



Vraagprijs € 320.000 k.k.



<b>Vraagprijs</b>	€ 320.000 k.k.
<b>Soort</b>	galerijflat
<b>Type</b>	appartement
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Inhoud</b>	159 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	49 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	1928
<b>Ligging</b>	in centrum
<b>Tuin</b>	zonneterras
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel

# Omschrijving

## **Super centraal gelegen en netjes afgewerkt!**

Dit 3 kamer appartement is gesitueerd op de 1e verdieping van een kleinschalig complex aan de winkelstraat van Leerdam. Het geheel is in 2020 is gerenoveerd, ziet er top uit en is dus instapklaar. Tevens voorzien van een ruim dakterras zodat je met mooie dagen lekker buiten kunt genieten.

Het appartement is gebouwd in 1928, heeft een woonoppervlakte van 49 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 159 m<sup>3</sup>.

Wellicht is met de starterslening van € 30.000,- die beschikbaar is in Leerdam, dit mooie appartement ineens binnen handbereik! Kijk op de site van de gemeente Vijfheerenlanden voor de mogelijkheden.

## **De indeling is als volgt:**

### **Begane grond:**

Centrale entree met de intercom, brievenbussen, meterkasten, bergingen en trapopgang.

### **1e verdieping:**

Via de entree kom je gelijk in de keuken welke afgesloten kan worden van de woonkamer door karakteristieke en-suite deuren met glas. Er is een rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi magnetron. De woonkamer is aan de winkelzijde gesitueerd, voorzien van veel lichtinval en vaste kasten. Tevens toegang tot de 2e slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer. Deze badkamer heeft een douchecabine, toilet, wastafel, designradiator en witgoedaansluiting. Aan de achterzijde van het appartement is de grote slaapkamer gesitueerd met toegang naar het royale dakterras.

## **Bijzonderheden:**

- Er is een actieve VvE
- De servicekosten bedragen € 76,00 per maand
- Bij deze woning is er een niet-bewoningsclausule van toepassing
- De overdracht zal plaatsvinden bij de Notarissen in Meerkerk
- Bij deze woning kan een parkeerplaats in garage Kristallijn worden gehuurd, de parkeerplaats is overdekt en de huur is € 150,- per maand
- Van deze woning is een meetrapport aanwezig conform de branchebrede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN 2580:2007 NL. De opgegeven oppervlakten en inhoud zijn gebaseerd op dit meetrapport.



