

BLAASPIJP 23, LEERDAM

Duurzaam, ruim & instapklaar!



voor 't
Leven

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	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	624 m ³
Perceeloppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	137 m ²
Bouwjaar	2021
Ligging	in woonwijk
Tuin	10 m x 5 m
Positie hoofdtuin	zuidwest



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Een perfecte basis; instapklaar, strak gestyled en energiezuinig!

- Duurzame en volledig instapklaare nieuwbouwwoning uit 2021 met energielabel A+++.
- Geheel gasloos met warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en -koeling.
- 2 slaapkamers, een ruime zolder & ca. 102 m² woonoppervlak (exclusief zolderverdieping).

Mooi van binnen & van buiten! Deze leuke woning bevindt zich in de wijk 'Broekgraaf' en heeft een nette strakke uitstraling van buiten. Ook bij binnenkomst in de woning voel je het meteen, hier is het prettig wonen! De natuurlijke lichtinval zorgt voor veel licht in de ruime woonkamer waar de half-open keuken aan verbonden is. Andere pluspunten van deze woning zijn; een strakke keuken & badkamer, HR++ beglazing, geheel vloerverwarming-/koeling, 2 slaapkamers en ook nog een zeer grote zolderverdieping met ruimte om 1 of 2 slaapkamers erbij te maken! Niet alleen het huis is geweldig, ook de plek waar je het huis vindt mag er zijn. Zo woon je hier in een rustige- en kindvriendelijke omgeving vlakbij alle (speel)voorzieningen.

Kortom: een fijne en complete woning, staan de verhuisdozen al klaar?



De globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, technische ruimte met opstelling van de warmtepomp, toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Doorlopend bereik je de lichte woonkamer met half open keuken. Deze moderne keuken is voorzien van een heteluchtoven, magnetron, inductie kookplaat (op te delen in zones) met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. De dubbele openslaande tuindeuren geven toegang naar de fijne achtertuin.

De globale indeling:

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer heeft een grote inlopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Voorzolder met technische ruimte voor de witgoeduitsluitingen en de mechanische ventilatie. Toegang tot de laatste kamer, welke zeer geschikt om er een vierde slaapkamer te realiseren. Door een dakraam en/of een dakkapel te plaatsen wordt deze ruimte toegevoegd aan het woonoppervlak, waardoor de woning 137 m² wordt. Over de gehele verdieping bevindt zich bergruimte achter de knieschotten.

Buiten:

- De verzorgd aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten, voorzien van een heerlijke overkapping, vrijstaande houten berging, buitenkraan en een achterom.
- De houten berging is voorzien van elektra.

Algemeen:

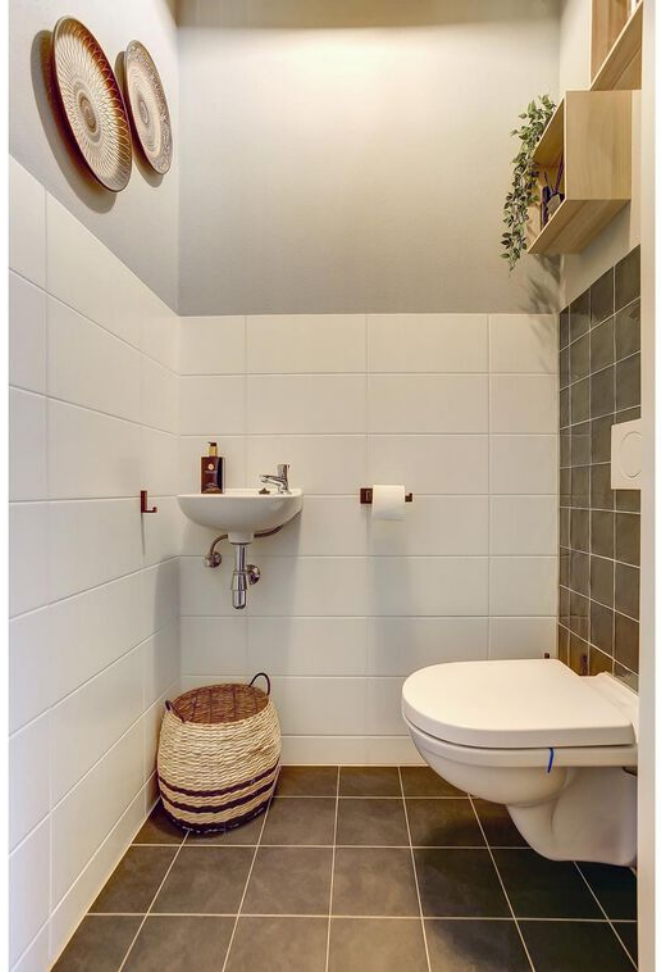
- Het woonhuis is energiezuinig en heeft energielabel A+++.
- De woning is voorzien van 20 zonnepanelen.
- Houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De begane grond en eerste verdieping beschikken over vloerverwarming en -koeling.
- De aard-warmtepomp is eigendom.



Ligging:

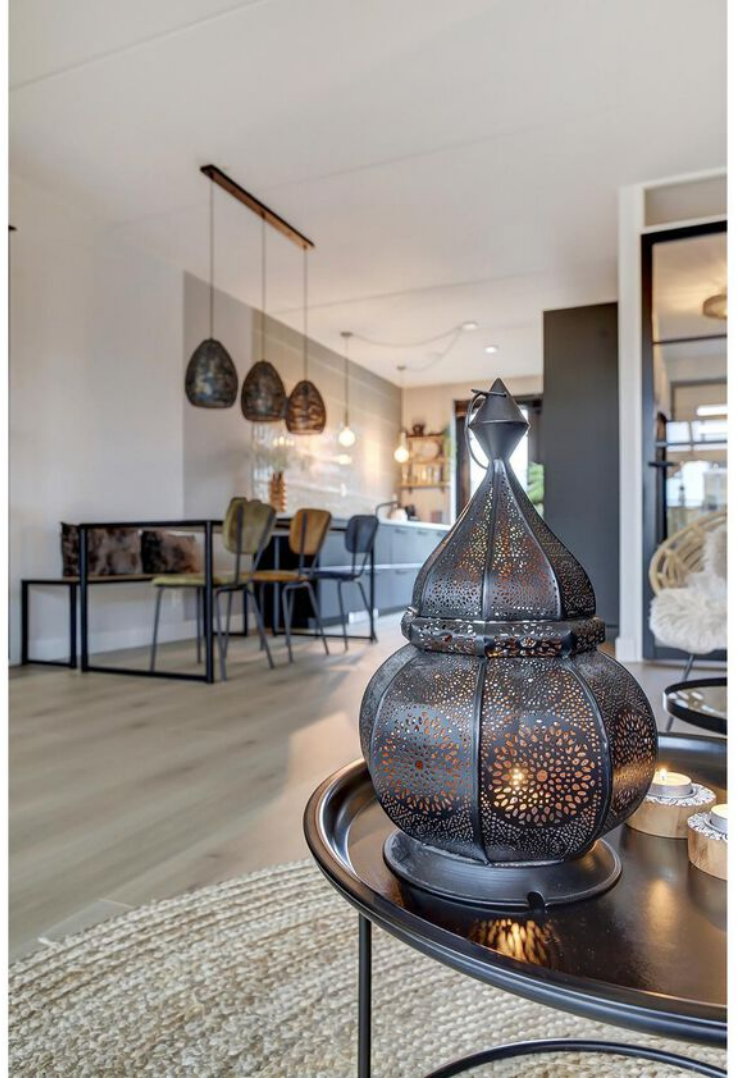
Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en is onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. Een afwisselend landschap van weilanden, boomgaarden, grienden en rietvelden. Leerdam is zeer centraal gelegen in het land, in directe omgeving treft u de A27, A2 en A15. Grote steden als 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.



























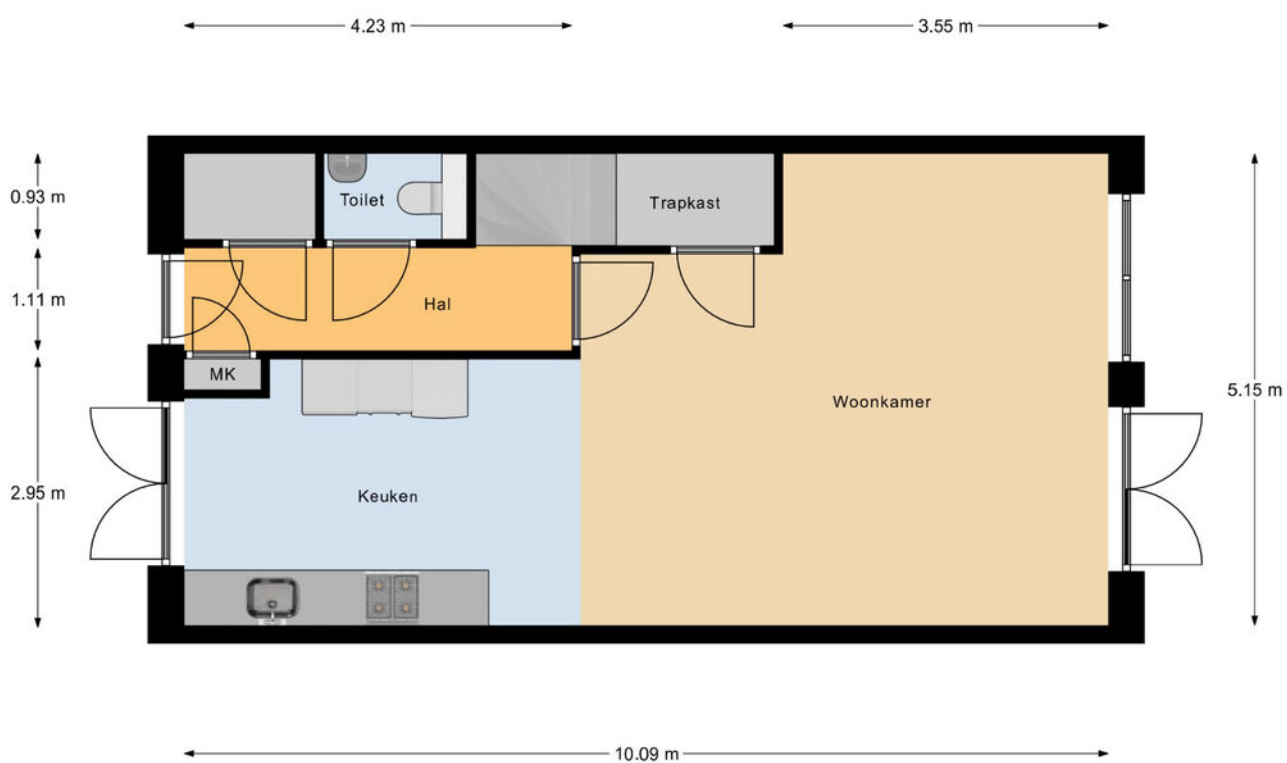


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



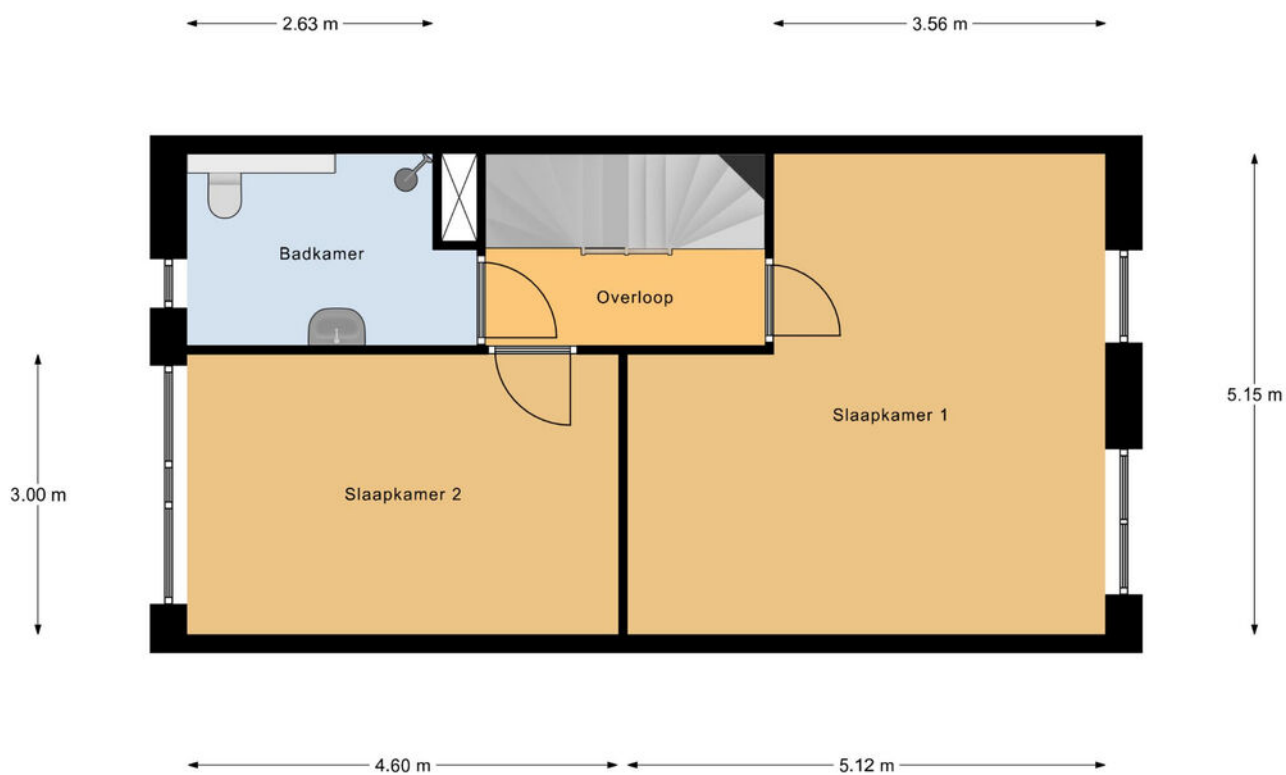
