

van Ekeren
Kuiper



De Voorblazer 21 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.



Gerald de Jong

gerald@vanekerenkuiper.nl



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.

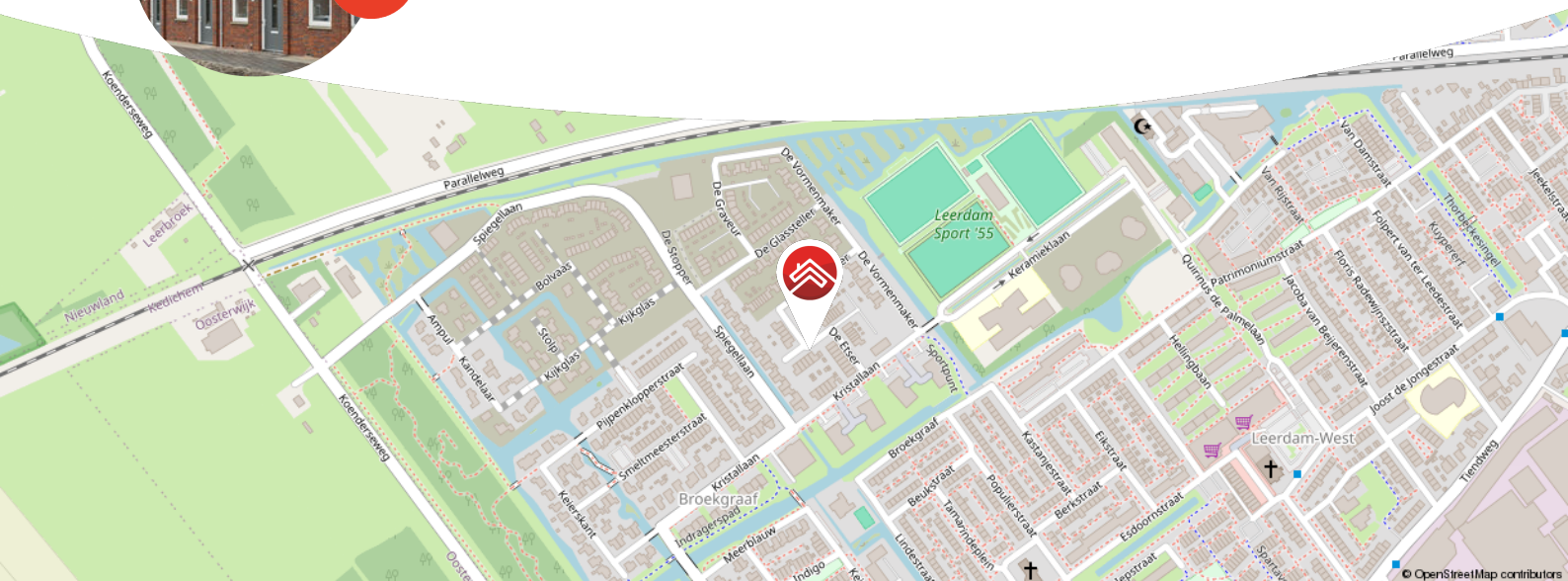


Alle kennis in huis!

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	€ 400.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	298 m ³
Perceeloppervlakte	71 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	78 m ²
Bouwjaar	2025
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	6m x 3m
Positie hoofdtuin	noordwest



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Gloednieuwe, instapklare tussenwoning in de Broekgraaf!

- Net opgeleverd en nog niet bewoond
- Energielabel A++++
- Keuken, tuin en afwerking word verzorgd

Wonen in een huis waar alles nog nieuw ruikt? Deze woning is recent opgeleverd en bijna klaar voor de eerste bewoners. Alles is al geregeld én betaald: de keuken wordt in maart geplaatst (ontwerpimpressie toegevoegd), de tuin wordt aangelegd (ontwerp beschikbaar) en binnen wordt ook de laatste hand gelegd aan de afwerking. Hier hoeft je alleen nog maar te verven en je meubels neer te zetten.

De woning is heerlijk licht dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de grote schuifpui naar de tuin. De woonkamer is een fijne plek voor lange avonden tafelen of gewoon lekker op de bank. Boven vind je twee volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is een open zolder met dakraam: perfect als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Met energielabel A++++ woon je hier bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp met topkoeling en zonnepanelen. Dat merk je niet alleen aan het comfort, maar ook aan de energierekening.



Broekgraaf is een jonge, populaire woonwijk met veel groen, water en een fijne mix van jonge gezinnen en doorstromers.

