



Glasblazerstraat 11

Leerdam



Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken.

Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

geWOON BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar/Register taxateur



CATHARINA VAN KESSEL

Office manager/Binnendienst

Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kennismaken

Deze woning is perfect voor wie op zoek is naar een ruim 3-kamer appartement met 2 balkons en een mooi vrij uitzicht aan de noordwest-zijde!

Gelegen op de tweede woonlaag van één van de “Millennium Torens” in Leerdam. Het betreft een appartement in een kleinschalig appartementencomplex uit 2003, dat voorzien is van een zeer ruime woonkamer, open keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en 2 ruime overdekte balkons. Het woonoppervlak is 112,5 m².

Het complex beschikt over een lift en op kelderniveau is een berging aanwezig. Voor het complex zijn parkeerhavens beschikbaar.

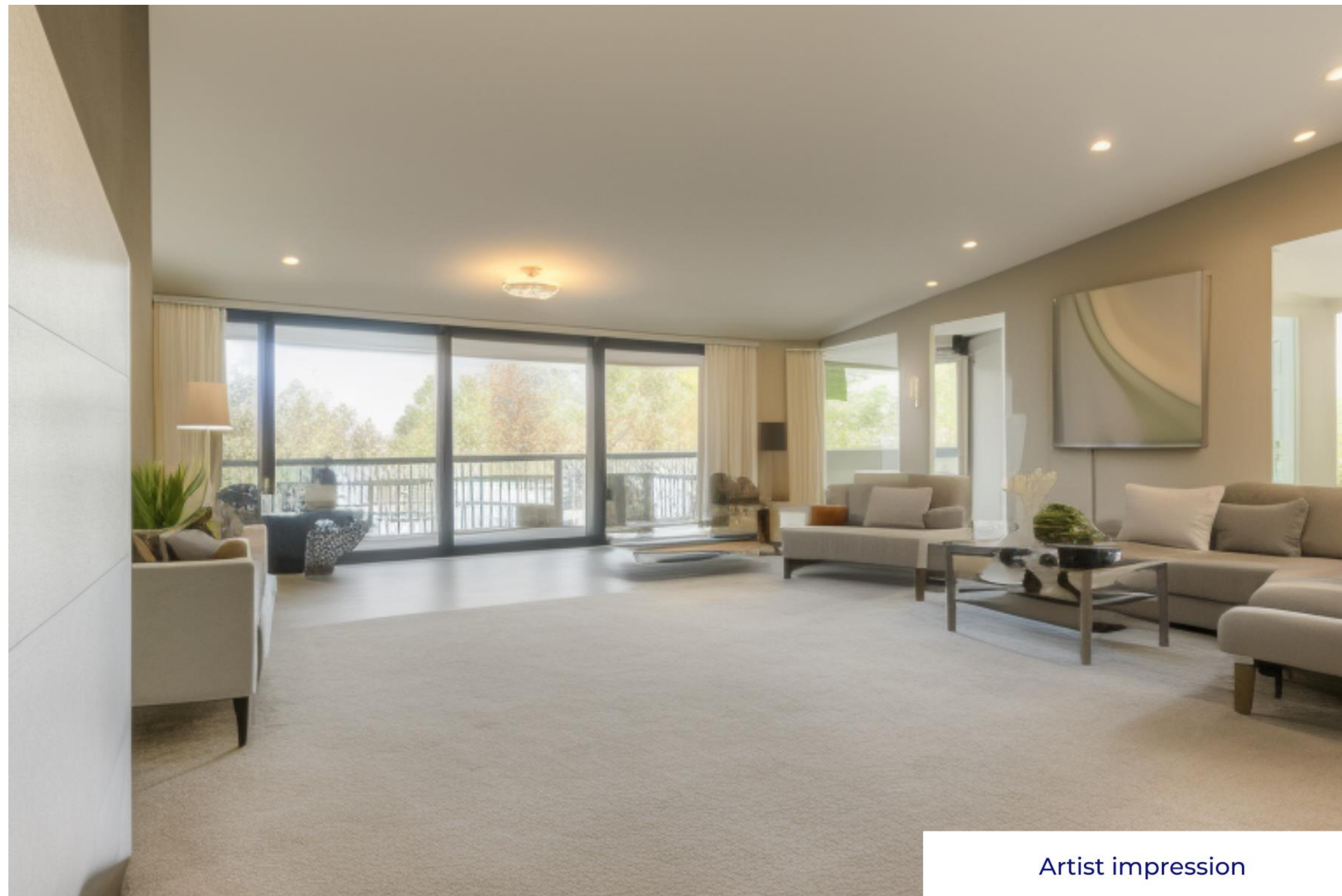
Het appartement kijkt aan de rechterzijde op het Schapendijkje en het groen en ligt op korte afstand van het centrum van Leerdam met al haar voorzieningen.



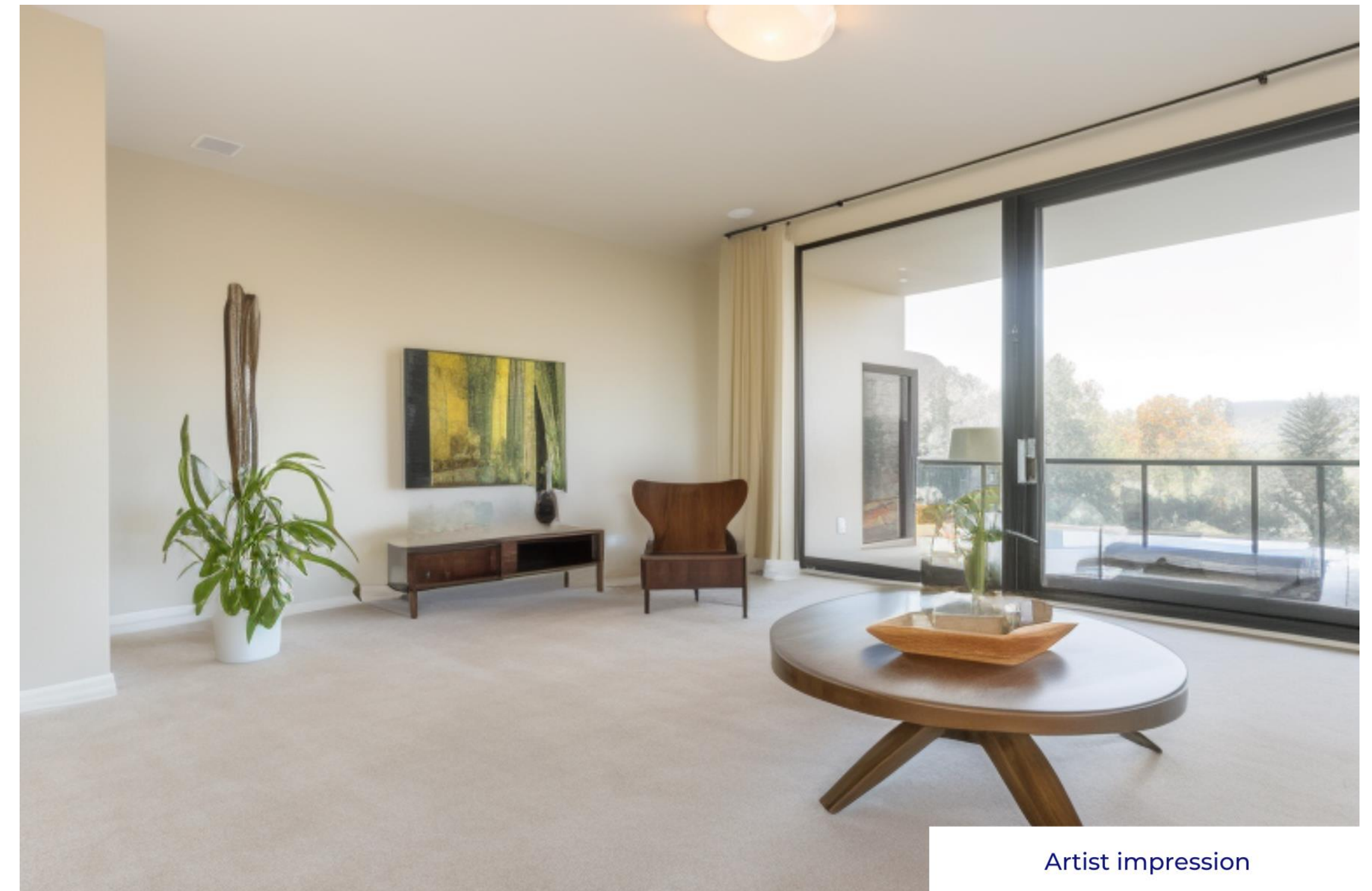
Artist impression

Om u een idee te geven van de mogelijkheden van dit ruime appartement voegen we bijgaande artist impressions toe.

woonkamer



Artist impression



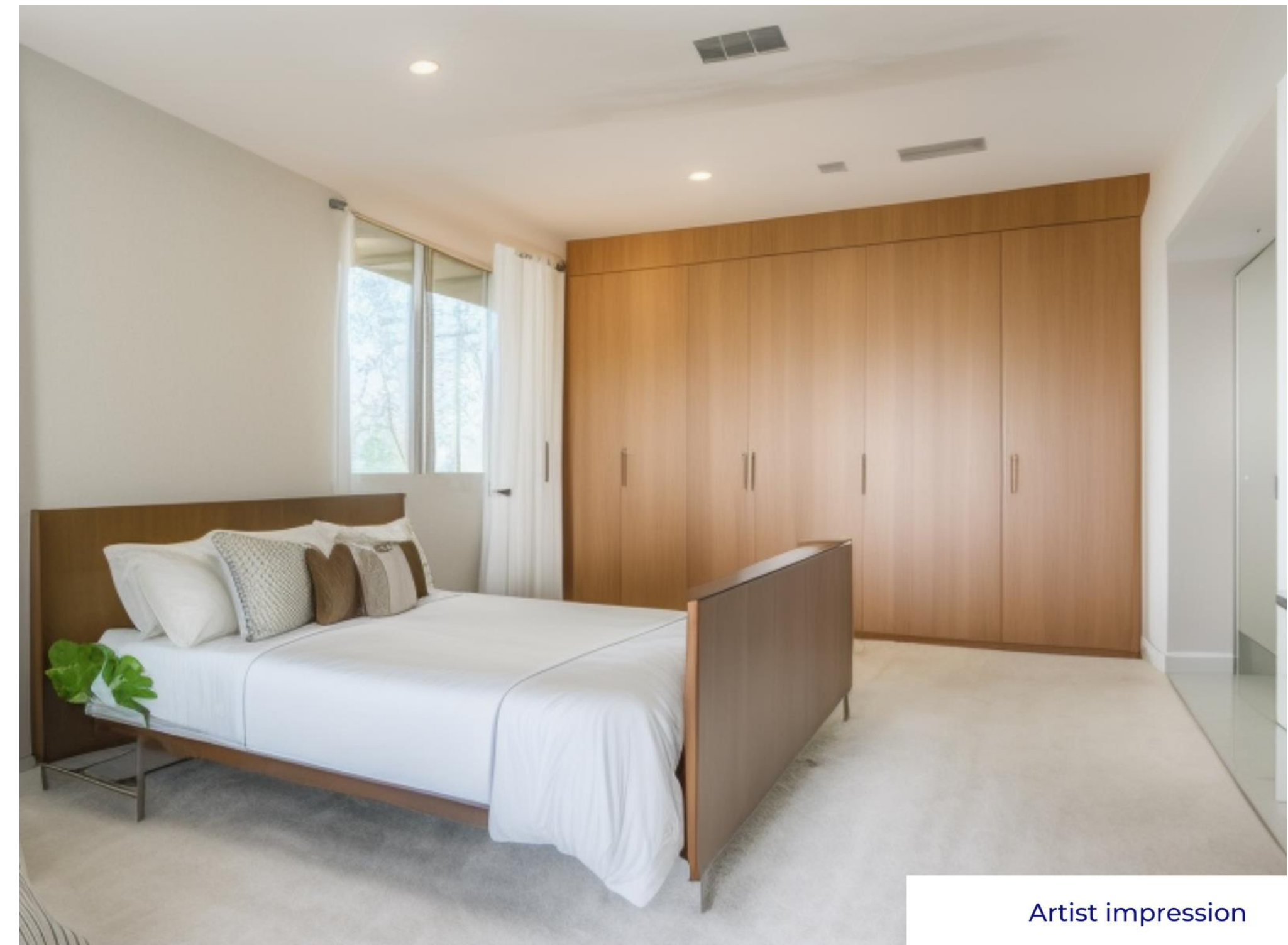
Artist impression

Artist impression

keuken



slaapkamer



De buitenkant



Voorzijde

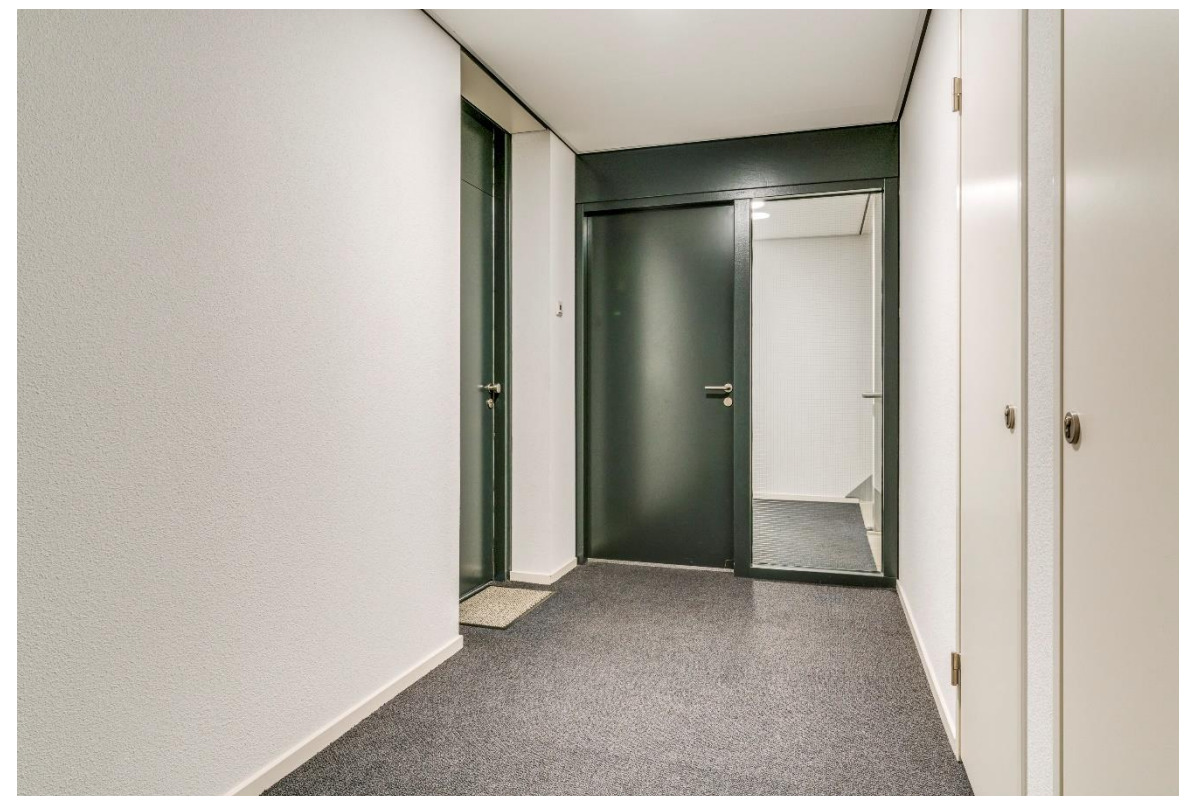


Achterzijde

Entree



Op de begane grond bevinden zich de brievenbussen en op kelderniveau ligt de eigen berging (9m²). Deze is ook van buitenaf bereikbaar.



De eerste verdieping is vanaf de begane grond bereikbaar via de lift of trap.

Entree



De entree van het appartement biedt toegang tot alle vertrekken, te weten de garderobe, de meterkast, de wasruimte, de badkamer, twee slaapkamers en de woonkamer en de keuken. Op de vloer ligt vloerbedekking, met uitzondering van de keuken, toilet en badkamer: deze ruimtes zijn voorzien van zeil en tegels.



Woonkamer



De woonkamer (50 m²) is licht en ruim dankzij grote raampartijen. Aan de voorzijde is over de gehele breedte een raampartij met schuifpui, die toegang biedt tot het balkon, waar je heerlijk overdekt kunt vertoeven. Het ligt op het zuidwesten; je geniet dus het grootste gedeelte van de dag van de zon!



Keuken



De open keuken is uitgevoerd met een kunststof werkblad en uitgerust met een spoelbak met mengkraan, vaatwasser, koelkast, combi magnetron, gaskookplaat en afzuigkap. Aan de raamzijde voor de keuken is meer dan voldoende ruimte voor een eethoek.

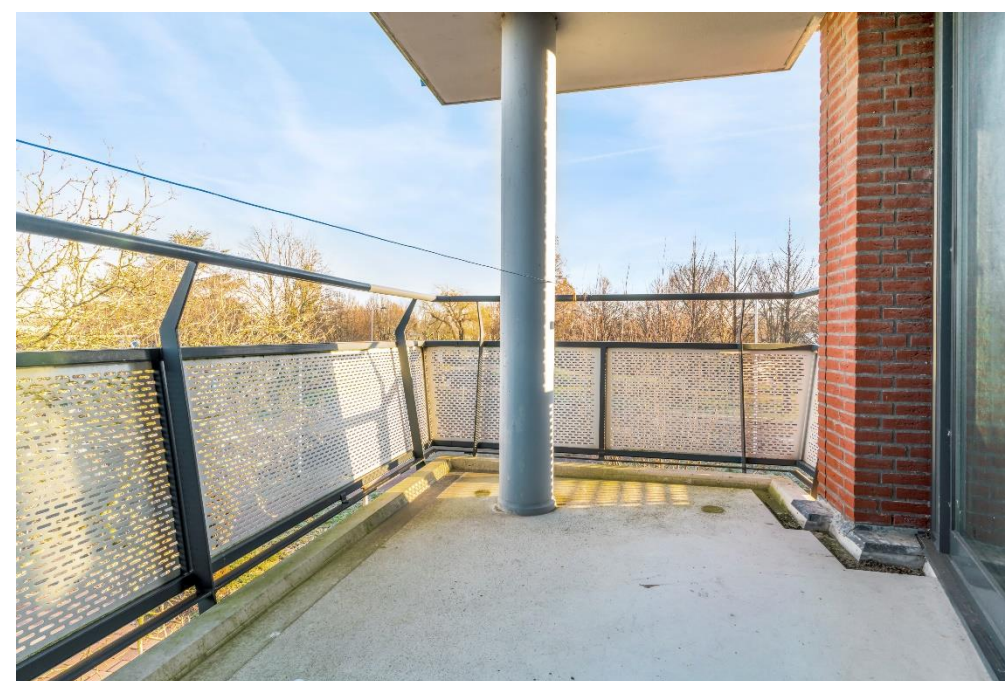


Slaapkamer 1



Dit appartement beschikt over twee slaapkamers.
De eerste slaapkamer is 10m² groot.

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2 is 15m² groot en voorzien van een schuifdeur die toegang geeft tot het balkon. Aan de rechterzijde bevindt zich een vaste kast over de gehele breedte.

Vanuit beide kamers en het balkon is er zicht op het Schapendijkje, het water en het groen. Het balkon ligt op het noordoosten.



Badkamer



De badkamer (11m²) is uitgerust met een tweede toilet, 2 wastafels met mengkranen en spiegel, een ruime inloopdouche en een radiator. Ventilatie gebeurt op mechanische en natuurlijke wijze.
De badkamer is bereikbaar zowel vanuit de 2e slaapkamer als de gang.

Toilet en wasruimte



Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.

Naast het toilet vind je nog een ruimte met de wasmachine aansluiting en een spoelbak met koud water

Buiten

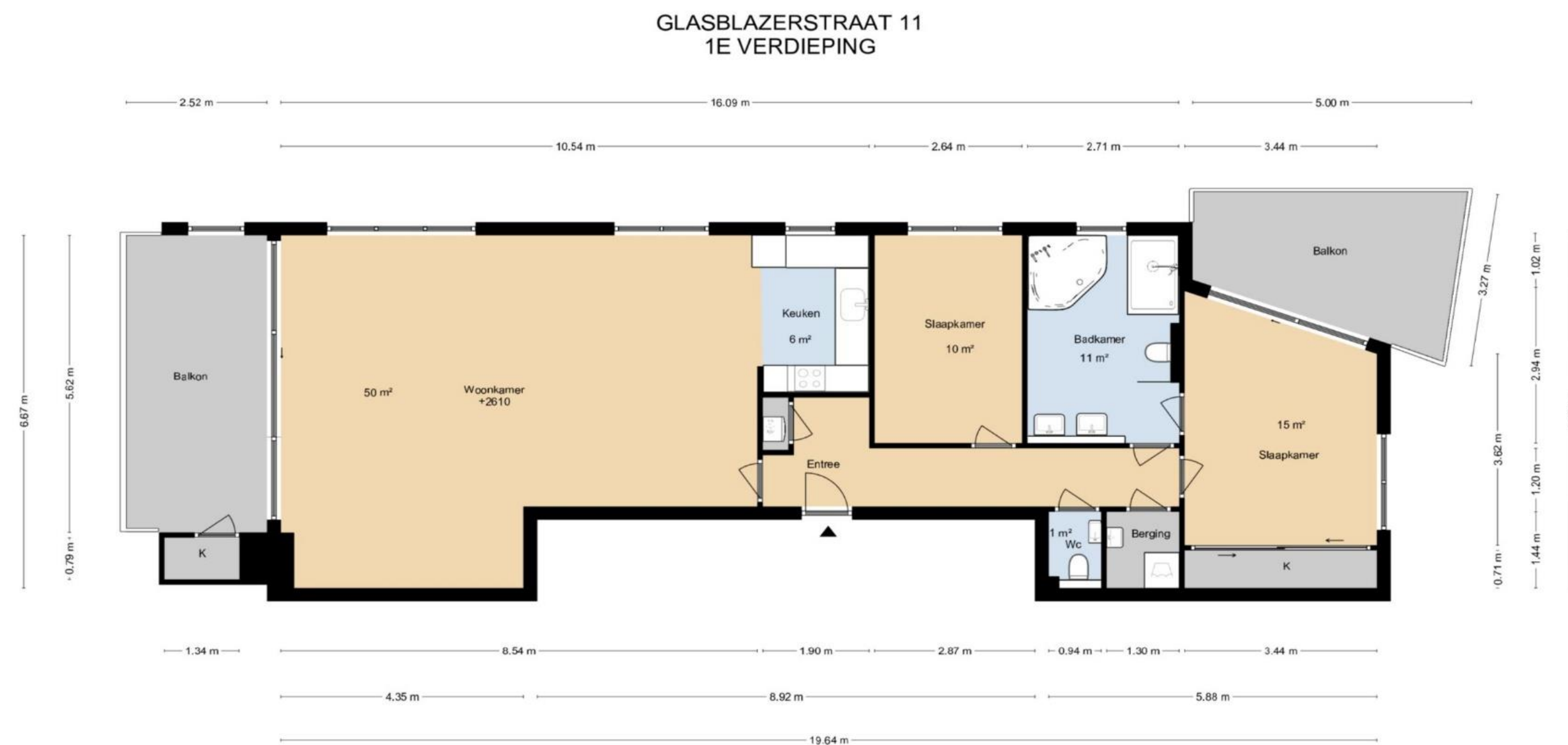


Buiten

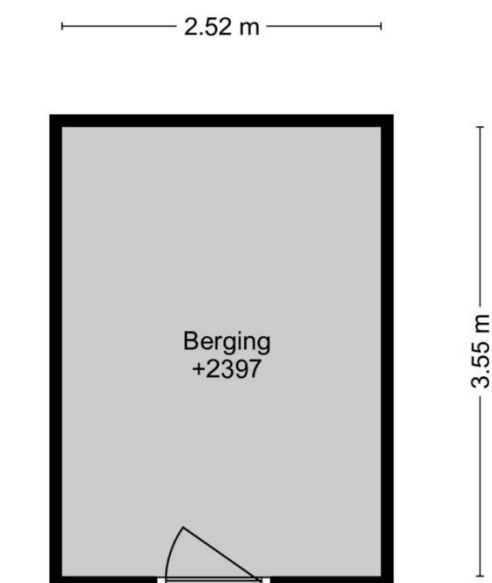


Plattegronden

GLASBLAZERSTRAAT 11 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Bijzonderheden

Technische kenmerken

Bouwjaar	2003
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Beglazing	Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De schuifpuien zijn van aluminium met HR++ glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit” uit 2021.
Ventilatie	De keuken, toilet, badkamer en wasruimte worden mechanisch geventileerd.
Isolatie	Het appartement is geheel geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

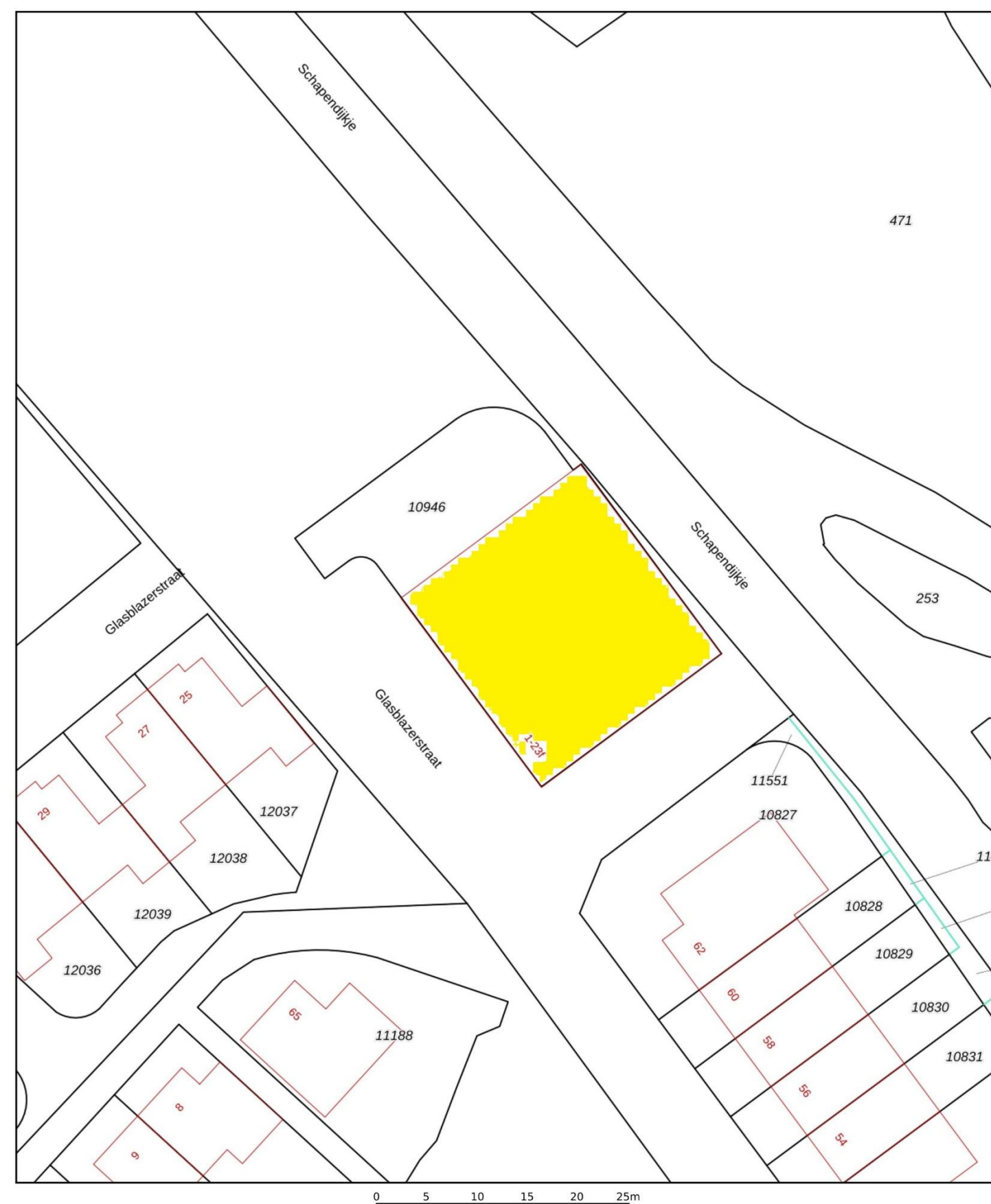
- De meterkast bevindt zich in de gang tegenover de entree van het appartement en is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, een slimme gasmeter en een watermeter.
- Er is een intercominstallatie met camera aanwezig.
- Op het overdekte terras is een rolluik aanwezig wat niet meer functioneert.
- De keuken, toilet en badkamer dateren uit 2003.


Complex

- Het appartementencomplex bestaat uit 1 laag en ligt op de 2e woonlaag.
- Het complex is voorzien van een lift.
- In de kelder is een berging aanwezig, die ook van buitenaf bereikbaar is.
- Tegenover het complex aan de voorzijde bevinden zich parkeerhavens, deels te gebruiken met parkeervergunning.
- De maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt € 173,-/mnd.
- Op het complex liggen zonnepanelen, die zorgen voor de stroomvoorziening van de lift, verdieping en automatische deuren.

Kadaster, perceel en ligging

Kadastrale kaart Uw referentie: Glasblazerstraat 11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10946	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2022
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 databankrecht.

Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart. Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien. Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Leerdam
Sectie : B
Nummer(s) : 10955 A6
Juridische status : Eigen grond

Ligging

Ligging terras voorzijde: Zuidwesten
Ligging terras achterzijde: Noordoosten

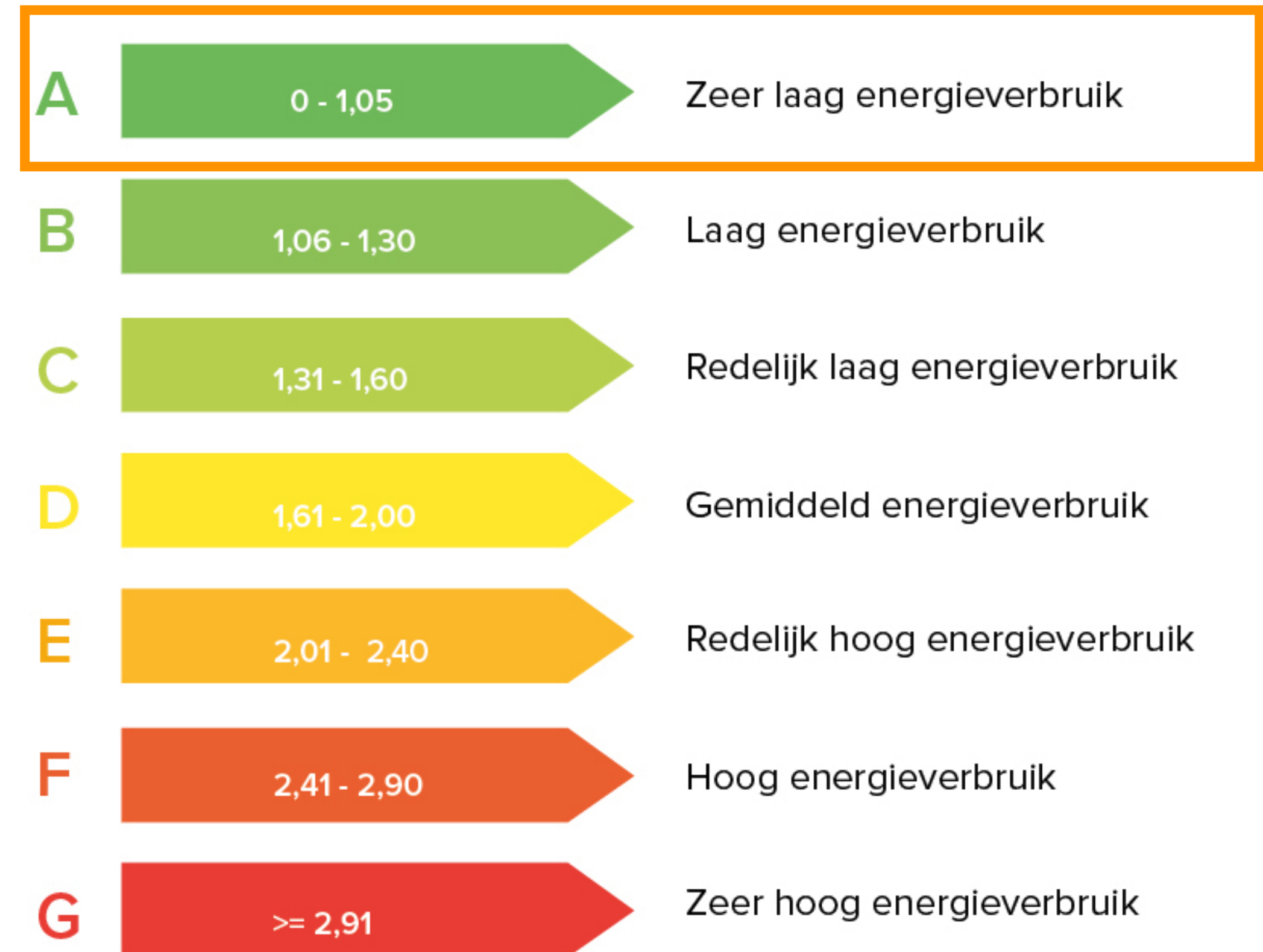
Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt. Erfdienstbaarheden: n.v.t.

Ouderdomsclausule: Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning:	Appartement
Bouwjaar:	2003
Aantal slaapkamers:	2
Aantal kamers:	3
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 112,5 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Inhoud:	ca. 351 m ³
Aanvaarding:	in overleg



Over Leerdam

Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 20.000 inwoners en is gelegen langs de mooie rivier De Linge en omgeven door stadswallen. Leerdam heeft een rijke historie, die is terug te vinden in de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden en het Oude Raadhuis.

Alle voorzieningen om wonen in Leerdam aantrekkelijk te maken zijn aanwezig. Zo zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen, diverse winkels en supermarkten, cultuurverenigingen en sportverenigingen in Leerdam te vinden. Het oude centrum van Leerdam is kenmerkend gelegen aan de haven, met de authentieke stadswallen met 'Muizentorentjes' nog volop in het zicht. Het centrum is levendig en iedere donderdag is er een grote versmarkt. In het centrum bevinden zich diverse winkels en galeries. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een lang diner kunt u hier goed terecht.

'Leerdam Glasstad' is een veelgehoorde kreet. En glas is waar het om draait in Leerdam. Allereerst staat al sinds jaar en dag de glasfabriek van Royal Leerdam in Leerdam West. In deze fabriek wordt de productie van veel bekende glasproducten verzorgd. Dit betreft vooral wat meer grootschalige productie. In de glasfabriek is tevens de eeuwenoude kristalfabriek gevestigd, Royal Crystal Leerdam. Hier worden alle kunstobjecten met de hand gevormd en met de mondgeblazen, dit is een echt ambacht met prachtige resultaten. Andere bezienswaardigheden zijn het Nationaal Glasmuseum en de glasblazerij. Hier worden niet kristallen kunstobjecten tentoongesteld en geblazen.



geWOON bijzonder



Bedankt!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl



Mutters Makelaars



+31345616101

