

POPULIERSTRAAT 6
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.



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Populierstraat 6

Twee-onder-een-kapwoning met grote garage en beschutte tuin in Leerdam-West!

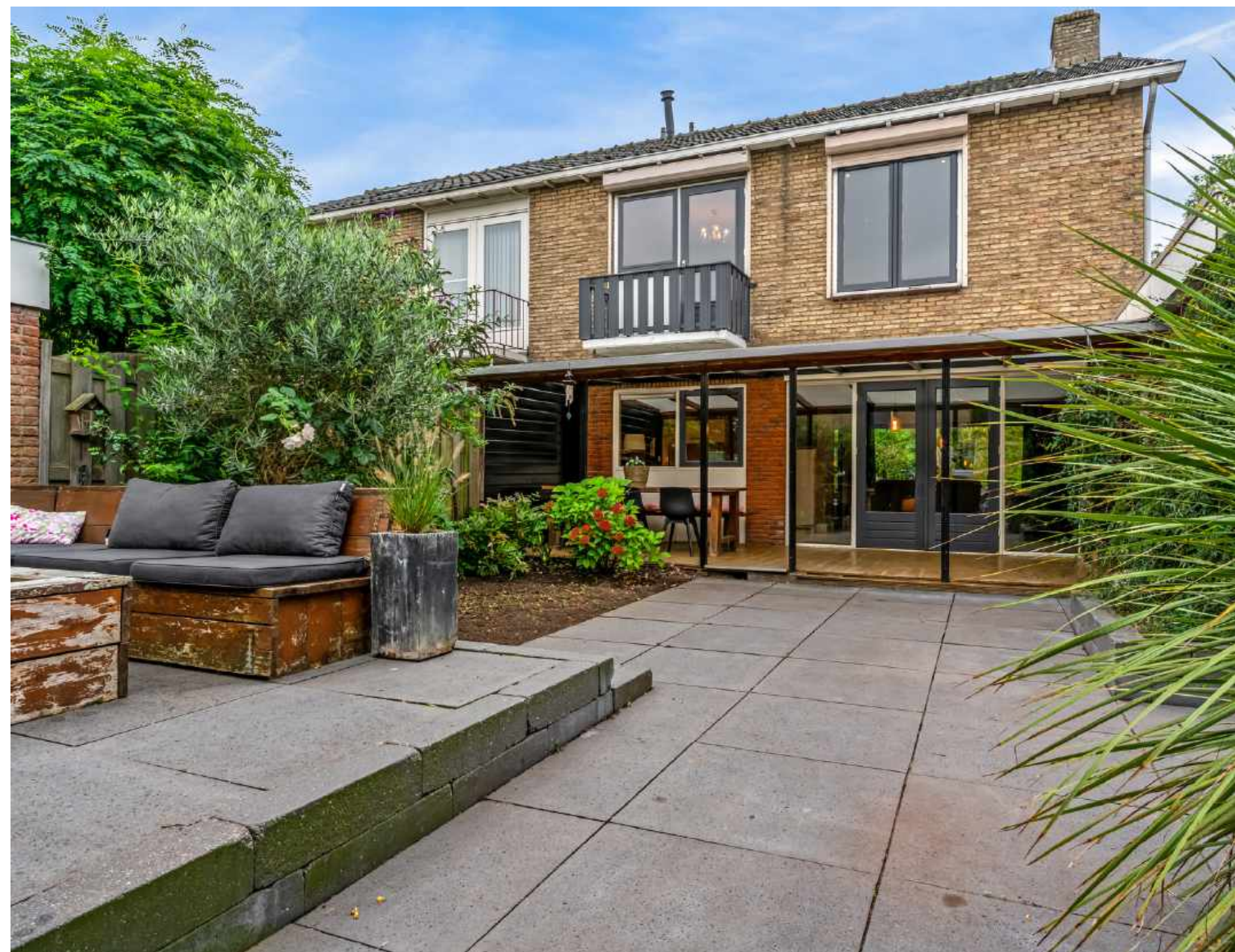
Deze woning uit 1964 ligt op een ruim perceel en heeft een woonoppervlak van 105 m².

Op de begane grond vind je een ruime en lichte woonkamer, keuken en badkamer. De zeer ruime aangebouwde garage, die je natuurlijk als zodanig kan gebruiken, biedt mogelijkheden voor een praktijk/kantoor aan huis, maar kan ook bij de woonruimte betrokken worden.

Op de verdieping zijn 4 slaapkamers aanwezig en er is een ruime bergzolder.

De beschutte tuin ligt op het noordoosten en aan de voorzijde is voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Aan de overzijde van de weg ligt een brede groenstrook.

De woning verdient qua afwerking aandacht van de nieuwe bewoners om het aan te passen naar de woonwensen van deze tijd.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

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



Woonkamer

De woonkamer is licht en ruim, mede dankzij het grote raam aan de voorzijde en een grote pui met openslaande deuren naar de overkapping en tuin.









Keuken

De open, U-vormige keuken, die aan de achterzijde ligt, is van alle gemakken voorzien, uitgerust met een spoelbak met mengkraan, 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. De keukenkastjes bieden voldoende ruimte voor het opbergen van pannen en ander keukengerei.



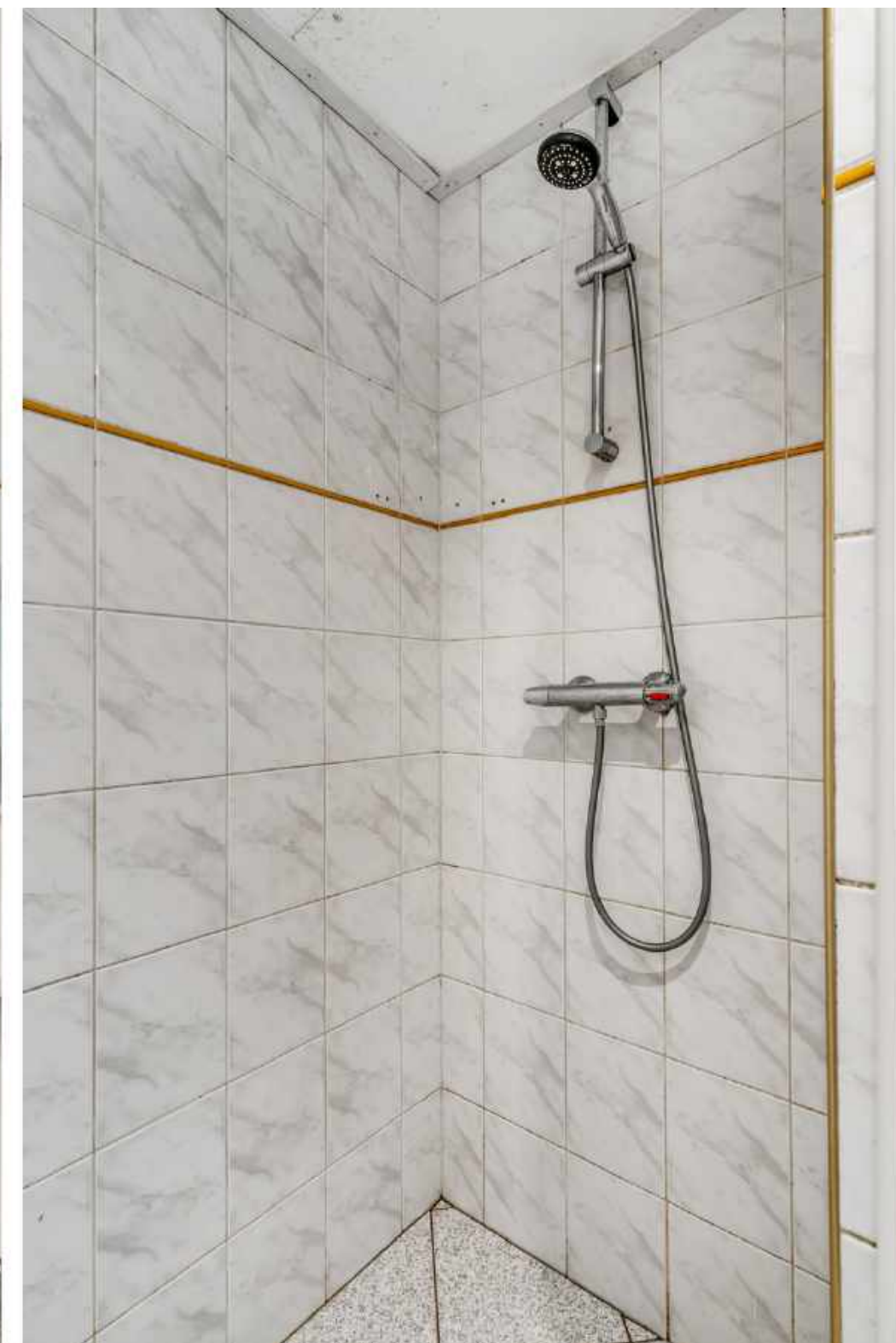


our kitchen
has been
LOVE
This is where
GOOD FOOD
and **HAPPY MEMORIES**
are made

Badkamer

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een wastafel met mengkraan en is geheel betegeld.

De badkamer is gedateerd en verdient een upgrade.



Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met trapopgang naar de 2é verdieping, vier slaapkamers en een vaste kast.



Slaapkamer I



Slaapkamer II

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van 6m² en 11m².



Slaapkamer III

Aan de achterzijde liggen eveneens twee slaapkamers van 16m² en 9m².



Slaapkamer IV

De kleinste kamer heeft toegang tot een balkon.
Drie slaapkamers beschikken over vaste kasten.



Zolder

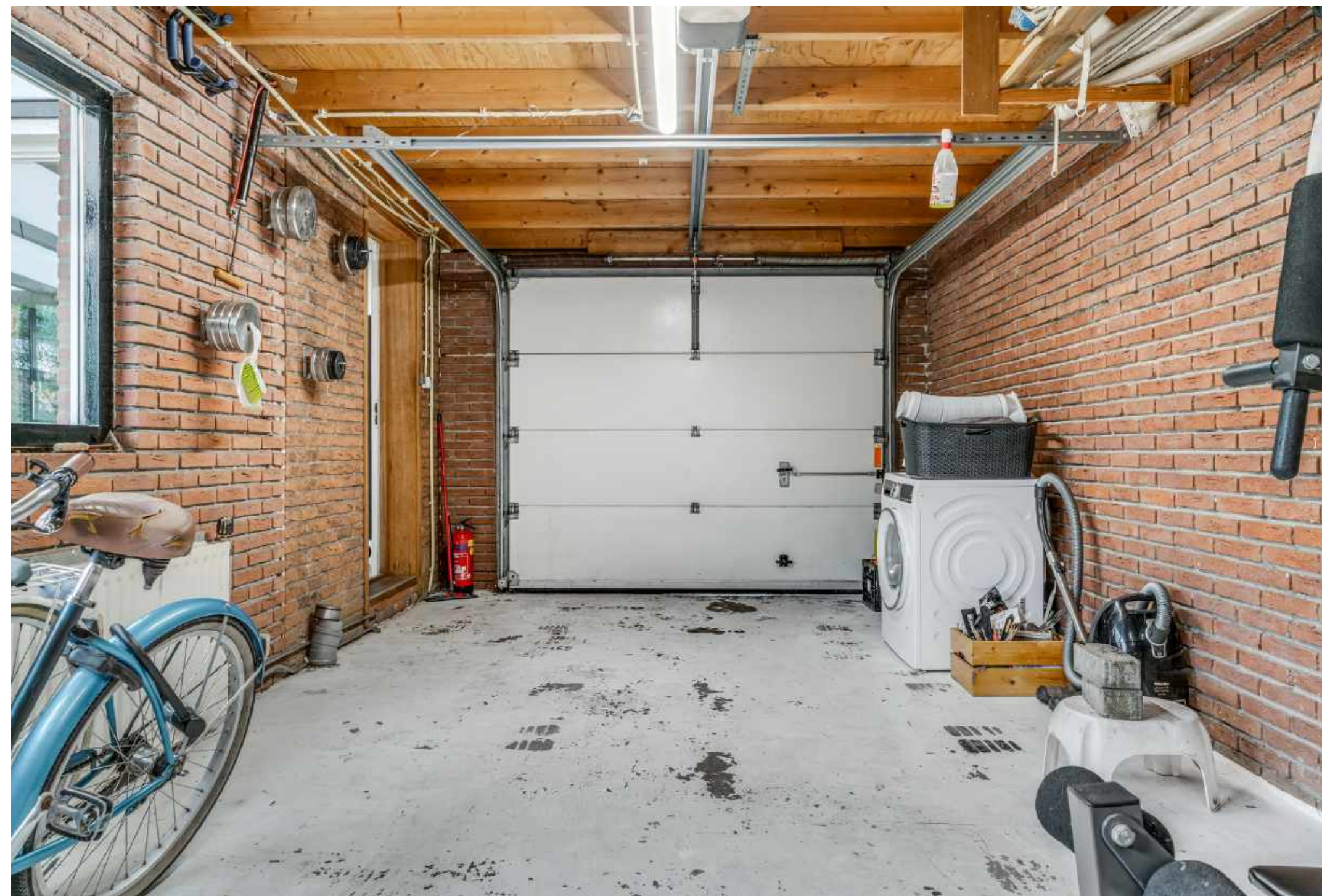
De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich de cv-ketel en er zijn twee dakramen die voor lichtinval zorgen.

Deze verdieping biedt veel bergruimte en met toevoeging van een dakkapel ook mogelijkheden voor het creëren van een extra (slaap)kamer.

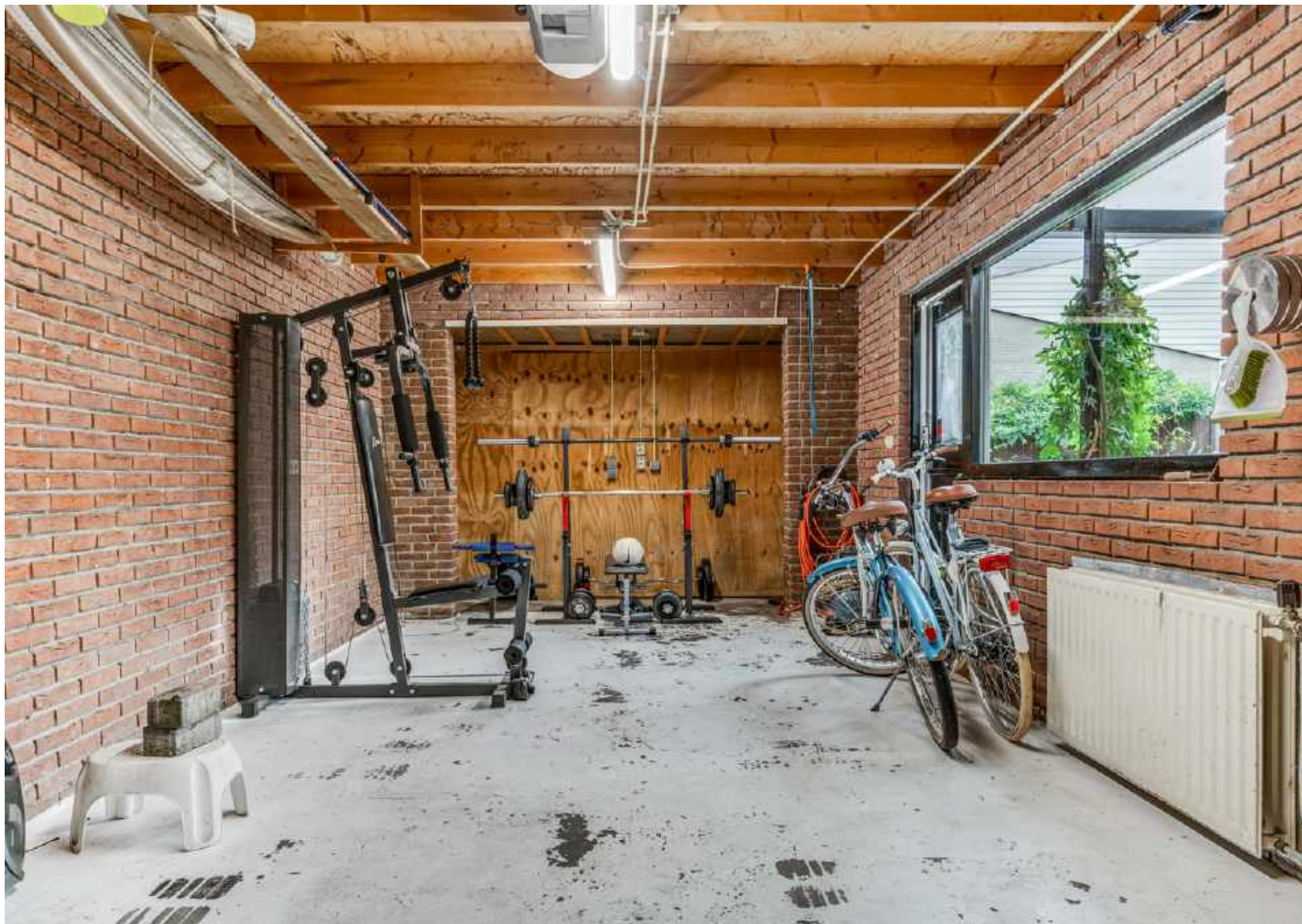


Garage

De in 2008 aangebouwde garage van maar liefst 28m², biedt meer dan voldoende ruimte voor in ieder geval één auto, maar ook voor fietsen, klusspullen, stellingkasten voor de boodschappenvoorraad etc. Hier is ook een aansluiting voor een wasmachine.



De garage is te bereiken via de voor-, achtertuin en vanuit de keuken en is voorzien van elektriciteit en water. Het dak, de muren en de vloer zijn geïsoleerd. Aan de garage is een berging van 15m² gebouwd.



Buiten

De achtertuin ligt op het noordoosten en is beschermd door muren en schuttingen, gecombineerd met groen. Aan de achterzijde leidt een houten poort naar de achtergelegen brandgang. Aansluitend aan de woning is een overkapping geplaatst en in de achtertuin ligt iets verhoogd een terras.





Buiten

De voortuin beschikt over een lange oprit waar je zeker 3 auto's kwijt kunt en is verder voorzien van gras en borders met beplanting. Een bestraat pad loopt naar de voordeur, die onder een overstek ligt. Aan de overzijde van de weg ligt een brede groenstrook





Plattegronden

POPULIERSTRAAT 6
BEGANE GROND



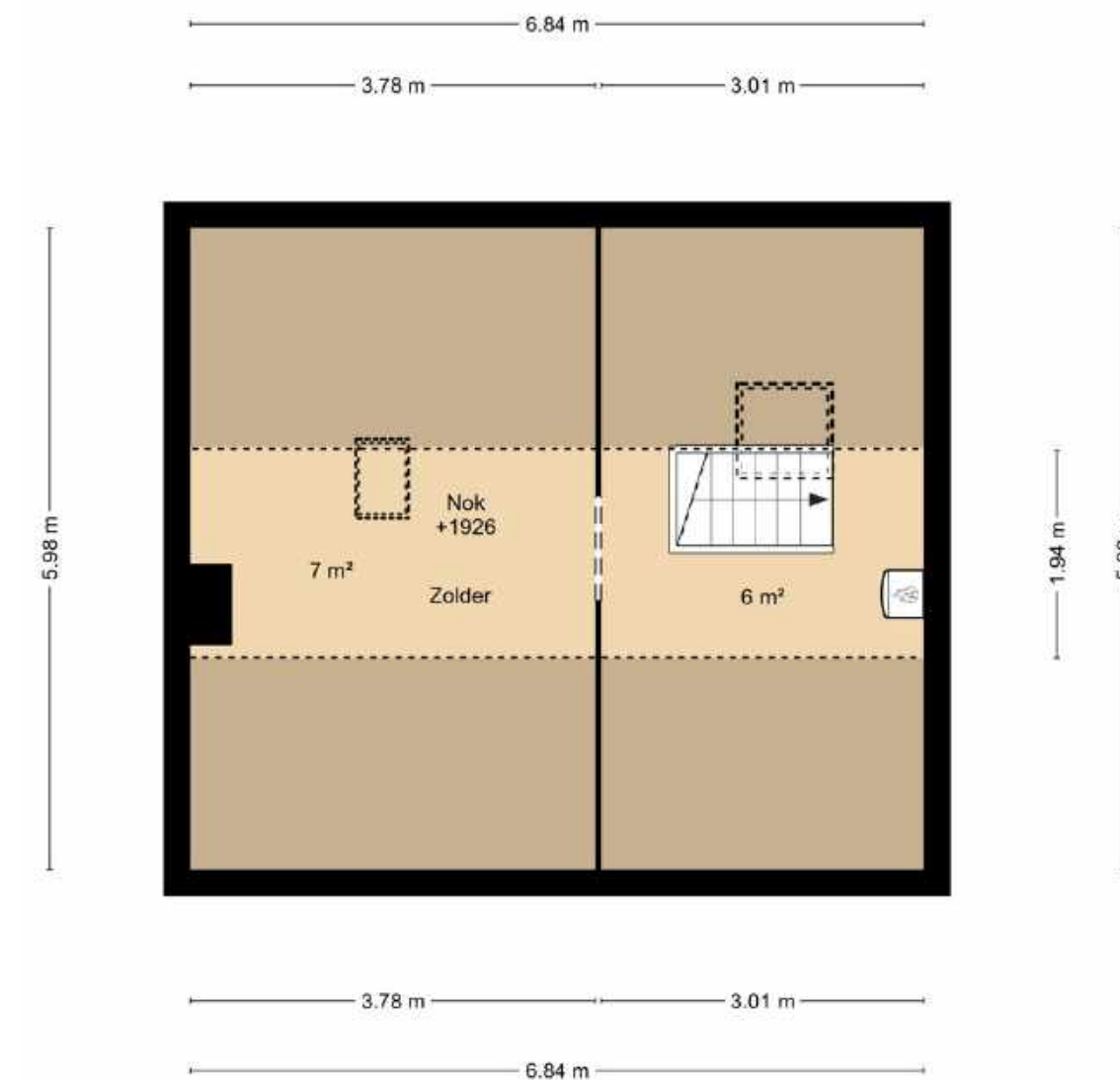
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POPULIERSTRAAT 6
1E VERDIEPING



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

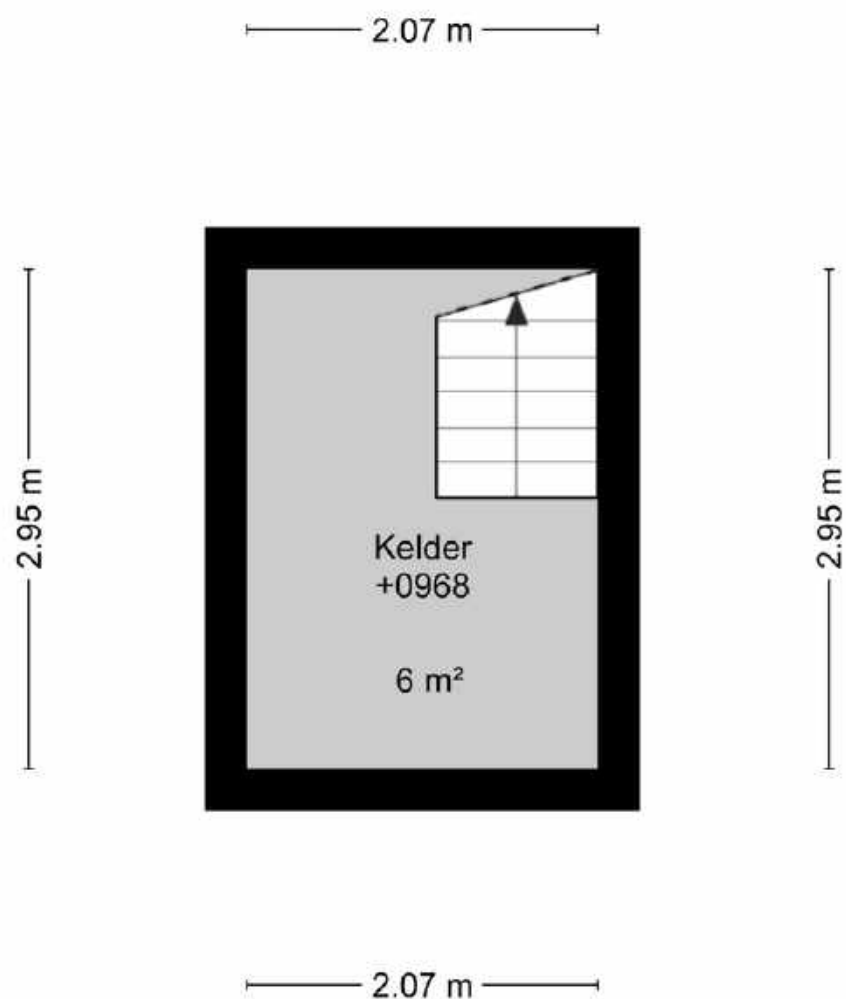
POPULIERSTRAAT 6
2E VERDIEPING



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

Plattegronden

POPULIERSTRAAT 6 KELDER



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

POPULIERSTRAAT 6 SITUATIE



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1964
Vloeren	De begane grondvloer bestaat voor een deel uit een holle baksteenvloer en deels houten vloer. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en op het dak van de garage en berging ligt bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Beglazing	De woning is voorzien van dubbel glas in houten kozijnen. De voordeur en het kozijn ernaast beschikken over enkel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Nefit” uit 2018.
Isolatie	Onder de houten vloer in de woonkamer is Rockwool aangebracht, de spouw is in ca. 2003 na-geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en een aardlekschakelaar.
- De keuken dateert uit ca. 2012.
- De badkamer dateert uit ca. 2003.
- In 2008 is de garage aan de woning gebouwd en op de aanwezige garage aangesloten. Het nieuwe deel is onderheid en volledig geïsoleerd m.u.v. de elektrisch bedienbare garagedeur.
- Aan de voorzijde is op de begane grond een handmatig bedienbaar zonneluifel aanwezig.
- Op de 1e verdieping zijn handmatig bedienbare rolluiken aanwezig.

Opmerkingen

- Schilderwerk is aan de buitenzijde is in ca. 2018 voor het laatst uitgevoerd.
- In de schuur zijn vermoedelijk asbesthoudende plafondplaten aanwezig.

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 : D

Nummer(s) : 299

Grootte : 323 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Noordoost

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-een-kap

Bouwjaar: 1964

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

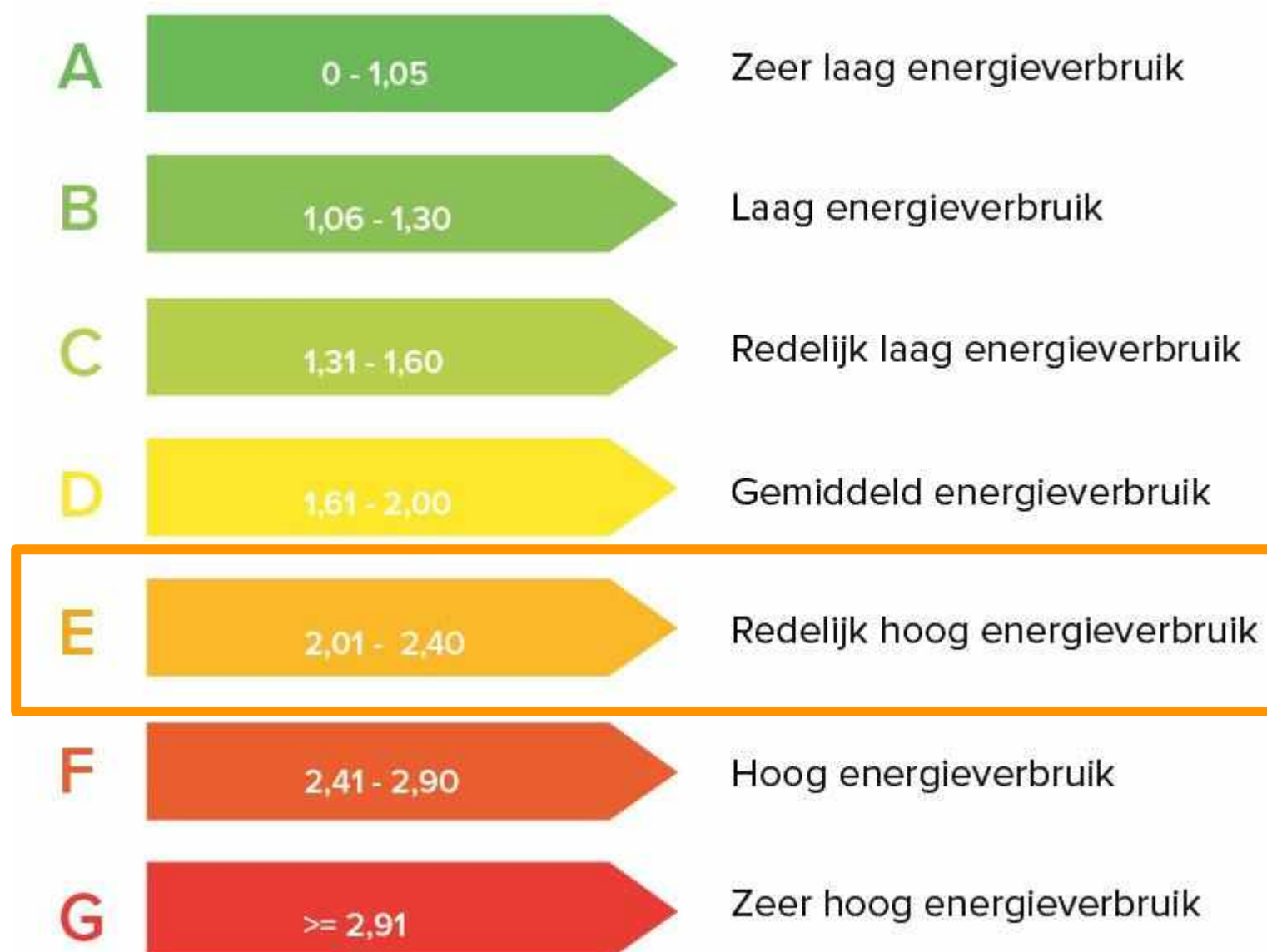
Gebruiksoppervlak wonen: 104m²

Overige inpandige ruimte: 62m²

Perceeloppervlakte: 323m²

Inhoud: 511m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerdam

Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 21.000 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, galleries, de glasblazerij en het Nationaal Glasmuseum. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een uitgebreid diner kunt u 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