



TE KOOP

MIDDELKOOP 17 A

4245 TR LEERBROEK

VRAAGPRIJS: € 895.000,-- K.K.

- MAKELAARDIJ O.Z.
- ONTEIGENINGSADVIEZEN
- TAXATIES

- LAND-HUIS BV
- KANAALDIJK 12
- 4245 TX LEERBROEK
- TEL. 0183-353699
- INFO@LAND-HUIS.NL
- WWW.LAND-HUIS.NL



- IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80

- K.v.K.
11043239

erkend lid van
Vastgoed
Ned.



Kadastrale gegevens:
Gemeente Zederik
Sectie D
Nummer 670
Groot: 3.795 m²



OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met eindeloze mogelijkheden in het buitengebied van Leerbroek!

Droomt u van een vrijstaande keurige woning met bijgebouwen en (eventueel bij te kopen achtergelegen) weiland, waar rust, ruimte en mogelijkheden samenkomen? Dan is deze unieke vrijstaande woning in het buitengebied van Leerbroek precies wat u zoekt. Gelegen op een indrukwekkend perceel van maar liefst 3.795 m² en externe bergruimte van ca. 135 m² biedt dit object alles voor wie royaal wil wonen, werken aan huis wil combineren of optimaal wil genieten van het buitenleven.

Vanaf het moment dat u het erf oprijdt – via één van de twee opritte – ervaart u direct de bijzondere sfeer van deze plek. Uitzicht over de weilanden en de diverse terrassen maken dit een zeldzame kans.

Wonen met comfort en karakter

De woning is verzorgd en functioneel ingedeeld en beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, waardoor het uitermate geschikt is voor grote gezinnen of voor het combineren van wonen en werken.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot kelder (ca. 7 m², hoog ca. 1,90) en trapopgang, meterkast en toiletruimte; sfeervolle woonkamer met schouw, inbouwkast en toegang tot het terras; slaapkamer met inbouwkast (ideaal voor levensloopbestendig wonen of kantoor aan huis); royale woonkeuken in hoekopstelling, voorzien van: afzuigkap, 6-pits gasfornuis (M-systeem) met 2 ovens, koelkast, vaatwasser; achterportaal met tuindeur; wasruimte met wasmachine-aansluiting, geiser (Vaillant) en toegang tot vliering.

Verdieping:

Overloop met inbouwkast en toegang tot bergzolder; 4 slaapkamers met inbouwkast, waarvan 2 met balkon; badkamer met inloopdouche en wastafel.

Buitenleven op z'n best

Rondom de woning ligt een fraai en met zorg aangelegde tuin met een groot gazon, meerdere terrassen (altijd zon of schaduw), bloemborders, hagen en diverse (lei)bomen en niet te vergeten het sfeervolle prieel. Hier geniet u van lange zomerdagen, het geluid van fluitende vogels en de vrijheid.

Bijgebouwen met ongekende mogelijkheden

Dit object onderscheidt zich door de bijgebouwen:

Grote multifunctionele schuur (ca. 2010), verdeeld in 4 compartimenten, momenteel in gebruik als: schapenstal, opslagruimte, machineberging en werkplaats.

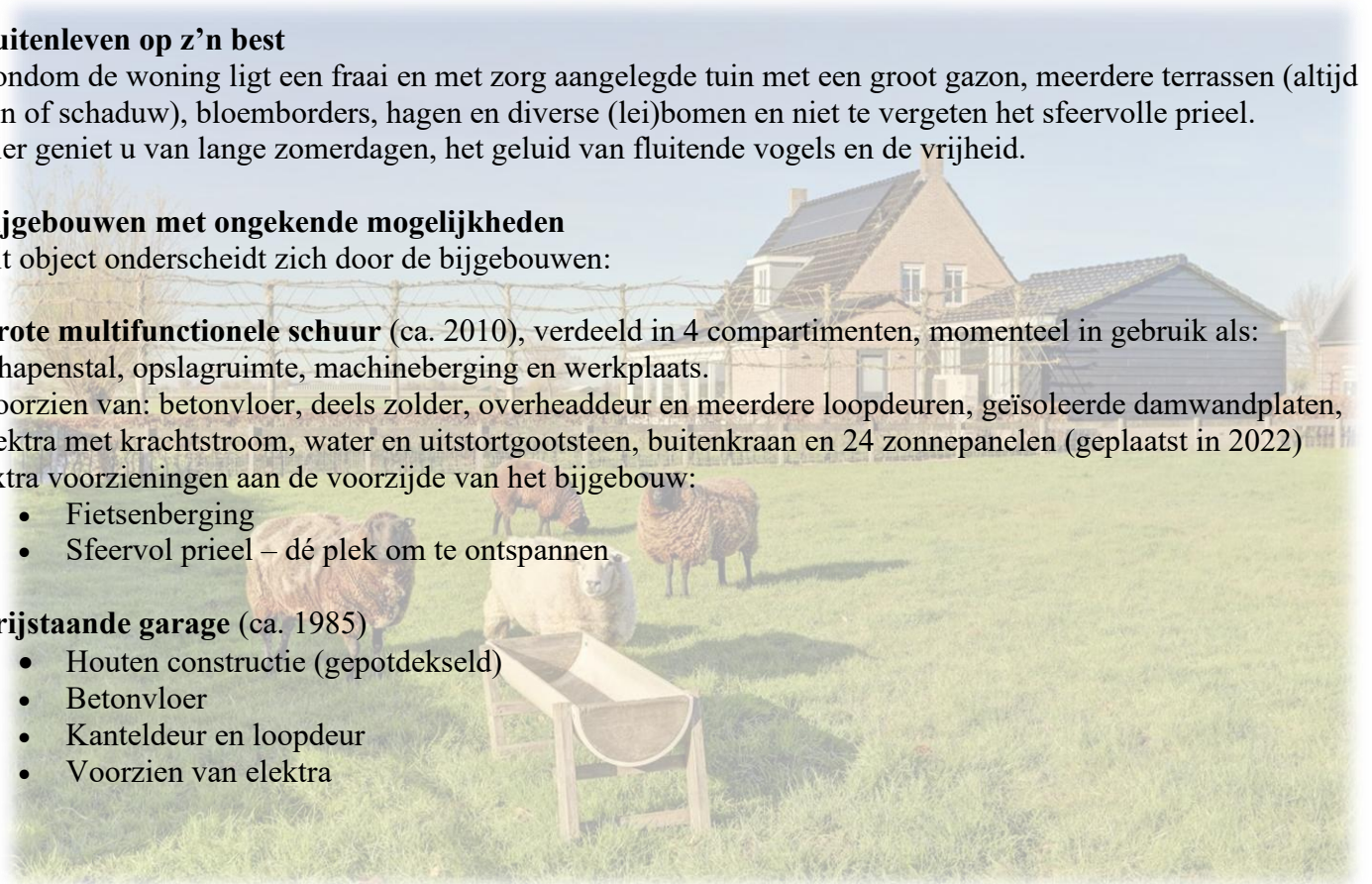
Voorzien van: betonvloer, deels zolder, overheaddeur en meerdere loopdeuren, geïsoleerde damwandplaten, elektra met krachtstroom, water en uitstortgootsteen, buitenkraan en 24 zonnepanelen (geplaatst in 2022)

Extra voorzieningen aan de voorzijde van het bijgebouw:

- Fietsenberging
- Sfeervol prieel – dé plek om te ontspannen

Vrijstaande garage (ca. 1985)

- Houten constructie (gepotdekseld)
- Betonvloer
- Kanteldeur en loopdeur
- Voorzien van elektra



Ideaal voor diverse doelgroepen

Dit object is perfect voor:

- Grote gezinnen
- Ondernemers of zzp'ers (kantoor/praktijk aan huis)
- Hobbyisten
- Dierenliefhebbers (weiland aanwezig)
- Liefhebbers van rust, ruimte en natuur

De combinatie van wonen, werken en genieten op één locatie maakt dit een bijzonder veelzijdig geheel.

Ligging en bereikbaarheid

De woning ligt in het rustige buitengebied van Leerbroek, een charmant dorp in de gemeente Vijfheerenlanden. Het dorp biedt onder andere een basisschool, een dorps huis, een kerk en diverse sportfaciliteiten, zoals een tennisclub en een openlucht spetterbad.

Voor dagelijkse voorzieningen zijn plaatsen zoals Meerkerk en Leerdam nabij gelegen.

Dankzij de gunstige ligging nabij de snelwegen A2, A27 en A15 zijn steden als Utrecht, Den Bosch, Gorinchem en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Algemene kenmerken

- Perceel: 3.795 m² (eventueel bij te kopen weiland 16.595m²)
- Woonoppervlak: ca. 129 m²
- Inhoud: ca. 446 m³
- Externe bergruimte: ca. 135 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 3 m²
- Bouwjaar: 1961
- Energielabel G; gas- en electrakosten € 202,-- (voorschot) p/mnd
- Verwarming via gaskachels
- Elektra: 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom
- Voorzien van zonneschermen, houten luiken en diverse horren
- Vloerafwerking: laminaat: keuken, woonkamer en hal; novilon: in wasruimte; vloerbedekking: 1^e verdieping en slaapkamer begane grond.

Een plek die u moet ervaren

De ruimte, de rust en de mogelijkheden zorgen voor een unieke woonbeleving die u zelden tegenkomt.

Laat u verrassen en ervaar het zelf.

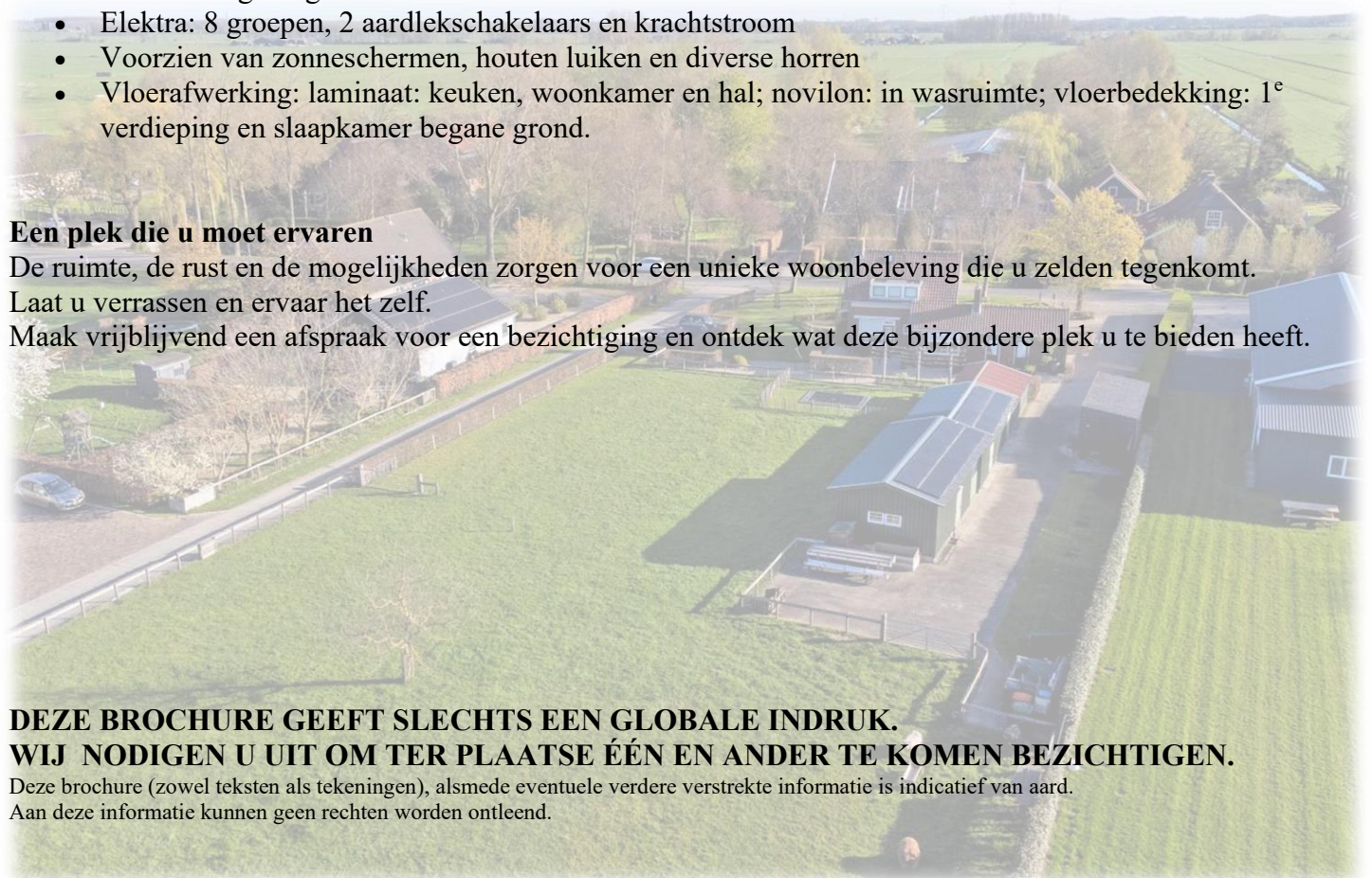
Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat deze bijzondere plek u te bieden heeft.

DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.

WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.





Sfeervolle woonkamer met schouw, inbouwkast en toegang tot het terras



Royale woonkeuken



keuken in hoekopstelling



Slaapkamer met inbouwkast



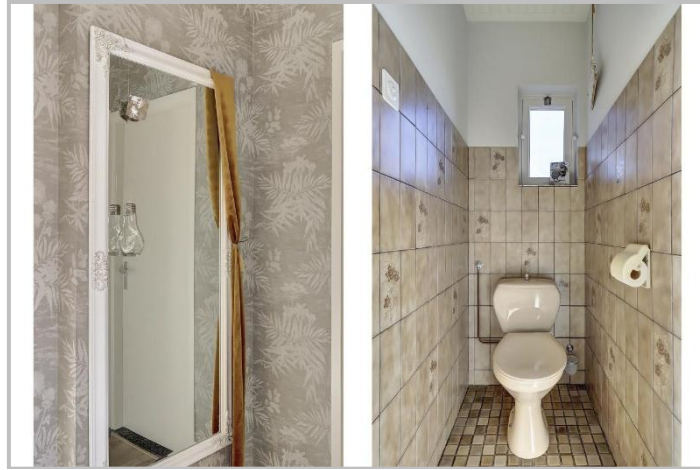
Achterportaal



Wasruimte met wasmachine-aansluiting, geiser (Vaillant) en toegang tot vliering



Hal/entree



Toilet



Kelder



Hal/entree met trapogang



Overloop



Slaapkamer met inbouwkast en balkon



Slaapkamer met inbouwkast



Slaapkamer met inbouwkast



Slaapkamer met inbouwkast en balkon



Badkamer met inloopdouche en wastafel



Object gezien vanaf de openbare weg



Extra parkeerplaatsen rechts van de woning





Vrijstaande garage



Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met groenstrook en schapenweide achter de woning



Achterzijde van de bijgebouwen



Schapenstal



Schapenweide direct achter de woning



Eventueel bij te kopen achterliggend weiland van 1 ha 65 a 95 ca (16.595 m²)



Achterzijde van de woning

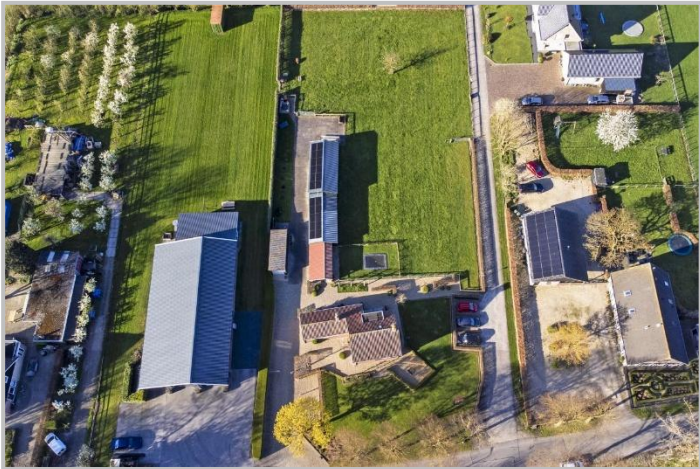


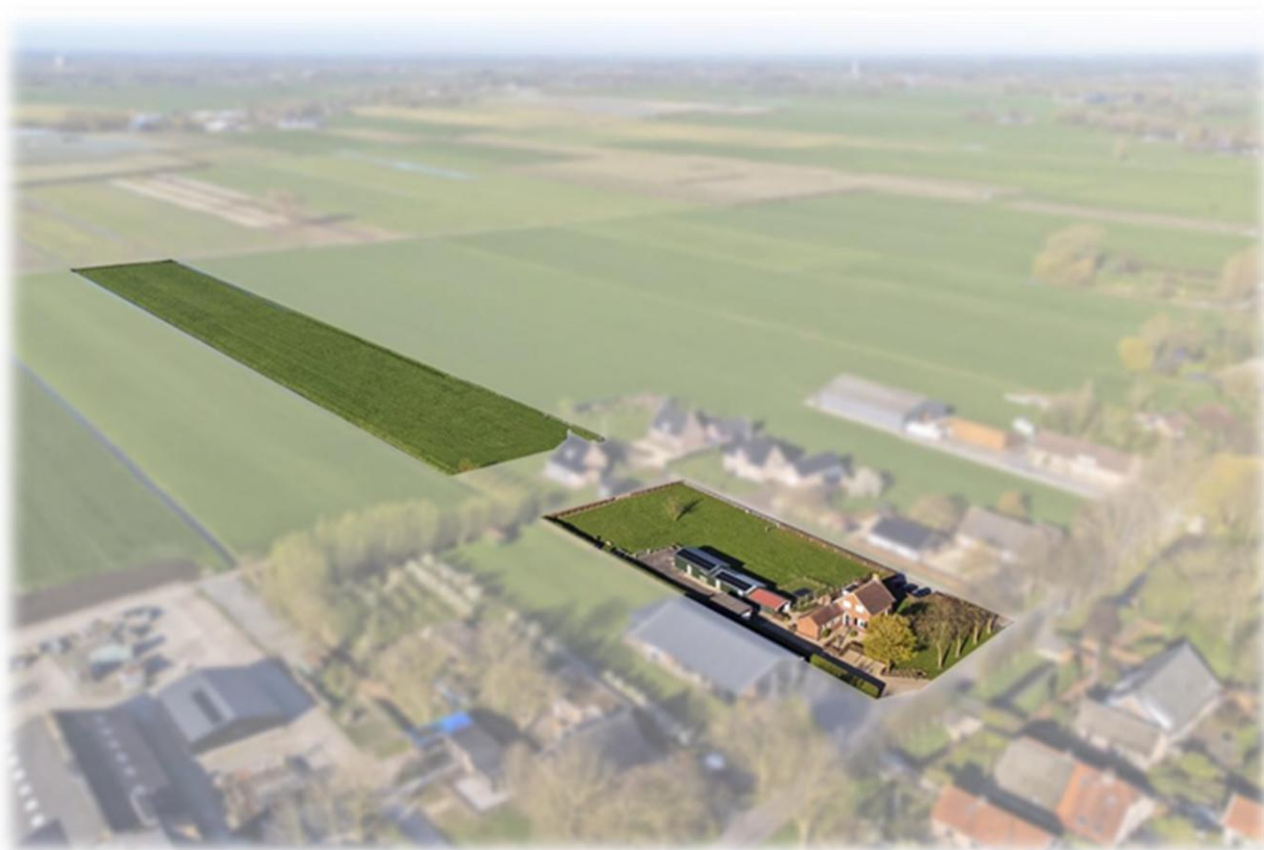
Achtertuint en prieel



Hoogtefoto's





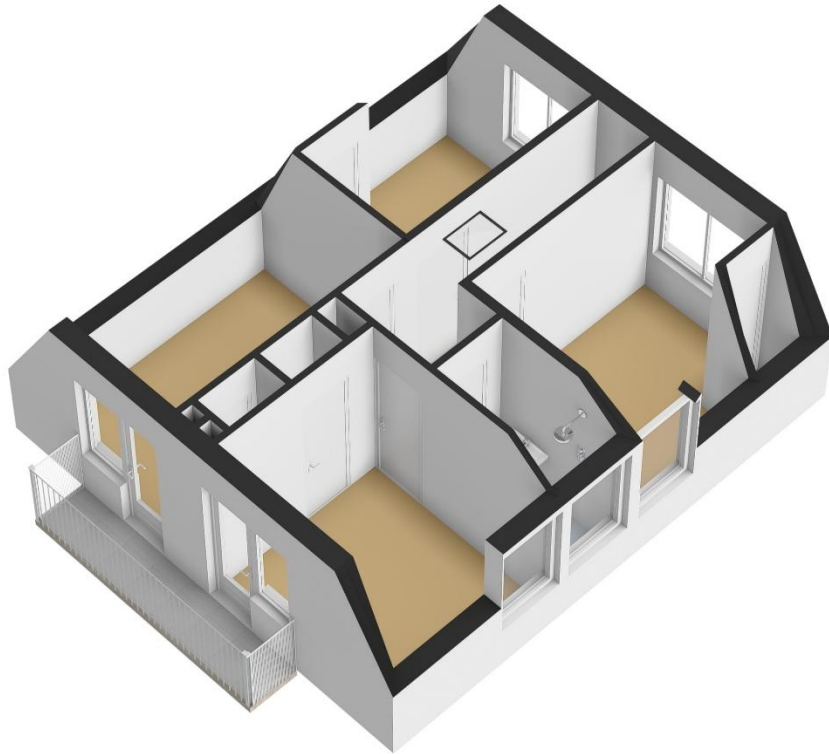


Kadastraal bekend Zederik, sectie D, nummer 670, groot 3.795 m²

Eventueel bij te kopen achterliggend weiland:
kadastraal bekend Zederik, sectie D, nummer 672, groot 16.595 m²



Begane Grond



← 3.25 m → ← 1.00 m → ← 2.53 m → ← 0.75 m →



Verdieping

