

PRINSES MARIJKESTRAAT 12, LEERDAM

# Tussenwoning nabij het centrum



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.



**Dennis Kuiper**

dennis@vanekerenkuiper.nl  
0345 6132100



## 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.



**Jeroen Posthumus**

jeroen@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](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	235 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	92 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1964
Ligging	in woonwijk
Tuin	12,7 m x 6 m
Positie hoofdtuin	west



Zie jij jezelf hier  
al wonen?







## Omschrijving

Tussenwoning nabij het centrum in geliefde woonwijk Leerdam-Oost!

- Nabij het centrum met al haar voorzieningen.
- 3 slaapkamers & circa 92 m<sup>2</sup> woonoppervlak.
- Zonnige achtertuin op het westen.

Deze woning is gelegen op een perceel van 155 m<sup>2</sup> in de gezellige wijk Leerdam-Oost. De woning dient nog naar eigen smaak gemoderniseerd te worden, door een aanbouw te plaatsen met mooie openslaande deuren naar de achtertuin en een gemoderniseerde open keuken zou hier een fijne leefruimte gecreëerd kunnen worden. Op de eerste verdieping zijn de badkamer en 3 slaapkamers te vinden waarvan één met een fijne balkon.

De tweede verdieping is een bergzolder met een dakraam die via een vlizotrap te bereiken is. Hier is een vaste trap te realiseren om meer woonoppervlak te creëren. De diepe achtertuin die gelegen is op het westen beschikt onder andere over een stenen berging met elektra, diverse beplanting, een terras en een achterom. Het geheel is gelegen nabij verschillende voorzieningen zoals het onderwijs, het stadscentrum en het openbaar vervoer. Ook is er op korte afstand een kinderspeelplaats aanwezig.

Kortom: Een fijne basis die gemoderniseerd dient te worden in een kindvriendelijke buurt nabij het centrum van Leerdam.





De globale indeling;

Begane grond: entree; hal met trapopgang, garderobe, kelderkast, toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer en keuken; woonkamer met veel lichtinval; keuken met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven, koelkast, vriezer en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met vlizo trap naar de tweede verdieping; 3 slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast; badkamer met witgoedaansluitingen, ligbad en wastafel.

Tweede verdieping: Bergzolder die middels een vlizotrap te bereiken is.

Goed om te weten:

- De woning dient gemoderniseerd te worden.
- De CV-ketel is in 2023 vervangen.
- Één van de slaapkamers op de eerste verdieping beschikt over een wastafel.
- Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten.

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.

De stad heeft een rijke geschiedenis, welke terug te vinden is in goed bewaarde 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).



























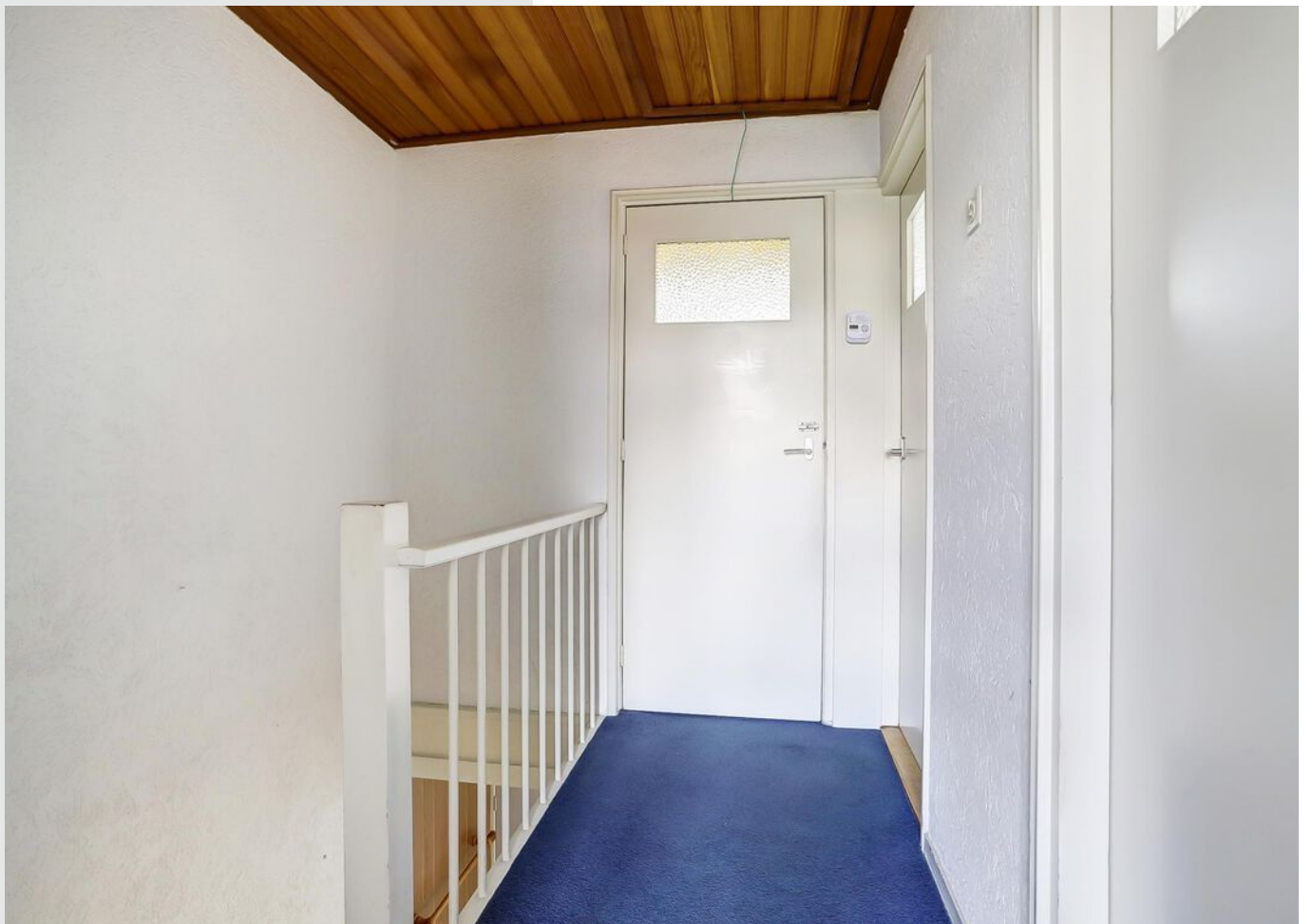












































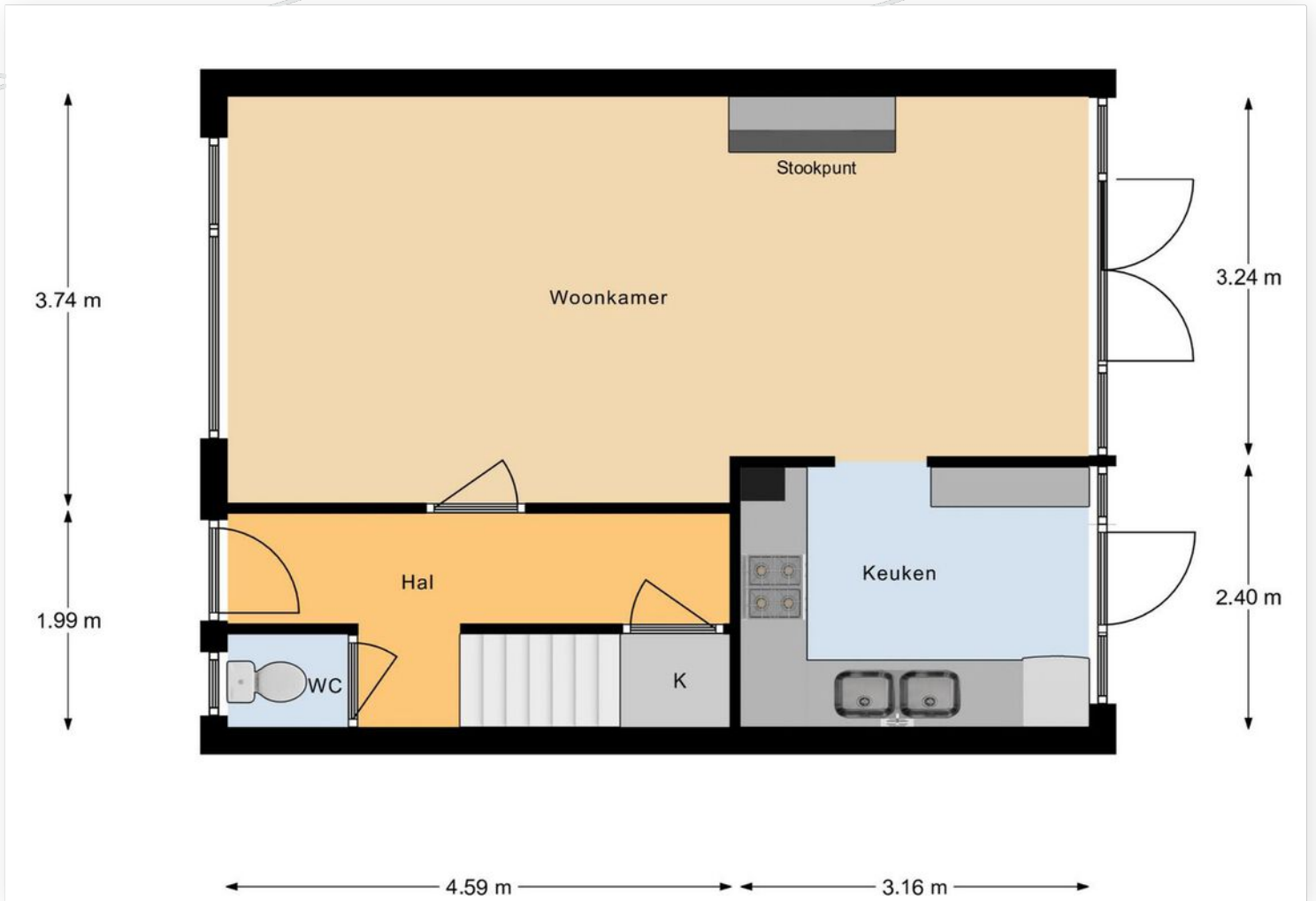
**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond





# Plattegrond



1e Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

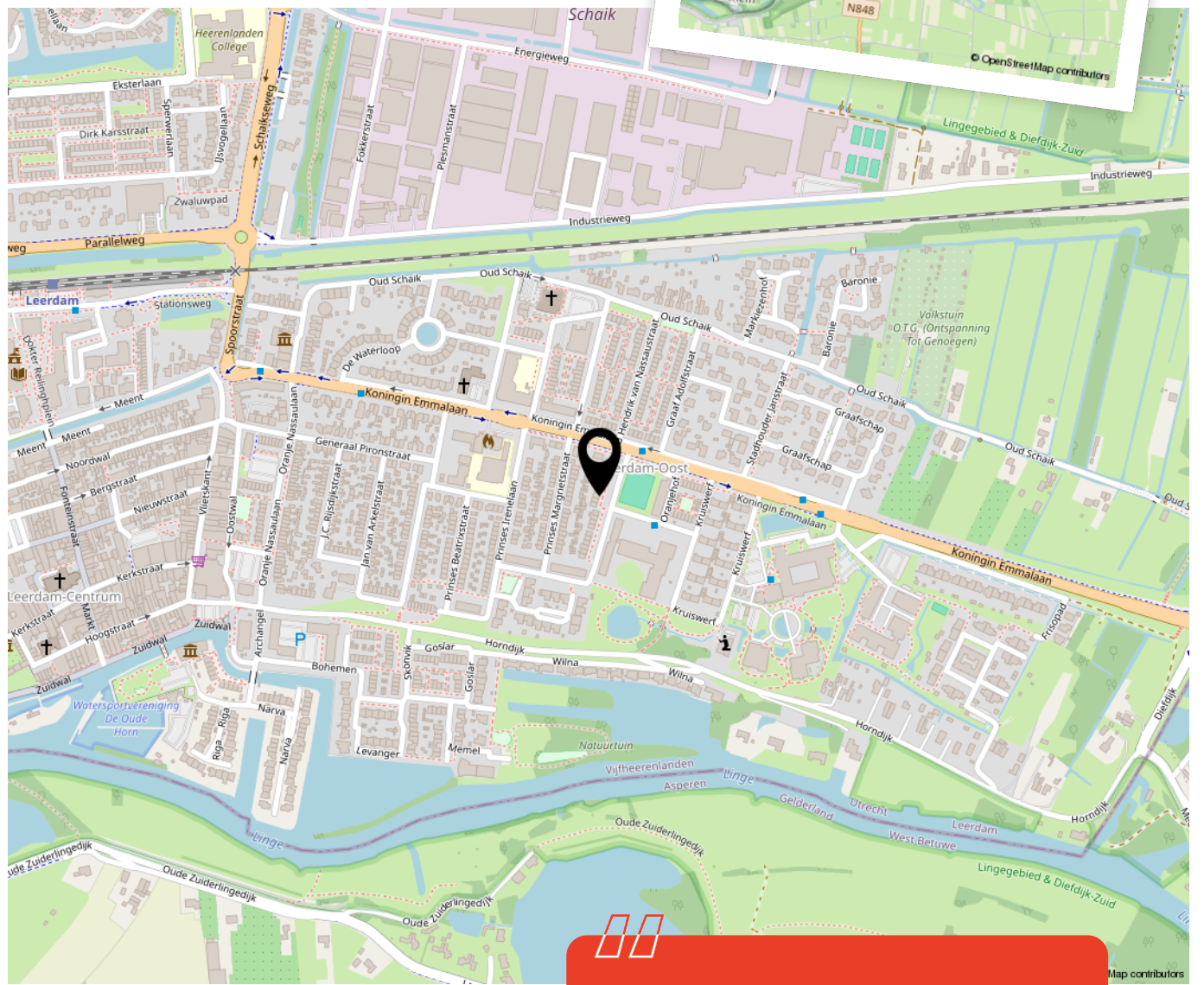
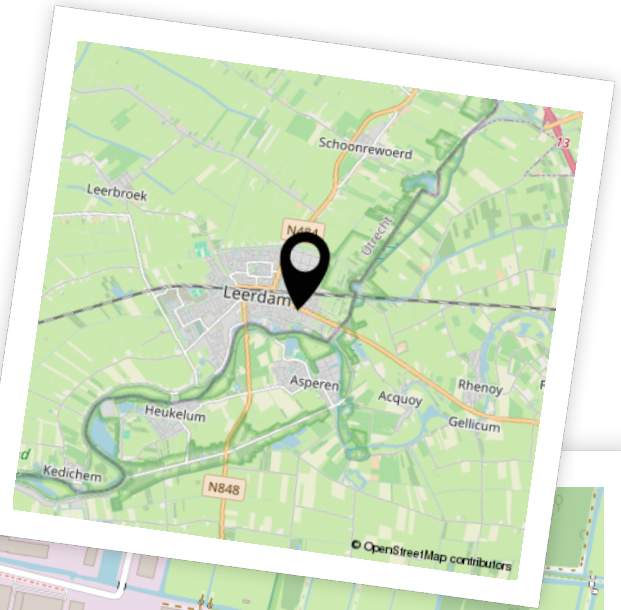


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8141</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?"

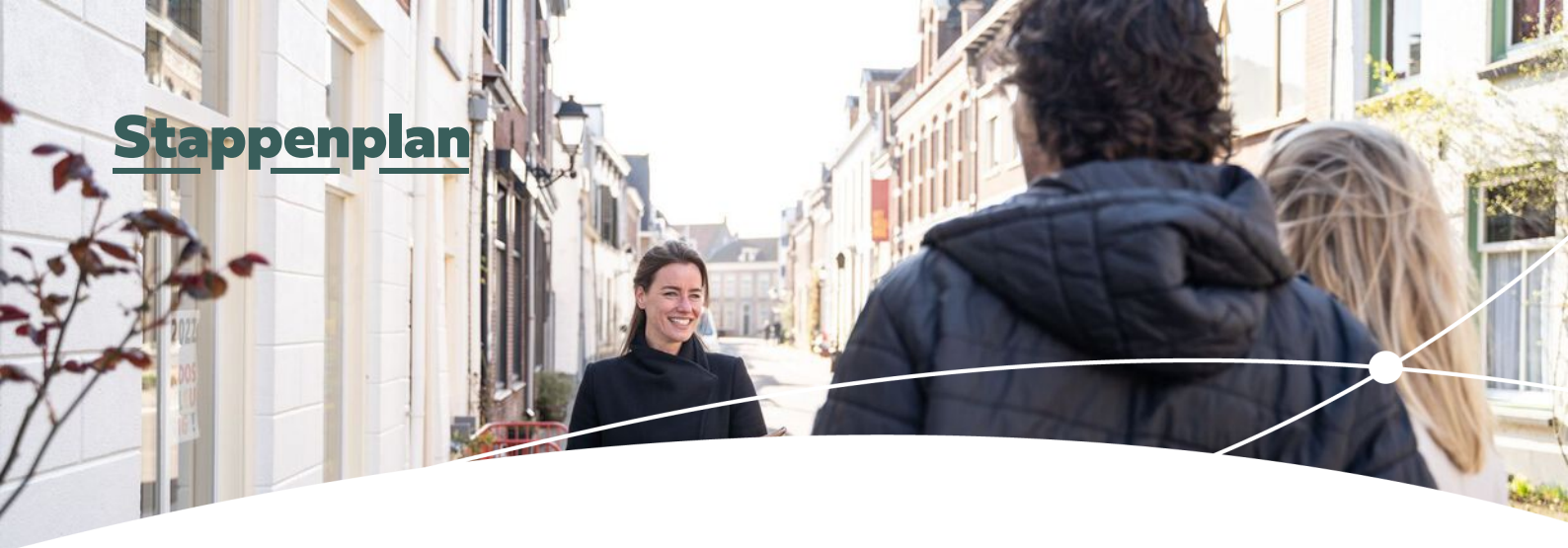




# Aantekeningen







# 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](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**