

DE SORTEUR 1, LEERDAM

# Energieneutraal en comfortabel wonen.



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.



**Kim Smit**

kim@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.

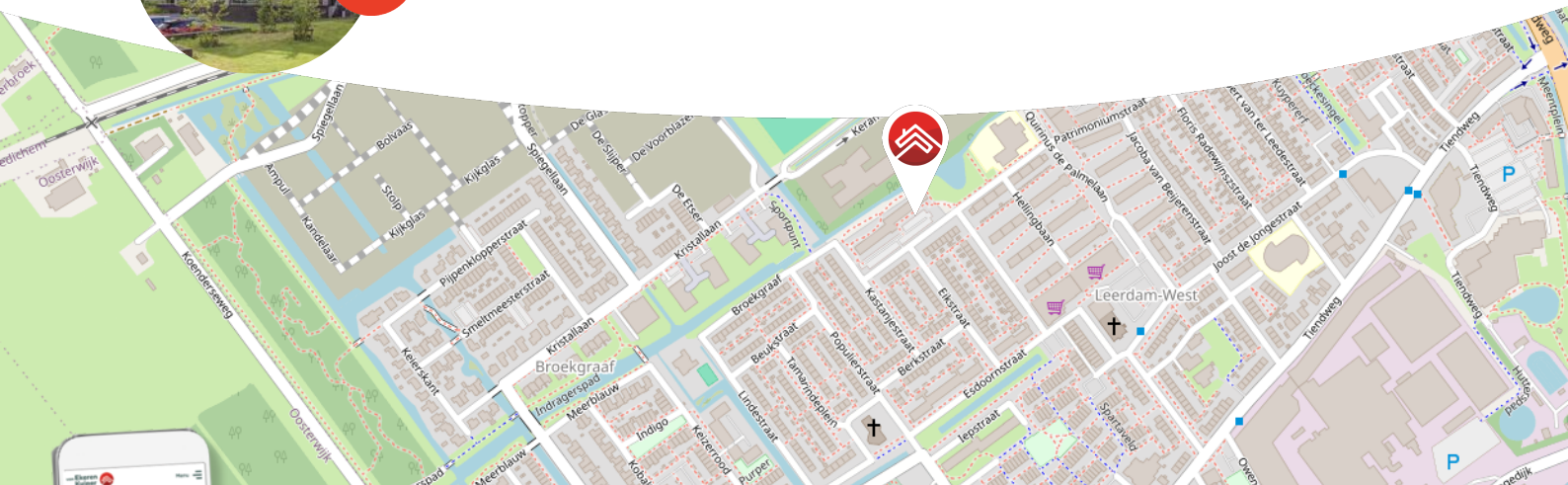


## Vrijblijvende waardecheck

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

<b>Vraagprijs</b>	€ 465.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	portiekflat
<b>Type woning</b>	appartement
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Inhoud</b>	circa 303 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	niet van toepassing
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	circa 93 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2019
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Balkon</b>	circa 2 m. x 4 m.
<b>Positie balkon</b>	noordwest



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Heerlijk comfortabel wonen in dit moderne appartement met privé parkeerplek.

- Instapklaar appartement met ruim balkon.
- Volledig geïsoleerd, gasloos en energielabel A+++.
- Voorzien van 5 zonnepanelen en een warmtepomp.
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage.
- 2 slaapkamers & circa 93 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

Fijn wonen op een werkelijk fantastische locatie met ver uitzicht! Dit 3-kamer appartement (bouwjaar 2019), gelegen op de eerste etage, biedt veel luxe en wooncomfort. Mede door de keurige afwerking en de gebruikte materialen. Het appartement beschikt onder andere over een ruime woonkamer met bijzonder veel lichtinval, een open keuken inclusief schiereiland, ingericht met volledige inbouwapparatuur en opbergruimte, 2 slaapkamers, een moderne badkamer en een balkon waar het heerlijk genieten is van zowel de ochtend- als de avondzon! In de kelder van het appartementencomplex tref je een afgesloten parkeergarage aan met een individuele berging en parkeerplaats. Ook de ligging van het complex is zeer gunstig te noemen, zo is het station van Leerdam en de historische binnenstad op 10 minuten fietsen en zijn faciliteiten als een kleinschalig winkelcentrum, huisarts, gezondheidscentrum en tandartspraktijk op loopafstand.

Kortom: energieneutraal en gelijkvloers wonen op een prettige locatie.



#### Globale indeling:

Begane grond: afgesloten entree met videosysteem; deur naar centrale hal met brievenbussen, trappenhuis en liftinstallatie.

Etage: entree; ruime hal met garderobe en op maat gemaakte kast/opbergruimte; toilet met fonteintje; separate technische ruimte voorzien van witgoed aansluitingen, warmtepomp en ventilatiesysteem; 2 slaapkamers; badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, een dubbel wastafelmeubel; woonkamer met veel ruimte en lichtinval, deur naar het brede balkon gesitueerd op het noordwesten; open keuken in hoekopstelling en schiereiland, voorzien van volledige inbouwapparatuur (o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vriezer, spoelbak en Quooker).

Parkeergarage: de parkeergarage is buitenaf bereikbaar via een elektrisch bedienbare deur met afstandsbediening en binnendoor middels de lift. In de parkeergarage is een eigen parkeerplaats aanwezig, alsmede een eigen berging.

#### Goed om te weten:

- In het appartement is zowel vloerverwarming als vloerkoeling aanwezig.
- Water/water warmtepomp inclusief voorraadvat.
- Voorzien van 5 zonnepanelen en WTW ventilatiesysteem.
- Het gehele appartement is voorzien van een tegelvloer.
- Rondom voorzien van aluminium kozijnen met HR+++ beglazing.
- Elektrische zonwering (screens) aanwezig.
- In de hal zijn diverse kasten op maat gemaakt, om te gebruiken als opbergruimte, voor een strakke en overzichtelijke uitstraling.
- De servicekosten bedragen thans € 151,- per maand ten behoeve van de gezonde VvE.

#### Ligging:

Leerdam, met circa 19.000 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en is onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. 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 biedt een compleet pakket qua sport, zorg en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs). Het sfeervolle stadscentrum beschikt over uitstekende winkelvoorzieningen.















