



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Schitterende  
historische  
woonboerderij  
op eeuwenoude  
stroomrug



Leerdam  
Hoogeind 17-17a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



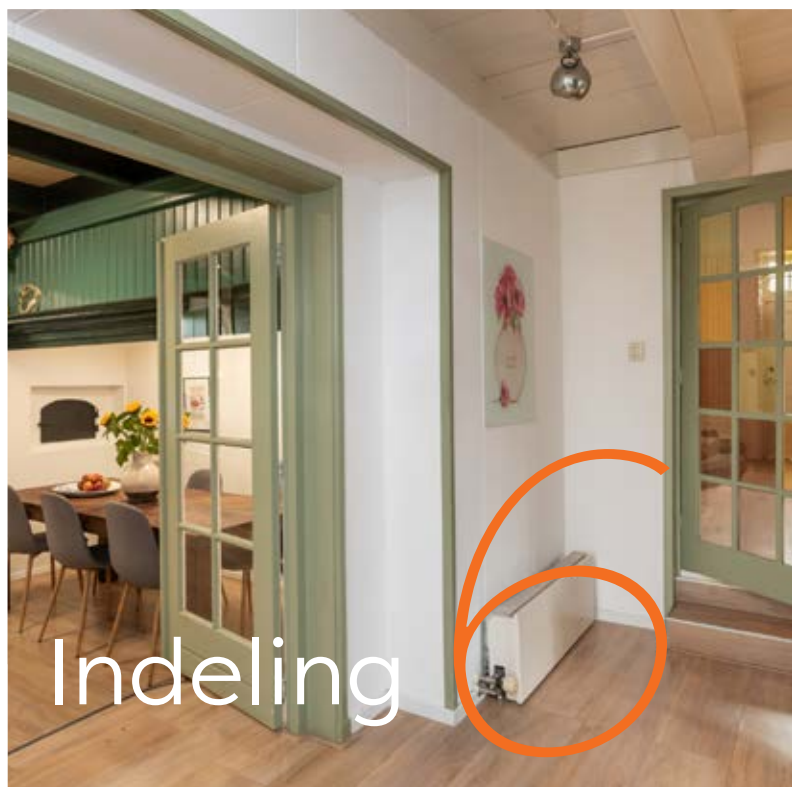
4

Leerdam



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

49



51

Plattegronden





# Leerdam

## Hoogeind 17-17a

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

### Schitterende historische woonboerderij op eeuwenoude stroomrug

Het rieten dak omhult als een warme deken dit rijksmonument uit 1631. De typische vormen van het voor- en achterhuis komen prachtig uit in het glooiende samengestelde dak. De ramen met roedeverdelingen steken fraai af en schenken een liefdevol accent aan het schilderachtige tafereel. Het 'Hooge Huis', zoals de oudste hoeve uit de regio heet, dankt zijn naam aan de ligging op de beste en droogste plek; de Schoonrewoerdse Stroomrug. Een rug van zand die ooit in een oude loop van de rivier de Linge is afgezet. Een garantie voor droge kelders en een stabiele bodem, waardoor de pracht en praal van dit voormalige jachthuis behorend tot Kasteel Ter Leede goed bewaard is. De authentieke voedertroggen op de terp aan de achterzijde van de boerderij, waar het vee bij hoog water in veiligheid werd gebracht, zijn de stille getuigen. Ook binnen leeft de geschiedenis voort. De originele, grote schouw met voormalige broodoven in de woonkeuken vangt alle blikken. In de living onderstrepen de zichtbare gebinten zowel de royale afmeting van het vertrek als het geborgen karakter. Het vleugje stoerheid van de sterke dragers sluit naadloos aan op de oorspronkelijke vormen van de achterzijde van de boerderij waar de living is gesitueerd. Het oog voor detail en de unieke combinatie van oude elementen met hedendaags comfort komen in alle dertien vertrekken tot uiting. Met als resultaat

een behaaglijk en stijlvol interieur. Ook de grote tuin is ronduit elegant. Het hoger gelegen terras aan de boerderij onder de pergola en de druif oogt vriendelijk en nodigt uit om te genieten van het uitzicht over de tuin en de omringende landerijen. De boomgaard herbergt een rijkdom aan verschillende vruchten en in de tuin ravot u heerlijk met de kinderen of kuiert u met gasten onder begeleiding van kwetterende vogels.

### Voormalig jachthuis van Kasteel Ter Leede

#### Dubbele bewoning

Landelijk wonen in het oudste huis van de regio. De boerderij is met tien slaapkamers en vier badkamers ook geschikt voor dubbele bewoning. Het volledig geoutilleerd gastenverblijf biedt volop mogelijkheden om alle heerlijkheden van de hoeve te delen. De grote schuur is een ideale stalling voor een camper of caravan, een oldtimer of een fijne opslag-/klus-/hobbyruimte.

