



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Koekoekstraat 26

Leerdam





Welkom	5
Highlights	7
Wonen & koken	9
Tuin	13
Eerste verdieping	17
Tweede verdieping	23
Wonen in Leerdam	25
Plattegronden	26
Kadastrale kaart	31

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Fijne gezinswoning met een heerlijke tuin op het zuiden

Op een rustige en prettige woonlocatie in Leerdam met basisscholen, speeltuinen en het winkelcentrum om de hoek, staat deze verrassend ruime tussenwoning uit 1965. Met een lichte woonkamer, een gesloten keuken, drie volwaardige slaapkamers en een uitzonderlijk ruime badkamer biedt de woning volop mogelijkheden voor starters, gezinnen en iedereen die graag comfortabel wil wonen.

De fraai begroeide achtertuin ligt op het zuiden en vormt een heerlijke plek om na een drukke dag van de middag- en avondzon te genieten. Dankzij de sfeervolle overkapping zit je hier ook op minder zonnige dagen prettig buiten. De aanwezige berging zorgt bovendien voor praktische opslagruimte.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn onder meer de woonkamer, de keuken en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

De woonkamer is een fijne en lichte leefruimte met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Een absoluut pluspunt is de bijzonder ruime badkamer.

De tweede verdieping biedt plaats aan de derde slaapkamer. Ook deze kamer heeft een goed formaat en vormt een fijne aanvulling op de woning.

Kortom: een ruime en prettig ingedeelde gezinswoning met drie slaapkamers, een royale badkamer en een heerlijke tuin op het zuiden, gelegen op een rustige plek in Leerdam.





Highlights

- Tussenwoning uit 1965
- Gelegen in een rustige woonwijk
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en spanplafond
- Praktische gesloten keuken
- Drie ruime slaapkamers
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Derde slaapkamer op de tweede verdieping
- Zeer ruime badkamer met ligbad en afzonderlijke douche
- Voorzien van een dubbele wastafel en toilet
- Sfeervolle achtertuin op het zuiden
- Royale houten overkapping
- Praktische berging
- Energielabel C
- 7 zonnepanelen op het zuiden (4 op de overkapping en 3 op het dak onder het dakkapel)
- Nabij gelegen basisscholen, speeltuinen en winkelcentrum in een groene omgeving

Gebruiksoppervlakte	ca. 80 m²
Inhoud	ca. 279 m³
Perceel	ca. 137 m²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1965



Wonen & koken

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn onder meer de woonkamer, de keuken en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

De woonkamer is een fijne en lichte leefruimte met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor valt er gedurende de dag veel daglicht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eettafel, waardoor dit een prettige plek is om samen te komen.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De afzonderlijke opstelling houdt koken en wonen praktisch van elkaar gescheiden en biedt mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen wens in te richten.









Tuin

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en is groen en sfeervol aangelegd. De volwassen beplanting en bomen zorgen voor een beschutte uitstraling en maken de tuin tot een heerlijke plek om volop van de zon en het buitenleven te genieten. Onder de royale houten overkapping is ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek. Zo kun je een groot deel van het jaar prettig buiten zitten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers hebben een prettig formaat en zijn naar wens te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of kleedruimte. Ook is er nog een kleine ruimte voor eventueel wasmachine, droger of opslagruimte.

Een absoluut pluspunt is de bijzonder ruime badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, een afzonderlijke douche, een dubbele wastafel en een toilet. Dankzij het grote raam beschikt de ruimte bovendien over een aangename hoeveelheid daglicht.















Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt plaats aan de derde slaapkamer. Ook deze kamer heeft een goed formaat en vormt een fijne aanvulling op de woning. Ideaal als hoofdslaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Zowel de voorzolder als de kamer biedt plaats aan extra opslagruimte achter schotten.