De globale indeling:

Begane grond: entree met keuken (plaatsing maart); hal met trapopgang, technische ruimte, toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer; uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop; twee volwaardige slaapkamers; badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet; trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: open zolder met dakraam; technische ruimte met witgoedaansluitingen, warmtepomp en omvormer voor de zonnepanelen.

Buiten: tuin wordt aangelegd conform ontwerp zodra de schutting is geplaatst.

Goed om te weten:

- Zelfbewoningsverplichting: de woning dient gedurende de eerste 5 jaar na eerste bewoning uitsluitend gebruikt te worden voor eigen bewoning. Verhuur is in deze periode niet toegestaan.
- Anti-speculatiebeding: bij verkoop binnen 5 jaar na eerste ingebruikname geldt daarnaast een anti-speculatiebeding richting de gemeente. Indien de woning binnen deze periode wordt verkocht voor een hogere prijs dan de oorspronkelijk vastgestelde V.O.N.-prijs, is een vergoeding aan de gemeente verschuldigd. Een eventuele verkoop in de eerste 5 jaar is toegestaan mits de gemeente hiervoor toestemming verleent, volgens de opgenomen voorwaarden in de akte van levering. De koper dient de periode van 5 jaar af te maken.
- De woning betreft een nog niet bewoonde nieuwbouwwoning. Eventuele fiscale vermindering van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting (art. 13 WBR) komt conform artikel 2.2 van de koopovereenkomst volledig toe aan verkoper. Voor koper geldt daarmee de reguliere overdrachtsbelasting (indien van toepassing).



























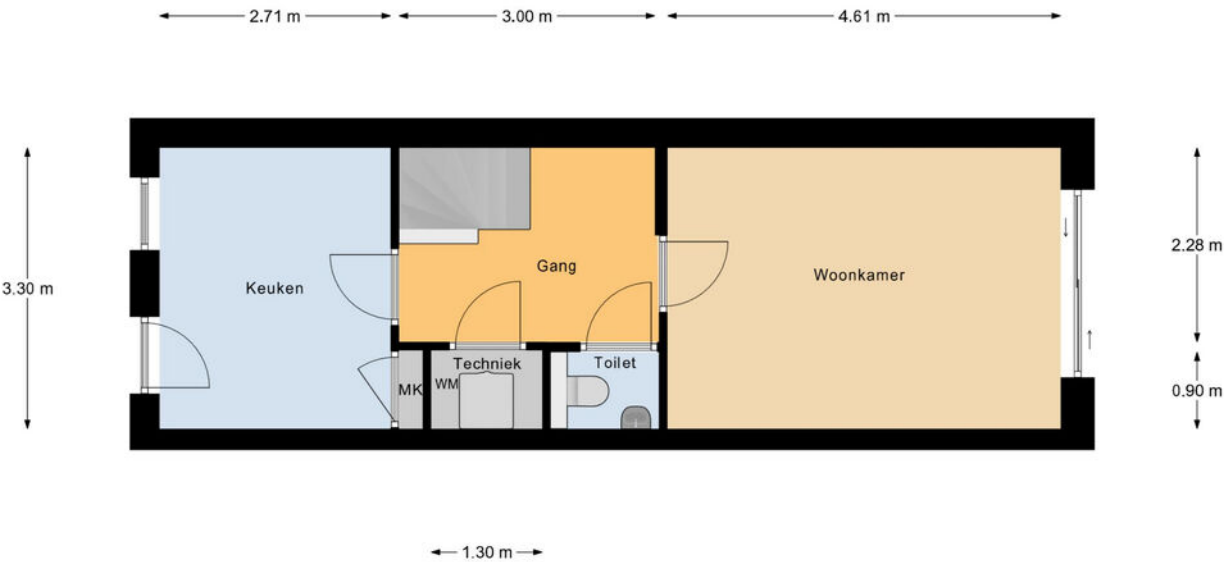


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond

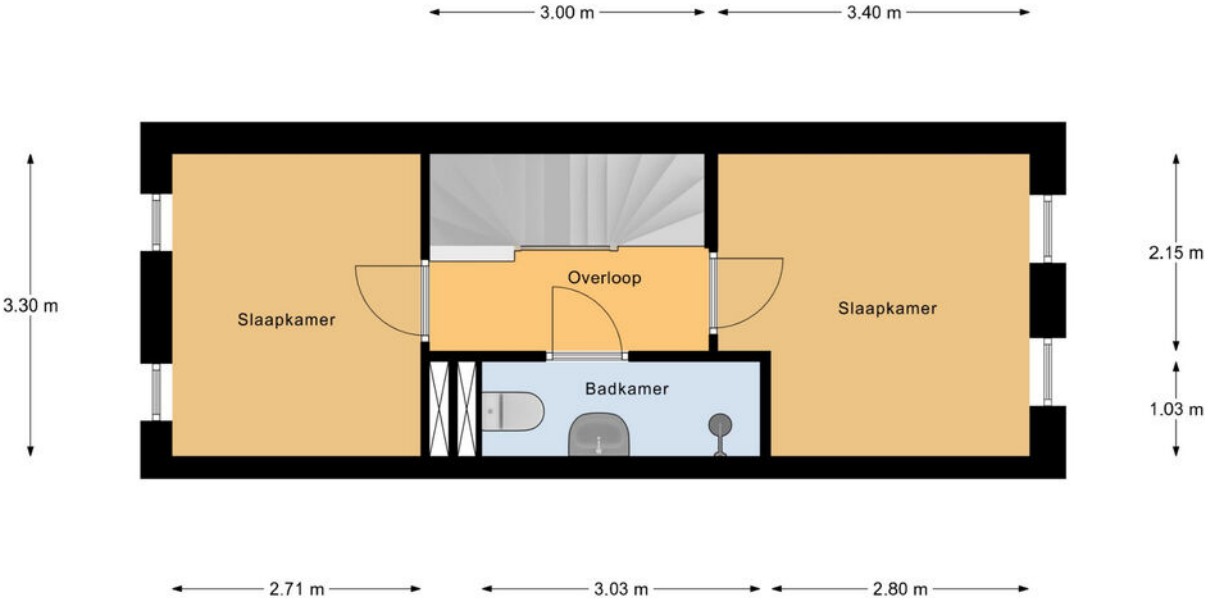


← 1.30 m →

Begane Grond



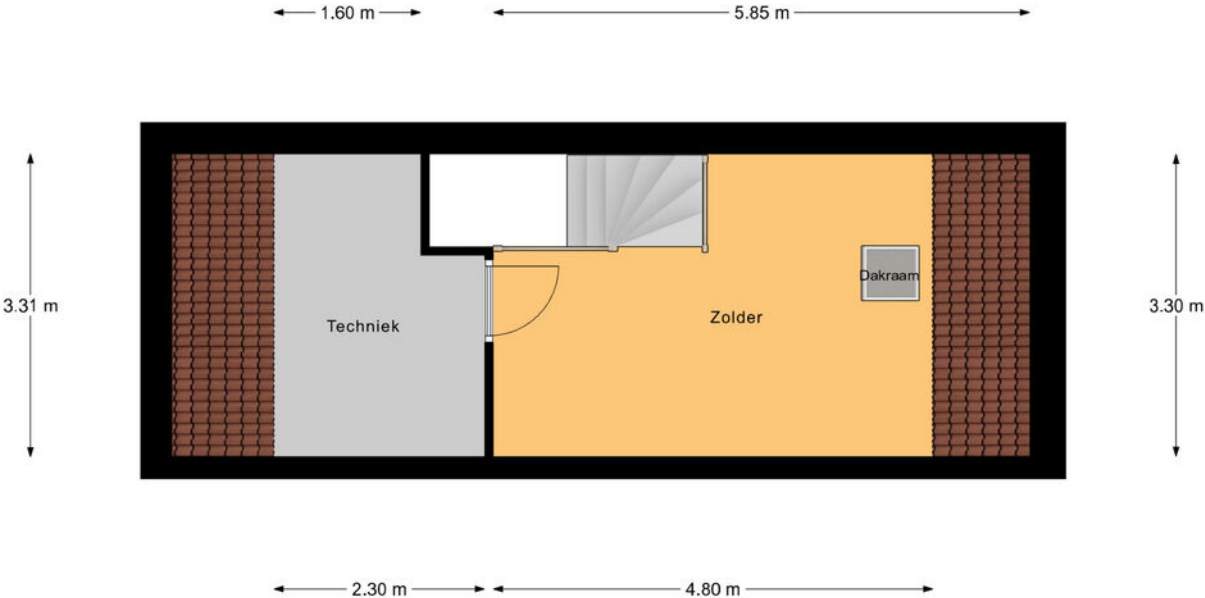
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie K

Perceel 1816

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

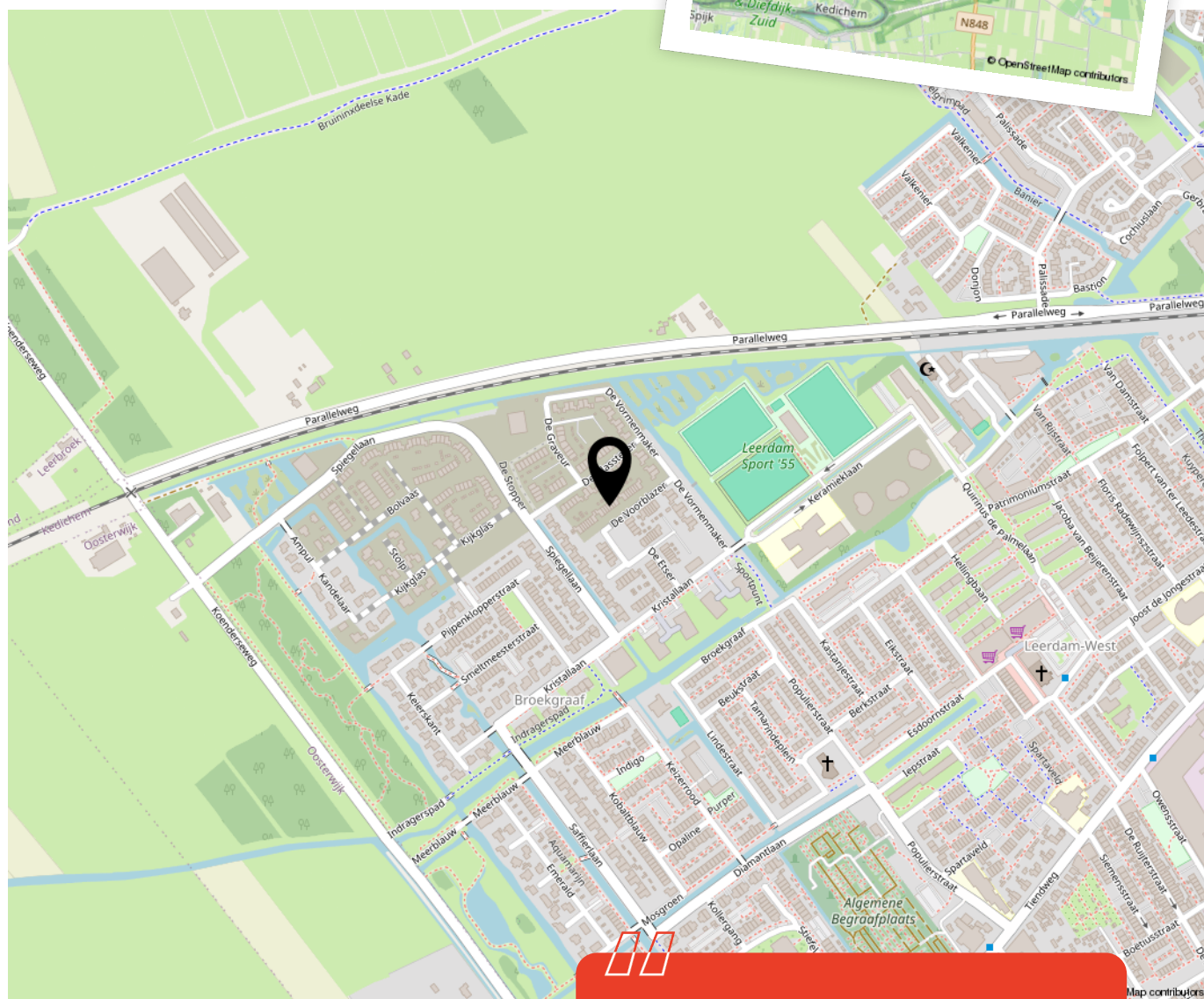
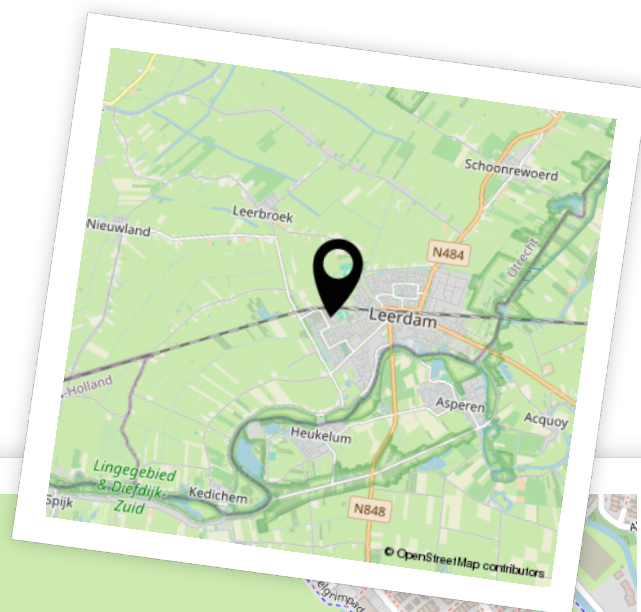


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026

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.**