

**PRINS HENDRIKSTRAAT 29**

**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



**MANUELA NIEUWBOER**

Office manager

# Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



**Betrokken**



**geWOON bijzonder**



**Enthousiast**



# Prins Hendrikstraat 29

## Instapklare, volledig gerenoveerde stadswoning in het centrum van Leerdam

Direct achter het station, in een rustige en autoluwe straat, staat dit knusse hoekhuis uit 1906. Het huis is de afgelopen twee jaar van boven tot beneden gerenoveerd door de huidige eigenaren. Zo ongeveer alles is aangepakt, met de focus op verduurzaming, een strakke uitstraling en wooncomfort. Er is nieuw sanitair, een gloednieuwe keuken en badkamer, er is vloerverwarming aangelegd en de isolerende maatregelen hebben geresulteerd in energielabel B. Hier kun je zo intrekken!

De woning heeft een woonoppervlakte van 91m<sup>2</sup> en is perfect voor starters of kleinere huishoudens. De Prins Hendrikstraat komt uit op de Meent, vanaf waar je in één rechte lijn naar het centrum van Leerdam loopt. Deze hoekwoning telt twee slaapkamers, een badkamer, een ruime achtertuin op het westen en een bergzolder die bereikbaar is middels een vlizotrap.





# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde



# Indeling

Entree met toegang tot de woonkamer, een apart toilet en een trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van isolatie en vloerverwarming.



# Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde en vangt veel natuurlijk daglicht dankzij ramen aan de voor- en zijkant van de woning. De ruimte is voorzien van een rustige tegelvloer in zandkleurige tint, de vloer loopt door in de keuken.





Er is een open verbinding met de keuken aan de achterzijde. Er is veel connectie met buiten en binnen zijn volop speelse elementen aanwezig met een knipoog naar de bouwperiode.









# Keuken

Deze keuken is verplaatst naar de ruimte die vroeger als bijkeuken diende, waardoor je extra veel ruimte overhoudt in de woonkamer. De keuken is degelijk uitgevoerd en uitgerust met een 1,5 spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en afzuiging. Vanuit de keuken bereik je het washok, met aansluiting voor de wasmachine en droger. Ook de achtertuin is bereikbaar via een loopdeur in de keuken.





# Eerste verdieping

Alle ruimtes op de eerste verdieping ademen dezelfde sfeer als op de benedenverdieping.  
Vanaf de overloop is via een vlizotrap een ruime bergzolder bereikbaar.





# Slaapkamer I

De slaapkamers bevinden zich beiden op de eerste verdieping en zijn 8m<sup>2</sup>.





# Slaapkamer II

Beide slaapkamers kijken uit op het grasveld en water aan de zijkant van de woning.





# Badkamer

De badkamer vond je voorheen op de begane grond, maar deze is naar boven verplaatst en is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche. Ook hier is vloerverwarming aangelegd. Daarnaast is er een apart toilet gerealiseerd.











Er is ook een apart toilet gerealiseerd.





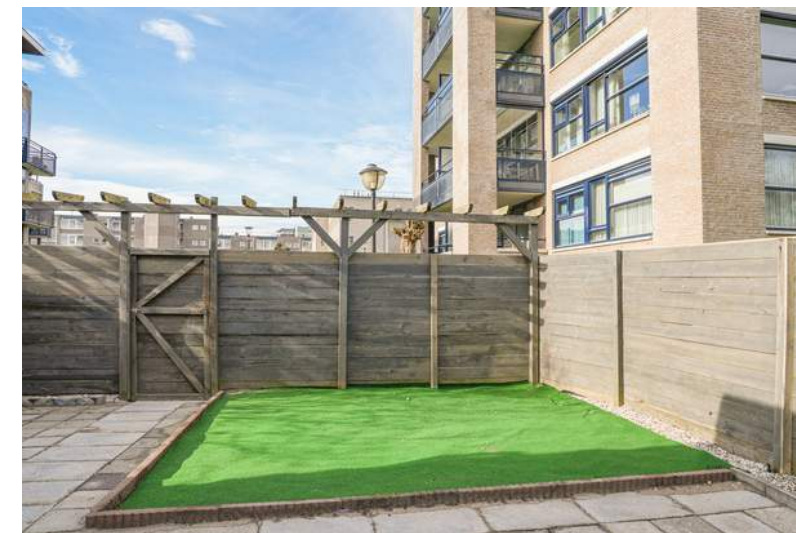
# Buiten

De achtertuin ligt op het westen en is bereikbaar via de zijkant van het huis en achterom. De tuin is omringd door schuttingen en aan de zijkant bevindt zich een houten schuur met meer dan genoeg ruimte om fietsen en spullen op te bergen. In deze tuin is het - zeker in de zomer - tot laat in de avond heerlijk vertoeven!

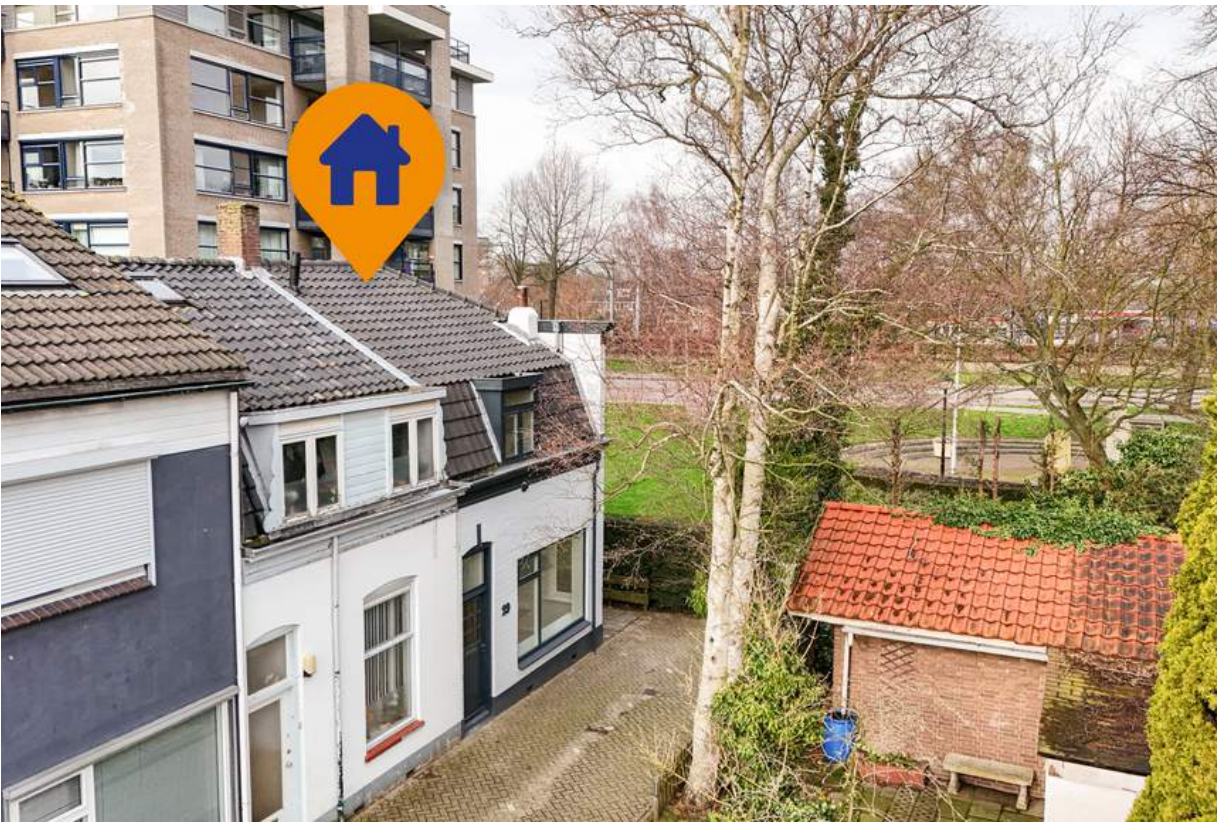
Parkeren voor de deur? Dat kan door het aanvragen van een parkeervergunning.









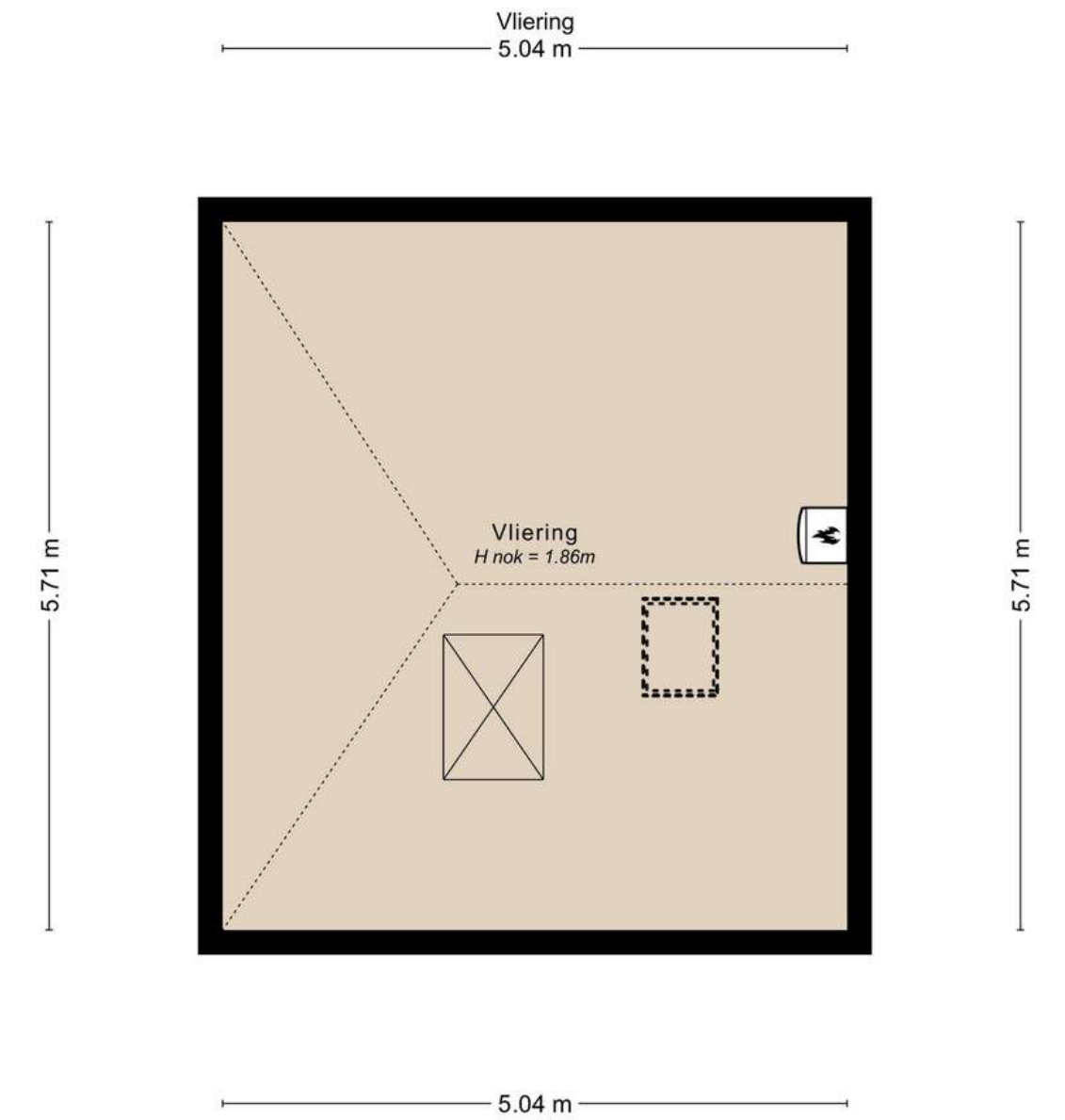
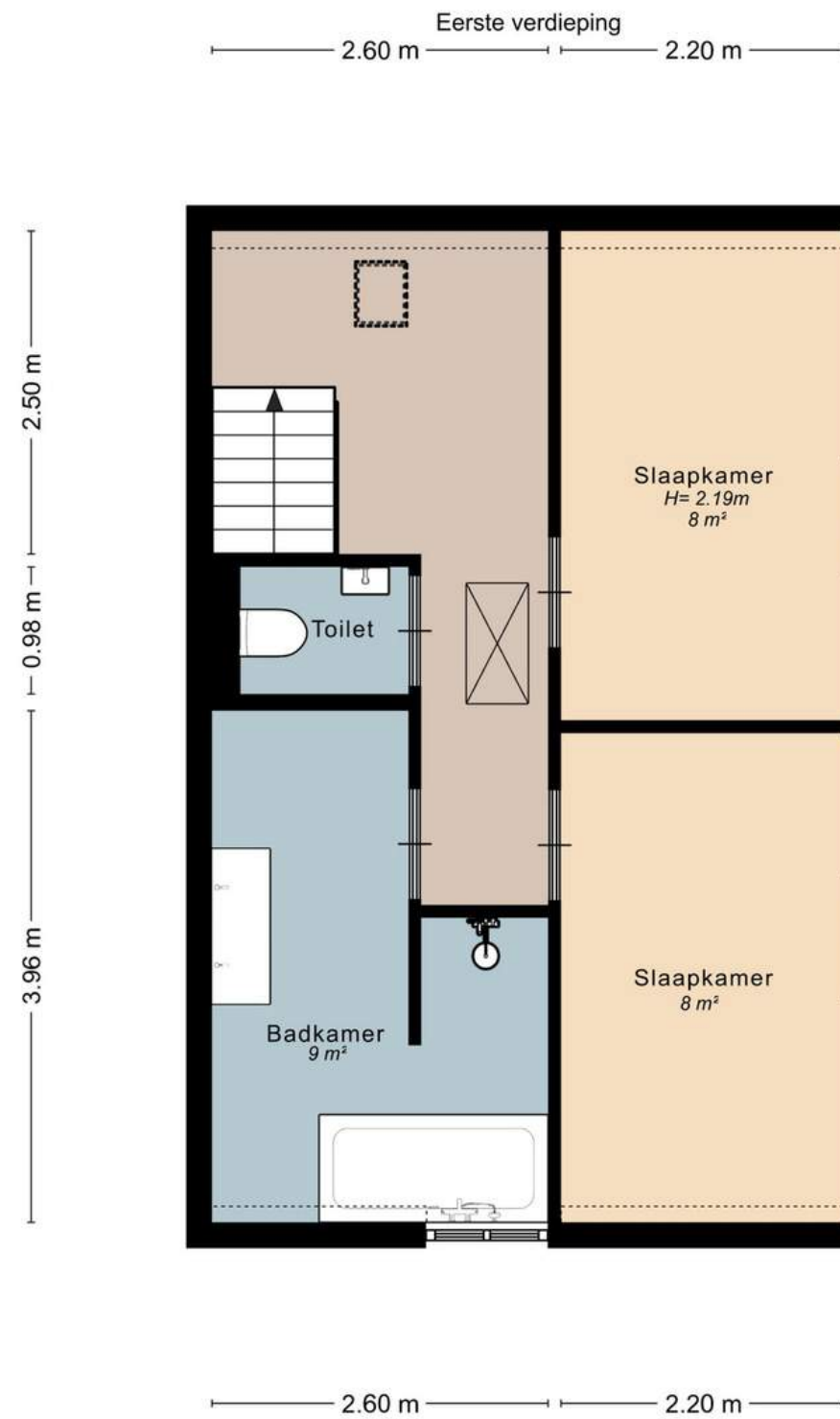
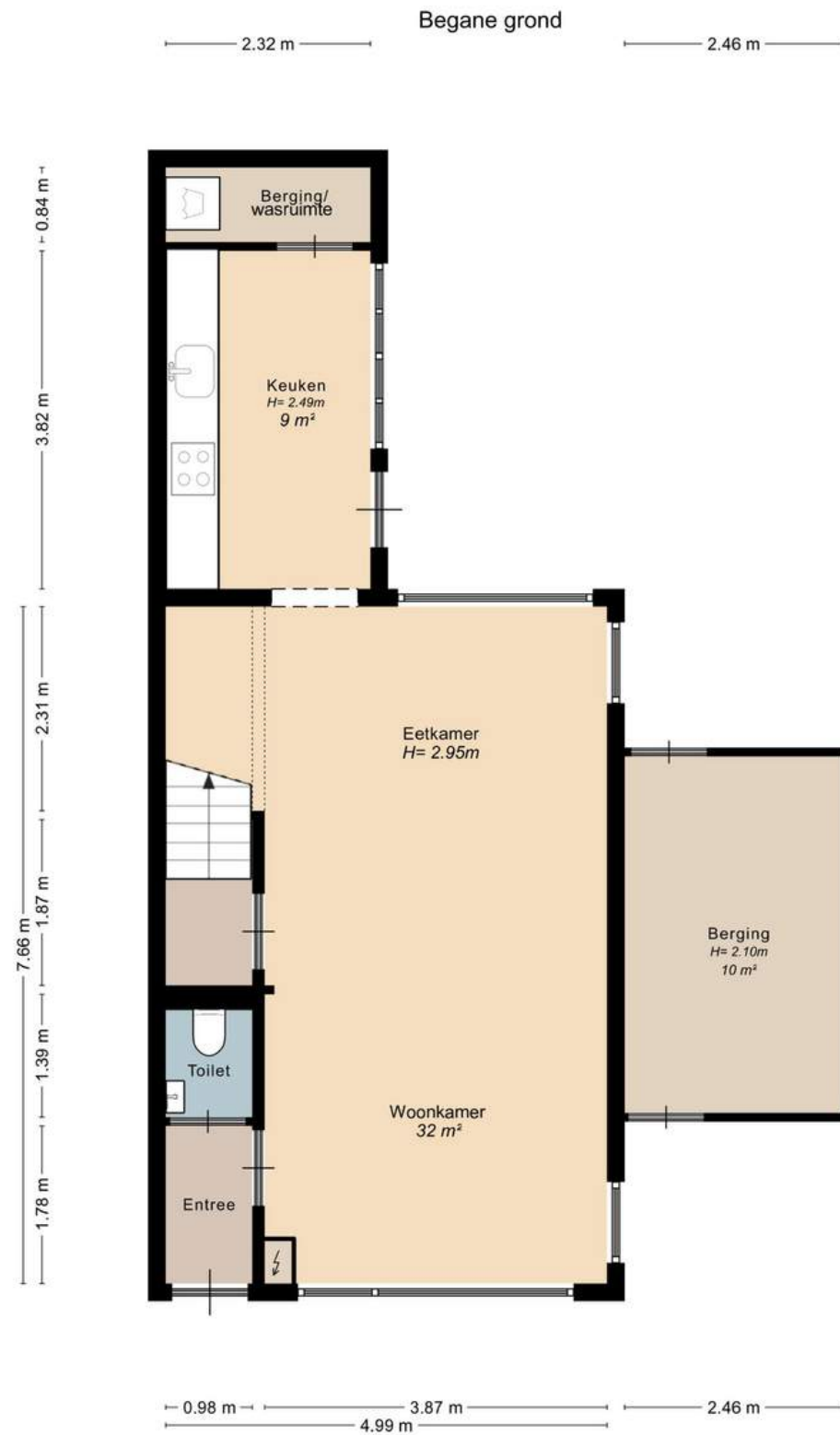








# Plattegronden





# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1908
<b>Fundering</b>	De fundering van woning betreft vermoedelijk een gemetselde fundering.
<b>Vloeren</b>	De vloer van de begane grond is van schuimbeton, de verdiepingsvloer is van hout.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn enkelsteens, voorzien van voorzetwanden.
<b>Beglazing</b>	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “REmeha Tzerra Ace 28c HR” uit 2023. In de woonkamer, keuken en badkamer is vloerverwarming aanwezig.
<b>Isolatie</b>	De woning is in 2022 en 2023 geheel geïsoleerd volgende moderne maatstaven, vandaar dat de woning nu energielabel B heeft.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.  
De watermeter bevindt zich onder een luik.
- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2022 volledig uitgevoerd.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Er is een energielabel B aanwezig.
- Overal zijn rookmelders aanwezig.



# Bijzonderheden

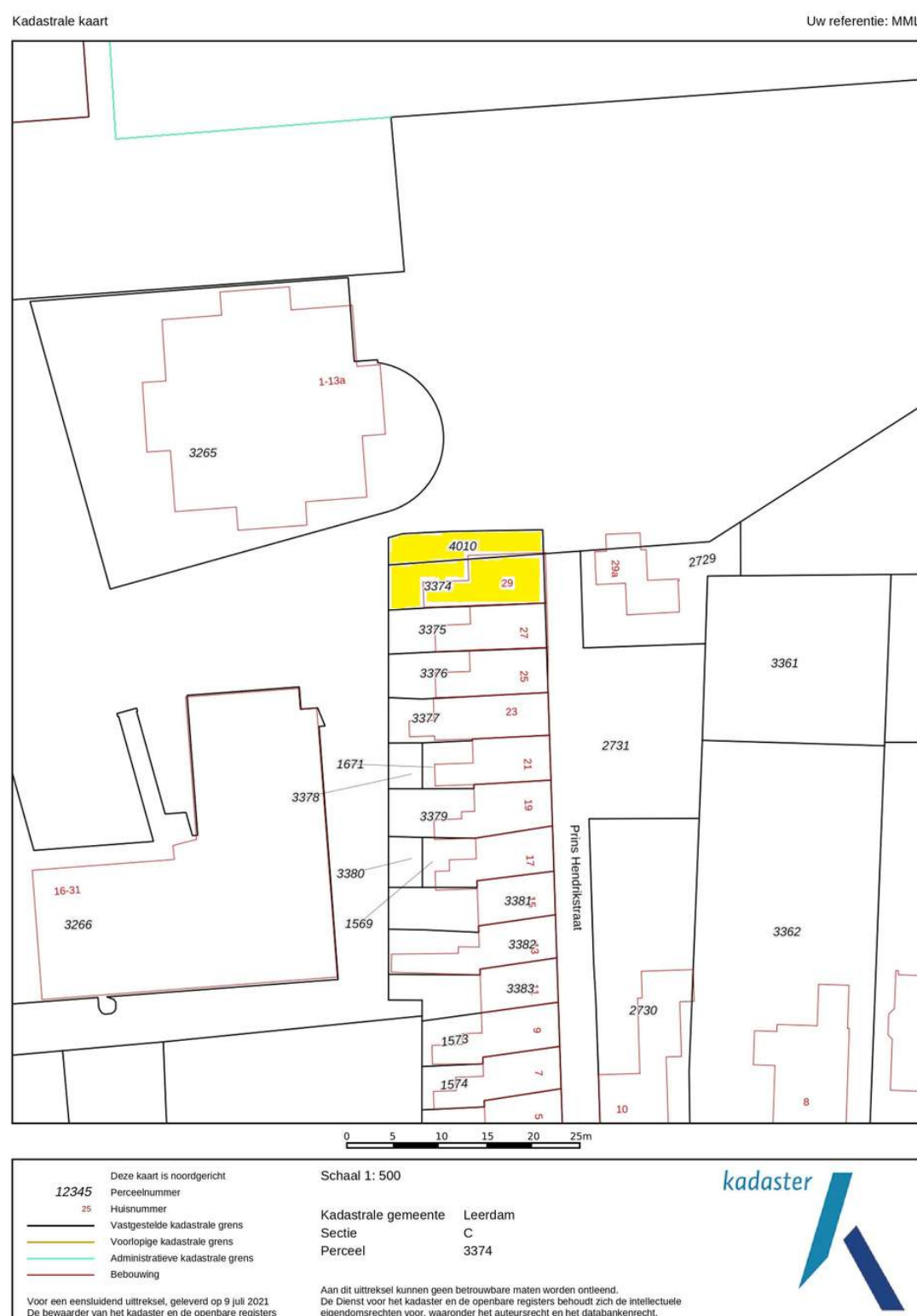
## Vernieuwingen

In 2022-2024 is de gehele woning gerenoveerd. De belangrijkste zaken:

- De woning is voorzien van een nieuwe geïsoleerde begane grond vloer met vloerverwarming
- De gevels zijn overal voorzien van voorzetwanden met isolatie
- Het dak is volledig vervangen en geïsoleerd, met uitzondering van de dakpannen
- Er is (bijna) overal in de woning HR++ glas aangebracht
- Alle elektra en al het leidingwerk zijn vervangen
- Er is een mechanische ventilatie aangebracht in de badkamer
- Er zijn een nieuwe keuken, badkamer, en sanitair geplaatst
- Het platte dak is vervangen



# 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: C

Nummer(s) : 3374 en 4010

Grootte : 130 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Westen

## 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: hoekwoning

Bouwjaar: 1908

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 86 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 28 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 130 m<sup>2</sup>

Inhoud: 329 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, is gelegen langs de mooie rivier De Linge en wordt 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)