

Te koop



Vraagprijs

€ 595.000,- k.k.

Loosdorp 32  
4143 LV, Leerdam

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij



Oplevering

**Per direct**

Bouwjaar

**1930**

Energie­label

**G**



## Een introductie

In het rustige en prachtige Loosdorp, omringd door weilanden en water, staat deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1930 op een royaal perceel van 1.150 m<sup>2</sup>.

Met veel volwassen groen, privacy en een weids uitzicht is er hier volop ruimte om te genieten van buitenleven, natuur en rust. De diverse buitengebouwen (in totaal circa 102 m<sup>2</sup>) bieden daarnaast volop mogelijkheden voor hobby, opslag of het realiseren van een atelier of werkplaats.

De woning verdient een grondige renovatie, maar heeft een traditionele indeling met veel natuurlijk licht door de grote ramen. Binnen vindt u een woonkamer, drie slaapkamers, een eenvoudige keuken en badkamer. Dit biedt een unieke kans om het huis volledig naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

Dankzij de gunstige ligging, met de geliefde Florabuurt aan de overzijde van de weg, vindt u binnen 10 minuten loopafstand winkels, scholen en openbaar vervoer. Zo combineert u landelijk wonen met privacy en natuur met praktisch gemak om de hoek. Leerdam zelf is uitstekend bereikbaar via de A2 en A15 en beschikt over een treinstation met verbindingen naar Utrecht en Geldermalsen.

Een uniek aanbod met veel potentie, waar u met liefde en aandacht een warm thuis en buitenleven kunt creëren.



# Alle kenmerken van dit aanbod

## Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Leerdam, sectie H, nummer 39
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	2 en een bergzolder
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in de polder, aan de rand van een nieuwbouwwijk met uiteenlopende voorzieningen.

## Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	1.150 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	78 m <sup>2</sup>
Inhoud	319 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	102 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet

## Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, de woning heeft de beschikking over een schitterende kavel met onder meer een gazon en diverse (fruit)bomen.
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen grond.

## Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Ten dele dubbelglas
Energielabel met geldigheid tot datum	G, geldig tot 15 juni 2036

## Installaties

Gaskachel (Kronburg, 1993), keukengeiser (Vaillant)

## Overige voorzieningen/uitrusting

Diverse buitengebouwen, waaronder een tuinhuis, berging, garage en schuren.



# De begane grond

## Entree/hal

De entree bevindt zich in de hal met garderoberuimte en de trapgang naar de etage.

## Woonkamer

De woonkamer (ca. 25 m<sup>2</sup>) heeft een traditionele uitstraling. Grote ramen aan meerdere zijden zorgen voor veel natuurlijk licht. De centraal geplaatste gashaard geeft de ruimte een behaaglijke warmte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de trapkast met meterkast.

## Keuken

Via een opening met houten kozijn is de woonkamer verbonden met de keuken (ca. 11 m<sup>2</sup>) in de aanbouw. De eenvoudige basiskeuken beschikt over een wasmachine-aansluiting en een keukengeiser. Er is hiernaast een vaste kast aanwezig voor proviand en opslag.

## Achterportaal

Vanuit het achterportaal heb je toegang tot de tuin, de toiletruimte en de badkamer.

## Toiletruimte

Eenvoudige toiletruimte met staand toilet.

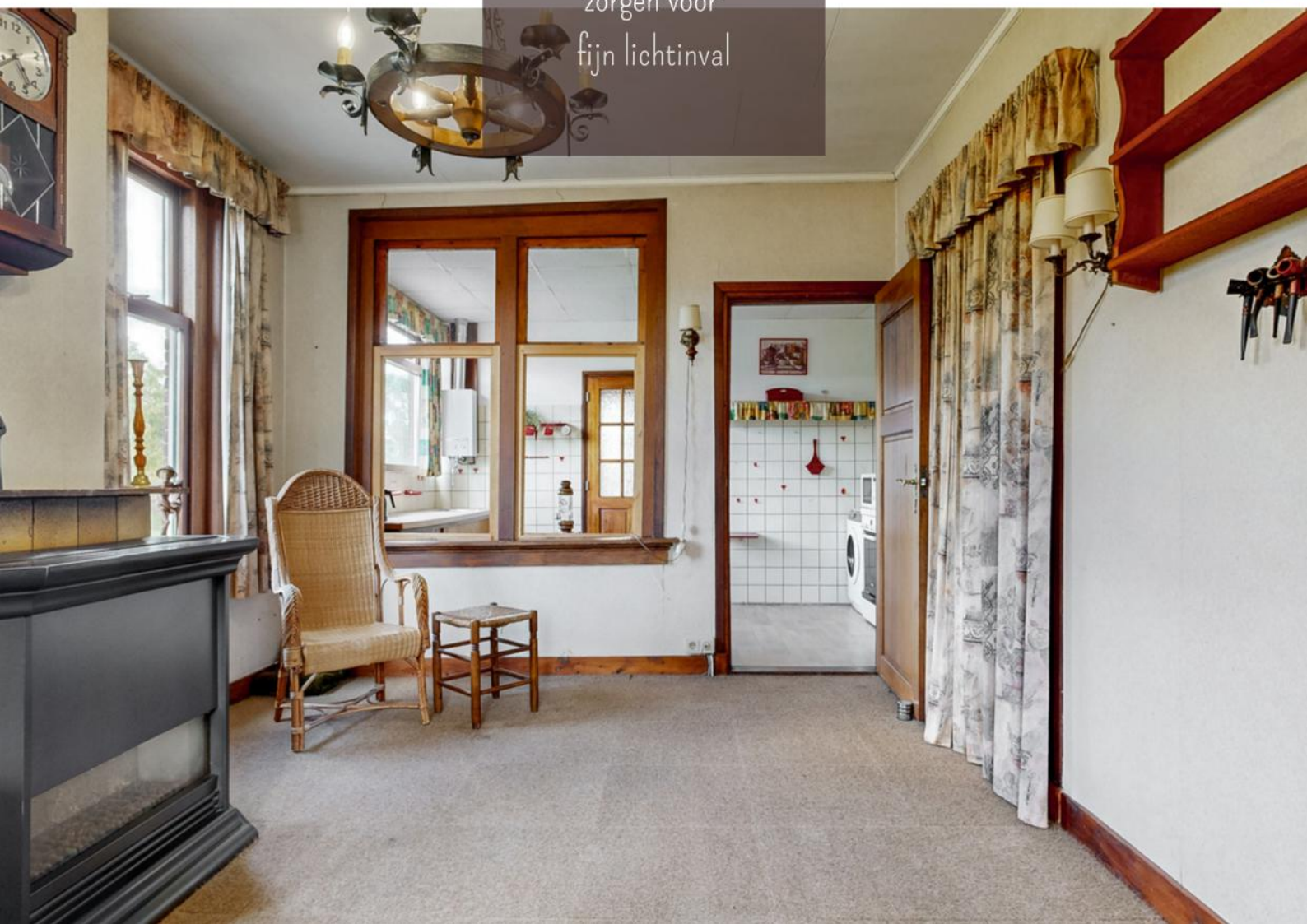
## Badkamer

Eenvoudige badkamer met douchegelegenheid.





Grote ramen rondom  
zorgen voor  
fijn lichtinval





Keuken met  
wasmachine-aansluiting  
en geiser





Achterportaal met toegang  
tot tuin, toiletruimte en  
badkamer





## Etage & bergzolder

### Overloop

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de vaste trap naar de bergzolder. Via een deur in de pui betreedt u hier het dak van de aanbouw.

### Slaapkamer I

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast.

### Slaapkamer II

De tweede slaapkamer grenst aan de tuinzijde en beschikt eveneens over een vaste kast.

### Slaapkamer III

De derde slaapkamer heeft een dakkapel en biedt een fijn lichtinval.

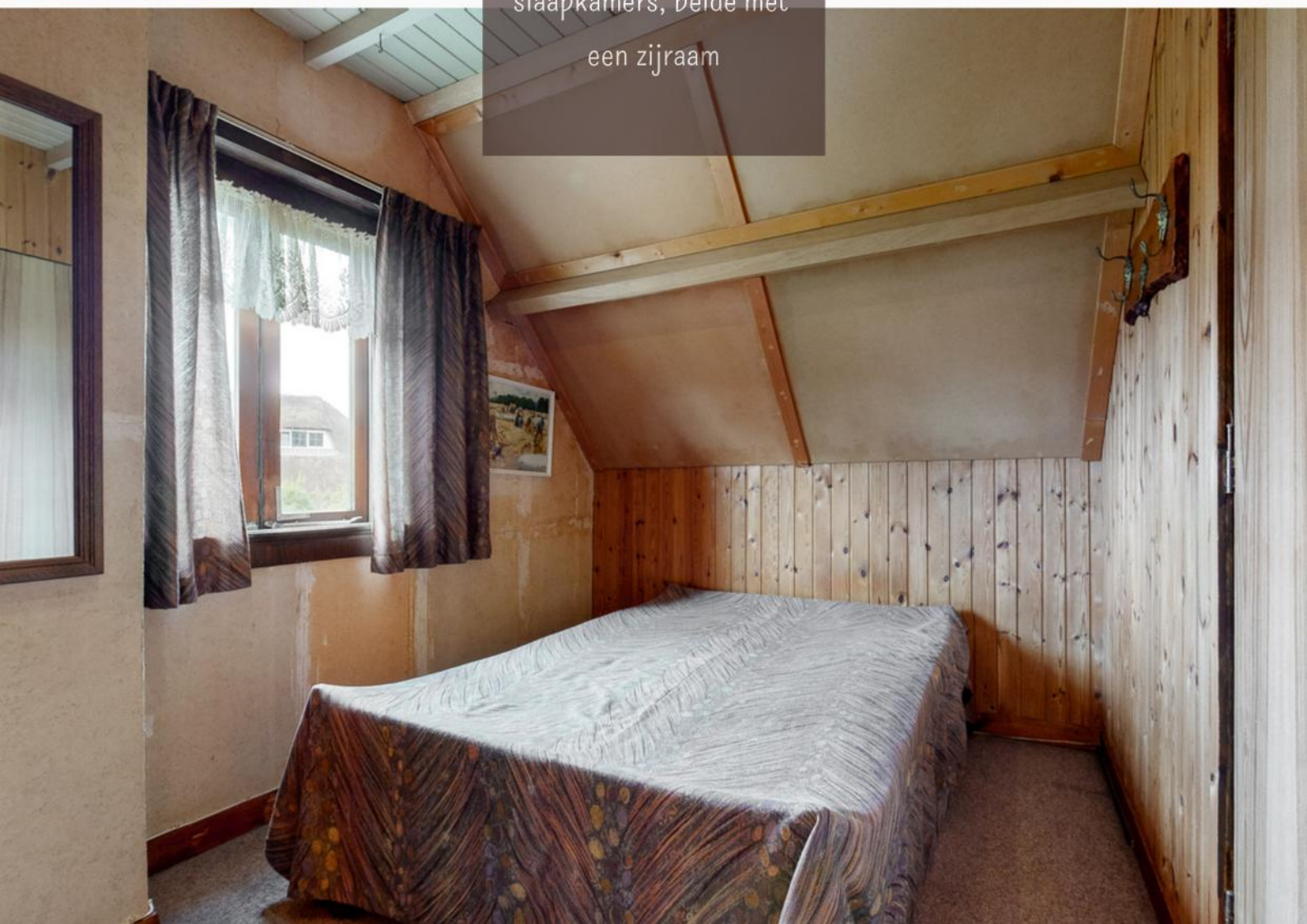
### Bergzolder

Deze ruimte (nokhoogte ca. 2.30 m) is via een vast trap bereikbaar en is geschikt voor opslag.



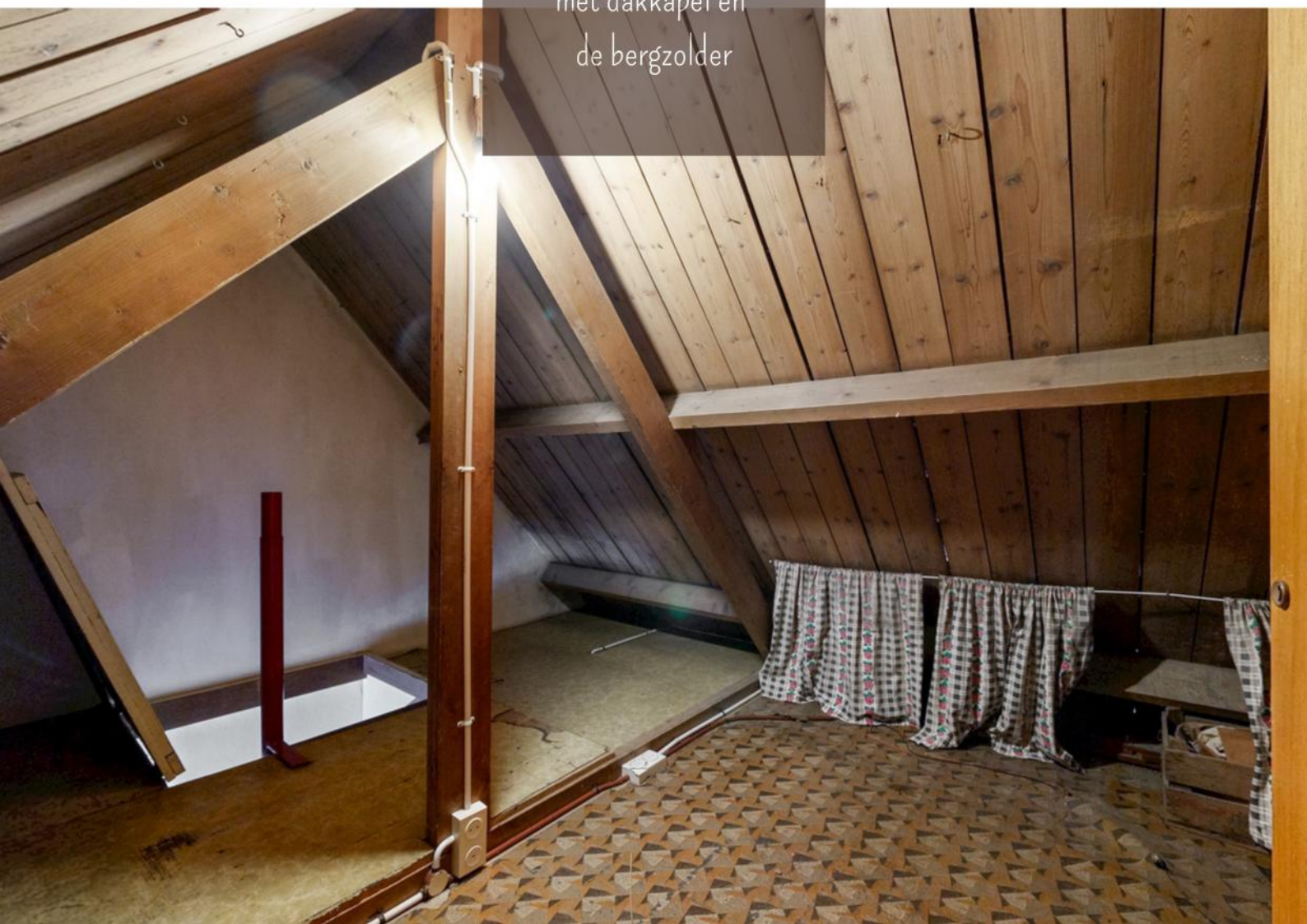


De eerste twee  
slaapkamers, beide met  
een zijraam



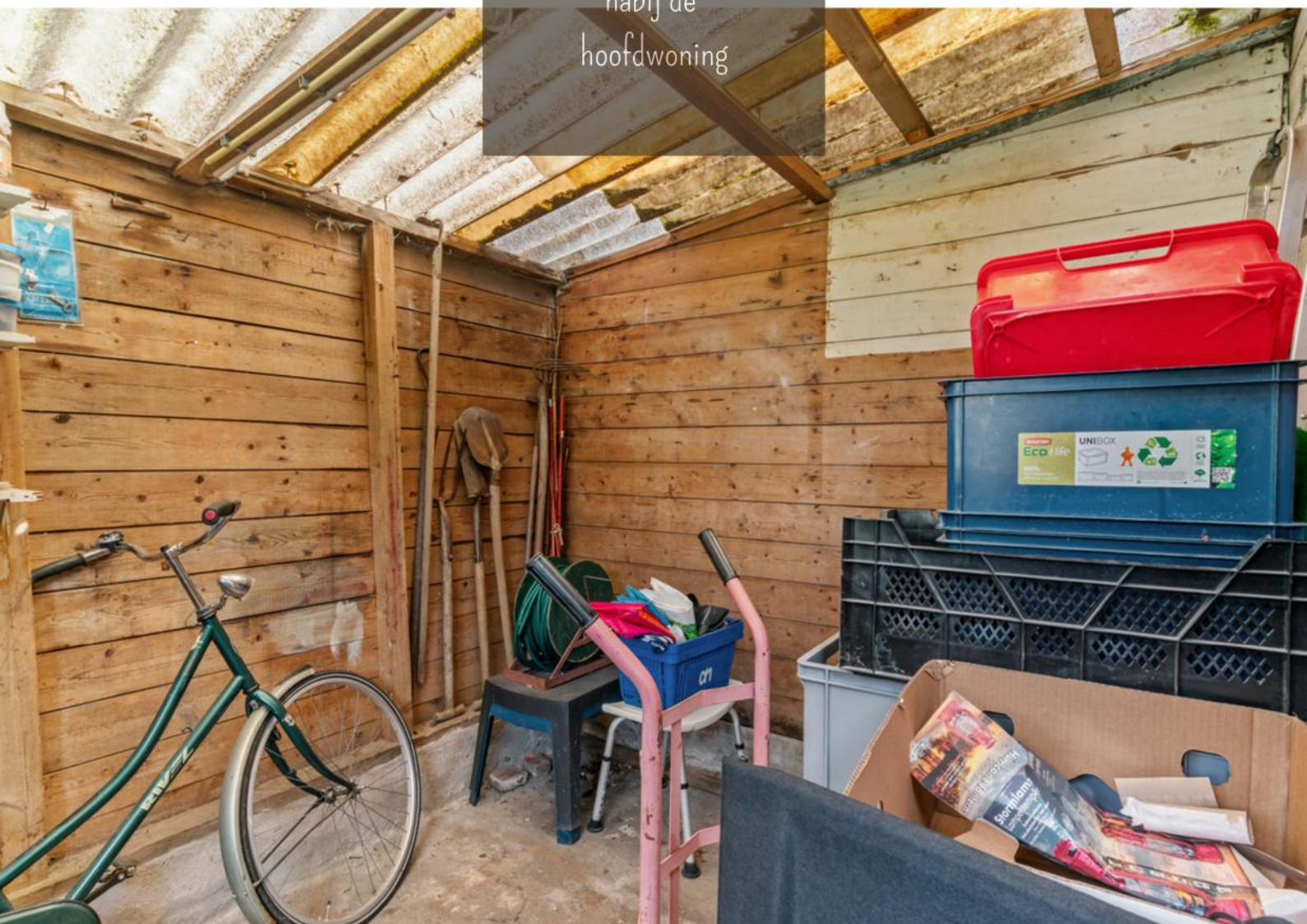


Derde slaapkamer  
met dakkapel en  
de bergzolder





Tuinhuis en berging  
nabij de  
hoofdwoning





## De kavel

De kavel is bereikbaar via een bruggetje en grotendeels omringd door water. De westgerichte tuin is netjes aangelegd met een mooi gazon, meerdere volwassen (fruit)bomen en struiken, zoals de roos. Op het grind voor de woning is ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

## Buitenruimtes

Op het perceel bevinden zich diverse buitengebouwen, waaronder een tuinhuis, berging, garage en schuren. Het totaal aan externe bergruimte bedraagt circa 102 m<sup>2</sup>. Dit biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag of uitbreiding.

## Algemeen

- Het geheel is op eigen grond gelegen
- Oplevering kan spoedig plaatsvinden





Onder meer een garage, in  
totaal ca. 102 m<sup>2</sup> aan  
externe bergruimte





Uitstekende ligging,  
dit is een  
buitenkans!





Meerdere (fruit)bomen,  
rozenstruiken, grind en een  
prachtig gazon



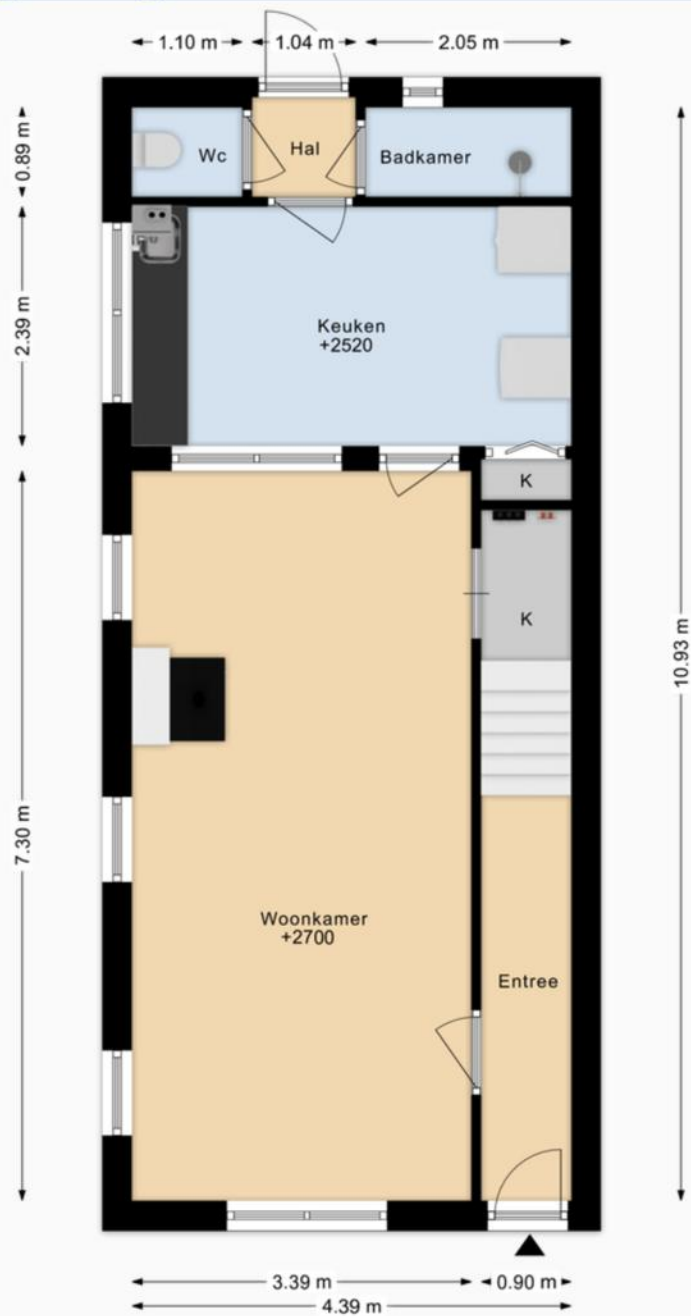
# Plattegronden begane grond

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

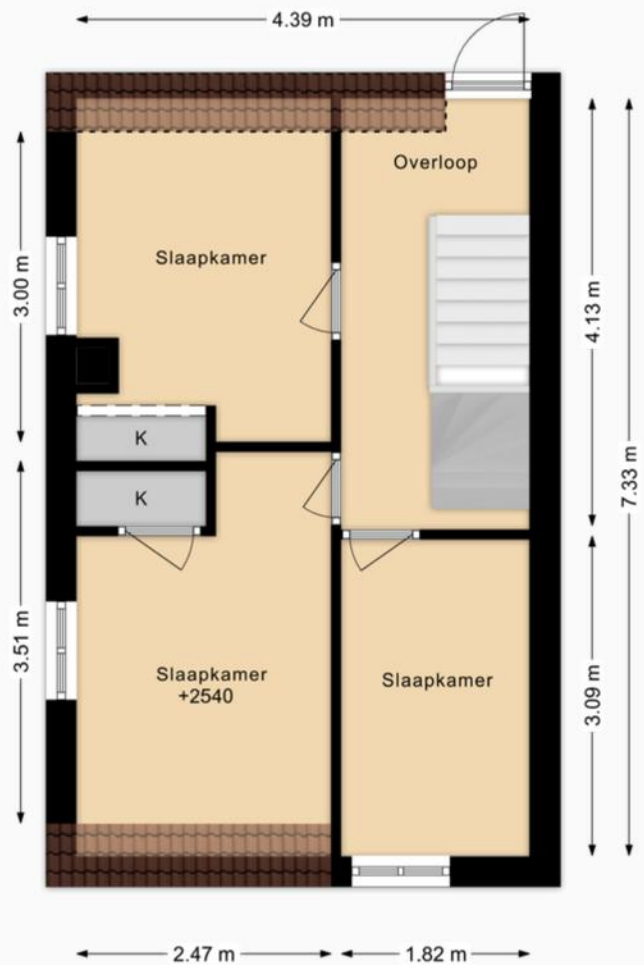
# Plattegronden etage

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

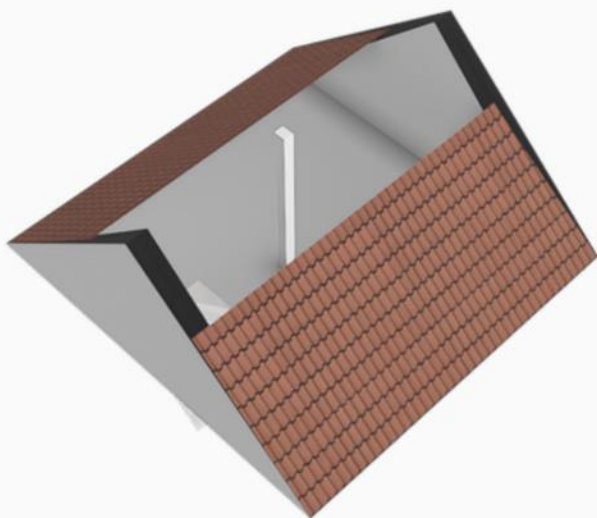
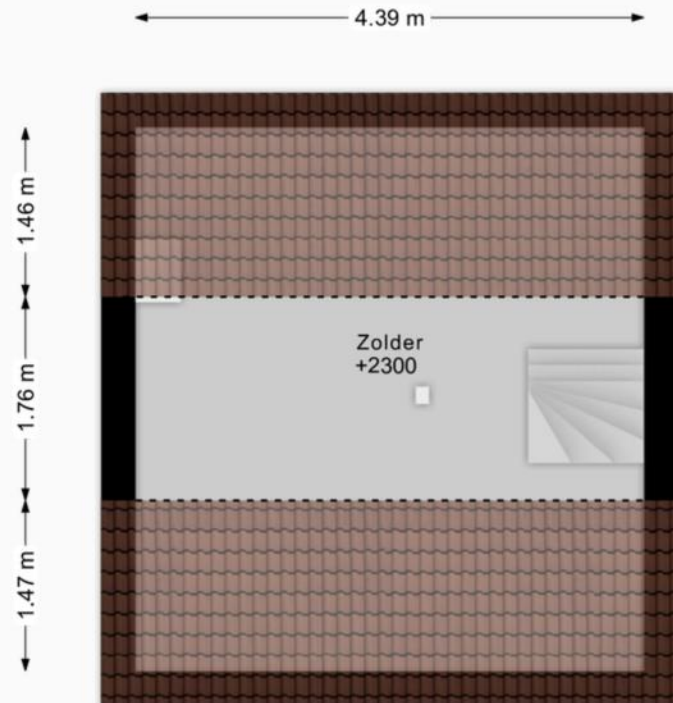
# Plattegronden bergzolder

## 2D

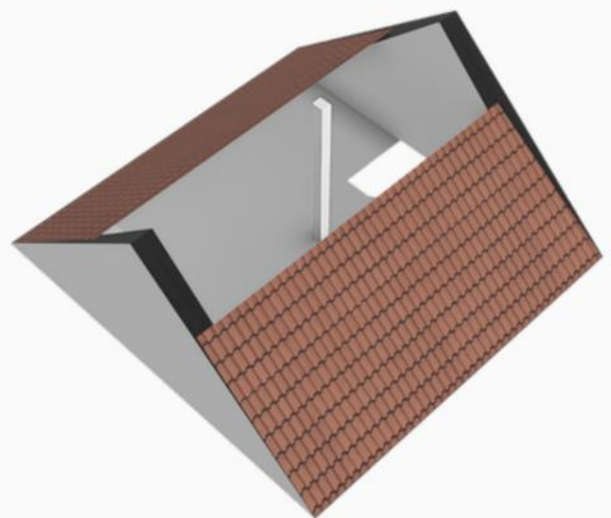
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

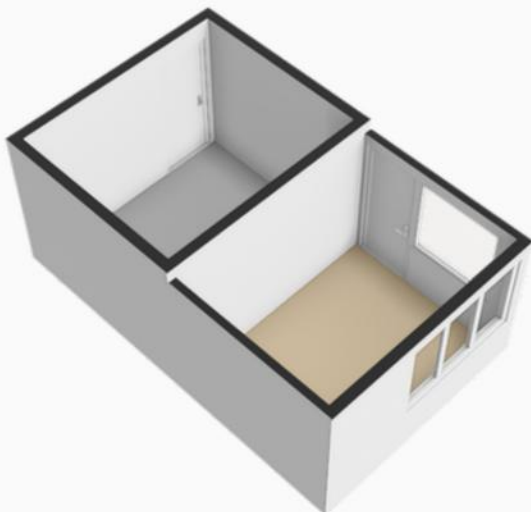
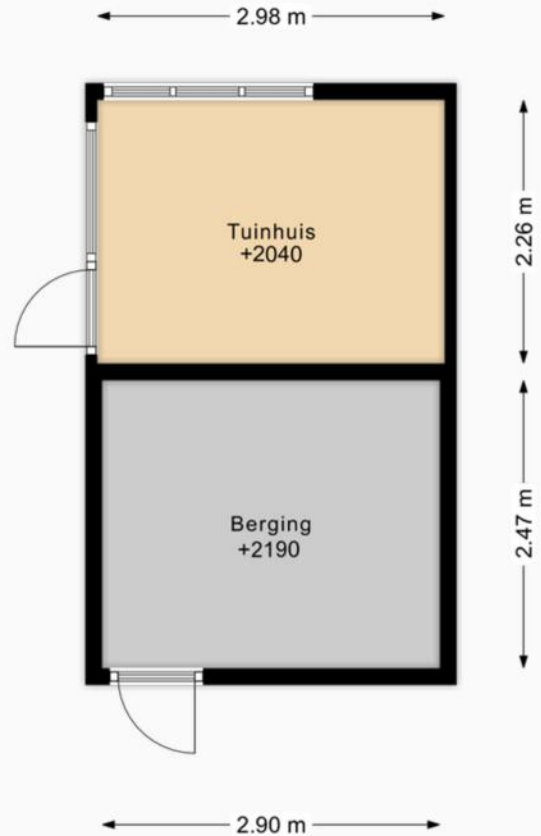
# Plattegronden tuinhuis & berging

## 2D

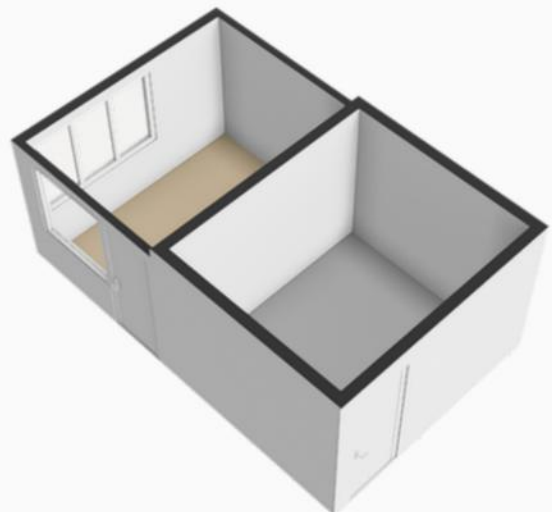
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

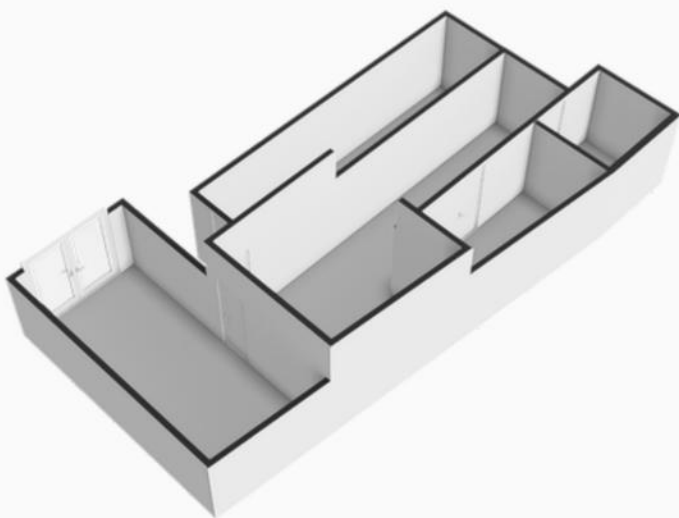
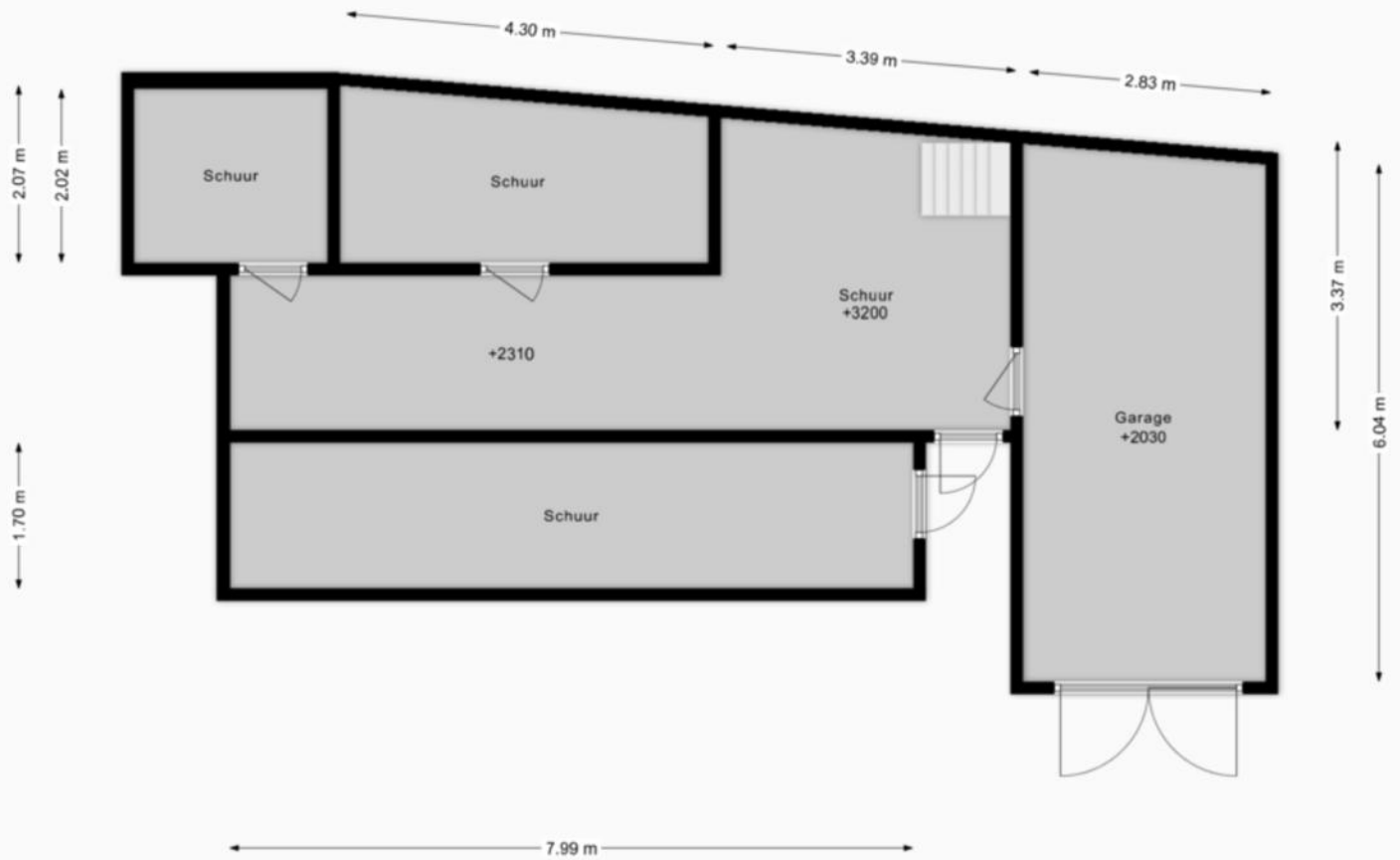


3D Noordoost gericht

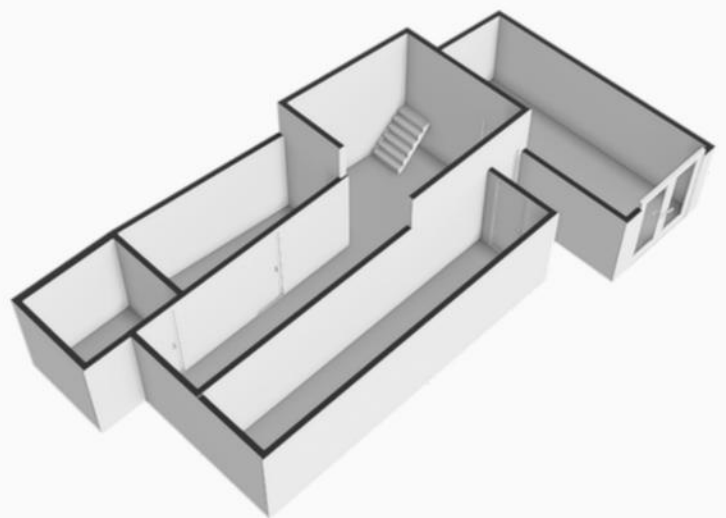


3D Zuidwest gericht

# Plattegronden schuren & garage

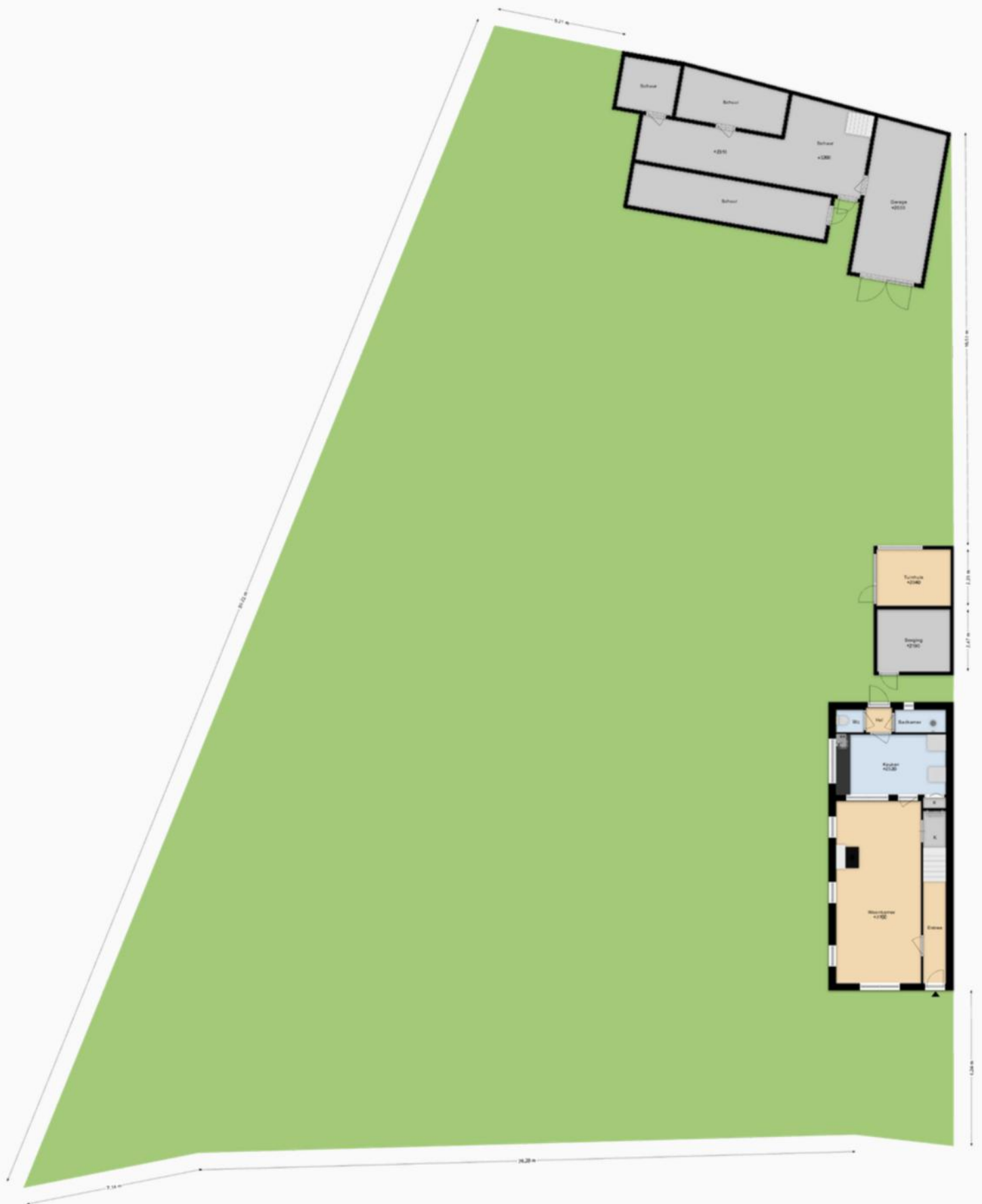


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

# Plattegrond situatie



# Lijst van zaken



<b>Verlichting binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
<b>Raamdecoratie / zonwering binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Overgordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
<b>Vloerdecoratie binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Plavuizen	✓		
<b>Keuken</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Keukenblok	✓		
<b>Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
<b>Sanitaire voorzieningen – Badkamer</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Douche	✓		
<b>Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ (Gas)kachels	✓		
▪ Geiser	✓		
▪ Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
<b>Tuin en/of balkon</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Bomen	✓		

# Welkom in Leerdam!

Leerdam is een gezellige vestingstad, centraal gelegen in het Groene Hart langs de pittoreske rivier de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden. Met ongeveer 21.000 inwoners ademt de stad een rijke historie, gecombineerd met een levendige en gastvrije sfeer.

Van oudsher staat Leerdam bekend om zijn glasindustrie en kaasmakerij. Deze trotse tradities zijn nog steeds voelbaar en zichtbaar in iconische monumenten als de Grote Kerk, het sfeervolle Hofje van mevrouw van Aerden en het statige Oude Raadhuis.

Het oude centrum ligt karakteristiek aan de haven, omringd door de authentieke stadswallen met hun kenmerkende 'Muizentorentjes' die nog volop in het zicht staan. Dit historische hart is bruisend en uitnodigend: diverse winkels en galeries, en elke donderdag de grote versmarkt die de straten vult met kleur, geur en levendigheid.

Verspreid over de stad vind je volop winkels en supermarkten, een breed aanbod aan gezellige horecagegelegenheden, goede basisscholen en middelbare scholen, en uitstekende sportfaciliteiten zoals een zwembad, sportscholen en diverse sportverenigingen.

Natuur en Recreatie: De Linge en omliggende polders zijn ideaal voor wandelen, fietsen en varen. In de zomer is er volop recreatie aan het water, terwijl het groene landschap zorgt voor rust en ruimte.

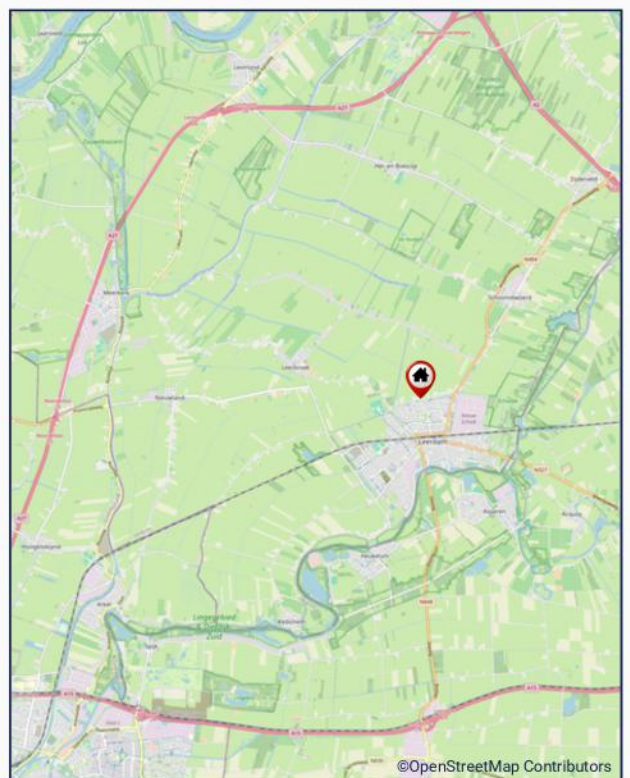
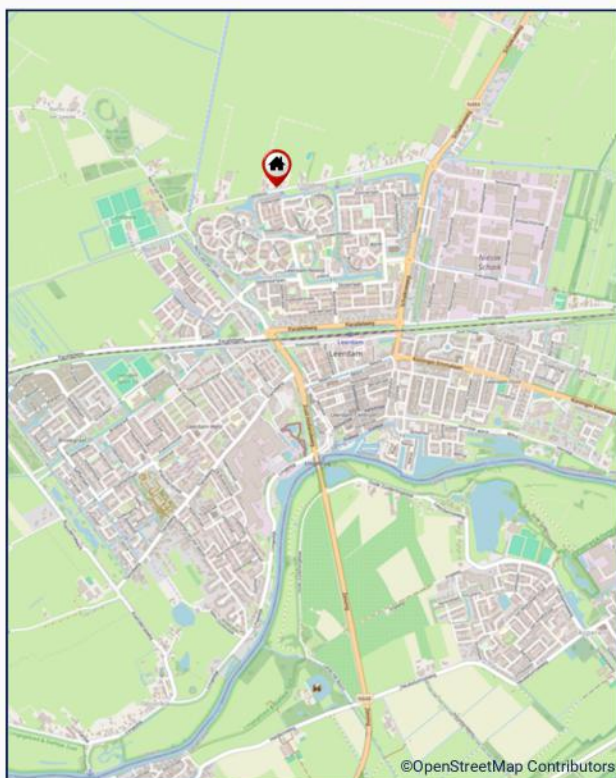
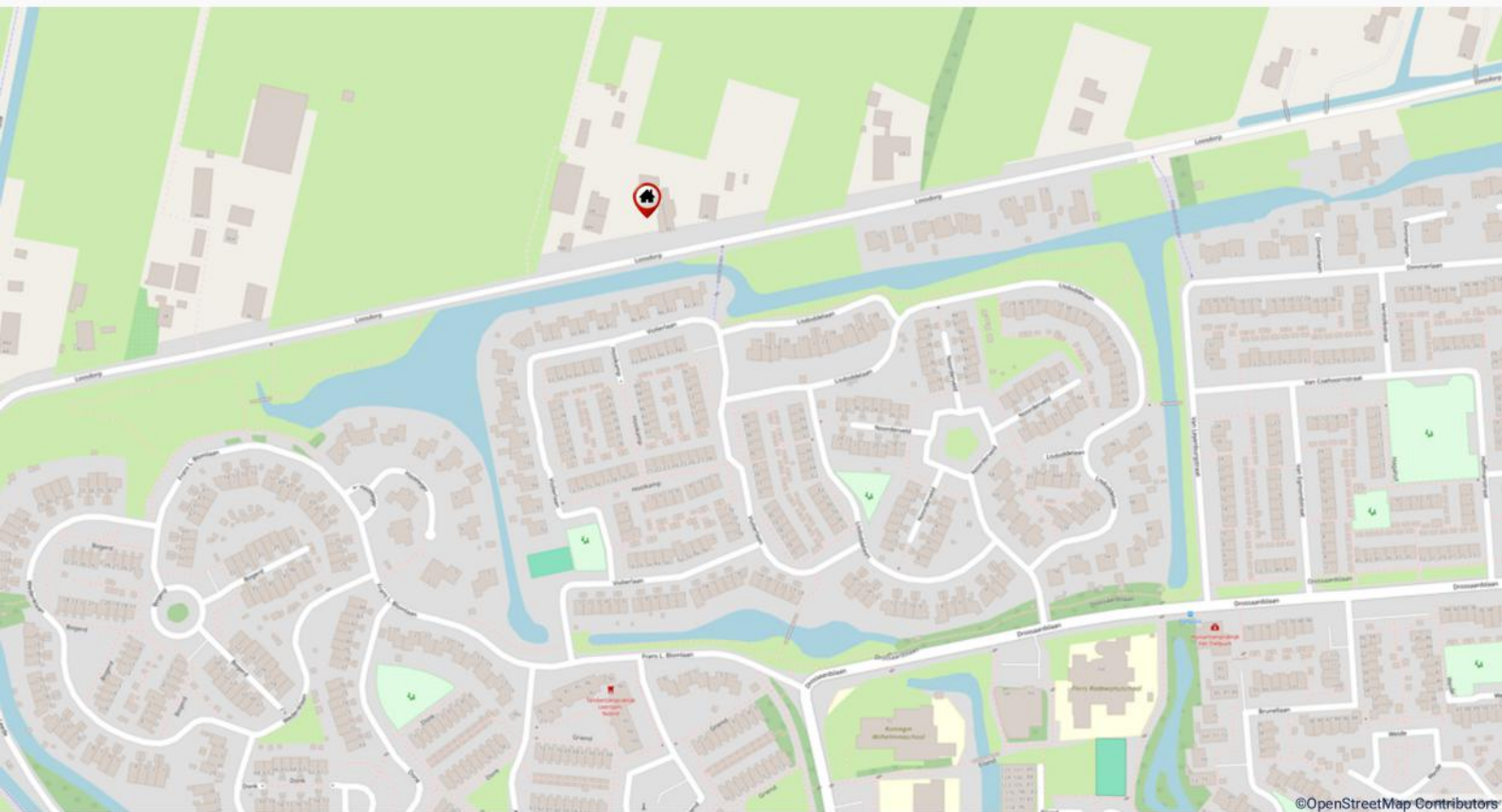


**Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de glasindustrie, maakindustrie en dienstverlening biedt Leerdam diverse werkgelegenheden. De stad staat internationaal bekend om haar glasproductie en ambacht, met ateliers en bedrijven die deze traditie levend houden. Daarnaast zorgen lokale MKB-bedrijven, winkels en zorginstellingen voor een stabiele economische basis in de regio.

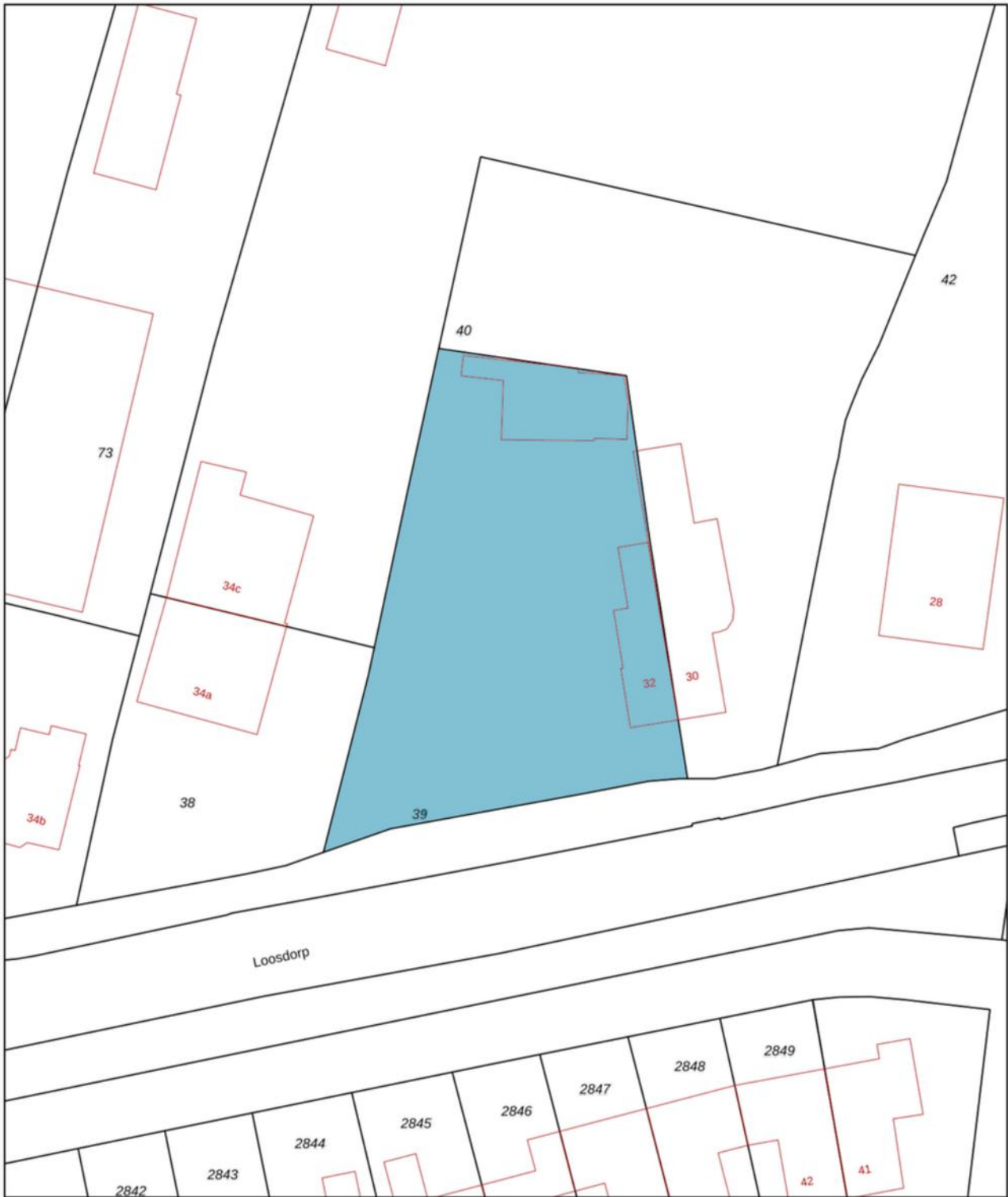
**Bereikbaarheid:** Leerdam is goed bereikbaar via zowel de weg als het openbaar vervoer. Het station Leerdam biedt verbindingen richting Utrecht en Geldermalsen, waardoor grotere steden eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast ligt de stad gunstig ten opzichte van uitvalswegen zoals de N848 en de A2 en A15, waardoor reizen met de auto soepel verloopt. Fietsverbindingen door de Linge-regio maken de omgeving extra toegankelijk en aantrekkelijk.

Leerdam biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met haar rijke geschiedenis als glasstad, moderne voorzieningen en waterrijke omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Linge en het omliggende landschap zorgen voor een ontspannen leefomgeving, terwijl de voorzieningen en verbindingen met grotere steden ervoor zorgen dat je niets tekortkomt.


# Woont u binnenkort hier?



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 39</p> <p>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.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> 
---	---	--



## Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

### **Bezichtiging**

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

### **Bieden**

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

### **Koop**

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafspraken ingepland.

### **Hypotheek**

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



## Hoe verder? en veelgestelde vragen

### **Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht**

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



## Veelgestelde vragen

### **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

### **Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?**

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

#### Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

# Gewoon alles onder één dak.

van Dijk  
VERZEKERINGEN  
EN HYPOTHEKEN



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

[www.vandijkverzekeringen.nl](http://www.vandijkverzekeringen.nl)

[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekeringen en hypotheken