

van **Ekeren  
Kuiper**



# Blaaspijp 19 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.



**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.

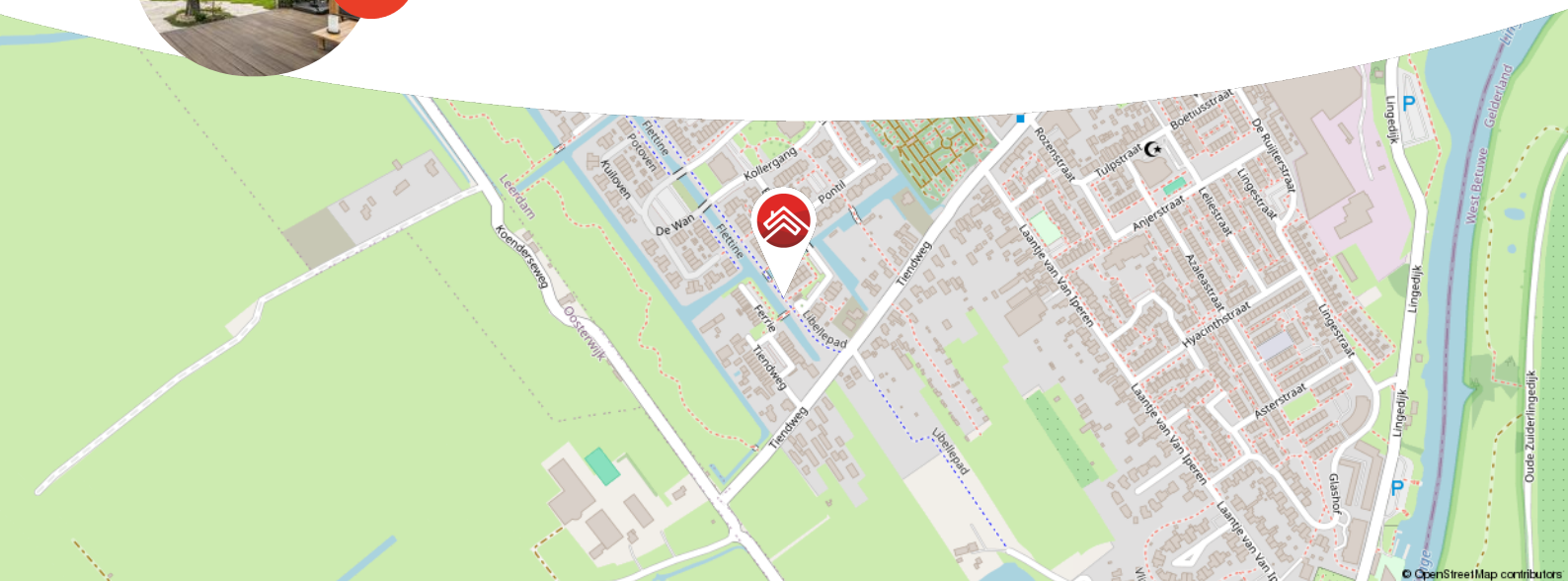


## Alle kennis in huis!

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/overons](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	3
Inhoud	214 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	81 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Ligging	aan water, in woonwijk
Tuin	10,6 m x 5,9 m
Positie hoofdtuin	noordwesten



Zie jij jezelf hier al wonen?





## Omschrijving

Modern wonen in Broekgraaf: jouw stijlvolle hoekwoning

- Hoekwoning in de nieuwbouwwijk Broekgraaf
- Strakke Japandi tuin met sfeervol vlonderterras
- Luxe afwerking met gietvloeren en complete keuken

Ben je op zoek naar een frisse start in een nieuwbouwwoning? Deze fraaie hoekwoning in de gewilde wijk Broekgraaf is een perfecte keuze voor starters en instapklaar! De woning heeft een moderne uitstraling, met een zonovergoten woonkamer, stijlvolle gietvloeren en een luxe keuken die van alle gemakken is voorzien. En die Japandi tuin met vlonderterras? Daar kun je heerlijk ontspannen na een drukke dag en genieten van een vrije uitzicht over de Kwartshove en water.

Broekgraaf is een jonge, kindvriendelijke nieuwbouwwijk met volop ruimte en groen. Hier woon je in alle rust, met het gemak van winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand. Met wandelpaden en fietsroutes direct voor de deur is dit een perfecte plek voor wie houdt van buitenleven én comfort.



#### Globale indeling:

Begane grond: Je komt binnen in de hal, met direct toegang tot het toilet. De lichte woonkamer heeft grote ramen die uitkijken op de strak aangelegde tuin. De open keuken is compleet uitgerust met een combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap.

Eerste verdieping: Twee goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er nog een handige wasruimte waarin de warmtepomp zich bevindt.

Berging: Een externe berging met vliering, voorzien van elektra, ligt iets verderop in de straat.

#### Goed om te weten:

- Vloerverwarming en koeling aanwezig in gehele woning
- 26 zonnepanelen, die het dak van de woning volledig bedekken
- De woning is voorzien van energielabel A+++
- Strakke gietvloer op zowel de begane grond als de eerste verdieping
- Berging met vliering, ideaal voor extra opbergruimte
- Gelegen aan een voet- en fietspad, dus geen autoverkeer direct voor de deur

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). Het sfeervolle stadscentrum beschikt over uitstekende winkelveorzieningen.













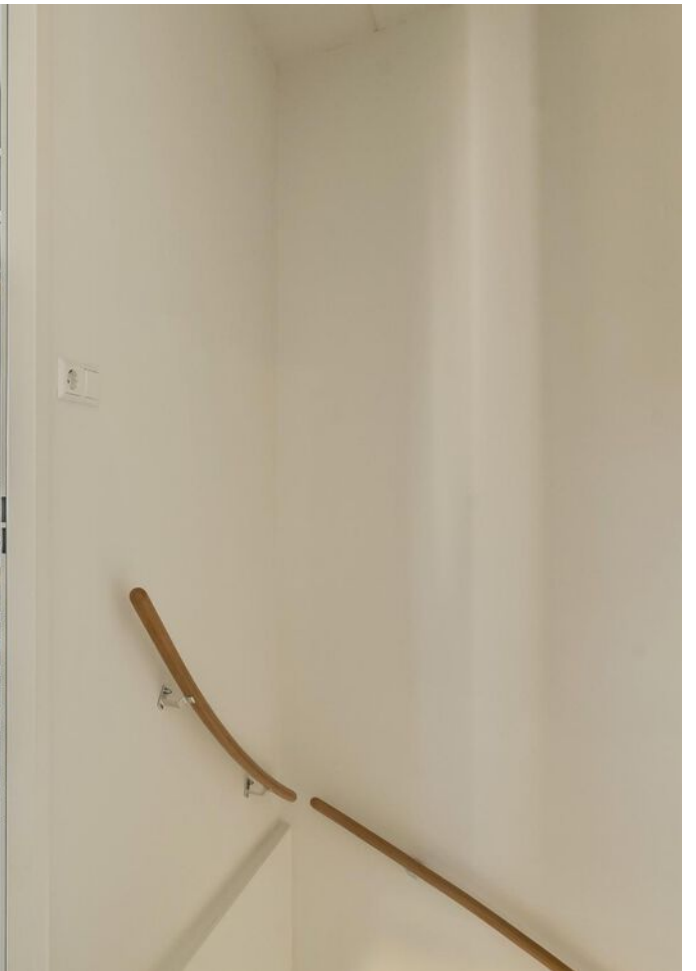


































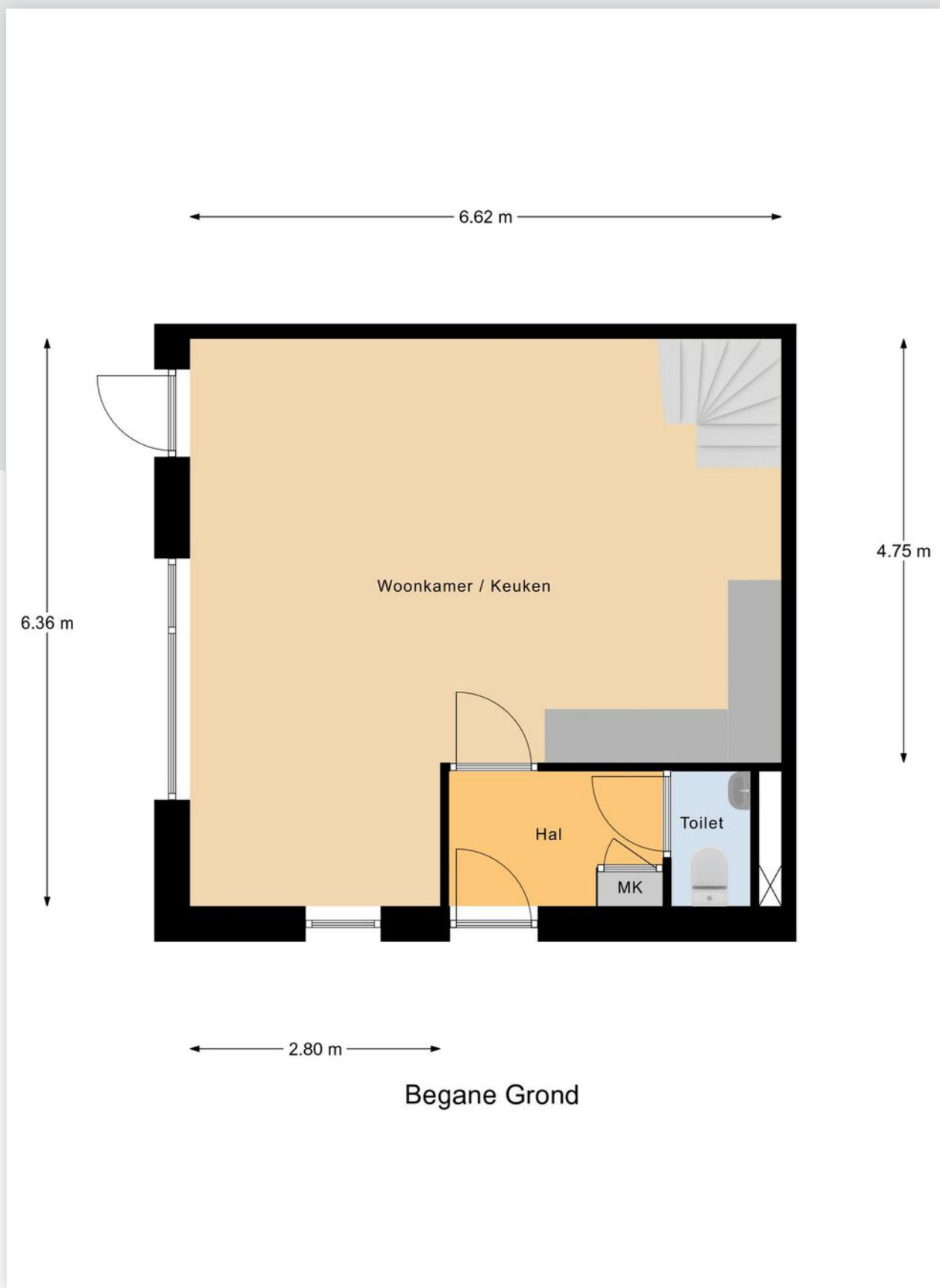


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

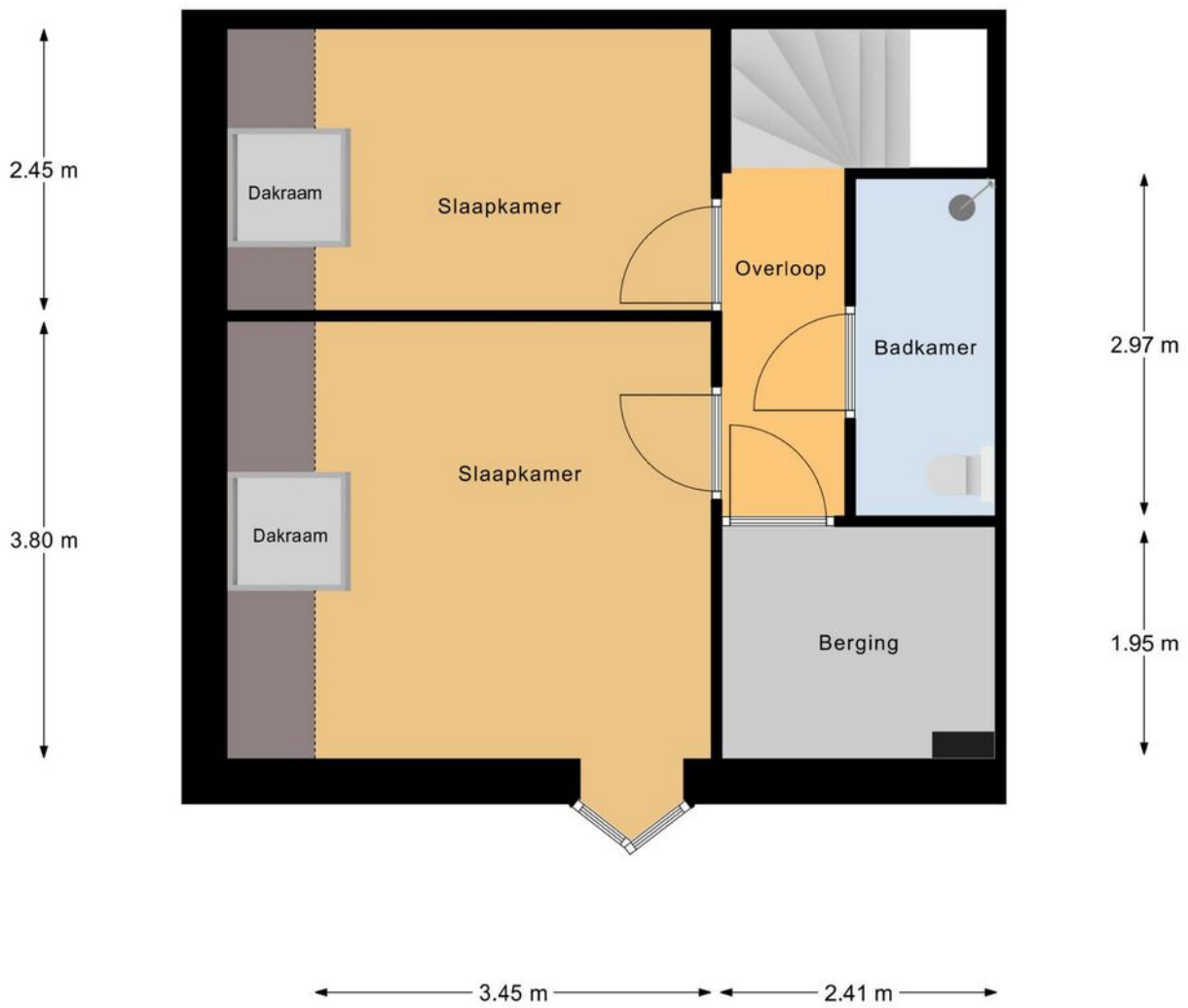
[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



# Plattegrond

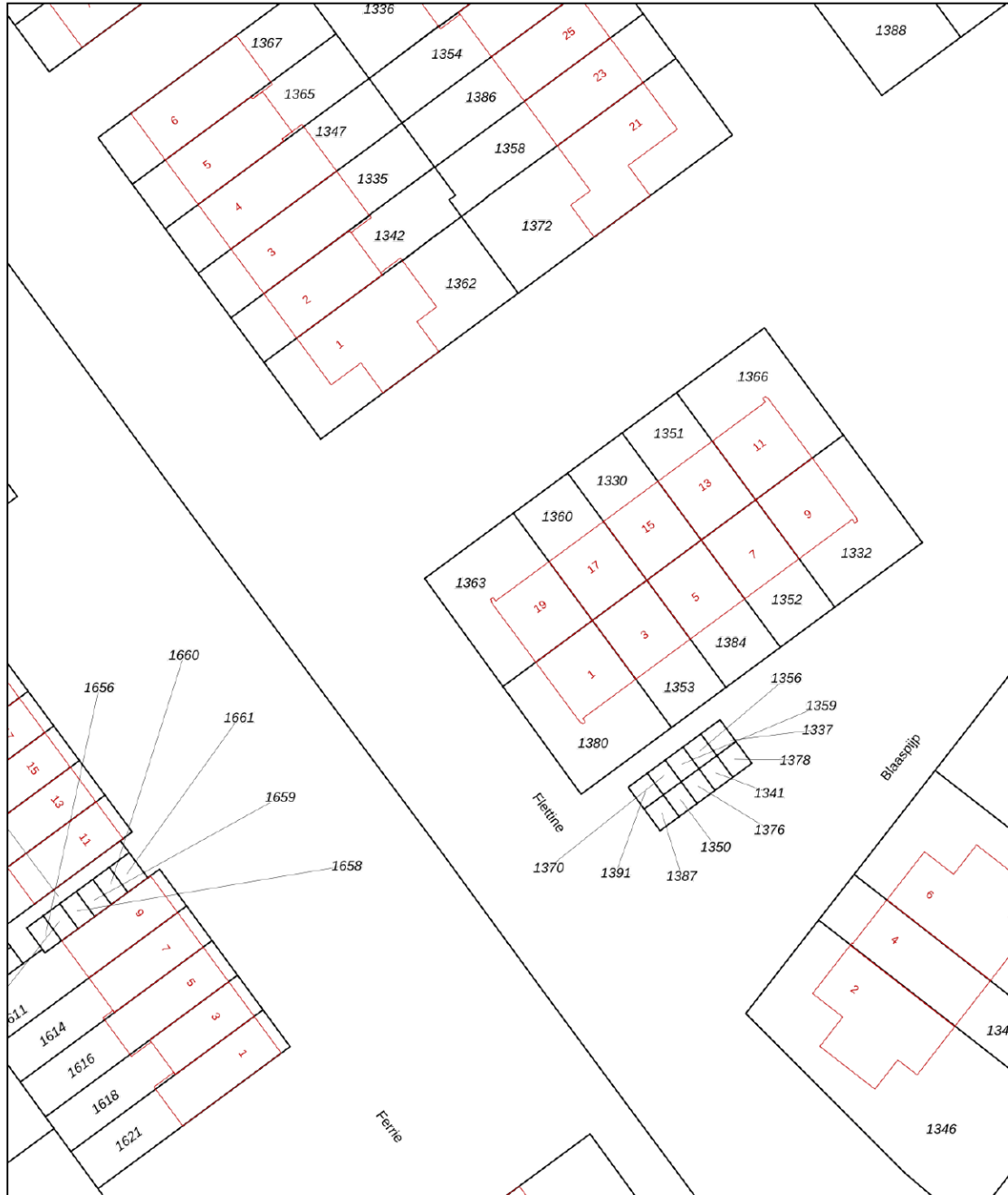


1e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AMK



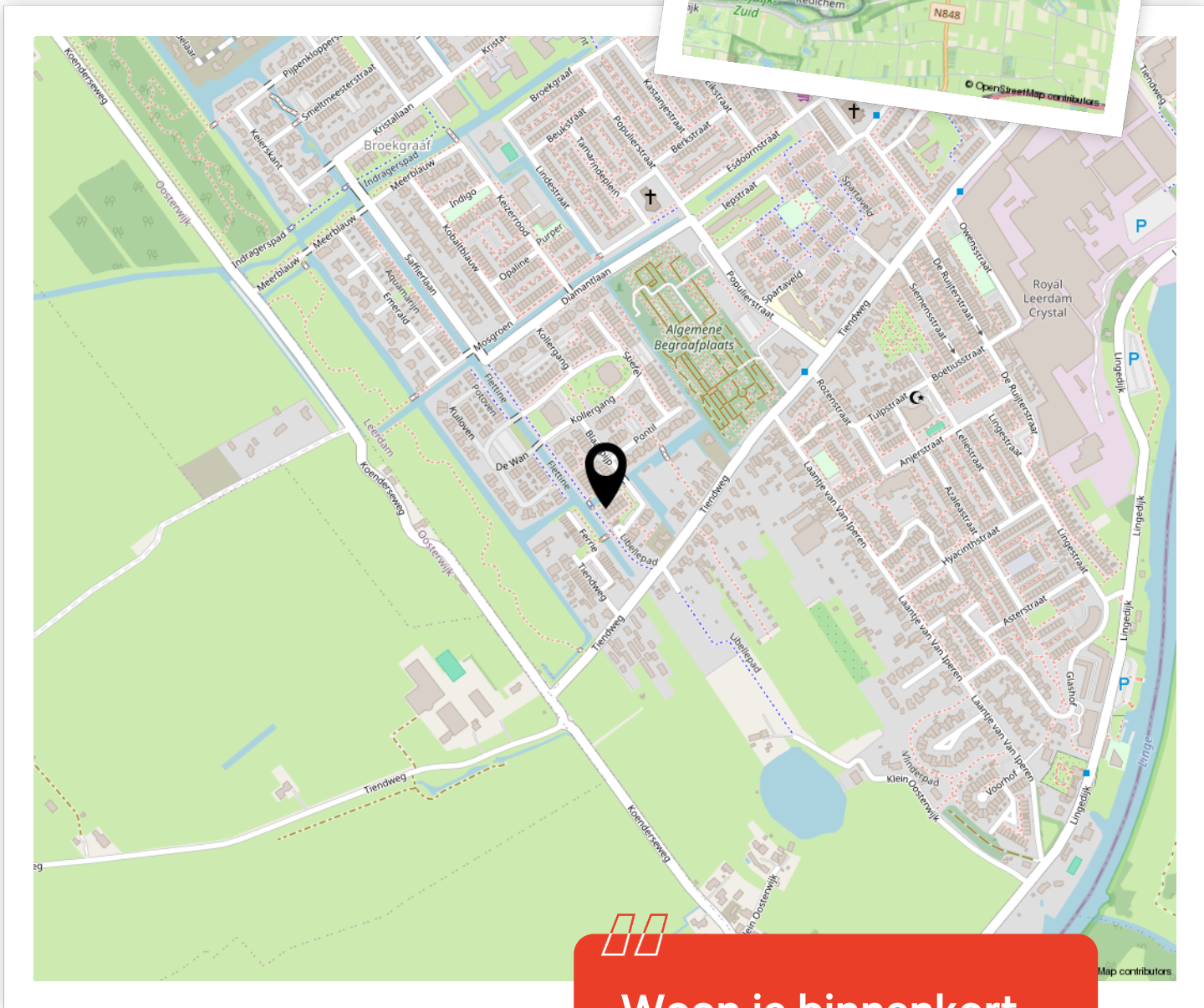
0 5 10 15 20 25m

<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1363</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>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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 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

### Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We mwaken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

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

### 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**