

VIOLIERLAAN 36, LEERDAM

Gunstig gelegen hoekwoning.



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.



Madelon Sommer

madelon@vanekerenkuiper.nl
0183 672992



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.

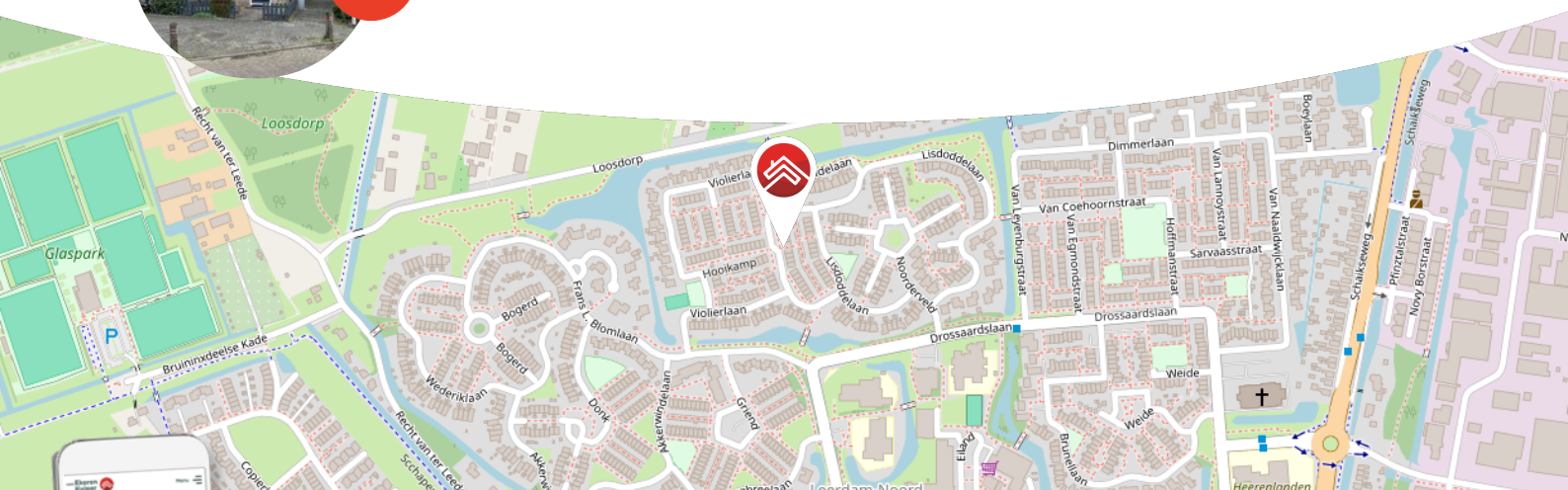


Vrijblijvende waardecheck

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	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	391 m ³
Perceeloppervlakte	126 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	118 m ²
Bouwjaar	1987
Ligging	in woonwijk
Tuin	8,6 m x 4,5 m
Positie hoofdtuin	oost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Is deze fijne hoekwoning het huis waar jij jouw woondroom gaat realiseren?

- Parkeren voor de deur & de speeltuin om de hoek.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het Oosten.
- 4 slaapkamers & circa 118 m² woonoppervlak.

Op een rustige stek aan de rand van de wijk Leerdam-Noord vindt je deze hoekwoning met onder andere een ruime keuken en 4 slaapkamers. De woning is gebouwd in 1987 en door de huidige bewoners lange tijd met veel plezier bewoond! Oorspronkelijk telde de woning drie slaapkamers maar inmiddels is er op de zolder een vierde slaapkamer en veel bergruimte gerealiseerd en is deze verdieping extra ruim door de aanwezige dakkapellen. Dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen en supermarkt vindt je op loopafstand. Net buiten de wijk vindt je het polderlandschap Loosdorp dat zich uitstekend leent voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Kortom: een fijne plek om te wonen en bij uitstek geschikt voor jonge gezinnen.



De globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en vaste kast; separaat toilet, trapopgang naar de eerste verdieping; half-open keuken met een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser (defect maar dus wel de aansluiting aanwezig), een combi oven en koelkast; woonkamer met veel lichtinval en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de 3 slaapkamers; badkamer met douche, tweede toilet en een wastafelmeubel met twee kranen.

Tweede verdieping: ruime overloop met de CV-opstelling en witgoed aansluitingen; de 4e slaapkamer met dakkapel en bergruimte.

Goed om te weten:

- In de achtertuin staat een stenen berging voorzien van elektra en houten overkapping, daarnaast is de tuin voorzien van een achterom een de zij- en achterkant.
- De achtergevel van de woning beschikt op de begane grond over een handmatig bedienbaar zonnescherm.
- De CV-ketel is in 2021 vernieuwd.
- Buitenzijde woning in 2023 opnieuw geschilderd.
- Op het dak zijn 9 zonnepanelen bevestigd.

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.

























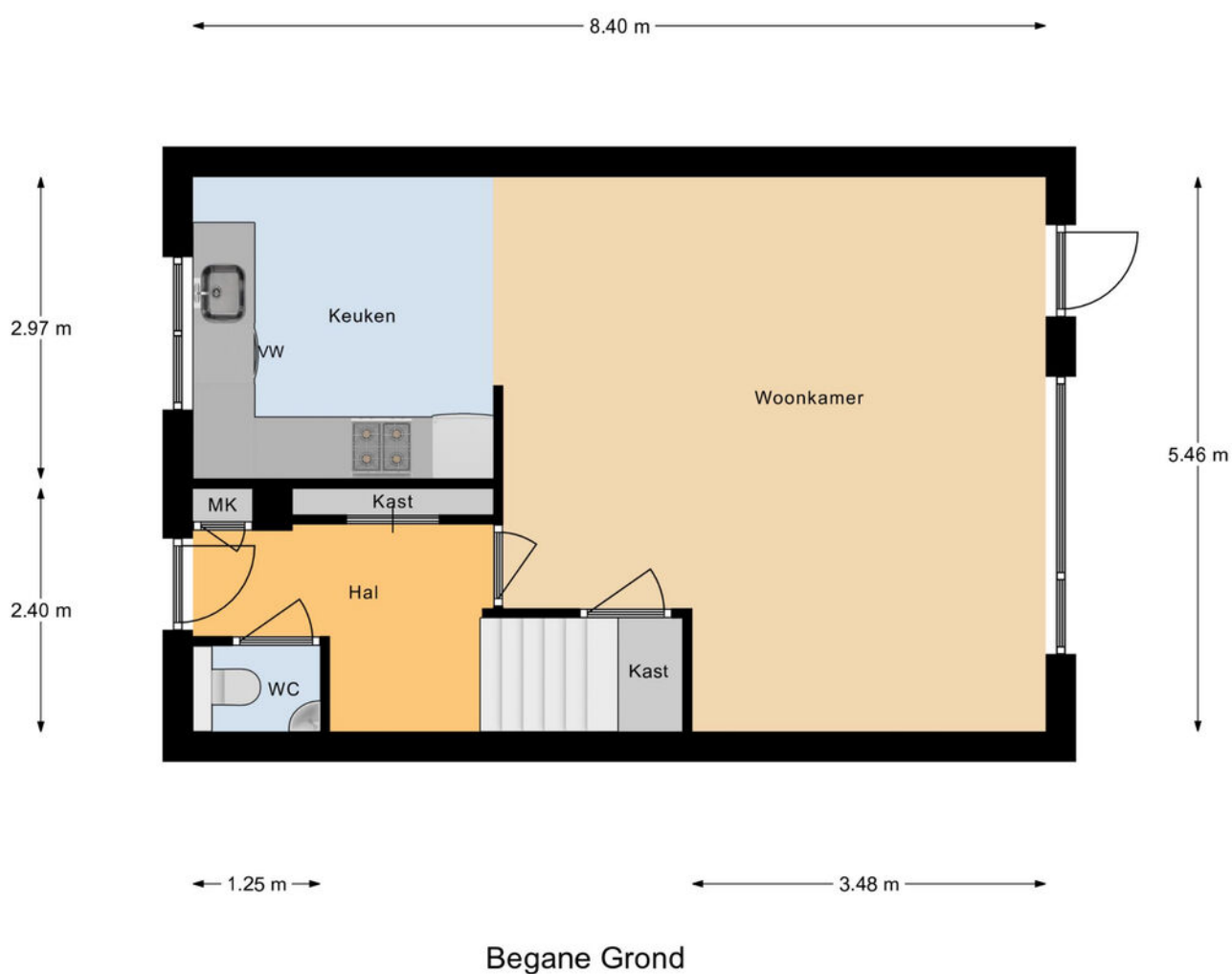


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

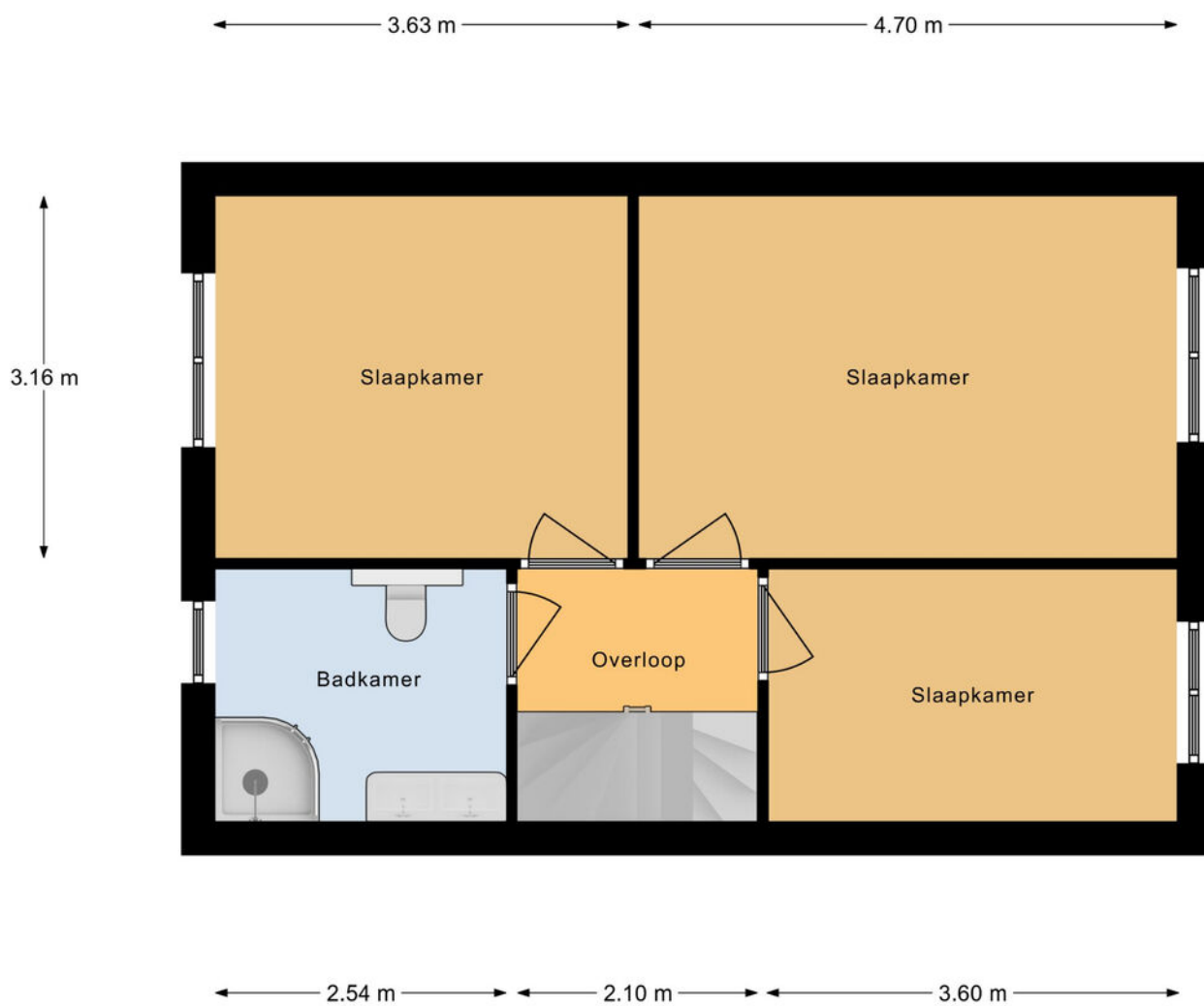
[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



Plattegrond



Verdieping



Plattegrond

5.10 m



3.16 m

2.24 m

5.53 m

Zolder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

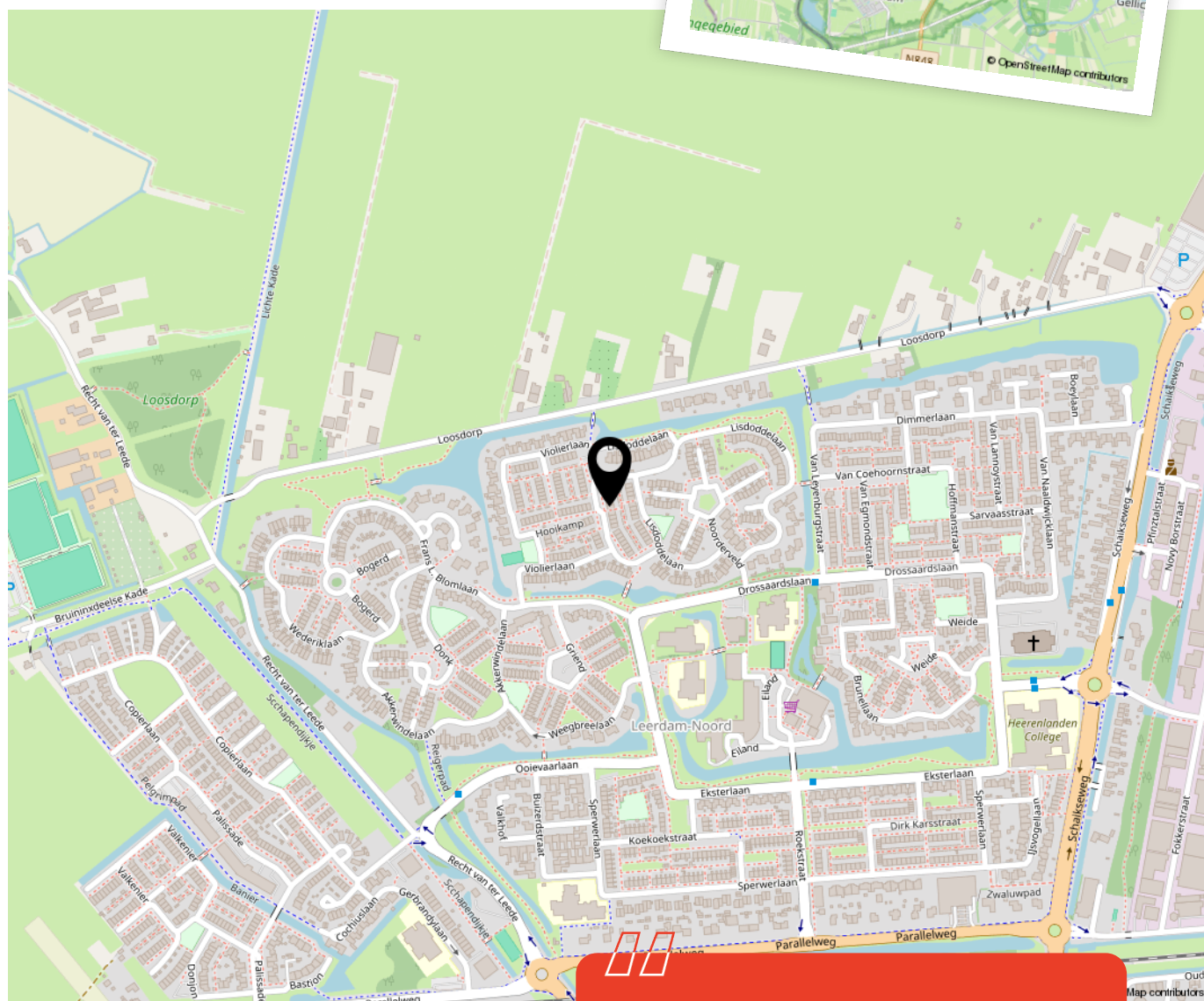
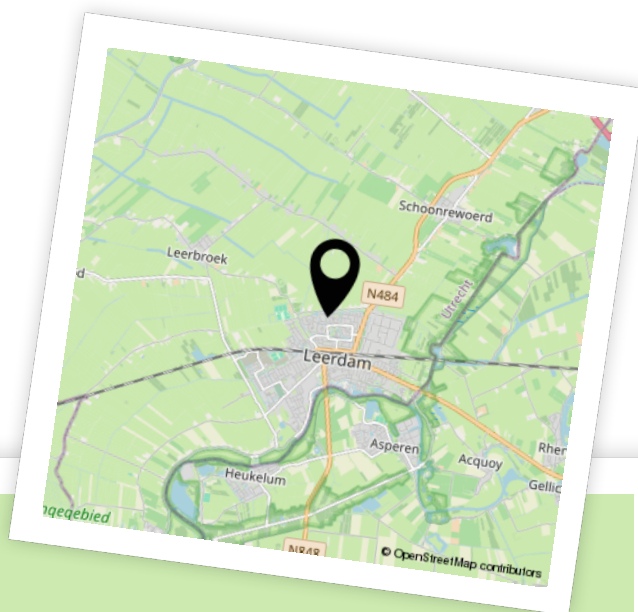
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2900</p> <p>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.</p>	
--	---	---



Locatie op de kaart

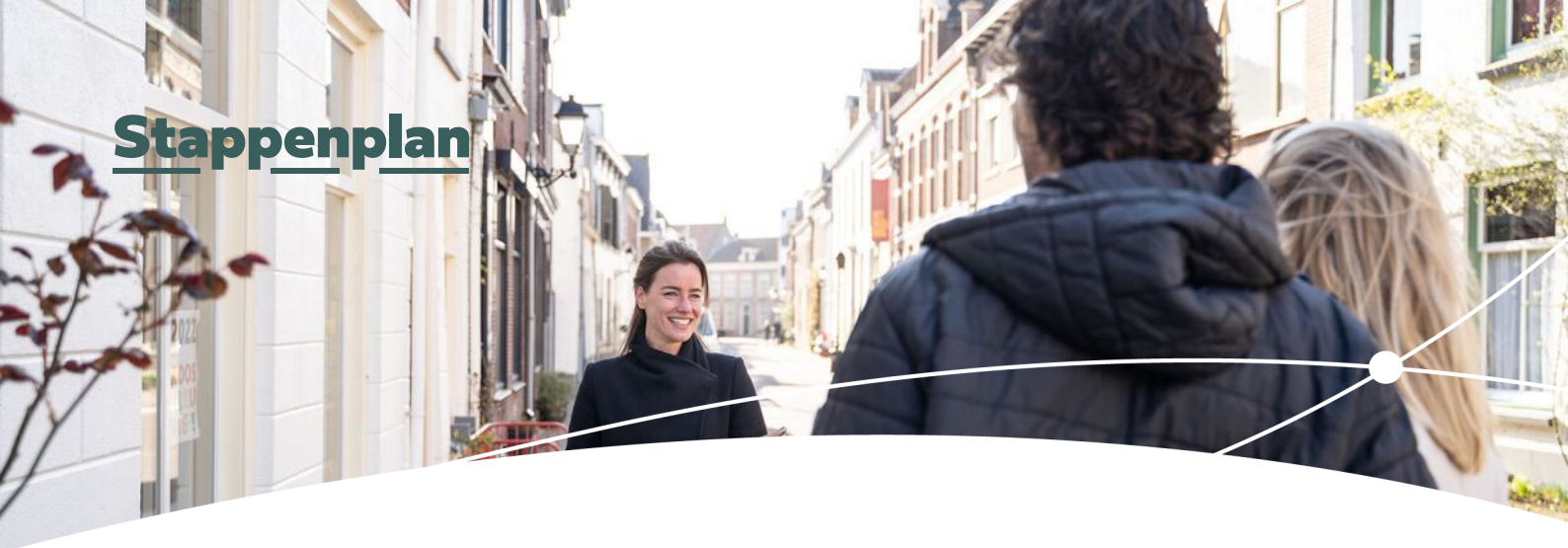


Woon je binnenkort op deze locatie?"



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