

van **Ekeren
Kuiper**



Tiendweg 117
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.

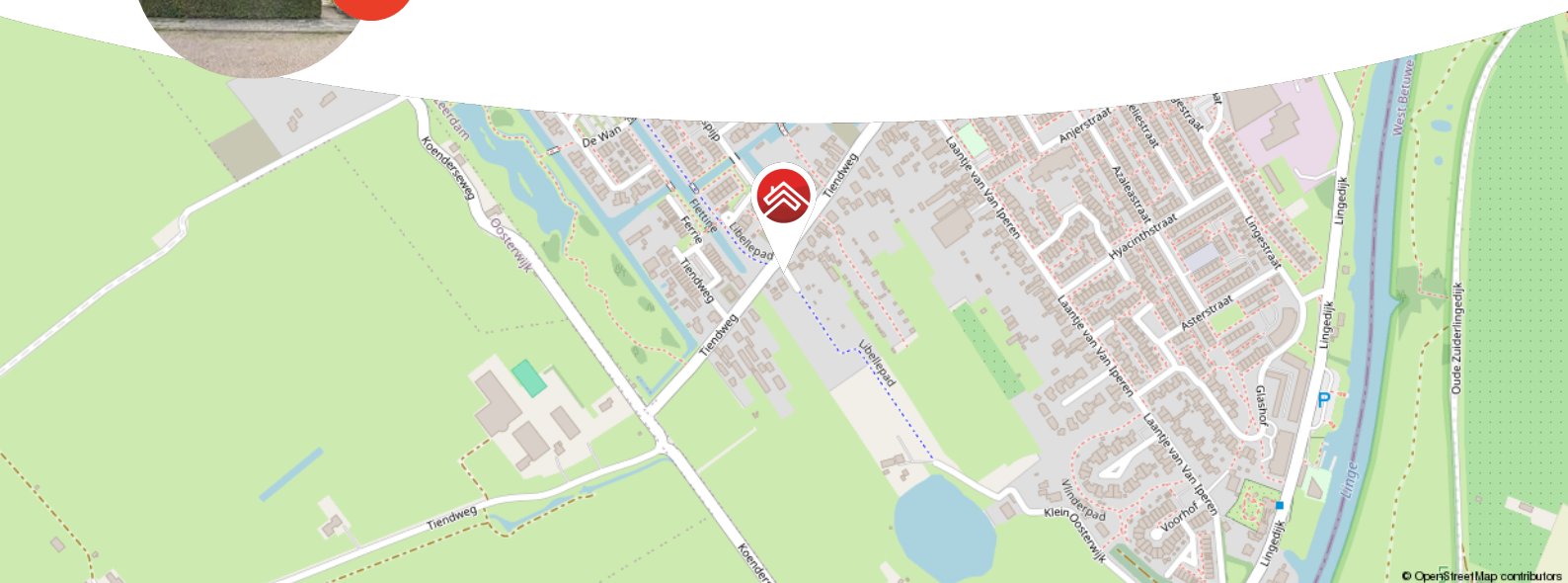


Alle kennis in huis!

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	€ 510.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	circa 354 m ³
Perceeloppervlakte	455 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	circa 101 m ²
Bouwjaar	1928
Ligging	vrij uitzicht
Tuin	circa 57 m ²
Positie hoofdtuin	zuidwesten



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Jaren '30 parel met extra tuinkamer, vrij gelegen en eigen parkeergelegenheid.

- Royaal wonen in deze 2/1 kap met sfeer én karakter
- Een mooie extra ruimte in de vorm van een tuinkamer
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Gelegen op de rand van de bebouwde kom met volop privacy en oprit

Deze charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met ruim 100 m² woonoppervlak (exclusief tuinkamer van circa 30 m²) waar karakter en comfort hand in hand gaan staat te pronken aan de Tiendweg in Leerdam. De woning ademt sfeer, met authentieke details zoals een originele trekbel, paneeldeuren en een met zorg gemoderniseerde woonkamer. Een heerlijke tuinkamer aan de achterzijde biedt extra leefruimte én een fijne overgang naar de zonnige tuin met vrij zicht, volwassen groen én een houten schuur.

