



TE KOOP

Hazeleger 8

4143 CZ LEERDAM

VRAAGPRIJS: € 929.000,-- 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 C

Nummer 2569

Groot: 856 m²

Omschrijving

EXCLUSIEVE VRIJSTAANDE VILLA AAN BREDE WATERPARTIJ

Ruimte, comfort en vrijheid op een toplocatie nabij de historische glasstad Leerdam

Heerlijk wonen bij de stad

Aan een brede waterpartij, met een prachtig vrij uitzicht richting Loosdorp, staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa met royale garage, aangebouwde bergingen, plantenkas en een fraaie aangelegde tuin. Een bijzonder woonobject waar ruimte, luxe, comfort en natuur op harmonieuze wijze samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 195 m², een perceel van maar liefst 856 m², vier ruime slaapkamers en uitstekende voorzieningen biedt deze villa alles wat een moderne woonwens verlangt. De hoogwaardige afwerking, goede staat van onderhoud en de multifunctionele slaapkamer op de begane grond maken deze woning ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en mensen die gelijkvloers willen wonen.

Vanaf het eerste moment ervaart u de rust van het water, de privacy van het perceel en de royale leefruimte die deze villa te bieden heeft.

Wonen met allure

De villa maakt direct indruk door haar stijlvolle architectuur, verzorgde uitstraling en royale opzet. De ruime lange oprit biedt plaats aan maar liefst minimaal 4 auto's en leidt naar de garage en de representatieve entree van de woning.

Binnen wordt u verwelkomd in een ruime ontvangsthall, die direct een gevoel van ruimte en licht creëert. Vanuit de hal zijn de leefruimtes bereikbaar en de karakteristieke open spiltrap naar de verdieping.

De woning ademt sfeer, comfort en kwaliteit.

Royale living met optimaal tuincontact

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van deze prachtige villa. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet u vanuit vrijwel iedere hoek van een prachtig uitzicht op de tuin en het water.

De sfeervolle gashaard vormt een warm middelpunt tijdens de wintermaanden, terwijl de schuifpui en openslaande tuindeuren in de zomer zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

Hier ontstaat een leefruimte waarin ontspannen, samenkomen en genieten centraal staan.

Kenmerken woonkamer: royale living met veel lichtinval, sfeervolle gashaard, schuifpui naar de tuin, openslaande tuindeuren, fraai uitzicht op water en tuin en travertinvloer met vloerverwarming.

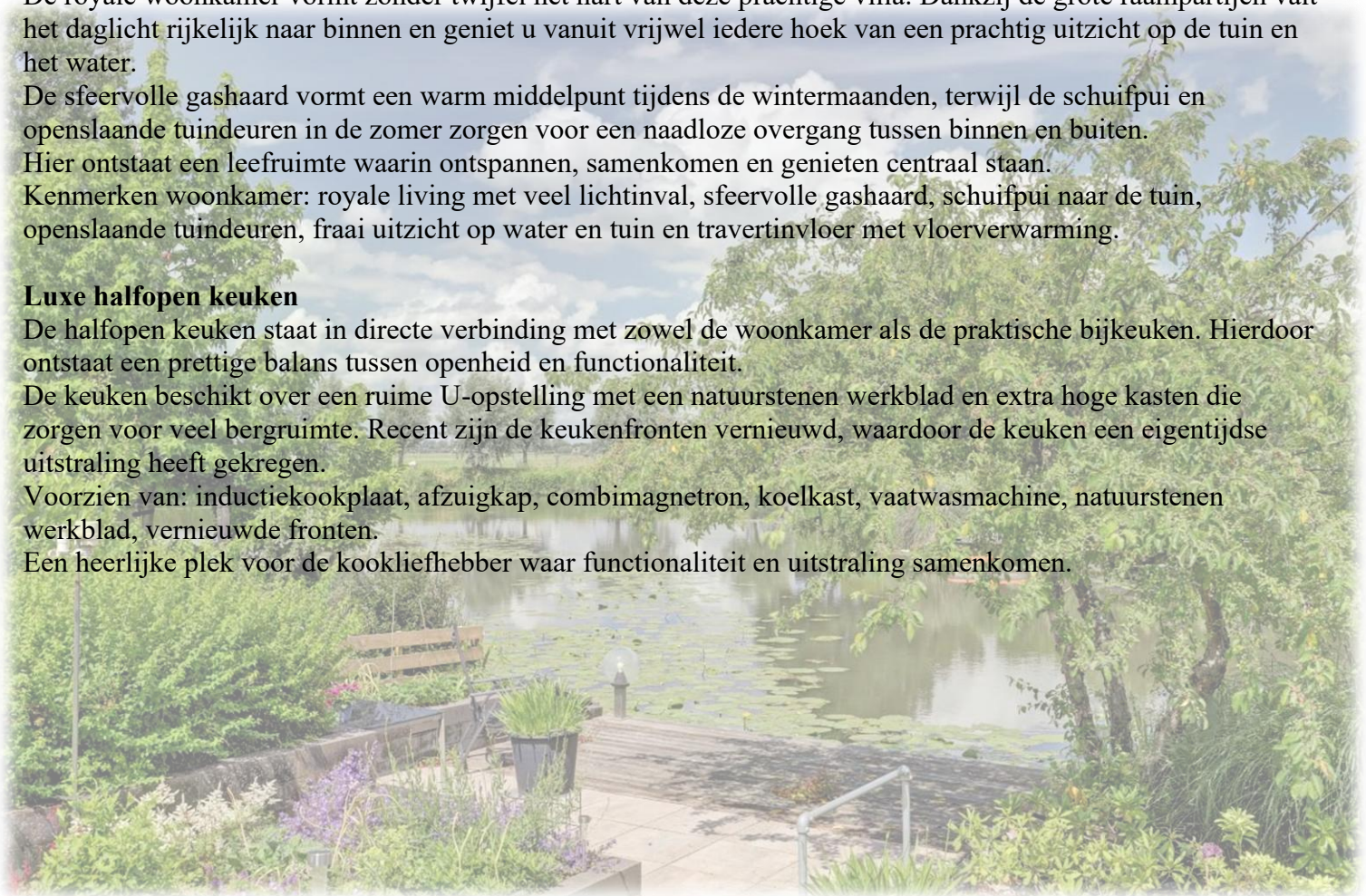
Luxe halfopen keuken

De halfopen keuken staat in directe verbinding met zowel de woonkamer als de praktische bijkeuken. Hierdoor ontstaat een prettige balans tussen openheid en functionaliteit.

De keuken beschikt over een ruime U-opstelling met een natuurstenen werkblad en extra hoge kasten die zorgen voor veel bergruimte. Recent zijn de keukenfronten vernieuwd, waardoor de keuken een eigentijdse uitstraling heeft gekregen.

Voorzien van: inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine, natuurstenen werkblad, vernieuwde fronten.

Een heerlijke plek voor de kookliefhebber waar functionaliteit en uitstraling samenkomen.



Comfortabel wonen op de begane grond

Een van de grote pluspunten van deze villa is de royale multifunctionele ruimte van circa 26 m² op de begane grond.

Momenteel ingericht als kantoor, maar dankzij de afmetingen en ligging uitstekend geschikt voor: gelijkvloers wonen, thuiswerken, praktijk aan huis, hobbyruimte, logeerkamer.

Door het realiseren van een badkamer kan deze ruimte eenvoudig worden omgevormd tot een volledig levensloopbestendige woonvoorziening.

De aanwezige tuindeur zorgt bovendien voor een prettige verbinding met buiten.

Praktische bijkeuken

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken met: wasmachineaansluiting, gootsteen, afzuigkap, extra bergruimte, directe toegang tot de tuin.

Een praktische ruimte die het dagelijks wooncomfort aanzienlijk vergroot.

Eerste verdieping – ruimte voor het hele gezin

De eerste verdieping biedt volop ruimte en privacy.

Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, waaronder een slaapkamer met een charmante loggia die een prachtig uitzicht biedt over de omgeving.

Indeling verdieping: drie ruime slaapkamers, loggia, royale overloop, veel vaste kastruimte, separaat toilet, technische ruimte met Hybride warmtepompinstallatie (2025) en buffervat van 100 liter.

Twee complete badkamers

De woning beschikt over twee comfortabele badkamers, waardoor gezinsleden en gasten optimaal van hun privacy kunnen genieten.

Hoofdbadkamer voorzien van inloepdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel.

Tweede badkamer voorzien van douchecabine en wastafelmeubel.

Daarnaast bevindt zich op de verdieping een separaat zwevend toilet.

Royale bergzolder

Via een vaste trap bereikt u de praktische bergzolder.

Met een lengte van circa 3,9 meter en een stahoogte van circa 2,30 meter biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor opslag van seizoensspullen, archieven of hobbybenodigdheden.

Luxe garage met ongekende mogelijkheden

Een absoluut onderscheidend element van dit object is de royale vrijstaande stenen garage van circa 36 m².

Deze hoogwaardige ruimte is geïsoleerd en voorzien van alle gemakken, waardoor de mogelijkheden vrijwel eindeloos zijn.

Uitgerust met: een elektrische sectionaaldeur, vloerverwarming, wateraansluiting, elektravoorzieningen, plavuizenvloer, twee lichtkoepels, dubbele beglazing, eigen cv-installatie (Remeha Tzerra M24C).

Ideaal als: garage, werkplaats, hobbyruimte, atelier, kantoor aan huis, opslagruimte.

Achter de garage bevinden zich bovendien twee extra bergingen van circa 1 m² en circa 12 m².

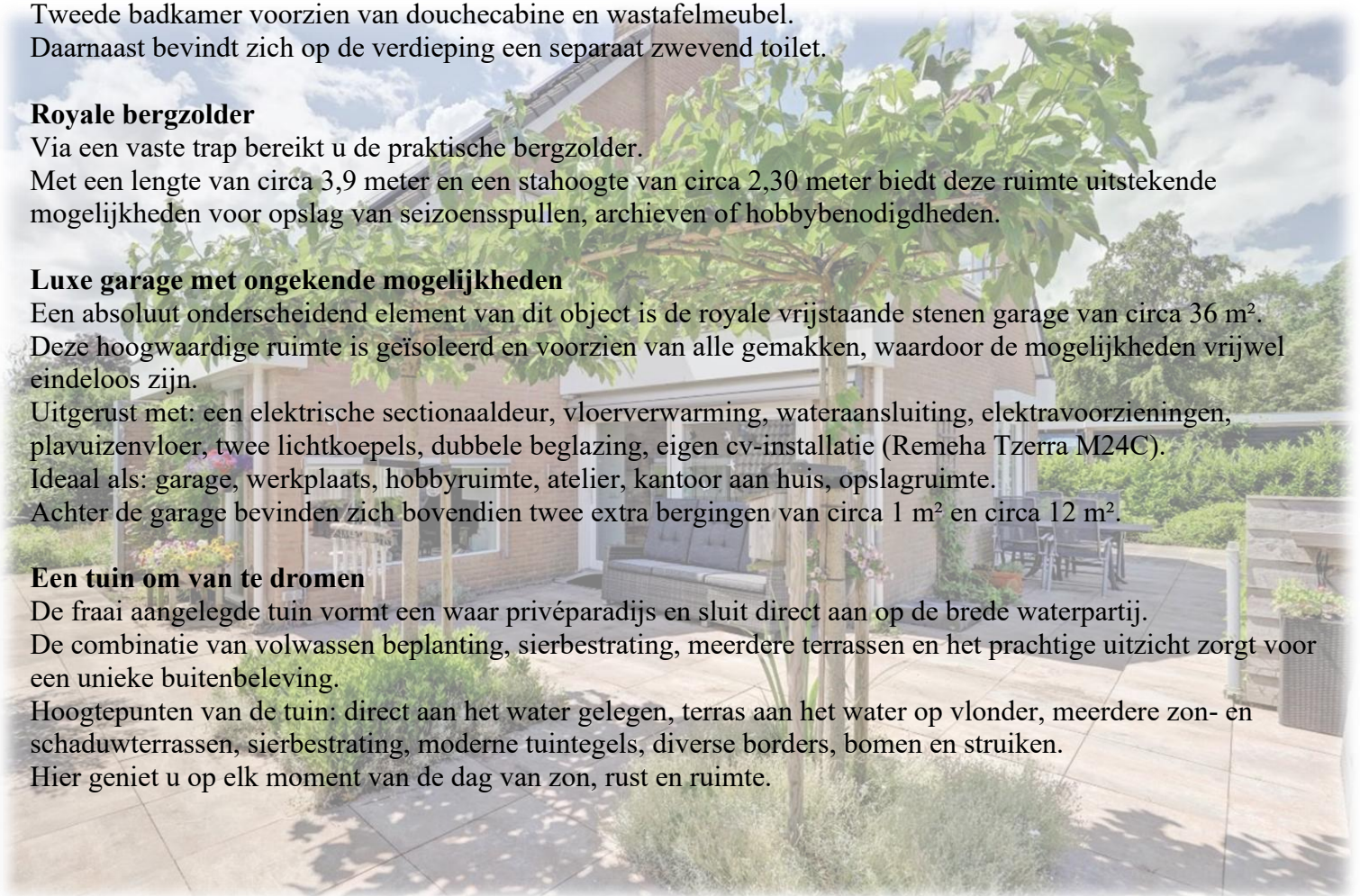
Een tuin om van te dromen

De fraai aangelegde tuin vormt een waar privéparadijs en sluit direct aan op de brede waterpartij.

De combinatie van volwassen beplanting, sierbestrating, meerdere terrassen en het prachtige uitzicht zorgt voor een unieke buitenbeleving.

Hoogtepunten van de tuin: direct aan het water gelegen, terras aan het water op vlonder, meerdere zon- en schaduwterrassen, sierbestrating, moderne tuintegels, diverse borders, bomen en struiken.

Hier geniet u op elk moment van de dag van zon, rust en ruimte.



Buitenleven op hoog niveau

Naast de fraaie tuin beschikt het perceel over diverse extra voorzieningen die het buitenleven nog aangenamer maken.

Extra voorzieningen: vrijstaande plantenkas van circa 5 m², automatische beregeningsinstallatie met timer, stijlvolle LED-buitenverlichting, buitenkraan, laadstation voor elektrische auto.

Een perceel dat volledig is ingericht om zorgeloos te genieten.

Duurzaamheid en comfort

Deze villa combineert wooncomfort met moderne energiebesparende voorzieningen.

Duurzame kenmerken

- Energielabel C, mogelijk B i.v.m. hybride warmtepomp installatie
- Dakisolatie
- Muurisolatie
- Dubbele beglazing
- 22 zonnepanelen (circa 2019)
- Hybride warmtepompinstallatie (2025)
- Buffervat van 100 liter
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. slaapkamer/kantoor)
- Verwarming op begane grond per vertrek regelbaar via display

Overige voorzieningen: rolluiken, zonnescherm, raamhorren, deurhorren.

Centrale ligging in Nederland

De glasstad Leerdam met alle voorzieningen, gelegen aan de Linge, kenmerkt zich door haar rijke historische gebouwen, de stadswallen, de schitterende Lingehaven en niet te vergeten de glasblazerij en het glasmuseum. Verder heeft de stad een levendig (sport)verenigingsleven en diverse kerken, basisscholen, middelbare scholen en een gezellig stadshart met een verscheidenheid aan winkels en restaurants.

Leerdam is zeer gunstig gelegen t.o.v. de snelwegen A15, A2 en A27. In ca. 30 autominuten bent u Utrecht, Den Bosch of Tiel of in ca. 40 minuten in Amsterdam, Rotterdam of Breda. Voor wat betreft het openbaar vervoer is er een directe treinverbinding naar Geldermalsen en Dordrecht en een busverbinding.

Kenmerken op een rij

- Vrijstaande villa
- Bouwjaar 1980
- Perceel 856 m²
- Woonoppervlakte circa 195 m²
- Externe bergruimte circa 54 m³
- Inhoud circa 610 m³
- 4 slaapkamers, waarvan een op de begane grond
- Royale garage
- Energielabel C, mogelijk B i.v.m. hybride warmtepomp installatie
- Fraai aangelegde tuin
- Parkeren op eigen terrein
- Gelegen aan brede waterpartij
- Centrale ligging in Nederland



