

**VAN
WIJNEN**
MAKELAARDIJ



310 M³ / 167 M² ➤ € 229.950 K.K.



➤ HOOIKAMP 36, LEERDAM

WWW.VANWIJNENMAKELAARDIJ.NL

INHOUDSOPGAVE



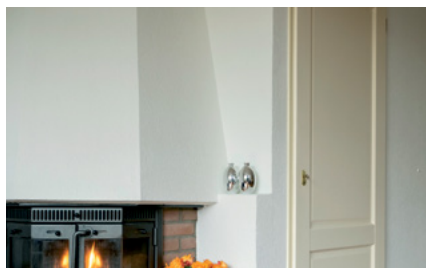
03 OVER DE WONING



06 INDELING



15 BOUWKUNDIG



16 OMGEVING



21 BEWONERS



24 DETAILS

OVER DE WONING

RUIME HOEKWONING MET 2 BERGINGEN, DAKKAPEL, ZONNEPANELEN EN EEN HEERLIJKE TUIN OP HET ZUID-WESTEN

➤ HOOIKAMP

Een kindvriendelijke woonwijk, een ruime en goed onderhouden woning en een heerlijke tuin op het zuidwesten. Met deze drie pluspunten vatten we in een zin samen wat dit prachtige aanbod allemaal te bieden heeft. Met een ingebouwde houtkachel in de woonkamer, een brede dakkapel op de zolder en maar liefst twee bergingen kunnen we gerust spreken van een ideale woning voor de kritische kopers onder ons. In totaal zijn er 4 slaapkamers, zodat er plaats genoeg is voor een gezin. De 8 zonnepanelen (zonligging west) zorgen ervoor dat ook bij de portemonnee en het milieu wordt stilgestaan. Ook de ligging mag als groot pluspunt worden genoemd. De woning zelf ligt aan een autoluw straatje en er is veel openbaar groen in de directe omgeving. Het is een rustige woonwijk

en het winkelcentrum 't Eiland is op korte afstand gelegen. Komt dat zien!

➤ BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast, gardero-be, vrijhangend toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is tuingericht en heeft een ingebouwde houtkachel tot zijn beschikking. Tevens treffen we er een parketvloer en een trapkast aan. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en staat opgesteld in een L-vorm.







INDELING

EEN PRAKTISCHE INDELING MET VEEL LEEFRUIMTE

➤ **BEGANE GROND (VERVOLG)**

De keuken is eenvoudig, maar netjes afgewerkt met een 1 1/2 spoelbak, een gaskookplaat, een afzuigkap en een oven.

➤ **1E VERDIEPING**

De overloop biedt toegang aan een drietal slaapkamers van respectievelijk 12, 8 en 6 m². De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben een groot dakraam. De badkamer heeft een wastafelmeubel, een douchecabine en een designradiator. Het geheel is uitgevoerd in lichte tinten en er is een raam in de badkamer. Wel zo prettig! Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

➤ **2E VERDIEPING**

Via een vaste trap bereiken we de zolder. Op de voorzolder zijn de aanslui-

tingen voor het witgoed. Tevens treffen we er de unit voor de zonnepanelen en de CV combiketel aan. De zolderkamer is ruim door de plaatsing van de brede dakkapel. Het is een speelse slaapkamer doordat de nok in het zicht is. Tot slot willen we nog even melden dat er op de zolder nog veel berging te vinden is achter de knieschotten.

➤ **BUITEN EN BERGING**

Zoals gezegd ligt de achtertuin perfect op de zon. Het zuid-westen dus. De tuin is netjes bestraat en voorzien van hardhouten schuttingdelen. Daarnaast is er ook het nodige groen aanwezig. Het geheel is een lust voor het oog! Achterin de tuin staat een stenen berging en aan de zijkant van de woning is nog een extra stenen berging gerealiseerd. Ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld een motorfiets!