De ligging is uniek: nét op de grens van stad en land, met wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Binnen een paar stappen sta je op de Lingedijk, klaar voor een frisse neus of een tocht door de natuur. De woonkamer is recent grondig aangepakt en verbeterd; ook zijn de vloeren van de slaapkamers een aantal jaar geleden uitgelijnd: recht, netjes én instapklaar. En die ruime zolder? Ideaal voor wie nog een extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte wil realiseren.



Globale indeling:

Begane grond: zij-entree, hal met trapopgang, meterkast en toilet met fonteintje; ruime woonkamer met strakke wanden en een grote raampartij; dichte keuken met toegang tot de kelder en tuinkamer; de keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, spoelbak en vaatwasser; de tuinkamer kan zowel open als gesloten worden gebruikt middels de glazen schuifwanden; deur naar kleinere inpandige berging.

Eerste verdieping: overloop met berging; masterbedroom aan de voorzijde uitgebreid met dakkapel; tweede praktische slaapkamer; badkamer ingericht met wastafelmeubilair inclusief twee wasbakken, toilet en witgoedaansluitingen.

Tweede verdieping: vaste trap naar open zolderruimte met twee dakramen en cv-opstelling.

Buiten:

- Oprit met ruimte voor het parkeren van in ieder geval één auto
- Vrijstaande houten schuur in de tuin van ca. 3,75 x 3,45 m.
- Gazon omringd door verschillende bomen, bloemen en struiken
- Knotwilgen voor de privacy langs de rand van het kavel

Goed om te weten:

- Verkerend in nette staat van onderhoud
- Voorzien van glas- en dakisolatie
- Een bijzondere plek in het groen en toch op korte afstand van diverse voorzieningen
- Energielabel E aanwezig
- CV ketel vernieuwd in 2021

Ligging:

Leerdam, gelegen aan de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden met ongeveer 21.000 inwoners. De stad staat bekend als de Glasstad, met een rijke historie en het Nationaal Glasmuseum als belangrijk cultureel middelpunt. Naast winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden beschikt Leerdam over meerdere basisscholen, een middelbare school en uitgebreide sportfaciliteiten, zoals een zwembad, sportscholen en sportverenigingen. Leerdam is uitstekend bereikbaar via de A2 en A15 en heeft een treinstation met verbindingen naar Utrecht en Geldermalsen.









