

# GIDDINGHOF 6

## 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**



# Giddinghof 6

**Twee-onder-één kapwoning met 3 slaapkamers en grote garage aan de rand van Leerdam!**

Voor iedereen die zo in grotere steden wil zijn maar ook binnen een paar minuten in de natuur: deze gezinswoning aan de rand van Leerdam is wellicht jouw uitgelezen kans!

De woning heeft een prachtige grote woonkamer, keuken en bijkeuken op de begane grond en drie slaapkamers op de verdiepingen.

De aangebouwde garage biedt veel extra bergruimte.

Gelegen in een rustig hofje, met aan de achterzijde zicht op een vaart, groen en de sportvelden van Glaspark Leerdam. Je zit vlakbij voorzieningen, scholen en bezienswaardigheden en binnen een paar minuten op de snelweg richting Utrecht, Den Bosch of Breda.





# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde



# Indeling

Entree met toegang tot een apart toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, bijkeuken, meterkast en de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een trapkast. Op de vloer liggen plavuizen, deze lopen door naar de woonkamer.





# Woonkamer

De zeer ruime woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt toegang tot de tuin, welke in dit geval grenst aan de voorkant van de woning. Vanwege de L-vormige indeling kun je wonen en eten hier enerzijds mooi scheiden, maar toch ook bij elkaar betrekken.













# Keuken & bijkeuken

De half open keuken ligt aan de achterzijde en grenst aan het eetgedeelte. De keuken is uitgerust met twee spoelbakken, een mengkraan, een keramische kookplaat, afzuiging en een losse koelkast. Vanuit de keuken kijk je vrij uit op het water, de voetbalvelden en al het groen daarachter. De bijkeuken, bereikbaar vanuit de hal, biedt ruimte aan de wasmachine en droger. Een loopdeur leidt naar de achterkant van de woning, waar je een overdekt terras en een vlonder aan het water vindt.





# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een slaapkamer en de badkamer.

De slaapkamer is 17m<sup>2</sup> groot en heeft leuk uitzicht op het groen aan de achterzijde. Op de vloer ligt vloerbedekking.





# Badkamer

De badkamer is eenvoudig, voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels. Ventilatie kan op natuurlijke en mechanische wijze.





# Tweede verdieping

Op de tweede verdieping liggen nog twee slaapkamers van 14m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>. De vele raampartijen rondom maken van beide slaapkamers ontzettend lichte kamers die bovendien leuk uitkijken op de groene omgeving van Leerdam.





# Slaapkamer III





# Buiten

De beschutte tuin die bij deze woning hoort ligt aan de voorzijde en is buitenom bereikbaar en via een schuifpui in de woonkamer.





De tuin is omgeven door een muurtje en schuttingen, deels bestraat en verder grotendeels voorzien van grind.





Aan de achterzijde van de woning, vrijwel direct aan het water, ligt een overdekt terras met zitje wat leidt naar een vlonderterras aan het water. Hier geniet je van het ochtendzonnetje en zit je heerlijk vrij. Aan de woning grenst een grote stenen garage van 26m<sup>2</sup>.







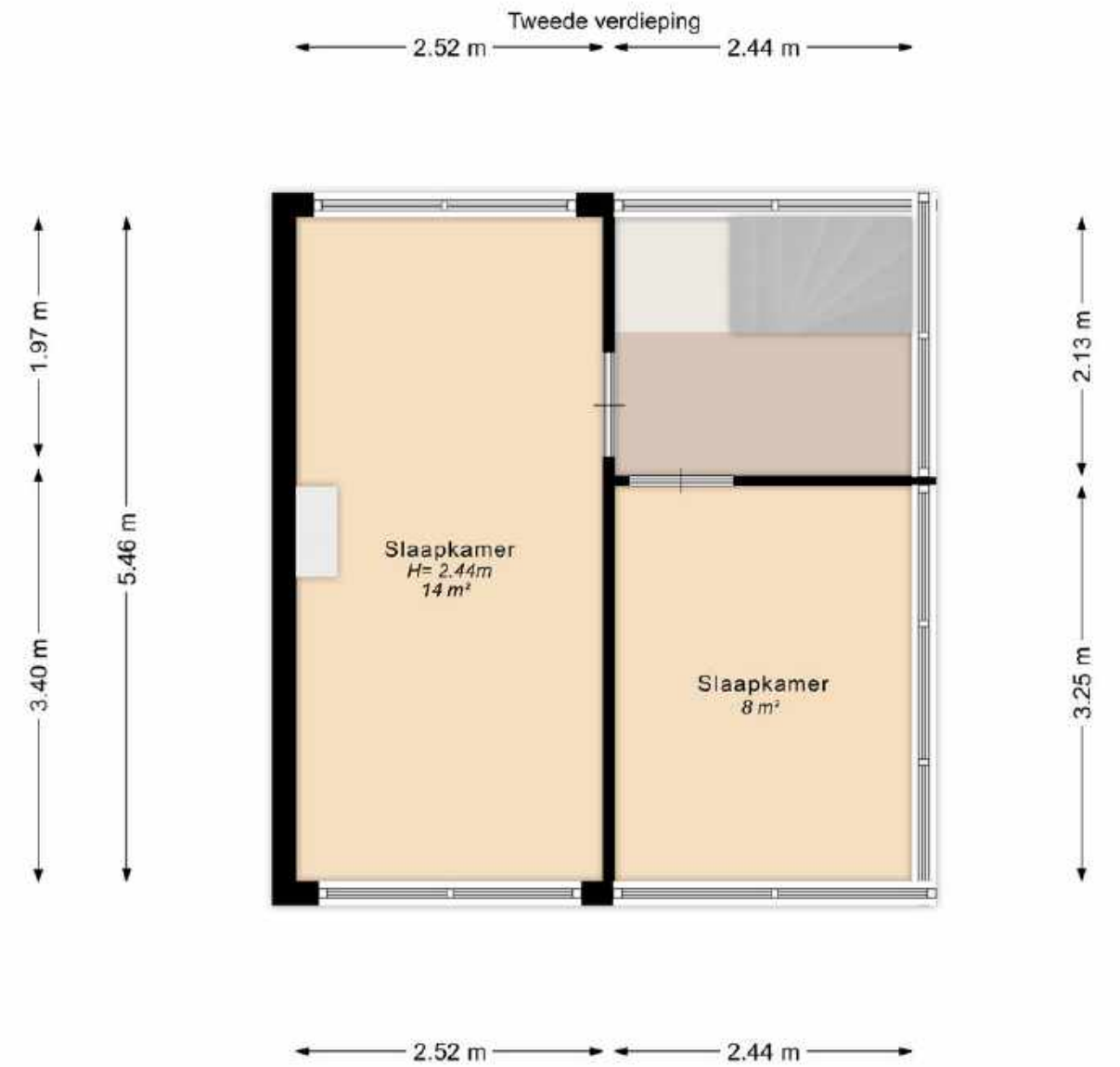


# Omgeving





# Plattegronden





# Bijzonderheden

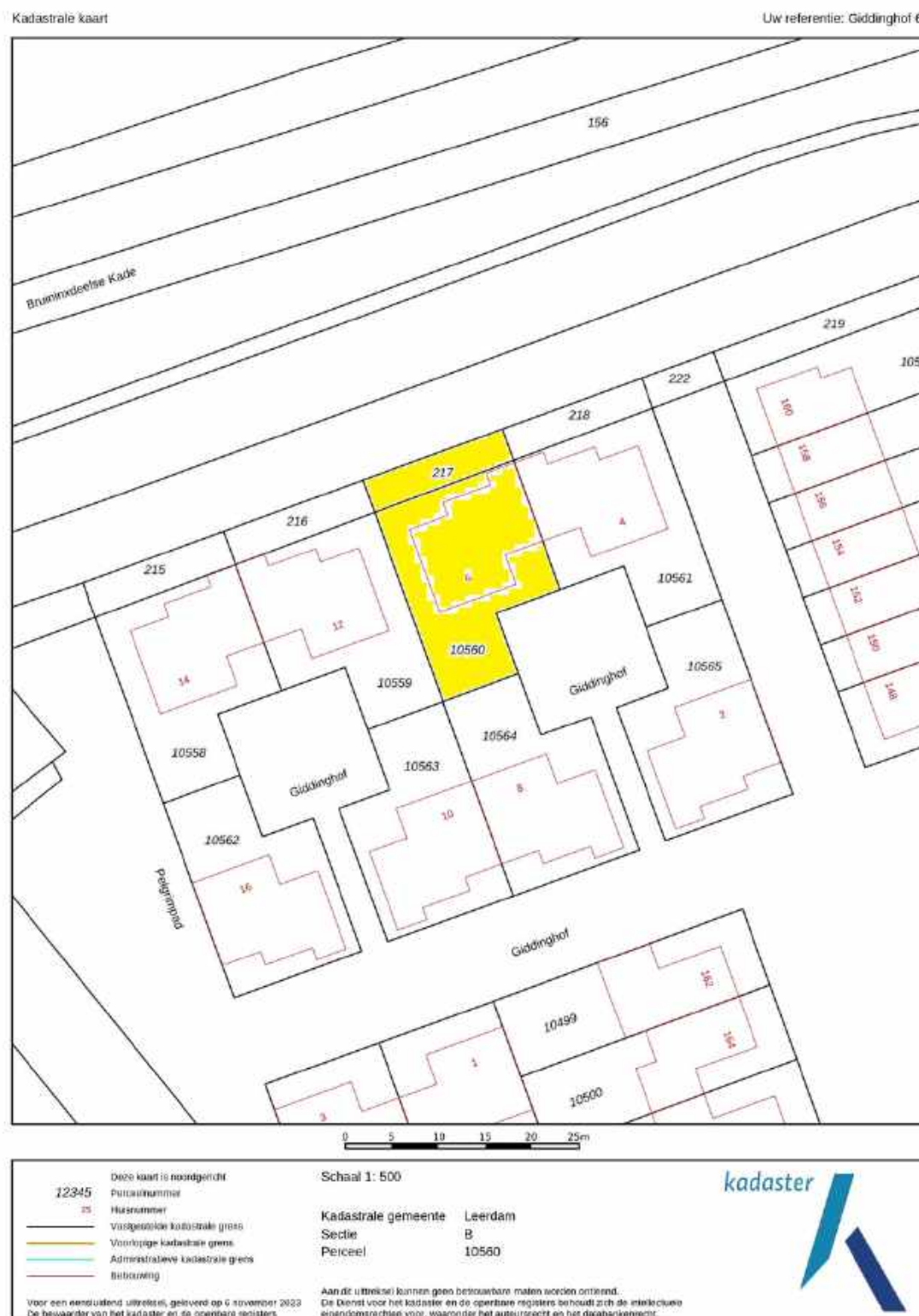
Bouwjaar	1998
Fundering	De woning is onderheid met betonpalen.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen, met deels aluminium afdeklatten, zijn voorzien van dubbele beglazing m.u.v. de zijdeur van de garage. Beide schuifpuien zijn van aluminium en voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “CR Remeha Avanta” uit ca. 1998.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- De keuken, badkamer en toilet dateren van het bouwjaar.
- Schilderwerk is aan de buitenzijde in ca. 2016/2017 voor het laatst bijgewerkt.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Aan de voorzijde is bij de schuifpui een handbedienbaar zonneluifel.
- Er is een energielabel B aanwezig.



