

ORANJE NASSAULAAN 24, LEERDAM

# Instapklare en charmante jaren '30 woning!



voor 't  
*Leven*

van Ekeren  
Kuiper



# 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.



**Madelon Sommer**

madelon@vanekerenkuiper.nl  
0183 672992



## 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.

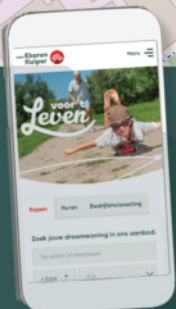


## Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?  
Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://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                   | 4                     |
| Inhoud                          | 300 m <sup>3</sup>    |
| Perceeloppervlakte              | 117 m <sup>2</sup>    |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 85 m <sup>2</sup>     |
| Bouwjaar                        | 1930                  |
| Ligging                         | in centrum            |
| Tuin                            | 9,4 meter x 5,4 meter |
| Positie hoofdtuin               | zuidoost              |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 woning aan de rand van het centrum!

- Uitgebouwde tussenwoning!
- Woonkeuken met openslaande tuindeuren
- Gelegen aan de rand van het centrum
- 3 (slaap)kamers, ca. 85 m<sup>2</sup> woonoppervlak

Karakteristiek en sfeervol wonen met hedendaags comfort. Deze smaakvolle uitgebouwde tussenwoning met tuin en berging is gesitueerd op een prettige locatie aan de rand van het centrum van Leerdam. Het woonhuis is in de loop der jaren grondig gerenoveerd en keurig onderhouden. Hierbij is de karakteristieke sfeer van de woning bewaard gebleven. De woning is onder andere voorzien van een royale woonkamer met veel lichtinval, een open keuken met een kookeiland en bar, 3 (slaap)kamers op de eerste verdieping, een prachtige badkamer (2022) en een bergzolder. Buiten kun je genieten in een beschut gelegen achtertuin, gesitueerd op het zuidoosten. Tevens beschikt de achtertuin over een ruime berging.

Kortom: een woning met sfeer, welke je zo kunt betrekken!



#### Globale indeling:

Begane grond: via de voordeur kom je in de hal, waar de meterkast gesitueerd is samen met een vaste kast. De uitgebouwde woonkamer heeft heerlijk veel lichtinval, openslaande deuren naar de achtertuin en is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer met vloerverwarming. De open keuken is uitgevoerd met een kastenwand en een werkeiland met een bar. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevindt zich een toiletruimte met fonteintje en een separaat hangend toilet (2022).

Eerste verdieping: via de overloop zijn de 3 (slaap)kamers en badkamer te bereiken. Op de kleinste kamer bevindt zich de CV-ketel, welke is vernieuwd in 2022. De grootste twee slaapkamers beschikken over een vaste kast. Alle slaapkamers zijn vergroot middels een dakkapellen. De super strakke badkamer uit 2022, beschikt over een grote inloopdouche (met regendouche), een toilet, vloerverwarming, een wastafel met meubel en een spiegel voorzien van licht en verwarming.

Bergzolder: bereikbaar middels een vlizotrap.

#### Tuin:

- Aan de voorzijde is de tuin geheel bestraat.
- Aan de achterzijde is de tuin ook geheel bestraat. Aan weerszijden staan houten, recent vernieuwde, schuttingen en aan de achterzijde is de houten schuur geplaatst. Hierdoor is een tuin gecreëerd waar je beschut kunt genieten! De tuin ligt op het zuidoosten. Ook is er een nieuw handmatig te bedienen zonnescerm.
- De houten schuur (10 m<sup>2</sup>) staat achter in de tuin met aan de linkerzijde een halfopen deel (2 m<sup>2</sup>) met extra bergruimte. De schuur is voorzien van elektriciteit en water.

#### Goed om te weten:

- De buitenzijde van de woning is in maart 2024 geschilderd.
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas.
- Er is een buitenkraan aanwezig.
- Het dak van de uitbouw is in 2021 vernieuwd.
- Het dak van de woning is in 2021 geïsoleerd.



