



# Valkenier 23

## 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.

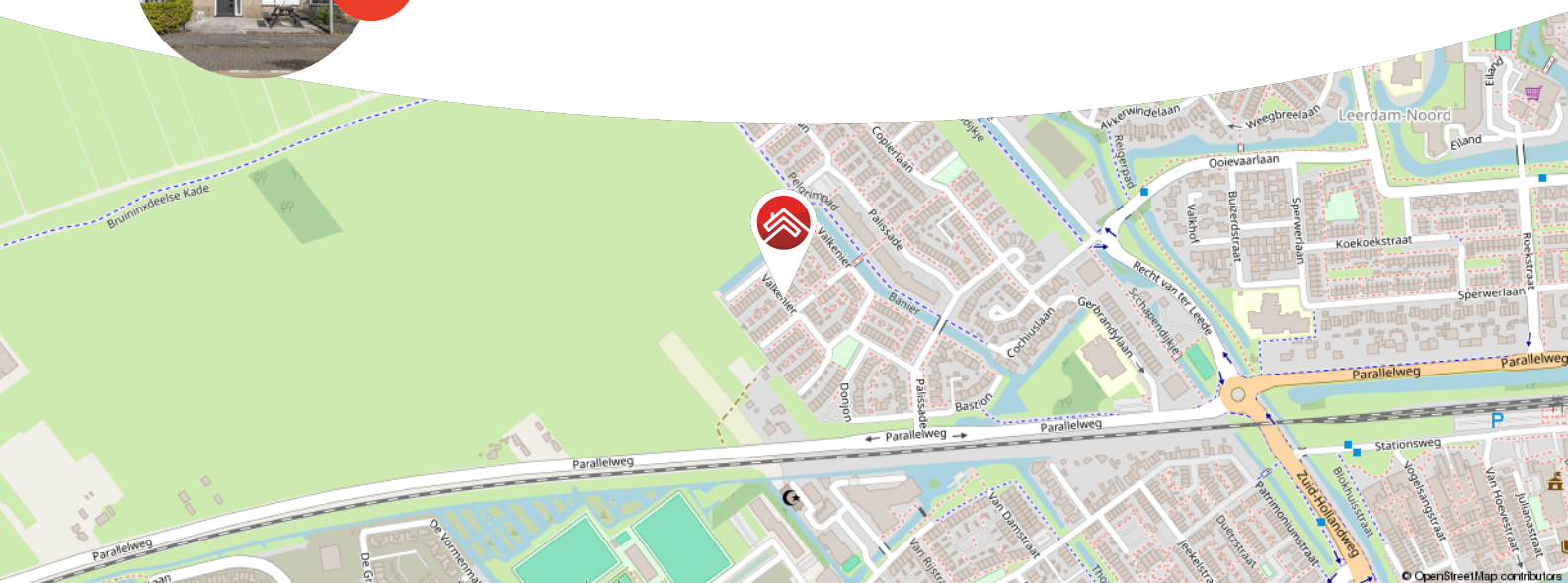


## Alle kennis in huis!

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.



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



**Meer weten over Van Ekeren Kuiper?**  
**Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/over-ons](https://vanekerenkuiper.nl/over-ons)**

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Vraagprijs                         | € 450.000 k.k.     |
| Aanvaarding                        | in overleg         |
| Soort                              | eengezinswoning    |
| Type woning                        | tussenwoning       |
| Aantal kamers                      | 5                  |
| Inhoud                             | 355 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte                 | 130 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | 115 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                           | 1993               |
| Ligging                            | in woonwijk        |
| Tuin                               | 9.35 m x 5.40 m    |
| Positie hoofdtuin                  | oost               |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Energiezuinige gezinswoning in het geliefde Ter Leede

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met speelplaats achterom
- Volledig kunststof kozijnen (m.u.v. dakramen), HR+ glas én energielabel A
- 4 slaapkamers en een woonoppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup>

In de populaire woonwijk Ter Leede, waar kinderen onbezorgd buiten spelen en de voorzieningen om de hoek liggen, staat deze verrassend ruime en instapklare gezinswoning aan Valkenier 23. Met energielabel A, HR+ glas, kunststof kozijnen en maar liefst 7 zonnepanelen zit je hier helemaal goed op het gebied van comfort én duurzaamheid.

De lichte woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, en de moderne open keuken is uitgerust met alle nodige inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers, allemaal voorzien van rolluiken. De badkamer is compact en compleet met een douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping biedt volop extra ruimte: een voorzolder met airco, witgoed aansluitingen en veel bergruimte, plus een vierde slaapkamer met dakramen, een ingebouwde schoenenkast en toegang tot een bergzolder. Buiten kun je heerlijk zitten onder de aluminium overkapping met sfeervolle spotjes, terwijl de kinderen veilig kunnen spelen op het speelpleintje direct achter de woning.





### Globale indeling woning:

Begane grond: entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje; toegang tot woonkamer; woonkamer voorzien van openslaande deuren naar achtertuin; open keuken voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, spoelbak, vaatwasser, vriezer, koelkast.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers; master bedroom aan de voorzijde voorzien van rolluiken; twee slaapkamers aan de achterzijde, beide voorzien van rolluiken; badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: bereikbaar middels vaste trap; voorzolder met vaste kast, airco, witgoedaansluitingen, omvormer zonnepanelen en cv-installatie; vierde slaapkamer voorzien van twee Velux dakramen met horren, ingebouwde schoenenkast en toegang tot bergzolder; zowel op de voorzolder als op de vierde slaapkamer is bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Buiten: onderhoudsvriendelijke voortuin; achtertuin met aluminium overkapping voorzien van elektrisch bediende spotjes; stenen schuur met elektra en achterom.

### Goed om te weten:

- De woning is voorzien van 7 zonnepanelen (geplaatst in 2023)
- Alle slaapkamers en de badkamer zijn voorzien van horren
- Airco aanwezig op zolderverdieping
- Rolluiken op alle slaapkamers
- Achterom met directe toegang tot speelplaats

### 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.



















































































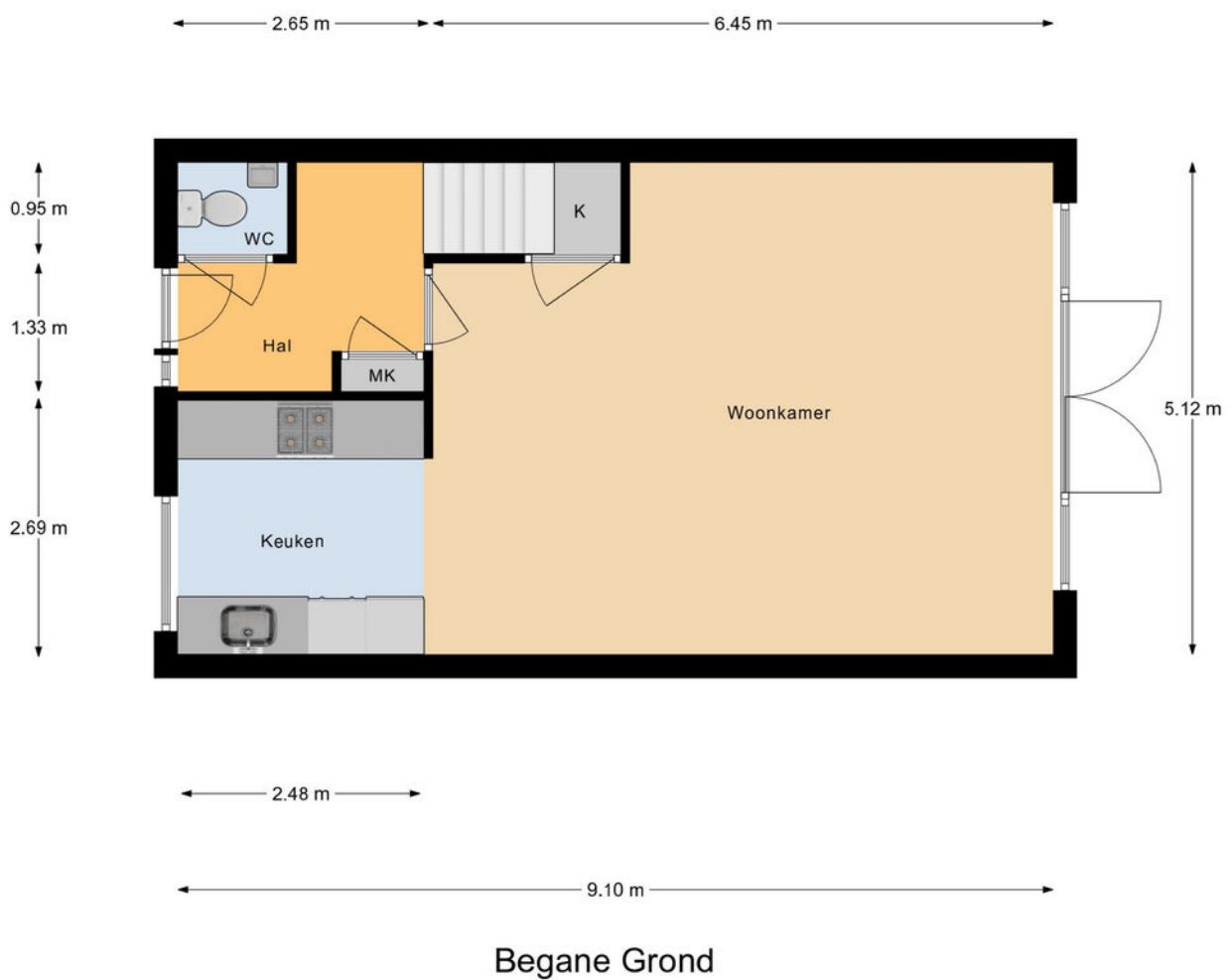
**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



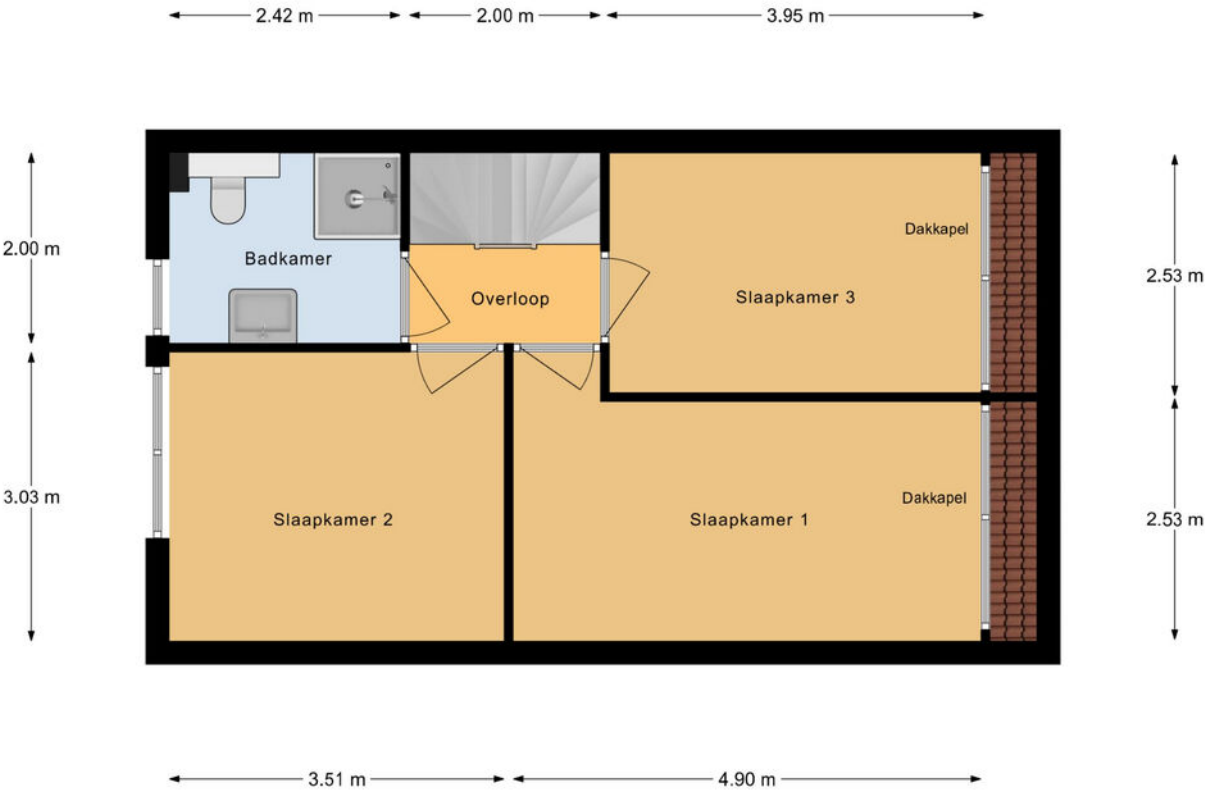


# Plattegrond





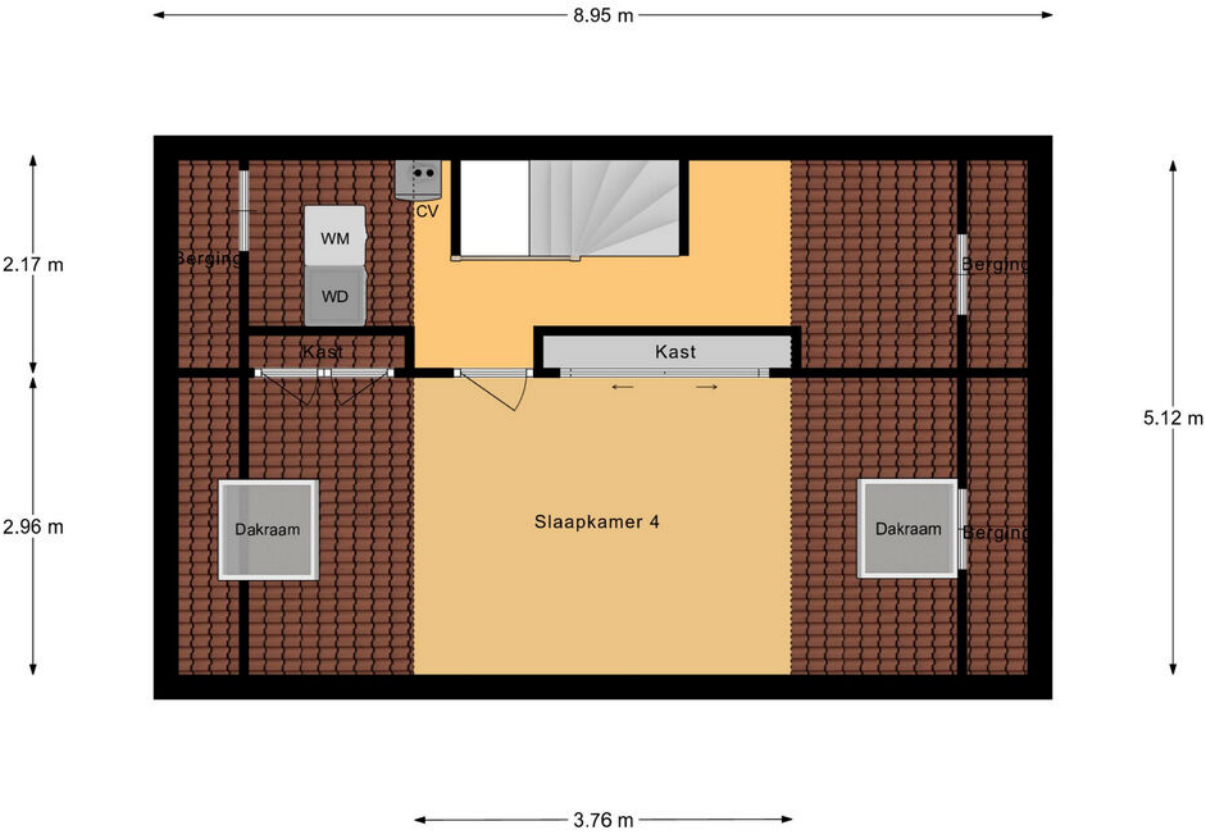
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



2e 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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie B

Perceel 9976

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.

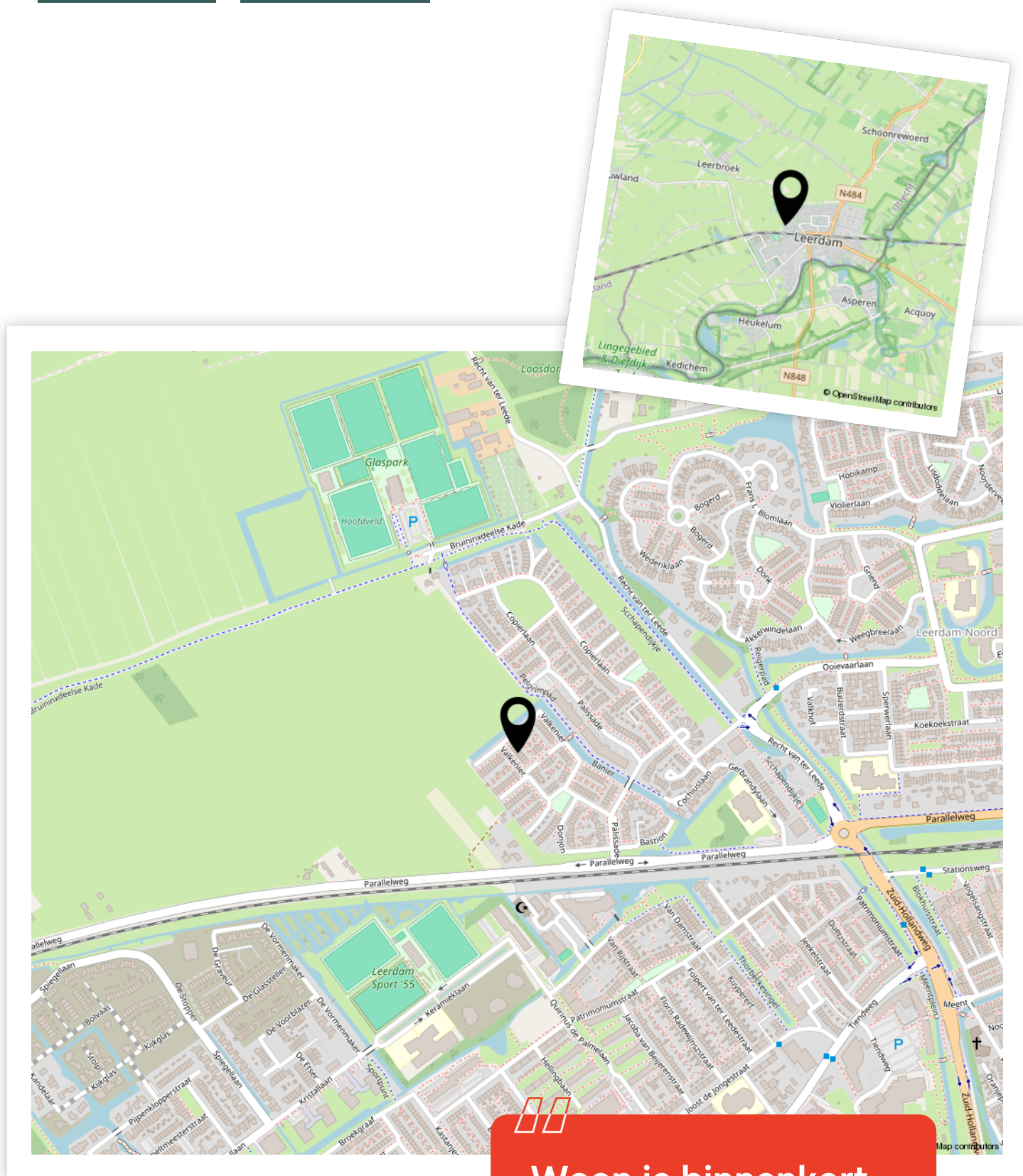
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



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