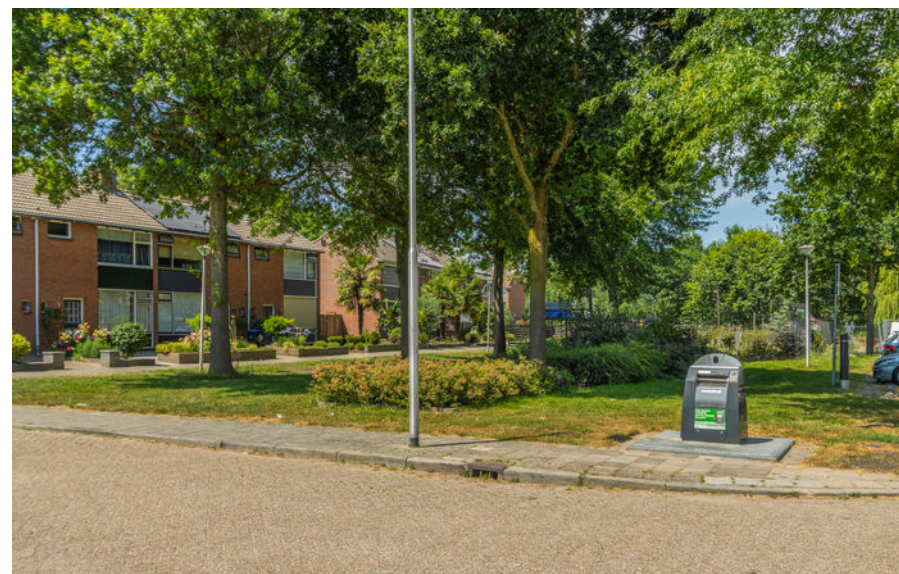


Wonen in Leerdam

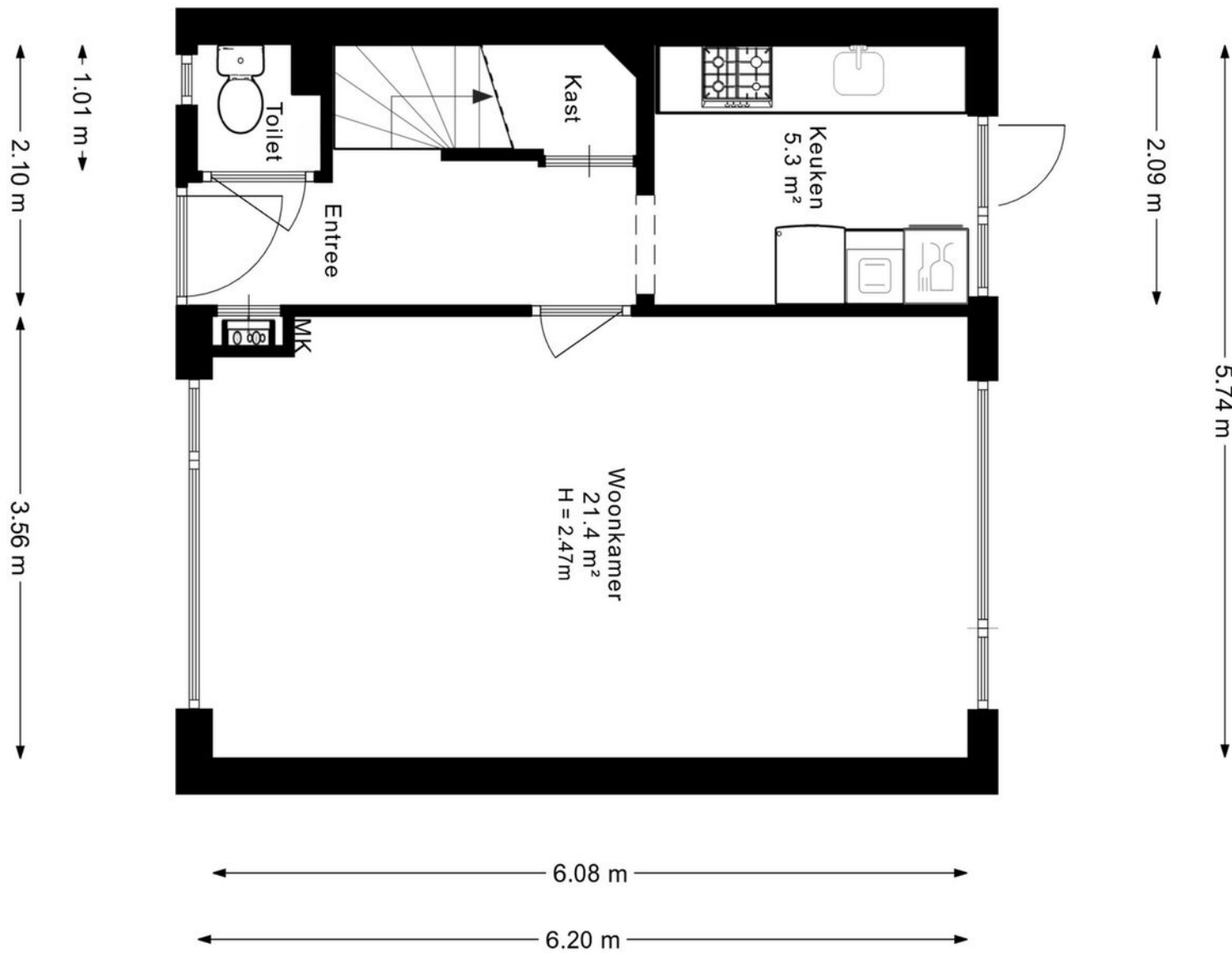
De woning ligt in een rustige woonwijk met nabij gelegen basisscholen, speeltuinen en winkelcentrum in een groene omgeving.

