

J.C. RIJSDIJKSTRAAT 40, LEERDAM

Fijne gezinswoning in Leerdam Oost!



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.



Mark Bikker

mark@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 | € 325.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort | eengezinswoning |
| Type woning | tussenwoning |
| Aantal kamers | 5 |
| Inhoud | 275 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 193 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 78 m ² |
| Bouwjaar | 1941 |
| Ligging | in woonwijk |
| Tuin | 21 m x 5,4 m |
| Positie hoofdtuin | west |



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Betaalbaar en veel te bieden! Nette gezinswoning met diepe achtertuin in Leerdam Oost.

- Op loopafstand van de historische Leerdamse binnenstad!
- Fijne en praktische ruimte op de begane grond voor bijvoorbeeld een kinderspeelhoek of werkplek.
- Met 18 zonnepanelen, deze kunnen in een jaar 5.700 kWh opwekken!
- 3 slaapkamers & circa 78 m² woonoppervlak.

Deze eengezinswoning is prettig gesitueerd in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving op een perceel van bijna 200 m². Het geheel beschikt onder andere over een 21 meter diepe achtertuin, een lichte woonkamer en een nette keuken met doorloop naar een zeer praktische kamer achterliggend. Boven zijn er 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een zolderverdieping. De achtertuin is gelegen op het westen en beschikt over een ruime vrijstaande houten berging en een achterom. Al met al absoluut een leuke plek voor vele jaren woonplezier!



De globale indeling:

Begane grond: Je komt de woning binnen via de hal waar zich de doorgang naar de toiletruimte, meterkast, trapkast en de woonkamer bevinden. De woonkamer grenst aan de keuken welke is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel/vriescombinatie. De witgoedaansluitingen en de CV-ketel bevinden zich ook in deze ruimte evenals een doorgang naar de achtertuin en de achterliggende kamer. Deze ruimte is zeer geschikt om in te richten als bijvoorbeeld thuiswerkplek of kinderspeelhoek!

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer met douche en wastafel.

Tweede verdieping: Middels een vlizotrap is deze verdieping te bereiken, deze leent zich als ideale bergruimte.

Goed om te weten:

- Op de begane grond is de voor-en achtergevel voorzien van een hand bedienbaar zonnescherm, de ramen op de eerste verdieping hebben hand bedienbare rolluiken.
- In de keuken wordt het warme water voorzien door een 10L boiler en de douche door een 100L boiler.
- De woonkamer en trapgang zijn voorzien van een airco.
- Het pad achterliggend aan de achtertuin betreft 'recht van overpad', in praktijk wordt deze vrij weinig gebruikt door de burens.

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 winkelveorzieningen.

























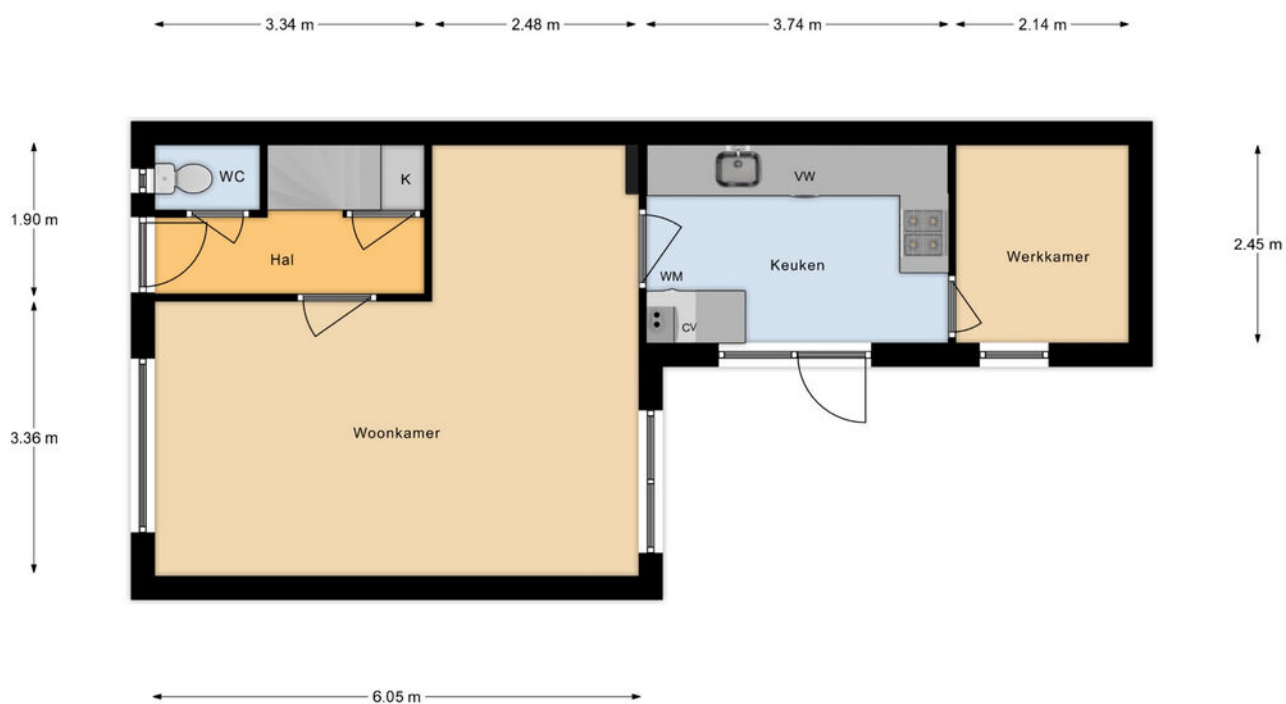


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



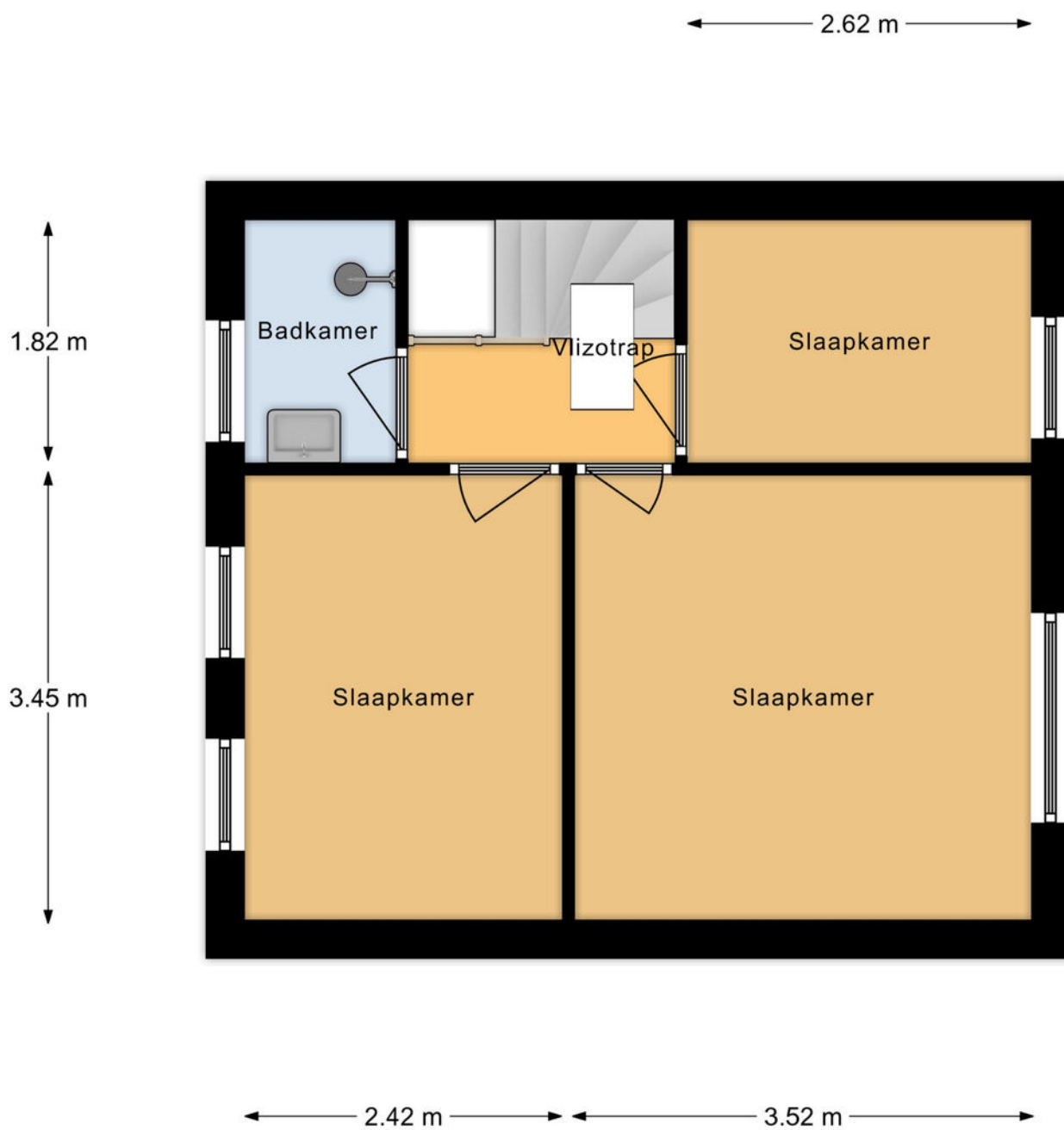
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



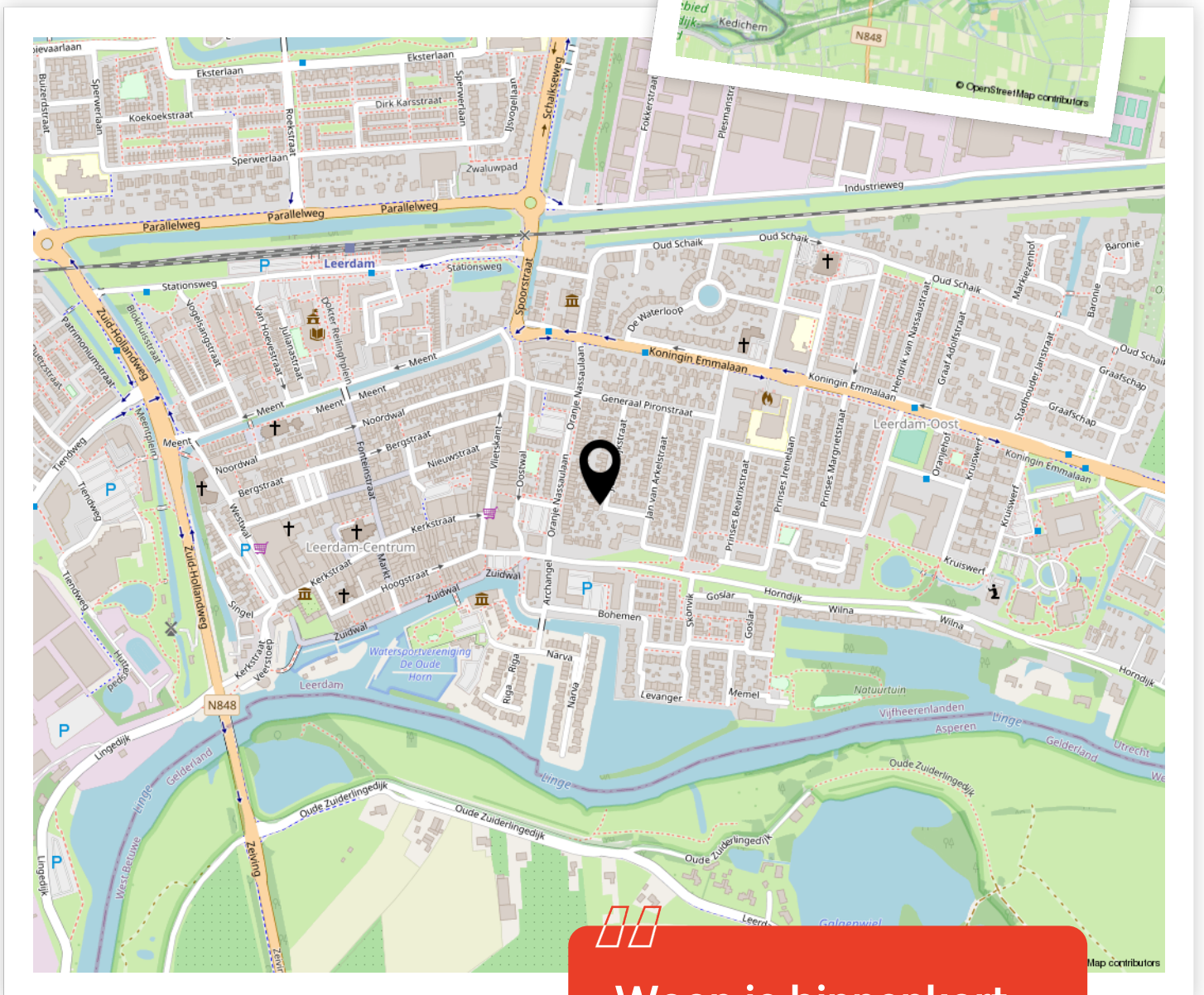
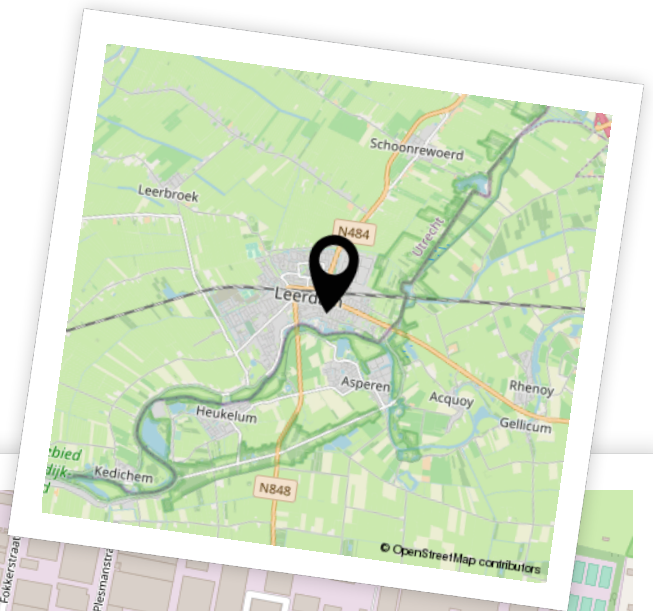
| | | | |
|--------------------|---|-----------------------------|---------------------|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | kadaster |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Leerdam | |
| | Voorlopige kadastrale grens | Sectie B | |
| | Administratieve kadastrale grens | Perceel 8996 | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023
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.



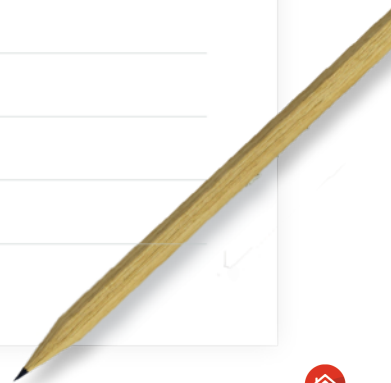
Locatie op de kaart

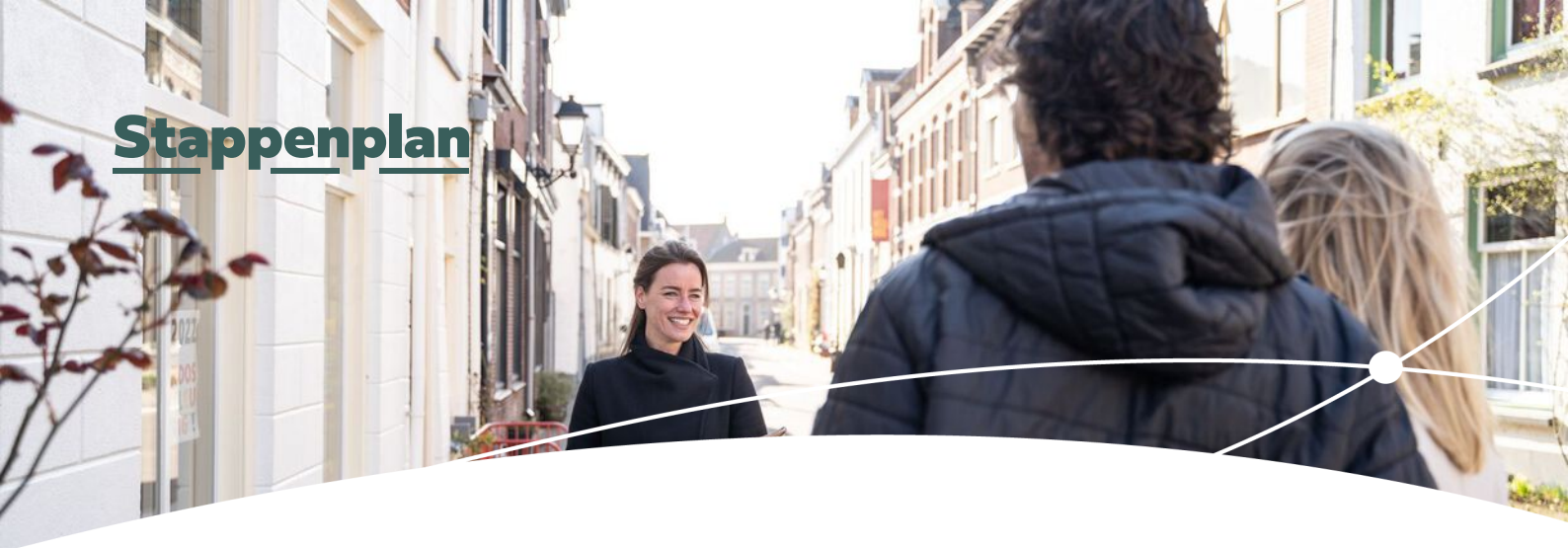


Woon je binnenkort op deze locatie?"



Aantekeningen





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