

TIENDWEG 160

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

Tiendweg 160

Ruime en gemoderniseerde tussenwoning met historische flair

Aan de Tiendweg in Leerdam vind je deze sfeervolle tussenwoning uit 1928. Met een uitzonderlijk lange woonkamer, drie slaapkamers en een groot dakterras combineert dit huis klassieke details met het gemak van moderne vernieuwingen. Vorig jaar nog is een gloednieuwe keuken geplaatst. Zomerse dagen en avonden breng je door op een groot dakterras van 24m².

Dit deel van de Tiendweg ligt aan de rand van de wijk Broekgraaf. Tegenover de woning vind je voldoende parkeerplekken en vanwege de ligging aan de rand van Leerdam kijk je uit op groene velden en vergezichten. Alle denkbare voorzieningen en het gezellige centrum van Leerdam zijn op fietsafstand en je zit binnen no-time op de snelweg richting Den Bosch of Utrecht.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Entree met fraaie, karakteristieke voordeur. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De woonkamer kenmerkt zich door de bijzondere lengte en grootte voor dit type huizen.





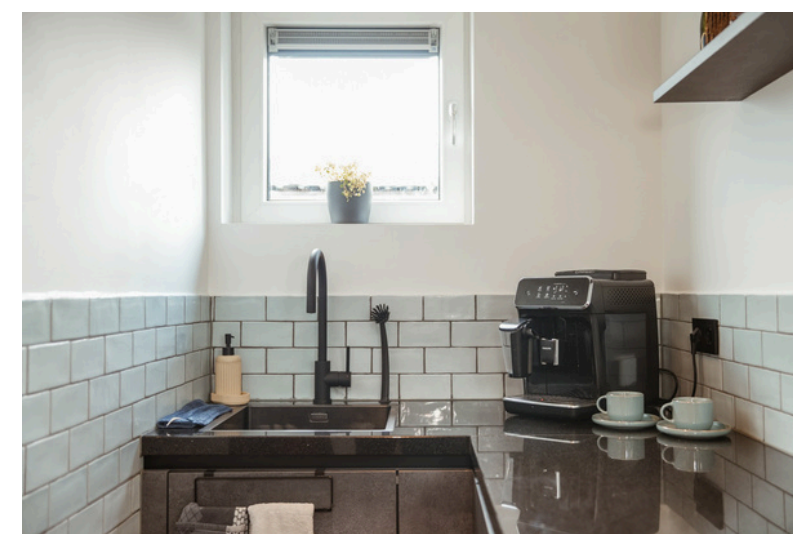
De open haard is het middelpunt voor gezellige avonden.





Keuken

Grenzend aan de woonkamer vind je een nieuw geplaatste keuken, rijk aan bergruimte en uitgerust met uitgebreide apparatuur waaronder een vaatwasser, rvs spoelbak met mengkraan en een groot fornuis met oven en 6-pits gasfornuis met vlakscherm afzuigkap.





Bijkeuken

De bijkeuken met wasmachine en drogeraansluiting biedt extra gemak. Vanuit hier is ook het toilet bereikbaar. De bijkeuken heeft een loopdeur naar een kleine tuin aan de achterzijde.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee veelzijdige slaapkamers en beschikt over een apart toilet en een aparte douche.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 12m² groot.



Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterkant (14m²) is momenteel ingericht als een tweede woonkamer, compleet met schuifpui die uitkomt op een leuk aangekleed, zonovergoten dakterras. De schuifpui is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.



Badkamer

De verdieping beschikt over een apart toilet en een aparte douche. Er is meer dan voldoende ruimte om op deze verdieping een badkamer te creëren. Hiervoor is een plan aanwezig.



Slaapkamer III

Via een vaste, open trap bereik je de tweede verdieping met een grote slaapkamer van 20m², verrijkt met een dakkapel en extra bergruimte achter knieschotten, ideaal voor een master bedroom of hobbyruimte. Ook hier heb je wederom een fenomenaal uitzicht over de uitgestrekte weilanden.



Buiten

Het dakterras biedt een rustige plek om te ontspannen met prachtig uitzicht over een ecologische zone en uitgestrekte weilanden.



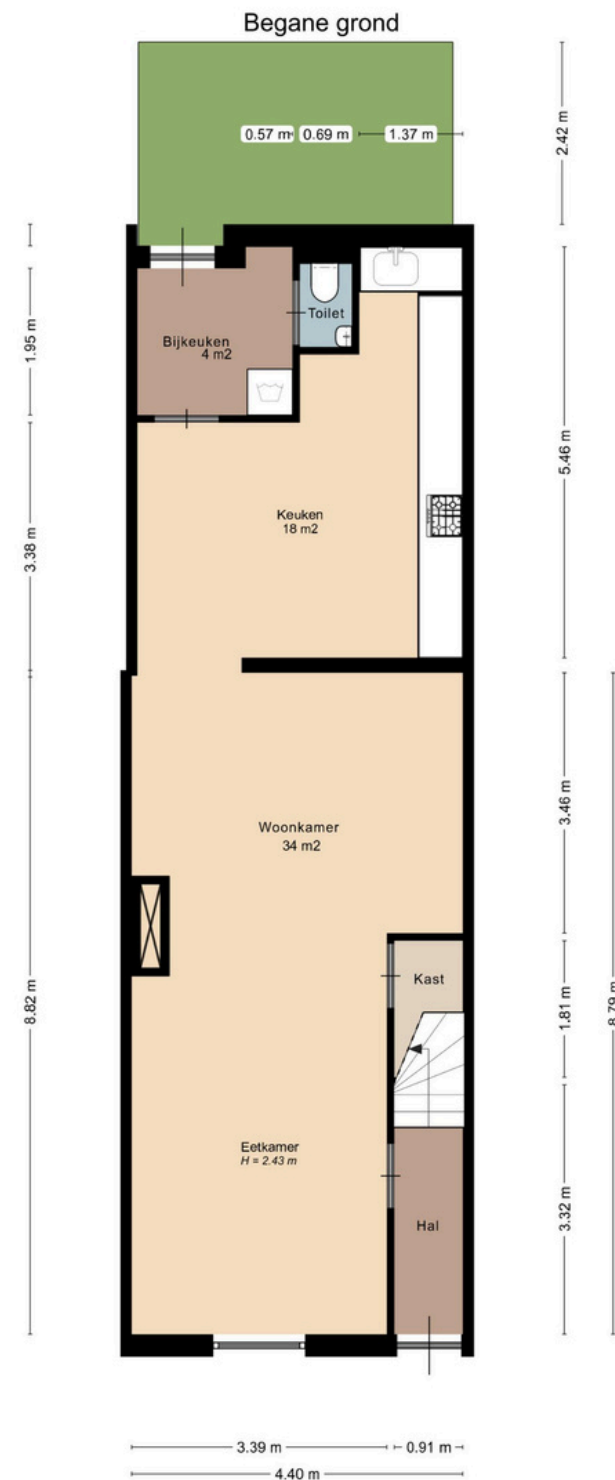
Vanuit de bijkeuken bereik je een kleine tuin aan de achterzijde. Hier geldt een recht van overpad waar de bewoners zelf, maar ook de burens gebruik van maken.



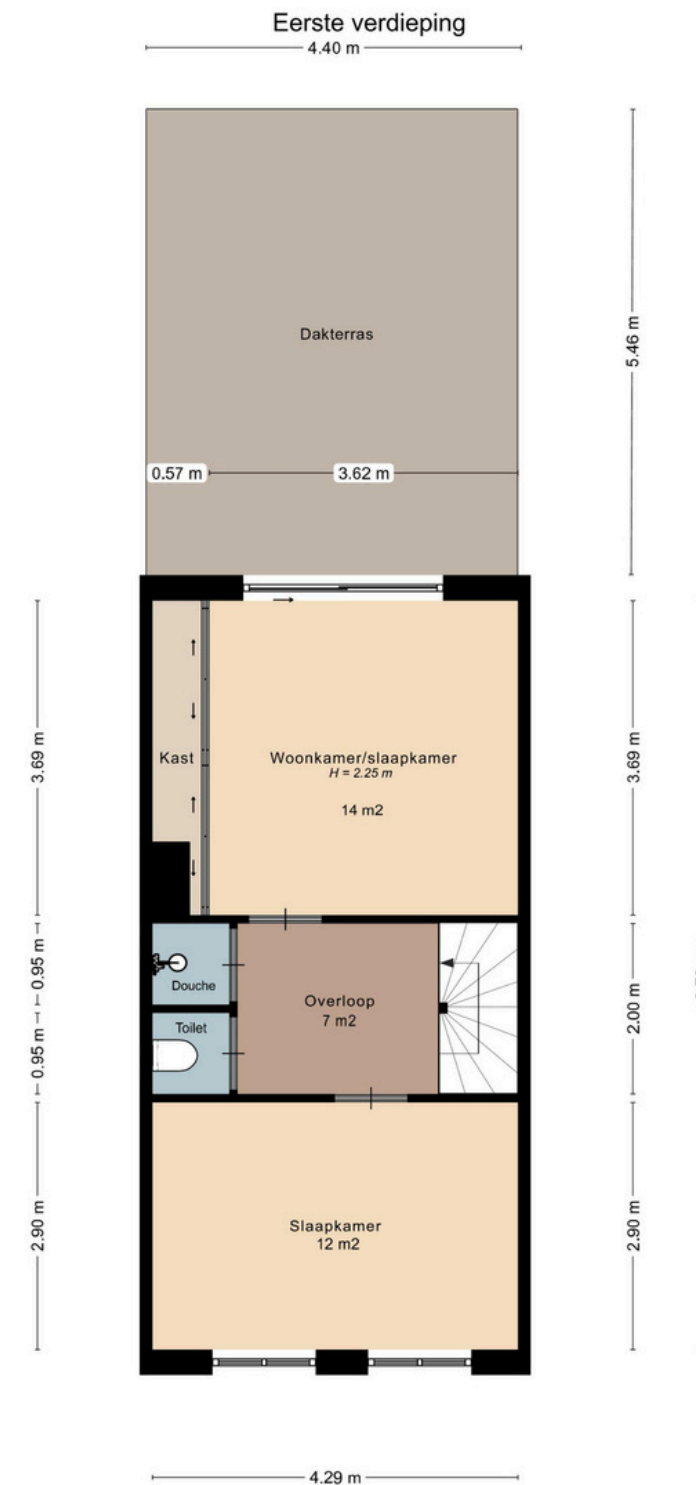




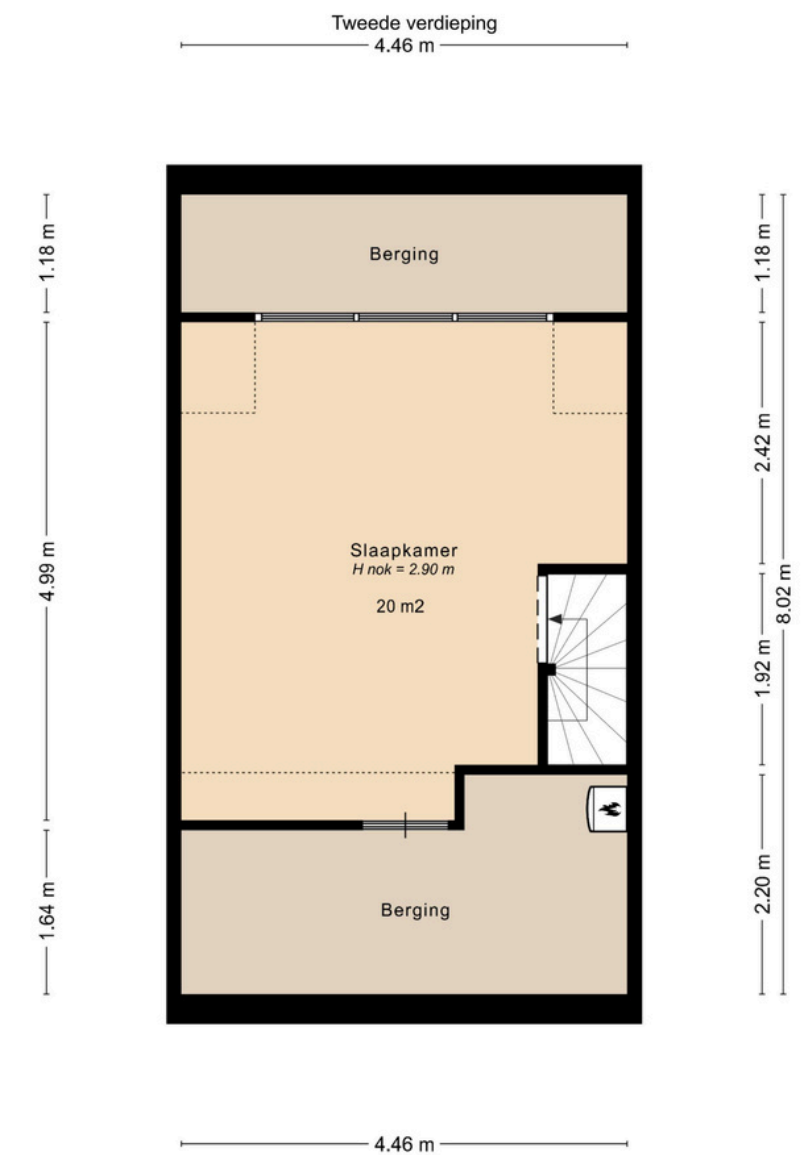
Plattegronden



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1928; de aanbouw aan de achterzijde dateert uit de periode 2001-2007.
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en grotendeels voorzien van isolatie en voorzetwanden. Aan de achterzijde zijn de gevels in spouw geïsoleerd met glaswol.
Beglazing	De voorzijde van de woning is voorzien van houten kozijnen met HR beglazing. Uitzondering daarop zijn het raam van de voordeur plus het bovenlicht. De achterzijde van de woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Vaillant” uit 2022. In de woonkamer is een open haard aanwezig.
Isolatie	De houten vloer op de begane grond is door de vorige eigenaar vervangen door beton met piepschuimisolatie, de gevels aan de voorzijde zijn na-geïsoleerd en de spouw van de aanbouw aan de achterzijde is geïsoleerd met glaswolisolatie; de beglazing in de woning is grotendeels dubbel. Het platte dak is in 2023 geïsoleerd. Het dak van de woning is in de periode van 2001-2007 voorzien van zelfdragende platen met piepschuimisolatie. Ook is boven het plafond van de begane grond een isolatielaag aangebracht.

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- De CV-ketel is voorbereid op een warmtepomp.
- Schilderwerk buiten is aan de voorgevel in 2013 voor het laatst bijgewerkt, de ramen en deur aan de voorzijde in 2022. De gehele achterzijde in 2024.
- Er is een energielabel C aanwezig.
- Op de 2e verdieping zijn voor de ramen in de dakkapel horren aangebracht.
- Aan de voorzijde van de woning zijn op de 1e verdieping hand bedienbare rolluiken aanwezig die aan vervanging toe zijn. De schuifpui op de 1e etage is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Op de 2e verdieping is ook een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig, dat in 2023 geplaatst is.

Vernieuwingen

- In 2014 is de douche vernieuwd.
- In 2023 is de keuken vernieuwd.
- In 2024 is het toilet vernieuwd.

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) : 8895

Grootte : 79m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin/dakterras: Zuidwesten

Erfdienstbaarheden

Aan de achterzijde is een recht van overpad waar de bewoners zelf, maar ook de burens gebruik van maken. De gemeente heeft het recht om onderhoud uit te voeren aan de rioolbuis die door de steeg loopt.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 1928, de aanbouw dateert uit de periode 2001-2007

Aantal slaapkamers: 3

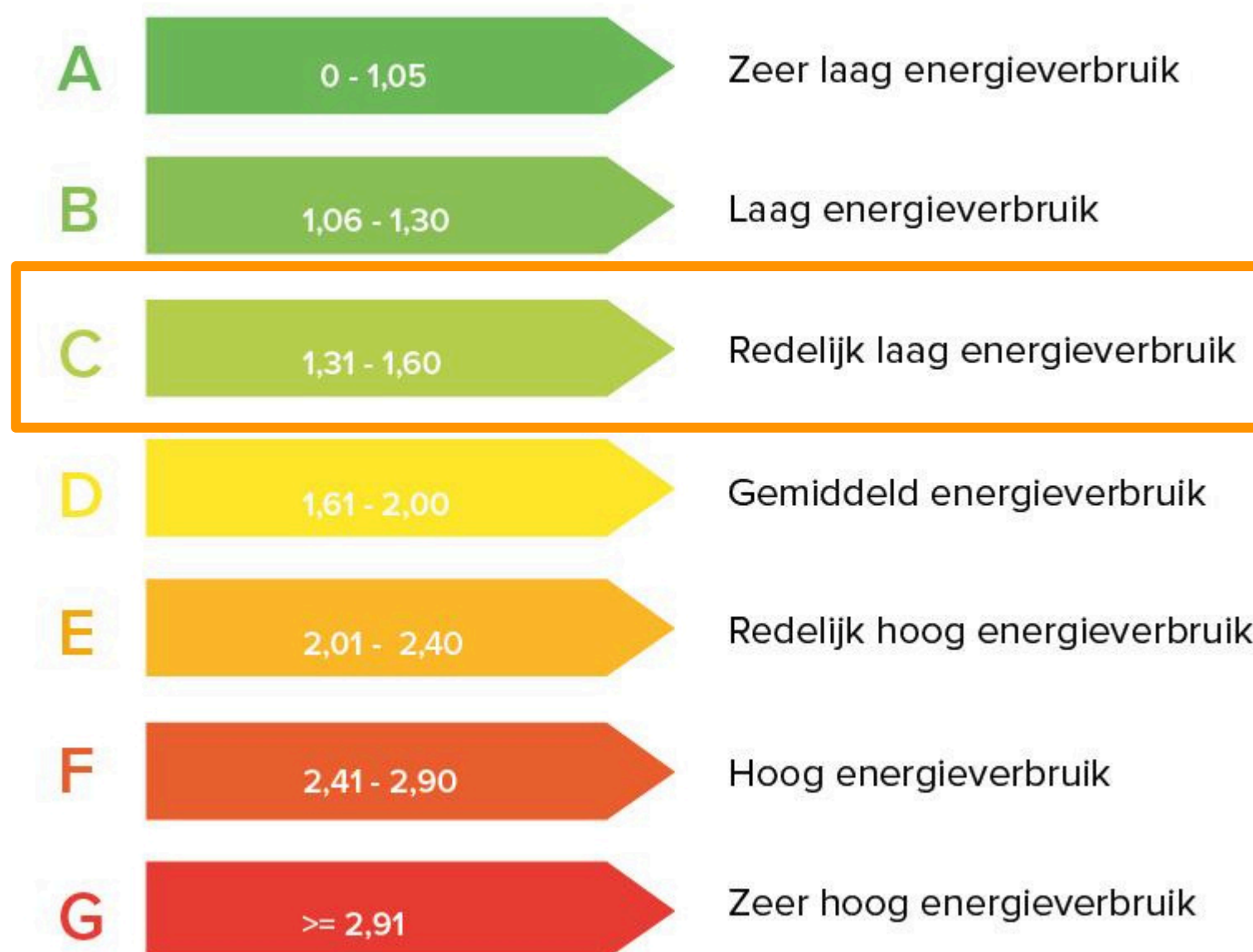
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 119 m²

Perceeloppervlakte: 79 m²

Inhoud: 399 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