

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Valkenier 5

Leerdam







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer - eetkamer 9

Keuken 12

Tuin - buitenruimte 16

Garage - berging 21

1e verdieping slaapkamer 1 en 2 23

Slaapkamer 3 24

Nieuwe badkamer 27

2e verdieping - slaapkamer 4 29

Hal - toilet 30

Kadaster 31

Wonen in Leerdam 36

Plattegronden 32

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.





Uitgebouwde hoekwoning met uitzicht op singel

Deze uitgebouwde hoekwoning (Energielabel A!) met vrijstaande stenen berging/garage op 185 m² grond heeft het allemaal: ruimte, comfort én een topligging. Je woont hier in een rustige, autoluwe straat met uitzicht op de singel, midden in de geliefde wijk Ter Leede. Dat betekent genieten van de rust van de wijk, terwijl het centrum en de uitvalswegen lekker dichtbij zijn.

Binnen word je verrast door de royale uitbouw uit 2006, waardoor er niet alleen een extra grote woonkamer van 46 m² is ontstaan, maar óók een praktische bijkeuken.

De woonkamer voelt ruim en licht, met grote raampartijen, een trapkast en een moderne cinewall als blikvanger. Hier is het heerlijk wonen én ontspannen!

Boven vind je vier slaapkamers en een badkamer die nog maar één jaar oud is – dus douchen doe je hier in pure nieuwstaat.

En dan de tuin: gelegen op het zuiden, onderhoudsvriendelijk én voorzien van een royale vrijstaande stenen berging/garage.

Tel daar nog het frisse schilderwerk, 13 zonnepanelen, airco's in diverse kamers en het keurige onderhoud bij op, en je weet: dit is zo'n woning waar je gewoon kunt instappen en meteen thuis bent.

Kortom: een woning met veel extra's, die jou het leven beneden én boven wel heel comfortabel maakt!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 132 m²**
Bouwjaar	**1993**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Garage-berging	**1**
Energielabel	**A**

Highlights

- Bouwjaar 1993 en aanbouw woonkamer en bijkeuken in 2006
- Woonoppervlakte 132 m²
- Perceel 185 m²
- Goed geïsoleerd met HR++ beglazing en 13 zonnepanelen
- Uitgebouwde woonkamer 46 m² met cinewall en kastruimte
- Extra bijkeuken + lichtkoepel en zonwering
- Vloerverwarming in de aanbouw, bijkeuken en badkamer
- Nette keuken aan de voorzijde
- Badkamer (1 jaar oud) – een echt plaatje
- 2e verdieping: voorzolder en slaapkamer 4
- Vrijstaande stenen garage/berging 23 m²
- Fijne, zonnige tuin op het zuiden
- Gelegen in de gewilde wijk Ter Leede
- Dichtbij het centrum



Woonkamer - uitgebouwd

De woonkamer is niet zomaar vergroot, maar écht royaal uitgebouwd aan de zijkant. Daar staat nu een gezellige eettafel met uitzicht op de tuin door maar liefst drie ramen. Extra kastruimte? Check: een handige inbouwkast én een trapkast voor alles wat je uit het zicht wilt houden.

Grote ramen zorgen voor heerlijk licht, er is een achterdeur naar de tuin en de cinewall maakt het plaatje compleet.

De houten vloer geeft het geheel warmte en sfeer – en dankzij de airco in de woonkamer zit je hier 's zomers altijd koel en comfortabel.









Keuken en bijkeuken

Aan de voorzijde van de woning vind je de lichte keuken in praktische L-opstelling. Het geheel is afgewerkt met een stijlvol natuurstenen blad op zowel het aanrecht als de bar. De bar biedt plek voor twee krukken – perfect voor een snelle espresso of een gezellig praatje tijdens het koken.

De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een combimagnetron/oven. Dankzij de vele lades en kasten is er volop bergruimte, ook voor die grote pannen die je maar af en toe uit de kast haalt.

Bijkeuken
De bijkeuken, toegevoegd bij de uitbouw in 2006, is rechtstreeks bereikbaar vanuit zowel de keuken als de woonkamer – superpraktisch in het dagelijks gebruik.

Dankzij de grote lichtkoepel met zonwering is de ruimte aangenaam licht. Je vindt hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, een royale schuifwandkast voor al je extra spullen én een handige uitstortgootsteen. Zo blijft het huishouden netjes uit het zicht, maar heb je alles wél direct bij de hand.















Tuin & buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk op het zuiden, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een zonnescherm aan de achtergevel – ideaal op warme zomerdagen.

Achterin staat een royale vrijstaande stenen garage/berging van maar liefst 23 m², perfect voor fietsen, gereedschap of hobby's.

Ook de voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en een stijlvol gietijzeren hekwerk dat het geheel een verzorgde uitstraling geeft.









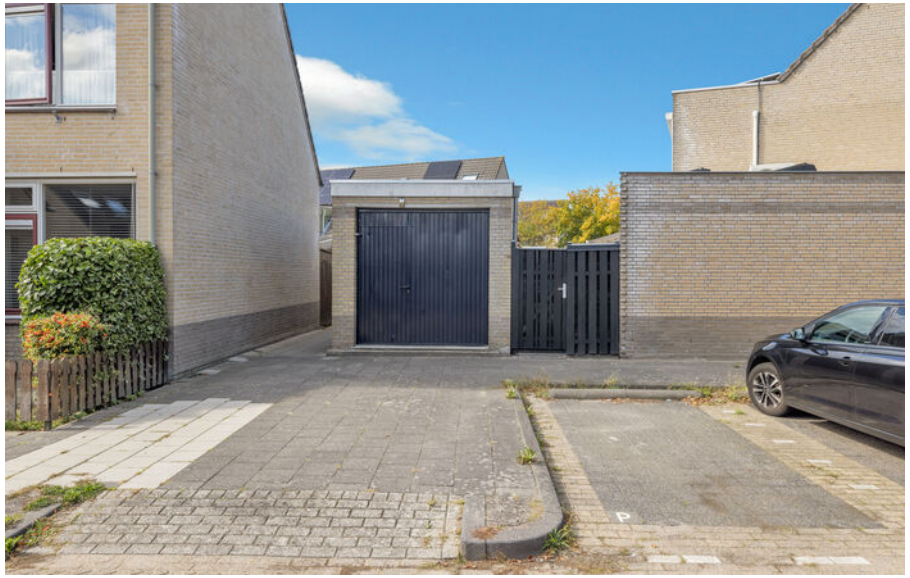














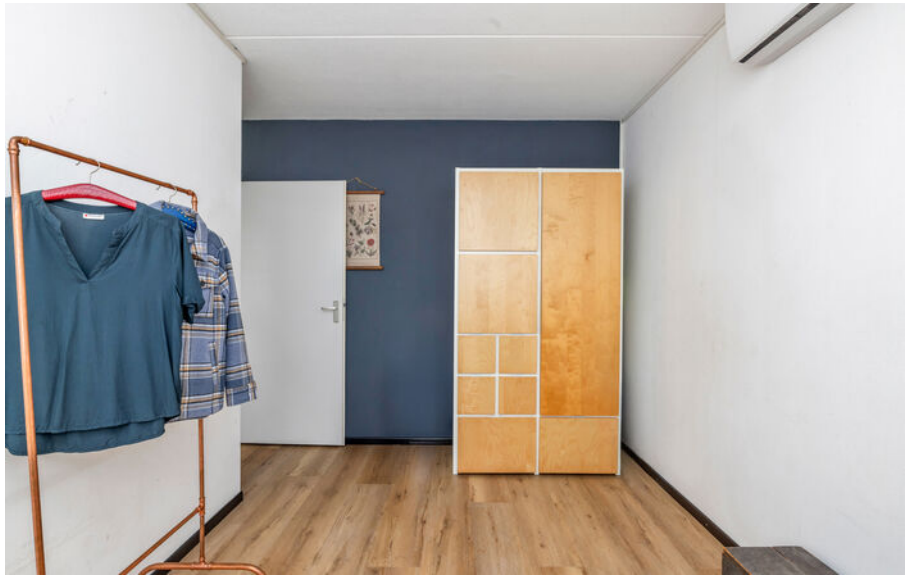




1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt een ruime kamer met airconditioning en een royale 4-deurs schuifwandkast. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd, beide voorzien van een dakopbouw met dakkapel én rolluiken – ideaal om de kamers koel en donker te houden. Eén van deze slaapkamers beschikt bovendien over airconditioning, terwijl de andere is uitgerust met een praktische vaste kast.









Nieuwe badkamer

De badkamer aan de voorzijde is nog maar een jaar oud en straalt modern comfort uit. Je vindt hier een ruime inloopdouche met zwarte accenten, voorzien van een regendouche en handdouche.

Het houtlook wastafelmeubel met een zwart omlijste spiegel geeft de ruimte een warme en luxe uitstraling. Verder is er een zwevend toilet, stijlvolle tegels, elektrische vloerverwarming en een designradiator – alles voor een frisse start van de dag in stijl.









2e verdieping - slaapkamer 4

Op de voorzolder zorgt een dakraam voor prettig daglicht en vind je achter de knieschotten handige bergruimte. Vanuit hier is er toegang tot de vierde slaapkamer, uitgerust met een kantelraam en eveneens extra bergruimte achter de knieschotten.

Tot slot is er nog een aparte zolderberging, bereikbaar via een losse trap – ideaal voor al je seizoensspullen.









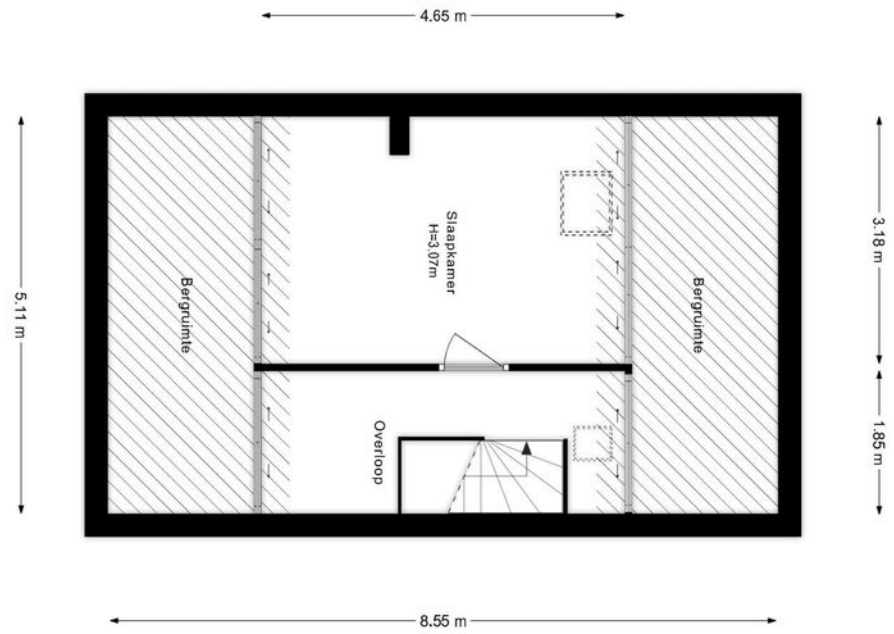
Kadastrale kaart



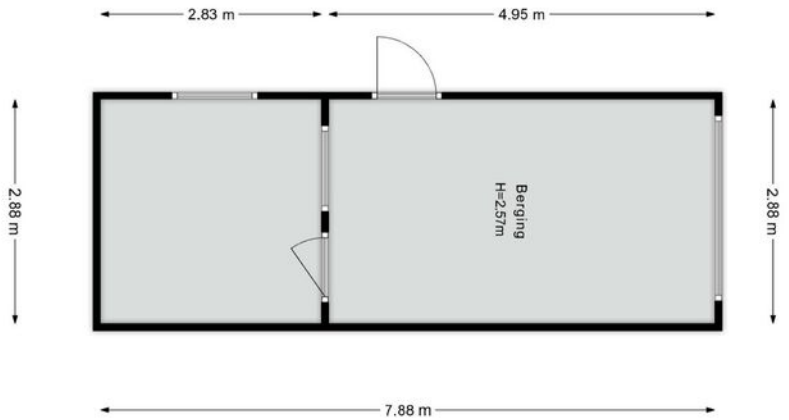
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



garage-berging

Wonen in Leerdam

De woning ligt in de geliefde wijk Ter Leede in Leerdam, aan de Valkenier. Een fijne plek waar rust en gemak samenkomen. Vanuit de woning kijk je uit over de singel – altijd een mooi, groen uitzicht. In de buurt is een speeltuintje te vinden en de straat zelf is autoluw, wat de woonomgeving extra rustig en kindvriendelijk maakt.

Tegelijkertijd woon je hier heel centraal: op korte afstand van het levendige centrum van Leerdam met winkels, horeca en voorzieningen binnen handbereik.

Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar, waardoor je zo richting de A2 of andere verbindingswegen rijdt. Kortom: een heerlijke plek waar je rustig woont, met alles dichtbij.





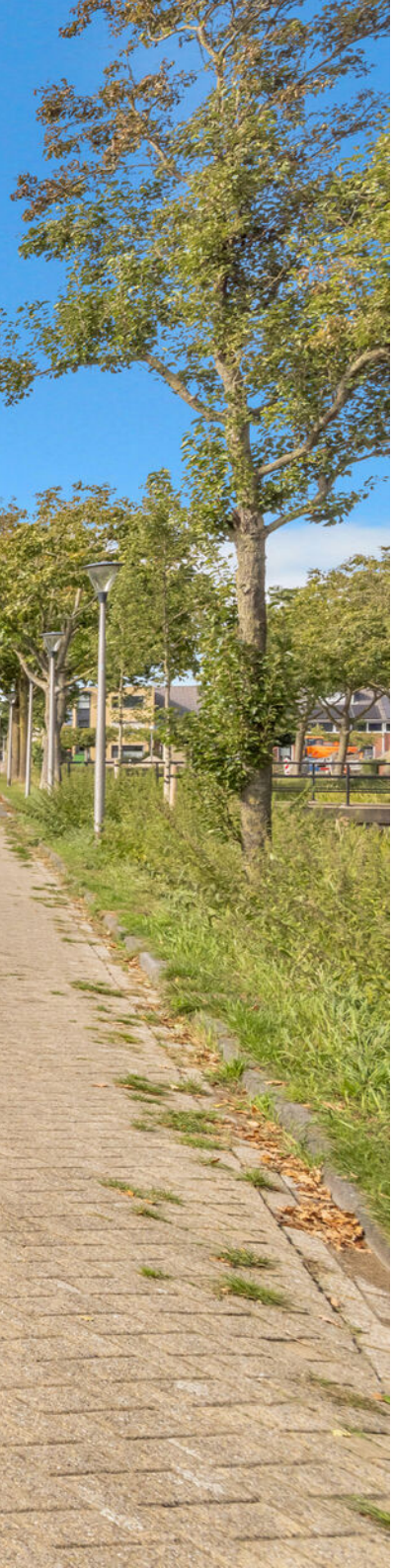












Van der Brugge

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 sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op 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.

