



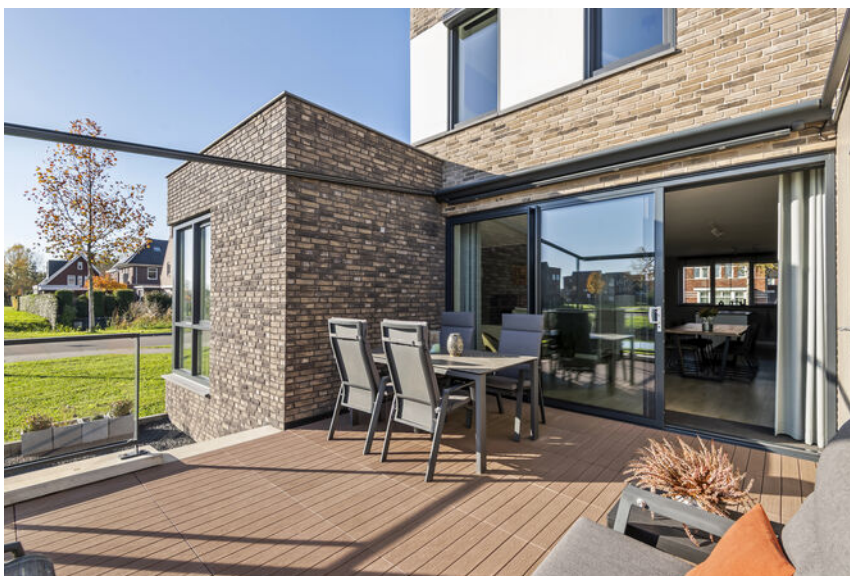
Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Kristallaan 73

Leerdam



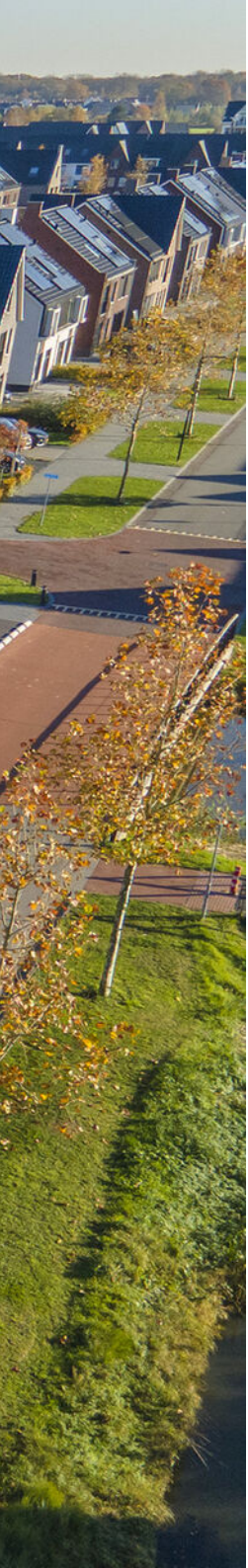


Welkom	5
Highlights	7
Keuken	9
Woonkamer	16
Buitenruimte	20
Bijkeuken - berging - wasruimte	24
1e verdieping	25
Slaapkamer 1	26
Slaapkamer 2	27
Badkamer	28
2e verdieping	32
Dakterras	33
Slaapkamer 3	34
Berging - werkplek	35
Hal en toilet	36
Plattegronden	40

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Energiezuinig wonen in de jonge woonwijk Broekgraaf

Opgeleverd in 2020 en helemaal klaar voor een duurzame toekomst! Deze moderne, energiezuinige geschakelde 2-onder-1-kapwoning combineert een strak kubistisch ontwerp met volop comfort. Met ca. 165 m² woonoppervlak, een dubbele oprit en een heerlijk praktische indeling is dit een huis waar je moeiteloos groeit — of gewoon royaal in leeft.

En dan het glas... Je woont tenslotte in Glasstad Leerdam, dus daar mag je wat van verwachten. Dankzij de diverse raampartijen, zijramen en schuifpui is het binnen altijd licht, ruimtelijk en prettig — perfect voor plantenliefhebbers, thuiswerkers én iedereen die het liefst de gordijnen pas sluit als het écht moet.

De woonkamer voelt dankzij het vele glas en de schuifpui als een heerlijke doorlopende leefruimte. De moderne keuken met kook- en spoeleiland is het hart van het huis: stijlvol, gezellig én ideaal voor zowel snelle pasta maaltijden als uitgebreide kookavonden. Daarnaast beschikt de woning

over een praktische bijkeuken-wasruimte, drie ruime slaapkamers en een dakterras.

De woonkamer loopt naadloos over in de zonnige, sfeervolle terras tuin met 'pergola' zonneschermb. Een klein trapje brengt je naar een tweede, lager gelegen terras — ideaal voor een extra zitplek of een rustige ochtendkoffie. Vanuit de tuin kijk je uit over het groen en de singel: een serene plek waar je het hele jaar door kunt genieten, mét het gemak van weinig onderhoud.

Energielabel A – duurzaam & comfortabel

Deze woning is volledig toekomstproof met Energielabel A, HR+++ glas, kunststof kozijnen, een warmtepomp met bodembron, WTW-systeem, 12 zonnepanelen, vloerverwarming door het hele huis en een laadpaal. Dankzij de waterontharder geniet je bovendien van heerlijk kalkvrij water. Duurzaam, comfortabel én klaar voor de toekomst.





Gebruiksoppervlakte	ca. 165 m²
Inhoud	ca. 738 m³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Energielabel	A
Bouwjaar	2020

Highlights

- Bouwjaar 2020
- Woonoppervlakte ca. 165 m²
- Perceel 216 m²
- Dubbele oprit met ruimte voor twee auto's naast elkaar en laadpaal voor elektrische auto
- Riante woonkamer en keuken van ca. 62 m²
- Volledige vloerverwarming in de hele woning
- Moderne PVC-vloeren op alle verdiepingen
- Praktische bijkeuken/berging met wasruimte
- Eerste verdieping: twee woningbrede slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en extra badkamerkast
- Tweede verdieping: overloop met berging/extra werkruimte en een vierde slaapkamer
- Dakterras van ca. 16 m²
- Zonnige achtertuin met meerdere terrassen en berging
- Energielabel A
- HR+++ glas en volledig geïsoleerd
- Warmtepomp met eigen bodembron en boiler vat
- WTW-systeem
- Kunststof kozijnen
- Waterontharder
- Zonwering en rolluiken aanwezig
- Gelegen in een gewilde, moderne en groene woonomgeving



Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, stijlvol ingericht met een strakke wandopstelling en een kook-/spoeleiland met plek voor twee barkrukken.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker voor koud, kokend én koud bruisend water, een magnetron, oven, koelkast en vaatwasmachine. Een stijlvolle én uiterst praktische plek waar elke kookliefhebber zich direct thuis voelt.















Woonkamer

De begane grond is één ruime leef verdieping waar keuken, eethoek en woonkamer vloeiend in elkaar overlopen.

Het zitgedeelte bij het hoekraam biedt een fijne plek met mooi uitzicht, terwijl de schuifpui je direct naar het terras met 'pergola' zonnescrm leidt — ideaal om binnen en buiten naadloos te verbinden.

De PVC-vloer met vloerverwarming zorgt voor comfort en een strakke uitstraling.

Er is volop ruimte voor een royale eettafel en extra opbergmogelijkheden dankzij de trapkast.











Tuin & buitenruimte

Aan de achterzijde ligt een zonnig terras met composiet vlonders, waar de 'pergola' zonwering voor fijne schaduw zorgt.

Via een klein trapje bereik je een tweede terras op een lager niveau.

In totaal biedt de buitenruimte ca. 30 m² aan heerlijke leefruimte, gelegen op het zuidwesten — een perfecte plek om van de zon te genieten. Vanuit de tuin kijk je vrij weg over het groen en de singel. De berging van ca. 3 m² is direct vanaf het terras bereikbaar.

Aan de voorzijde is ruimte om twee auto's naast elkaar te parkeren op de oprit, waar bovendien een laadpaal voor de elektrische auto klaarstaat.

