

TE KOOP



LEERDAM

Prinses Irenelaan 1

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Prinses Irenelaan 1 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



**Wij bieden aan
een sfeervol
afgewerkte en
instapklare
woning aan de
Prinses
Irenelaan 1 te
Leerdam.**

**De begane
grond is
voorzien van
een luxe eiken
vloer, een
moderne
keuken en een
fantastische
tuin gesitueerd
op het oosten.**





Omschrijving

Welkom aan de Prinses Irenelaan 1 een sfeervol en instapklaar woning met een royaal perceel van 227 m². Deze sfeervolle woning combineert ruimte, comfort en een ideale ligging in een kindvriendelijke en ruim opgezet wijk met het gezellige centrum van Leerdam op steenworp afstand. Bij binnenkomst word je direct verrast door de verzorgde ruime woonkamer met fijn lichtinval. De moderne keuken met eiland (2017) vormt het hart van de woning, perfect voor gezellige etentjes of een borrel met vrienden. In de woning bevinden zich 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer (2020). En dan de tuin dit is werkelijk een droom, met een prachtige veranda aan het huis, het speelgrasveld en terrassen biedt de tuin alles wat je wenst. De tuin is gesitueerd op het oosten. De woning beschikt over energielabel C en de C.V. ketel is volgens opgaaf uit 2017. De ligging is ideaal: rustig, groen en toch dichtbij alle voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Enthousiast? Plan dan snel een bezichtiging in en ervaar zelf de ruimte en het woonplezier aan de Prinses Irenelaan 1!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
97 m² / 359 m³

Perceeloppervlakte:
227 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal, waar zich het toilet, meterkast en trapopgang bevinden. Vanuit hier stap je de verzorgde ruime en lichte woonkamer binnen. De luxe eiken vloer springt direct in het oog en zorgt voor een stijlvolle basis. De eetkamer, met voldoende ruimte voor een grote eettafel, perfect voor lange diners met familie en vrienden. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin is deze ruimte ook heerlijk licht. Aansluitend aan de eetkamer vind je de moderne keuken (2017), uitgevoerd met een strak eiland en inbouwapparatuur. Deze keuken vormt het hart van het huis en nodigt uit tot koken én gezelligheid. De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning: met een veranda, speelgrasveld, terrassen en berging, of je nu van zon of schaduw houdt, er is altijd een fijne plek om te ontspannen. De tuin is keurig aangelegd en is gesitueerd op het oosten.

1e Verdieping: Op de eerste verdieping zijn twee goed bemeten slaapkamers gelegen van respectievelijk 14,9 m² en 11,9 m². De verzorgde en luxe badkamer (2020) is eveneens op deze verdieping gesitueerd en voorzien van een inloofdouche, ligbad en wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte ruimte voor het toilet en wasmachine/droger. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken.

2e Verdieping: De tweede verdieping is de verrassing van deze woning. Deze verdieping is namelijk niet meegerekend in het woonoppervlak, maar biedt net die gewenste extra ruimte. Met een voorzolder waar zich de C.V.-ketel bevindt en aansluitend een extra slaapkamer van ca. 19,8 m². Tevens bevinden zich knieschotten onder het schuine dak, de ideale bergruimte. Deze verdieping is momenteel meegerekend in het woonoppervlak, officieel is dit geen woonoppervlak.

Ligging: Leerdam, gelegen aan de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden met ongeveer 21.000 inwoners. De stad staat bekend als de Glasstad, met een rijke historie en het Nationaal Glasmuseum als belangrijk cultureel middelpunt. Naast winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden beschikt Leerdam over meerdere basisscholen, een middelbare school en uitgebreide sportfaciliteiten, zoals een zwembad, sportscholen en sportverenigingen. Leerdam is uitstekend bereikbaar via de A2 en A15 en heeft een treinstation met verbindingen naar Utrecht en Geldermalsen.

Bijzonderheden:

- Sfeervol en instapklaare woning in een kindvriendelijke en rustige wijk;
- Verzorgde en ruime begane grond voorzien van luxe eiken vloer, moderne keuken en openslaande deuren;
- Moderne keuken (2017) met eiland en inbouwapparatuur;
- 3 ruime slaapkamers van resp. 19,8 m²; 14,9 m² en 11,9 m²;
- Luxe badkamer (2020) met ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en separaat toilet;
- Fantastische tuin gesitueerd op het oosten;
- Rustige ligging, nabij natuur en alle gewenste voorzieningen;
- Energielabel C;
- C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2017;
- De 2e verdieping is officieel geen woonoppervlak;
- In de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen.
- Volledige brochure te downloaden middels onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **87 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **17 m²**

Overige inpandige ruimte: **11 m²**

Externe bergruimte: **8 m²**

Perceeloppervlakte: **227 m²**

Inhoud: **359 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, inloopdouche en**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

tv kabel, openslaande deuren, glasvezel kabel,

rookkanaal

Energie

Energielabel: **C (einddatum: 2030-12-30)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas

Verwarming: **C.v.-ketel, vloerverwarming**

gedeeltelijk

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Remeha (2017, eigendom)**

Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1959**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin, zijtuin**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeren op eigen**

terrein, openbaar parkeren

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



**Deze sfeervolle woning
combineert ruimte en
comfort**



De eetkamer is voorzien van voldoende ruimte voor een grote eettafel, perfect voor lange diners met familie en vrienden.

De moderne keuken komt uit 2017 en is uitgevoerd met een strak eiland en inbouw-apparatuur. Deze keuken vormt het hart van het huis en nodigt uit tot koken én gezelligheid.







De tuin is keurig aangelegd en beschikt over meerdere ruimtes zoals een veranda, speelgrasveld, terrassen en berging.



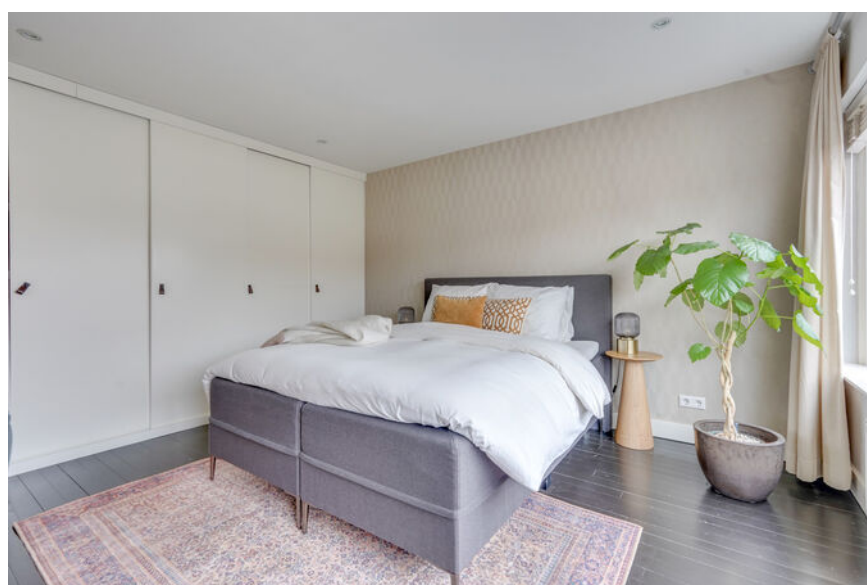






De eerste
slaapkamer
straalt comfort
uit.

Op deze
verdieping zijn
twee goed
bemeten
slaapkamers
gelegen van
respectievelijk
14,9 m² en
11,9 m².



1E VERDIEPING slaapkamer





De badkamer is volledig gerenoveerd in 2020.

De verzorgde badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.



De tweede verdieping is de verrassing van deze woning. Je vindt hier de opstelling van de CV en een slaapkamer. Deze verdieping is momenteel meegerekend in het woonoppervlak, officieel is dit geen woonoppervlak.



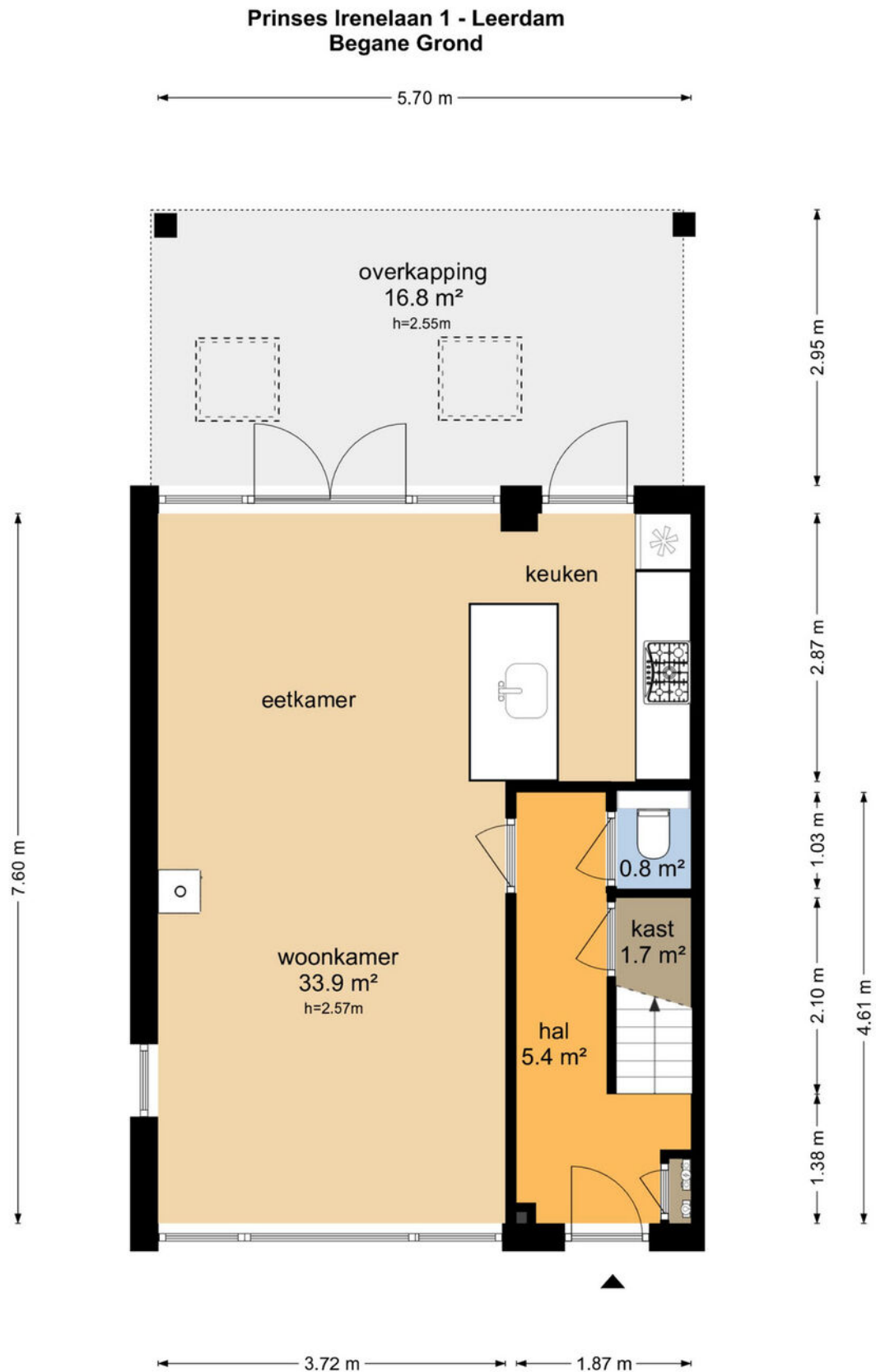


De stad
Leerdam staat
bekend als de
Glasstad met
een rijke
historie.

Naast winkels
en gezellige
horeca-
gelegenheden
beschikt de
stad over
meerdere
scholen en
overige
faciliteiten.



PLATTEGROND



PLATTEGROND

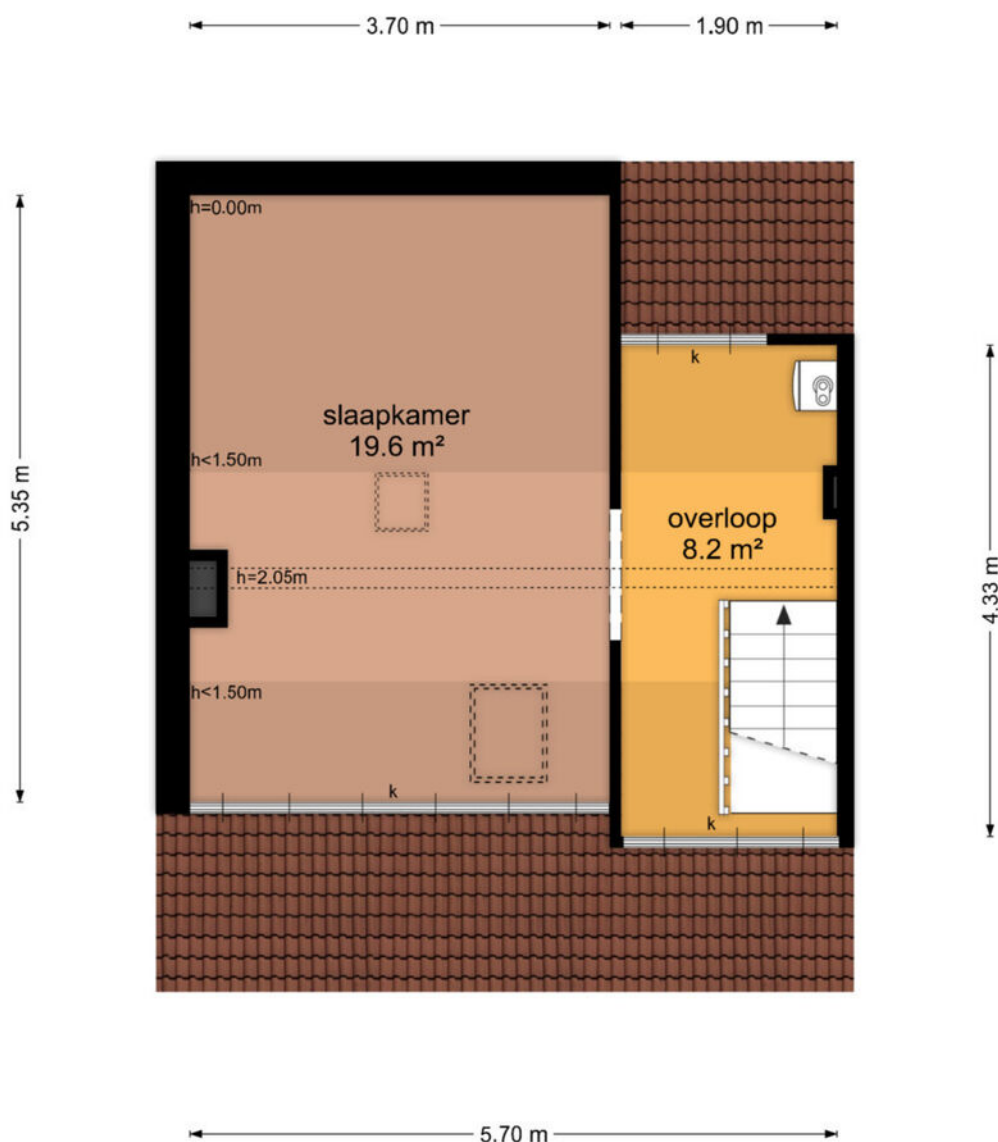
Prinses Irenelaan 1 - Leerdam Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

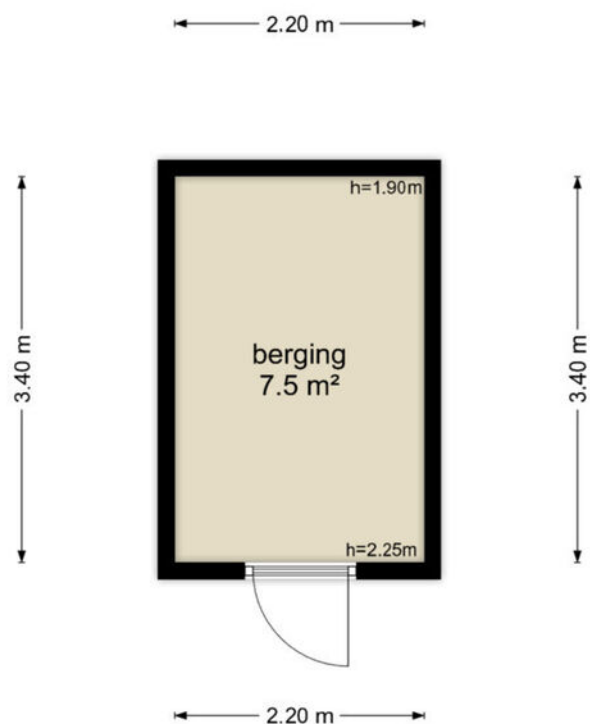
Prinses Irenelaan 1 - Leerdam Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Prinses Irenelaan 1 - Leerdam Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.obygedenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie B

Perceel 7661

kadaster



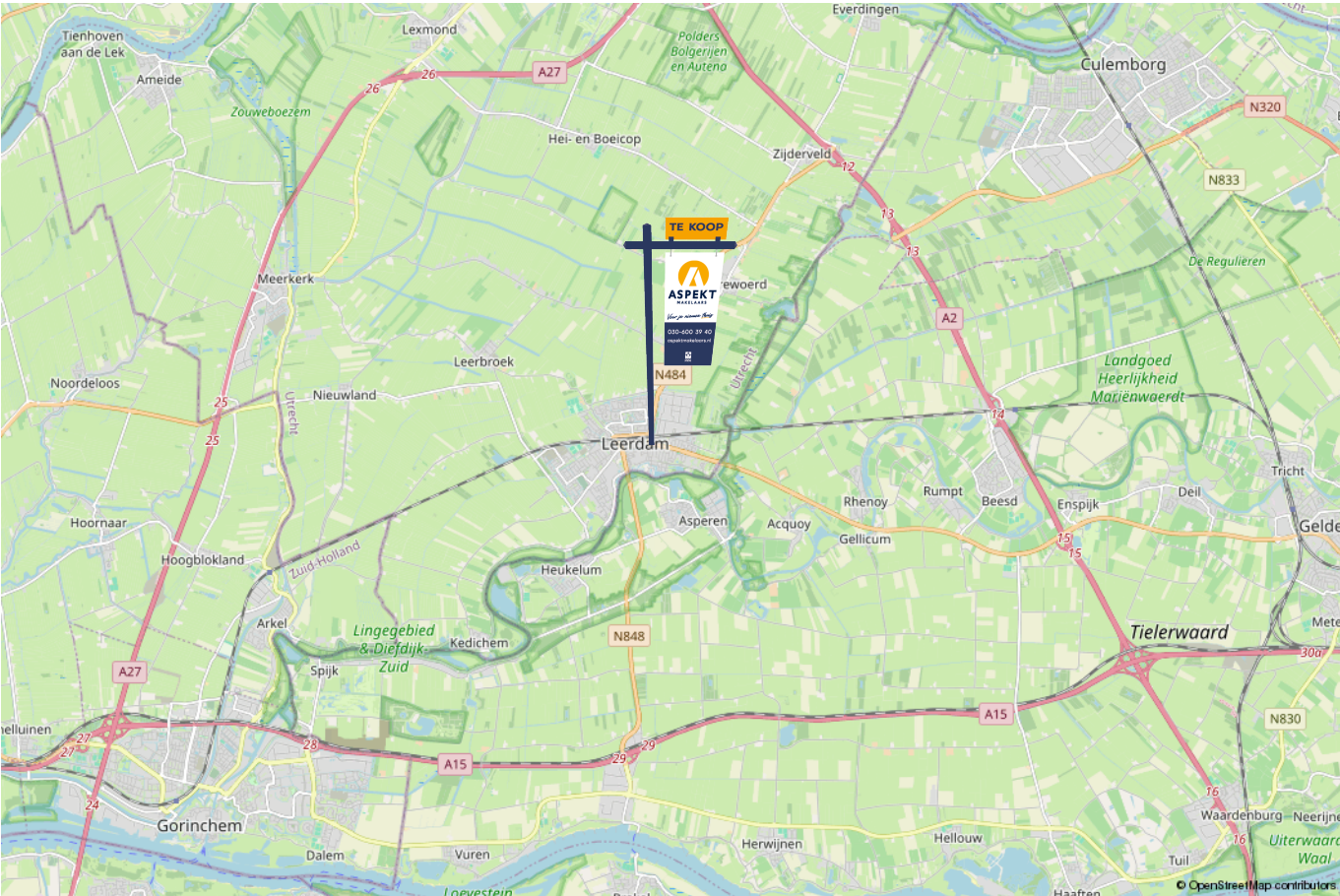
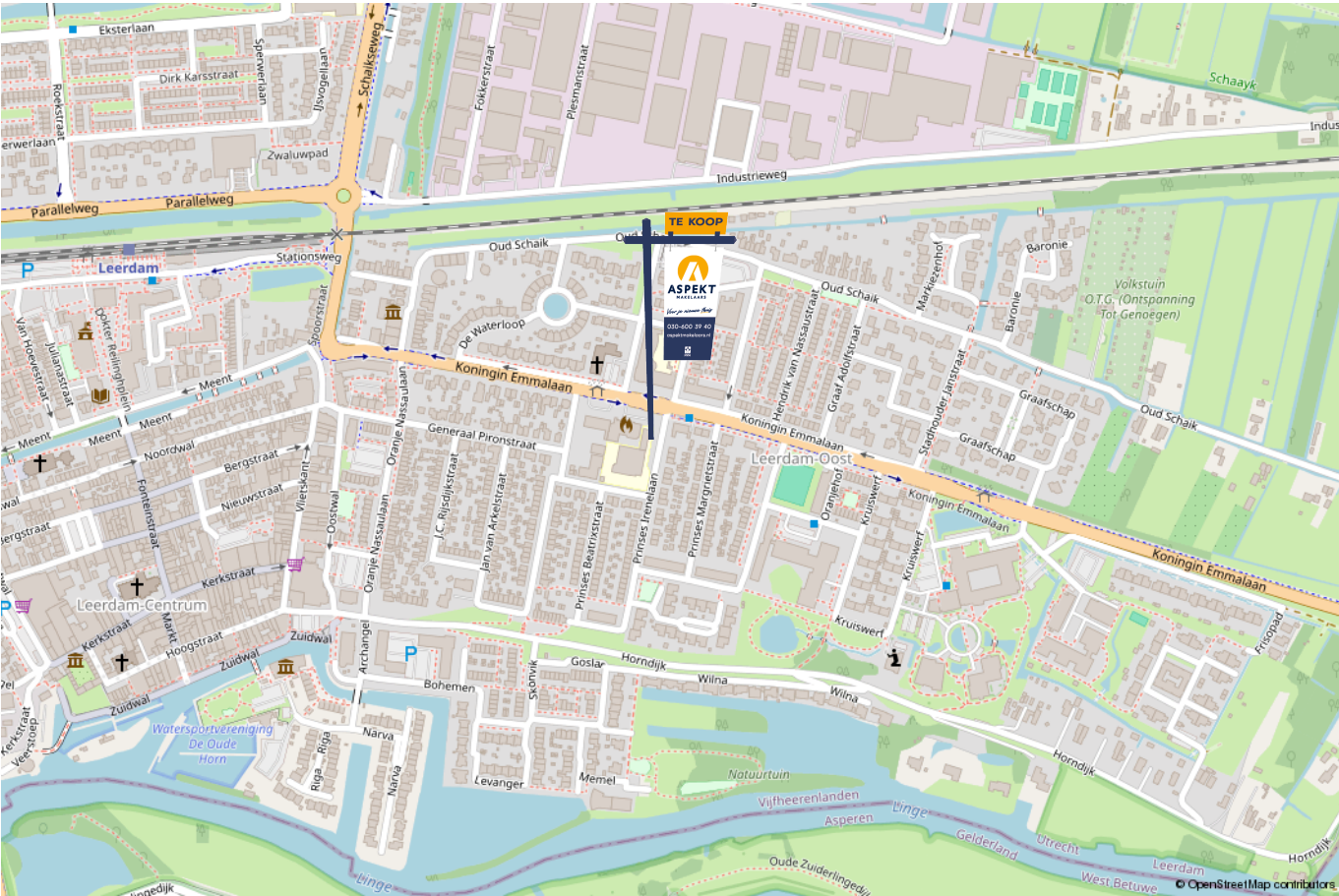
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Lade kasten zolder	X			
- tv meubelkast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Badkamer verlichte spiegel (verwarmd)			X	
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse planten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
plastic tuin kast in schuurtje	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

**Bel 030-600 39 40
of scan de code**



Notities





VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