Leerdam ligt centraal in de driehoek A2-A15-A27. Ook beschikt de stad over een treinstation. Utrecht en Den Bosch bevinden zich op zo'n dertig minuten en Gorinchem op ruim 20 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                | Woonboerderij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bouwworm                      | Bestaande bouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bouwjaar                      | 1631                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ligging                       | In de open lintbebouwing van het buurtschap Hoogeind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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                       | 407 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - overige inpandige ruimte    | 28 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - externe bergruimte          | 185 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Inhoud                        | 1.474 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Perceeloppervlakte            | 3.415 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aantal kamers                 | 13 kamers, waarvan 10 slaapkamers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Aantal badkamers              | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Aantal verdiepingen           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bijzonderheden                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Rijksmonument (nummer 24047)</li><li>- Dubbele bewoning aanwezig</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Unique buying reasons (UBR)   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Het Hooge Huis; voormalig jachthuis van Kasteel Ter Leede, bewoond door de Heren van der Lede;</li><li>- De oudste boerderij, gebouwd op de beste plek; de Schoonrewoerdse Stroomrug.</li><li>- Volledig geoutilleerd gastenverblijf;</li><li>- Dubbele bewoning mogelijk;</li><li>- Landelijk gelegen met uitzicht over de landerijen.</li><li>- Centraal gelegen in de driehoek A2-A15-A27.</li></ul> |

# Globale gegevens

|                   |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begane grond      | Hal, werkamer, drie slaapkamers, twee badkamers, woonkeuken, wasruimte, toilet, woonkamer. |
| Souterrain        | Twee kelders.                                                                              |
| Eerste verdieping | Overloop, vijf slaapkamers, twee badkamers.                                                |
| Tuin              | Oprit, boomgaard, schuur, gastenverblijf, bijgebouw, achtertuin.                           |



# Indeling

## Begane grond

### Hal

Fraaie hal in het voorhuis. Het authentieke karakter van de boerderij komt direct naar voren bij de entree naar de voorkamer in combinatie met de originele trap naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de kelder.





## Voorkamer

Een ideale ruimte - direct naast de voordeur - om te gebruiken als kantoor. De boekenkasten schenken bergruimte. Het keukenblok, voorzien van een oven, keramische kookplaat, afzuigkap en spoelbak biedt de mogelijkheid tot het bereiden van een goede maaltijd, zodat u nog even kunt doorwerken. De schouw met houtkachel biedt een fijne plek voor een moment van ontspanning.





## Slaapkamer

Slaapkamer annex badkamer in het voorhuis.





### Badkamer

De badkamer grenst aan de slaapkamer en is ook toegankelijk vanuit de hal. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.



### Slaapkamer

Dit vertrek is te gebruiken als kleine slaap- of werkkamer, berging, ...





## Hal

Het centrale hart van de hal die van het voor naar het achterhuis loopt. Het balkenplafond en de houten trap naar de verdieping accentueren de intimiteit van het centrale hart van het huis. De uitnodigende stijl van de openslaande deuren naar de woonkeuken komt terug in alle deuren naar de overige vertrekken en in de hal van het achterhuis.



## Woonkeuken

De originele, grote schouw met voormalige broodoven schept een behaaglijke sfeer. De balken aan het plafond en de grote ramen met roede-verdeling en zicht op de tuin versterken het fijne, geborgen gevoel. De keuken is uitgerust met een zes-pits gasfornuis (Boretti), twee ovens, een afzuigkap en een dubbele spoelbak. Ook is er een toegang tot de kelder.

## Wasruimte

Met witgoed-aansluitingen, cv-ketel (Vaillant) en boiler.







### **Toilet**

Met staand closet en fonteintje.

### **Badkamer**

Met ligbad, douche en dubbele wastafel.





## Zijentree

De zijentree van het achterhuis leidt via een tussenhal naar de grote hal die doorloopt naar de hal in het voorhuis. De glazen afsluitdeur van de tussenhal en de openslaande deuren naar de woonkamer sluiten naadloos aan bij het uitnodigende karakter van de hal.



## Slaapkamer

Ontwaken en al uw zintuigen wakker maken. Vanuit de slaapkamer heeft u uitzicht op de de tuin. Samen met de zingende vogels begint u aan een prachtige dag.



## Woonkamer

De historie ademt door de living aan de achterzijde van de woonboerderij. De oorspronkelijke vormen zorgen voor een spannend en huiselijk accent. De zichtbare gebinten ondersteunen zowel de royale afmeting van de living als het gezellige karakter en onder het huidige laminaat is de originele marmeren vloer nog aanwezig. Het daglicht stroomt binnen door de vele ramen en de openslaande deuren naar de tuin. Hier is het heerlijk ontspannen met het zicht op het groen van de tuin en de omringende landerijen.













### Souterrain

In het souterrain zijn twee boogkelders met een hoogte van respectievelijk 1.80 en 1.86 meter. Vroeger werd het ijs uit de sloten gehakt en opgeslagen in de kelders, zodat ze fungeerden als koelkast. De kelders zijn toegankelijk vanuit de hal van het voorhuis en de woonkeuken.





# Eerste verdieping

## Overloop

Enkele speelse trapjes verbinden de diverse overlopen met elkaar.

## Vijf slaapkamers

Vijf unieke slaapkamers van verschillende afmetingen, waarvan enkele zeer royaal. Ook hier zorgen de historische elementen zoals de zichtbare gebinten en nisjes voor een fijne, geborgen sfeer. Eén slaapkamer heeft de beschikking over een lager gelegen speelruimte.

## Twee badkamers

De badkamer in het voorhuis is voorzien van een wandcloset, douche en wastafel. De badkamer in het achterhuis is uitgerust met een douchecabine, wastafel en toilet.













# Buiten

## Schuur

Grote houten schuur met verdieping. Momenteel is de begane grond in tweeën gedeeld middels een afsluitbare ruimte. Deze ruimte, onder het entresol is te verwijderen zodat er weer één grote schuurruimte ontstaat. Via het entresol, dat aan de verdieping hangt, bereikt u de grote zolder met een nokhoogte van 4 meter. Kortom, ruimte te over. De schuur is ideaal voor het stallen van een camper of caravan, oldtimers of als heerlijke opslag-/klus-/hobbyruimte. Het rieten dak is in 2019 volledig vernieuwd.

