



Leermos 8

2811 GW | Reeuwijk



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

122 m²

Inhoud

458 m³

Perceeloppervlakte

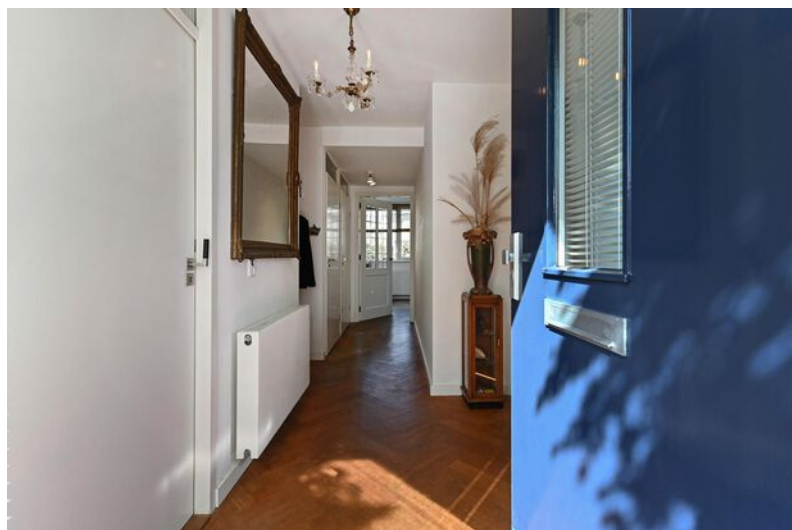
209 m²

Kamers

5

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

Eengezinswoning

Bestaande bouw

1991

Aan vaarwater, in
woonwijk

3

A

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

West

Achtertuint, voortuin

Openbaar parkeren

C.v.-ketel

2015

Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas



Vraagprijs

€ 568.000,- k.k.

Wonen in een rustige kindvriendelijke buurt met vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen. Hoe heerlijk kan dat zijn!

Welkom op Leermos 8

Omschrijving:

Aan het water gelegen semi geschakelde woning met opbouw en een inpandige berging. Voortuin met eigen parkeergelegenheid en zitje. De achtertuin grenst direct aan vaarwater met verbinding naar de Reeuwijkse Plassen en is voorzien van een hardhouten steiger en fraai aangelegde beplanting die in de zomer prettig koel is. Deze 5 kamerwoning biedt de mogelijkheid om op de begane grond te wonen. De badkamer is op de begane grond aanwezig. De woning heeft een rustige vrije ligging in de woonwijk, gelegen nabij voorzieningen als winkelcentrum, scholen, kinderdagverblijf, sportaccommodaties en recreatiegebieden: open lucht zwembad, de Reeuwijkse Plassen en op korte afstand van ontsluitings- en rijkswegen. De deels doodlopende straat is autoluw en biedt voldoende openbare parkeergelegenheid.

Indeling: Begane grond:

Entree met meterkast (8 groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting). Vanuit de hal is de aangrenzende berging bereikbaar. Deze heeft tevens een buitendeur, waardoor u rechtstreeks de berging kunt bereiken. De berging is voorzien van elektra en aansluiting voor de wasmachine. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met closet en fonteintje. Aangrenzend de badkamer met ligbad en wastafel. Vanuit de hal is de trapopgang naar de bovengelegen verdieping. Royale doorzon woonkamer met gewijzigde indeling. Deze is vergroot en voorzien van een parketvloer en openslaande deuren naar de achtergelegen tuin. Halfopen woonkeuken met hoekopstelling. Deze is voorzien van een composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur (Bosch, Atag): 4 pits gasstel met wok brander, afzuigkap, Bosch oven met magnetronfunctie en Quooker. Vanuit de woonkeuken en woonkamer is er schitterend zicht op de achtergelegen tuin en het water waarop altijd wat te zien is.

Eerste verdieping:

Toegang naar deze verdieping met ruime overloop en een kast. Hier de opstelling van de cv-ketel (Vaillant combiketel 2015). Deze open en ruime overloop is voorzien van 2 dakramen, waardoor het een lichte ruimte is, ideaal voor thuishkantoor, hobby, etc. Vanuit deze ruimte is de vliering te bereiken middels een luik met vlizotrap. Totaal 3 slaapkamers en 1 kleedruimte. De slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De kleedruimte is voorzien van een dakraam en ook te gebruiken als study/thuiskantoor/babykamer. Mogelijkheid voor het realiseren van een 4e slaapkamer. De 3e en hoofdslaapkamer beschikt over grenen vloerdelen en een luik met vlizotrap naar de bergvliering. Alle Velux dakramen zijn voorzien van binnen- en buitenzonwering. eeft een vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen. Achterin de tuin kan al vanaf maart van de ochtendzon worden genoten. De tuinen zijn onderhoudsarm en koel in de zomer vanwege de beplanting.