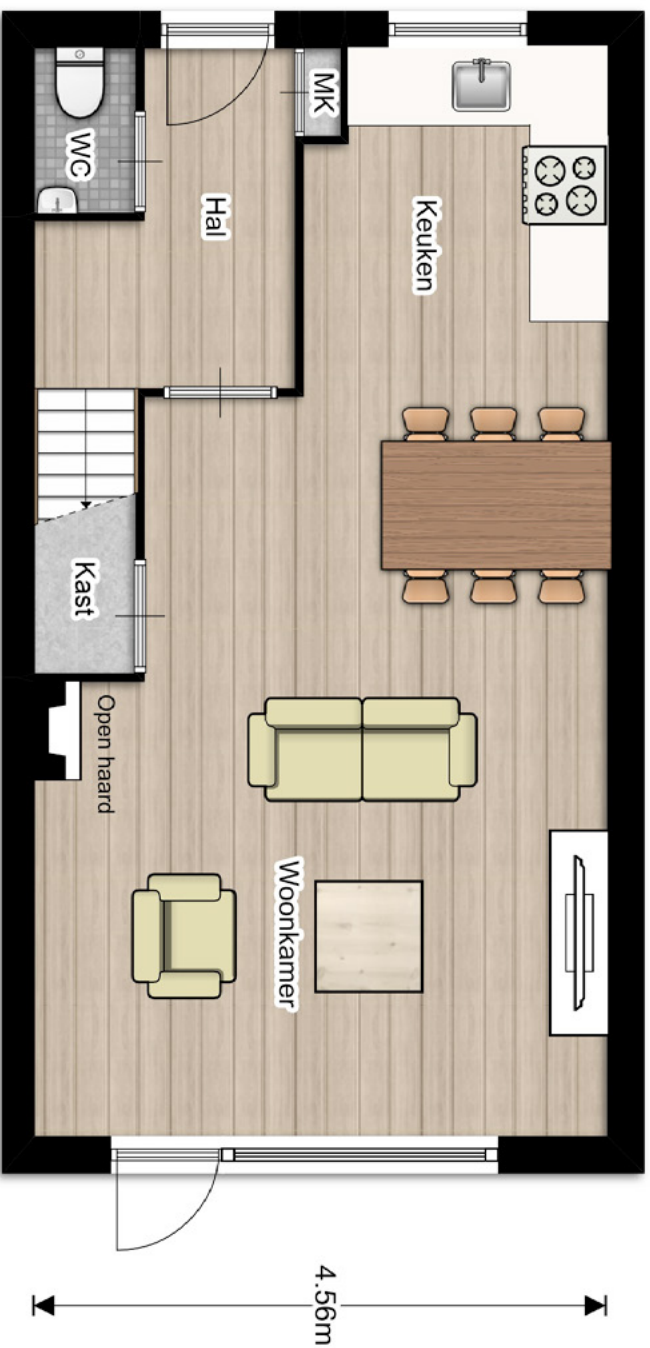




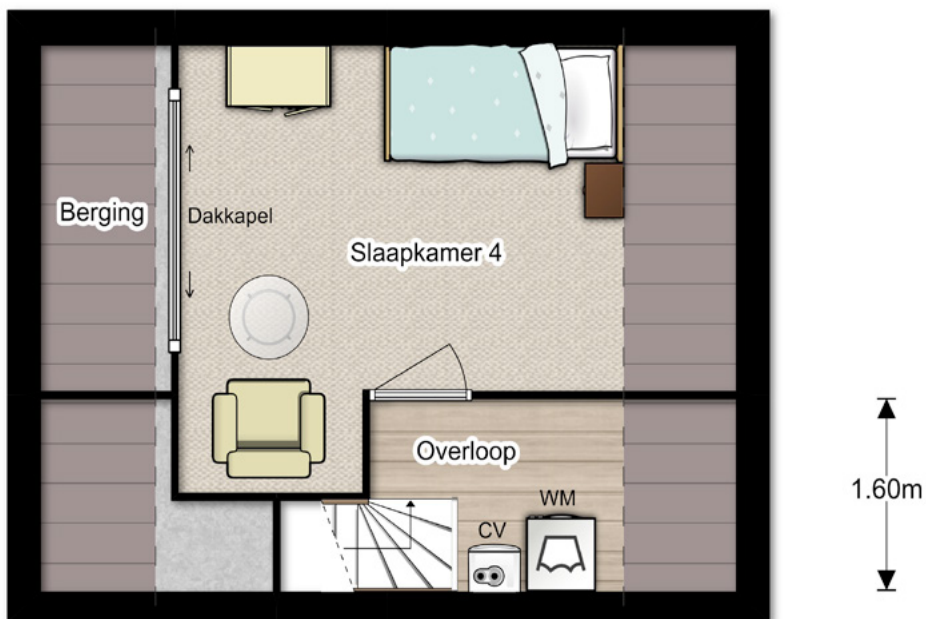
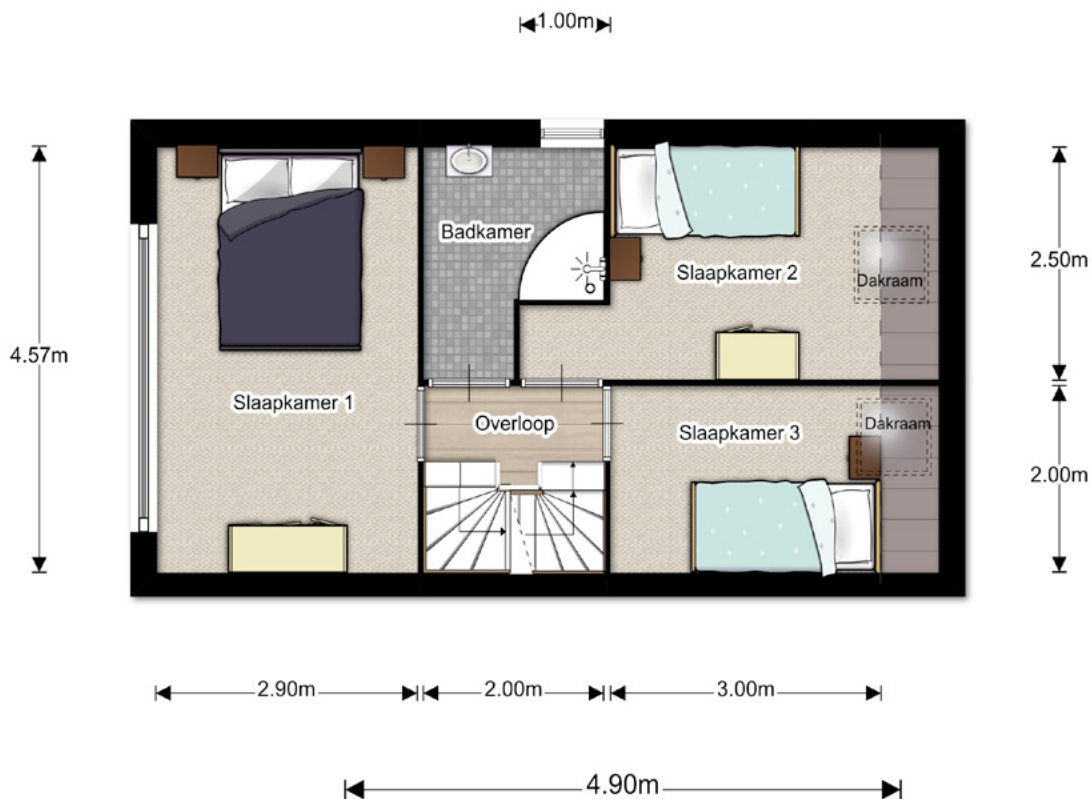




2.70m 5.89m



Begane Grond







BOUWKUNDIG

DEGELIJKE BOUW MET EEN GROEN ENERGIELABEL EN 8 ZONNEPANELEN

➤ DE BOUWPERIODE

De woning is in 1988 met zorg gebouwd in een leuke en kindvriendelijke woonwijk. In deze bouwperiode is er gebruik gemaakt van deugdelijke materialen. Zo is er gebouwd met een vloerisolatie, dakisolatie en geïsoleerde spouwmuur. Op de begane grond en op de 2e verdieping is er isolerende beglazing. De 8 zonnepanelen (vermogen 320 WP) die in november 2018 zijn geplaatst zorgen ervoor dat de maandelijkse energielasten behoorlijk worden verlaagd. Het huis heeft dan ook een definitief groen B-label. Ten opzichte van de oorspronkelijke bouw is de houten berging vervangen voor een degelijke stenen exemplaar en tevens is er naast de woning nog een tweede stenen berging gerealiseerd.



➤ BEZICHTIGEN?

Een bezichtiging meer dan waard! Comfortabel wonen op een mooie en kindvriendelijke locatie met de winkels en scholen om de hoek.

OMGEVING

RUSTIG EN KINDVRIENDELIJK GELEGEN MET WINKELS EN SCHOLEN OP KORTE AFSTAND

➤ HET CENTRUM

De historische binnenstad van Leerdam biedt een keur aan leuke winkels en gezellige horecagelegenheden. Je kunt er heerlijk slenteren over de weekmarkt en je vergapen aan de mooie oude geveltjes. Pal naast het Leerdamse centrum is de fraaie jachthaven met een uitval naar het riviertje De Linge gelegen. Leerdam heeft het allemaal.

➤ DE BUURT

De Hooikamp is gelegen in de groene woonwijk Leerdam-Noord. De ligging is rustig en bij de woning is voldoende parkeergelegenheid te vinden. De kindvriendelijkheid uit zich mede in de autovrije ligging voor de deur en een aantal speeltuintjes die in de directe omgeving zijn gelegen. Zowel het oude cen-

trum als het winkelcentrum 't Eiland is op korte afstand gelegen.

➤ NATUUR

Openbaar groen bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van uw leefomgeving. De gemeente Vijfheerenlanden besteedt gelukkig ook op deze locatie uitgebreid aandacht aan een groene leefomgeving. In slechts enkele fietsminuten bevind je je al tussen de geurige bloesemgaarden en de uitgestrekte velden en weilanden. Bijzonder aan deze streek zijn de eindeloze dijkjes, de nabijheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het kronkelige riviertje De Linge met zijn groene uiterwaarden. Naast fietsen en wandelen biedt de omgeving meer dan voldoende uitdaging voor watersporters onder ons.









BEWONERS

‘BEWONERS VANAF HET EERSTE UUR & DE TUIN IS ONS FAVORIETE PLEKJE’

➤ EIGENAREN AAN HET WOORD

‘Wij wonen hier vanaf 1988 en zijn bewoners vanaf het eerste uur. Met de komst van onze dochters in 1992 en 1995 merkten we hoe fijn het is om geen verkeer voor de deur te hebben en in vrijheid kunnen spelen en leren fietsen. Op loopafstand bevinden zich diverse scholen en ook de supermarkt is in de buurt. De woning is uitgerust met een dakkapel waardoor er een vierde slaapkamer is gecreëerd. Naast de woning is er een extra berging die dienst doet als motorstalling en opslag voor tuingereedschap.’

➤ FAVORIETE PLEKJE

‘De oorspronkelijke schuur die bij de woning hoort was van hout. Wij hebben daar uiteindelijk een stenen berging van gemaakt. De tuin ligt op

het zuid-westen en is onze favoriete plek. Met een voorjaarszonnetje kun je hier al snel buiten zitten. In 2018 zijn er aan de achterzijde zonnepanelen geplaatst. Een aanwinst die de energierekening laat dalen. We hebben hier 31 jaar met veel plezier gewoond. Een leuke, gezellige woonwijk en een woning met mogelijkheden.’







DETAILS

HOOIKAMP 36
4143 VP LEERDAM
310 M³ / 167 M²
€ 229.950 K.K.

VBO  **MAKELAAR**

 **funda**



ONDERDEEL	OPPERVLAKTE	BIJZONDERHEDEN
WOONKAMER	25 M ²	HOUTKACHEL
KEUKEN	5 M ²	EENVOUDIG EN NETJES
SLAAPKAMER 1e verd.	12 / 8 / 6 M ²	RUIMTE GENOEG
BADKAMER	4 M ²	INLOOPDOUCHE
SLAAPKAMER 2e verd.	13 M ²	MET DAKKAPEL
ACHTERTUIN	56 M ²	ZONLIGGING ZUID-WEST
BERGINGEN	5 / 7 M ²	IDEAAL

➤ MEER WETEN?

Wil je meer weten over dit leuke huis of wil je een afspraak maken voor een bezichtiging? Neem dan contact met ons op via ons mailadres: info@vanwijnenmakelaardij.nl of bel ons op telefoonnummer 0345-610951

WWW.VANWIJNENMAKELAARDIJ.NL
MAKELAARDIJ | TAXATIES | BEHEER