TE KOOP

Droogleverstraat 9

Leerdam



Vraagprijs

€ 375.000

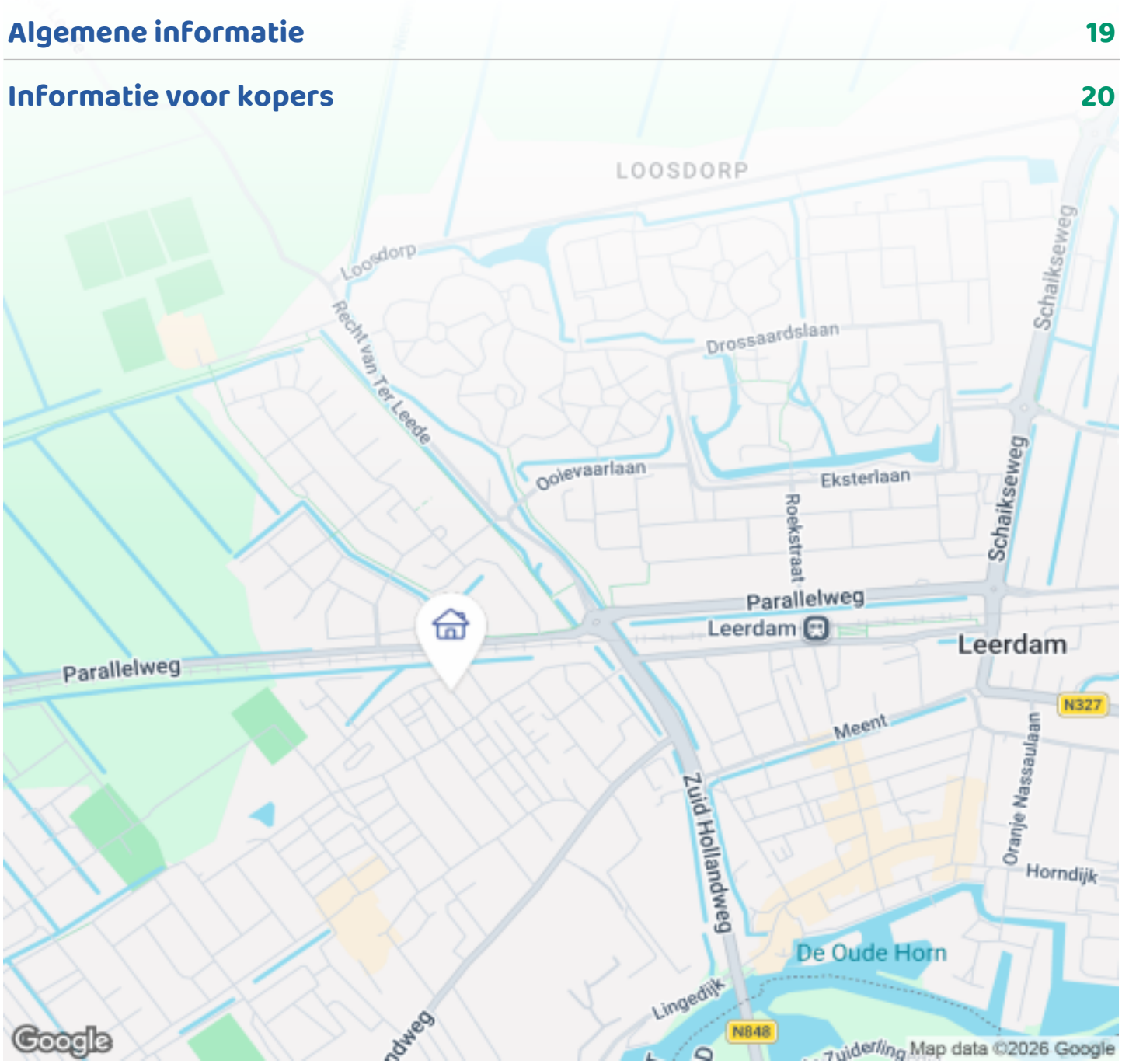
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Huis op de kaart	18
Algemene informatie	19
Informatie voor kopers	20

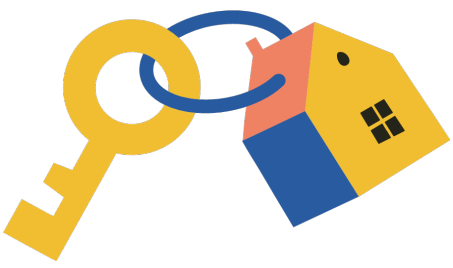


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar, uiterst energiezuinig en heerlijk rustig wonen in het groen!
Zoek je een moderne woning met karakteristieke architectuur, optimaal wooncomfort én een energielabel A+? Deze verrassende tussenwoning (bouwjaar 2012) combineert een hoogwaardige afwerking met toekomstbestendig en zorgeloos wonen. Met 12 zonnepanelen, vloerverwarming op beide verdiepingen, 2 airconditioners en een elektrische boiler van 200 liter is de woning – indien gewenst – volledig gasloos te bewonen. Binnen valt direct het oog voor stijl op, met een nieuwe vloer uit 2023 en luxe stalen deuren van GewoonGers uit 2024. Buiten ervaar je volop rust en natuur: direct voor de deur ligt enkel een fietspad, je kijkt uit op het groen en het water, parkeren doe je op een terrein exclusief voor bewoners en de buurt staat bekend om haar ontzettend gezellige en lieve buren!

Indeling van de woning
Begane grond



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via het autovrije pad bereik je de verzorgde voortuin met vlonderterras, gelegen in alle rust. Binnenkomst via de entree/hal met meterkast. Een schitterende stalen deur van GewoonGers leidt naar de lichte, tuingerichte woonkamer. De grote glazen pui over de volledige breedte haalt het buitenleven direct naar binnen met een vrij, groen uitzicht over de waterkant en de voorliggende natuur. De begane grond is voorzien van een strakke visgraatvloer (gelegd in 2023) met comfortabele vloerverwarming en een airco-unit voor koelen en verwarmen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met diverse inbouwapparatuur (o.a. kookplaat, combimagnetron/oven, afzuigkap en vaatwasser). De vaatwasser (Bosch) en de combi-oven komen uit 2026. Aansluitend tref je de nette badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping
Via de open trap in de living bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en een praktische berg-/kastenruimte. Beide kamers beschikken over vloerverwarming. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde valt direct op door de karakteristieke kapconstructie en de riante raampartijen met een prachtig vrij uitzicht op de omgeving. Dankzij de tweede airco-unit blijft het ook hier in de zomer heerlijk koel en behaaglijk in de winter. Praktische knieschotten bieden volop opbergruimte.

Buitenruimte & Berging:
Aan de voorzijde geniet je op het vlonderterras (ca. 12 m²) van volop privacy en rust. Omdat er enkel een voet- en fietspad voor de deur ligt, is er geen langsrijdend autoverkeer; een heerlijke plek om buiten te zitten. Daarnaast staat er aan de voorzijde een praktische kunststof berging met elektra voor fietsen en tuinspullen.

Locatie & Omgeving:
De woning ligt op een unieke, groene locatie in Leerdam waar natuur en rust centraal staan. Zonder autoverkeer direct voor de deur loop of fiets je zó langs het water en de parkachtige omgeving in. De sfeer in de buurt is uitzonderlijk prettig, met ontzettend gezellige, behulpzame en lieve buren. Parkeren is ideaal geregeld: er is een gemeenschappelijke parkeerplaats die uitsluitend toegankelijk is voor bewoners, waardoor je auto altijd dichtbij en veilig staat. Winkels, scholen en het station van Leerdam liggen op korte fietsafstand.

Bijzonderheden:
Bouwjaar 2012;
woonoppervlakte 68 m²;
perceel 67 m²;
Definitief energielabel A+ en volledig geïsoleerd;
Voorzien van 12 zonnepanelen;
Elektrische boiler van 200 liter (Havelaar);
warm water volledig zonder gas;
Twee airconditioners aanwezig voor energiezuinig verwarmen en koelen;
Volledig voorzien van vloerverwarming op zowel de begane grond als de verdieping;
Volledig gasloos wonen mogelijk;
Nieuwe vloer gelegd in 2023;
Nieuwe vaatwasser (Bosch) en combi oven uit 2026;
Luxe GewoonGers stalen binnendeuren geplaatst in 2024;
Vrije ligging met uitsluitend een fietspad voor de deur: Stilte, groen en natuur direct aan je voordeur;
Zeer prettige woonomgeving met ontzettend gezellige en lieve buren;
Gemeenschappelijke parkeerplaats uitsluitend bestemd voor bewoners;
Tevens cv-ketel aanwezig (Intergas 2012, eigendom);
Oplevering in overleg.

FOTO'S









FOTO'S

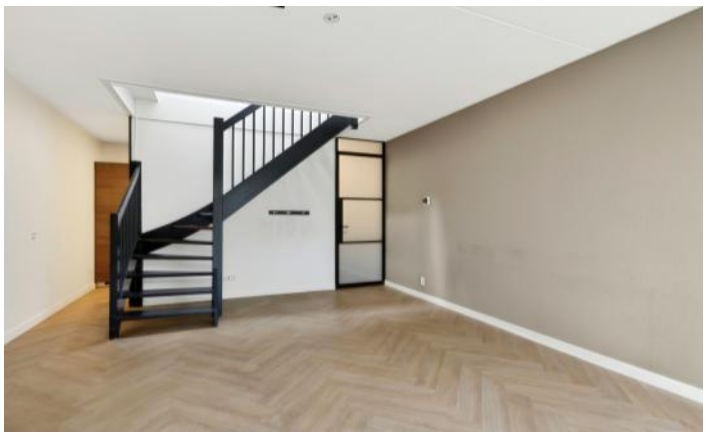






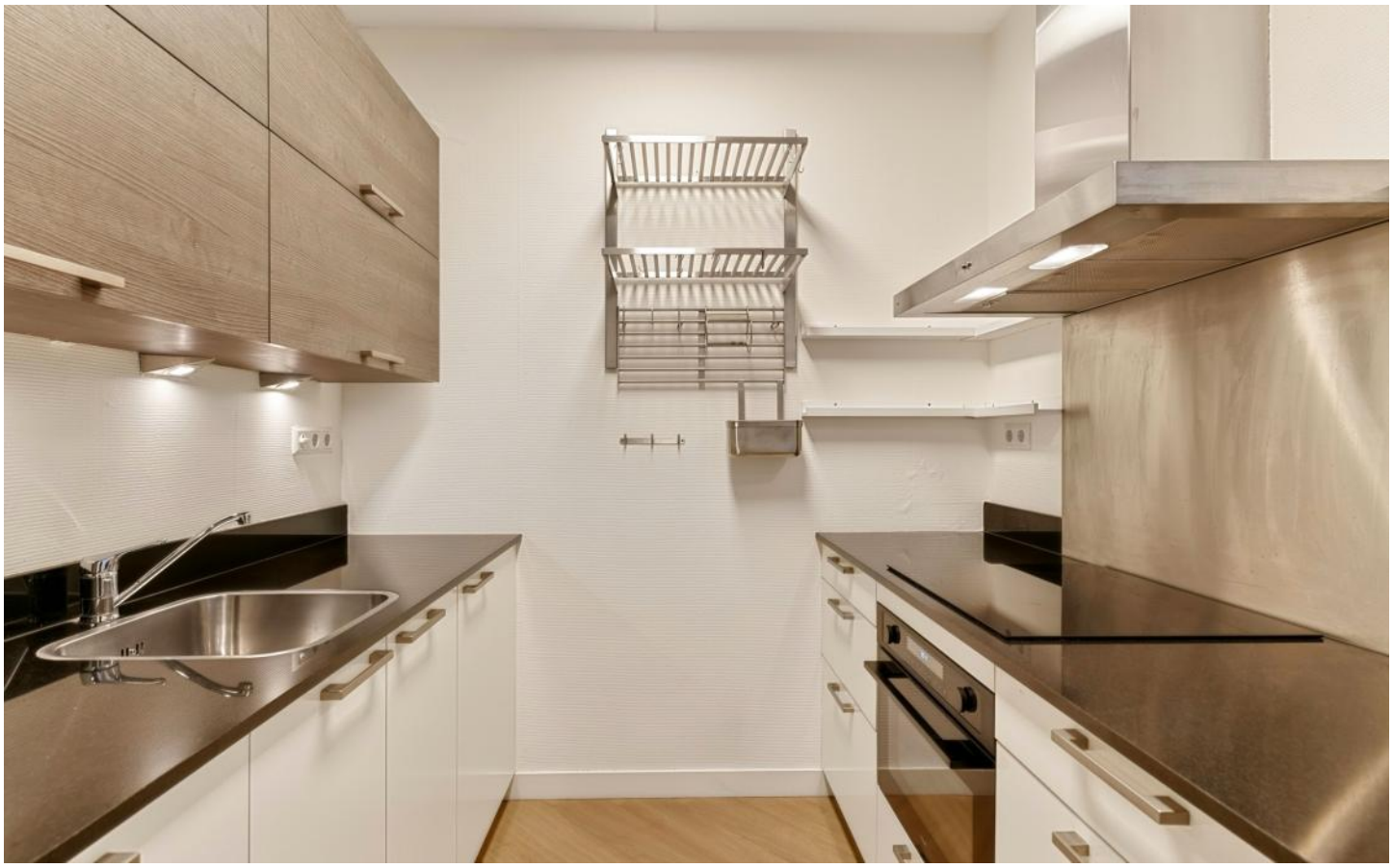








FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











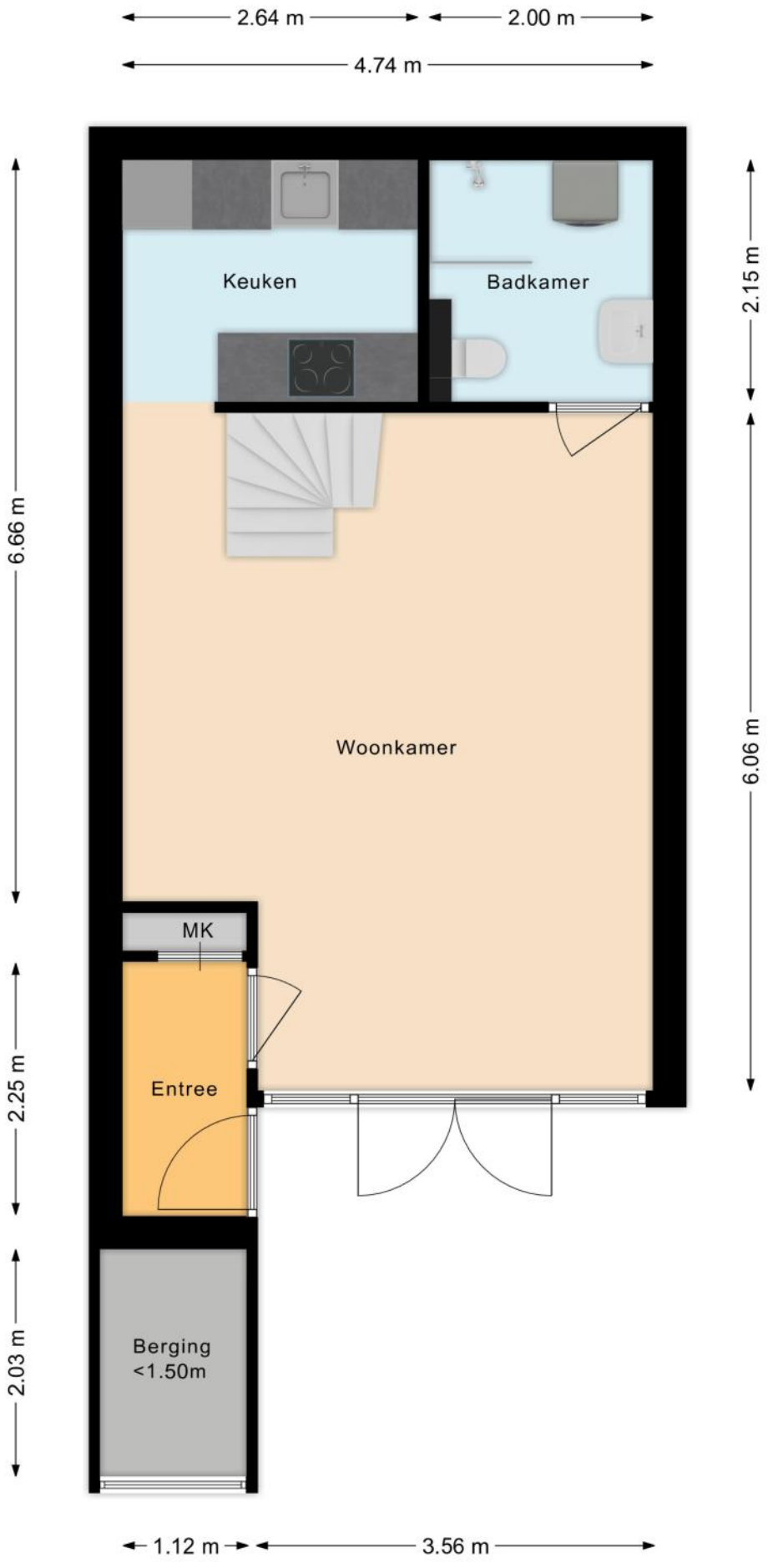
FOTO'S



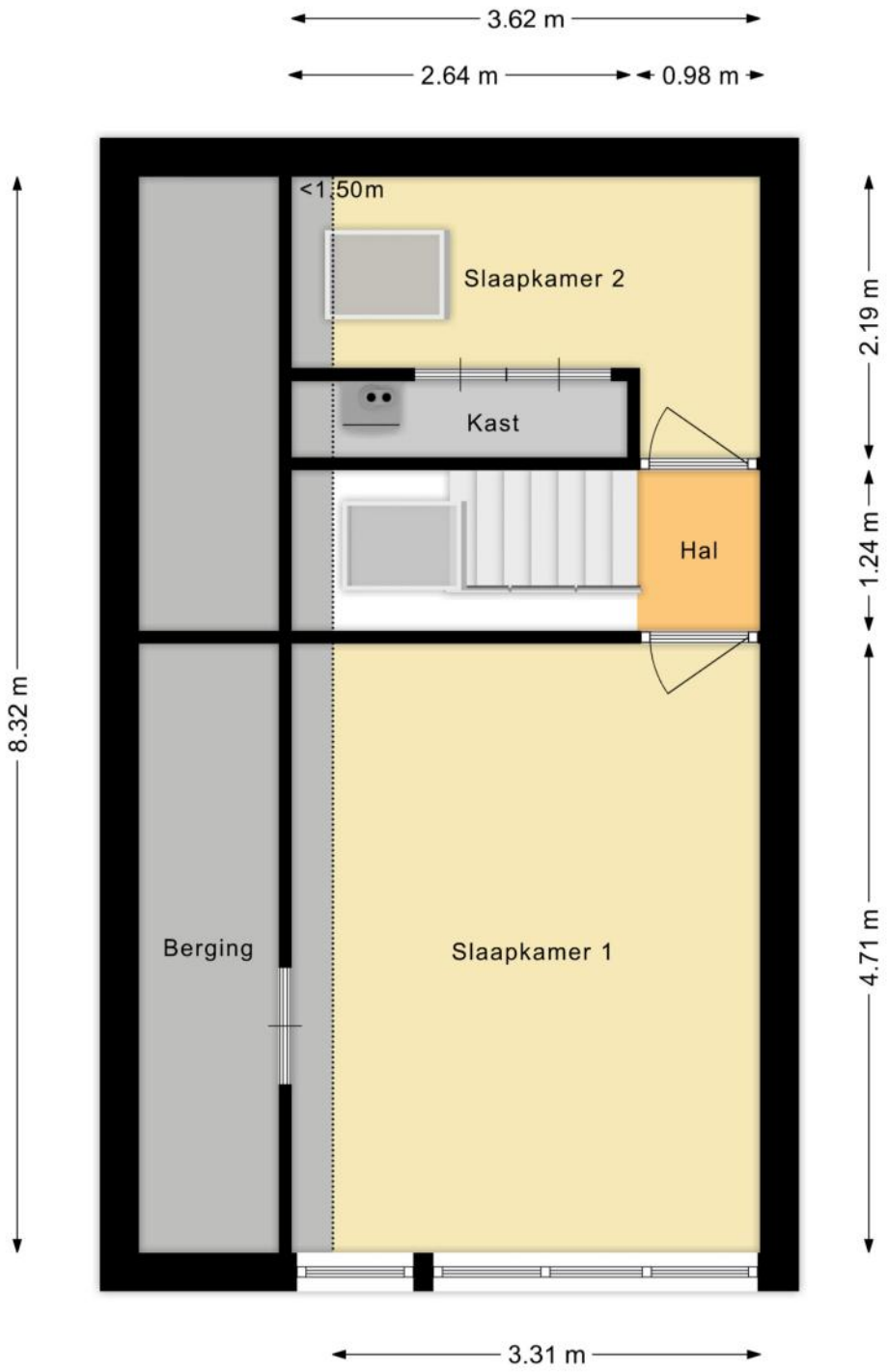




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2012**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**67 m²**
Inhoud	**281 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**68 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming geheel**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Voortuin**
Voortuin	**12 m² (3,3m diep en 3,6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand kunststof**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Leerdam B 11270

Oppervlakte	**67 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Elektrisch vat blijft achter voor warm water (200L), geinstalleerd door Havelaar. Dus nooit warm water via gas.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leerdam
Sectie	B
Perceel	11270

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

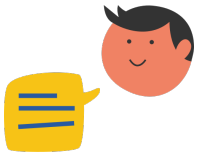
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.