



TULPSTRAAT 12
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

Tulpstraat 12

Twee-onder-een-kapwoning met super riante achtertuin in Leerdam-West!

Wil je wonen in een kindvriendelijke woonwijk en in een gezellige woonomgeving? Lees dan even verder!

Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1928 is gelegen in een ouderwets gezellige volkswijk in Leerdam West. De woning telt vier slaapkamers, een badkamer op de begane grond, woonkamer en keuken. Achter de woning ligt een diepe tuin op het noordwesten met een overdekt terras en een schuur. Hier is volop privacy en is er altijd wel een lekker plekje te vinden, want ook op koude dagen is er altijd plek onder de ruime overkapping.

De wijk is ruim opgezet met een verscheidenheid aan woningen en diverse winkels. Op loopafstand ligt een ruim opgezet winkelcentrum met diverse supermarkten en speciaalzaken. Tegenover de woning is een moskee gesitueerd.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree geeft toegang tot de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een deur links leidt naar de woonkamer. De vloer is afgewerkt met laminaat.



Woonkamer

De woonkamer is opgedeeld in een zitgedeelte en een eethoek. De eethoek ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de beschutte voortuin. De ramen in de erker zijn voorzien van fraaie glas-in-lood elementen.





In de woonkamer siert een gezellige houtkachel de ruimte. Rondom de houtkachel staat de zithoek opgesteld, het grote raam geeft zicht op de overkapping en achtertuin. Er is een airconditioning aanwezig en de vloer is afgewerkt met laminaat.





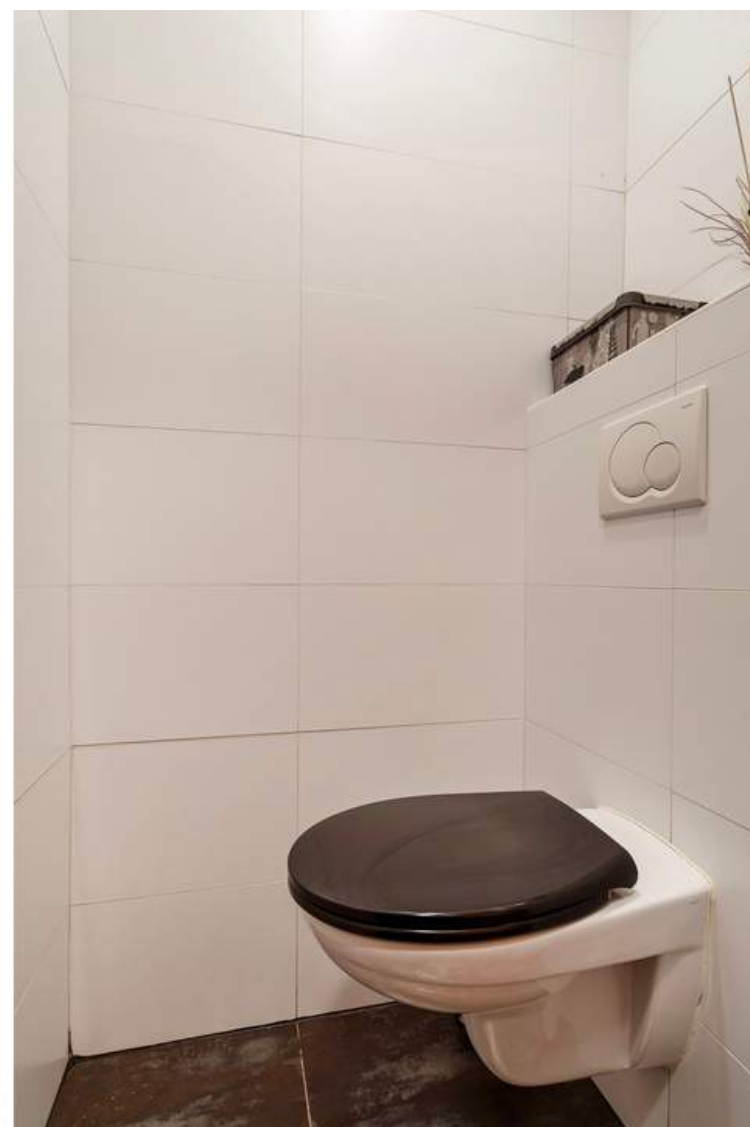
Keuken

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken. De keuken is voorzien van een 1,5 spoelbak met mengkraan, een combi-oven, vaatwasmachine, koel- en vrieskast, close-in boiler en een 5-pits gaskookplaat. Er is voldoende kastruimte aanwezig. De keuken is op leeftijd maar functioneert nog naar behoren.



