



**Raadhuisstraat 63**

**Leerbroek**

# 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.



**Madelon Sommer**

madelon@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.

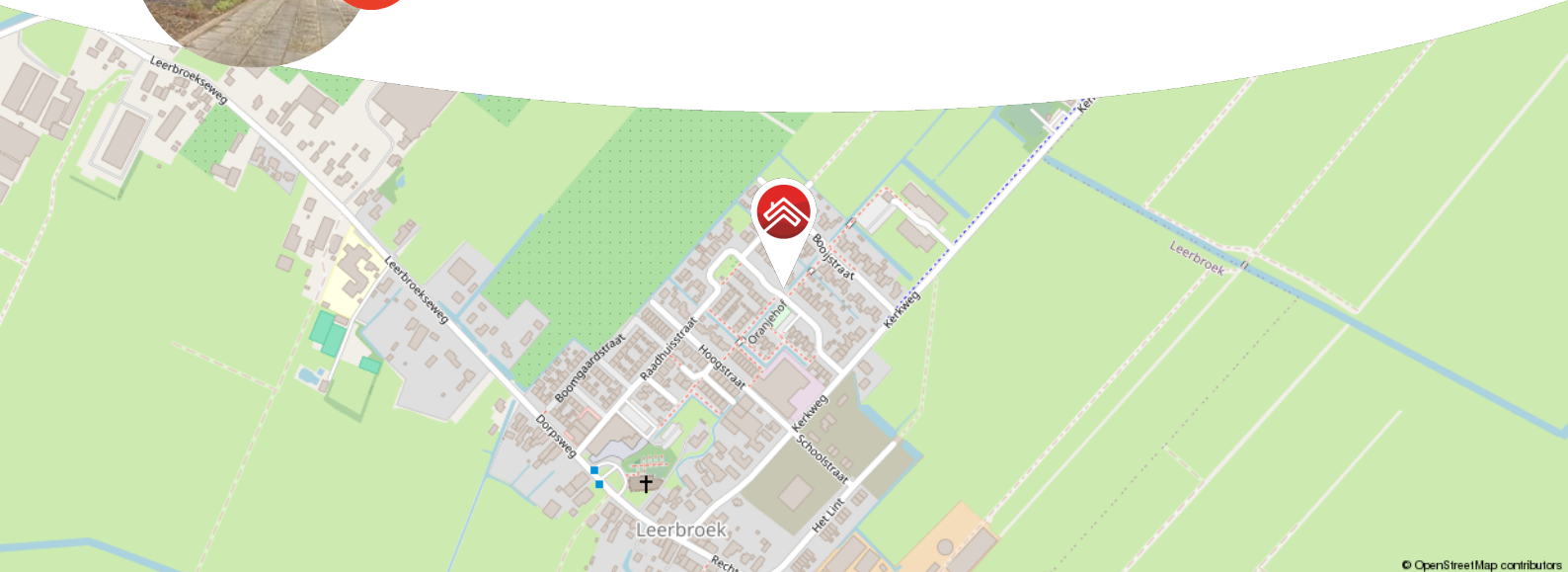


## Alle kennis in huis!

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.



© OpenStreetMap contributors

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	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	345 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	128 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1984
Ligging	in woonwijk
Tuin	18 m x 8.6 m
Positie hoofdtuin	noordoost



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Ruim, stijlvol en duurzaam wonen in het hart van Leerbroek!

- Volledig vernieuwd: deze woning is compleet gemoderniseerd, strak afgewerkt en energiezuinig met een definitief energielabel A+.
- Geweldige locatie: rustig gelegen in een sfeervol dorp, dichtbij Leerdam en uitvalswegen.
- Voldoende ruimte: 4 slaapkamers en een woonoppervlakte van circa 128 m<sup>2</sup>.

Welkom in deze prachtige twee-onder-één-kapwoning in Leerbroek! Hier woon je met alle comfort van nu én geniet je van een fijne, rustige ligging. De afgelopen jaren is de woning grondig aangepakt: van isolatie tot een hybride warmtepomp en van een mooie keuken tot een moderne badkamer. De ruime tuin biedt genoeg ruimte en volop groen, zodat je in alle rust kunt genieten. Binnen tref je een lichte, gezellige leefruimte aan die helemaal instapklaar is. Pak je spullen maar in, want hier ontbreekt niets meer!

