

VOORHOF 9

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

Voorhof 9

Instapklare tussenwoning in leuk hofje in Leerdam!

In een van de leukste hofjes van Leerdam, om de hoek van de Lingedijk en rivier de Linge, ligt deze in 2017 gebouwde, instapklare tussenwoning van 134 m². Er zijn drie slaapkamers, een ruime badkamer en zolder en een fijne achtertuin op het zuidoosten. Achter de woning ligt een eigen parkeerplaats.

Je hoeft in feite niets meer aan deze woning te doen. In 2023 is de keuken voorzien van nieuwe apparatuur en alles is netjes onderhouden. De zolder biedt eventueel mogelijkheden om een extra slaapkamer te realiseren. Ook de ligging is perfect: vlakbij voorzieningen, scholen en bezienswaardigheden, en je zit binnen een paar minuten op de snelweg richting Utrecht, Den Bosch of Breda.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Entree met toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het grijs betegelde toilet is voorzien van een hangcloset en fonteintje. De laminaatvloer wordt doorgetrokken richting de woonkamer en open keuken.





Keuken

De eetkeuken is uitgevoerd in het wit met een donkerbruin, houtlook werkblad. In 2023 zijn een nieuwe afzuigkap, koelkast en vaatwasser geplaatst. Verder beschikt de keuken over een spoelbak met mengkraan, dubbele combi-ovens, vriezer en een 5-pits gasfornuis. De eethoek is bij de keuken getrokken.





Woonkamer

De woonkamer is ruim (39m²), met openslaande deuren naar de achtertuin.

Meerdere hoge ramen maken het de hele dag door heerlijk licht in deze ruimte. Er is een trapkast gerealiseerd voor extra opbergruimte.



Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde vind je een slaapkamer van 14m², welke uitkijkt op het hofje.



Badkamer

De naastgelegen badkamer is 7m² groot en voorzien van een ligbad met handdouche, toilet, inloopdouche met hand- en regendouche, een handdoekradiator en een wasmeubel. Dankzij de twee raampartijen biedt de badkamer een zee aan licht én ventilatiemogelijkheden.



Slaapkamer II

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Slaapkamer II is 14m² groot.



Slaapkamer III

De derde slaapkamer is 8m² groot. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Een open trap biedt toegang tot de zolderverdieping.



Tweede verdieping

De zolderverdieping biedt aan weerszijden knieschotten voor extra bergruimte. Momenteel staan de wasmachine en droger hier opgesteld, evenals de cv-ketel. De verdieping is maar liefst 37m² groot; je kunt hier met gemak een of twee extra slaapkamers creëren of bijvoorbeeld een kantoor- of hobbyruimte.



Buiten

De voorkant van de woning beschikt over een veranda. Zo speels als hier zie je ze niet vaak! Hier geniet je 's avonds van de avondzon terwijl je uitkijkt op het autovrije hofje.

Achter de woning ligt een “kleine maar fijne”, zonovergoten achtertuin. De tuin is volledig betegeld en er staat een fietsenschuurtje achterin. Achter de woning is een parkeerplaats.







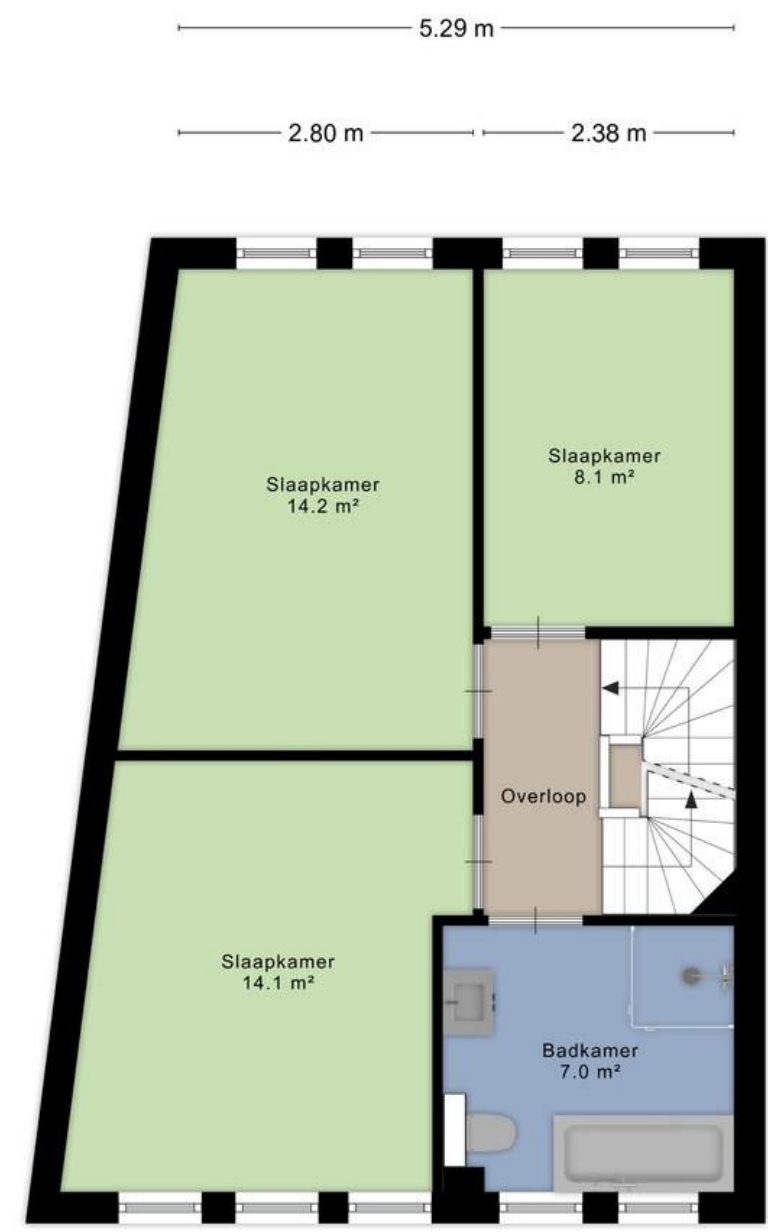
Plattegronden



3.68 m 0.98 m 1.57 m

6.41 m

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



5.29 m

2.80 m 2.38 m

3.40 m

2.63 m

8.79 m

8.79 m

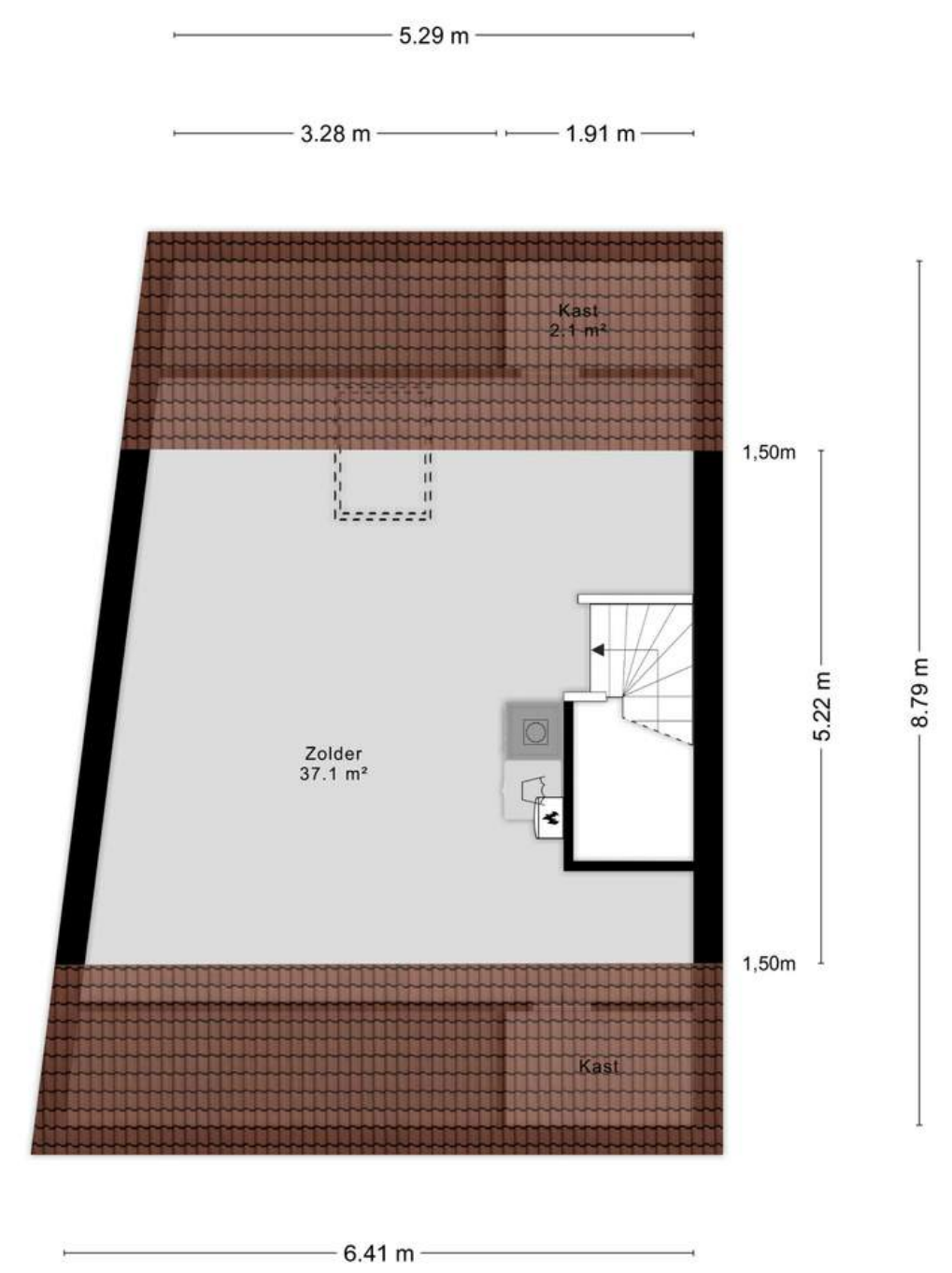
1.16 m

1.09 m

3.54 m 2.77 m

6.41 m

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



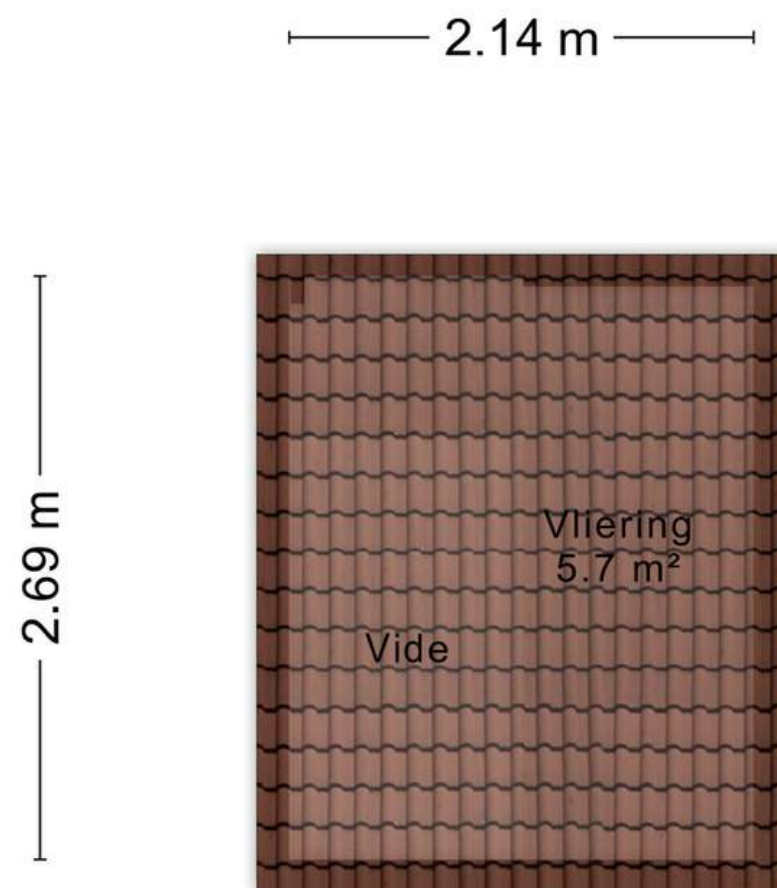
5.29 m

3.28 m 1.91 m

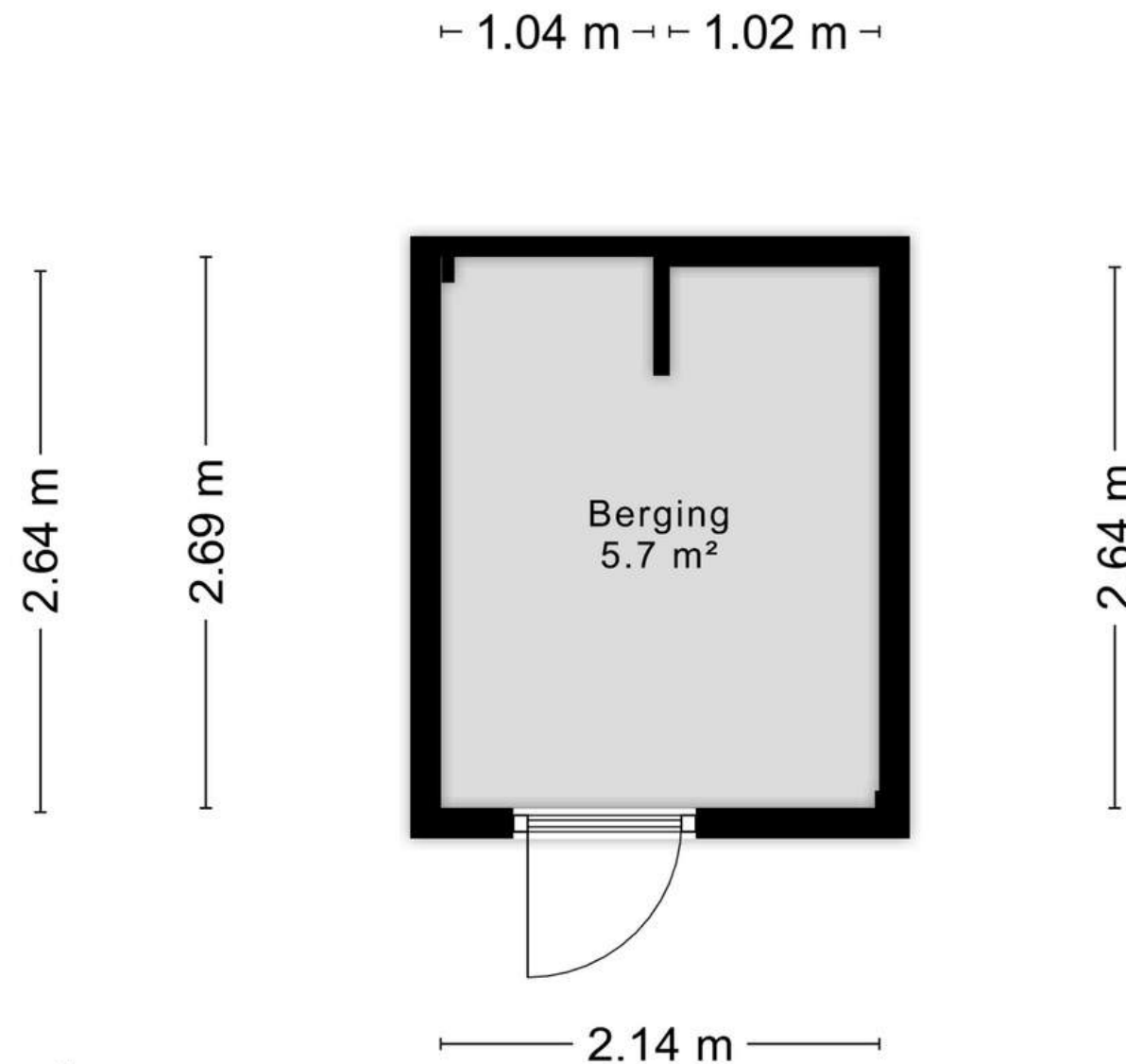
6.41 m

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

Plattegronden



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



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	2013
Fundering	de woning is volledig onderheid
Vloeren	de vloeren (zowel begane grond als verdiepingen) zijn van beton
Dak	het dak is voorzien van pannen
Gevels	de gevels zijn in spouw gemetseld (buitenzijde) met een binnenblad
Verwarming	de verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Intergas ketel uit 2016
Isolatie	de woning is geheel geïsoleerd (wanden, vloer, dak) en is voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen.

Overige technische kenmerken

- de meterkast is uitgevoerd met 6 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter en een watermeter
- de woning beschikt over een energielabel A

Algemeen

- aan de achterzijde is een vorstwerende buitenkraan geplaatst

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) : 1030

Grootte : 132 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: zuidoosten

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: eengezinswoning

Bouwjaar: 2013

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 134 m²

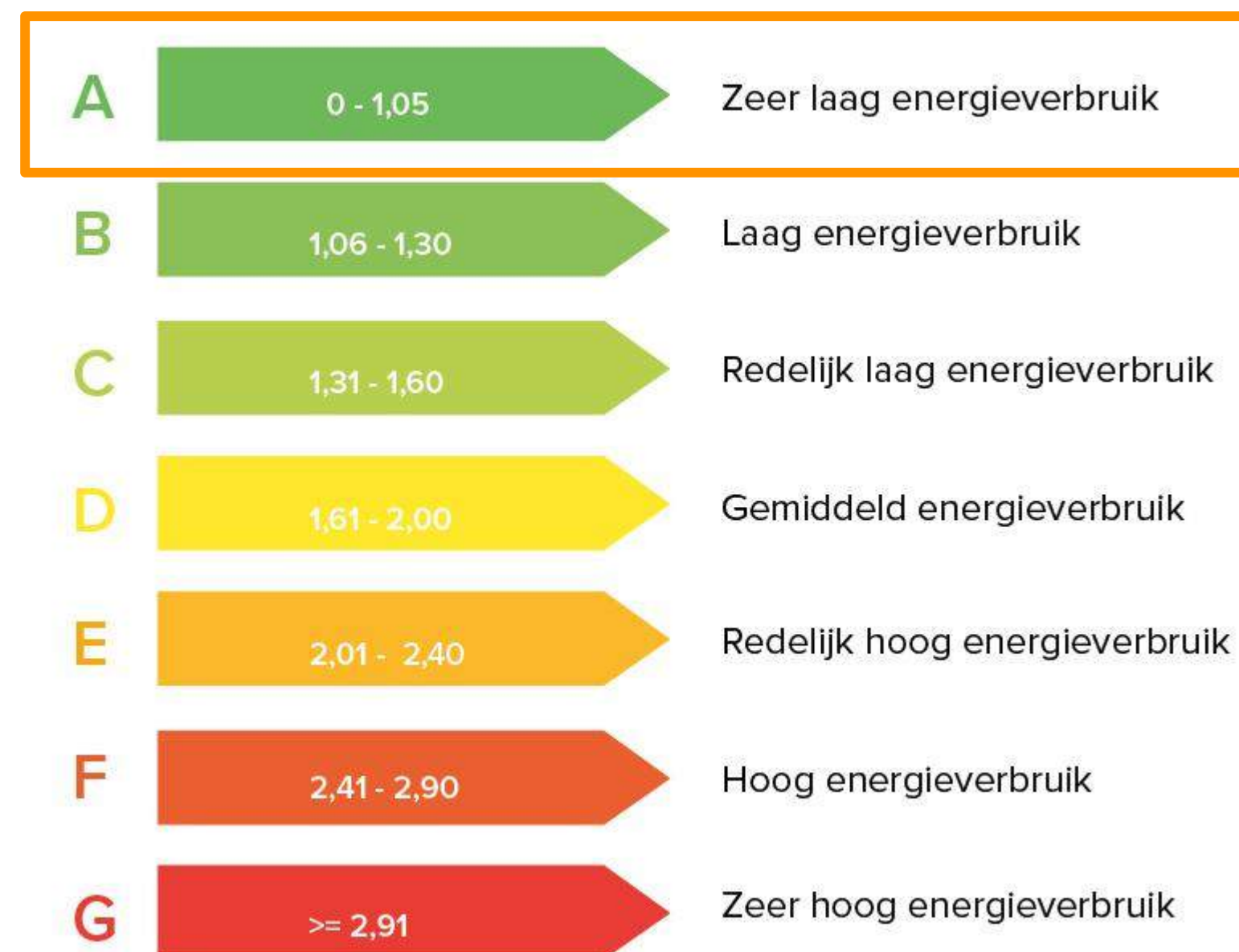
Gebouw gebonden buitenruimte: 12 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Perceeloppervlakte: 132 m²

Inhoud: 474 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