

VLIETSKANT 43 43 A, LEERDAM

# Winkel met bovenwoning.

Voor zeer  
diverse  
doeleinden  
geschikt!



van Ekeren  
Kuiper





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Totale oppervlakte</b>	Ca. 212 m <sup>2</sup>
<b>Vraagprijs</b>	€ 395.000,- k.k.
<b>BTW belast</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1930
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Oppervlakte winkel</b>	Ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte bovenwoning</b>	Ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Bestemming</b>	Centrum-2



**Totale oppervlakte van ca. 212 m<sup>2</sup>, verdeeld over een winkelruimte en bovenwoning.**





## Omschrijving

### Winkelruimte met bovenwoning in het gezellige centrum van Leerdam.

Op een A2-locatie in het centrum van Leerdam, op loopafstand van het NS-station Leerdam en het winkelcentrum, bieden wij deze winkelruimte met bovenwoning te koop aan.

#### **Indeling:**

Vlietskant 43a:

Deze instapklare bovenwoning is gelegen midden in het centrum van Leerdam aan de Vlietskant. Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 102 m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 woonlagen en beschikt onder andere over een moderne woonkeuken, een

lichte woonkamer, een nette badkamer en 2 slaapkamers. Kortom: een ideaal appartement!

De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, oven, 4-pits gasfornuis, vaatwasser en afzuigkap. De badkamer is modern afgewerkt met een douche en een wastafel.

De woning beschikt over een dakterras waar u veel ruimte heeft om lekker te genieten van het weer. Het dakterras is gesitueerd op het westen. Het is een fijne toevoeging aan de woning zodat u ook heerlijk van de zon kan genieten.

Begane grond: entree, hal met toegang tot de berging, winkelruimte en trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: Hal, twee slaapkamers, open keuken, badkamer en toilet en woonkamer



**Voorzieningen in het centrum van Leerdam op loopafstand.**



Tweede verdieping: Trapopgang met twee aparte kamers en dakterras.

**Vlietskant 43:**

De begane grond heeft een oppervlakte van ca. 112 m<sup>2</sup>. Hiervan is circa 68 m<sup>2</sup> de vloeroppervlakte van de winkelruimte. Entree aan de voorzijde; glazen front van ca. 5,8 meter; winkelruimte; gang met trapopgang naar de bovenwoning; berging; kantoorruimte.

**Parkeervoorziening:**

Er zijn diverse parkeervoorzieningen in de directe omgeving (betaald / vergunning).

**Bestemming:**

Het object heeft de bestemming: Centrum-2. Hieronder vallen onder andere detailhandel, wonen, publiekgerichte dienstverlening en kantoorfuncties. Voor meer informatie verwijzen wij naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of de Gemeente Vijfheerenlanden.

**Energielabel:**

Het winkelpand is voorzien van energielabel A+ en de bovenwoning heeft energielabel F. Beide energielabels zijn geldig tot december 2032.

**Ligging:**

Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt op de grens van Zuid-Holland en Gelderland in het gebied 'Vijfheerenlanden' aan het riviertje de Linge. 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, 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.









///

De bovenwoning heeft een aparte toegangspoort en is voorzien van onder andere een dakterras.





































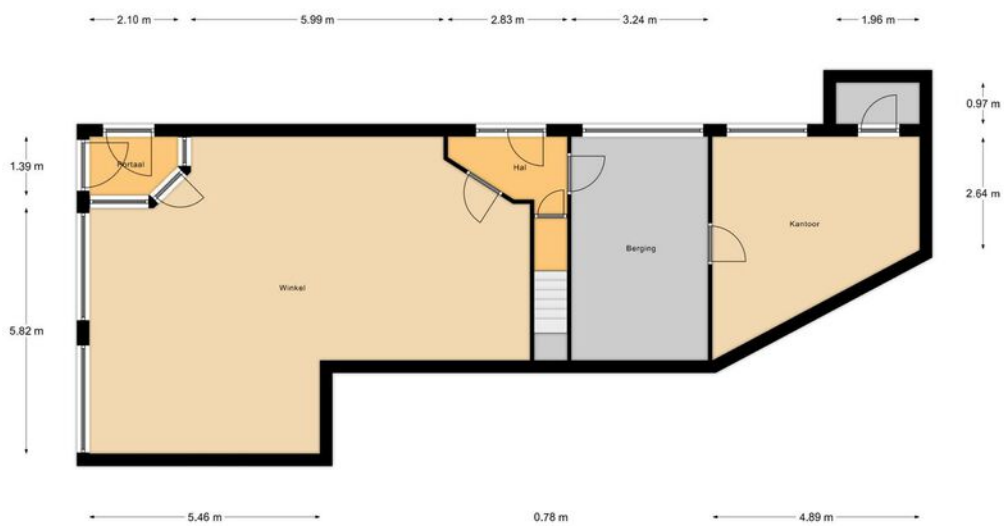


**Bekijk dit  
object op  
de website!**

[Bekijk hier >](#)



# Plattegrond



Begane Grond

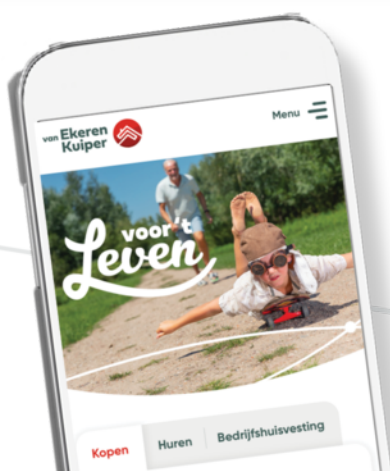




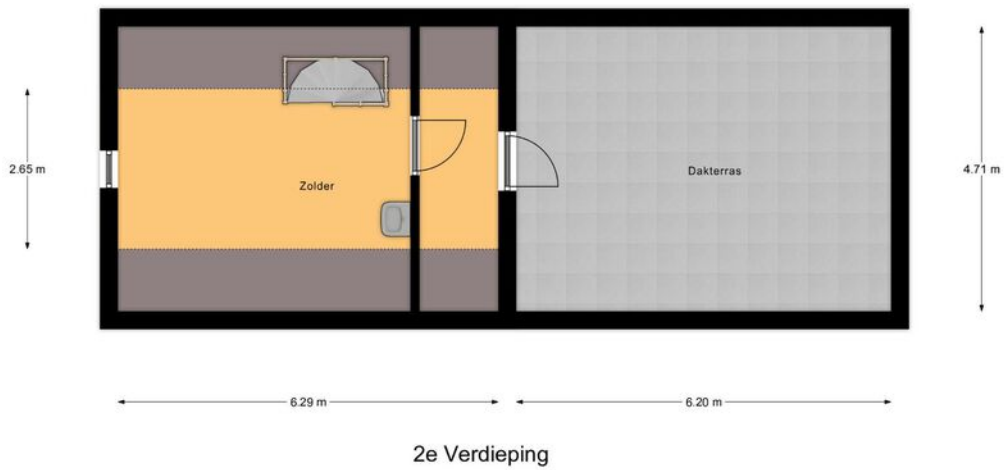
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NPR



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam Sectie B Perceel 10230</p>	<p>Schaal 1: 500</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>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Bestemmingsplan

## Ruimtelijkeplannen.nl

**Plannaam:** Leerdam Centrum

**Datum afdruk:** 2023-11-03

**Naam overheid:** Gemeente Leerdam

**IMRO-versie:** IMRO2008

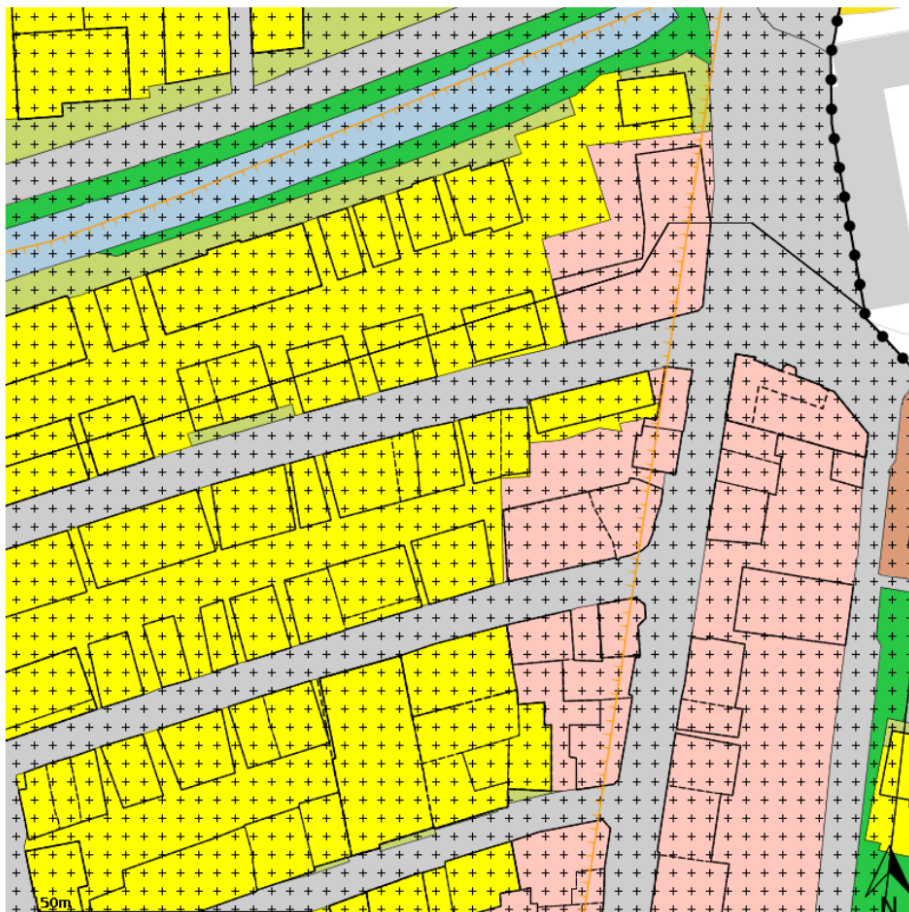
**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2013-05-07

**Planidn:** NL.IMRO.0545.BPCENTRUMLEERDAM-VS01

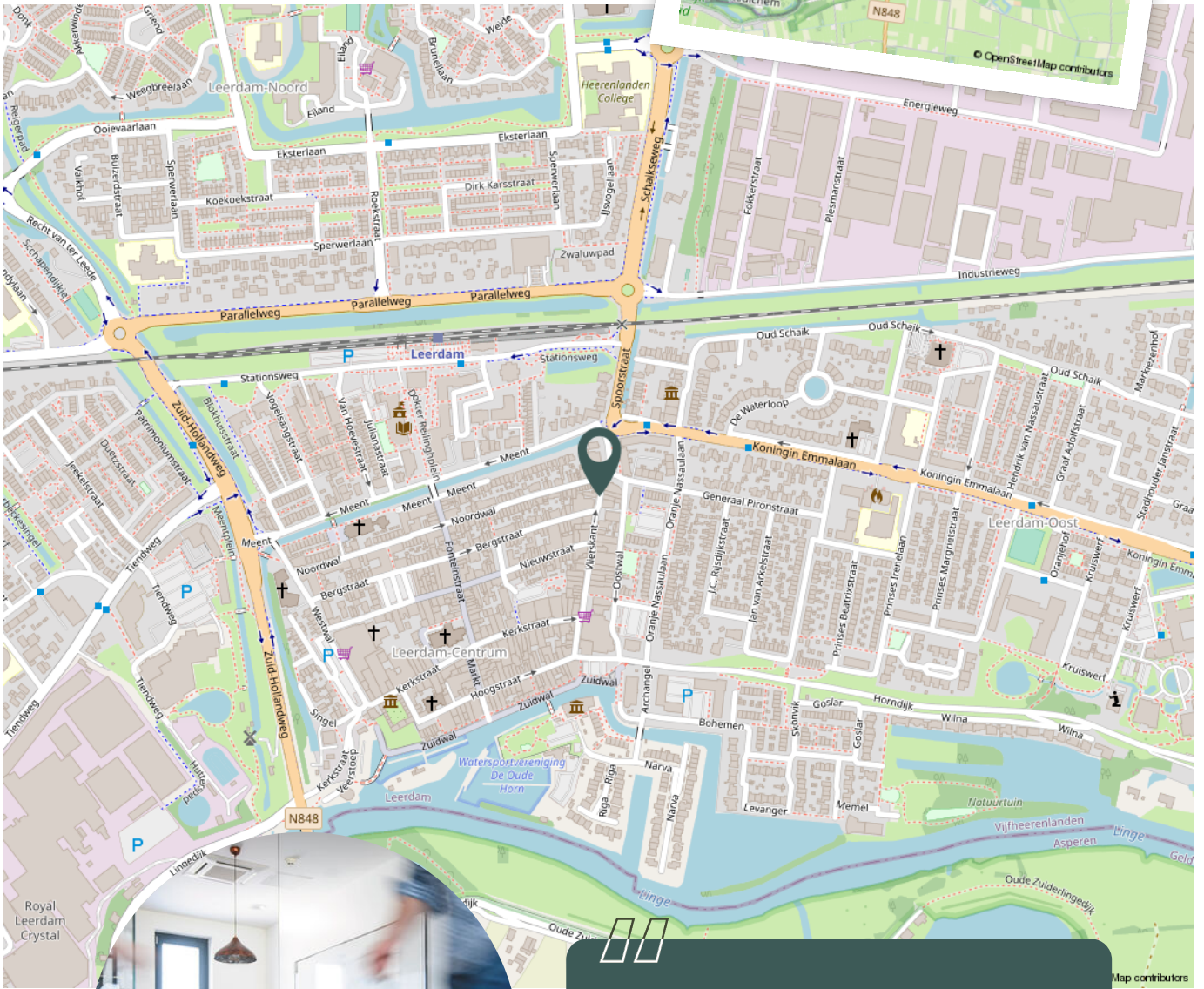
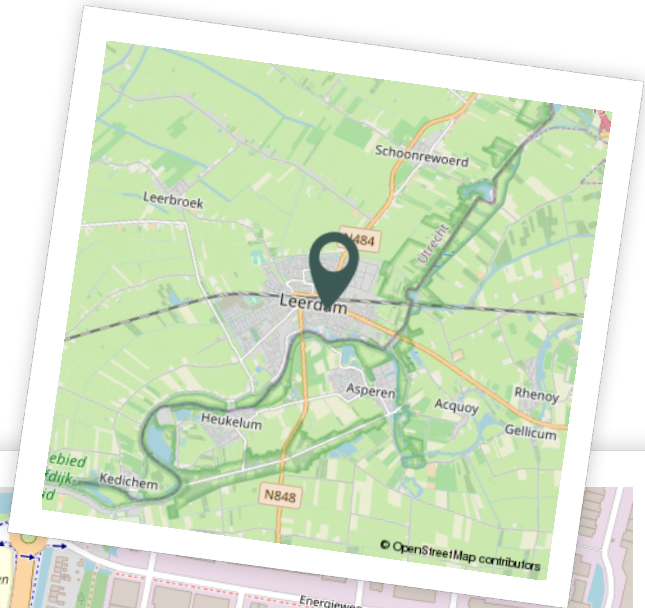
**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

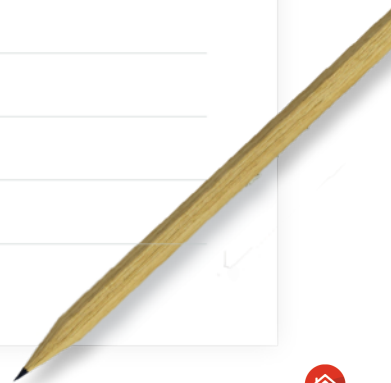
# Locatie op de kaart



**Werkt u binnenkort op deze locatie?"**



# Aantekeningen



# De makelaars van uw bedrijfspand

De zakenwereld verandert continu. Cliché, maar waar. Vooruitdenken en meebewegen in bedrijfshuisvesting, financieringen en bedrijfsverzekeringen is hierdoor een absolute pré. Dat doen we! Wij zijn professioneel gedreven, innovatief en transparant en bovendien snel, altijd bereikbaar en eerlijk. Ook voor uw bedrijfspand! Bel 0183 67 29 92 of mail naar [dennis@vanekerenkuiper.nl](mailto:dennis@vanekerenkuiper.nl) of [nick@vanekerenkuiper.nl](mailto:nick@vanekerenkuiper.nl).



**Dennis Kuiper**

Directeur en NVM makelaar -  
taxateur



**Nick Prenger**

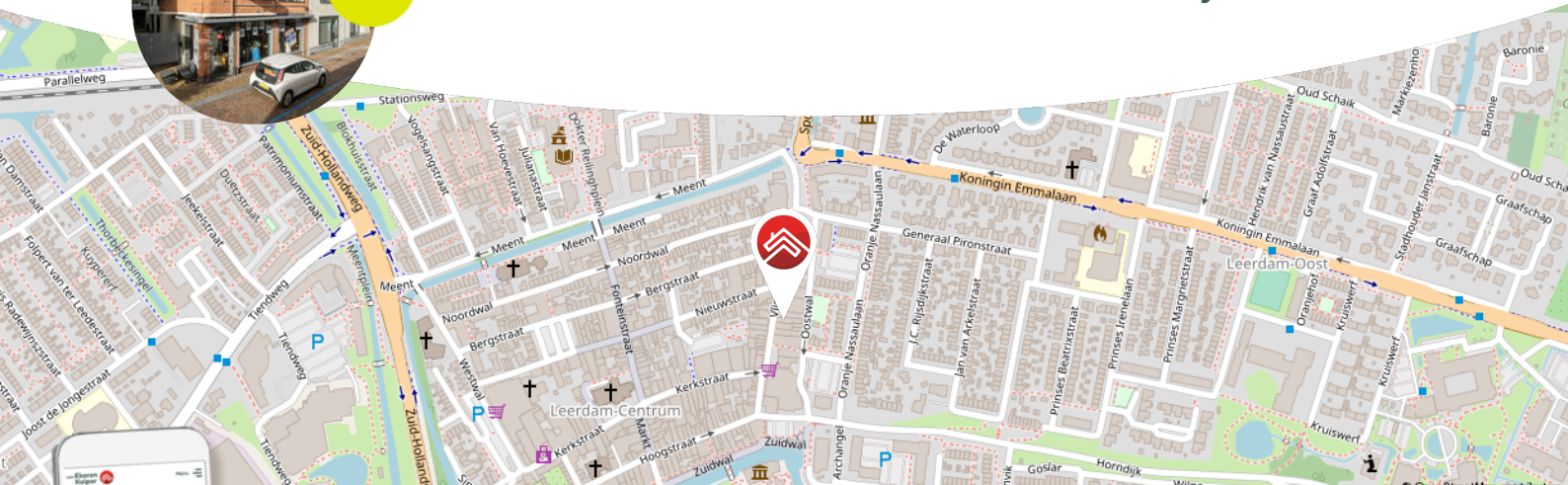
Adviseur bedrijfsmatig  
vastgoed

## Je hebt ons voor

- ✓ Het (ver)kopen of (ver)huren van een bedrijfspand.
- ✓ Als één van de weinige makelaars in de regio is Van Ekeren Kuiper geregistreerd in het register 'Bedrijfsmatig Vastgoed' van Vastgoedcert en NRVV.
- ✓ Een passend en transparant verzekeringsadvies via onze samenwerkingspartner Boveko Bedrijfsverzekeringen.
- ✓ Een goed zakelijk hypotheekadvies.
- ✓ Taxaties conform de BAR-NAR-methode, DFC-methode en volgens de kwaliteitsstandaard TMI en European Evaluation Standard (EVS).



Lees deze brochure voor de ins en outs van dit object.



Meer weten over de bedrijfsmakelaardij?

**Bekijk onze website >>**

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't  
**Leven**



# Het geld regelen voor uw **bedrijfshuisvesting** doet u 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](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in dit object?  
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**

[vanekerenkuiper.nl](http://vanekerenkuiper.nl)

voor 't  
**Leven**