

# Hoogstraat 17

4245 KC Leerbroek

Vraagprijs € 629.000 k.k.





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Kamers</b>	7
<b>Woonoppervlakte</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	281 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	519 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1976
<b>Tuin</b>	tuin rondom, achtertuin op het zuidwesten
<b>Garage</b>	geen garage, ruime berging en veranda in de tuin
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas (HR++)

## **Volledig verbouwde en perfect afgewerkte vrijstaande woning met 5 slaapkamers, extra logeer-/werkkamer, leuke tuin met grote berging en sfeervolle veranda**

Welkom bij dit heerlijke gezinshuis in Leerbroek!

De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en heeft een perfecte afwerking. Een heerlijke plek waar je dagelijks geniet van rust, ruimte en een vrij gevoel. De woning beschikt over 140 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met onder meer een moderne keuken, vijf slaapkamers, 16 zonnepanelen, vrijwel volledig dubbel (HR++) glas en een onderhoudsvriendelijke tuin met sfeervolle veranda. Dankzij de uitbouw is bovendien een praktische bijkeuken gerealiseerd, wat zorgt voor extra leefruimte.

Binnen tref je een royale woonkamer met veel lichtinval en een fijne indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek, terwijl bij de keuken een gezellige eethoek is gecreëerd. Daartussen zorgt de recent vernieuwde open haard voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De ruimte voelt licht en open aan en is keurig afgewerkt met een eiken lamelparketvloer.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een moderne landelijke stijl met een hardstenen werkblad. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt daarnaast praktische extra ruimte. Vanuit de keuken loop je via de bijkeuken de achtertuin in.

Op de eerste verdieping bevinden zich naast de ruime overloop maar liefst vijf slaapkamers en een ruime badkamer. Via de overloop is bovendien een bergzolder bereikbaar.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy. De sfeervolle veranda vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. De schuur is een ideale plek voor klussers en biedt veel bergruimte.

Een aantrekkelijke woning met verrassend veel ruimte, perfect verbouwd en opnieuw ingedeeld, en dat alles met een zeer nette afwerking. Een mooie kans voor gezinnen of iedereen die comfortabel en vrij wil wonen, dichtbij de voorzieningen van het dorp.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag zien!

## BEGANE GROND

### Entree/hal

- Entree en voordeur via de overkapping langs de woning
- Binnenkomst via de hal met meterkast en trapopgang
- Toegang tot de toiletruimte

### Toilet

- Net afgewerkte toiletruimte
- Gedeeltelijk betegeld en voorzien van een vrijhangend toilet

### Woonkamer

- Zeer royale woonkamer met veel lichtinval en inbouwspots in het plafond
- Strak afgewerkt met een eikenhouten lamelparketvloer
- Naast ruimte voor een zit- en eethoek is er nog voldoende ruimte voor een werkplek; ideaal
- Met een vernieuwde open haard tussen het zit- en eetgedeelte

### Keuken

- Luxe U-opstelling in landelijke stijl met hardstenen werkblad
- Rijk uitgerust met: 4-pits gas kookplaat, afzuigschouw, combimagnetron, koelkast en vaatwasser
- Veel kastruimte en toegang tot de bijkeuken
- PVC-vloerafwerking die doorloopt in de bijkeuken

### Bijkeuken

- Ideale praktische ruimte met grote vaste kastenwand en extra werkblad
- Plek voor was- en droogmachine, keurig afgewerkt
- Met deur naar de achtertuin

### Logeerkamer

- Extra ruimte op de begane grond, momenteel in gebruik als logeerkamer
- Strak afgewerkt met vaste kasten en een vast bed
- Opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2020)

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Toegang tot vijf slaapkamers en de badkamer
- Met luik en toegang tot de bergzolder

De gehele verdieping is voorzien van vinylvloerafwerking en alle slaapkamers beschikken over airconditioning.

### Slaapkamer 1

- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning

### Slaapkamer 2

- Ruime slaapkamer aan de achterzijde

### Slaapkamer 3

- Leuke (kinder)slaapkamer aan de zijkant van de woning
- Zeer geschikt als kinderkamer, voorzien van een vast bed en een vast bureau

#### Slaapkamer 4

- (Ouder)slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Met vaste kast, laag opbergmeubel en bed ombouw

#### Slaapkamer 5

- Slaapkamer aan de voorzijde van de woning

#### Badkamer

- Ruime badkamer met complete inrichting, afgewerkt in neutrale kleurstelling
- Voorzien van hoekligbad, wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekradiator
- Inbouwspots in het plafond en mechanische ventilatie

De gehele verdieping is voorzien van vinylvloerafwerking (met uitzondering van de badkamer), strak gestucte wanden en plafonds, en alle slaapkamers beschikken over airconditioning.

## TUIN

- Heerlijke achtertuin op het zuidwesten met voldoende ruimte voor een terras en speelplek
- Dankzij de hoekligging extra zijruimte en privacy
- Unieke plek met fraai vrij uitzicht over het polderlandschap
- Voorzien van buitenkraan en groot uitvalscherp bij het gezellige terras
- Sfeervolle veranda, een heerlijke plek om te genieten van de avondzon

## SCHUUR EN VERANDA

- Achter in de tuin staat een stenen berging (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- Met aansluitend een veranda van ca. 27 m<sup>2</sup>; een heerlijke plek om te verblijven
- Voorzien van elektra

## ALGEMEEN

- De woning is gebouwd omstreeks 1976
- Sinds 2009 hebben flinke verbouwingen plaatsgevonden, waaronder een nieuwe keuken en badkamer en het plaatsen van dakkapellen
- Topgevel vernieuwd en geïsoleerd in 2024, achtergevel in 2020, bijkeuken in 2020
- Voorzien van 16 zonnepanelen (2021)
- Voorzien van spouwmuurisolatie en vloerisolatie
- Verwarming via cv-ketel en houthaard (2024) en warm water via cv-ketel en close-in boiler
- Begane grond vloer van beton, verdiepingsvloeren van hout
- Vloerverwarming in keuken, bijkeuken en toilet
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Energielabel B
- Openbaar parkeren direct nabij de woning
- Fijne woning met een mooie combinatie van ruimte en landelijke sfeer
- Oplevering in overleg

*"Comfortabel wonen in  
compleet verbouwde  
woning met stijl,  
welkom bij Hoogstraat  
17 in Leerbroek."*









*"Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek, terwijl bij de keuken een gezellige eethoek is gecreëerd."*









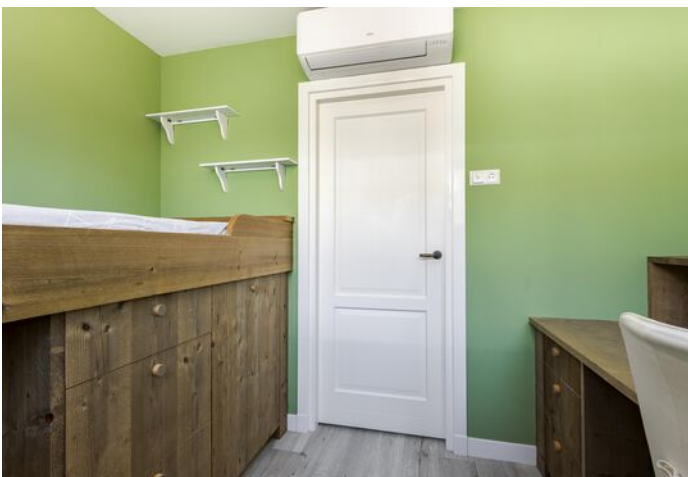
*"De keuken is zeer compleet en en biedt daarnaast praktische extra ruimte, via de bijkeuken loop je zo de achtertuin in."*







*"Op de 1e verdieping  
zijn 5 ruime  
slaapkamers en de  
complete badkamer."*



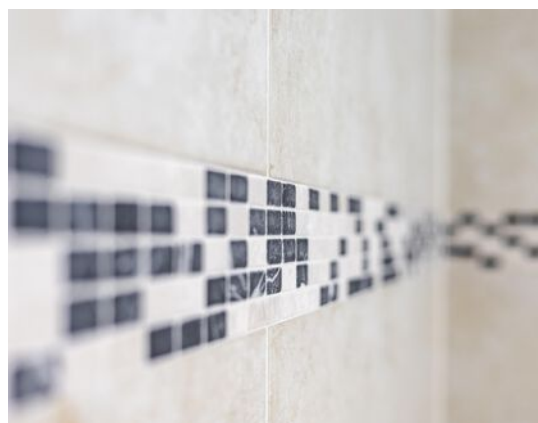


*"alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en er is een bergzolder."*





*"Ruime badkamer met complete inrichting, afgewerkt in neutrale kleurstelling met een landelijke sfeer."*



*"Binnen is de woning  
zeer compleet, ook  
buitenom is er  
aandacht besteed aan  
een leuke  
tuininrichting en  
keurige afwerking..."*







*"Heerlijke achtertuin op het zuidwesten, leuk ingericht met bloemrijke borders en keurige bestrating."*















# Plattegrond

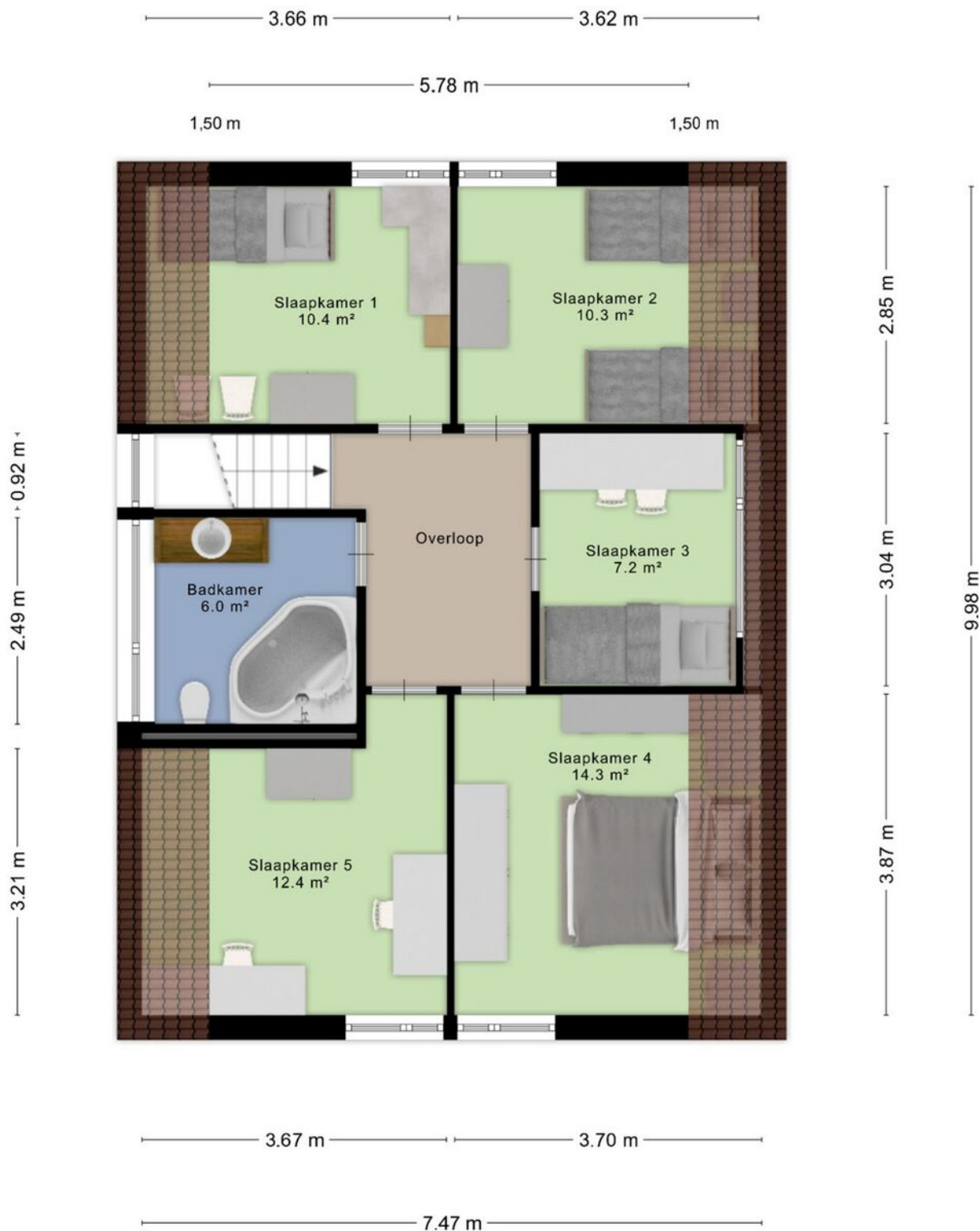
## Begane grond



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

# Plattegrond

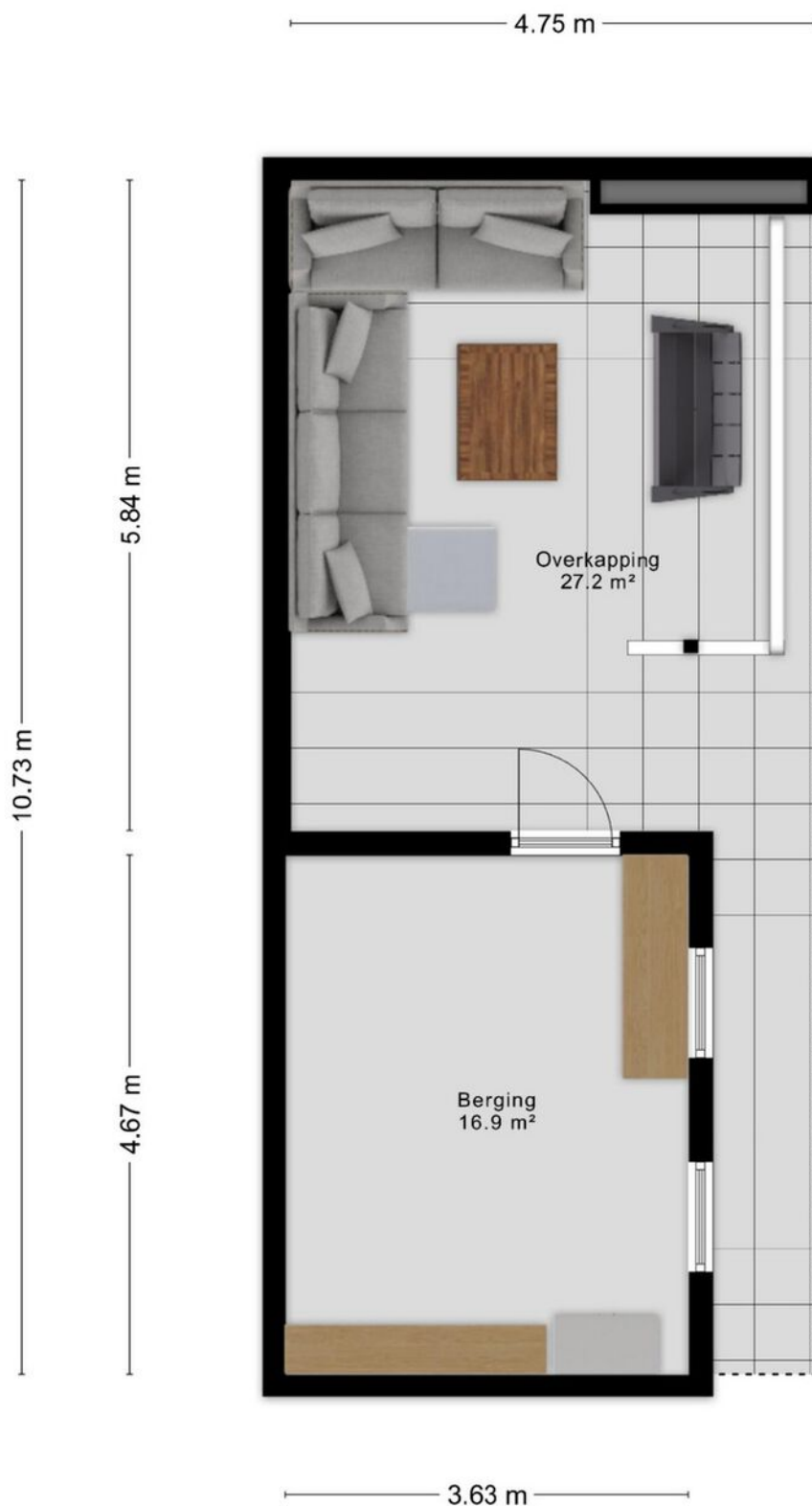
## 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Berging/veranda



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Indeling perceel



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 waardebeoordeling 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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