



Vraagprijs € 475.000 K.K.

Robiniahof 10

Leimuiden

 www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruime gezinswoning aan het Robiniahof in Leimuiden, gelegen in een rustig en autoluw hofje waar kinderen veilig kunnen spelen.

Woonoppervlakte	111m²
Perceeloppervlakte	135m²
Inhoud	357m³
Bouwjaar	1993
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Ruime gezinswoning (ENERGIELABEL A) aan het Robiniahof in Leimuiden, gelegen in een rustig en autoluw hofje waar kinderen veilig kunnen spelen. De woning ligt in een kleinschalige, kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen op loopafstand: basisscholen, sportverenigingen, speeltuinen en het dorpscentrum zijn gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde en twee dakkapellen beschikt de woning over verrassend veel leefruimte, zowel op de begane grond als op de verdiepingen – ideaal voor gezinnen die comfortabel en ruim willen wonen. Leimuiden is een uniek en sfeervol dorp, omringd door water en natuur. Met directe vaarverbindingen naar de Westeinderplassen, Braassemmermeer en de Kagerplassen is het een waar paradijs voor liefhebbers van watersport en buitenleven, en dat alles op korte afstand van de Randstad.

Begane grond:

Entree via de hal met trapopgang, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met prettig uitzicht over de straat. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 6-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven en een koel-/vriescombinatie. De ruime, uitgebouwde woonkamer beschikt over een praktische provisiekast en aan de achterzijde een portaal met loopdeur naar de achtertuin. Aangrenzend aan de woning bevindt zich een comfortabele overkapping, voorzien van zonwering.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, met de mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer. De complete badkamer is ingericht met een ligbad, aparte douche, tweede toilet, wastafel en een designradiator.

Tweede verdieping:

Via de voorzolder met cv-opstelling (type Intergas, bouwjaar 2019) en wasmachineaansluitingen is er toegang tot een royale slaapkamer met twee grote dakkapellen, die zorgen voor veel daglicht en extra ruimte. Deze verdieping biedt tevens volop bergruimte en de mogelijkheid om eenvoudig twee extra slaapkamers te creëren. In totaal zijn er dus tot vijf slaapkamers mogelijk in de woning.

Buitenruimte

De zonnige achtertuin op het zuiden is uitgerust met een vrijstaande berging met overkapping en een achterom. Naast een onderhoudsvriendelijke voortuin is er parkeergelegenheid direct voor de deur. Dankzij de ligging aan een hofje zonder doorgaand verkeer is dit een bijzonder prettige en veilige woonomgeving.

Buiten





Omgeving





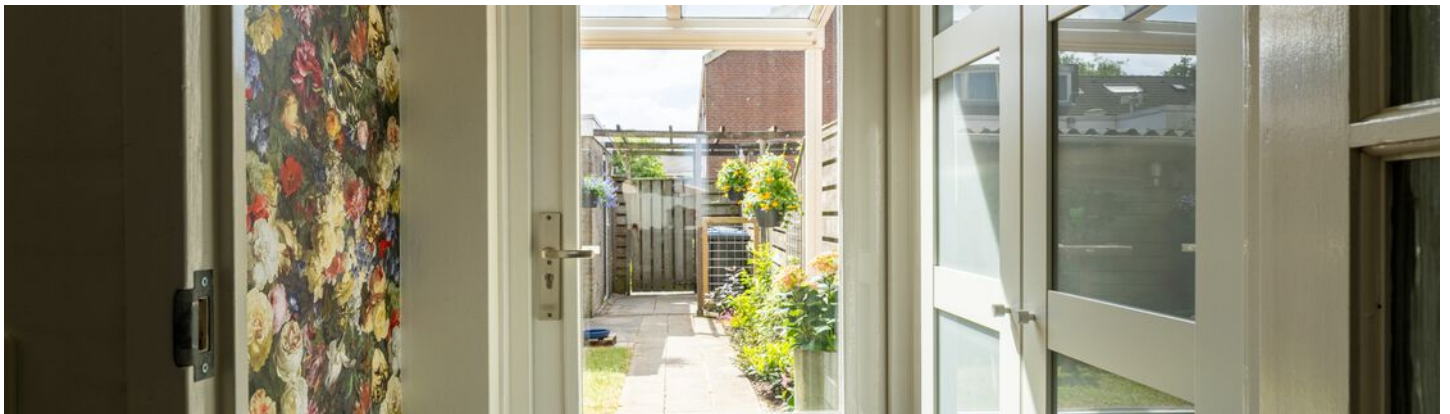
Voordelen

- Rustige en kindvriendelijke wijk
- Op loopafstand van scholen, sport en winkels
- Ruime uitgebouwde woonkamer
- Tot 5 slaapkamers mogelijk dankzij 2 dakkapellen
- Zonnige tuin op het zuiden
- Nette staat van onderhoud



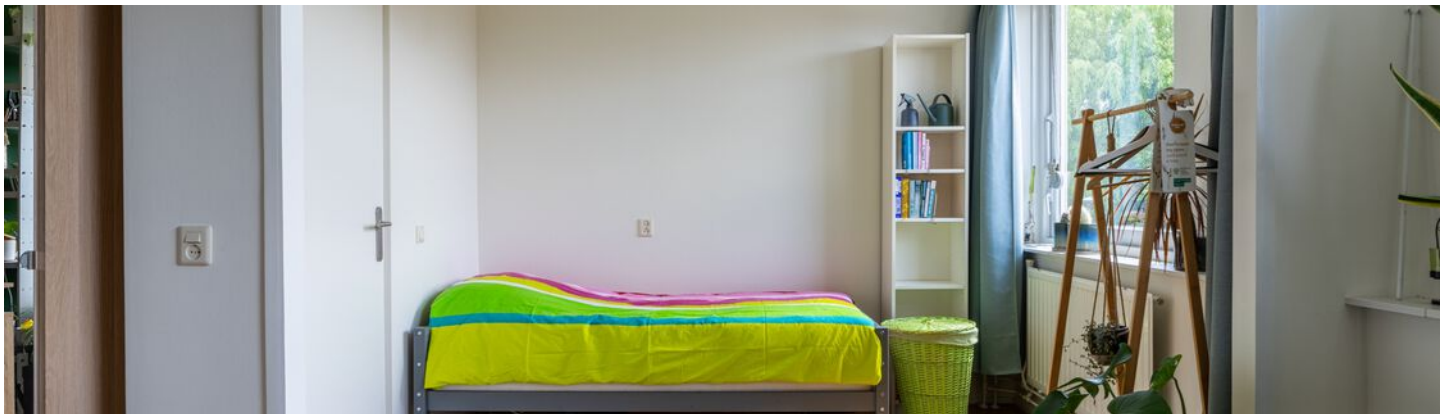


Begane grond

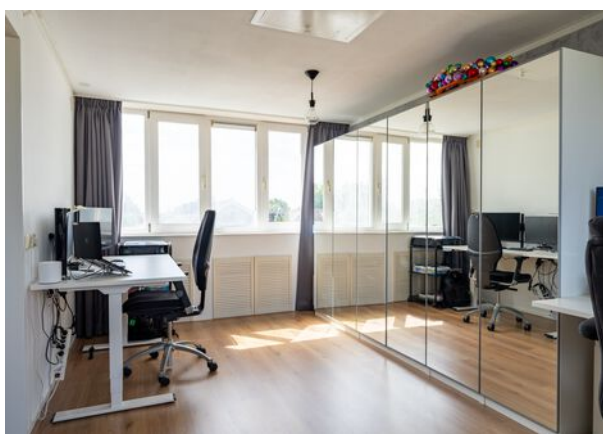




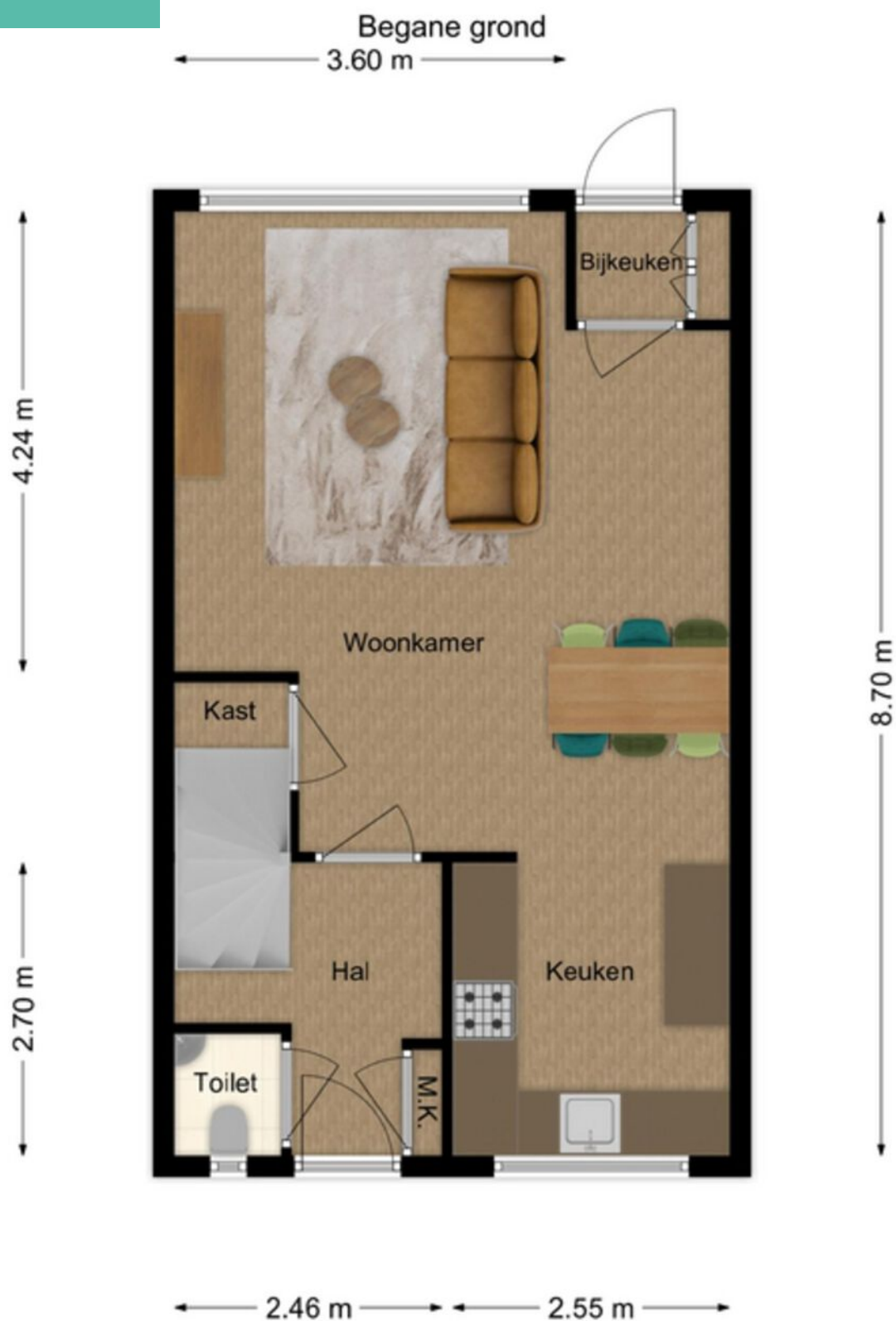
1e verdieping



Zolder



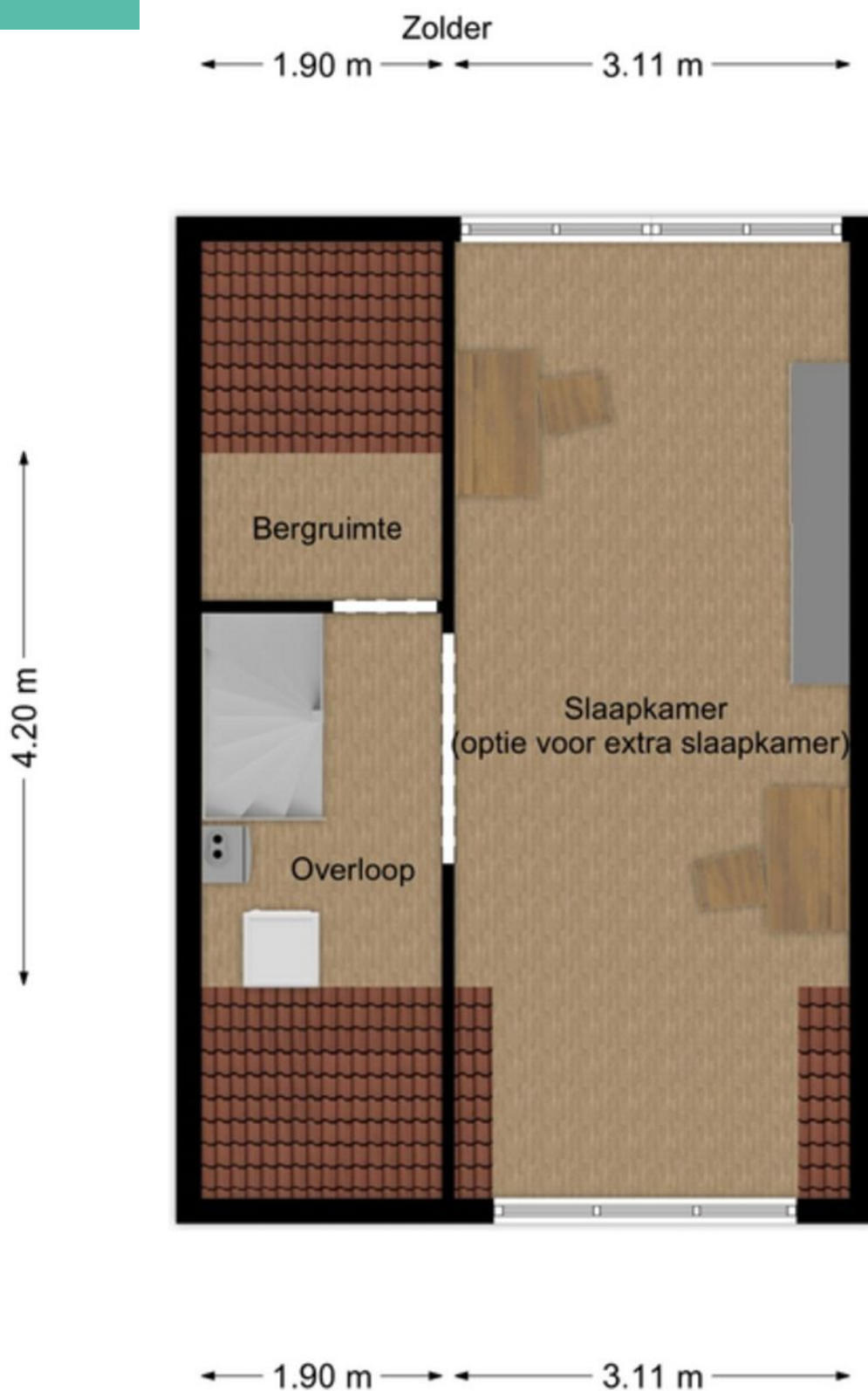
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leimuiden

A

3013

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
841515979

Datum registratie
23-05-2025

Geldig tot
16-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen				++
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Robiniahof 10
2451XB Leimuiden
BAG-ID: 1884010000009183

Detailaanduiding

Bouwjaar 1993
Compactheid 1,47
Vloeroppervlakte 111m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

S.H.M.L. Fitters

Certificaathouder

Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2024-72W

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

2403.5876.8275

KvK-nummer

67534414



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton.
- Het energielabel betreft klasse A. Oplevering geschiedt in overleg.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel			
(Combi)magnetron			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Bij de achterdeur in de nis passende losse kast	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Regenton voor- en achtertuin	X		



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