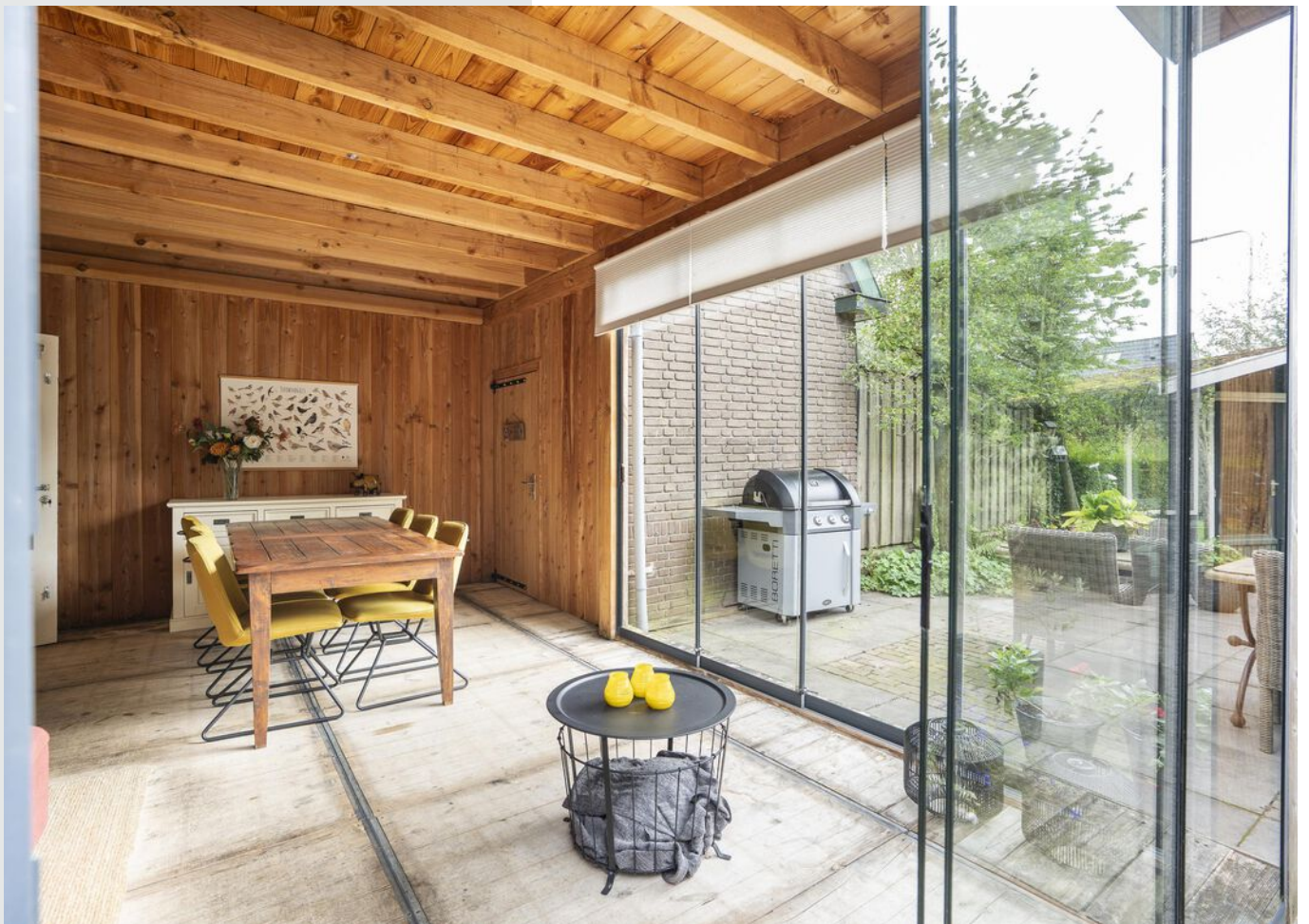
















































**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



Begane Grond

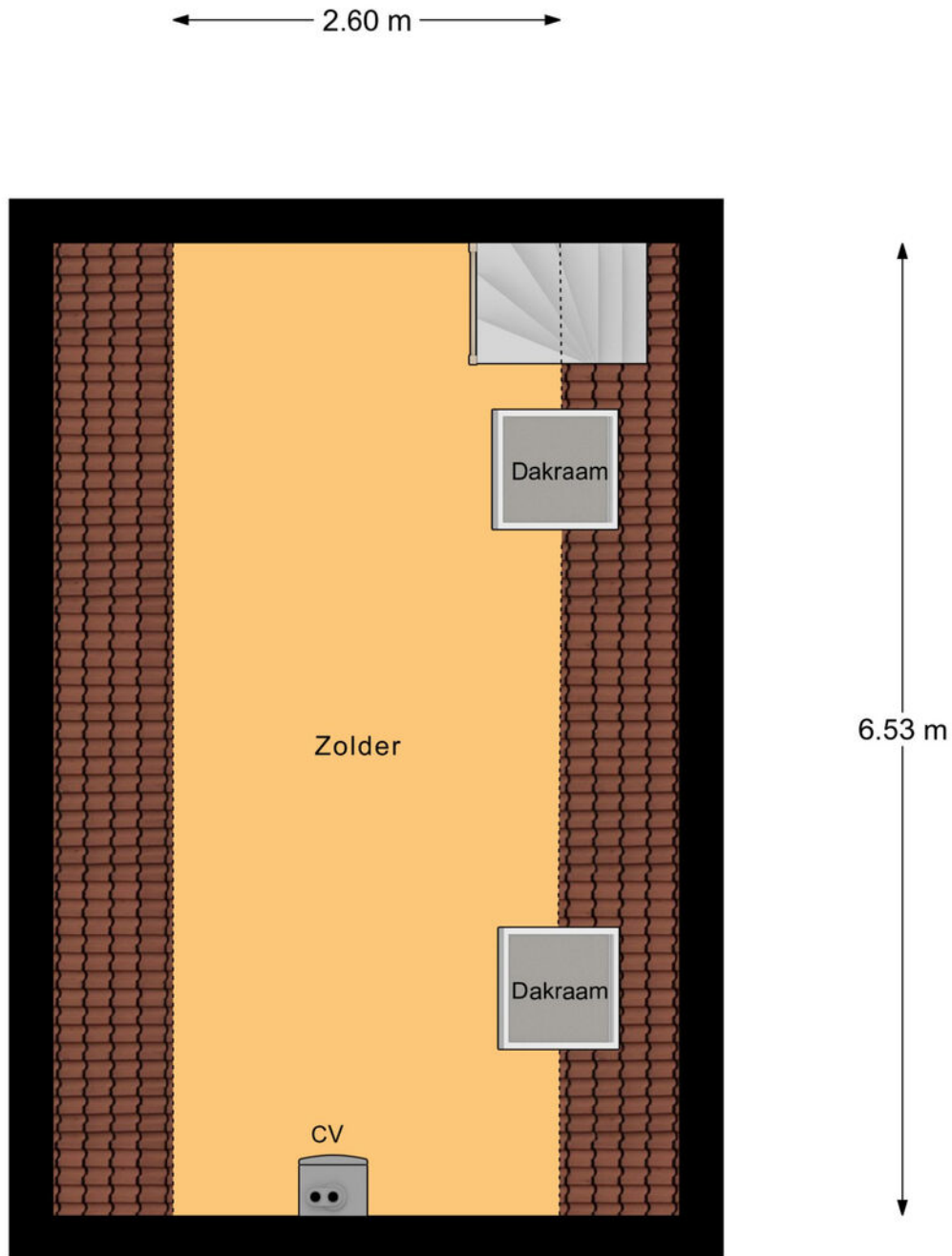


Plattegrond



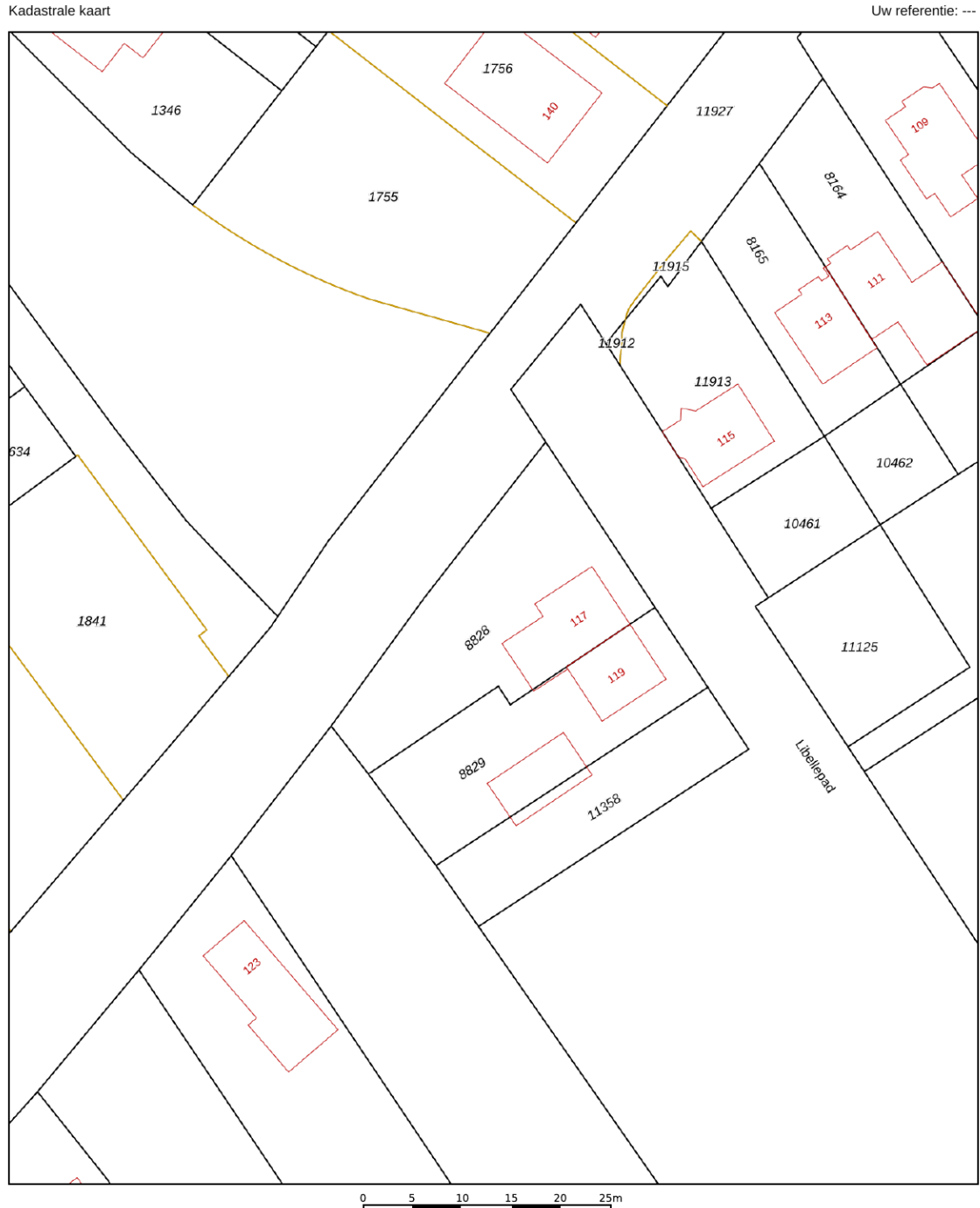
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

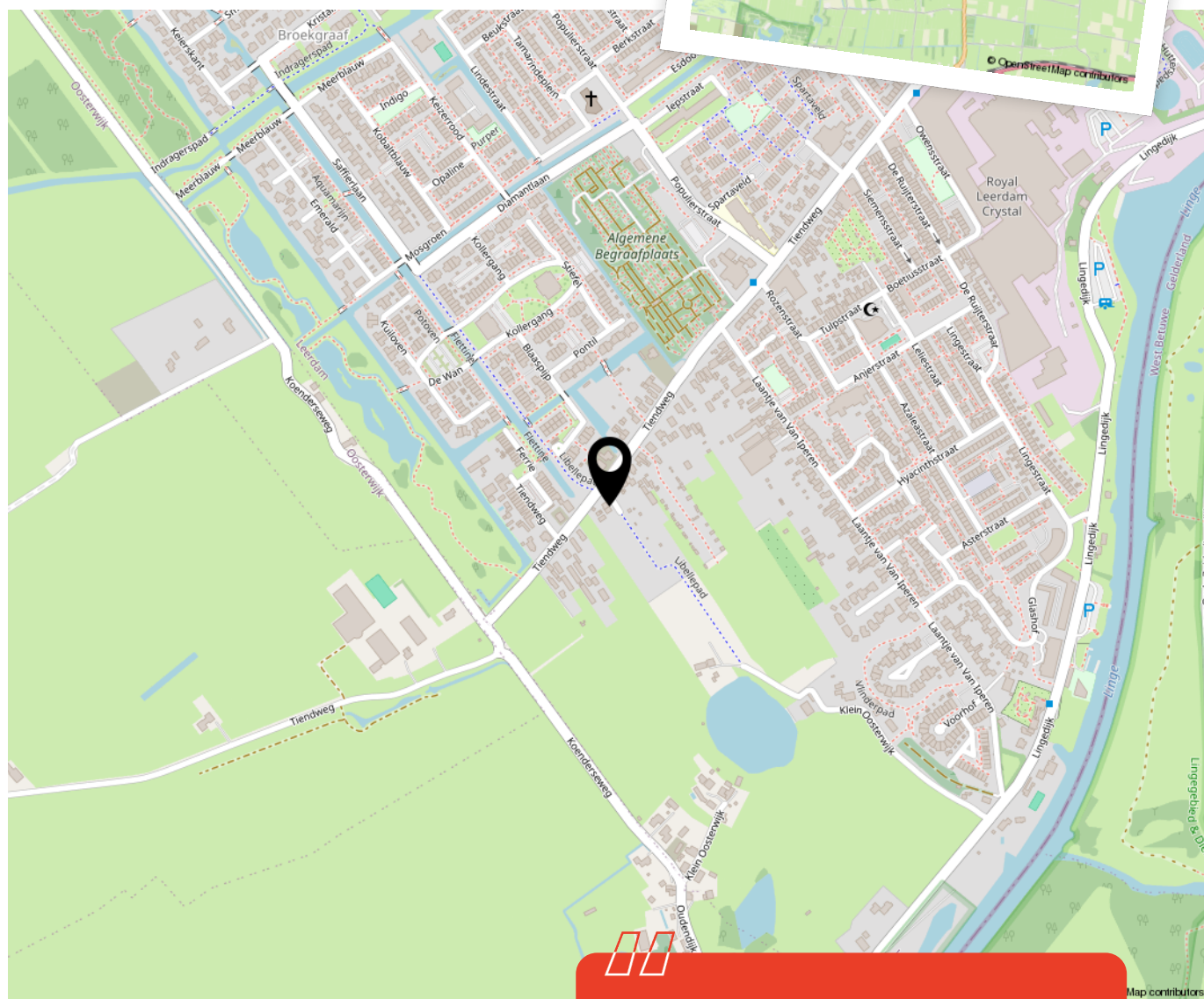
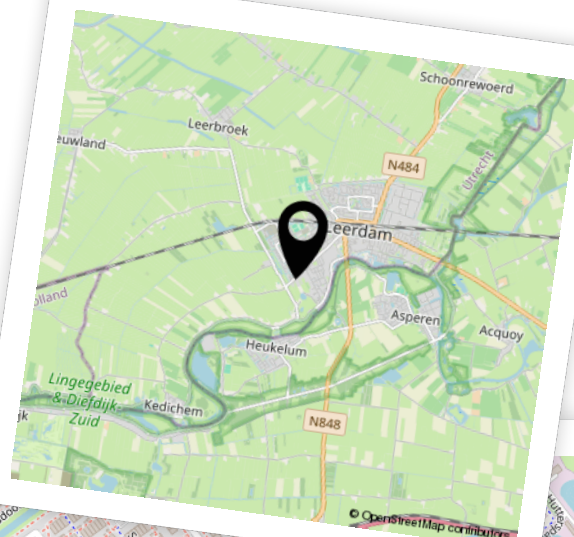


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebauwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leerdam Sectie B Perceel 8828	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 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



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