

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Hoogenhoek 3

LEERDAM







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Keuken 12

Badkamer 14

Verdieping 16

Slaapkamer 1 17

Slaapkamer 2 18

Dakterras 20

Kadaster 24

Wonen in Leerdam 25

Plattegronden 22

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.





Charmant wonen in hartje Leerdam mét dakterras!

Wat een leukerd! Een charmant huis op een geweldige plek in hartje Leerdam, met als grote verrassing een heerlijk dakterras op het westen!

Midden in de gezellige binnenstad van Leerdam staat dit karakteristieke woonhuis waar je je al snel thuis zult voelen.

Met circa 56 m² woonoppervlakte is het misschien geen groot huis, maar wel eentje met karakter en een verrassend leuke indeling! Een knusse woonkamer, een lichte eetkamer, twee slaapkamers en een heerlijk dakterras van circa 15 m² maken het plaatje compleet.

Binnen zorgen de speelse indeling en de dakkoepels in de eetkamer en badkamer voor een fijne lichtinval.

Maar het echte pluspunt vind je boven! Vanuit de slaapkamer stap je zo het dakterras op, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Een fijne plek voor een kop koffie, een gezellige borrel of gewoon lekker ontspannen in de buitenlucht.

En dan de ligging! Je woont hier midden in het gezellige stadsleven, met leuke winkels, terrassen, de Albert Heijn en de Linge allemaal op loopafstand. Even de stad in, een boodschap doen of een wandeling langs het water? Je hoeft er de auto niet voor te pakken. En eenmaal thuis heb je je eigen fijne plek om je terug te trekken.

Met dubbele beglazing en 6 zonnepanelen is bovendien ook aan duurzaamheid gedacht.

Een heerlijk plekje voor wie houdt van sfeervol wonen midden in de gezellige binnenstad. Kom je zelf de sfeer proeven?





Gebruiksoppervlakte	**ca. 56 m²**
Inhoud	**ca. 195 m³**
Kamers	**3**
Slaapkamers	**2**
Energielabel	**D**
Bouwjaar	**1950**

Highlights

- Karakteristiek woonhuis uit circa 1950
- Perceel van 39 m²
- Gezellige woon- en eetkamer met dakkoepel van circa 22 m²
- Keuken 6 m² in hoekopstelling met apparatuur
- Ook is de keuken al voorbereid op elektrisch koken: de benodigde bekabeling is aanwezig en ook in de meterkast zijn hiervoor de voorbereidingen getroffen
- Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en dakkoepel
- Twee slaapkamers met kasten op de eerste verdieping
- Heerlijk dakterras van circa 15 m² op het westen
- Dubbele beglazing en 6 zonnepanelen
- Energielabel D
- Gelegen midden in het centrum van Leerdam





Begane grond

Via de entree met meterkast stap je direct de gezellige woonkamer binnen. Een fijne plek waar de karakteristieke uitstraling en de speelse indeling meteen opvallen.

De langgerekte woonkamer heeft verrassend veel ruimte om gezellig te wonen en te eten. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar je een knusse zithoek kunt creëren. De open trap naar de eerste verdieping geeft de ruimte een speels karakter.

Loop je verder naar achteren, dan kom je bij het eetgedeelte. Hier is een fijne plek voor een eettafel, direct onder het dakkoepel dat zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Een gezellige plek om uitgebreid te tafelen!

De begane grond is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.







Keuken

Aansluitend bevindt zich de keuken van circa 6 m², uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De lichte, landelijke kastfronten combineren mooi met het donkere werkblad. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven en een ATAG-vaatwasser die in 2025 is vervangen.

De vrijstaande koel-vriescombinatie wordt ter overname aangeboden.


AEG







Badkamer

Achter de keuken bevindt zich de badkamer van circa 3,3 m². Deze is praktisch ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel, toilet en designradiator.

Dankzij het dakkoepel valt ook hier prettig daglicht naar binnen.






IN TESSERA
VERGETEN UIT
JE BROEK TE
HALEN VOOR
HET DE
WASMACHINE
INGAAT



Verdieping

Via de open trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot twee slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn voorzien van praktische kledingkasten.

De slaapkamer aan de achterzijde biedt bovendien direct toegang tot het dakterras. Hoe fijn is het om op een zonnige dag vanuit je slaapkamer zo naar buiten te stappen?

Op de overloop bevindt zich een praktische vaste schuifkastenwand, met daarachter de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-combiketel. De gehele verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren.









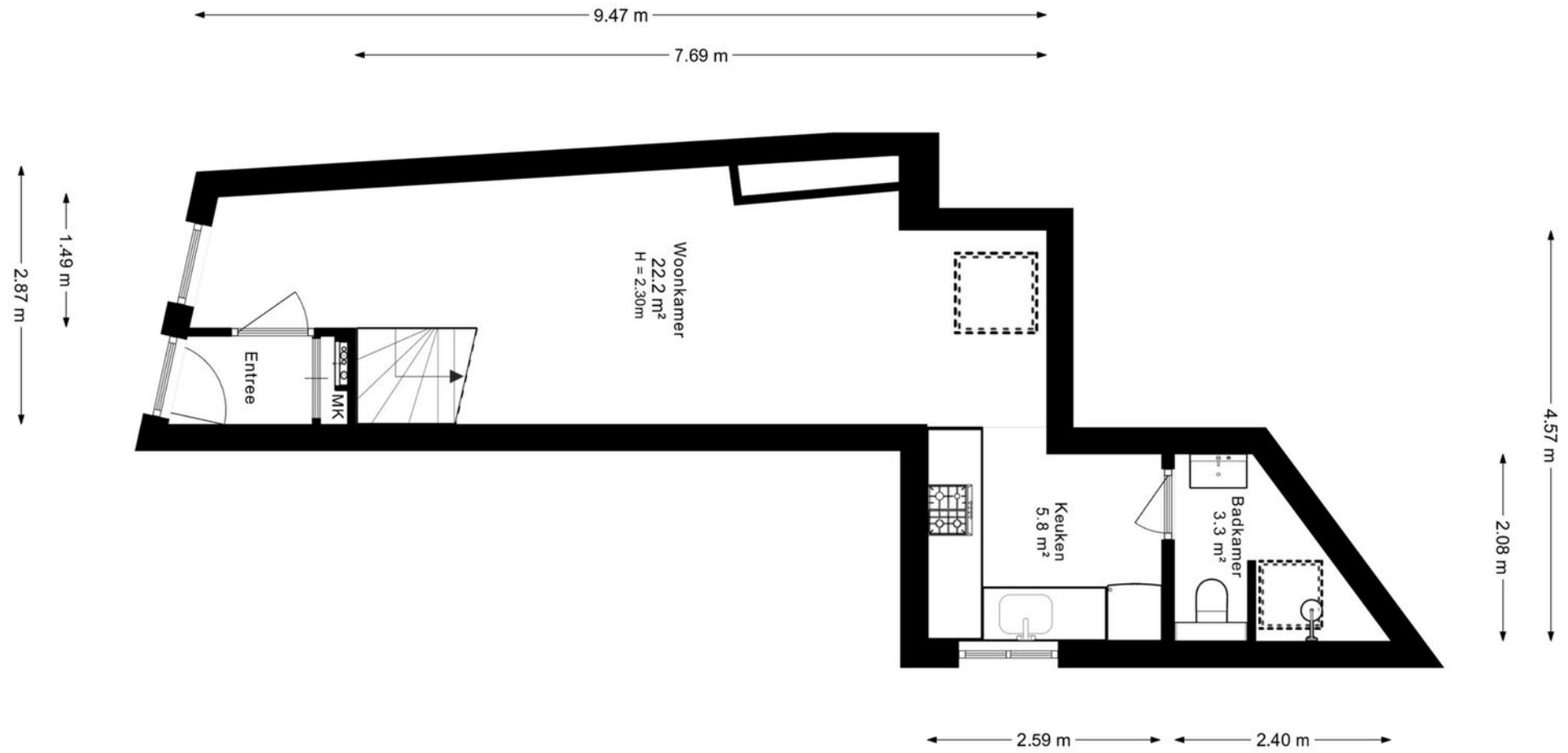
Dakterras

Een van de grote verrassingen van deze woning is het ruime dakterras van circa 15 m². Dankzij de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Het terras is afgewerkt met houten vlonders en biedt voldoende ruimte voor een gezellige loungeset of een fijne eettafel.

