



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Historische villa met geweldige tuin



Leerdam
Sporstraat 11

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5

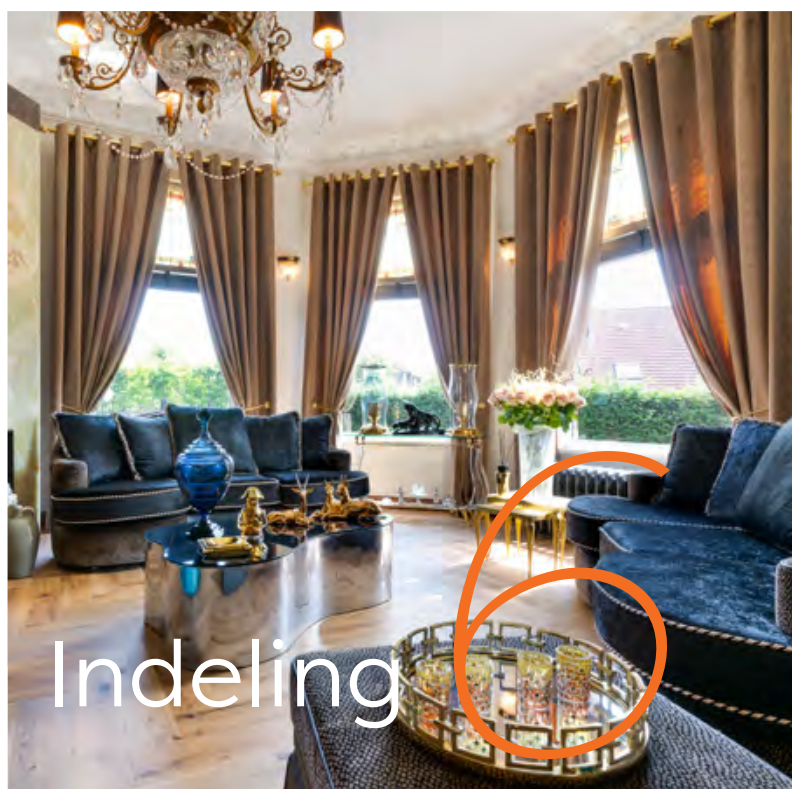


Bouwkundige gegevens

40



Leerdam



Indeling

6



Plattegronden





Leerdam Spoorstraat 11

Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.

Schitterende historische villa met geweldige tuin

Statig verheft deze villa uit 1876 zich aan de rand van het centrum van Leerdam. De karakteristieke gevel is beeldbepalend in de reeks monumentale villa's aan de Spoorstraat. Daarbij contrasteert het rijksmonument prachtig met de rij hoge bomen in de tuin en de nabije omgeving. De eclectische stijl toont de hand van Eduard Cuypers (1859-1927). De architect bouwde in opdracht van een belangrijke Leerdamse werkgever: Adrianus Burgers van houthandel en timmerfabriek Varsseveld. In 2018 is de villa volledig gerestaureerd met behoud van originele details. Zo schitteren de hoge sierplafonds in volle glorie, net als de ramen met glas-in-lood elementen aan de bovenzijde. Het

Eclectische stijl van Eduard Cuypers

monumentenglas bij de vestibule zorgt voor een entree met allure. De woonkeuken annex eetkamer, een paradijs voor kookliefhebbers, komt prachtig uit in de grote open ruimte. De twee halfronde bogen van het eetgedeelte vormen een sprankelende markering. Ook de living is een heerlijke ruimte waar de fraaie omlijsting van de schuifdeuren naar de kamer-en-suite zorgt voor een warme toon. Op de verdieping

beschikken allebei de riante slaapkamers over een balkon en een badkamer-en-suite. De tweede verdieping telt drie slaapkamers. De tuin biedt net als het de historische villa pracht en praal. Het uitgestrekte gazon in de achtertuin is omgeven door een weelderige begroeiing waardoor u hier rust en privacy vindt. Elegante hagen markeren de voortuin. Vanaf het hoger gelegen terras, in de luwte van de woning, kijkt u uit over de weidse tuin.

Turnkey villa

Buiten wonen in de stad in een pand dat uitnodigt om ervan te genieten. Riante vertrekken met volop ruimte voor uw gezin of het ontvangen van gasten. Vijf slaapkamers en drie badkamers. Bovendien is deze vrijstaande villa turnkey en indien gewenst volledig gemeubileerd te koop. Ook is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor circa zes auto's.

Centraal en treinstation

Leerdam ligt centraal in Nederland. Ook beschikt de stad over een treinstation. Door de ligging in de driehoek A2-A15-A27 zijn alle delen van het land goed bereikbaar. Utrecht en Den Bosch bevinden zich op zo'n 30 minuten, Rotterdam op ruim 45 minuten en studentenstad Nijmegen op zo'n 50 minuten.





Leerdam

Bij een dam aan de Lede, dat werd Leerdam

Leerdam is internationaal bekend als producent van glas. De allereerste glasblazerij stamt uit 1765. Ook nu nog wordt er glas gemaakt. In een fabriek met daarbij een glasmuseum. Toeristen uit heel de wereld komen hier naar toe. Ongetwijfeld kent u de naam Leerdam ook van de kaas. Deze kaas met grote gaten is wereldberoemd. De productie hiervan is in het nabijgelegen Schoonrewoerd.

Dijken en dijkjes

Al in 1382 kreeg Leerdam - van Otto van Arkel - stadsrechten. De bevolking leefde toen nog vooral van de akkerbouw, de fruitteelt en in toenemende mate van de veehouderij. In die zin is het landelijke en agrarische karakter nog steeds zichtbaar in de directe omgeving met water, dijken en polders. Het maakt het gebied tot een waar eldorado voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. In de stad zelf ontwikkelde de industrie en nijverheid zich vanaf de achttiende eeuw. Niet alleen glas en kaas floreerden. Ook vestigden zich bedrijven actief op het terrein van scheepsbouw, leerlooierij en houtzagerij.

*Landelijk en tegelijk
centrum voor bedrijven
en voorzieningen*

Centrumfunctie

Leerdam ontstond volgens overlevering aan een dam in veenrivier de Lede. Vandaar de naam Leerdam. Het lag toen al heel strategisch, op de grens van Holland en Gelre. Ook nu nog ligt Leerdam centraal. Op slechts enkele autominuten van de snelwegen A2, A27 en A15. Het niveau aan voorzieningen sluit aan bij de centrumfunctie, met diverse scholen, sport, recreatie en uitgaan met tal van gezellige terrasjes langs het water van de Linge en een keur aan winkels.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1876
Ligging	Aan de rand van het centrum
Bereikbaarheid	Leerdam ligt in de driehoek A2-A15-A27. Utrecht en Den Bosch zijn in zo'n 30 minuten bereikbaar en Gorinchem in dik 20 minuten. Leerdam heeft een treinstation.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	460 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	87 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	1.772 m ³
Perceeloppervlakte	1.677 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	4
Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 515000)
Unique buying reasons (UBR)	• Vrijstaande villa in eclectische stijl; • Gebouwd naar een ontwerp van Eduard Cuypers voor Adrianus Burgers; eigenaar van houthandel en timmerfabriek Varsseveld; • Indien gewenst volledig gemeubileerd te koop; • In 2018 volledig gerestaureerd met behoud van de originele details. Nu turn-key; • Parkeergelegenheid voor circa zes auto's op eigen terrein; • Leerdam (met treinstation) ligt centraal in het land, midden in de driehoek A2-A15-A27.

Globale gegevens

Begane grond	Vestibule, hal, woonkeuken, eetkamer, woonkamers, toilet en garderobe.
Souterrain	Kelderruimtes.
Eerste verdieping	Overloop, twee slaapkamers en twee badkamers.
Tweede verdieping	Badkamer, drie slaapkamers en wasruimte.
Tuin	Elektrische poort, oprit, carport, terras, gazon en borders.



Indeling

Begane grond

Hal

Het monumentenglas van de vestibule geeft de hal allure net als de marmeren vloer en het hoge plafond. De garderobe is vernuftig achter de markante trap naar de verdieping gesitueerd. De meterkast bevindt zich in de hal.

Toilet

Met staand closet.





Woonkeuken

Een heerlijke keuken voor de echte kookliefhebber. Het daglicht stroomt binnen door het glas-in-lood-keukenraam en de raampartij van de bijbehorende eetkamer. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een wijnkoelkast. De wandopstelling is uitgerust met een brede oven, een stoomoven, een magnetron, een XL koelkast, een vriezer met drie lades, een vaatwasser en een spoelbak. Alle apparatuur is van Miele.

Terwijl u lekker aan het kokkerellen bent, serveert u alvast een amuse aan de gasten in de eetkamer. De bogen die de eetkamer markeren zorgen voor een stijlvolle omlijsting. En bij mooi weer leidt een deur naar het aangrenzende terras.











Woonkamer

De karakteristieke erker maakt de living licht en ruim. De fraaie omlijsting van de schuifdeuren naar de kamer-en-suite geeft een warm accent net als de gashaard. De behaaglijke sfeer ademt ook door de kamer-en-suite met schouw en gashaard.







Souterrain

Kelderruimtes

In de kelders zijn diverse bergingen. Ook de cv-ketel (Vaillant, 2019), de waterontharder en waterdrukverhoger staan in deze ruimtes.





Eerste verdieping

Overloop

De sierlijke trap komt prachtig tot zijn recht op de overloop.

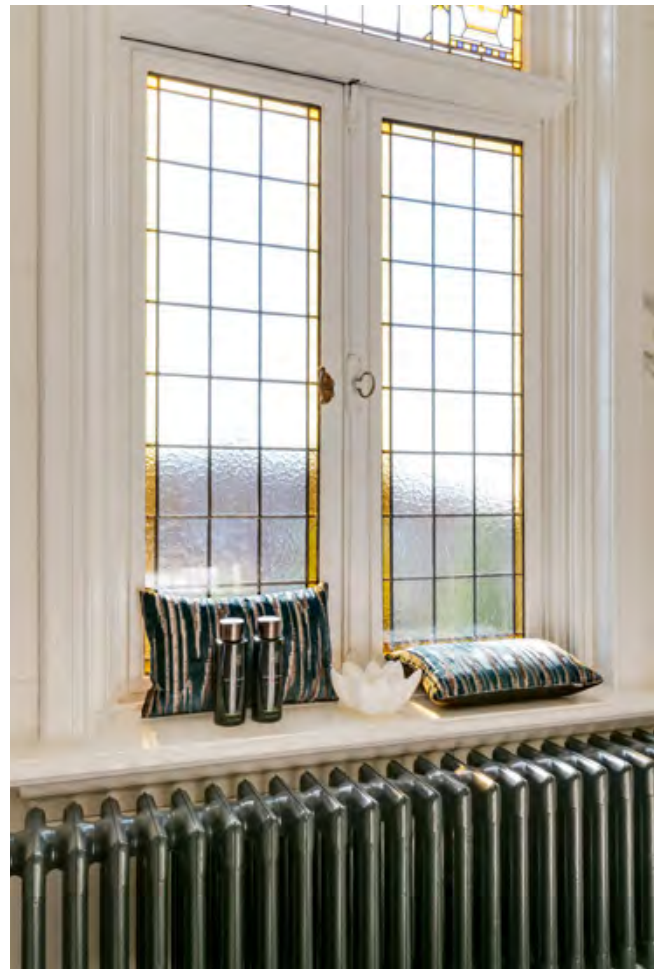
Twee slaapkamers, beide met badkamer-en-suite

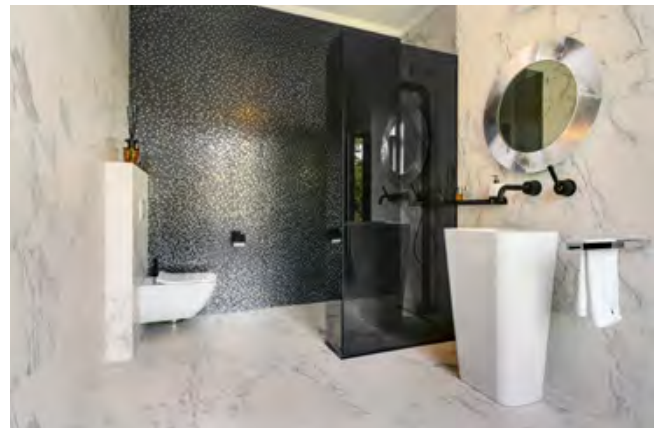
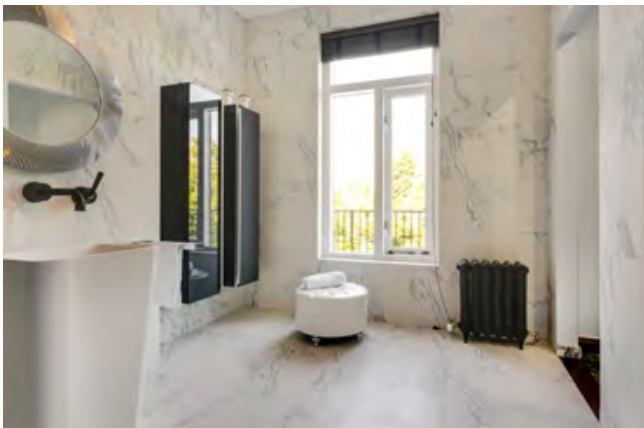
De riante slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een gashaard. Het grote dakterras biedt een prachtig zicht op de omringende bomen en Leerdam. De badkamer-en-suite is voorzien van een douche, wastafelmeubel en wandcloset. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon, inloopkast en een badkamer-en-suite met een ligbad, douche, twee wastafelmeubels en een toilet.











Tweede verdieping

Overloop

Centrale overloop.

Badkamer

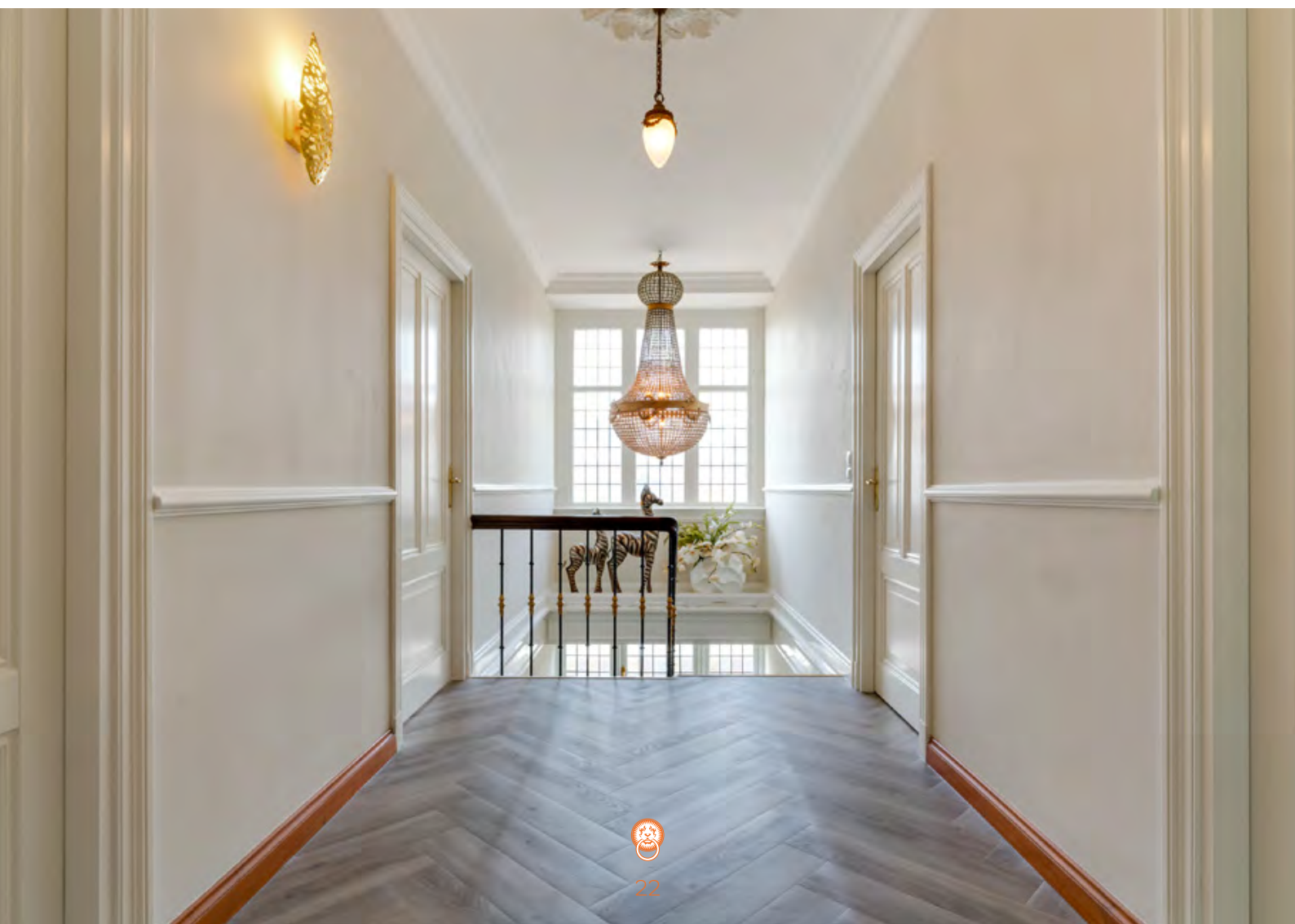
Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

Drie slaapkamers

Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde, de grootste heeft zowel een raam als een daklicht. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Wasruimte

Met witgoedaansluitingen.











Buiten

Oprit

Een sierlijke, elektrische poort ontsluit de oprit. Aan de zijkant is een carport en een aansluiting voor een laadpaal.

Tuin

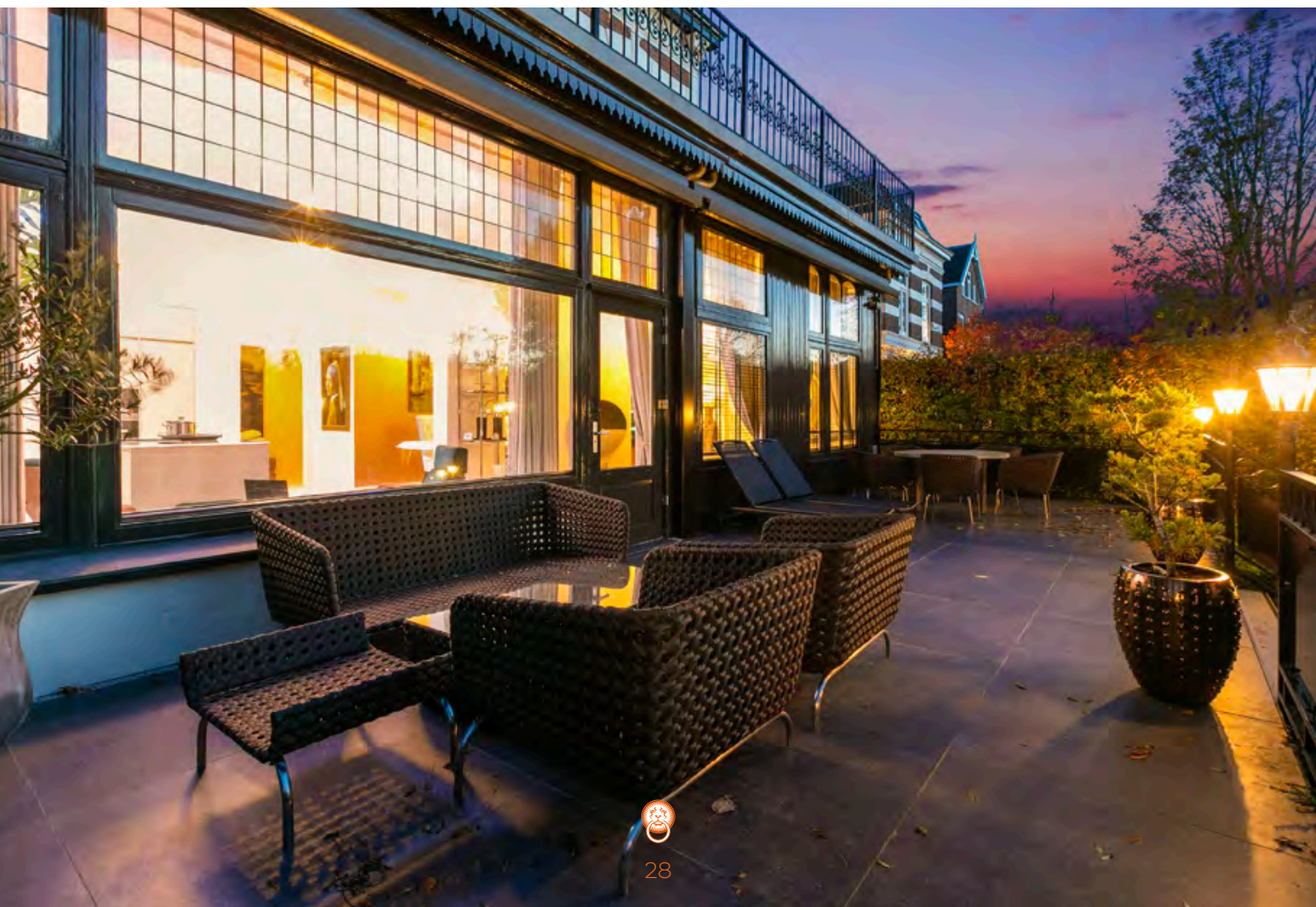
Elegante hagen markeren het hek om de voortuin. De achtertuin doet volledig recht aan buiten wonen in de stad. Het uitgestrekte gazon is omlijst door een weelderige begroeiing. Een diversiteit aan struiken, bomen en borders maakt de

tuin tot een groene oase van rust. Naast automatische tuinverlichting voor een fantastische sfeer, voorziet de automatische sproei-installatie de tuin van water.

