

DIEFDIJK 11, LEERDAM

# Vrijstaand wonen op een unieke locatie!



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS





# De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0345 632100 of mail naar [dennis@vanekerenkuiper.nl](mailto:dennis@vanekerenkuiper.nl) of [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@vanekerenkuiper.nl)

## Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



## Midden in het werkgebied!

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



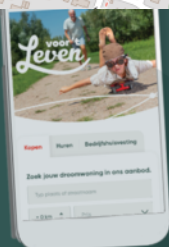
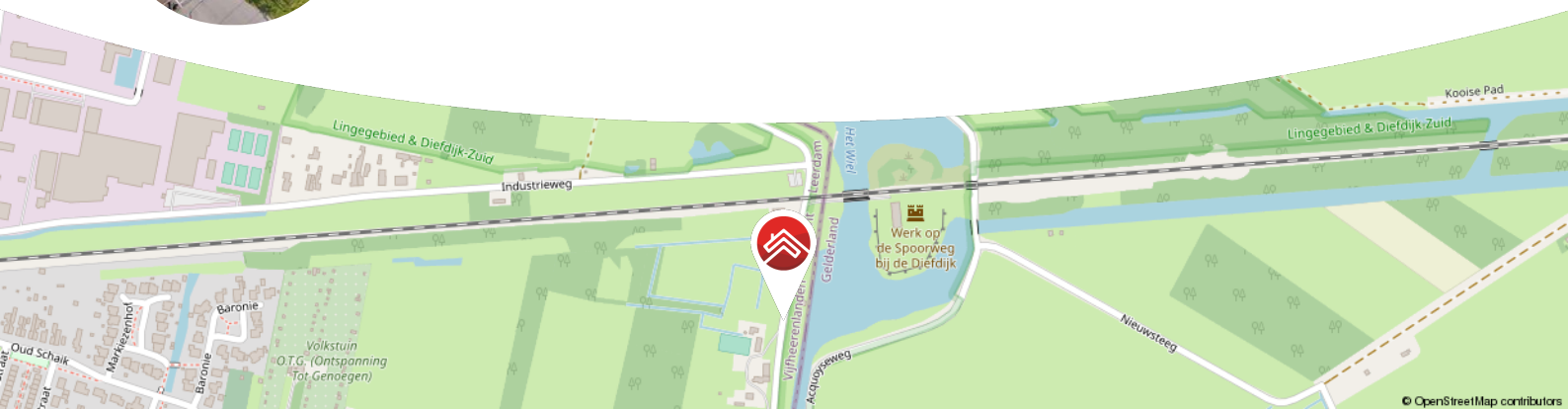
## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebepaling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram







## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 700.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Inhoud</b>	621 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.340 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1910
<b>Ligging</b>	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Positie hoofdtuin</b>	west



Zie jij jezelf hier  
al wonen?







## Omschrijving

Prachtig historisch pand, middenin de natuur én toch centraal!

Droom jij van je eigen moestuin, wil je graag meer ruimte voor je hobby of wil je gewoonweg meer genieten van het groen? Het kan hier.

Op een heerlijke locatie in het buitengebied van Leerdam aan de fraaie 'Diefdijk' is deze statige vrijstaande woning met inpandige garage en oprit gesitueerd op een ruim perceel van 1.340 m<sup>2</sup>. Elk jaargetijde is deze omgeving en de tuin een plaatje en de percelen bieden vele mogelijkheden. De locatie is lekker centraal: dichtbij Leerdam, Het Wiel, binnen 5 autominuten bij de A2 en grote steden zijn binnen 30 autominuten (Rotterdam, Utrecht, Den Bosch, Breda) bereikbaar.

Het bijzondere pand met een woonoppervlakte van circa 193 m<sup>2</sup> is een rijksmonument en heeft cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden. Het maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en staat bekend als de voormalige Fortwachterswoning en Artilleriemagazijn (1880-1885) van het Werk op de Spoorweg bij de Diefdijk. Het pand is in 1999 geheel gerenoveerd tot een comfortabel modern woonhuis, waarbij het karakter en de sfeer behouden is gebleven. De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren deels verder gemoderniseerd met onder andere het aanpakken van de gevels en het dak. Kortom, bijzonder wonen met veel historie.





De globale indeling:

Begane grond: entree met hal, meterkast, ruim modern toilet; grote eetkeuken met houtkachel (finoven) en keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur; bijkeuken met kitchenette, wasmachine aansluiting en vaste kast; inpandige garage met openslaande deuren. Er is grotendeels een houten vloer (grenen) aanwezig.

Eerste verdieping: ruime overloop met ruim modern toilet; woonkamer met houten vloer (urupai); luxe badkamer met douche, bad op pootjes, dubbele wastafel en dakramen.

Tweede verdieping: overloop met inloopkast en dakraam; 3 slaapkamers met dakramen.

Tuin: de tuin is zeer riant te noemen. Er is onder andere een terras, een kas, een groot gazon en een diversiteit aan groen aanwezig.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van dakisolatie en spouwmuren.
- Het achterste deel van het perceel betreft natuur bestemming, dit gedeelte mag dan ook niet worden bebouwd.
- Parkeerplaats voor 3 à 4 auto's.
- In 2020 is het dak van de woning vernieuwd en zijn de gevels gerenoveerd.

Ligging: Leerdam, met circa 19.000 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 goedbewaarde 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 winkelveorzieningen.





Historie van de woning: bron: monumenten.nl.

Het bijzondere pand is een monument en heeft cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden. Het maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, al zijnde de voormalige Fortwachterswoning en Artilleriemagazijn (1880-1885) van het Werk op de Spoorweg bij de Diefdijk. De begane grond diende als artilleriemagazijn; de woning is hier bovenop gesitueerd. De fortwachterswoning diende bovendien tevens als brug- en overwegwachterswoning. De relatief hoge positie van het woonvertrek en de vensters maakten uitzicht over het spoor naar beide zijden, alsmede naar de overweg mogelijk. De gepleisterde en wit gesausde bakstenen fortwachterswoning met artilleriemagazijn is een tweelaags bouwwerk op rechthoekige plattegrond, gedekt door een zadeldak belegd met gesmoorde, (opnieuw) verbeterde holle pannen. Aan de westzijde een eenlaagse uitbouw onder zadeldak. In topgevels makelaars. De goten worden gedragen door voluutvormige ijzeren beugels. In alle dakschilden zijn relatief recent een of meer tuimelramen geplaatst. De naar de Diefdijk gerichte, symmetrische topgevel / hoofdgevel bevat op de begane grond een centrale, getoogde toegang, waarin dubbele, houten deuren, met aan weerszijden korte getoogde vensters; hierboven drie getoogde vensters met schuiframen. In de topgevel twee kleinere getoogde vensters met schuiframen. De hier tegenover liggende topgevel is blind; in uitbouw gevelopeningen, waaronder venster in topgevel. In de noordelijke langsgevel op begane grond drie korte vensters en op de verdieping twee grote vensters, alle als voren. In de zuidelijke langsgevel op begane grond drie getoogde toegangsoopeningen en op de verdieping twee korte ramen. Vensters met natuurstenen dorpels en een aantal verdeelde ramen.























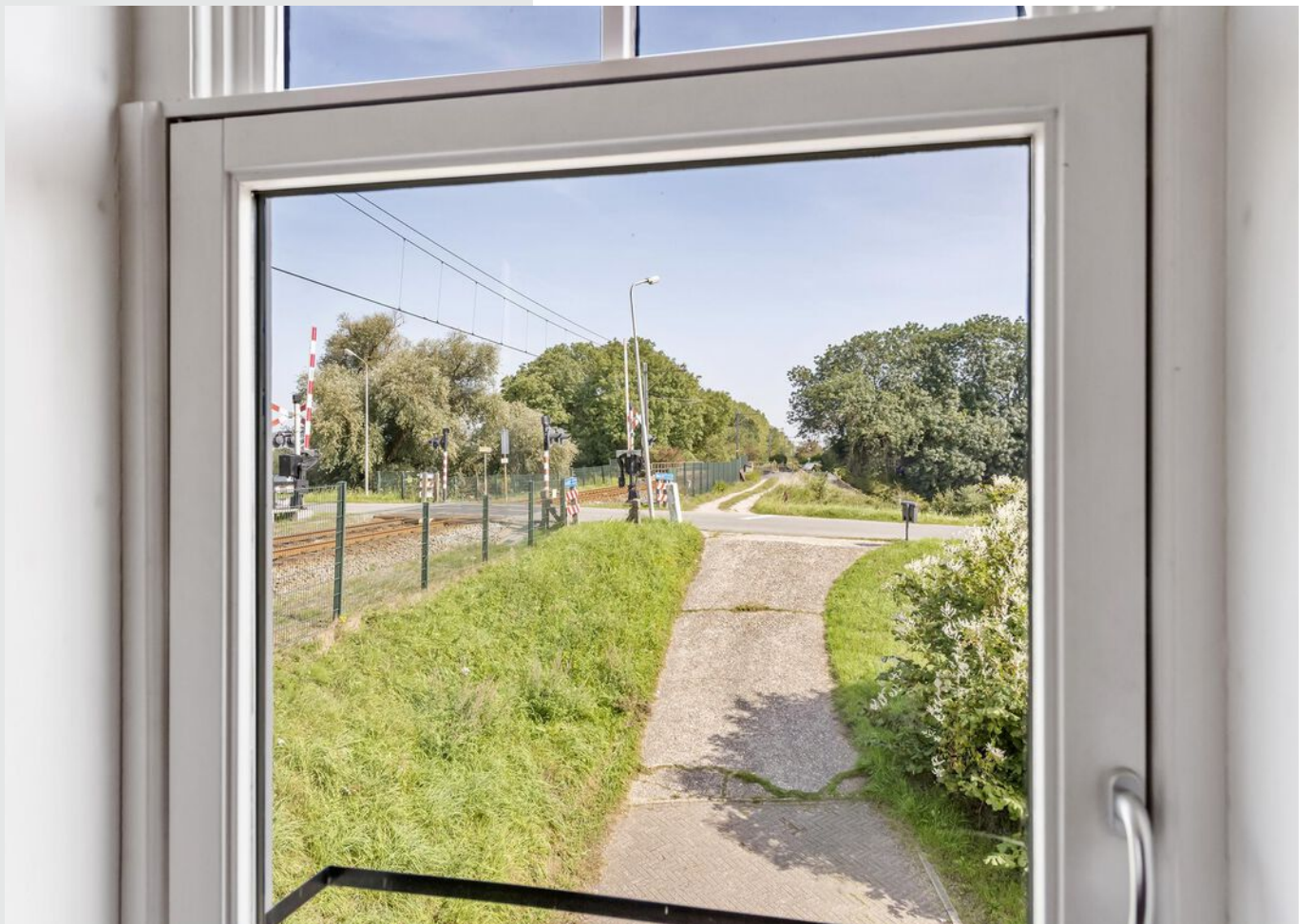




















































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond



Begane Grond





# Plattegrond





# Plattegrond



2e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NBE



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11543	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

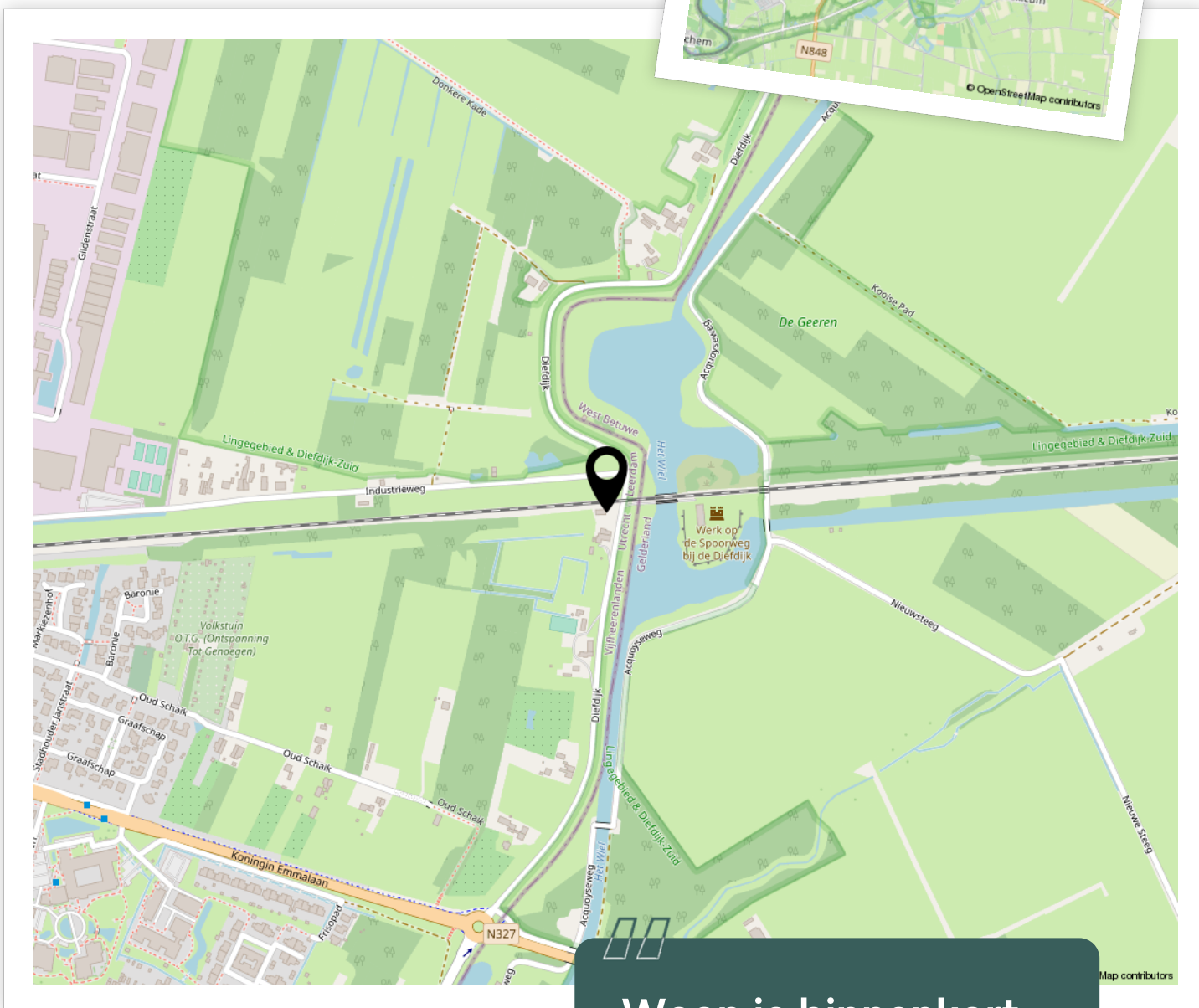
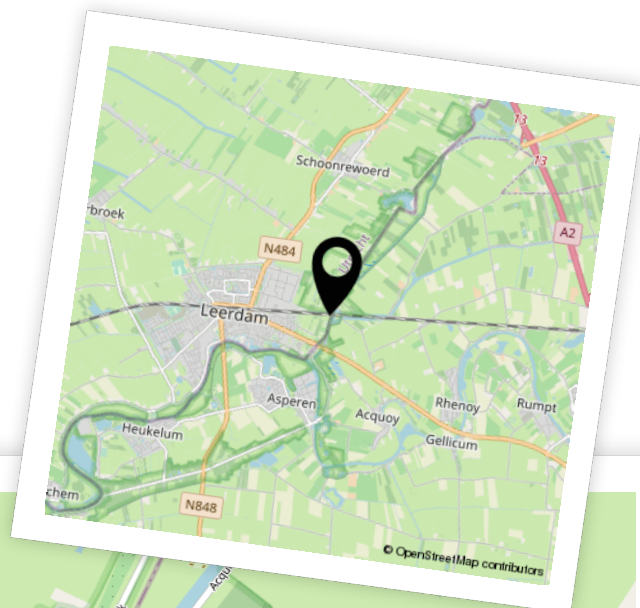
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.**

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS

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**