

van Ekeren
Kuiper



IJsvogellaan 7
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.



Kim Smit

kim@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.

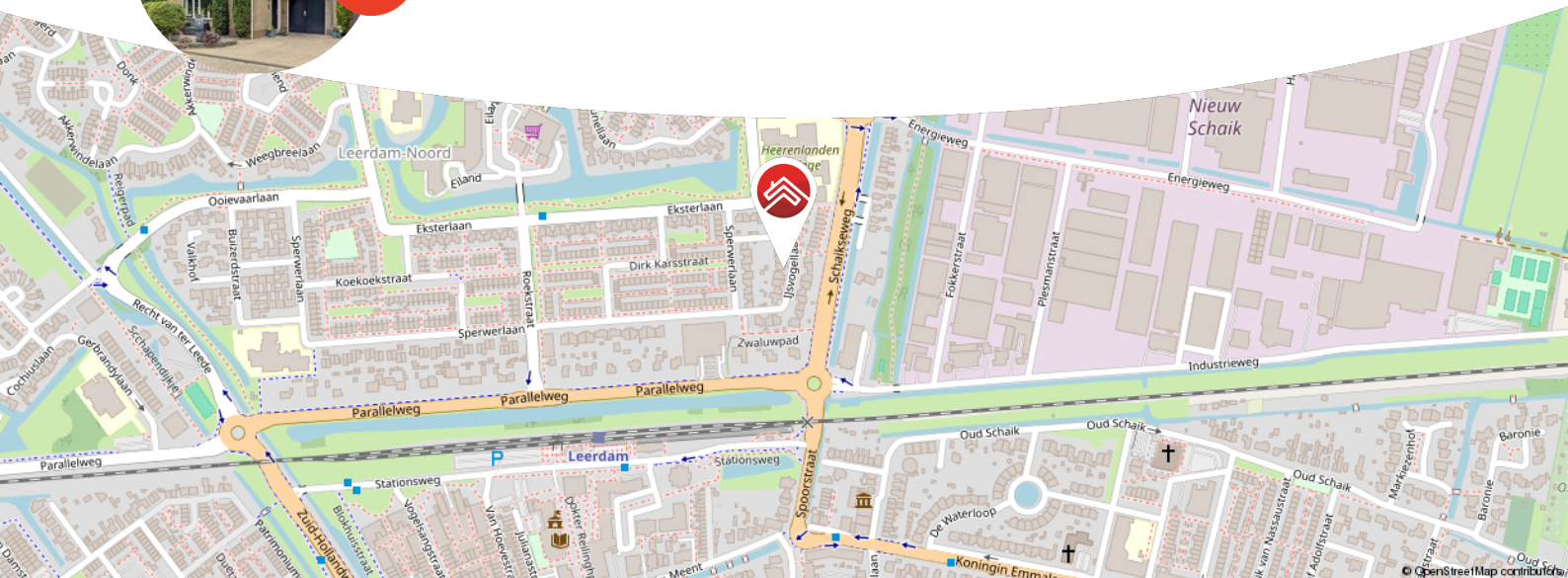


Alle kennis in huis!

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

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	circa 483 m ³
Perceeloppervlakte	276 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	circa 138 m ²
Bouwjaar	1989
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Achtertuint	circa 11,78 m. x 9,07 m.
Positie achtertuint	west



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Heerlijk ruime tweekapper met uitbouw, eigen oprit, garage en zonnige tuin. Wat een leuk huis op een fijne plek!

- Afgelopen jaren volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en naar huidige maatstaven aangepast.
- Goed geïsoleerd en verkerend in goede staat van onderhoud.
- Voorzien van 28 zonnepanelen, energielabel A en airconditioning.
- Ruime garage, oprit voor 2 auto's en circa 138 m² woonoppervlak.

Aan ruimte geen gebrek! Deze twee-onder-een kap woning ligt in een rustige woonwijk maar op korte afstand van het centrum van Leerdam, met al haar voorzieningen. Zowel het centrum, als openbaar vervoer, winkels, scholen, etc. zijn allen binnen 5 (auto) minuten te bereiken.

Van binnen is het huis ruim en praktisch ingedeeld en heeft een woonoppervlak van circa 138 m², verdeeld over 3 woonlagen. De afgelopen jaren is de afgelegen jaren van boven tot beneden aangepast naar de huidige woonwensen. De uitbouw op de begane grond zorgt voor een heerlijke leefruimte grenzend aan de achtertuin. Er is een handige bijkeuken gerealiseerd, de woning is verduurzaamd en voorzien van extra's als airconditioning en zonnepanelen.

De achtertuin is zonnig gelegen op het westen, hier is het de hele dag heerlijk vertoeven en de overkapping biedt een leuke zithoek! De voortuin biedt ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Ook is er een achterom wat unieker is ten opzichte van de andere woningen in het hofje.

Kortom: comfortabel en instapklaar wonen op een centrale plek van Leerdam!



De globale indeling:

Begane grond: zij-entree; hal met meterkast, toilet, garderobe en trapopgang; riante woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen; open keuken in rechte opstelling en met volledige inbouwapparatuur aan de voorzijde; tuingericht zitgedeelte met openslaande deuren; tussenhall met opbergruimte en deur naar de garage. De garage is keurig afgewerkt en voorzien van dubbele openslaande deuren aan de voorzijde en deur naar de bijkeuken aan de achterzijde. De bijkeuken biedt opbergruimte, witgoedaansluitingen en een deur naar buiten.

Eerste verdieping: overloop met trappenhuis. In totaal 3 (slaap)kamers, waarvan 1 bereikbaar via de masterbedroom en thans in gebruik als werkkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van dakramen. Moderne badkamer met ligbad, douche, wastafel met meubel, toilet en design radiator.

Tweede verdieping: voorzolder met dakramen, diverse bergruimte, opstelling CV ketel en vlizotrap naar de bergzolder; 3e slaapkamer met eveneens dakramen en bergruimte achter de knieschotten.

Goed om te weten:

- De aanbouw is gerealiseerd in 2020.
- Vrijwel alle modernisering heeft plaatsgevonden tussen 2016 en 2024.
- In de woonkamer, masterbedroom en op zolder zijn airco units geplaatst in 2023.
- De groepenkast is geheel vernieuwd en uitgebreid (incl. aansluiting voor elektrisch laden voertuig)
- De achterzijde op de begane grond is voorzien van een elektrisch bedienbare buitenzonwering.
- Alle dakramen zijn voorzien van buitenzonwering.

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. Leerdam biedt een compleet pakket qua sport, zorg en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs). Het sfeervolle stadscentrum beschikt over uitstekende winkelveorzieningen.

















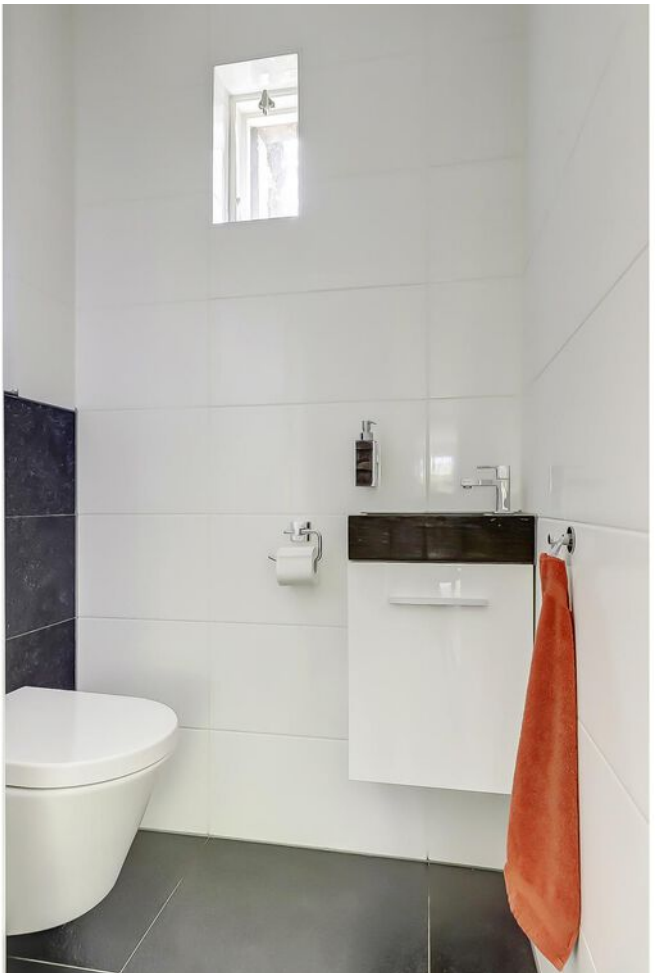


















**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



Begane Grond

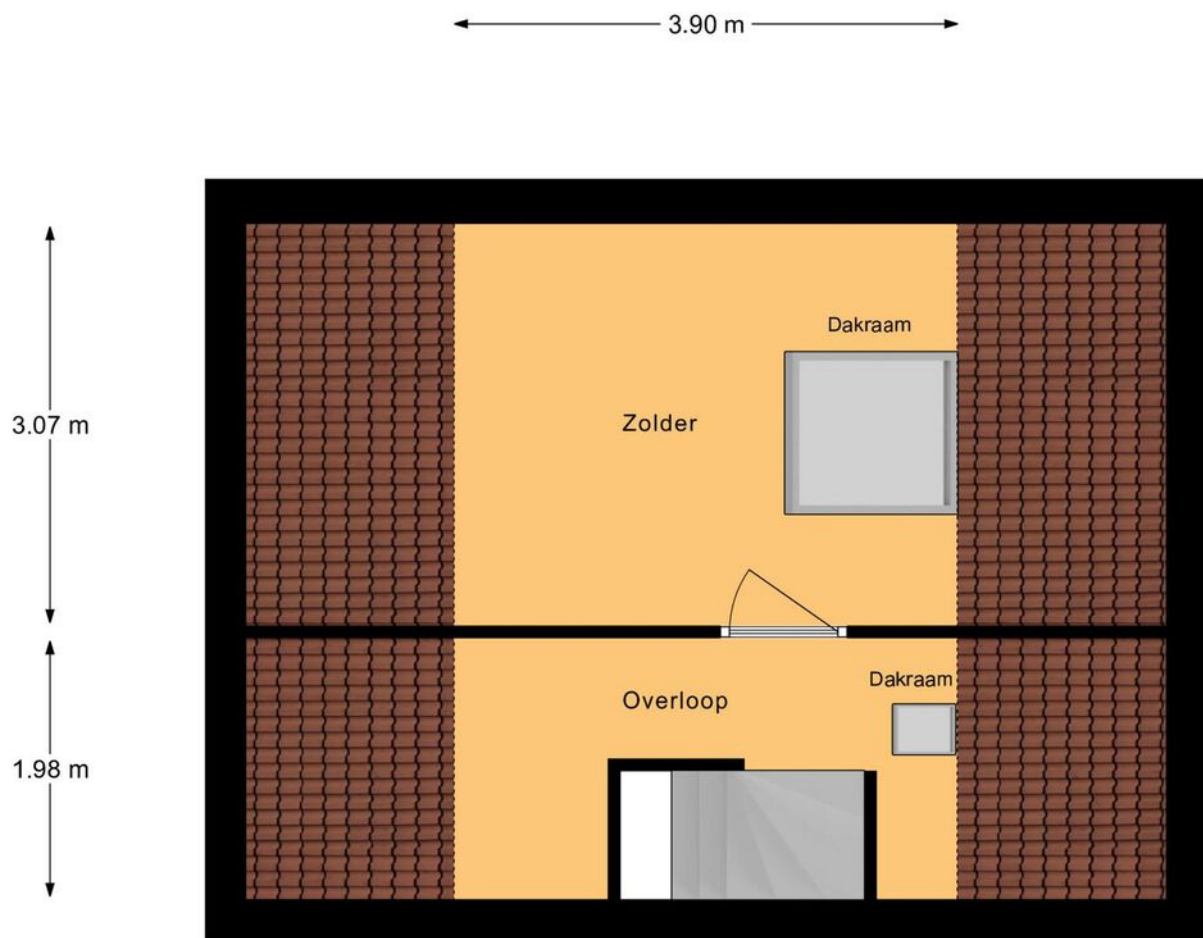


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie C

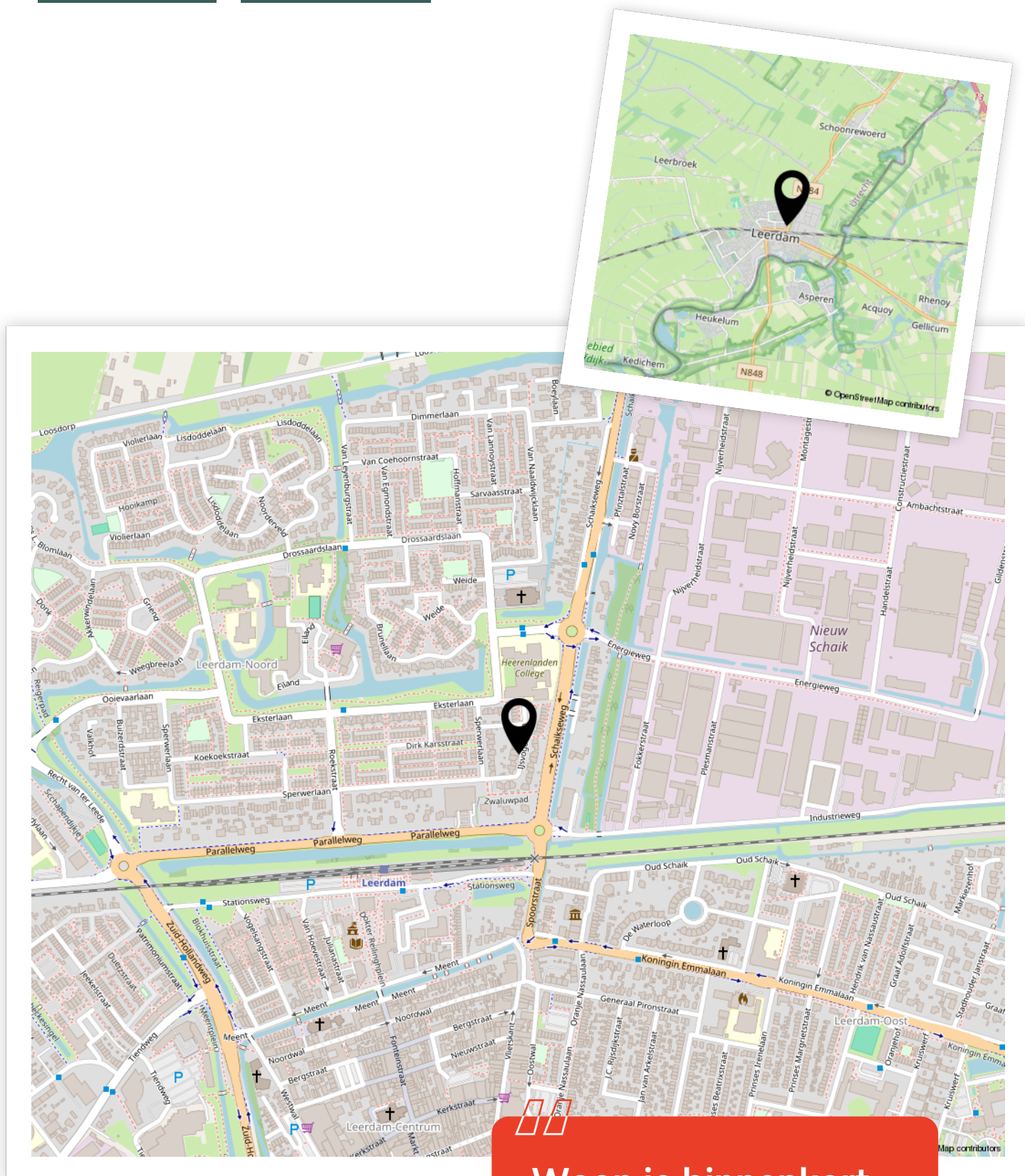
Perceel	2799
---------	------

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.

kadaster



Locatie op de kaart



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



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**