



Spoorstraat 11

Leerdam

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/Register taxateur



CATHARINA VAN KESSEL

Office manager/Binnendienst

Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kennismaken

Monumentale stadsvilla met prachtige kamers, grote terrassen en fantastische tuin!

Aan de Spoorstraat - op een perceel van 1.667m² - staat een prachtige, voyante villa, die in 2018 door de huidige bewoners met de grootste zorg en aandacht gerestaureerd is met materialen van het hoogste niveau.

Er is luxe toegevoegd met behoud van originele details. Waar mogelijk is de woning na-geïsoleerd en elke ruimte heeft zijn eigen, unieke touch meegekregen.

De woning biedt enorm veel ruimte en elke ruimte voelt sfeervol aan ... hier is over nagedacht!

Dit monument heeft een woonoppervlakte van 460m² en telt vijf zeer grote slaapkamers, drie badkamers, meerdere ruime woonkamers en een heerlijke woonkeuken.

De mooi onderhouden, groene tuin is absoluut een lust voor het oog, net als de twee grote terrassen aan de achterzijde.

Kortom, een woning met allure!



De buitenkant

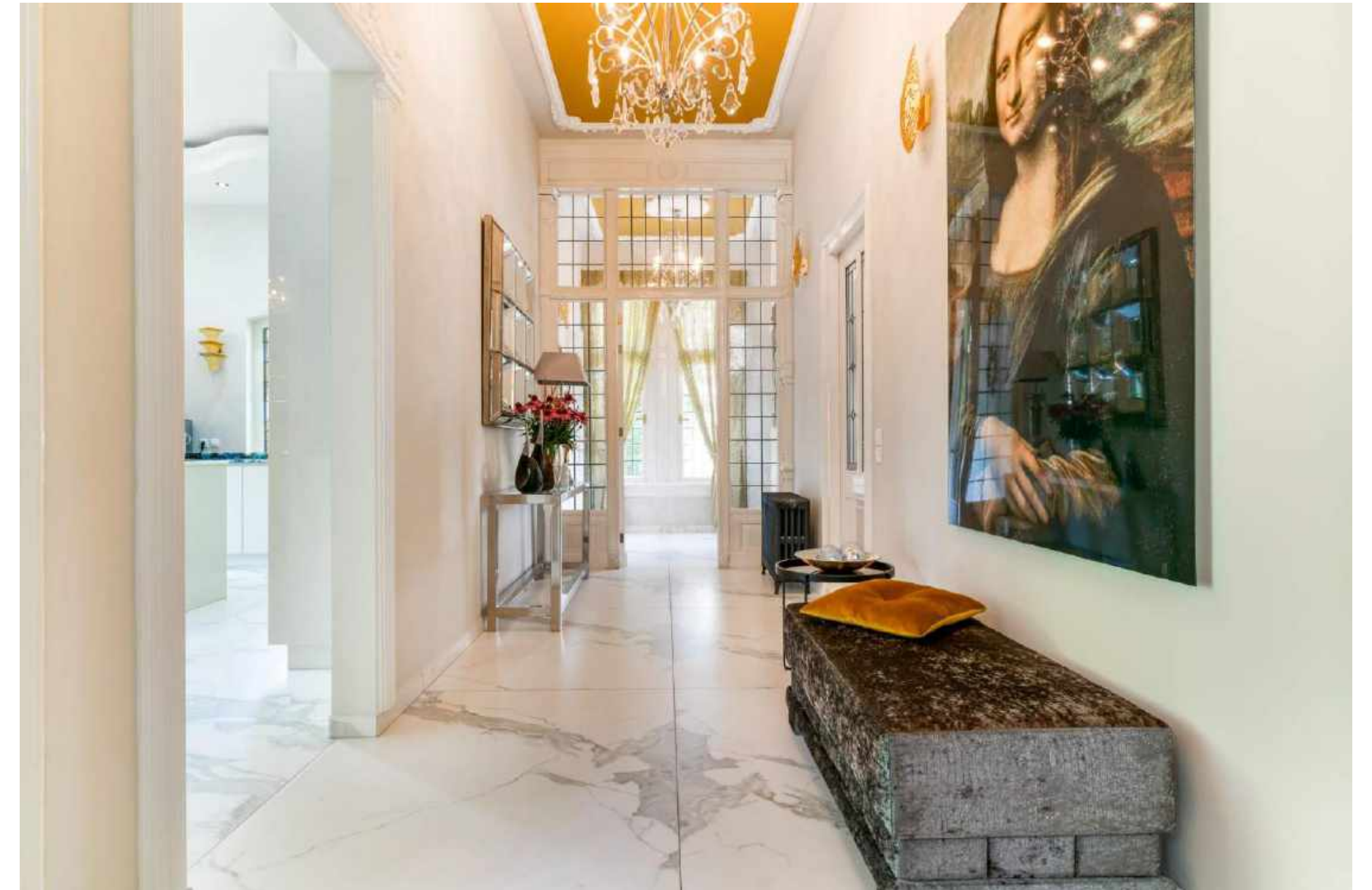


Voorzijde



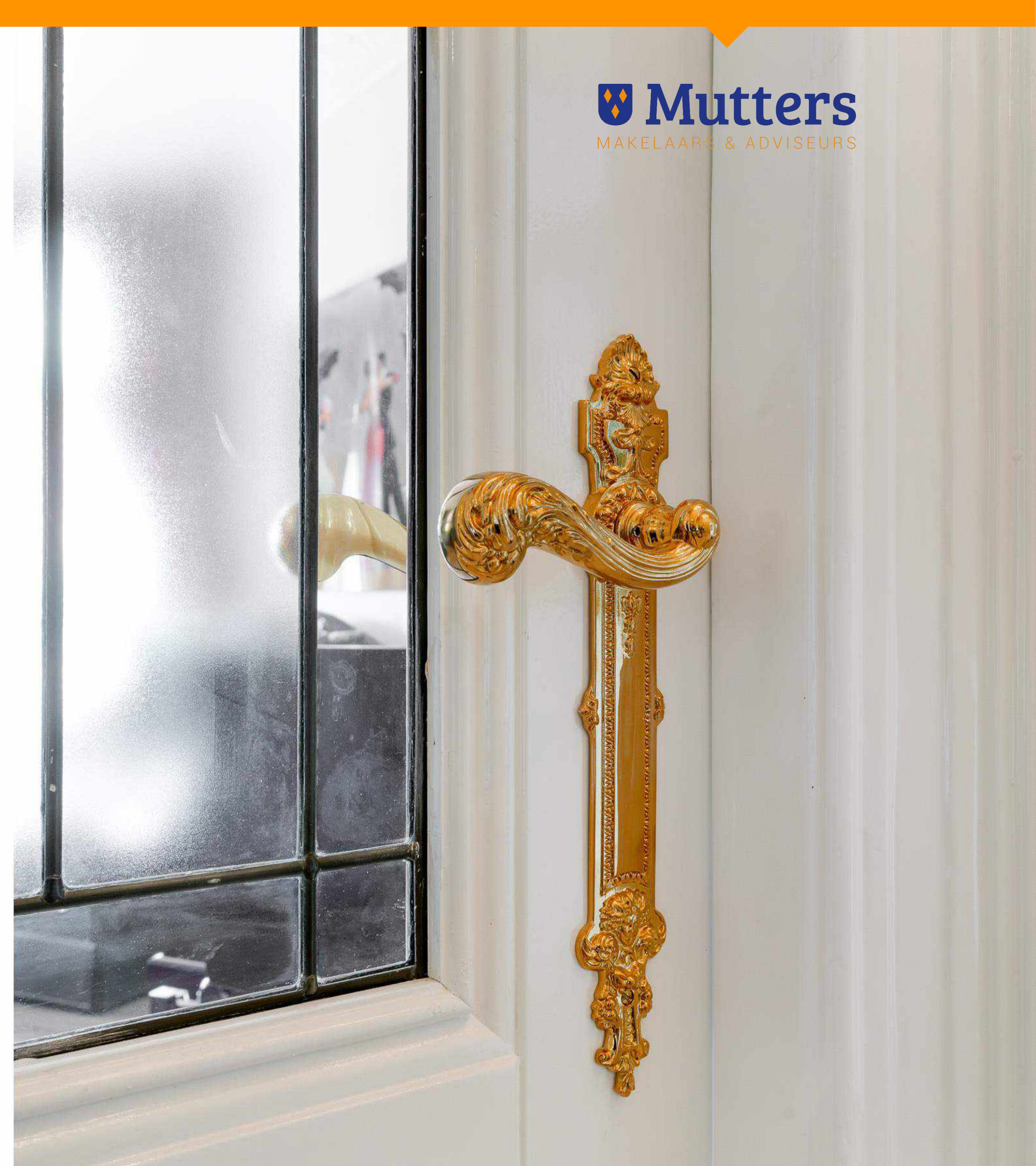
Achterzijde

Indeling



De markante voordeur geeft toegang tot een vestibule, waar je van alle kanten wordt omringd door de schoonheid van het monumentenglas dat hier nog aanwezig is. Links bevindt zich de hal, welke toegang biedt tot de woonkamer, woonkeuken, het toilet, een garderobekast en een trap naar zowel de eerste verdieping als het souterrain.

De gehele verdieping heeft een plafondhoogte van 3,5 meter.



Woonkamer

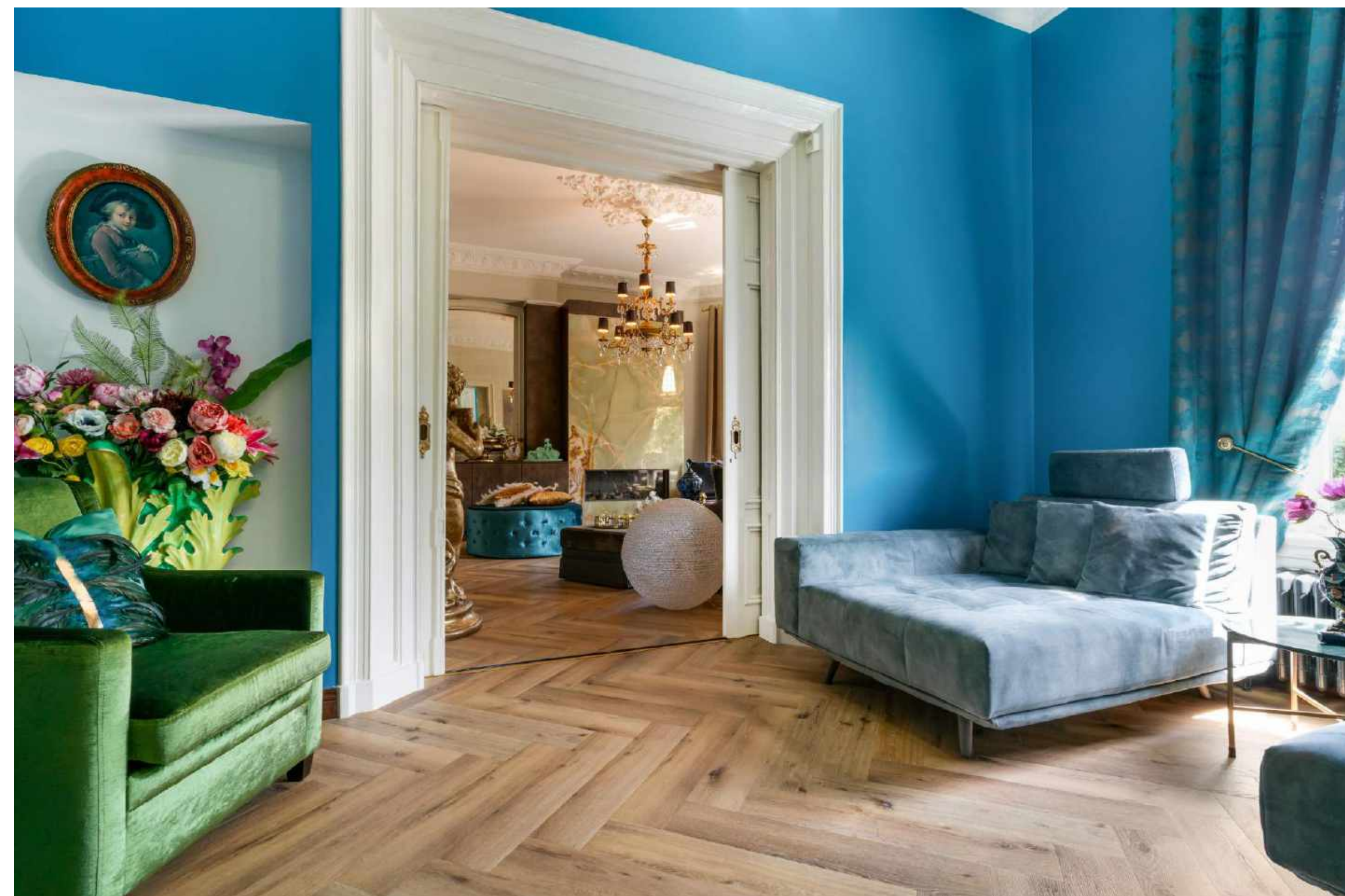
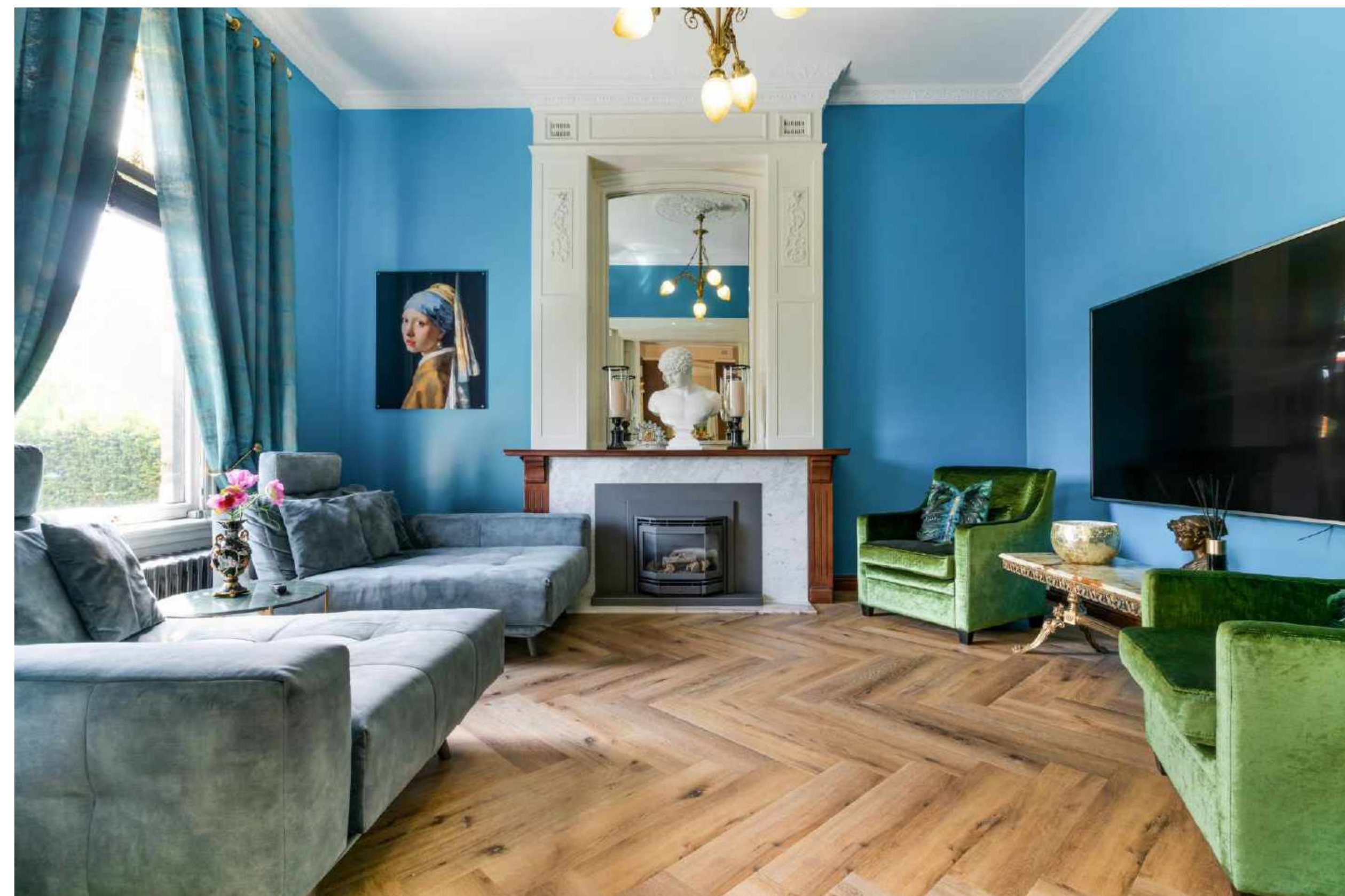


De woning beschikt over meerdere ruime zithoeken; zo is de woonkamer feitelijk verdeeld in twee aparte ruimtes aan de voorzijde. Deze kamers zijn respectievelijk 19m² en 37m² groot en worden van elkaar gescheiden middels fraaie en suite schuifdeuren.

Beide ruimtes beschikken over een gashaard, grote ramen met glas-in-lood elementen aan de bovenzijde en een plafond dat is voorzien van sierlijsten en ornamenten. De haard in de “grote” woonkamer is omgeven door een imposant, op maat gemaakt marmeren meubel.



Woonkamer



Eetkamer



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eetkeuken, welke is verdeeld in een ruime eethoek, grote keuken en een derde zithoek. De huidige bewoners zijn erin geslaagd om deze ruimte van ruim 70m² een knus en huiselijk gevoel mee te geven dankzij de geplaatste muren met speelse doorgangen.

Ook het eveneens speelse plafond verdient het om te worden opgemerkt. Authentiek en modern worden op deze wijze perfect afgewisseld.

Keuken



De keuken is in 2018 vernieuwd en luxe uitgerust, verspreid over een keukenblok en een groot eiland.

Het kookeiland beschikt over veel bergruimte, een wijnklimaatkast en een inductiekookplaat met downdraft afzuiging.



Keuken



De keukenwanden zijn o.a. uitgerust met een uitzonderlijk formaat koelkast, twee ovens (hogedruk, stoom), een magnetron en wederom veel kastruimte.

Alle apparatuur is van Miele. Het aanrechtblok tegenover het eiland is voorzien van een spoelbak met mengkraan en een zeer opvallend marmereen werkblad.



Terras



Vanuit de eethoek is er toegang tot het terras (46m²).





1^{ste} verdieping slaapkamer 1



Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers met elk een eigen badkamer. Alle badkamers - ook die op de tweede verdieping - zijn in 2019 vernieuwd.

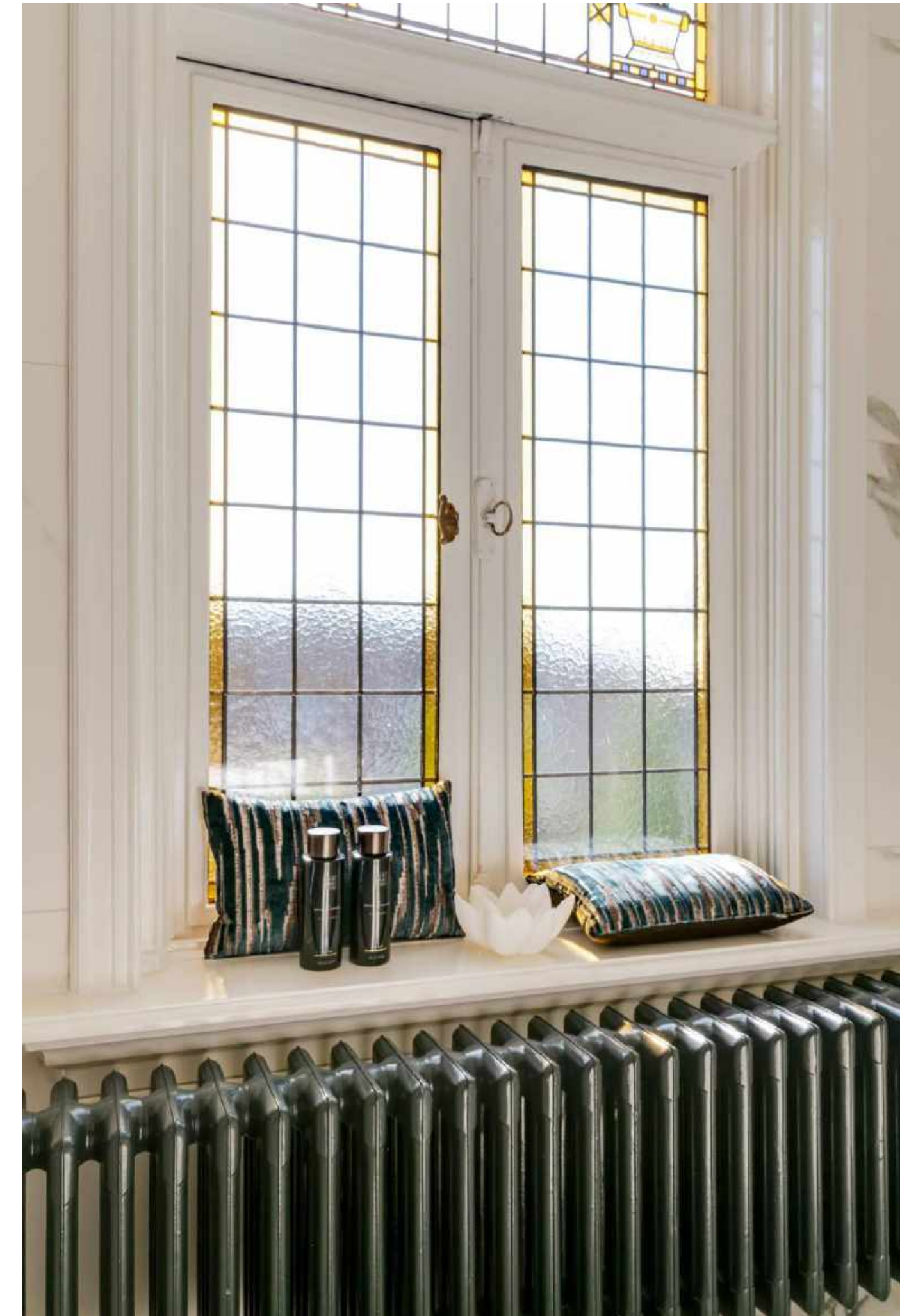
De slaapkamer aan de voorzijde is 35m² groot en beschikt over een inloopkast (13m²) en een balkon dat uitkijkt op de Spoorstraat.

Slaapkamer 1 - badkamer



De aangrenzende badkamer is 20m² groot en uitgerust met twee design wasbakken, een ligbad, een inloopdouche met hand- en regendouche (Grand & Johnson – Soho) en een toilet.

De vloer en wanden zijn afgewerkt met marmer.





1^{ste} verdieping - slaapkamer 2



De slaapkamer aan de achterzijde is 30m² groot, heeft een aangrenzende badkamer van 13m² en de openslaande deuren bieden toegang tot een woningbreed balkon van 39m² met prachtig zicht op de groene tuin.

De slaapkamer is voorzien een gashaard, ramen met authentiek glas-in-lood en een plafond met sierlijsten. Op de vloer ligt vloerbedekking.

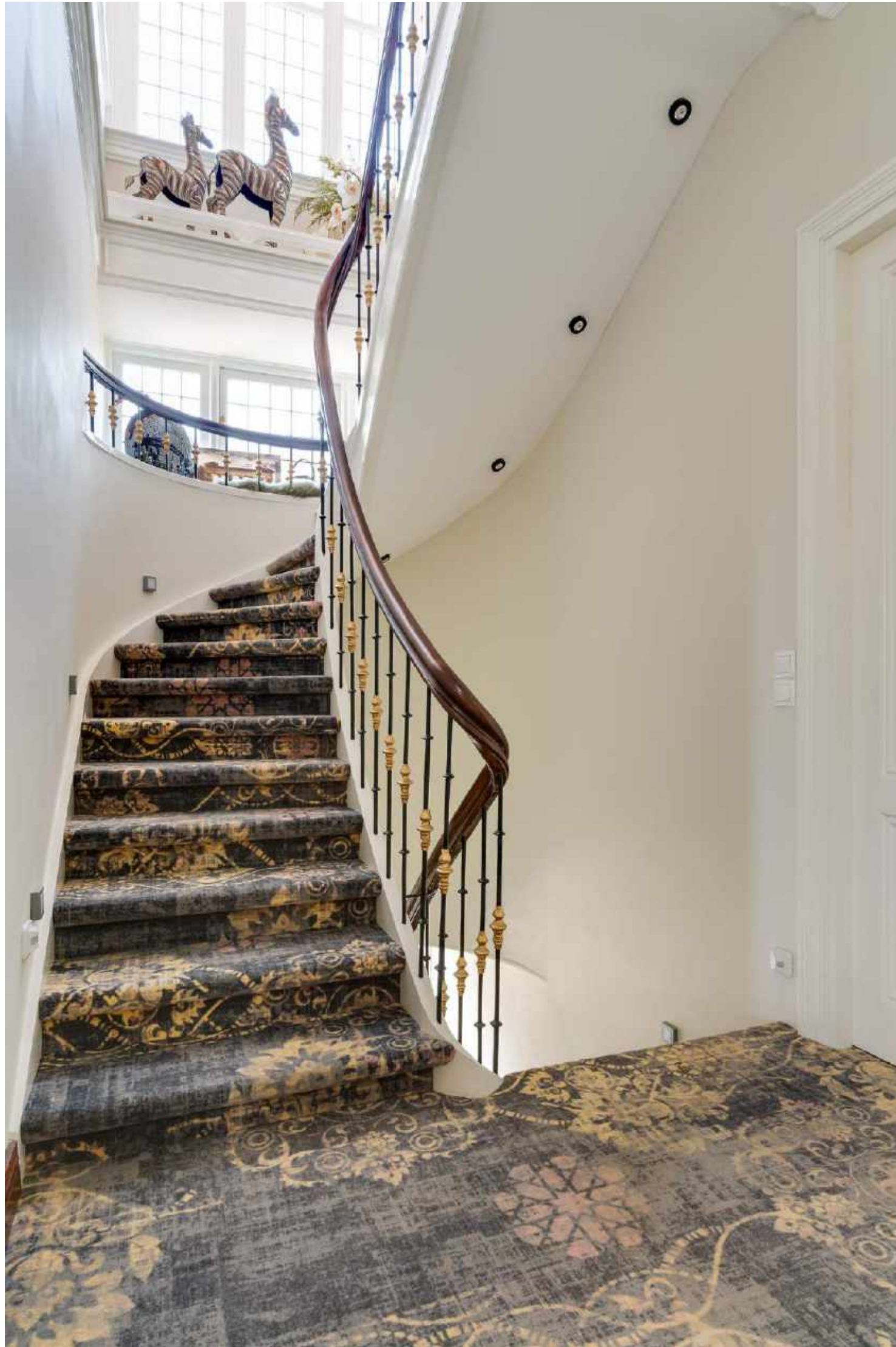


Slaapkamer 2 - badkamer



De badkamer die bij deze slaapkamer hoort is uitgerust met een inloopdouche met hand- en regendouche, een toilet en design wasmeubel.

Overloop naar 2^e verdieping



De vloerbedekking, welke begint op de trap naar de eerste verdieping, loopt door op de overloop en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De trappen zijn een eyecatcher op zich, waarbij goed is nagedacht over een lichtplan.

Dit uit zich onder andere in verlichting aan de zijkant en inbouwspots aan de bovenzijde.

2^e verdieping - slaapkamer 3



De tweede verdieping bestaat uit drie slaapkamers, een wasruimte en een derde badkamer.

Aan de voorzijde van de woning - aan de Spoorstraat - liggen twee slaapkamers.

De grootste slaapkamer is 29m² en voorzien van een lichtkoepel voor extra daglicht.

2^e verdieping - slaapkamer 4



De tweede slaapkamer op de tweede verdieping is 17m² groot.

2^e verdieping - slaapkamer 5



De derde slaapkamer op de tweede verdieping ligt aan de achterzijde en is 20m² groot.

Alle kamers zijn mooi afgewerkt en voorzien van plafonds met sierlijsten en ornamenten.

Badkamer



De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een inloopdouche met hand- en regendouche, een toilet en een wastafelmeubel met dubbele spoelbak.

Qua look and feel verschilt deze badkamer compleet van de andere badkamers, maar hij is minstens zo smaakvol en met oog voor detail ingericht.



Wasruimte



Souterrain



In het souterrain, wat tevens bereikbaar is vanaf de buitenkant van de woning, vind je diverse bergingen (18m² en 23m² groot), een technische ruimte en een bijkeuken (10m²).

De cv-installatie met boiler, waterontharder en waterdrukverhoger zijn hier geplaatst.

Tuin



De woning wordt gescheiden van de Spoorstraat middels een stalen poort, waarna een grindpad vervolgens naar de woning en de achtertuin leidt.

Onder de carport is ruimte voor 2 auto's, op het grind kunnen meer auto's worden geparkeerd. De tuin is - van voor tot achter - net zo mooi aangelegd en onderhouden als de woning zelf.



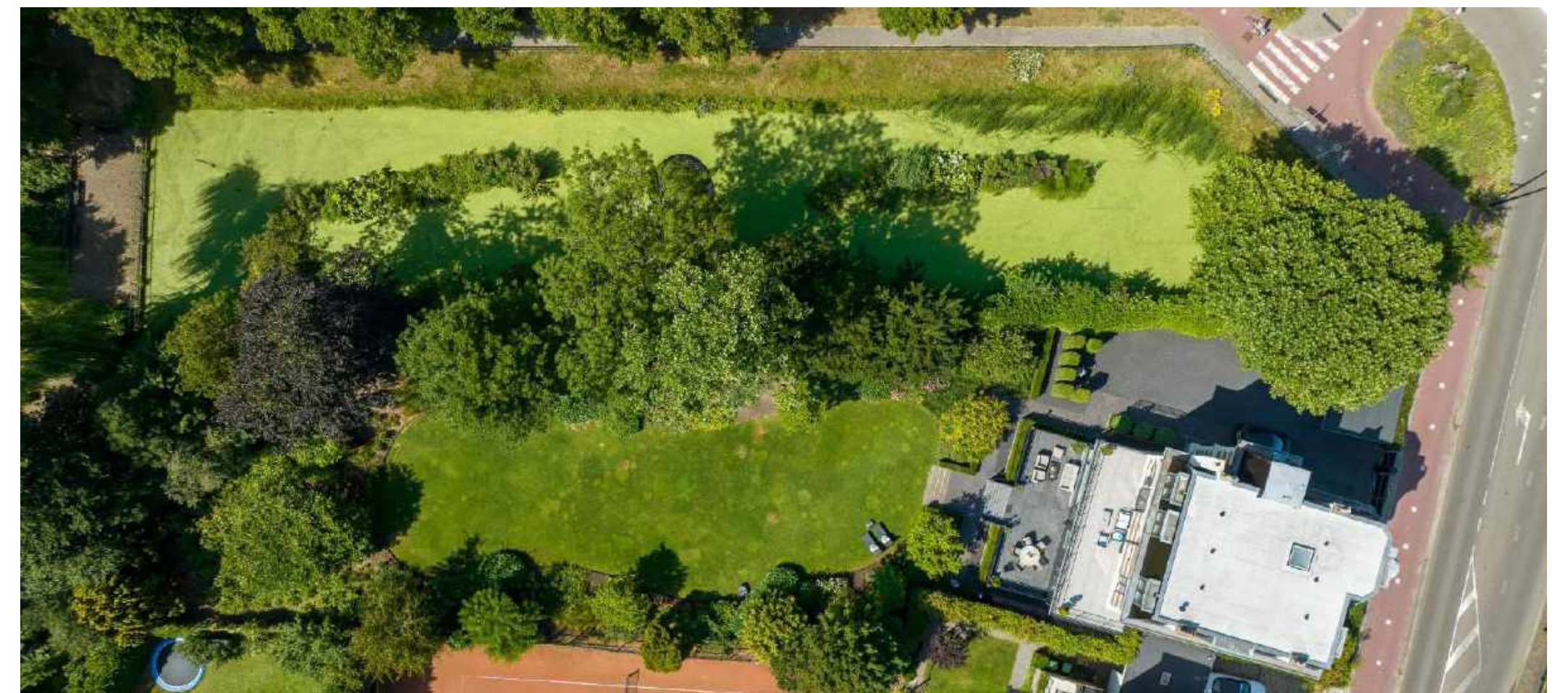
Tuin



Groen, voorzien van prachtige hagen en beplanting en met liefde onderhouden, bovendien met volop privacy. Zowel het grote terras (46m²) dat grenst aan de keuken als het terras op de eerste verdieping beschikt over elektrisch bedienbare zonwering.

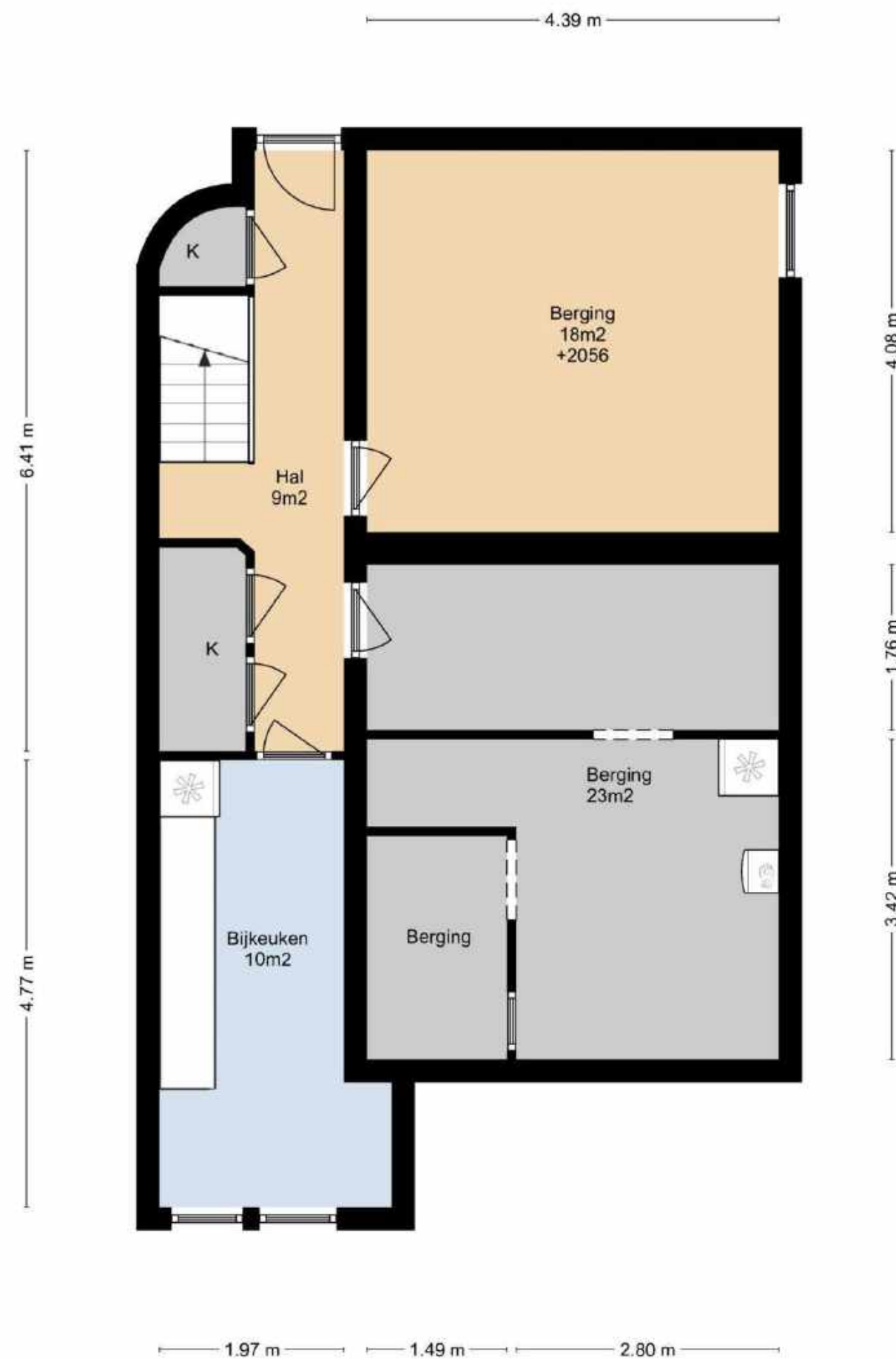
Een elektrische sproei-installatie maakt het mogelijk om de tuin op warme dagen te verzorgen.

Tuin





Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	1876
Fundering	Bestaande woning is gefundeerd op houten palen, de uitbouw aan de achterzijde en het terras is gefundeerd op boorpalen.
Vloeren	De vloer van het souterrain is van beton, de vloer van de begane grond is deels van beton, deels van hout, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen.
Dak	Het dak is voorzien van leipannen en de platte gedeeltes van witte bitumineuze dakbedekking. Ook is zink toegepast op het dak.
Beglazing	De woning is deels voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen, deels van enkele beglazing plus voorzetramen en deels monumentenglas. Op diverse plaatsen is het originele glas-in-lood-glas aanwezig.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Eco Compact van “Vaillant” met 150 lt boiler uit 2019. Er zijn diverse gashaarden in de woning aanwezig.
Isolatie	Het dak van de woning is geïsoleerd, de wanden zijn grotendeels voorzien van voorzetwanden plus isolatie en een groot deel van het glas is isolerende beglazing, monumentenglas of enkel glas met voorzetramen.

Overige technische kenmerken

- Op iedere verdieping is een groepenkast aanwezig.
De meterkast bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
In het souterrain is de watermeter geplaatst.
- De keuken dateert uit 2018 en is voorzien van luxe Miele apparatuur.
- De badkamers en toilet dateren uit 2019.
- Er is in 2019 een waterontharder geplaatst.
- Er is een drukverhoger aanwezig voor het water.
- Er is mechanische ventilatie aanwezig in het toilet en de badkamers.
- De zonwering is elektrisch bedienbaar.
- In de tuin is verlichting aangebracht, zijn diverse stroompunten en is een sproei-installatie aanwezig.
- Aan de voorzijde van de woning is een laadpunt voor een elektrische auto.

Bijzonderheden

Vernieuwingen

In 2018 is de gehele woning grondig gerenoveerd.

Hieronder vindt u een aantal aspecten van de verbouwing:

het dak is volledig vernieuwd en voorzien van isolatie; de houten verdiepingsvloeren zijn vernieuwd; de indeling op de begane grond is deels veranderd en er is een nieuwe keuken aangelegd inclusief luxe apparatuur

Ook is het toilet vernieuwd en alle verdiepingen zijn op luxe wijze afgewerkt.

Beide badkamers zijn vernieuwd, er is een breed terras achter de woning aangelegd dat onderheid is.

De gehele woning is op luxe wijze afgewerkt en op vele vlakken vernieuwd.

De tuin is opnieuw aangelegd.

Tijdens een bezichtiging lichten we graag e.e.a. in detail toe.

Originele elementen

De woning beschikt nog over vele originele elementen waaronder de binnen-luiken, delen van het glas-in-lood, trappen en smeedijzeren hekwerk, gietijzeren radiatoren, bordessen met mozaïek.

Opmerking

Het betreft een Rijksmonument met nr. 515000.

Bijzonder

Dit Rijksmonument beschikt over energielabel B.

Het is voor een Rijksmonument niet verplicht een label aan te leveren, maar gezien alle aanvullende isolerende maatregelen die de eigenaren hebben getroffen, is dit label toegekend.

MONUMENTENREGISTER

WOONHUIS type villa uit 1876 in Eclectische stijl, waarschijnlijk in opdracht van de directeur van de houtzagerij, dhr. Varsseveld, gebouwd. Het pand maakt deel uit van de monumentale reeks van drie Eclectische villa's aan de westwand van de Spoorstraat.

Rechts op het parkeerterrein een monumentale es, achter het pand een oudhollandse landschapstuin met Chinese tulpenboom, Noorse beuk en monumentale kastanjeboom. Erfscheiding in de vorm van een gietijzeren hekwerk.

Zowel aan de achterzijde als aan de linkerzijde van het pand bevinden zich na- oorlogse aanbouwen die voor bescherming van ondergeschikt belang zijn.

Omschrijving

Asymmetrische tweelaagse villa opgetrokken in donkerrood baksteen vanuit een min of meer vierkante plattegrond. Het afgeknotte schilddak is bedekt met rubberoid shingels en heeft een iets overkragende gootlijst deels steunend op consoles. Het pand heeft een hardstenen plint, gepleisterde speklagen en hoekblokken. Boven de muuropeningen gepleisterde hanekammen voorzien van sluitsteen met diamantkop. Horizontale geleding in de vorm van geprofileerde, gekorniste cordonlijsten met op de hoeken consoles. Rechts in de voorgevel (oost) een risaliet over de volledige hoogte van het pand met afgeschuinde hoeken. Op de begane grond een erkervormige uitbouw voorzien van getoogde vensters met glas-in-lood bovenlichten, daarboven een balkon omgeven door een houten balustrade met balkondeuren. Aan weerszijden van het balkon vensters binnen geknikte rondbogen. Onder de dakrand een reeks consoles met daaronder een tegelfries. Centraal boven het risaliet een dakkapel met een samengesteld venster bekroond door een rondboogvormig fronton. Het linker bouwdeel van de voorgevel heeft op de begane grond en de verdieping een getoogd venster met bovenlicht gevuld met glas-in-lood.

Daarboven een dakkapel met kroonlijst voorzien van een meerruits venters. Aan de rechter zijgevel (noord) een tweelaags uitbouw waarin de entree met natuurstenen trapje en bordes onder een houten luifel. Dubbele houten paneeldeur met frontonvormige decoratie onder een glas-in-lood bovenlicht. In de zijgevel van de uitbouw (noord) Op de begane grond en de verdieping twee smalle staande getoogde vensters, aan weerszijden van de uitbouw op de begane grond een vensters, daarboven op de verdieping gepleisterde nissen.

Onder de cordonlijst zijn aan deze gevelzijde enkele schilderijen met florale motieven aangebracht.

In de linker zijgevel diverse vensters en een gepleisterde nis. Boven deze gevel een dakkapel met kroonlijst voorzien van een meerruits venters. Aan de achtergevel (west) serre met decoratieve gekartelde gootlijst en vernieuwde vensters. Op de verdieping diverse ramen. Drie dakkapellen met vierruitsvensters.

Interieur De plattegrond is deels gewijzigd. Aanwezig zijn onder anderen een marmeren vloer en lambrisering in het tochtportaal en de gang. In de representatieve vertrekken aan de voorzijde gebrandschilderd glas-in-lood, gesigneerd met E.K. uit Den Haag. Zijramen van de erker met schuifluiken. Originele gestucte, geprofileerde plafonds met ornamenten en eierlijsten. Originele houten bordestrap. Gietijzeren spijlen, houten leuning trappaal met sierlijk houtsnijwerk. Bordes met glasmosaïek. Merendeels originele houten paneeldeuren, houten vloeren. Op de bovenste verdieping twee houten raamomlijstingen met ingebouwde bank.

Waardering

Het woonhuis, gebouwd in 1884, is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een villa uit het eind van de vorige eeuw.

Het woonhuis is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een in Eclectische stijl gebouwd woonhuis met een uitgebreid decoratieschema.

Het pand is gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

Het woonhuis heeft ensemblewaarde als onderdeel van de reeks monumentale villa's aan de Spoorstraat. Tevens heeft het pand stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende ligging in de kern van Leerdam.

Over Leerdam

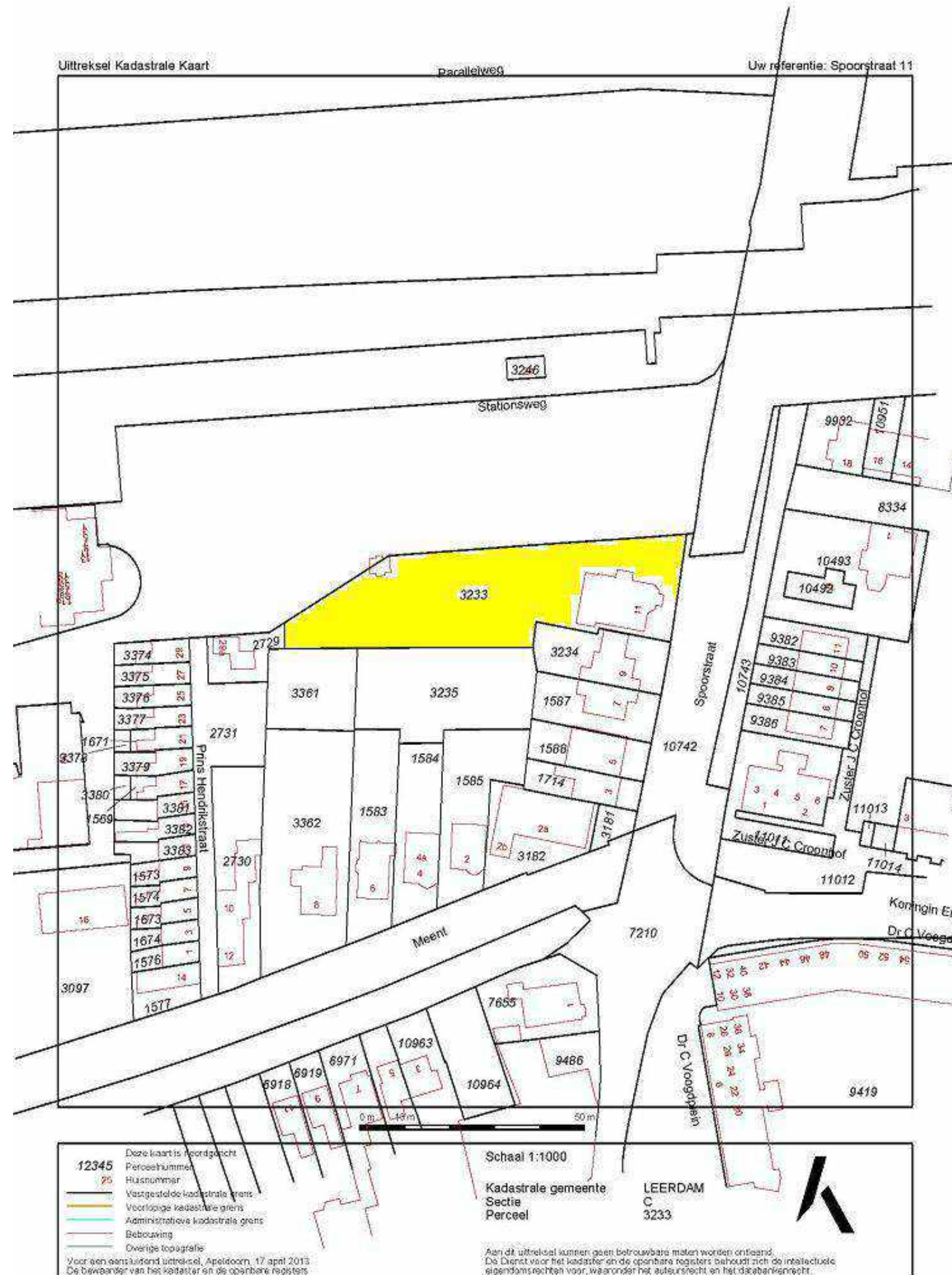


Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 20.000 inwoners en is gelegen langs de mooie rivier De Linge en omgeven door stadswallen. Leerdam heeft een rijke historie, die is terug te vinden in de Grote Kerk, het Hofje 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.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart. Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien. Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Leerdam
Sectie : C
Nummer(s) : 3233
Grootte: 1.677 m²
Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: West

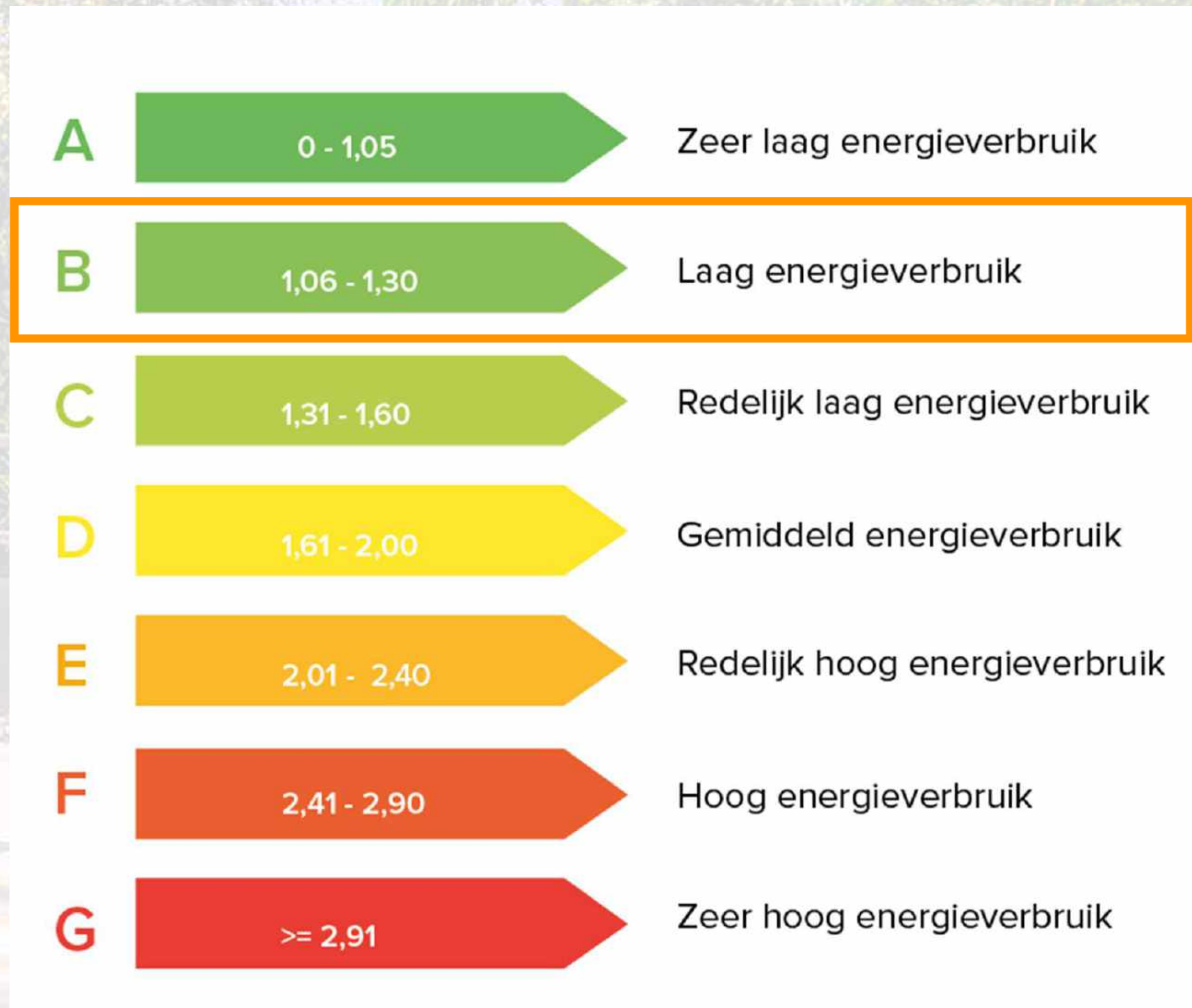
Erfdienstbaarheden

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.
Erfdienstbaarheden: n.v.t.

Ouderdomsclausule: Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

KENMERKEN WONING

- Type woning: Vrijstaande woning
- Bouwjaar: 1876
- Aantal slaapkamers: 5
- Aantal kamers: 8
- Aantal badkamers: 3
- Gebruiksoppervlak wonen: ca. 460 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 87 m²
- Perceeloppervlakte: 1677 m²
- Inhoud: ca. 1.772 m³
- Aanvaarding: in overleg



geWOON bijzonder



Bedankt!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl



Mutters Makelaars



+31345616101

