

BERGSTRAAT 104, LEERDAM

# Instapklare stadswoning!



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.



**Madelon Sommer**

madelon@vanekerenkuiper.nl  
0345 532100



## 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.

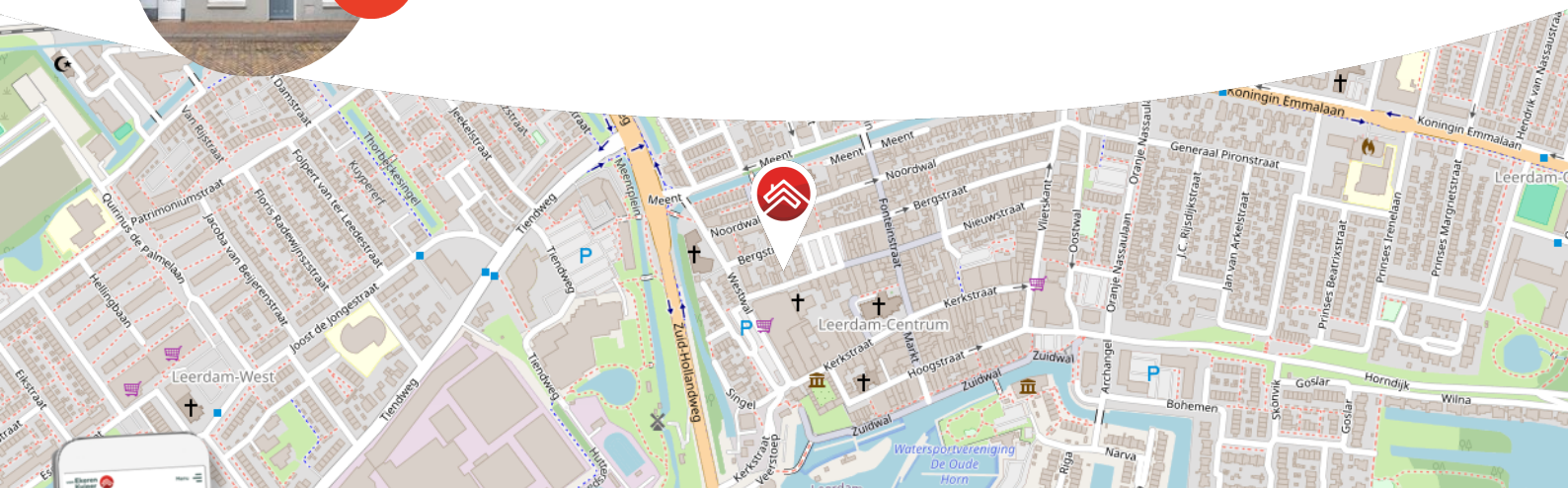


## Vrijblijvende waardecheck

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](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Inhoud	260 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	64 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	80 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1912
Ligging	in centrum
Tuin	5.4 m x 3.8 m
Positie hoofdtuin	noorden



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Instapklare stadswoning met authentieke details en binnenplaats!

- Starterswoning in het centrum van Leerdam.
- Op de eerste verdieping 2 slaapkamers, waarvan 1 met inbouwkast.
- Onderhoudsvrije binnenplaats met overkapping.
- Ruimte bergzolder voorzien van grote dakraam, te bereiken middels vlizotrap.
- Het woonhuis is voorzien van authentieke details waaronder glas-in-lood ramen.

Ben je op zoek naar een instapklare stadswoning? Dan is deze woning zeker iets voor jou. Deze charmante tussenwoning heeft een woonoppervlak van ca. 80 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van 64 m<sup>2</sup>. De woning is door de jaren heen grondig gerenoveerd en daarmee instapklaar. Het geheel is onder andere voorzien van een lichte woonkamer met glas-in-lood en suite deuren, een half open keuken met diverse inbouwapparatuur, een moderne badkamer, 2 slaapkamers, een bergzolder en een sfeervolle stadstuin met overkapping. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van een mooie eiken houten vloer. De woning is gelegen in een leuk straatje in het centrum van Leerdam.

