



Patrimoniumstraat 36

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.



Kim Smit

kim@vanekerenkuiper.nl
0345 63 21 00



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.

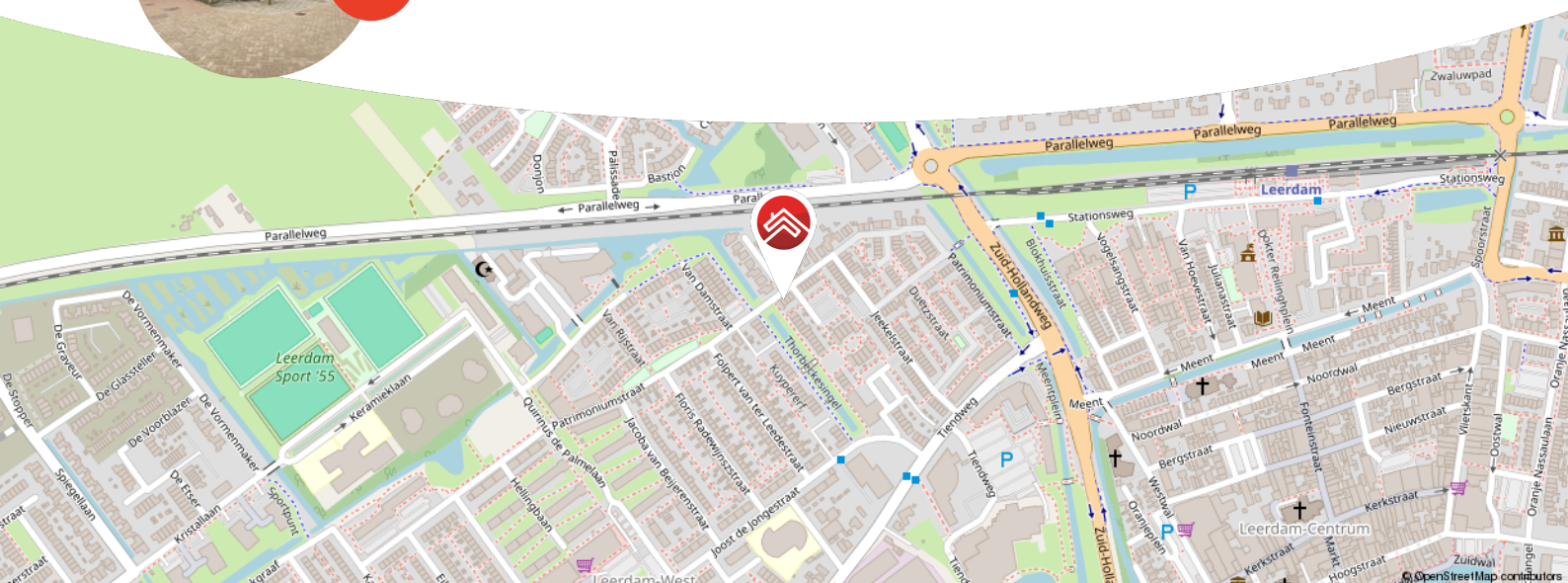


Alle kennis in huis!

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	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	309 m ³
Perceeloppervlakte	327 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	81 m ²
Bouwjaar	1932
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	33 m x 7.30 m
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Wat een leuk huis! Charmante jaren '30 tweekapper op ruim perceel.

- Gemoderniseerd met behoud van authentieke details
- Verrassend diepe achtertuin van maar liefst 33 meter
- Gelegen nabij centrum, scholen en andere dagelijkse voorzieningen
- 3 (slaap)kamers en circa 81 m² woonoppervlak (exclusief zolder)

In deze karaktervolle woning uit de jaren '30 komen sfeer, comfort en ruimte moeiteloos samen. De afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan het realiseren van huidige woonwensen: van isolatie en modernisering tot het behoudt van de typerende jaren '30 charme. Denk aan glas-in-lood ramen, paneeldeuren en granito vloer in de hal.

De woonkamer staat in open verbinding met een moderne open keuken in U-opstelling, waar koken een feestje is. Openslaande deuren geven toegang tot de royale tuin van 33 meter diep; een waar buitenparadijs met vlonderterras, pergola, bloembakken en een gazon. Ook tref je er een stenen berging en handige achterom, ideaal voor fietsen en/of klussen.

Op de eerste verdieping zijn er in totaal drie kamers, waarvan twee thans in gebruik als slaapkamers. De derde ruimte wordt gebruikt als waskamer, maar leent zich ook prima als kinderkamer of werkplek. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap, thans in gebruik als bergruimte maar ook hier is er ruimte voor ander gebruik (en kan mogelijk worden



vergroot).

Globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, toilet, trapopgang en trapkast/kelder; woonkamer met openslaande deuren; open keuken in u-opstelling met 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping: overloop; twee slaapkamers, beide vergroot middels dakkapel; derde (was)kamer met dakraam; ruime badkamer met dakkapel voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en toilet.

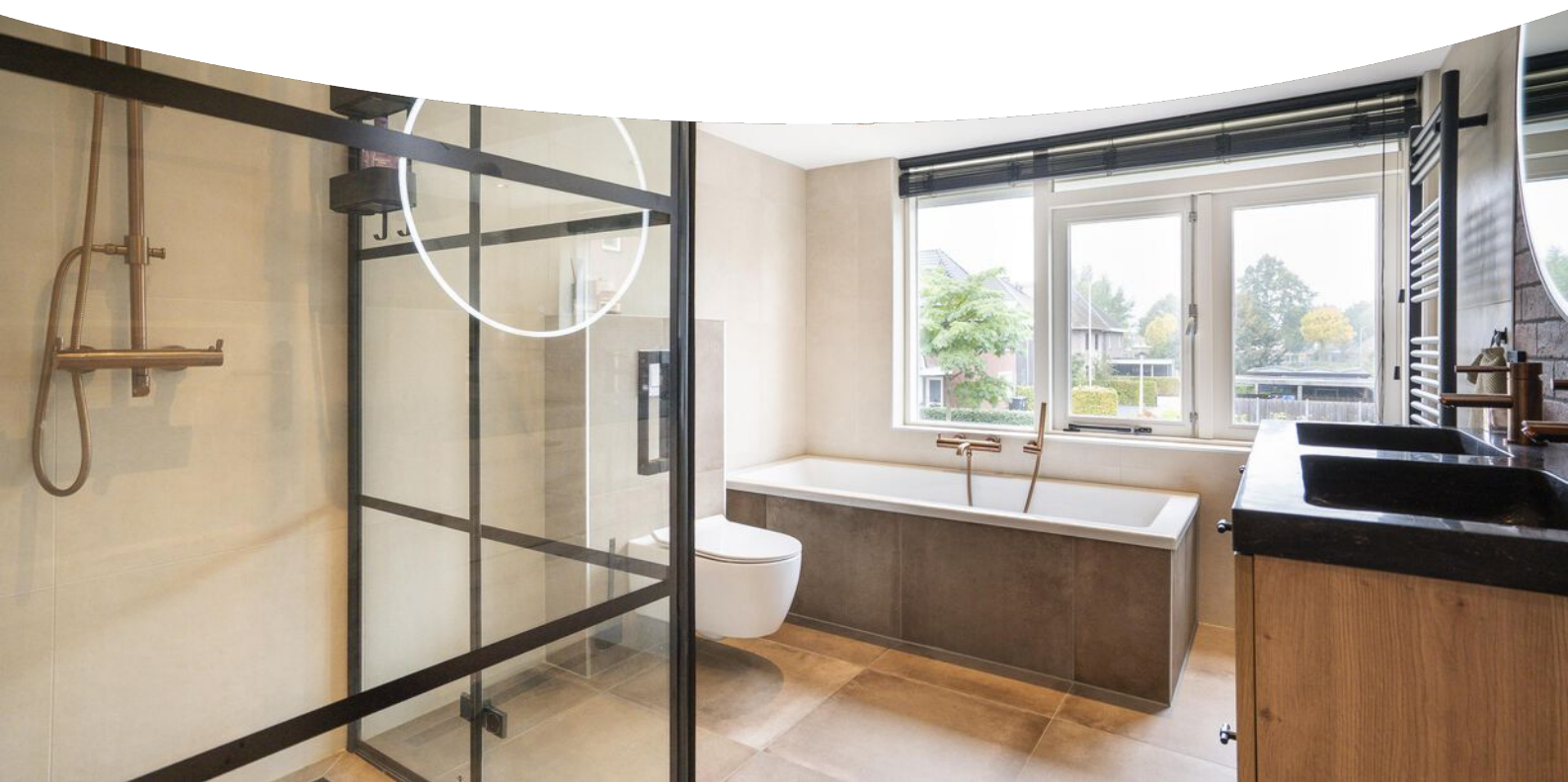
Tweede verdieping: bereikbaar middels vaste trap; royale bergruimte met dakraam en tevens de CV. installatie.

