

Karakteristieke woning, op loopafstand van centrum Leerdam met lichte leefruimtes, volop potentie en een flinke zonnige tuin.



**J.C. Rijdsijkstraat 3,
Leerdam**

**Vraagprijs
€350.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de omgeving

Leerdam

Leerdam is een sfeervolle en levendige stad in de gemeente Vijfheerenlanden, prachtig gelegen aan de rivier de Linge. Met haar historische centrum, karakteristieke straatjes en rijke glasgeschiedenis ademt Leerdam een unieke combinatie van cultuur en authenticiteit.

De stad heeft een compacte en gezellige kern met een gevarieerd winkelaanbod, horecagelegenheden en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd liggen grotere steden zoals Gorinchem, Geldermalsen en Utrecht op korte afstand, wat Leerdam tot een aantrekkelijke woonplek maakt voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.

Leerdam staat bekend om haar actieve gemeenschap en levendige karakter. Jaarlijks terugkerende evenementen, culturele activiteiten en een breed verenigingsleven zorgen voor een prettige sfeer en veel betrokkenheid. Voor gezinnen is het een fijne omgeving dankzij de combinatie van scholen, sportvoorzieningen en kindvriendelijke wijken.

Ook natuurliefhebbers komen volop aan hun trekken. De rivier de Linge, met haar schilderachtige oevers, nodigt uit tot wandelen en fietsen, terwijl de omliggende polders en fruitboomgaarden elk seizoen een prachtig decor vormen.

Wonen in Leerdam betekent genieten van een harmonieuze mix van historie, levendigheid en natuur, met alle voorzieningen en stedelijke dynamiek binnen handbereik. Een plek waar je je snel thuis voelt.

Informatie over de woning

Karakteristieke tussenwoning met volop mogelijkheden, vlakbij het centrum van Leerdam.

BOUWJAAR & KARAKTER

Deze tussenwoning uit 1936 beschikt over originele elementen uit die tijd zoals glas in lood bij de voordeur en paneeldeuren. En heeft een gebruiksoppervlakte van circa 81 m² en ca. 16 m² overige inpandige ruimte, deze bestaan uit twee aangebouwde bergingen op de begane grond en een bergzolder. De achtertuin is ruim bemeten met ca. 66 m².

De woning biedt een uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren en het geheel naar eigen smaak willen moderniseren.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst kom je in de fraaie hal met glas in lood, waar zich het toilet bevindt, de meterkast, trapkast en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer is praktisch en prettig ingedeeld, met het eetgedeelte aan de voorzijde en een gezellig zitgedeelte aan de achterzijde. Vanuit het zitgedeelte heb je een mooi uitzicht op de tuin, wat zorgt voor een fijne en lichte leefruimte. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer. De keuken is separaat van de woonkamer gesitueerd en bevindt zich aan de aanbouw aan de achterzijde van de woning, eveneens met uitzicht en toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping heb je vanaf de overloop toegang tot drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze kamer heeft een wastafelmeubel. De overige 2 slaapkamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle ruimtes op deze verdiepingen zijn voorzien van de originele paneeldeuren. De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping, deze is voorzien van een douche. De overloop en één slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer, de andere twee slaapkamers zijn voorzien met vloerbedekking.

BERGZOLDER

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte (viering) met dakraam. Bereikbaar met een losse trap vanaf de overloop en een luik.

Informatie over de woning

TUIN OP HET ZUIDOOSTEN

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, beschikt over een praktische aangebouwde berging en wordt verfraaid door groen, waardoor het een fijne plek is om buiten te zitten. Er is een achterom aanwezig.

Met energielabel D biedt deze woning een mooie kans om op een prettige locatie in Leerdam een eigen thuis te creëren.

Kortom: een fijne woning met potentie, ideaal voor starters of handige kopers die hun woonwensen willen realiseren!

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1936
- Energielabel D
- Gebruiksoppervlakte ca. 81 m²
- Inpandige ruimte van ca. 16 m² (aangebouwde schuur en zolder)
- Drie slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten
- Goede basis met volop mogelijkheden tot modernisering en eigen indeling

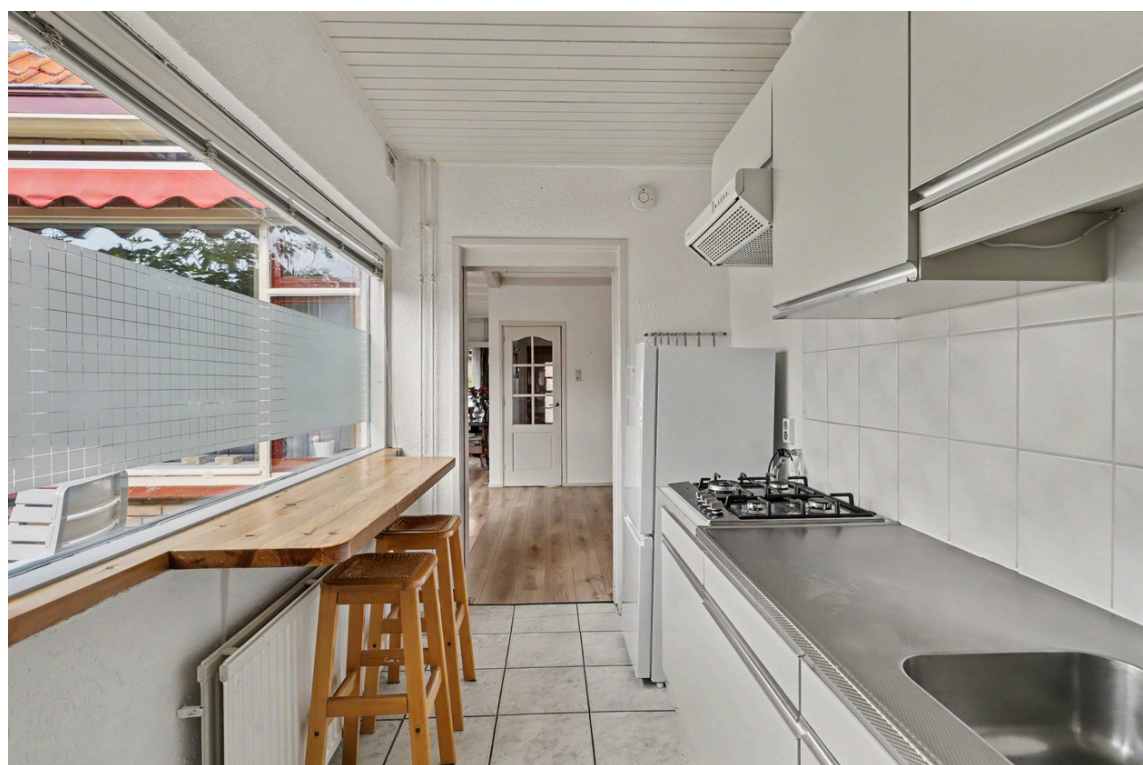
Foto's





























Plattegrond



Begane grond

Plattegrond

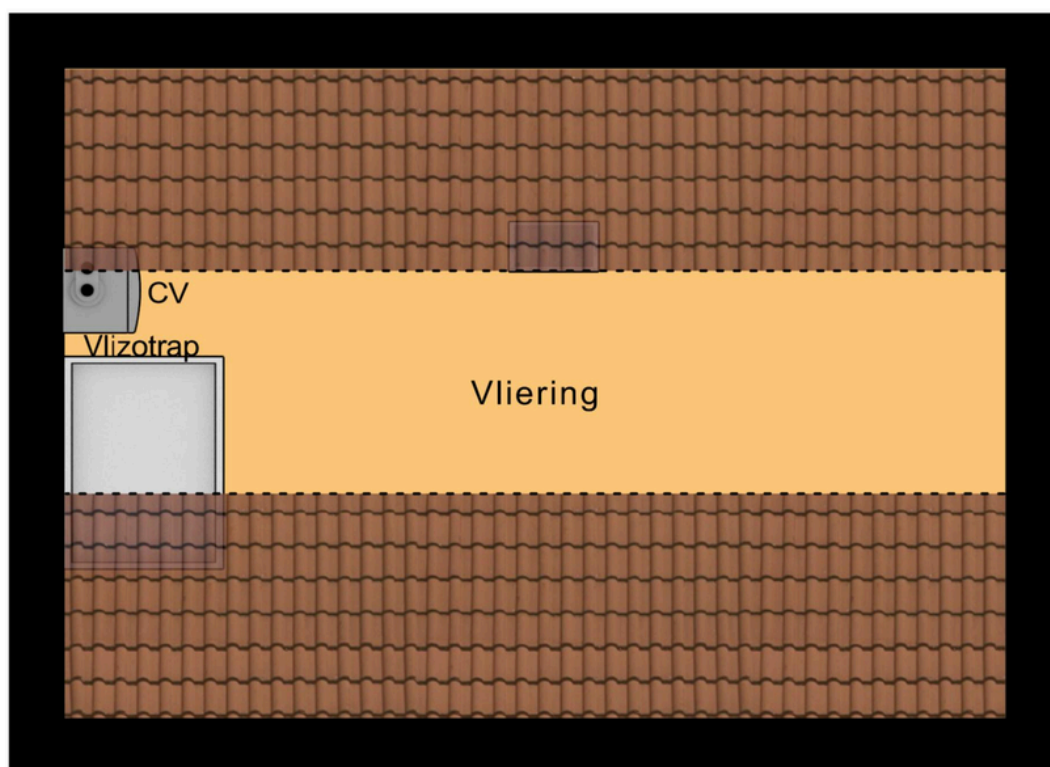


Verdieping

Plattegrond

← 5.07 m →

↑
3.50 m
↓



Vliering

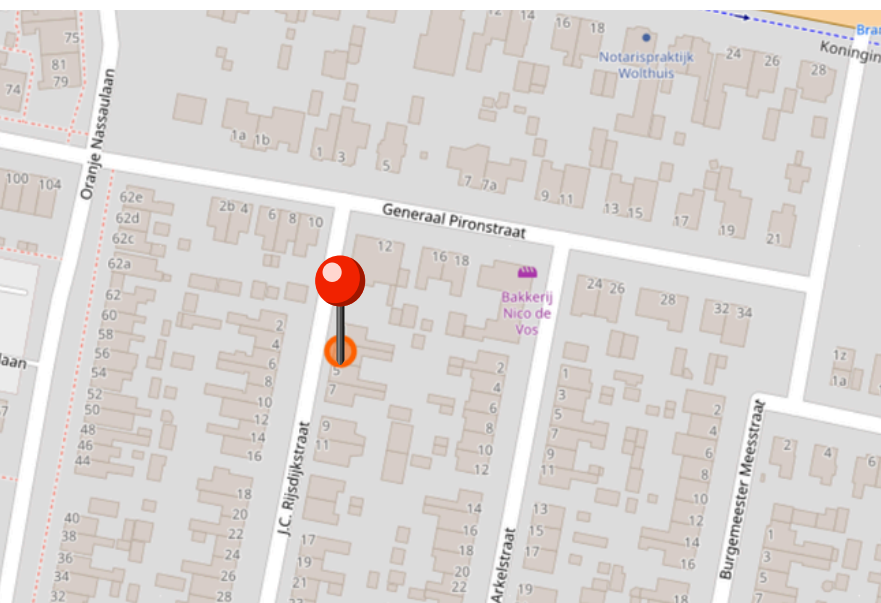
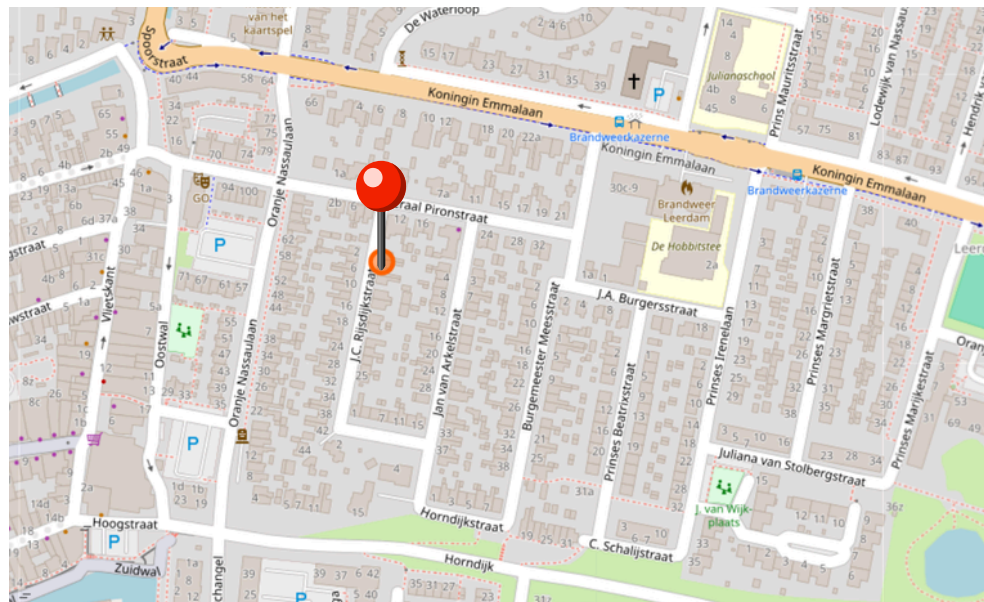
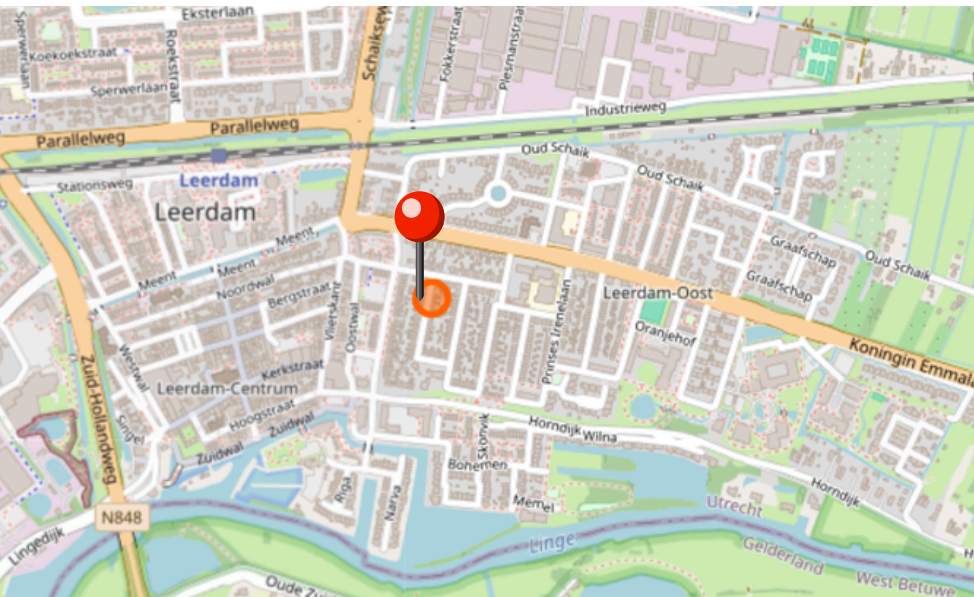
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7837	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra:

enthousiast, gedreven en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen.

Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden.

Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet.

Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten.

Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.