

Kom binnen

Boeylaan 13, Leerdam

**"Wordt deze woning in
Leerdam jouw nieuwe plek?"**

van **Ekeren
Kuiper**



voor 't
Leven



**Een droomhuis,
waar ruimte,
duurzaamheid en
comfort
samenkomen.**

Vraagprijs

€ 985.000,- k.k.



Type woning

Vrijstaande woning



Woonoppervlakte

232 m²



Slaapkamers

5



Energielabel

A

Wordt dit jouw nieuwe (t)huis?

- Energielabel A, voorzien van 20 zonnepanelen en een hybride warmtepomp (2024)
- Circa 232 m² woonoppervlak verdeeld over drie woonlagen
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Leerdam-Noord met zonnige, groene tuin en brede oprit

Kim Smit
Adviseur Wonen

✉ kim@vanekerenkuiper.nl

☎ 0345 632 100



Ik vertel je er graag meer over!

Ontdek in deze brochure de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning. Voor al je vragen sta ik graag voor je klaar!

Je hebt ons **Voor 't Leven**



Kom binnen...

Wonen aan de Boeylaan 13 betekent royaal, modern, duurzaam en vrijstaand wonen met praktijk/kantoorruimte aan huis. Deze vrijstaande woning (enkel de verbrede garage is geschakeld aan die van de burens) is verrassend opgezet; er zijn vijf slaapkamers, een aparte werkkamer én een praktijkruimte met een eigen entree. Hierdoor kunnen hobby, werk en privé allen onder één dak samenkomen.

In de woonkamer geniet je van een zee van licht door de grote raampartij en de schuifpui. Hierdoor sta je meteen in verbinding met de prachtige tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken, een fijne en gezellige plek om samen te komen. Aangrenzend aan de keuken is er een werkkamer, waar je je kunt terugtrekken of juist kunt werken met gezellig rumoer op de achtergrond.





Ruimte voor 't (dagelijks) leven

Via een eigen entree is de praktijkruimte te bereiken, die via een binnendeur in verbinding staat met de rest van de woning. Er is een eigen toilet en achter de praktijkruimte bevindt zich de bijkeuken.

Is er geen behoefte aan een praktijkruimte, dan zijn er voldoende andere gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaap- of werkkamer, atelier, hobbyruimte of mogelijk mantelzorg.



Ruimte voor 't (dagelijks) leven

Boven geniet je van nog meer ruimte; een royale overloop, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De masterbedroom omvat de gehele breedte van de woning; aan ruimte dus géén gebrek! Wat deze kamer nét even anders maakt? Aansluitend is er een loggia met harmonicaraam waardoor de plek ideaal overloopt met buiten; een kopje koffie in de zon of rustig nagenieten van de zomeravond? Hier kan dat!



Hier kan je ontspannen en opladen

Alle drie de slaapkamers beschikken over extra bergruimte achter de schotten, waardoor alle spullen die niet in het zicht hoeven te staan netjes opgeborgen blijven. De badkamer zet de trend van comfort door; strak afgewerkt met alle voorzieningen én goed geïsoleerd.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, wat het totaal op vijf slaapkamers brengt.

En dan de tuin. Een prachtige plek: een mooi gazon, een moestuin, verschillende terrassen met zonwering, achter in de tuin een terras met overkapping.

In deze woning woon je heerlijk energiezuinig door de 20 zonnepanelen, de hybride warmtepomp uit 2024 en het energielabel A. Met de ligging in Leerdam-Noord woon je rustig, maar dichtbij winkels, scholen, het openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen.





Een verdieping vol mogelijkheden

Begane grond: zij-entree; hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot woonkamer, keuken en praktijkruimte; deze laatste is gerealiseerd in de voormalige garage, heeft een eigen buitenentree en toiletruimte; achter de praktijkruimte bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen, opstelling cv-ketel, hybride warmtepomp en er is een deur naar buiten; woonkamer met schuifpui aan de zijkant; woonkeuken met volledige inbouwapparatuur en deur naar de tuin en toegang tot de aangrenzende werkkamer.

Praktijk-/kantoorruimte met eigen toiletruimte

Eerste verdieping: overloop met een groot raampartij en trappenhuis; drie slaapkamers met opbergruimte achter de knieschotten; masterbedroom aan de achterzijde inclusief inpanidige loggia; moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet, designradiator, wastafelmeubel met dubbele kraan en mechanische ventilatie.

Zolder/tweede verdieping: overloop met dakraam, hor en omvormer zonnepanelen; twee extra slaapkamers, beide met diverse opbergruimte en dakvenster; één kamer met wastafel.



Buiten in de tuin

Buiten: zonnige en veel privacy biedende tuin met een prettige afwisseling van terras, sierbestrating en groenvoorzieningen; deels afsluitbare overkapping; schuur; buitenkraan aan zowel de voor- als achterzijde; ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



Goed om te weten:

- ✓ Voorzien van definitief energielabel A
- ✓ Voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie
- ✓ De woning beschikt over 20 zonnepanelen
- ✓ Hybride warmtepomp uit 2024 in combinatie met een Nefit cv-ketel uit 2011
- ✓ Verkerend in zeer goede staat van onderhoud
- ✓ De begane grond is voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de praktijkruimte
- ✓ De eerste verdieping en zolder zijn voorzien van HR++ beglazing en aanwezigheid van een waterontharder

Plattegronden



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegronden



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegronden



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



Wonen in omgeving Leerdam

Leerdam is een leuke stad waar alles dichtbij is en je toch de ruimte voelt. Met de Linge om de hoek, gezellige straatjes en volop voorzieningen woon je hier fijn!



Hotspots



Restauranttip
Puur Ted, Leerdam



Cultuur en historie
Hollandse Waterlinie



Lunchtips
De Houtloods, Leerdam



Sport
Voetbal, hockey, tennis enz.



Supermarkt
AH, Jumbo, Leerdam



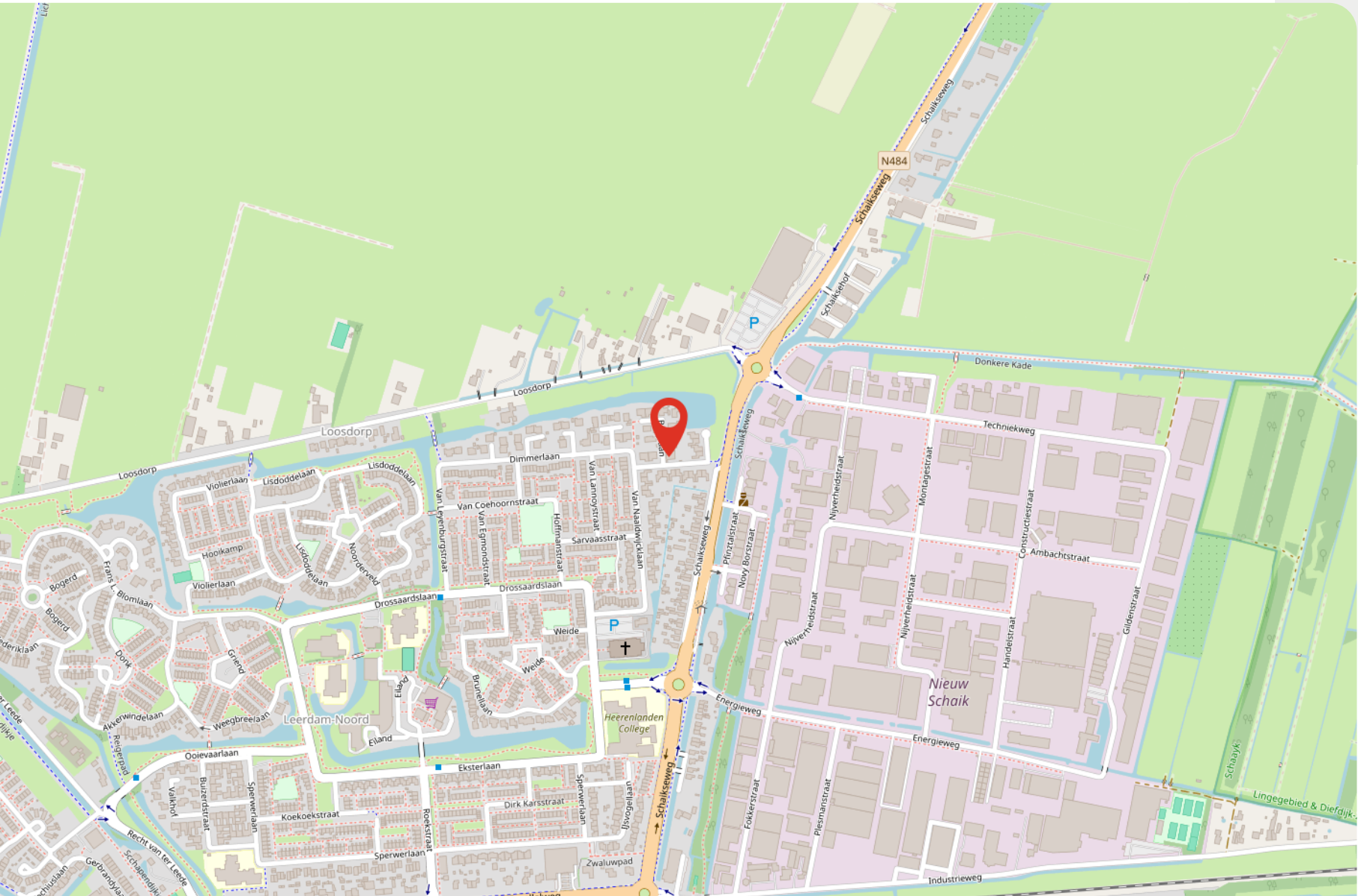
Scholen
Basis en middelbaar



Winkelcentrum
Stad en in wijk



Wandeltip
Bloesemtocht bij de Linge



**Voel je
thuis in de
omgeving**



Retro & nostalgie met een moderne twist

Retro stijlen uit de jaren '60/'70 maken een comeback, maar dan slim vertaald naar nu: moderne materialen, combinatie oud + nieuw, warme retrokeuren zoals mosterdgeel.

Woon trends 2026

In 2026 draait wonen om warmte, karakter en bewust leven. Duurzame materialen, organische vormen en natuurlijke tinten brengen rust en harmonie in huis. Handgemaakte meubels, retro-accenten en slimme technologie zorgen voor een interieur dat niet alleen mooi is, maar ook echt bij je past.



Fest Amsterdam Alp fauteuil

Slimme integratie van technologie & multifunctionele ruimtes

In een veranderende woonwereld (meer thuiswerken, kleinere woonruimtes) krijgt meubelontwerp en technologie een subtielere rol: meubels passen zich aan, techniek integreert zich onopvallend, ruimtes vervagen.

*GOOGLE NEST Hub Max
Chalk Slimme speaker Beige*



Vloeiende vormen & organisch design

In plaats van strakke hoeken, hoekige meubels en rechte lijnen, zien we dat ronde vormen en organisch design de boventoon krijgen: ovale tafels, banken met afgeronde rugleuningen, spiegels met zachte contouren.



Natuur & groen in huis

Het natuurgevoel komt binnen: grote planten, rotan, linnen, hout, botanische prints, groentinten. Niet alleen als decoratie, maar ook om rust te brengen, luchtkwaliteit te verbeteren, sfeer te geven.

Cozy minimalisme

Minimalisme blijft, maar dan met warmte: minder spullen, maar wel betekenisvolle objecten. Strak ja, maar met zachte materialen, vloeiende lijnen en persoonlijkheid.



Kleurtrends 2026

In 2026 draait alles om gevoel, rust en verbinding met de natuur. Zachte aardetinten, natuurlijke groenen en warme neutrals blijven populair, maar krijgen een frisse tegenhanger: diepe blauwtinten.



Aardse warmte

Terracotta, klei en zandkleuren zorgen voor een gevoel van geborgenheid. Deze tinten halen de natuur naar binnen en creëren een tijdloze, warme basis die perfect combineert met natuurlijke materialen als hout en linnen.



Expressieve accenten

Fuchsia, mosterdgeel en diep bordeaux zorgen voor energie en persoonlijkheid. Een enkele muur, stoel of lamp in zo'n kleur maakt van je interieur een echte blikvanger.



Koele pastels

Zachte pastellen als lavendel, poederroze en lichtblauw brengen luchtigheid in huis. Ze voegen kleur toe op een subtiele manier en laten ruimtes ruimtelijker aanvoelen.

Flexa's kleur van het jaar: The Rhythm of Blues

Een kalme, eigentijdse blauwtint die balans brengt tussen warmte en frisheid. Deze kleur ademt sereniteit en sluit perfect aan bij de behoefte aan rust in huis. Ze combineert moeiteloos met zand-, klei- en terracottatinten, maar ook met zachte pastels of donkere



Groen in balans

Van zacht saliegroen tot diep mosgroen: groentinten staan symbool voor groei, rust en evenwicht. Ze brengen leven in huis en combineren prachtig met natuurlijke texturen en houtsoorten.



Neo-Neutrals

De traditionele witte en grijze tinten maken plaats voor greige, beige en taupe. Deze zachte neutralen vormen een serene achtergrond die warmte toevoegt zonder te overheersen.





Voor nu en later

Investerings in comfort en duurzaamheid dragen bij aan een goede waarde, voor nu en voor later.



Lagere energiekosten

Kleine aanpassingen maken al verschil. Denk aan een waterbesparende douchekop, ledverlichting of het beperken van sliepverbruik.



Subsidies

Ga je verduurzamen? Dan zijn er vaak subsidies die helpen. Kijk bijvoorbeeld naar de landelijke ISDE-subsidie of wat de gemeente te bieden heeft.



Gunstiger energielabel

Met eenvoudige of grotere verbeteringen kan het energielabel gunstiger worden. Denk aan vloerisolatie, HR++-glas of zonnepanelen, passend bij de huidige situatie.



Mogelijkheid voor groene hypotheek

Bij een energiezuinige woning of geplande verduurzaming heeft een hypotheek vaak gunstigere voorwaarden en rentes.



Groene vingers

Vervang een paar tegels door groen voor een koelere tuin of hang bloembakken neer. Met een regenton gebruik je regenwater om planten water te geven.



Duurzaam wonen

Enthousiast geworden? Dit is de reis naar jouw **(droom)woning!**



Je hypotheek & verzekeringen regel je niet alleen!

Onze vestigingen

Gorinchem

Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem

☎ 0183 672 999

Leerdam

Voorwaartsveld 5a
4142 DA Leerdam

☎ 0345 632 100

Papendrecht

De Wederik 2
3355 SK Papendrecht

☎ 078 615 99 60

Culemborg

Het Hof 1
4101 BT Culemborg

☎ 0345 229 300

vanekeren.nl

voor't *Leven*

Woning- en Bedrijfsmakelaars • Hypotheken • Verzekeringen
vanekerenkuiper.nl