

NOORDWAL 48, LEERDAM

Zeer royaal en strak afgewerkt herenhuis!



voor 't
Leven

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.



Jeroen Posthumus

jeroen@vanekerenkuiper.nl
0345 632100



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-Geldermalsen & Papendrecht.

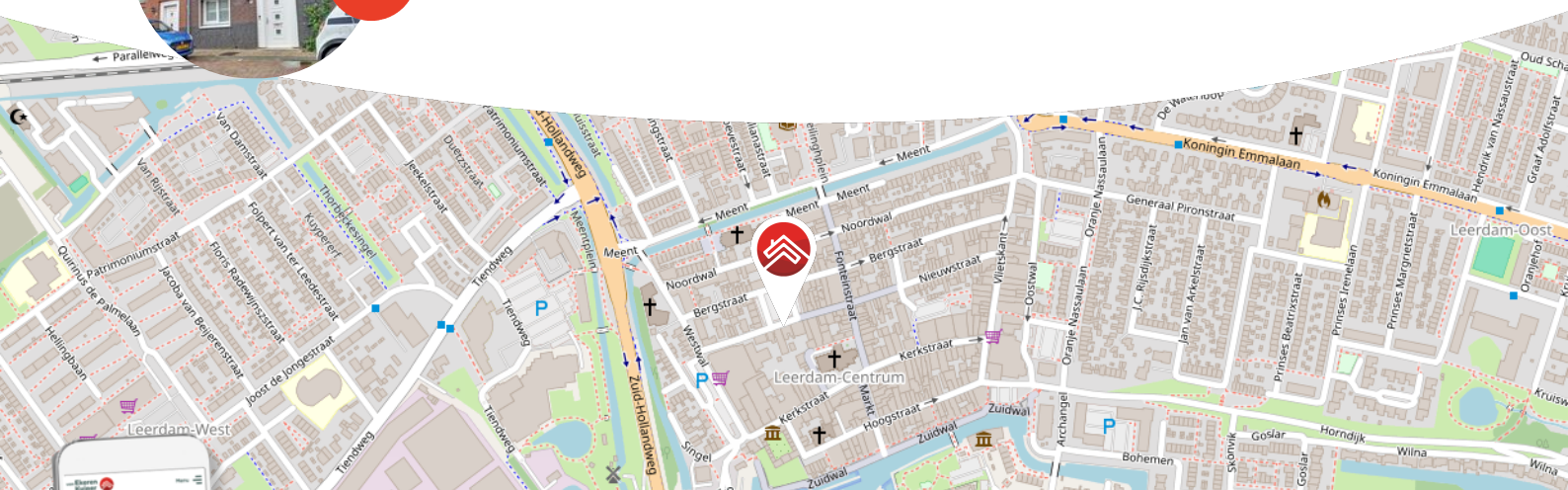


Vrijblijvende waardecheck

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

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 465.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Aantal kamers	6
Perceeloppervlakte	82 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Bouwjaar	2004
Ligging	in centrum
Tuin	5,7 meter x 5,8 meter
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Uniek herenhuis in hartje stadscentrum

- Royaal herenhuis met 133 m² woonoppervlak!
- Vier woonlagen met veel ruimte en licht
- Stadstuin met berging en veel privacy

Dit prachtige herenhuis aan de Noordwal 48 biedt de perfecte combinatie van ruimte, sfeer en een toplocatie in het stadscentrum. Gebouwd met hedendaags comfort, beschikt deze woning over vier riante woonlagen. De royale living, fijne woonkeuken, twee slaapkamers, een kantoor en stadstuin met berging maken dit huis tot een ideale plek voor stedelijk woongenot. De woning is in 2021 grondig gerenoveerd en dat is terug te zien in de super strakke afwerking van deze woning. Met recht een woning waar je zo in kunt!



Indeling per verdieping

Begane grond: bij binnenkomst betreed je de ruime en lichte hal, voorzien van een stijlvolle vloertegel die doorloopt naar de keuken. Vanuit de hal heb je toegang tot de slaap-/werkkamer aan de voorzijde, het toilet en de praktische trapbergkast. De royale woonkeuken aan de achterzijde biedt dankzij de hoge ramen een prachtige lichtinval en directe toegang tot de stadstuin. De keuken is tevens voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot de L-vormige woonkamer. Deze sfeervolle ruimte biedt volop mogelijkheden en is afgewerkt met een fraaie eiken houten vloer. Daarnaast is er een frans balkon aan de voorzijde.

Tweede verdieping: hier vind je een ruime overloop met een separaat toilet en kast met CV-opstelling en WTW installatie. De masterbedroom is ruim, voorzien van airco en biedt toegang tot de royale inloopkast met op maat gemaakte kasten. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, radiator en wastafel met meubel.

Zolderverdieping: de ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap. Op de zolder vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte slaapkamer is voorzien van een dakraam en een wastafel.

Buiten:

De achtertuin is het op het noorden gelegen en beschikt over een ruime berging, een terras en een achterom. Daarnaast is deze speels aangelegd met op maat gemaakte bloembakken met diverse beplanting. Een oase van rust in de binnenstad!

Goed om te weten

- CV-ketel (Nefit, 2021) en warmte-terugwinsysteem (2021) aanwezig.
- Achtertuin op het noordwesten met een afgesloten steeg voor extra privacy.
- Het kantoor, de woonkeuken en de masterbedroom zijn voorzien van rolluiken. De masterbedroom beschikt tevens over een airco.
- In 2021 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst.
- Alle deuren zijn massief hout of uitgevoerd in staal.



Ligging

Leerdam, bekend om zijn Nederlandse glaskunst, biedt een gezellige en veelzijdige woonomgeving. Het stadscentrum heeft een divers aanbod aan winkels en een levendige sfeer. De omgeving is ideaal voor fiets- en wandeltochten. Leerdam heeft goede basis- en middelbare scholen en is centraal gelegen met uitstekende verbindingen via de A15, A2 en A27. Binnen 30 tot 40 minuten ben je in steden als Utrecht, Den Bosch, Amsterdam, Rotterdam en Breda. Daarnaast heeft Leerdam een treinstation met directe verbindingen naar Gorinchem, Dordrecht, Geldermalsen en Utrecht.



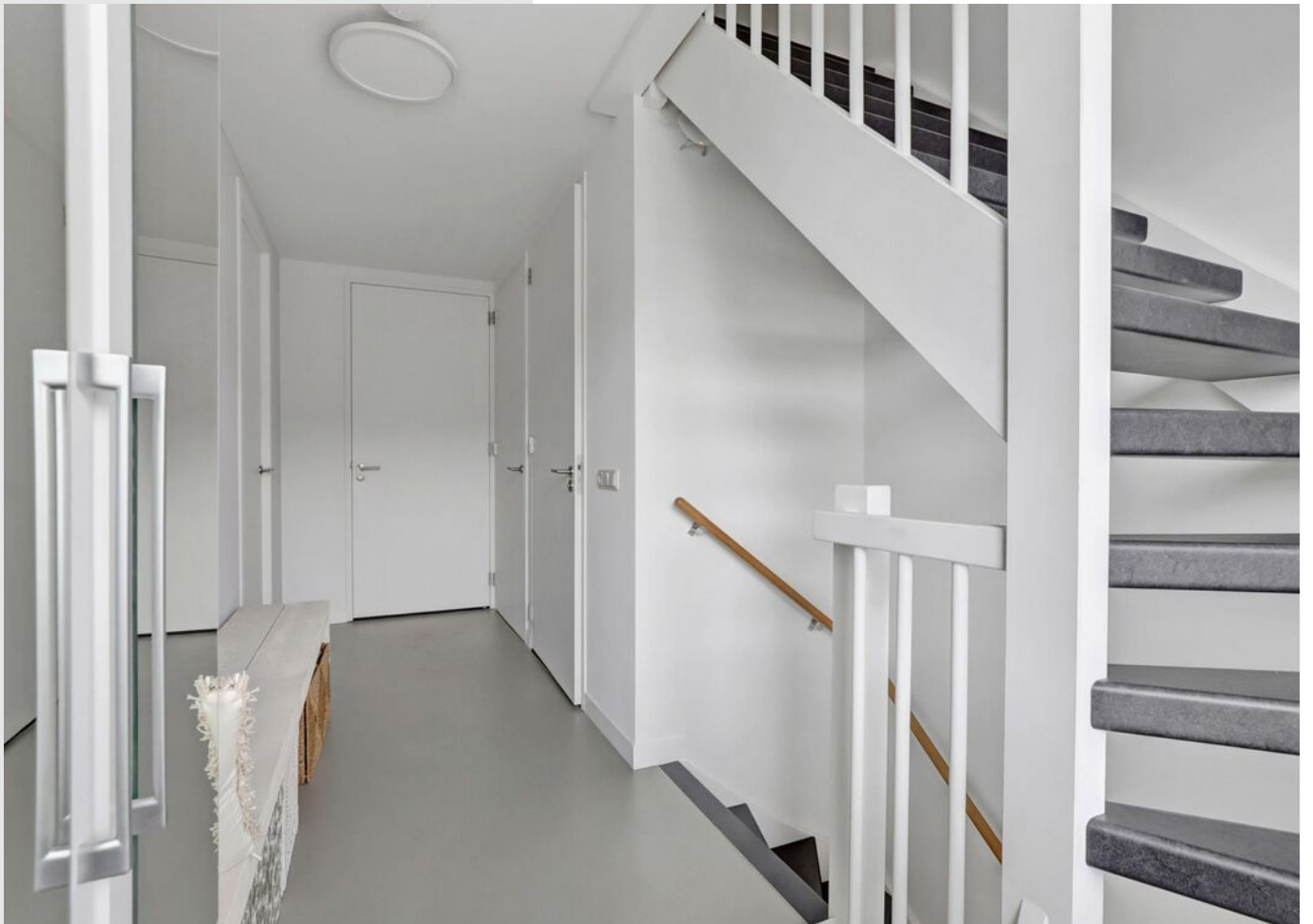
























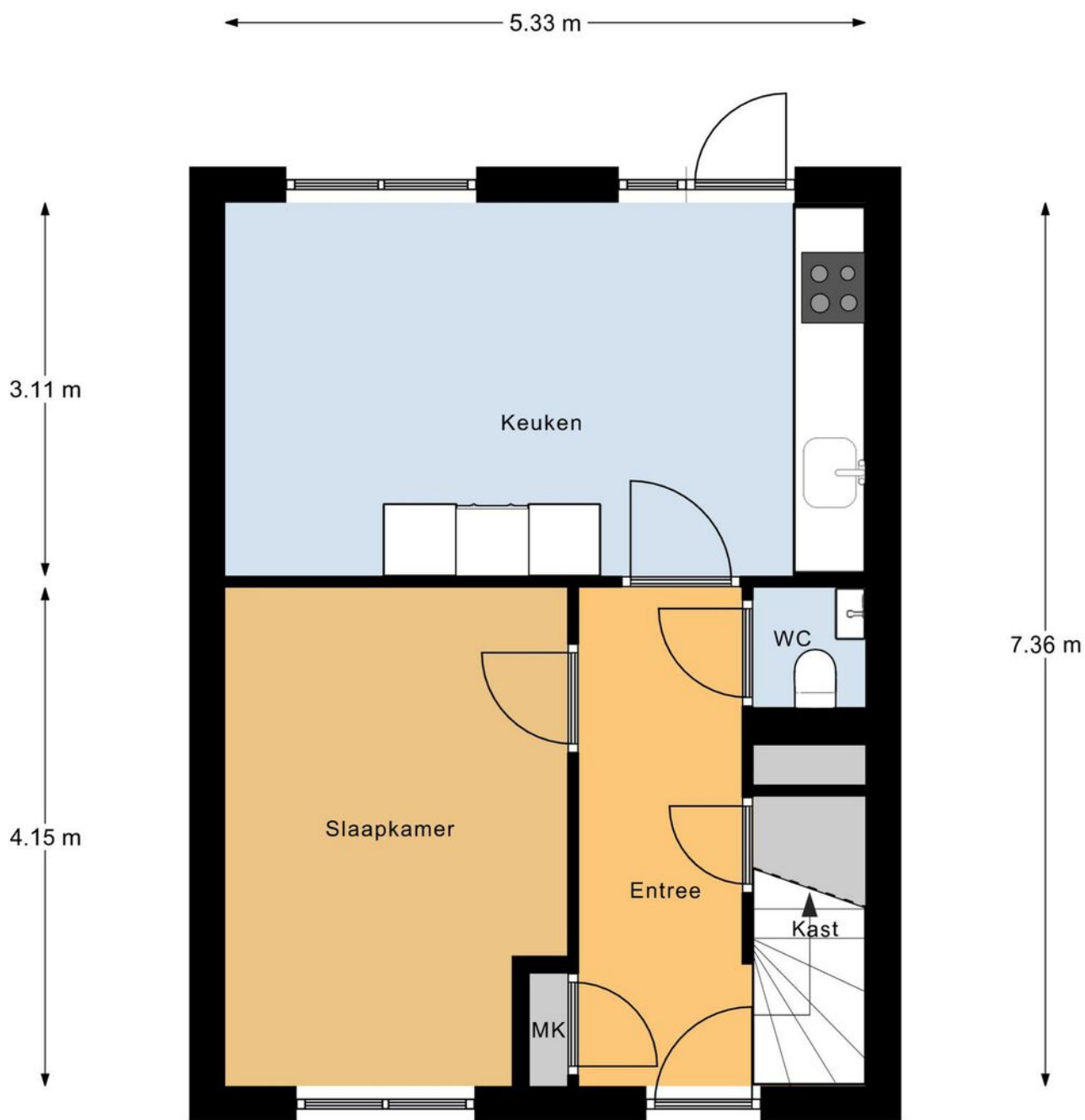


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



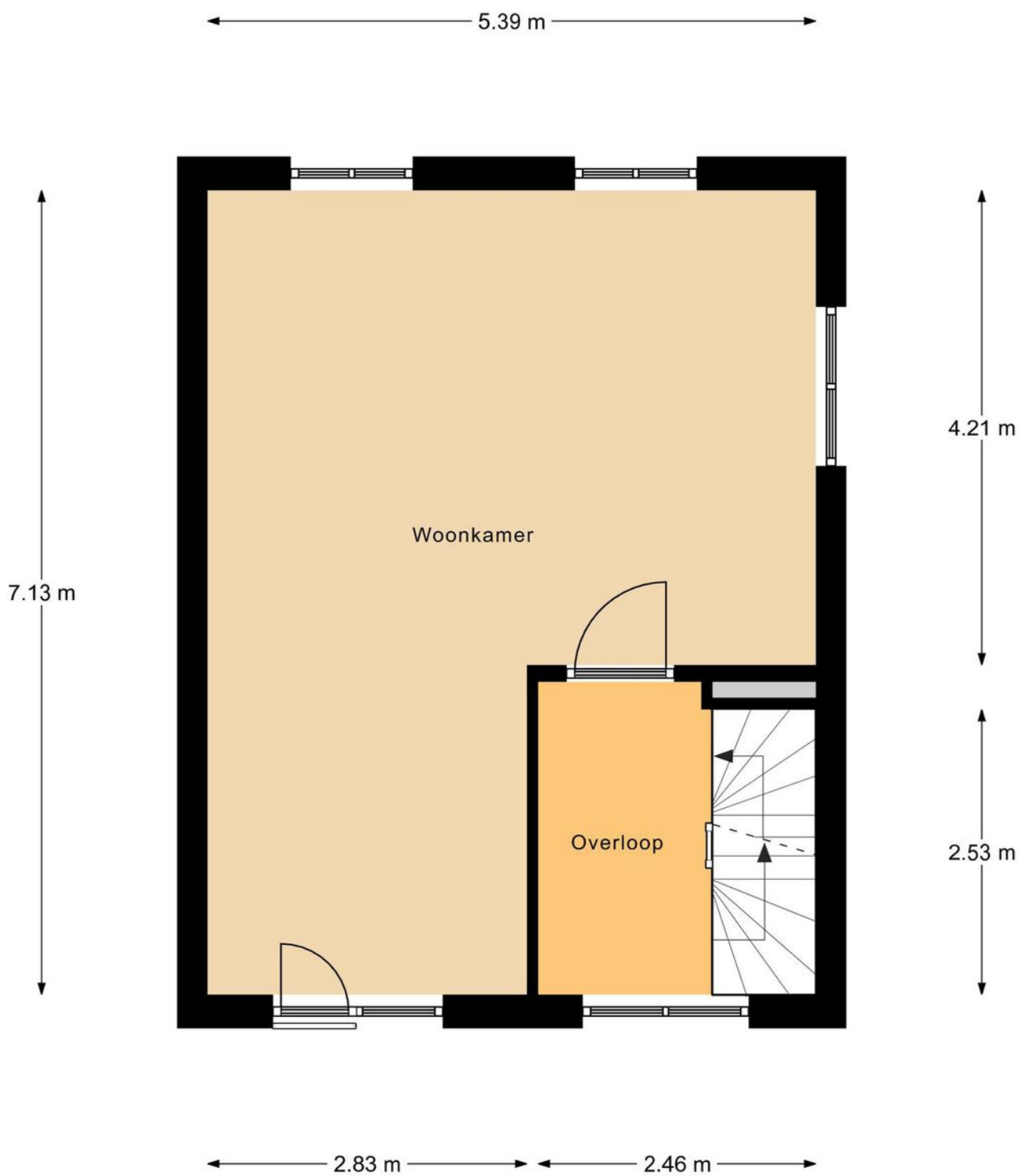
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond



Eerste Verdieping

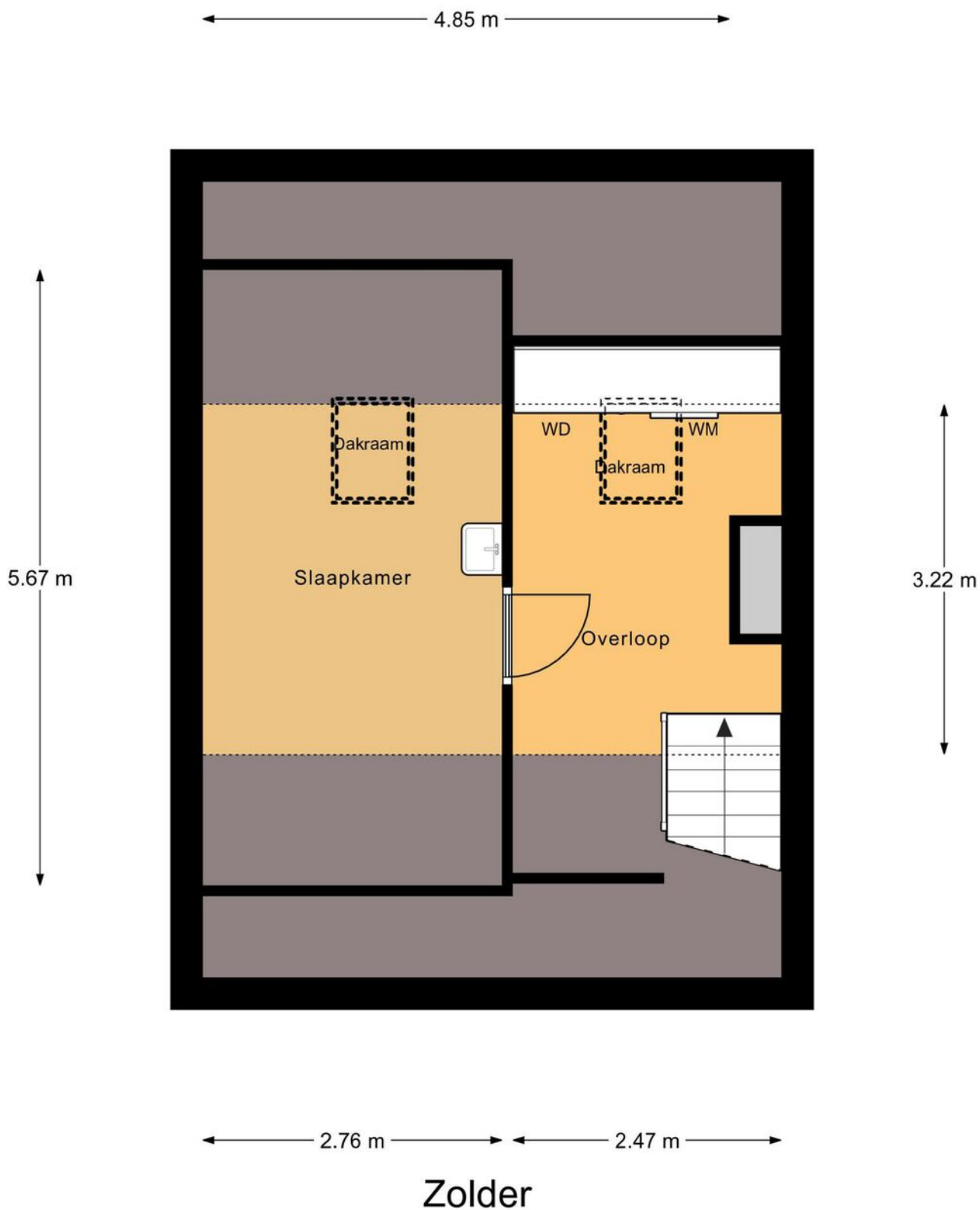
Plattegrond



Tweede Verdieping



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

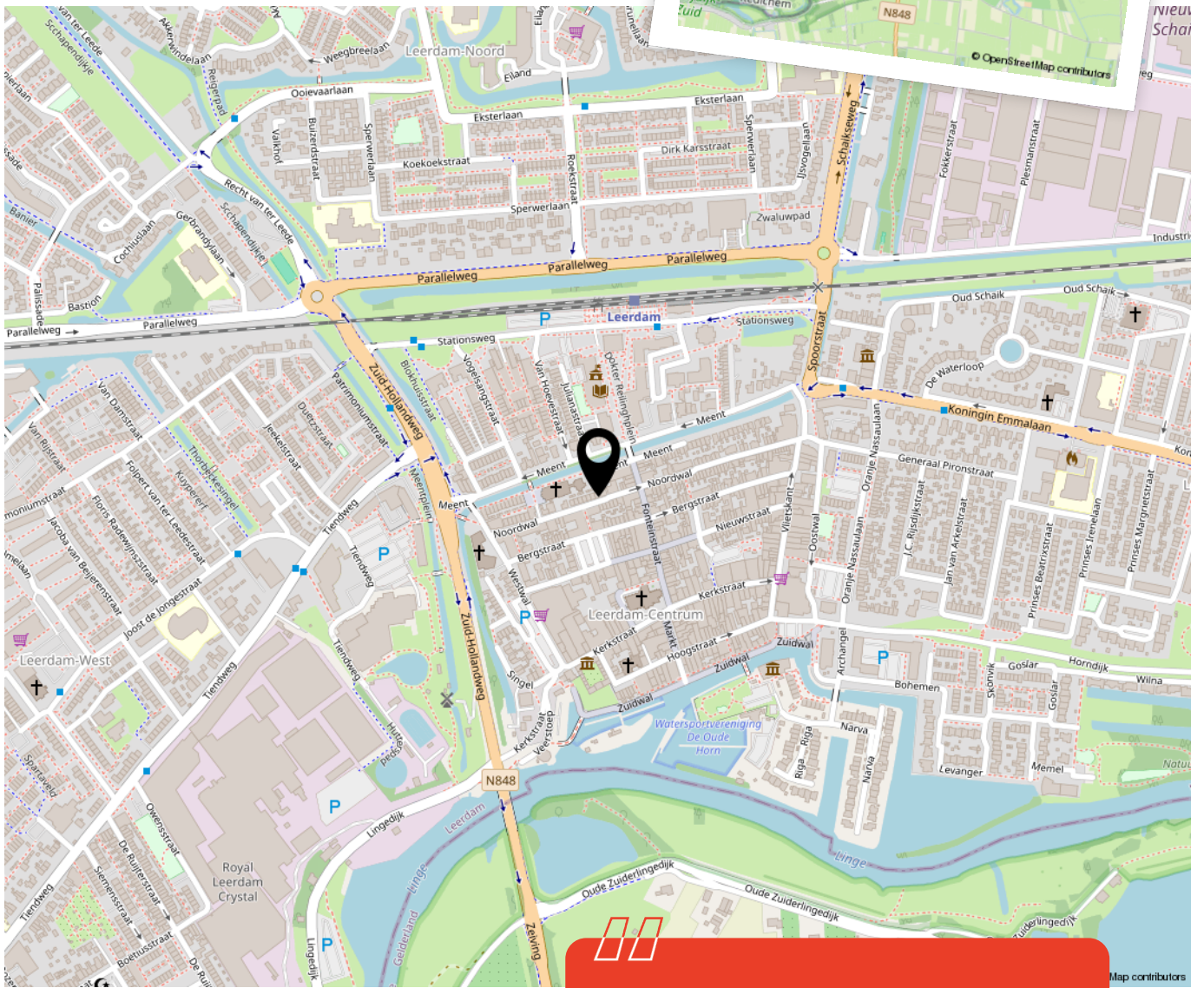
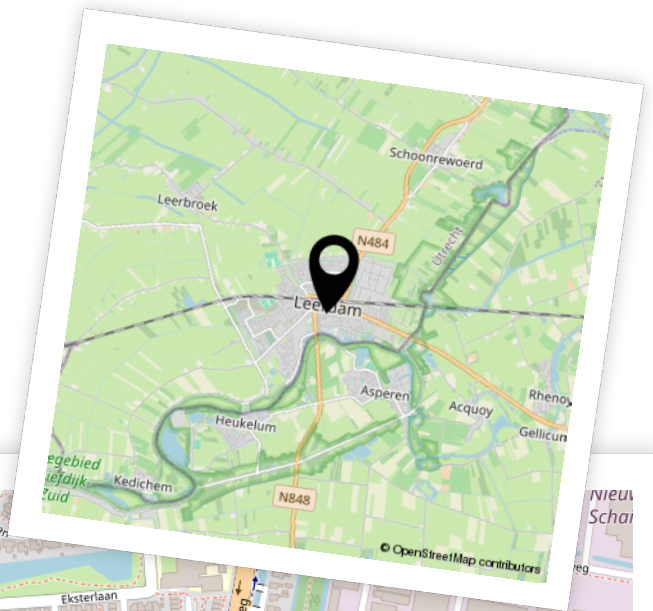
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 10995</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>	
---	--	---



Locatie op de kaart

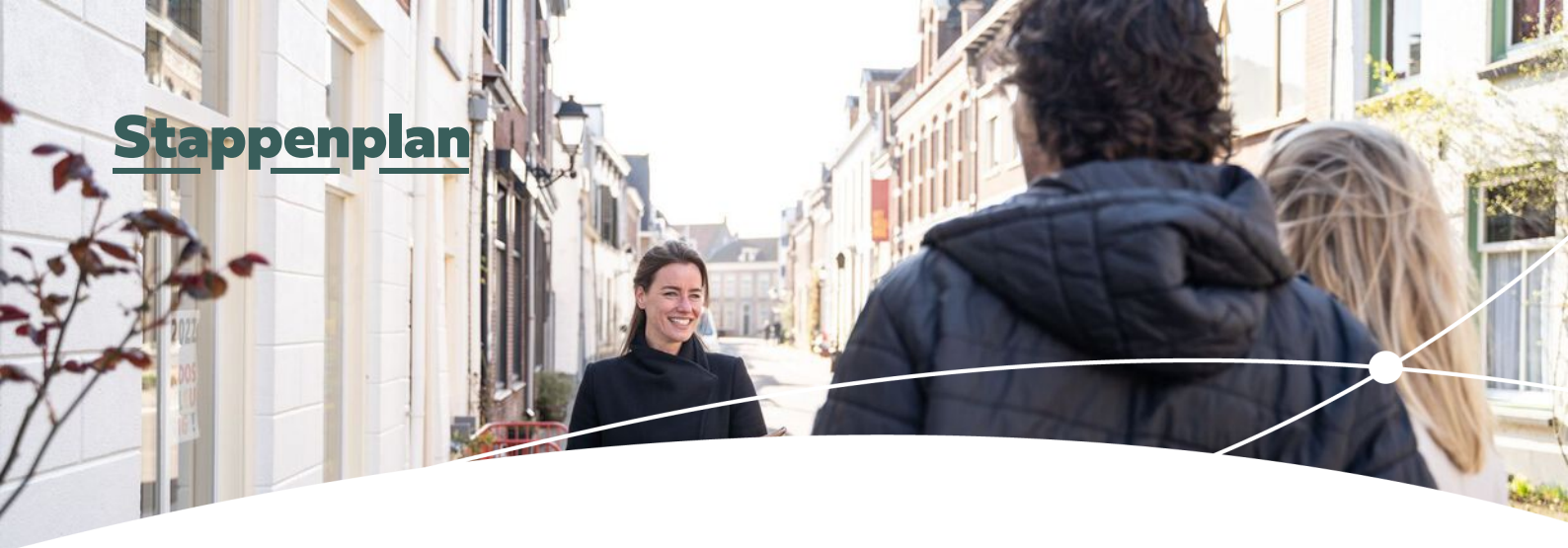


Woon je binnenkort op deze locatie?"



Aantekeningen





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



**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