

van **Ekeren
Kuiper**



**BUITEN
STATE**

MAKELAARS

Horndijk 15 Leerdam

voor 't
Leven



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar mark@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



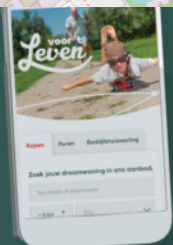
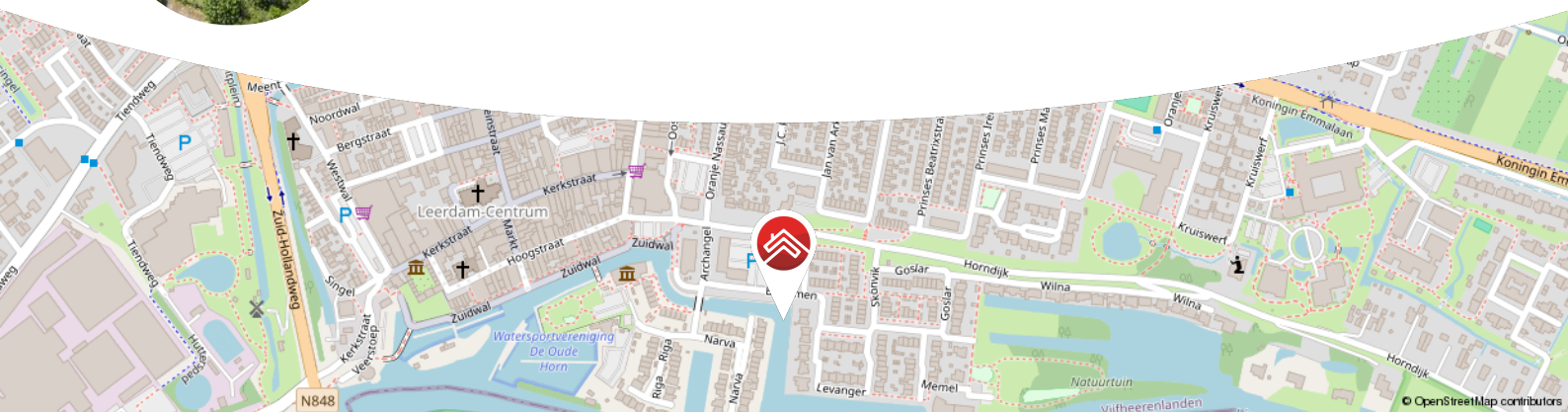
Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebepaling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website
vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram



voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.200.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud	982 m ³
Perceeloppervlakte	1.619 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	231 m ²
Bouwjaar	1925
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	50 m x 22 m
Positie hoofdtuin	noord



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Verborgen parel met royale tuin rondom en volop privacy

- Woonoppervlakte van 231 m², drie slaapkamers en twee badkamers
- Bijzonder perceel van 1.619 m² met diverse bijgebouwen
- Tuinhuis met toilet en veranda onder een druivenrank

Tussen het groen, aan de dijk, verscholen achter hoge bomen en weelderige begroeiing, ligt deze karakteristieke woning als een goed bewaard geheim op haar volgende bewoner te wachten. Een plek waar de tijd stil lijkt te staan, terwijl je toch zo in het centrum van Leerdam staat. De ruime tuin rondom de woning is een waar paradijs, met fluitende vogels, vlinders die van bloem naar bloem vliegen en een zee aan planten, struiken en bomen die in elk seizoen iets moois te bieden hebben.

De aluminium veranda met houtkachel nodigt uit tot lange avonden buiten, het hele jaar door. En het charmante tuinhuis met veranda, druivenrank en eigen toilet biedt de ideale plek voor wie droomt van een atelier, hobbyruimte of gewoon een rustig toevluchtsoord. Binnen tref je volop ruimte en sfeer, met onder meer een woonkamer rondom, twee badkamers, een zolder met mogelijkheden én een dakterras met uitzicht over de dijk, het speelveld en de wijk. Hier komen rust, ruimte én reuring op een unieke manier samen.

Kortom: een plek om verliefd op te worden en te blijven.



Globale indeling:

Begane grond: entree vanaf de J.C. Rijdsdijkstraat; hal met toegang tot de woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer; de badkamer is voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet; vanuit de hal tref je de bijkeuken, voorzien van vaste kasten, witgoedaansluitingen en spoelbak; de keuken voorzien van kookeiland met 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven, dubbele spoelbak, vaatwasser en toegang tot de veranda in de achtertuin; hal met toegang tot de woonkamer; de woonkamer is voorzien van een openhaard en loopt over in de eetkamer voorzien van openslaande deuren naar de tuin; vanuit de eetkamer loop je door naar de hal en is het rondje gemaakt; vanuit de hal toegang tot de eerste verdieping; onder de trap naar de eerste verdieping is de toilet te vinden voorzien van wastafel.

Eerste verdieping: trapopgang met raampartijen waarvan één uitzicht biedt over de eetkamer; overloop met toegang tot 3 slaapkamers, dakterras en badkamer; de master bedroom is voorzien van vaste kast, en biedt toegang tot het dakterras; de tweede kamer biedt uitzicht over het dakterras; de derde slaapkamer kijkt uit over de tuin en is voorzien van sierhaard (wordt niet gebruikt maar rookkanaal is er nog); tweede badkamer is voorzien van toilet, wastafel en douche, kijkt uit over de prachtige groene tuin.

Tweede verdieping; open zolder met dakkapellen en vide; berging met boiler voor de badkamer; een speelse ruime met voldoende mogelijkheden

Goed om te weten:

- De woning is voorzien van een definitief energielabel ...
- Gelegen op een perceel van maar liefst 1.619 m² en tuin rondom met vollop privacy
- Meerdere bijgebouwen waaronder een tuinhuis/atelier met toilet en een aluminium verranda met houtkachel
- Badkamer op de begane grond én op de verdieping
- Eigen oprit vanaf de wijkzijde en toegang vanaf de dijk

Ligging: Leerdam, gelegen aan de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden met ongeveer 21.000 inwoners. De stad staat bekend als de Glasstad, met een rijke historie en het Nationaal Glasmuseum als belangrijk cultureel middelpunt. Naast winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden beschikt Leerdam over meerdere basisscholen, een middelbare school en uitgebreide sportfaciliteiten, zoals een zwembad, sportscholen en sportverenigingen. Leerdam is uitstekend bereikbaar via de A2 en A15 en heeft een treinstation met verbindingen naar Utrecht en Geldermalsen.



















































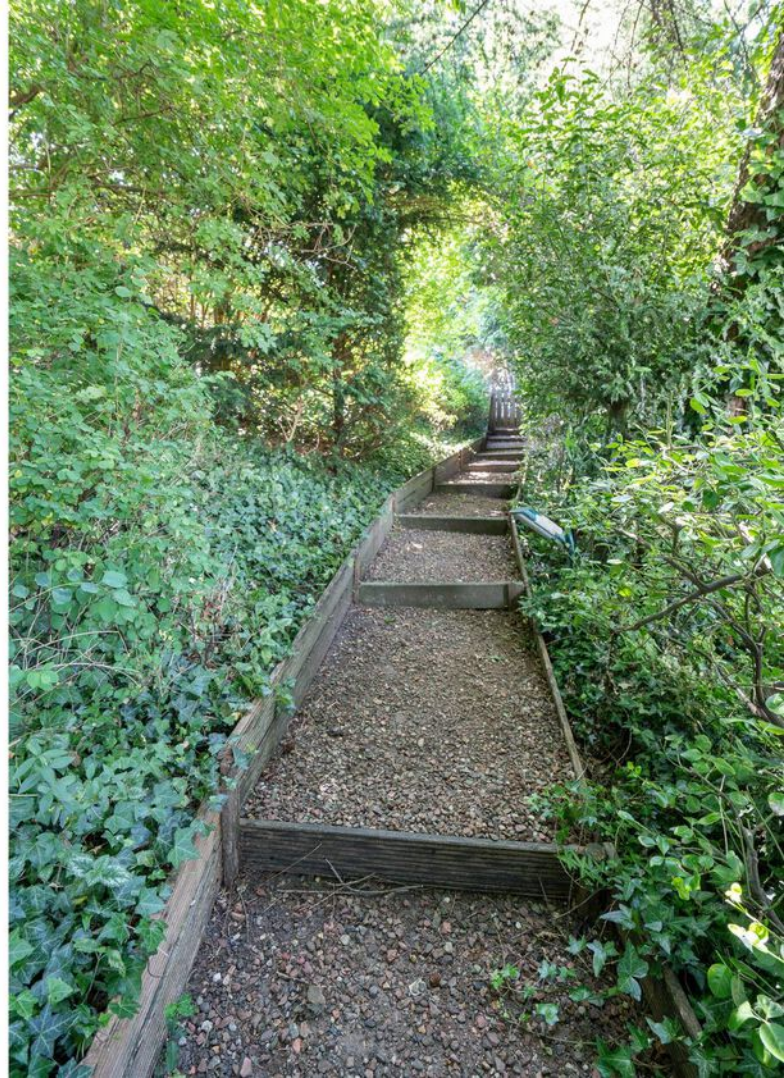
















**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



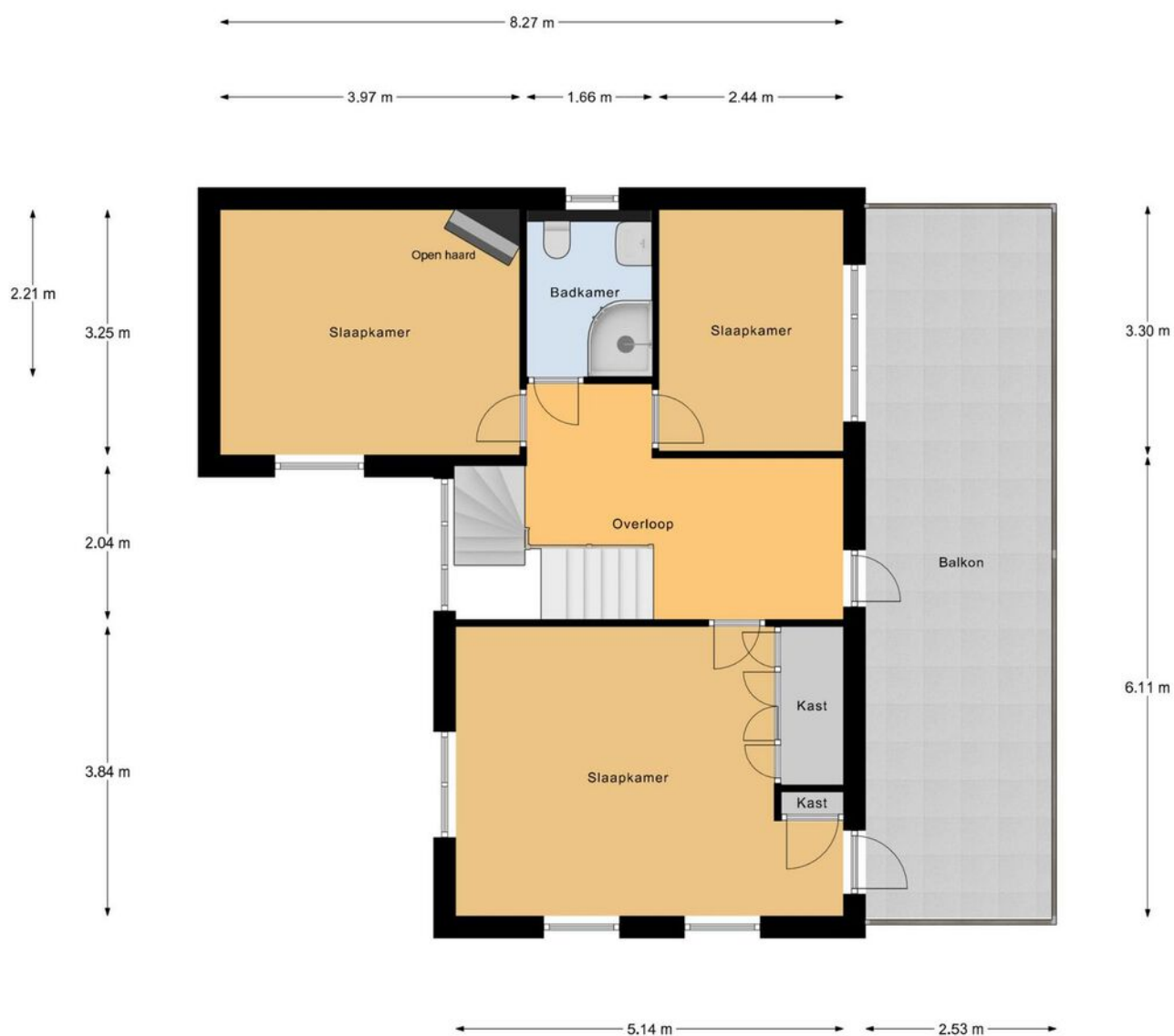
Plattegrond



Begane Grond

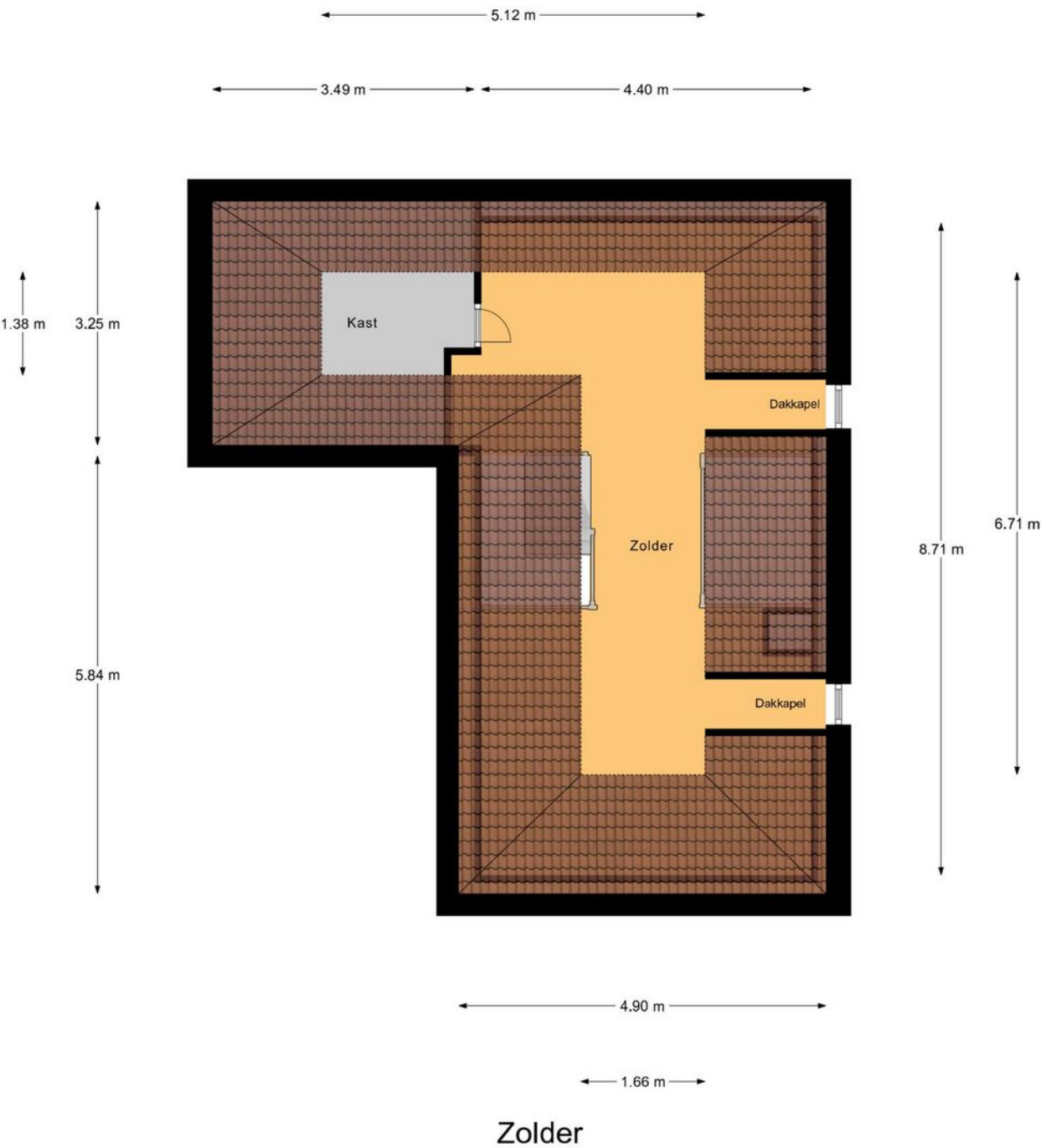


Plattegrond

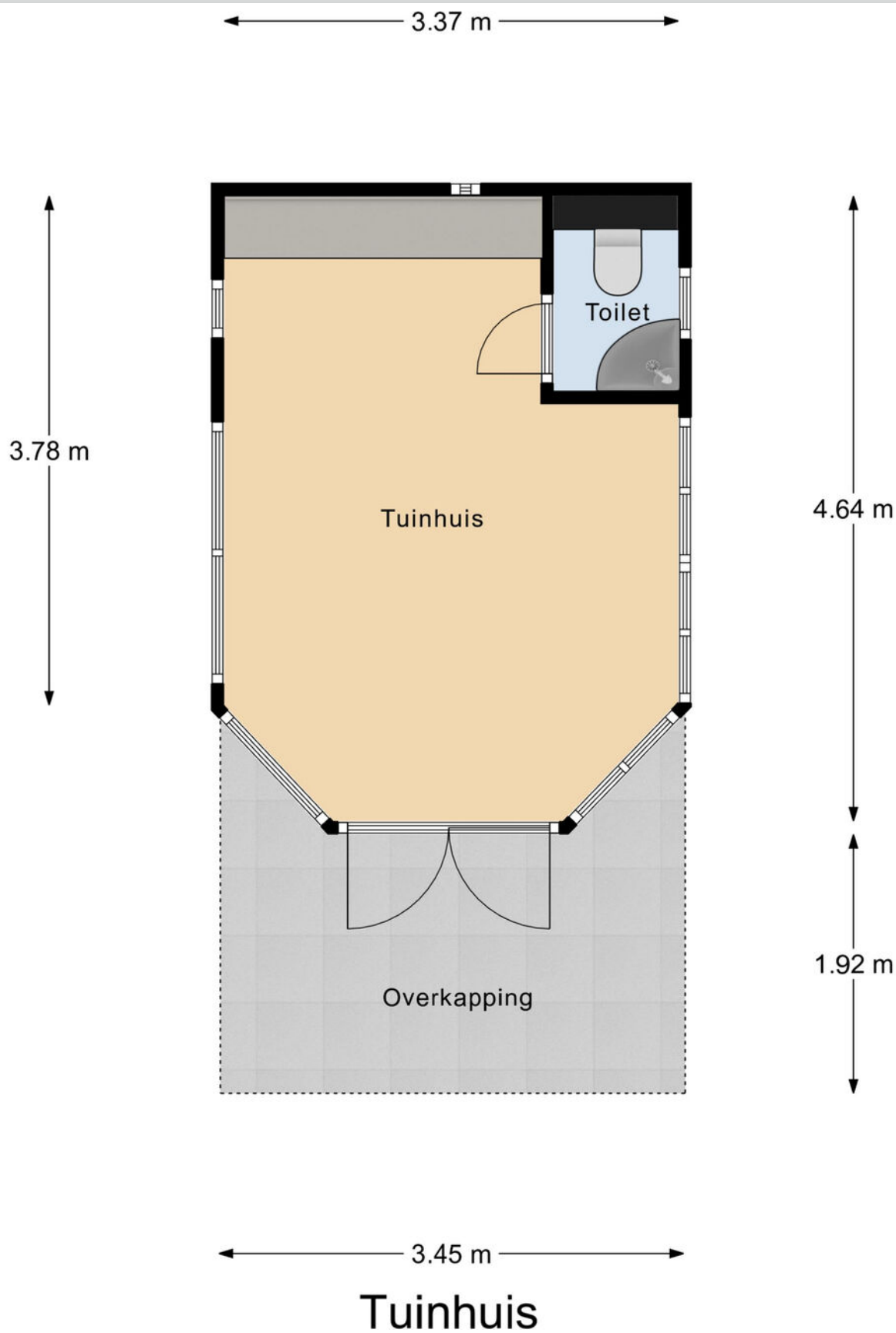


1e Verdieping

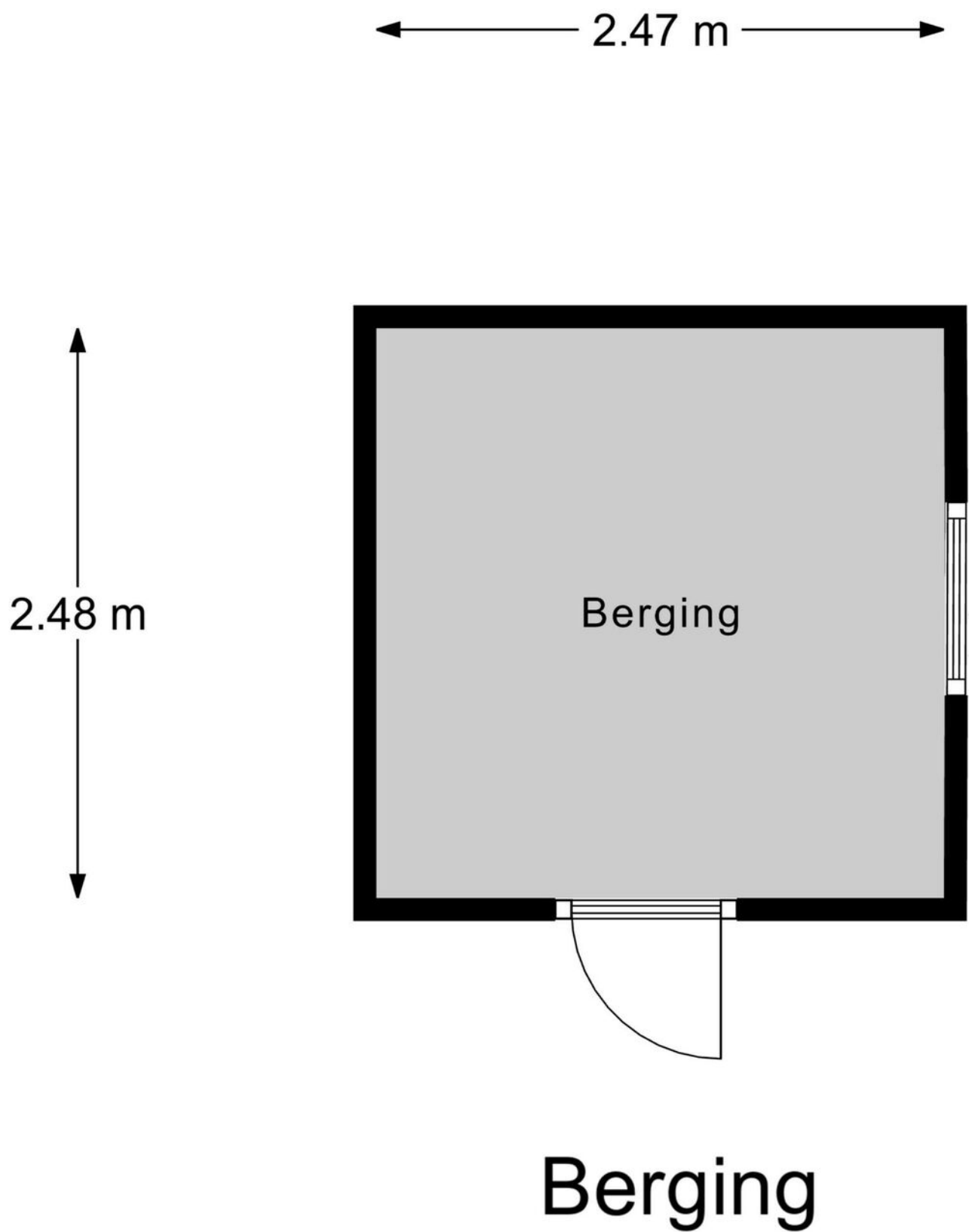
Plattegrond



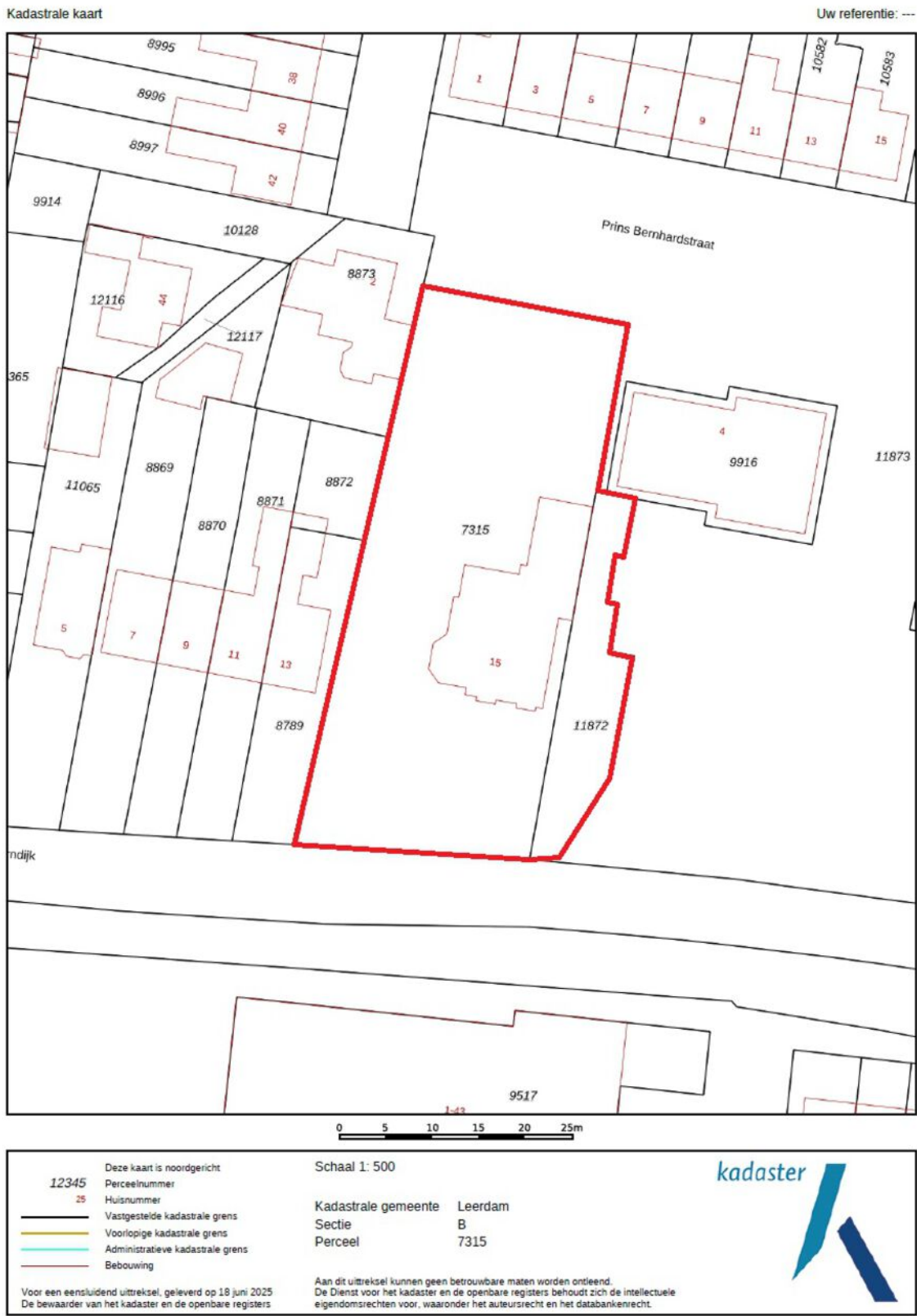
Plattegrond



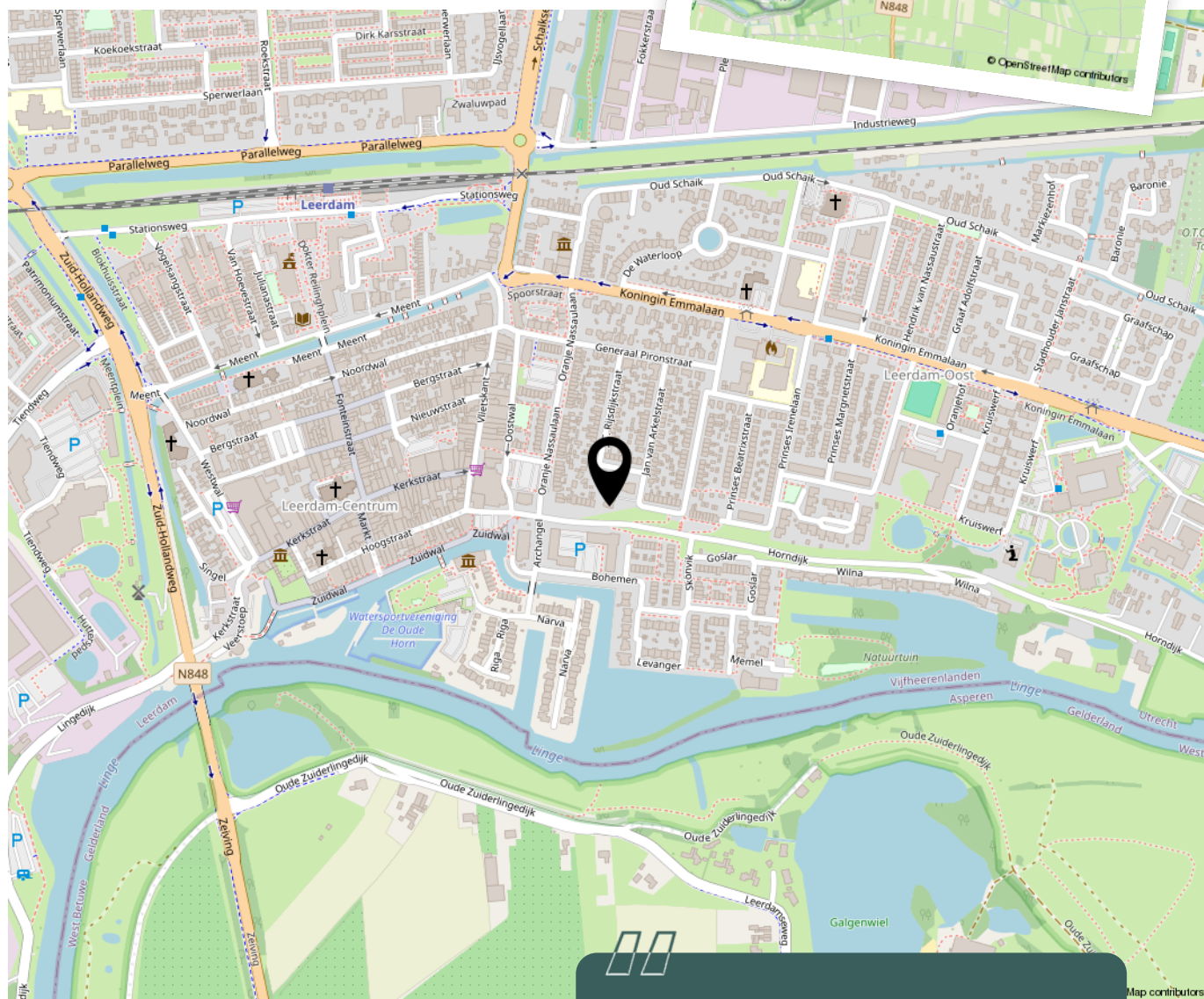
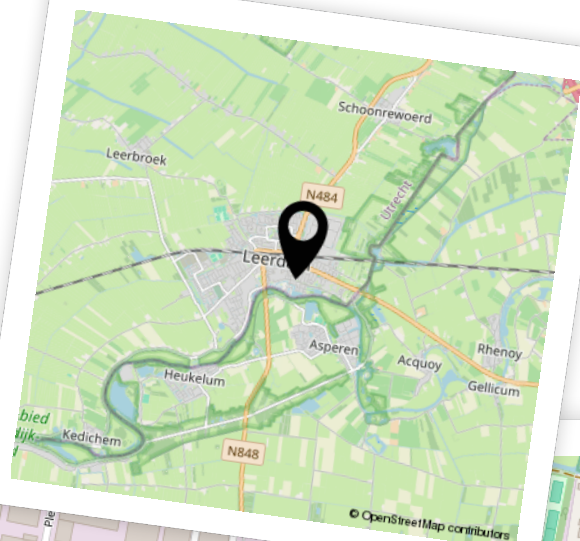
Plattegrond



Kadastrale kaart



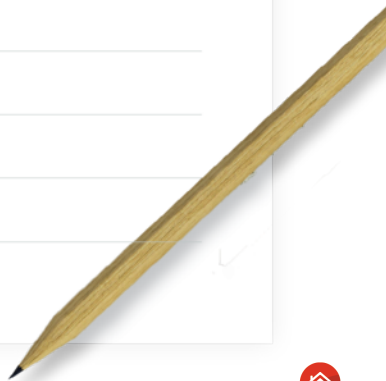
Locatie op de kaart



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.**



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