Terras

Vanaf het hoger gelegen terras, grenzend aan de woonkeuken/ eetkamer, kijkt u uit over de weidse tuin.















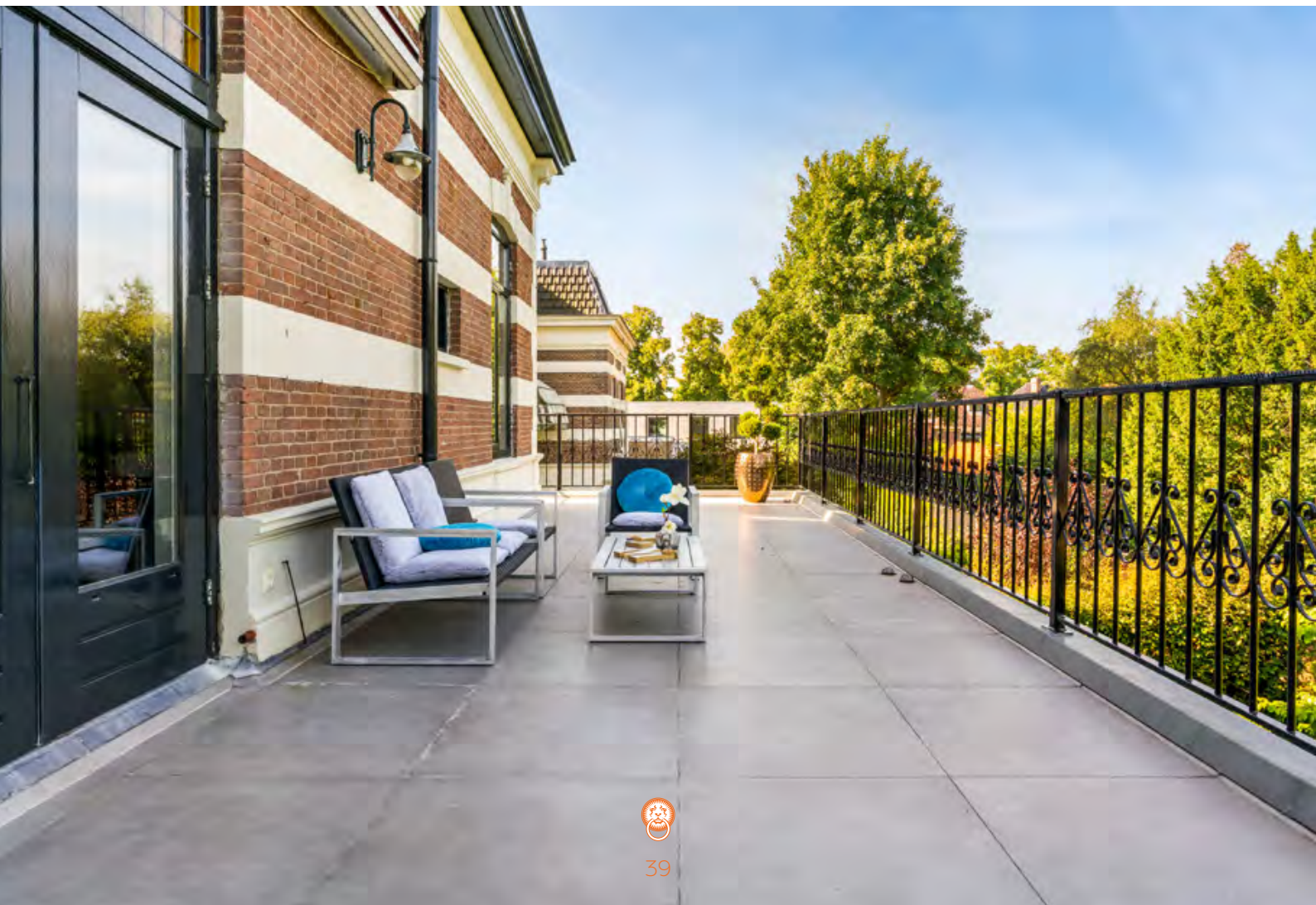












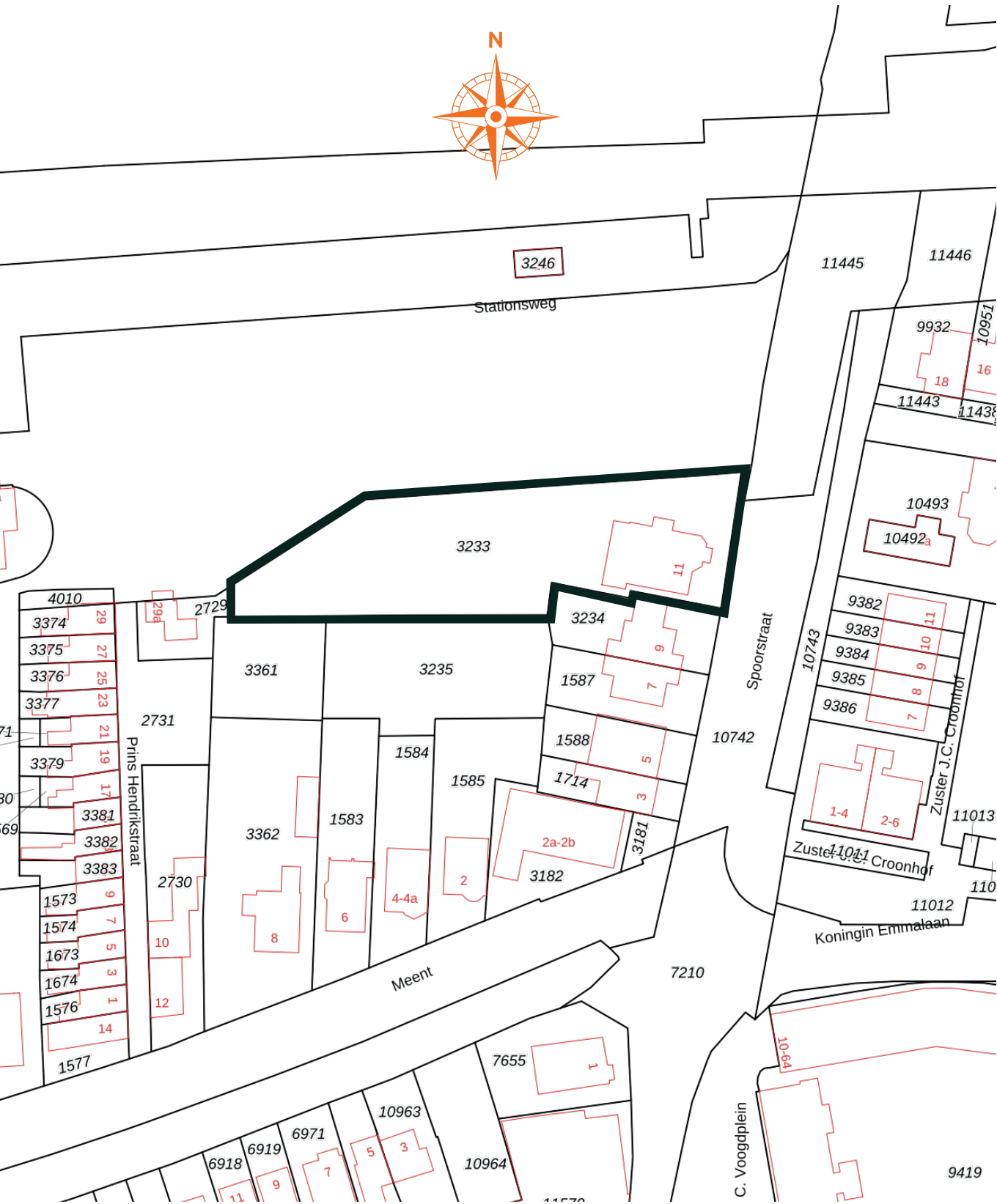
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige plattegrond met vier bouwlagen onder een afgeknot schilddak.
Fundering	Het huis is gefundeerd op houten palen, de uitbouw aan de achterzijde en het terras is gefundeerd op heipalen.
Vloeren	De vloer op de begane grond is deels van beton en deels van hout. De vloer van het souterrain is van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk van donkerrode baksteen met een hardstenen plint, gepleisterde speklagen en hoekblokken.
Kap	Het schilddak is gedekt met leipannen, de platte daken hebben een bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing, deels enkele beglazing en deels monumentenglas.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Vaillant, 2019). Tevens is er een alarminstallatie en zonwering aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	B
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1876 gebouwd en in 2018 gerestaureerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie C., nummer 3233, groot 1.677 m².



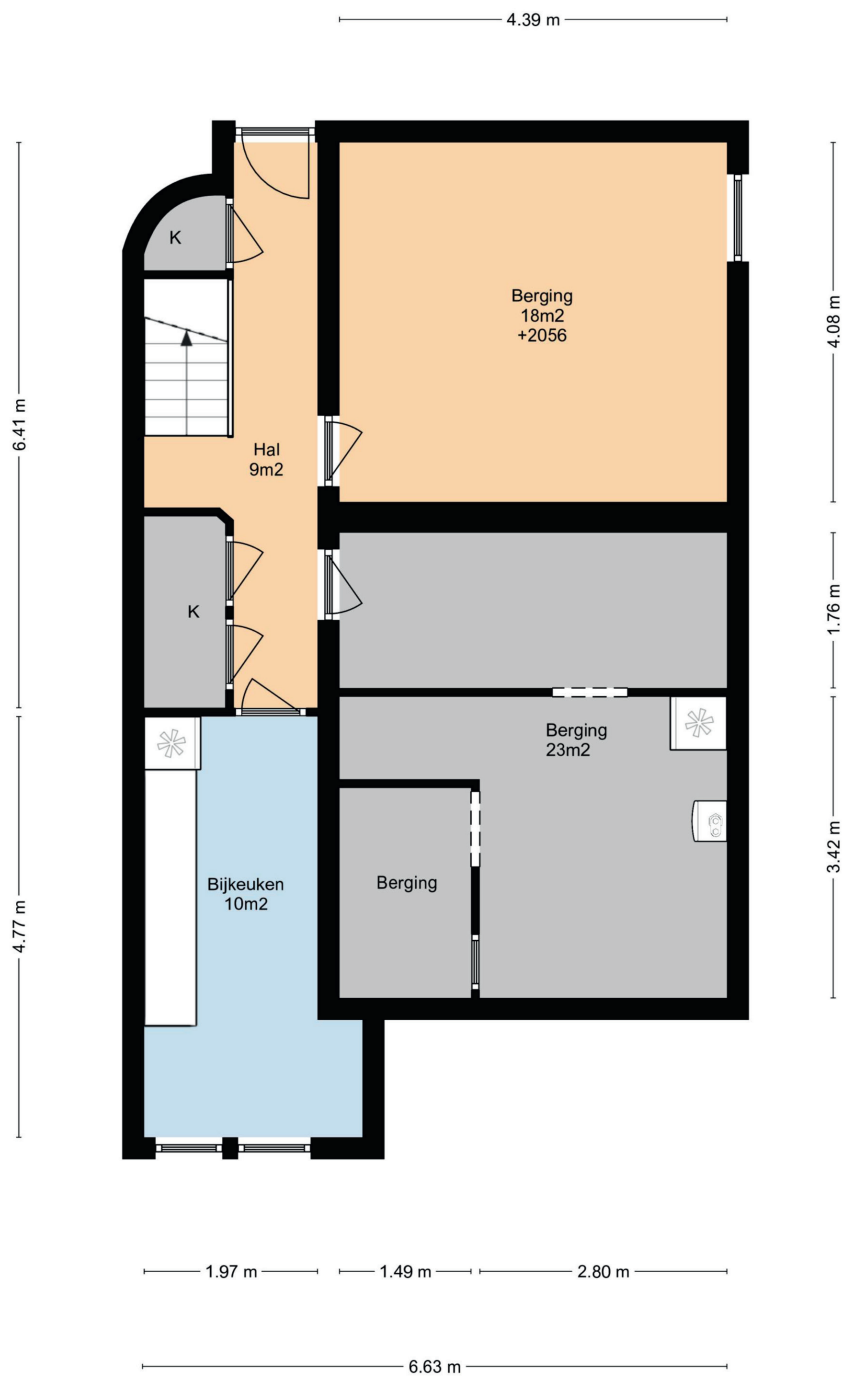
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Vijfheerenlanden, tel. 088 599 7000, www.vijfheerenlanden.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01