Globale Indeling:

Begane grond: binnenkomst in de hal met meterkast, trapopgang en modern toilet; lichte en sfeervolle woonkamer met doorloop naar de keuken; luxe keuken voorzien van kastenwand met ingebouwde oven en combi magnetron met stoom functie, 4-pits inductie kookplaat, spoelbak met boiler, vaatwasser, koelkast en vriezer en toegang tot de zonnige tuin; ruime garage voorzien van water en elektra voor opslag of hobbyruimte.



Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie royale slaapkamers, waarvan twee met handige inbouwkasten; luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet.

Tweede verdieping: voorzolder met bergruimte en plek voor de hybride warmtepomp met CV-ketel; vierde slaapkamer met dakraam en extra opbergruimte achter de knieschotten.

Buiten:

- Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De garage is praktisch voor fietsen, opslag en hier bevinden zich ook de witgoedaansluitingen.
- De 18 meter diepe achtertuin biedt op ieder moment van de dag een zon- of schaduwplekje.
- De achtertuin is voorzien van een terras met aluminium overkapping met verlichting.
- De tuin en kas zijn bewaterd met een druppelaar en de tuin is op meerdere plekken voorzien van elektra punten.
- Het slootje aan de achterzijde is in 2024 voorzien van een vernieuwde beschoeiing.

Goed om te weten:

- De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd.
- Volledig geïsoleerd, zonnepanelen en een hybride warmtepomp.
- Het dak van de woning is in 2021 vernieuwd met extra isolatie en nieuwe dakpannen.
- Het slootje aan de achterzijde is tot halverwege eigendom maar wordt bijgehouden door gemeente.

Ligging: Leerbroek is een knus dorp met ongeveer 1600 inwoners, bekend om zijn nostalgische uitstraling. Zodra je het dorp binnenrijdt, vallen de authentieke panden en de prachtige kerk aan de Dorpsweg meteen op. Leerbroek heeft een basisschool en een huisartspraktijk. Voor boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Meerkerk of Leerdam. Voor verse producten hoef je niet ver te zoeken: twee keer per week is er een kleine markt met lokale lekkernijen en de kwaliteitsbakker komt zelfs aan huis. Daarnaast verkopen de fruittelers rondom Leerbroek hun verse streekproducten direct vanuit hun boomgaarden.



















































