



Levanger
Plaats in Noorwegen,
van waaruit "Varasseveld"
Noot importeerde.

LEVANGER 4 LEERDAM

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

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



JO-ANN VAN LOGCHEM

Makelaar i.o.

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Levanger 4

Prachtig gelegen twee-onder-eenkapwoning aan het water!

Deze woning in de geliefde wijk Varsseveld biedt meer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Eenmaal binnen verrast de ruimte in het huis en de ligging aan het water aan de achterzijde maakt dit huis echt bijzonder. Het water staat in verbinding met de Linge en biedt de mogelijkheid om een bootje aan te leggen. Een vlonder is al aanwezig en nodigt uit om te genieten van het waterleven!

Het huis is ruim en vooral erg groot op de begane grond, dankzij een extra eetgedeelte en de aangebouwde garage. Het biedt 3 ruime slaapkamers en een ruime 2e verdieping waar ook mogelijkheden zijn. De twee-onder-een-kapwoning is door de jaren heen zeer goed onderhouden en biedt een heerlijk nieuw thuis.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Entree met toegang tot de meterkast, het toilet, de garage, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.



Woonkamer

De grote raampartijen aan de achterzijde van de woonkamer bieden een prachtig zicht op de tuin en het water.





Via de schuifpui bereik je direct het terras, dat doorloopt richting een vlonder.

Op de begane grond is nog een ruime garage bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak en opslagruimte.
Je vindt hier ook de wasmachine en droger.







Keuken

Op de begane grond vind je een open keuken in een U-vorm, voorzien van een oven, gasfornuis met afzuiging, vaatwasser, koelvrieskast en veel bergruimte.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een trapopgang naar zolder.



Slaapkamer I

De lange slaapkamer aan de voorzijde is 19m² groot en beschikt over een balkon met zicht op de tuin en het water.







Slaapkamer II

De master bedroom is 17m² groot en dankzij een dakkapel heel ruim en licht.



Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt ook aan de voorzijde en is 13m² groot.



Badkamer



De badkamer is uitgerust met een ligbad met handdouche, wastafel, handdoekradiator en toilet.



Zolder

De tweede verdieping bestaat uit één ruime zolder, waar de CV-installatie en omvormer zijn geplaatst. Deze ruimte biedt veel mogelijkheden en kan worden aangepast aan jouw behoeften.



Buiten

De woning ligt in een autoluwe straat waar alleen bestemmingsverkeer zal rijden.

De voortuin biedt ruimte aan één auto om te parkeren en is verder keurig aangelegd, met aan de linkerkzijde een pad richting de achtertuin.



De achtertuin is speels aangelegd in twee niveaus, met veel plekjes om te genieten.
Er is een extra vlonderterras aan het water en de tuin is aan weerszijden afgeschermd met een groene haag.

Een prachtige tuin om te ontspannen en te genieten van het kabbelende water en de activiteiten op het water!