# 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 en H

Nummer(s) : 10560 en 217

Grootte : 352 m<sup>2</sup>

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: twee onder één kap

Bouwjaar: 1998

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

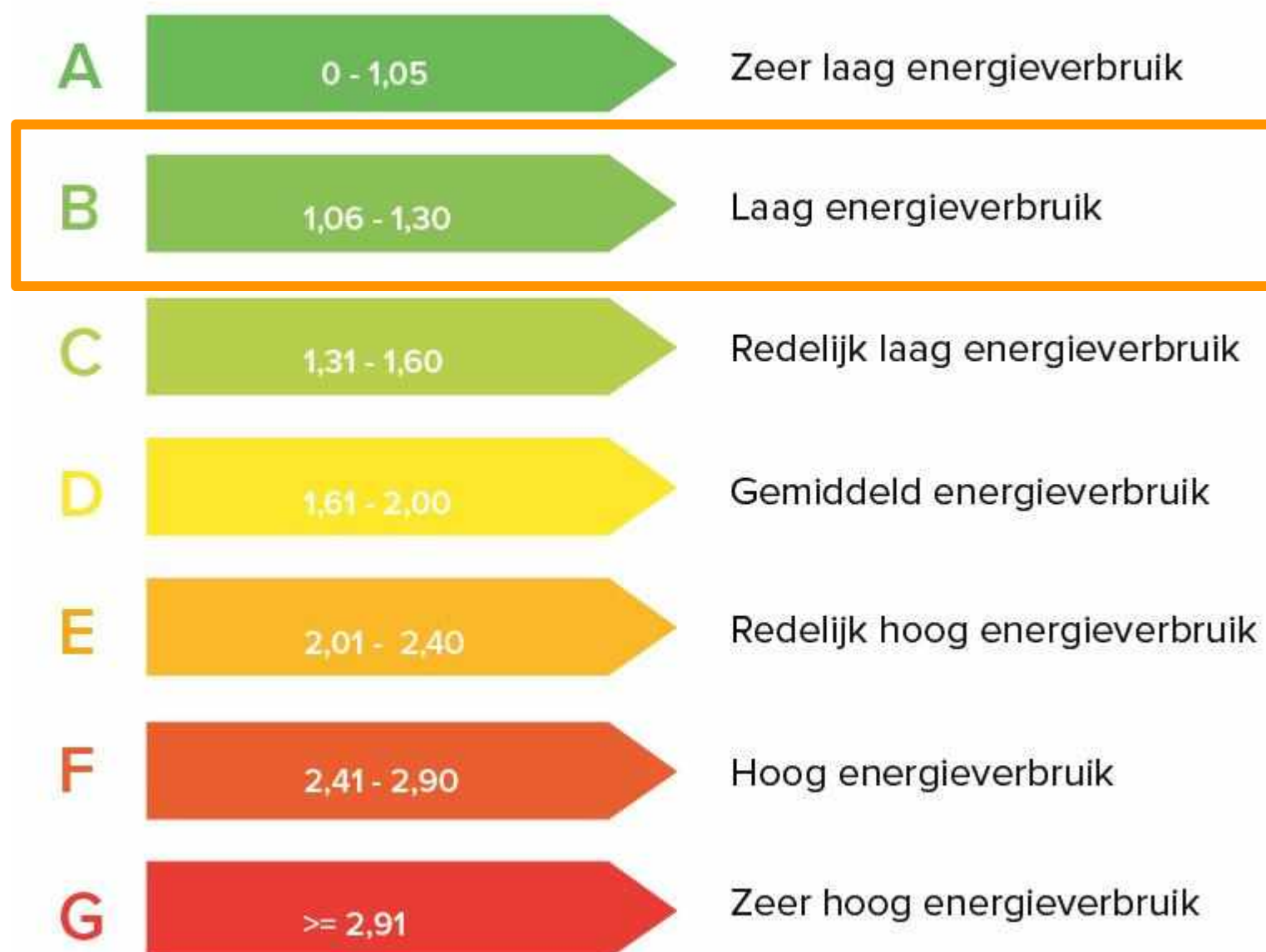
Gebruiksoppervlak wonen: 140 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 26 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 352 m<sup>2</sup>

Inhoud: 488 m<sup>3</sup>

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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



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