

VAN HOEVESTRAAT 13, LEERDAM

# Wonen aan de rand van 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.



**Gerald de Jong**

gerald@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	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	3
Inhoud	295 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2008
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Tuin	6,2 m x 5 m
Positie hoofdtuin	zuidwest



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Stijlvol wonen in hartje Leerdam!

- Energiezuinig en modern afgewerkt
- Op loopafstand van station en centrum
- Inclusief eigen parkeerplaats

Welkom in deze moderne stadswoning, waar stijl en comfort samenkomen. Met een woonoppervlak van circa 90 m<sup>2</sup> biedt deze woning alles wat je zoekt: een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin, een half-open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en een eigen parkeerplaats voor de deur.

Gelegen in het geliefde nieuwbouwcomplex 'Het Kristallijn' (bouwjaar 2008), bevind je je binnen enkele minuten te voet in het centrum of op het station van Leerdam. Deze energiezuinige en volledig geïsoleerde woning biedt je het comfort van moderne voorzieningen, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op loopafstand, terwijl de prachtige natuur van de Linge om de hoek te vinden is. Hier combineer je moeiteloos het gemak van de stad met de rust van de natuur.



#### Globale indeling:

Begane grond: Bij binnenkomst stap je de hal in, waar je de meterkast, het toilet en de toegang tot de eerste verdieping vindt. De ruime woonkamer met aan de achterzijde openslaande deuren naar de achtertuin is voorzien van een praktische trapkast. Aan de voorzijde ligt de half-open keuken, compleet met moderne apparatuur zoals een ingebouwde koffiezetapparaat, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, 4-pits gasplaat, afzuigkap en spoelbak.

Eerste verdieping: Via de overloop kom je bij de master bedroom voorzien van airco en twee grote kiepramen met frans balkon; een fijne tweede slaapkamer ook weer voorzien van een frans balkon; verder vind je hier op de overloop de technische ruimte met de CV-ketel, een praktische berging en een fijne badkamer, compleet met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, witgoedansluitingen en ook weer een deur naar een Frans balkon.

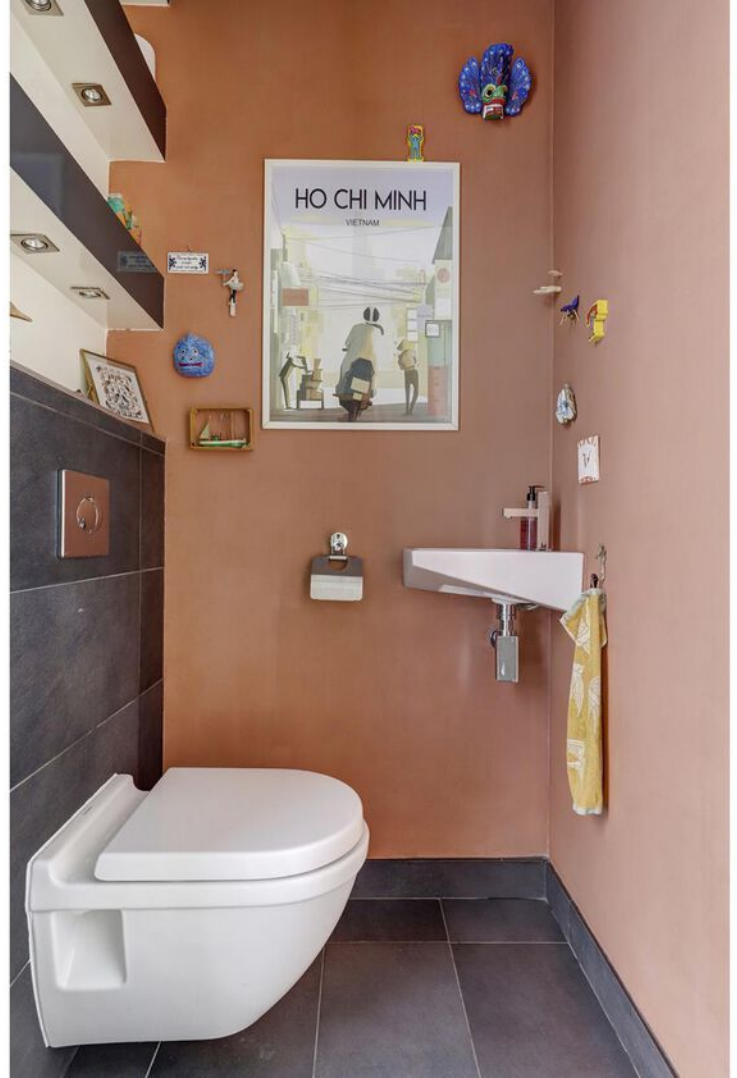
#### Goed om te weten:

- Achtertuin met verlichting en een achterom.
- Een praktische berging van circa 6 m<sup>2</sup> verderop in de straat.
- Uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer voor de deur.
- Het object maakt deel uit van een VvE, hetgeen de nodige gemakken qua buitenonderhoud met zich meebrengt. In de maandelijkse bijdrage is onder andere ingesloten de opstalverzekering en de reservering voor het onderhoud (zoals schilderwerk) aan de buitenzijde.

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. Deze steden zijn ook gemakkelijk te bereiken per bus en trein welke zich op loopafstand van de woning bevinden. 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)..





































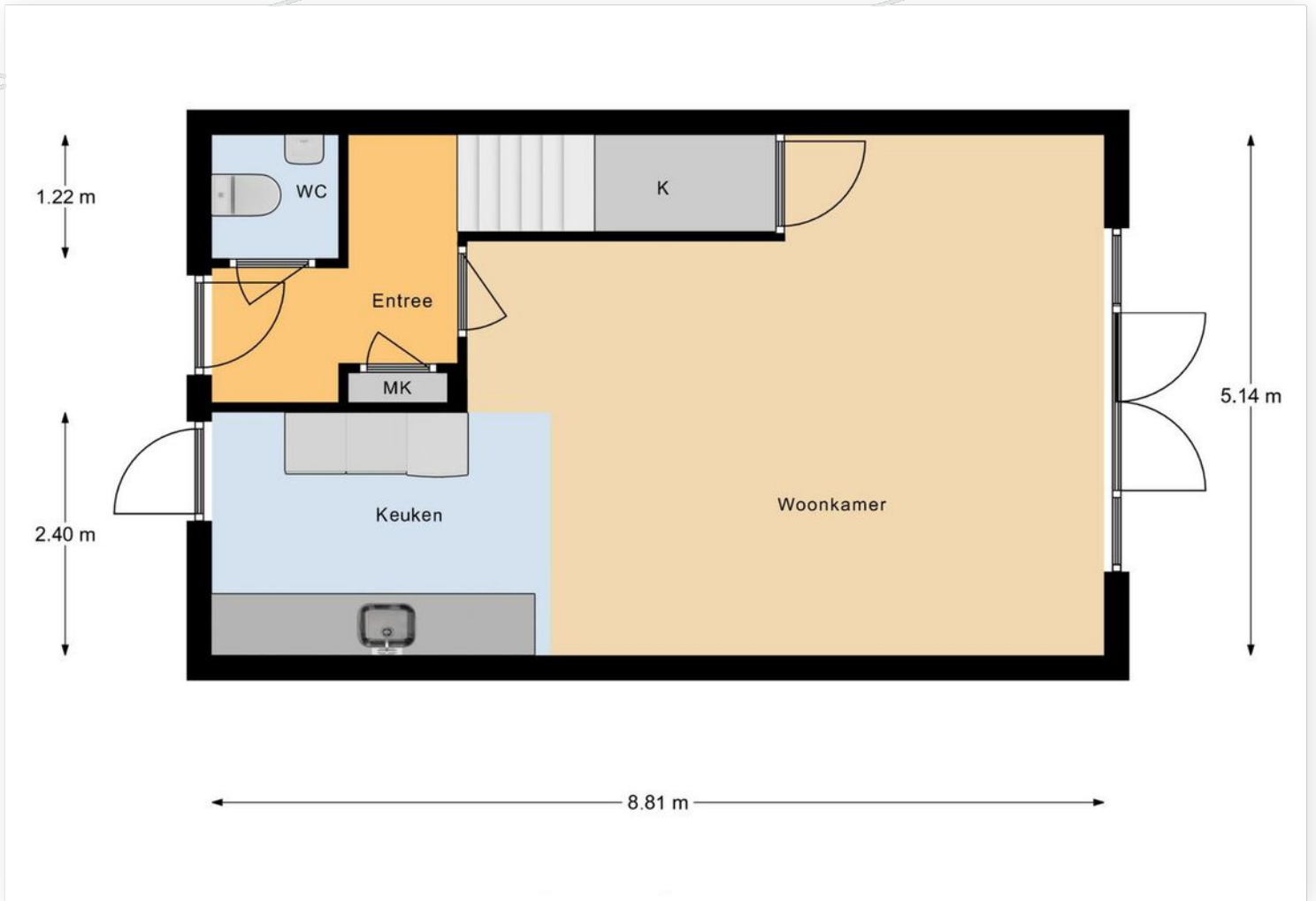


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

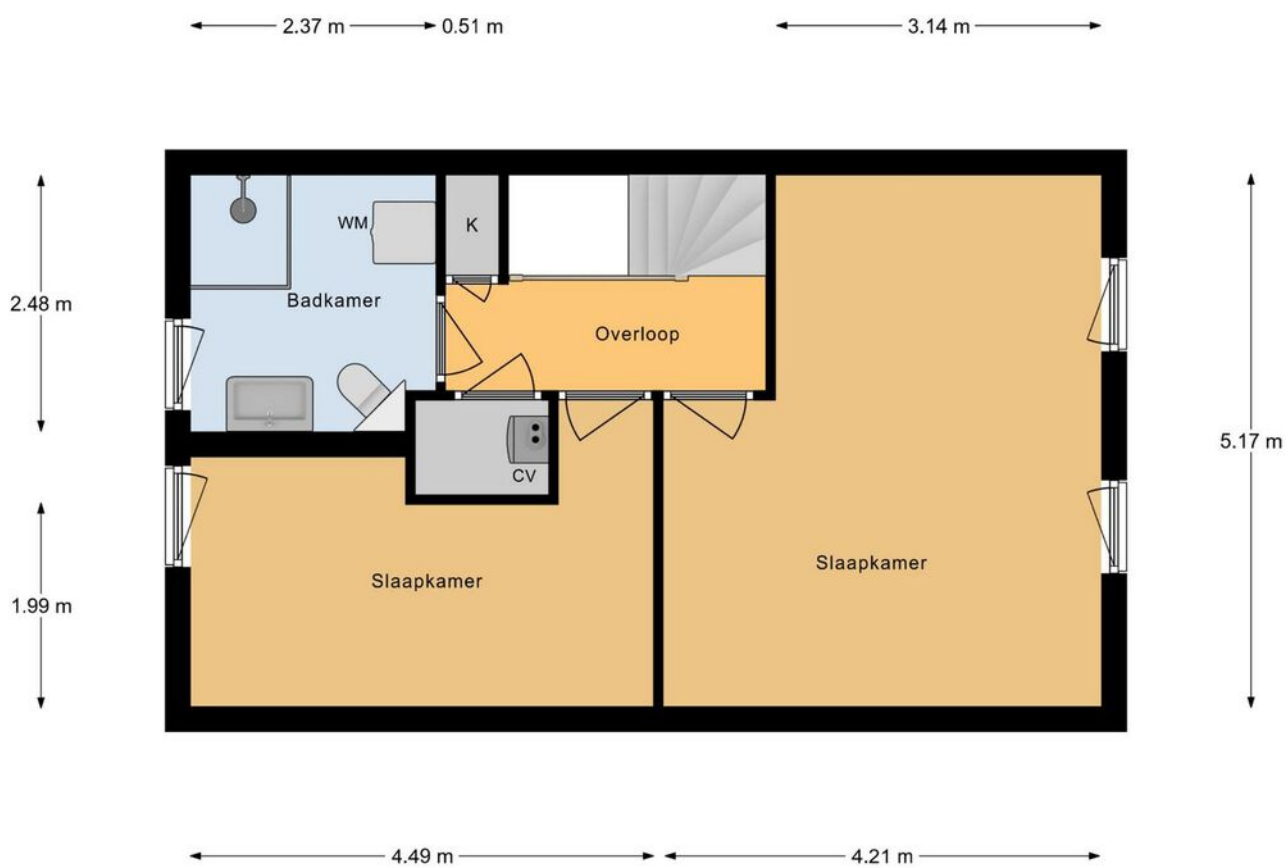
[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



# Plattegrond

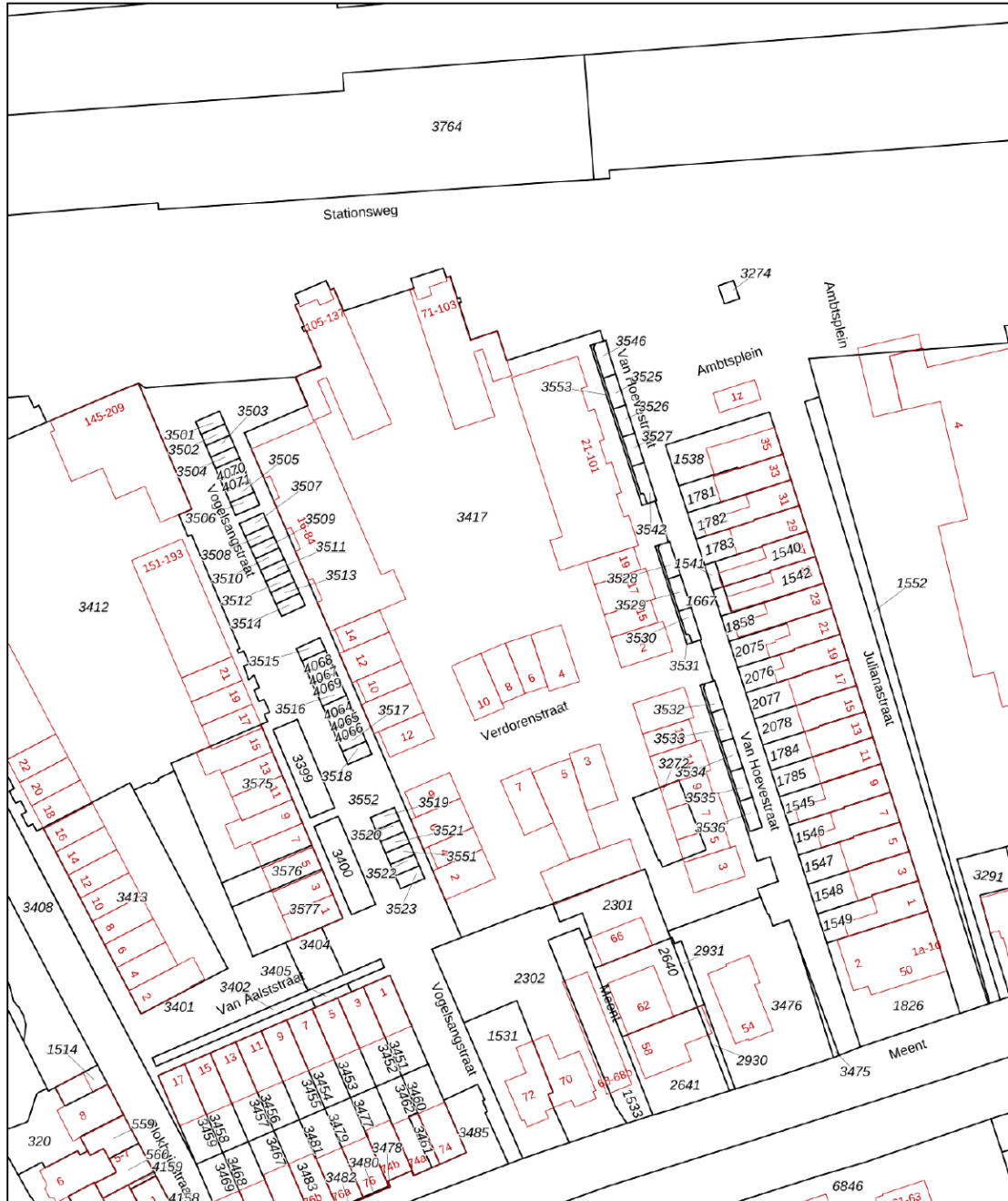



1e Verdieping

# 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>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3417</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

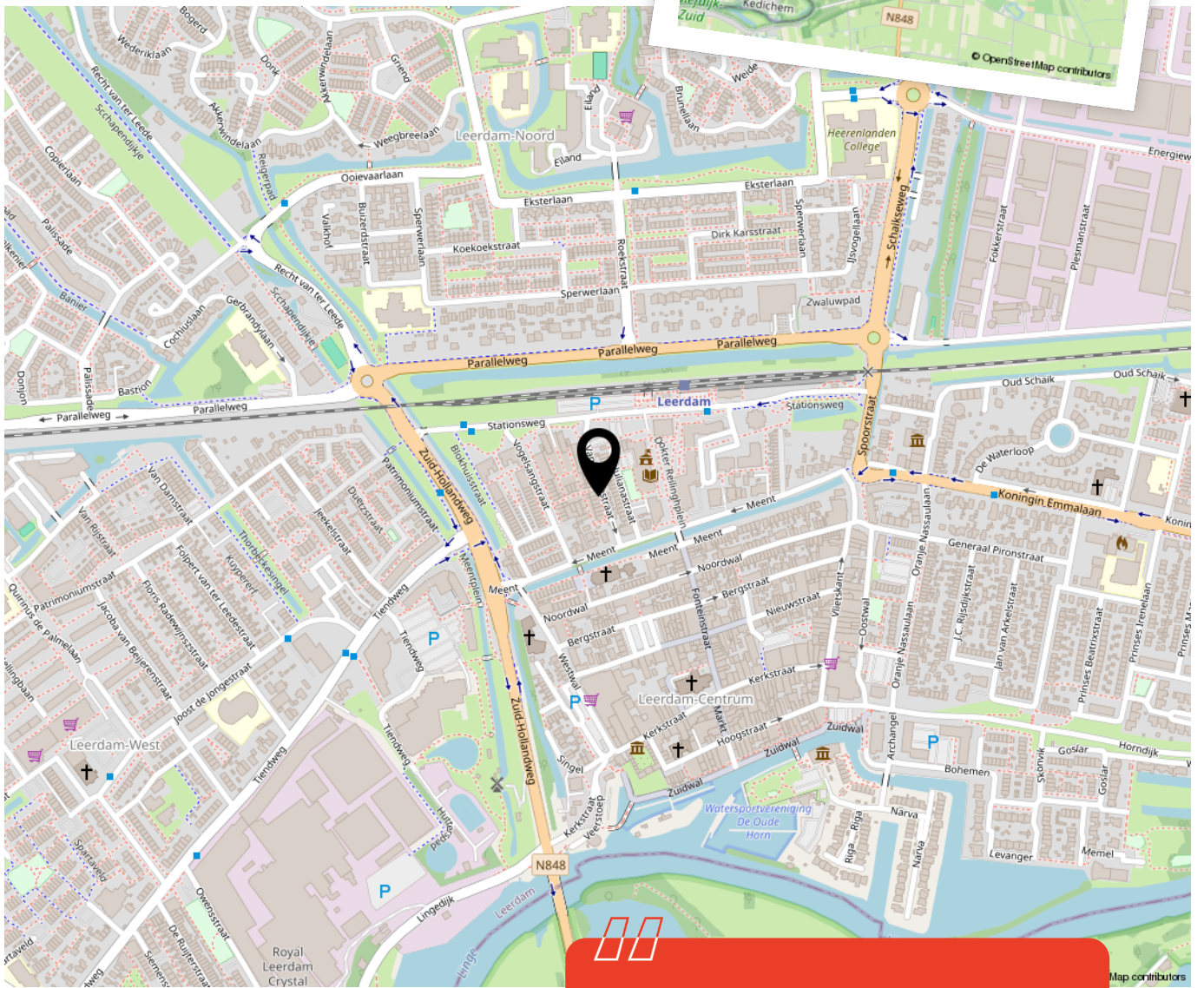
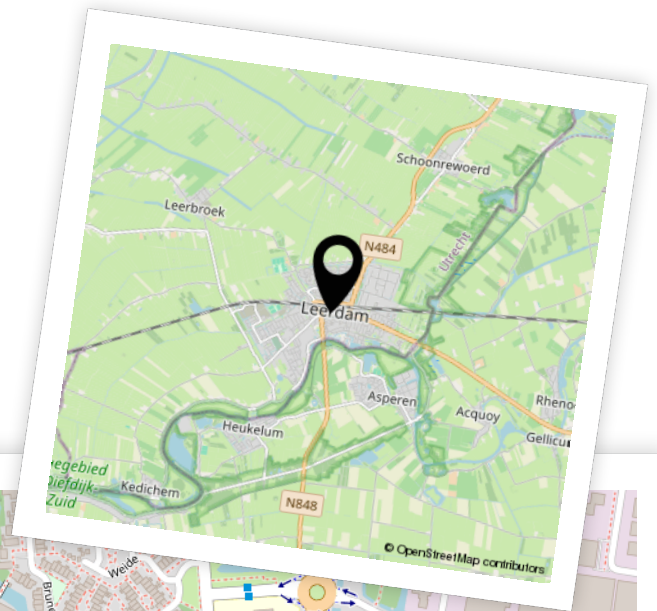
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

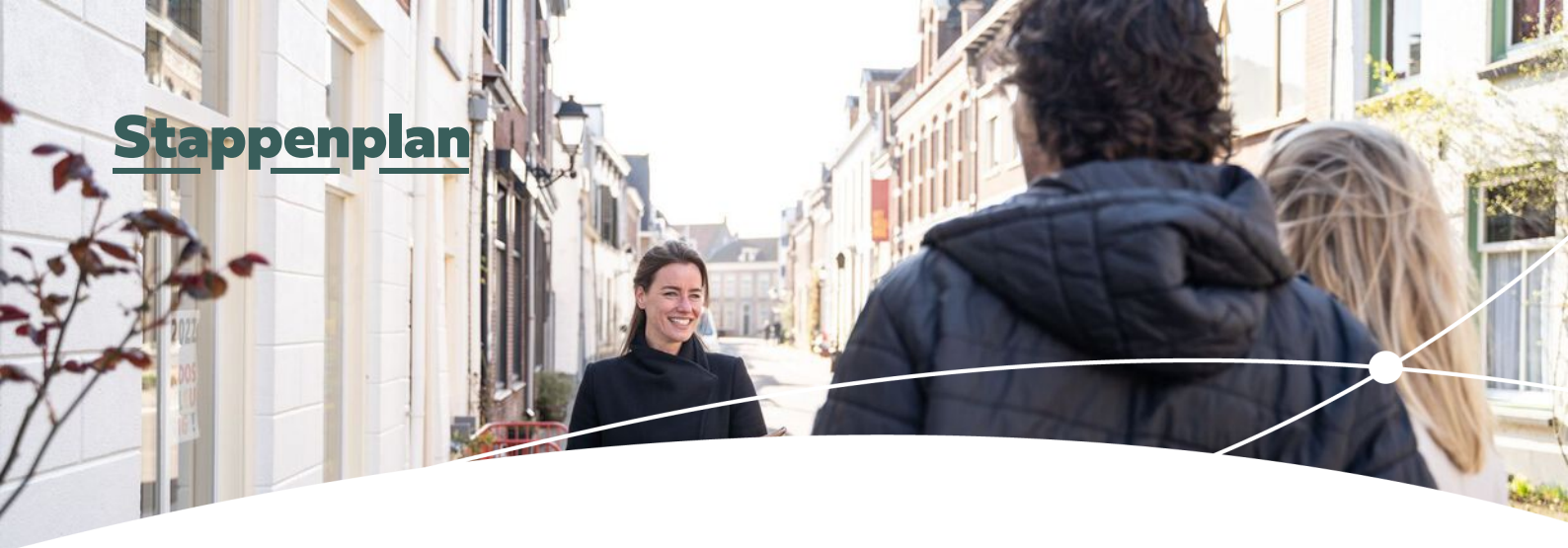


  
**Woon je binnenkort  
op deze locatie?"**



# 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**