Kortom, een ideale woning die je zó kunt betrekken. Absoluut een bezichtiging waard!



Begane grond: entree; hal met meterkast en trapopgang; open keuken met een composieten werkblad, een 6-pits gasfornuis met oven, vaatwasser en inbouw afzuigkap; sfeervolle woonkamer met toegang naar de binnenplaats.

Eerste verdieping: overloop; twee ruime slaapkamers, waarvan 1 met inbouwkasten (met witgoed aansluitingen); moderne badkamer met inloopdouche (regendouche), toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping: bereikbaar middels een vlizotrap; royale, praktische bergzolder met groot kantelbaar Velux dakraam CV-opstelling (Remeha Tzerra, 2016).

Goed om te weten:

- De begane grond is voorzien van een fraaie eiken houten vloer met vloerverwarming. De eiken vloer is ook op de eerste verdieping doorgelegd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning volledig is geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie.
- De hele woning is voorzien van paneeldeuren.
- Eventueel kan op de begane grond nog een tweede toilet gerealiseerd worden. De aansluitingen zijn aanwezig in de trapkast.

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, 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.



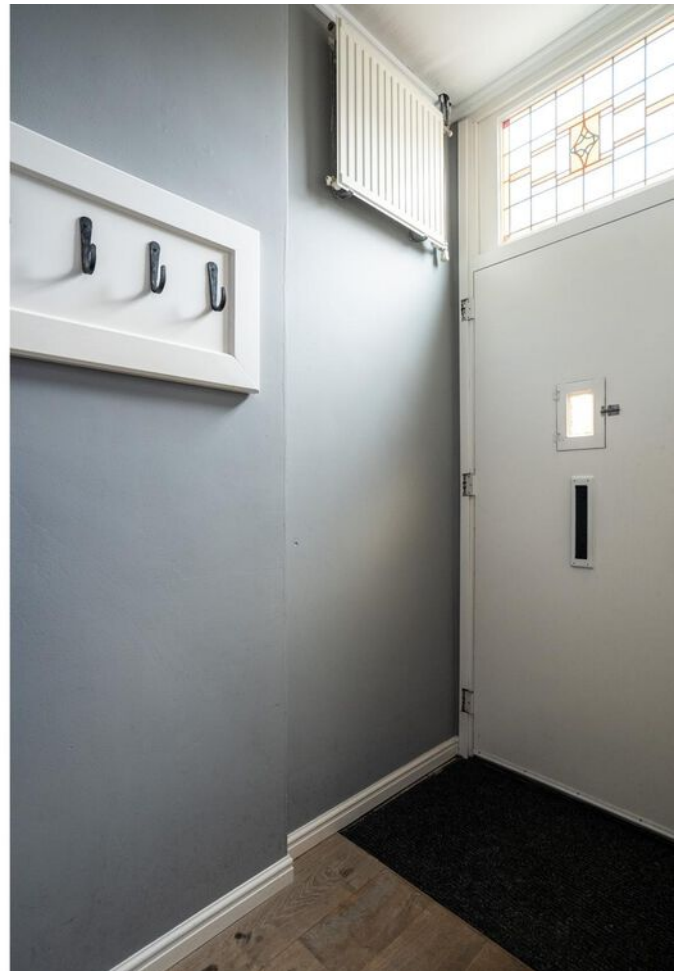
























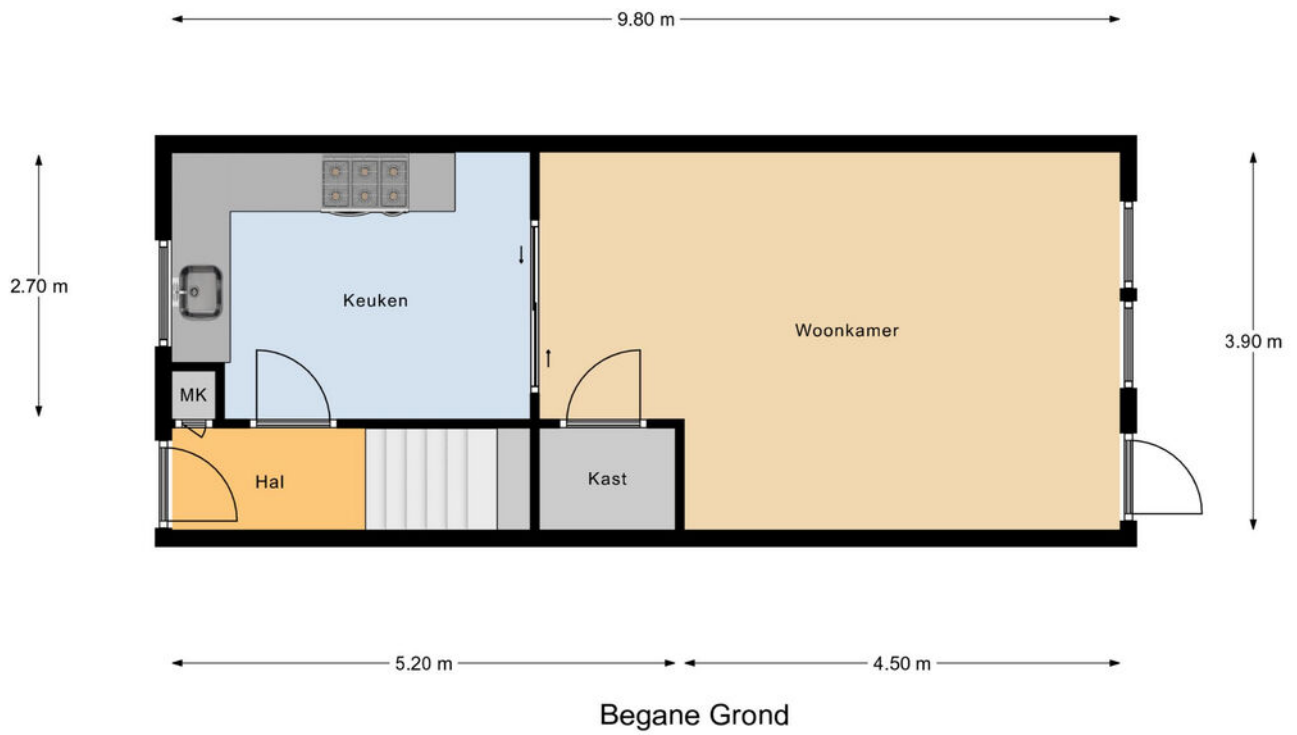
**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

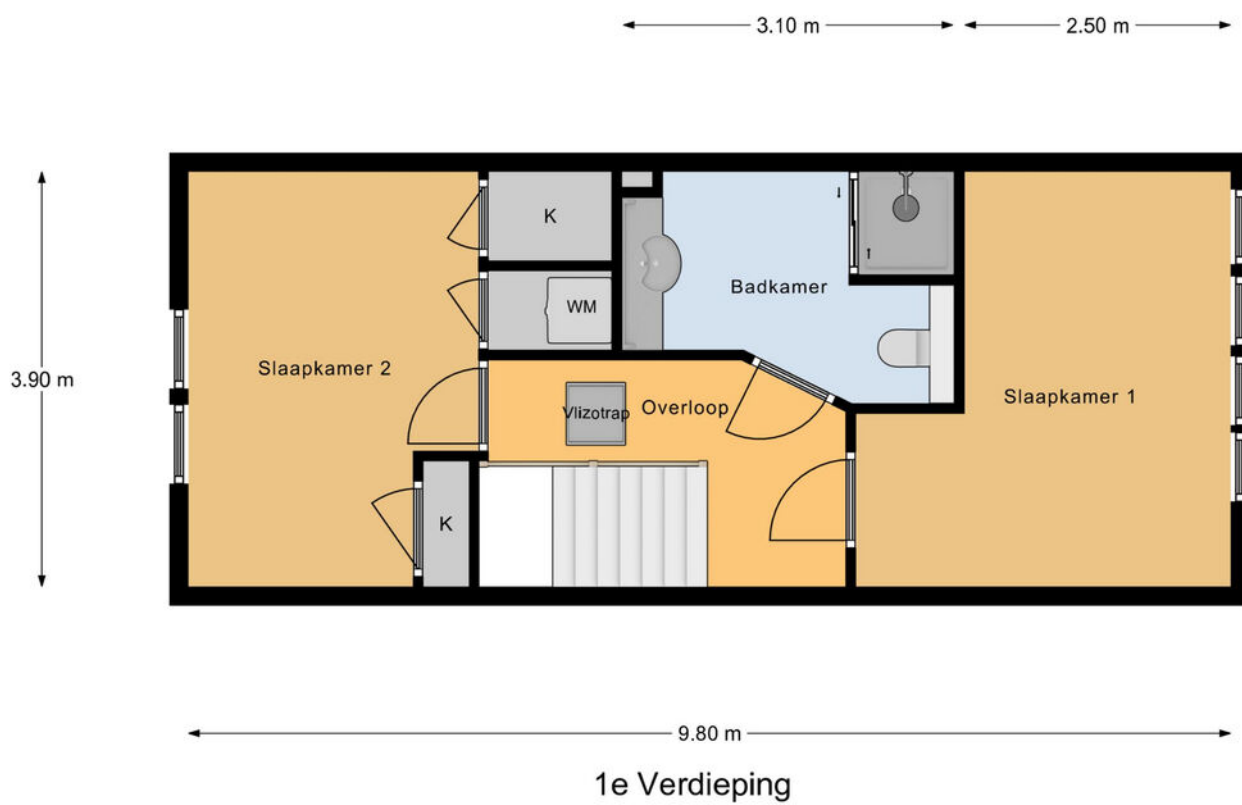




# Plattegrond

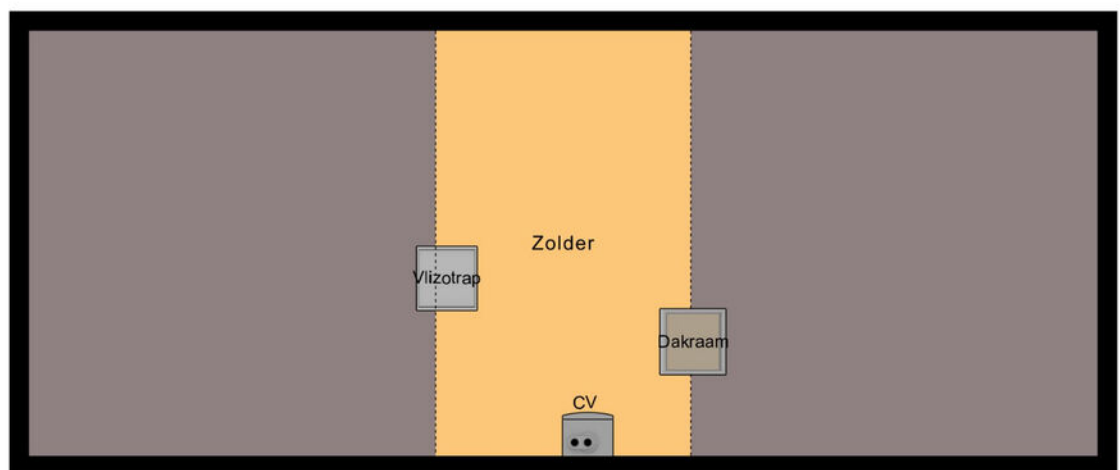


# Plattegrond



# Plattegrond

3.89 m



2.34 m


2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

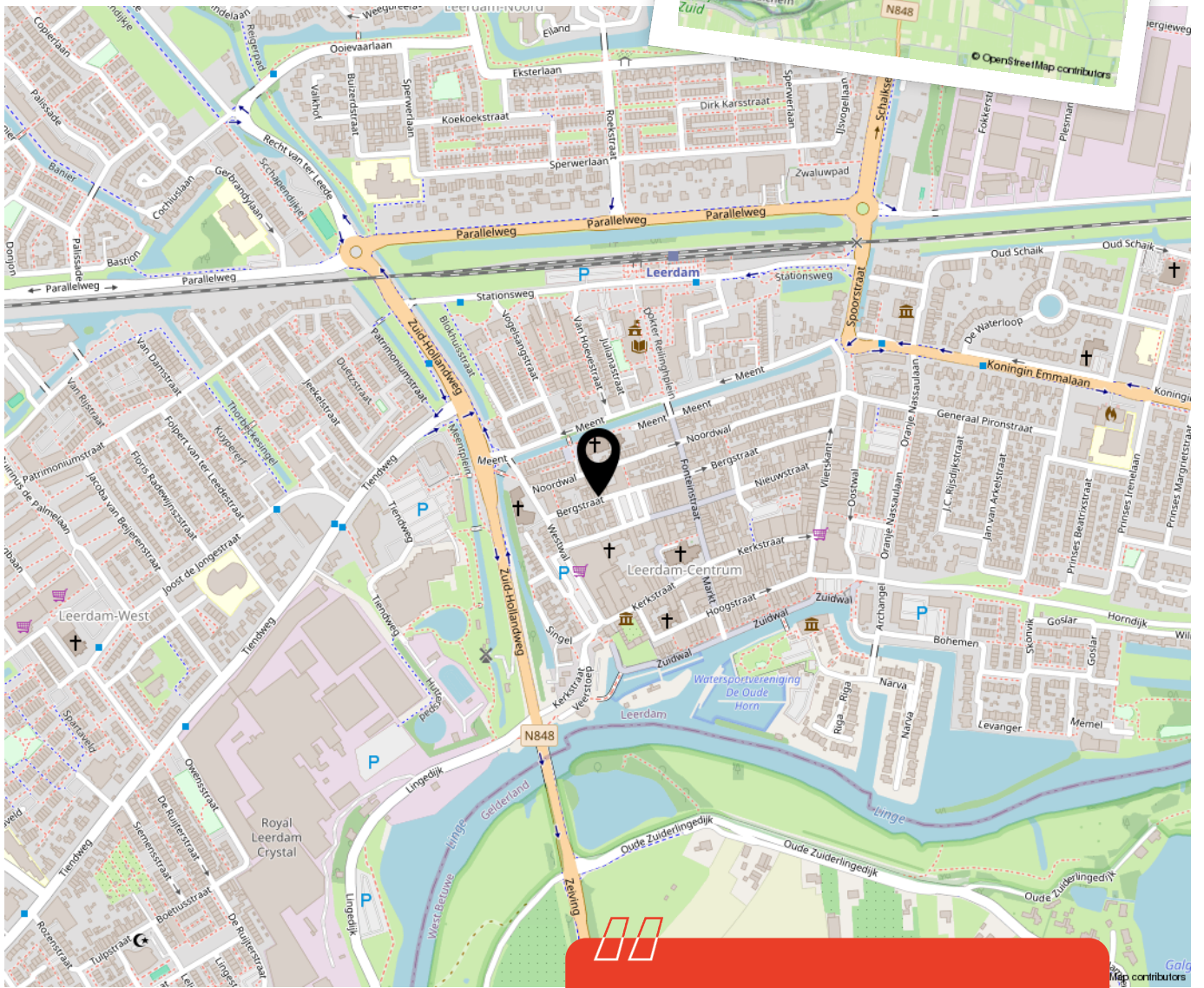
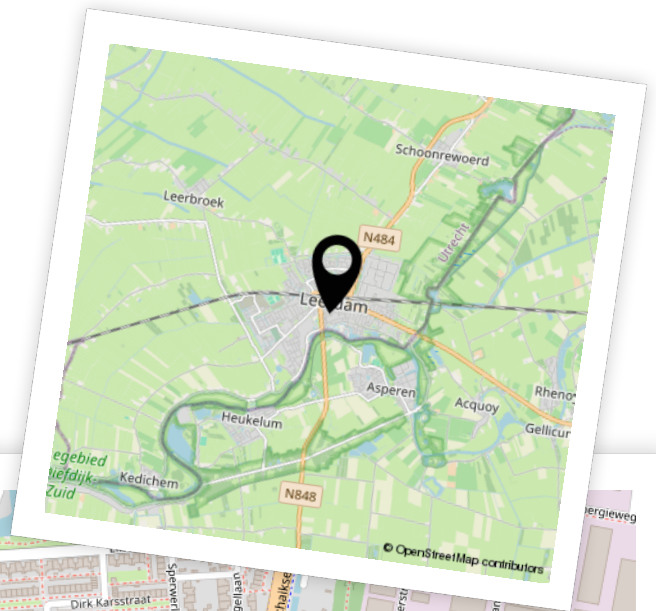
Uw referentie: ---



