

MEENTPLEIN 8, LEERDAM

# Een ruwe diamant op zoek naar een nieuwe eigenaar.



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.



**Gerald de Jong**

gerald@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.

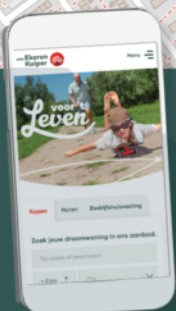


**Kim Smit**

kim@vanekerenkuiper.nl  
0345 632100



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

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Inhoud	circa ..... m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	253 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	circa 114 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	circa 67 m <sup>2</sup>
Ligging	in centrum
Voortuin	circa 9,95 m. x 7,30 m.
Positie voortuin	zuidwest
Bouwjaar	-1906



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Karakteristiek geschakeld pand aan de rand van het stadscentrum van Leerdam. Te gebruiken voor diverse doeleinden en biedt volop mogelijkheden na volledige renovatie.

- Vraagt om een nieuwe eigenaar die een ruwe diamant zoekt.
- Mogelijkheid tot het combineren van wonen, werken, en/of hobbyen.
- Ideaal gesitueerd aan de rand van het stadscentrum.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wat een unieke plek met enorm veel mogelijkheden! Ben jij een ondernemer en ben je op zoek naar een bedrijfspand aan huis? Dan is dit de ultieme kans om jouw (woon)droom te vervullen.

Globale indeling:

Begane grond: entree met hal, trapopgang en toegang tot de volledig open ruimte van circa 67 m<sup>2</sup>, thans in gebruik als garage/opslag/kantoor voorzien van twee grote schuifdeuren breed genoeg om er een auto door naar binnen te rijden; separaat toilet en witgoedaansluitingen. Vanuit het kantoor kan er toegang tot de op zij gelegen buitenplaats gerealiseerd worden.





Eerste etage: ruime overloop met toegang tot diverse vertrekken en trapopgang; woonkamer aan de voorzijde gesitueerd met dubbele deuren naar het balkon met uitzicht op het water aan de rechterkant en molen aan de linkerkant; woonkeuken met separaat eetgedeelte in standaard opstelling, beperkte apparatuur en cv. opstelling; compacte badkamer met douche en wastafel; toilet met bergkast onder de trap.

Tweede etage: overloop met toegang tot in totaal 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kastruimte en dakkapel, tevens is er vanuit de master bedroom toegang tot de vliering, 1 slaapkamer is voorzien van een dakraam.

Kelder: welke te gebruiken is als berging of wijnkelder voor de liefhebbers.

Buiten: aan de voorzijde van de woning is een oprit gelegen waar er plek is voor 5 auto's, naast de woning is een stenen schuur aanwezig met zowel aan de voor- als achterzijde een toegangsdeur. Via de achterzijde is de buitenplaats bereikbaar. Tevens is er een vliering aanwezig. Het terrein is verder ingericht met sierbestrating.

Goed om te weten:

- Verwarming en warm water geschieden middels cv.
- De woning is nog grotendeels voorzien van enkele beglazing.
- De woning is traditioneel gebouwd, niet onderheid met betonnen vloer op de begane grond en houten verdiepingsvloeren.
- Het pand dient geheel naar wens te worden gerenoveerd/gemoderniseerd/verduurzaamd.

Clausules van toepassing in de koopovereenkomst:

- Ouderdoms- en asbest clausule.

Parkeervoorziening:

Parkeren is mogelijk op eigen erf aan de voorzijde van het pand. Ook in de nabije omgeving zijn er diverse parkeervoorzieningen (middels vergunning, betaald en onbetaald) aanwezig.

Bestemming:

Het object heeft de bestemming 'Centrum-3'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn o.a.:



Op de begane grond:

- het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- publiekgerichte dienstverlening;
- horeca, categorie 1;
- maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van een maatschappelijke voorziening maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;

Op de verdiepingen:

- het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;

Overig:

- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', uitsluitend op de begane grond;
- horeca van categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' uitsluitend op de begane grond;
- kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', uitsluitend op de begane grond;
- een galerie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - galerie' uitsluitend op de begane grond;
- een dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dakterras';
- het behoud van waardevolle binnenterreinen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarden - binnenterrein';
- de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- bij deze voorziening behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor een uitgebreide omschrijving van de regels, kun je contact opnemen met ons kantoor.

Ligging:

Op een A2-locatie in het centrum van Leerdam, op loopafstand van het NS-station Leerdam en het winkelcentrum.

Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt op de grens van Zuid-Holland en Gelderland in het gebied 'Vijfheerenlanden' aan het riviertje de Linge. 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.

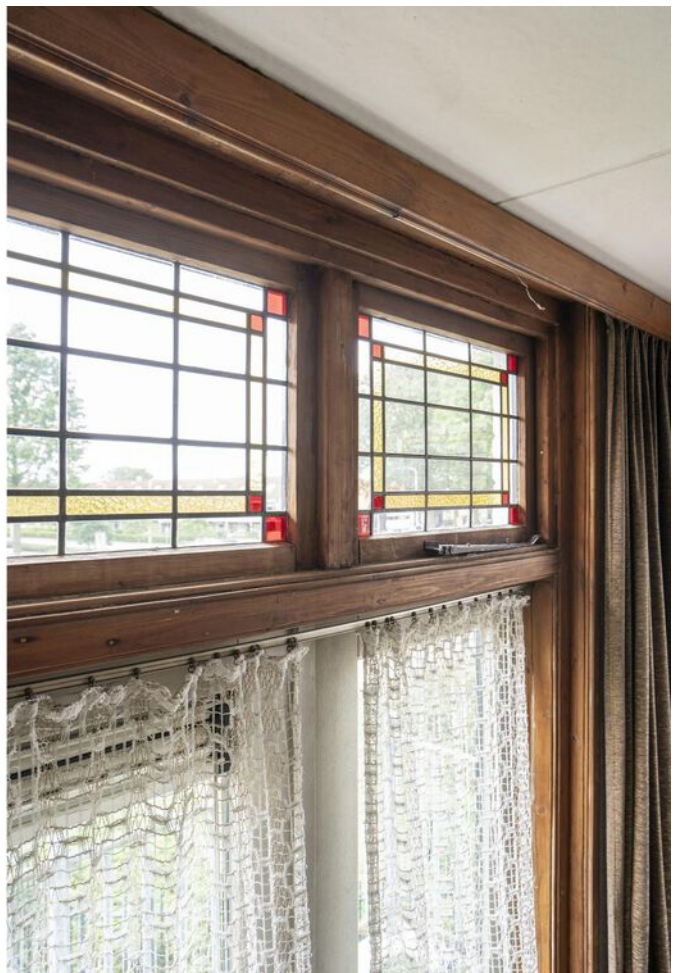
De stad heeft een rijke geschiedenis, zoals de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden, de stadswallen aan de Zuidwal en het Oude Raadhuis. Met de vestiging van de eerste glasblazerij in 1765 werd een onuitwisbaar stempel op Leerdam gedrukt. Tot op heden staat Leerdam internationaal als Glasstad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



























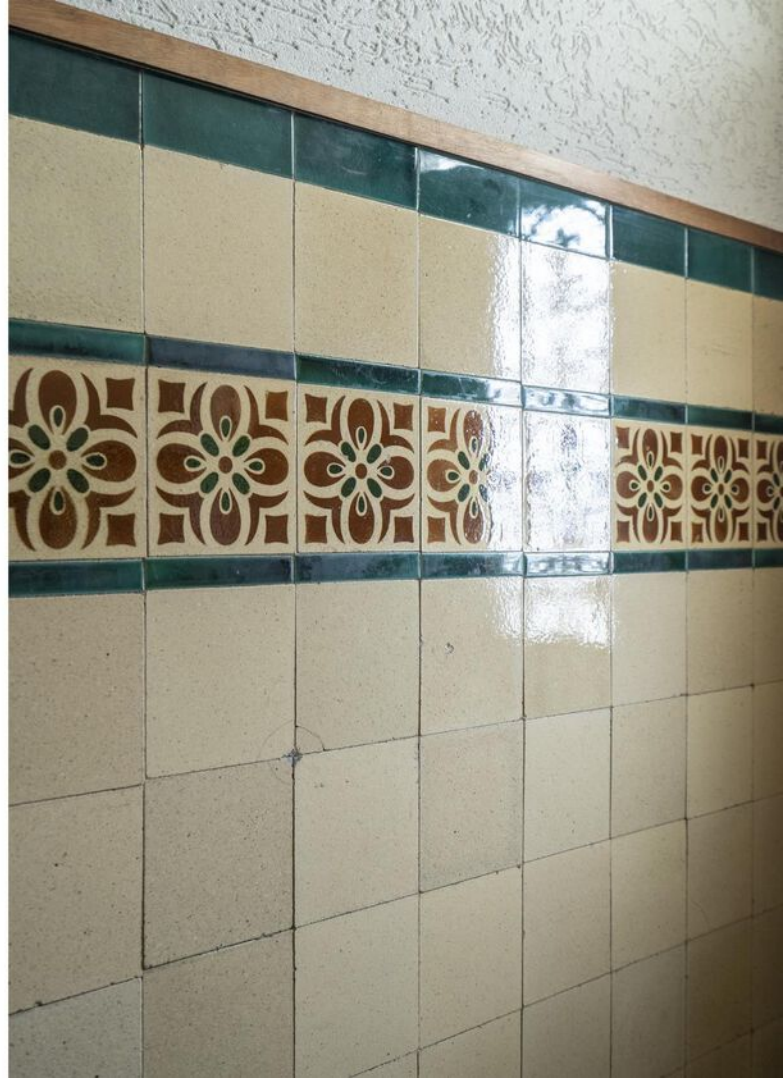
































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



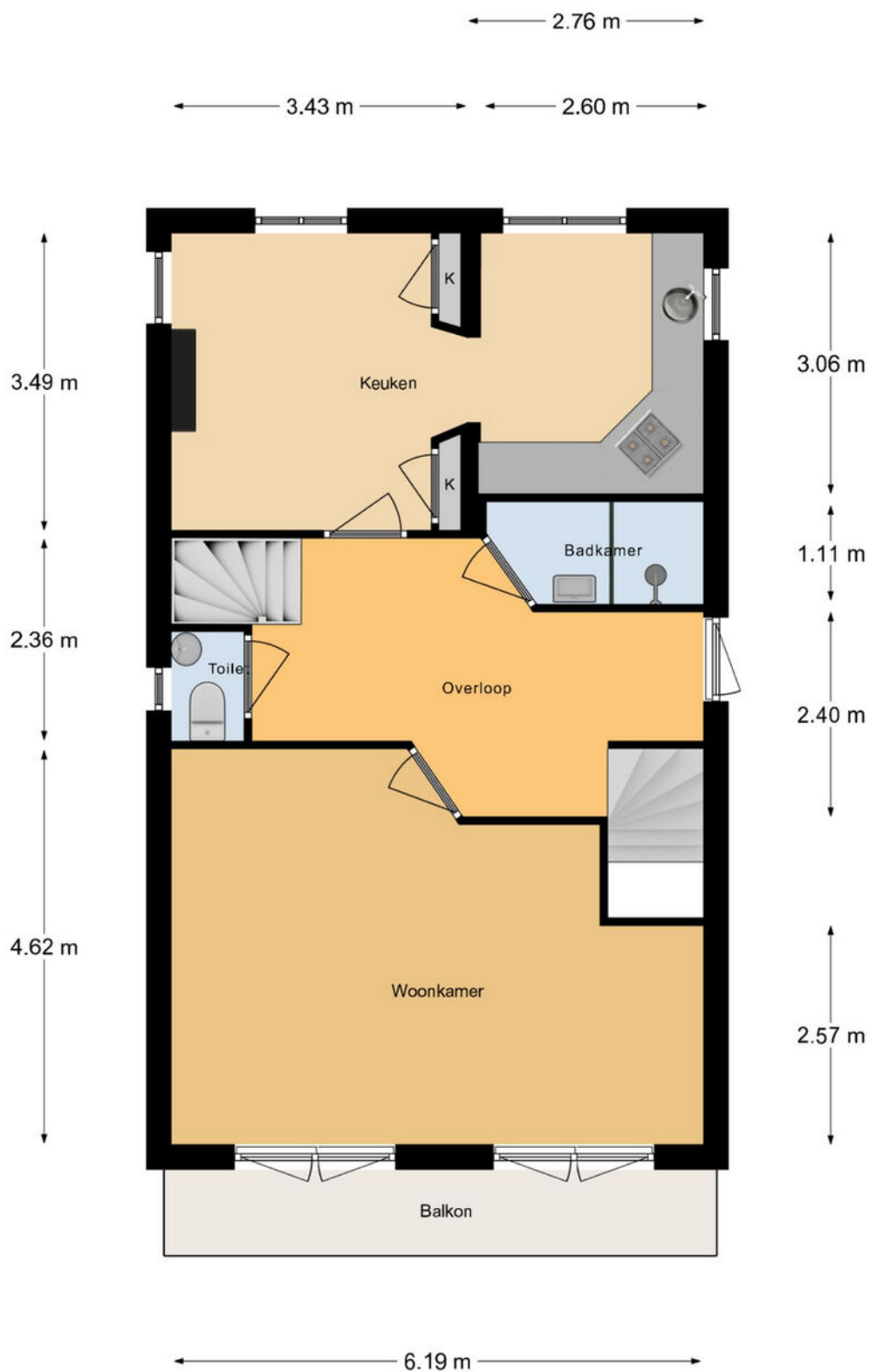


# Plattegrond





# Plattegrond

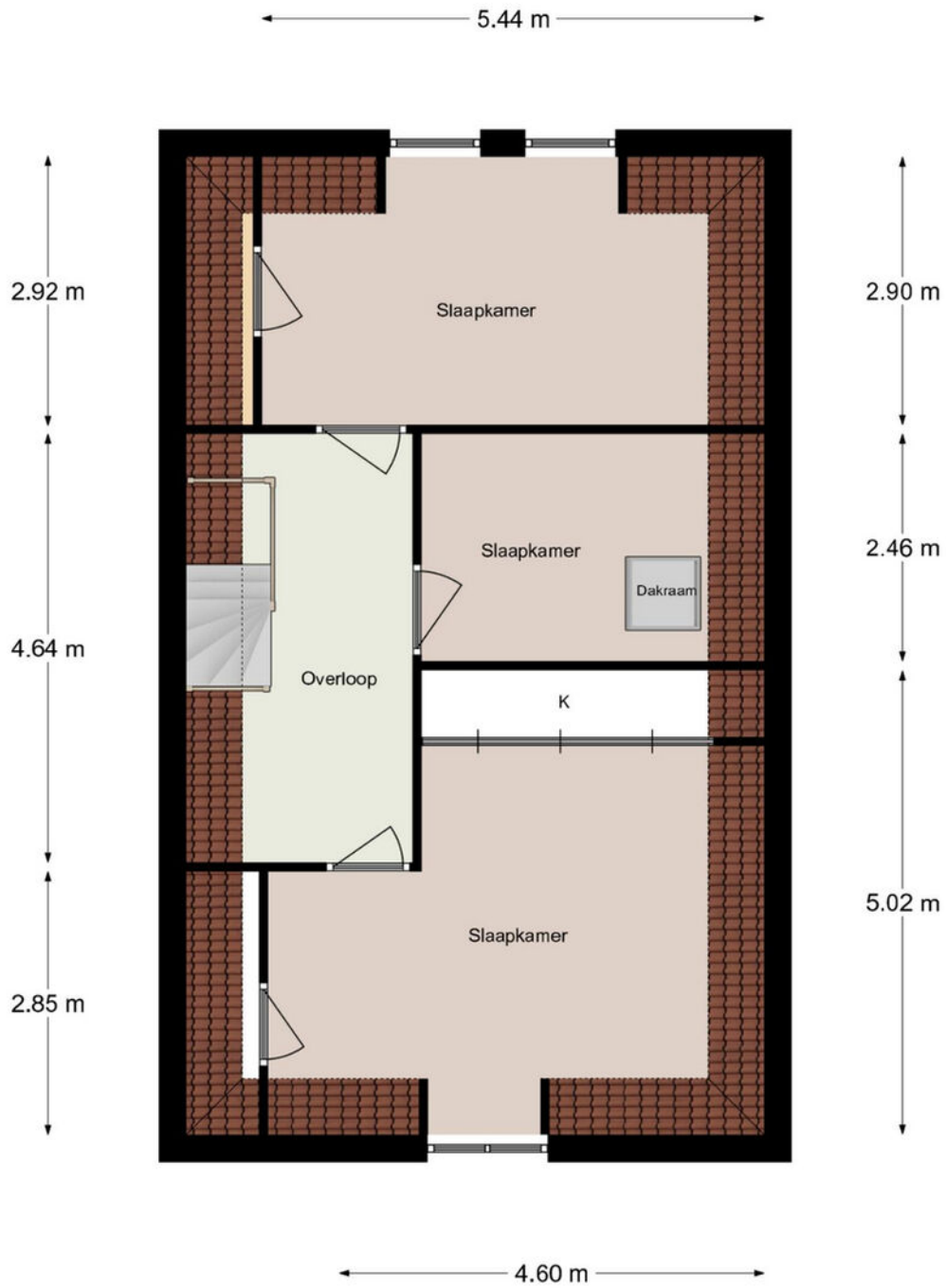


1e Verdieping





# Plattegrond



2e Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KIM



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 320	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

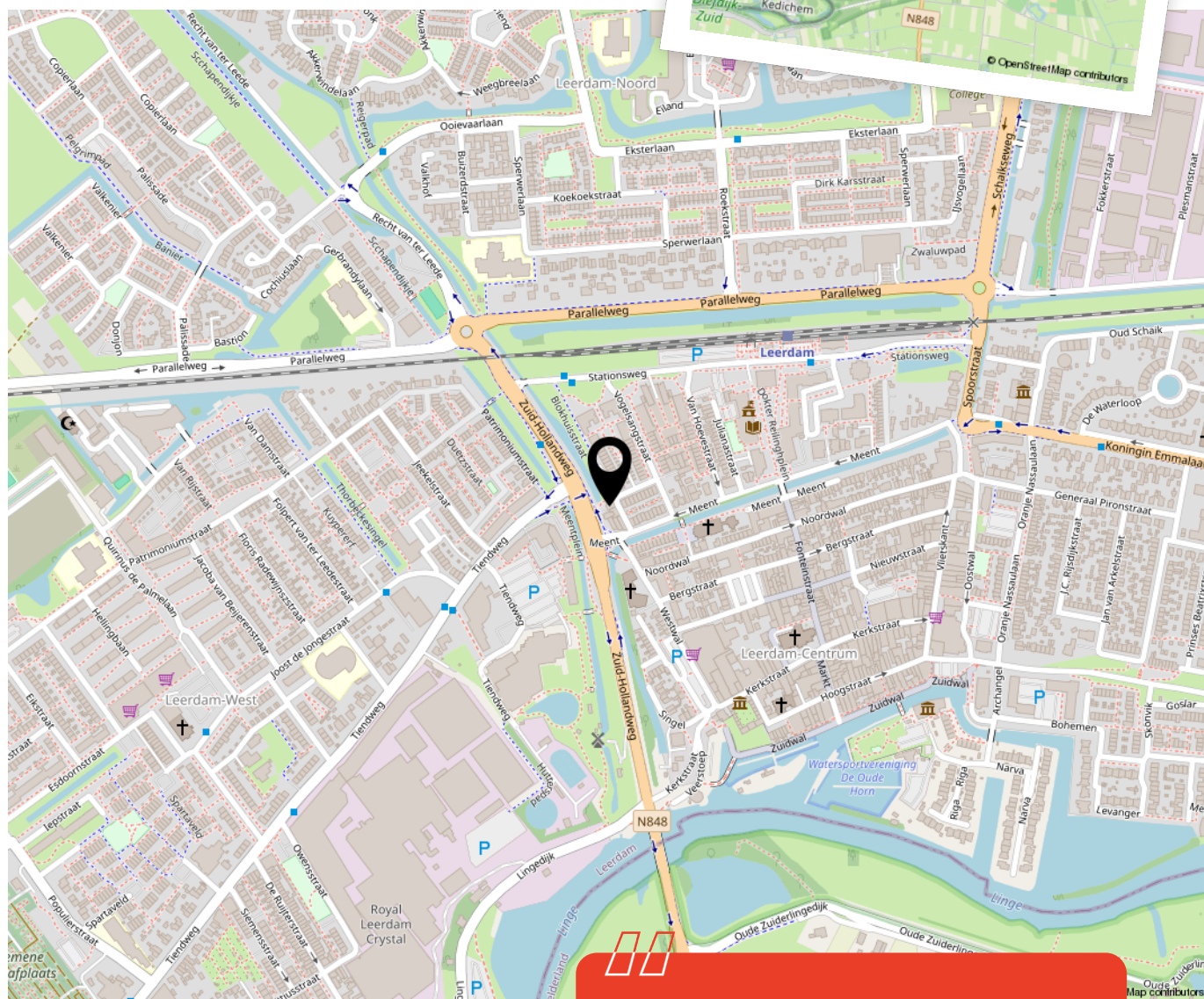
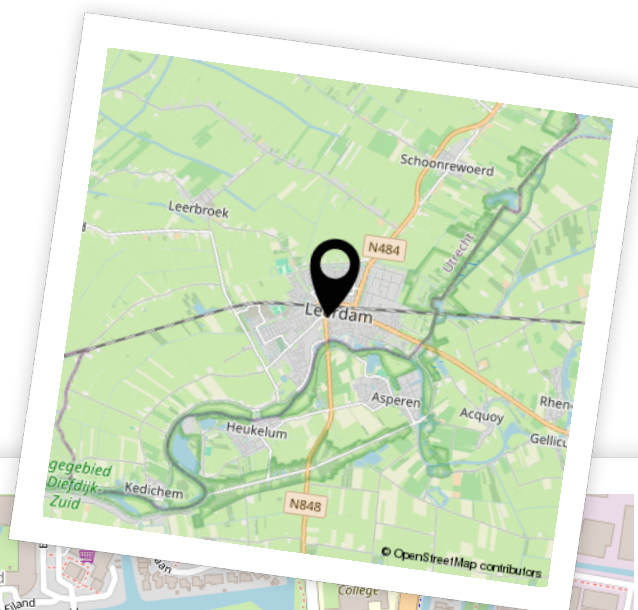
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?"

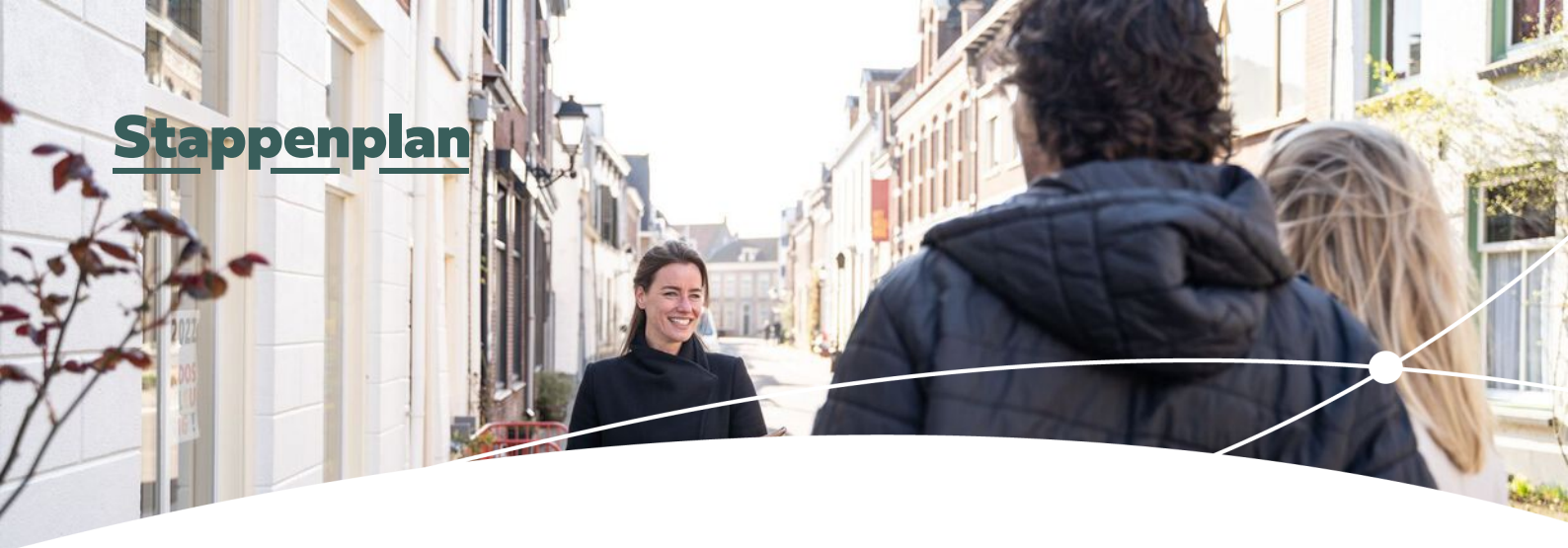




# Aantekeningen







# 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**