



ARCHANGEL 10

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

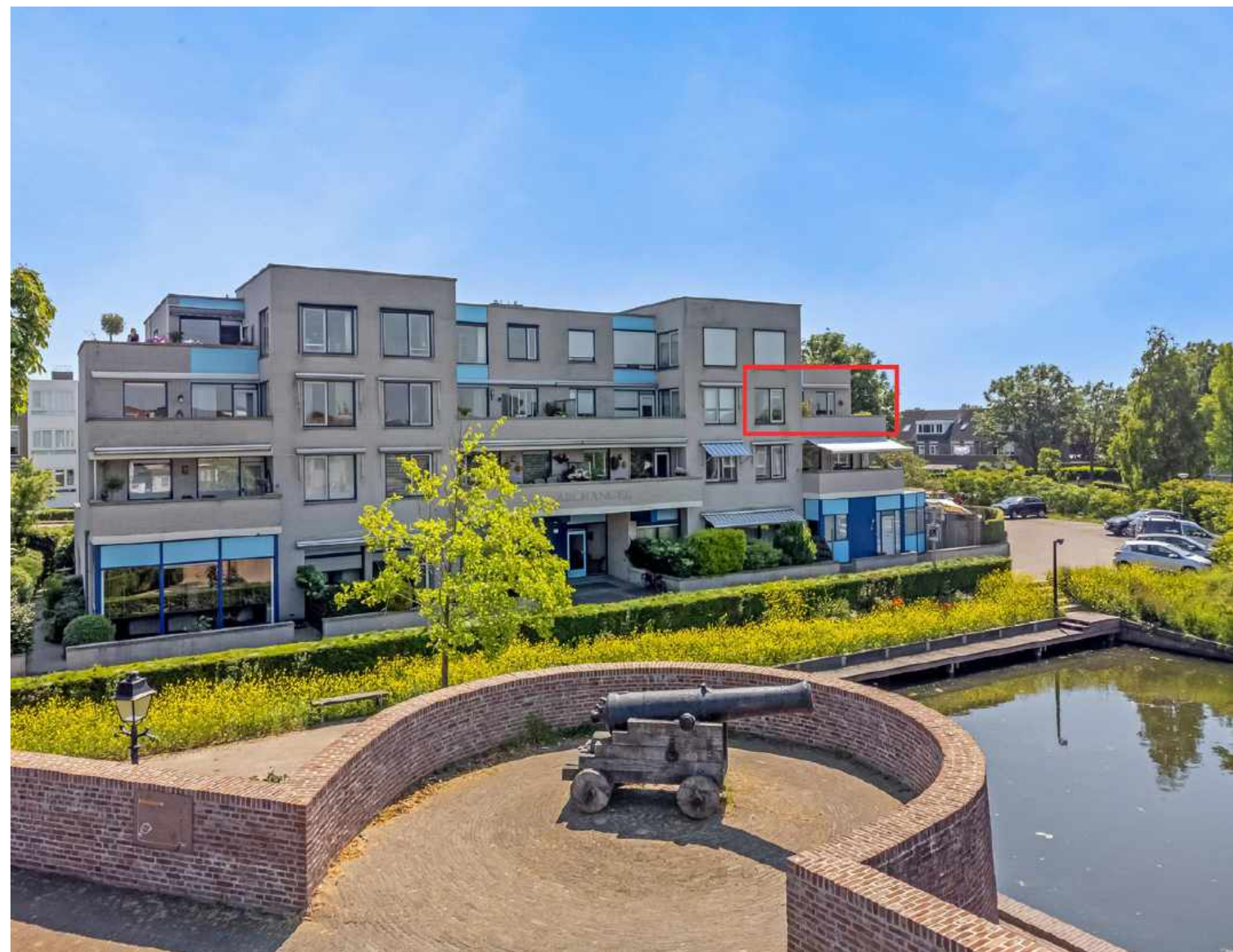
Archangel 10

Ruim 3-kamer appartement met fantastisch uitzicht op Leerdamse haven

In het bruisende centrum van Leerdam, direct aan het water, bevindt zich dit ruime 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex.

Met een heerlijk zonnig terras op het westen en uitzicht op de Linge, de Leerdamse haven en de beroemde Houtloods (glasblazerij), zullen nieuwe bewoners hier ongetwijfeld snel hun draai vinden.

Het appartement (92 m²) biedt twee slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken en een overvloed aan natuurlijk daglicht dankzij (veel) grote ramen. Met winkels en alle Leerdamse gezelligheid op loopafstand biedt dit appartement de ideale combinatie van gemak, comfort en ruimte.







De buitenkant



Voorzijde

Achterzijde



ARCHANGEL

Indeling

Het appartement ligt op de tweede verdieping en is bereikbaar via de trap en een lift.

In het appartement is een intercom met camera aanwezig.

De entree van het hoekappartement mondt uit in een lange hal, die toegang biedt tot de ruime woonkamer, de master bedroom, de badkamer, het toilet, en de meterkast.







Woonkamer

De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de keuken, waardoor je vanuit allerlei hoeken kunt genieten van het fantastische uitzicht op het water. De grote ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht.





Halverwege bevindt zich een gedeelte voor de eethoek, en bevindt zich ook de loopdeur naar het balkon.



Keuken

De open keuken in L-opstelling is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een 4-pits gasfornuis met afzuiging, een vaatwasser, een koelkast, een oven en een close-in boiler.



Bijkeuken

De deur links in de keuken biedt toegang tot de bijkeuken, met ruimte voor de wasmachine en droger.



Slaapkamer I

De master bedroom (14 m²) ligt aan de achterzijde van het appartement en is licht en ruim.
Deze slaapkamer is voorzien van inbouwkasten en er is een directe toegang naar de badkamer.





Slaapkamer II

Er is een tweede slaapkamer (10 m²), deze is bereikbaar vanuit de woonkamer. Vanuit het raam is er uitzicht over de woonwijk Varsseveld.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, radiator, wastafel en een toilet. De badkamer is bereikbaar vanuit zowel de hal als vanuit de master bedroom.



Balkon

Het appartement beschikt over een balkon op het westen dat direct toegankelijk is vanuit de woonkamer. Hier kun je genieten van het levendige uitzicht op de Leerdamse haven en de Houtloods. De perfecte plek om tot rust te komen. Er is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.





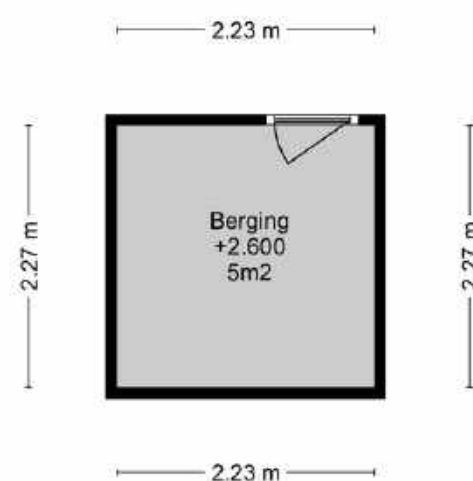






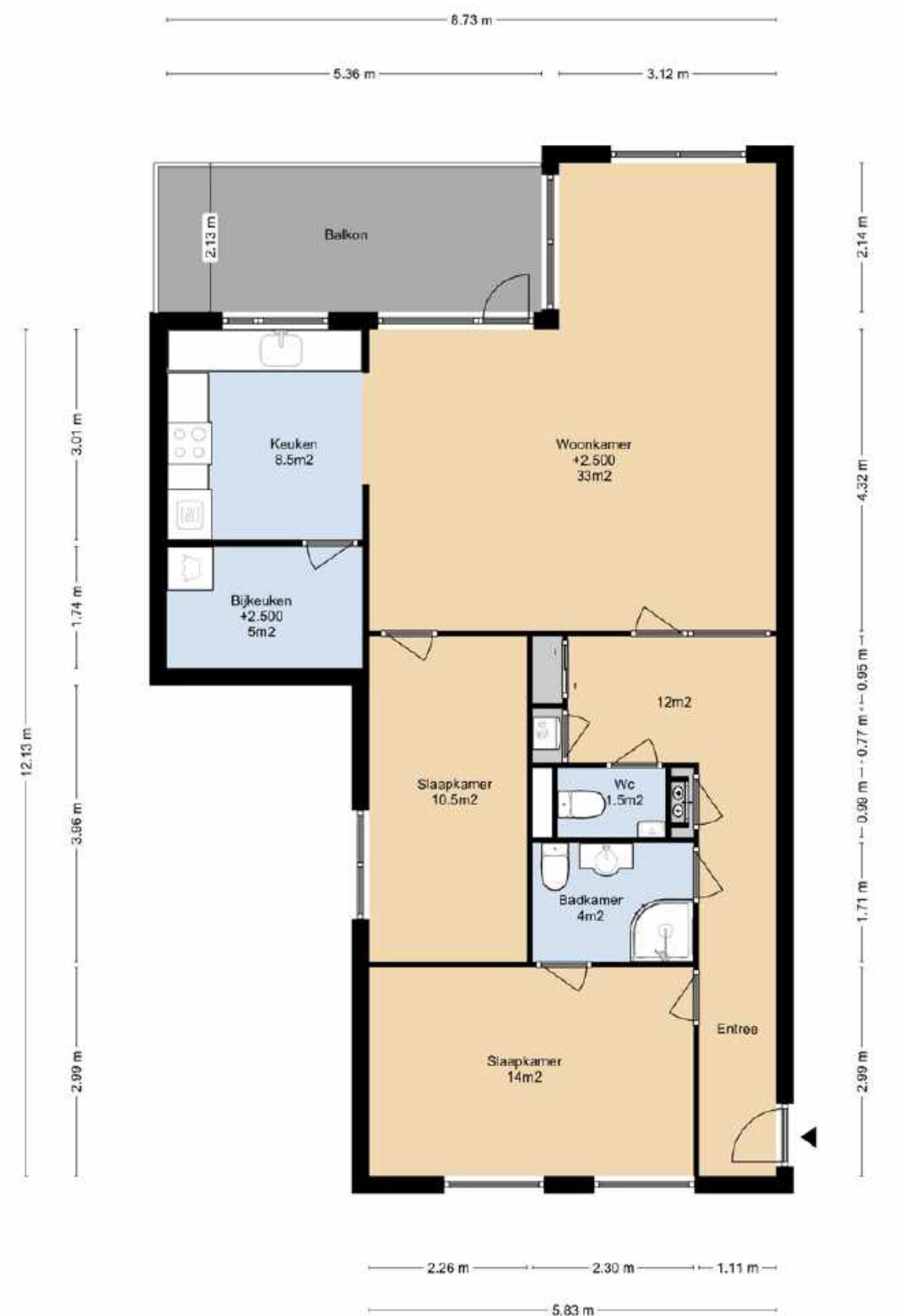
Plattegronden

ARCHANGEL 10
BERGING



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

ARCHANGEL 10
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	1990
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Beglazing	Het appartement is voorzien van houten kozijnen met dubbelglas uit het bouwjaar.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie 'AWB Thermomaster CW3' uit 2003.
Isolatie	Het appartement is geheel geïsoleerd tijdens de bouw.

Overige technische kenmerken

- De meterkast bevindt zich in het appartement en is uitgevoerd met vijf groepen en een aardlekschakelaar.
- In de gang, links naast de entree van het appartement, bevindt zich een tweede meterkast waarin de meters af te lezen zijn.
- Er is een intercominstallatie met camera aanwezig in het appartement.
- Op het terras (west) is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.

Bijzonderheden

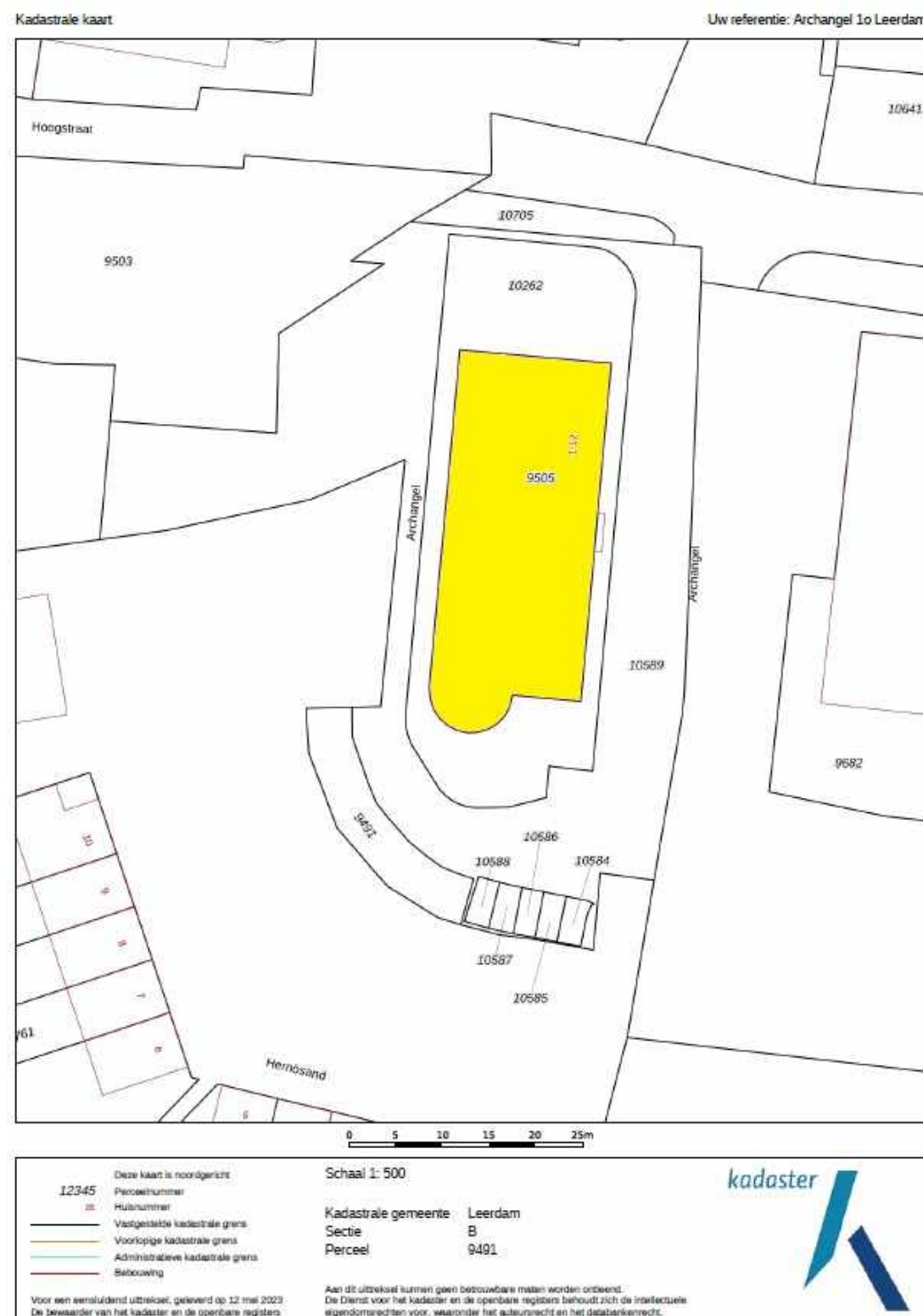
Het appartementencomplex

- Het kleinschalige appartementencomplex bestaat uit 12 appartementen. De Archangel 10 betreft een hoekappartement en bevindt zich aan de rechterkant, op de tweede verdieping.
- Liftvoorziening.
- Eigen parkeerplaats.
- Kelderbox, begane grond.
- In 2018 en 2021 zijn er aan de buitenzijde van het complex schilderwerkzaamheden uitgevoerd.
- In 2019 is het gehele intercom systeem vervangen.

VVE

- De maandelijkse bijdrage VVE bedraagt € 192,42.
- De VVE is gezond, heeft een gezond spaarsaldo en vergadert jaarlijks. Exacte informatie is in te zien via de behandelende makelaar.

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) : 10306 A16

Juridische status : Appartementsrecht

Balkon en ligging

Ligging balkon: 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:
appartement

Bouwjaar:
1990

Aantal slaapkamers:
2

Aantal kamers:
3

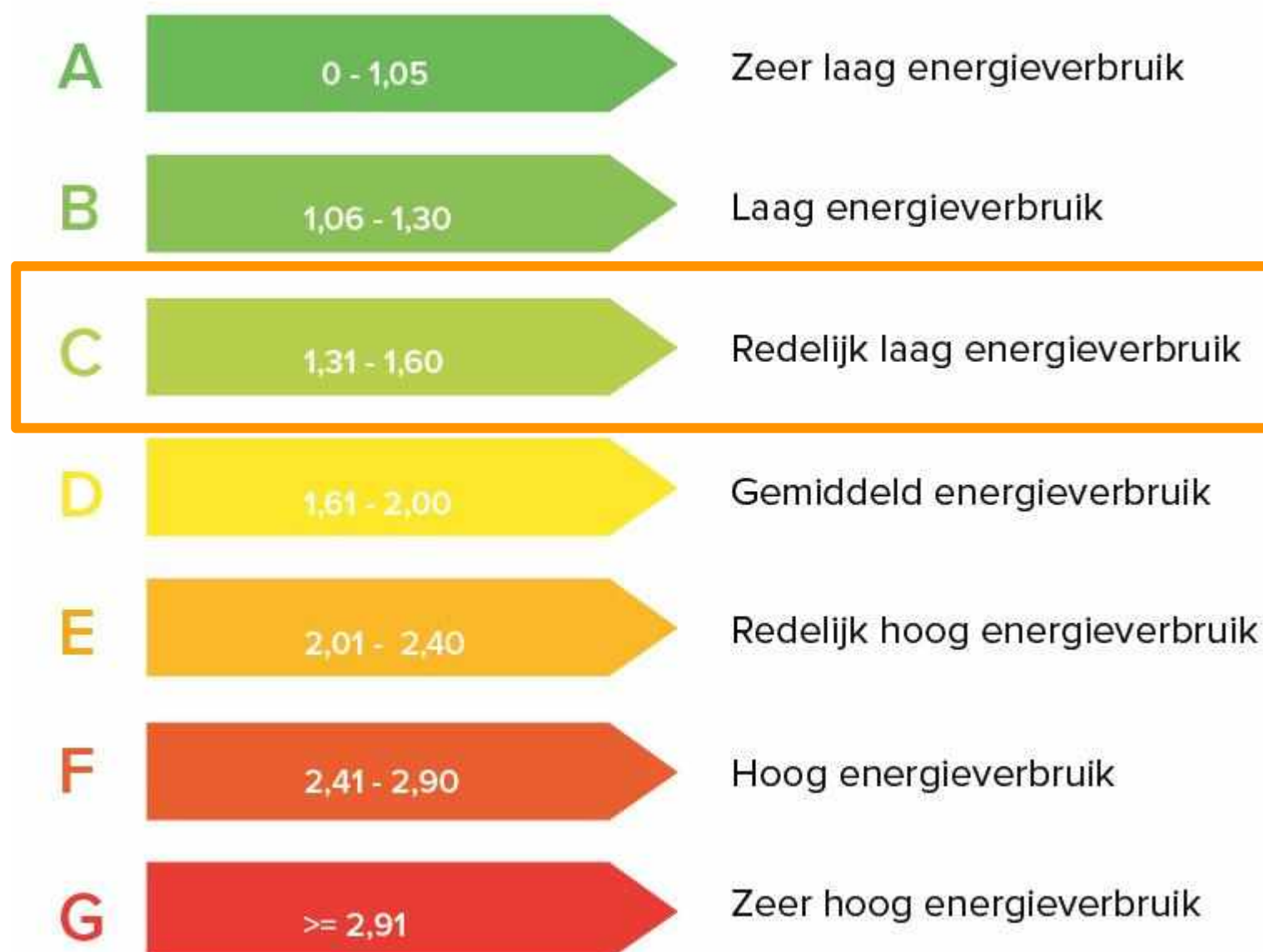
Gebruiksoppervlak wonen:
92 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
11,7 m²

Externe berging:
5,1 m²

Inhoud:
269 m²

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