<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 1 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 400</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5295</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

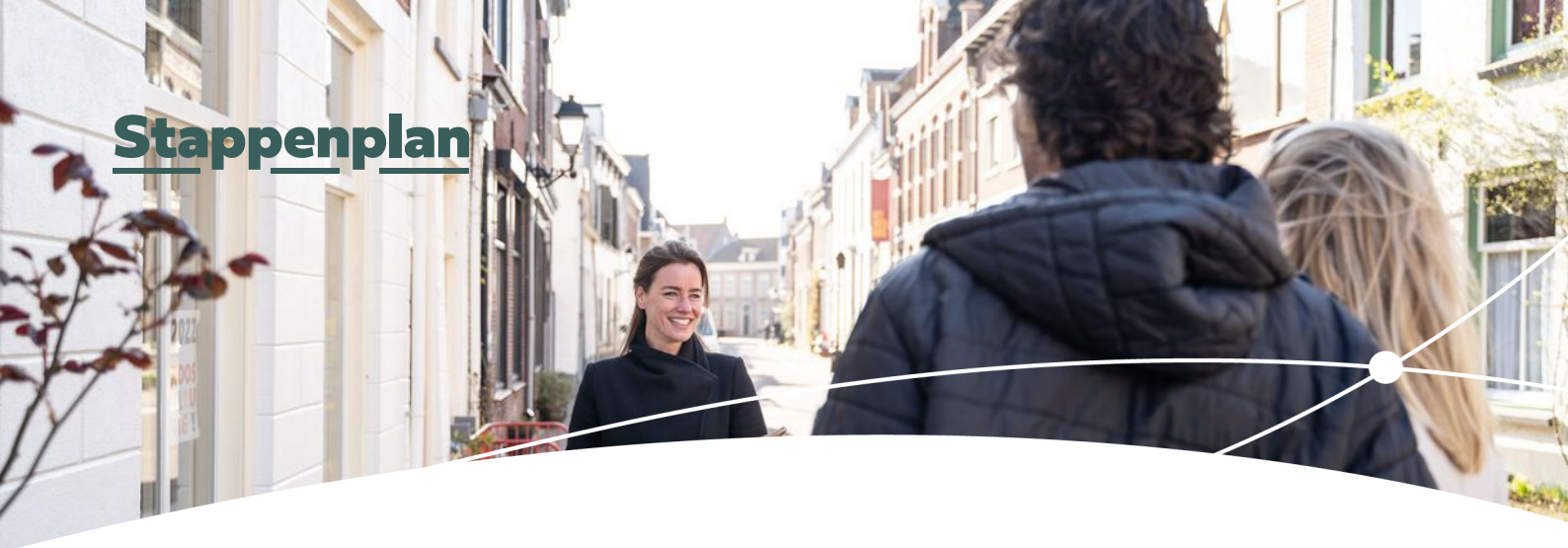


Woon je binnenkort op deze locatie?"



# 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](mailto: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**