



# TE KOOP

Keramieklaan 181

4142 BL LEERDAM

VRAAGPRIJS: € 450.000,-- 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 Leerdam  
Sectie D**

**Nummers 1432 A 220, 116 en 8**

## **Riant 3-kamerappartement met balkon, berging en privé parkeerplaats.**

### **Uitzonderlijk wonen in de Glasstad Leerdam!**

Welkom in dit riante en energiezuinige 3-kamerappartement, gelegen op de 4e verdieping van het stijlvolle gebouw *Hendrik* binnen het exclusieve nieuwbouwproject De Fonkeling. Hier woont u in een moderne, parkachtige omgeving in de geliefde wijk Broekgraaf, met alle voorzieningen binnen handbereik én de rust van het Groene Hart om de hoek.

Dit appartement (bouwnummer 69, type E2) biedt u een perfecte balans tussen luxe, comfort en duurzaamheid. Met een royaal balkon op het zuidwesten, een privé parkeerplaats en een eigen berging in de stallingsgarage, is dit een woning die volledig klaar is voor de toekomst.

### **Stijlvol wonen met optimaal comfort**

De ruime woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon van circa 16 m<sup>2</sup> ervaart u een prachtige lichtinval en een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Hier geniet u van lange zomeravonden en een fraai uitzicht.

De open keuken biedt volop mogelijkheden om uw droomkeuken volledig naar eigen wens samen te stellen. Ideaal voor kookliefhebbers en gezellige etentjes.

Met twee comfortabele slaapkamers is het appartement perfect geschikt voor een klein gezin, thuiswerken of het ontvangen van gasten.

### **Indeling**

Hal/entree met meterkast; modern toilet met zwevend closet en fonteintje; technische ruimte met warmtepomp, WTW-installatie, omvormer en wasmachine-aansluiting; royale woonkamer met toegang tot het balkon en open keuken (naar eigen wens in te richten); twee slaapkamers; badkamer met inloopdouche en wastafel.

### **Duurzaam en toekomstgericht wonen**

Dit appartement is volledig energieneutraal en voorzien van energielabel A++++. Dat betekent maximaal wooncomfort met minimale energielasten.

Kenmerken van de duurzame installaties:

- Warmtepomp voor verwarming én koeling
- Vloerverwarming en vloerkoeling in de gehele woning
- Hoogwaardige isolatie
- PV-panelen voor eigen energieopwekking
- Mos-sedumdak voor betere isolatie en wateropvang

Hier woont u niet alleen comfortabel, maar draagt u ook actief bij aan een beter milieu.

### **Praktisch & zorgeloos**

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats en een privé berging in de half verdiepte stallingsgarage. Veilig, comfortabel en altijd een plek voor uw auto en extra opslag.

Daarnaast wordt het appartement opgeleverd met een stijlvol Forcella deurpakket en Tavira zwart deurbeslag.

### **Wonen in Leerdam – centraal en levendig**

Leerdam staat bekend als de Glasstad en biedt een unieke combinatie van historie, natuur en levendigheid. U woont hier:

- Nabij de rivier de Linge en de sfeervolle jachthaven
- Op korte afstand van het gezellige centrum met winkels, horeca en markt
- Met diverse scholen en sportverenigingen in de buurt
- Op slechts 6 minuten fietsen van het treinstation (verbinding richting Utrecht en Dordrecht)

In de omgeving kunt u heerlijk wandelen, fietsen of varen door het karakteristieke landschap van boomgaarden, weilanden en water. Ook op cultureel gebied is er volop aanbod met musea, evenementen en markten.

### **Kenmerken**

- Woonoppervlakte: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 220 m<sup>3</sup>
- Balkon: ca. 16 m<sup>2</sup> (zuidwest)
- Bouwjaar: 2026
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2
- Energielabel: A++++
- Volledig geïsoleerd en energieneutraal
- Privé parkeerplaats en berging
- Oplevering ca. 4<sup>e</sup> kwartaal 2026
- VvE bijdrage: nog onbekend

### **Uw nieuwe thuis begint hier**

Dit appartement biedt alles wat u zoekt: ruimte, luxe, duurzaamheid en een uitstekende ligging. Een plek waar u iedere dag met plezier thuiskomt.

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem contact op voor meer informatie of plan een bezichtiging. Ervaar zelf de kwaliteit en het comfort van wonen in De Fonkeling.

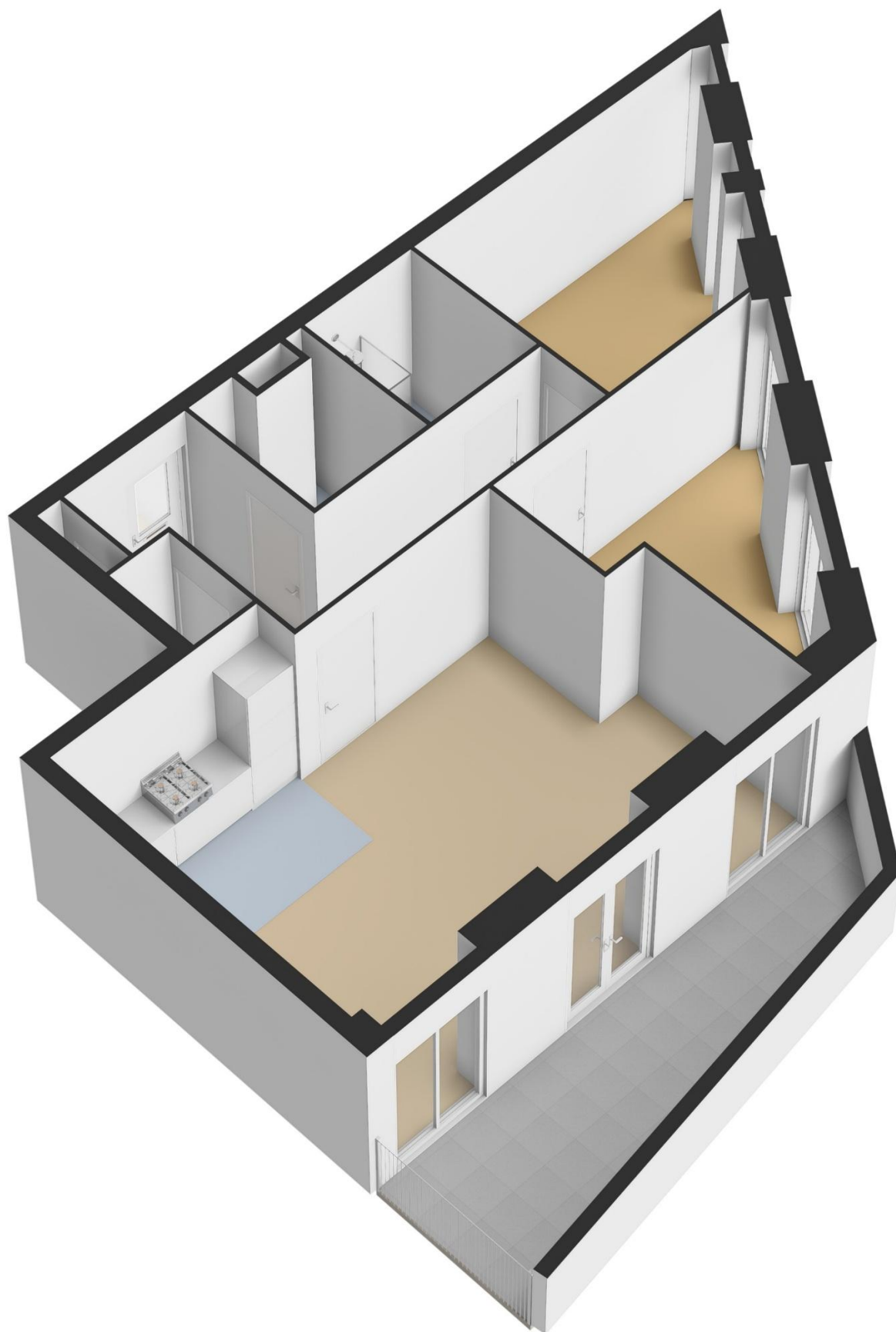
Dit zou zomaar uw nieuwe thuis kunnen zijn.

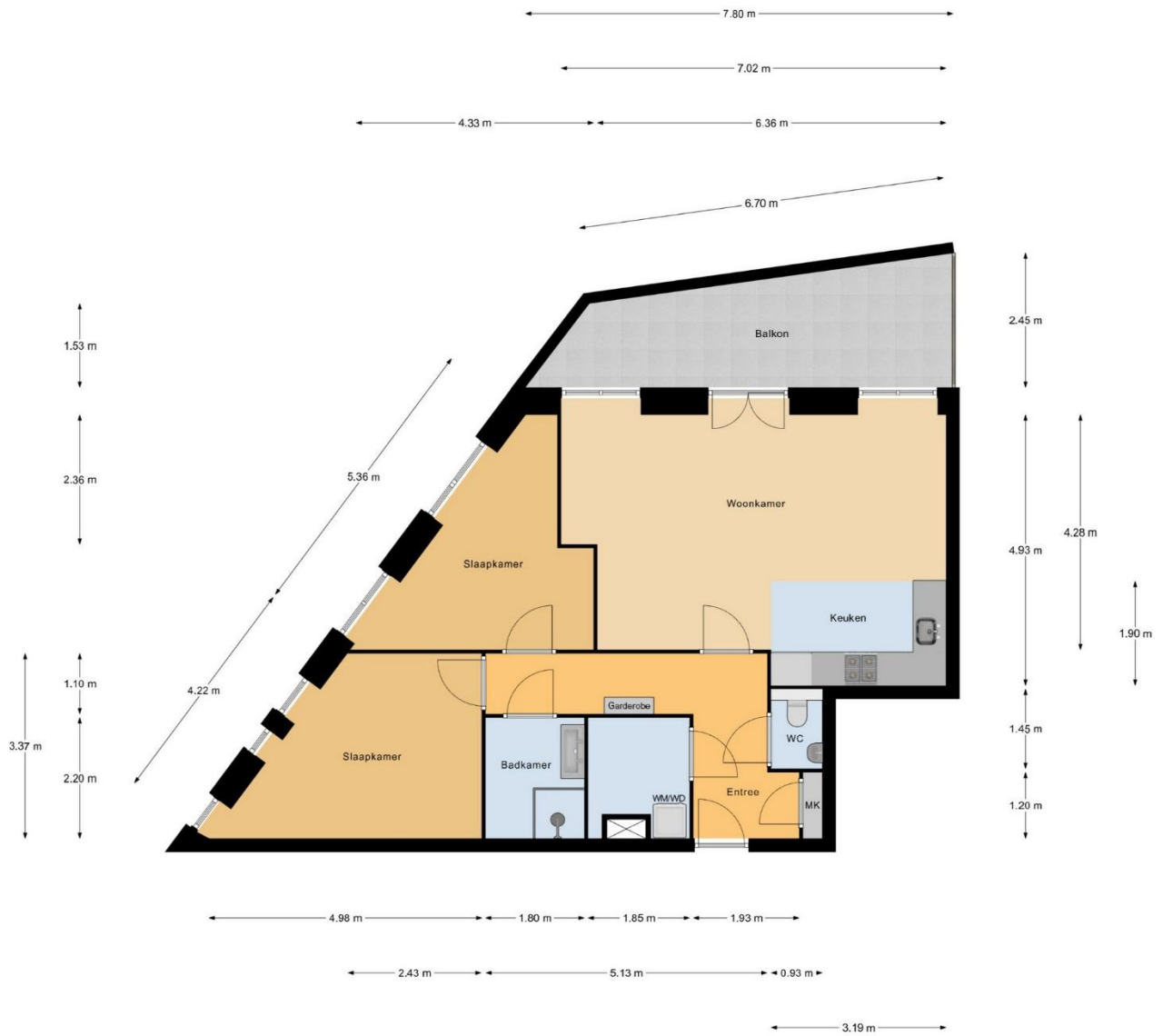
**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.  
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.









Appartement