

HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ

Heerlijk wonen
met uitzicht op groen

LEERDAM
Raadsliedenstraat 9

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2010
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	481 m ³
Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	165 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A++

Omschrijving

COMFORTABEL WONEN MET VRIJ UITZICHT OVER GROEN EN WATER A++

Een heerlijk ruim gezinshuis op een plek waar je rustig woont, kinderen veilig buiten kunnen spelen en je uitkijkt over groen en water. Deze moderne tussenwoning aan de Raadsliedenstraat heeft veel te bieden: een lichte woonkamer, een ruime woonkeuken, moderne badkamer drie slaapkamers, een royale zolderverdieping, een fijne achtertuin én een eigen carport met ruimte voor twee auto's.

De woning is gebouwd in 2010 en maakt deel uit van de Raadsliedenbuurt, een aantrekkelijke woonomgeving aan de rand van Leerdam. Wat deze plek bijzonder maakt, is de rustige ligging aan een autoluw hofje met veel groen. Binnen valt vooral de ruimte op. De woonkamer is licht en comfortabel, de keuken biedt plaats aan een grote eettafel en op de verdiepingen is er volop ruimte voor een gezin. De grote zolder met dakkapel biedt bovendien mogelijkheden voor één of zelfs twee extra slaapkamers.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt onder andere over vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, een warmte-terugwin-installatie en zonnepanelen.

Leerdam is een gezellige stad aan de Linge, bekend om haar glasgeschiedenis en historische binnenstad. Je vindt er een gevarieerd aanbod aan leuke winkels, gezellige horeca, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen. Aan de rand van Leerdam ligt de Raadsliedenbuurt, een rustige groene woonomgeving met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Voor winkels en supermarkten wandel of fiets je zo naar het Europaplein en ook scholen en sportvoorzieningen zijn vlakbij. Hier geniet je van de rust van prettig wonen, zonder afstand te doen van het gemak en de levendigheid van de stad.

Een fijne plek om thuis te komen!

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, praktische trapkast, trapopgang en woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Wat hier direct opvalt, is het grote raam met vrij uitzicht over het plantsoen en de waterpartij. Het vele groen en de vrije ligging zorgen voor een heerlijk lichte, ruimtelijke sfeer in de woonkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een royale eethoek. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt eten. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde valt ook hier veel daglicht naar binnen en is er een fijne verbinding met de kleurige tuin.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en koelkast. Ook is er volop kastruimte. Via de keukendeur loop je direct de achtertuin in. De gehele begane grond is afgewerkt met grote antracietkleurige vloertegels en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben prettige afmetingen en zijn naar eigen wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig en er ligt een nieuwe PVC-vloer.

De badkamer dateert uit 2021 en is ingericht met een inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet en beschikt eveneens over vloerverwarming. Daglicht schijnt binnen via het hoge raam.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping waar ook net een nieuwe PVC-vloer in ligt. In 2021 is hier een radiator geplaatst.

Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde en het dakraam aan de voorzijde is dit een lichte ruimte met volop mogelijkheden. De verdieping is momenteel in gebruik als logeerkamer en wasruimte en hier bevinden zich de CV-ketel en omvormer. Deze ruimte kan naar eigen wens op meerdere manieren worden ingericht.

Tuin

Aan de achterzijde ligt een ruime tuin, waar je heerlijk kunt ontspannen, buiten kunt eten en van het zonnetje kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en ingericht met een terras, een vlondergedeelte en borders met beplanting en een kippenverblijf. Het grote elektrische zonnesherm biedt aangename schaduw op zonnige dagen.

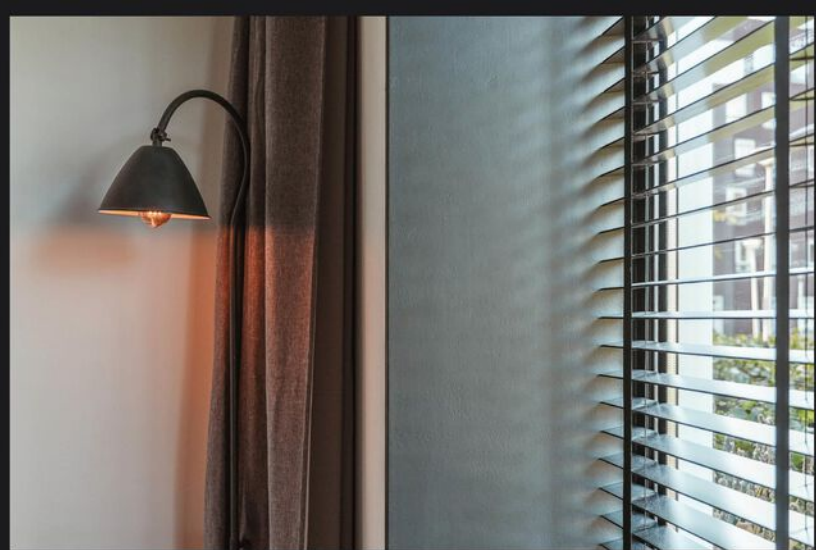
Via de achterom bereik je de eigen carport en de berging voorzien van elektra. De carport biedt ruimte voor twee auto's maar er is voldoende parkeergelegenheid op het hofje dat zich direct hierachter bevindt.