## Gastenverblijf

Sfeervol verblijf met woonkamer, keuken, twee slaapkamers, waarvan één met wastafel, en een badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Het gastenverblijf beschikt over een terras.

## Bijgebouw

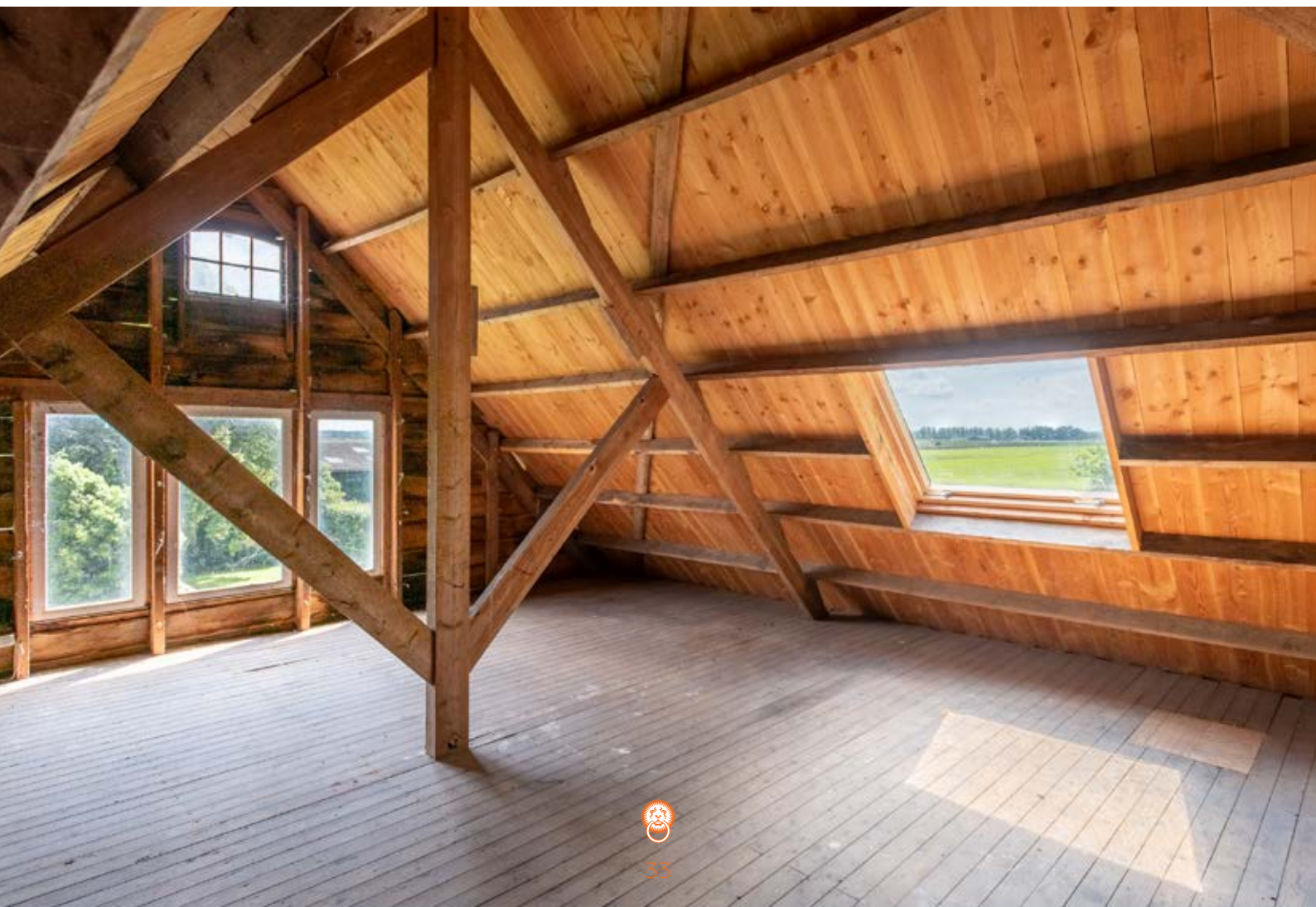
Een praktische bijgebouw als berging of bijvoorbeeld atelier. Vroeger was dit een gebedshuisje voor bedienden.





















# Tuin

## Oprit

Afsluitbare oprit met grind en parkeerplaats voor meerdere auto's.

## Twee terrassen

Het hoger gelegen terras aan de boerderij onder de pergola en de druif nodigt uit om te genieten van het uitzicht over de tuin en de omringende landerijen. Het zicht van het terras is van oudsher gericht op op het vroegere Kasteel Ter Leede., ten zuiden van de boerderij tussen Leerdam en Leerbroek. De hoeve is oorspronkelijk gebouwd als jachthuis behorend bij Kasteel Ter Leede. Op het open deel van het terras heeft de zon vrij spel. Bij het gastenverblijf is een tweede terras.

## Voedertrog

Het hoger gelegen deel van het perceel werd vroeger gebruikt om het vee te stallen bij hoog water. De authentieke voedertrog vertelt nog altijd het verhaal.