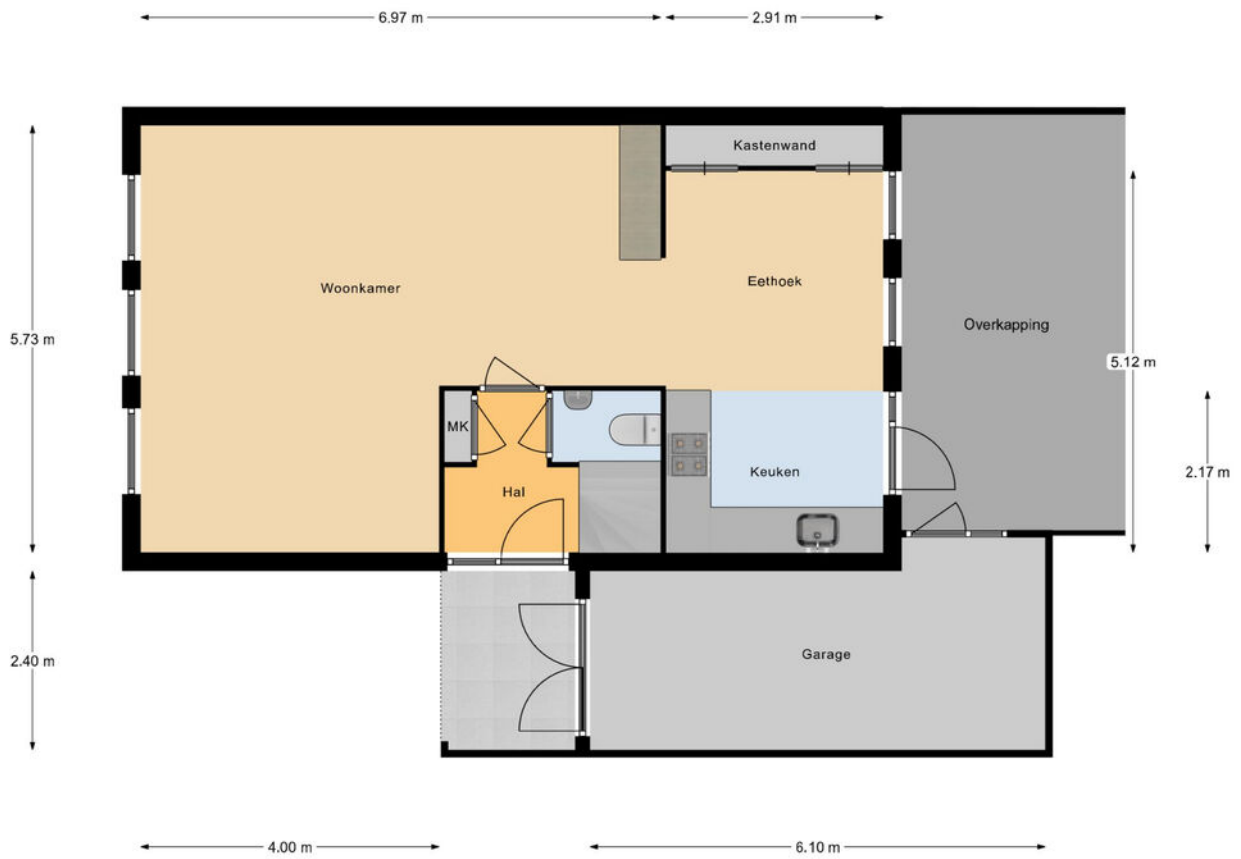


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

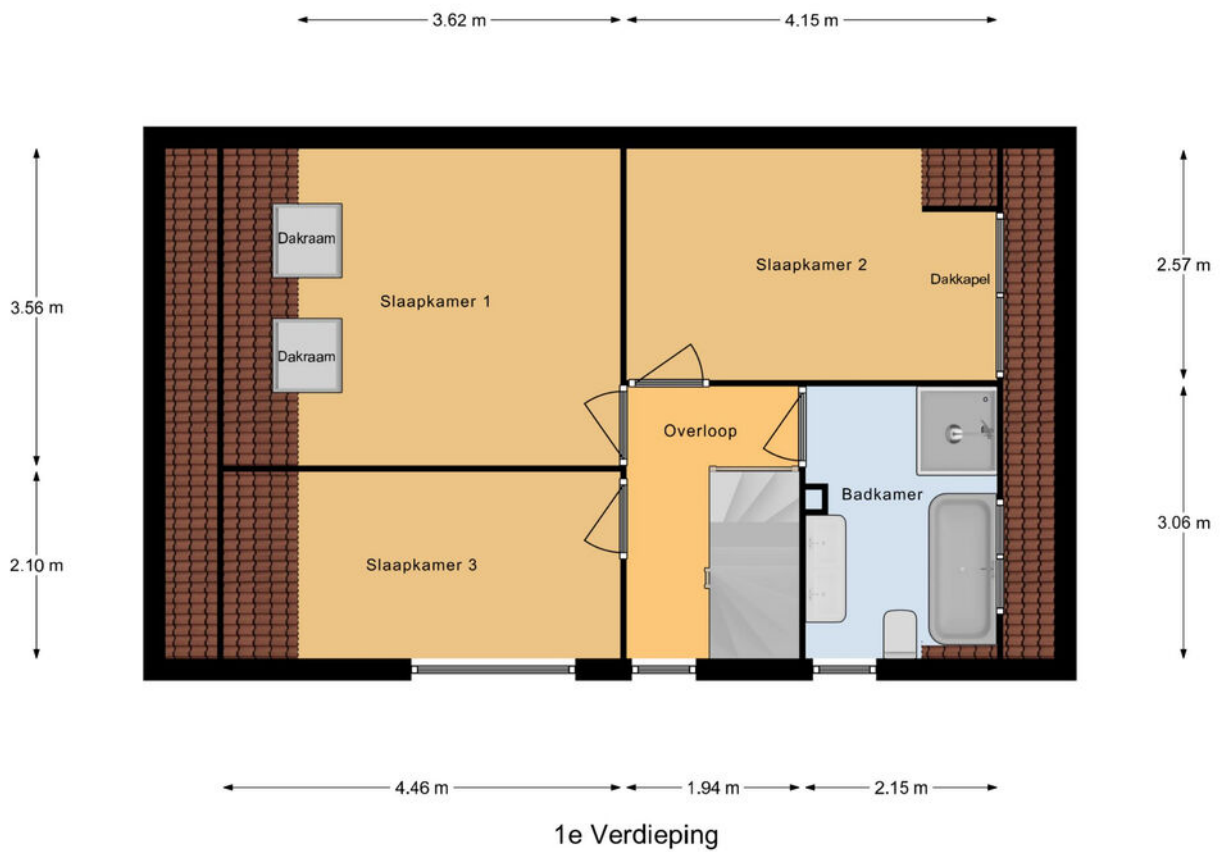


# Plattegrond

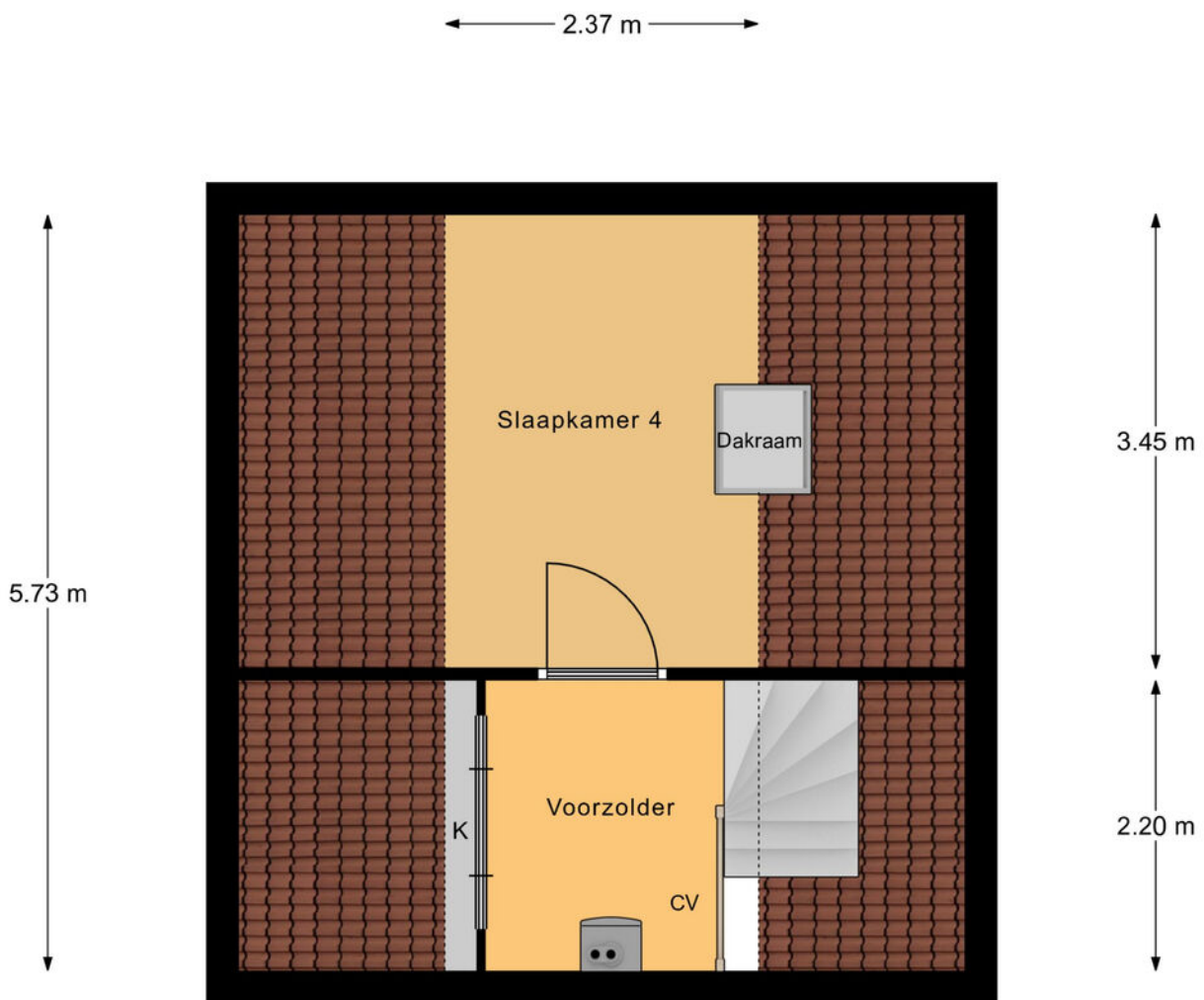


Begane Grond

# Plattegrond



# Plattegrond



2e Verdieping


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

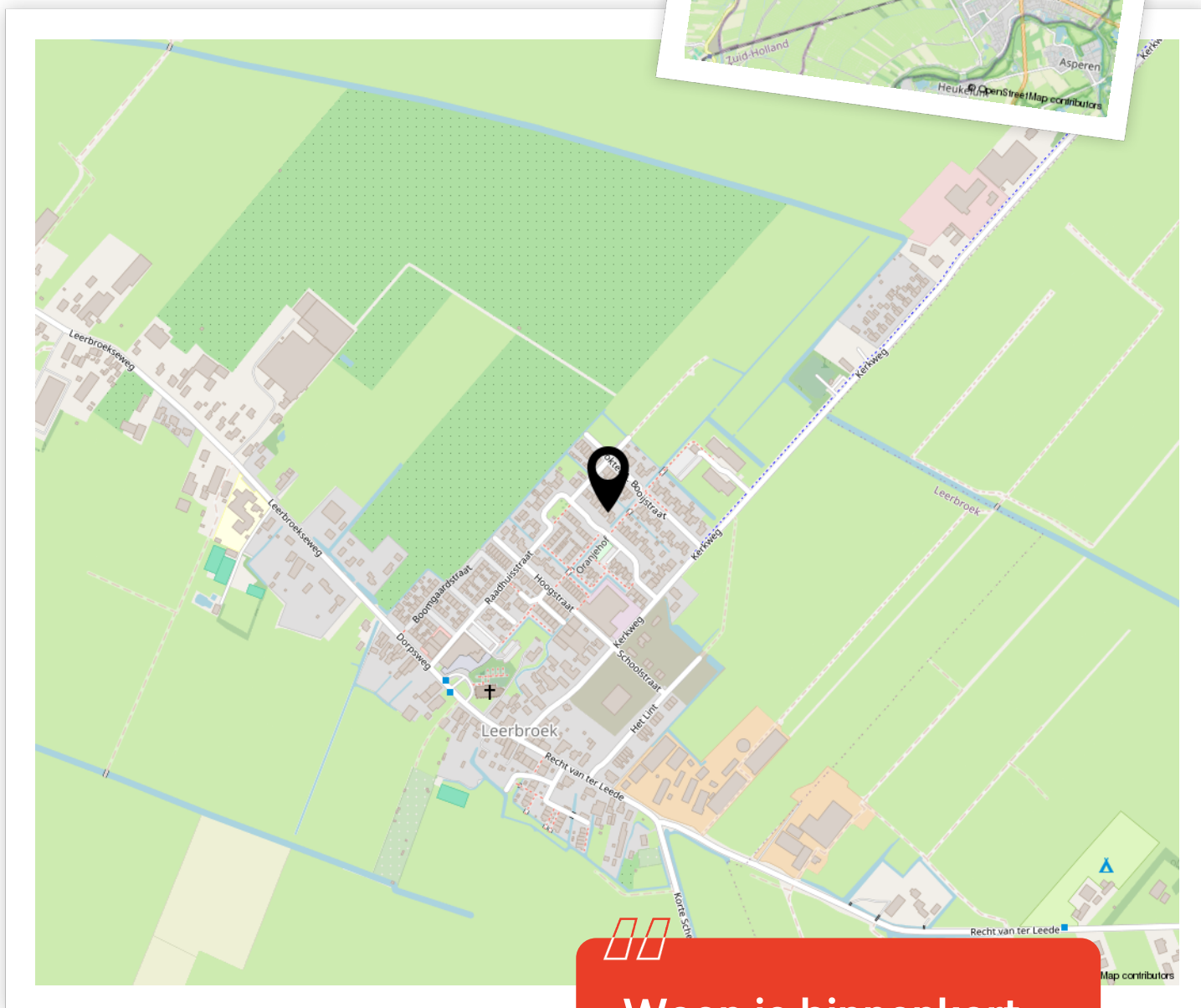
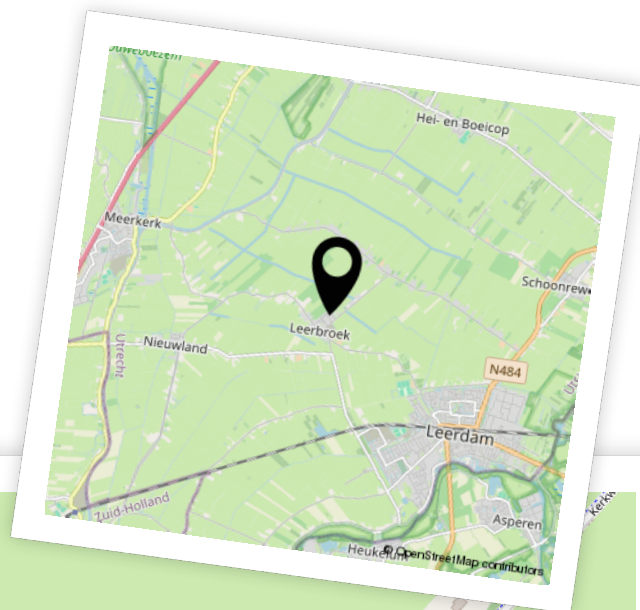
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerbroek	
	Huisnummer	Secctie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1891	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025  
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?"





# 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**