

WILNA 10, LEERDAM

Heerlijk wonen aan het water!



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.



Jeroen Posthumus

jeroen@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	€ 729.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud	436 m ³
Perceeloppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	107 m ²
Bouwjaar	1992
Ligging	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	6 m x 16 m
Positie hoofdtuin	zuid



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Woon jij binnenkort op deze fantastische plek aan het water?

- Split-level villa met een view en energielabel A.
- Ruimte voor het parkeren van auto's voor de deur of in de garage.
- 2 slaapkamers, een werkkamer & totaal circa 107 m² woonoppervlak.

Na een lange dag werken pak jij nog even de sup en ga je het water op of drink je een glas wijn in de achtertuin. Deze geweldige plek is gelegen aan het water, bij een aftakking van rivier 'de Linge' op een perceel van 340 m². En ook ideaal, op loopafstand tref je het centrum van Leerdam! Het woonhuis is gebouwd in 1992 en heeft een woonoppervlakte van circa 107 m². Het geheel beschikt over een riante woonkamer met prachtig uitzicht, een ruime keuken, een bijkeuken, 2 slaapkamers, een werkkamer, een ruime/luxe badkamer en een aangebouwde stenen garage. De fraaie achtertuin met diverse vlonderterrassen is zonnig en biedt veel privacy! Kortom een unieke woning met veel woongenot en alle ruimte om te genieten van de natuur en waterpret.



De globale indeling:

Begane grond: entree; ruime en lichte hal met toegang tot de eerste slaapkamer, het separate toilet, de ruime badkamer met luxe sanitair van Philippe Starck met douche, jacuzzi en wastafel; tweede slaapkamer voorzien van inbouwkast en airco; bijkeuken/wasruimte voorzien van witgoed aansluiting, CV-opstelling (Intergas HRE, 2022), dakraam en toegang tot de tuin. Een toegangsdeur brengt je bij een kleine trap naar het tuinniveau.

Tuinniveau: riante en lichte woonkamer met gashaard, dakramen, een schuifpui en prachtig zicht over de tuin en het water; open keuken in een U-opstelling met diverse luxe inbouwapparatuur; praktische werkkamer met airco.

Goed om te weten:

- De woning is goed geïsoleerd en beschikt over definitief energielabel A.
- Er is vloerverwarming aanwezig in de woning (excl. de garage).
- Er zijn diverse horren in de woning aanwezig, ook zijn er rolluiken ter plaatse van de slaapkamers.
- Aan de achtergevel zijn er twee elektrisch bedienbare zonneschermen.
- De garage is bereikbaar via een loopdeur aan de zijkant of een elektrisch te bedienen garagedeur en is voorzien van elektra en een vliering.
- Een gedeelte van het water is privé-bezit, dit betreft 32 m² eigen water om een aanlegsteiger voor een eigen boot te realiseren.

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 winkelvoorzieningen.



































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

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

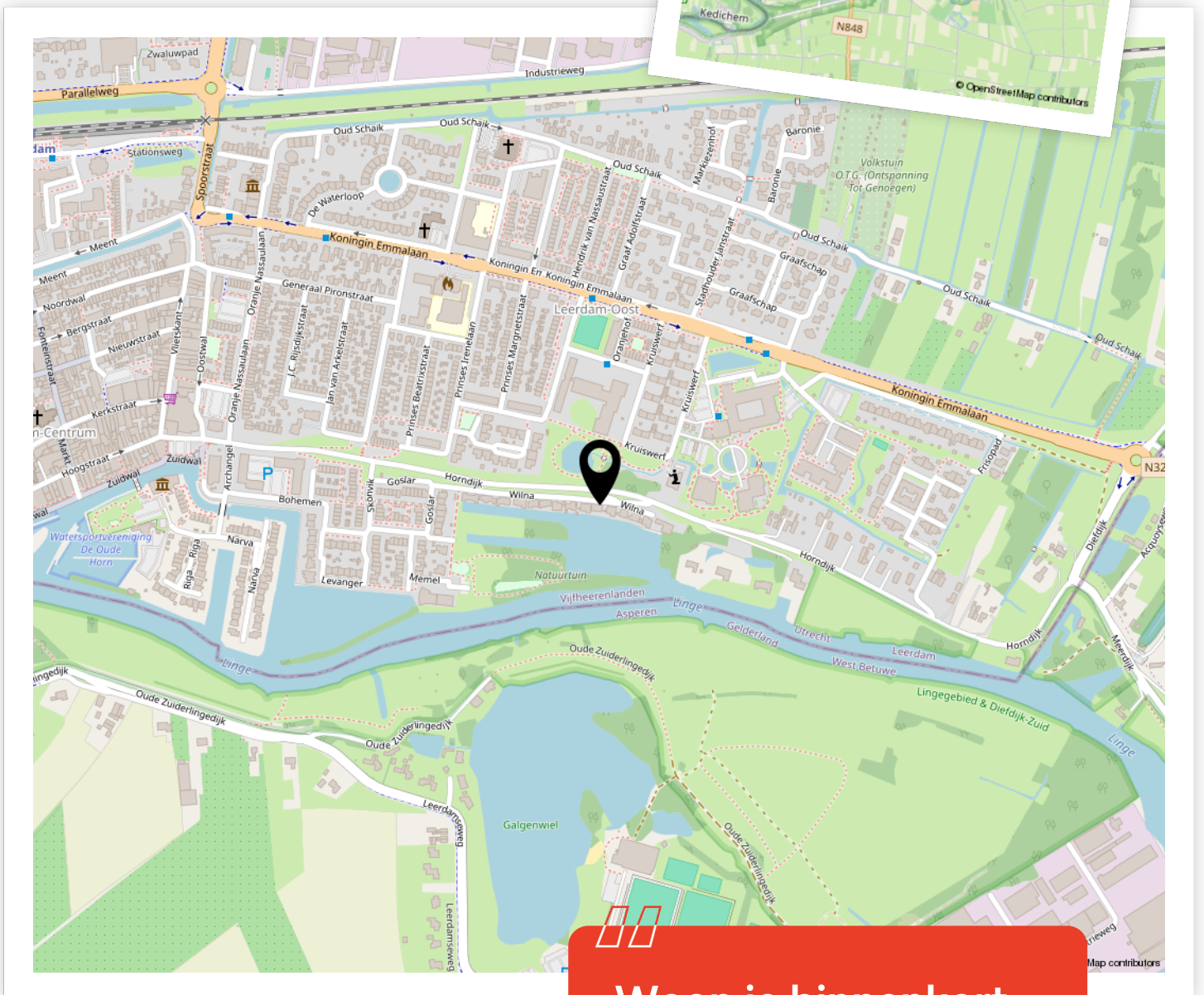
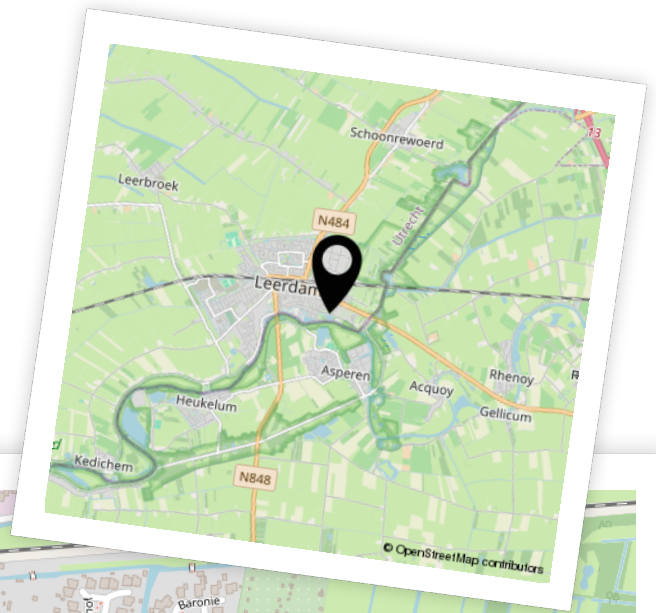
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10241	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024
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



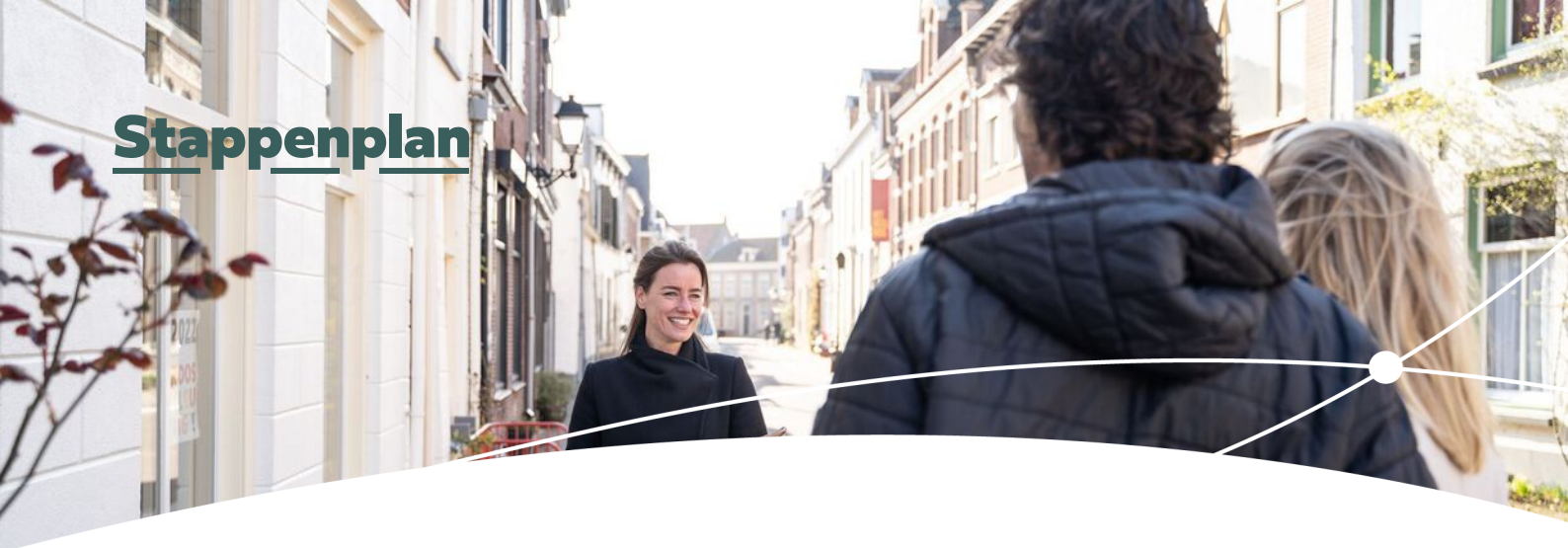
Woon je binnenkort op deze locatie?"



Aantekeningen

Lined writing area for notes.





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