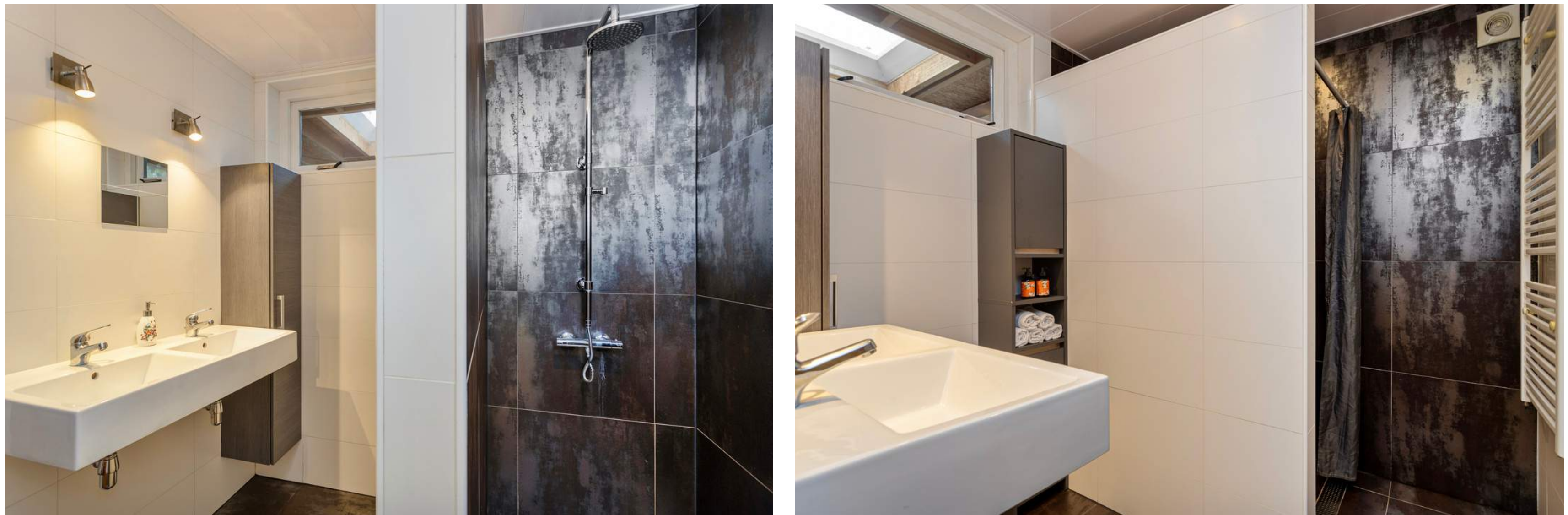
Bijkeuken

De aangrenzende bijkeuken biedt ruimte voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is via een loopdeur het overdekte terras bereikbaar. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich ook het toilet en de badkamer. Deze ruimtes zijn volledig betegeld.



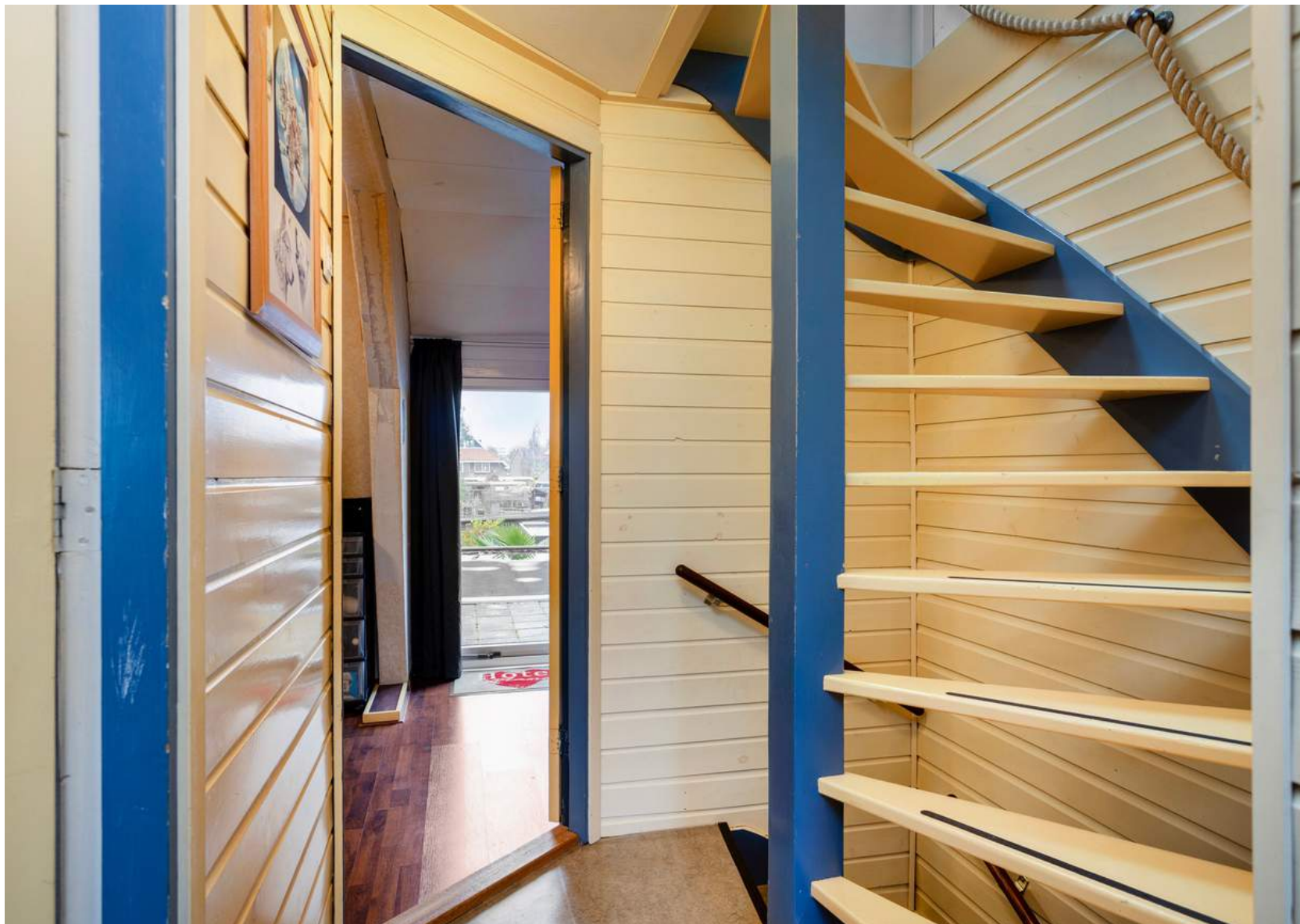
Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel en een handdoekradiator. Ventilatie gaat via de mechanische ventilatie unit.



Slaapkamer I

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers. De kleinste slaapkamer aan de voorzijde (met dakkapel) heeft een oppervlakte van 5,7m².



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is 9,7m² groot.



Slaapkamer III

De slaapkamer aan de achterzijde (13,4m²) geeft toegang tot het platte dak, deze kamer beschikt over airconditioning en een wastafel.





Slaapkamer IV

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping waar de vierde slaapkamer (22m²) is. De twee recent (2023) geplaatste Velux dakramen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Het is daarmee een prettige en lichte slaapkamer met meer mogelijkheden (bijv. voor hobby of thuiswerken). Ook deze kamer heeft airconditioning.



Buiten

Achter de woning ligt een riante achtertuin. De diepe tuin biedt mogelijkheden tot het creëren van verschillende zithoekjes. Doordat achter de woning geen bebouwing staat is er veel ruimte en licht. Dan is er ook nog een overkapping aanwezig waardoor het goed vertoeven is in de tuin.

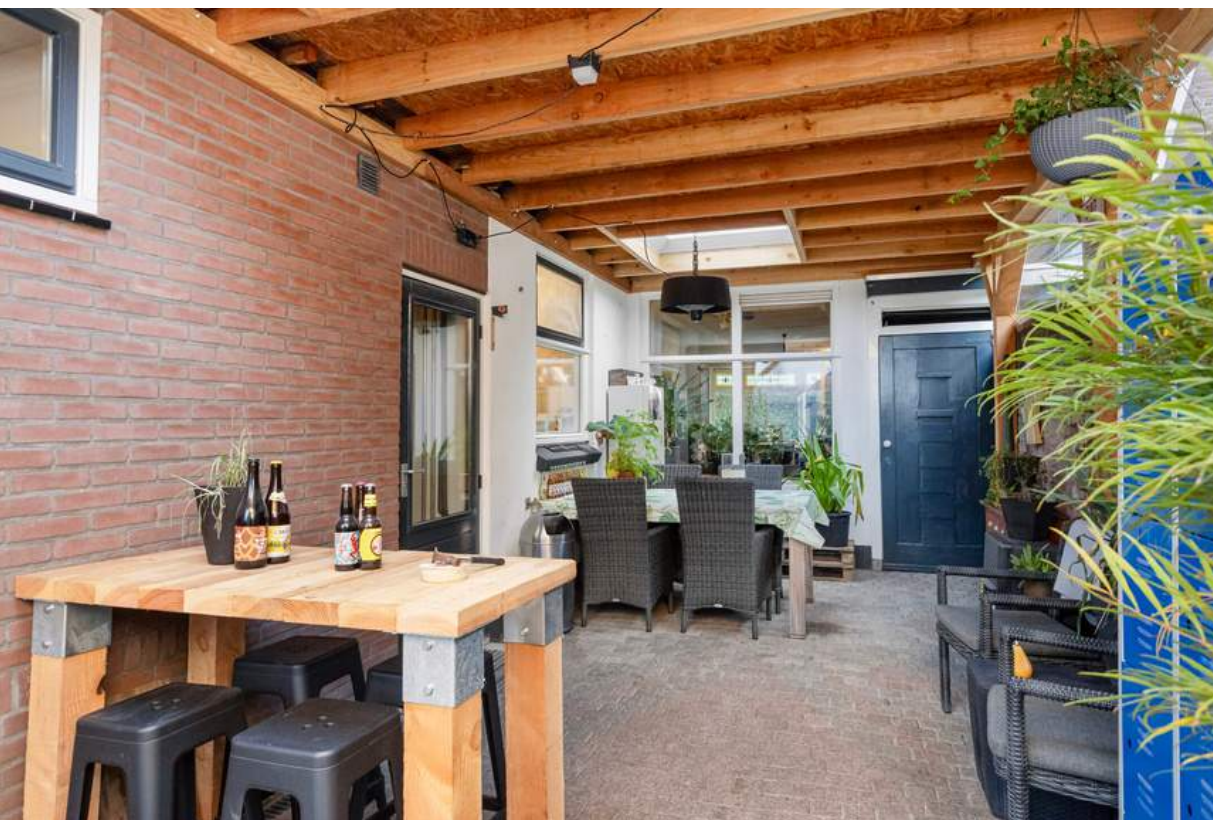


Buiten

Achterin de tuin staat een houten tuinschuur, hiernaast is een verbinding naar de achterom, via het pad is er een mogelijkheid om op straat te komen. Hiervoor is een recht van overpad gevestigd. Langs de woning loopt een afsluitbare en overdekte steeg. Deze steeg wordt gedeeld met de burens en biedt vooral extra bergruimte.



De aangebouwde overkapping is in 2022 bedacht als uitbouw van de woning, maar is niet onderheid (staat op fundering).
Het is een fijne plek om het hele jaar door gebruik van te kunnen maken.



Tegenover de woning ligt de Anadolu Moskee. Deze moskee is de thuisbasis van een Islamitische gemeenschap in Leerdam. Het is een actieve moskee met veel kleinschalige acties en dagelijks gebedsmogelijkheden. Alleen tijdens het vrijdaggebed is het overwegend drukker in de buurt. De huidige bewoners hebben een goede band met de gemeenschap en ervaren geen overlast.



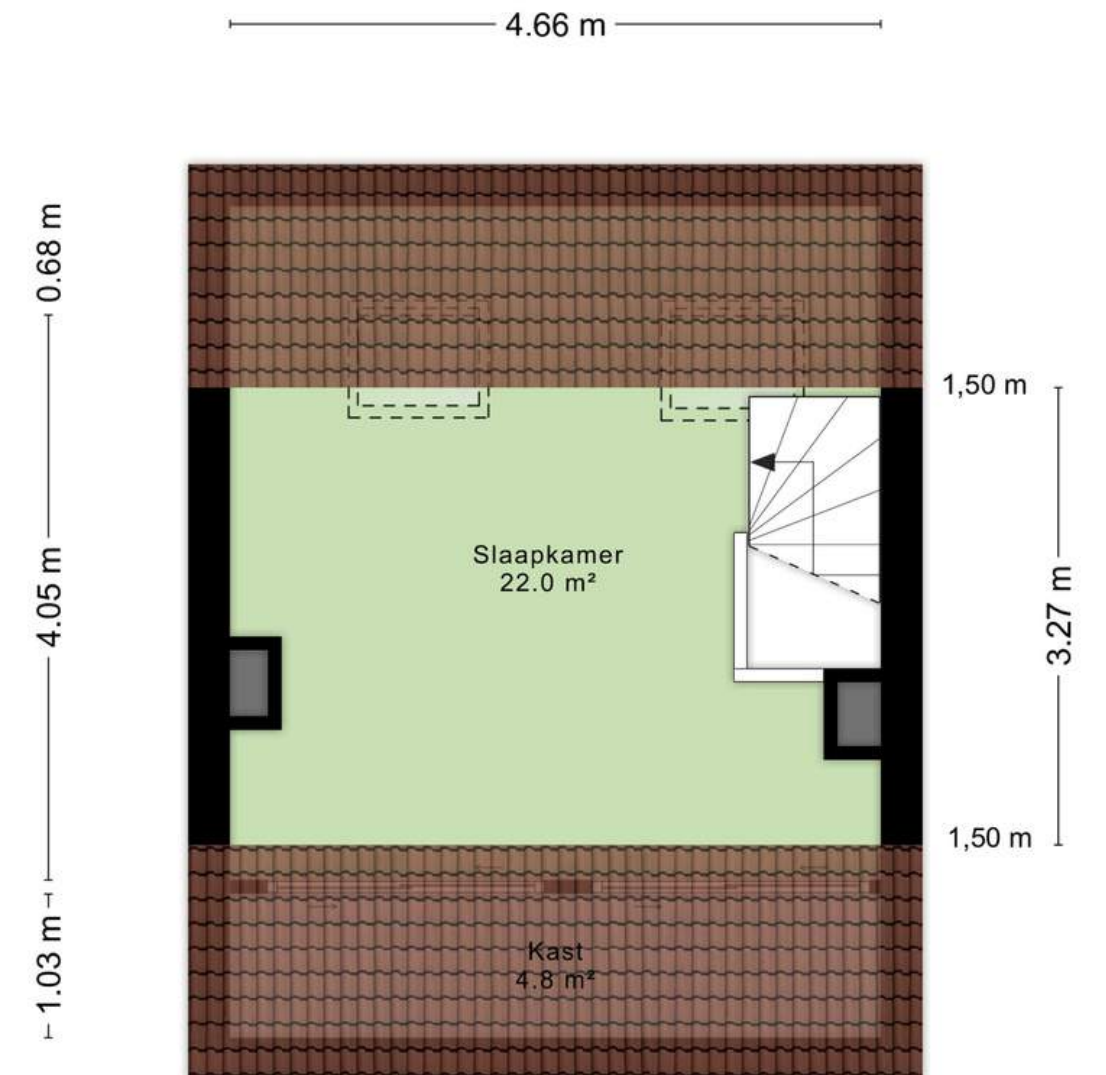
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

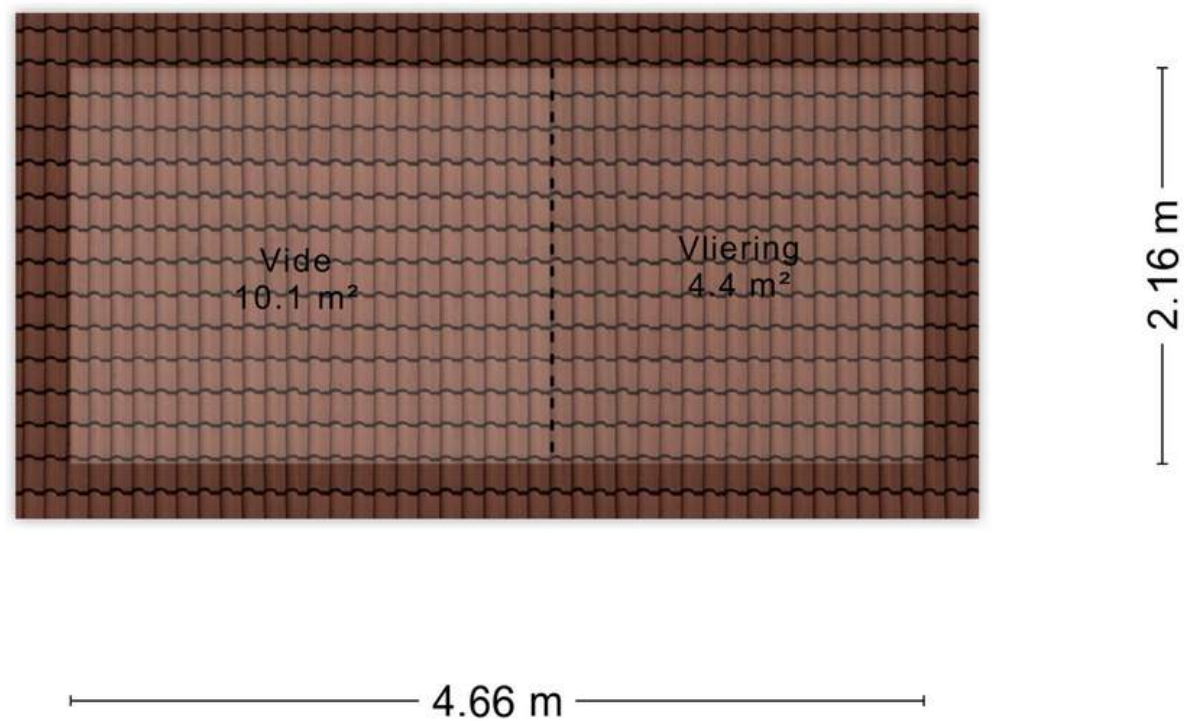


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

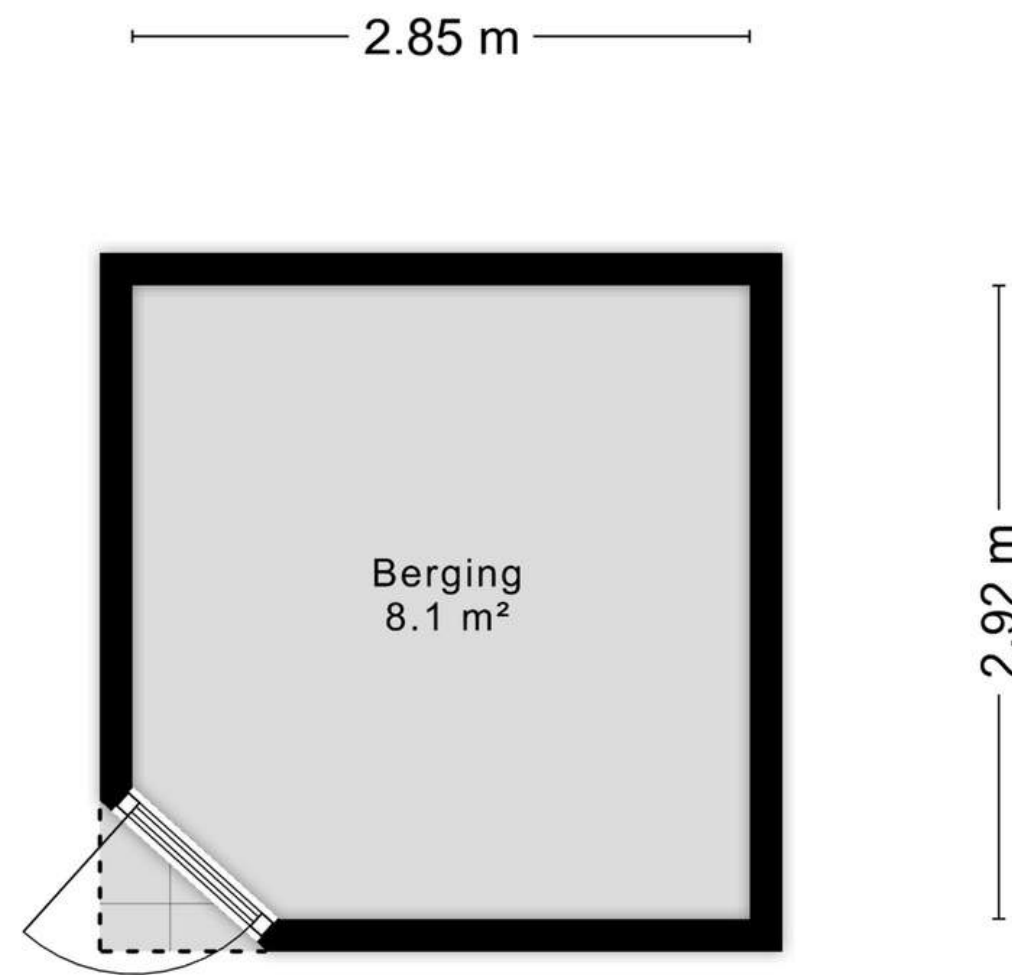


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Bouwjaar	ca. 1928
Fundering	De woning is voorzien van fundering op staal
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn hout, en het gedeelte van de aanbouw is van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak van de woning is voorzien van pannen. De dakkapel en de erker zijn voorzien van bitumen. Het platte dak van de aanbouw is voorzien van EPDM uit 2009. De overkapping is voorzien van EPDM uit 2022.
Gevels	De spouwmuren zijn na-geïsoleerd in 2018.
Kozijnen	Er is sprake van houten kozijnen aan de voorzijde begane grond en voorzijde eerste verdieping, achterzijde van de woonkamer en in de keuken. De overige kozijnen en de voordeur zijn in 2023 vervangen door kunststofkozijnen met HR++ glas.
Beglazing	De beglazing van de woning bestaat uit dubbel glas (voorzijde begane grond, dakkapel, achterzijde woonkamer), enkel glas (voorzijde dakraam en glas-in-lood) en HR++ glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie 'Nefit Topline CW5' uit 2009 en airconditioning.
Isolatie	De houten vloeren zijn niet geïsoleerd, de betonnen vloer is voorzien van tempexisolatie, de spouwmuren zijn na geïsoleerd. Het dak is geïsoleerd met glaswol.
Airco	Er zijn 3 airco-units geplaatst, met alle drie een eigen buitenunit. De zolder is een airco uit 2019. De woonkamer en grote slaapkamer op de eerste verdieping zijn airco's uit 2022.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is geheel vernieuwd in 2023 en uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars (3x 25A).
- De aanbouw is in 2009 gerealiseerd.
- In 2022 is de overkapping aangebouwd.
- De badkamer en het toilet dateren uit 2009.
- Er zijn 12 zonnepanelen aangebracht in 2019. Deze leveren ca. 4.000 kWh per jaar op.

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) : 60 en 590

Grootte : 178 en 65 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Noordwesten

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: 2 onder 1 kap

Bouwjaar: ca. 1928

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

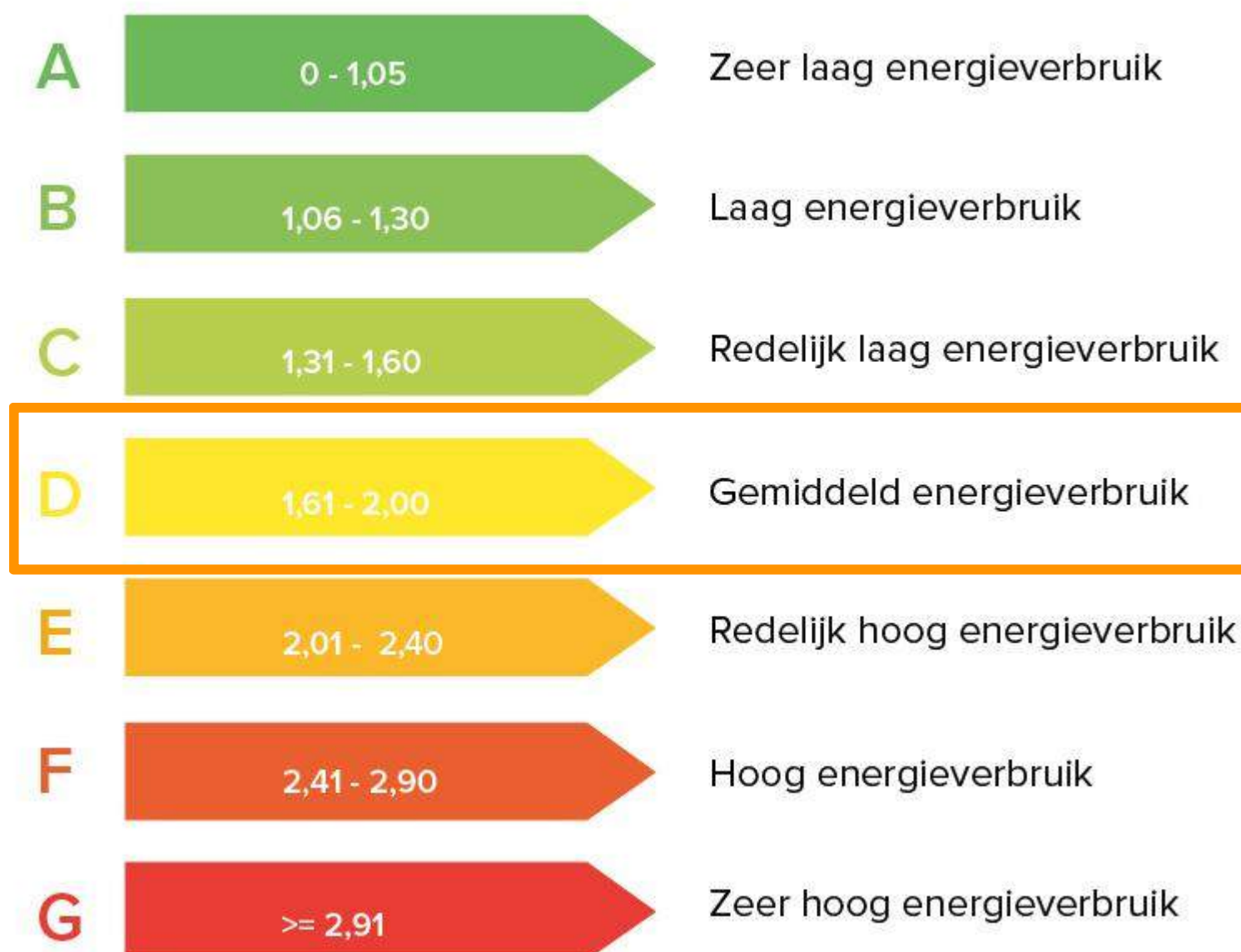
Gebruiksoppervlak wonen: 103 m²

Overige inpandige ruimte: 14 m²

Perceeloppervlakte: 243 m²

Inhoud: 416 m³

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, galeries, 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