

van Ekeren  
Kuiper



# Horndijk 11 Leerdam

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.



## 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



## 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.

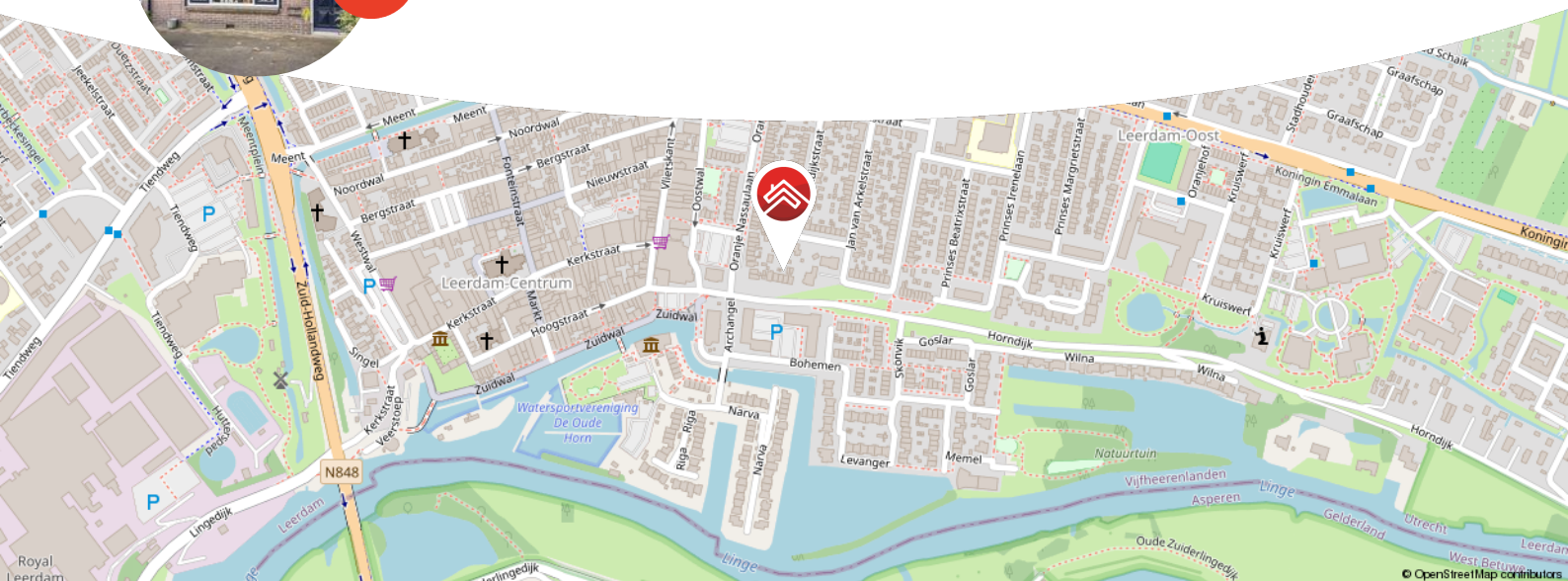


## Alle kennis in huis!

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.



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?  
Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/over-ons](https://vanekerenkuiper.nl/over-ons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 449.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	497 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	270 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	142 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1926
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	14 m x 6 m
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier  
al wonen?







## Omschrijving

Karakteristieke jaren '30 tussenwoning met verrassend veel ruimte!

- Verrassend ruim met 3 slaapkamers en een woonoppervlakte van 142 m<sup>2</sup>
- Boordevol authentieke details, zoals onder andere een granito vloer en origineel balkenplafond van circa 3 meter hoog
- In de afgelopen jaren gemoderniseerd en keurig onderhouden

In het historische Leerdam-oost, gelegen aan de Horndijk staat deze prachtige tussenwoning uit de jaren '30. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en de authentieke details zoals onder andere de granito vloer in de hal en keuken, het originele balkenplafond in de woonkamer en houten kozijnen met roeden zijn hersteld.

Deze prachtige woning biedt volop ruimte, warmte en sfeer. Volg het pad vanaf de dijk en ontdek een rij van vier verborgen woningen, de voordeur met luifel van nummer 11 verwelkomt je iedere dag opnieuw. Binnen word je verrast met de originele granito vloer en paneeldeuren, de sfeervolle ruime woonkamer biedt een fijne plek voor het hele gezin. Samen de dag doornemen of lang tafelen met een knisperende houtkachel op de achtergrond.

De moderne keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en de aanbouw biedt weer een perfecte ruimte voor een speel- of studeerkamer mét voldoende opbergruimte. Op de eerste verdieping tref je ruime slaapkamers die goed zijn onderhouden en ook weer voldoende opbergruimte bieden. De tweede verdieping, uitgebreid met dakkapel biedt een derde slaapkamer en nóg meer bergruimte.





De onderhoudsvriendelijke tuin biedt een fijne plek, met verschillende hoekjes om de zon op te zoeken of juist de schaduw. Ook tref je een ruime schuur van 2.83 m x 4.36 m voorzien van elektra. Aan de voorzijde geniet je van een kop koffie in de schaduw van de bomen.

Kortom, een unieke kans om in een karakteristieke jaren '30 woning te wonen, op een steenworp afstand van het centrum van Leerdam!

Globale indeling:

Begane grond: entree met hal, toilet met fonteintje, trapkast en toegang tot de woonkamer, keuken en eerste verdieping; de knusse woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, schouw met houtkachel en grote ramen; de keuken is voorzien van 5-pits gas kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, combi oven en koelkast; de keuken loopt over in een hal welke toegang geeft naar de achtertuin en bijkeuken; de bijkeuken en kantoor zijn gescheiden door een roomdivider, het kantoor beschikt over een vide welke voldoende bergruimte biedt.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot twee slaapkamers, tweede verdieping en badkamer; de riante master bedroom aan de voorzijde (voorheen twee slaapkamers) biedt voldoende opberg ruimte door de vele vaste kasten, biedt zicht op de Horndijk en is voorzien van handmatig bediende rolluiken; de tweede slaapkamer is voorzien van vaste kast en biedt zicht op de achtertuin en watertoren en is voorzien van handmatig bediende rolluiken; de badkamer is voorzien van douche, ligbad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: toegang middels vaste trap; overloop met cv-installatie, warmtepomp, witgoed aansluitingen en toegang tot de derde slaapkamer; de derde slaapkamer is uitgebreid met een dakkapel en is voorzien van bergruimte achter de knieschotten.





Goed om te weten:

- Aan de achterzijde van de woning hebben de bewoners van nummer 13 recht van overpad, aan de voorzijde van de woning hebben de bewoners van nummer 7 en 9 recht van overpad.
- Eventuele onderhoudskosten voor het gezamenlijke riool, voetpad en hekwerk worden gezamenlijk gedeeld.
- De buitenkozijnen zijn voor het laatst in 2023 geschilderd. en de woning beschikt aan de voorzijde over elektrisch bediende rolluiken.
- Het bouwjaar van de CV installatie is 2012.
- De woning is voorzien van 7 zonnepanelen die in 2023 geplaatst zijn en bij elkaar 2.625 Wp opleveren.
- Voldoende parkeergelegenheid aan de achterzijde van de woning.

Ligging:

Leerdam, met zo'n 21.000 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en maakt deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden. De stad wordt omgeven door een gevarieerd landschap van weilanden, boomgaarden, grienden en rietvelden, ideaal voor natuurliefhebbers. Leerdam heeft een centrale ligging en de snelwegen A27, A2 en A15 zijn snel bereikbaar. Grote steden zoals Breda, Utrecht en Rotterdam zijn binnen 30 minuten met de auto te bereiken, en er zijn goede bus- en treinverbindingen op loopafstand van de meeste woningen.

Leerdam heeft een rijke geschiedenis die terug te zien 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. Sinds de oprichting van de eerste glasblazerij in 1765 staat Leerdam internationaal bekend als dé Glasstad.

Qua voorzieningen heeft Leerdam alles te bieden: van sportverenigingen en zorgfaciliteiten tot een compleet aanbod van basisscholen en voortgezet onderwijs. Het sfeervolle stadscentrum is bovendien voorzien van uitstekende winkelmogelijkheden, waardoor je altijd alles binnen handbereik hebt.















































































































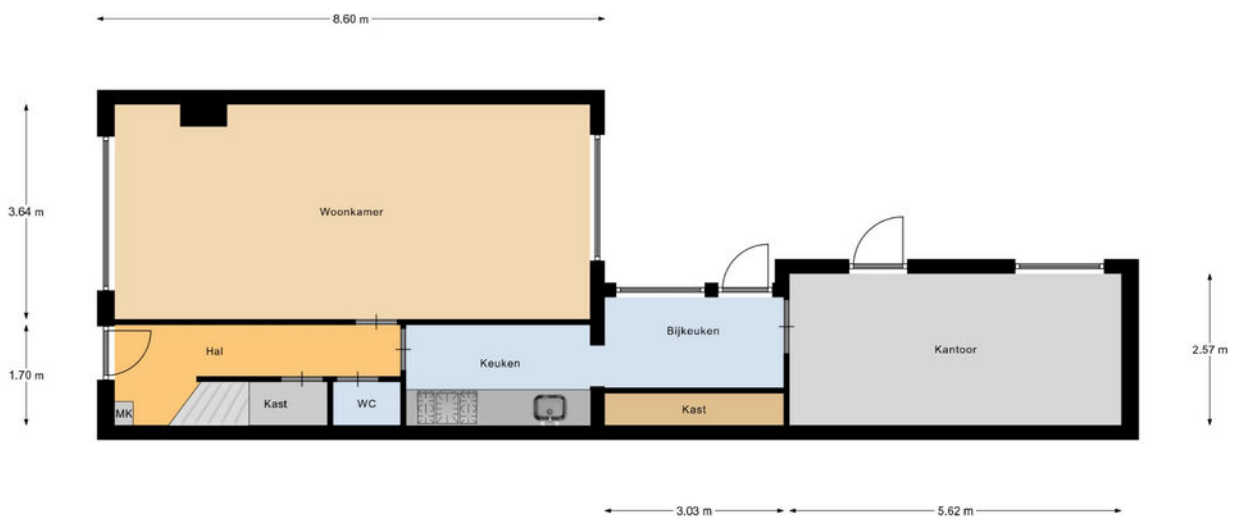
# Bekijk jouw nieuwe droomwoning op de website!

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond

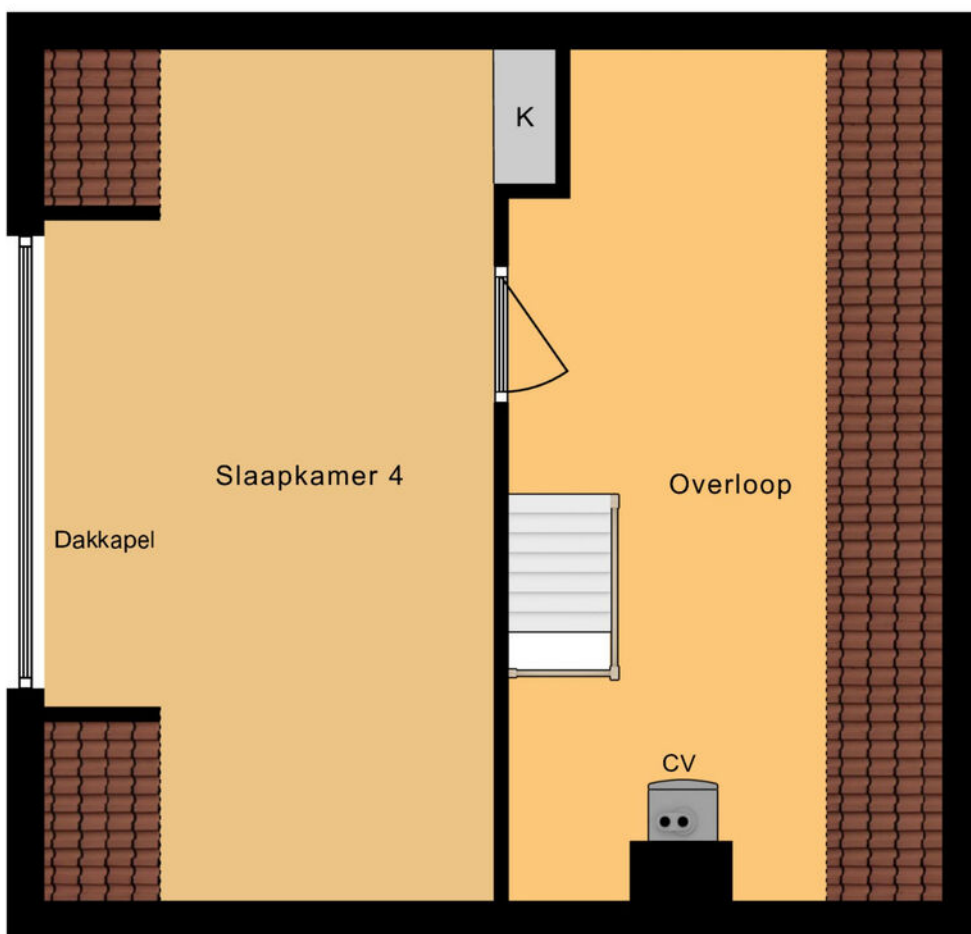




# Plattegrond

5.94 m

4.41 m



5.64 m

2.18 m      2.10 m

2e Verdieping

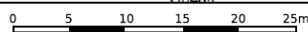





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

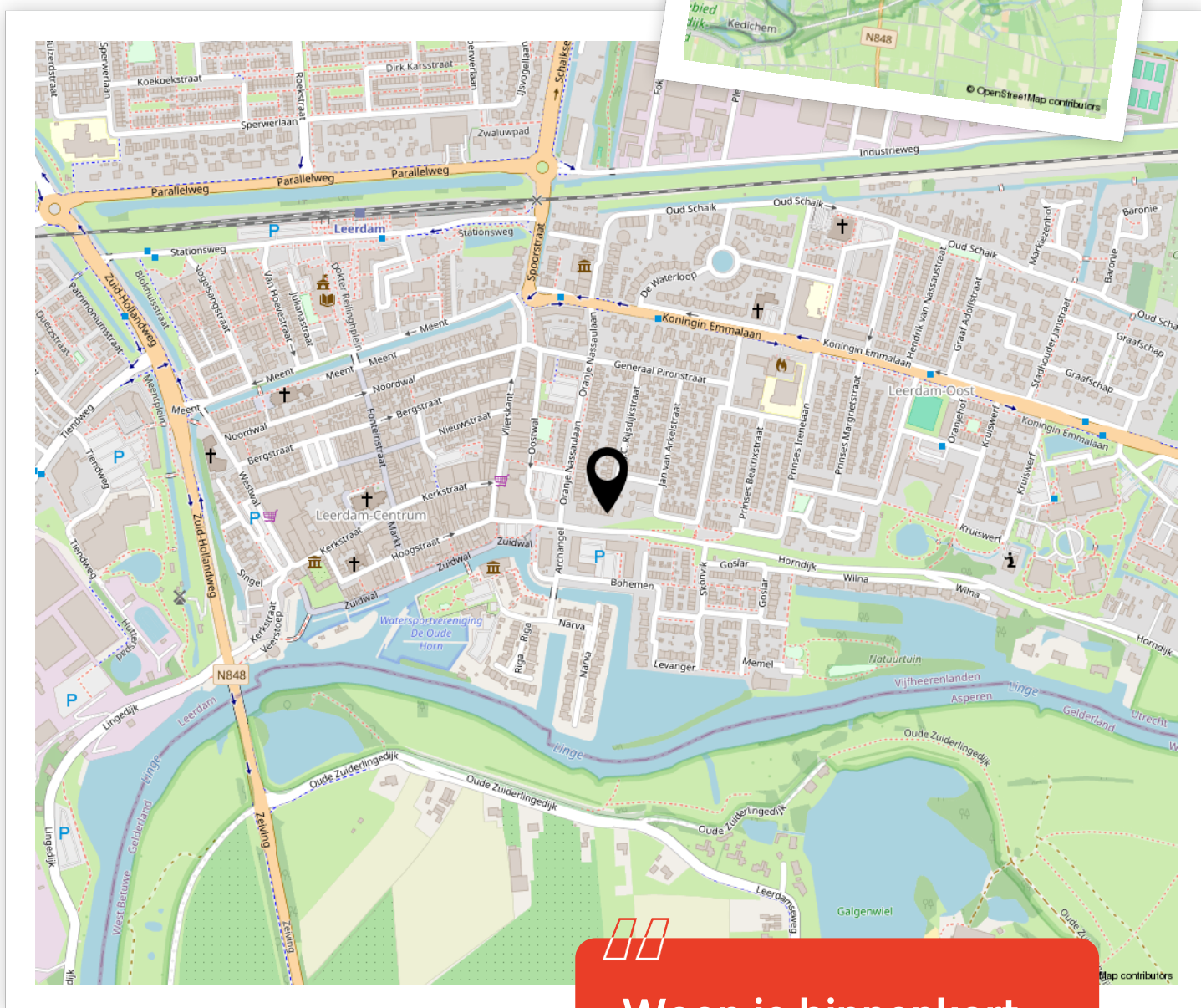
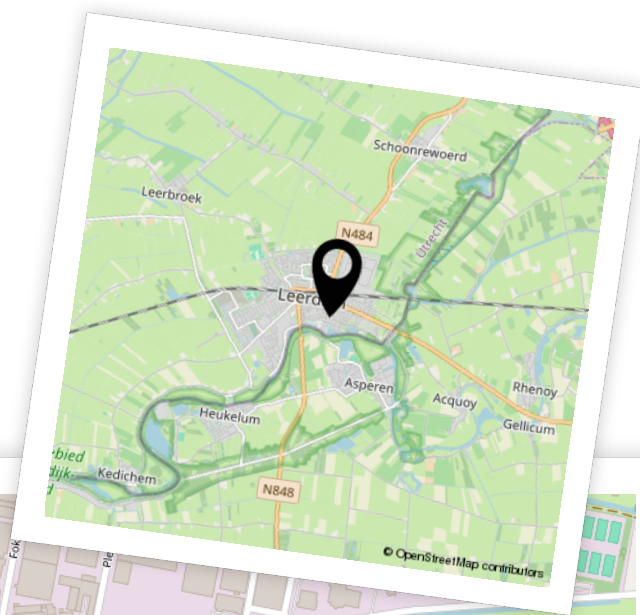


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8871</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?"





# 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

### **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

### **Laat ons je interesse weten**

Of u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

### **Bent u de gelukkige?**

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

### **Een hypotheek**

In de meeste gevallen koopt u 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

### **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**