



**VAN HOEVESTRAAT 79**

**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**

# Van Hoevestraat 79

## Modern 2-kamer appartement op loopafstand van station Leerdam!

Aan de rand van het centrum van Leerdam staat een in 2008 gebouwd appartementencomplex. Op de vierde verdieping vind je een leuk 2-kamer appartement van 66m<sup>2</sup>. Dit nette appartement is perfect geschikt voor starters, stelletjes of alleenstaanden.

Goed om te weten: het appartement is gebouwd op erfpachtgrond. Er geldt een erfpachtcanon van € 345,- per maand.



# De buitenkant

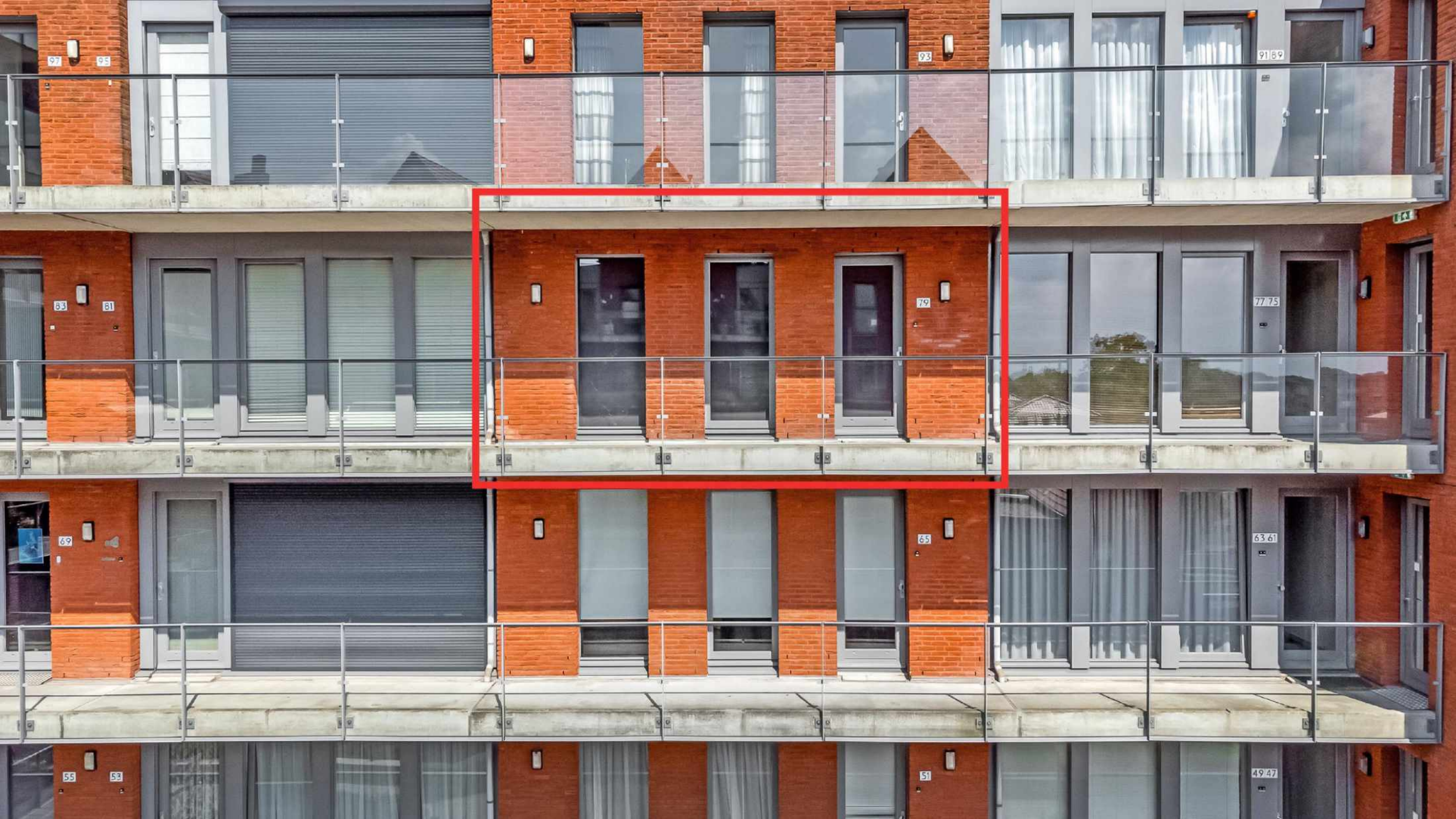


Voorzijde



Achterzijde



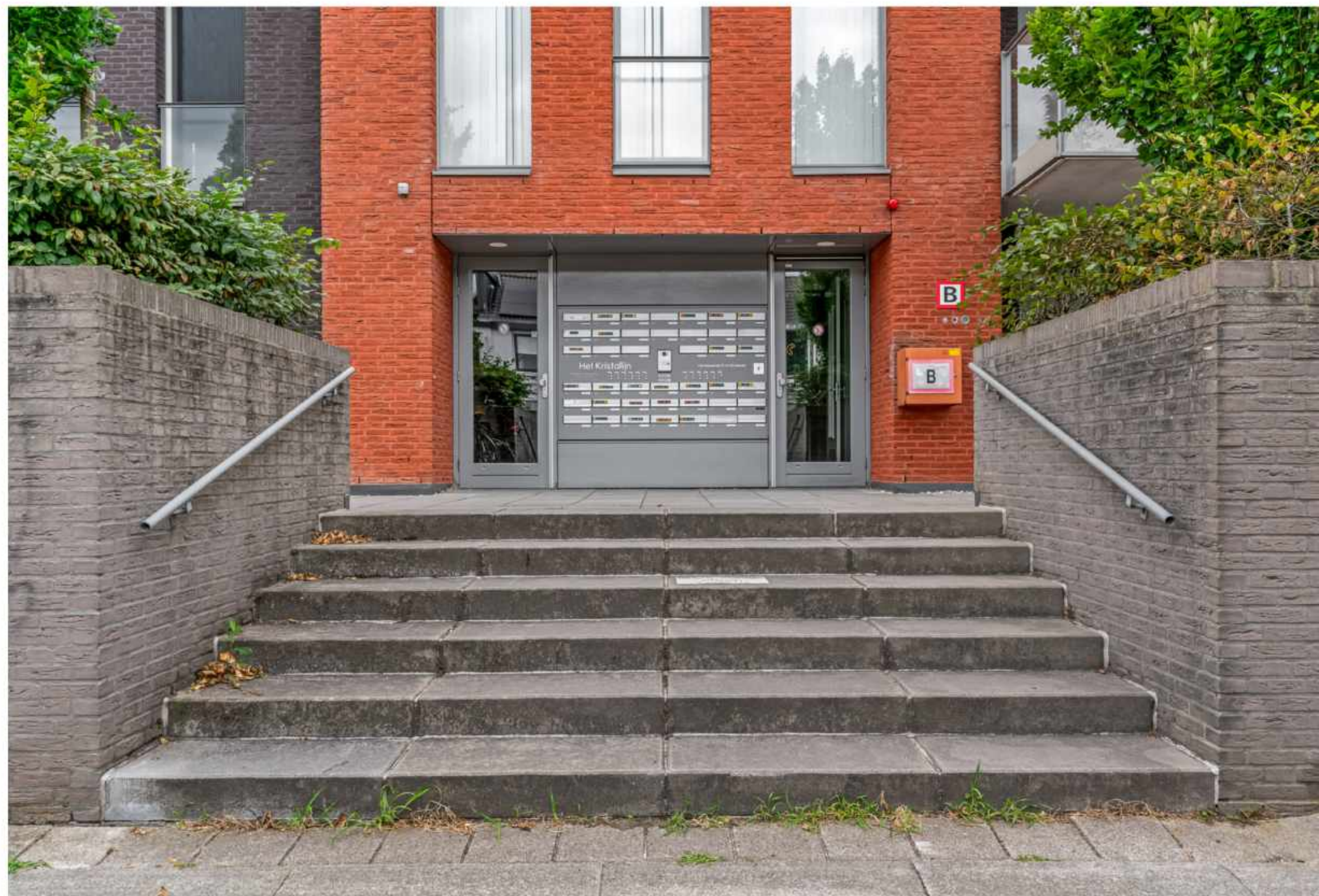




# Indeling

Je betreedt het appartementencomplex via een centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trapopgang. Recent zijn hier diverse verbeteringen doorgevoerd, met onder andere automatische deuropeners.

Het appartement ligt op de vierde verdieping en is bereikbaar via de galerij.



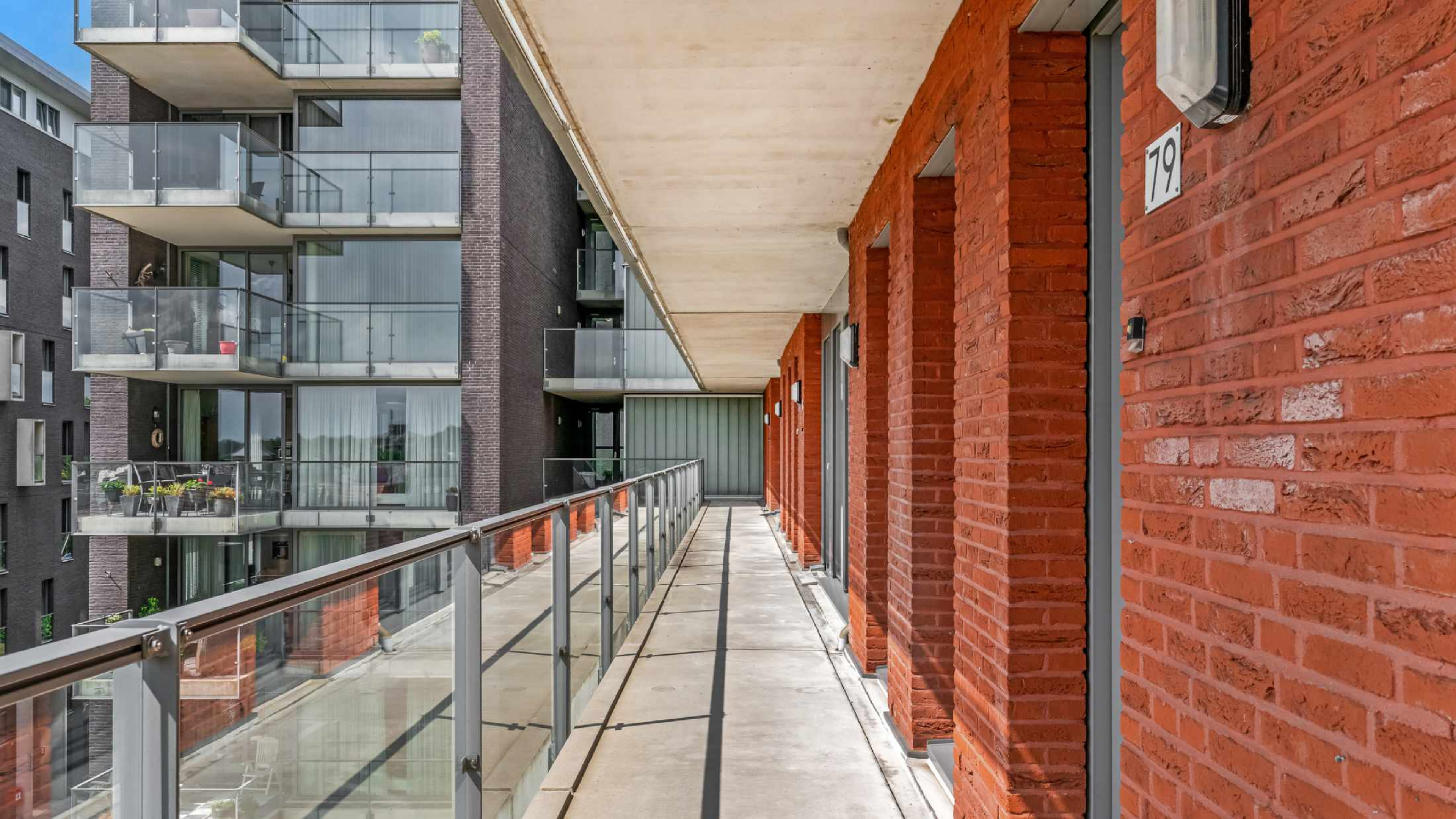


Het Kristallijn

Van Hoovestraat 211/m 101 (oneven)

4141DN  
4141DM

- |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|
| 101 | 99 | 97 | 95 | 93 | 91 | 89 | 87 | 85 | 83 | 81 | 79 | 77 | 75 | 73 | 71 | 69 | 67 | 65 | 63 | 61 | 59 | 57 | 55 | 53 | 51 | 49 | 47 | 45 | 43 | 41 | 39 | 37 | 35 | 33 | 31 | 29 | 27 | 25 | 23 | 21 | 19 | 17 | 15 | 13 | 11 | 9 | 7 | 5 | 3 | 1 |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|



# Indeling

Binnenkomend leidt de hal naar de ruime woonkamer aan de achterzijde van het appartement.



# Slaapkamer

Aan de linkerkant vind je eerst de slaapkamer (12m<sup>2</sup>) met uitzicht op de galerij. De slaapkamer is voorzien van grote inbouwkasten. Via de twee grote raampartijen komt er volop daglicht in de kamer, de kamer biedt een echt hotelgevoel.





# Badkamer

Naast de slaapkamer ligt de badkamer, die in 2022 een update heeft gehad en is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en radiator, waarbij de ventilatie mechanisch wordt geregeld.









# Woonkamer

De woonkamer en keuken bevinden zich aan de achterzijde. Een fijne, lichte ruimte dankzij verdiepingshoge ramen met toegang tot twee Franse balkons.







THIS IS YOUR LIFE.  
DO WHAT YOU LOVE,  
AND DO IT OFTEN.  
IF YOU DON'T LOVE SOMETHING, CHANGE IT.  
IF YOU DON'T LIKE YOUR JOB, QUIT.  
IF YOU DON'T WANT TO LIVE IN A CITY, MOVE.  
IF YOU DON'T WANT TO LIVE IN A COUNTRY, MOVE.  
IF YOU DON'T WANT TO LIVE IN A HOUSE, MOVE.  
IF YOU DON'T WANT TO LIVE IN A CAR, MOVE.  
IF YOU DON'T WANT TO LIVE IN A LIFE, MOVE.  
START DOING THINGS YOU LOVE.  
STOP DOING THINGS YOU HATE.  
LIFE IS SIMPLE. EVERY LAST BITE.  
TRAVEL OFTEN.  
LIFE IS AND SHARE SHORT.  
YOUR PASSION.





LET'S GO AND SHARE  
SMART. YOUR PASSION.  
STOP MAKING MISTAKES. TAKE RESPONSIBILITY.

# Keuken

De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, 4-pits gasfornuis, recirculatie afzuigkap, combi koelkast, oven en vaatwasser. Naast de keuken is een nuttige bergruimte/bijkeuken te vinden, die ruimte biedt aan de cv-ketel en wasmachine.





# Buiten

De van Hoevestraat ligt aan de rand van het centrum van Leerdam. Het treinstation van Leerdam ligt om de hoek en de binnenstad is op enkele minuten lopen te bereiken. Hier vind je alles wat je nodig hebt; van leuke winkels tot verschillende horecagelegenheden.

Ben je in het bezit van een eigen auto? De woning beschikt over de mogelijkheid om in de parkeerkelder een parkeerplaats te huren.

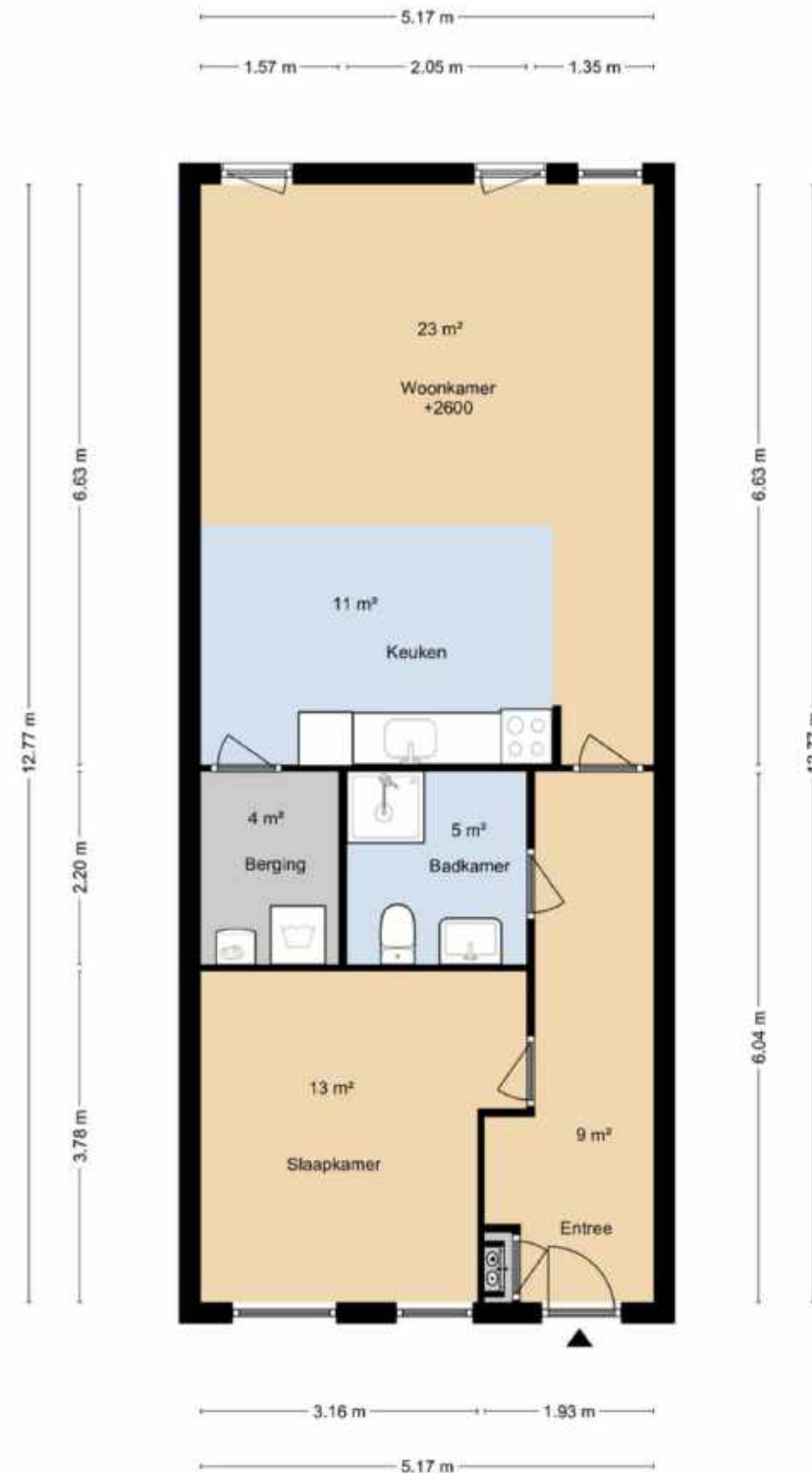




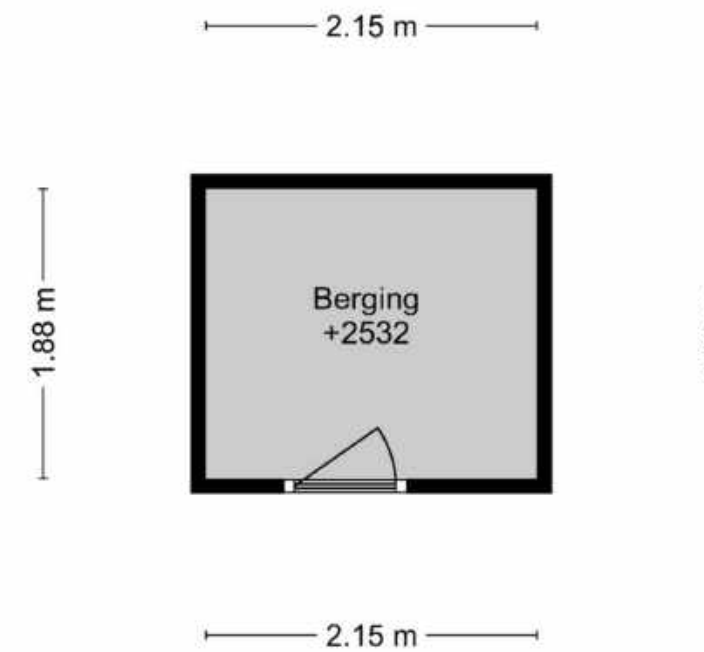


# Plattegronden

VAN HOEVESTRAAT 79  
4E VERDIEPING



VAN HOEVESTRAAT 79  
BERGING



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

# Bijzonderheden

## Technische kenmerken

- Het appartementencomplex dateert uit 2008
- Het appartement bevindt zich op de vierde etage
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaar, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter
- De woning wordt verwarmd door middel van een “Intergas” CV-installatie uit 2008
- De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen
- In de woning is een ventilatiesysteem aangebracht, dat de mechanische ventilatie in het toilet, de wasruimte, de badkamer en de keuken reguleert

## Erfpacht

Het appartement is gebouwd op erfpachtgrond. Dit betekent dat u geen eigenaar van de grond wordt, maar dat u de bevoegdheid heeft de onroerende zaak/grond van de eigenaar te houden en te gebruiken. Voor dit recht wordt een canon van ca. € 345,- per maand betaald

## Bijzonderheden

- In de kelder is een berging van 6 m<sup>2</sup> aanwezig
- De woning beschikt over de mogelijkheid om in de parkeerkelder een parkeerplaats te huren
- Begane grond: Centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trapopgang. Recent zijn hier diverse verbeteringen in doorgevoerd met bijvoorbeeld ook automatische deuropeners
- De keuken en badkamer dateren uit 2008, de badkamer heeft in 2022 een update gehad

## VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt €75,- per maand
- Er is een gezonde VVE met voldoende eigen vermogen, een onderhoudsplan en jaarlijkse vergaderingen

# Kadaster en perceel



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 : C

Nummer(s) : 3421 A95

Grootte : 66 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigendom belast met Erfpacht

## 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:  
appartement

Bouwjaar:  
2008

Aantal slaapkamers:  
1

Aantal kamers:  
2

Gebruiksoppervlak wonen:  
66 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
4 m<sup>2</sup>

Inhoud:  
circa 201 m<sup>3</sup>

Aanvaarding:  
in overleg



# Over Leerdam

**Leerdam** ligt in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam telt ongeveer 20.000 inwoners en is gelegen langs de mooie rivier De Linge en omgeven door stadswallen. Het dorp heeft een rijke historie, die is terug te vinden in de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden en het Oude Raadhuis.

Leerdam kent 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. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig: er zijn meerdere restaurants dus voor de snelle hap of 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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)