

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.

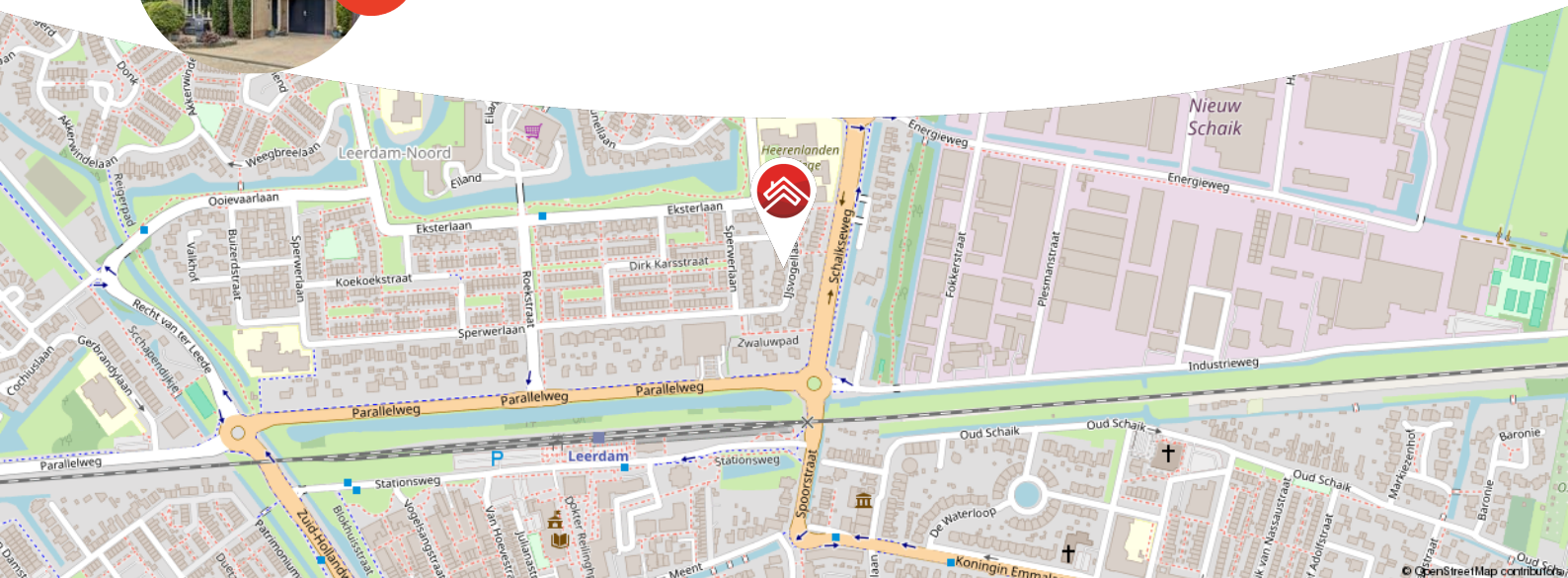


Alle kennis in huis!

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 522 m ³
Perceeloppervlakte	276 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	circa 141 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

Instapklaar, energiezuinig en heerlijk ruim wonen in Leerdam!

Welkom aan IJsvogellaan 7 – een moderne, half vrijstaande uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en zonnige tuin op het westen. Hier combineer je comfort, ruimte én duurzaamheid op een fijne, centrale locatie. Deze woning is de afgelopen jaren van top tot teen gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk aan een uitbouw, moderne afwerking, airconditioning én maar liefst 28 zonnepanelen. Met energielabel A, een vernieuwde groepenkast (inclusief voorbereiding voor een laadpaal) en goede isolatie woon je hier helemaal klaar voor de toekomst.

Pluspunten op een rij:

- Volledig gemoderniseerd tussen 2016 en 2024
- Uitbouw aan de achterzijde voor extra leefruimte
- 28 zonnepanelen, energielabel A én airco (2023)
- Ruime garage en oprit voor 2 auto's
- Elektrisch bedienbare zonwering aan de achterzijde
- Woonoppervlak van circa 141 m² verdeeld over 3 verdiepingen

De ligging? Perfect.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, maar toch op loop- of fietsafstand van het centrum van Leerdam met winkels, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen allemaal binnen 5 minuten bereikbaar.



De zonnige achtertuin (op het westen) is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De overkapping maakt het plaatje compleet – een ideale plek voor lange zomeravonden.

Indeling in het kort:

Begane grond:

Zij-entree met hal, meterkast, toilet en garderobe. Ruime, lichte woonkamer dankzij de grote raampartijen en een fijne open keuken aan de voorzijde. Het zitgedeelte is tuingericht en heeft openslaande deuren naar de achtertuin. Via de tussenhal bereik je de garage, die netjes is afgewerkt. De bijkeuken aan de achterzijde biedt ruimte voor witgoedapparatuur en extra opslag.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als werkkamer en bereikbaar is via de masterbedroom. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, douche, tweede toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping:

Voorzolder met bergruimte, dakramen, cv-opstelling en vlizotrap naar de bergzolder. Vierde slaapkamer met dakramen en extra bergruimte achter de knieschotten.

Extra fijn:

- De uitbouw is in 2020 geplaatst
- Voorzien van airco op drie verdiepingen (koelen/verwarmen)
- Achterom aanwezig, wat uniek is voor deze straat
- Alle dakramen hebben buitenzonwering

Kortom: een instapklare, duurzame woning met volop ruimte, op een geweldige locatie in Leerdam. Kom je snel kijken?

















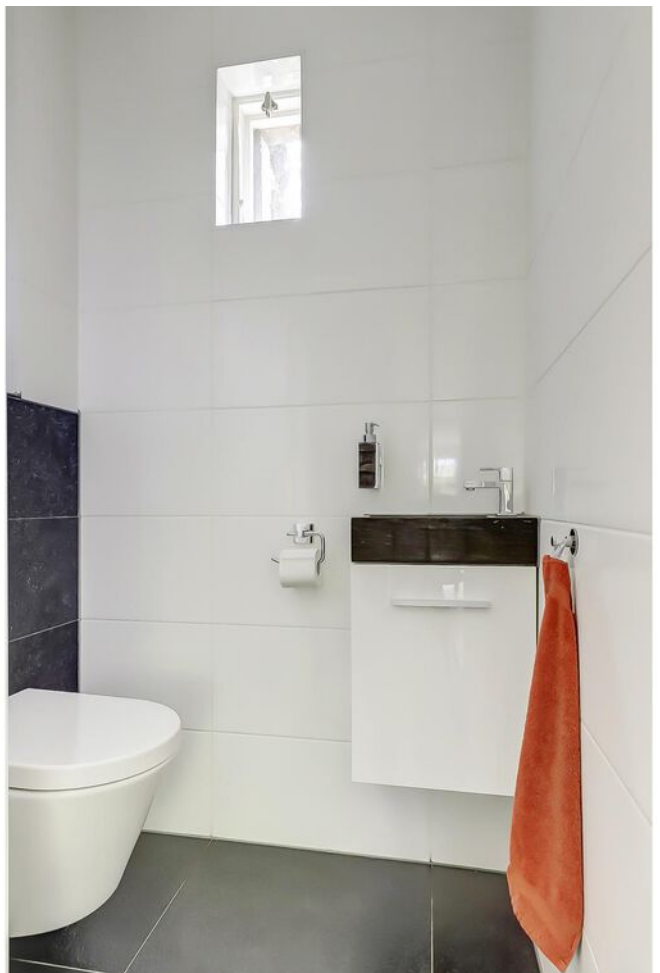
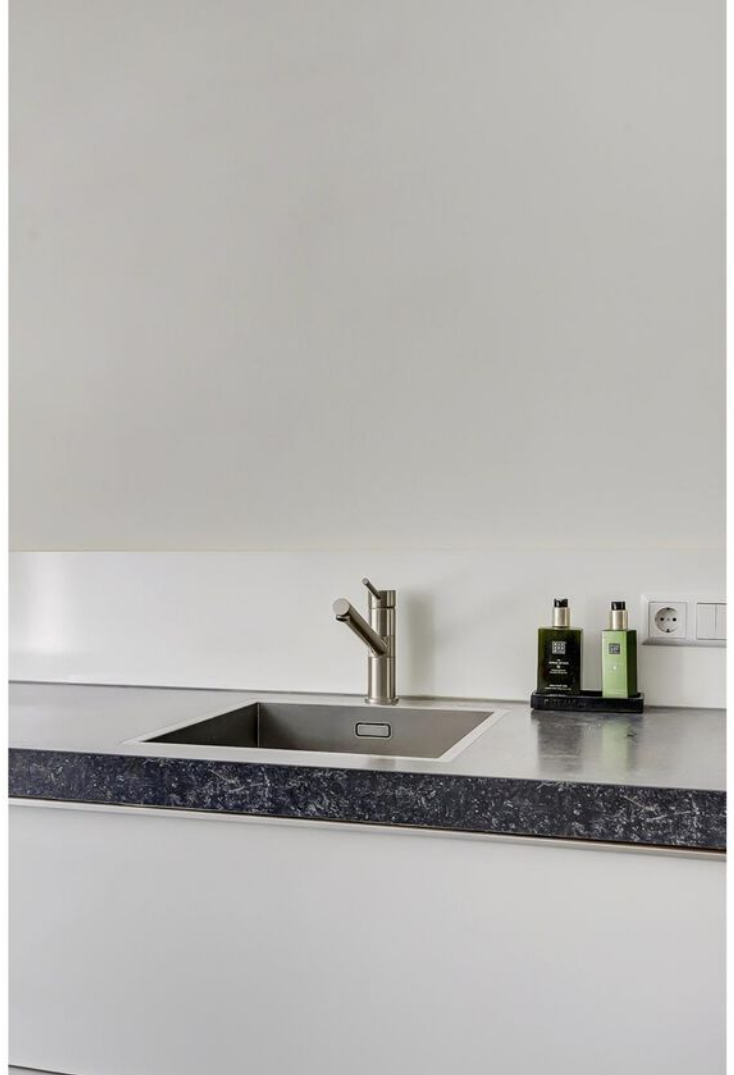


















**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



Begane Grond

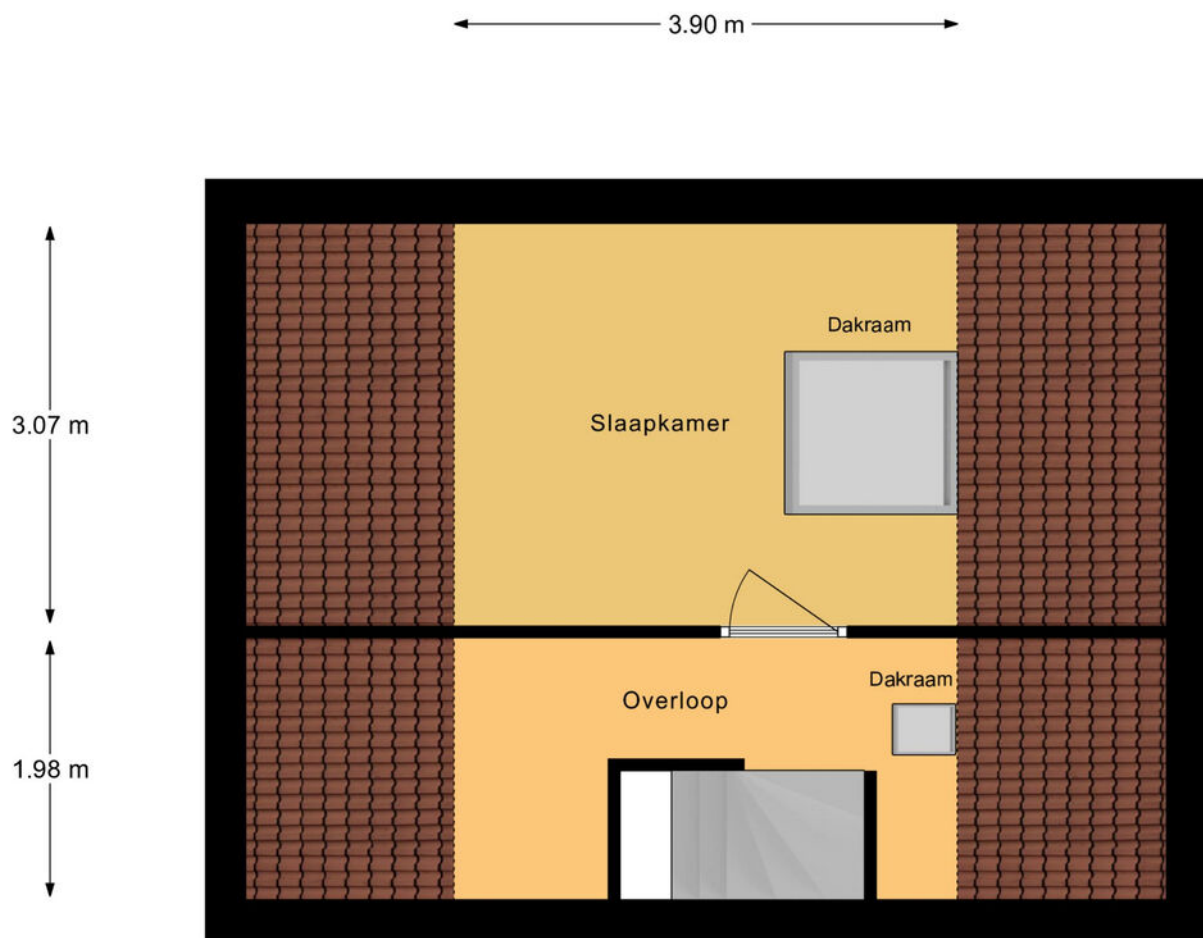


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie C

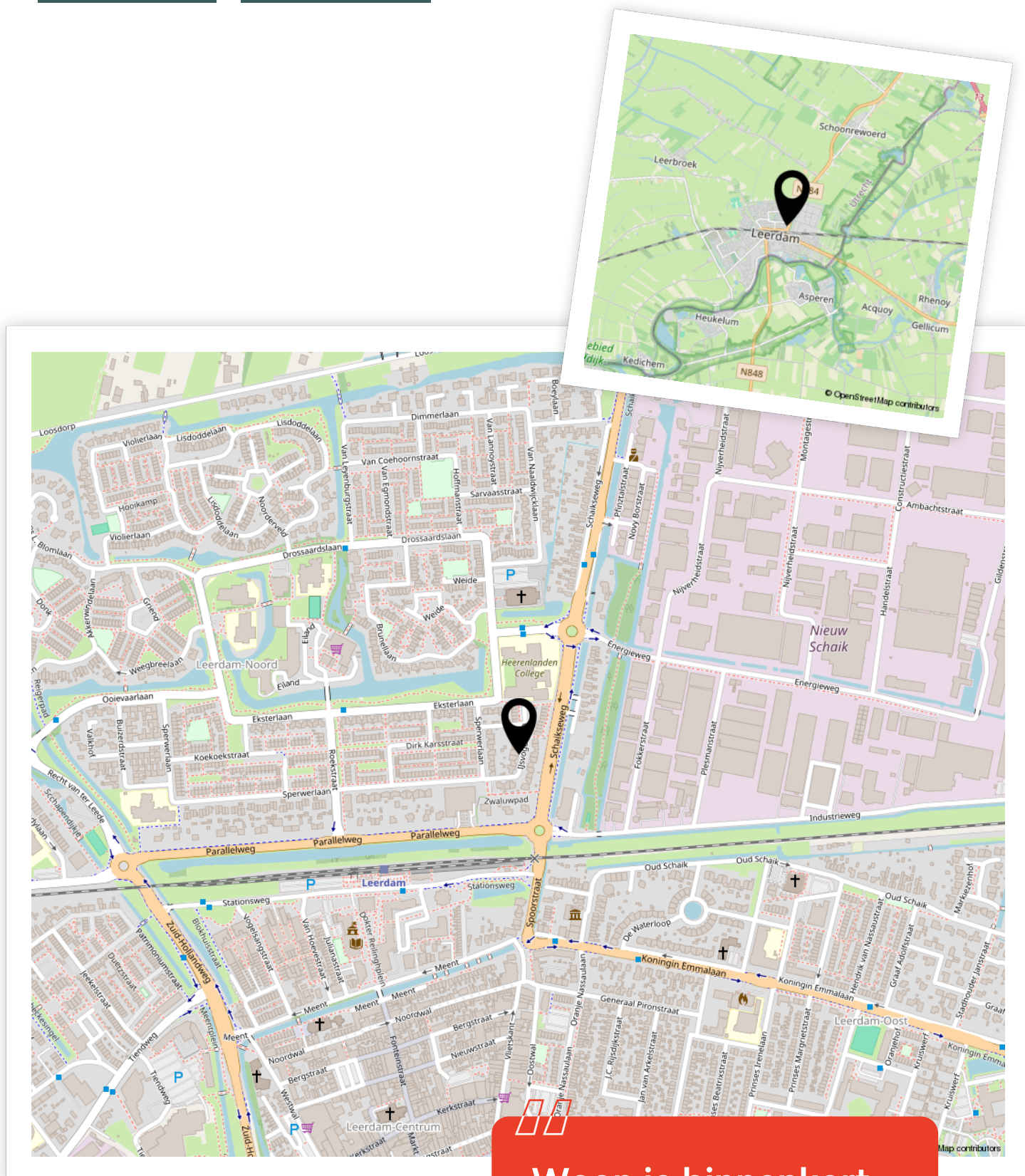
Perceel 2799

kadaster

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



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.**