Tweede verdieping:

Twee door een vlizotrap bereikbare ruime bergvlierungen. Ideaal voor berging van uw spullen. Deze vlierungen hebben elk een eigen toegang, 1 vanuit de overloop en 1 vanuit de hoofdslaapkamer.

Tuin:

Voortuin met toegang naar de entree van de woning. Eigen parkeergelegenheid aanwezig, eventueel een extra te creëren voor tweede auto. De achtertuin, op het zonnige westen gelegen is fraai aangelegd en voorzien van een steiger aan het water. Deze tuin heeft een vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen. Achterin de tuin kan al vanaf maart van de ochtendzon worden genoten. De tuinen zijn onderhoudsarm en koel in de zomer vanwege de beplanting.

Bijzonderheden:

- Verzorgde woning aan het water gelegen met vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen;
- Royale woonkamer, ca 37 m² met parket en openslaande deuren;
- Halfopen woonkeuken met hoekopstelling en inbouwapparatuur;
- Eigen parkeergelegenheid aan voorzijde;
- Inpandige berging met buitendeur en doorgang naar de hal;
- Opbouw op de 1e verdieping, waardoor deze verdieping vergroot is;
- Twee bergvlierungen met gezamenlijke inhoud van 42m³
- Oorspronkelijk als seniorenwoning gebouwd
- Energielabel: A, geldig tot 2036;
- C.V.-Ketel Vaillant Combiketel 2015;
- Achtertuin aan het water, gelegen op het zonnige westen;

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.







