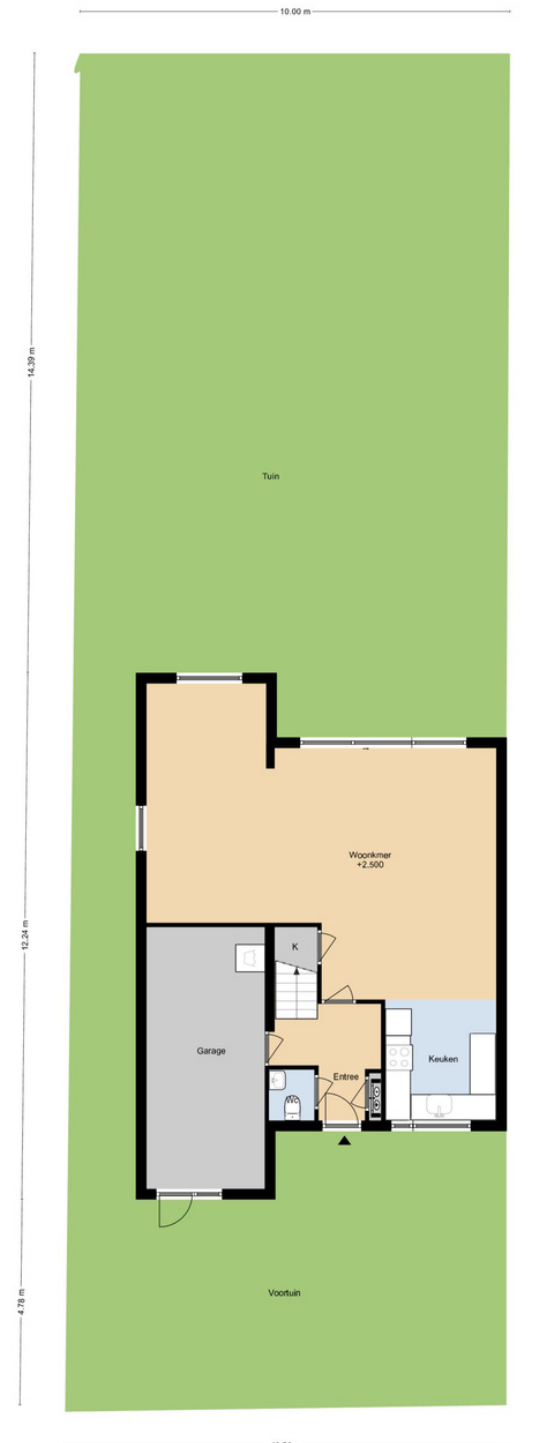






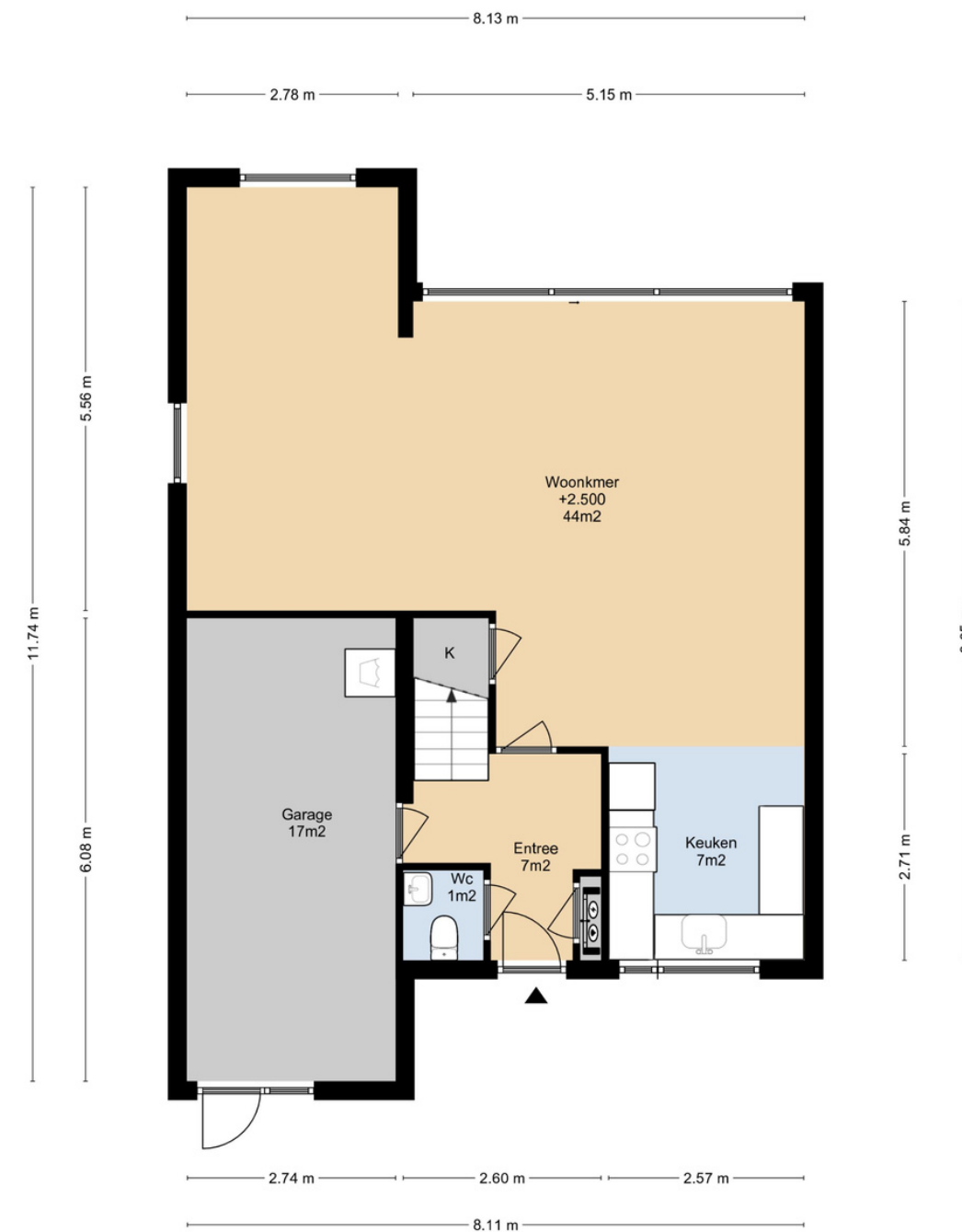
Plattegronden

LEVANGER 4
SITUATIE



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

LEVANGER 4
BEGANE GROND



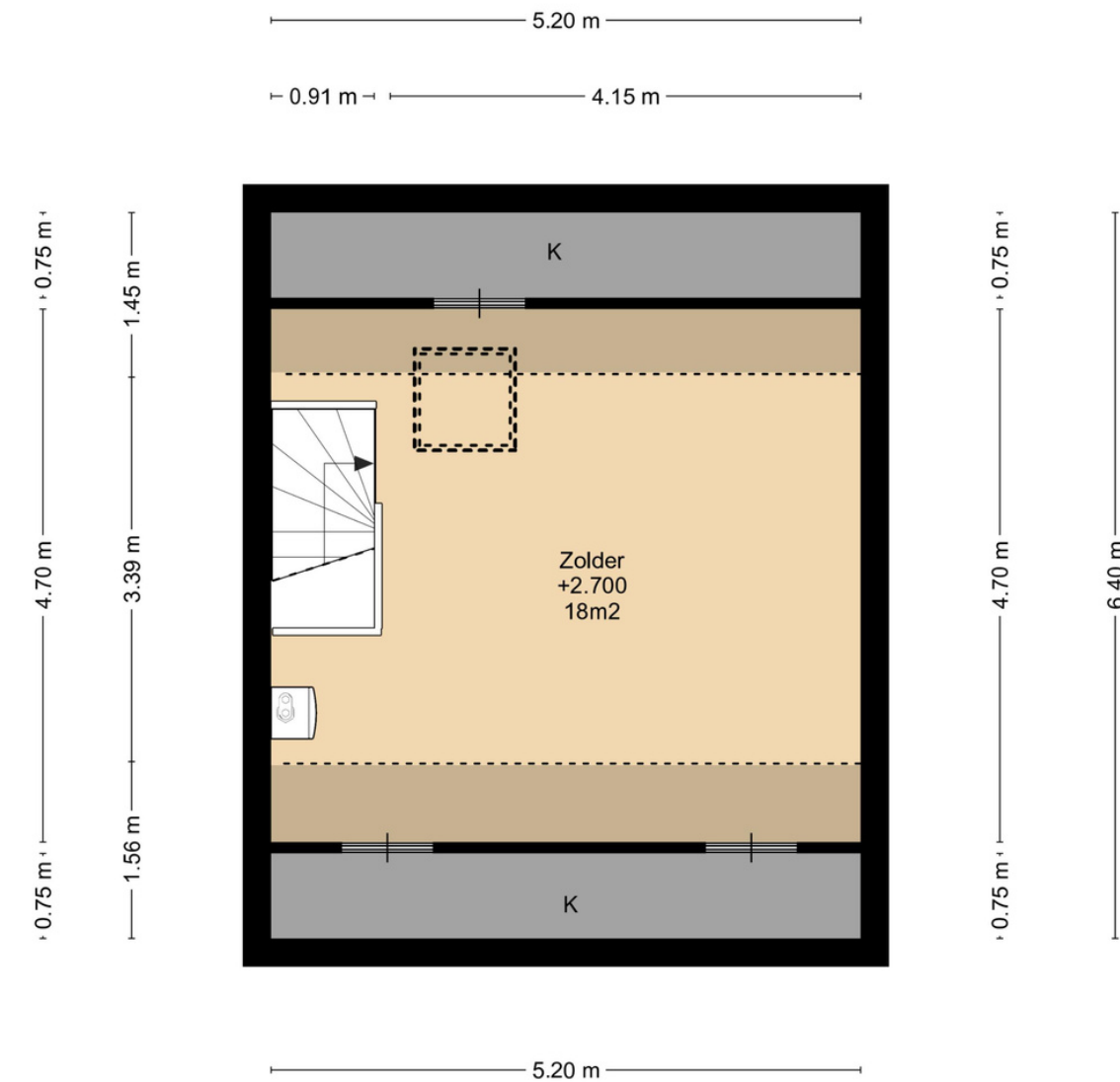
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

LEVANGER 4
1E VERDIEPING



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

LEVANGER 4
2E VERDIEPING



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1992
Fundering	De woning is geheid
Vloeren	De vloeren van de begane grond en van de verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking op het balkon en de dakkapel.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De aluminium schuifpui bevat ook dubbel glas
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie "Vaillant" uit 2021.
Isolatie	Het huis is volledig geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, de gas- en watermeter.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Bij de schuifpui op de begane grond en 2 slaapkamers op de 1e verdieping zijn horren aanwezig.
- Op de 1e verdieping zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.
- Er liggen 10 zonnepanelen op het dak.
- In de tuin is buitenverlichting aanwezig en diverse stopcontacten.

Bijzonderheden

Opmerkingen

- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2015 voor het laatst bijgewerkt.
- De keuken, toilet en badkamer dateren van het bouwjaar van de woning en zijn in goede staat.

Vernieuwingen

- In 2019 is het elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde vernieuwd. Ook zijn de markiezen aan de voor- en achterzijde vernieuwd, die eveneens elektrisch bedienbaar zijn.
- In 2020 is de garagedeur vervangen door een pui met loopdeur.
- In 2022 zijn 10 zonnepanelen op het dak geplaatst.

Bijzonder

De woning ligt aan de achterzijde aan het water. Vanaf het vlonderterras is het genieten van het mooie uitzicht en met een bootje ben je zo op Linge, wat een mooi zwemwater en viswater biedt.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Leerdam

Sectie : B

Nummer(s) : 9768

Grootte : 335 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin : Noord/West

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.

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

Kenmerken woning

Type woning:
twee-onder-eenkapwoning

Bouwjaar:
1992

Aantal slaapkamers:
3

Aantal kamers:
4

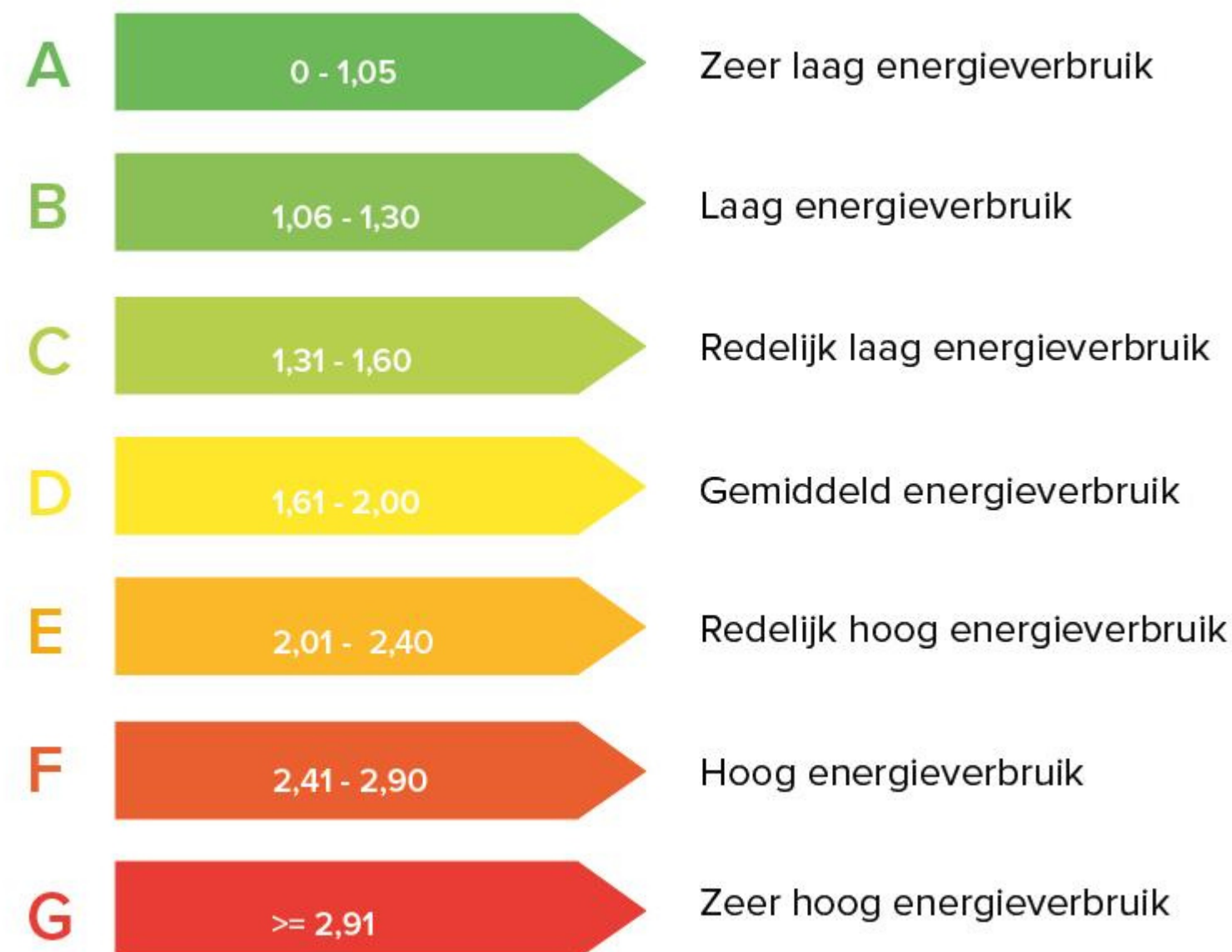
Gebruiksoppervlak wonen:
148 m²

Overige inpandige ruimte:
circa 17 m²

Perceeloppervlakte:
335 m²

Inhoud:
circa 347 m³

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.

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 kun je hier goed terecht.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl