

Te koop



Vraagprijs

€ 417.500,- k.k.

Asterstraat 28, 4142 ZM
Leerdam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

Eind december '26

Bouwjaar

1987

Energie­label

B





Een introductie

In een breed opgezette en kindvriendelijke straat in de geliefde wijk Leerdam West vind je deze ruime tussenwoning met energielabel B en een heerlijke zonnige tuin.

De woning biedt maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken en een nette badkamer met ligbad, douchecabine en tweede toilet. Er is hier volop ruimte voor een gezin.

Een groot pluspunt is het speeltuintje direct voor de deur – ideaal voor jonge kinderen. Je woont hier in een rustige 30-kilometerzone met speelplekken om de hoek. Basisscholen, winkels en sportvoorzieningen zijn allemaal dichtbij. Ook de Linge voor een wandeling of vaartocht en het gezellige centrum van Leerdam zijn snel bereikbaar.

De achtertuin is zonnig gelegen op het zuidwesten en beschikt over een gezellige overkapping met zithoek. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten.

Kortom: een ruime, energiezuinige gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een speeltuintje voor de deur. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en een kindvriendelijke ligging.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Leerdam, sectie D, nummer 541
Bouwjaar	1987
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	In een kindvriendelijke woonwijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	121 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	337 m ³
Externe berguimte	6 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, voortuin met berging gelegen op het noordoosten en achtertuin gelegen op het zuidwesten met achterom en overkapping.
Parkeergelegenheid	Er is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR-glas of vergelijkbaar, gevelisolatie, dakisolatie.
Energie label met geldigheid tot datum	B, geldig tot 1 juli 2036

Installaties

Mechanische ventilatie, CV-installatie, boiler.

Overige voorzieningen / uitrusting

Achterom, rolluik, zonwering, overkapping, berging.



De begane grond

Entree / hal

Je betreedt de woning via een overdekte entree in de hal met een lichte laminaatvloer die doorloopt over de gehele begane grond. Hier vind je een open garderobekast, de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang.

Toiletruimte

Keurige en moderne toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is licht en uitnodigend. Het zitgedeelte is tuingericht, waardoor er volop natuurlijk licht binnenstroomt via de grote raampartijen en de tuindeur. Er is voldoende ruimte voor een ruime zithoek en een eethoek nabij de keuken. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische berg- / trapkast.

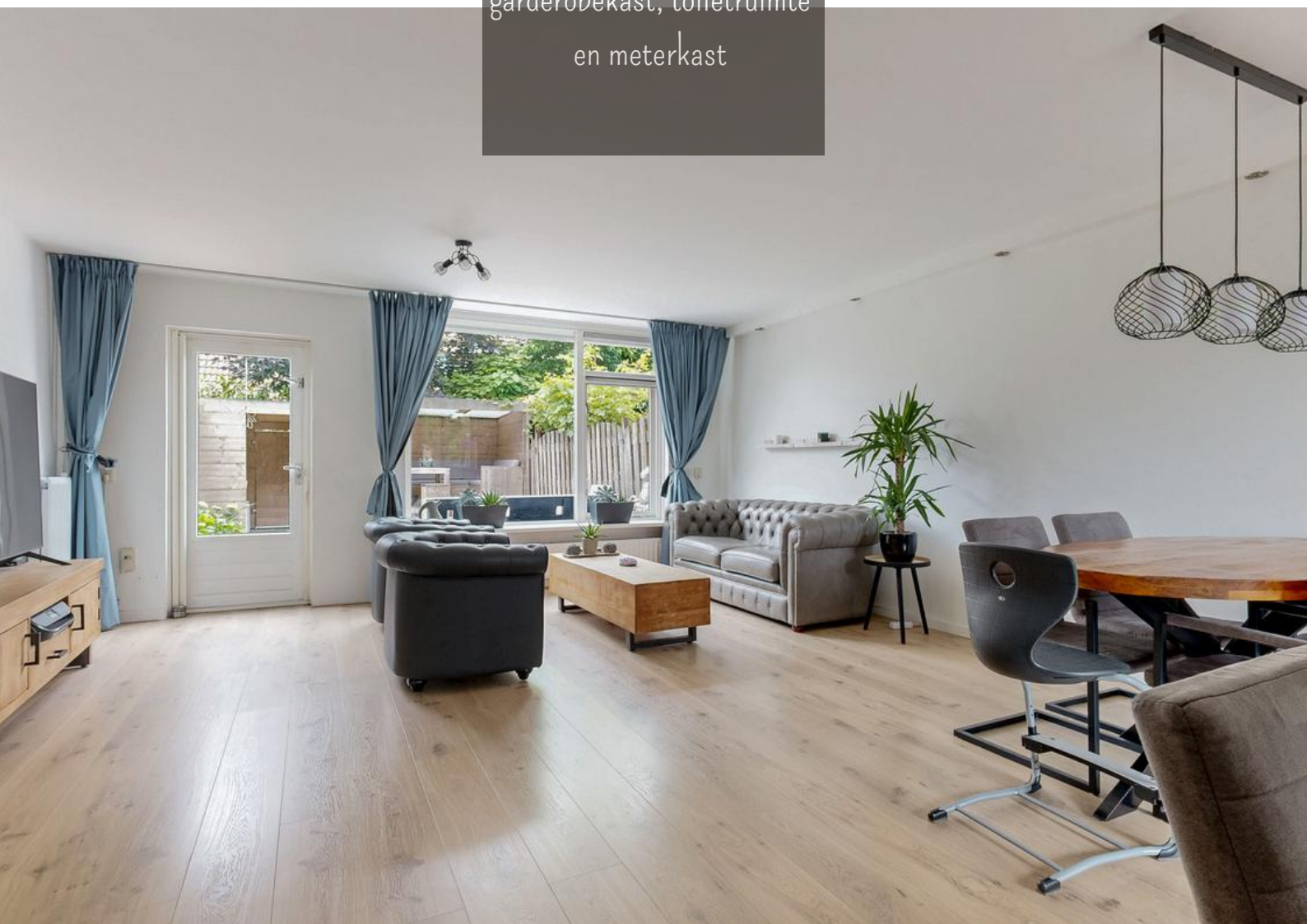
Open keuken

De moderne keuken in parallelle opstelling is strak en functioneel ingericht met een ingebouwde keukenwand. Je vindt hier een gaskookplaat met rvs-afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Via het raam kijk je leuk uit op de straat.



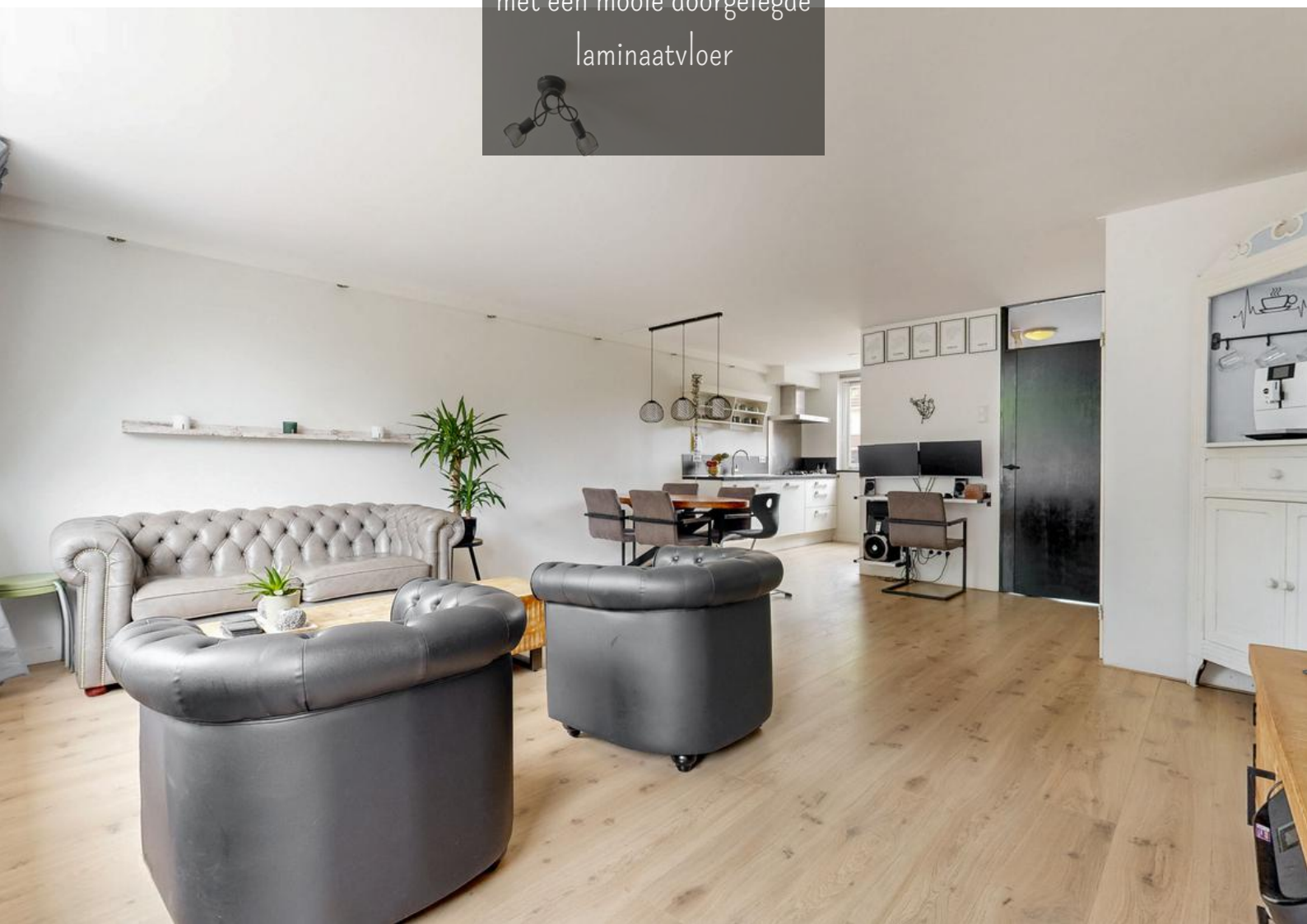


Hal met
garderobekast, toiletruimte
en meterkast





Tuingerichte woonkamer
met een mooie doorgelegde
laminaatvloer





Moderne keuken aan
de straatzijde en
compleet uitgerust





De 1ste etage

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Ouderslaapkamer

De ruime ouderslaapkamer ligt aan de straatzijde en is voorzien van een vaste schuifdeurkast en een dakraam met screen.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een rolluik voor de ramen.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt aan de straatzijde en heeft een dakraam met screen.