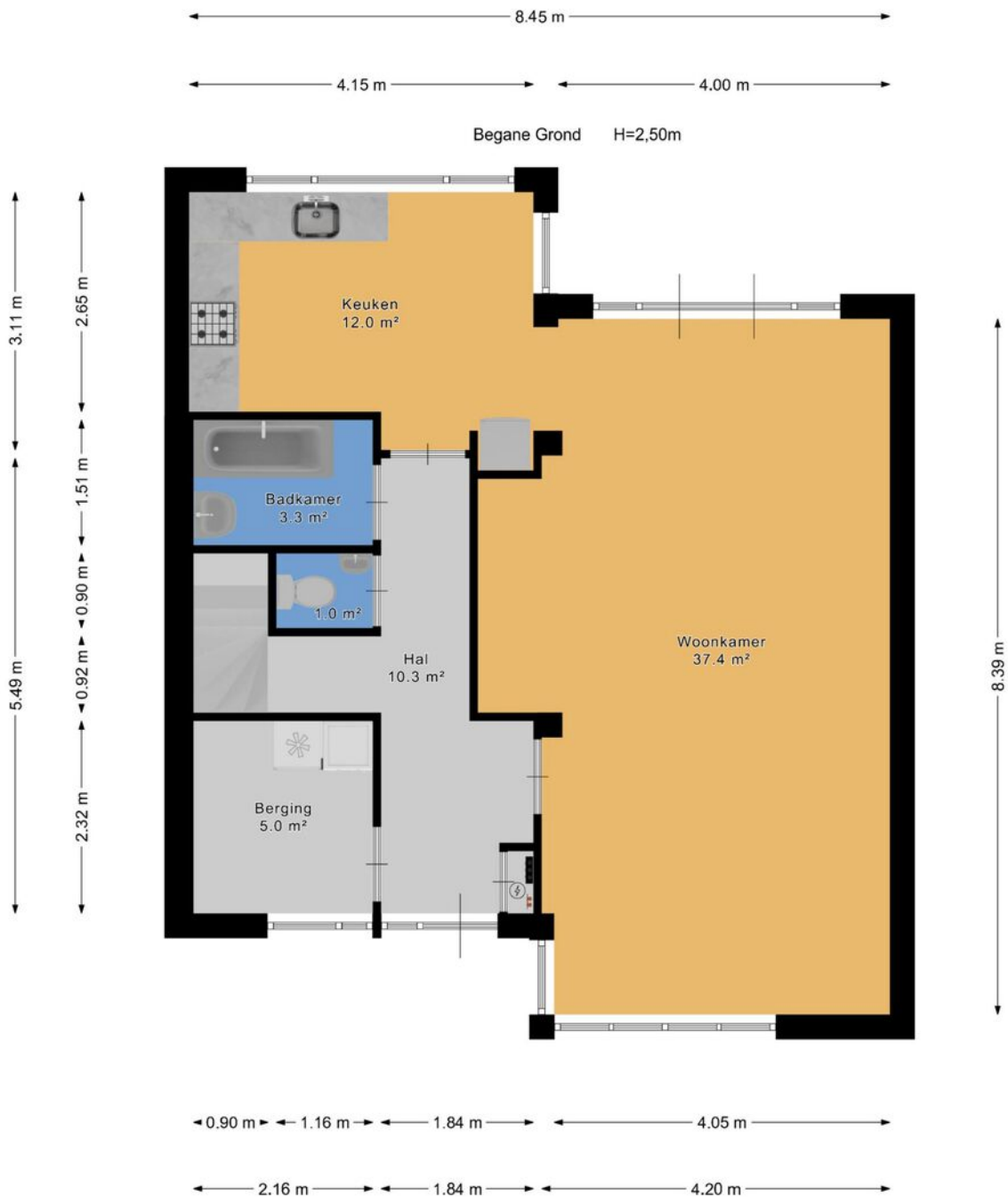




A



Plattegrond



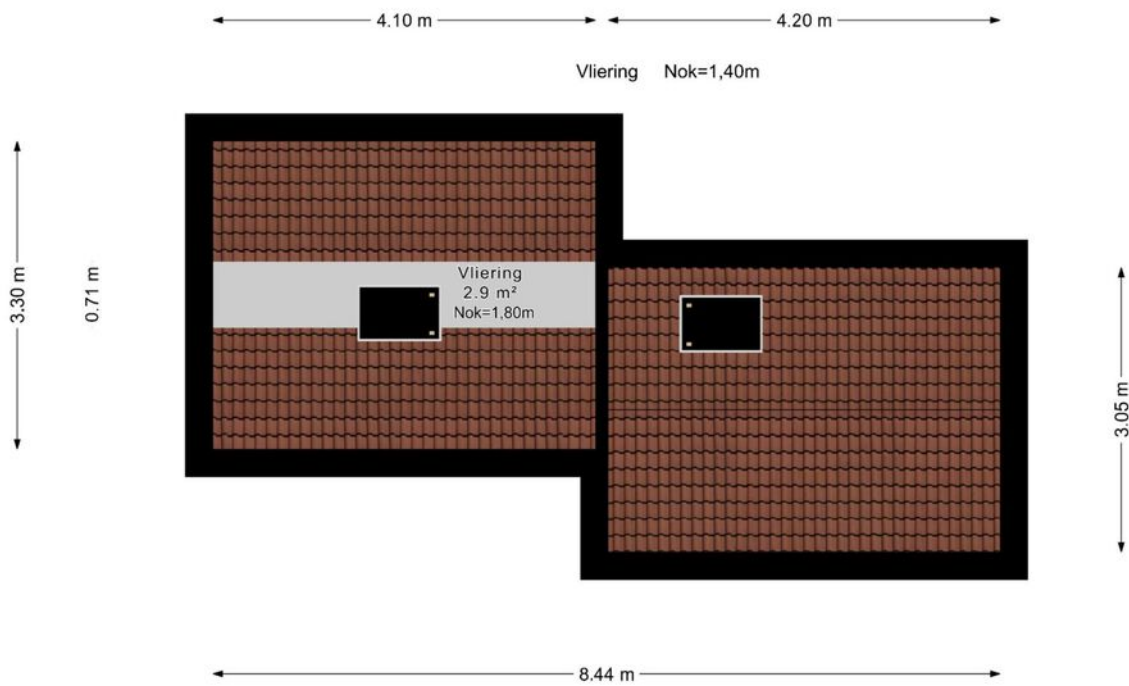


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Reeuwijk
Sectie C
Perceel 3048

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Verlichting kleedruimte	X			
- Verlichting op beide vlieringen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast overloop	X			
- Kast kleedruimte	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
- Velux dakvenster verduisterende rolgordijnen 2 st op overloop	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Velux dakvenster verduisterend rolgordijn 1 st in kleedruimte	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Witte plank+buis systeem rechter slaapkamer	X			
- Plafondlamp rechter slaapkamer	X			
- Lange witte opbergplank vliering overloop	X			
- Verlichting in schuur en meterkast	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Hoge badkamerkast	X			
- Verlichting	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Buitenlampen bij voordeur en achtergevel		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het bidlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

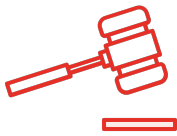
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen

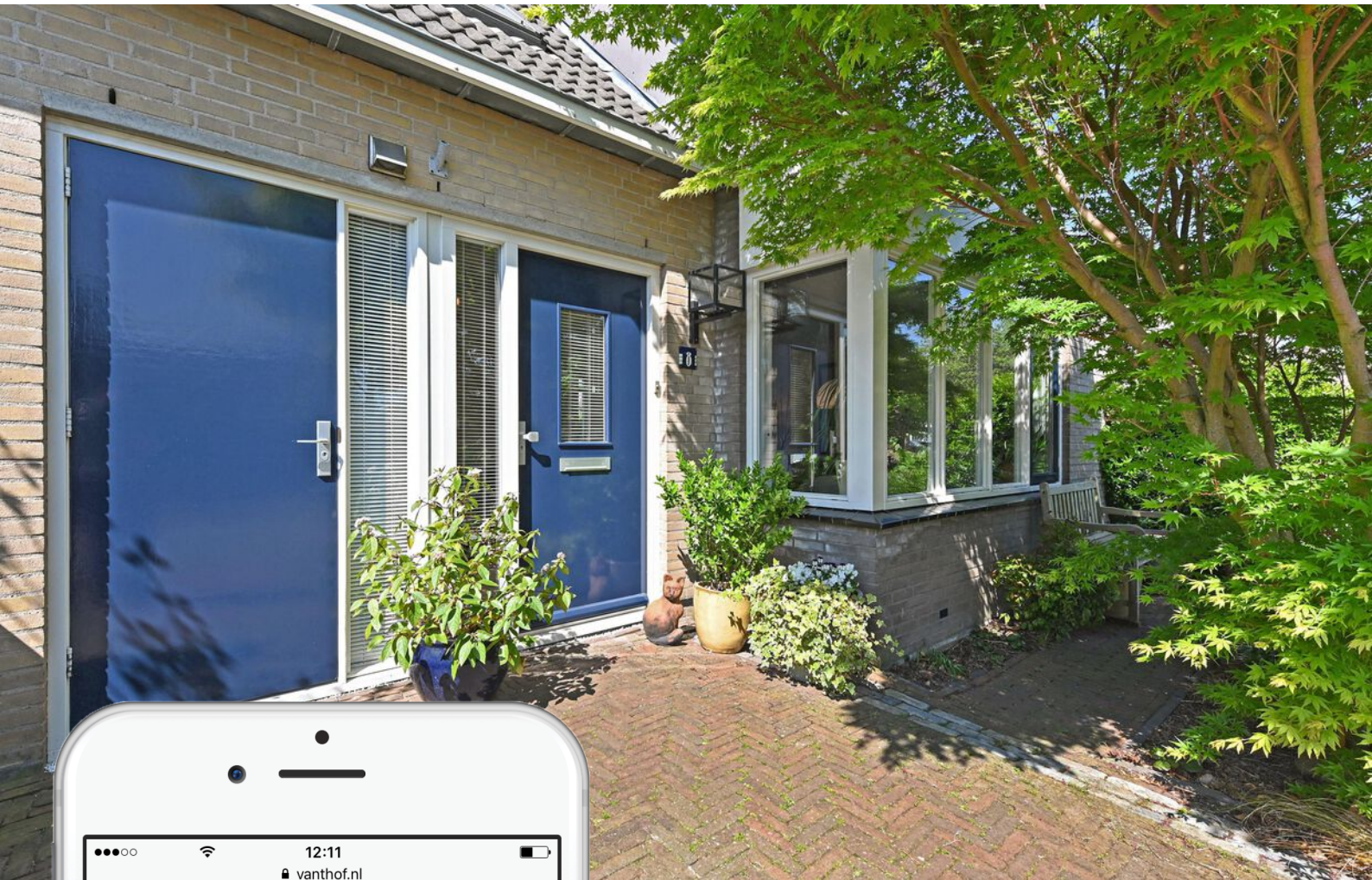


Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken