



**Noordwal 16**  
**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**



# Noordwal 16

## Voormalig slachthuis in hartje Leerdam met perfecte mix van moderne en originele elementen

Voor het bijzondere verhaal achter dit kubistisch expressionistische Rijksmonument moeten we bijna 100 jaar terug in de tijd. Het is 1935 als hier een slachthuis wordt gebouwd naar ontwerp van stadsarchitect Reijnders.

Inmiddels is het pand omgetoverd tot een prachtige stadsvilla waarin nog veel originele elementen verwijzen naar het voormalige slachthuis. Het slachtlokaal werd een woonruimte, het laboratorium een slaapkamer en de winkelruimte maakte plaats voor een luxe keuken. De originele bovenramen zijn nog altijd te bedienen door aan een zwengel met wormwiel te draaien.

De woning beschikt vandaag de dag over vier slaapkamers, een luxe badkamer met sauna, een grote berging en een beschut gelegen achtertuin. Op eigen terrein is ruimte voor twee auto's. De woning ligt in hartje Leerdam; alle denkbare voorzieningen zijn op loopafstand te vinden.





# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

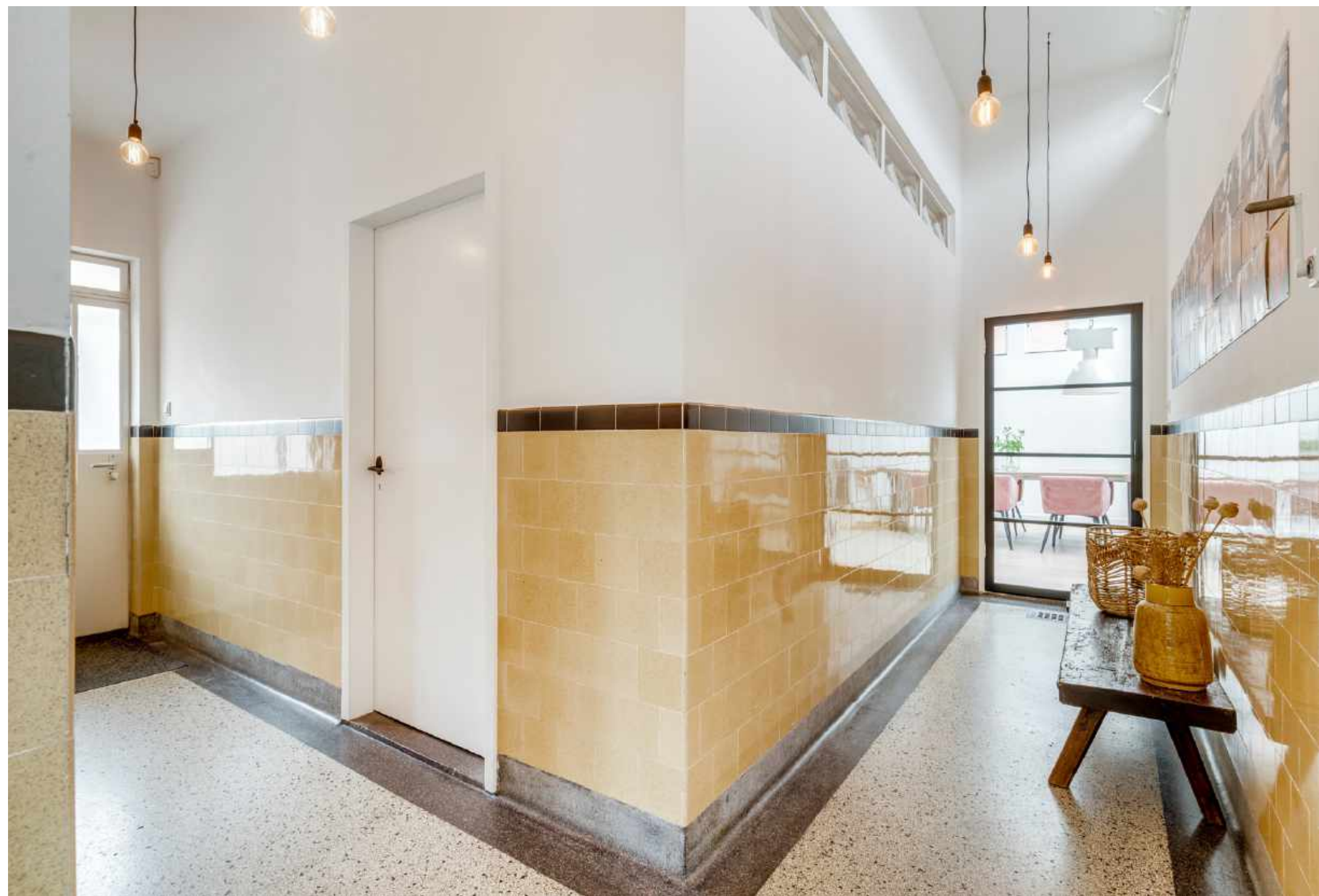


# Indeling

De voordeur geeft toegang tot de hal, vanuit waar de keuken, woonkamer, het toilet (met closet en fonteintje) en een slaapkamer/laboratorium bereikbaar zijn.

De stijl van de Amsterdamse school is op deze verdieping nog altijd behouden, en is vooral hier terug te zien in de originele terrazzovloer, de bovenraampjes met traditionele bediening en de authentieke wandtegels.

De toon is direct gezet, en er wacht meer!





# Keuken

De gesloten keuken (15m<sup>2</sup>) heeft ook een eigen entree, vroeger deed deze deur dienst als ingang van de slagerswinkel waar het vlees werd verkocht. Vandaag de dag vind je er een moderne, luxe keuken waar je je eigen vlees kunt bakken op een 5-pits gasfornuis met daarboven een vlakscherm afzuigkap. De keuken is verder uitgerust met een spoelbak met mengkraan, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi- en stoomoven. Het werkblad is van Belgisch hardsteen. Op de vloer ligt nog het originele terrazzo en ook de gele wandtegels zijn origineel. Dankzij het raam aan de voorzijde en de dakraampjes is deze ruimte voorzien van veel natuurlijk daglicht.









# Woonkamer

Van deze ruimte is een zeer fraaie eetkamer gemaakt, de woonkamer met zitgedeelte is bereikbaar via de deur rechts achterin en deze kamer is voorzien van een sfeervolle open haard. De buitendeur biedt toegang tot een trap naar de achtertuin.









# Eetkamer

En dan: het voormalige slachtlokaal.

Deze lichte, hoge ruimte met zijn fraaie halfronde entree is een perfecte mix van authentiek en modern, waarbij het originele zaagdak met draadglas prachtig matcht met de zwarte deuren die alle ruimtes met elkaar verbinden.













# Slaapkamer I

Via de hal is de eerste slaapkamer (26m<sup>2</sup>) te bereiken. Deze kamer werd vroeger als laboratorium gebruikt en ook hier zijn nog veel originele elementen bewaard gebleven, waaronder het werkblad en de zuurkast.

De kenmerkende dakramen zijn ook in deze kamer terug te vinden en zorgen voor natuurlijke lichtinval.





# Souterrain

De overloop op de begane grond, die zich rechts van de entree bevindt, leidt naar het souterrain. Hier vind je drie slaapkamers, een ruime badkamer met sauna, een apart toilet met wandcloset, een wasruimte en de berging. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van laminaat. Alle ruimten zijn verrassend licht.





# Slaapkamer II

De eerste slaapkamer op deze verdieping is 9m<sup>2</sup> groot en vangt natuurlijk daglicht middels een klein raam.





# Slaapkamer III

De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn respectievelijk 16m<sup>2</sup> en 17m<sup>2</sup> groot.





# Slaapkamer IV

Deze laatste kamer wordt gebruikt als masterbedroom en beschikt over een inloopkast.  
De slaapkamers 3 en 4 bieden een kijkje in de achtertuin middels de grote ramen met de oude staldeuren.





# Badkamer

De wasruimte, badkamer en het toilet worden mechanisch geventileerd.

De luxe badkamer is uitgerust met een sauna, een jacuzzi (2021), een grote inloopdouche en een brede wastafel met twee mengkranen.

Daarachter hangt een spiegelwand met inbouwspots over de gehele breedte.

De vloer is behandeld met epoxy en voorzien van vloerverwarming.





# Wasruimte en technische ruimte

Naast de trap is een wasruimte aanwezig.

In een aparte ruimte vind je de cv-ketel, de heteluchtverwarming en warmteterugwinstsysteem.





# Berging

De grote berging (20m<sup>2</sup>) beschikt over een werkbank en keukenmeubel met mengkraan en spoelbak. Verder is er ontzettend veel ruimte om van alles op te bergen, altijd fijn!





# Buiten

De woning beschikt over buitenruimte rondom de gehele woning. De voortuin is vrijwel volledig bestraat en voorzien van stenen borders met beplanting.

Voor de halfronde deuren geniet je de gehele dag van de zon; de perfecte plek voor een leuke picknicktafel.





De achtertuin is bereikbaar via de berging in het souterrain en vanuit de voortuin.

Hier kan je heerlijk beschut genieten onder de overkapping en via de trappen is de lager gelegen tuin bereikbaar.





# Plattegronden





# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1935
<b>Vloeren</b>	De vloeren van het souterrain en de begane grond zijn van beton.
<b>Dak</b>	Het zaagdak is deels voorzien van bitumineuze dakbedekking en deels van het originele draadglas.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn steens wanden.
<b>Beglazing</b>	De woning is voorzien van industrieel stalen kozijnen met Ruysdaelglas (isolerend enkel monumentenglas).
<b>Verwarming</b>	In de technische ruimte staat de ELAN van Brink. Deze heteluchtverwarming en bijbehorende thermostaat zijn in 2022 vervangen. De heteluchtbron is aangesloten op de CV-installatie van “Intergas”, die dateert uit 2019. In de badkamer en toilet in het souterrain is vloerverwarming aangebracht.
<b>Isolatie</b>	Het dak is deels na-geïsoleerd (voor zover bekend bij de eigenaar). De wanden zijn grotendeels na-geïsoleerd middels voorzetwanden en isolatiemateriaal.
<b>Ventilatie</b>	De woning is voorzien van een warmte terugwin-systeem van Brink, die in 2019 vervangen is.

## Overige technische kenmerken

De meterkast is uitgevoerd met 16 groepen en aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter. De gas- en watermeter bevinden zich in de wasruimte.

Er zijn 2 buitenkranen aanwezig, eentje aan de rechterzijde en eentje aan de achterzijde.

Er is een waterontharder aanwezig.

Er zijn 2 loden leidingen in de woning aanwezig, namelijk de originele afvoer in het laboratorium en de afvoer in het toilet op de begane grond.

De overkapping met de vlonder daaronder is gemaakt van Douglas-hout.

Er zijn 16 zonnepanelen geplaatst.

Schilderwerk is aan de buitenzijde doorlopend en aan de binnenzijde in 2018 bijgewerkt.

In de achtertuin is een pomp om regenwater door te pompen naar de riolering. In de woning is ook een pomp aanwezig die bij hevige regenval water snel kan verwerken. De riolering is volledig gereinigd en onderhouden.



# Bijzonderheden

## Bijzonder

Het betreft een Rijksmonument met nr. 514997.

Het pand bevat diverse originele elementen. Zo wordt in de gang, keuken en laboratorium op de begane grond de bovenramen bediend door te draaien aan een zwengel met wormwiel, op de vloer is het originele terrazzo te vinden en de tegels aan de wand zijn dat ook. In de huidige eetkamer zijn diverse elementen te zien en in de keuken hangt nog een vleeshaak. De kast van het laboratorium is aanwezig en ook aan de buitenzijde zijn voldoende originele elementen te vinden.

## Vernieuwingen

Vanaf 2018 is er veel aan het monument zelf en eromheen gebeurd:

- de tuin aan de voorzijde is vernieuwd, aan de rechterzijde is de oprit gerealiseerd.
- De houten schuttingen zijn vernieuwd en samen met de burens van nr. 10 is de zwarte schutting geplaatst. Er is een overkapping, schommel en bergruimte onder de trap gerealiseerd. Aan de achterzijde is afgelopen jaar ook een zwarte houten schutting geplaatst.
- De keuken is gerestyled: de apparatuur is vervangen m.u.v. de koelkast en de houten frontpanelen zijn vervangen. De opzet van de keuken mag nl. niet gewijzigd worden. Het natuurstenen blad is gepolijst.
- De houten vloer is volledig geschuurd en behandeld.
- Trapbekleding is vervangen en in het souterrain is in de slaapkamers laminaat aangebracht.
- In de badkamer zijn in de douche nieuwe wandtegels aangebracht, is de vloer behandeld met epoxy en is er een douchedeur geplaatst, er is een jacuzzi met bedieningspaneel geplaatst in 2021 en er is een PVC-vloer gelegd. Onder de wastafel is een kast geplaatst en houtwerk rondom de spiegel.
- In de achtertuin is de riolering aangepast. De klep naar de aansluiting van het gemeenteriool is nu toegankelijk en kan ook schoon gespoten worden, indien nodig.

**Opmerking:** de huidige inrichting komt niet overeen met de inrichting op de foto's.



# 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

Nummer(s) : 7110

Grootte : 285 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin

Ligging tuin: rondom

## 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: vrijstaand monument

Bouwjaar: ca. 1935

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: ca. 239 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 285 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 932 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 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 in Leerdam te vinden. 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 galleries. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een lang diner kunt u hier goed terecht.

'Leerdam Glasstad' is een veelgehoorde kreet. En glas is waar het om draait in Leerdam. Allereerst staat al sinds jaar en dag de glasfabriek van Royal Leerdam in Leerdam West. In deze fabriek wordt de productie van veel bekende glasproducten verzorgd. Dit betreft vooral wat meer grootschalige productie. In de glasfabriek is tevens de eeuwenoude kristalfabriek gevestigd, Royal Crystal Leerdam. Hier worden alle kunstobjecten met de hand gevormd en met de mondgeblazen, dit is een echt ambacht met prachtige resultaten. Andere bezienswaardigheden zijn het Nationaal Glasmuseum en de glasblazerij. Hier worden niet kristallen kunstobjecten tentoongesteld en geblazen.



**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)