

# Te koop



LEERDAM | De Ruijterstraat 48

Vraagprijs € 345.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1908
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	3
Inhoud:	315 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	78 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	97 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	10,6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	7.10 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv-ketel
Isolatie:	muurisolatie, hr ++ glas
Energielabel:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1908
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	78 m <sup>2</sup>
Inhoud	315 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10,6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

## **Energieverbruik**

Energie label C

## **CV ketel**

CV ketel Remeha

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2021

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Tuin aanwezig Ja

Heeft schuur/berging Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom Eigen grond



# Omschrijving

## **Instapklare tussenwoning met twee slaapkamers, moderne badkamer, energielabel C en verrassend veel bergruimte**

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning waar de afgelopen jaren veel aan is vernieuwd? Dan is deze goed onderhouden tussenwoning aan de De Ruijterstraat 48 in Leerdam zeker een bezichtiging waard. De woning combineert de charme van een karakteristieke woning uit 1908 met het comfort van diverse recente modernisering.

De woning is de afgelopen drie jaar flink onder handen genomen. Zo beschikt de woning over een moderne badkamer, zijn de kozijnen grotendeels vernieuwd door kunststof kozijnen, is de meterkast in 2023 vervangen en is de woning strak gestuukt. Hierdoor kun je als nieuwe eigenaar direct genieten van een verzorgde en eigentijdse woning.

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is functioneel ingericht en voorzien van een nieuwe gaskookplaat en een koelkast uit 2023. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische badkamer met toilet en wastafel. Op de eerste verdieping tref je twee slaapkamers en de recent vernieuwde, moderne grote badkamer. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren en strak afgewerkte wanden, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de Remeha cv-ketel uit 2021. De zolder biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De woning beschikt daarnaast over een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap of tuinspullen.

### **Pluspunten op een rij:**

- Bouwjaar 1908
- Energielabel C
- Twee slaapkamers
- Moderne badkamer op de eerste verdieping
- Begane grond voorzien van extra badkamer met toilet en wastafel
- Eerste verdieping voorzien van laminaatvloer
- Nieuwe kunststof kozijnen (grotendeels vernieuwd)
- Eerste verdieping recent gestuukt
- Meterkast vervangen in 2023
- Remeha cv-ketel uit 2021
- Nieuwe gaskookplaat
- Koelkast uit 2023
- Vrijstaande berging aanwezig
- Woning de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd

De woning is gelegen in een rustige woonomgeving op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en het gezellige centrum van Leerdam. Dankzij de combinatie van karakter, comfort en de vele recente verbeteringen is dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar een instapklaar thuis.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze verrassend complete woning!

