

HENDRIK VAN NASSAUSTRAAT 4, LEERDAM

Energiezuinige gezinswoning!



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.



Madelon Sommer

madelon@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

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	306 m ³
Perceeloppervlakte	144 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m ²
Bouwjaar	1964
Ligging	in woonwijk
Tuin	9 m x 6 m
Positie hoofdtuin	west



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Ruime, energiezuinige en sfeervolle gezinswoning met zonnige achtertuin in een kindvriendelijke buurt.

Op zoek naar een gezellige woning waar kinderen veilig kunnen opgroeien, op loopafstand van het bruisende centrum? Dan is deze charmante eengezinswoning in Leerdam Oost precies wat je zoekt! Met een knusse woonkamer die uitkomt op de achtertuin, een gezellige overkapping en een stenen berging, biedt deze woning alles wat een gezin nodig heeft. Verder is het gelegen in een rustige straat en dichtbij alle gemakken van de stad, zoals scholen, winkels en het openbaar vervoer. En als kers op de taart is er een leuke speeltuin op slechts een steenworp afstand! Er zijn in de afgelopen jaren diverse verbouwingen uitgevoerd. De woning beschikt over een definitief energielabel B en is uitgerust met 10 zonnepanelen met een totale opbrengst van 3350 wp. Kortom, een ideale plek voor een gezin om te wonen en te genieten van het leven in een gewilde buurt!

Globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, trapopgang, trapkast, toilet en toegang tot de woonkamer; sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en veel lichtinval door de grote raampartijen, de woonkamer is voorzien van een airco; keuken voorzien van 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser.

Eerste verdieping: overloop, master bedroom met airco en handmatig bedienbare rolluiken, radiator en toegang naar de badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en toilet; tweede slaapkamer met airco en handmatig bedienbare rolluiken; wasruimte en trapopgang naar tweede verdieping.



Tweede verdieping: overloop waar mechanische ventilatie en cv-ketel zich bevindt; (speelkamer/slaapkamer) voorzien van Velux dakraam, airco en bergruimte achter knieschotten.

Aangepaste verbeteringen in de afgelopen jaren:

2015 - Nieuwe CV-ketel geplaatst

2018 - Dakbedekking schuur vernieuwd

2020 - Keuken gerenoveerd

2022 - Kunststof kozijnen op de begane grond voorzien van triple glas, airco's, vloer begane grond geïsoleerd inclusief bekleding

2023 - Hardhouten kozijnen op de eerste verdieping geplaatst voorzien van hr++ glas.

Goed om te weten:

- Nieuwe op maat gemaakte raam voorzien van HR++ glas blijft achter in de woning, huidige bewoners hadden deze alvast besteld met het idee de badkamer over 5 jaar te vernieuwen.
- Alle kamers zijn voorzien van een A++ airco.
- De kozijnen en ramen zijn allemaal vervangen, op de begane grond met kunststof kozijnen en de eerste verdieping met hardhouten kozijnen.
- Raam aan de voorzijde triple glas waardoor het geluidsdicht is.

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.