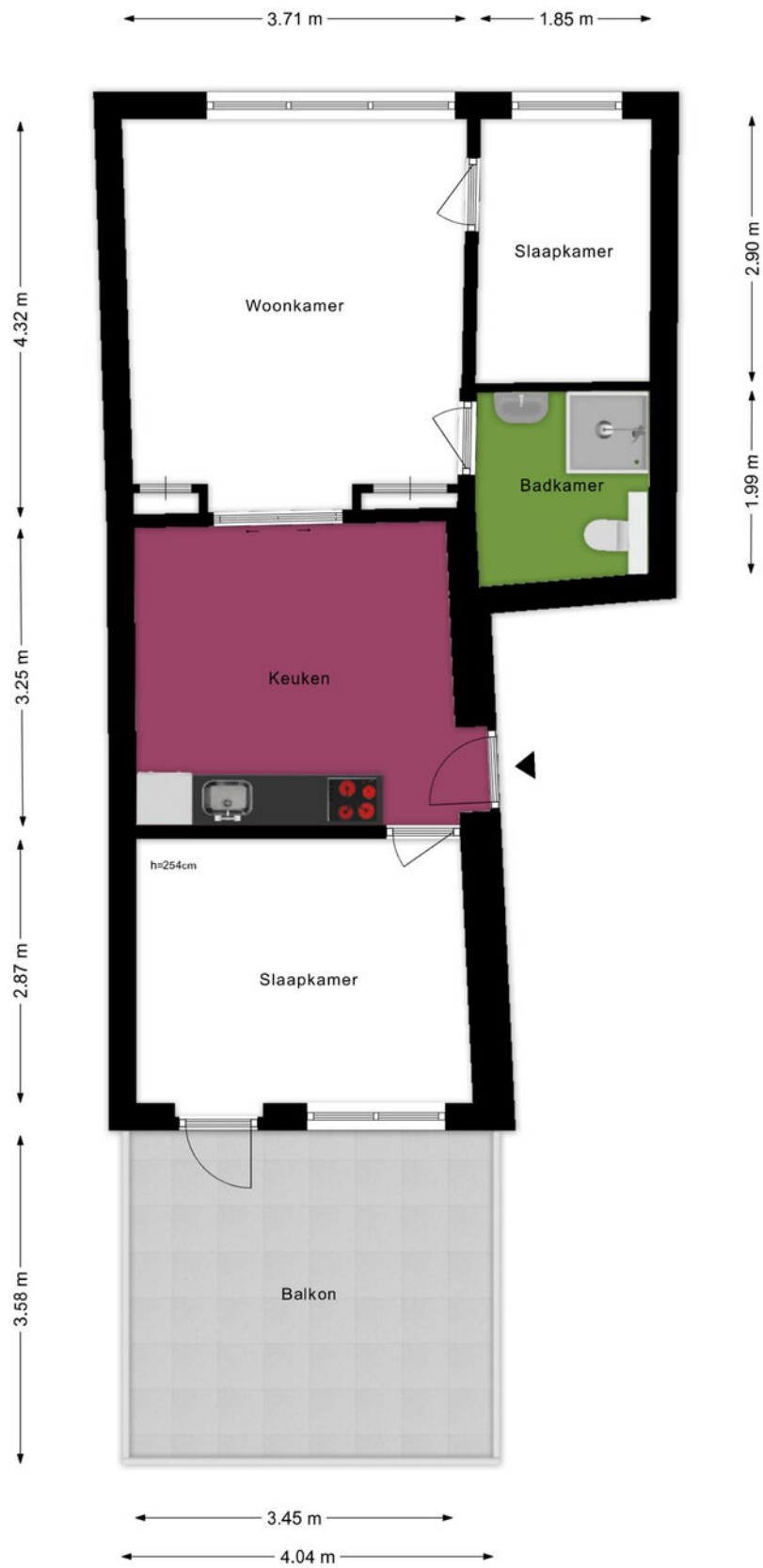




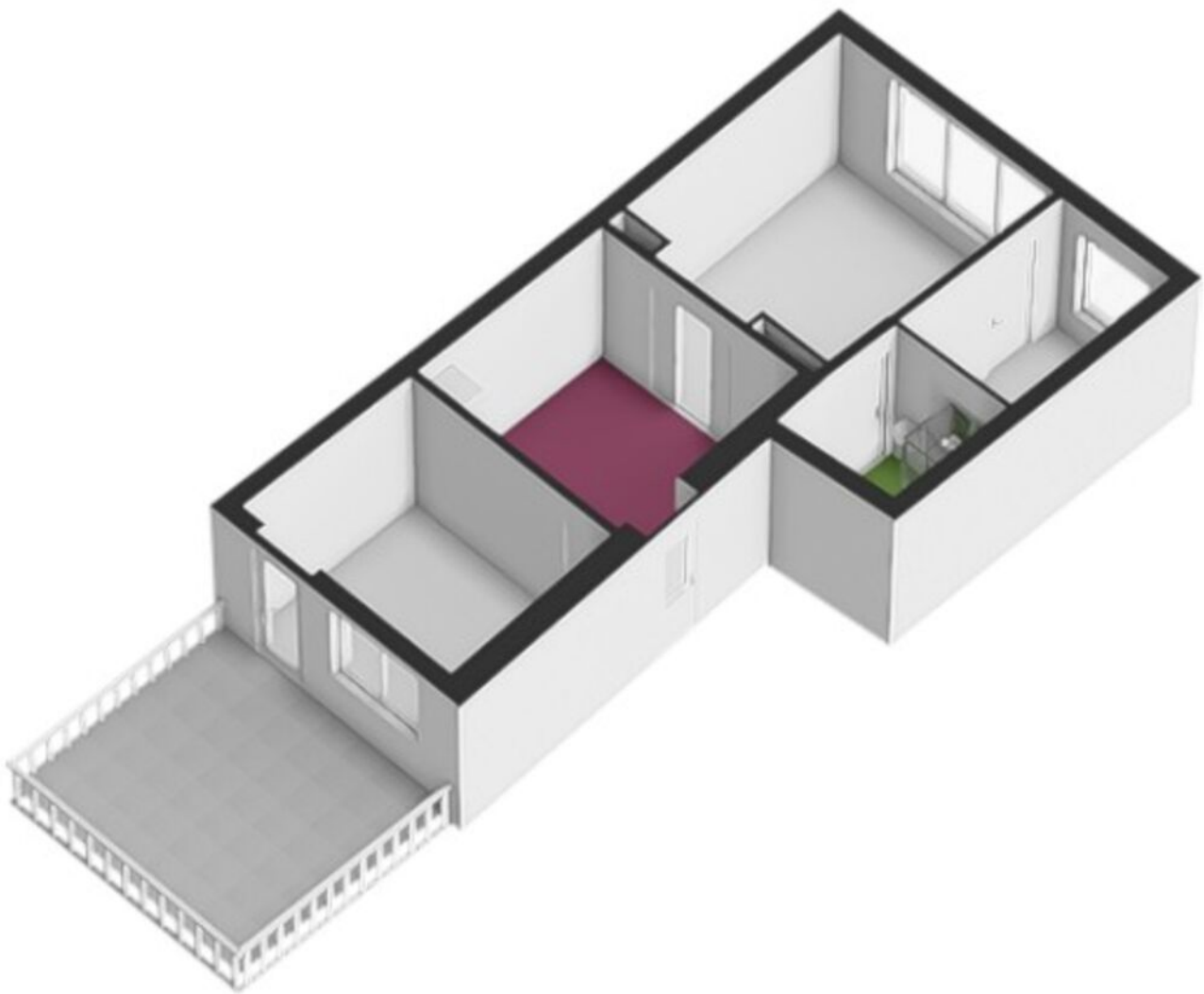




# Plattegrond appartement



# Plattegrond appartement 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 28a



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3117	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Leerdam

Leerdam heeft circa 21.000 inwoners en maakt deel uit van de Gemeente Vijfheerenlanden en ligt in de provincie Utrecht.

De stad wordt gekenmerkt door de stadsmuren en het historische centrum met daarom heen modernere bebouwing.

Het riviertje de Linge, omgeven door rietwallen en veel waterlelies, bepaalt mede de sfeer van het landschap.

Er zijn diverse basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs. Er is een groot winkel- en horeca aanbod.

Er zijn tal van sportverenigingen in Leerdam onder meer een tweetal voetbal-, hockey-, tennis-, roei-, basketbal- en korfbal-. Verder diverse sportcentra en een zwembad.

Leerdam is bekend van de Leerdammer kaas (die in Schoonrewoerd gemaakt wordt) en de glasblazerij en glasmuseum.



## Historie van Leerdam:

Leerdam heeft in 1382 haar stadsrechten verkregen.

De rijke historie van de stad kan worden gevonden in goedbewaarde historische gebouwen zoals de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden, de overgebleven en gedeeltelijk gerestaureerde stadsmuren van de Zuidwal en het Oude Raadhuis.

Aan de gracht aan de zuidkant van de stad stond ooit een kasteel, het Kasteel van Leerdam. Later werd hier een vrouwenhofje gebouwd, nu is het een museum.



## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

## 12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.

# Antwoord op al uw financiële vragen



**LOOP BINNEN, BEL OF MAIL  
VOOR EEN KOSTELOZE AFSPRAAK.**



**Van Kessel & Hypotheken**

Tijd voor een frisse blik op hypotheek

📍 Herman Kuijckstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

📍 Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - [info@vkhypotheek.nl](mailto:info@vkhypotheek.nl) - [www.vkhypotheek.nl](http://www.vkhypotheek.nl)



Van Kessel **Kroezen**  
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen

Varkensmarkt 3  
4101 CK Culemborg  
0345 - 52 25 22

[info@vankesselkroezen.nl](mailto:info@vankesselkroezen.nl)  
[www.vankesselkroezen.nl](http://www.vankesselkroezen.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Partners



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

Geldermalsen



**Van Kessel & Hypotheken**  
Tijd voor een frisse blik op hypotheeken

Geldermalsen - Culemborg