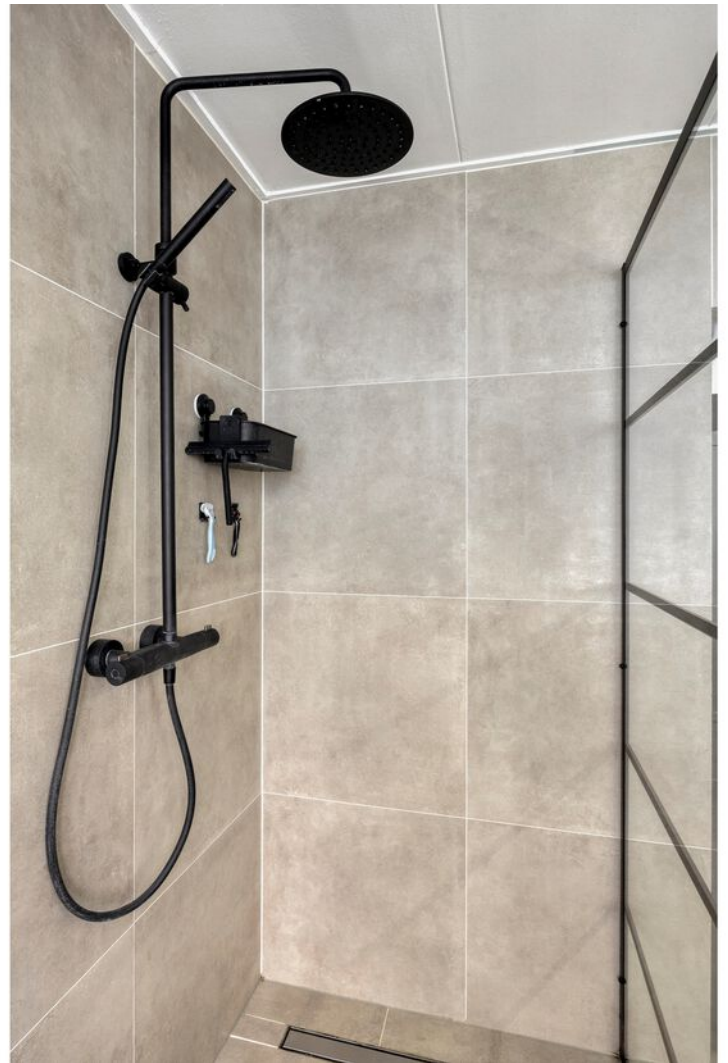












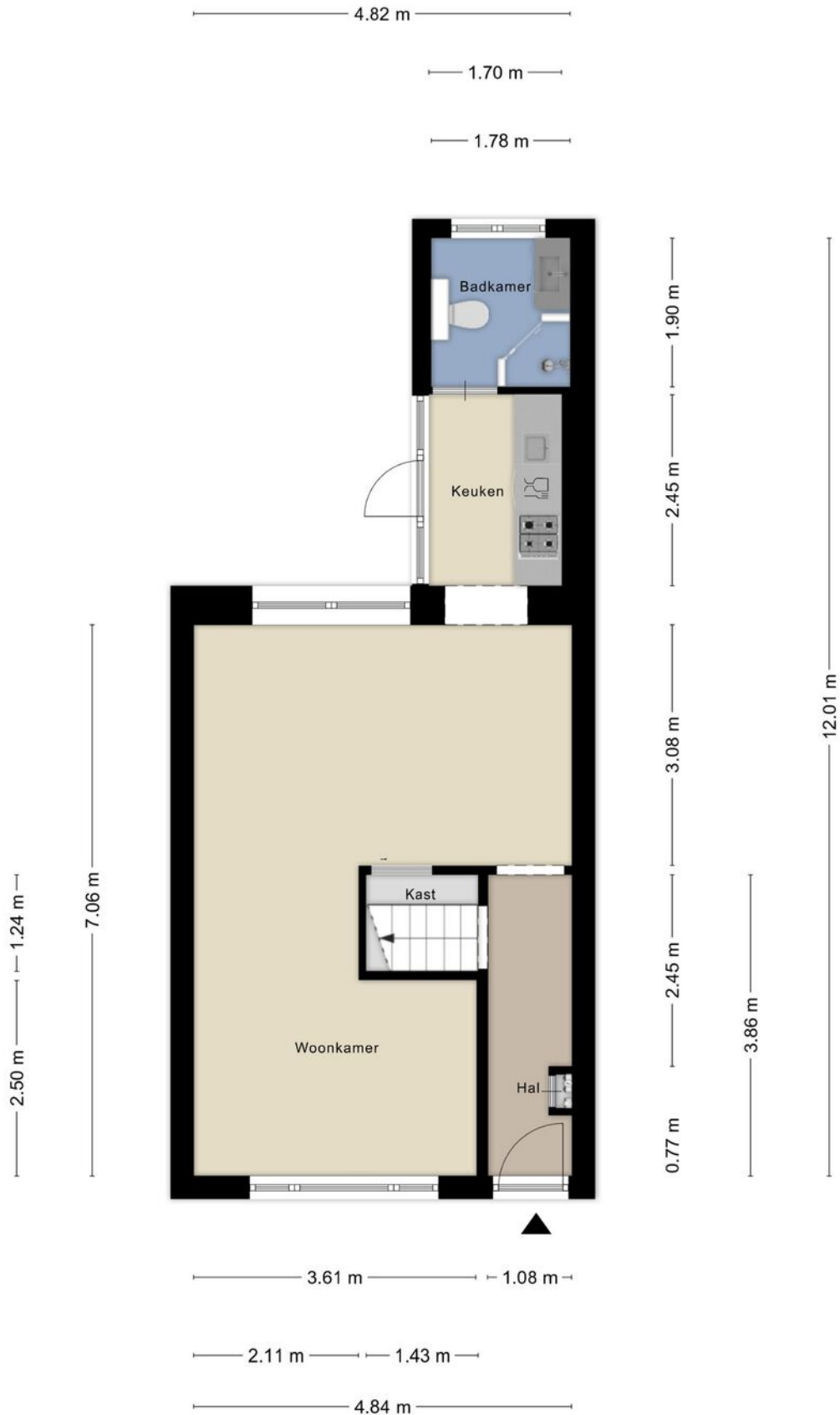








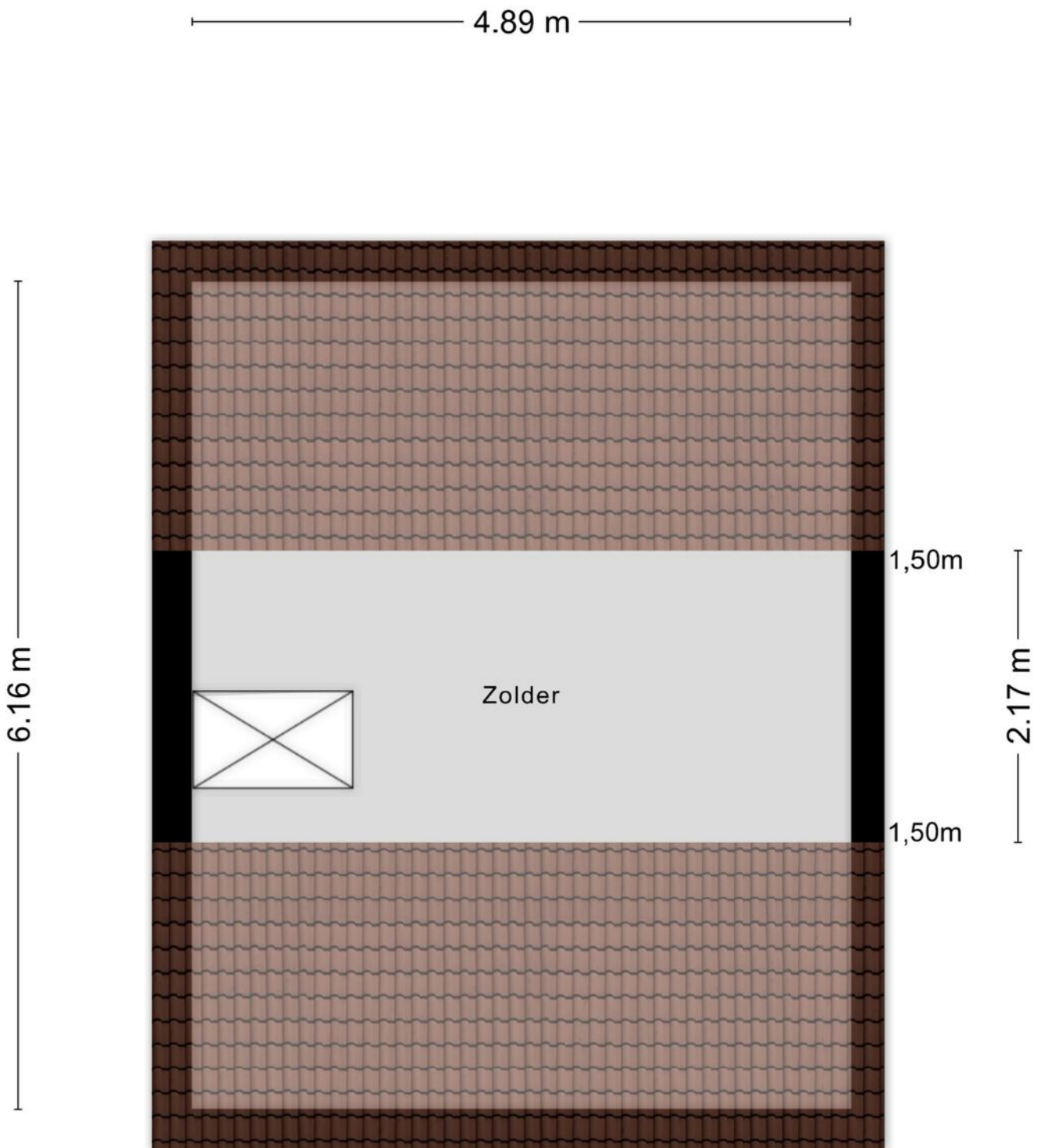
# Plattegrond BG



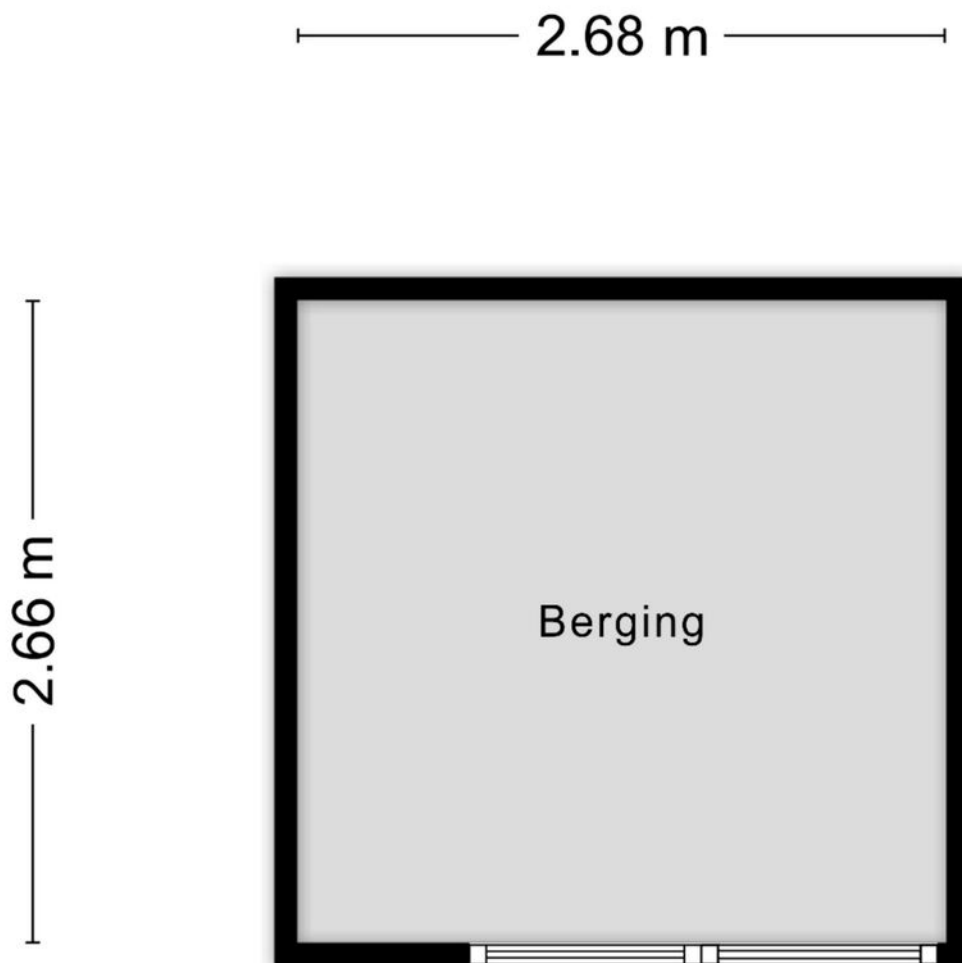
# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond zolder



# Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

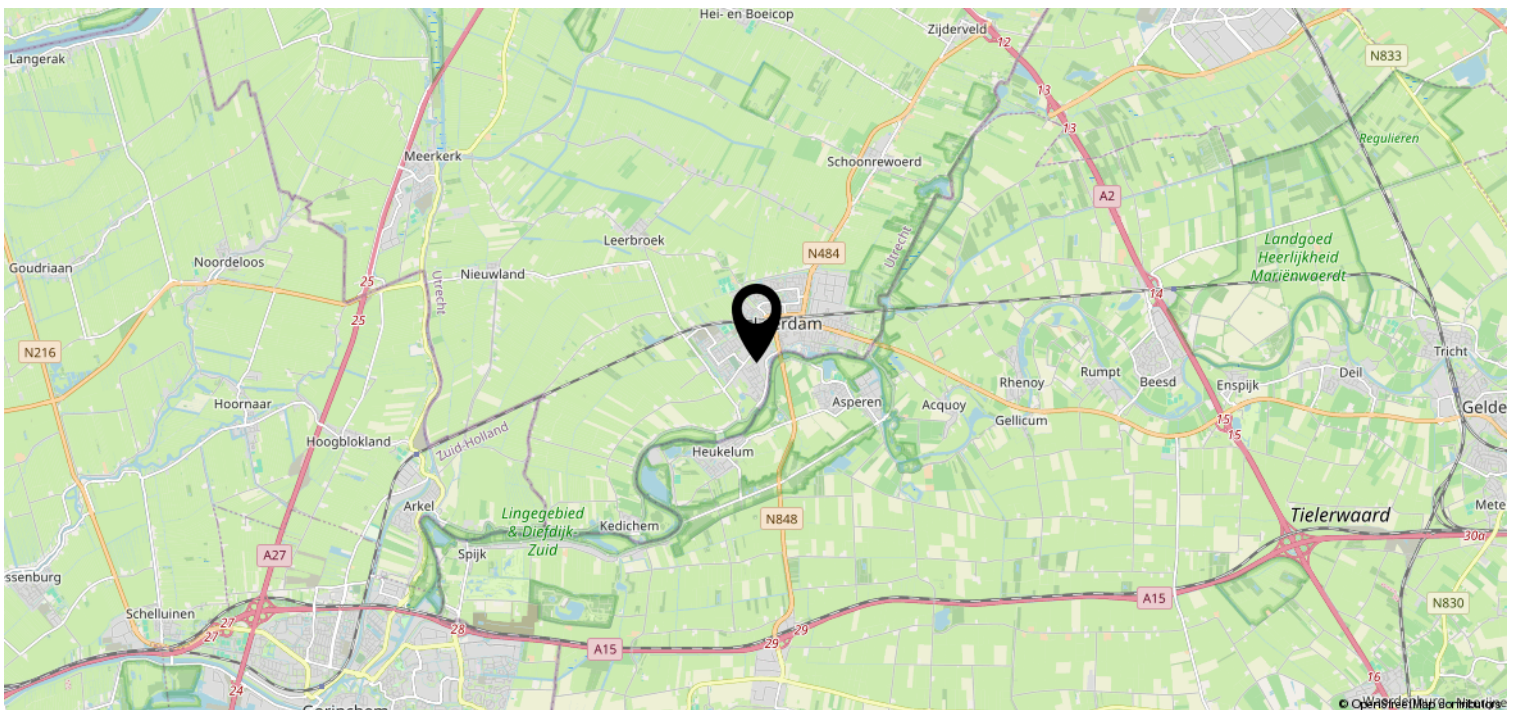
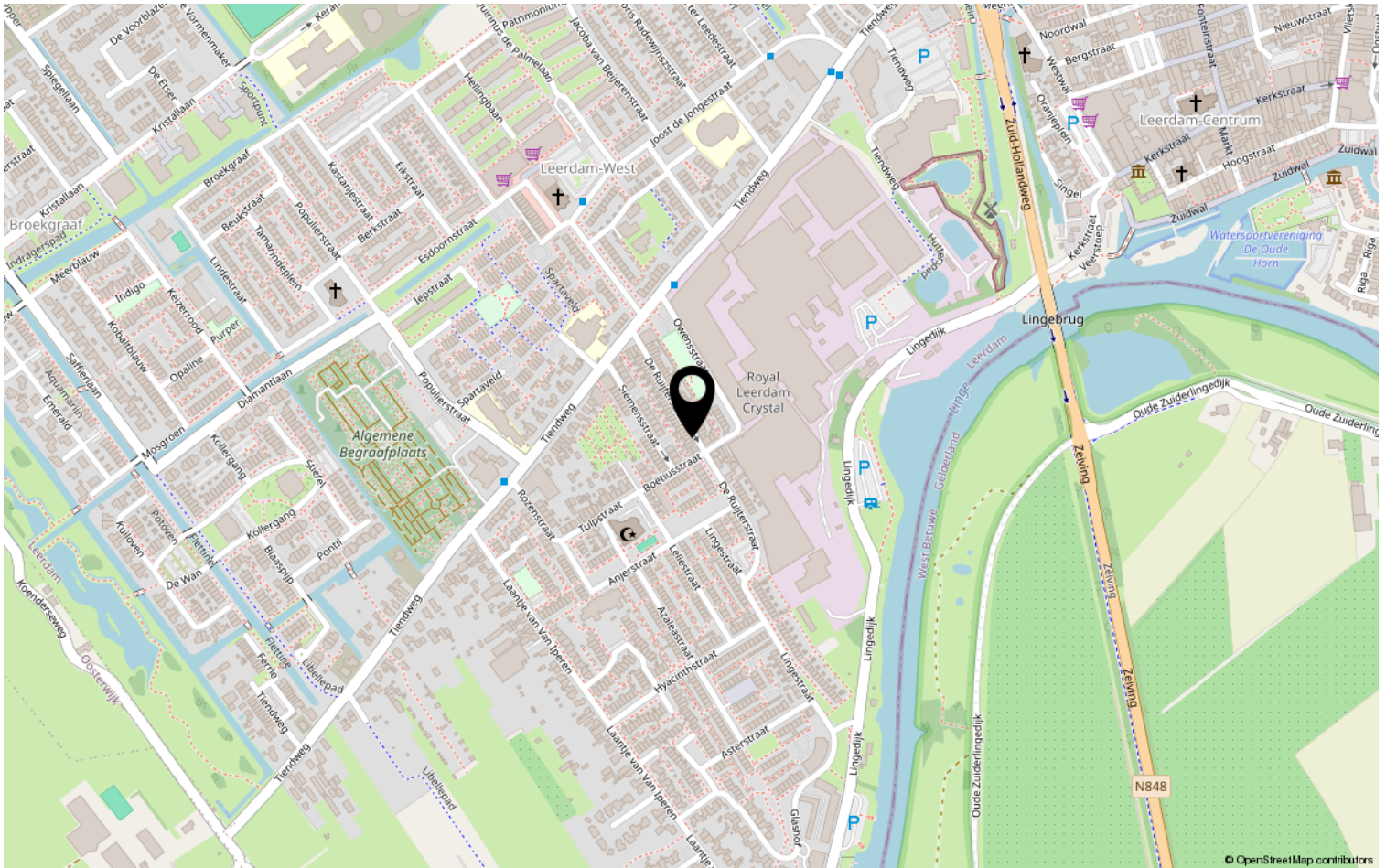
Kadastrale kaart

Uw referentie: De Ruijterstraat 48



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 137</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)