

Valkhof 7

4143 DA Leerdam

Vraagprijs € 715.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	bungalow
Type	vrijstaande woning, geschakeld met garage
Kamers	5
Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	675 m ²
Inhoud	516 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, Nefit HR ca 8 jaar oud
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

Wonen in de populaire Valkhof in een fraaie bungalow met aangebouwde garage met prachtige tuin met veel privacy en aan de achterzijde grenzend aan het water van de singel

Deze solide gebouwde vrijstaande woning welke geschakeld is met de garage, ligt op een aantrekkelijke locatie, in een autoluwe straat (hofje), met de tuin grenzend aan de singel en dat alles nabij het centrum van Leerdam.

Rondom de woning ligt een prachtige tuin. Deze is netjes aangelegd en waar altijd met hartenlust is getuinierd en waar het heerlijk vertoeven is. Deze prachtige plek biedt het allemaal.

In 1977 is de woning traditioneel gebouwd en daarbij zijn zeer degelijke materialen gebruikt, zo zijn alle vloeren in de woning betonvloeren. De woning heeft een prettige indeling, de aangebouwde garage is nu als woonruimte/bijkeuken in gebruik en dat geeft tevens de mogelijkheid voor een (extra) werkkamer op de begane grond of kantoor aan huis. Ook bestaat de mogelijkheid voor het creëren van een slaap- en douchegelegenheid op de begane grond.

Daarbij is de woning altijd netjes onderhouden, wel dient de woning gemoderniseerd te worden.

De woning heeft een woonoppervlak van 144 m² en een inhoud van 516 m³.

Bij binnenkomst via de voordeur is er de royale hal met vide en trapopgang en toiletruimte. Vervolgens is er de woonkamer aan de voorzijde, de keuken aan de achterzijde en bijkeuken (voormalige garage).

Op de 1e verdieping zijn 3 royale slaapkamers, de badkamer en bergruimte met opstelling van de cv-ketel. Via een luik in een van de slaapkamers is via de vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Er is een oprit naar de garage en het ruime erf biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Direct rondom de woning is het perceel ingericht als siertuin. Achter de woning is er een ruim terras, met vlonder aan het water. Een blokhut en kleine gereedschapsberging zorgt voor extra opbergruimte. De achtertuin biedt bijzonder veel privacy en heeft een leuke sfeer door de vele kleurrijke beplanting en unieke ligging aan het water.

Een prachtige woning op een unieke plek!

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. 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

Ervaar zelf de unieke ligging van deze fraaie woning met zeer veel mogelijkheden, u bent van harte welkom voor een persoonlijke bezichtiging.

BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot de meterkast en woonkamer
- Met vide en open trap naar de verdieping
- Royale garderobe en toegang naar het toilet

Toilet

- Ruime en verzorgde toiletruimte
- duoblok toilet / met fonteintje
- Geheel betegeld

Woonkamer – circa 53,6 m²

- Ruime L-woonkamer met rondom uitzicht over de tuin
- Zitgedeelte aan de voorzijde met openhaard
- Eetgedeelte aan de achterzijde met sierhaard nabij de keuken en deur naar de tuin
- Deels geverfde schoon metselwerk wanden en deels granol wandafwerking
- hardhouten, verlaagd, lamellen plafond / laminaat vloerafwerking, dit komt ook terug in de hal en vide

Keuken – circa 11,4 m²

- Hoekopstelling keukeninrichting met granieten werkblad
- Voorzien van; spoelbak / 4 pits inductie kookplaat met oven en wasemkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie
- Met granol wandafwerking / gipsplafondafwerking met sierlijsten en laminaat vloerafwerking

Bijkeuken (voormalige garage) – circa 21,3 m²

- De entree aan de achterzijde van de woning, ook bereikbaar via de keuken
- Aansluitingen voor de was- en droogmachine
- Granol wandafwerking / gips plafond afwerking met sierlijsten en laminaat vloerafwerking
- Een ideale extra ruimte met legio mogelijkheden voor een extra slaap-, werk- of kantoorruimte

1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer
- Met grote bergkast waarin de opstelling van de cv-ketel
- Met laminaatvloerafwerking welke doorloopt in alle slaapkamers

Slaapkamer 1 – ca 16,4 m²

- Ruime (ouder) slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Met vaste kastruimte en leuk zicht over de achtertuin

Badkamer – ca 4,8 m²

- Complete badkamer / geheel betegeld / crème tegelwerk en wit sanitair
- Voorzien van radiator / dubbele wastafel met spiegelkast / douche / zwevend toilet en ligbad
- Voorzien van dakraam

Slaapkamer 2 - ca 9,7 m²

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Leuke slaapkamer met een vaste kastruimte en knieschotbergingen
- Een luik met vlizo trap geeft toegang tot de 2e verdieping

Slaapkamer 3 – ca 9,0 m²

- Ook gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- met vaste knieschotberging
- Vanuit de slaapkamers aan de voorzijde kijk je vrij weg over de ruime voortuin

2E VERDIEPING

Ruime bergzolder met een stahoogte van 1.30 m¹

RONDON DE WONING

- Het royale perceel bij de woning bedraagt totaal 675 m² (Leerdam C, nummer 2478 en 4059)
- De voor- en zijtuin is aangelegd met hoofdzakelijk gazon en fraaie borders sieren de woning
- Eyecatcher is de grote berk in de voortuin
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achter de woning royaal terras met meerdere zitjes om heerlijk buiten te kunnen zitten
- Een ruime grote en kleine blokhut bieden extra opbergruimte
- Er is een water aansluiting aan de achterzijde van de woning en de woning is rondom (bijna geheel) voorzien van rolluiken
- Een hekje geeft toegang naar de vlonder grenzend aan de singel
- Unieke locatie om te wonen midden in Leerdam, met tuin aan het water en zoveel privacy!

KENMERKEN / BIJZONDERHEDEN

- Bouwwijze: traditioneel gebouwd, stenen spouwmuren, houten dakconstructie en met pannen gedekt
- Geïsoleerd door grotendeels dubbele beglazing, spouwmuurisolatie en dakisolatie
- Stenen aangebouwde garage met bitumineuze dakbedekking
- Woonoppervlakte: ca 144 m²
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. Cv-ketel, Nefit uit ca 2016
- Energielabel C
- Gezien het oorspronkelijke bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst de zgn. 'ouderdomsclausule' worden toegepast
- Oplevering in overleg



"Fraaie bungalow op unieke locatie in Leerdam met veel ruimte in én om de woning. Welkom!"







"De woonkamer is zeer ruim en heeft het zitgedeelte aan de voorzijde, bij de openhaard, en een eetgedeelte bij de keuken"





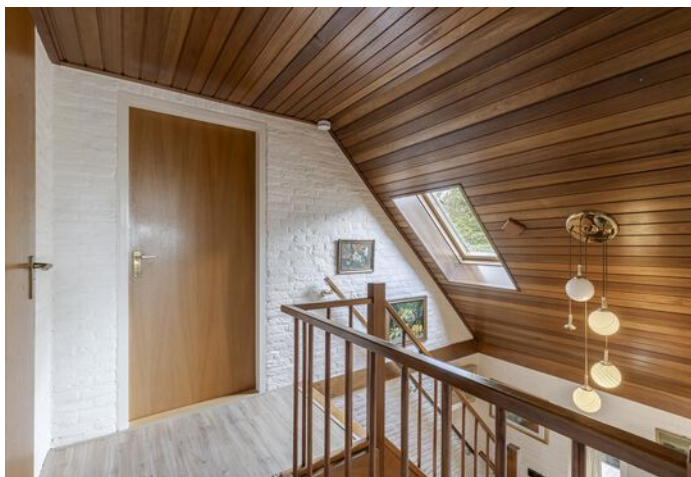


"De keuken aan de achterzijde van de woning is netjes en voorzien van inbouwapparatuur en er is toegang naar de bijkeuken/ garage"









"Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Er is een vlizotrap naar de zolder met bergruimte"





"De badkamer heeft een dubbele wastafel met spiegelkast, douche, ligbad en zwevend toilet"





*"Rondom de woning
ligt een prachtige tuin,
deze is met aandacht
aangelegd en altijd
liefdevol
onderhouden"*









"De ligging van de woning, met een ruime voortuin, de achtertuin grenzend aan het water en tegelijk met zoveel privacy is uniek"



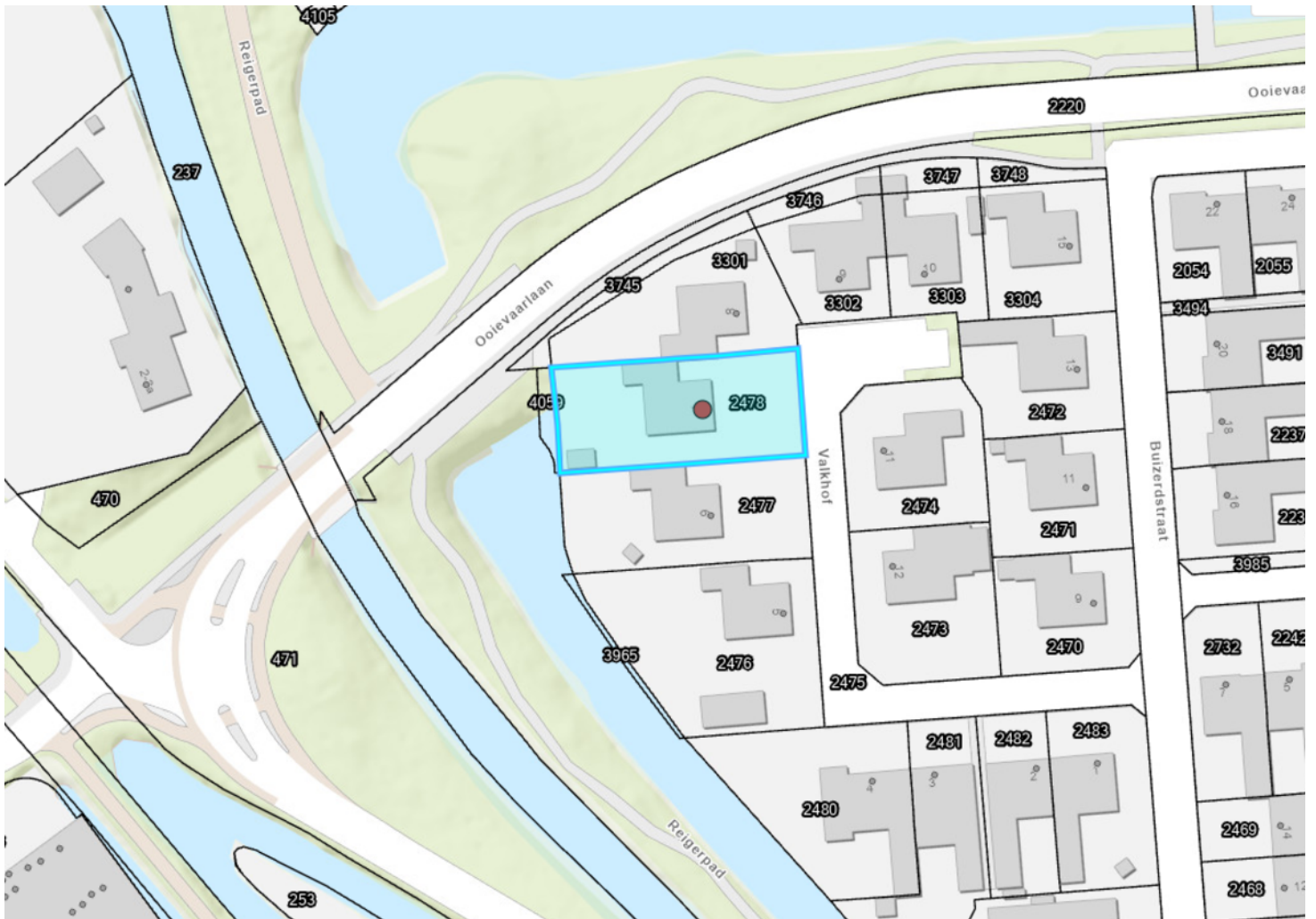








Kadastrale kaart



Plattegrond

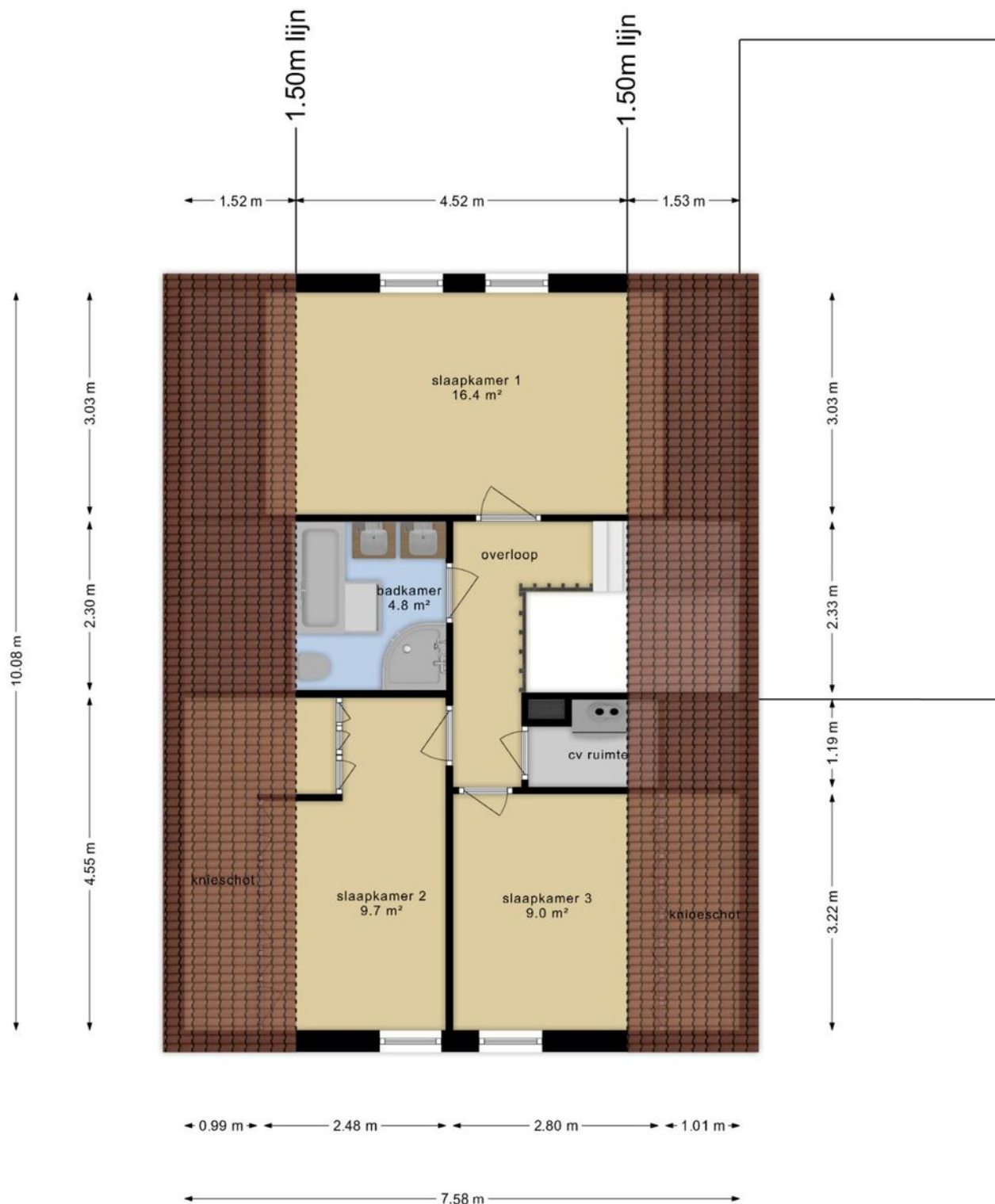
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

