

SINGEL 23

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

Singel 23

Top appartement met panoramisch uitzicht over Leerdam en de Linge inclusief garage

Op de topetage van een goed onderhouden complex aan de Singel in Leerdam ligt dit bijzonder lichte, ruime appartement. Het is geen penthouse, maar het appartement beslaat de gehele zijde van het gebouw waardoor je zonder meer het luxe en ruimtelijke gevoel van een penthouse krijgt!

De woning (88m²) biedt prachtige vergezichten over de Linge en het centrum van Leerdam, waarbij het Hofje van mevrouw van Aerden een prominente plek inneemt. Er zijn twee slaapkamers, waarvan één momenteel dient als een volledig uitgeruste walk-in closet met op maat gemaakte kasten en een verhoogde opstelling voor de wasmachine en droger. Wil je de kamer als tweede slaapkamer gebruiken, dan is een simpele aanpassing voldoende!



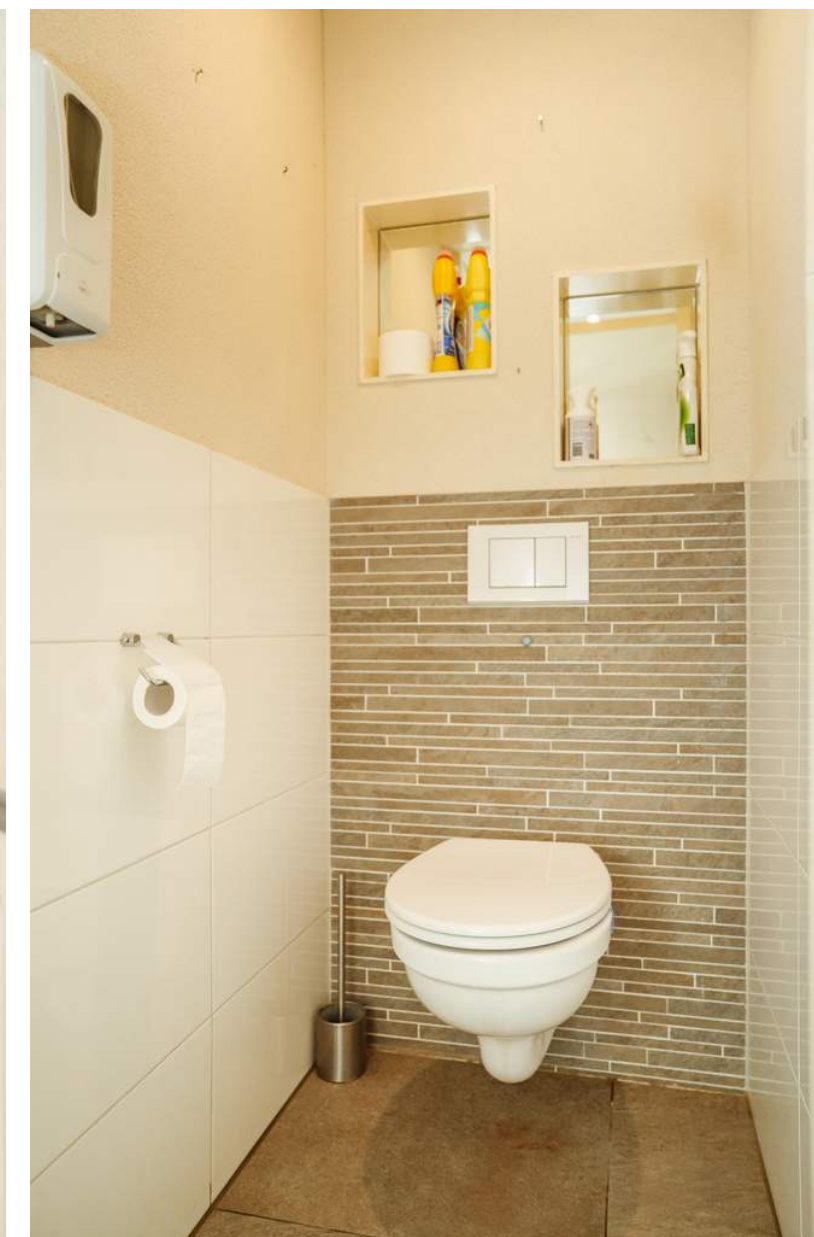
De buitenkant



Indeling

Bij binnenkomst in het complex vind je een ruime berging met extra hoge plafonds, perfect voor het opslaan van allerlei spullen. Buitenom bereik je ook de eigen garagebox.

Hal met toegang tot alle vertrekken: de slaapkamer, de kastenkamer, de badkamer, het toilet en de woonkamer. Ook de meterkast bevindt zich in de hal. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en op de vloer liggen mooie, keramische tegels.



Woonkamer

Bij het binnenstappen in de woonkamer voel je direct dat luxe penthouse gevoel.
Dankzij de vele raampartijen die prachtig uitzicht bieden kom je ogen te kort (en is er daglicht te over!).
Het schuine dak zorgt hier ook nog eens voor een extra ruim gevoel.





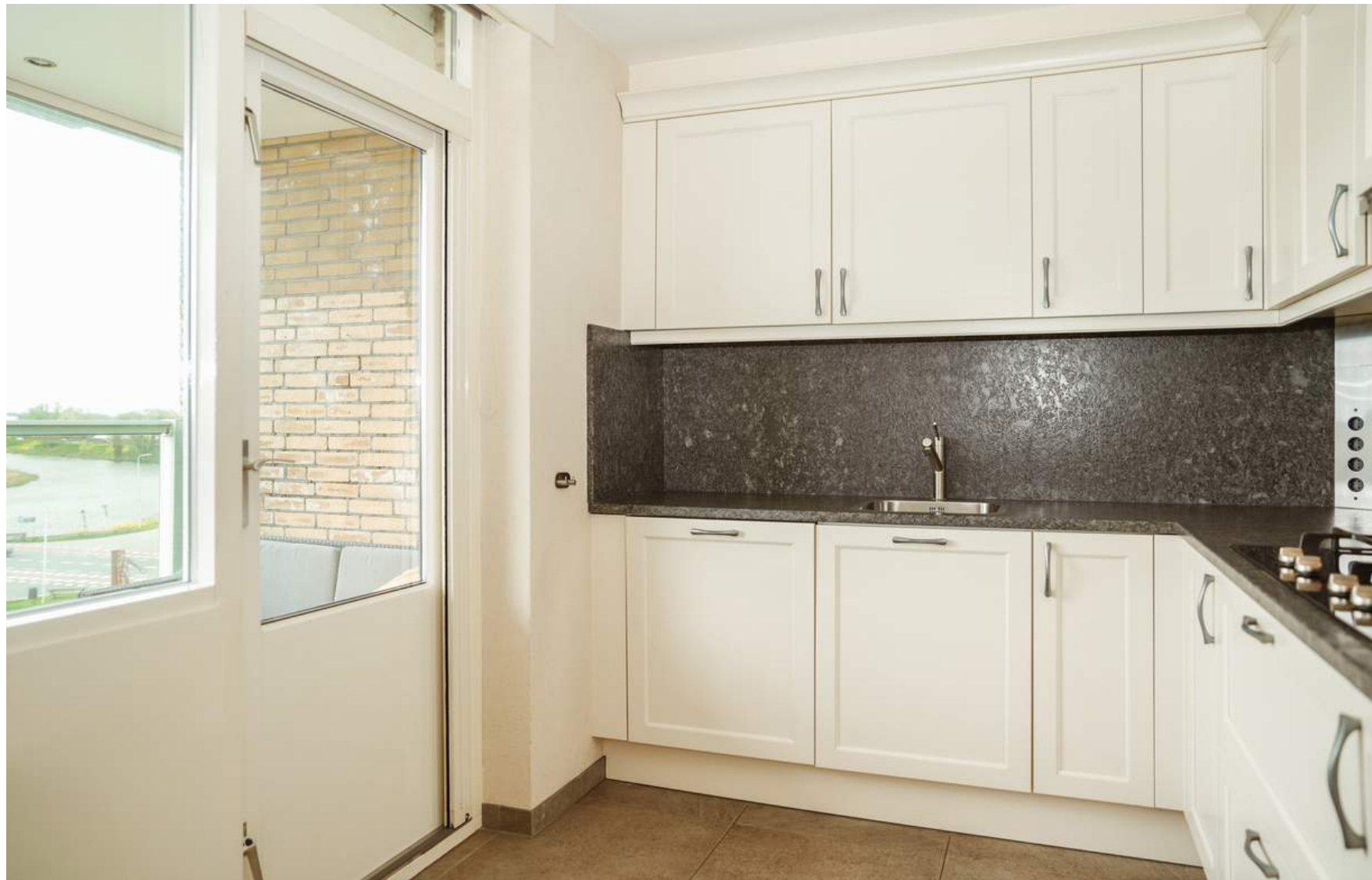
De woonkamer, keuken en balkon zijn uitgerust met inbouwspots, en het appartement geniet van HR++ glas (2023, m.u.v. de slaapkamers), airconditioning en elektrisch bedienbare raambekleding.





Keuken

De keuken is luxe afgewerkt met diverse inbouwapparatuur en een mooi natuurstenen (graniet) blad.





Slaapkamer I

De slaapkamer ligt aan de rechterzijde van het appartement en is 16m² groot. Als het in de zomer te heet wordt, is de airconditioning zonder twijfel een welkome uitkomst. Via een luik in de slaapkamer bereik je een bergzolder, wat de ideale plek is om extra spullen op te bergen.



Slaapkamer I

Ook hier bieden de ramen rondom niet alleen fantastisch uitzicht, ze zorgen ook voor veel daglicht.



Slaapkamer II

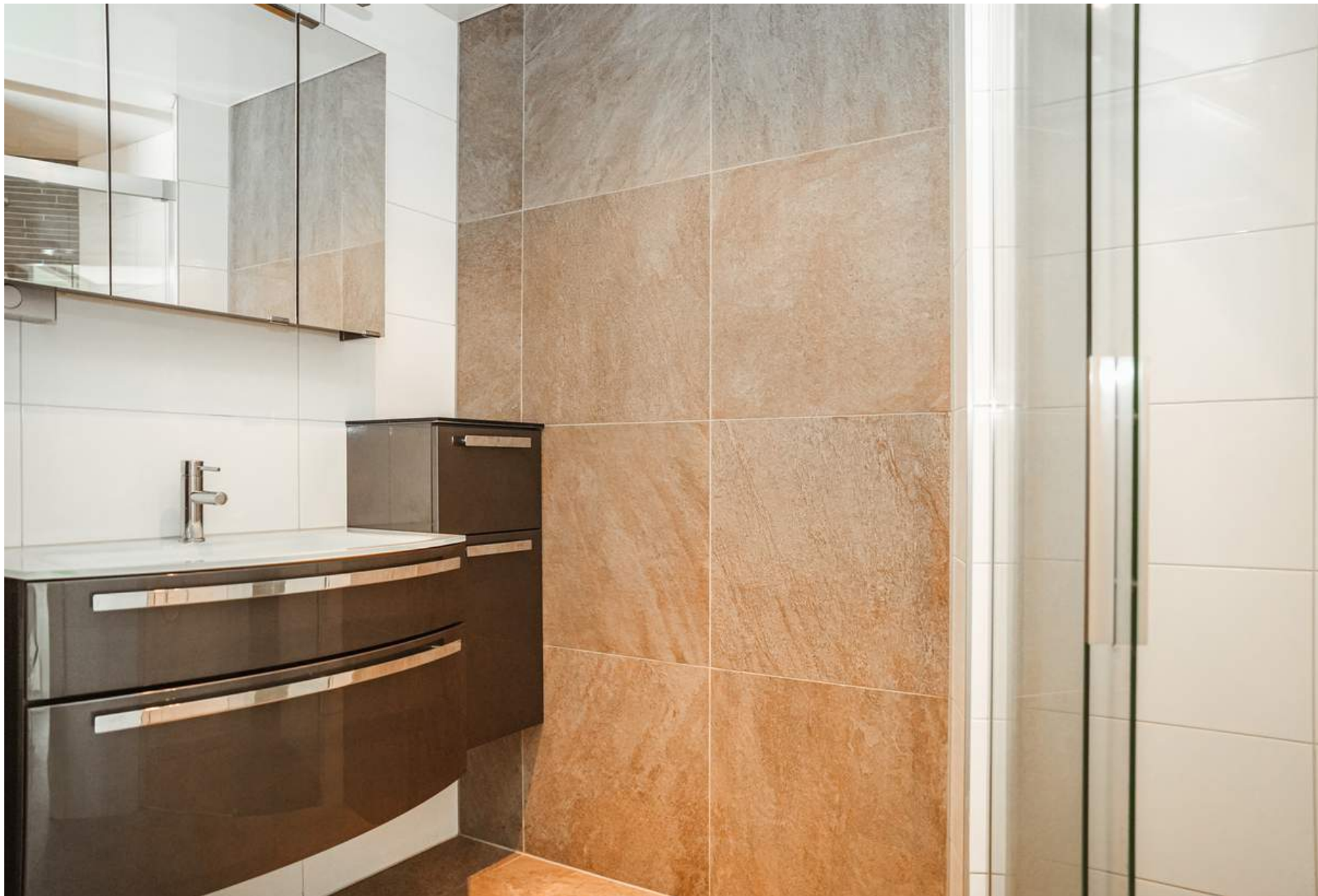
Naast de grotere slaapkamer bevindt zich een tweede kamer van 9m².

Deze dient nu als kastenkamer, maar kan ook prima fungeren als tweede slaapkamer.



Badkamer

De badkamer is luxe afgewerkt en uitgevoerd, voorzien van een groot wasmeubel en een ruime inloopdouche met hand- en regendouche.





Balkon

Vanaf het balkon geniet je van prachtige vergezichten over de Linge.



Balkon

Je betreedt het balkon vanuit de woonkamer.

Door glazen schuifwanden en dankzij de heater geniet je het hele jaar door van deze buitenruimte!

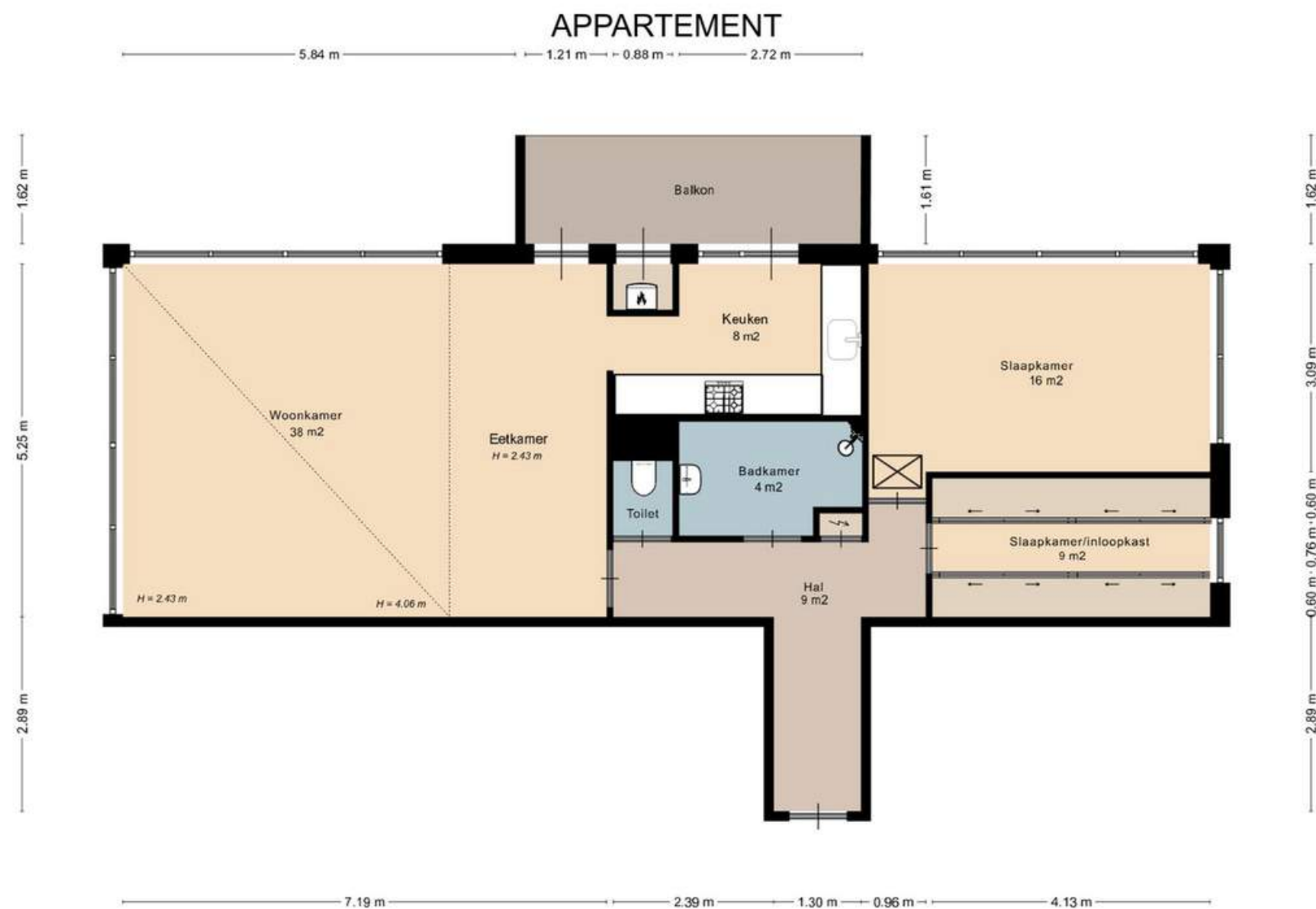




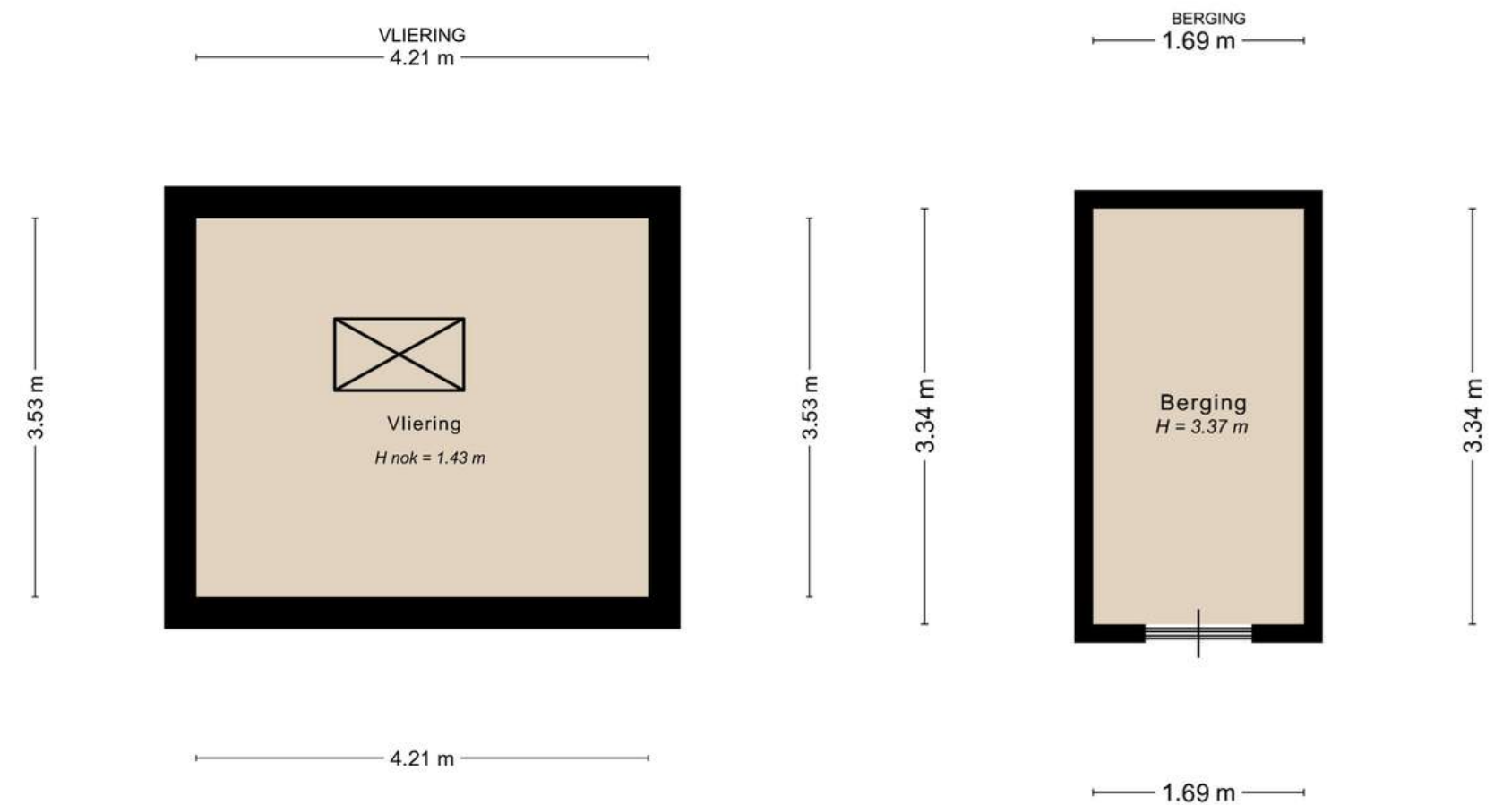




Plattegronden



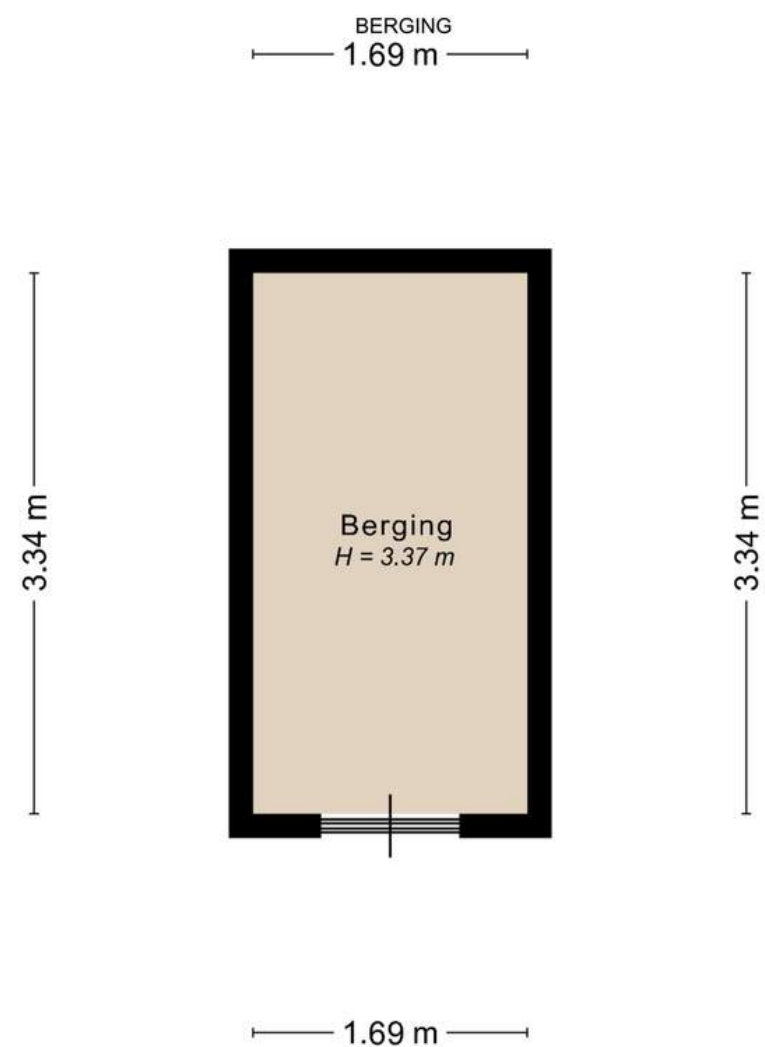
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl



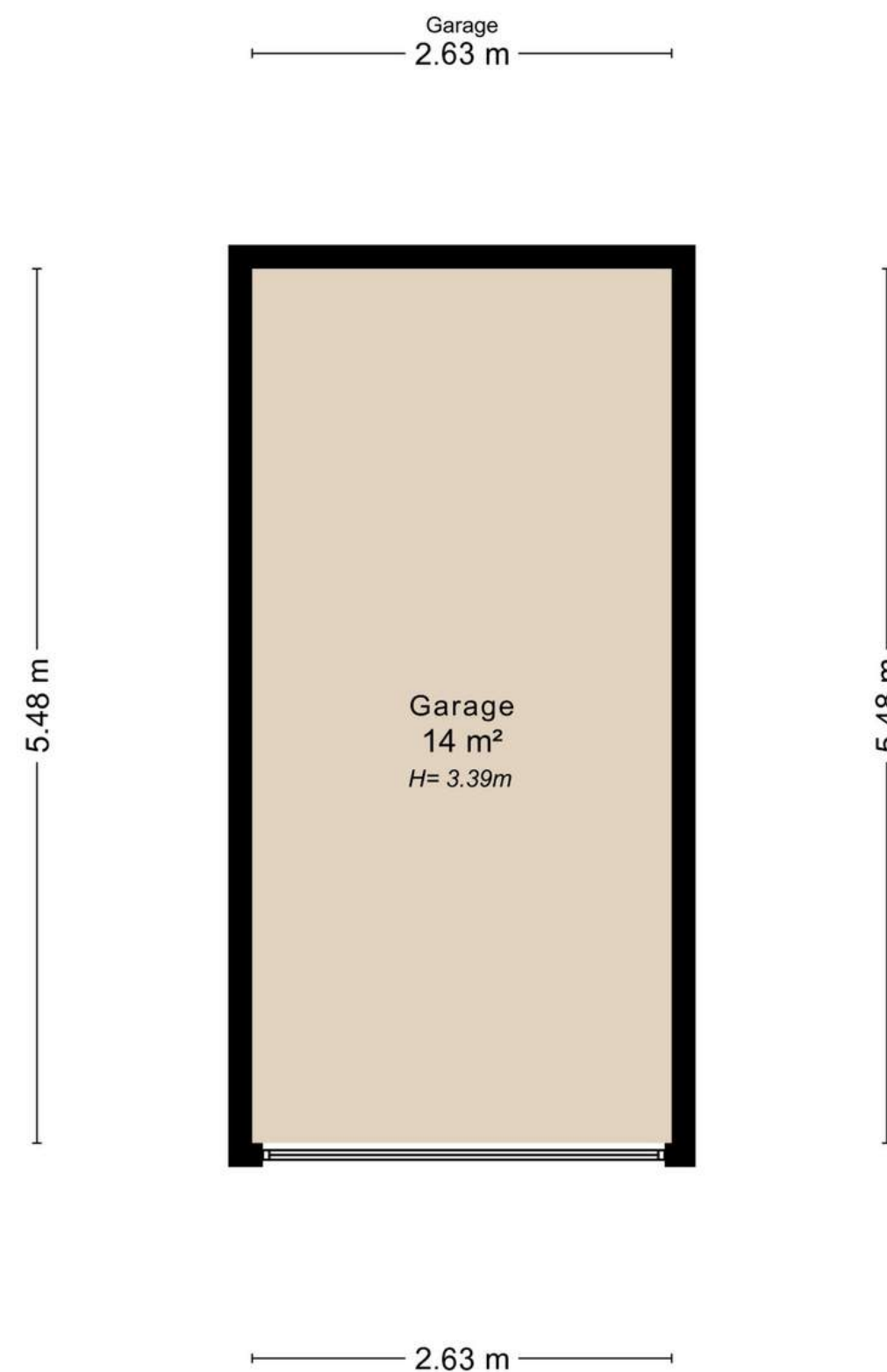
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl



Bijzonderheden

Bouwjaar	1985
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton, het gehele appartement is voorzien van een keramische vloertegel.
Dak	Er is deels een plat dak en deels een torendak, beide voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	HR++ beglazing in de woonkamer en keuken uit 2023. De slaapkamers hebben regulier dubbel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie 'Nefit Proline HRC 24' uit 2016. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming. Er is airconditioning in de woonkamer (2011) en slaapkamer (1992).
Isolatie	Het dak van de complex is geïsoleerd.
Energie	Op het dak liggen zonnepanelen (eigendom van de VVE).
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer.

Overige technische kenmerken

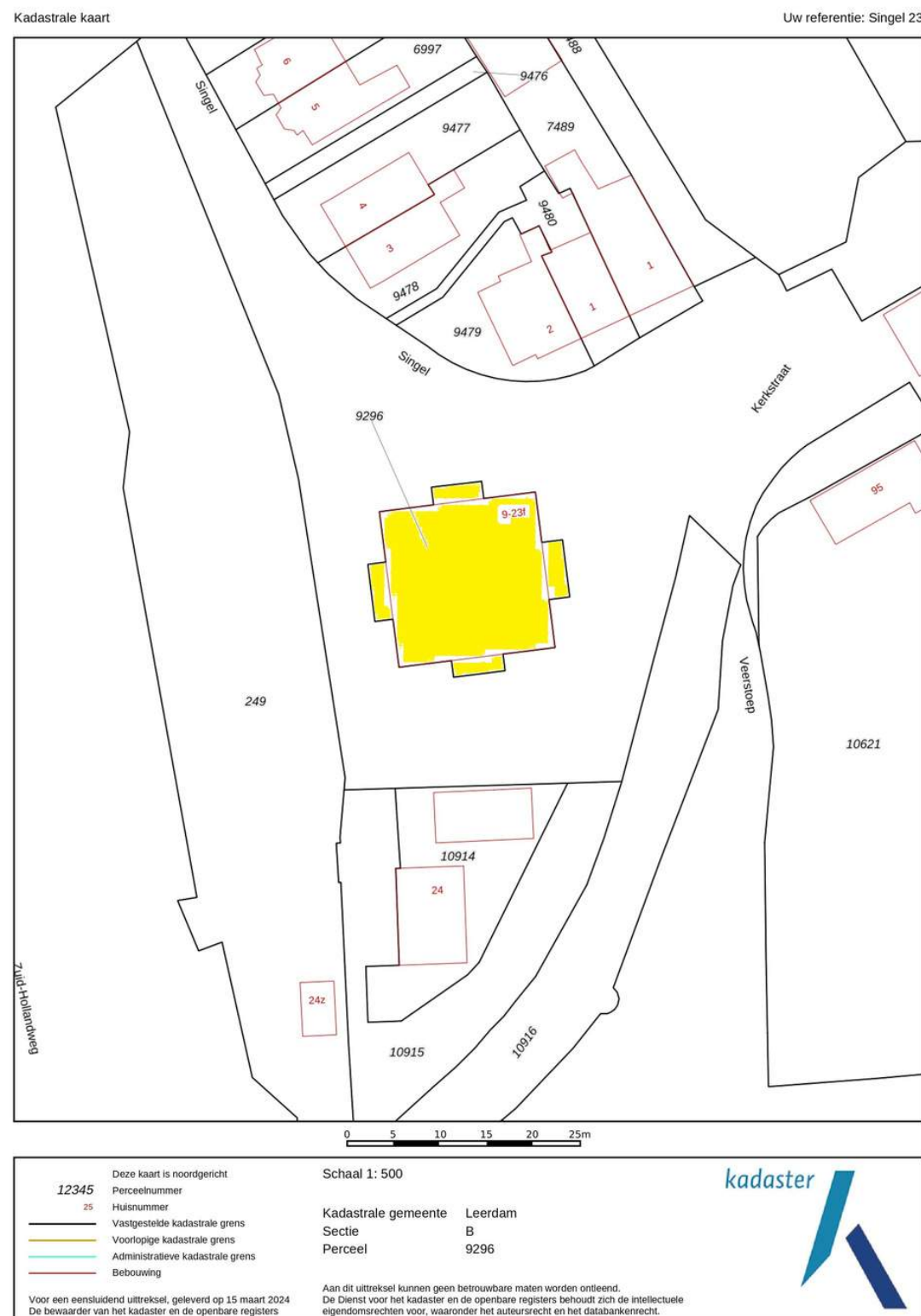
- De algemene ruimtes zijn recent voorzien van elektrische deuropeners.
- De meterkast is uitgevoerd met 8 groepen (automaat) en 2 aardlekschakelaars. Er is een tussenmeter voor het water, en de overige meters bevinden zich in de centrale meterruimte op de begane grond.
- Bij het appartement hoort een garagebox op de begane grond, deze is voorzien van elektra. De garage dient ten alle tijden in het bezit van een bewoner van het complex te blijven.
- Er is een berging op de begane grond, deze is extra hoog en voorzien van elektra.
- Er is een bergzolder in het appartement, bereikbaar via een vlizoluik in de slaapkamer.

Bijzonderheden

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt op dit moment € 213,- per maand,
- Er is een gezonde VVE met voldoende eigen vermogen, een onderhoudsplan (tot 2036) en jaarlijkse vergaderingen. De stukken zijn inzichtelijk via het Woondossier van dit appartement
- In 2023 is besloten tot het verhogen van de maandelijkse bijdragen om voldoende te kunnen sparen t.b.v. het onderhoud. De stijging was nodig vanwege de gestegen prijzen voor onderhoud en herstel.

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) : 9298 A15 + A21

Grootte : 87 m²

Juridische status : Eigen grond

Balkon en ligging

Ligging balkon: Zuiden

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: appartement

Bouwjaar: 1985

Aantal slaapkamers: 2

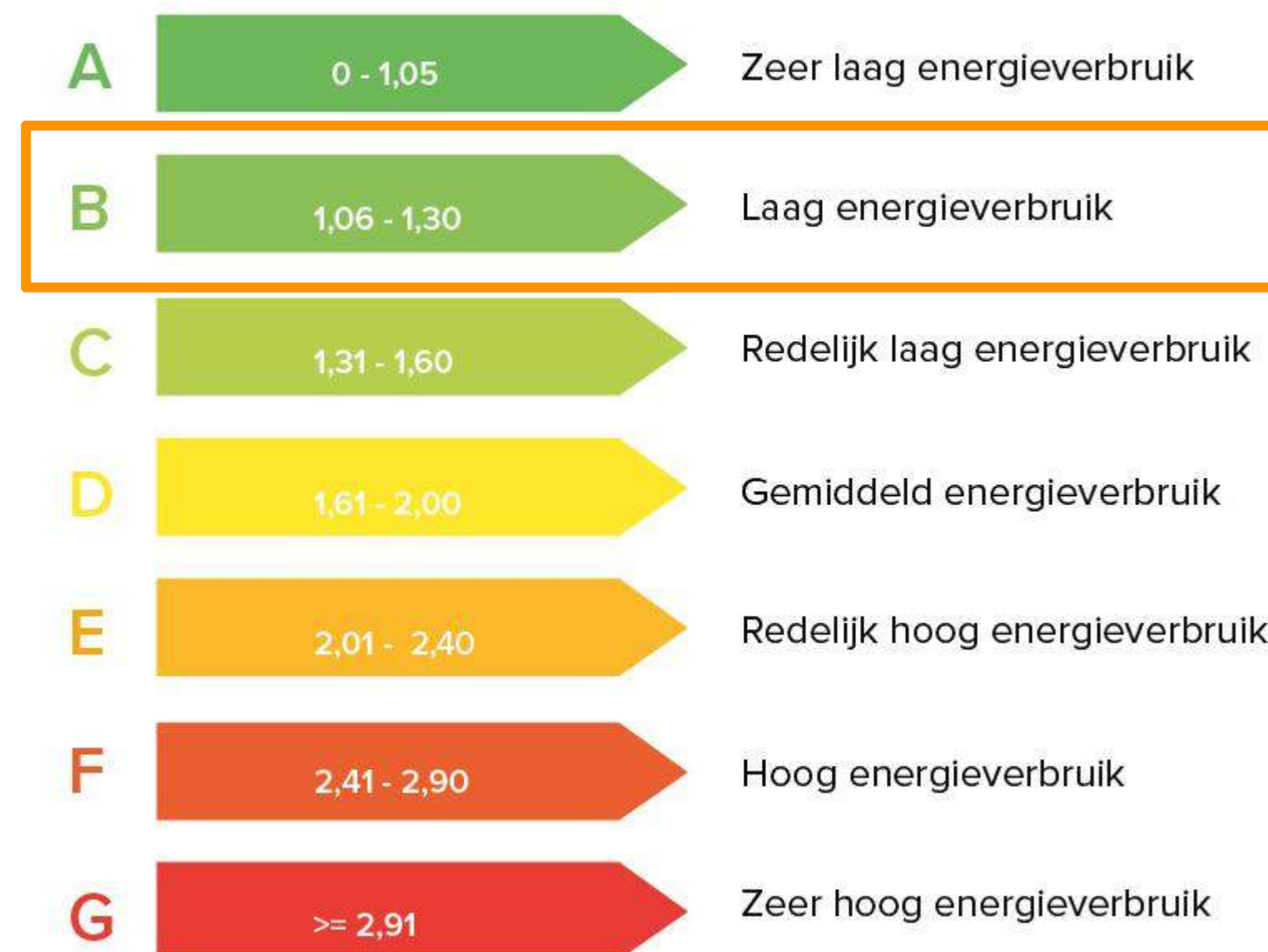
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 87 m²

Overige inpandige ruimte: 0,6 m²

Inhoud: 331 m³

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.

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.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl