



THORBECKESINGEL 43

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

Thorbeckesingel 43

Moderne eengezinswoning met eigen carport in kindvriendelijke woonwijk!

Deze leuke eengezinswoning uit 2015 is instapklaar. De netjes afgewerkte en onderhouden woning is voorzien van drie slaapkamers, luxe sanitair en heeft een opvallend ruime zolder waar eventueel nog een (slaap)kamer te realiseren is. Met voorzieningen op fiets- en loopafstand en gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, biedt deze woning comfort en gemak.

Aan de voorzijde van de woning lopen een voet- en fietspad langs het groen en de singel. Met een ruime achtertuin op het zuidwesten is het 's zomers goed vertoeven. Ook schaduwliefhebbers kunnen een fijn zitplekje vinden onder de overkapping achterin de tuin.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree geeft toegang tot de hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en een deur naar de lichte woonkamer. De trap en de vloer op de begane grond zijn voorzien van PVC, met uitzondering van het toilet. Het toilet is voorzien van een tegelvoer.



Woonkamer

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en geniet van veel natuurlijk licht door de grote raampartij met schuifpui in de achtergevel. Er is airconditioning aanwezig.



Tussen de woonkamer en de open keuken staat een eethoek opgesteld.







Keuken

Gezelligheid en koken komen samen in deze moderne keuken. De keuken is voorzien van een brede oven met afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, spoelbak met mengkraan, koelkast, vrieskast en vaatwasmachine. Er is voldoende kastruimte aanwezig en tijdens het koken heb je zicht op het groen en water aan de voorzijde van de woning.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De eerste verdiepingvloer is voorzien van laminaat m.u.v. de badkamer.



Slaapkamer I

De masterbedroom ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 15m². Deze slaapkamer beschikt over airconditioning.





Slaapkamer II



De kleinste slaapkamer (6m²) ligt ook aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III

Aan de voorzijde ligt een derde slaapkamer (10m²).



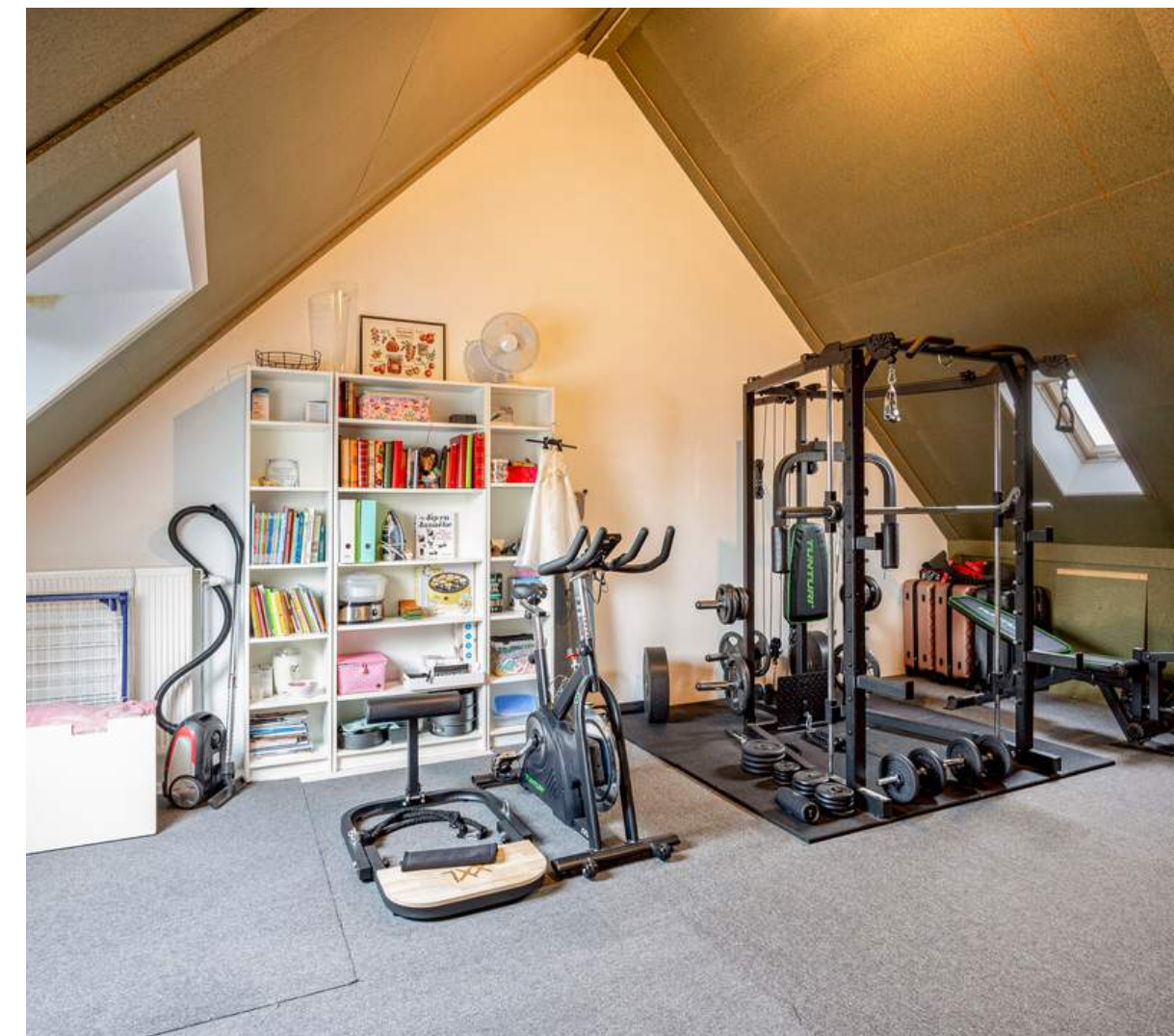
Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche met industriële glaswand en mat zwart/grijze details. Verder is de ruimte voorzien van een wastafel, handdoekradiator, toilet en twee badkamerkasten. Ventilatie gaat via de mechanische ventilatie unit en er is een raam aanwezig voor natuurlijke ventilatie. De badkamer is volledig betegeld.



Tweede verdieping

De ruime zolder op de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Momenteel wordt deze open ruimte multifunctioneel ingezet als was-, speel- en fitnessruimte, maar een vierde slaapkamer of werkkamer is eenvoudig te realiseren. De knieschotten voorzien in extra bergruimte en de twee aanwezige dakramen zorgen voor prettig natuurlijk lichtinval. De vloer is deels voorzien van tapijt.



Buiten

Een fijne ruime tuin op het zuidwesten is gelegen achter de woning. De zonnige tuin is volledig betegeld en voorziet in privacy door de overkapping achterin. Daar is een sfeervol zitje gecreëerd en aansluitend aan de gevel ligt een terras. De tuin leent zich perfect voor etentjes en borrels met vrienden of familie.

Achter de overkapping is een carport gerealiseerd welke ruimte biedt voor 1 auto. Naast de carport is een berging gesitueerd. De tuin is achterom bereikbaar via de carport of de berging. Aan de achterzijde van de carport ligt een doodlopende weg welke naar een parkeerhofje leidt. Er is dus voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.

Aan de voorzijde van de woning liggen een trottoir en een fietspad, die naast het water lopen.



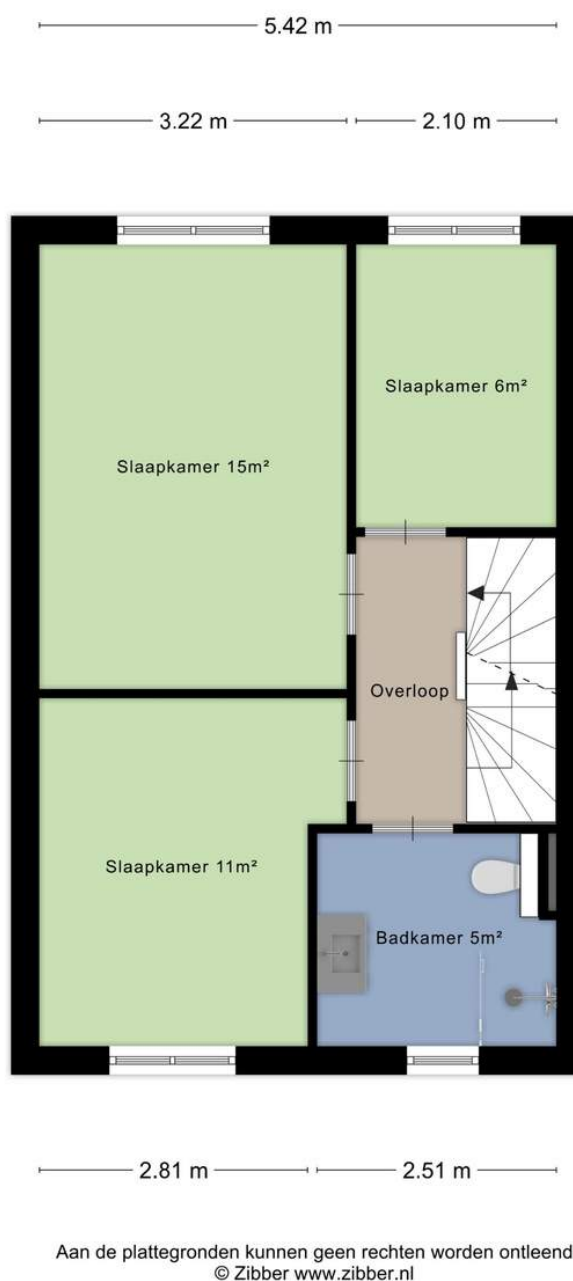




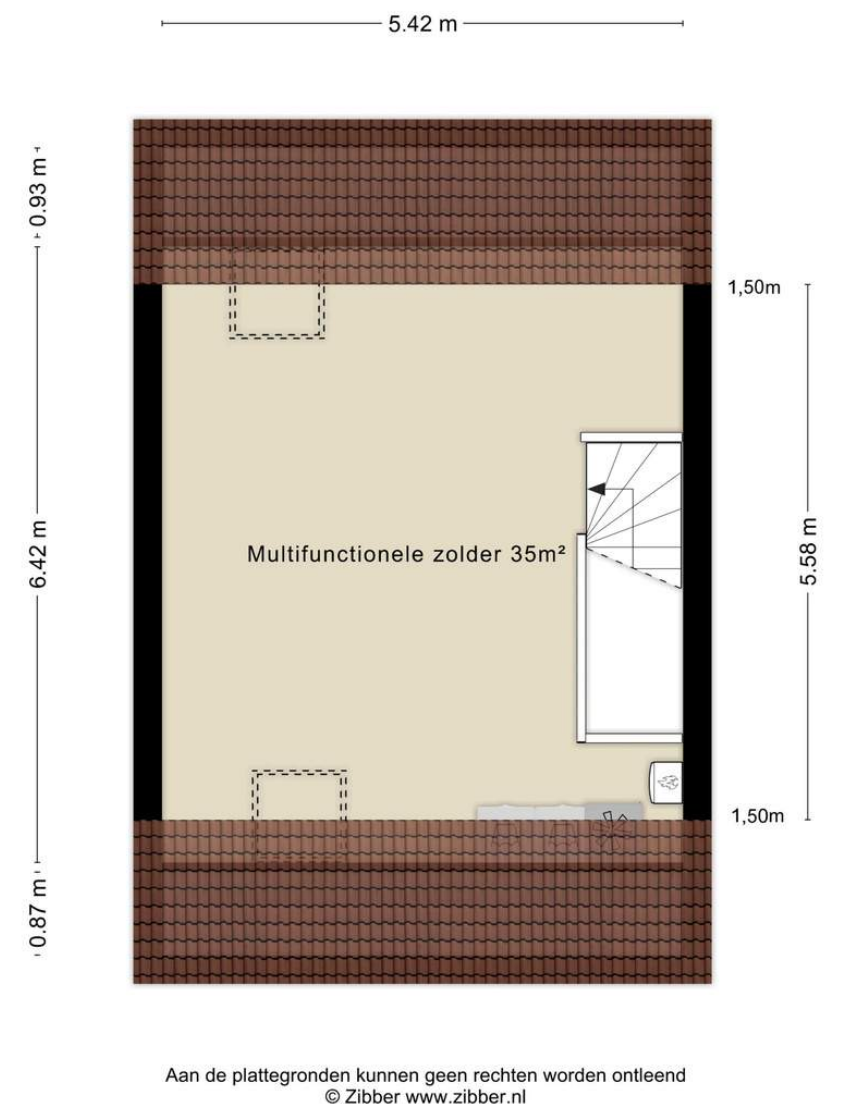
Plattegronden



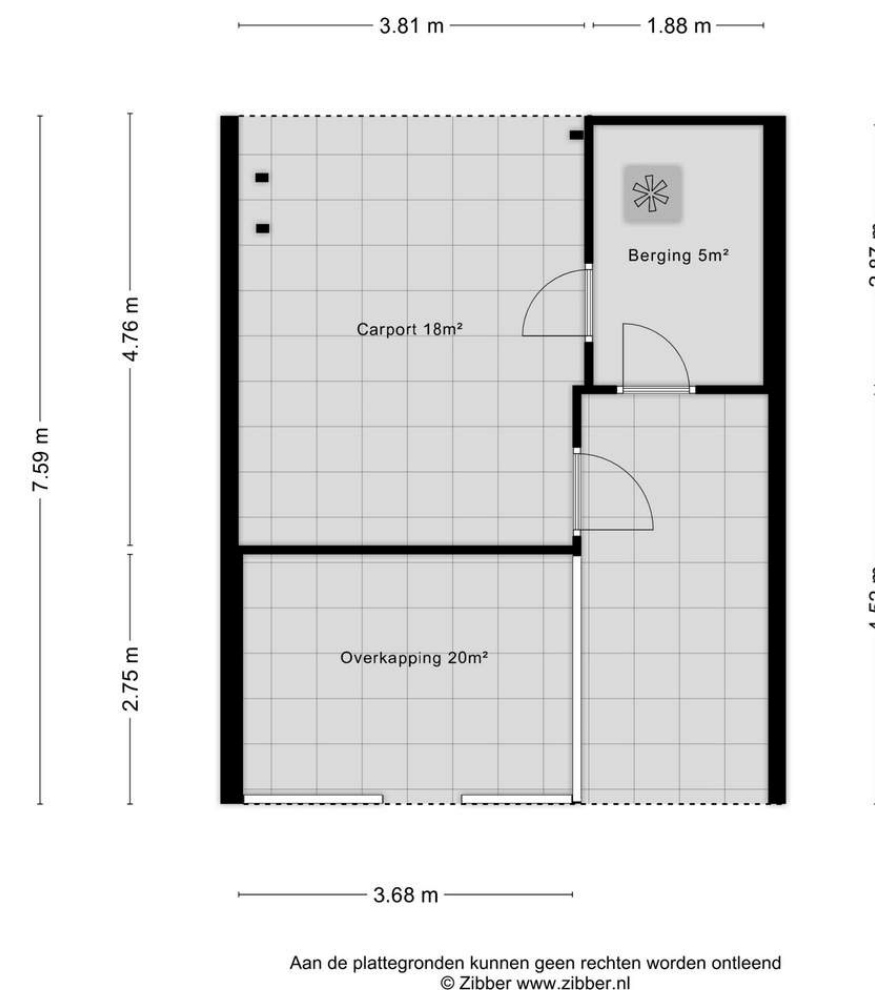
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



Overdekte buitenruimte

Bijzonderheden

Bouwjaar	2015
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De kunststof kozijnen zijn voorzien van triple beglazing. Op de tweede verdieping zijn 2 dakramen aanwezig waarbij het grote dakraam van hout is en voorzien is van HR++ glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HR eco” uit 2015.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Op het dak aan de voorzijde van de woning liggen 6 zonnepanelen en aan de achterzijde 8 zonnepanelen.
- Op de begane grond bevindt zich aan de achterzijde een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- Op de 1e verdieping bevinden zich aan voor- en achterzijde elektrisch bedienbare rolluiken.
- Op de 2e verdieping bevindt zich een mechanisch ventilatiesysteem die de woning ventileert. In de keuken, badkamer en toilet bevinden zich de ventilatieventielen.
- In 2022 zijn zowel op de begane grond als op de ouderslaapkamer airconditionings geplaatst.
- De berging is bekleed met kunststof delen en voorzien van elektriciteit.

Bijzonderheden

- Aan de achterzijde van de woning is op eigen terrein 1 parkeerplaats onder de carport beschikbaar.
- Op korte afstand zijn voldoende parkeerhavens beschikbaar.

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) : 11602

Grootte : 138 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: zuidwesten

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.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 2015

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 121m²

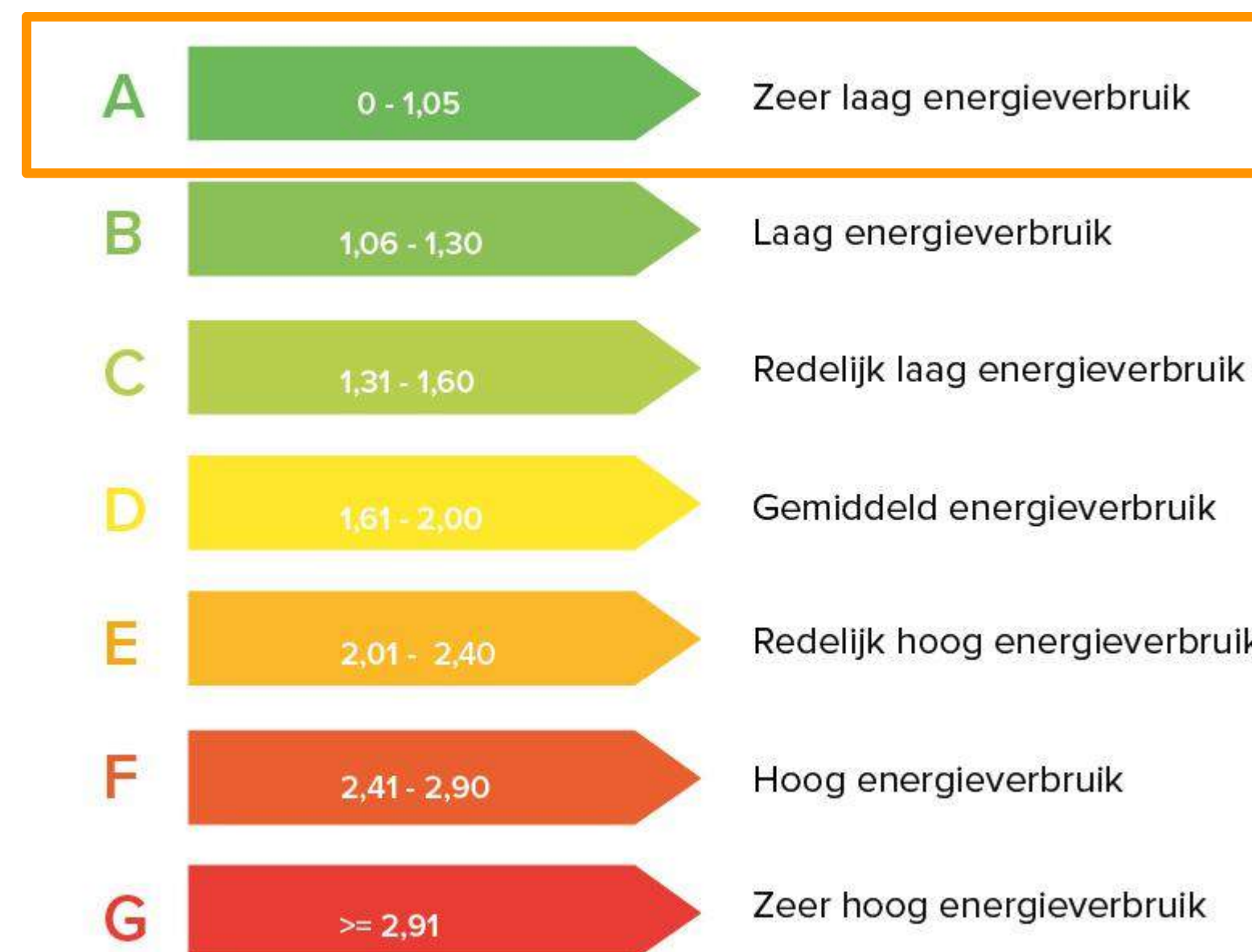
Gebouw gebonden buitenruimte: 4m²

Externe bergruimte: 5m²

Perceeloppervlakte: 138m²

Inhoud: 430m³

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 o.a. 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 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