

Te koop



Vraagprijs
€ 295.000,- k.k.

De Ruijterstraat 3
4142 XD, Leerdam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

Per direct

Bouwjaar

1923

Energie label

E



Een introductie

In de gezellige De Ruijterstraat staat deze karakteristieke gezinswoning uit 1923 boordevol potentie. Op de begane grond vind je de woonkamer, keuken, toiletruimte en een praktische bijkeuken met toegang tot de achtertuin. Op de etage zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer, plus een handige bergvliering.

Om aan de huidige woonwensen te voldoen moet de woning gemoderniseerd worden. En juist dat maakt dit aanbod een uitstekende kans voor handige klussers! Een mooi bijkomend voordeel is dat er in 2025 een nieuwe cv-ketel is geplaatst.

Een van de grootste pluspunten is de tuin met achterom. Deze komt uit op een groot speelveld – een echte ontmoetingsplek voor de buurt. Hier kunnen kinderen veilig spelen, terwijl jij geniet van de rust in je eigen tuin.

Op loopafstand van het Europaplein, diverse scholen en openbaar vervoer heb je hier alle voorzieningen binnen handbereik. Ook de rivier is op een steenworp afstand.

Kortom: voor handige klussers is dit een uitgelezen kans om een woning met veel potentie helemaal naar eigen wens te moderniseren en er een fijn thuis van te maken.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging om de mogelijkheden zelf te komen ervaren!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Leerdam, sectie D, nummer 616
Bouwjaar	1923
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in een gezellige woonwijk op loopafstand van alle mogelijke voorzieningen.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	78 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	68 m ²
Inhoud	247 m ²
Externe bergruimte	5 m ³

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op noordoosten voorzien van een berging (5 m ²) en achterom.
Parkeergelegenheid	Voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Deels dubbel glas
Energielabel met geldigheid tot datum	E, geldig tot 27 mei 2036

Installaties

CV-ketel Intergas Kombi Kompakt (2025)



De begane grond

Entree/hal

Entree in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer heeft een balkenplafond en een authentiek boerenraampje. Dankzij het grote raam aan de voorzijde is het hier heerlijk licht en heb je een leuk uitzicht op de straat. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de keukenruimte.

Keuken

De keuken is in een rechte opstelling geplaatst en beschikt over een rvs-spoelbak, magnetron, afzuigkap en 4-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tussenhal en de achtergelegen bijkeuken.

Tussenhal

De tussenhal geeft toegang tot de toiletruimte en de kelder-/trapkast.

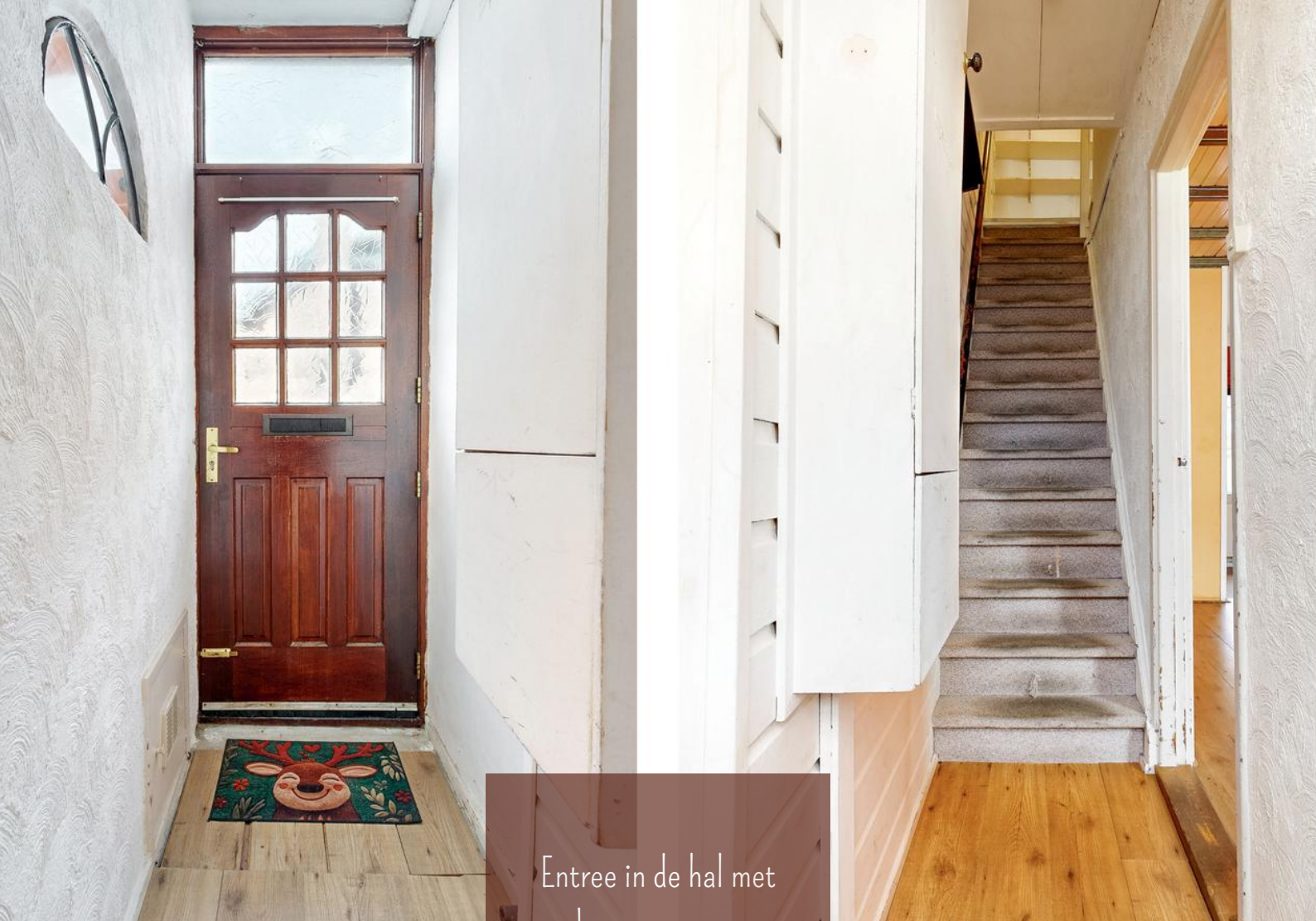
Toiletruimte

Deels betegelde toiletruimte met staand toilet.

Bijkeuken

De bijkeuken is uitgerust met de cv-installatie en witgoedaansluitingen en biedt directe toegang tot de achtertuin.





Entree in de hal met
meterkast, trapopgang en
toegang tot de woonkamer





Woonkamer met groot
raampartij en de
eenvoudige keuken





Tussenhal, toiletruimte en
de bijkeuken met
CV-installatie (2025)





1ste etage

Overloop

De overloop geeft toegang tot de badkamer, de twee slaapkamers en de bergvliering.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is aan de tuinzijde gelegen en kijkt leuk uit over het speelveld.

Badkamer

De badkamer is eveneens te vinden aan de achterzijde en beschikt over een douchegelegenheid, wastafel en wasmeubel.

Vliering

De praktische bergvliering is bereikbaar via een vlizotrap en heeft een nokhoogte van circa 1,27 meter. Ideaal voor opslag.



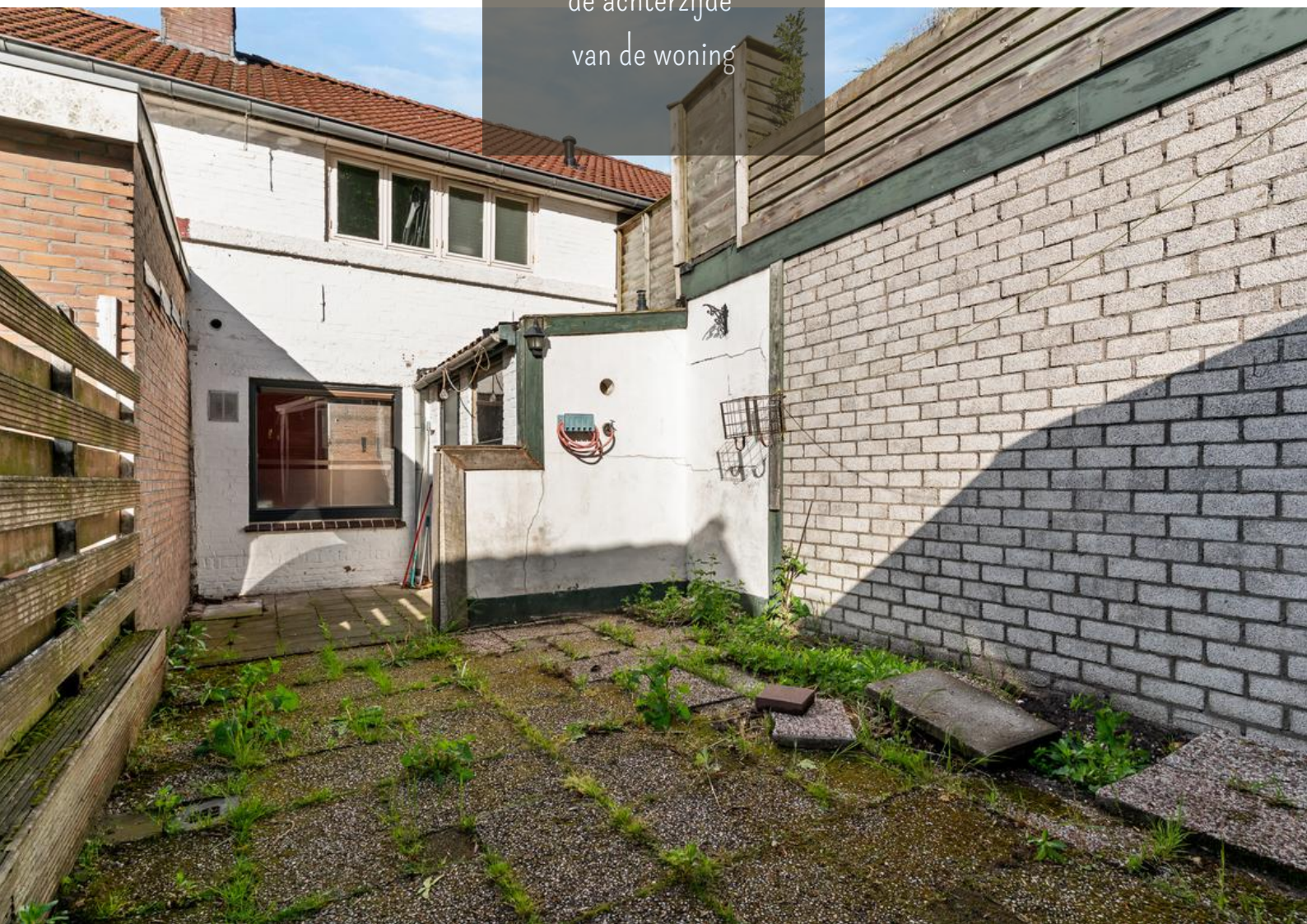


De woning is voorzien
van twee
ruime slaapkamers





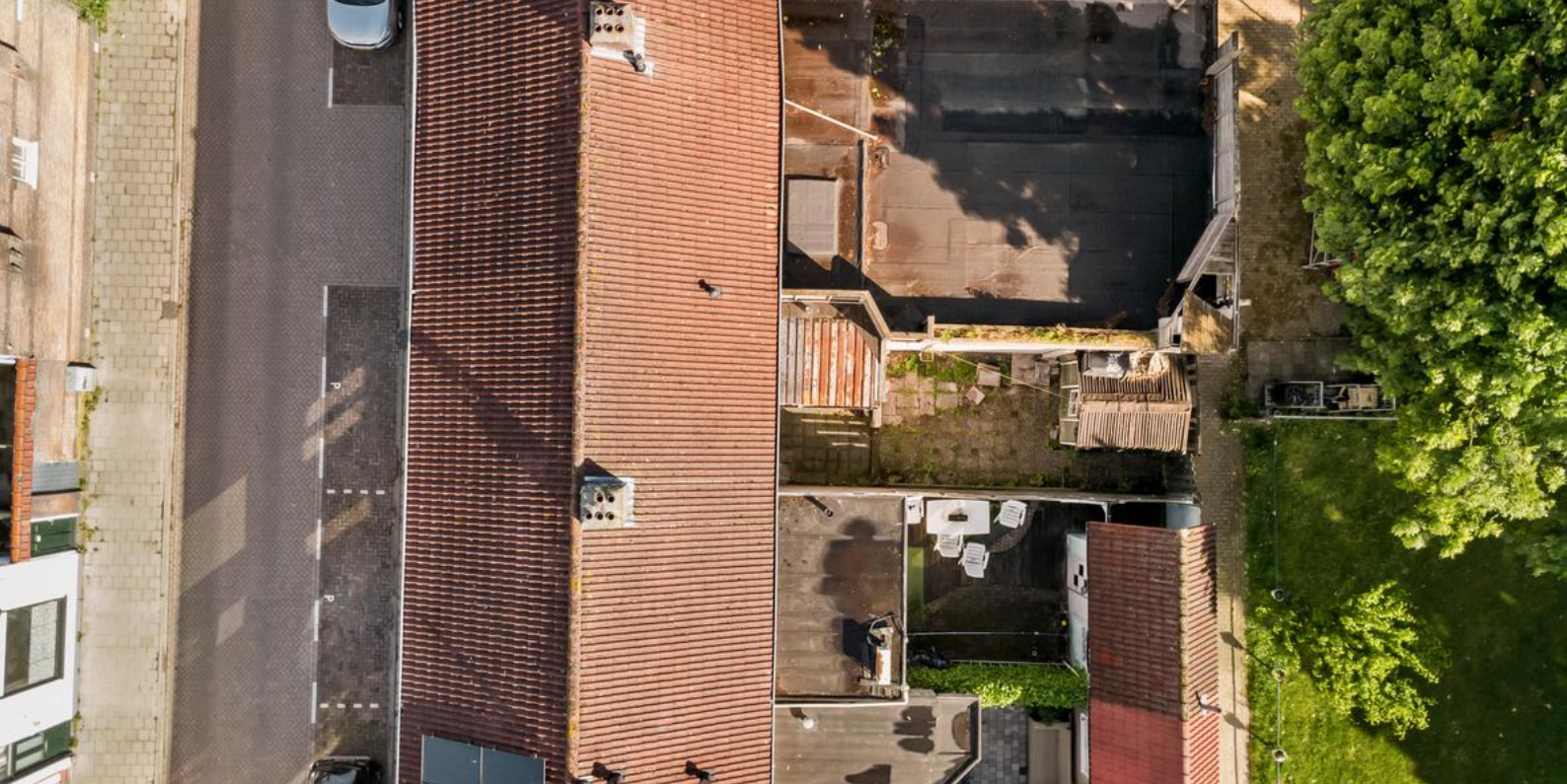
Eenvoudige badkamer en
de achterzijde
van de woning





