

PARALLELWEG 38, LEERDAM

# Vrijstaand wonen op een ruim perceel!



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS



# De makelaars van uw Buitenstate

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

Bel 0183 67 29 92 of mail naar [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



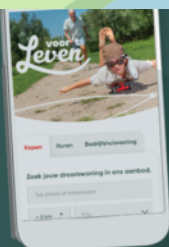
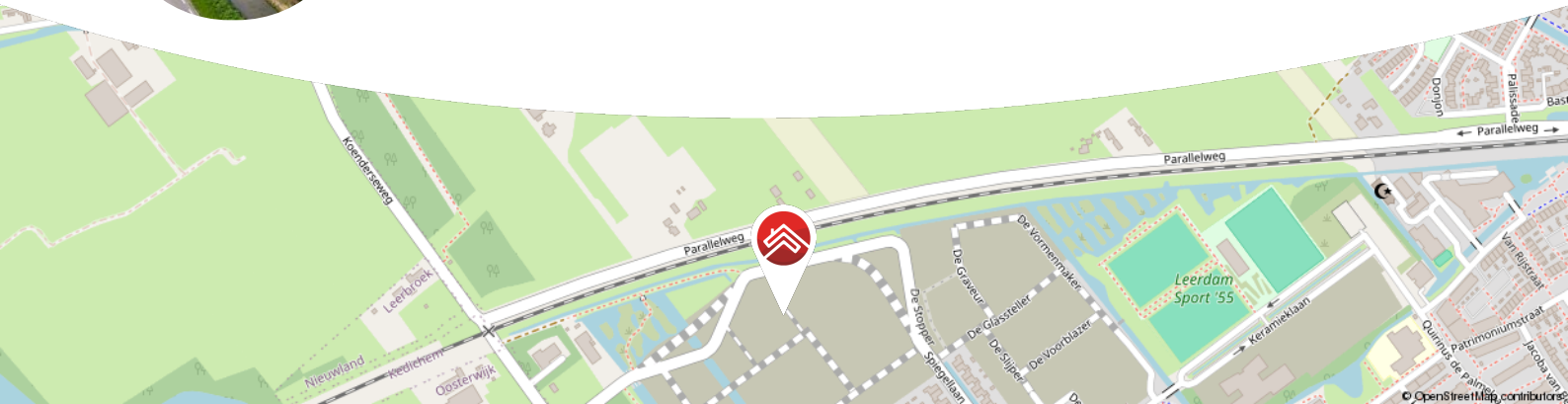
## Flexibel en goed bereikbaar!

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

voor't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

|  |  |
|--|--|
| <b>Vraagprijs</b>                      | € 685.000 k.k.                                   |
| <b>Aanvaarding</b>                     | in overleg                                       |
| <b>Soort</b>                           | eengezinswoning                                  |
| <b>Type woning</b>                     | vrijstaande woning                               |
| <b>Aantal kamers</b>                   | 2  |
| <b>Inhoud</b>                          | 390 m <sup>3</sup>                               |
| <b>Perceeloppervlakte</b>              | 2.715 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 117 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Bouwjaar</b>                        | 1925   |
| <b>Ligging</b>                         | vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom |
| <b>Tuin</b>                            | tuin rondom                                      |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Een mooie kans: vrijstaande woning met riante tuin & vrijstaande garage op een royaal perceel van ruim 2.700 m<sup>2</sup>.

- Te moderniseren, met onbegrensde mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren.
- De garage van circa 80 m<sup>2</sup> met vliering biedt extra ruimte voor diverse doeleinden.
- Gemakkelijk een extra slaapkamer te realiseren op de eerste verdieping.
- Circa 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en energielabel B.

Ruimte, ruimte, ruimte: Een perceel van ruim 2.700 m<sup>2</sup> geeft je de vrijheid om buiten te leven zoals jij dat wilt. Ontdek de mogelijkheden van deze vrijstaande woning, gelegen net buiten de bebouwde kom van Leerdam waar je je creativiteit de vrije loop kan geven en kan moderniseren geheel naar eigen smaak. De garage van zo'n 80 m<sup>2</sup> met vliering geeft niet alleen onderdak aan je auto, maar ook aan al jouw ideeën voor extra ruimte.



De globale indeling:

Begane grond: Deze woonlaag is ingedeeld met een woonkamer inclusief trapkast, dichte keuken, hal aan de achterzijde met toilet en een hal aan de voorzijde met trapopgang naar boven.

Eerste verdieping: Boven vind je de master bedroom, een ruime badkamer, een riante overloop met aangrenzend balkon én een bergvliering. En die grote overloop? Daar kun je makkelijk een tweede slaapkamer van toveren.

Goed om te weten:

- De kap van de woning is vernieuwd in de jaren '90, daarbij is deze ook direct geïsoleerd.
- De begane grond beschikt naast de houtkachel over vloerverwarming, laatstgenoemde wordt op dit moment niet gebruikt.
- Op de master bedroom bevindt zich een airco, daarnaast beschikt deze verdieping over twee grote dakkapellen en veel vaste kastruimte.
- Het huurcontract van de aanwezige gastank is overdraagbaar. De kosten voor deze tank bedragen jaarlijks €108,-.
- De ouderdomsclausule is van toepassing.

Ligging: Leerdam, met circa 21.000 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. Deze steden zijn ook gemakkelijk te bereiken per bus en trein welke zich op loopafstand van de woning bevinden. 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.







































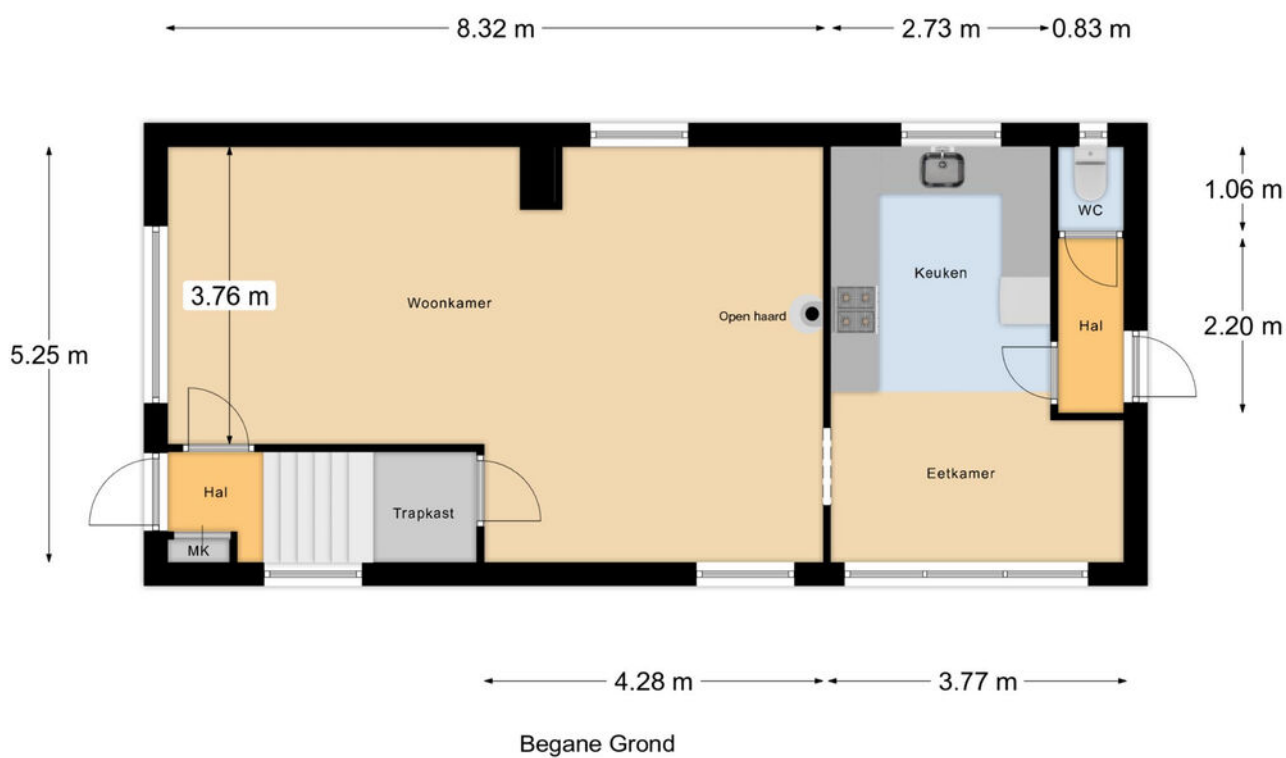


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond

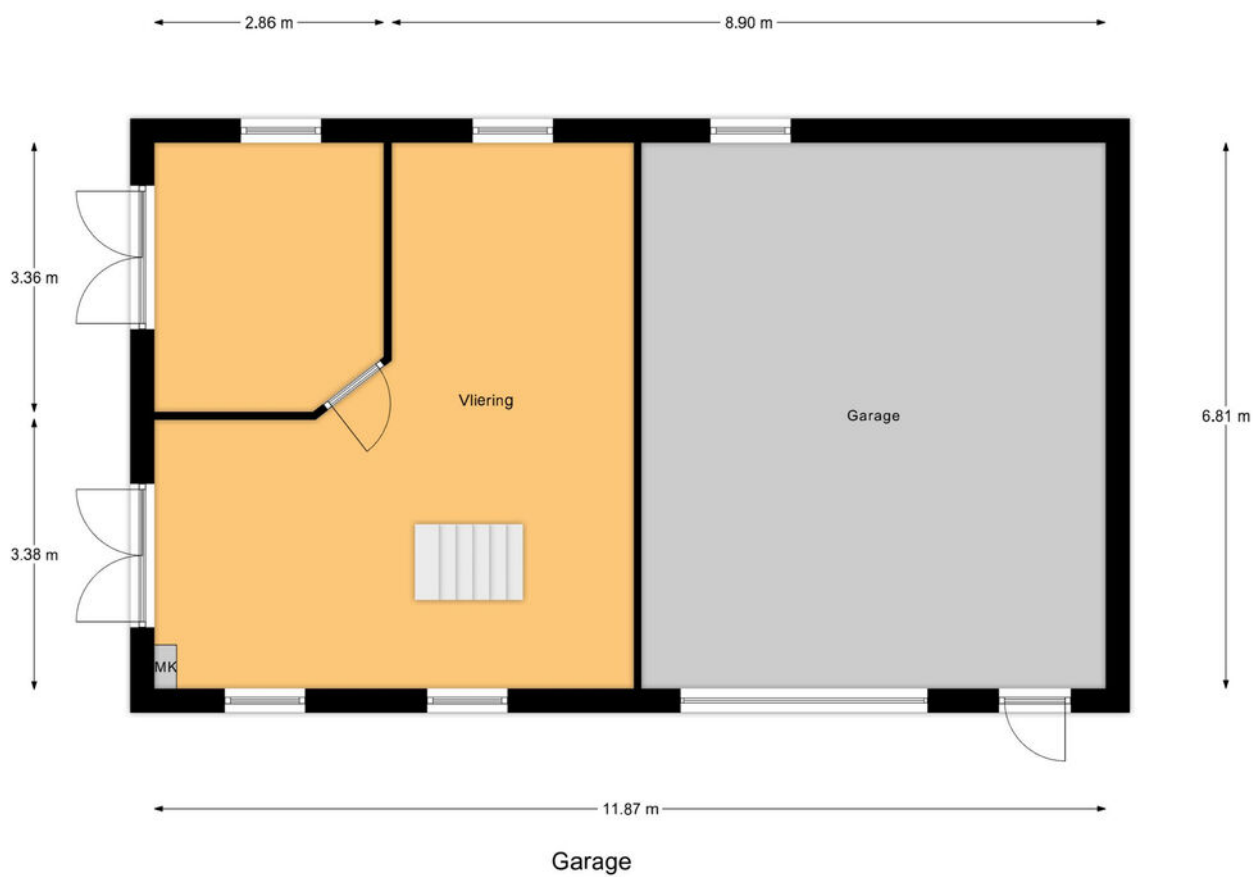


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

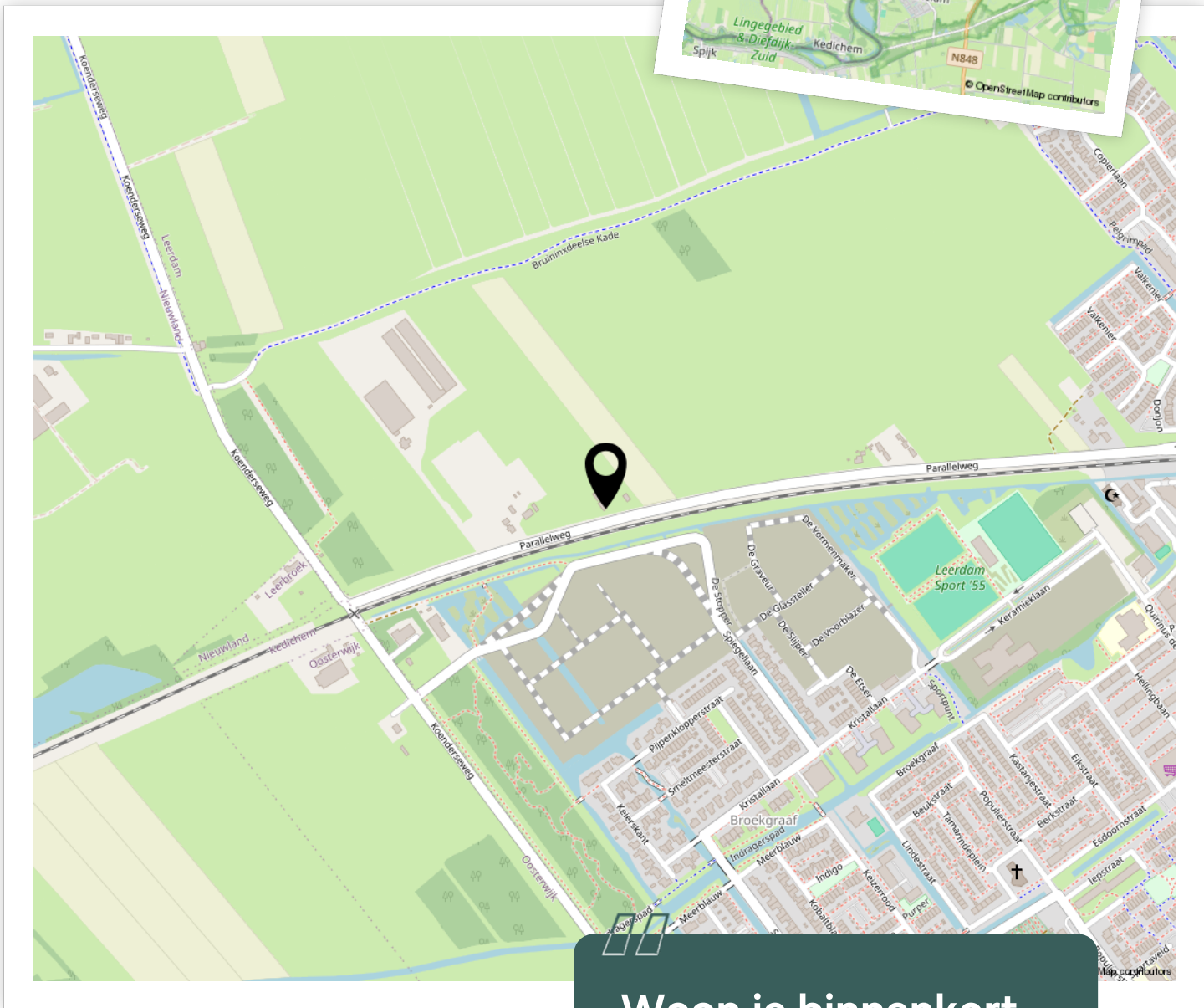
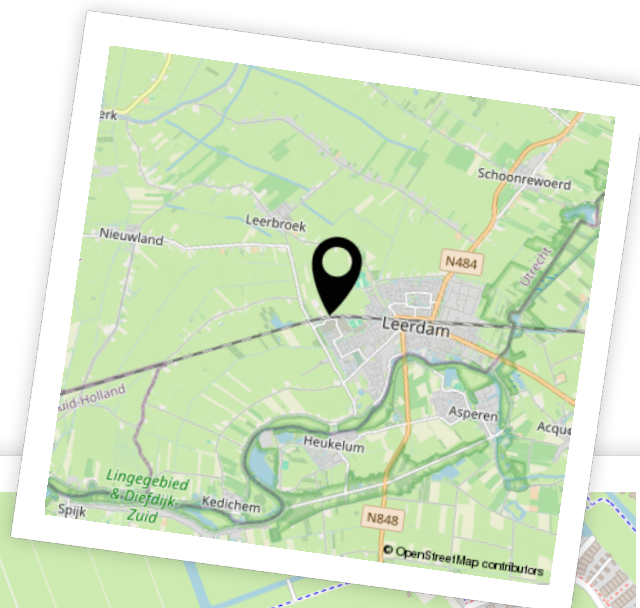
Uw referentie: ---



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 209</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|--|



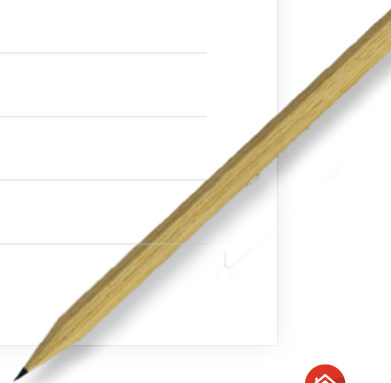
# Locatie op de kaart



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](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**