# Titel

## Ligging:

Leerdam, met circa 22.000 inwoners, ligt op de grens van Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland in het gebied 'Vijfheerenlanden' aan het riviertje de Linge. 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, Den Bosch, 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.

































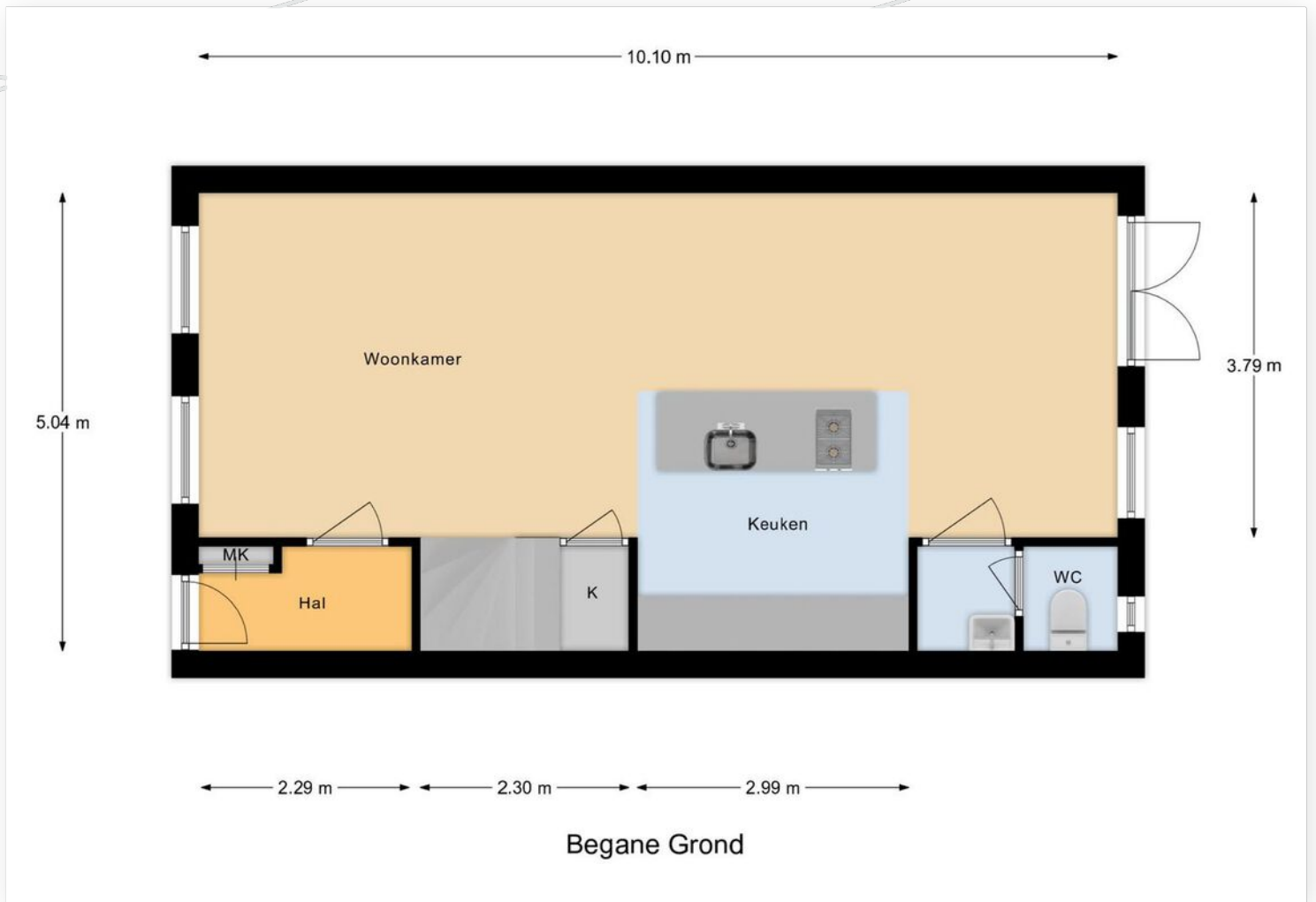


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



# Plattegrond



Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

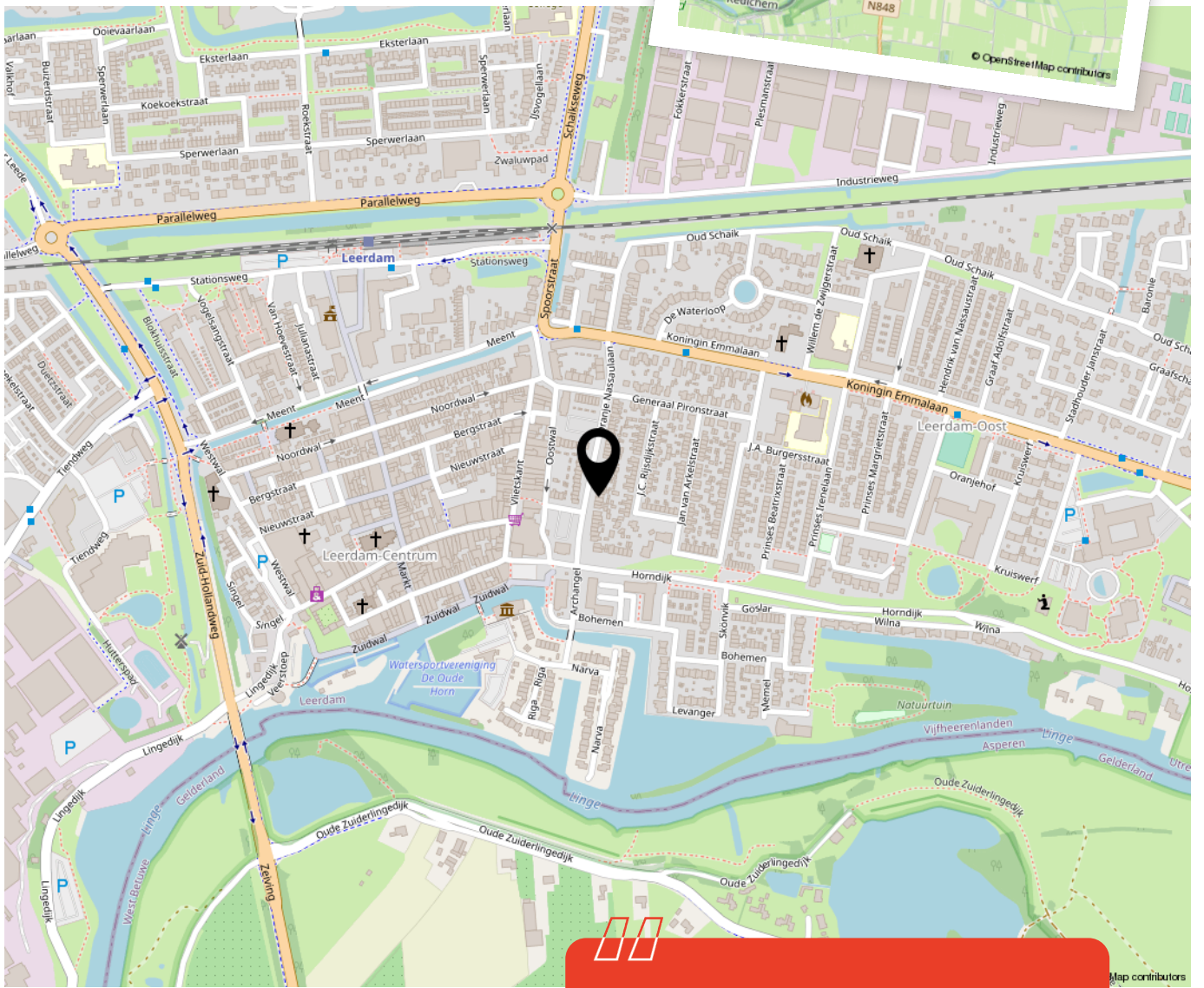
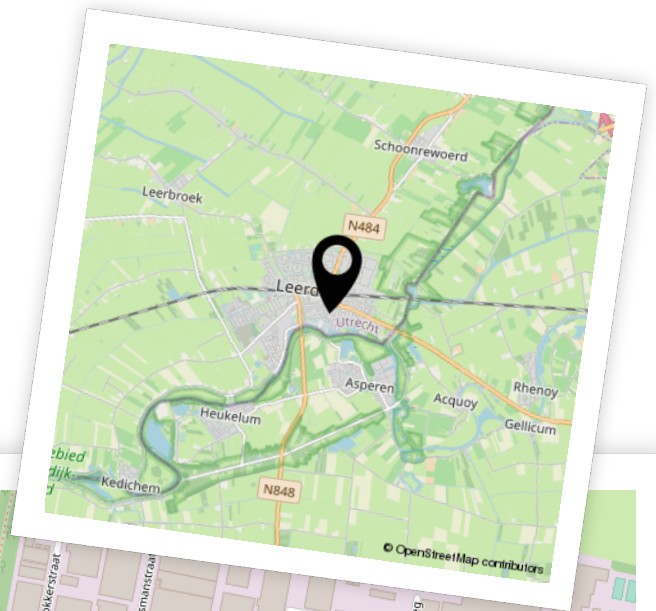
Uw referentie: ---



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>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 7 februari 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 400</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8363</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?"

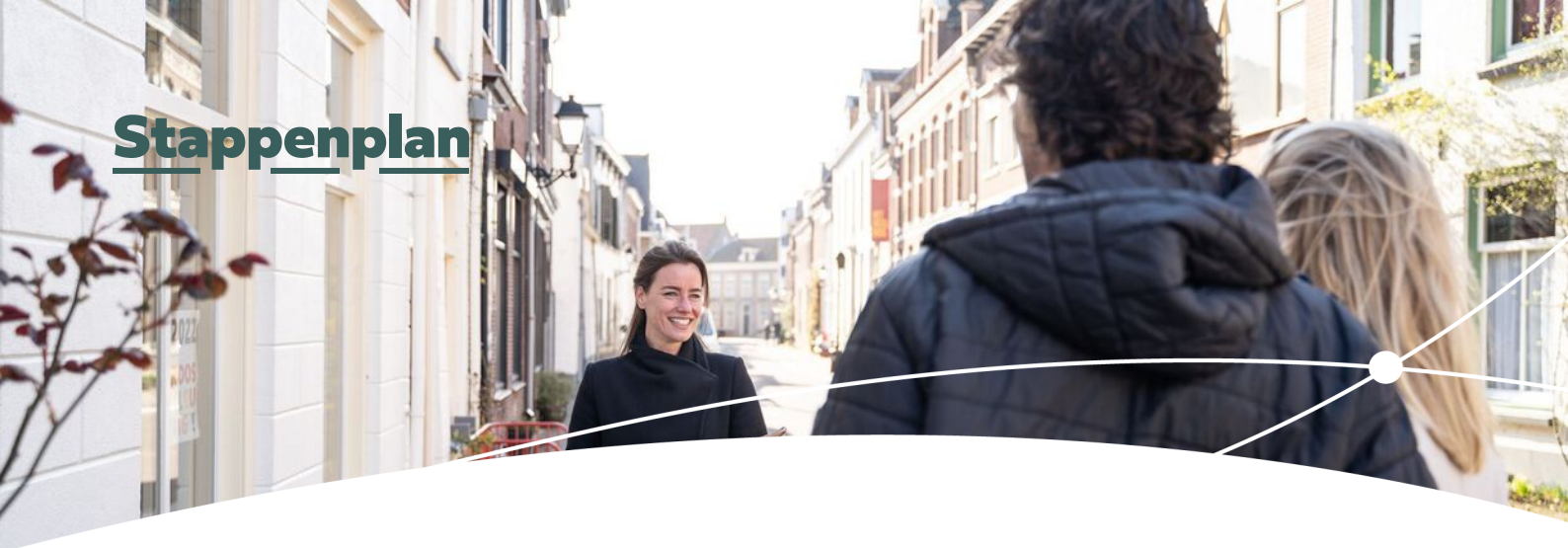




# Aantekeningen

Lined writing area for notes.





# 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.**

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**