

KONINGIN EMMALAAN 95, LEERDAM

# Prachtig afgewerkte hoekwoning!



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.



**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.

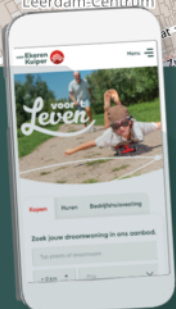
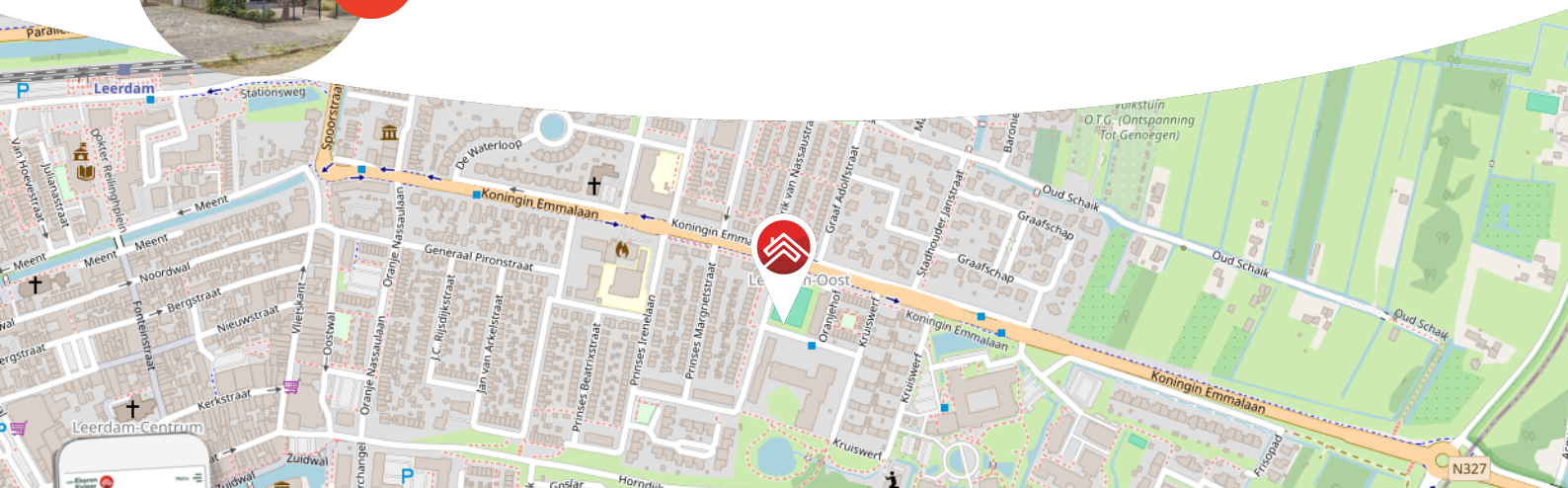


## Vrijblijvende waardecheck

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

<b>Vraagprijs</b>	€ 365.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Inhoud</b>	350 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	168 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1965
<b>Ligging</b>	in woonwijk
<b>Tuin</b>	5,2 meter x 7,5 meter
<b>Positie hoofdtuin</b>	noord



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Comfortabel wonen aan de Koningin Emmalaan!

- Duurzaam wonen: voorzien van 10 zonnepanelen en na-isolatie
- Ruimte en licht: diepe woonkamer en 3 slaapkamers
- Praktisch en compleet: stenen garage en nabij het centrum

Deze charmante hoekwoning in Leerdam biedt de perfecte kans voor mensen die waarde hechten aan duurzaamheid. Met zonnepanelen, na-isolatie en grondige renovatie, is deze woning niet alleen energiezuinig, maar ook volledig instapklaar. De lichte, diepe woonkamer en drie slaapkamers op de eerste verdieping maken dit huis ruim en comfortabel. Daarnaast is er een fijne tuin en een vrijstaande garage.

De Koningin Emmalaan is ideaal gelegen, dicht bij het station en op loopafstand van het gezellige centrum van Leerdam. Hier vind je alles wat je nodig hebt: leuke winkels, gezellige horecagelegenheden en meer.



Begane grond: bij binnenkomst valt meteen het ruimtelijke gevoel in de hal op. De hal biedt toegang tot een meterkast, toilet met fonteintje en een spiltrap naar de eerste verdieping. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen in de woonkamer en keuken voor veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De zithoek heeft uitzicht op de straat, terwijl de keuken en eethoek uitkijken op de tuin. De strakke keuken is voorzien van een spoelbak met quooker kraan, stoomoven, koelkast, vriezer en een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken en de woonkamer kun je te achtertuin bereiken.

Eerste verdieping: hier vind je drie slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een inloopkast (voorheen slaapkamer) en een klein balkon met uitzicht op de straat. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en wastafel met meubel.

Tweede Verdieping: via een vlizotrap bereik je de bergzolder, die extra opbergruimte biedt. De bergzolder heeft een hoogte van 1,10 meter. Hier bevindt zich tevens de CV-ketel (Nefit, 2010).

Buitenruimte: de voortuin is deels bestraat en deels voorzien van beplanting. De achtertuin, gelegen op het noordoosten, is grotendeels bestraat met borders langs de zijkant. Via de tuin is de garage te bereiken (3 x 6 meter) voorzien van openslaande deuren. Achter de garage bevindt zich tevens een houten berging (1,33 x 6,37 meter).

Goed om te weten:

- Er liggen 10 zonnepanelen op het dak.
- Energielabel B dankzij de zonnepanelen en na-isolatie.

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. 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 winkelvoorzieningen































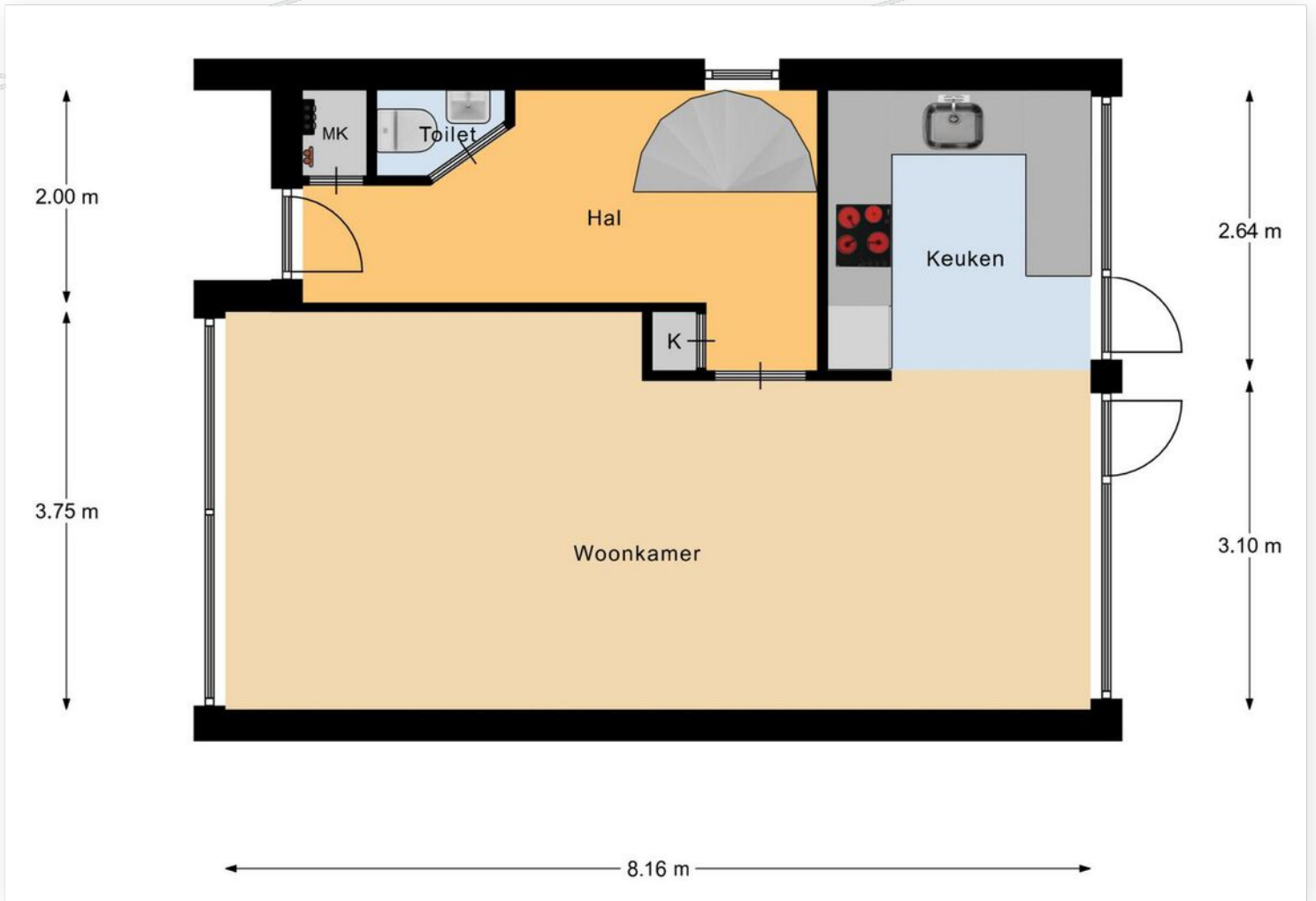


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



# Plattegrond




1e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



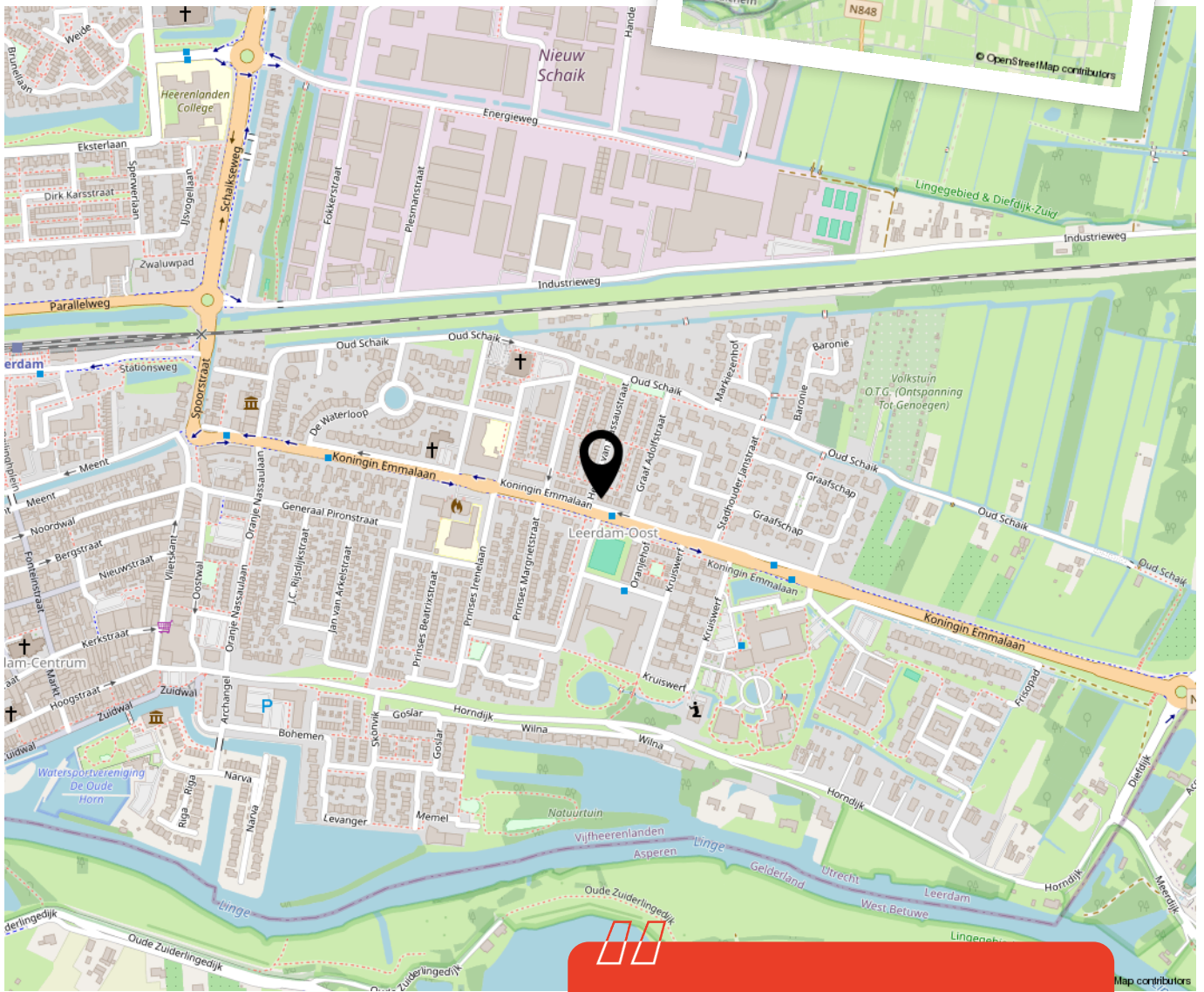
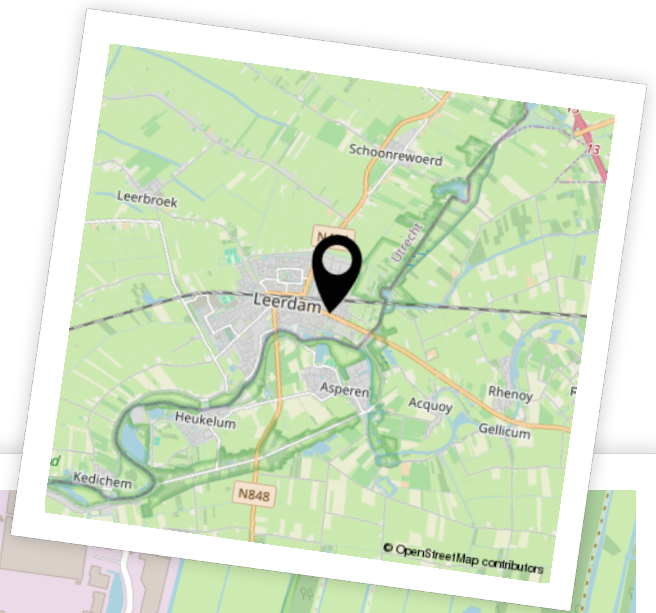
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Secctie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8547	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 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

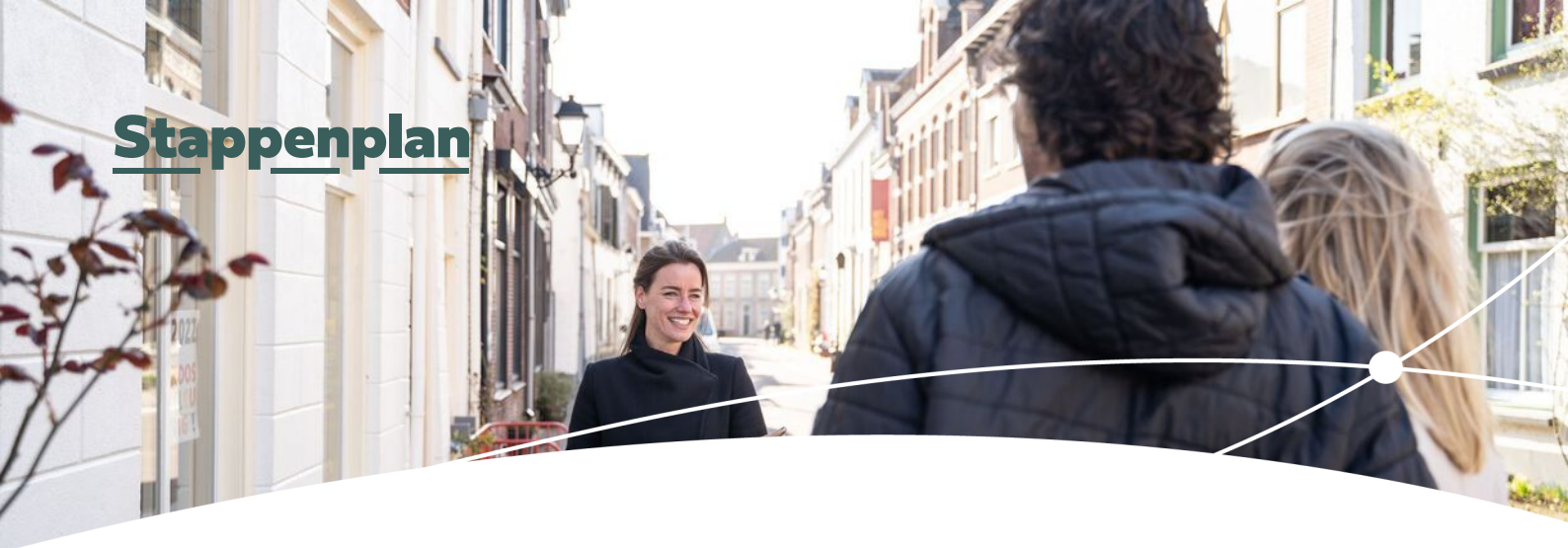


Woon je binnenkort op deze locatie?"



# 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**