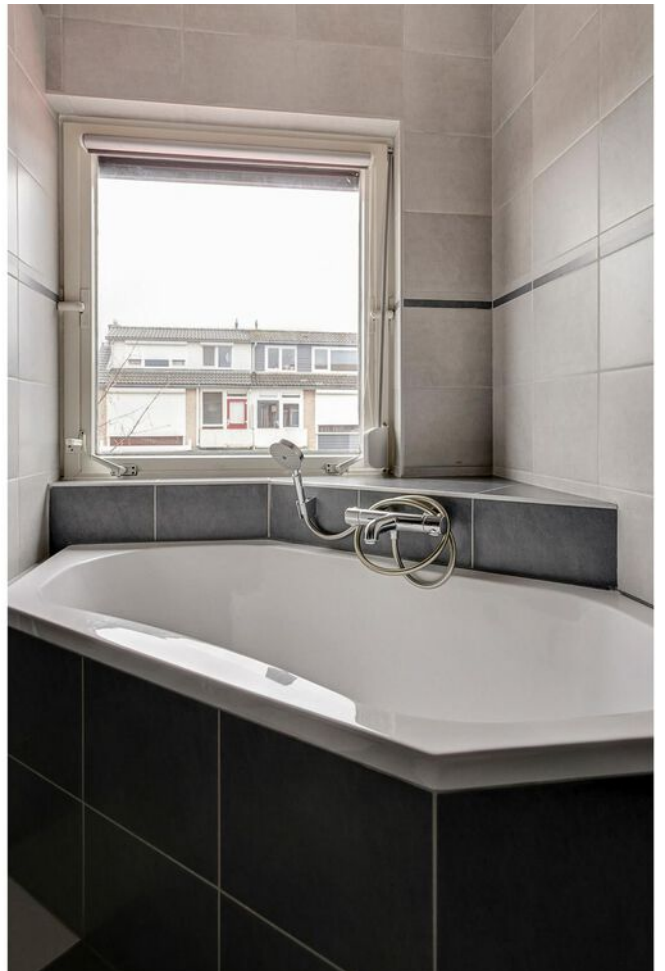












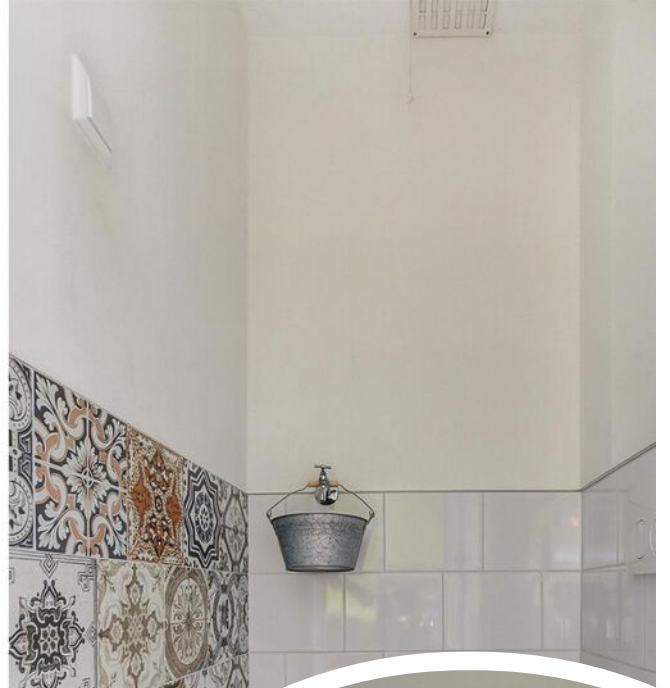












**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

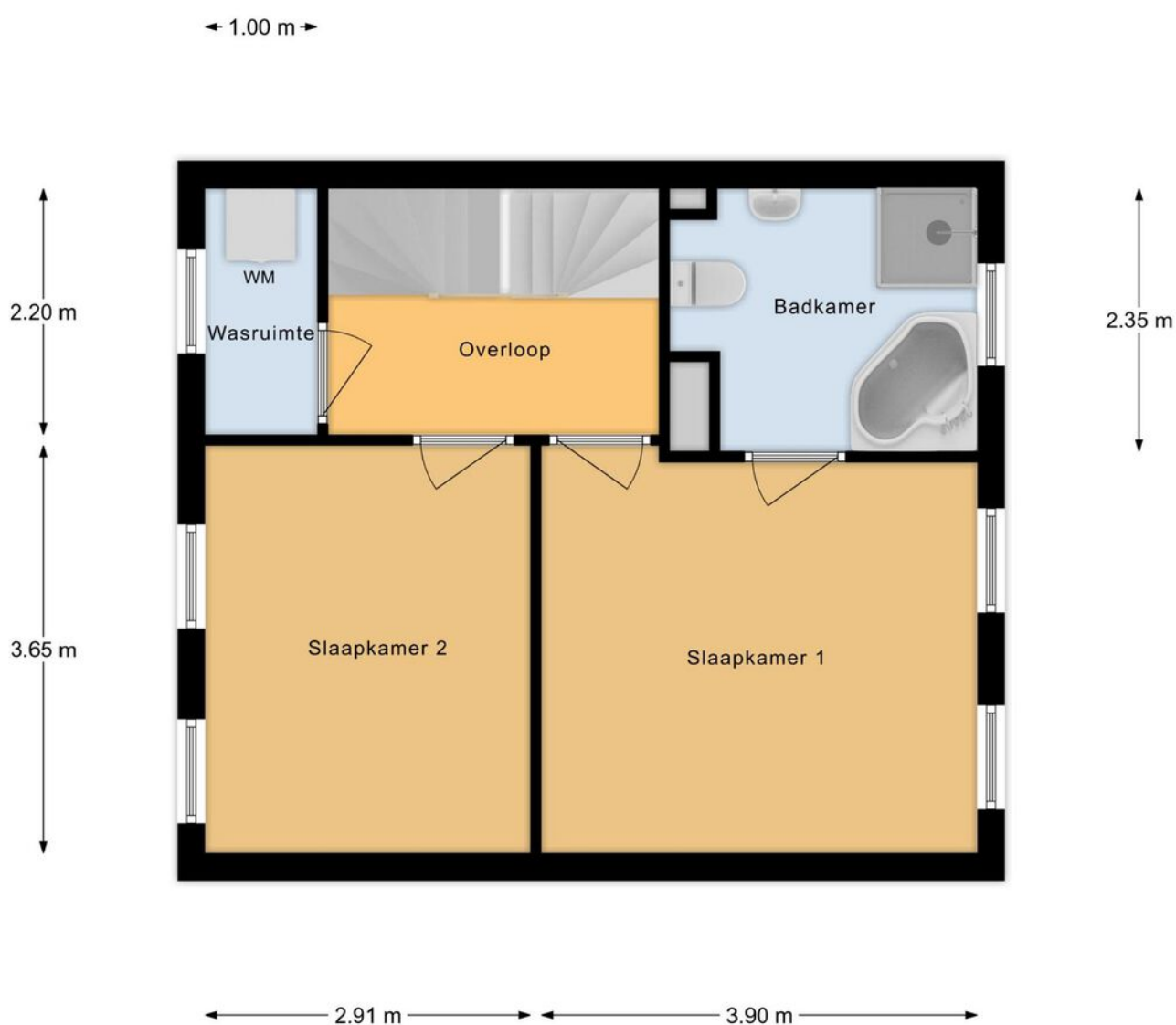


Plattegrond



Begane Grond

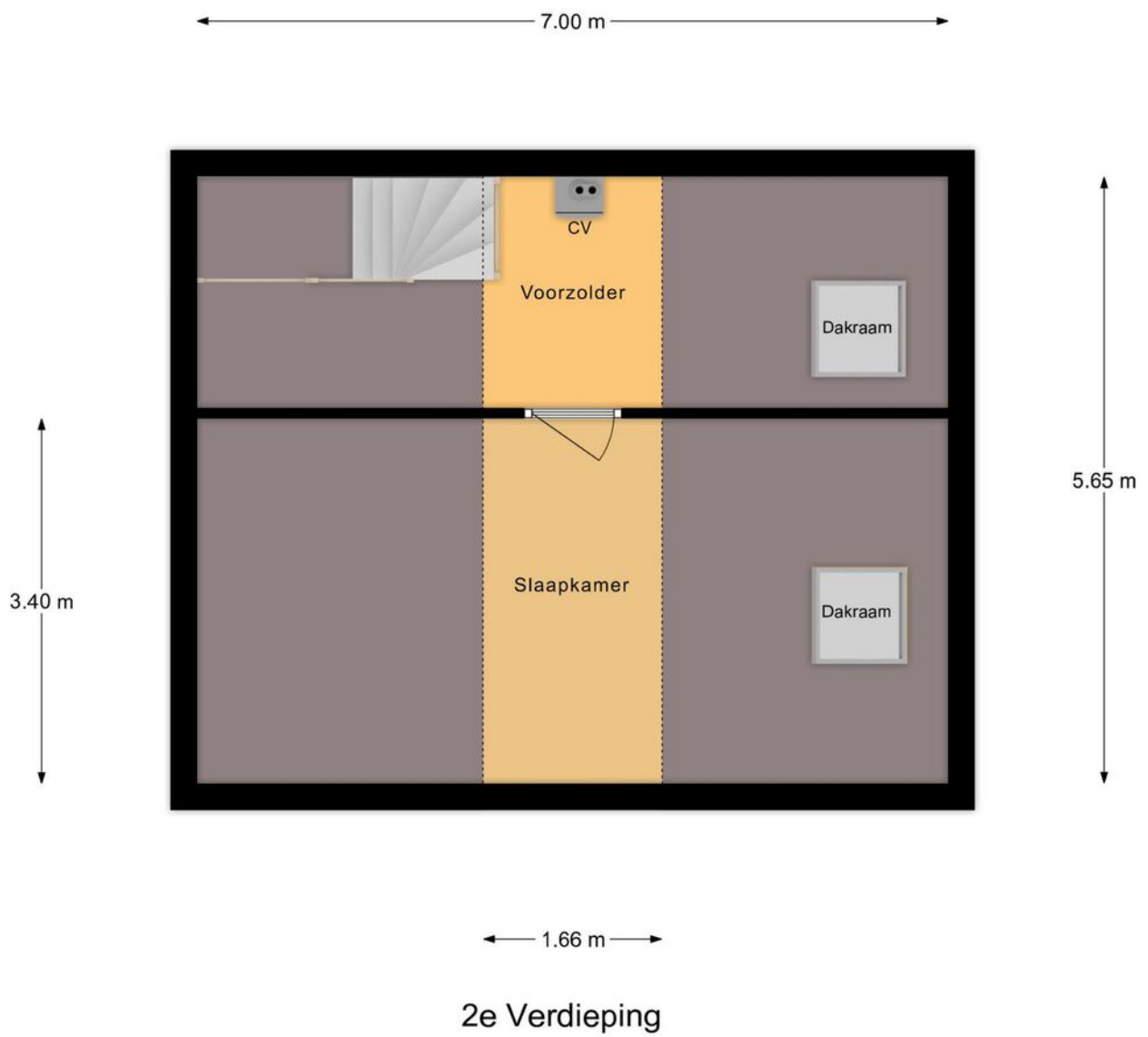
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

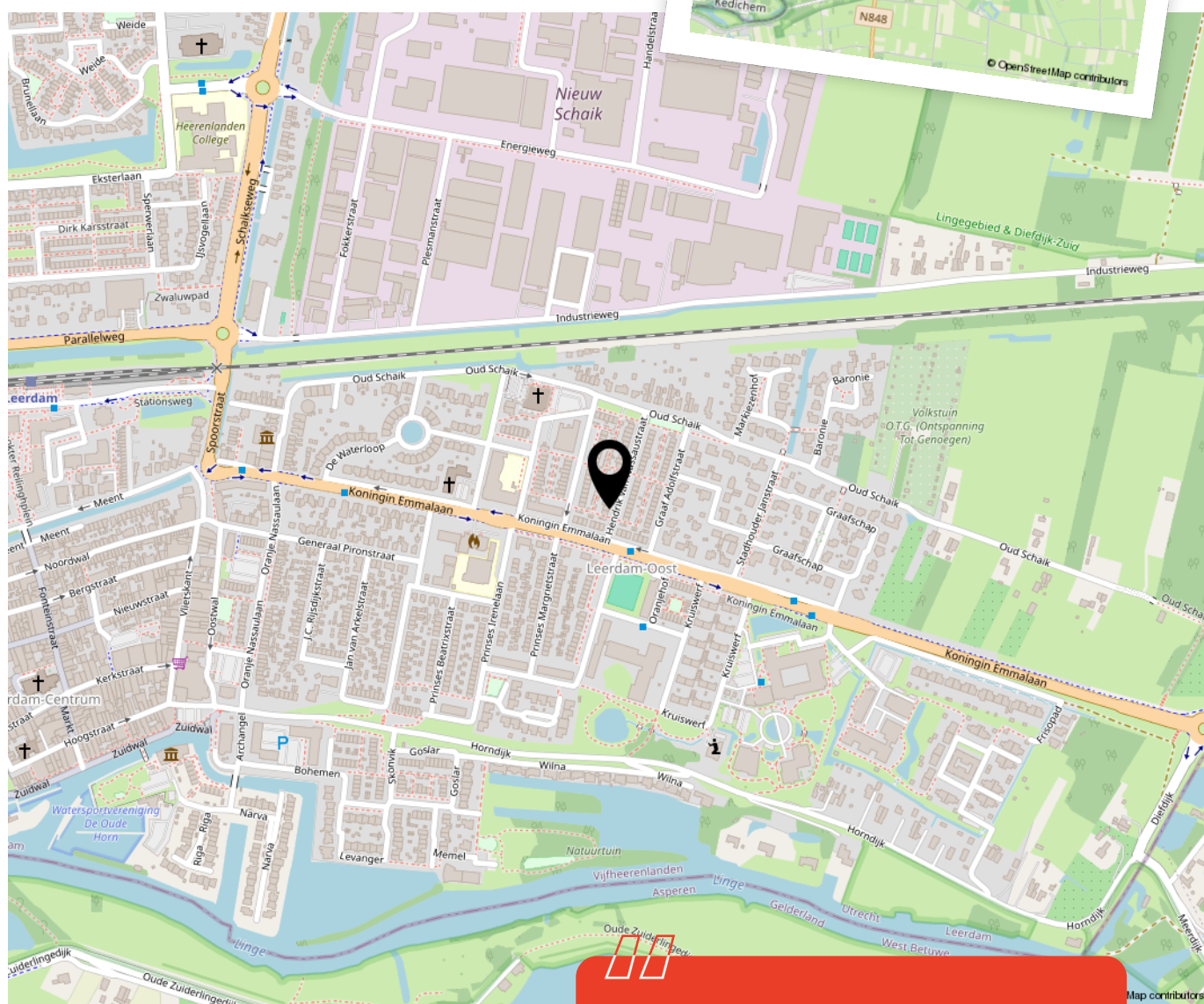
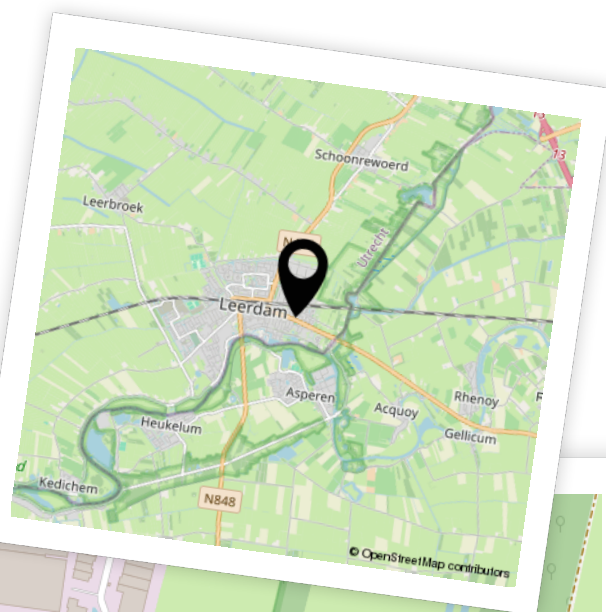
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 10443</p> <p>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.</p>	
---	--	--



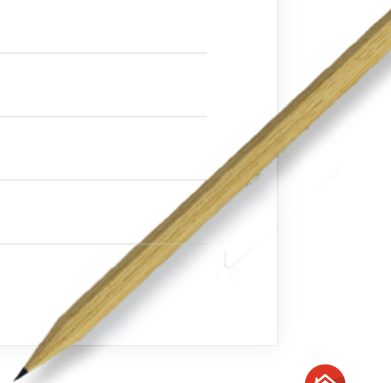
Locatie op de kaart

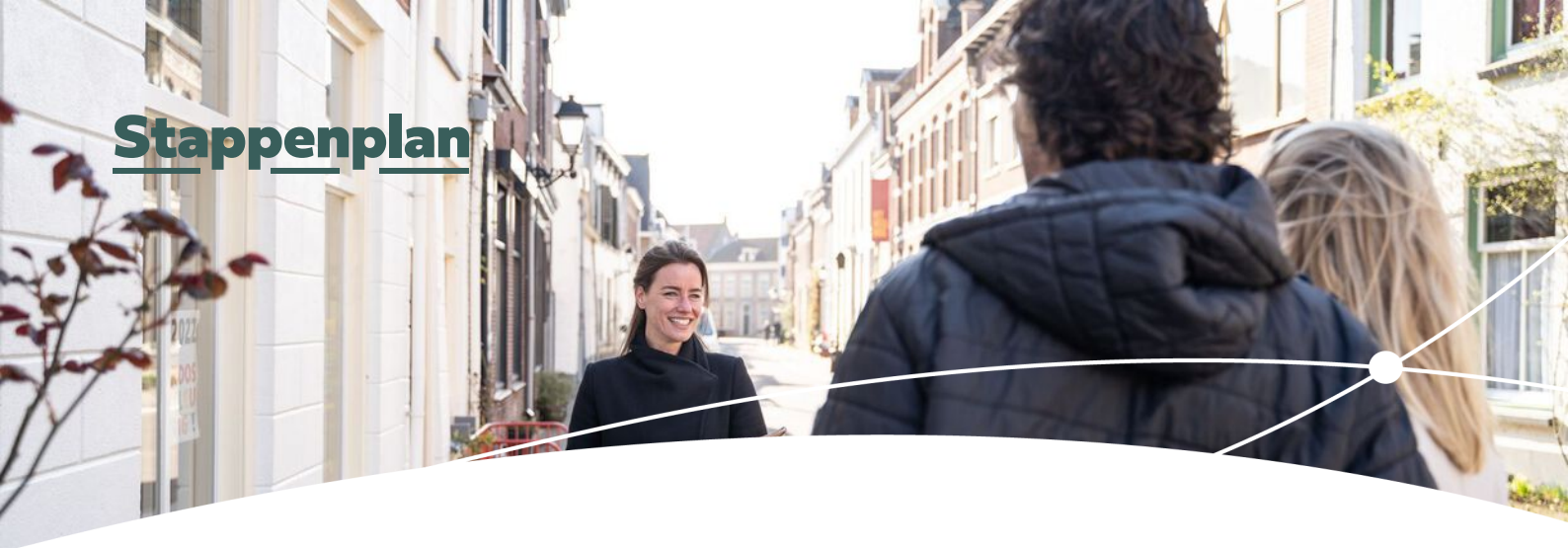


Woon je binnenkort
op deze locatie?"



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



**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