Een unieke kans

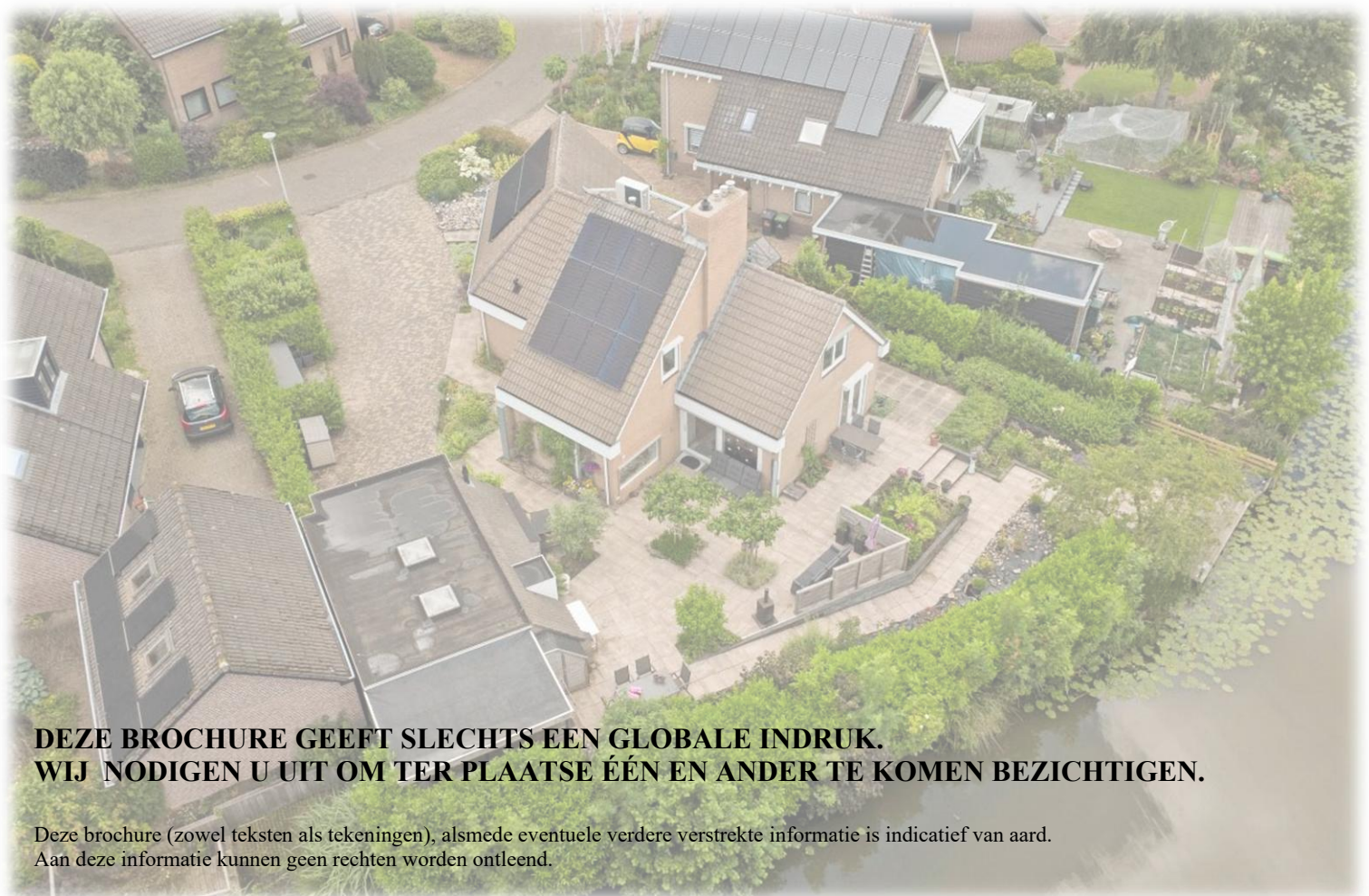
Deze onder architectuur gebouwde villa biedt een uitzonderlijke combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en een schitterende ligging aan het water. Een woning waar iedere levensfase comfortabel kan worden ingevuld en waar binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.

Een plek om thuis te komen. Een plek om te genieten. Een plek om jarenlang met plezier te wonen.

Maak uw woonwens werkelijkheid

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande villa met een prachtige ligging aan het water, volop leefruimte en uitstekende voorzieningen?

Neem dan vrijblijvend contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer en mogelijkheden die deze bijzondere villa 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.

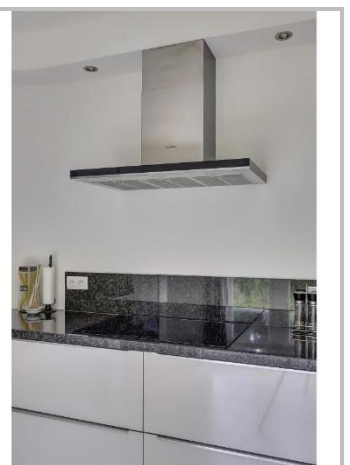
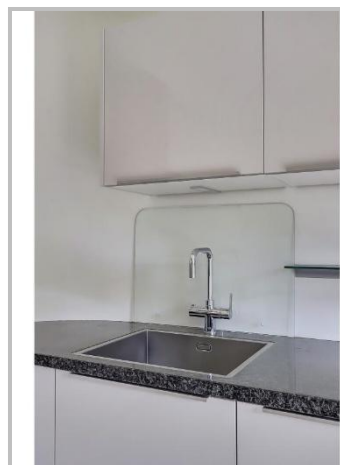


Woonkamer met gashaard en grote raampartijen





Luxe U-vormige keuken





Bijkeuken



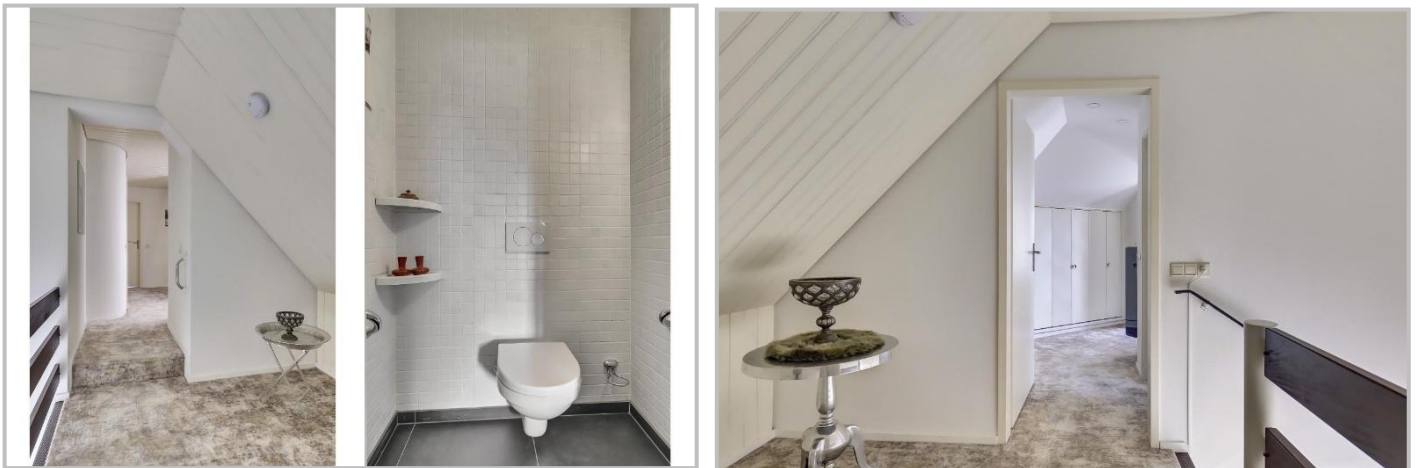
Slaapkamer/kantoor op de begane grond



Royale entree



Trapopgang en toiletruimte



Overloop en toiletruimte



Slaapkamer met toegang tot loggia



Uitzicht vanuit loggia



Berging overloop



Slaapkamer



Badkamer 1



Badkamer 2



Vaste trap naar zolder



Slaapkamer



Terras achter de villa



Achtertuin





Achterzijde met uitzicht op het water



Ruime oprit

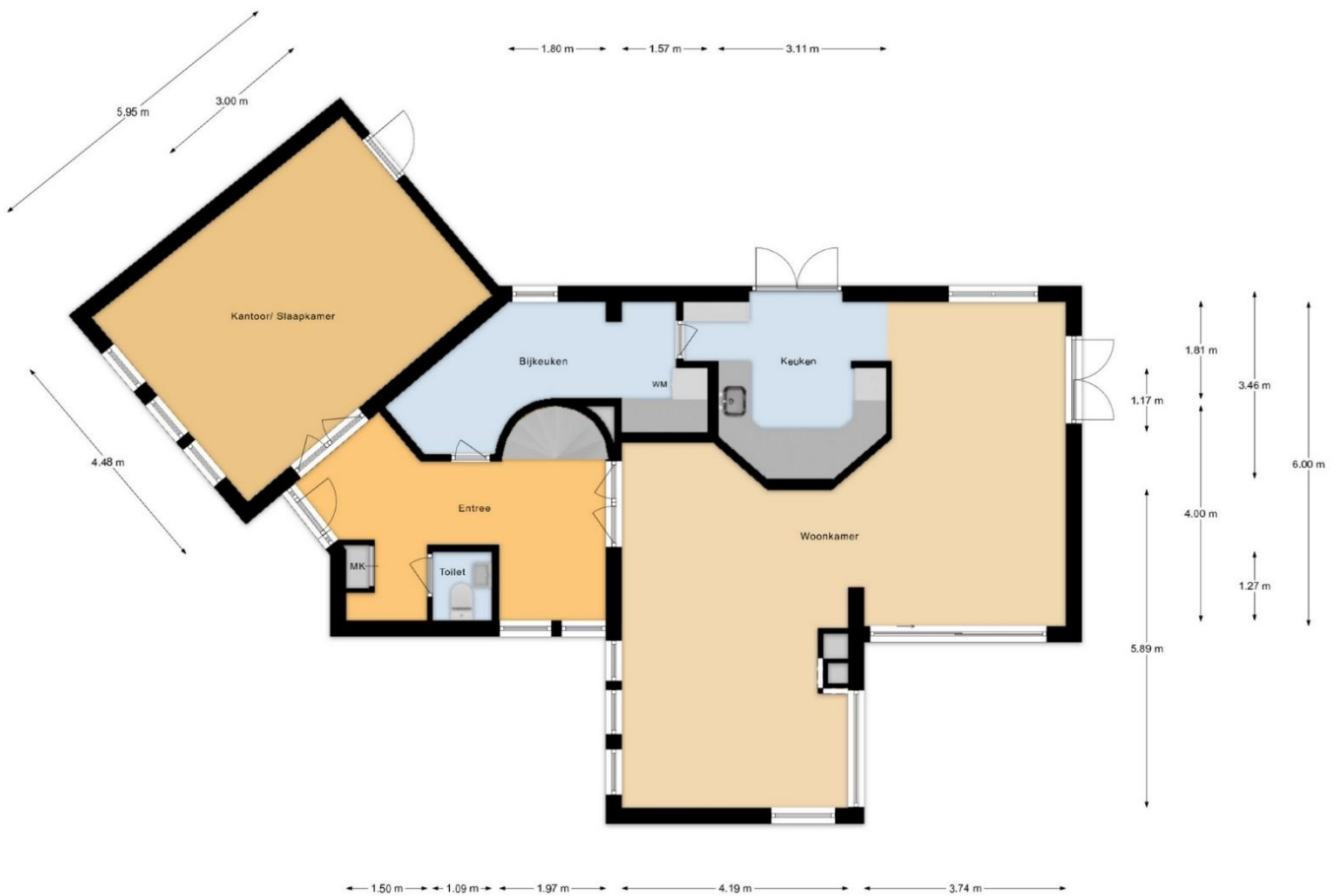
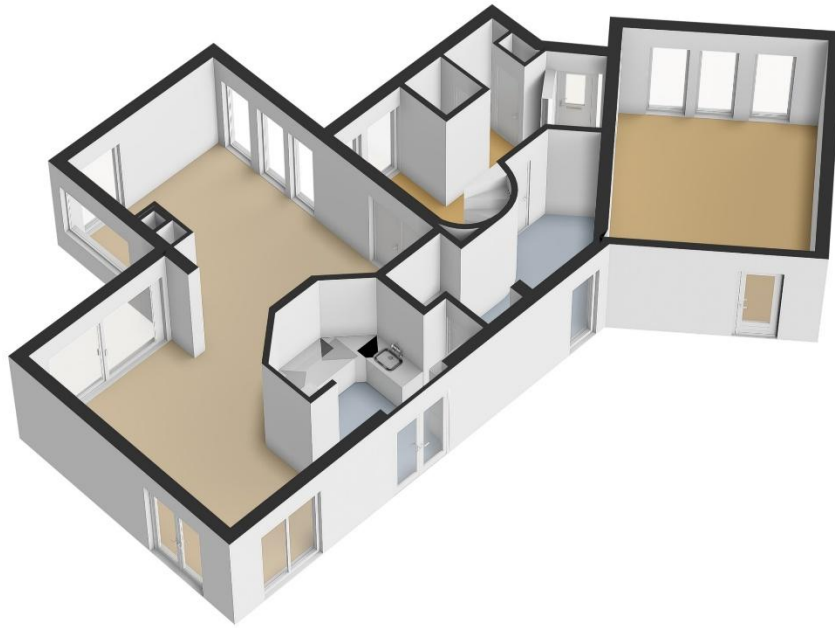


Straatbeeld

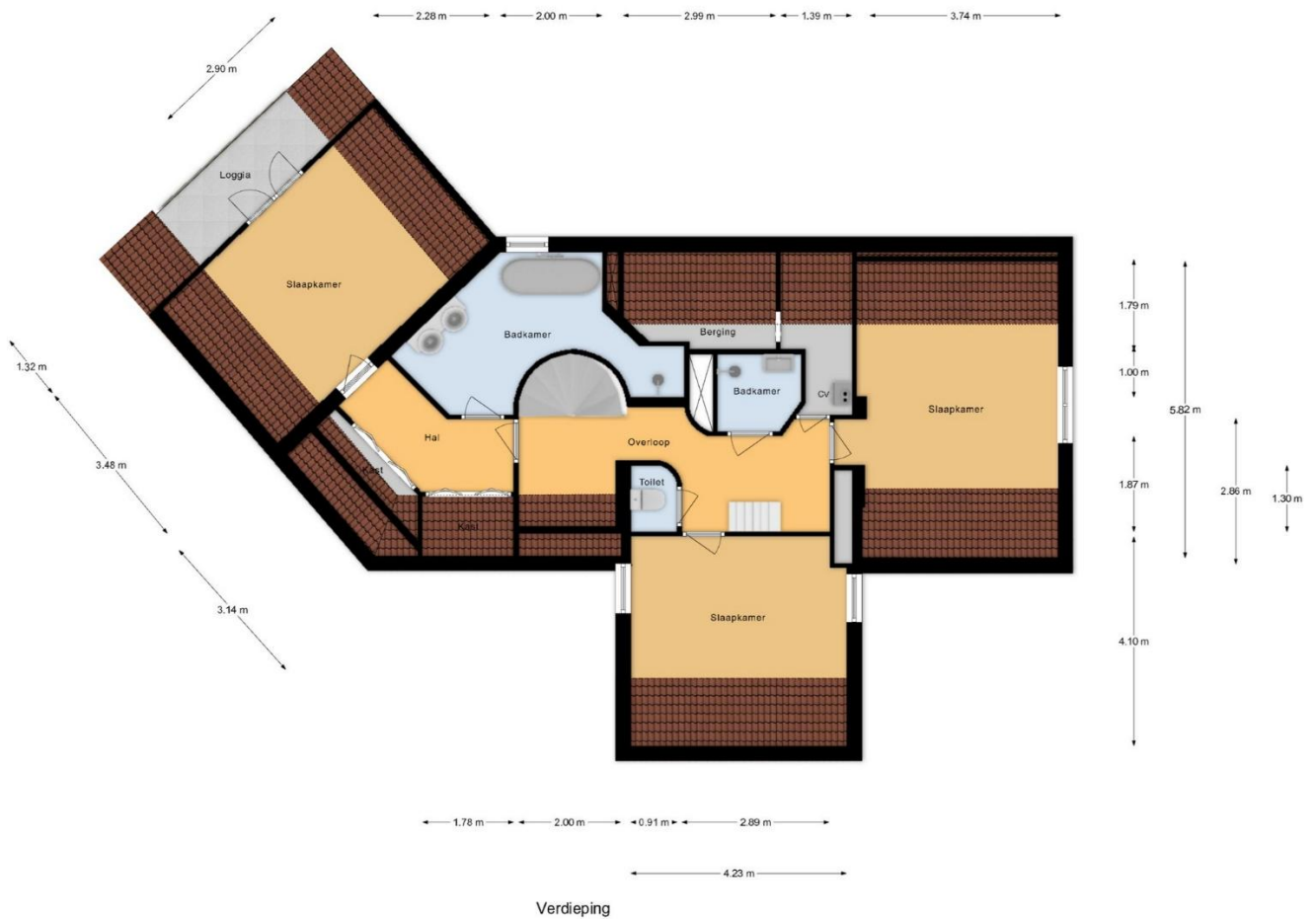
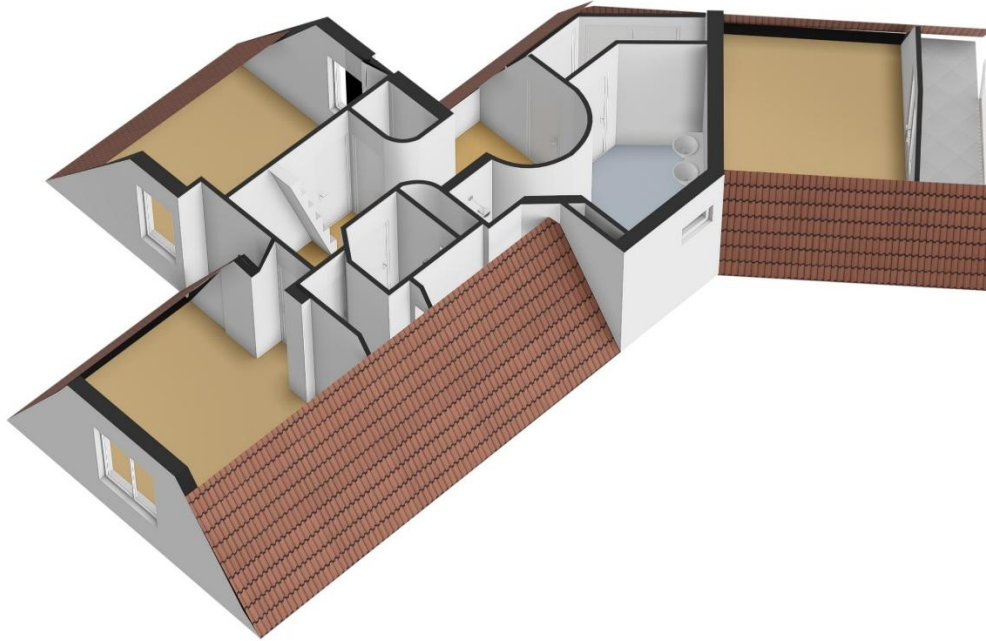


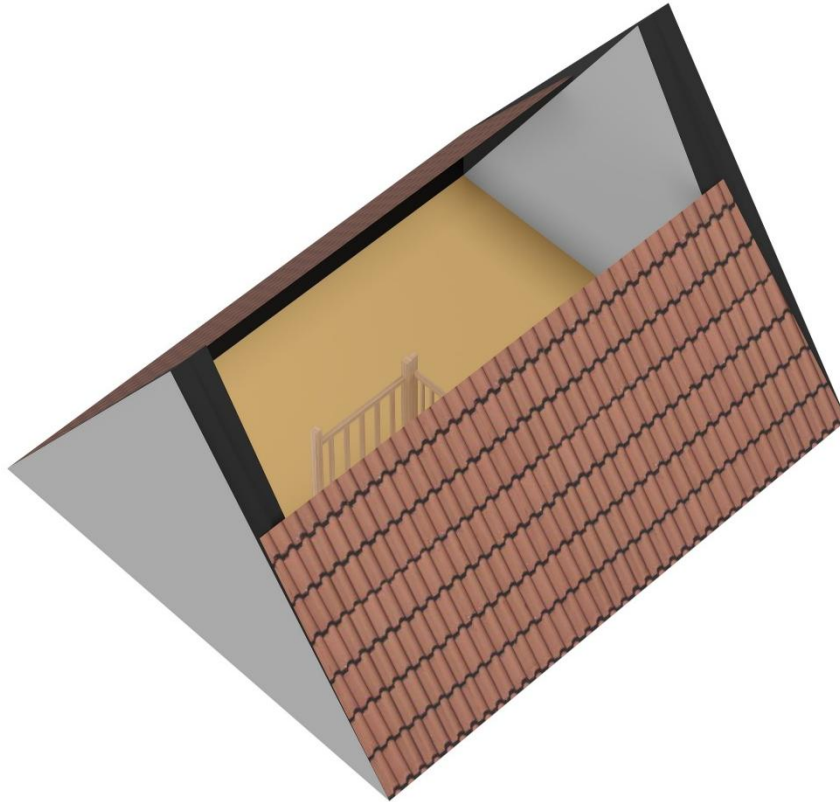
Hoogtefoto's



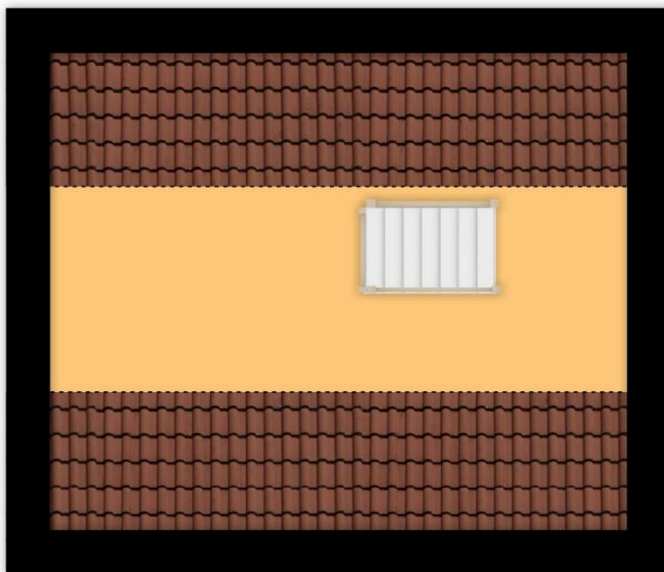


Begane Grond



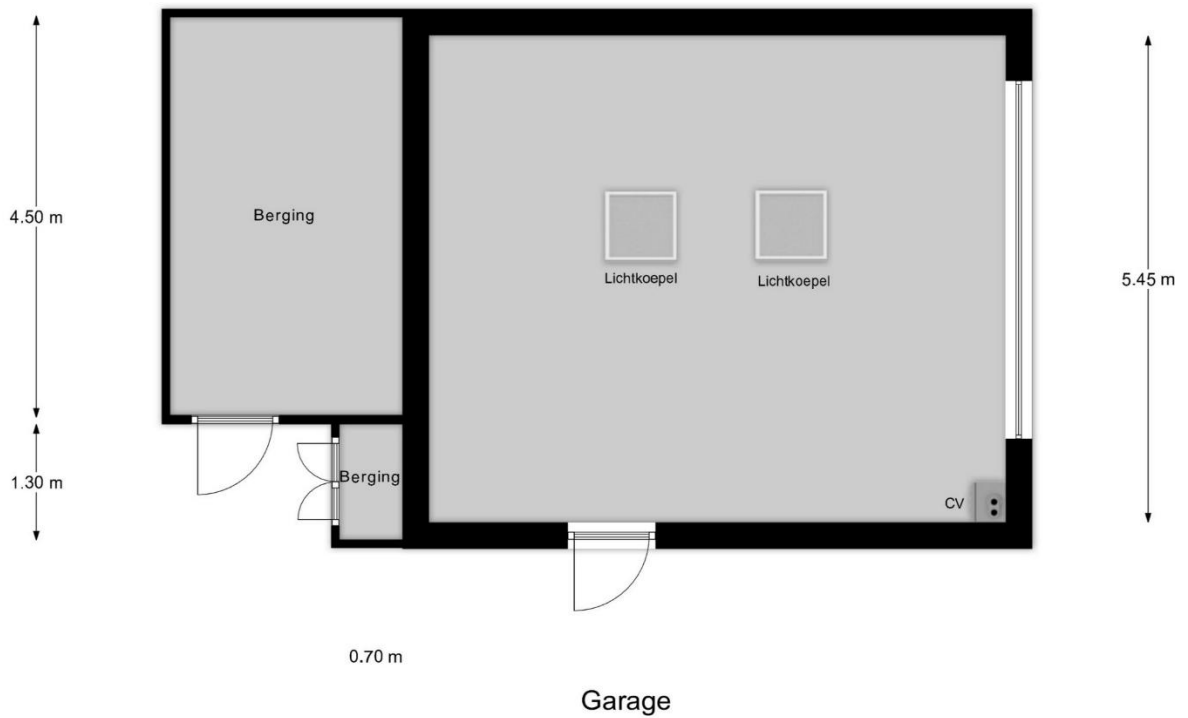
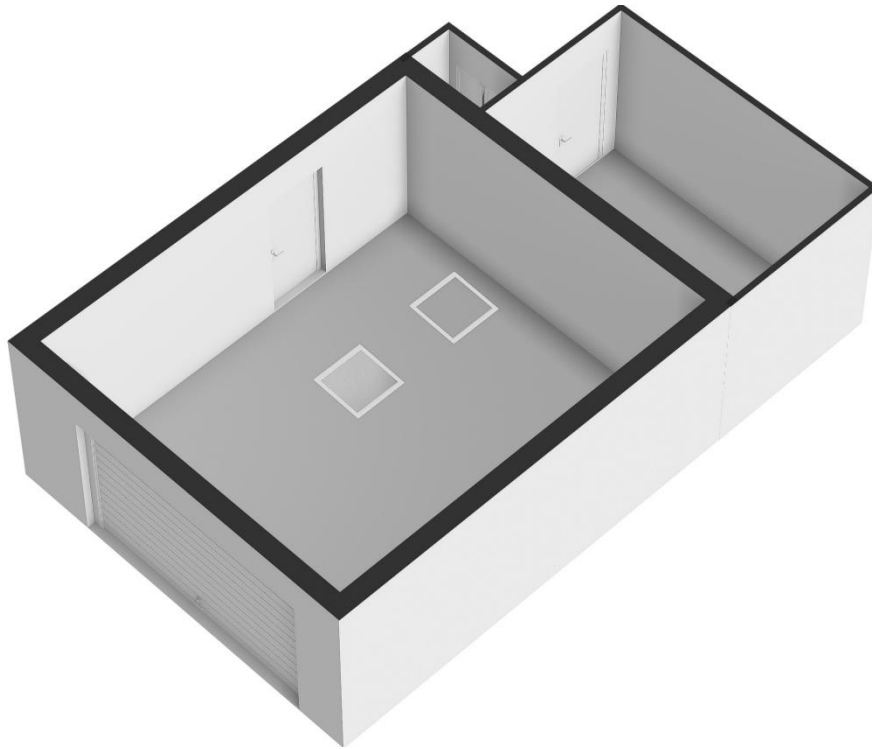


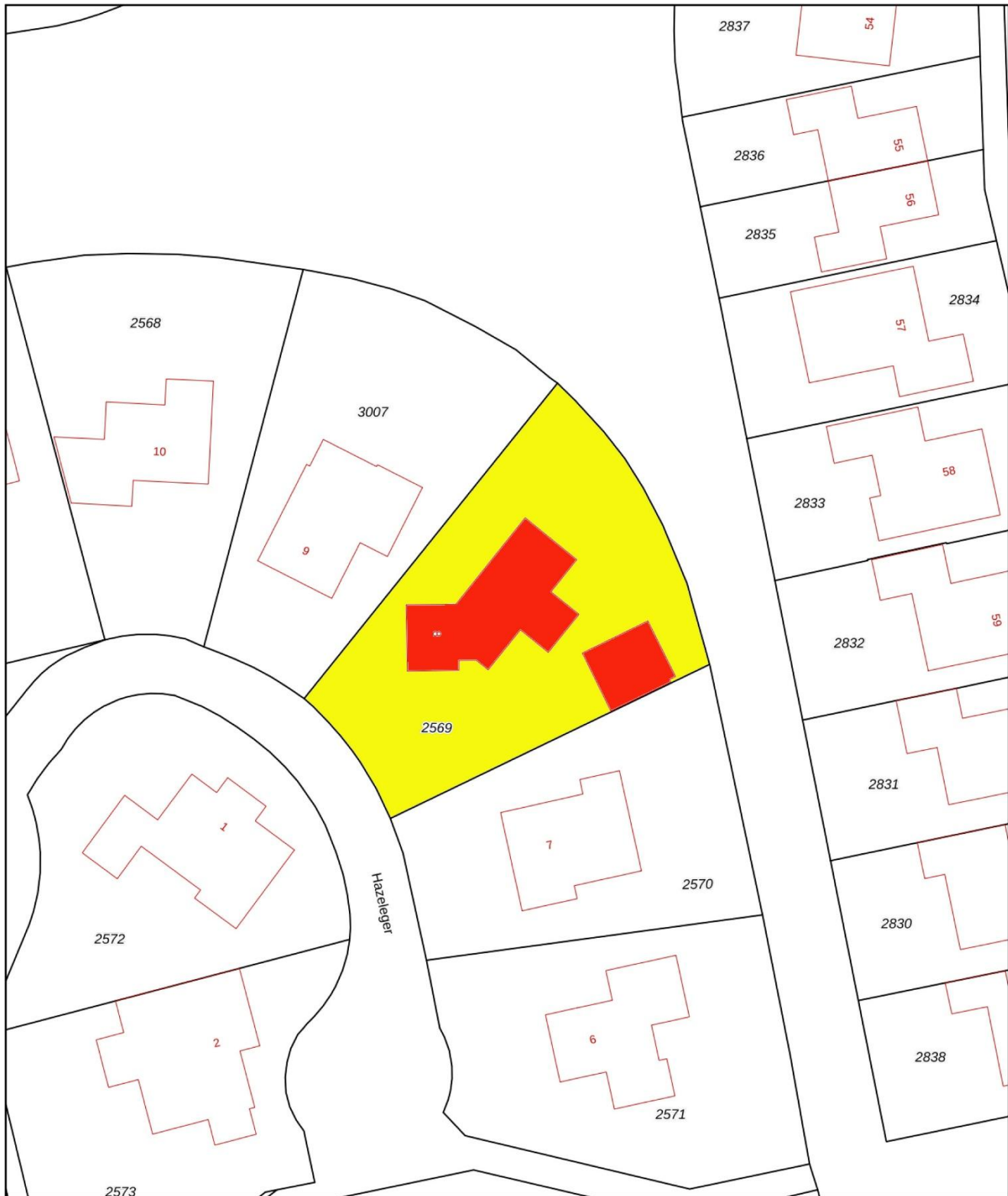
3.23 m



3.90 m

Zolder





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2569</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 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.