Tuin met berging en
achterom naar het
grote speelveld



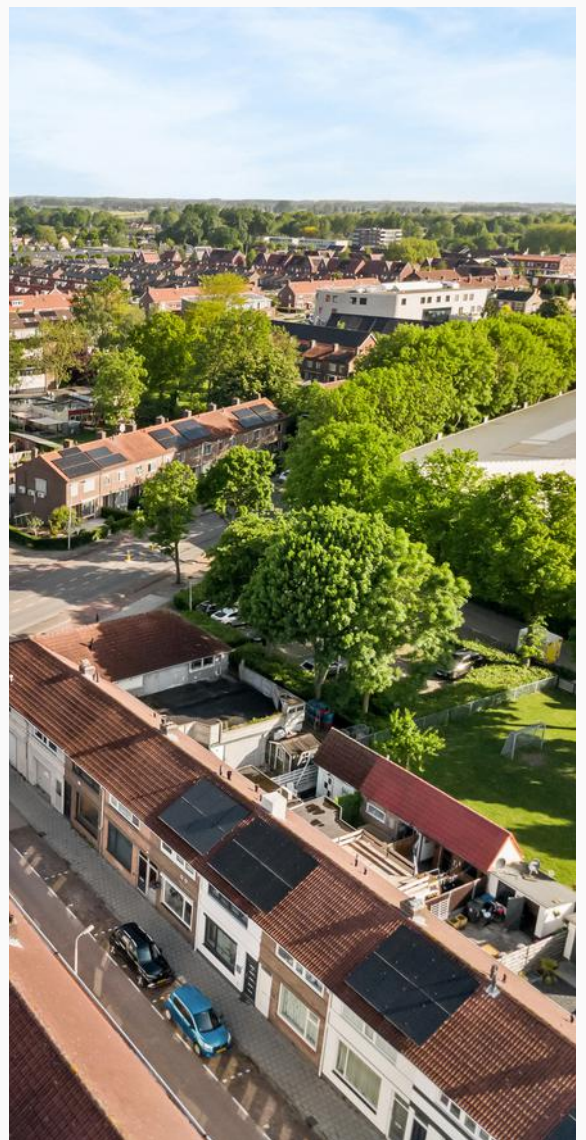


Achtertuintuin

De achtertuin ligt op het noordoosten en is vrijwel volledig bestraat. Achterin staat een houten berging van circa 5 m². Via de achterom heb je directe toegang tot het grote speelveld met onder meer een trapveld en speeltuin. Kinderen kunnen zich hier uitstekend vermaken en jij geniet van de rust in je eigen tuin.

Algemeen

- Centrale ligging, op loopafstand van het Europaplein, diverse scholen en openbaar vervoer.
- De woning beschikt over energielabel E.
- In 2025 is er een nieuwe CV-combiketel geplaatst.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Er is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.



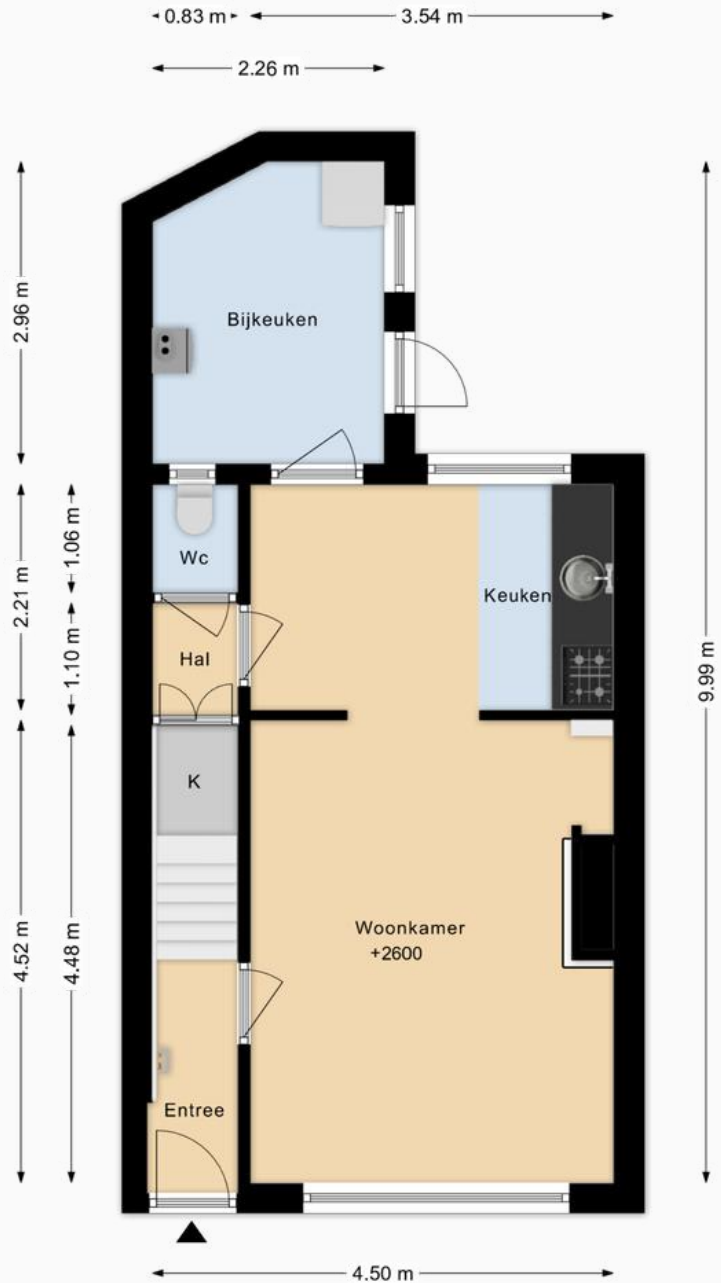
Plattegronden begane grond

2D

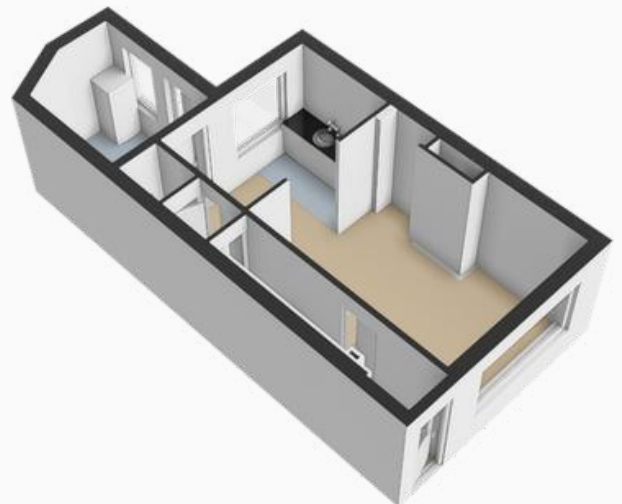
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

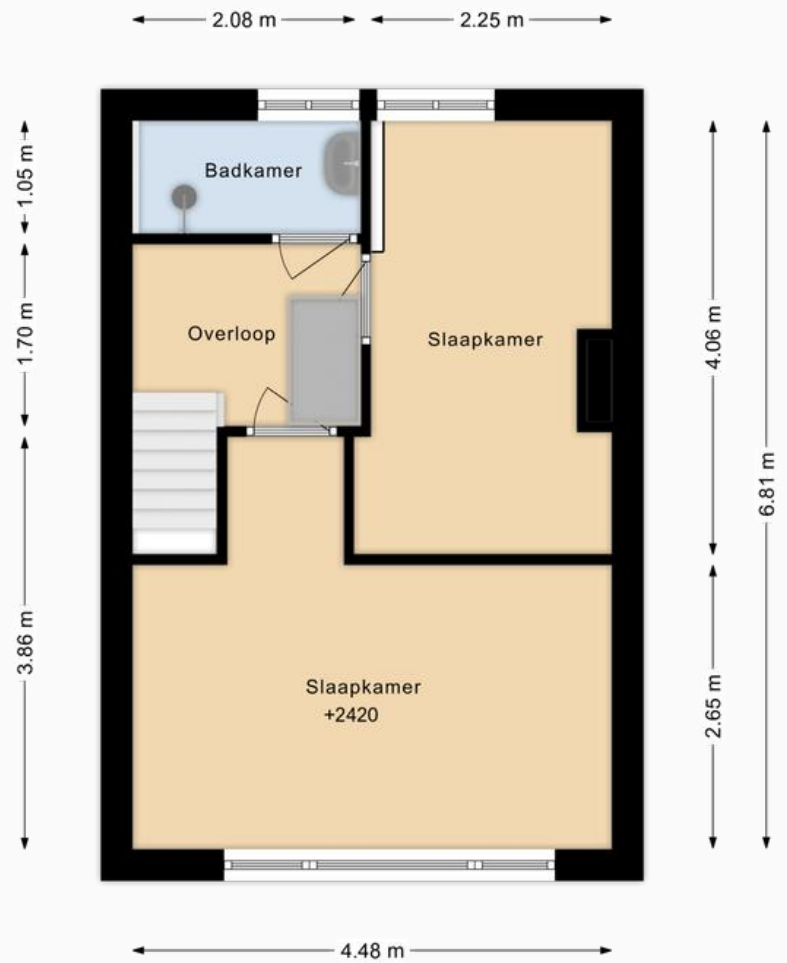
Plattegronden etage

2D

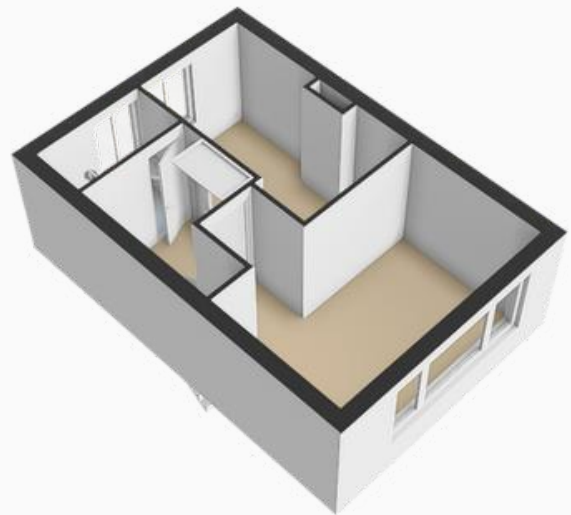
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

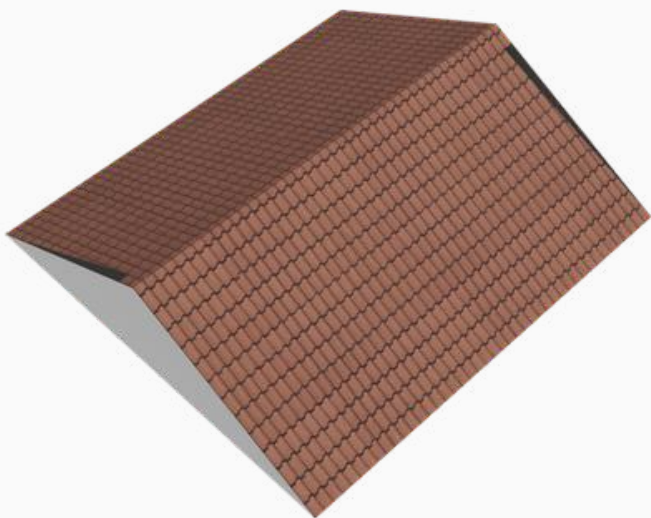
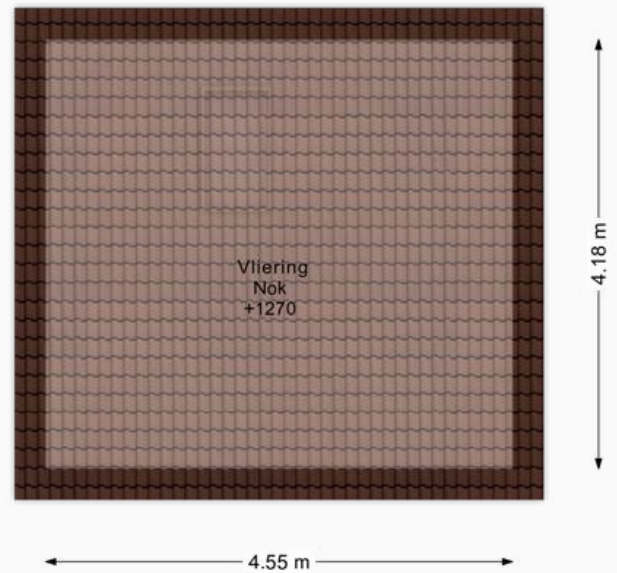
Plattegronden vliering

2D

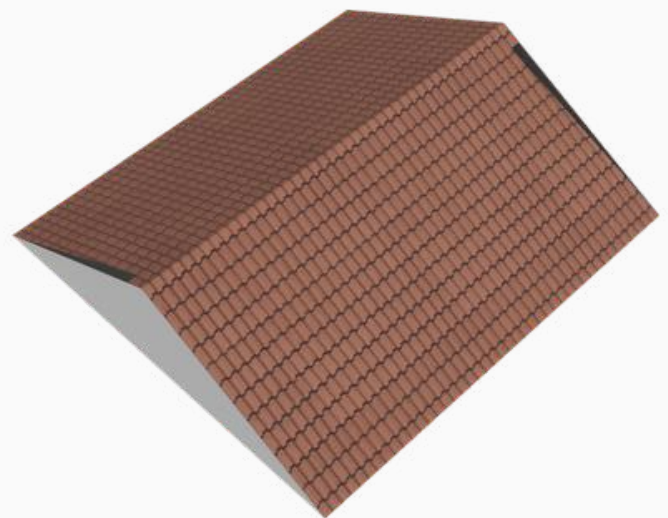
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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.

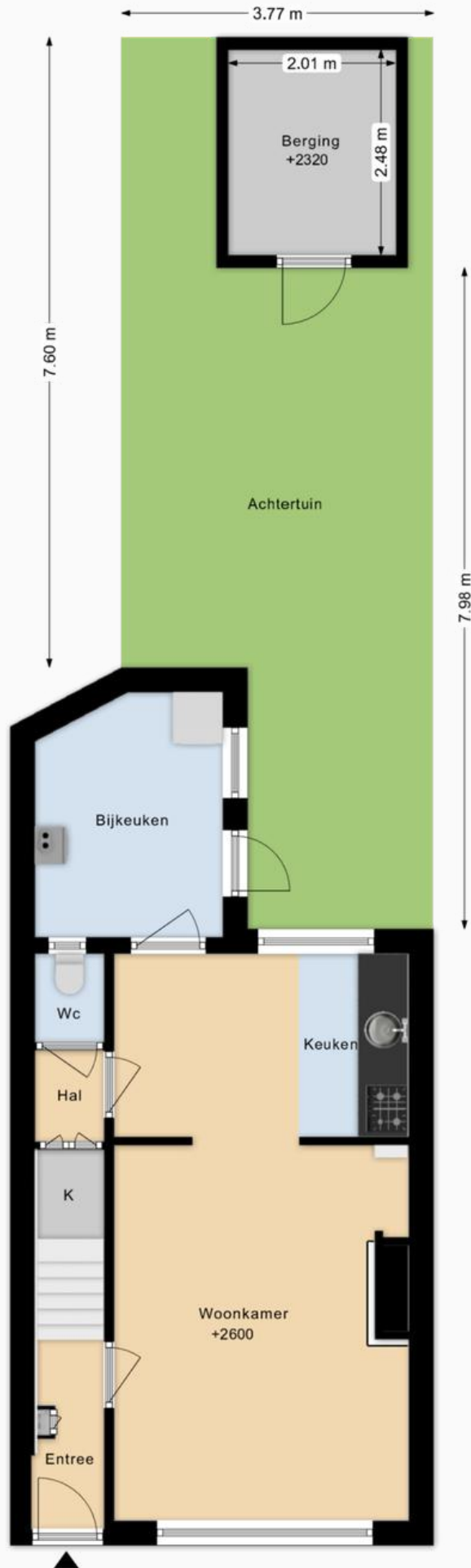


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Deels granol / deels houten schroten	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none"> - Meterkast - Garderoberuimte - Trapopgang
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Houten schroten met balken	<ul style="list-style-type: none"> - Thermostaat
Keuken	Laminaat	Deels lambrisering / deels sauswerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Keukenblok + bovenkasten - RVS spoelbak - Gaskookplaat - Magnetron - Afzuigkap
Tussenhal	Vloertegels	Deels lambrisering / deels sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang kelderkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Staand toilet
Bijkeuken	Vloertegels	Sauswerk	Panelen	<ul style="list-style-type: none"> - CV-installatie - Wasmachine aansluiting - Toegang tuin

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang vliering
Slaapkamer I	Laminaat	Sauswerk	Gipsplaten	
Slaapkamer II	Laminaat	Sauswerk	Gipsplaten	
Badkamer	Vinyl	Deels wantegels / deels schroten	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Douchegelegenheid - Wastafel met meubel

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Vinyl	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis	✓		

Welkom in Leerdam!

Met een inwonertal van ongeveer 18.000 mensen biedt Leerdam een unieke combinatie van historie, gezelligheid en moderne voorzieningen. Gelegen aan de rivier de Linge staat Leerdam bekend als de glasstad van Nederland. De stad heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en groeide uit tot een belangrijk centrum voor glasindustrie en handel. Deze historie is nog steeds zichtbaar in de oude straatjes, monumentale panden en stadswallen.

Waarom wonen in Leerdam?

Bezienswaardigheden: Bezoek het Nationaal Glasmuseum en ontdek de beroemde glasblazerskunst waar Leerdam om bekendstaat. Wandel door het historische centrum met de stadsmuren, de Grote Kerk en de sfeervolle haven aan de Linge.

Horeca: Leerdam biedt een gevarieerd aanbod aan cafés, lunchrooms en restaurants. Van terrassen aan het water tot knusse eetplekken in het centrum. Ook zijn er regelmatig markten en evenementen met lokale producten en een gezellige sfeer.

Natuur en Recreatie: De omgeving van Leerdam biedt veel mogelijkheden voor ontspanning. 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 dicht bij de stad.

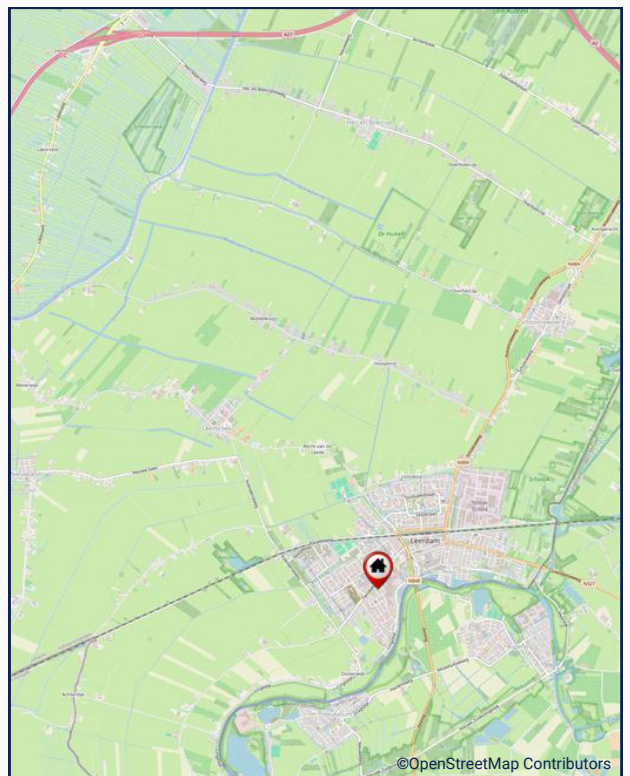
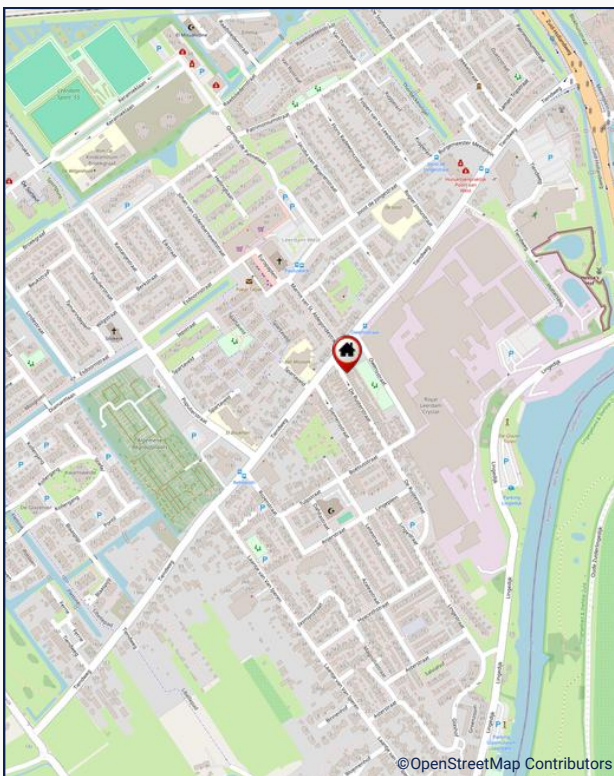
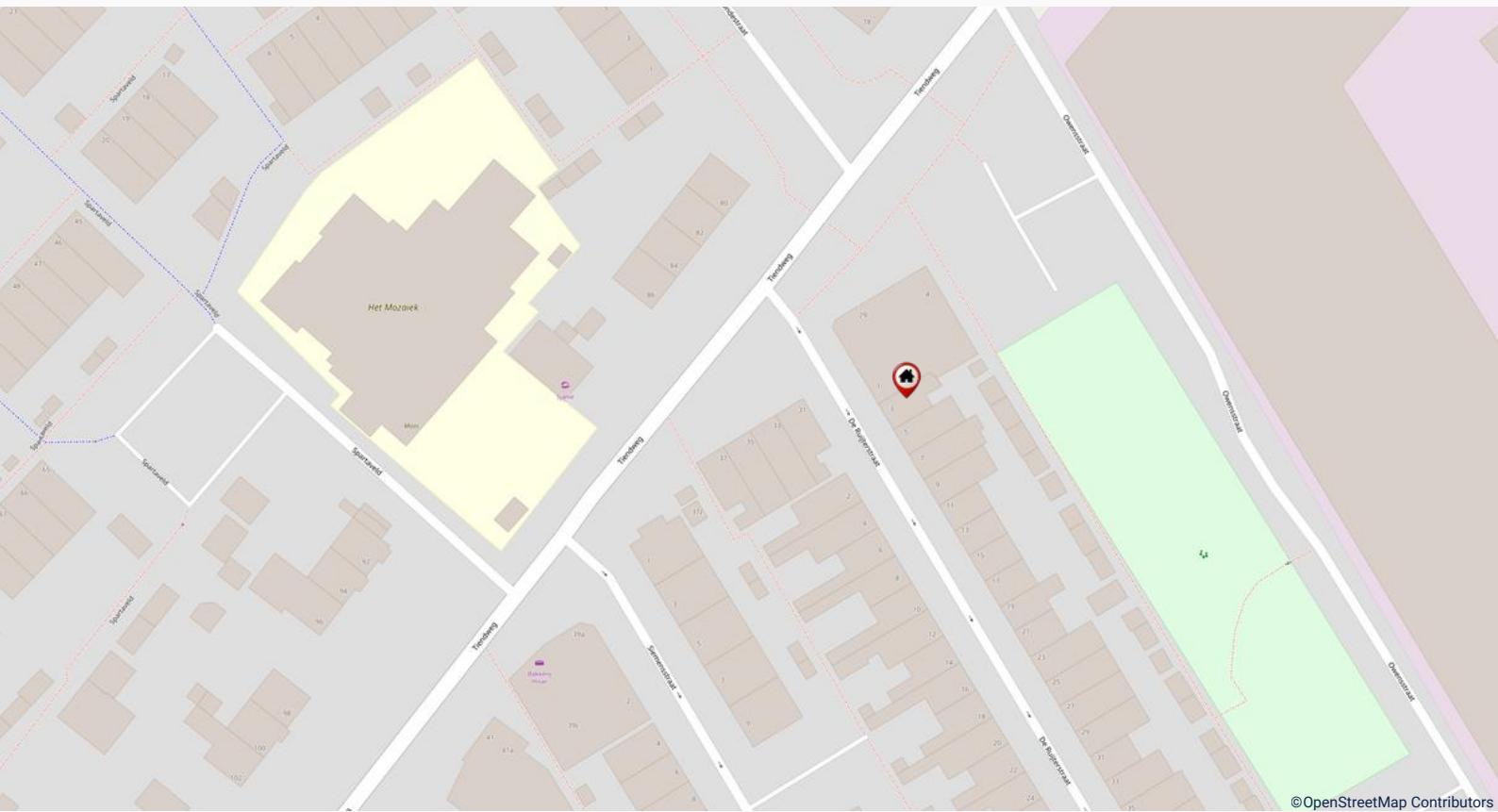


Werkgelegenheid: Met een sterke economische basis in de glasindustrie, maakindustrie en dienstverlening biedt Leerdam diverse werkgelegenheden. De stad staat internationaal bekend om haar glasproductie en ambacht, met ateliers en bedrijven die deze traditie levend houden. Daarnaast zorgen lokale MKB-bedrijven,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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam Sectie D Perceel 616</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>	
--	--	---



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 tekenafpraak 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

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



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

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek