



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Villa aan de Linge in Leerdam- Varsseveld



Leerdam
Levanger 12

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Leerdam

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

29



Plattegronden

31





Leerdam Levanger 12

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Leven aan het water in Varsseveld

Welkom bij deze riante villa aan de Linge, een unieke plek in het gewilde Leerdam-Varsseveld. De ligging aan Het Balkengat en de Linge biedt volop mogelijkheden voor watersport en recreatie. In het verleden was de Linge hier het transportmiddel voor de balken ten behoeve van houthandel Varsseveld. De tuin van de villa grenst direct aan het water en beschikt over een eigen aanlegplaats voor een boot. Dit huis, verbouwd in 2020, ademt warmte en robuustheid uit. Over drie woonlagen biedt het ruimte, karakter en een uitnodigende sfeer. Twee houtkachels zorgen voor een knusse ambiance. Buiten wacht een verzorgde tuin met groene borders en een ruim vlonderterras, ideaal om te ontspannen of te genieten van gezellige momenten. Vanuit de woonkamer en de woonkeuken geniet u van een vrij uitzicht over het water. De overdekte veranda van duurzaam Ipé-hout ligt op het zuiden en biedt een fijne plek om buiten te zitten, terwijl het water rustig langs uw tuin kabbelt. Deze locatie combineert de rust van het water met de nabijheid van het centrum van Leerdam en de gunstige ligging tussen Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam. Het is zonder twijfel het mooiste gesitueerde huis in de wijk Varsseveld met directe toegang tot de Linge, maar een afstand die prettige privacy biedt.

Ruimte voor wonen en meer

Zes slaapkamers en meerdere badkamers bieden volop mogelijkheden voor gezin en gasten. De hobbyruimte en berging zijn flexibel in te richten, denk aan een atelier, gym of extra leefruimte. Een lift verbindt de verdiepingen, waardoor het huis ook meegroeit met veranderende wensen.

Genieten van prachtige uitzichten over het water

Unieke ligging aan de Linge

Rustig gelegen aan een van de karakteristieke balkengaten, met het centrum van Leerdam op loopafstand en een groene omgeving die de rivier omarmt.





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 veenvier 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	1992
Ligging	Direct aan de Linge in de geliefde wijk Varsseveld
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 NS-Station.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	229 m ²
- overige inpandige ruimte	76 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	61 m ²
- externe bergruimte	0.0 m ²

Inhoud	1031 m ³
Perceeloppervlakte	726 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Het mooist gesitueerde huis in Leerdam-Varsseveld.• Direct gesitueerd aan 'Het Balkengat' en de Linge.• Eigen aanlegplaats voor boot.• Riante villa met mooie vertrekken en een lift.• Het centrum van Leerdam op loopafstand.• Gunstig gelegen tussen Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam.
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, serre, keuken, garage en hobbyruimte
Eerste verdieping	Overloop, badkamer en vier slaapkamers.
Tweede verdieping	Overloop, badkamer en twee slaapkamers.
Tuin	Tuin met oprit, terrassen en borders.



Indeling

Begane grond

Hal

Ruime entree met meterkast en een personenlift, ook geschikt voor rolstoelgebruikers. Toegang tot toilet, woonkamer, serre, keuken en garage.

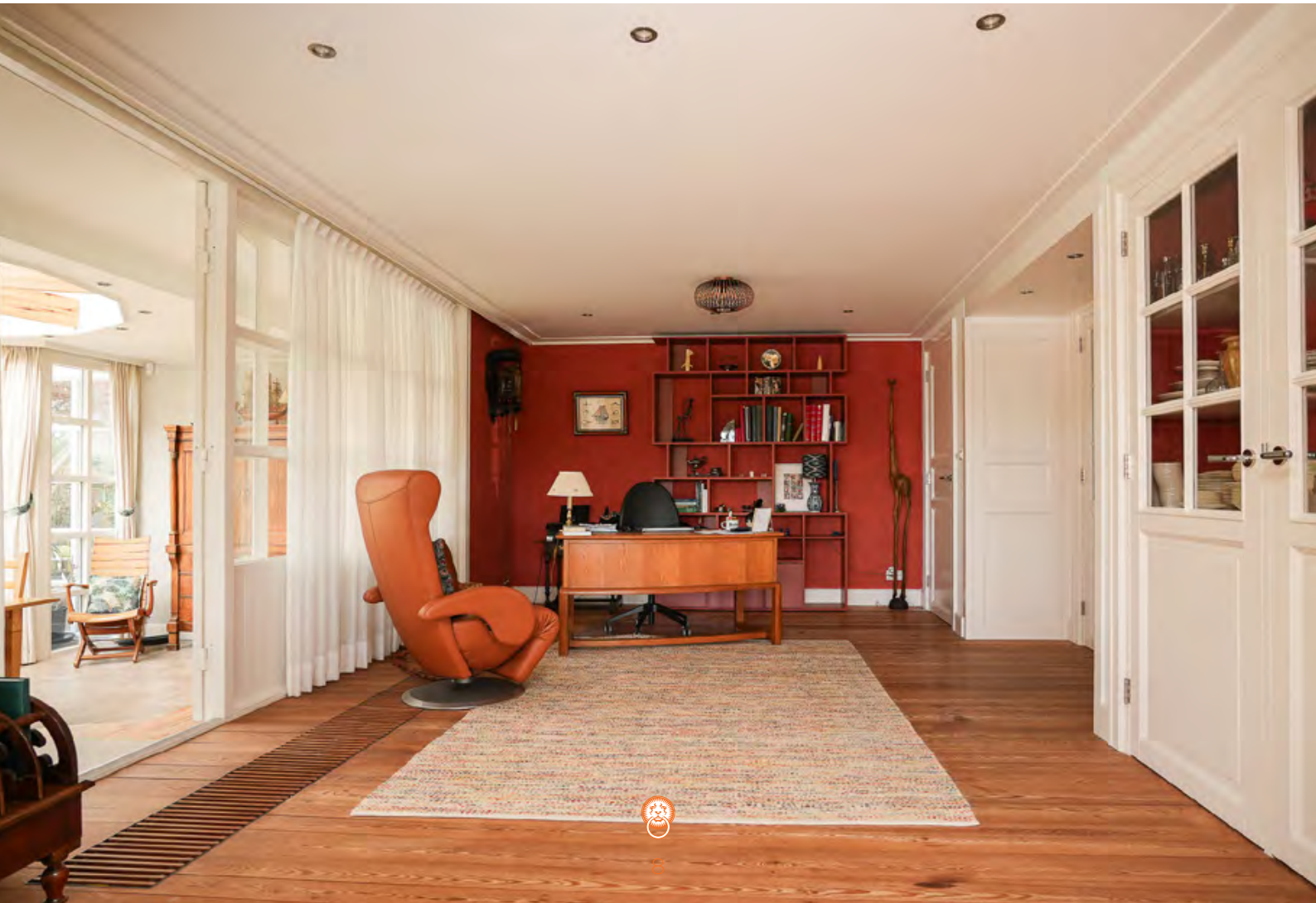




Woonkamer

Lichte woonkamer met houtkachel en vaste kasten, voorzien van een schuifpui naar de veranda aan het water met weids uitzicht over Het Balkengat en de Linge.







Serre

Wintertuin met veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin, geschikt voor een grote eettafel of een comfortabele zithoek.



Woonkeuken

L-vormige keukenopstelling met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), spoelbak, Quooker, vaatwasser, combi-oven, warmhoudlade, koelvriescombinatie en houtkachel. Openslaande deuren naar de veranda met zicht op het water.







Garage

Ruime garage met elektrische overheaddeur, extra buitendeur en vaste trap naar zolder.

Berging

Ruimte achter de garage, ideaal als atelier, orangerie of gym, eventueel te verbinden met de serre.



Eerste verdieping

Overloop

Centrale overloop met toegang tot vier slaapkamers en badkamer.

Vier slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Slaapkamer 1 is een ruime slaapkamer met airco, directe toegang tot de badkamer en een dakterras op het zuidwesten. Slaapkamer 2 beschikt eveneens over airco en toegang tot

de badkamer, met bovendien de mogelijkheid om de indeling aan te passen voor een aparte badkamertoegang en lift.

Slaapkamer 3 is voorzien van een wastafel en ligt, net als slaapkamer 4, aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

Stijlvolle badkamer met dubbele wastafels, inloopdouche en wandcloset.











Tweede verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en badkamer.

Twee slaapkamers

Momenteel is een slaapkamer in gebruik als wasruimte met witgoedaansluiting, eenvoudig om te bouwen tot extra slaapkamer.

Badkamer

Badkamer met wastafel, staand closet en douche.



Buiten

Oprit

Oprit met ruimte voor meerdere auto's en voorzien van een laadpaal voor elektrische voertuigen.

Achtertuin

Fraai aangelegde tuin rondom met diverse borders, een lager gelegen betonnen terras direct aan het water en een vlonderterras rondom met aanlegplaats(en) voor boot.

Veranda

Het overdekte terras aan de woonkamer en woonkeuken is hoger gelegen en biedt zo een fraai zicht op het altijd veranderende water. Het deck is van Ipé hardhout, in het plafond is verlichting aangebracht.



















Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdiepingen zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak en het lessenaar dak is gedekt met zwarte betonpannen, het platte dak heeft een bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit HR, 2020). De hal, serre, keuken, hobbyruimte, alsmede de badkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn 15 zonnepanelen aanwezig. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1992 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B., nummer 9772, groot 726 m².



Plattegronden

Begane grond



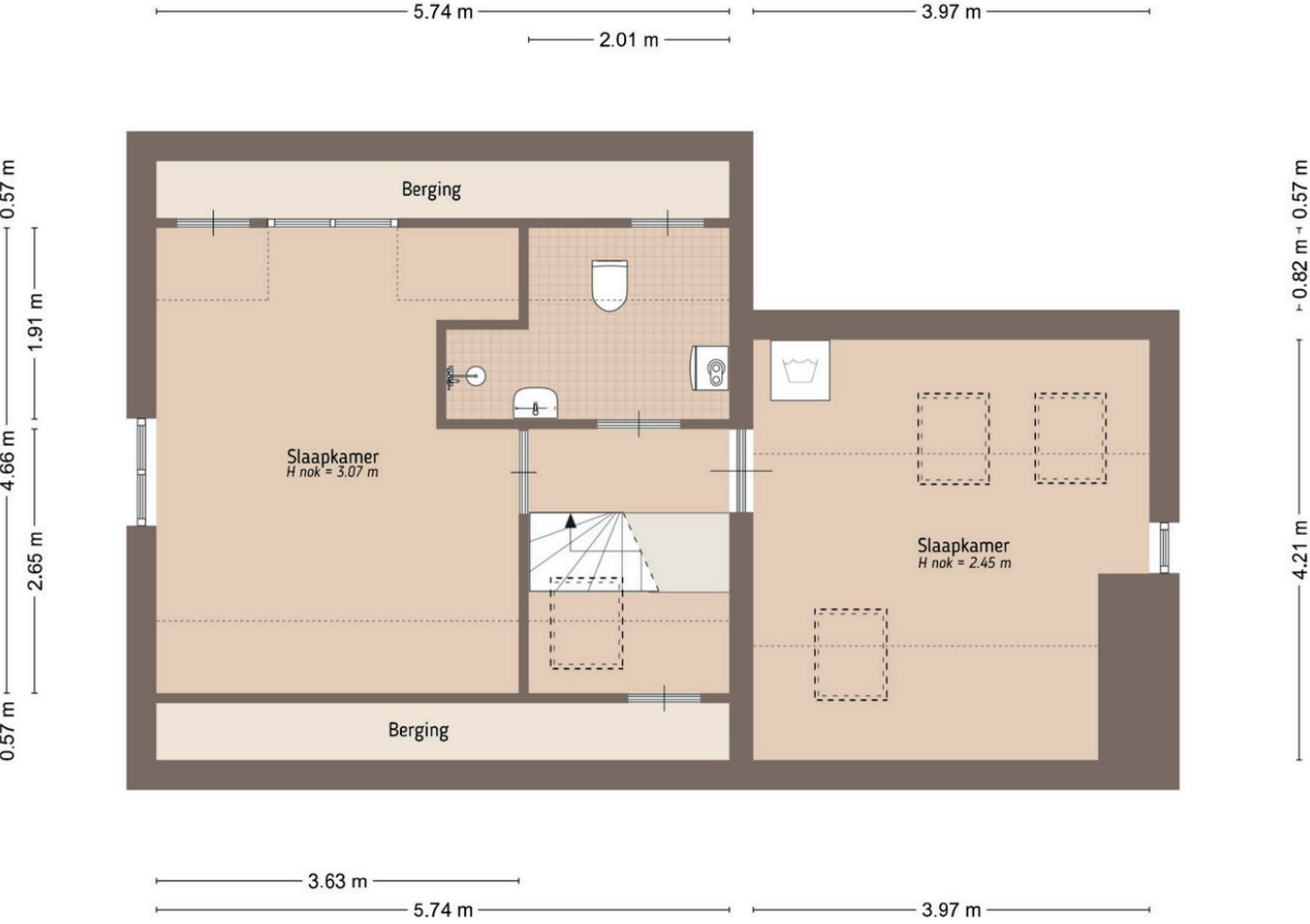
Plattegronden

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 70 00, e-mail info@vijfheerenlanden.nl, 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