

EKSTERLAAN 41, LEERDAM

Heerlijk ruime twee-onder-een kapwoning!



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.



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.

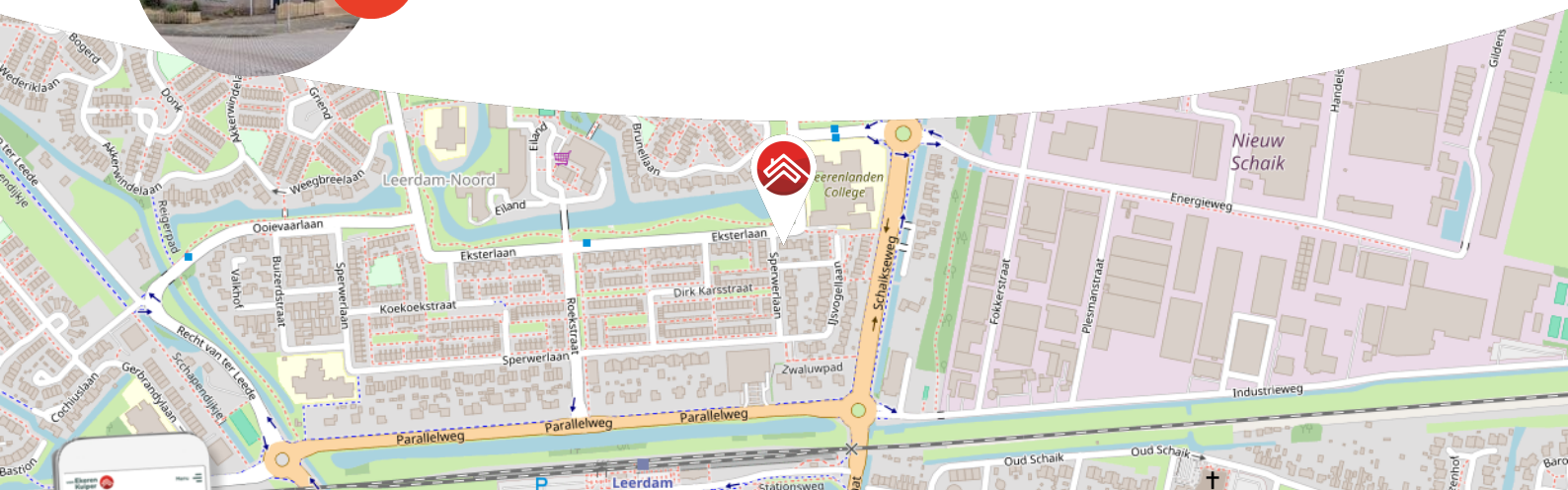


Madelon Sommer

madelon@vanekerenkuiper.nl
0345 632100



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?
Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://www.vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	274 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	143 m ²
Bouwjaar	1989
Ligging	in woonwijk
Tuin	12,18 m x 9 m
Positie hoofdtuin	zuid



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Heerlijk ruime twee-onder-een kapwoning met praktijkruimte, eigen oprit, een diepe achtertuin en de mogelijkheid voor maar liefst 7 slaapkamers.

- Voorzien van 12 zonnepanelen, volledige isolatie en twee cv-ketels.
- De mogelijkheid om er een levensloopbestendige indeling te realiseren.
- Op dit moment 4 ruime slaapkamers welke uit te breiden zijn naar maar liefst 7 slaapkamers!

Aan ruimte geen gebrek! Deze twee-onder-een kap woning ligt in een rustige woonwijk maar op korte afstand van het centrum van Leerdam, met al haar voorzieningen. Van binnen is het huis ruim en praktisch ingedeeld en heeft een woonoppervlak van, ca. 143 m², verdeeld over 3 woonlagen. Kenmerken van de woning: een woonkamer met uitzicht aan de voorzijde op een watertje en achter openslaande deuren naar de veranda, een keuken met schiereiland en diverse inbouwapparatuur, een voormalig garage welke omgezet kan worden naar slaapkamer met badkamer, 4 slaapkamers, een nette badkamer en een royale achtertuin.