BIJZONDERHEDEN

- Zeer energiezuinig en duurzaam (A++)
- Vrij uitzicht over groen en water aan de voorzijde;
- Rustige, autoluwe ligging aan een hofje;
- Drie slaapkamers en mogelijkheden voor extra kamers op zolder;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Acht zonnepanelen
- Zonnige achtertuin (zuidoosten) met achterom;
- Eigen carport met parkeerruimte voor twee auto's;
- Praktische berging;
- Winkels, scholen en sportvoorzieningen dichtbij.







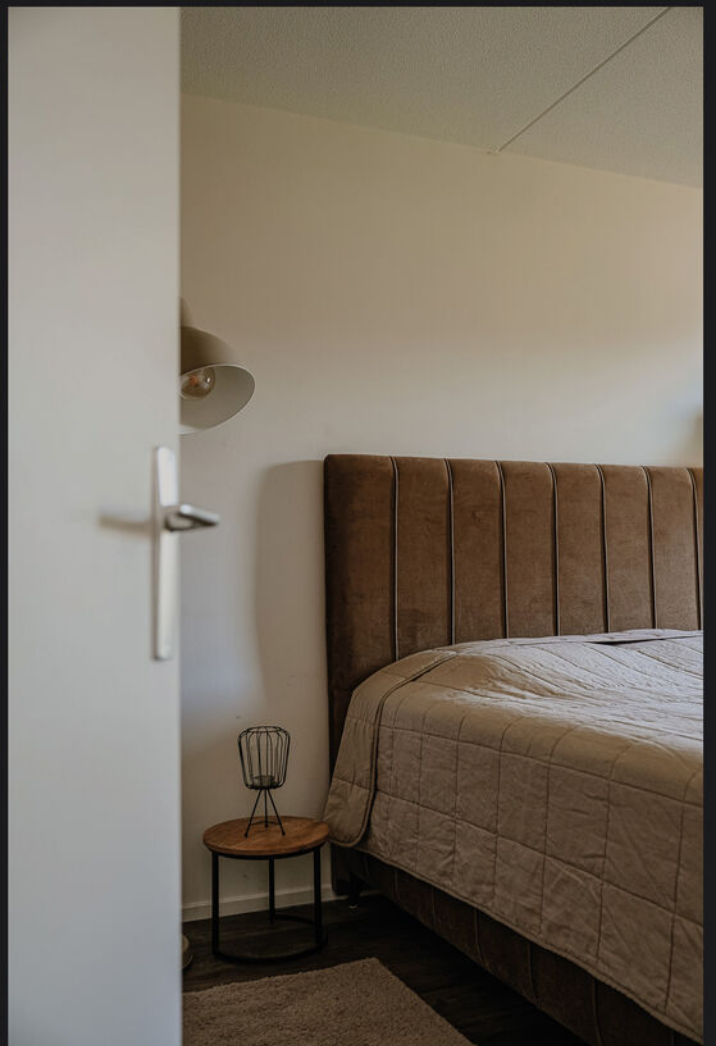






































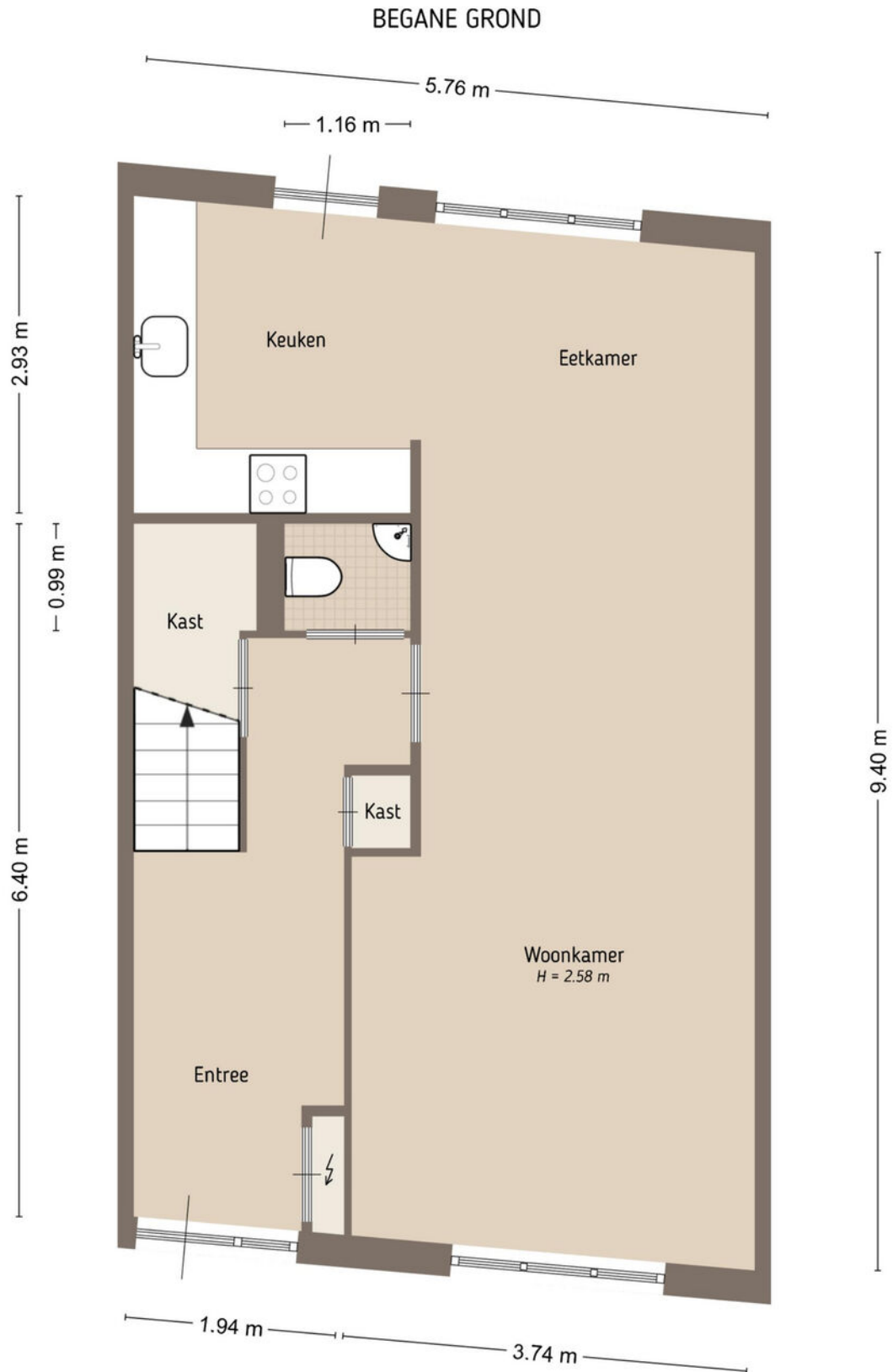




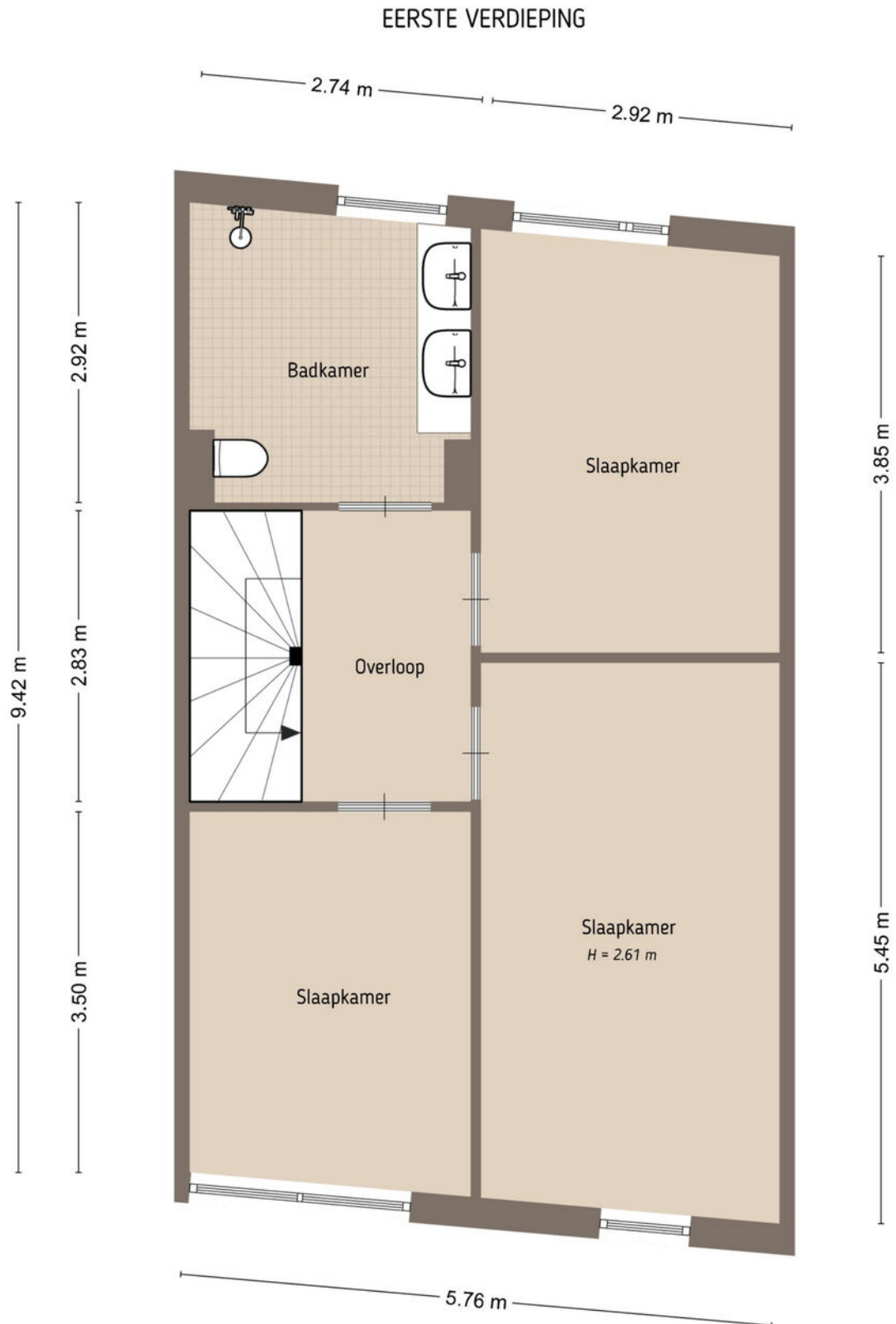




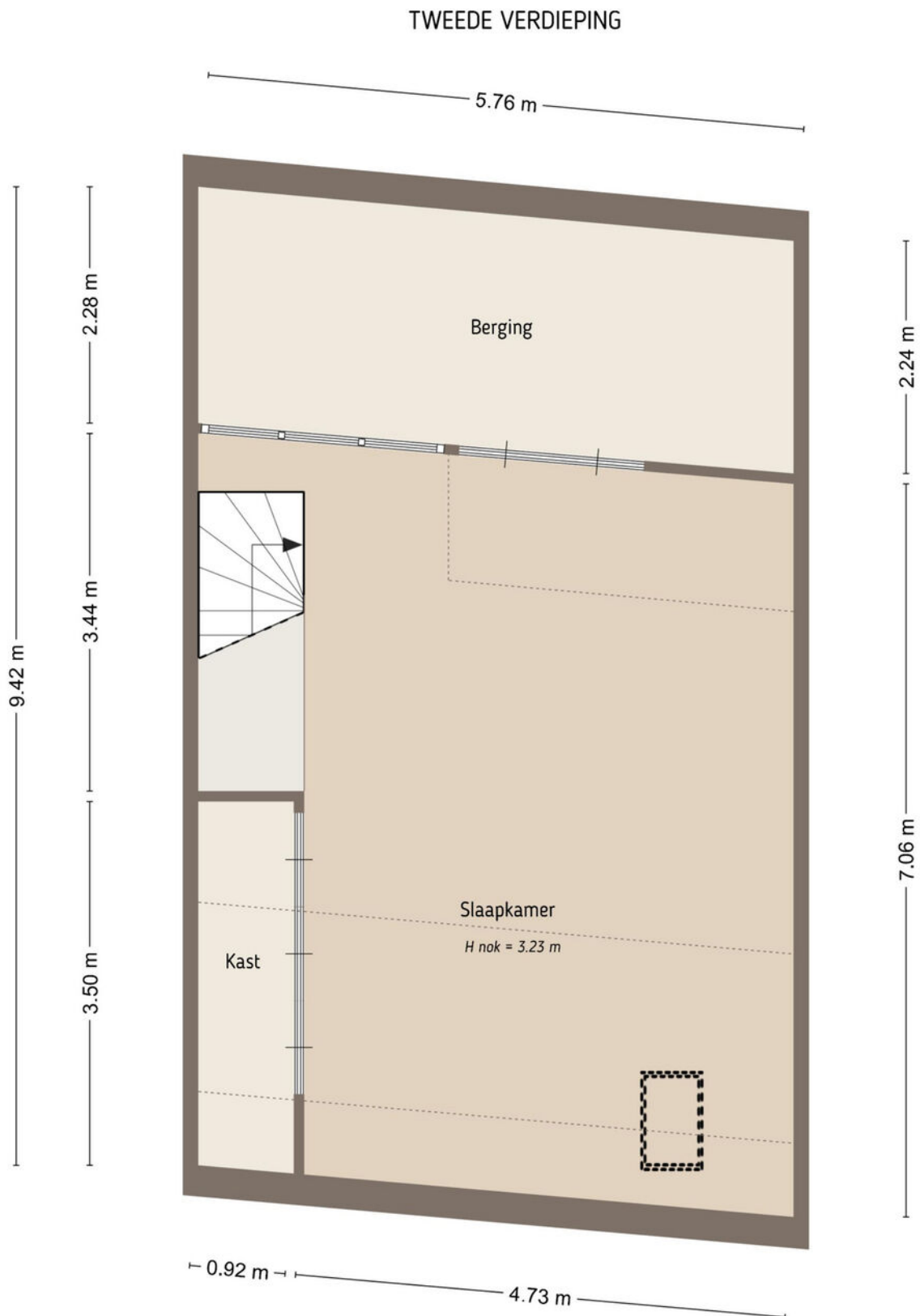
Plattegronden



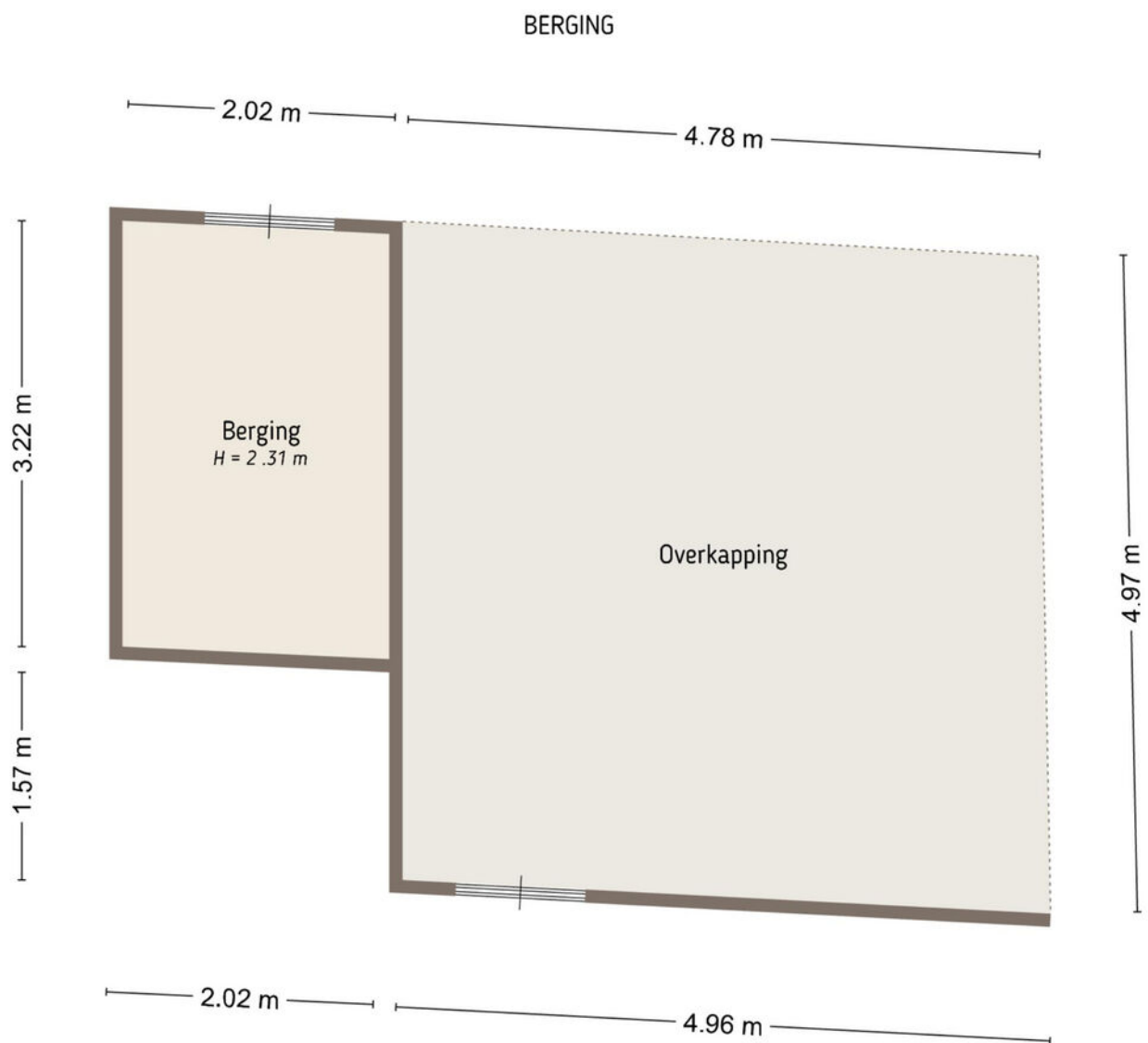
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Plattegronden



De plattegronden zijn door Makipo geproduceerd voor functionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© makipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

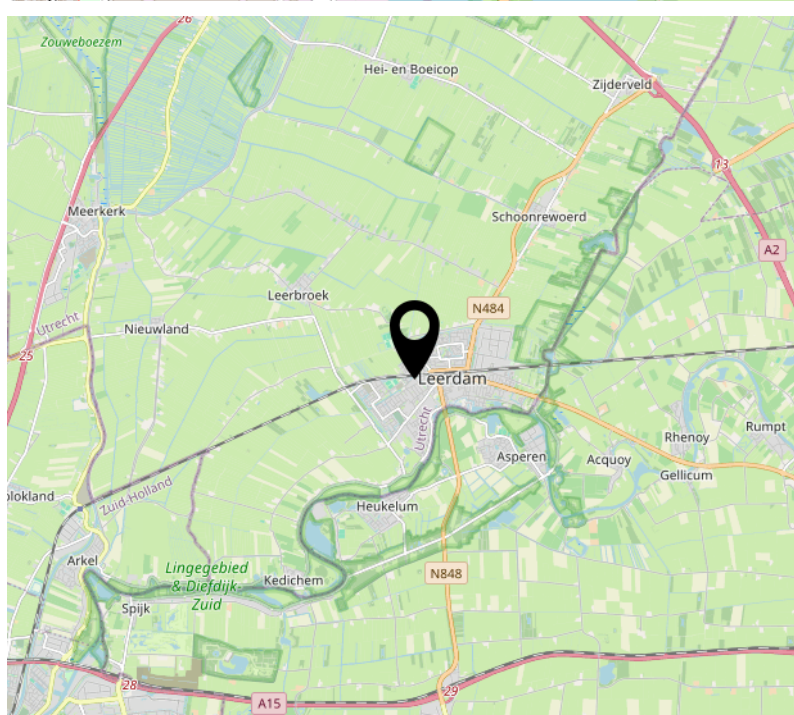
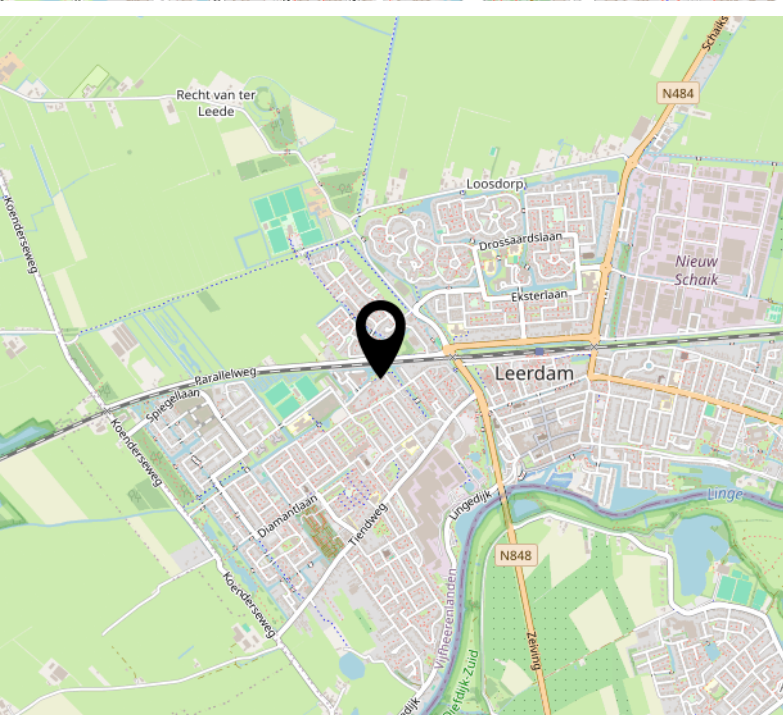
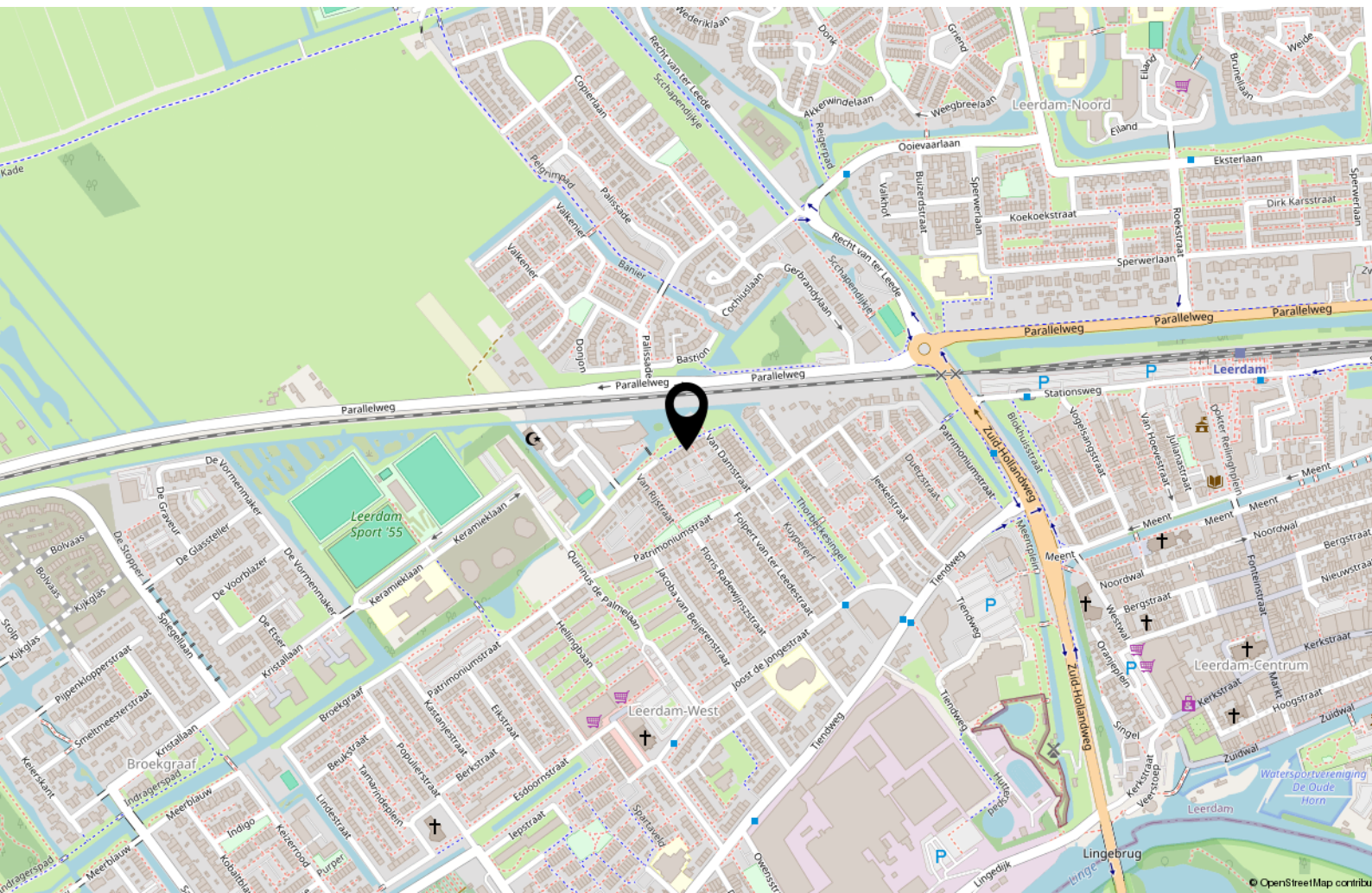


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Leerdam	
	Huisnummer	Sectie	B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	11373	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zolderkast	X		
- Gangkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegels	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Watertonnen		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuingereedschapkast	X		
Buitenfornuis		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

BELANGRIJKE INFO

VOOR GEINTERESSEERDEN

Wat zijn de vervolgstappen als je interesse hebt in de woning?

Sluit deze woning aan bij jouw woonwensen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik beantwoord graag eventuele vragen. Wil je een bod uitbrengen, dan kan dit via jouw persoonlijke Move-account of door het sturen van een mail.

De verkoopprocedure

Afhankelijk van de belangstelling vindt de verkoop plaats via reguliere onderhandelingen of via een verkoop bij inschrijving. De gekozen procedure vind je terug in Move. Als er sprake is van een inschrijvingsprocedure met een sluitingsdatum, worden alle geïnteresseerden hierover tijdig en persoonlijk geïnformeerd.

Een bod uitbrengen

Een bod breng je bij voorkeur schriftelijk uit via Move.

Naast de koopsom vermeld je daarbij ook:

- eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of een bouwkundige keuring);
- de gewenste datum van levering;
- eventuele overname van roerende zaken.

Je bent pas officieel in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenvoorstel doet.

Pas nadat de verkoper jouw bod mondeling of schriftelijk heeft geaccepteerd én er overeenstemming is bereikt over de belangrijkste voorwaarden, wordt een concept van de koopovereenkomst opgesteld.

Gunning door de verkoper

De verkoper behoudt zich te allen tijde uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Dit betekent dat de verkoper zelf bepaalt aan wie de woning wordt verkocht.

Een uitgebracht bod, ongeacht de hoogte daarvan, verplicht de verkoper niet tot verkoop.

Wanneer is de koop definitief?

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is juridisch niet bindend. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst wanneer beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Na ondertekening van de koopakte heeft de particuliere koper wettelijk drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan de koper de overeenkomst zonder opgaaf van reden ontbinden.

De koop is definitief zodra:

- de wettelijke bedenktijd is verstreken;
- eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen of komen te vervallen.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd van drie dagen gaat in op de dag na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst.

De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag van deze termijn. Minimaal twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Eindigt de bedenktijd toch op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn automatisch verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag.

De koopakte en aanvullende clausules

In de koopovereenkomst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen die verband houden met de leeftijd, staat of het gebruik van de woning.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt doorgaans een ouderdomsclausule opgenomen. Hiermee wordt de koper erop gewezen dat de woning mogelijk niet voldoet aan de hedendaagse bouwkundige eisen en normen.

Asbestclausule

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. In dat geval kan een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Wanneer asbesthoudende materialen worden verwijderd, moeten speciale maatregelen worden genomen conform de geldende wet- en regelgeving.

Niet-zelfbewoningsclausule

Wanneer de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, kan een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. In dat geval is het mogelijk dat de verkoper de koper niet volledig kan informeren over alle eigenschappen en eventuele gebreken van de woning.

Bouwkundige keuring

Als koper heb je het recht om op eigen kosten een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Als je dit wenst, kan een bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Besluit je geen deskundige in te schakelen, dan komen eventuele gevolgen daarvan voor eigen rekening en risico.

Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De verkoper heeft op grond van het Burgerlijk Wetboek een mededelingsplicht. Dit betekent dat de verkoper de koper moet informeren over bij hem bekende relevante feiten en omstandigheden met betrekking tot de woning.

De verstrekte informatie is echter niet bedoeld als een volledige opsomming van alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken.

De koper heeft op zijn beurt een eigen onderzoeksplicht. Je bent zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van alle zaken die voor jou van belang zijn en voor de beoordeling of de woning geschikt is voor het gebruik dat je ervan wilt maken.

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van de bij ons bekende gegevens. Desondanks kunnen aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

Alle vermelde maten, oppervlakten, tekeningen en impressies zijn indicatief. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Heb je na het lezen van de documentatie nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik geef je graag de gelegenheid om alle voor jou relevante informatie nader te onderzoeken.



OVER HUIZE VAN HAREN

Persoonlijke aandacht maakt het verschil

Een huis kopen of verkopen is veel meer dan een zakelijke transactie. Het is een belangrijke stap in je leven, vaak met emoties, verwachtingen en soms ook de nodige spanning.

Juist daarom geloof ik in een persoonlijke aanpak. Ik neem de tijd om je goed te leren kennen, luister naar jouw wensen en begeleid je van begin tot eind met aandacht, deskundigheid en een scherp oog voor detail zodat je met vertrouwen de juiste beslissingen kunt nemen.

Betrokken en professioneel

Met Huize van Haren heb ik bewust gekozen voor een kleinschalig makelaarskantoor. Geen standaardaanpak, maar maatwerk.

Of je nu je woning wilt verkopen of op zoek bent naar een nieuw thuis: je kunt rekenen op een betrokken aanpak en heldere communicatie.

Met kennis van de woningmarkt in de Betuwe en Midden-Nederland, een zorgvuldige presentatie en een doordachte strategie zorg ik ervoor dat jouw woning en jouw belangen optimaal tot hun recht komen.

Persoonlijke begeleiding, professionele expertise en aandacht voor wat voor jou belangrijk is.

Wil je weten wat ik voor je kan betekenen, ik adviseer je graag over de mogelijkheden.

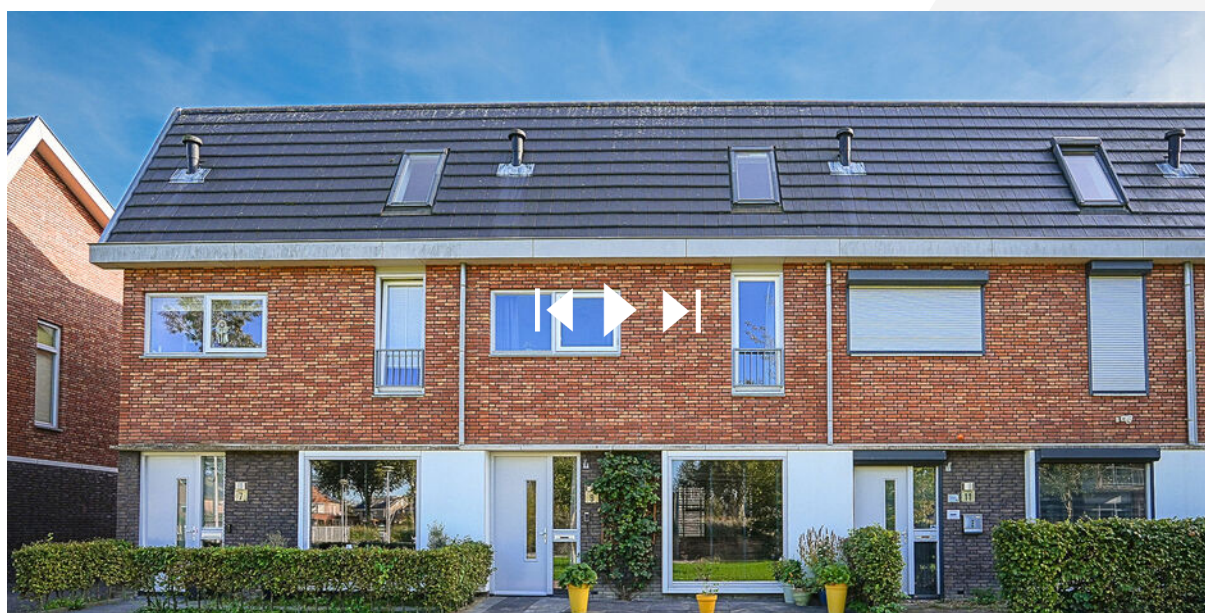


Bekijk deze woning online!

raadsliedenstraat9.nl

HUIZE VAN HAREN

Raadsliedenstraat 9, Leerdam



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ

Prinses Beatrixstraat 39 A
4024 HL Eck En Wiel

0344745133
info@huizevanharen.nl
www.huizevanharen.nl