



Spiegellaan 12

Leerdam

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.

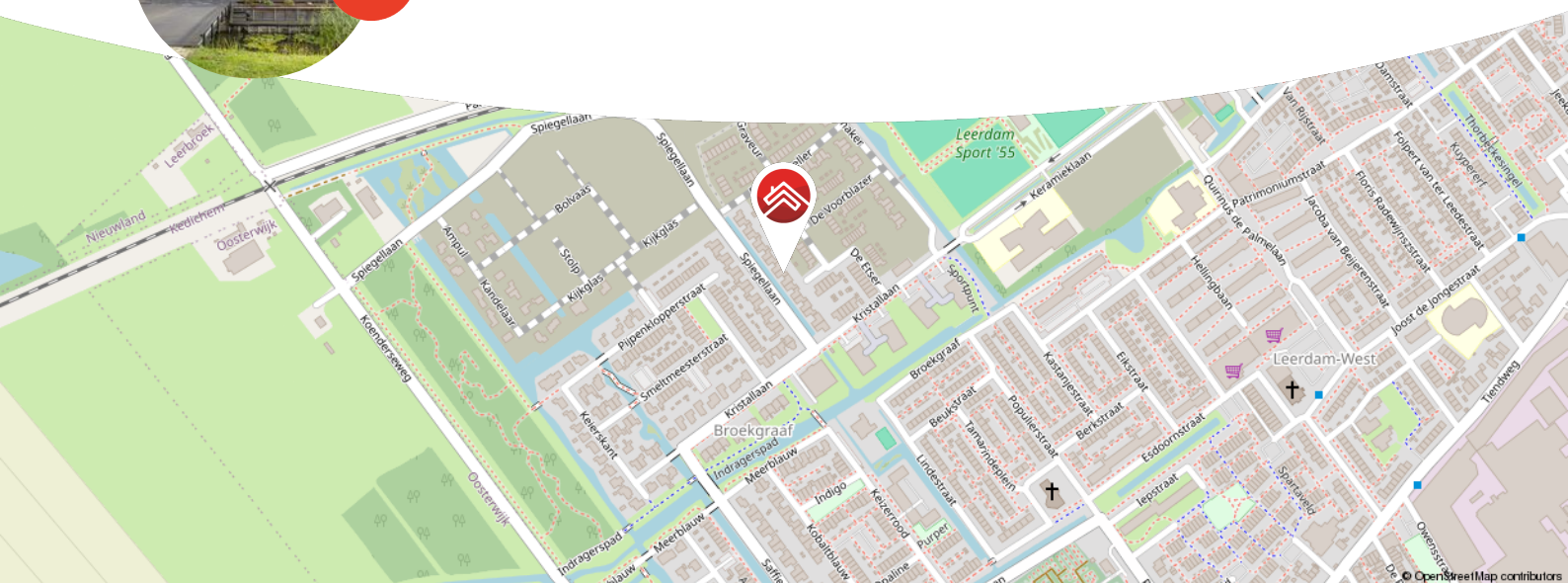


Madelon Sommer

madelon@vanekerenkuiper.nl
0345 632100



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	€ 699.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	564 m ³
Perceeloppervlakte	284 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m ²
Bouwjaar	2017
Ligging	in woonwijk
Tuin	11,3 m x 9,3 m
Positie hoofdtuin	noordoost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Modern en energiezuinige twee-onder-één-kap woning met uitgebouwde woonkamer in nieuwbouwwijk Broekgraaf!

- Instapklaar en energiezuinig – zonnepanelen, uitstekende isolatie en bouwjaar 2017
- Luxe en ruim – vier slaapkamers, moderne keuken, uitgebouwde woonkamer en parkeren op eigen terrein
- Kindvriendelijke buurt – speeltuinen, scholen en het winkelcentrum 'Europaplein' op loopafstand

Deze prachtige twee-onder-één-kap woning ligt in het gezellige straatje met de bruggetjes, de Spiegellaan, in de nieuwbouwwijk Broekgraaf. De woning, gebouwd in 2017, is voorzien van hoogwaardige materialen en heeft de uitstraling van een jaren '30 woning. De ruime woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, moderne open keuken ook weer met openslaande deuren naar de voorzijde waar het water zich bevindt en ruime zolder verdieping zorgen bij elkaar voor ultiem wooncomfort. En met vier slaapkamers en een energiezuinig ontwerp is dit huis helemaal klaar voor de toekomst!

En dan hebben we het nog niet eens over de ligging gehad, de woning is gelegen in de jonge, kindvriendelijke wijk Broekgraaf. De omgeving biedt veel groen en speelgelegenheden voor kinderen, scholen, sportverenigingen en het winkelcentrum 'Europaplein' bevindt zich op loop- en fietsafstand. De wijk is bovendien uitstekend bereikbaar en ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen.

Kortom: Een heerlijk ruime woning op een kindvriendelijke locatie!



Globale indeling:

Begane grond: entree, hal, berging, toilet met fontein, meterkast en toegang naar eerste verdieping; de lichte woonkamer met openslaande deuren naar achtertuin is voorzien van een trappenkast en open keuken; de open keuken beschikt over een 4-pits bora kookplaat, vaatwasser, spoelbak, koelkast, vriezer, twee combi-ovens en openslaande deuren naar de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping; de 3 slaapkamers zijn allen voorzien van horren; de badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, dubbele spoelbak en een tweede toilet.

Tweede verdieping: overloop voorzien wasmachine- en drogeraansluitingen, cv-ketel, mechanische ventilatie, de omvormer voor de zonnepanelen, een dakraam en vlizotrap naar de bergzolder; tevens tref je hier een vierde slaapkamer voorzien van een dakraam en airco die zowel kan koelen als verwarmen.

Tuin:

- Achtertuin op het noordoosten voorzien van achterom en vorstvrije buitenkraan.
- De tuin is voorzien van diverse terrassen en bloemenborders.
- Toegang tot de garage die beschikt over dubbele openslaande deuren en elektra.
- De voortuin is te bereiken de openslaande deuren vanuit de keuken of buitenom via de oprit.
- Parkeren op eigen terrein, bereikbaar middels een gezellig bruggetje.
- Aan de voorzijde voorzien van een houten steiger om aan het water te zitten.



Goed om te weten:

- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen voor lagere energiekosten
- Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Alle slaapkamers zijn voorzien van horren
- Garage met elektra en openslaande dubbele deuren
- De woning beschikt over een vorstvrije buitenkraan aan de opritzijde
- Instapklare woning, onderhoudsarm

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.







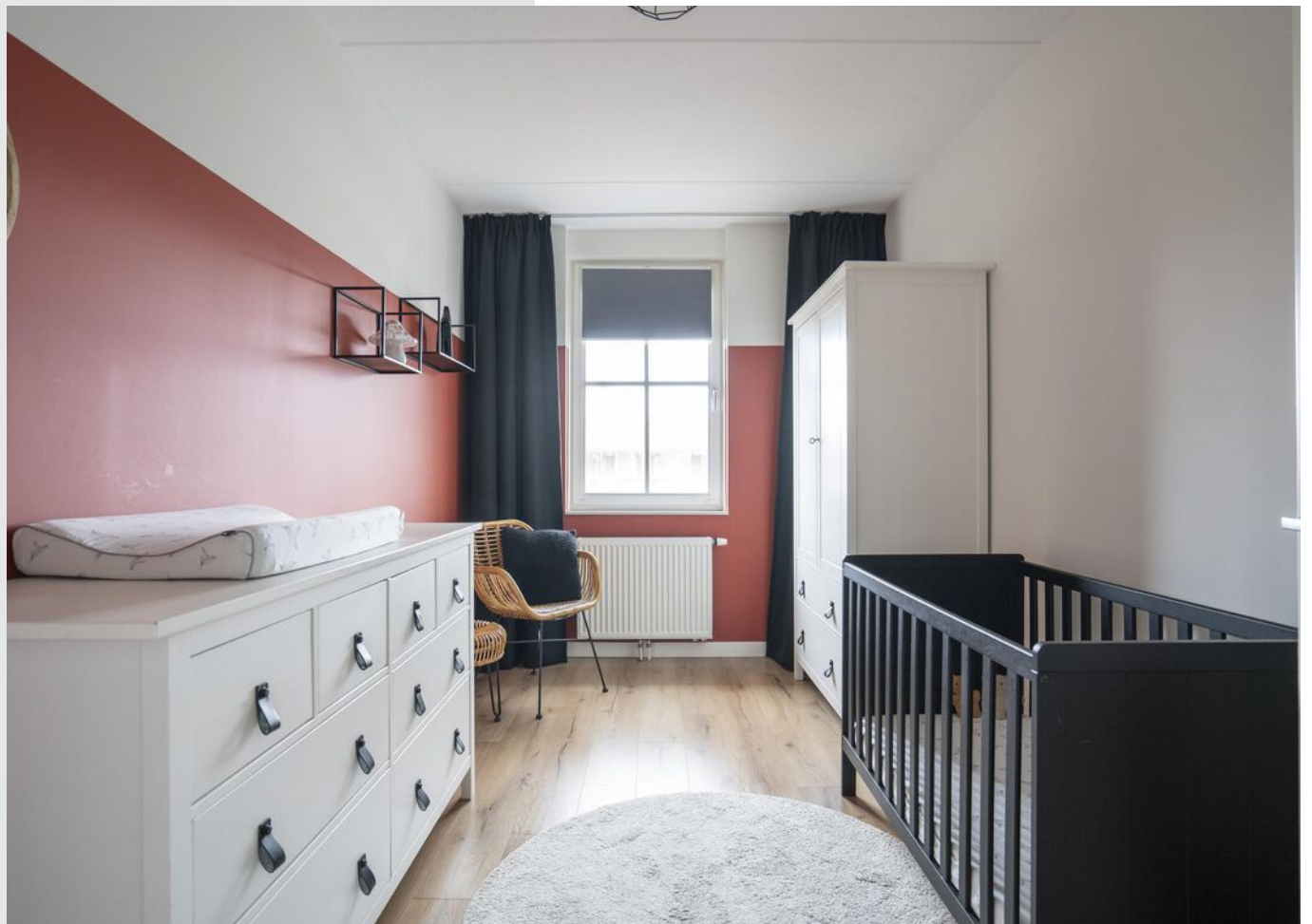




























**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



Begane Grond

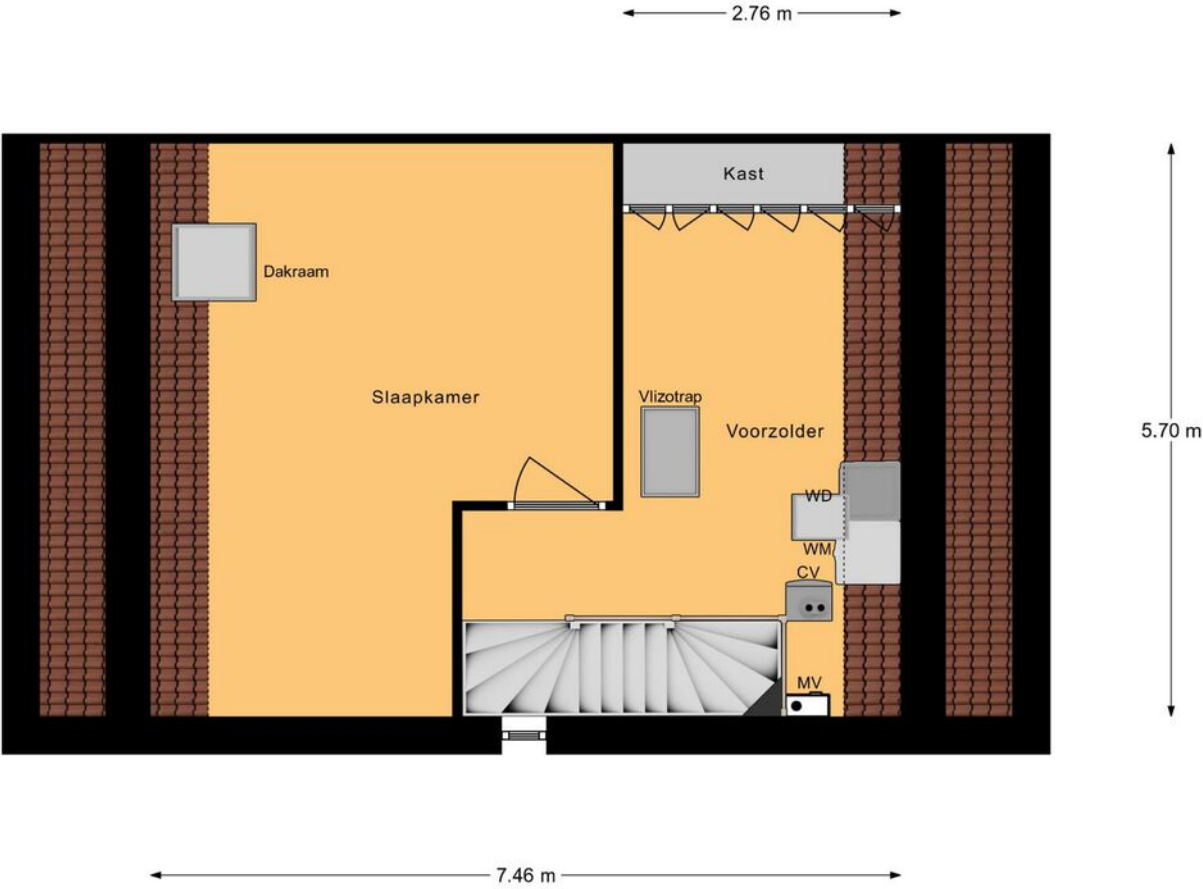


Plattegrond



Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie K

Perceel 896

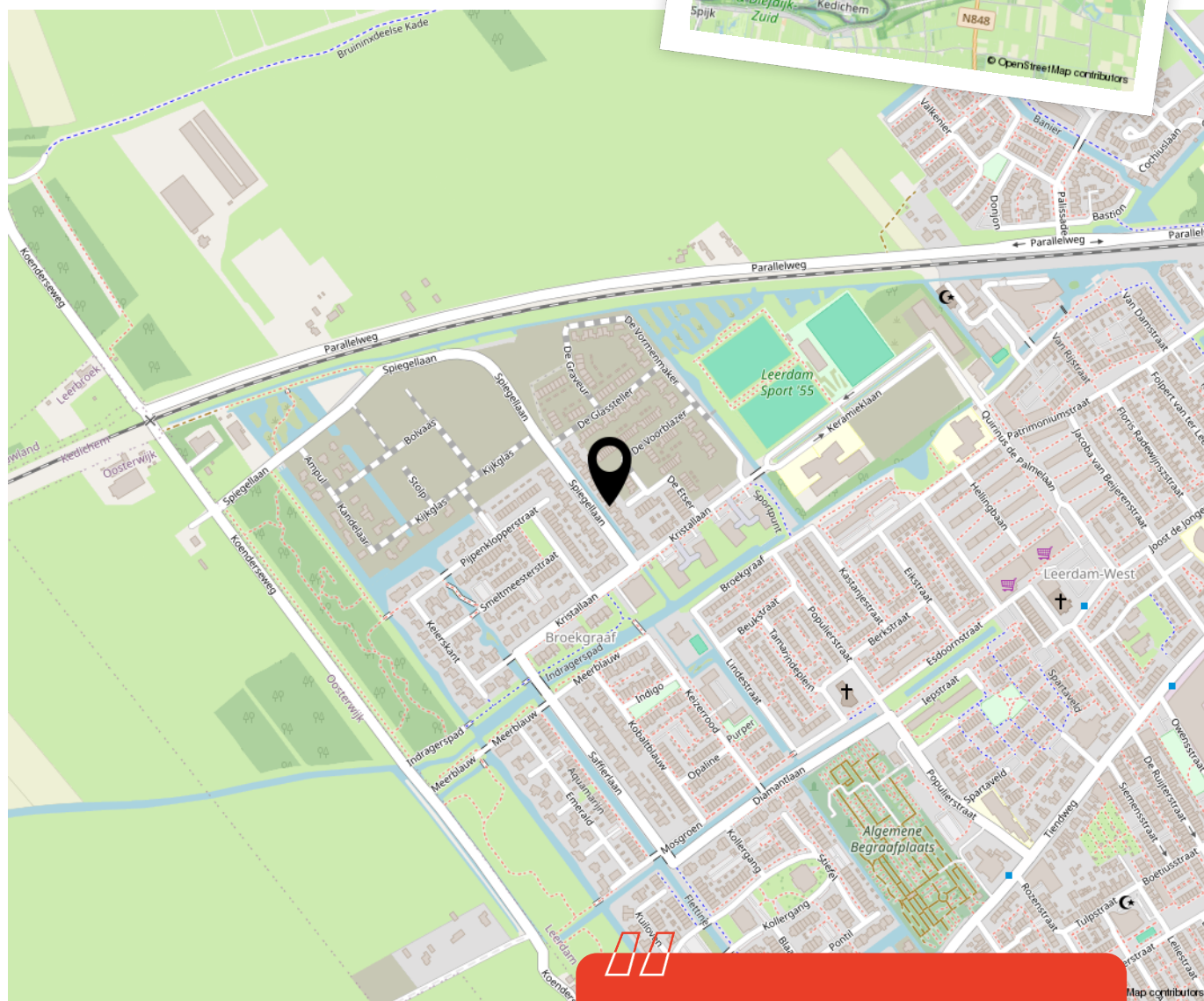
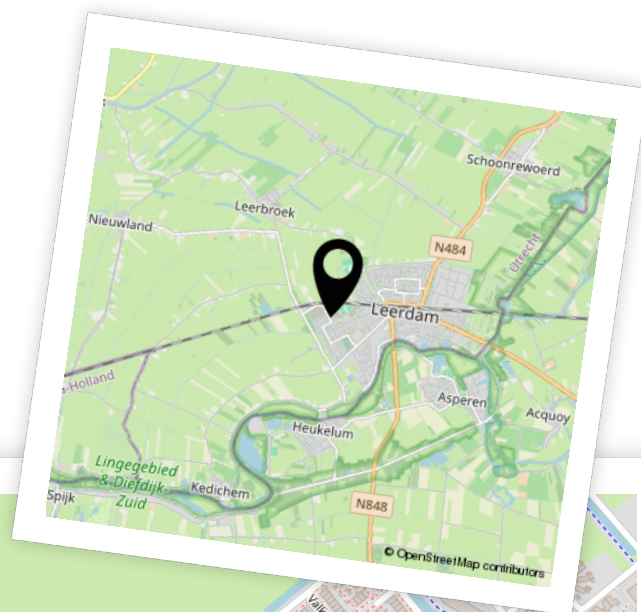
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



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.**