De achtertuin is zonnig gelegen op het zuiden, hier is het de hele dag heerlijk vertoeven en de mooie veranda biedt een leuke zithoek! De voortuin biedt ruimte voor het parkeren op eigen terrein. Verder is er aan de voorzijde heerlijk vrij uitzicht op de ruim opgezette laan met zicht op de singel. Ook is hier voldoende parkeergelegenheid.



Begane grond: entree; hal met meterkast, separaat toilet (zwevend) en trapopgang; riante woonkamer met veel lichtinval; open keuken met schiereiland en diverse inbouwapparatuur, provisiekast, openslaande deuren naar de tuin en de doorgang deur naar de voormalige garage. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De voormalige garage is omgebouwd naar een extra kamer/praktijkruimte, volledig geïsoleerd en voorbereid om eventueel in gebruik te nemen als slaapkamer. Vanuit deze ruimte is de aanbouw bereikbaar, deze is van binnen nog in de afbouwfase maar op dit moment als volgt ingedeeld; gang met berging, meterkast met tweede CV-opstelling (Intergas, 2019), deur naar de veranda/tuin en toegang tot de tweede toekomstige badkamer. De gehele begane grond (m.u.v. de trapkast) is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping: overloop; 3 slaapkamers; moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet (zwevend), vloerverwarming, dubbele wastafelmeubel, spiegel met verwarming en inbouwspots. Op de ruime overloop was voorheen een vierde slaapkamer aanwezig, indien gewenst is hier dus ruimte en mogelijkheid voor.

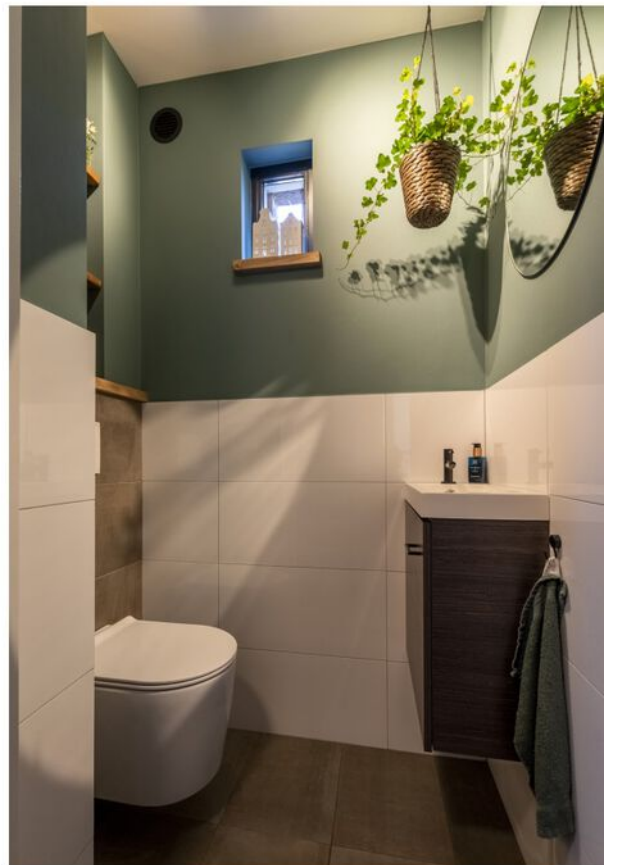
Tweede verdieping: voorzolder met CV-opstelling (Nefit, 2014), witgoedaansluitingen (WM + WD), dakraam, bergruimte en vlizotrap naar bergzolder; slaapkamer met Velux-dakramen en bergruimte. Deze slaapkamer was voorheen opgedeeld in twee kamers, indien gewenst is dit terug op te delen, de kozijnen hiervoor zijn behouden gebleven.

Goed om te weten:

- Vrijwel alle ramen op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van inbouw horren en/of verduisterende screens.
- De veranda heeft een installatie voor vloerverwarming, deze dient enkel nog afgevuuld te worden.
- Op de begane grond is in de aanbouw de aanleg voor een tweede badkamer gerealiseerd, leidingen en aansluitingen zijn reeds hiervoor aangelegd en de badkamer dient enkel nog getegeld en afgemonteerd te worden.
- De schutting aan de achterzijde kan worden geopend, zodat er een auto of caravan geparkeerd kan worden.

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. 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

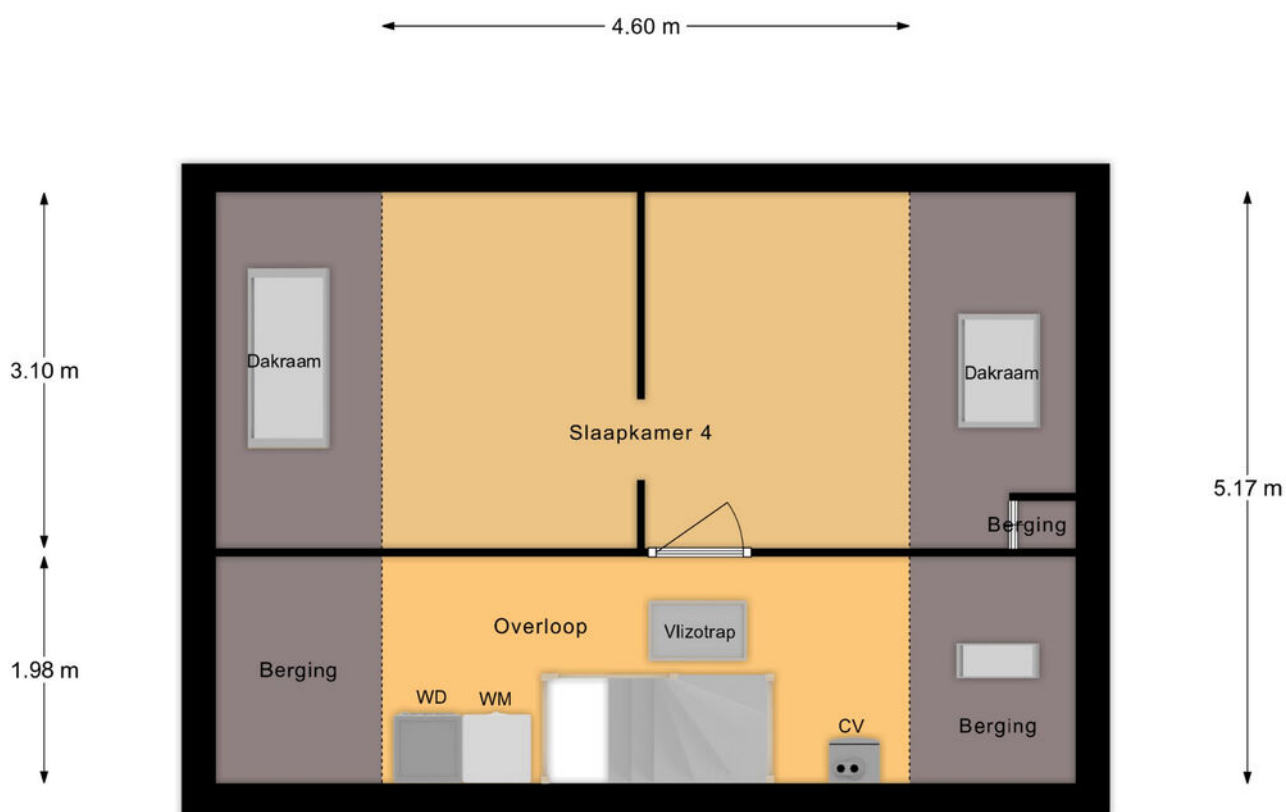


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

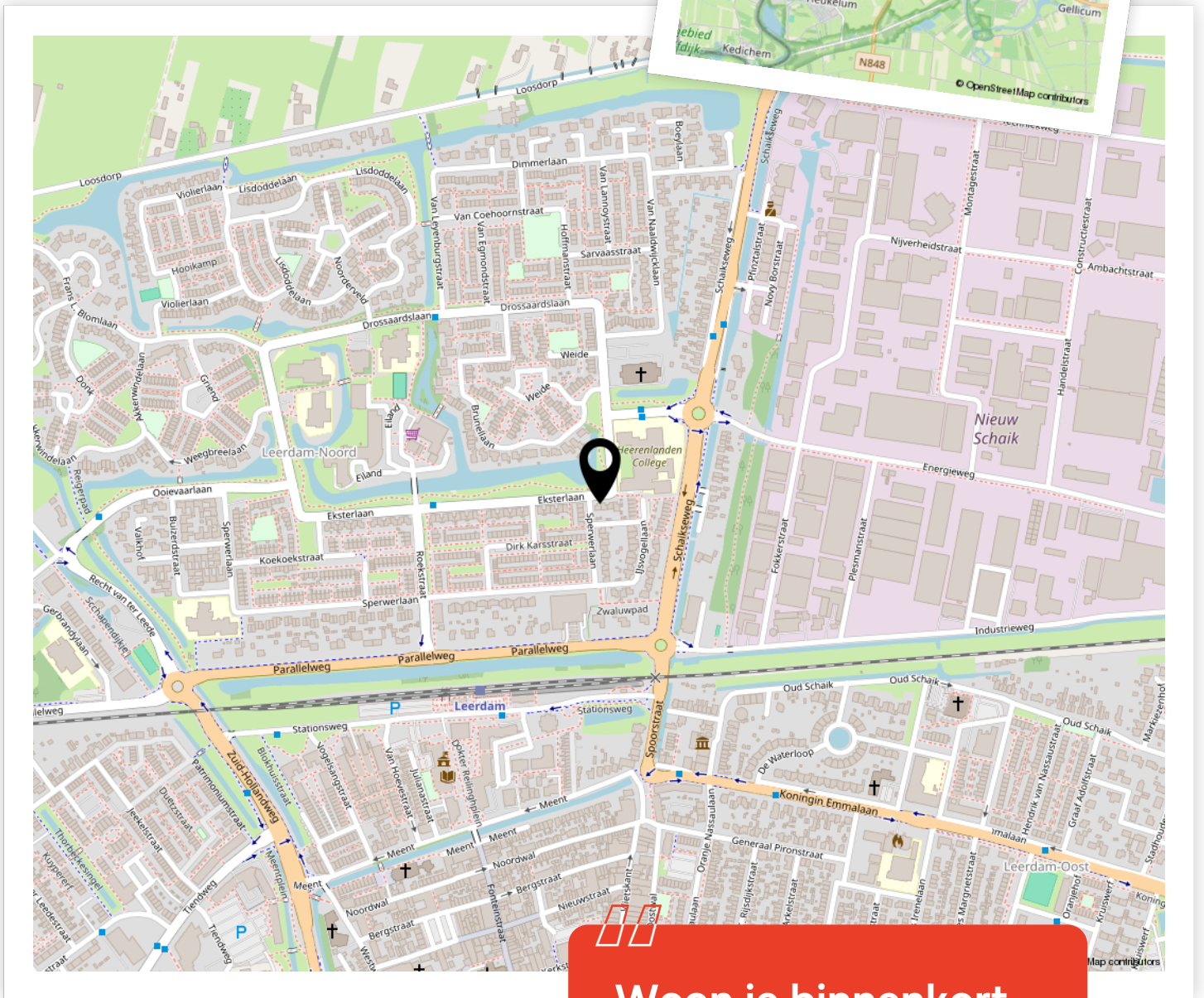
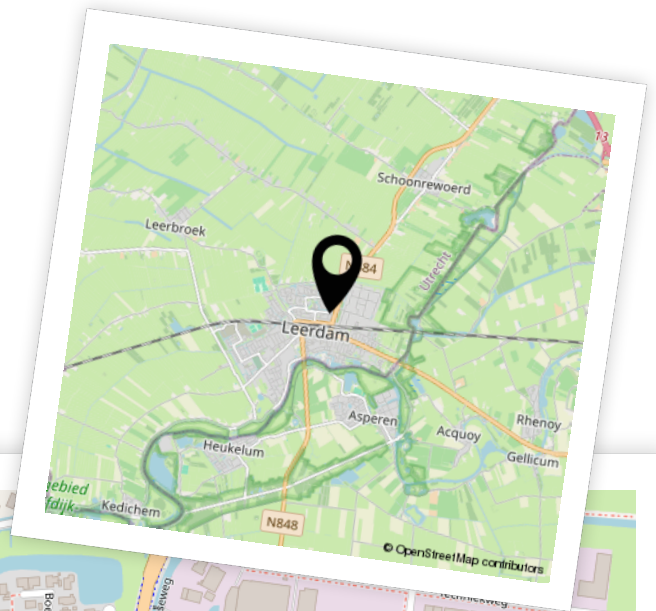
Uw referentie: ---



<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 21 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2782</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

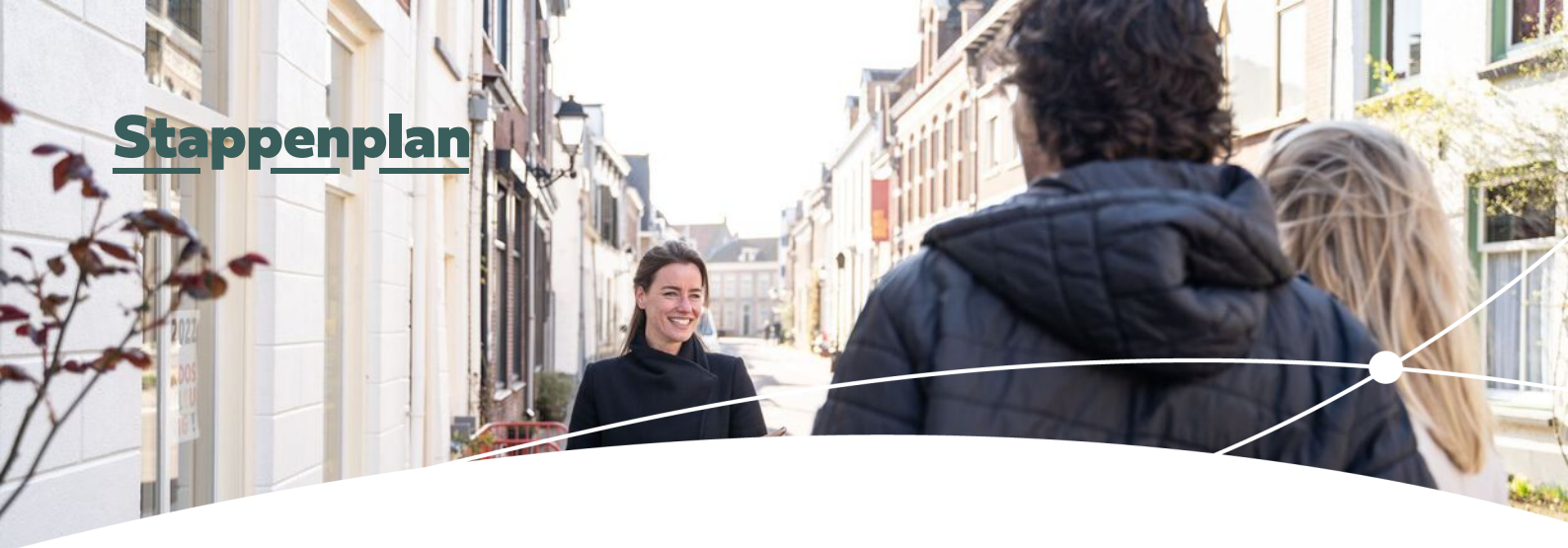


Woon je binnenkort op deze locatie?"



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