Plattegrond



Begane Grond

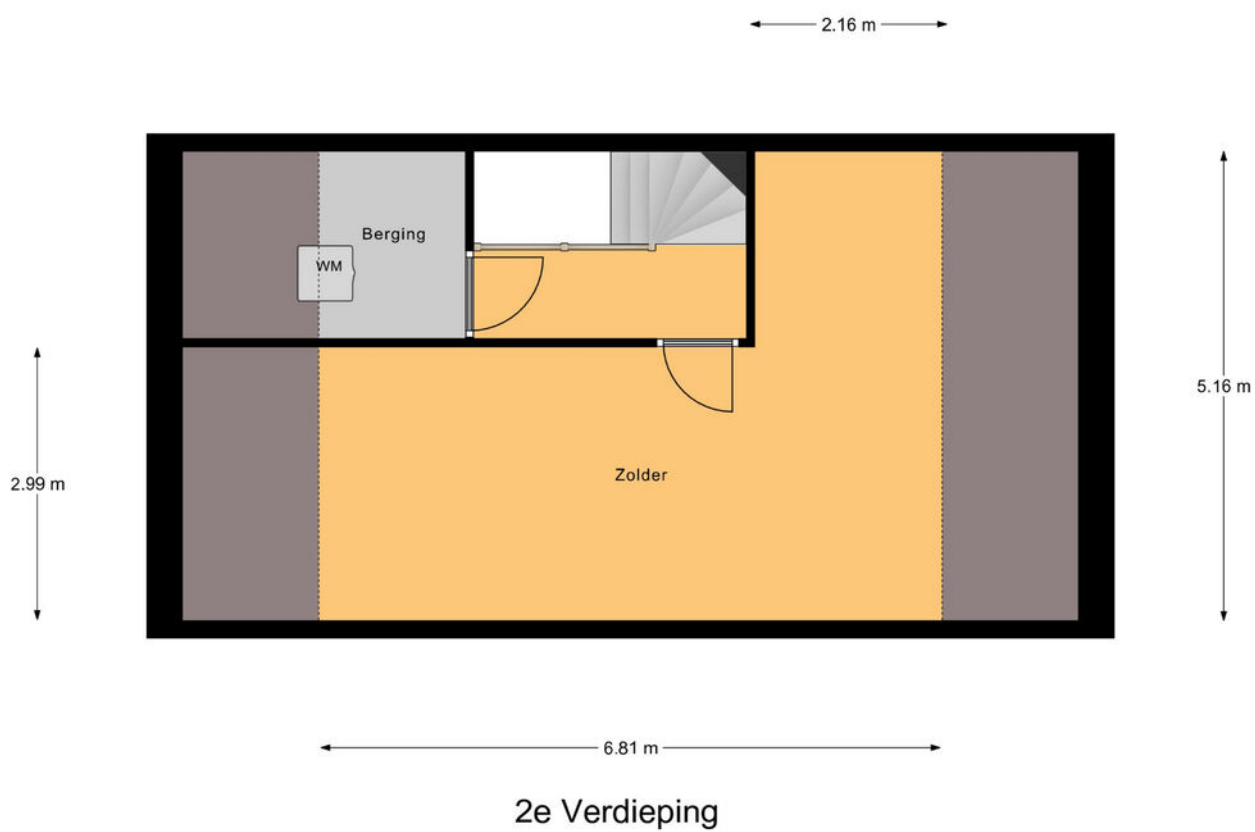


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

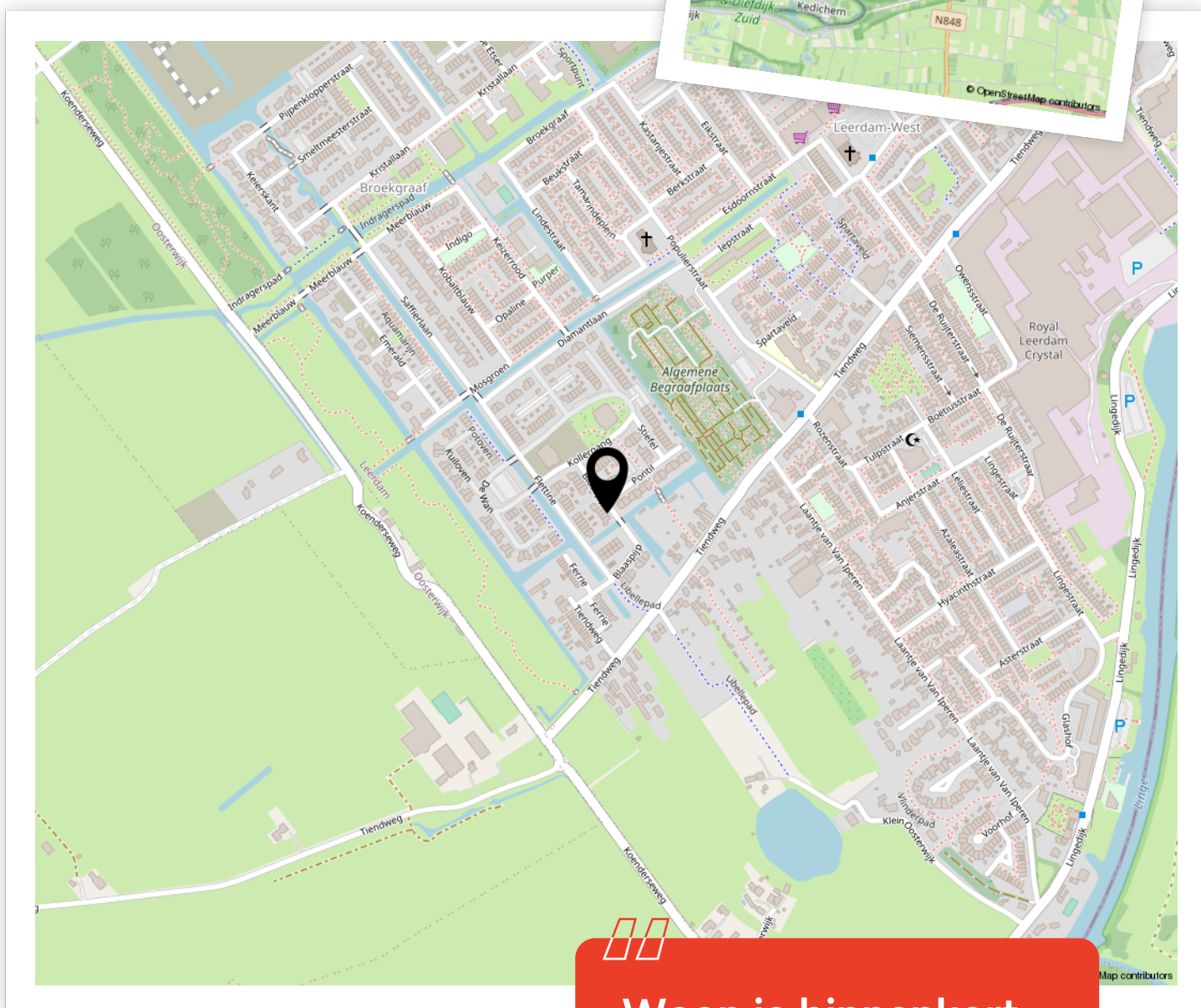
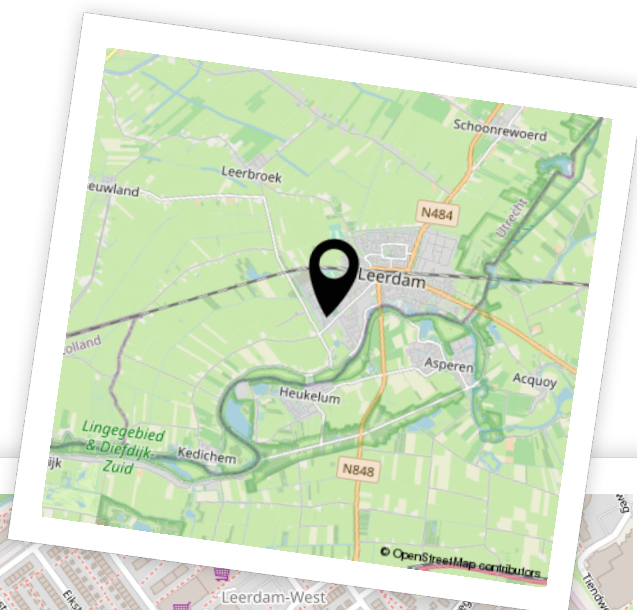
Uw referentie: ---



<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 5 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1358</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>	
---	---	--



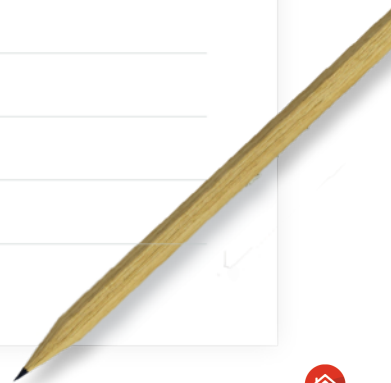
Locatie op de kaart

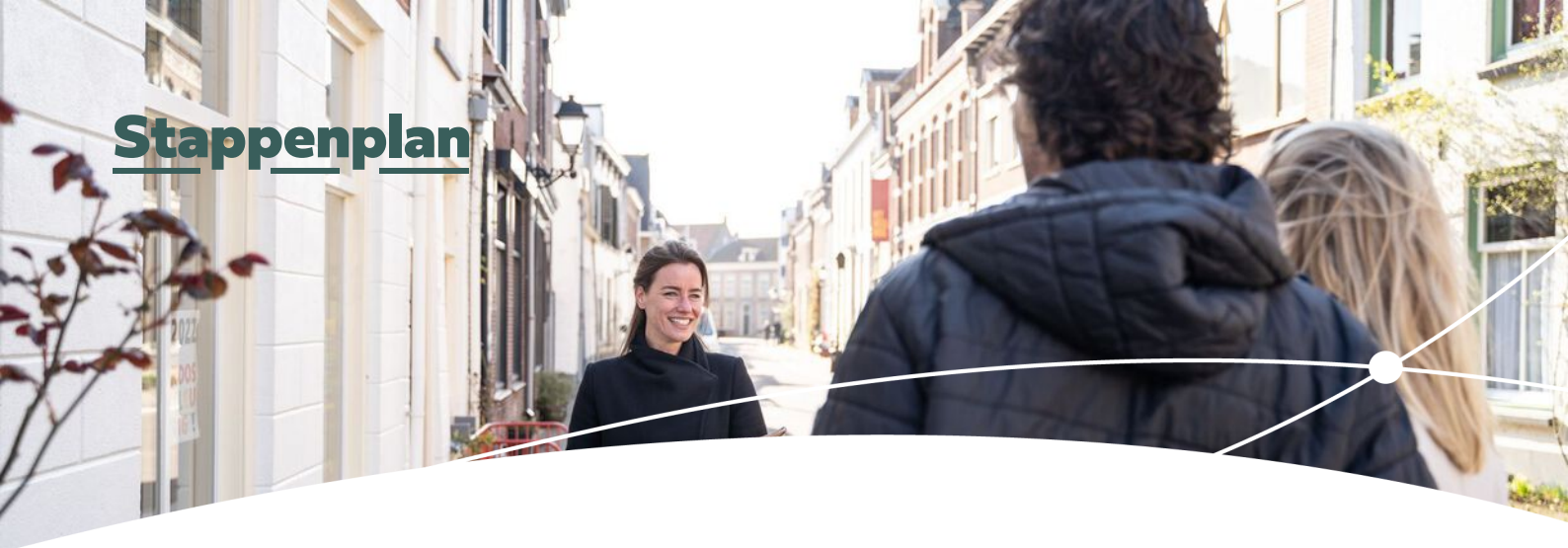



**Woon je binnenkort
op deze locatie?"**



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