

Kanaaldijk 8

4245 TX Leerbroek

Vraagprijs € 495.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	1.050 m ²
Inhoud	630 m ³
Bouwjaar	ca. 1885
Tuin	tuin rondom, met vrij uitzicht
Garage	vrijstaande bijhuis in gebruik als berging.
Verwarming	gaskachels
Isolatie	geen isolatie

Vrijstaand wonen op een unieke locatie midden in de natuur met ruimte, rust en mogelijkheden

Aan de landelijke Kanaaldijk in Leerbroek ligt deze karakteristieke vrijstaande (klus)woning op een riant perceel van 1.050 m². Een plek waar rust, vrijheid en uitzicht samenkomen.

Met het Merwedekanaal aan de voorzijde en weidse landerijen aan de achterzijde woon je hier écht vrij. De woning is gebouwd in 1885, heeft volop karakter en historie en biedt ruimte voor renovatie of nieuwbouw. Dit is een locatie die je zelden tegenkomt. Een unieke kans voor wie droomt van landelijk wonen, buitenleven en een huis naar eigen inzicht te creëren.

Indeling:

Begane grond

Je komt binnen via de eenvoudige keuken, die overloopt in een sfeervolle eetkamer met gaskachel. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met uitzicht op de tuin. Achterin vind je een slaapkamer met trap naar de verdieping. In de voormalige grupstal bevinden zich de bijkeuken en badkamer, met toegang tot de ruime bergzolder.

Eerste verdieping

Hier bevindt zich de voormalige hooizolder met authentieke details zoals het oude hooiluik, en een eenvoudige (slaap)kamer aan de voorzijde. De verdieping is nu nog geen officiële woonruimte, maar biedt volop potentie.

Buitenruimte & Bijgebouw

Rondom de woning ligt een grote tuin met vrijheid, groen en privacy. Er is ruimte voor terrassen, moestuin of speelplek. Het bijgebouw, dat vroeger dienst deed als slachtplaats, leent zich uitstekend voor een werkplaats, tuinkamer, atelier of gastenverblijf.

Locatie & Bereikbaarheid

- Rustige, landelijke ligging aan de Kanaaldijk
- Nabij dorpse voorzieningen in Leerbroek en Meerkerk (scholen, winkels, verenigingen)
- Snel bereikbaar via uitvalswegen naar de A2 en A27

Deze woning vraagt om grondige renovatie/modernisering. Houd rekening met:

- Verbetering van isolatie, beglazing en energieprestatie
- Eventuele aanpassing van keuken, sanitair en aanleggen en vervangen van installaties

Perfect dus voor wie met eigen creativiteit een echt eigen woning wil realiseren. Kanaaldijk 8 is geen standaard woning, het is een kans om jouw woonwensen waar te maken op een bijzondere plek. Of je nu droomt van een sfeervol verbouwd huis, een nieuwbouwwoning op een landelijke kavel, of een combinatie van wonen en werken aan huis: dit is de ruimte en vooral de plek die je zoekt.

Kenmerken & Bijzonderheden

- Kavel van 1.050 m²
- Woonoppervlakte: ca. 95 m²
- Inpandige ruimte (zolder): ca. 73 m² – nu onvoldoende daglicht, maar goed te benutten
- Totale inhoud: ca. 620 m³
- Bouwaard: niet onderheid, begane grond met betonvloer, stenen buitenmuren, houten dakspanten met riet en daaroverheen dakpangolfplaten
- Kozijnen: houten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing en stalen stalramen met enkel glas
- Asbestclausule & "As is, where is"-clausule van toepassing
- Verkoper behoudt zich het recht voor een notaris van voorkeur aan te wijzen
- Oplevering in overleg



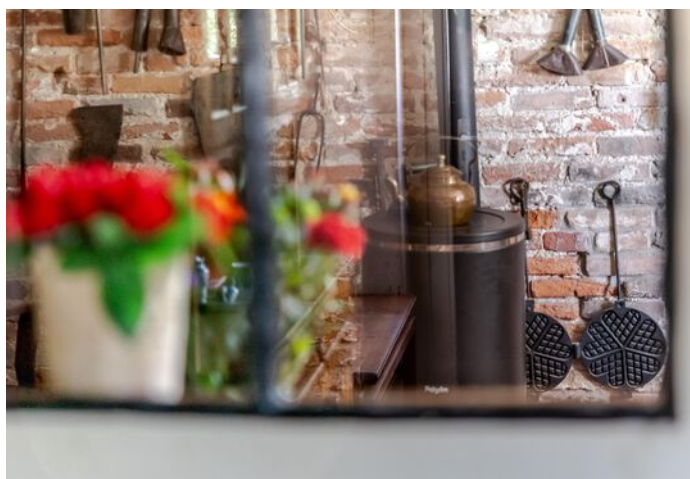
*"Op een unieke locatie
gelegen vrijstaande
woning met charmant
bijgebouw."*







"De woning heeft sfeer en fraaie authentieke details. Er is een grote renovatie nodig voor wie van eigentijds wonen houdt."





"De woonkamer biedt
fraai zicht op de prachtige
tuin en in de voormalige
stal is de bijkeuken met
badkamer."







*"De verdieping,
bereikbaar vanuit de
bijkeuken is in gebruik als
zolder, vanuit het hooiluik
is het uitzicht prachtig!"*







"Het charmante
bijgebouw naast de
woning, heeft ook nog
diverse mogelijkheden."







*"Een unieke plek met een
tuin als een oase van rust,
met wijds uitzicht, aan het
Merwedekanaal en
omgeven door groen."*



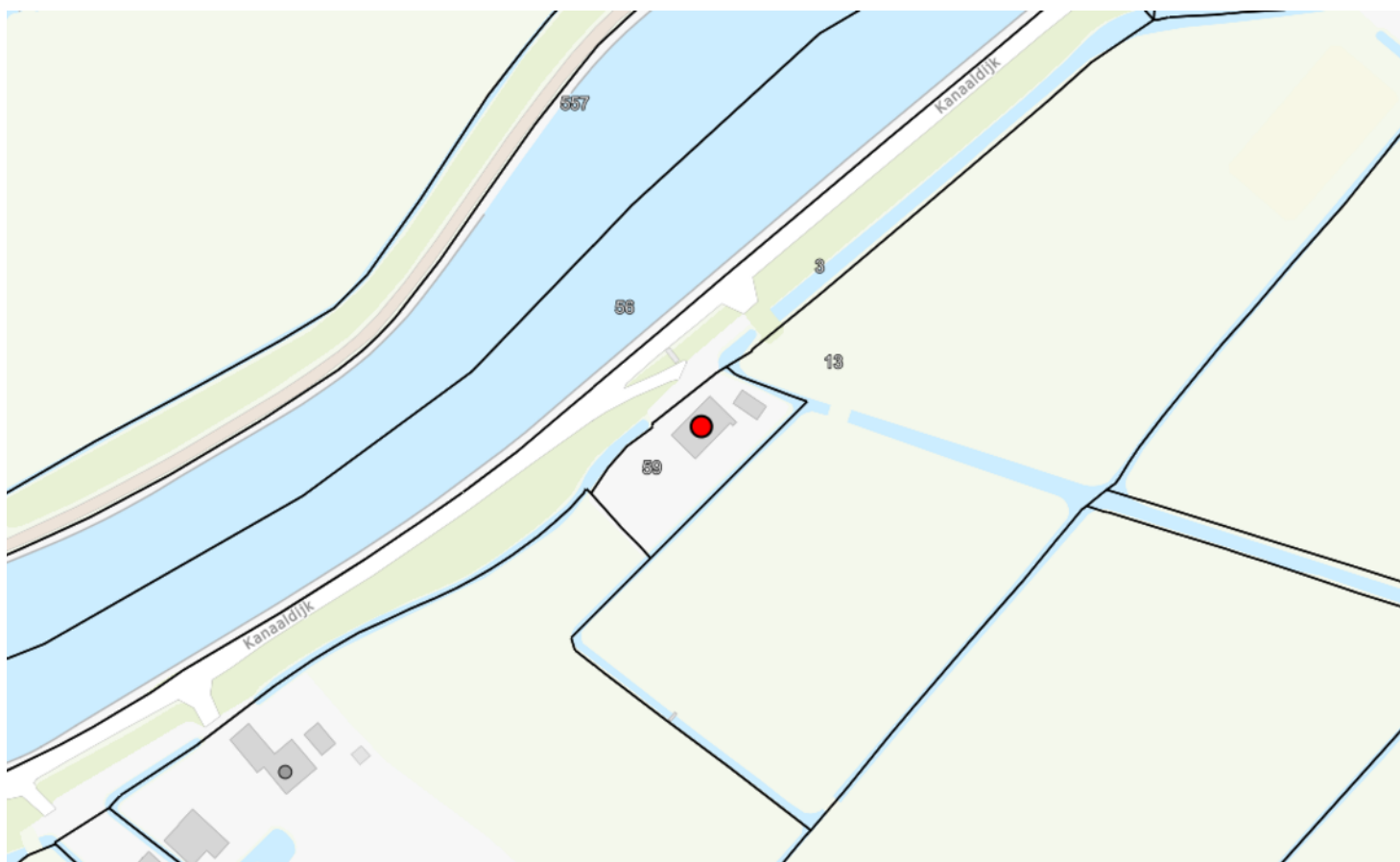








Kadastrale kaart



Plattegrond

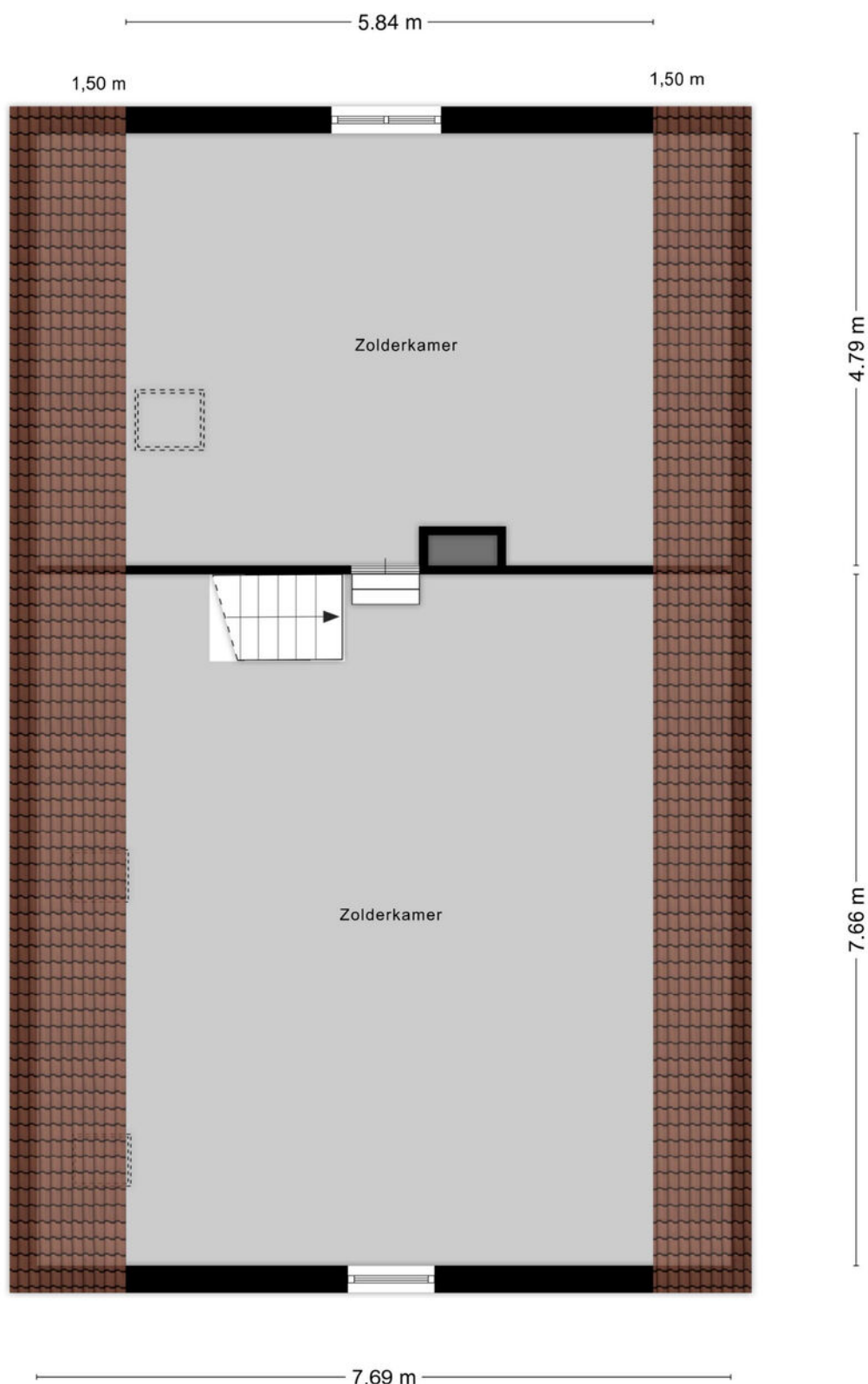
woonhuis - begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

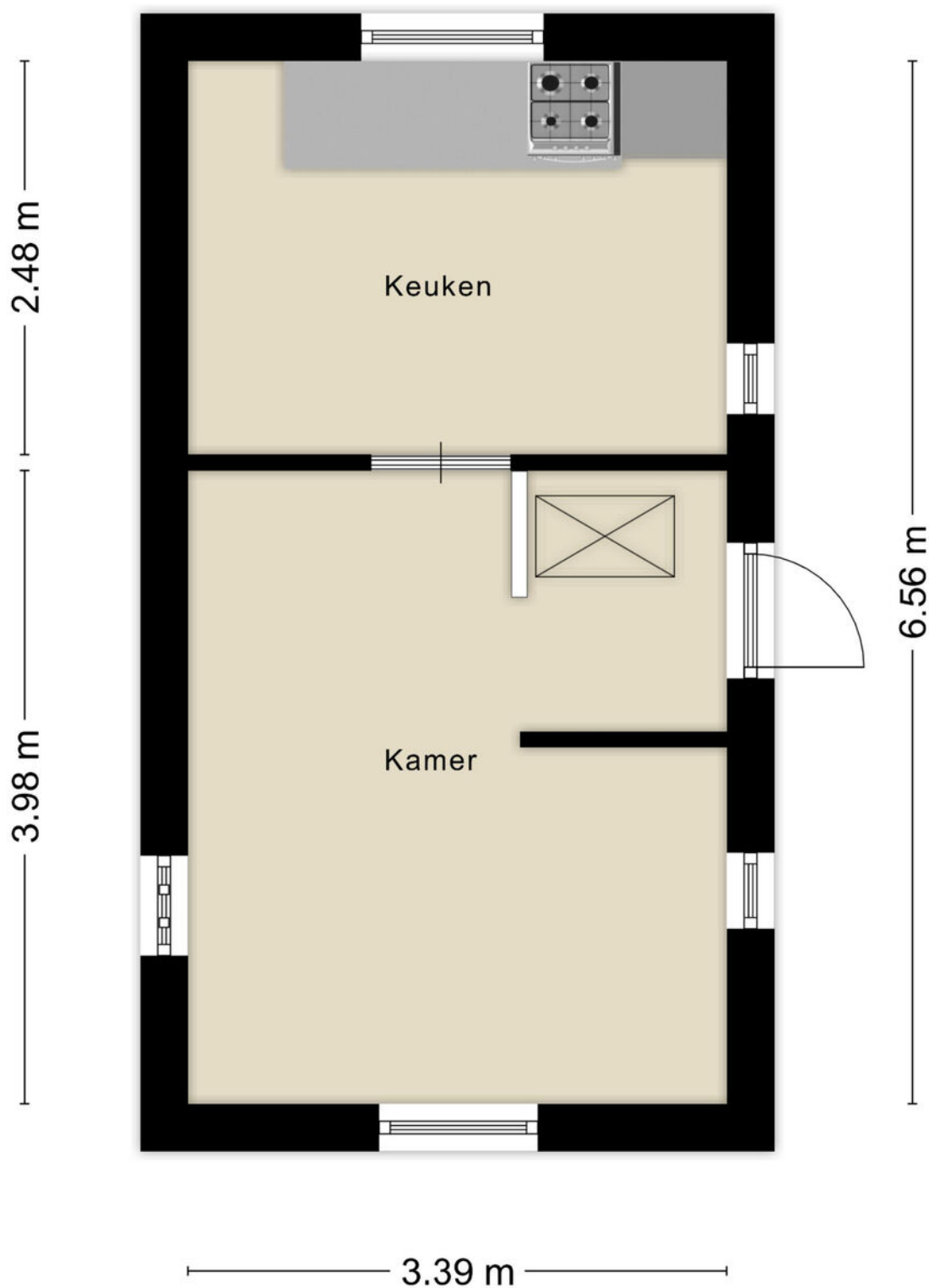
woonhuis - verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

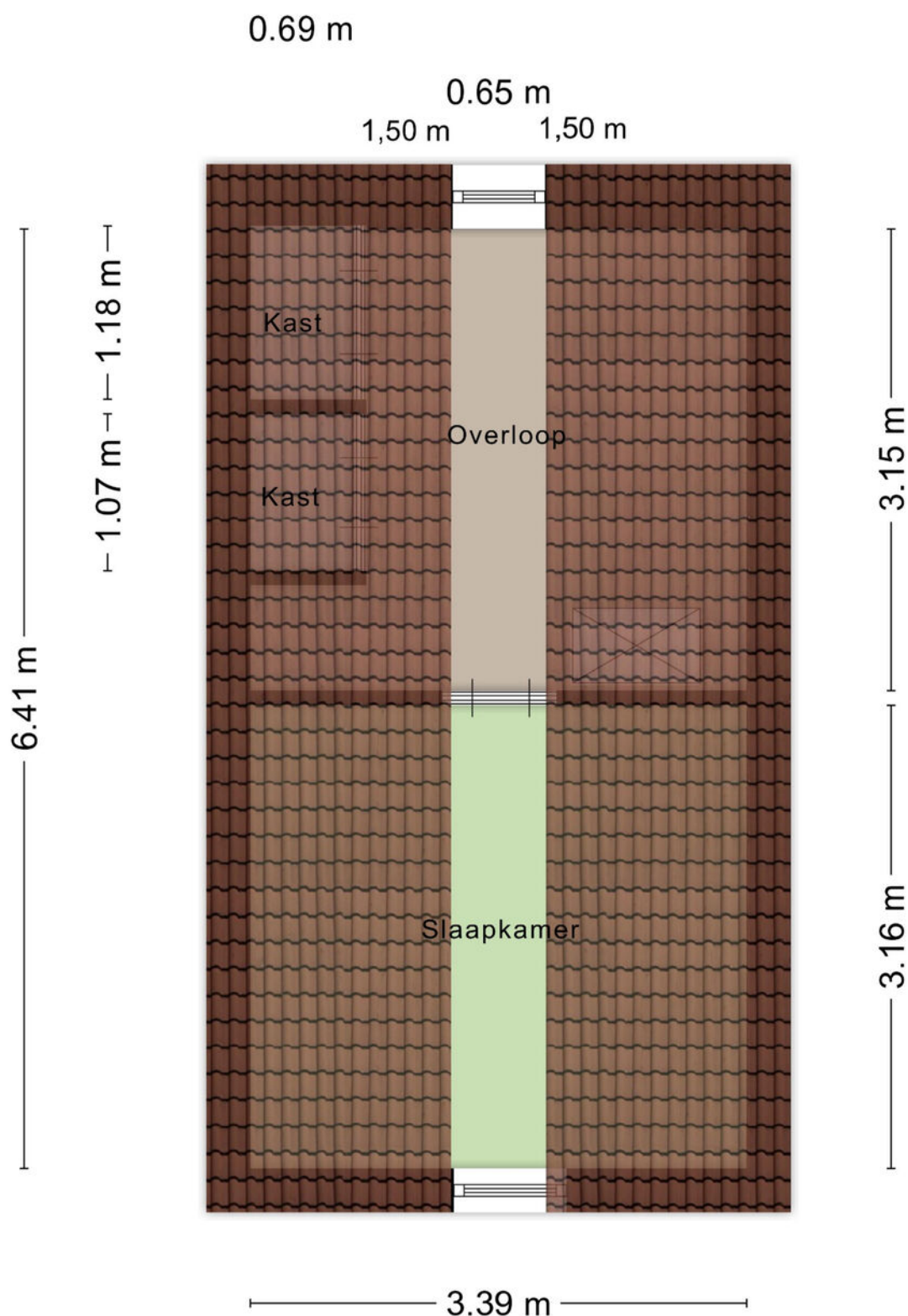
bijgebouw - begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

bijgebouw - verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