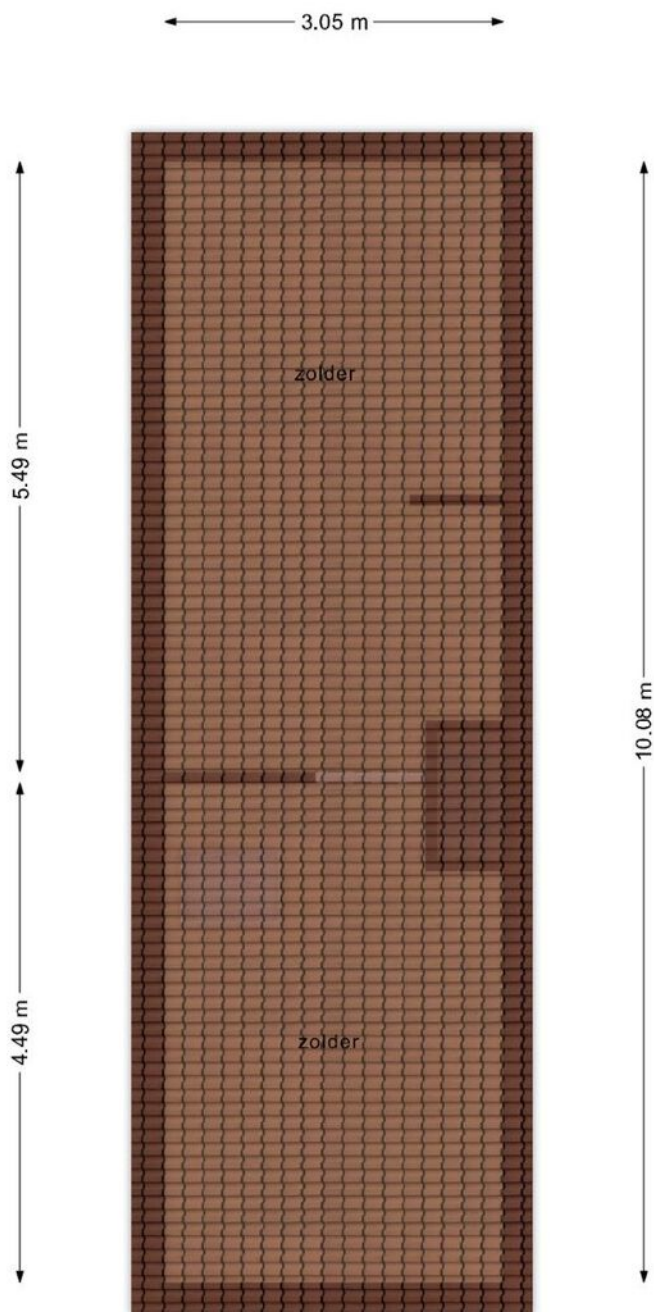
1e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

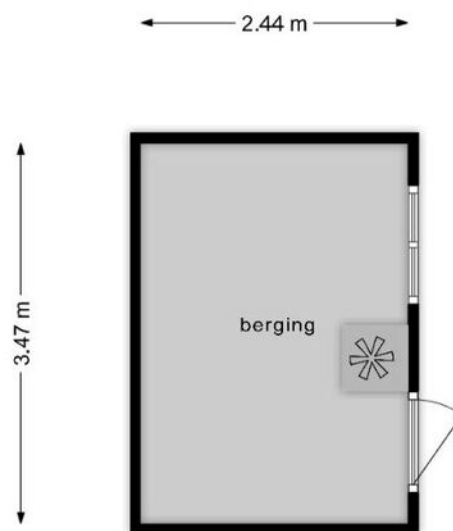
Bergzolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ

