

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Tulpstraat 22

Leerdam







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Keuken 12

Bijkeuken 16

Toilet 17

Badkamer 18

Tuin 19

Verdieping 22

Slaapkamers 23

Fijn wonen in Leerdam 25

Kadaster 29

Plattegronden 26

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.





Sfeervolle, gasloze twee-onder-een-kapwoning

Sommige huizen voelen meteen goed. Dit is er zo één.

Sfeervolle, gasloze twee-onder-een-kapwoning met energielabel A+ – karakter én comfort in Leerdam-West

Welkom in deze charmante woning waar het karakter van vroeger perfect samenkomt met het wooncomfort van nu. Gebouwd in de jaren ’20 en voorzien van een prachtige erker aan de voorzijde, straalt deze woning direct warmte en sfeer uit. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een verrassend ruime en lichte leefruimte is ontstaan.

Op de begane grond vind je een fijne woonkamer met veel lichtinval, een uitgebouwde keuken met moderne apparatuur en een schuifpui naar de tuin. Daarnaast zijn er een praktische bijkeuken, badkamer en toilet op de begane grond aanwezig – ideaal voor comfortabel wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een wastafel.
Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, perfect voor extra opslagruimte.

De woning is volledig gasloos en klaar voor de toekomst, met onder andere vloerverwarming, een warmtepomp met geïntegreerde boiler + topkoeling en 8 zonnepanelen. Comfortabel, duurzaam én energiezuinig wonen!

Gelegen in het gezellige Leerdam-West, een ruim opgezette en karaktervolle wijk met een fijne mix van woningen. Op loopafstand vind je diverse winkels, scholen, supermarkten en speciaalzaken. Een buurt waar het dorpsgevoel en voorzieningen perfect samenkomen.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 100 m²**
Inhoud	**ca. 408 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Energielabel	**A+**
Bouwjaar	**1925**

Highlights

- Bouwjaar: 1925
- Woonoppervlakte: ca. 100 m²
- Perceel: 164 m²
- Energielabel A+
- Sfeervolle woonkamer (33 m²) met karakteristieke erker
- Uitgebouwde keuken met apparatuur en schuifpui naar de tuin
- Badkamer, bijkeuken en toilet op de begane grond
- Eerste verdieping met 4 slaapkamers en wastafel
- Vliering met bergzolder
- De woning is voorzien van spouwmuur-, dak- en vloerisolatie
- Hardhouten kozijnen met HR, HR+ en HR++ glas
- 8 zonnepanelen (2014)
- Warmtepomp met geïntegreerde boiler en topkoeling
- Betonvloer op de begane grond
- Vloerverwarming op begane grond en in de badkamer
- Groepenkast vernieuwd (2024)
- Screens en rolluiken
- Fijne tuin op het noordwesten en een ruime stenen schuur
- Recht van overpad (nr. 24) – erfdienstbaarheid van uitpad



Woonkamer

De woonkamer ademt sfeer en karakter, met als blikvanger de charmante erker aan de voorzijde waar het daglicht mooi naar binnen valt.

De donkere plavuizen in combinatie met comfortabele vloerverwarming zorgen voor een warme en luxe uitstraling.

De haardmantel, tegenwoordig stijlvol ingericht als aquarium, geeft de ruimte een speels en uniek accent en er is een handige trapkast.











Keuken

Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefkeuken is ontstaan.
De keuken heeft een moderne parallel opstelling met opvallende rode kastfronten, gecombineerd met een warme houtlook kastenwand voor volop bergruimte.
Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Het daklicht en de schuifpui naar de tuin zorgen voor een lichte en open sfeer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.








Dinsdag
Zaterdag



Badkamer, toilet en bijkeuken

Via de keuken bereik je een praktische tussenhal met toegang tot het toilet en de badkamer.

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een handige badkamerkast.

Daarnaast is er een ruime en functionele bijkeuken met aansluitingen voor was- en droogapparatuur, extra opbergruimte en plek voor bijvoorbeeld een vriezer. Vanuit hier is er eveneens een deur naar de tuin – ideaal voor het dagelijks gemak.









Tuin & buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en biedt een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte om van te genieten. De tuin is zowel via de keuken als de bijkeuken bereikbaar en beschikt daarnaast over een handige achterom aan de zijkant van de woning.
Dankzij de schuttingen geniet je hier volop privacy, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging over de volle breedte, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of voor de klusliefhebber.















Verdieping

De overloop is praktisch ingericht en voorzien van een handige wastafel.

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over twee kamers aan de voorzijde en twee aan de achterzijde – ideaal voor een gezin, werkruimte of hobbykamer.

Via een luik met vlizotrap is de zolderberging bereikbaar, perfect voor het opbergen van seizoensspullen en extra opslag.





4 slaapkamers




k Street







Wonen in Leerdam

De woning ligt in het karaktervolle Leerdam-West, een wijk met een rijke historie en een gezellige, dorpse sfeer. Ooit gebouwd als volkswijk voor medewerkers van de Glasfabriek Leerdam, is het sterke buurtgevoel hier nog altijd voelbaar.

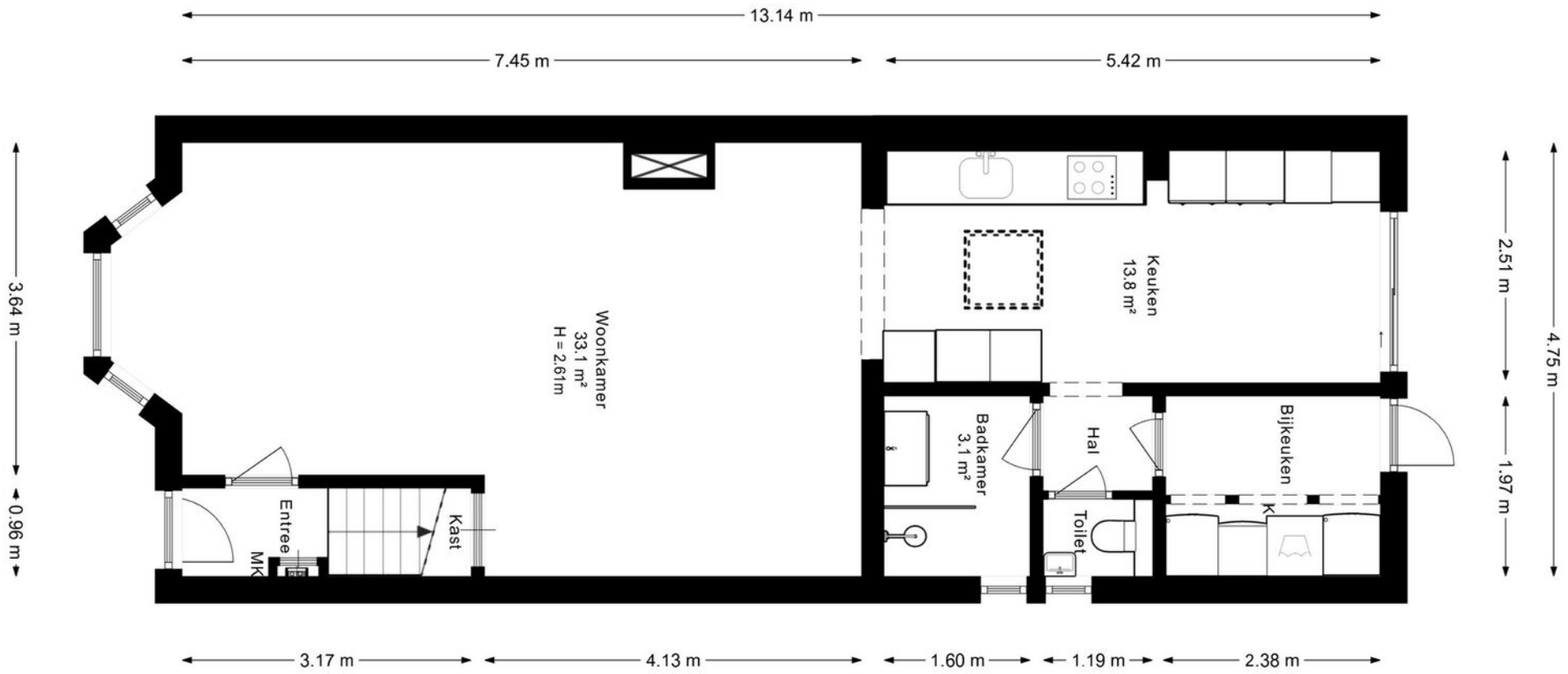
Vandaag de dag is Leerdam-West een geliefde woonomgeving waar karakter en comfort samenkomen. De wijk is ruim opgezet en biedt een prettige mix van woningen en voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het nabijgelegen Europaplein, met diverse supermarkten en winkels binnen handbereik.

Je woont hier bovendien op een prachtige plek tussen de rivier de Linge en het open polderlandschap – ideaal voor een wandeling of fietstocht in het groen. Tegelijkertijd ligt het gezellige centrum van Leerdam op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en terrasjes.

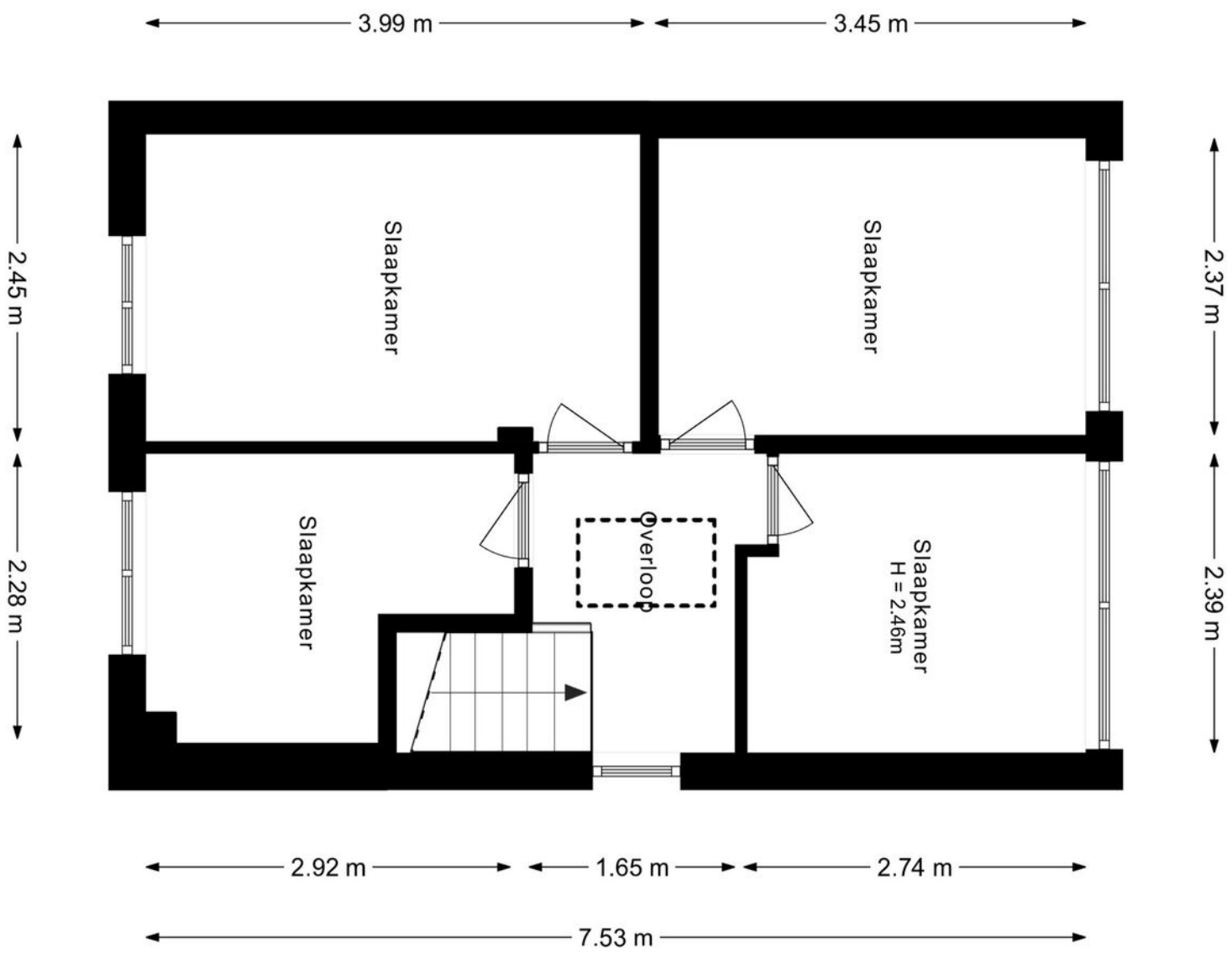
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A2 en A15 ben je snel onderweg naar steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam. Daarnaast ligt het treinstation van Leerdam op korte afstand, wat deze locatie ideaal maakt voor forenzen.



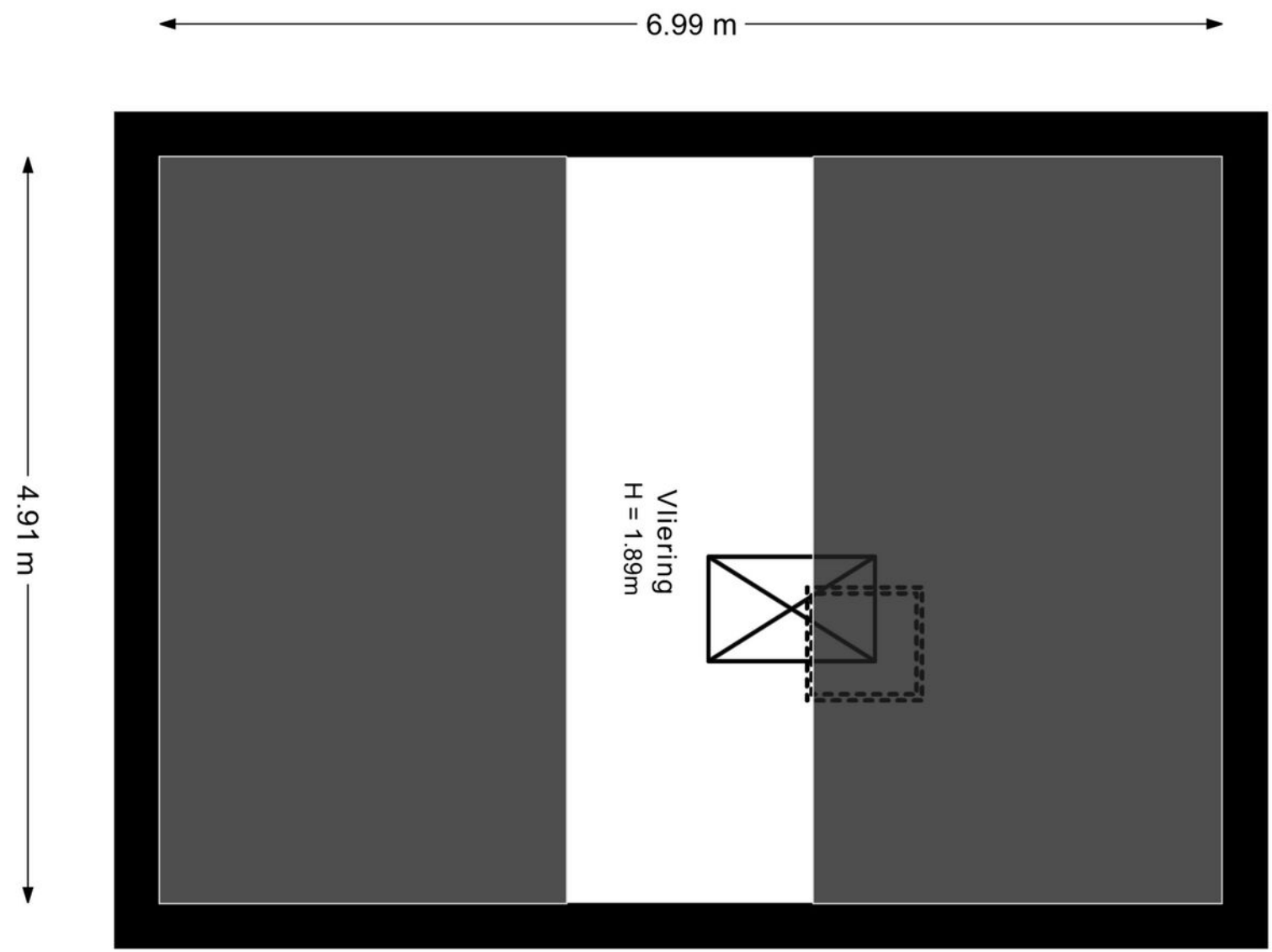




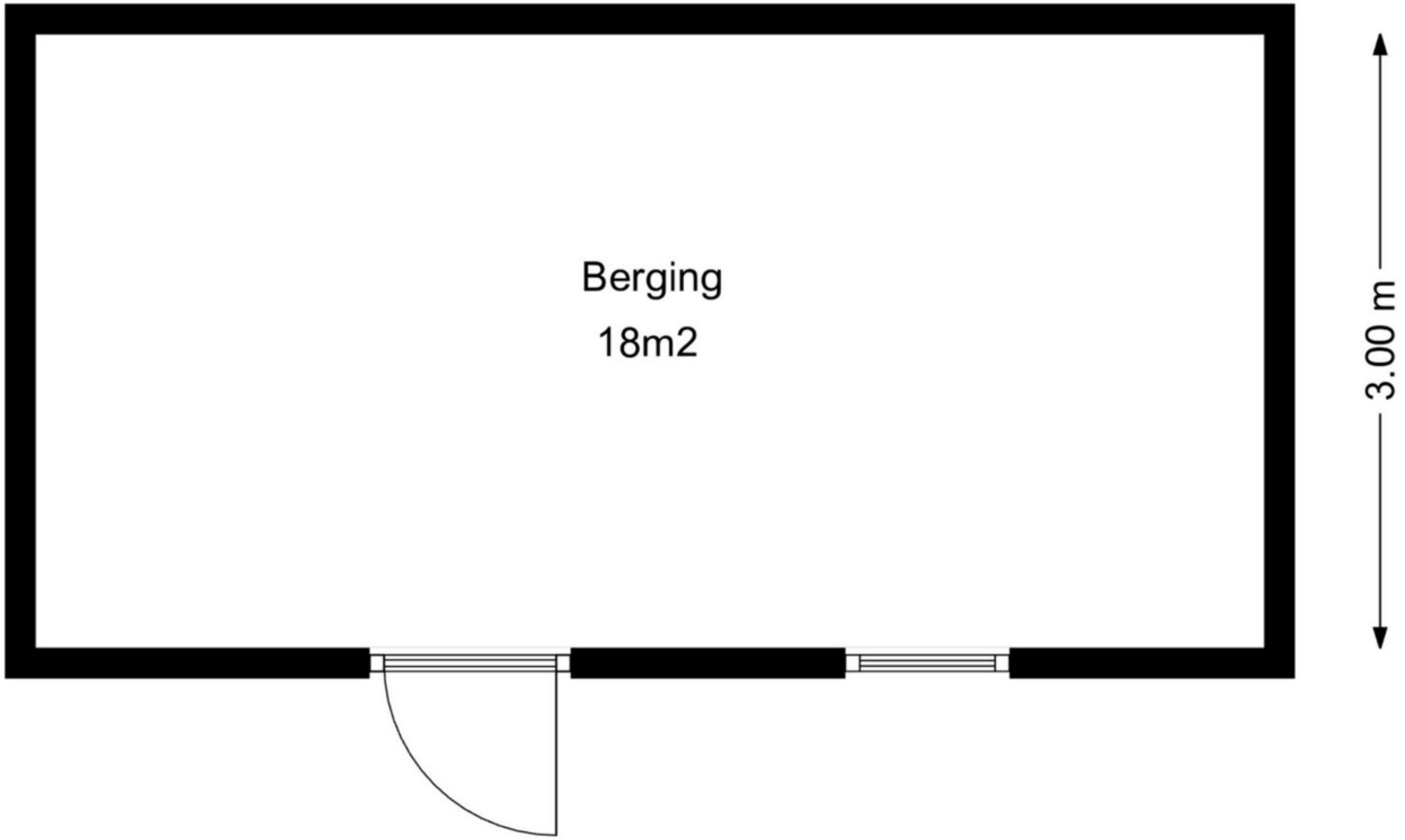
Begane grond



1e verdieping



Vliering



Berging



Kadastrale kaart







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.