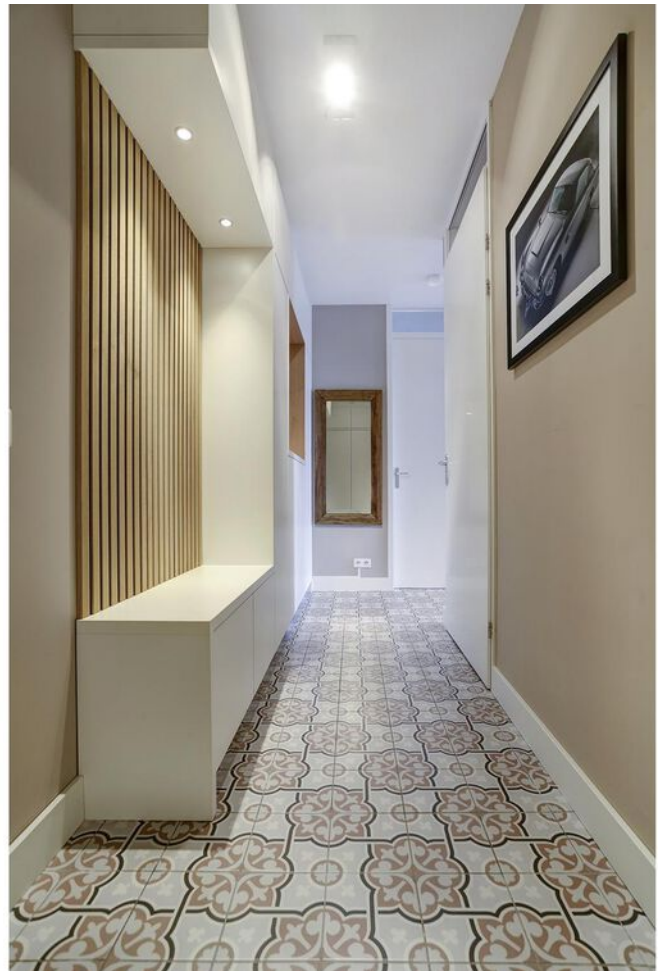
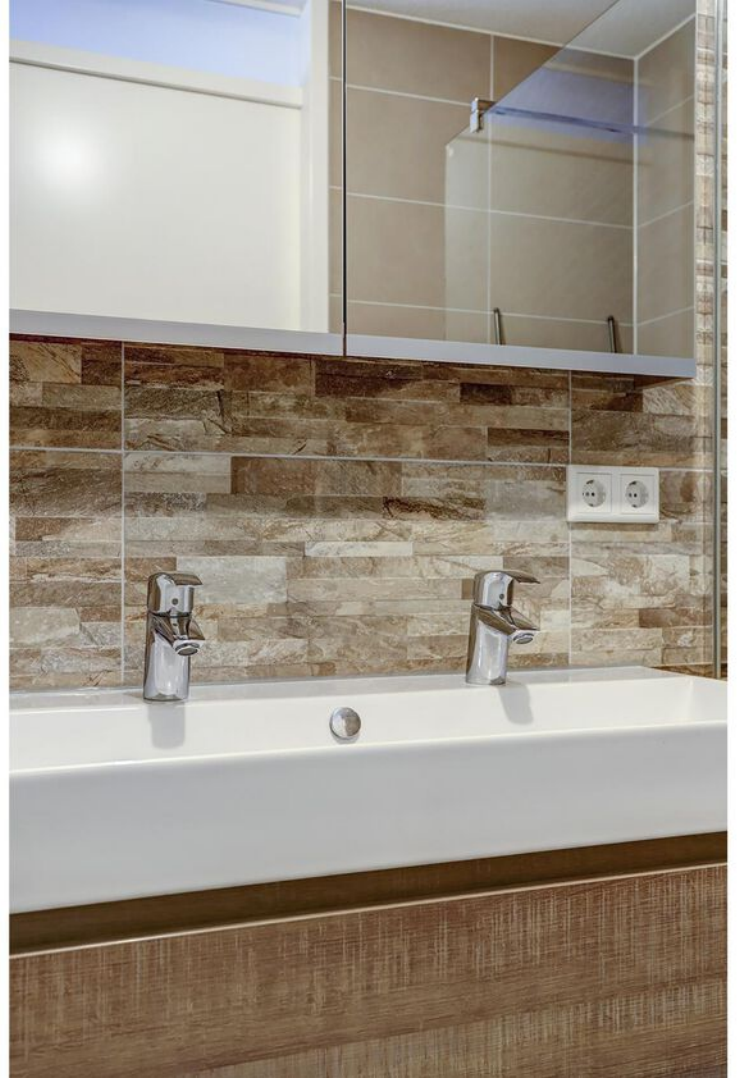








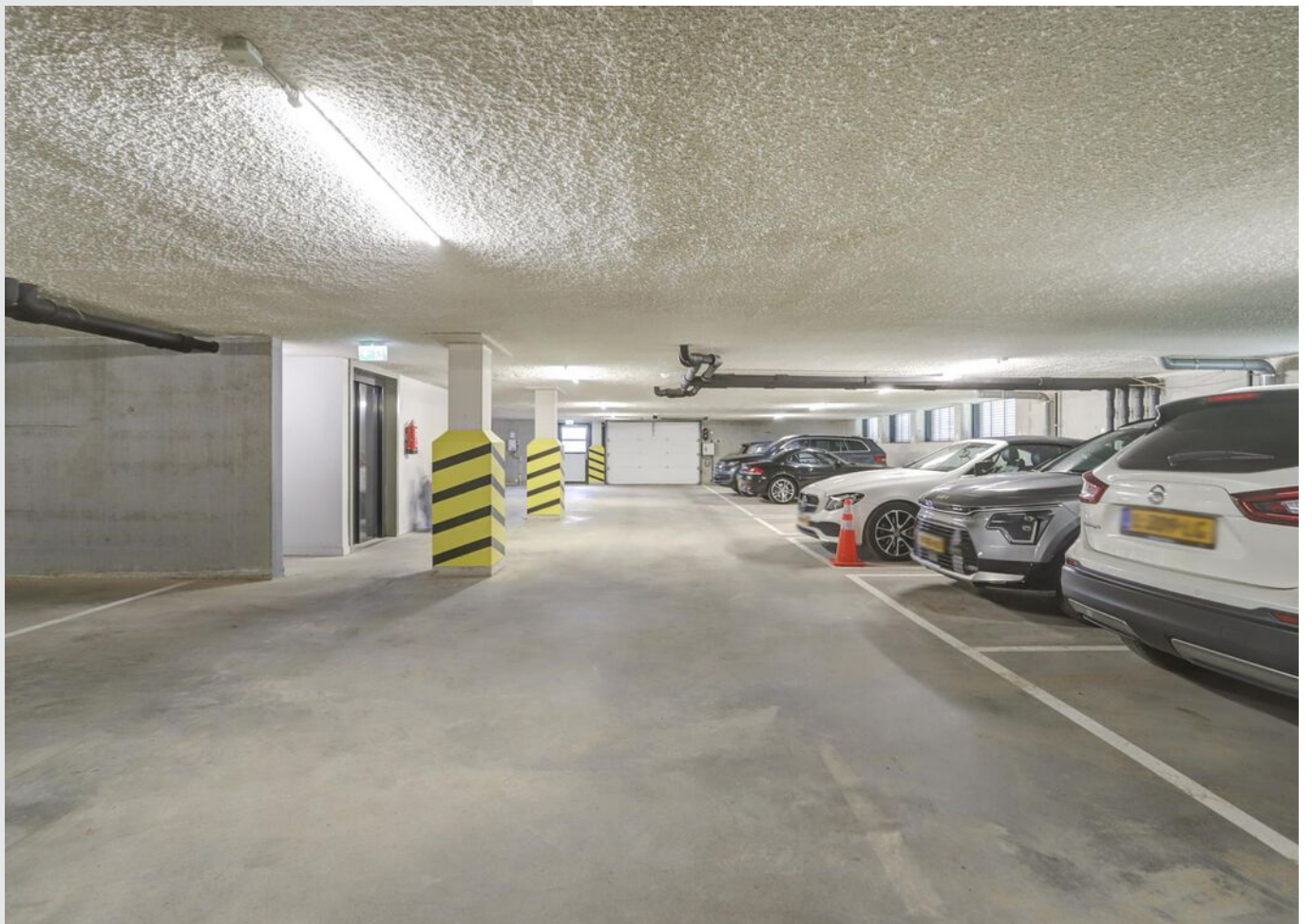
















**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond

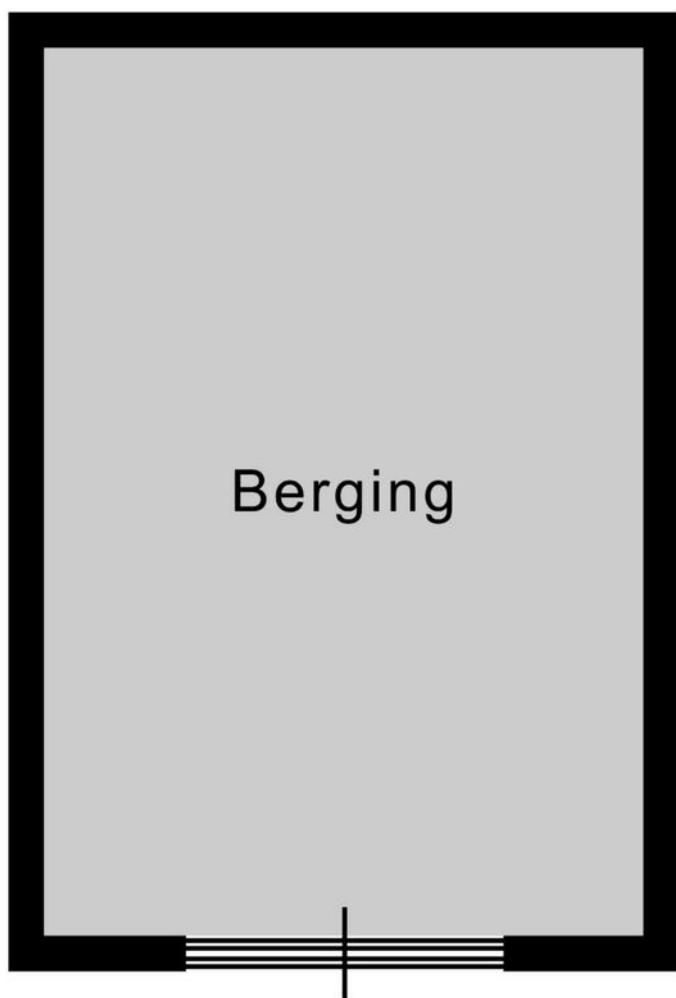


Appartement



# Plattegrond

← 1.85 m →



Berging

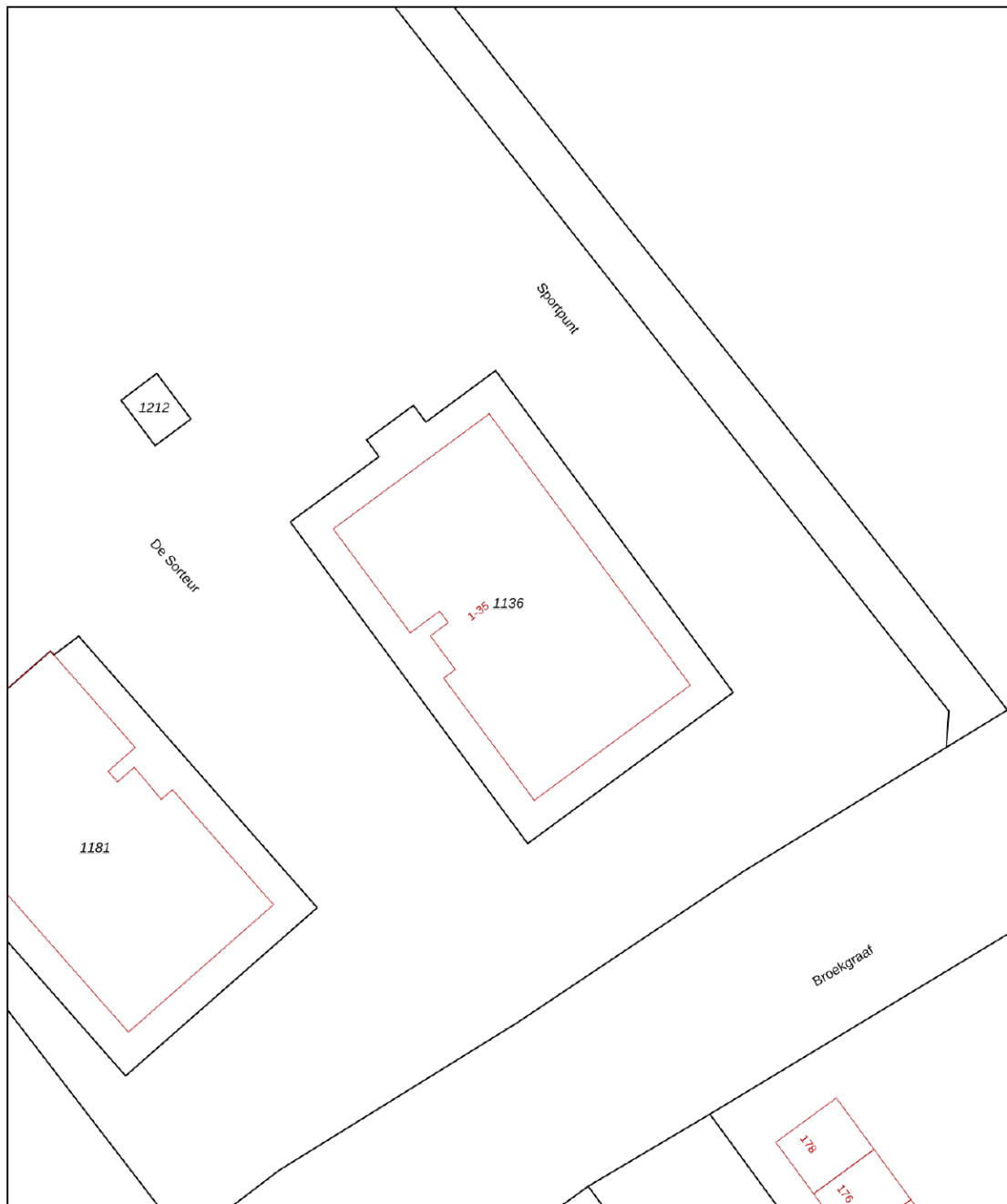
↑  
2.74 m  
↓






Berging

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

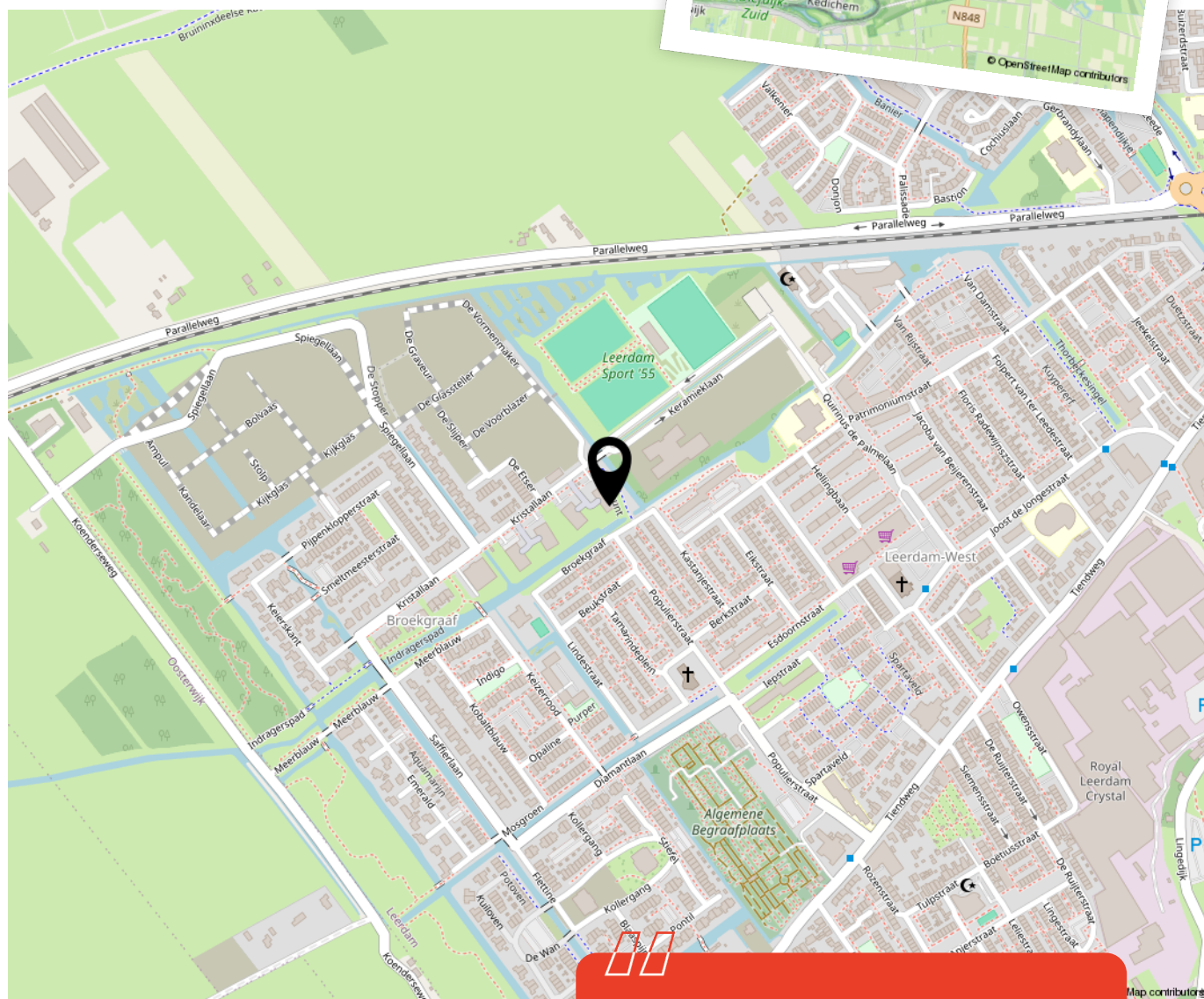
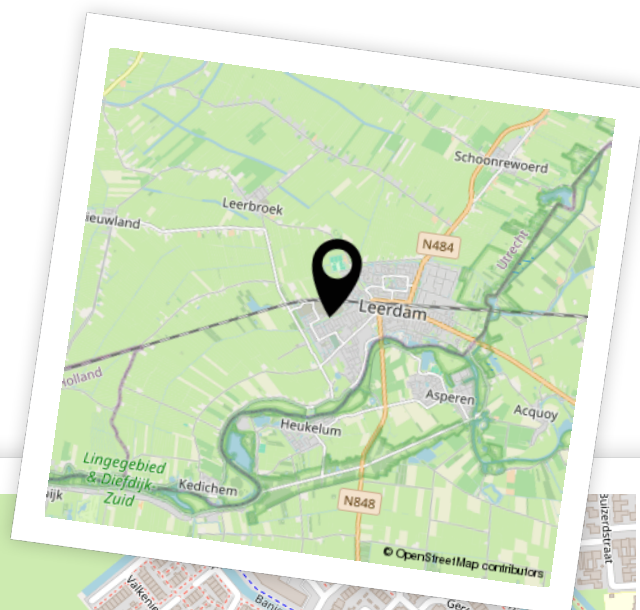


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1136	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	





# Locatie op de kaart

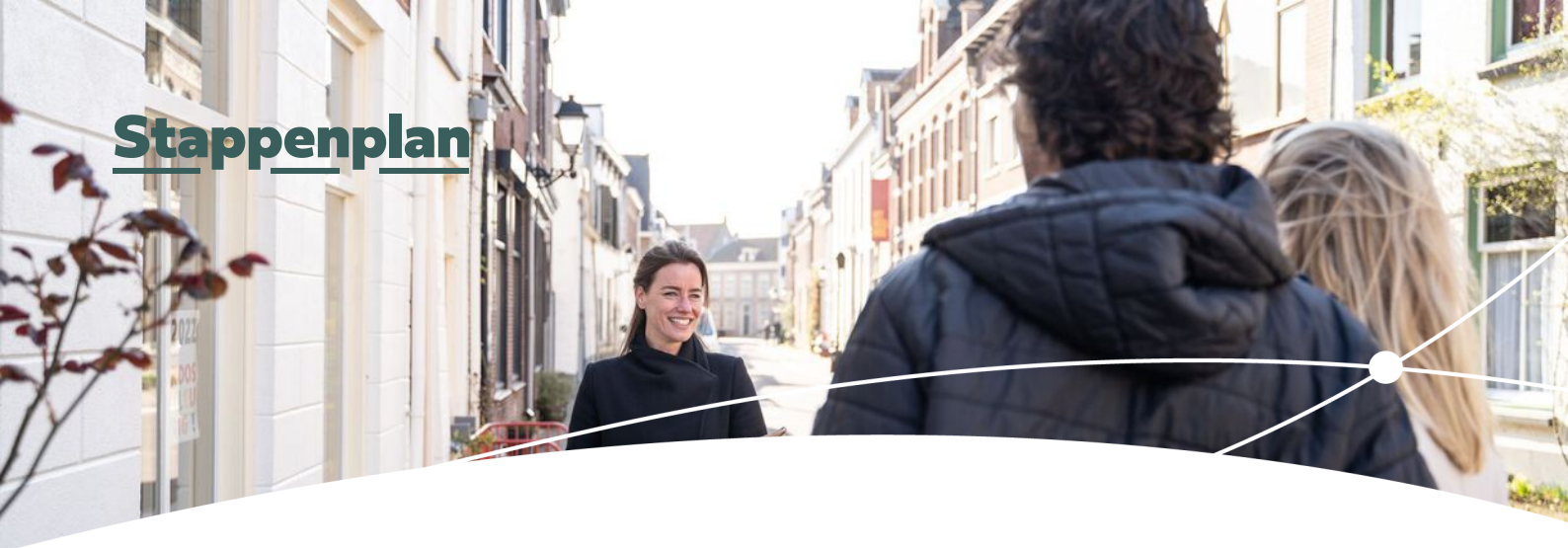


**Woon je binnenkort op deze locatie?"**



# 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**