Leerdam combineert het gezellige karakter van een historische stad met alle voorzieningen die je in het dagelijks leven nodig hebt. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen. Ook scholen, sportvoorzieningen, supermarkten en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

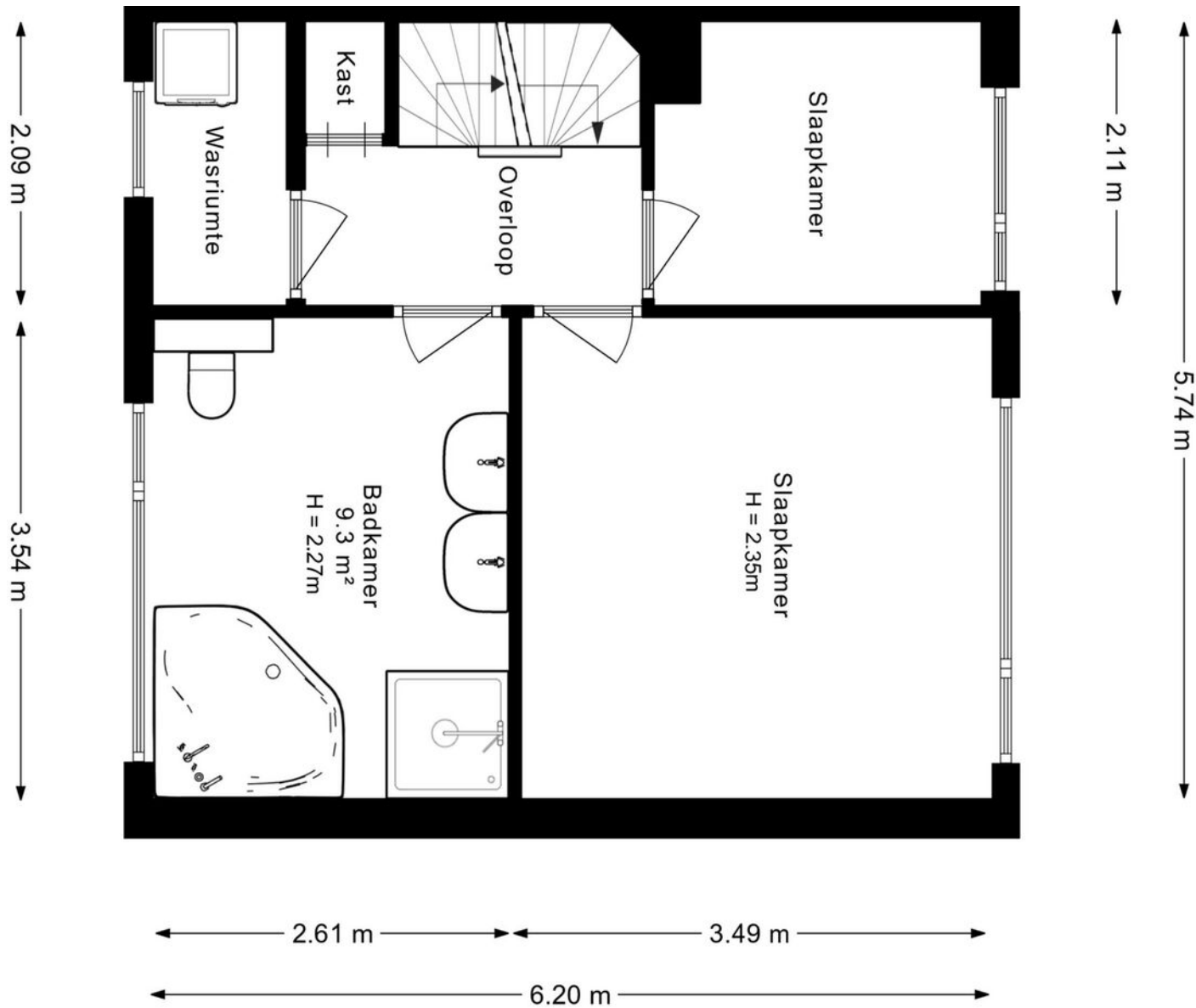
De stad staat bekend om haar glasindustrie en de sfeervolle ligging aan de rivier de Linge. In de omgeving kun je prachtig wandelen en fietsen door het groene landschap. Dankzij het treinstation en de gunstige ligging ten opzichte van belangrijke uitvalswegen zijn ook steden als Utrecht, Gorinchem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.



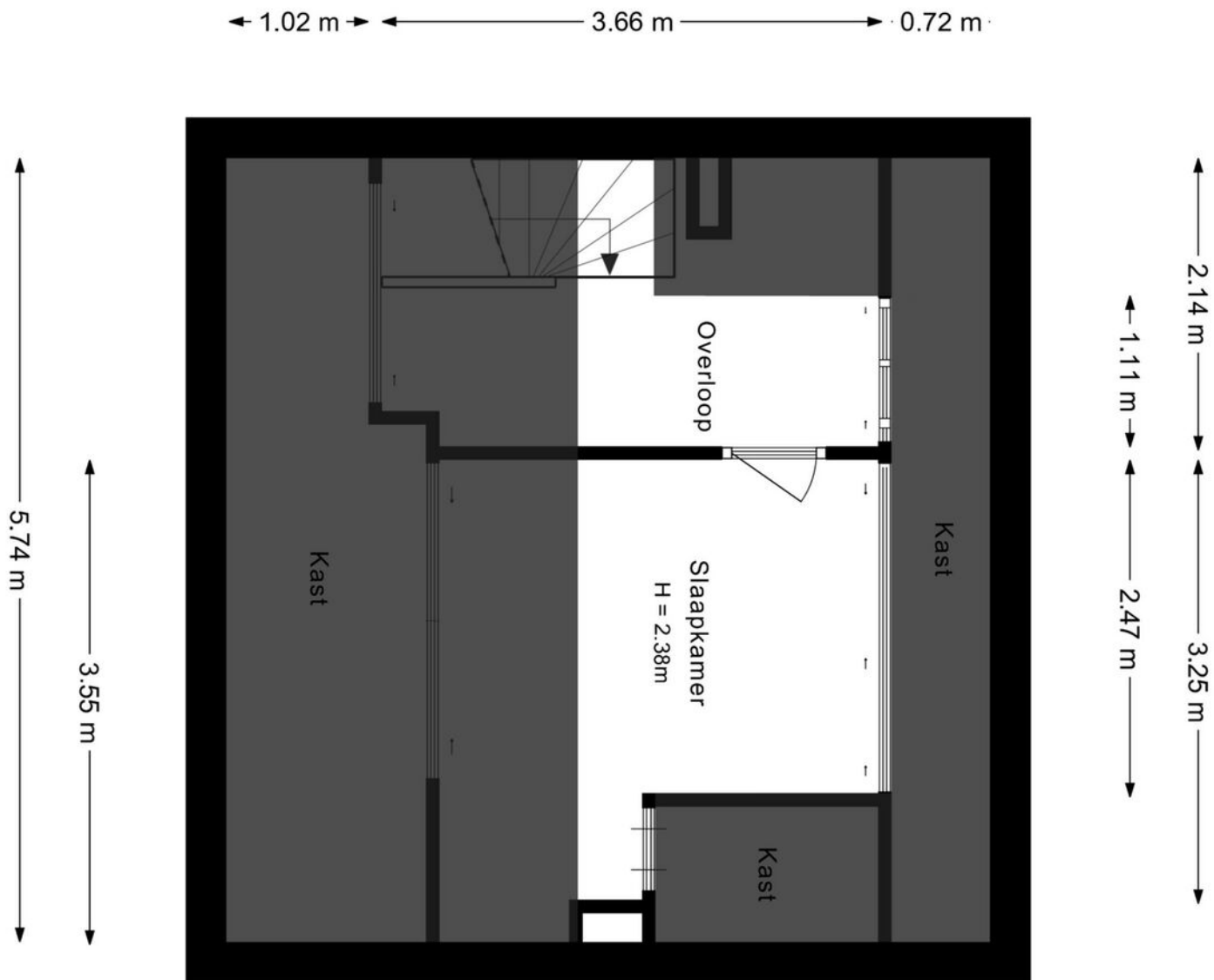




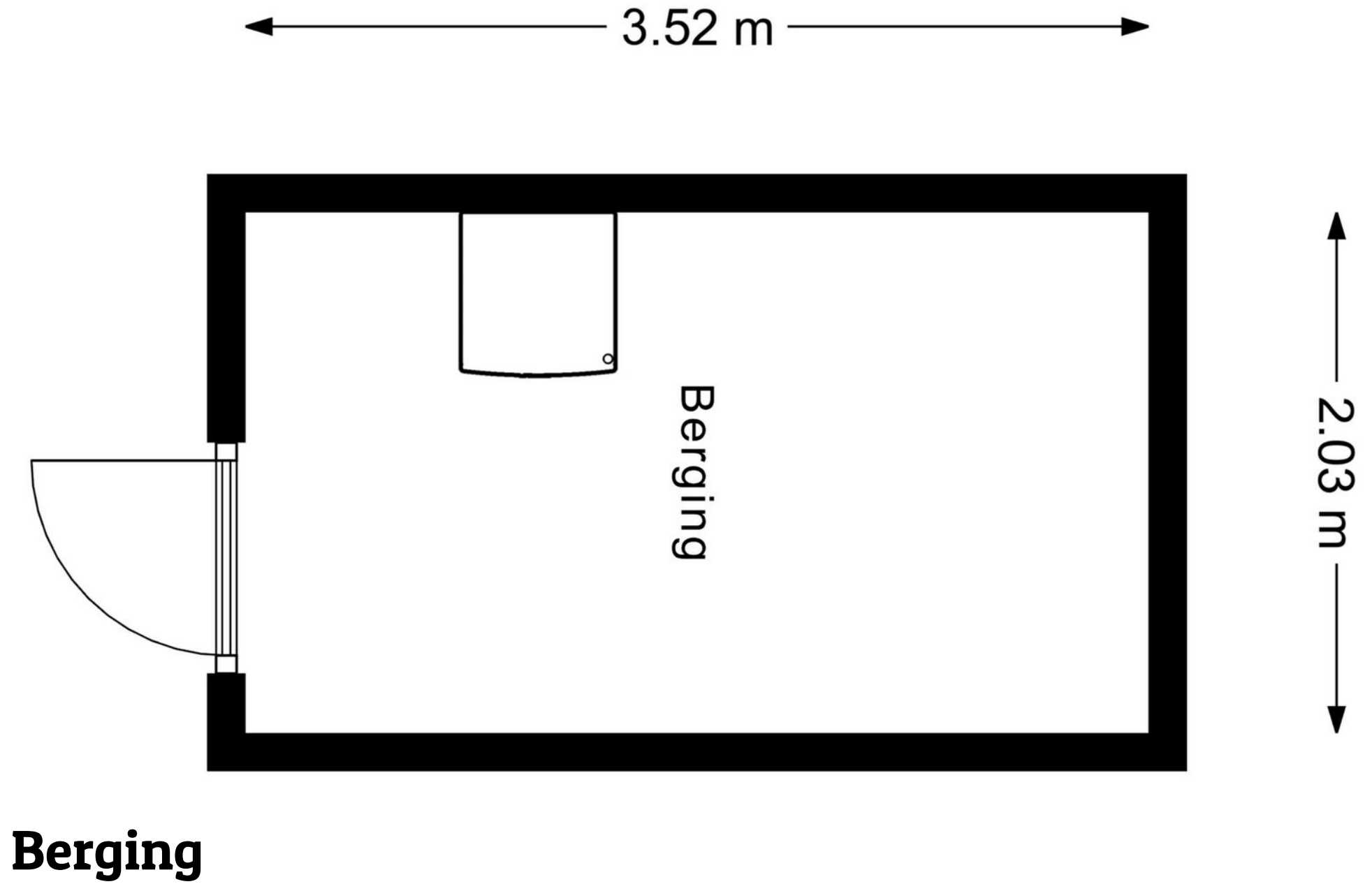
Begane grond



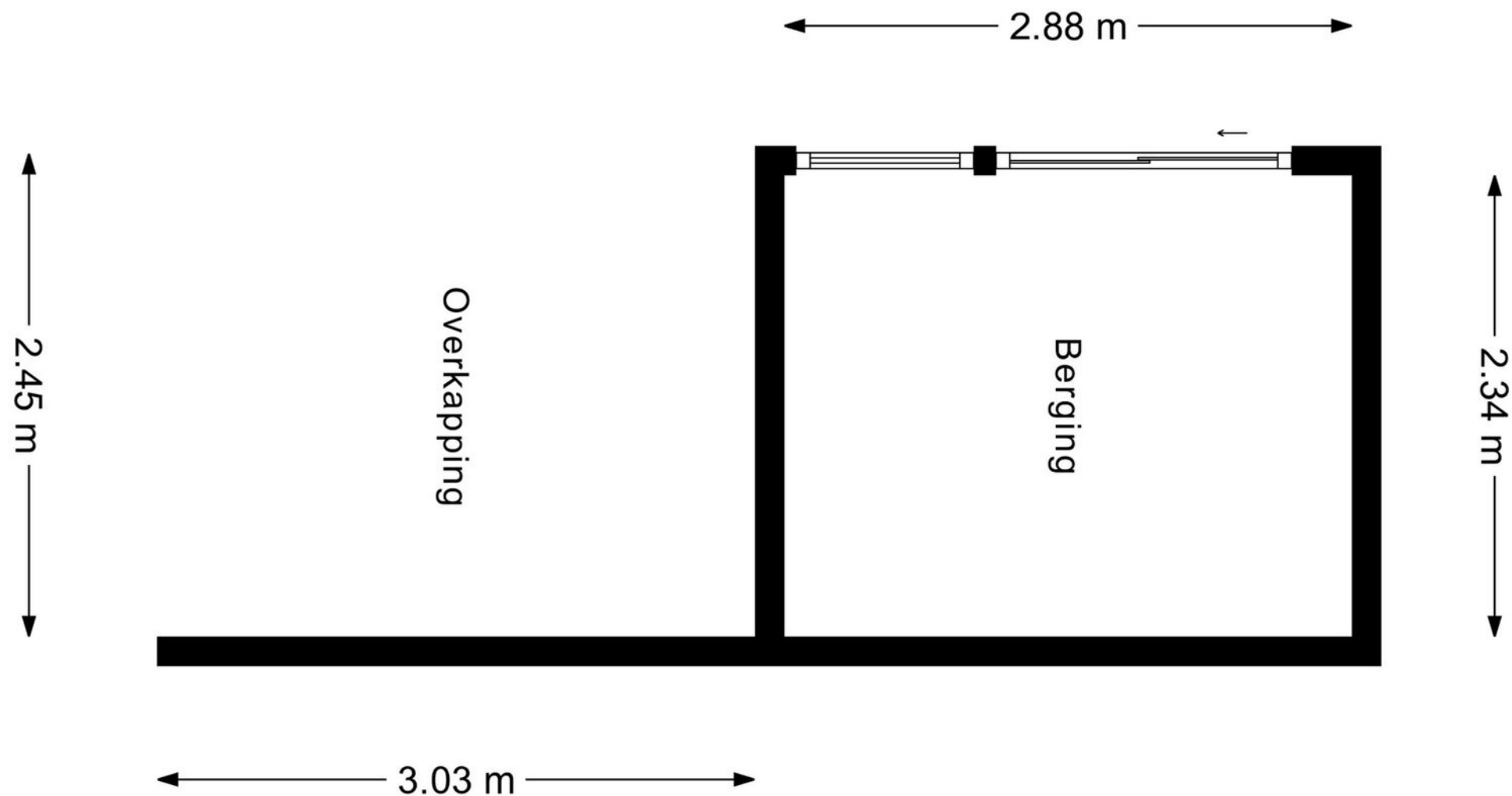
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Berging & overkapping



Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**

☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**

☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**

☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**

☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

witemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

