

NOORDWAL 83, LEERDAM

Energiezuinige 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.



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

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	345 m ³
Perceeloppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	115 m ²
Bouwjaar	2018
Ligging	in centrum
Tuin	4 m x 5,7 m
Positie hoofdtuin	zuidoost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Modern en energiezuinig wonen in het centrum van Leerdam!

- Energielabel A!
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen welke in augustus 2020 zijn geplaatst.
- UNIEK: Deze woning is geschikt voor mindervaliden en ouderen.

Een moderne energiezuinige woning met een woonoppervlak van 115 m², gelegen in het hart van de stad. Met het levensloopbestendig ontwerp, inclusief voorzieningen zoals een lift, elektrisch bedienbare deuren en wandbeugels, is deze woning perfect geschikt voor mindervaliden en/of ouderen. De hulpmiddelen kunnen allen verwijderd worden waardoor de woning ook ideaal is voor starters. Doordat de achtertuin zongunstig gelegen is, kan je lang genieten en door de beschutte ligging is het zelfs in het voor- en najaar aangenaam om buiten te zitten. De woning beschikt over drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. De ruime tweede verdieping biedt ruimte om, naast de recent gerealiseerd badkamer, nog een vierde en vijfde slaapkamer te realiseren. Kortom: een fijne energiezuinige woning geschikt voor verschillende doelgroepen in het centrum van Leerdam!

Globale indeling:

Begane grond: entree, ruime hal, toilet met fontein, trapopgang en toegang naar de woonkamer; open keuken in een U-opstelling voorzien van 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, spoelbak met Quooker, vaatwasser, koelkast en vriezer; de woonkamer beschikt over een lift naar de master bedroom en de openslaande deuren geven



toegang naar de zonnige achtertuin met vrijstaande schuur voorzien van elektra.

Eerste verdieping: overloop; master bedroom waar de lift gesitueerd is; badkamer voorzien van inlopdouche, slim toilet met sproei, föhn en droog functie, wastafel, de badkamer is geschikt voor mindervaliden vanwege de brede inlopdouche zonder tussenmuur en handgrepen welke ook verwijderd kunnen worden mocht dit gewenst zijn; vanuit de overloop treft u een tweede slaapkamer en derde slaapkamer beide voorzien van screens en draai-/kiepramen.

Tweede verdieping: bereikbaar middels een luie vaste trap. De tweede verdieping treft een grote open zolder met bergruimte achter de knieschotten en een tweetal dakramen. Door deze dakramen is er voldoende daglichttoetreding aanwezig; verder beschikt de zolder over een wasruimte met witgoed aansluiting, cv-ketel, WTW en omvormer zonnepanelen; tweede badkamer voorzien van mechanische ventilatie, inlopdouche en wastafel.

Goed om te weten:

- De woning is geschikt voor mindervaliden en daarmee levensloopbestendig. Mocht dit niet gewenst zijn dan kunnen de lift en andere hulpmiddelen verwijderd worden.
- 11 zonnepanelen welke 3500 tot 4000 kWh per jaar opleveren.
- Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiepramen, de master bedroom heeft daarnaast elektrische rolluiken en de twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van elektrische screens.
- De woning beschikt over twee badkamers waarvan één uit 2021.
- De gehele woonruimte is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is in 2018 gebouwd en is volledig geïsoleerd.
- De volledige woning is voorzien van een duurzaam plak PVC vloer.

Ligging: Leerdam, met circa 21.000 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en is onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. 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 minuten per auto. 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. Leerdam biedt een compleet pakket qua sport, zorg en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs)



































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

[Bekijk de woning >](#)

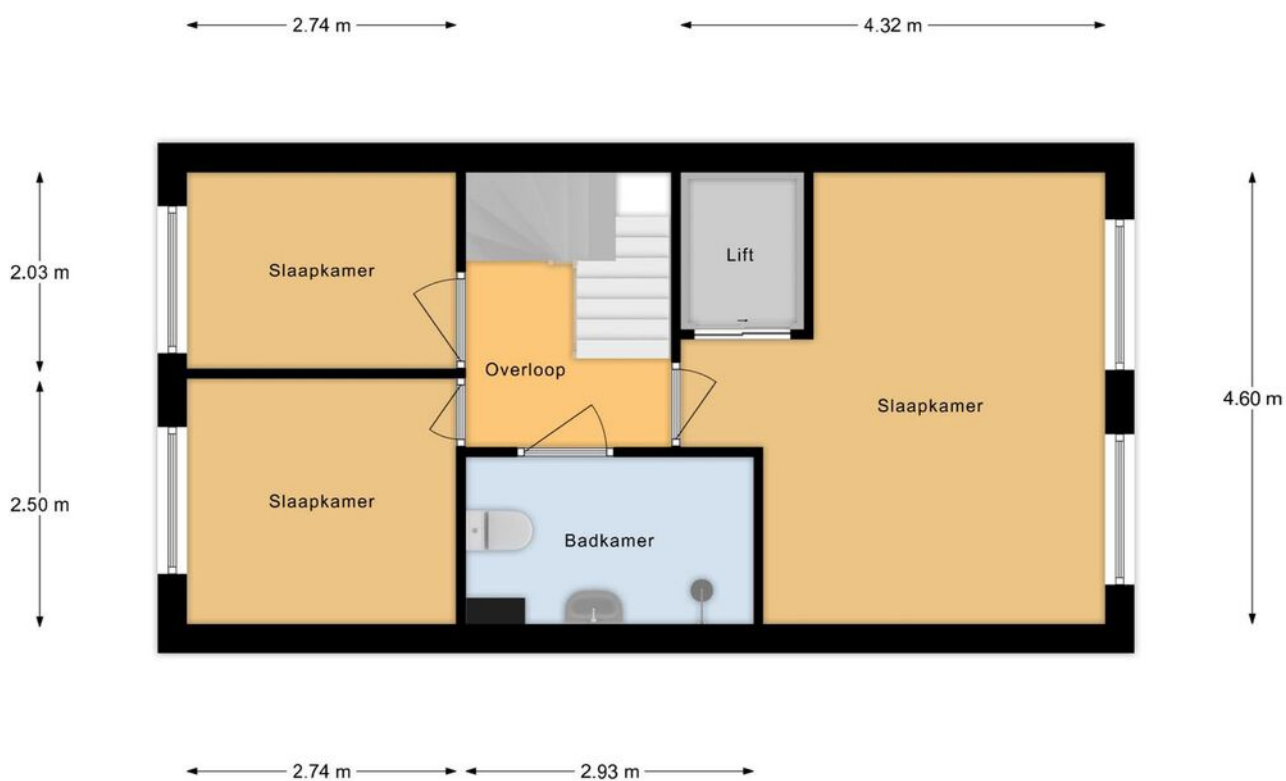


Plattegrond



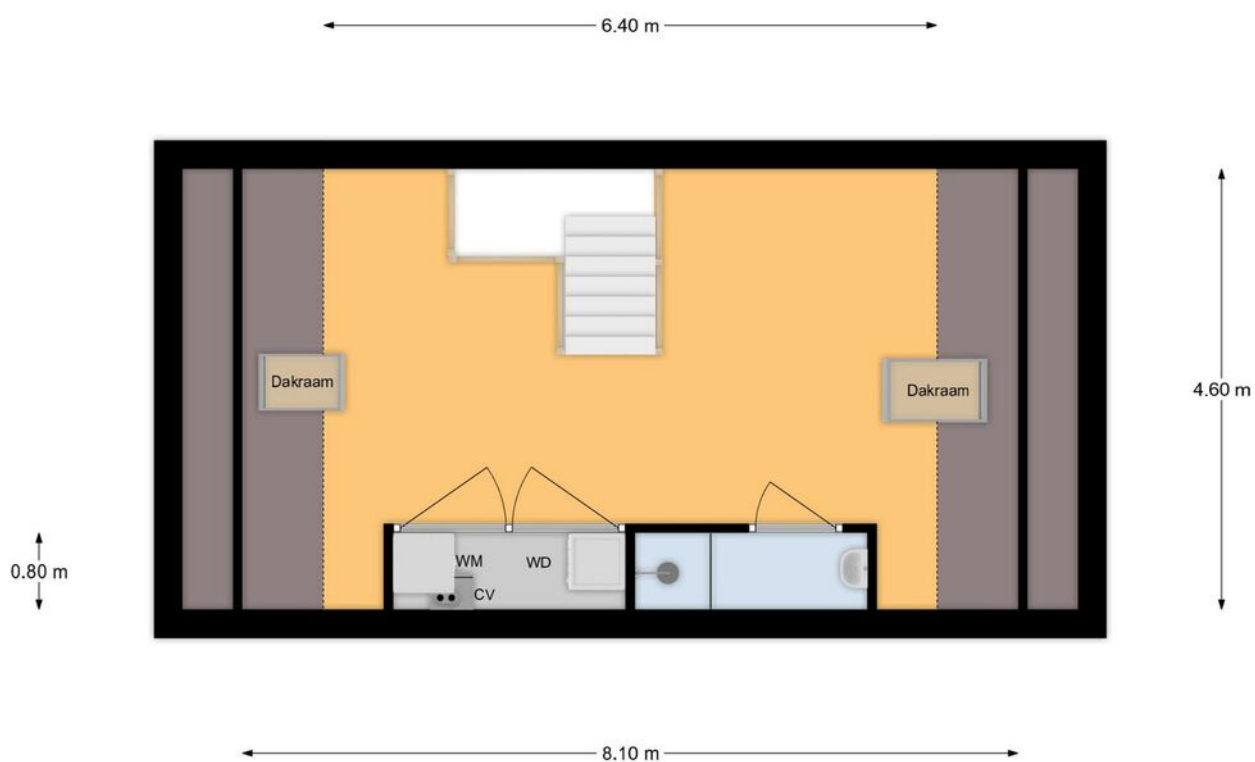
Begane Grond

Plattegrond



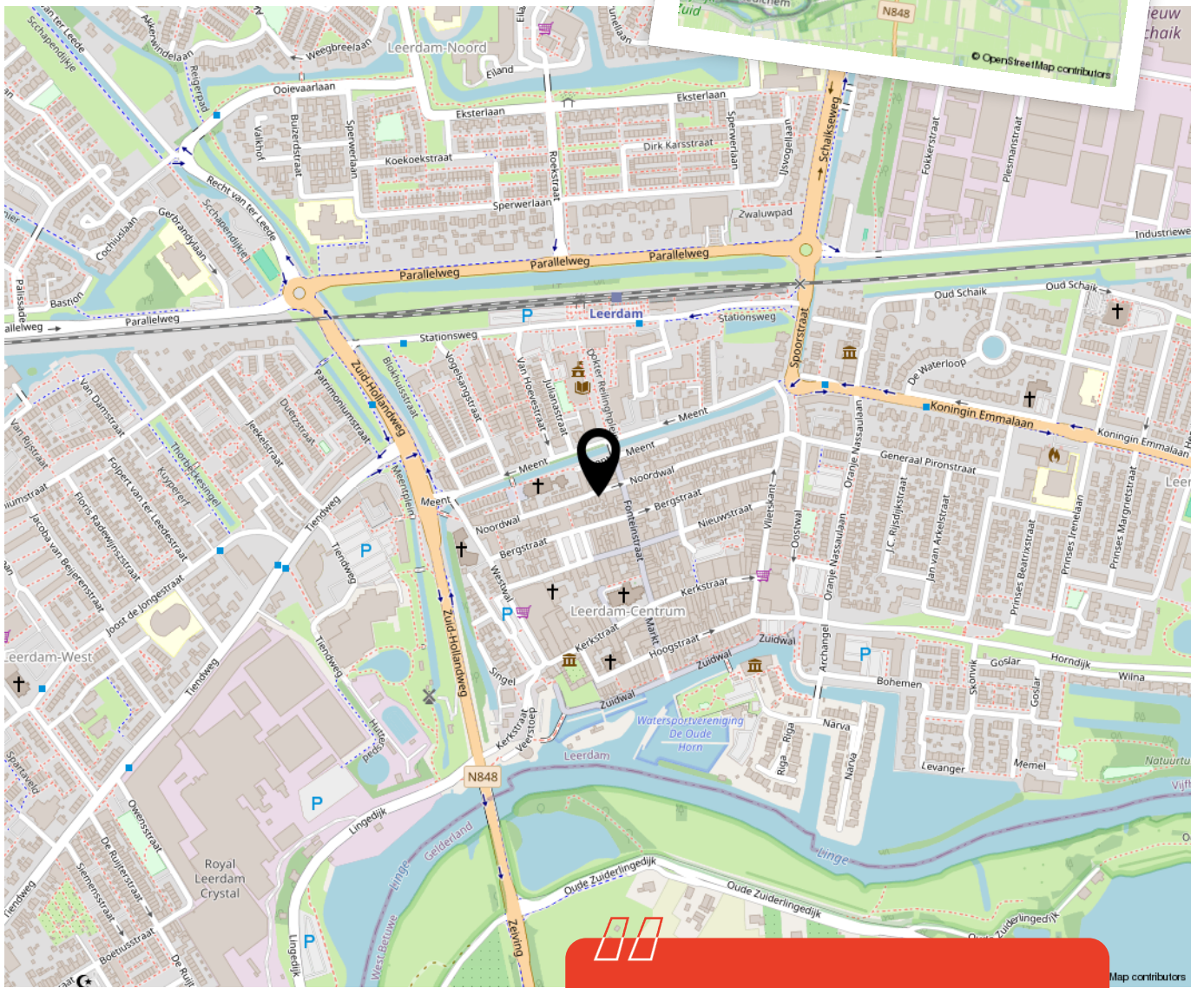
Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping

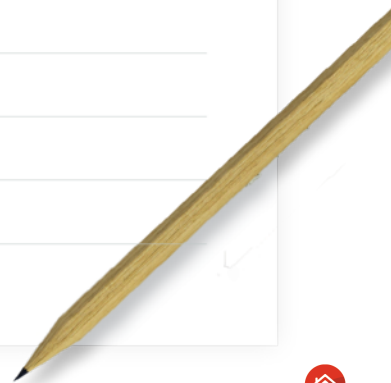
Locatie op de kaart

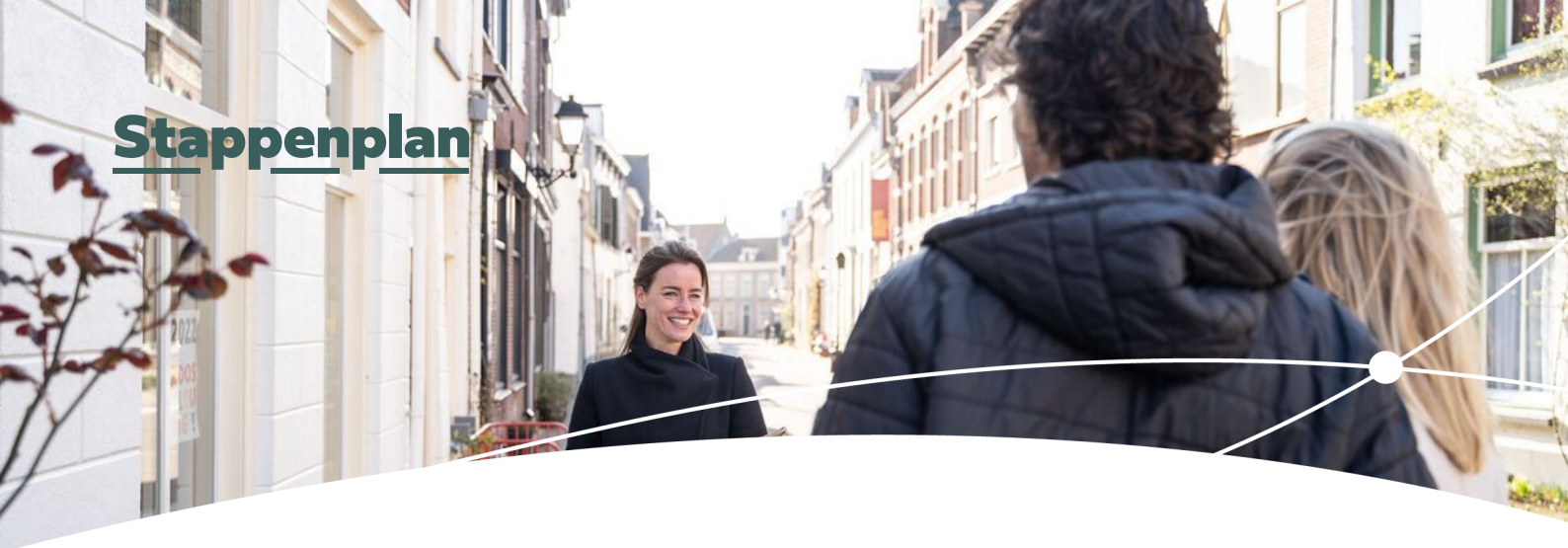


Woon je binnenkort op deze locatie?"



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