

J.C. RIJSDIJKSTRAAT 21, LEERDAM

# Sfeervolle tussenwoning!



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.



**Jeroen Posthumus**

jeroen@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.



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	€ 285.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg, kan spoedig
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	217 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	66 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1941
Ligging	in woonwijk
Tuin	16,3 m x 5,7 m
Positie hoofdtuin	oost



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Sfeervolle tussenwoning in Leerdam-Oost, perfect voor hen die een scherp geprijsde woning zoeken en deze naar eigen smaak willen moderniseren!

- 3 ruime slaapkamers en een woonoppervlakte van circa 66 m<sup>2</sup>
- Diepe, groene achtertuin met altijd zon en schaduw
- Op slechts enkele honderden meters afstand van basisschool, bakker, supermarkt en het stadscentrum!

Stap binnen in deze charmante tussenwoning in het gezellige Leerdam Oost. Met een woonoppervlakte van circa 66 m<sup>2</sup> biedt deze woning alles wat je nodig hebt. De lichte woonkamer biedt mogelijkheden, door aan de achterzijde een uitbouw te plaatsen met een moderne open keuken en openslaande deuren creëer je een fijne leefruimte, ideaal voor dagelijkse gezelligheid. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers te vinden allen voorzien van dubbelglas, genoeg ruimte voor starters of jonge gezinnen. Buiten wacht een diepe tuin met een ruime schuur compleet met vliering en witgoedaansluiting, tevens is hier de CV-installatie te vinden. Handen uit de mouwen en klussen maar!



Globale indeling:

Begane grond: Entree, hal met een separaat toilet, trapopgang en trapkast met daarin de meterkast; sfeervolle woonkamer met veel lichtinval; halfopen keuken in hoekopstelling voorzien van een vaatwasser, 4-pits gas kookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast en vriezer; deze dient geheel vervangen te worden.

Eerste verdieping: overloop; 3 slaapkamers waarvan één met inbouwkast en één met luik naar de bergzolder; eenvoudige badkamer voorzien van zitbad en wastafel.

Buiten: Diepe tuin op het oosten met stenen schuur voorzien van vliering, elektra, witgoed aansluiting, water en CV-opstelling.

Goed om te weten:

- De woning dient gemoderniseerd te worden.
- Via de trappenkast is de kelder te bereiken, een fijne bergruimte.
- De bergzolder is te bereiken via een luik, hier zou eventueel een vlizotrap geplaatst kunnen worden of een vaste trap.

Ligging: Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt op de grens van Zuid-Holland 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, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten.



























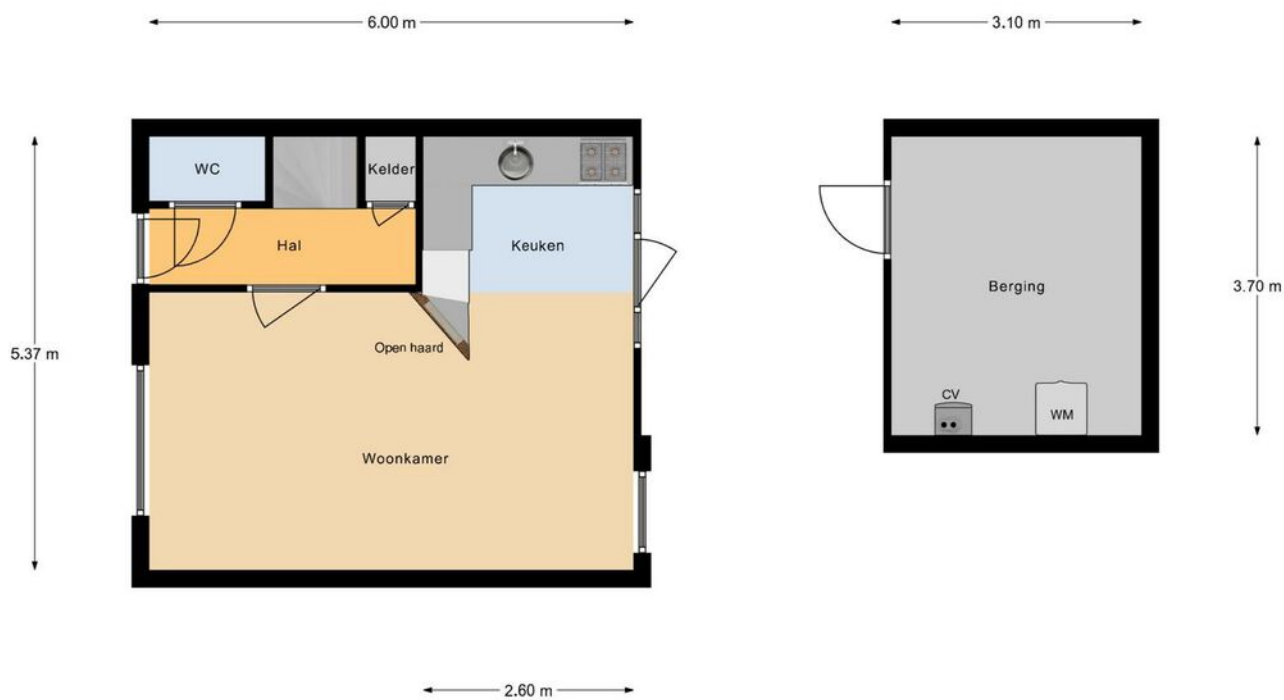
# Bekijk jouw nieuwe droomwoning op de website!

[Bekijk de woning >](#)



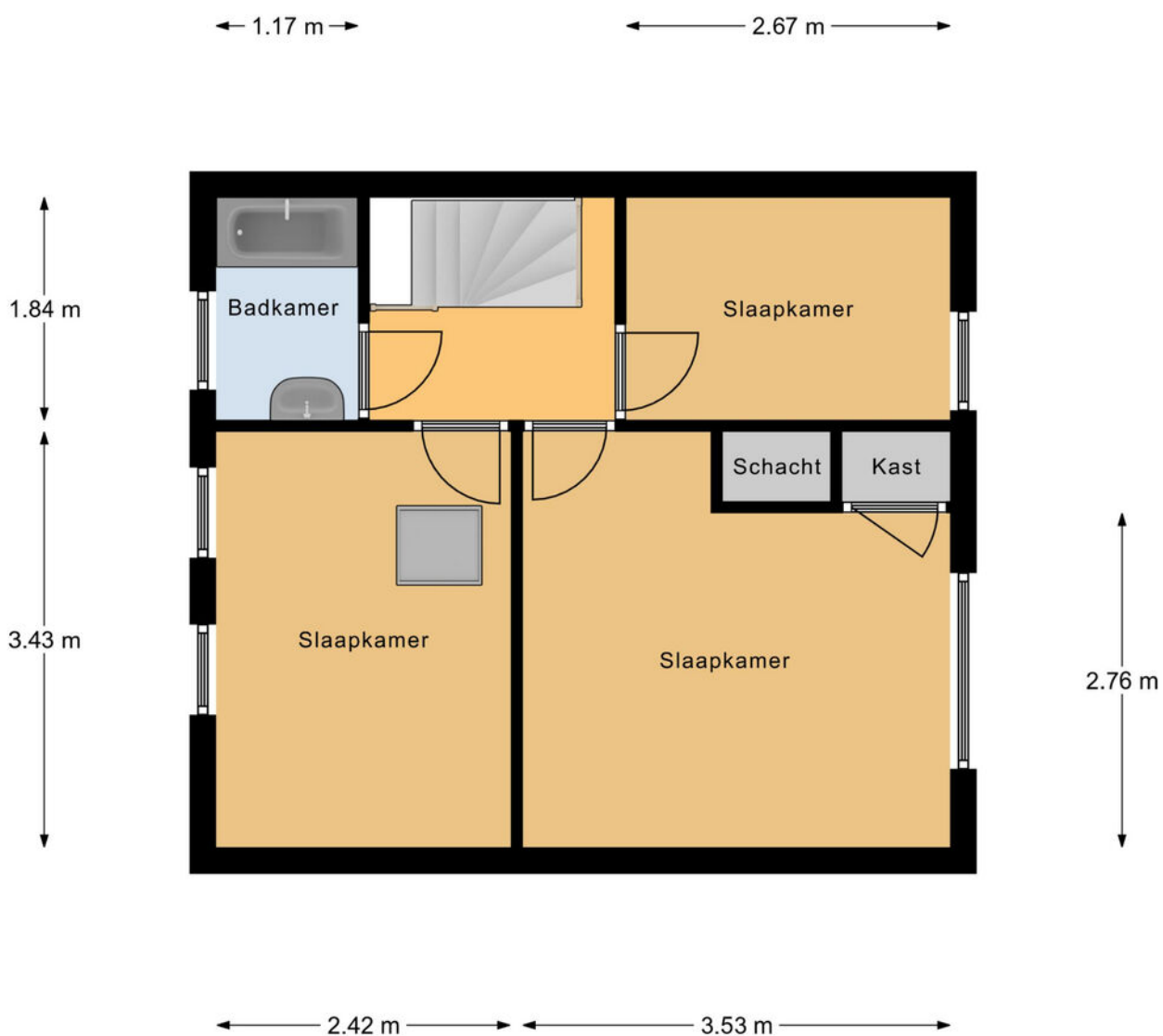


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

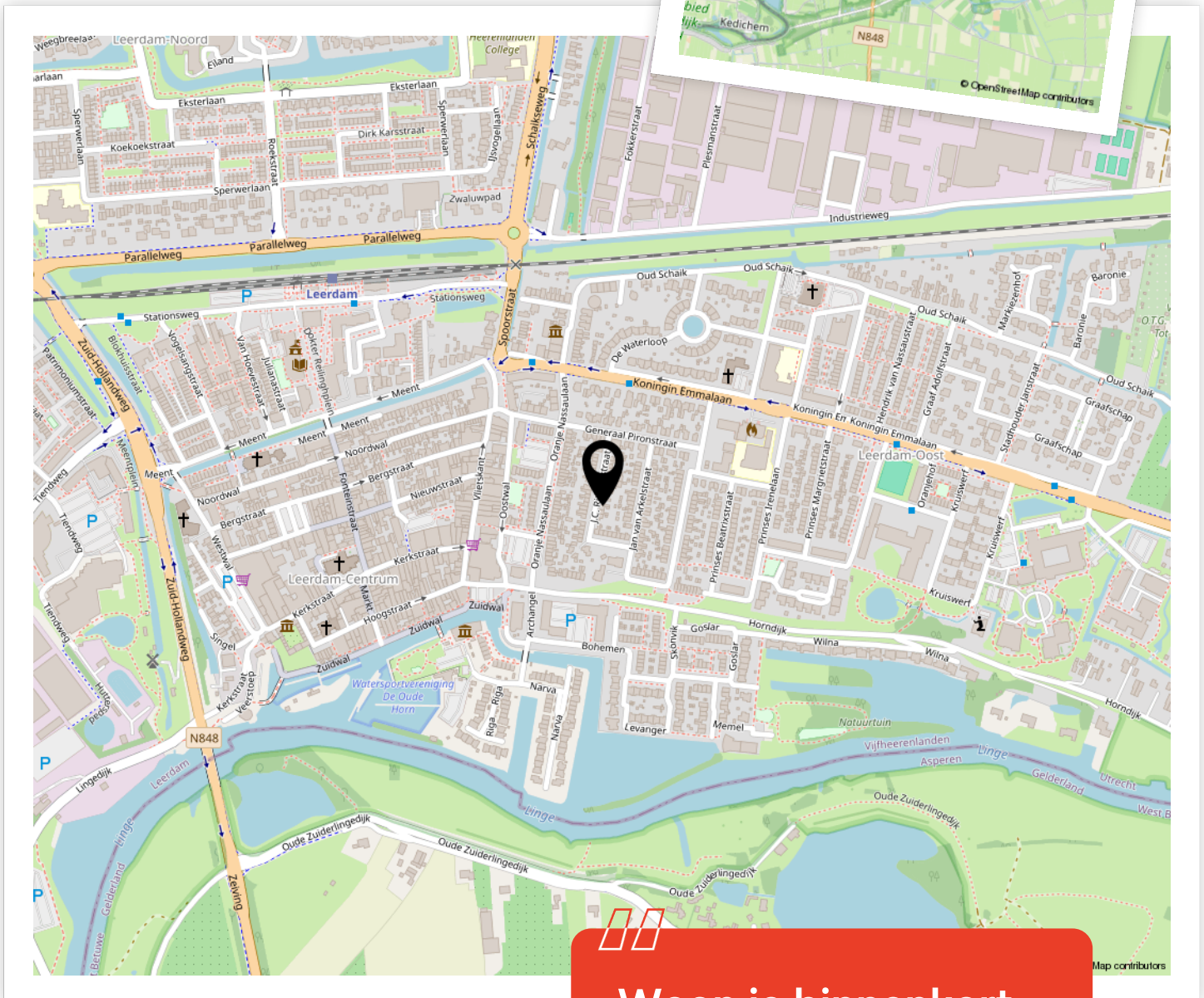
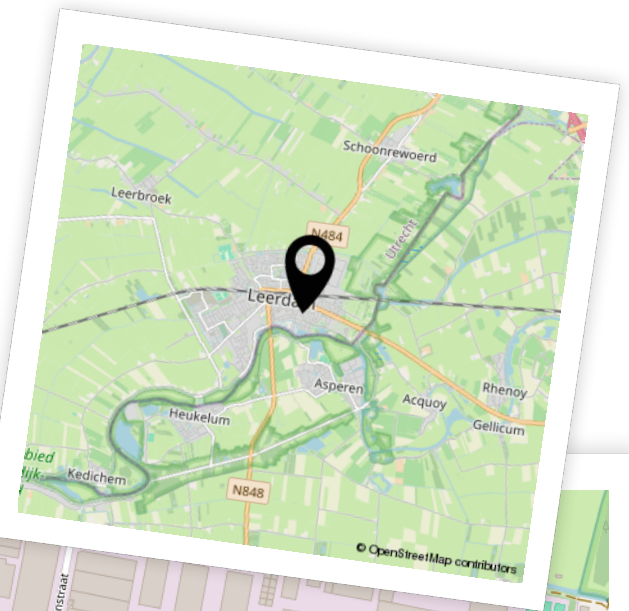
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam Sectie B Perceel 8943</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



# 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**