

Te koop



Leerbroekseweg 21

Leerbroek

Vraagprijs: € 409.000 k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Op zoek naar een charmante woning waar je direct met veel plezier kunt gaan wonen? Dan is deze twee-onder-een-kap absoluut het bekijken waard. De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht, smaak en oog voor detail verbouwd. Bovendien is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een fijne woonkeuken is ontstaan.

Van binnen valt direct op hoe mooi oud en nieuw hier samenkomen. Authentieke elementen, zoals de karakteristieke balken in de woonkamer, zorgen voor sfeer en uitstraling, terwijl de woning tegelijkertijd helemaal van deze tijd is. De fraaie keuken, het moderne sanitair en de nette vloer-, wand- en plafondafwerking maken het geheel zeer verzorgd en instapklaar. Een huis met een warme uitstraling, waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt.

Ook technisch is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd. De woning beschikt over goede isolatie en moderne voorzieningen, waaronder vloerverwarming en mechanische ventilatie. Het resultaat is een comfortabel en energiezuinig huis met energielabel B, en dat is best bijzonder voor een woning uit 1930!

Ook buiten is het plaatje compleet: de woning heeft een lieflijke uitstraling door de oude bouwstijl en de fraaie houten luiken en vormt, samen met de verzorgde binnenzijde, een sfeervol geheel. Alles klopt hier!



Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Perceeloppervlakte	160 m ²
Woonoppervlakte	72 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1930
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel, airconditioning
Energielabel	B

Indeling

Begane grond: De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft, via de hal met aparte toiletruimte, toegang tot het woongedeelte. De sfeervolle woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde keuken, uitgevoerd in een landelijke hoekopstelling met natuurstenen werkblad en complete inbouwapparatuur. Aansluitend is er volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te eten en te genieten. Een vaste kast in de vorm van een nis zorgt bovendien voor extra praktische opbergruimte. Grenzend aan de keuken bevindt zich een portaal met een vaste kastenwand en een loopdeur naar de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van stijlvolle, plankvormige houtlook plavuizen met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Er zijn drie slaapkamers, waarvan de twee kamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakkapel en op de ruime ouderslaapkamer is daarnaast ook een grote vaste kastenwand aanwezig. Diverse kozijnen zijn voorzien van rolhorren en binnenluiken/een rolluik, ideaal voor de warme zomermaanden. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad met handdouche, een wastafelmeubel, een zwevend toilet en een designradiator. De ruimte is afgewerkt met fraai tegelwerk en bijpassende houten meubelen.





















Ook buiten is de woning uitstekend verzorgd. De achtertuin is netjes aangelegd met grote terrastegels en een gemetselde border met sfeervolle beplanting. Een fijne, onderhoudsvriendelijke plek om in de zomer van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin staat een moderne, gepotdekselde schuur van circa 18 m². De schuur beschikt over elektra, inclusief twee eigen groepen, en is bovendien voorzien van een praktische vliering over de gehele lengte. Ideaal voor fietsen, gereedschap en extra opslag.

Op het eigen terrein is ruimte voor één auto. De woning zelf is eveneens keurig onderhouden, met strak schilderwerk en netjes onderhouden buitenluiken. Zowel binnen als buiten vormt het geheel een sfeervol en verzorgd plaatje.

De woning staat in Leerbroek, een dorp met een hechte gemeenschap en een gemoedelijke sfeer. Daarmee is dit niet alleen een fijne woning, maar ook een mooie plek voor wie al in de omgeving woont, hier familie of vrienden heeft, of juist bewust kiest voor de rust en verbondenheid van een dorp.



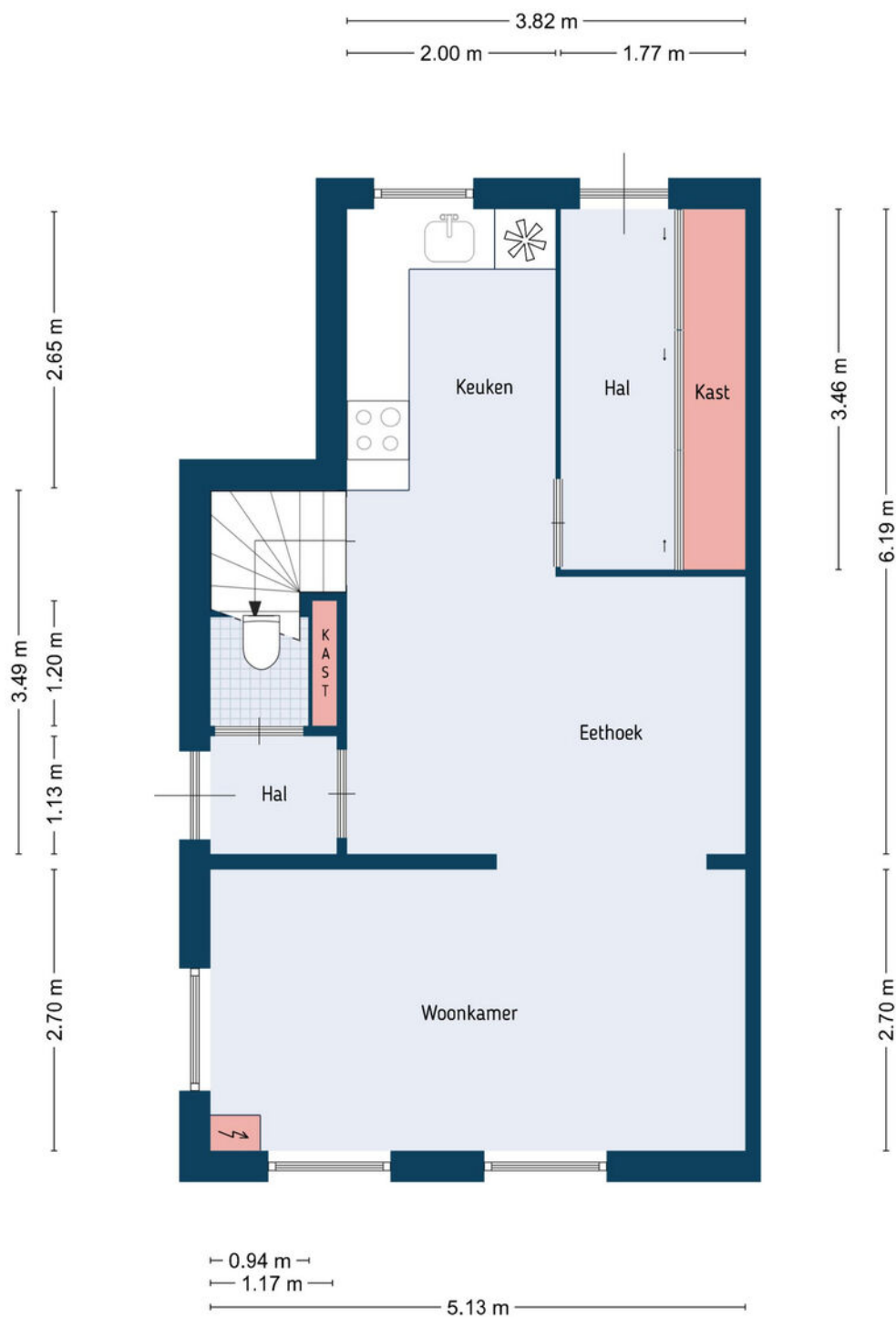






Indeling

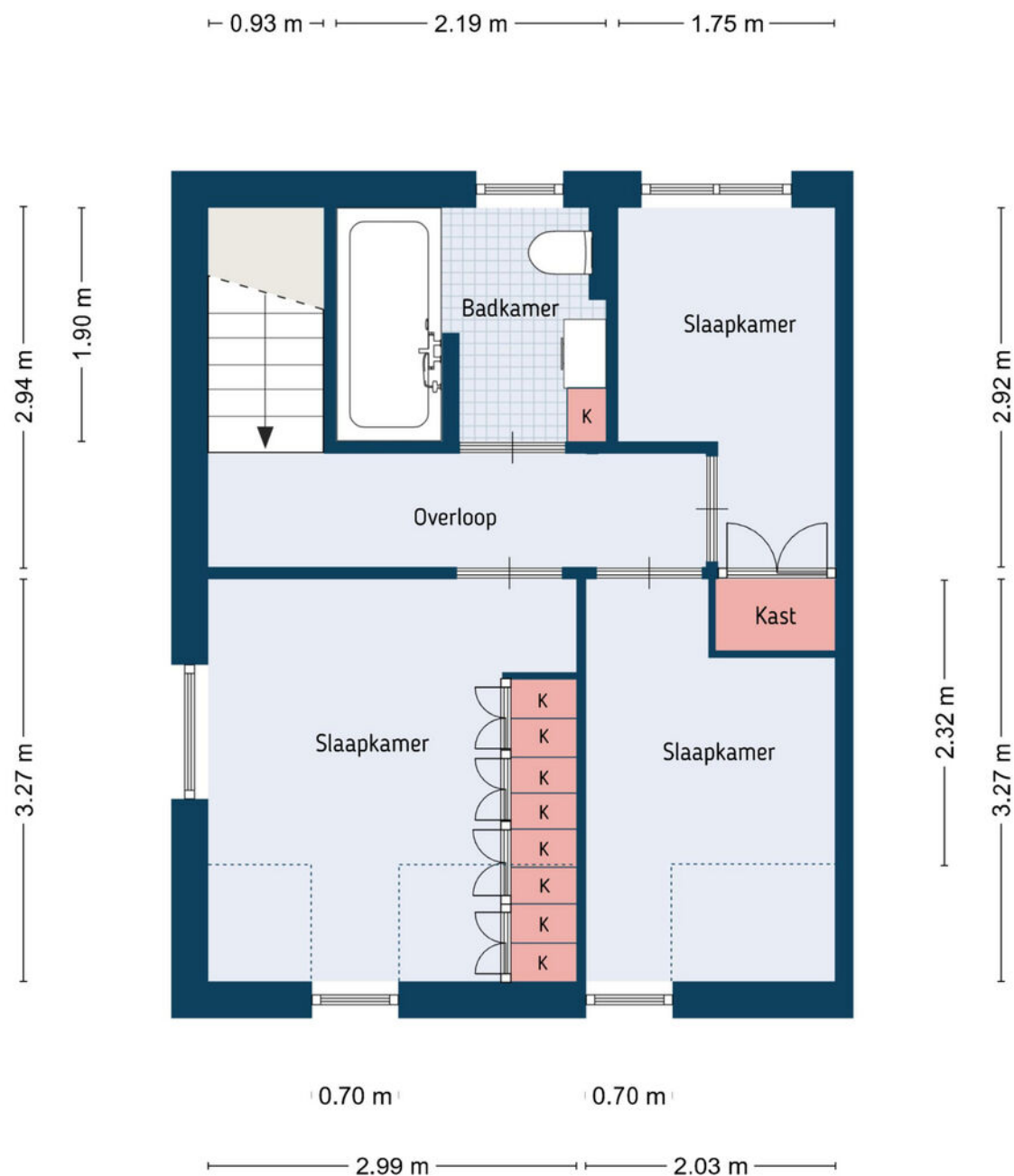
BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

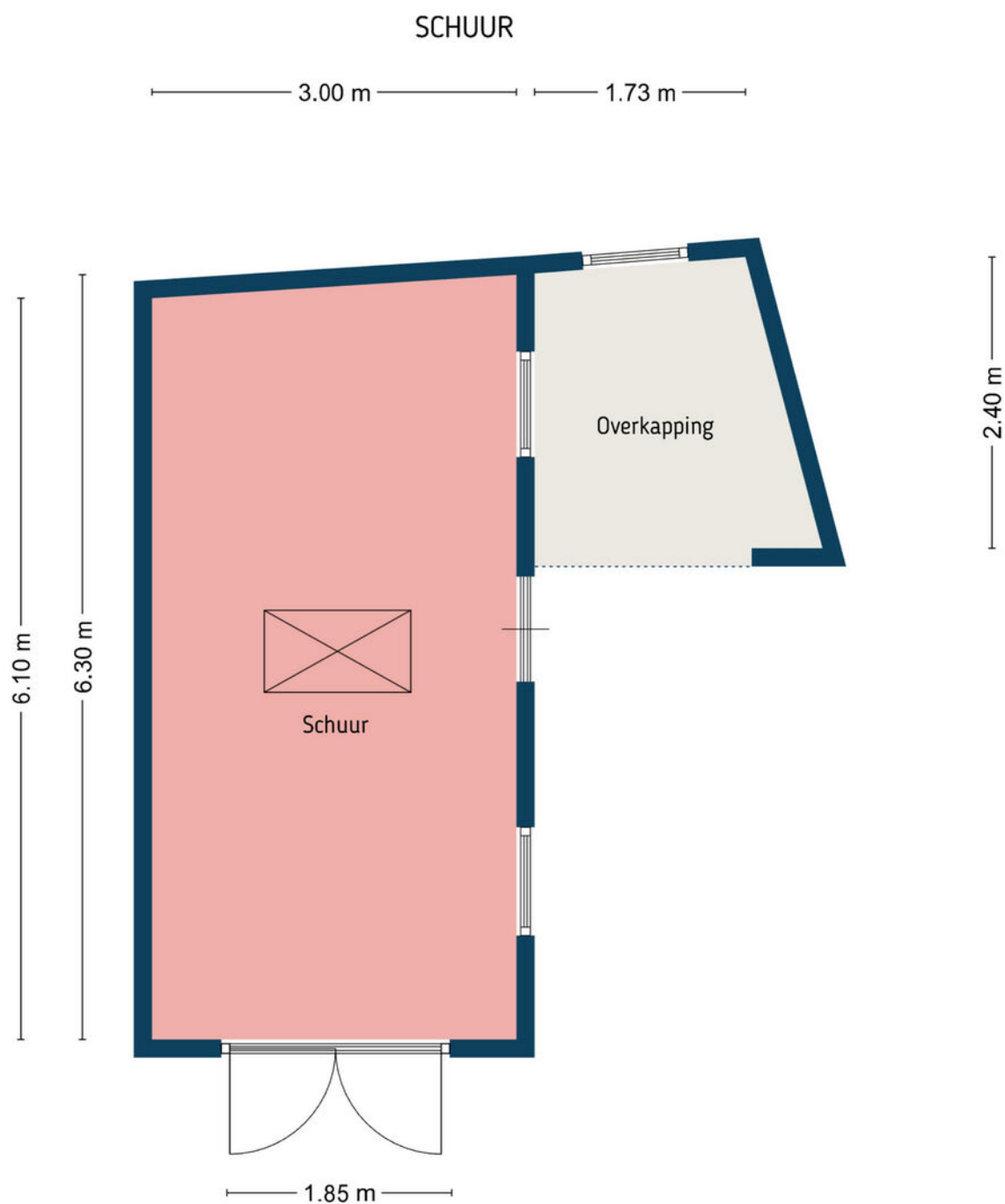
Indeling

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Indeling

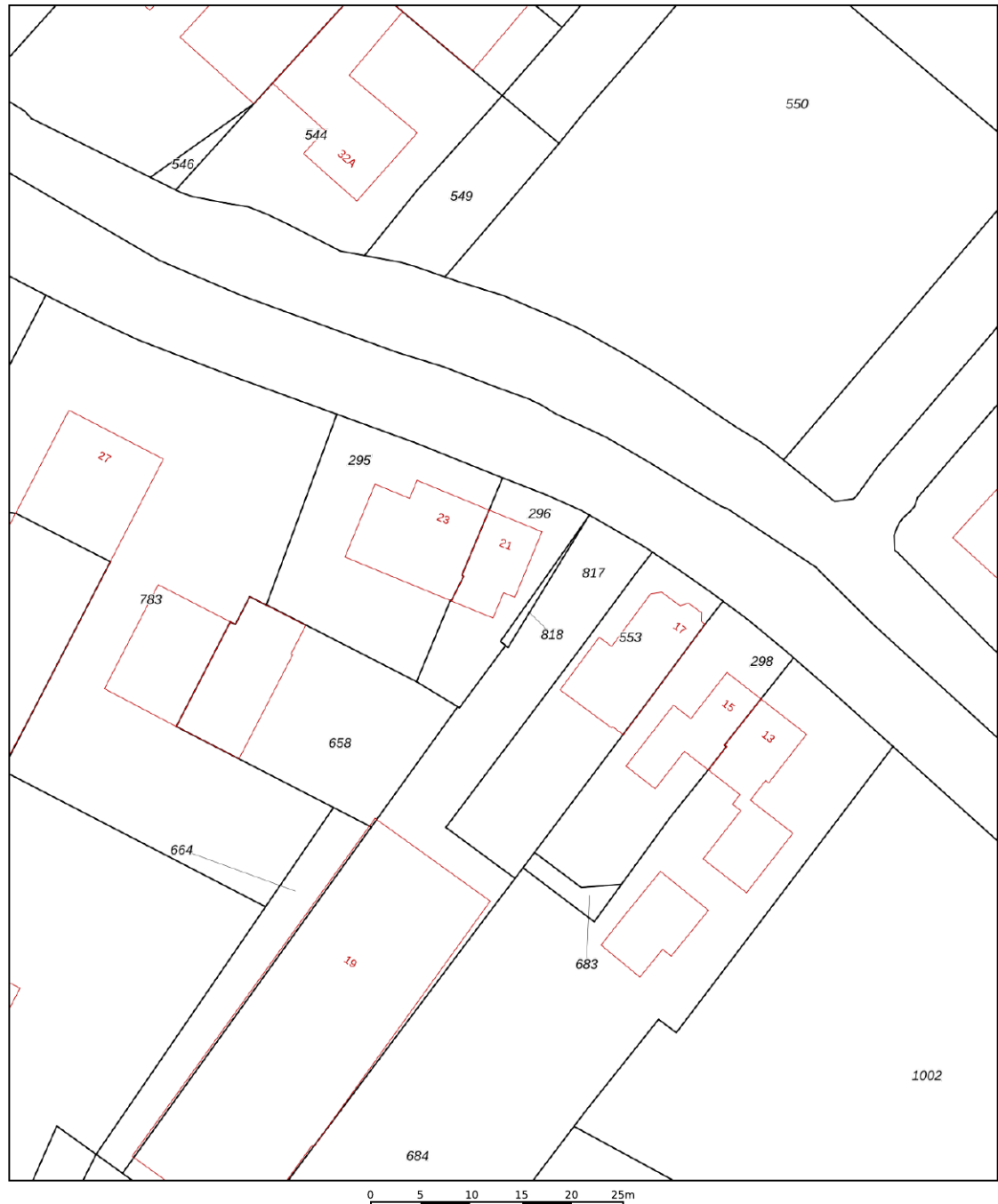


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zederik
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	296
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 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.			



*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamers	X		
- Inbouw boekenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Binnenluiken slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Hoekbank	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Bestekbak		X	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekenradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Luiken aan het huis (5 stuks)	X		
Afzuigbox met 3 afzuigpunten boven	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinbank en moestuinbak		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Werkbank in schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clause in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclause

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom (waaronder begrepen maar niet beperkt tot gebreken aan funderingen, vloeren, daken, installaties, leidingen, elektriciteit, water en gas, de riolering, vochtproblemen en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaleiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



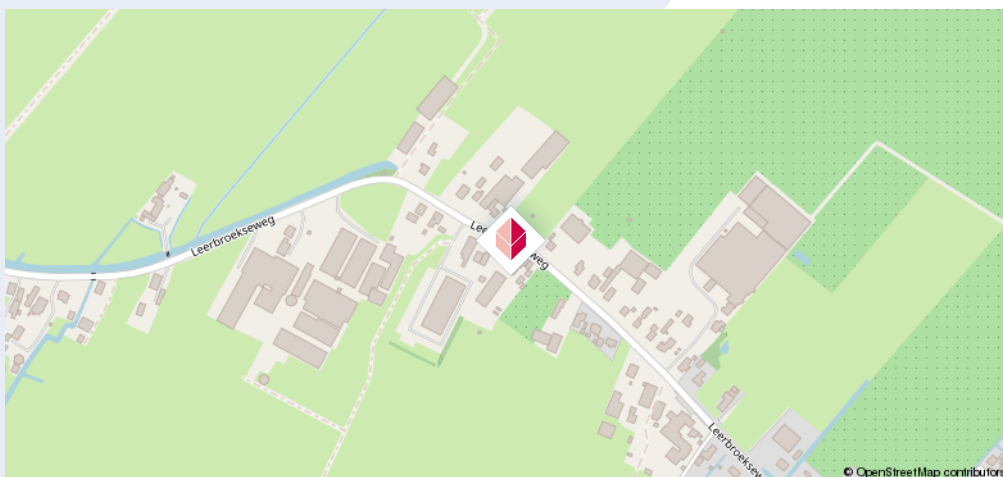


Wonen in Leerbreek

Het dorp is landelijk gelegen in het fraaie polderlandschap. Onder het dorp Leerbreek valt ook buurtschap Middelkoop en een deel van buurtschap Weverwijk.

Leerbreek telt onder andere de volgende voorzieningen: een christelijke basisschool, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk en een openluchtzwembad. Er is een wekelijkse markt voor de dagelijkse voorzieningen, daarnaast zijn de nabijgelegen plaatsen Meerkkerk en Leerdam snel bereikbaar.

Er is een dorps huis waar elk voorjaar de 'Leerbreekse RAI' wordt georganiseerd. Dit is een meerdaagse voorjaarsbeurs waar diverse lokale ondernemers uit verschillende branches aan deelnemen.





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl