

MEERBLAUW 3, LEERDAM

Volledig geïsoleerde & gasloze woning!



voor 't
Leven

van **Ekeren
Kuiper** 

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.



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.



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.

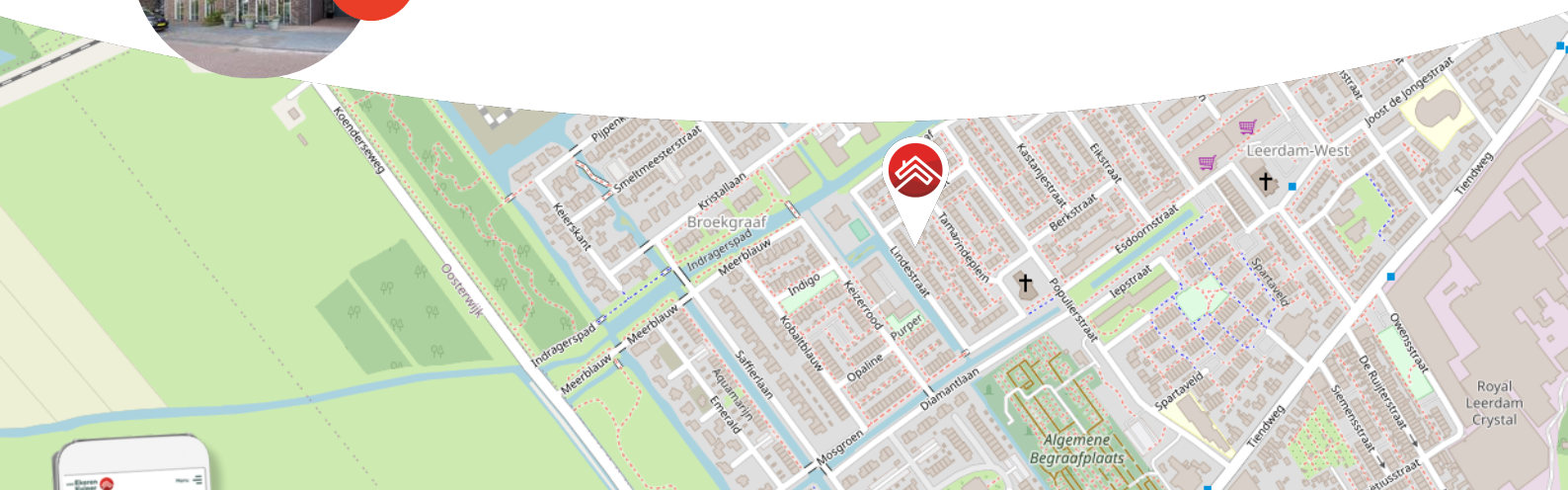


Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?
Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/overons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	552 m ³
Perceeloppervlakte	258 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	175 m ²
Bouwjaar	2019
Ligging	in woonwijk
Tuin	12 m x 10 m
Positie hoofdtuin	zuidoost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Volledig geïsoleerde en gasloze woning in de populaire wijk Broekgraaf.

- Strak afgewerkt en energiezuinig!
- Ruime achtertuin met overkapping op het zuidoosten.
- Luxe en uitgebouwde woonkeuken met lekker veel kastruimte.
- 4 slaapkamers & circa 175 m² woonoppervlak

Deze onderhoudsarme en duurzame woning is gebouwd in 2019 en heeft dus alle voordelen van een nieuwbouwwoning! De woning kenmerkt zich onder andere door de overhellende dwarskap. De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming en de slaapkamers worden verwarmd door middel van elektrische radiatoren. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. De tuin van de woning ligt op het zuidoosten, geniet dus van heerlijke zomerdagen in de zon of in de schaduw onder de sfeervolle houten overkapping! De oprit biedt de mogelijkheid voor het parkeren op eigen terrein. In de wijk zijn veel speelvoorzieningen en het winkelcentrum 'Europaplein' bevindt zich op loop- & fietsafstand.



De globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, een modern toilet met fonteintje, toegang tot de woonkamer en trapopgang; riante woonkamer; uitgebouwde woonkeuken, keuken in wandopstelling voorzien van onder andere een inductiekookplaat met afzuiging erin verwerkt, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast, een losse vriezer, een spoelbak en veel opbergruimte, vanuit de woonkeuken dubbel openslaande deuren naar de achtertuin; garage voorzien van stroom met toegang tot de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping; 3 ruime slaapkamers; luxe badkamer voorzien van een dubbele wastafel, een designradiator, een inloopdouche en een ligbad; een modern separaat toilet.

Tweede verdieping: ruime zolder, witgoedaansluitingen: technische ruimte met de zonnepanelen omvormer, boiler en een combi warmtepomp; vide welke op dit moment gebruikt wordt als slaapplek.

Algemeen:

- Het woonhuis is energiezuinig en heeft energielabel A.
- Hardhouten kozijnen met HR+++ beglazing.
- De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van 22 zonnepanelen.
- De oprit biedt de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.

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.











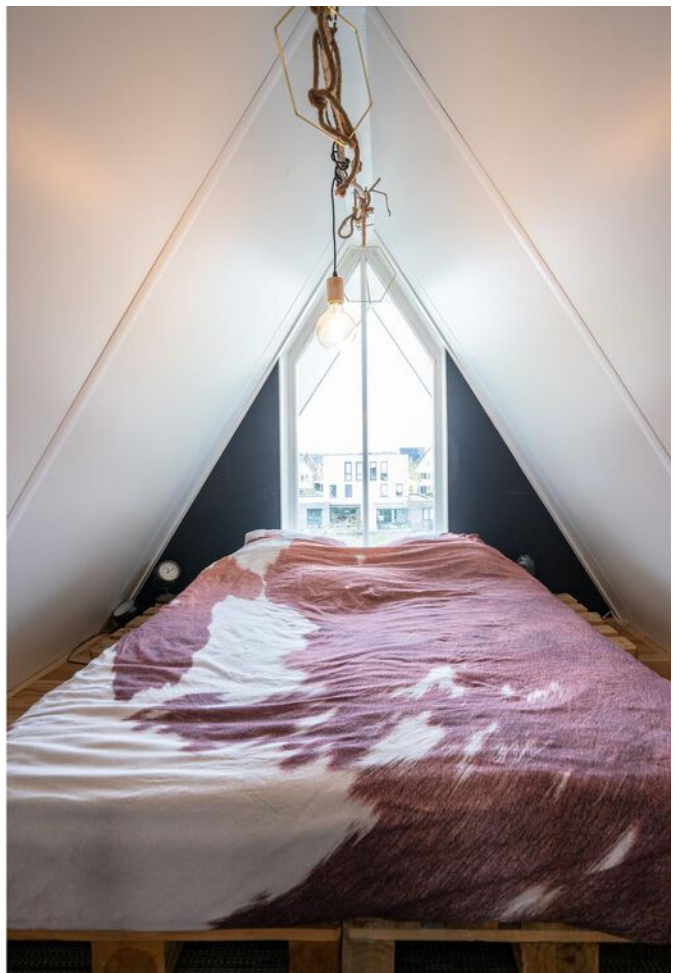
























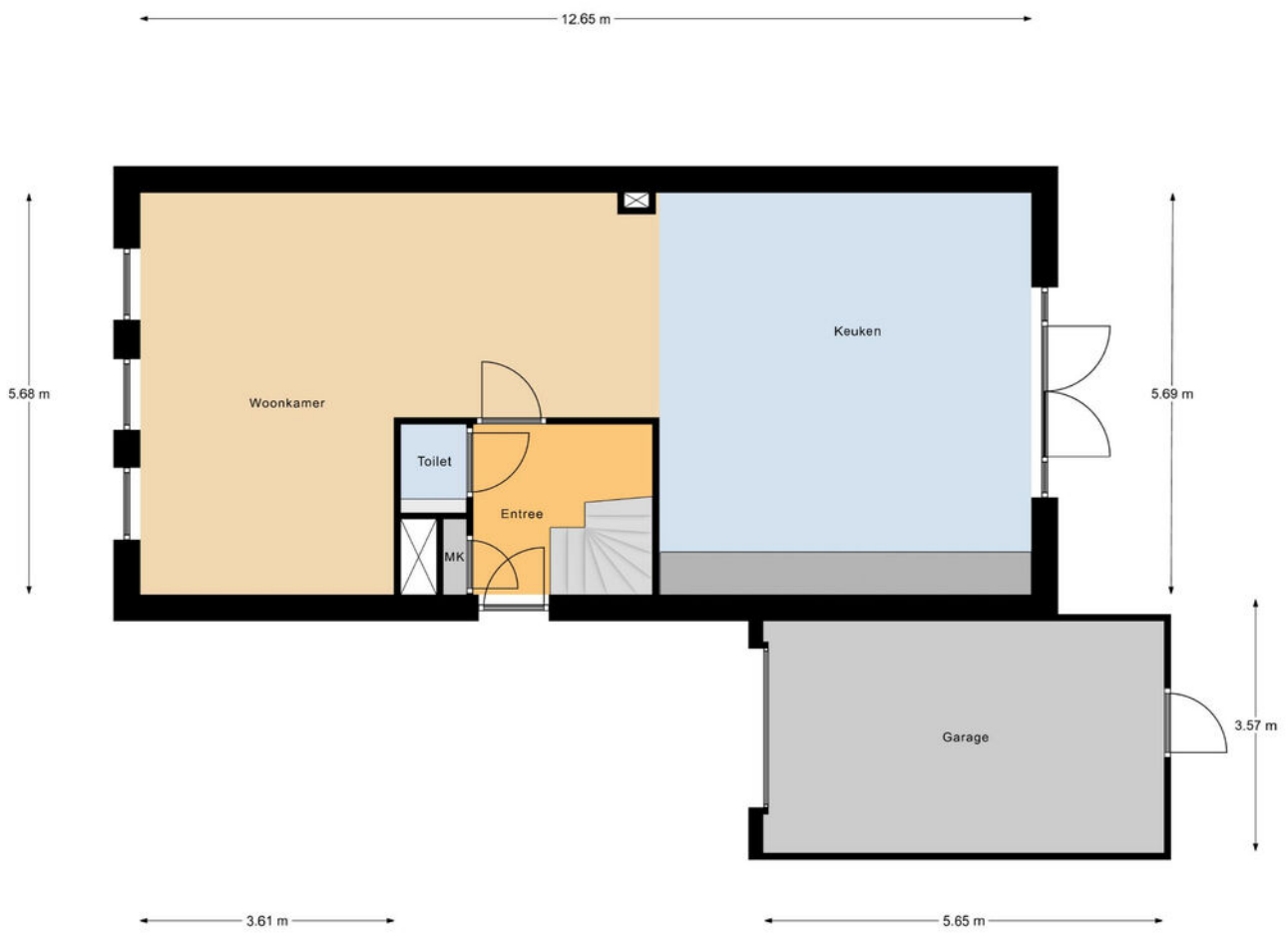


Bekijk jouw nieuwe droomwoning op de website!

[Bekijk de woning >](#)

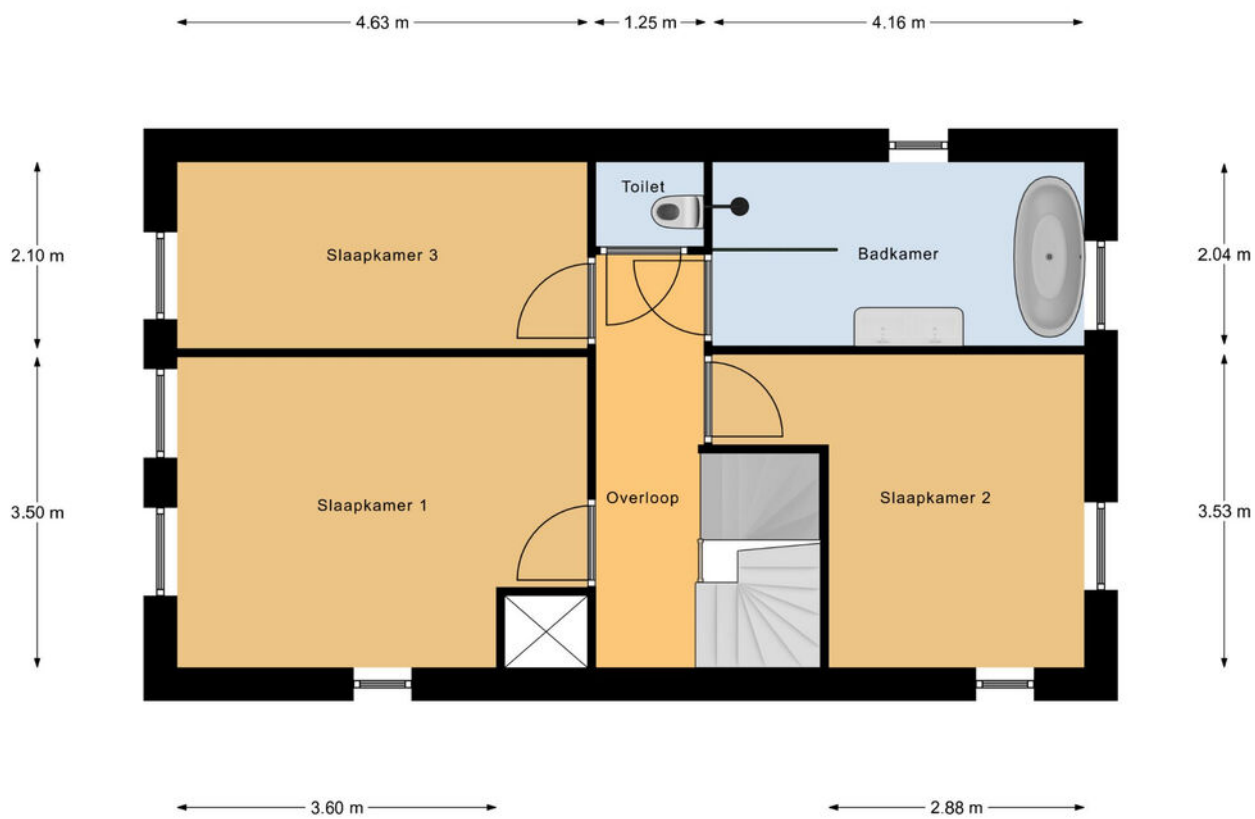


Plattegrond



Begane Grond

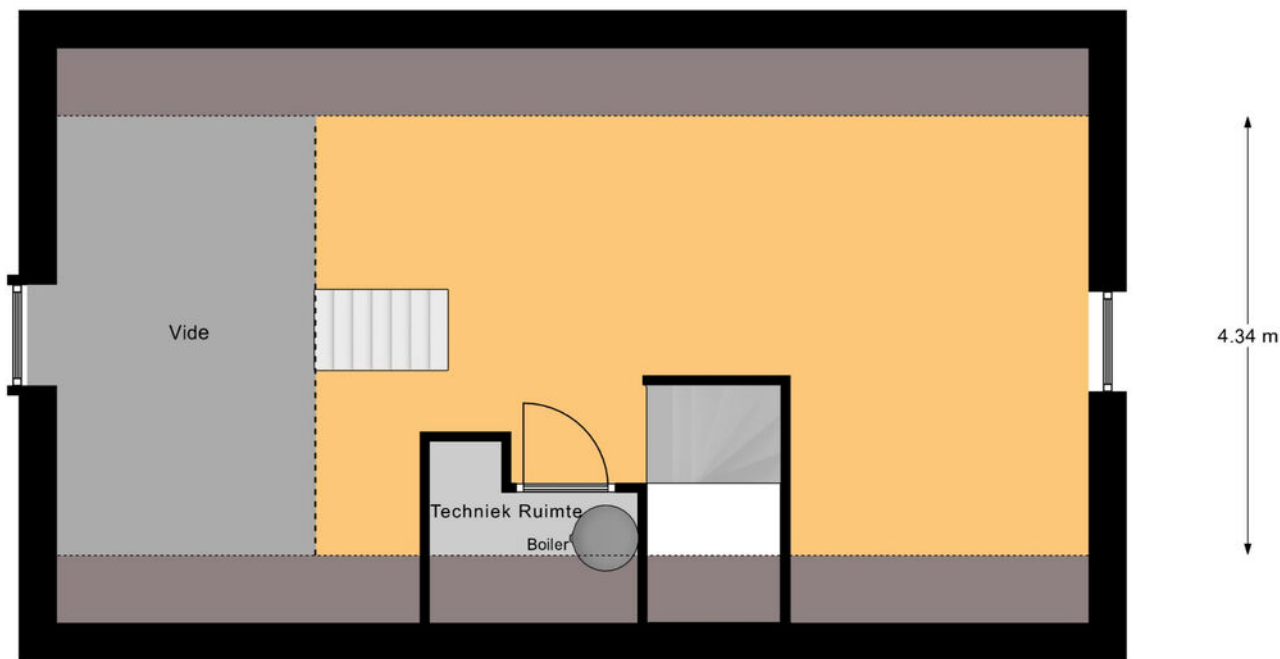
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

10.26 m



Zolder

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

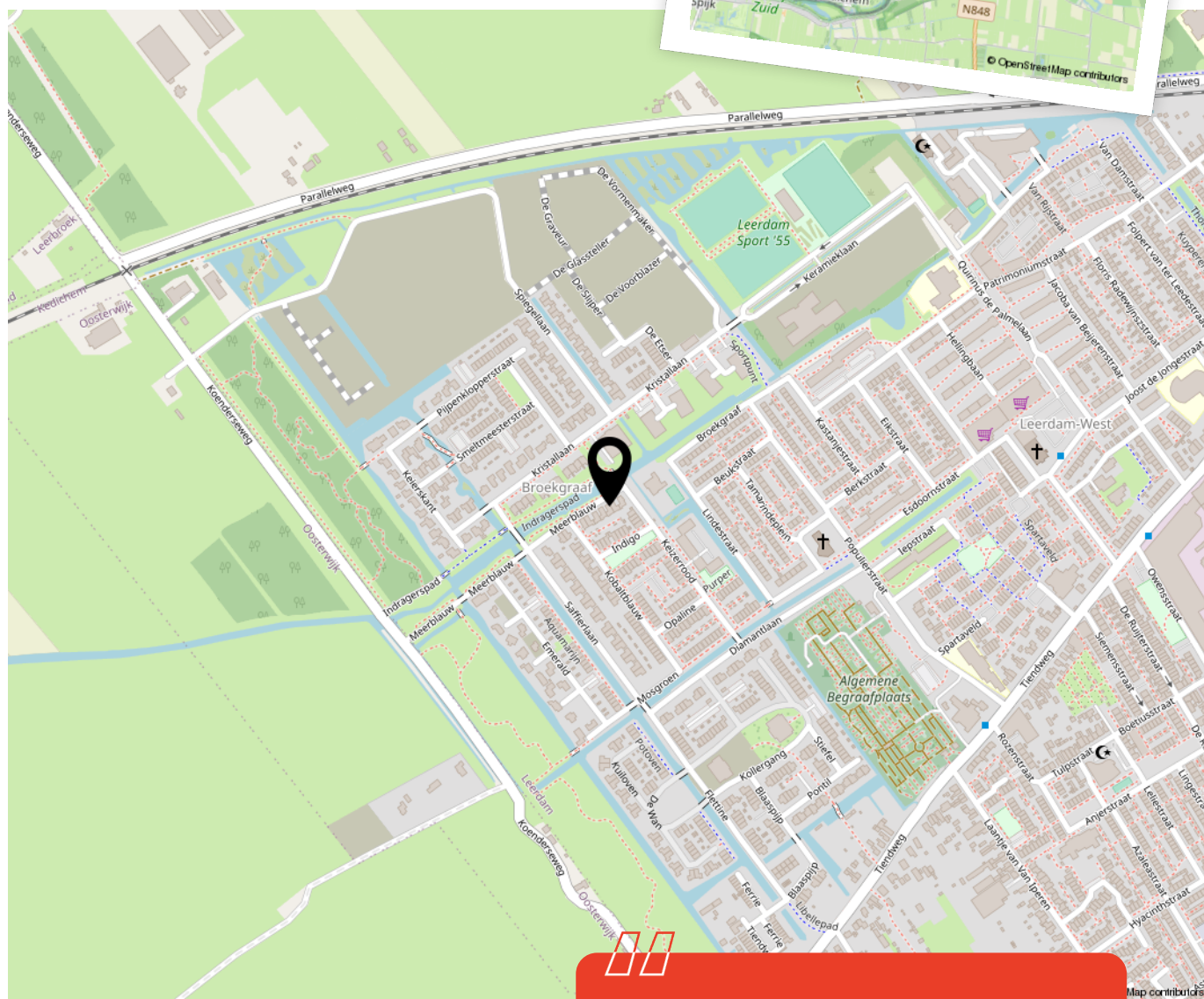
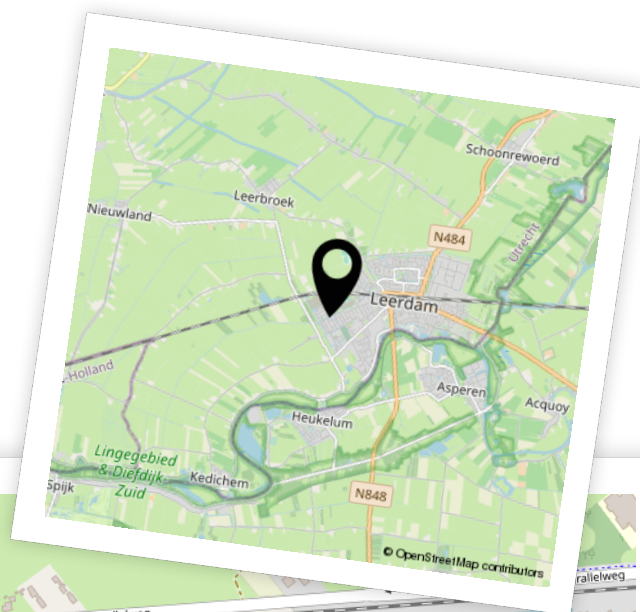
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam
	Huisnummer	Sectie K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1411
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart

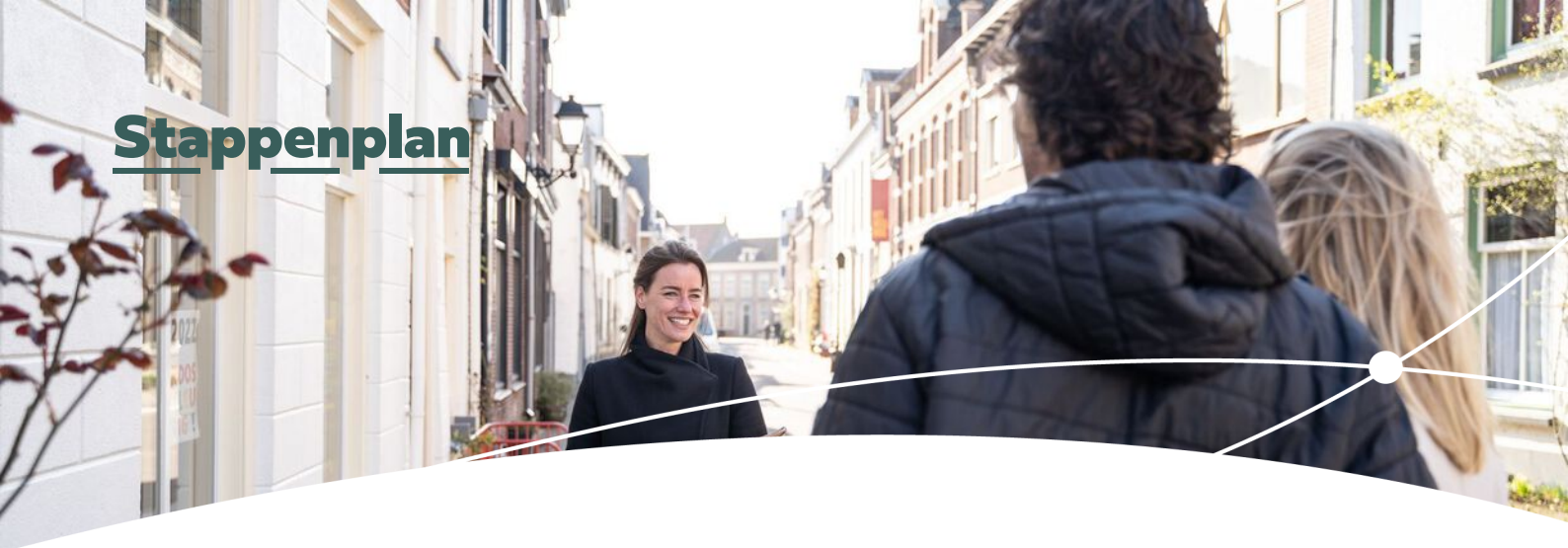



**Woon je binnenkort
op deze locatie?"**



Aantekeningen





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

Stap 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

Stap 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

Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

Stap 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

Stap 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.**

van **Ekeren
Kuiper** 

Voorwaartsveld 5a
Leerdam
0345 632 100

Beatrixlaan 2a
Dalem
0183 672 992

Het Hof 1
Culemborg
0345 22 93 00

De Wederik 2
Papendrecht
078 615 99 60

vanekerenkuiper.nl