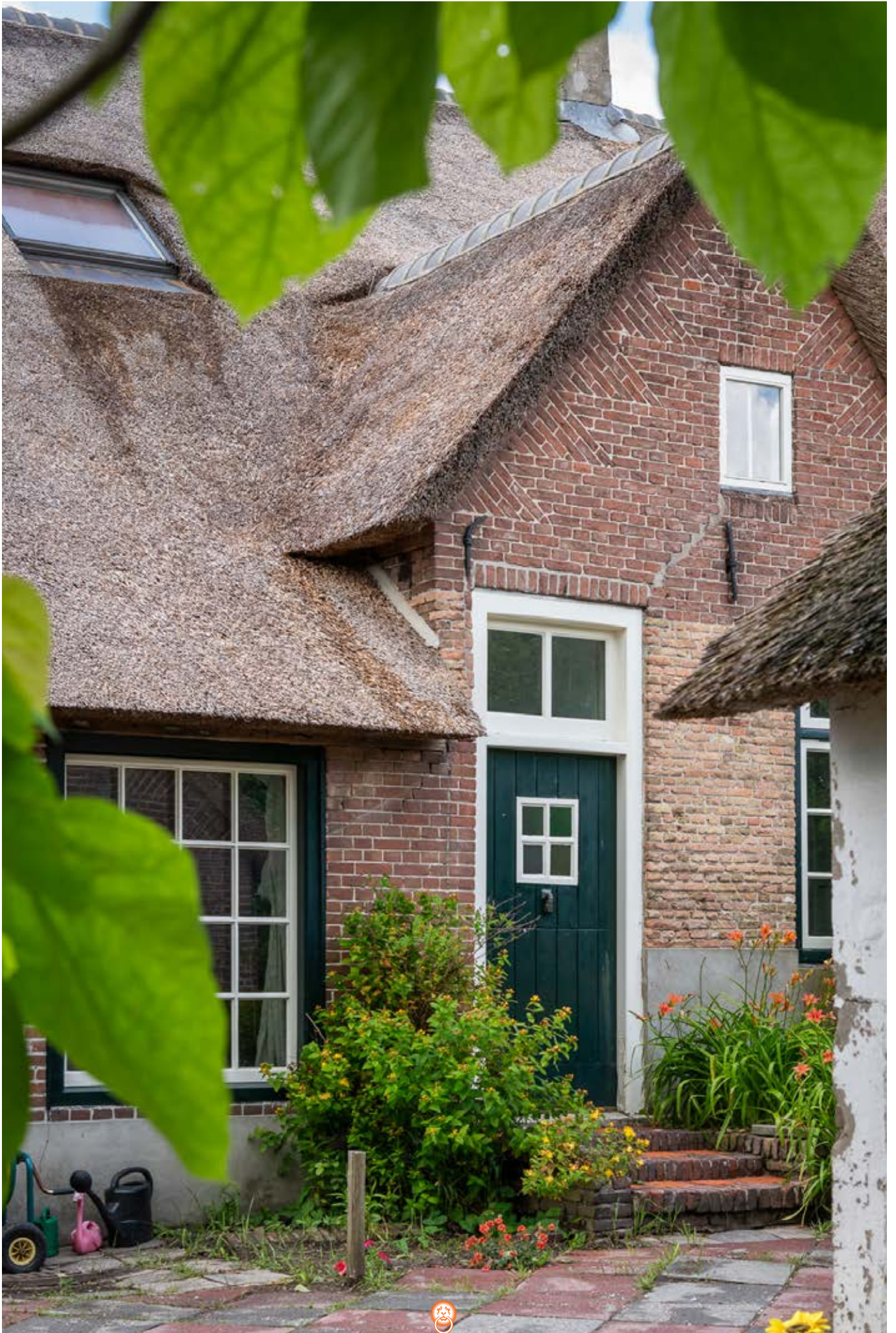
## Tuin

Appels, peren, kersen, noten en een moerbeï. U plukt ze allemaal in de boomgaard. De jeu-de-boulesbaan biedt een moment van ontspanning. Daarnaast nodigt de tuin uit tot dwalen en puur genieten. Een moment van bezinning bij het beeld van de engel, lekker ravotten met de kinderen of kuieren met de gasten onder begeleiding van vrolijk kwetterende vogels.





















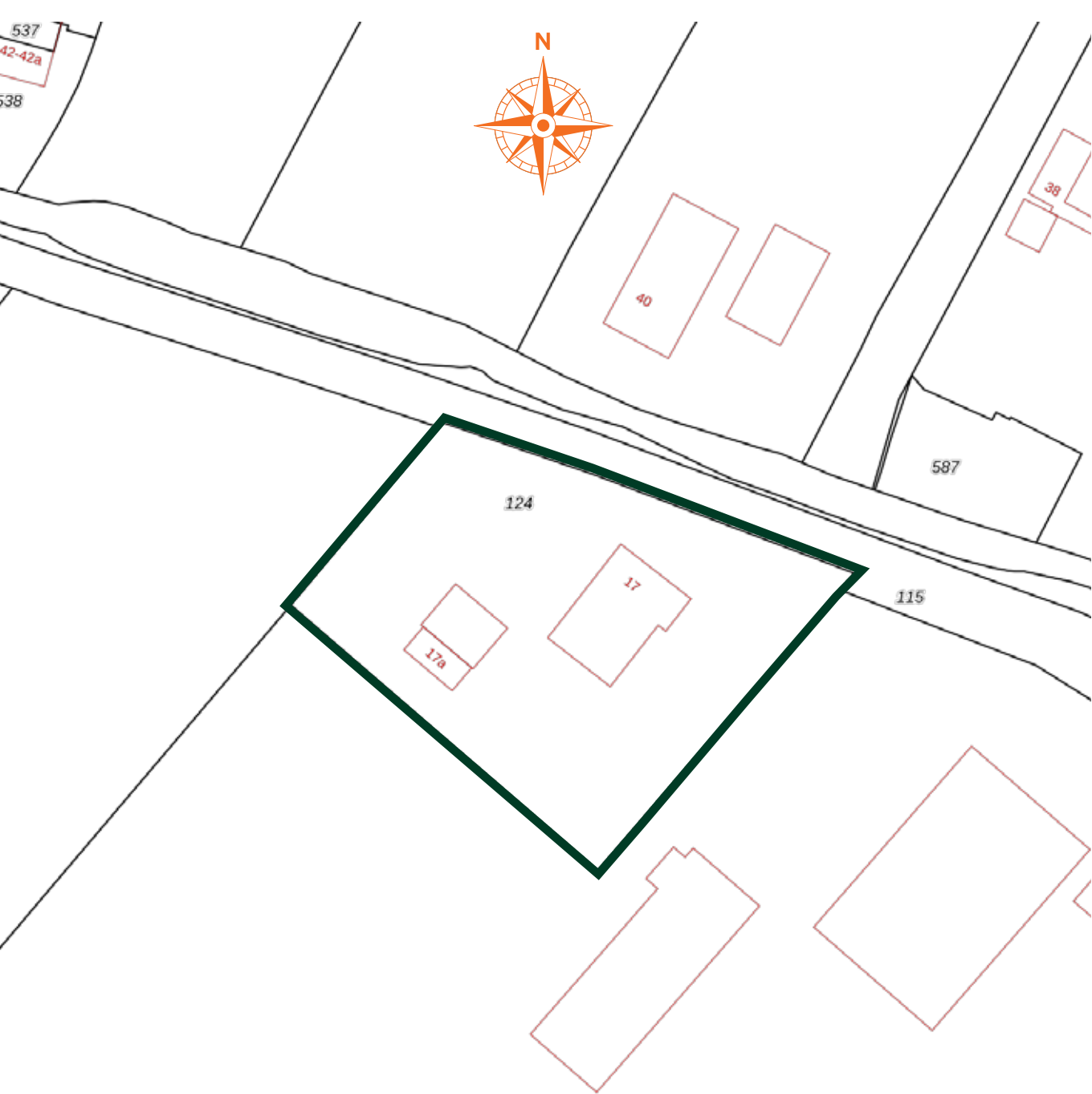
# Bouwkundige gegevens

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structuur                          | De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fundering                          | Het huis is gefundeerd 'op staal'. De term 'bouwen op staal' is afkomstig uit het Oudgermaanse stal (staan op, rusten op) en het Oudfranse estal (stand, vaste plaats). Het woord staal houdt dus in dit geval grondslag of ondergrond in en heeft dus niets met staal (ijzer) te maken. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De fundering komt direct op deze zandlaag, minimaal zo'n 80 cm onder het maaiveld zodat de fundering onder de vorstgrens ligt. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond.                                       |
| Vloeren                            | De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gevels en binnenmuren              | De gevels zijn traditioneel opgetrokken in metselwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kap<br>bijgewerkt).                | Het samengestelde dak is rietgedekt (voorjaar 2024 bijgewerkt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ramen, deuren en kozijnen          | De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing en gedeeltelijk voorzien van voorzetramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Installaties en voorzieningen      | De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Vaillant).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Isolatie:                          | Het woonhuis is deels geïsoleerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bouwkundige staat<br>van onderhoud | <p>Het woonhuis is in 1631 gebouwd volgens de en staat 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 H, nummer 124, groot 3.415 m².



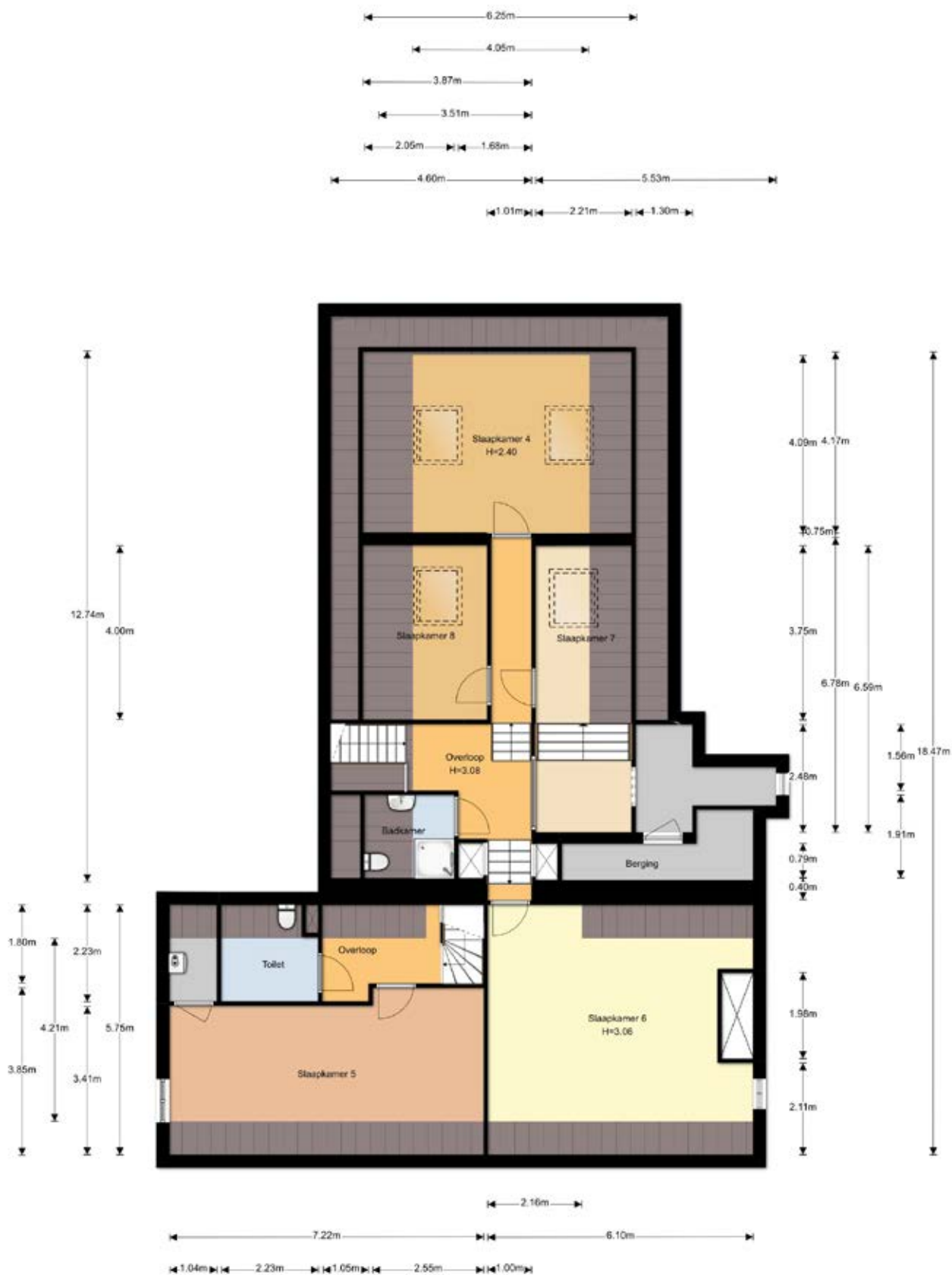
# Plattegronden

Begane grond



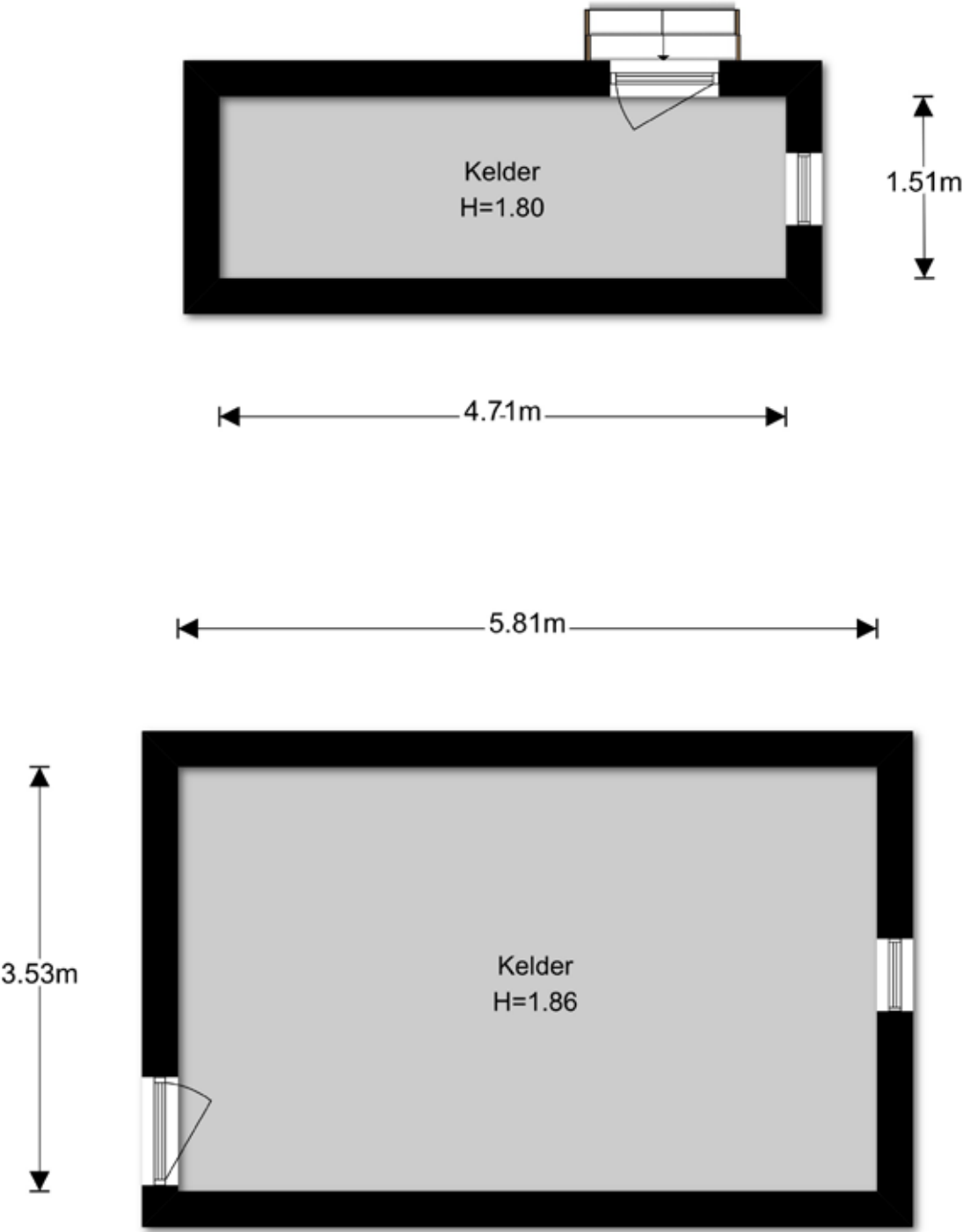
# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Kelders



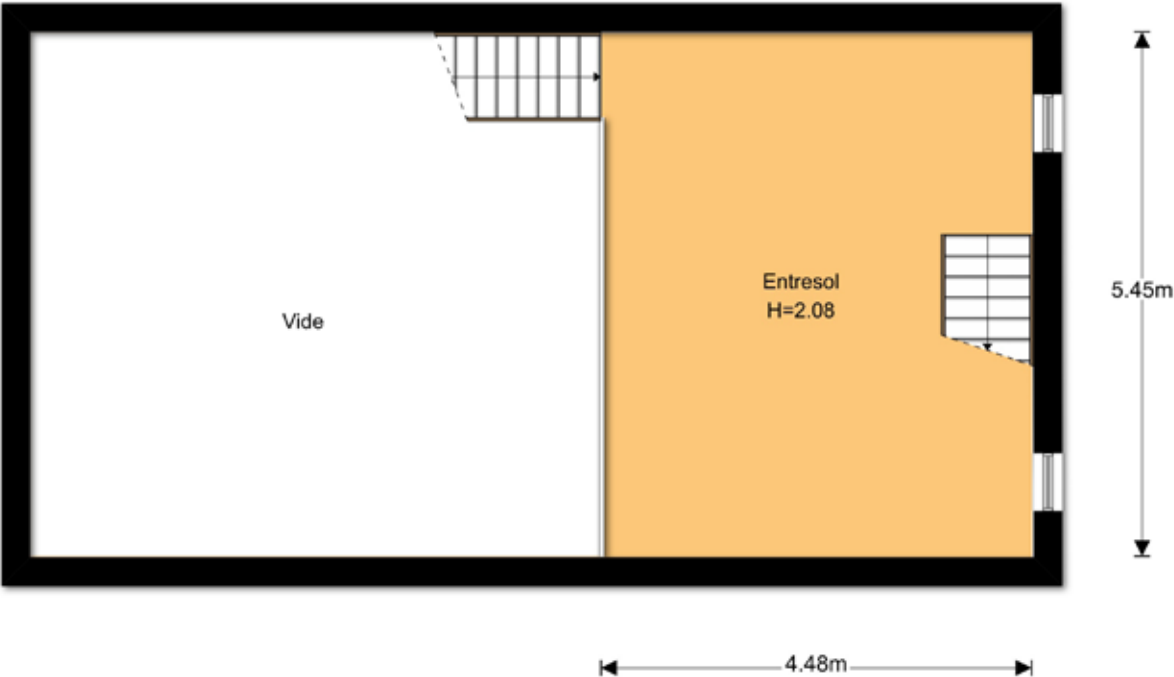
# Plattegronden

Gastenverblijf en garage begane grond



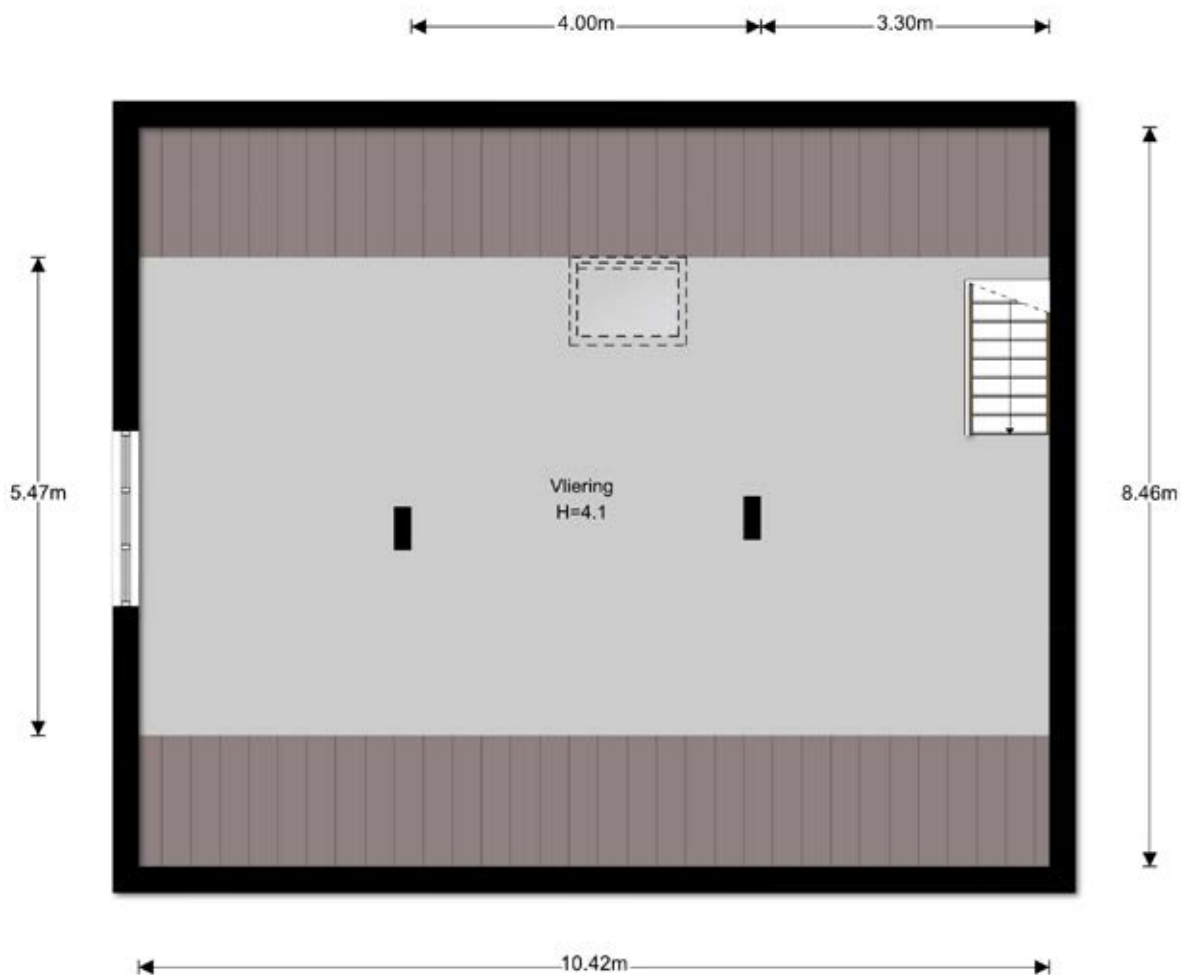
# Plattegronden

Garage eerste verdieping



# Plattegronden

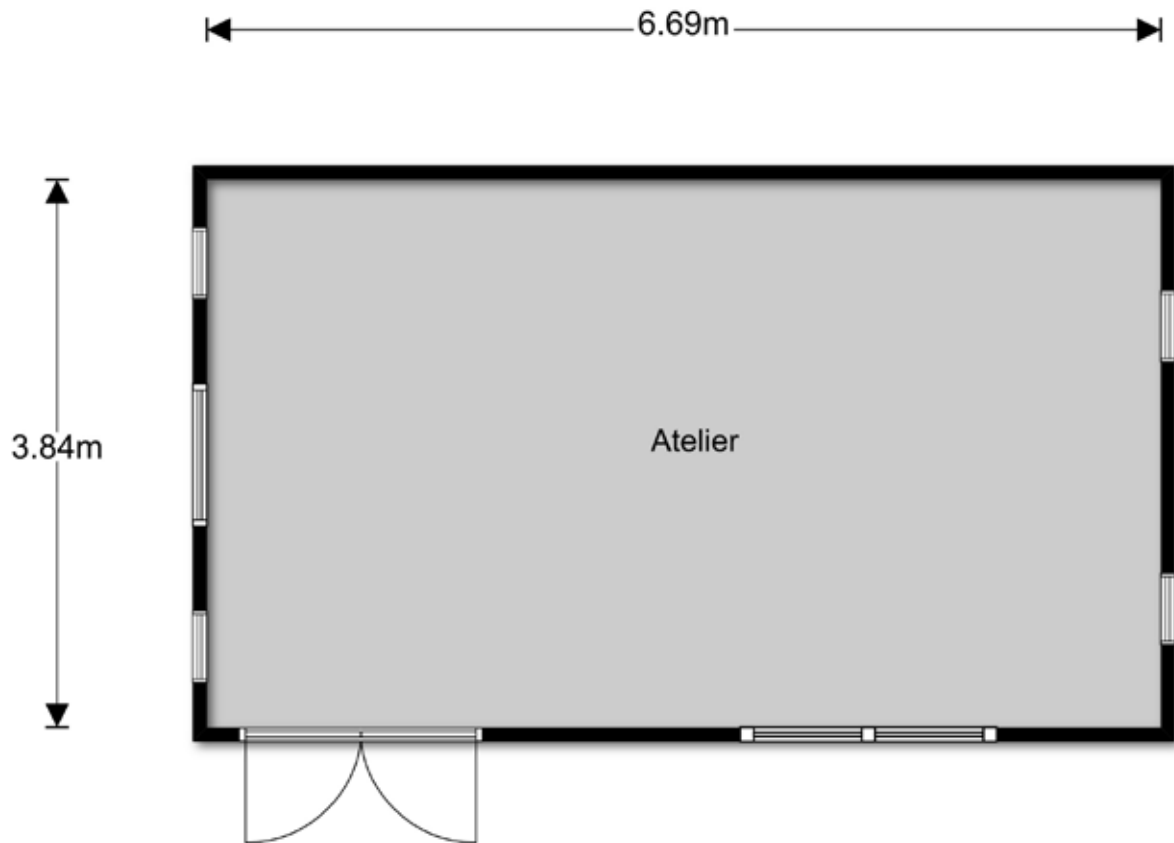
Garage tweede verdieping



# Plattegronden

Berging

---



# Interesse? Neem contact op met:

**Gernant Temminck**

Register Makelaar - Register Taxateur  
g.temminck@landerije.nl

**088 - 00 44 2 44**



## Algemeen

### 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 ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. 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](mailto:info@vijfheerenlanden.nl), [www.vijfheerenlanden.nl](http://www.vijfheerenlanden.nl).

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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<sup>®</sup>

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