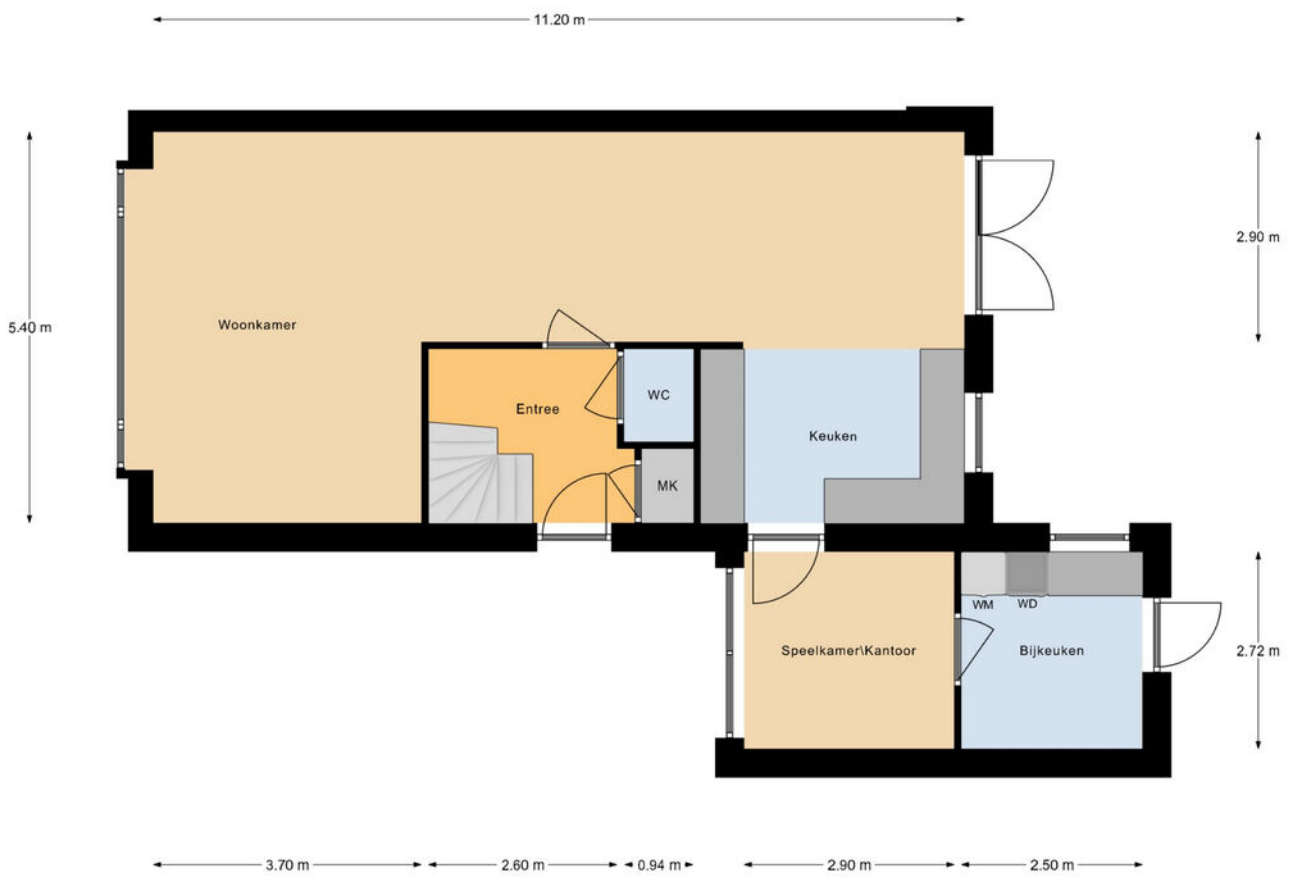


# Bekijk jouw nieuwe droomwoning op de website!

[Bekijk de woning >](#)



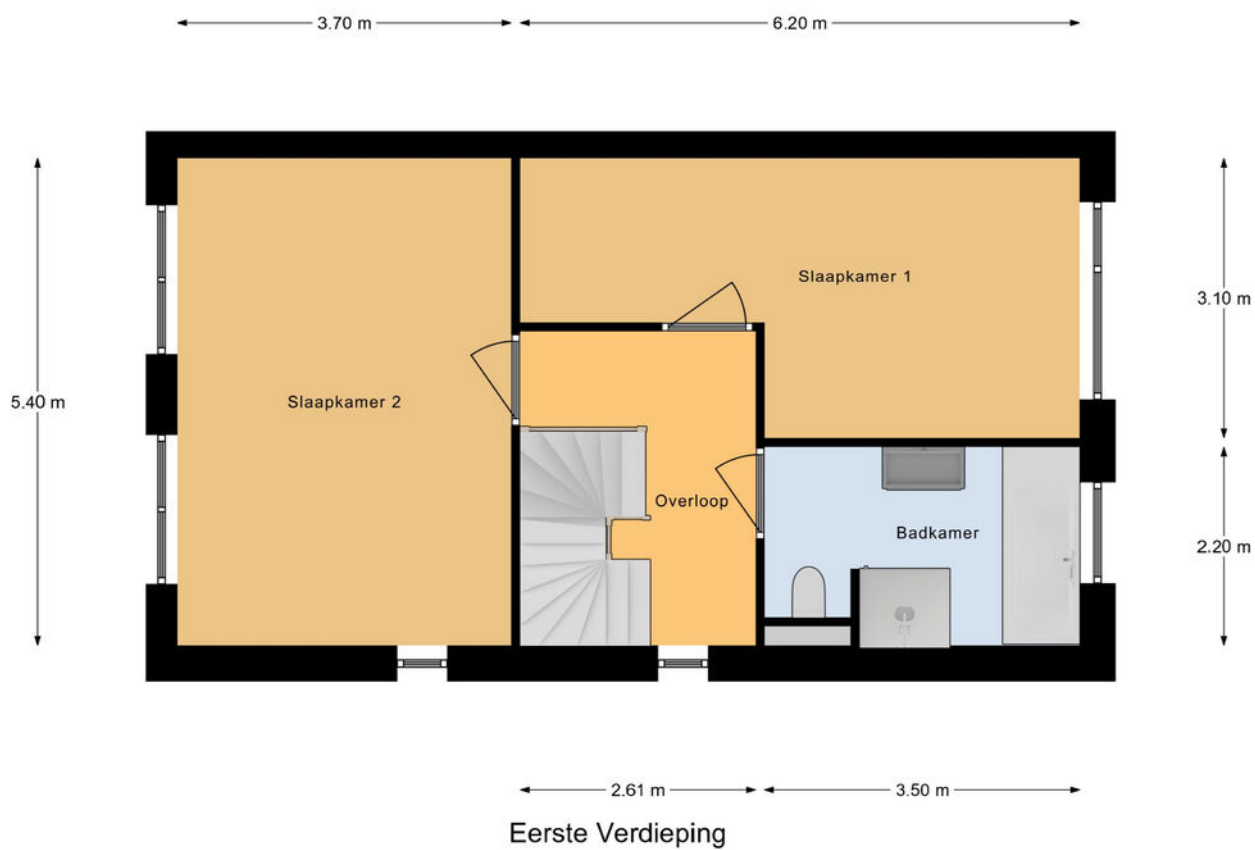
# Plattegrond



Begane Grond

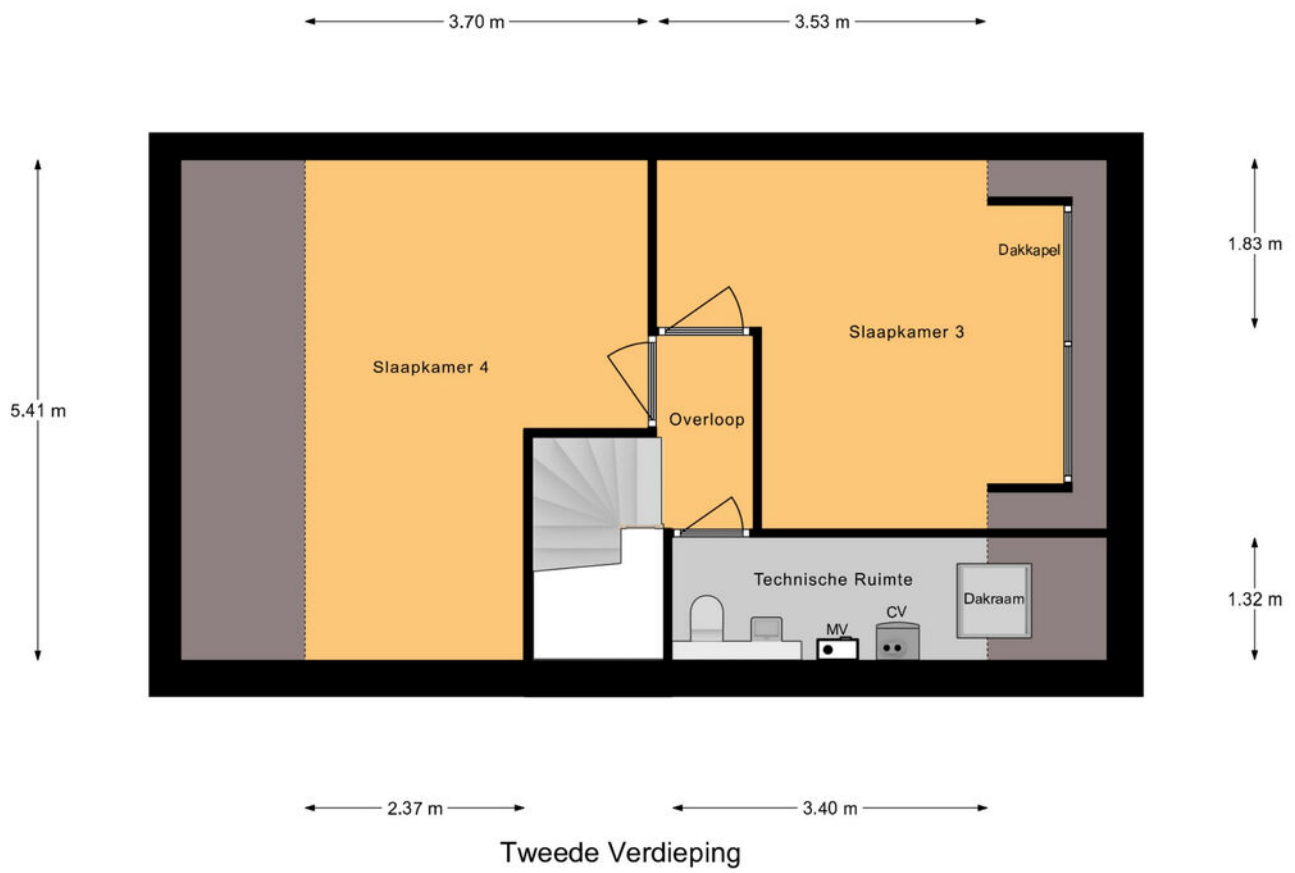


# Plattegrond





# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

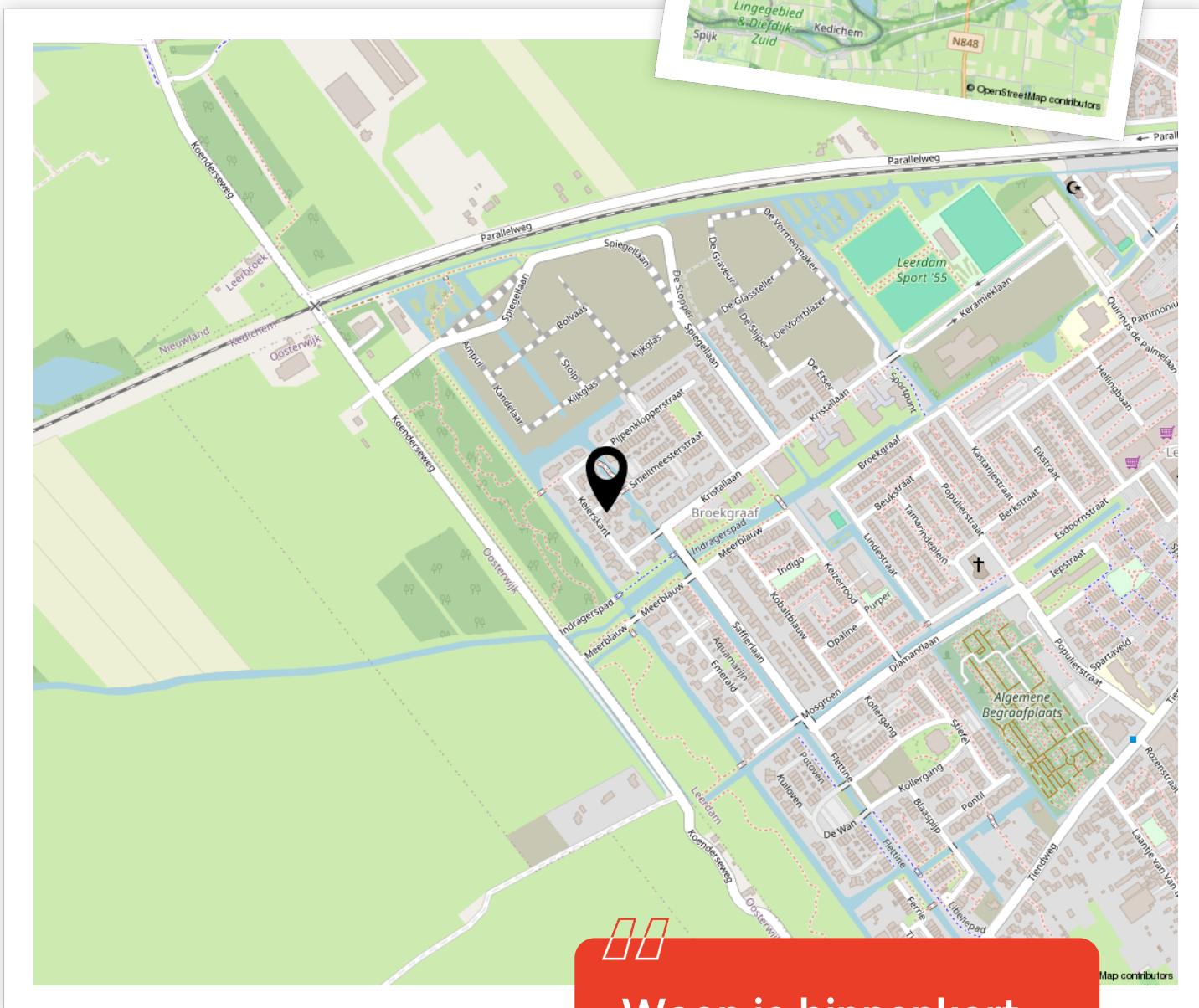
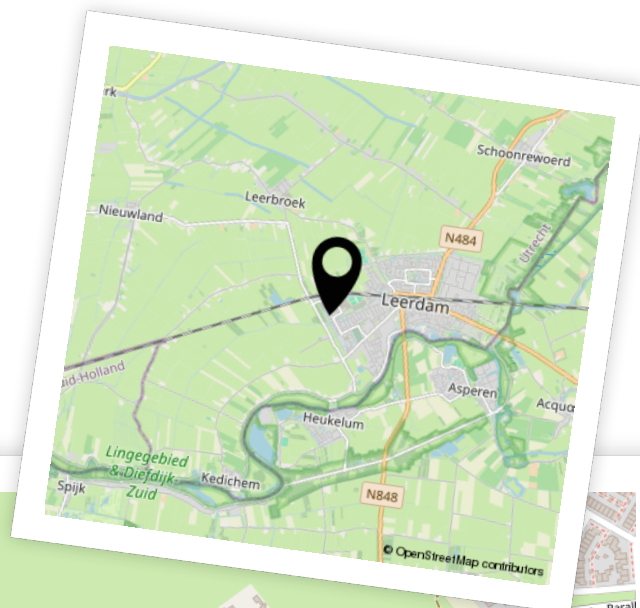
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Secctie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 768	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024  
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



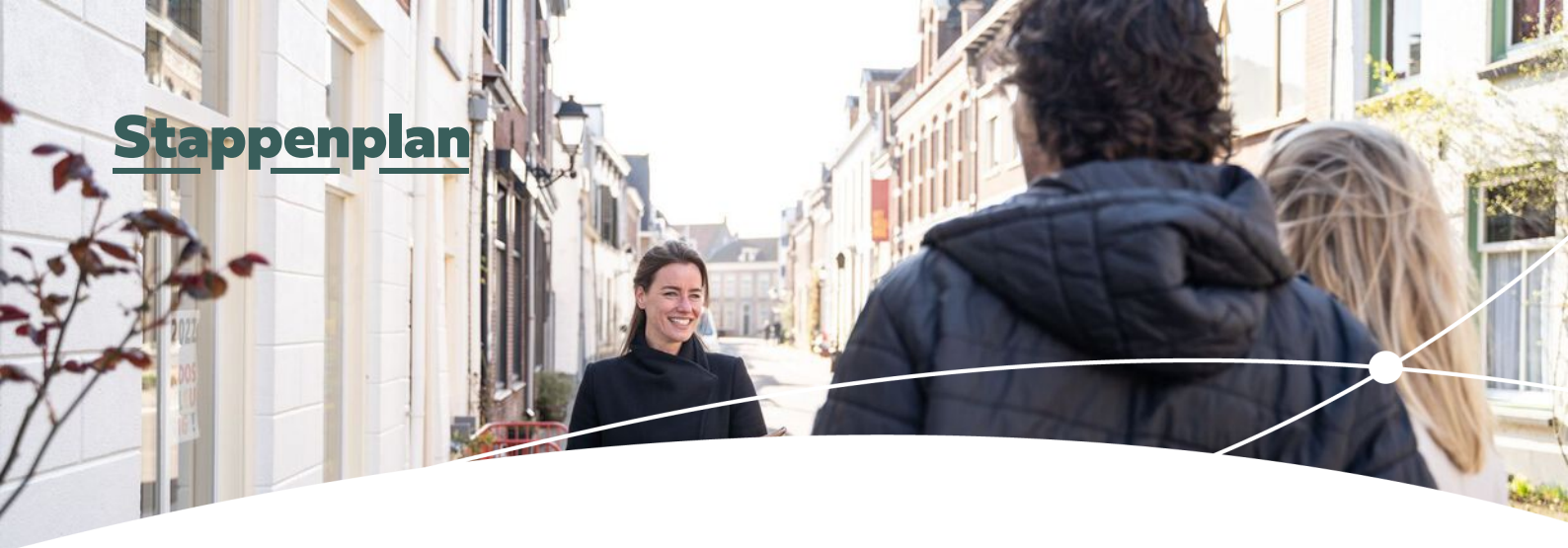
Woon je binnenkort op deze locatie?"



# Aantekeningen

Lined writing area for notes.





# 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.**

van **Ekeren  
Kuiper** 

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**