Daarnaast beschikt de woning over een tweede buitenruimte: het dakterras van ca. 16 m² op de tweede verdieping, voorzien van houten mozaïektegels en een schitterend uitzicht over de omgeving.





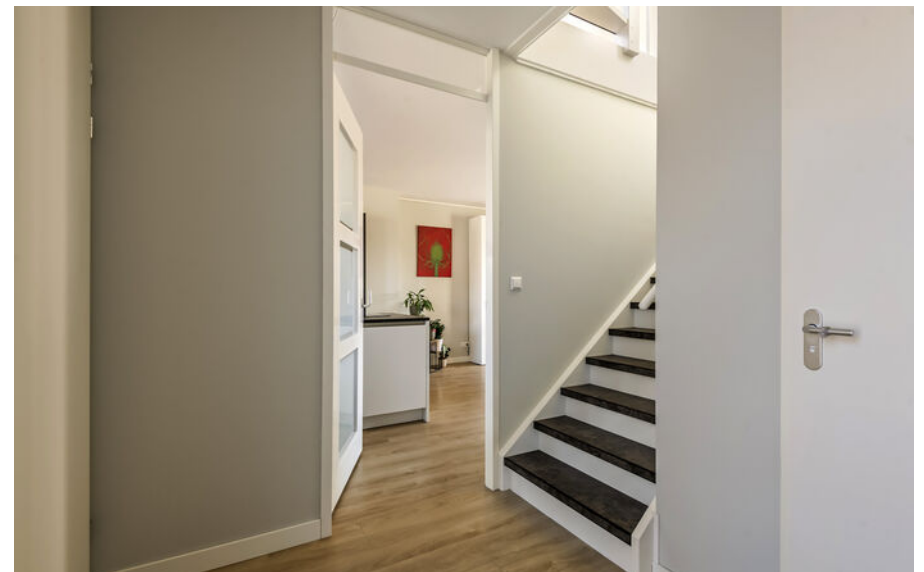




Bijkeuken – wasruimte – berging

Vanuit de hal bereik je de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruimte heeft bovendien een extra deur naar buiten, ideaal voor het stallen van een fiets of het binnenbrengen van boodschappen zonder door de hele woning te lopen.





1e verdieping

Op de eerste verdieping liggen twee woningbrede slaapkamers, beide ruim en licht, met rechte wanden waardoor ze prettig en praktisch in te richten zijn. De verdieping is volledig afgewerkt met PVC-vloeren en comfortabele vloerverwarming.



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer

De moderne badkamer is een heerlijk relax-paradijs: volledig betegeld, strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming.

Je vindt er een stijlvol wastafelmeubel met spiegel, een hoge zwevende badkamerkast, een ruime inloopdouche met regendouche én handdouche, een tweede toilet en een designradiator.

Dankzij de waterontharder geniet je bovendien van kalkvrij water, wat niet alleen comfortabel douchen is, maar ook zorgt voor minder schoonmaakwerk. Comfort en luxe komen hier perfect samen.









2e verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een lichte overloop met toegang tot het heerlijke dakterras van ca. 16 m², gelegen op het zuidwesten — perfect voor een zonnige start van de dag en een prachtig uitzicht over de omgeving.

Daarnaast is er een praktische berging/kamer met de opstelplaats van de warmtepomp, waar tevens ruimte is voor een extra werkplek.

Aan de voorzijde ligt de ruime derde slaapkamer. De verdieping is afgewerkt met PVC-vloeren en vloerverwarming, en biedt volop mogelijkheden dankzij de slimme indeling.





Slaapkamer 3











Wonen in Broekgraaf

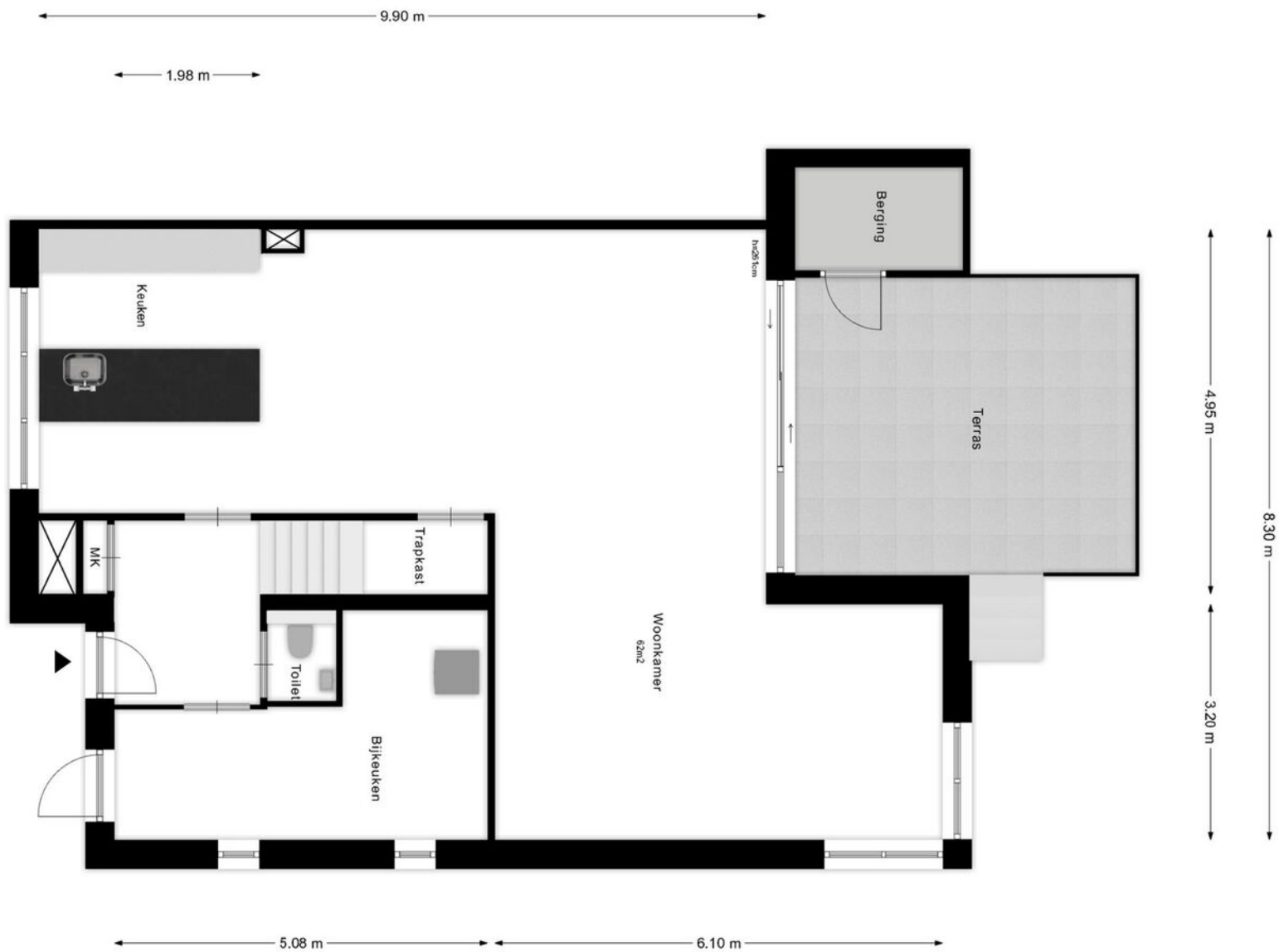
Broekgraaf is een jonge, groene en kindvriendelijke woonwijk aan de westkant van Leerdam. Je woont er rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Basisscholen, sportverenigingen, speelplekken en een kleinschalig winkelcentrum liggen op korte afstand. Ook het NS-station en het gezellige centrum van Leerdam zijn snel bereikbaar.

De wijk is ruim opgezet, autoluw en ontworpen met veel aandacht voor natuur, water en duurzaamheid. Vanuit Broekgraaf ben je met auto zo op de A2 of A15, waardoor steden als Utrecht, Gorinchem en Den Bosch goed bereikbaar zijn.

Een fijne woonomgeving waar je elke dag thuiskomt in een groene, rustige en moderne wijk met karakter.

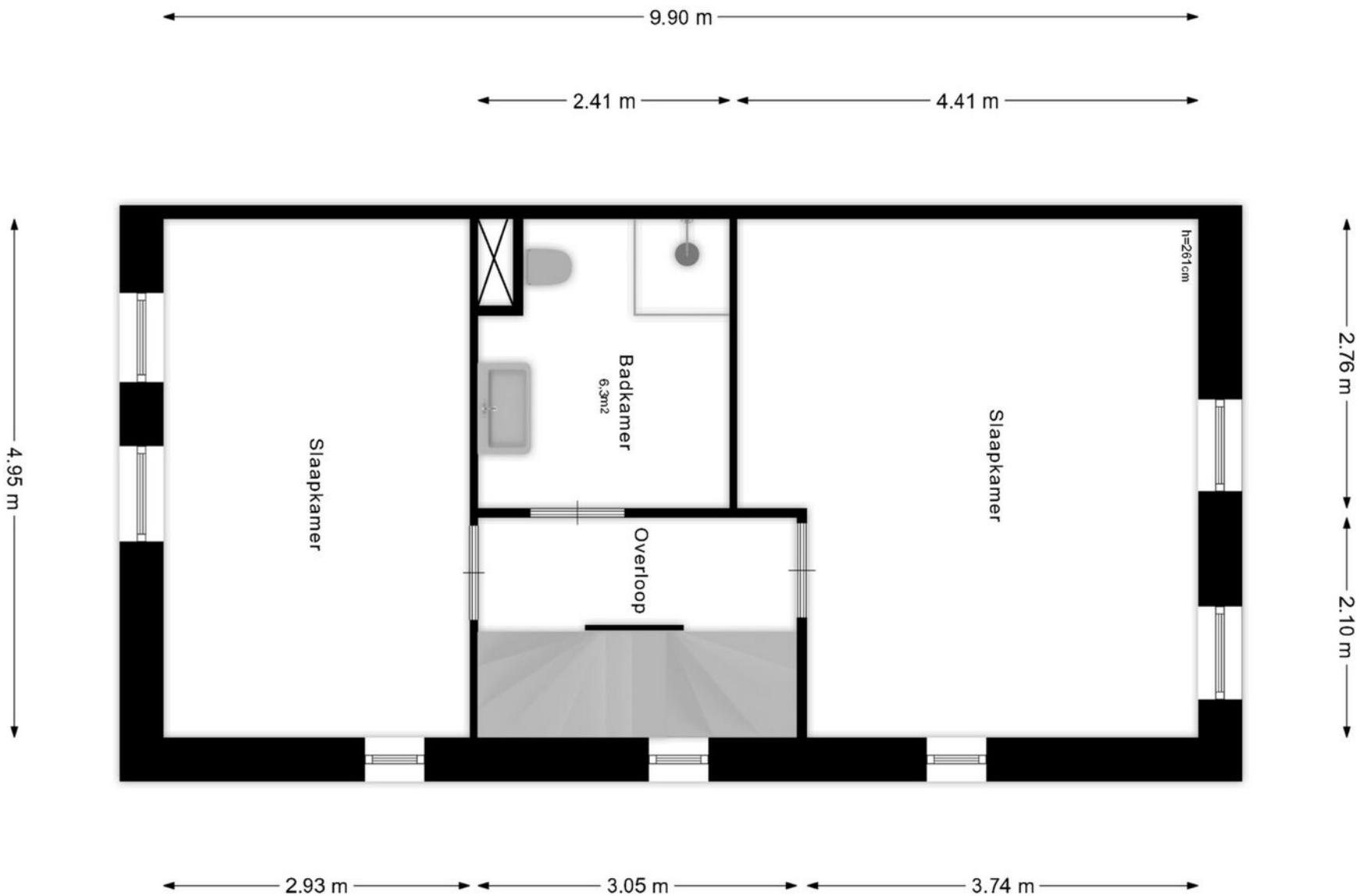




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

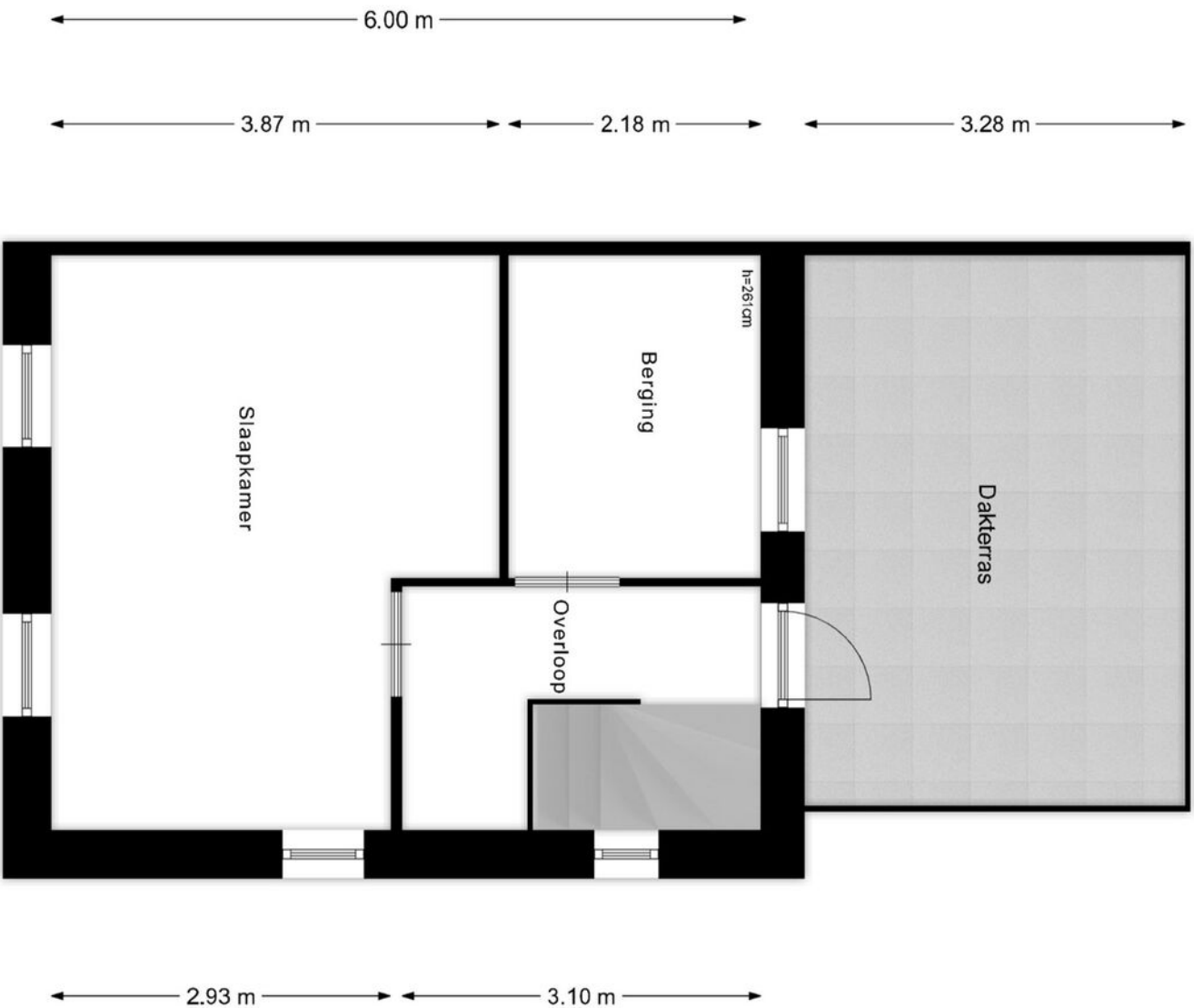
Begane grond

Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



1e verdieping

4.74 m
2.78 m 2.10 m



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

2e verdieping



Kadastrale kaart









Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