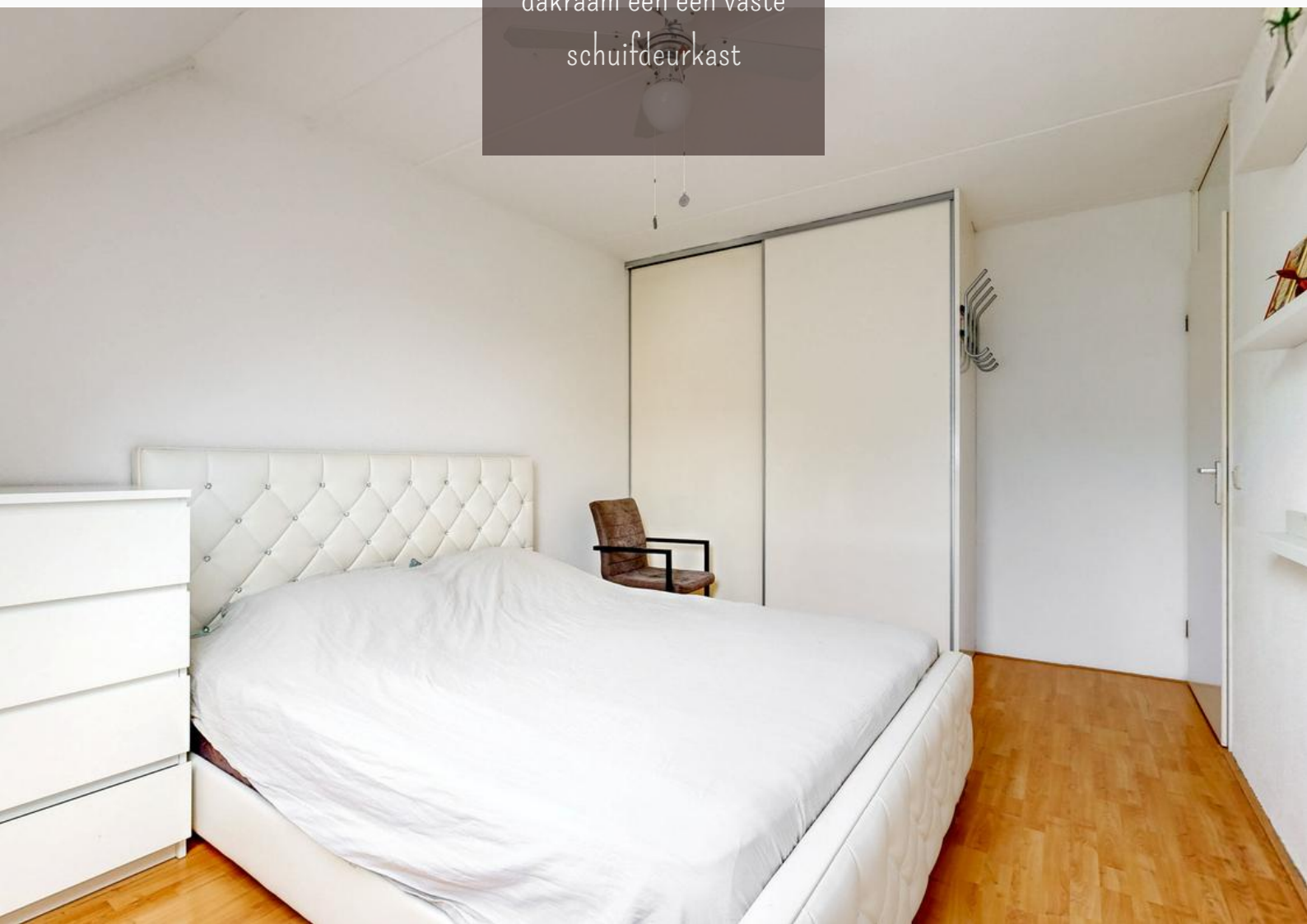
Badkamer

De geheel betegelde badkamer is functioneel en netjes uitgevoerd met een ligbad, een separate douchecabine met regendouche, wastafelmeubel, toiletkast en een tweede toilet.