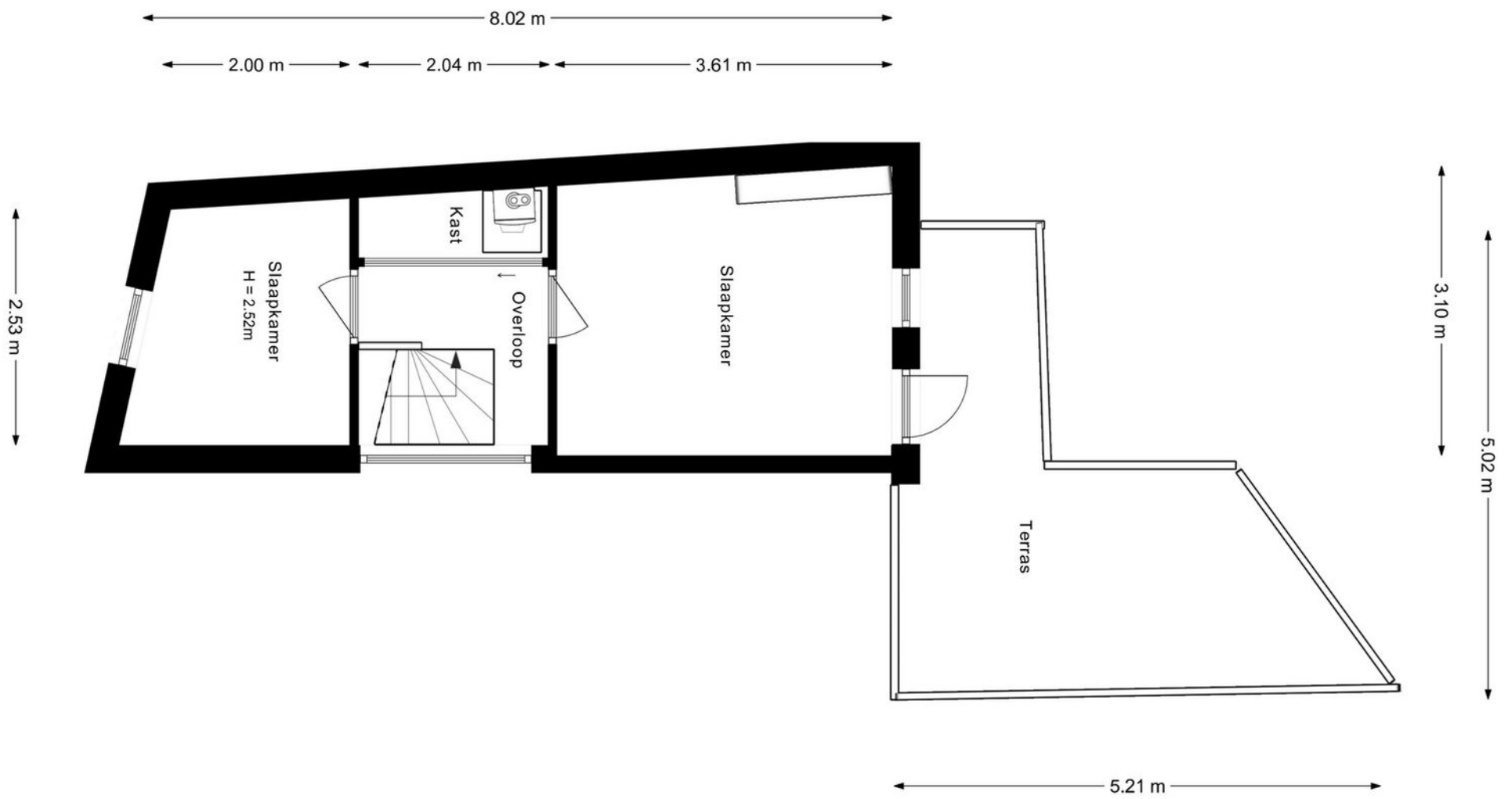
Een kop koffie in de buitenlucht, lekker ontspannen met een boek of op een zomeravond nog even genieten van de zon: hier kan het allemaal. En dat midden in de binnenstad!







Begane grond


8.02 m
2.00 m
2.04 m
3.61 m
2.53 m
Slaapkamer
H = 2.52m
Kast
Overloop
Slaapkamer
3.10 m
5.02 m
Terras
5.21 m

Verdieping



Kadastrale kaart

Wonen in Leerdam

Stap de deur uit en je staat direct in het gezellige centrum van Leerdam. Even boodschappen doen bij de Albert Heijn aan de Vlietskant, een terrasje pakken of een wandeling maken langs de Linge: het kan allemaal te voet. De Hoogstraat, Zuidwal en diverse winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand.

Leerdam staat natuurlijk bekend als dé Glasstad van Nederland! Breng een bezoek aan de Glasblazerij en ontdek hoe de mooiste glazen kunstwerken worden gemaakt.

Ook de sfeervolle winkelstraten, lokale speciaalzaken en gezellige plekjes langs het water maken het hier heerlijk wonen.

Hier heb je de auto nauwelijks nodig! Ook het station ligt dichtbij en via de uitvalswegen zijn steden als Gorinchem, Utrecht en Den Bosch goed bereikbaar.









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 avonduren 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

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