Goed om te weten:

- Voorzien van vloer- en glasisolatie
- Energielabel F (eenvoudig te upgraden)
- Airco unit aanwezig in masterbedroom (kan tevens verwarmen)
- Vloerverwarming aanwezig in woonkamer, keuken en badkamer
- Verkerend in keurige staat van onderhoud
- Uitermate geschikt voor een liefhebber van tuinieren

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.

































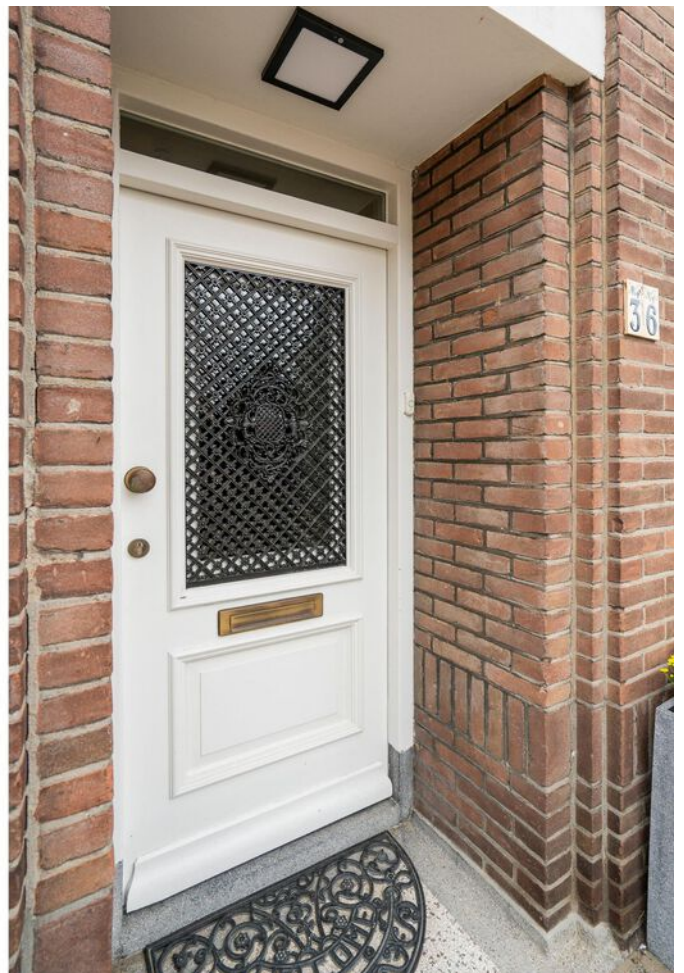














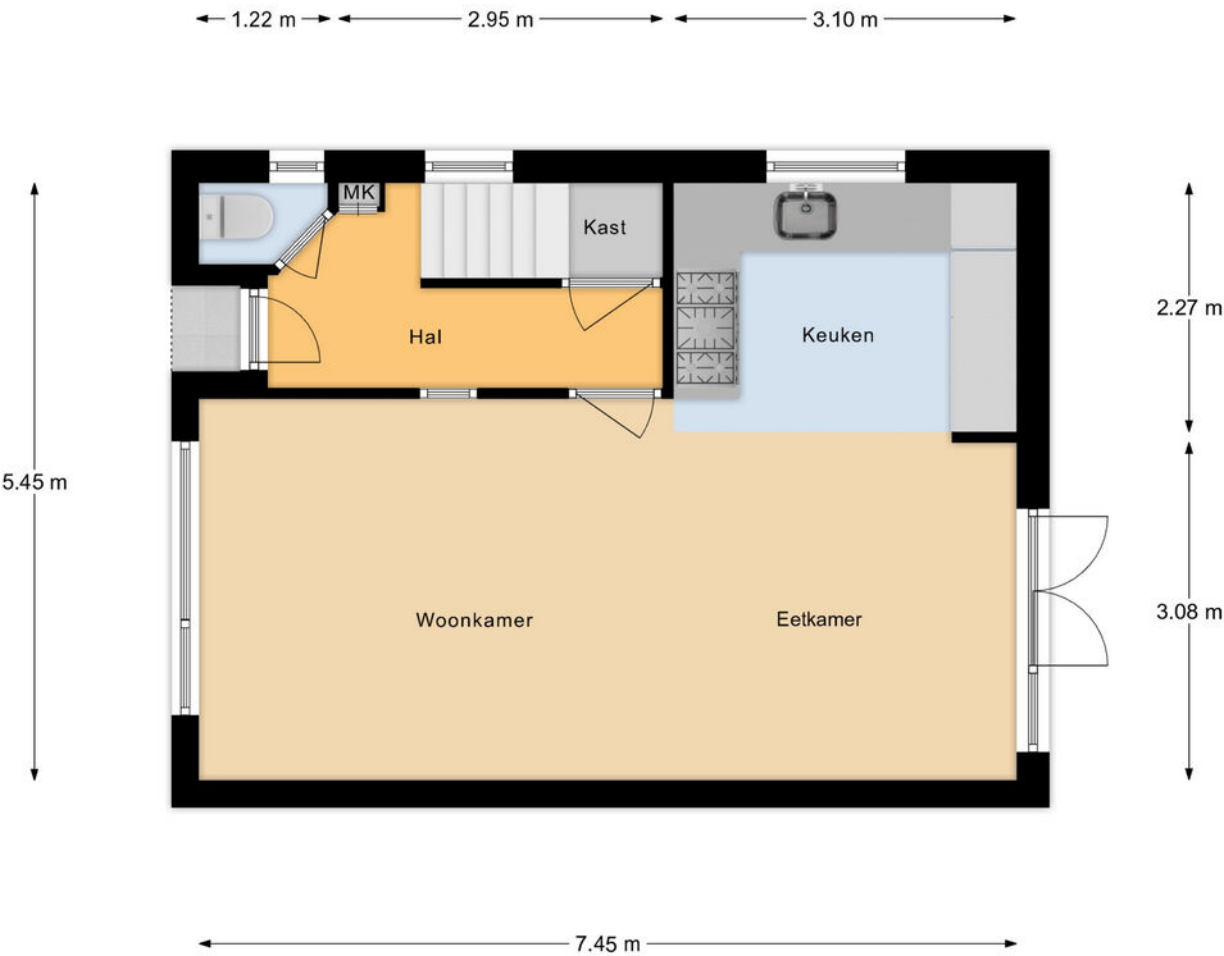


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



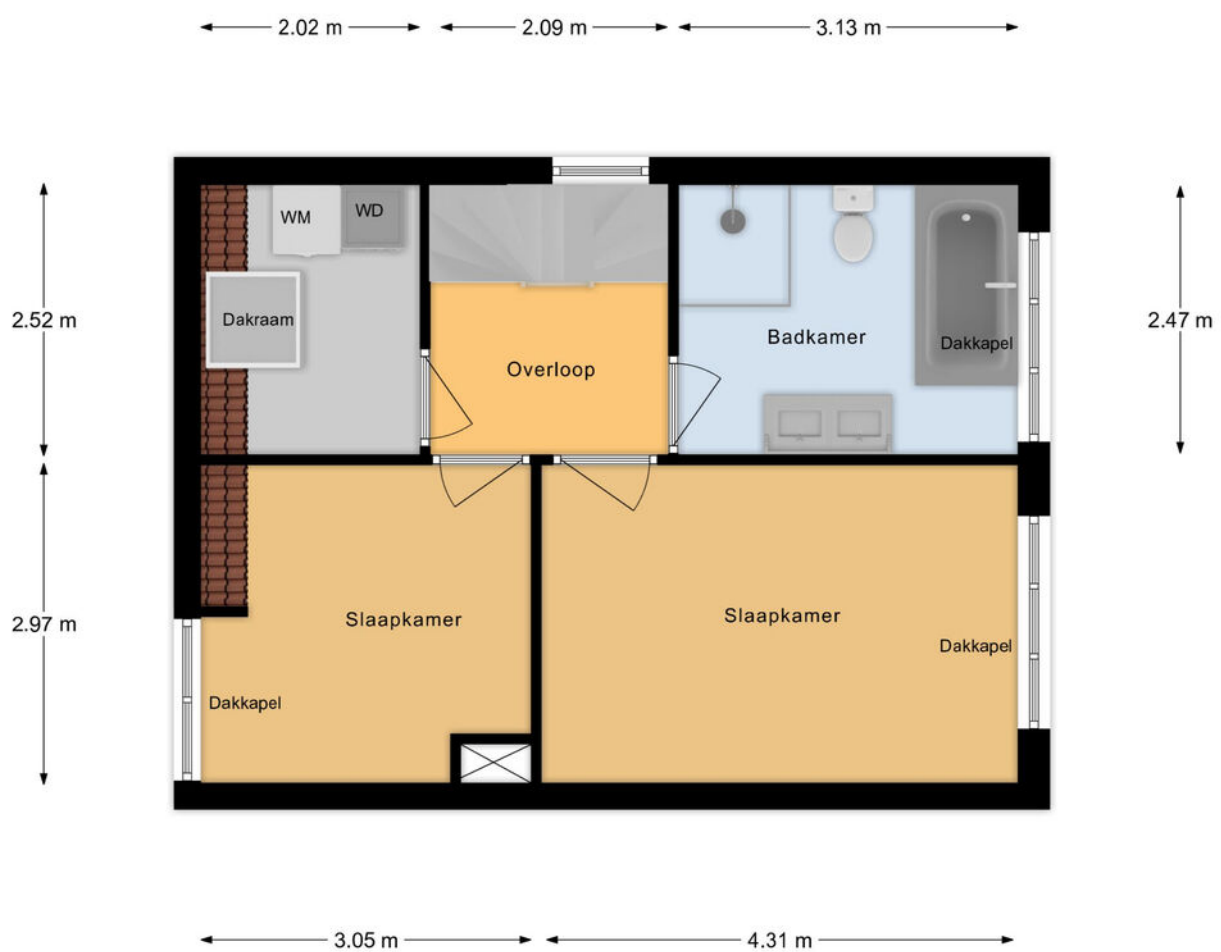
Plattegrond



Begane Grond

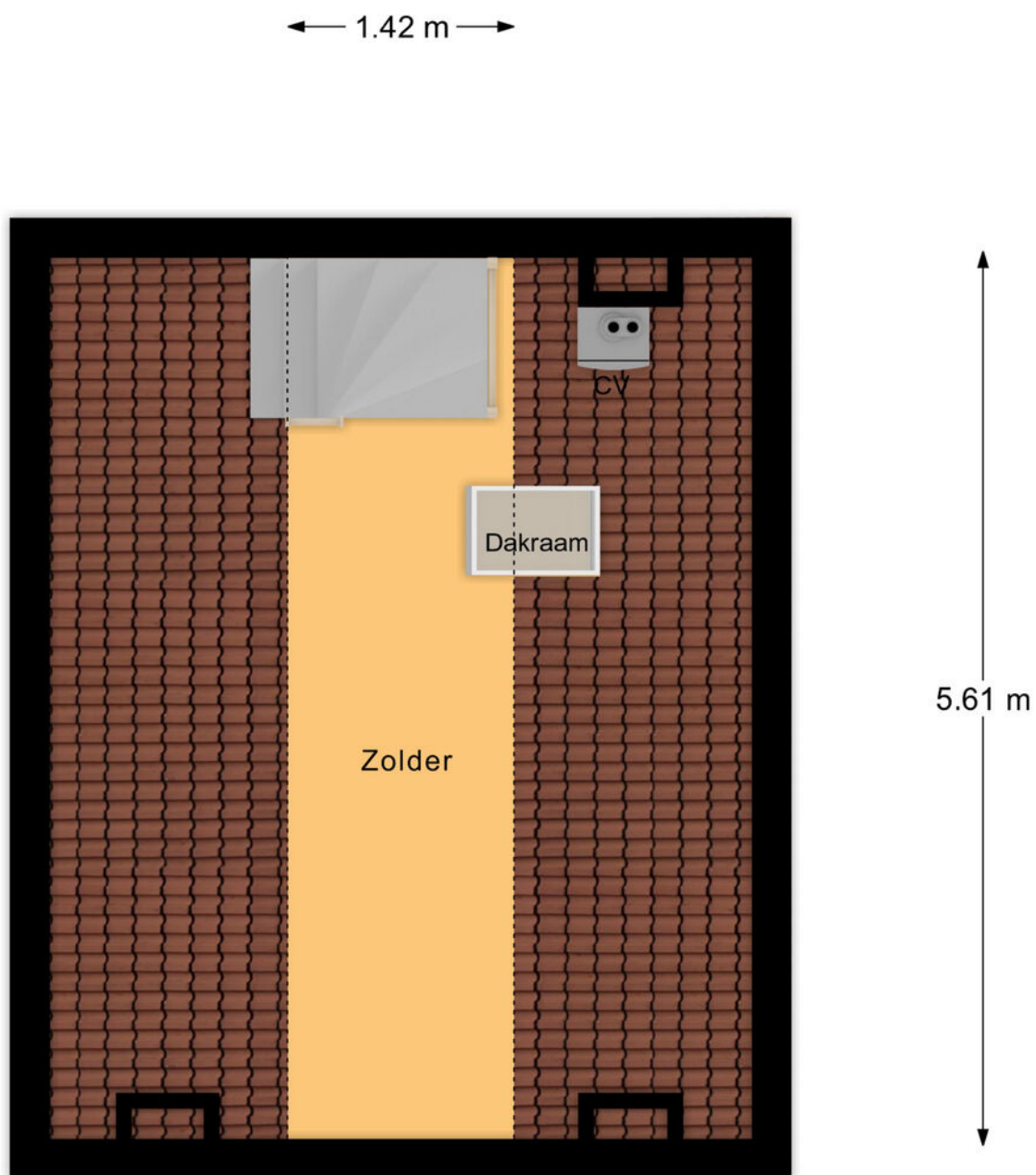


Plattegrond



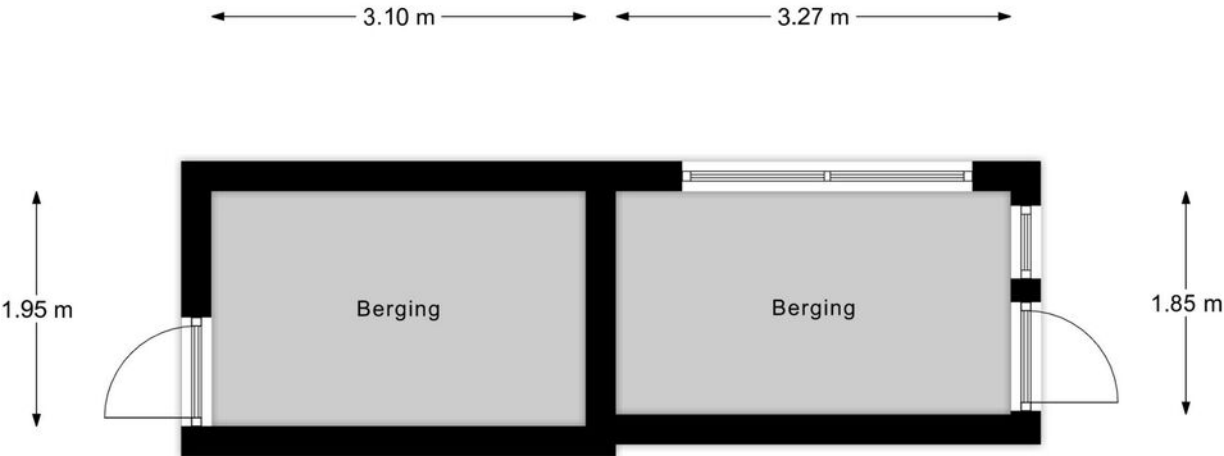
Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping

Plattegrond



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 B

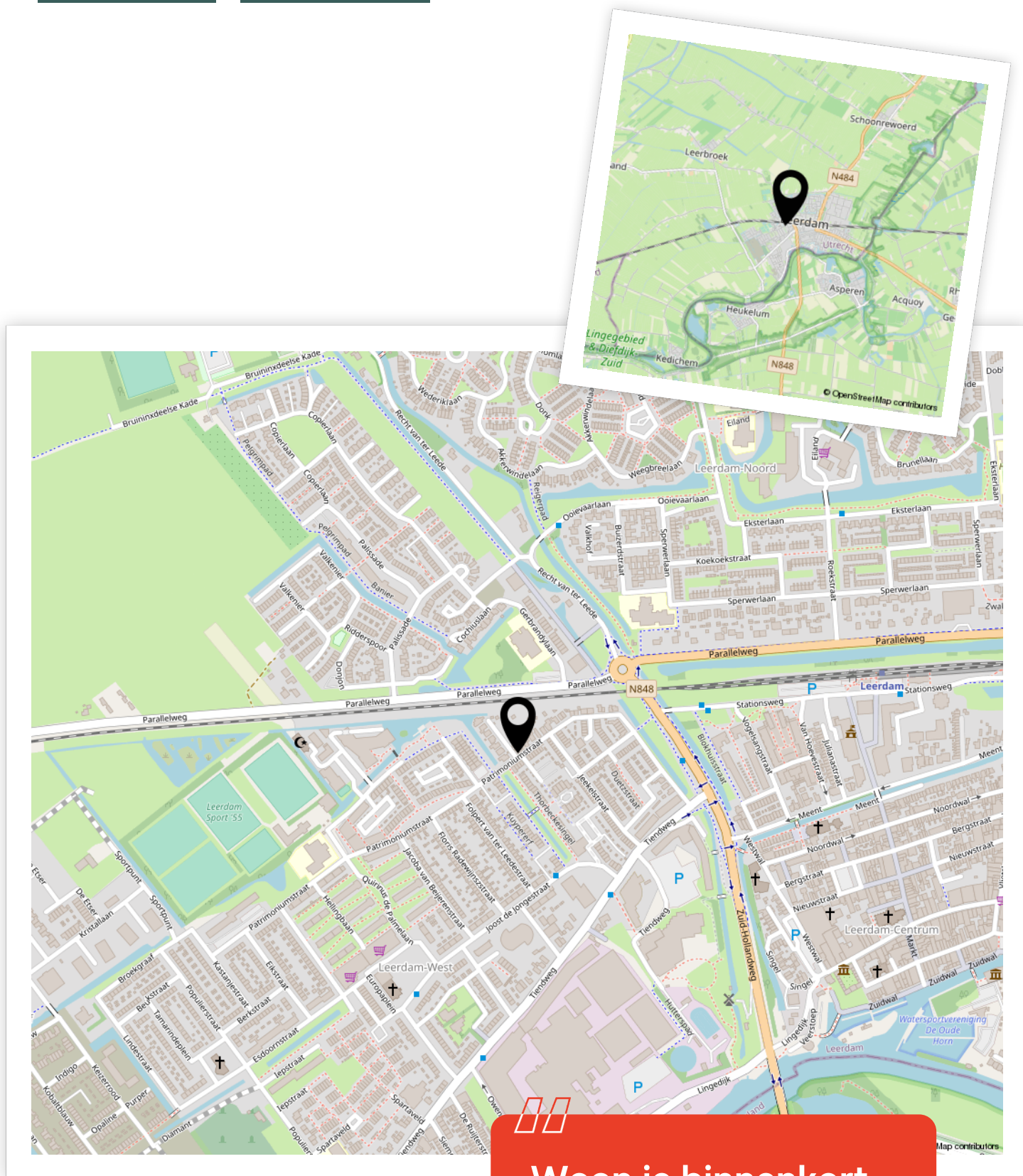
Perceel 11987

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025
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 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.**