De ouderslaapkamer met
dakraam en een vaste
schuifdeurkast



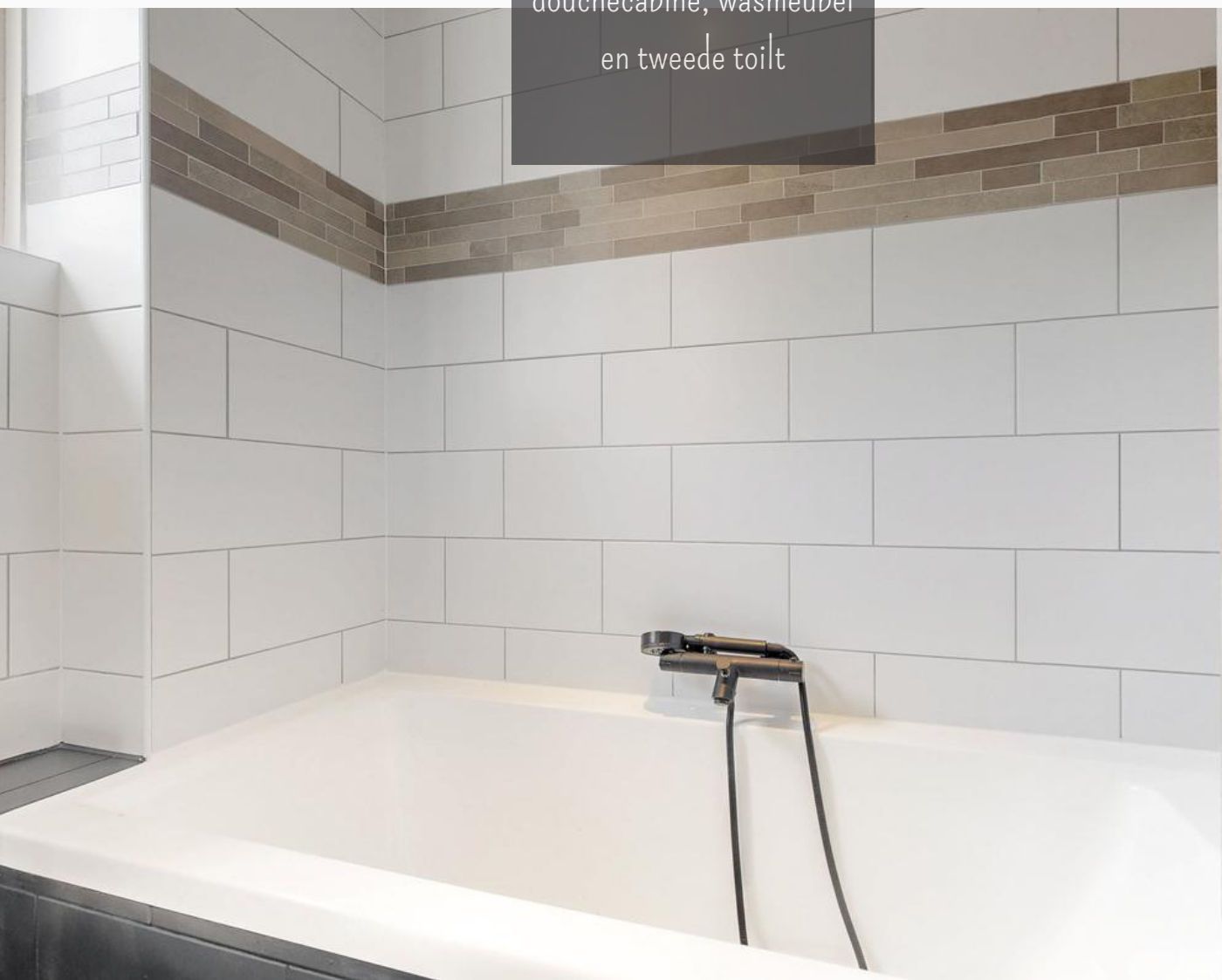


De overige twee
slaapkamers op deze
verdieping





Badkamer met ligbad,
douchecabine, wasmeubel
en tweede toilt





De 2de etage

Overloop / voorzolder

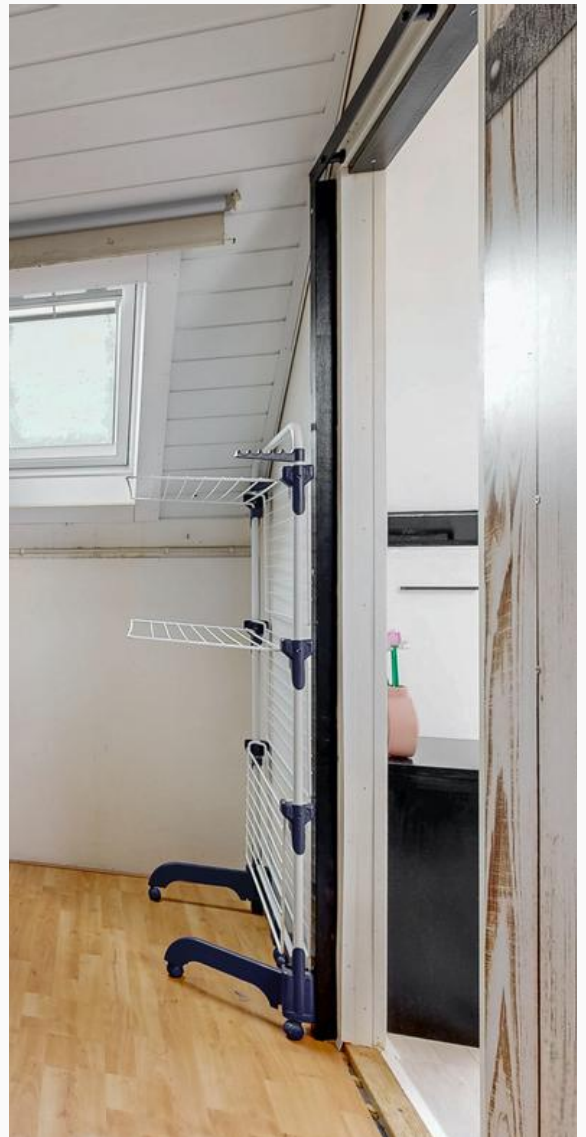
Ruime overloop / voorzolder met berging achter de knieschotten en een dakraam. Hier zijn de CV-installatie en de witgoedaansluitingen geplaatst.

Slaapkamer IV

Via een praktische barndeur bereik je de ruime zolderslaapkamer met een nokhoogte van circa 3 meter. De kamer heeft aan weerszijden een Velux dakraam met screen en biedt berging achter de knieschotten. Een fijne en rustige slaapkamer met veel lichtinval.

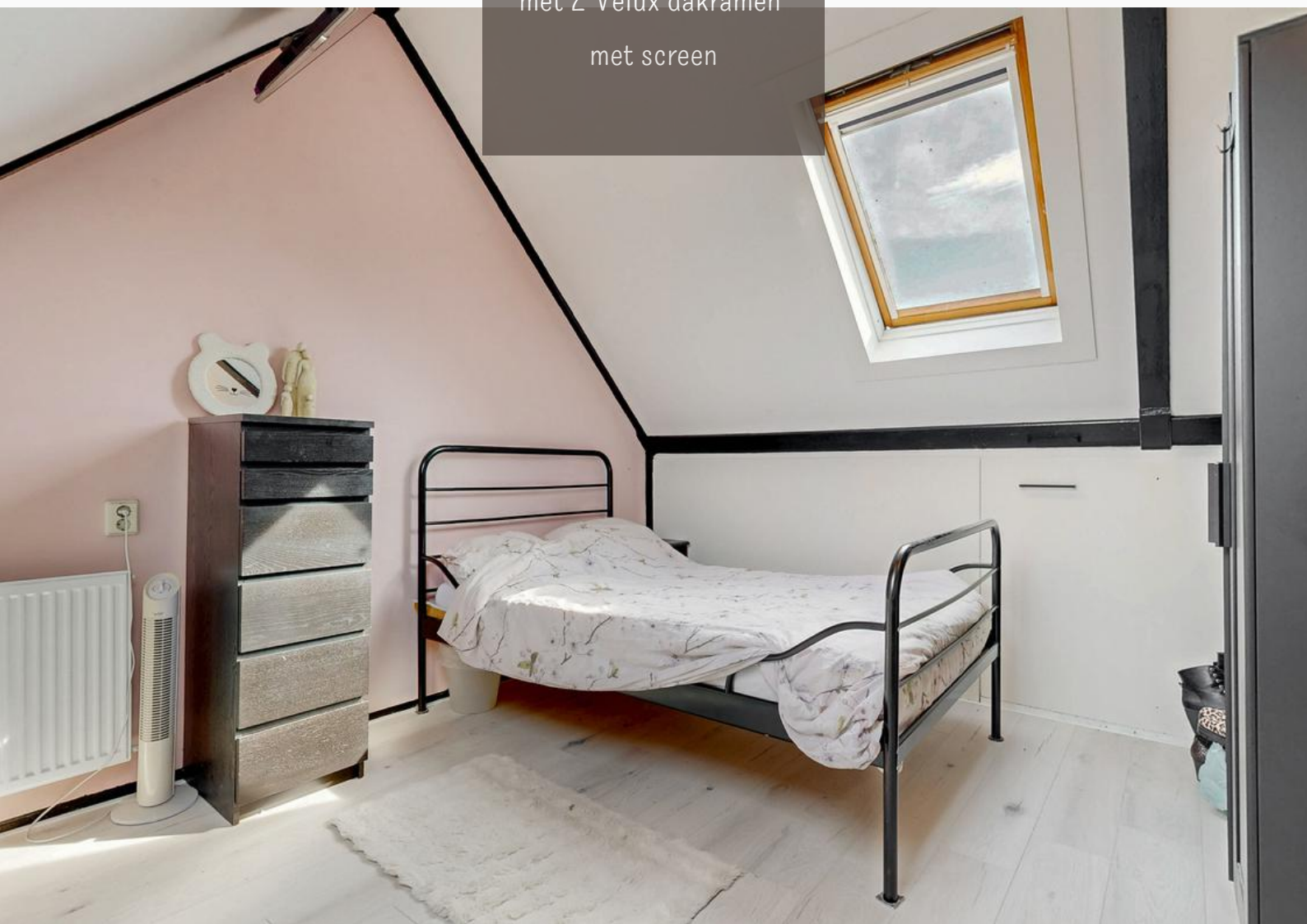
Voortuin

De nette voortuin (circa 25 m²) ligt op het noordoosten en is vrijwel geheel bestraat met grote betontegels waarbij een gezellige plantenborder met bloemen en siergrassen een scheiding vormt met nummer 26. Vanuit de voortuin toegang tot de overdekte entree van woning en de praktische stenen berging, ideaal voor fietsen en opslag.





Ruime zolderslaapkamer
met 2 Velux dakramen
met screen





Achtertuintuin

Je geniet hier van een heerlijke en zonnige achtertuin op het zuidwesten. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met siertegels en een plantenperk langs de schutting voor het nodige groen. Achterop het perceel staat een gezellige overkapping met berggelegenheid en een zithoek.

Dankzij het zonnescherm aan de achtergevel kun je zelf kiezen of je in de zon of in de schaduw zit. De tuin is een fijne plek om te ontspannen, te spelen of om met het gezin of vrienden te barbecueën. Via de handige achterom kom je uit op de brandgang.

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond
- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen
- Energielabel B
- Oplevering eind december 2026





Heerlijke achtertuin
op het zonnige
zuidwesten



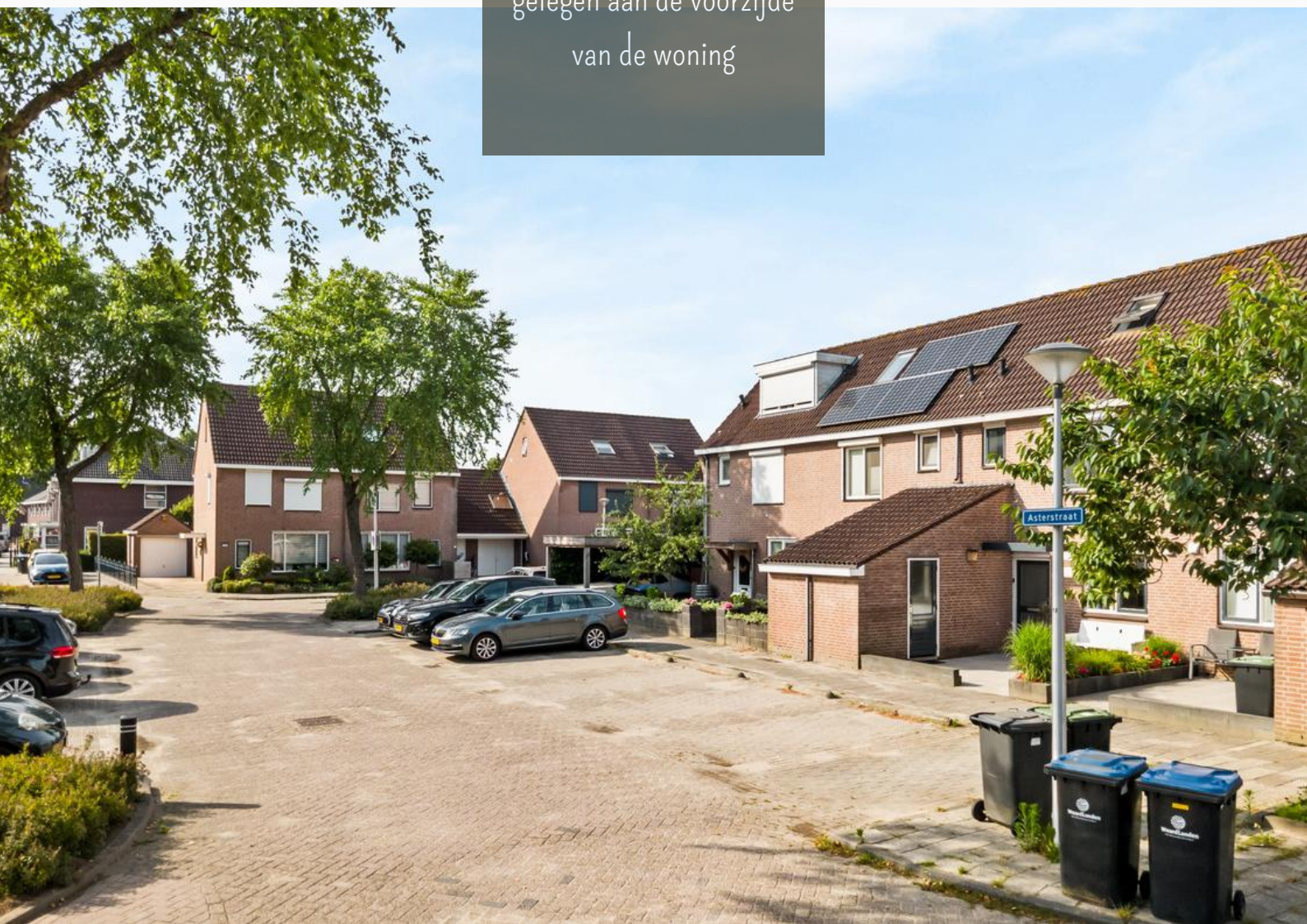


Gezellige overkapping
en zonnescherm aan de
achtergevel





Het speeltuintje direct
gelegen aan de voorzijde
van de woning





Gunstige ligging tussen
groen, in de nabijheid
van alle voorzieningen



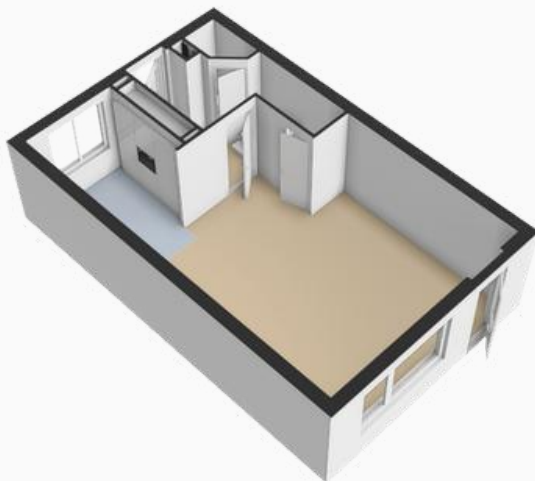
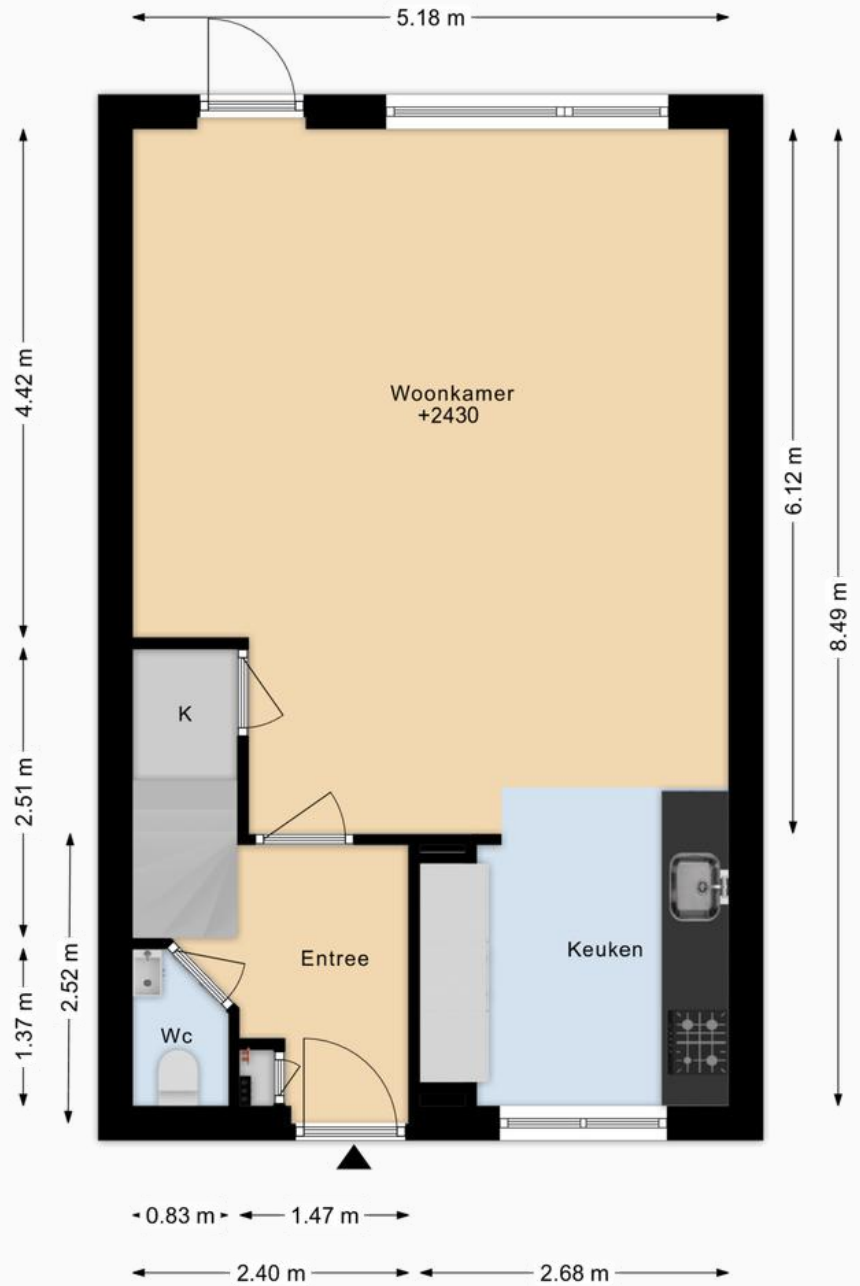
Plattegrond begane grond

2D

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

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



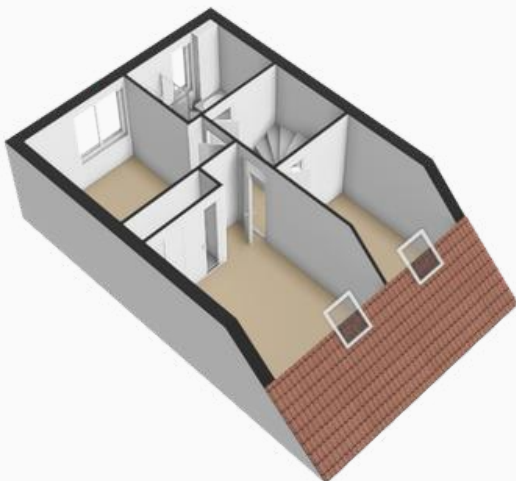
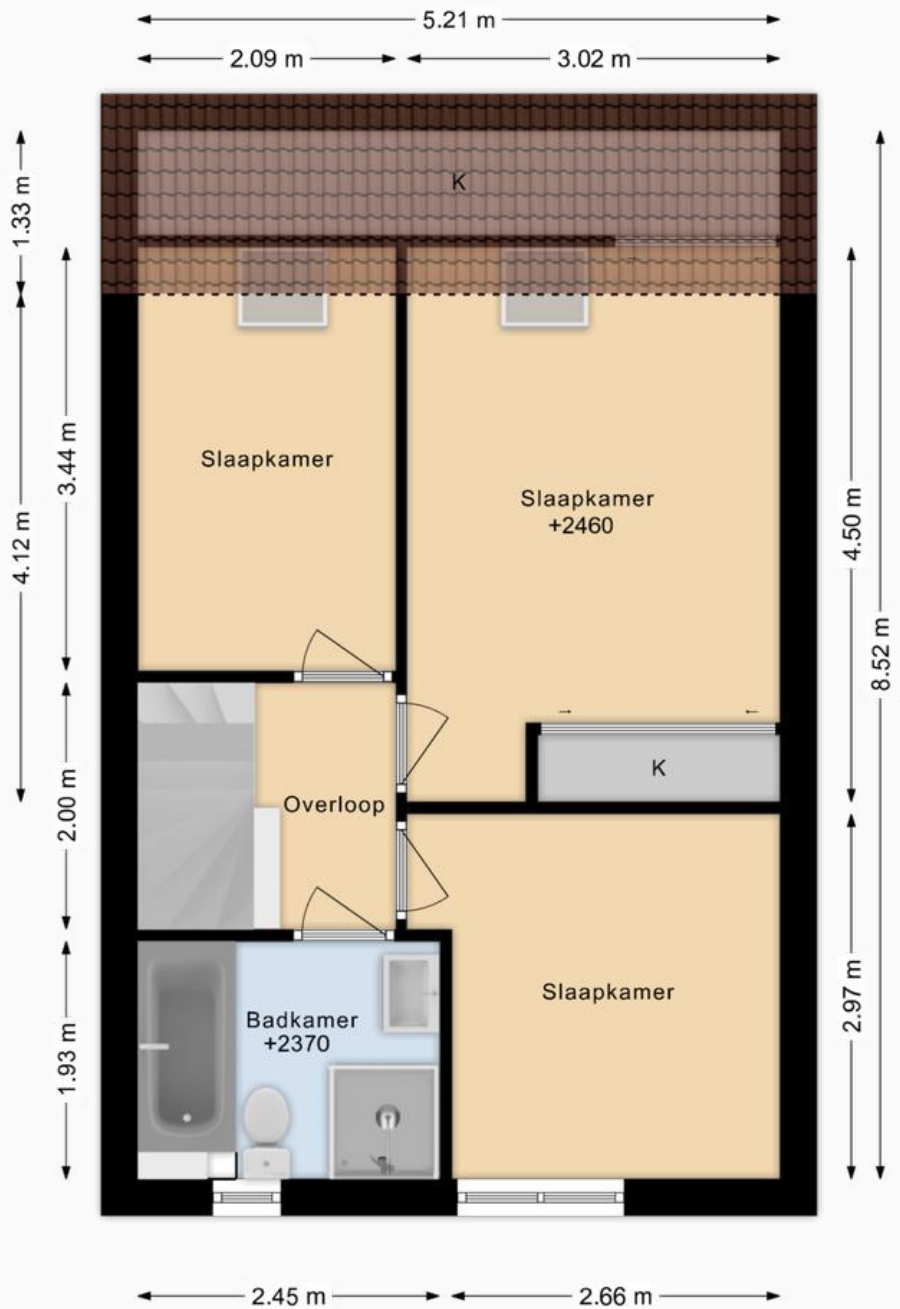
Plattegrond 1ste etage

2D

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

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

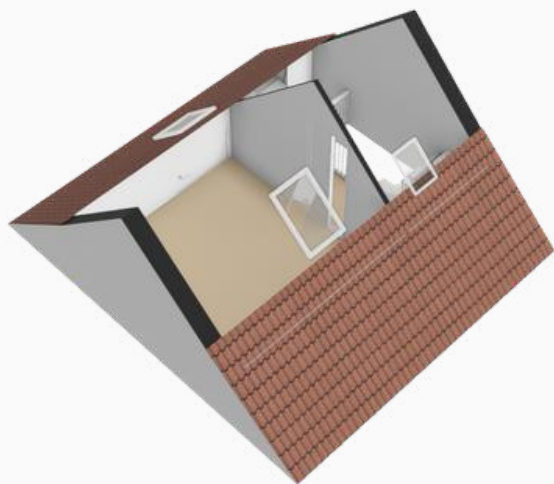
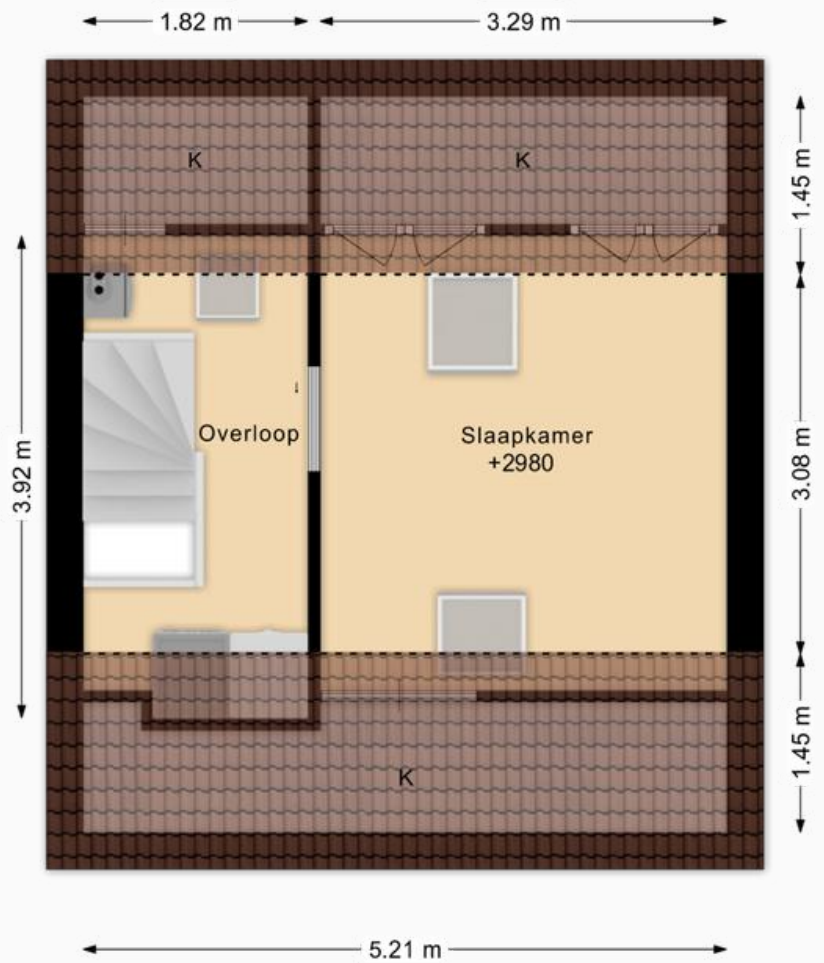
Plattegrond zolderetage

2D

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

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	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Open garderobekast - Toiletruimte - Meterkast - Trapopgang
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Zvevend toilet - Fonteintje
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Trapkast - Toegang achtertuin
Open keuken	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Gaskookplaat - Afzuigkap - Magnetron - Oven - Koelkast - Koelkast/vriezer (combi) - Vaatwasmachine

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Spuitwerk	Spuitwerk	
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Ligbad - Douchecabine - Wastafelmeubel - Toiletkast - Toilet
Slaapkamer I	Laminaat	Spuitwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Dakraam met screen - Vaste schuifdeurkast - Berging achter knieschotten
Slaapkamer II	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Rolluik
Slaapkamer III	Laminaat	Spuitwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Dakraam met screen

2^{DE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Laminaat	Sauswerk	Timmerwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Dakraam - Berging achter knieschotten - CV-installatie - Witgoedaansluitingen
Slaapkamer IV	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Dakraam met screen (2x) - Berging achter knieschotten


Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / (hang)lampen / dimmers	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. (over)gordijnen en vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat incl. afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. rol- en borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Douchecabine	✓		
▪ Wastafelmeubel en toiletkast	✓		
▪ Toilet incl. rol- en borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Boiler	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Screens	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Buitenberging en overkapping	✓		
▪ Tuinmeubelen	✓		

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leerdam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 541</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2026
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.

Welkom in Leerdam!

Leerdam is een gezellige vestingstad, centraal gelegen in het Groene Hart langs de pittoreske rivier de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden. Met ongeveer 21.000 inwoners ademt de stad een rijke historie, gecombineerd met een levendige en gastvrije sfeer.

Van oudsher staat Leerdam bekend om zijn glasindustrie en kaasmakerij. Deze trotse tradities zijn nog steeds voelbaar en zichtbaar in iconische monumenten als de Grote Kerk, het sfeervolle Hofje van mevrouw van Aerden en het statige Oude Raadhuis.

Het oude centrum ligt karakteristiek aan de haven, omringd door de authentieke stadswallen met hun kenmerkende 'Muizentorentjes' die nog volop in het zicht staan. Dit historische hart is bruisend en uitnodigend: diverse winkels en galeries, en elke donderdag de grote versmarkt die de straten vult met kleur, geur en levendigheid.

Verspreid over de stad vind je volop winkels en supermarkten, een breed aanbod aan gezellige horecagelegenheden, goede basisscholen en middelbare scholen, en uitstekende sportfaciliteiten zoals een zwembad, sportscholen en diverse sportverenigingen.

Natuur en Recreatie: 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.

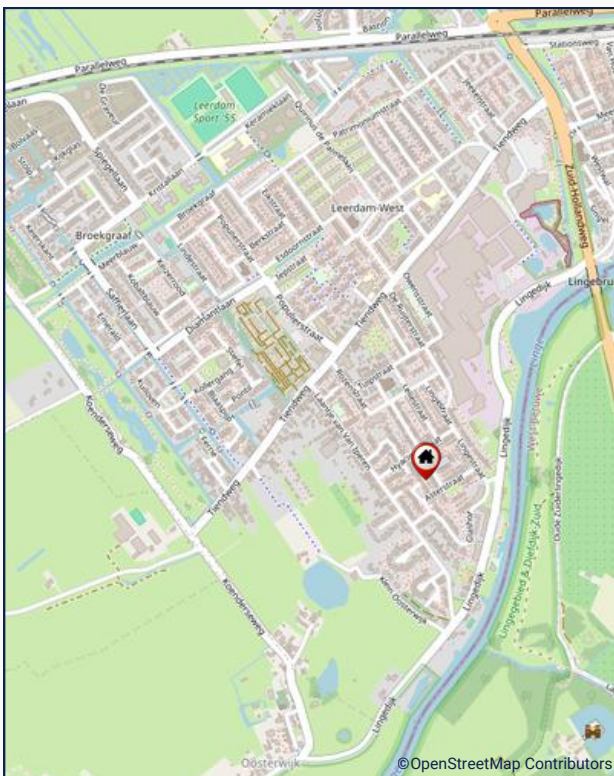


Werkgelegenheid: Met een sterke economische basis in de glasindustrie, maakindustrie en dienstverlening biedt Leerdam diverse werkgelegenheden. De stad staat internationaal bekend om haar glasproductie en ambacht, met ateliers en bedrijven die deze traditie levend houden. Daarnaast zorgen lokale MKB-bedrijven, 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 de A2 en A15, 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?





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