



RAADHUISSTRAAT 29

Leerbroek

 **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

Raadhuisstraat 29

Sfeervolle twee-onder-één-kapwoning met duurzame faciliteiten en ruim bijgebouw!

Deze twee-onder-een-kapwoning in Leerbroek biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en moderne gemakken. Gelegen op een ruim perceel van circa 336m², een woonoppervlakte van ongeveer 137m² en vijf slaapkamers is dit huis ideaal voor gezinnen die graag in een rustige, groene omgeving wonen maar toch alle nodige voorzieningen op korte afstand hebben. Dat laatste lukt hier zeker! Leerdam ligt op nog geen vijf minuten rijden, en ook dorpen als Schoonrewoerd en Meerkerk zijn dichtbij. Vianen en Gorinchem bereik je met een kwartiertje rijden.

Deze woning is de afgelopen jaren voorzien van 16 zonnepanelen, er zijn overal airco's geïnstalleerd en er is doorlopend goed voor het huis gezorgd. De zonnepanelen zorgen uiteraard voor een stuk lagere energielasten! In de tuin staat een geïsoleerd bijgebouw van 18m², voorzien van airconditioning en alarm. Perfect voor hobbyisten of als thuishkantoor.



De buitenkant



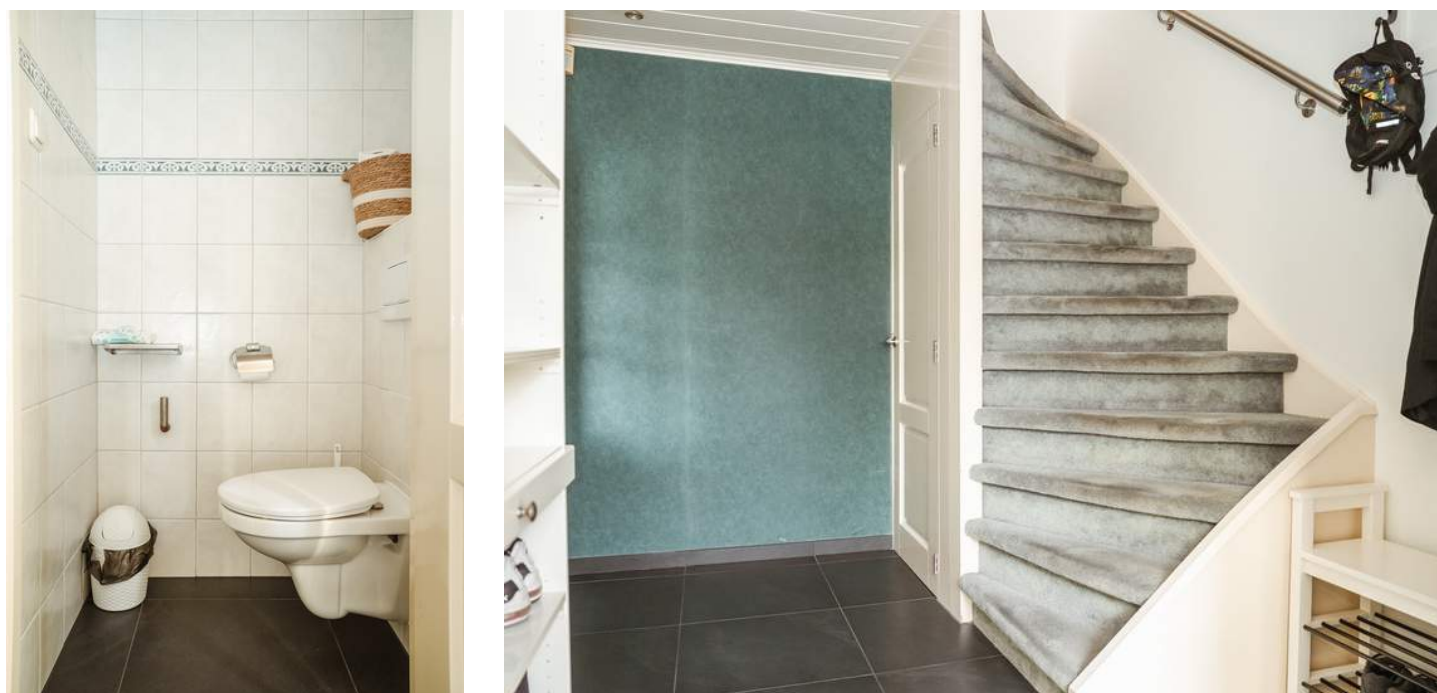
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree van het huis leidt naar een hal met toegang tot het toilet, de meterkast, een trapkast en de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van dezelfde vloertegel.



Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde, de eethoek aan de achterzijde.





Keuken

De half open keuken, grenzend aan de eetruimte, is uitgerust met een spoelbak met mengkraan en Quooker, een oven, vaatwasser, koelkast en 4-pits inductiekookplaat. De keuken biedt tevens toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten.





Slaapkamer I

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn allemaal netjes afgewerkt en voorzien van praktische opbergruimtes.

De kleinste slaapkamer is 8 m² groot.



Slaapkamer II

Deze slaapkamer aan de achterzijde is 15 m² groot.



Slaapkamer III

De slaapkamer aan de voorzijde is 15 m² groot.

Alle kamers genieten extra comfort dankzij nieuw geplaatste airconditioning en rolluiken.



Badkamer

De badkamer kan weliswaar wat worden gemoderniseerd maar is zeer functioneel ingedeeld, uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.



Tweede verdieping

In 2024 is deze verdieping volledig opnieuw afgewerkt. De verdieping is licht en ruim, mede door de toevoeging van een dakkapel in 2021 en diverse knieschotten. Er is een voorzolder met ruimte voor de wasmachine en droger, en een derde kamer geschikt als thuiswerkplek. Boven de voorzolder bevindt zich nog een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Boven één van de slaapkamers is een kleinere bergvlisering gerealiseerd.



Slaapkamer IV

De verdieping biedt twee ruime en nette slaapkamers. De kamer aan de achterzijde is 12 m² groot.



Slaapkamer V

De kamer aan de voorzijde is 11 m² groot.

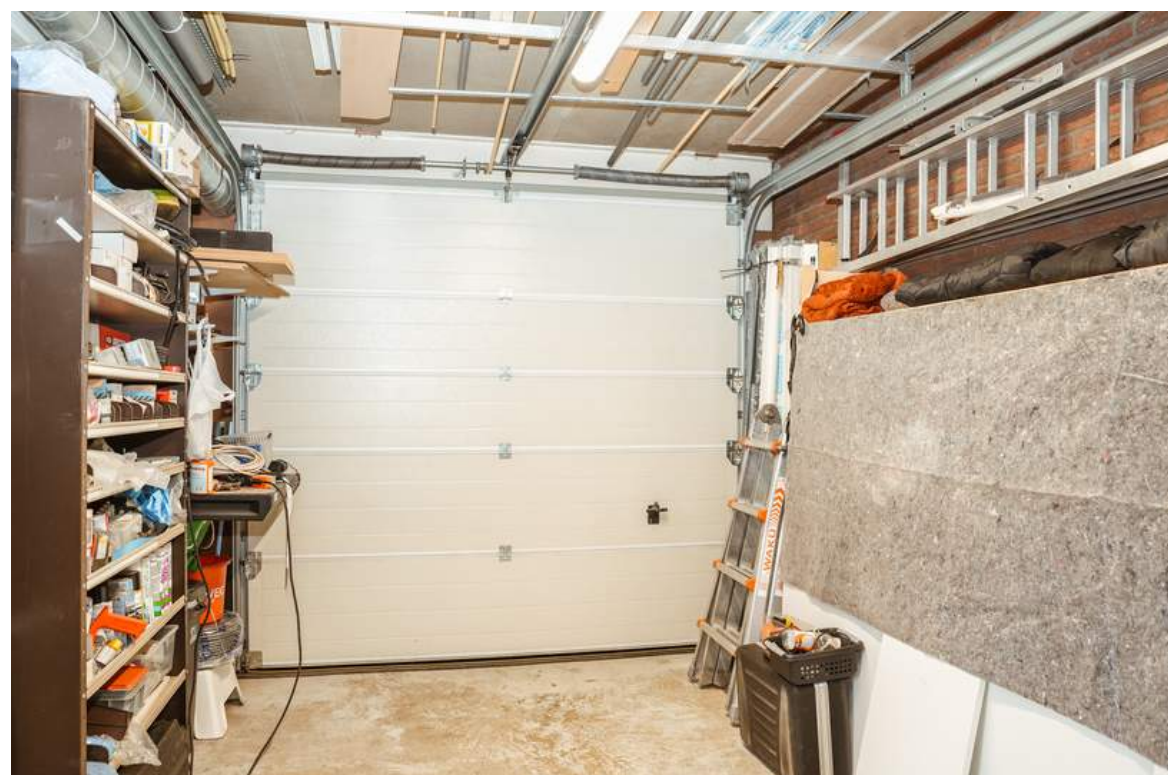


Garage

Naast de woning staat een aangebouwde garage van 21 m². Een loopdeur leidt naar de tuin en de elektrische garagedeur komt uit op de oprit, waar zich een oplaadpunt voor een elektrische auto bevindt.

Op de garage liggen aan aantal zonnepanelen. De garage is voorzien van elektra en water.

Door de extra parkeerplaatsen achter het bijgebouw kun je vier auto's op eigen terrein kwijt.



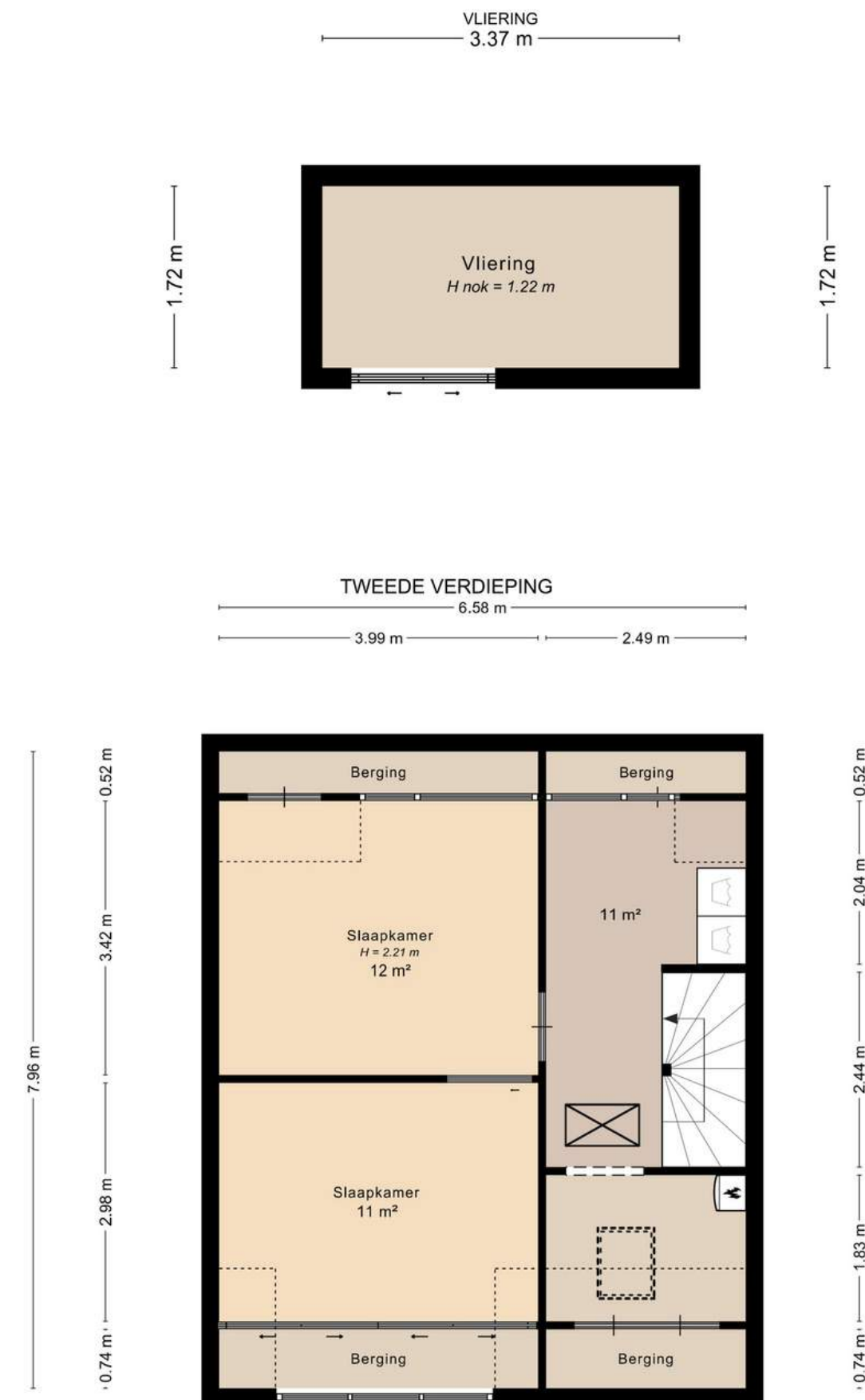
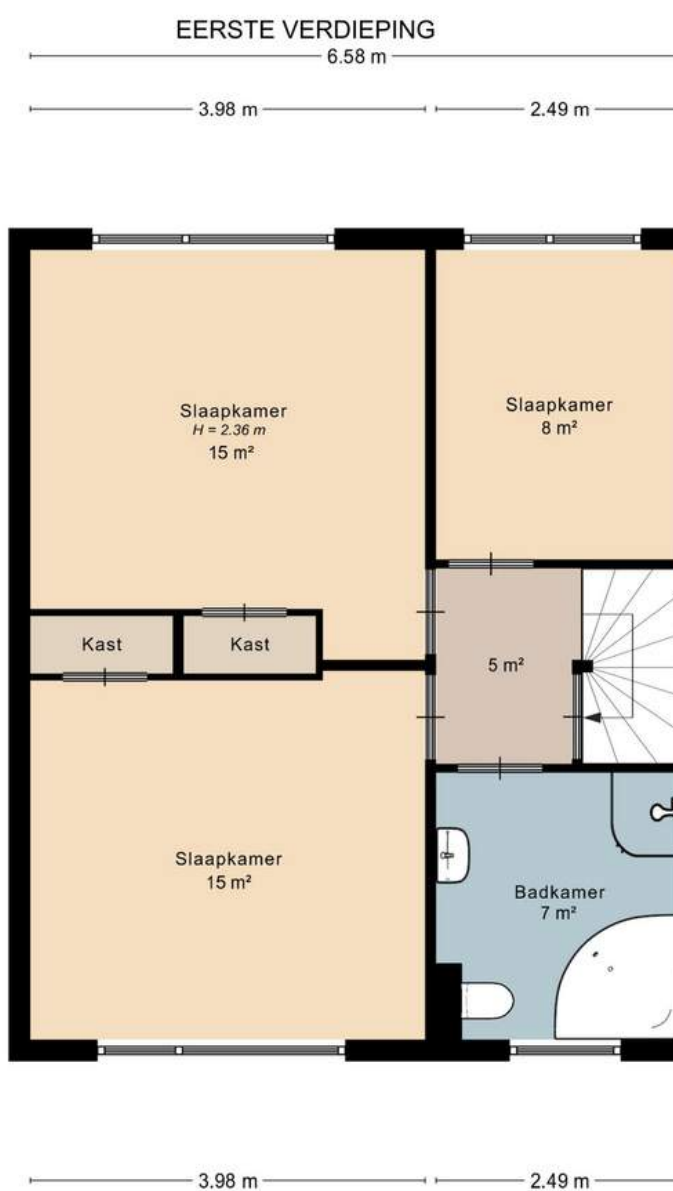
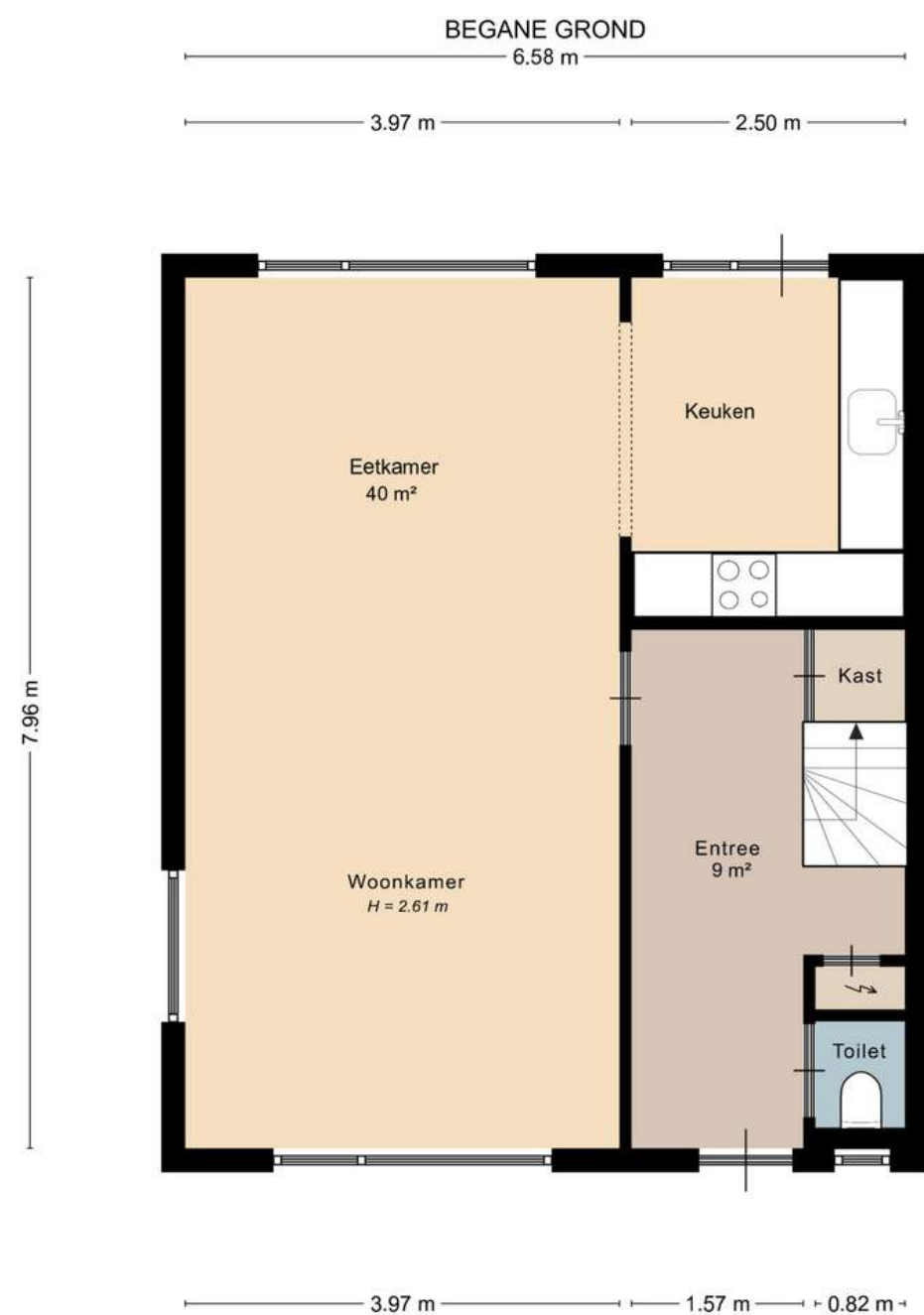
Buiten

De achtertuin van de woning ligt op het zuidwesten, ideaal voor zomerse dagen! De tuin is geheel voorzien van straatwerk en er zijn meerdere plaatsen om te zitten en volop van de zon te genieten. Het bijgebouw heeft een overkapping en op het dak ligt het resterende deel van de zonnepanelen.

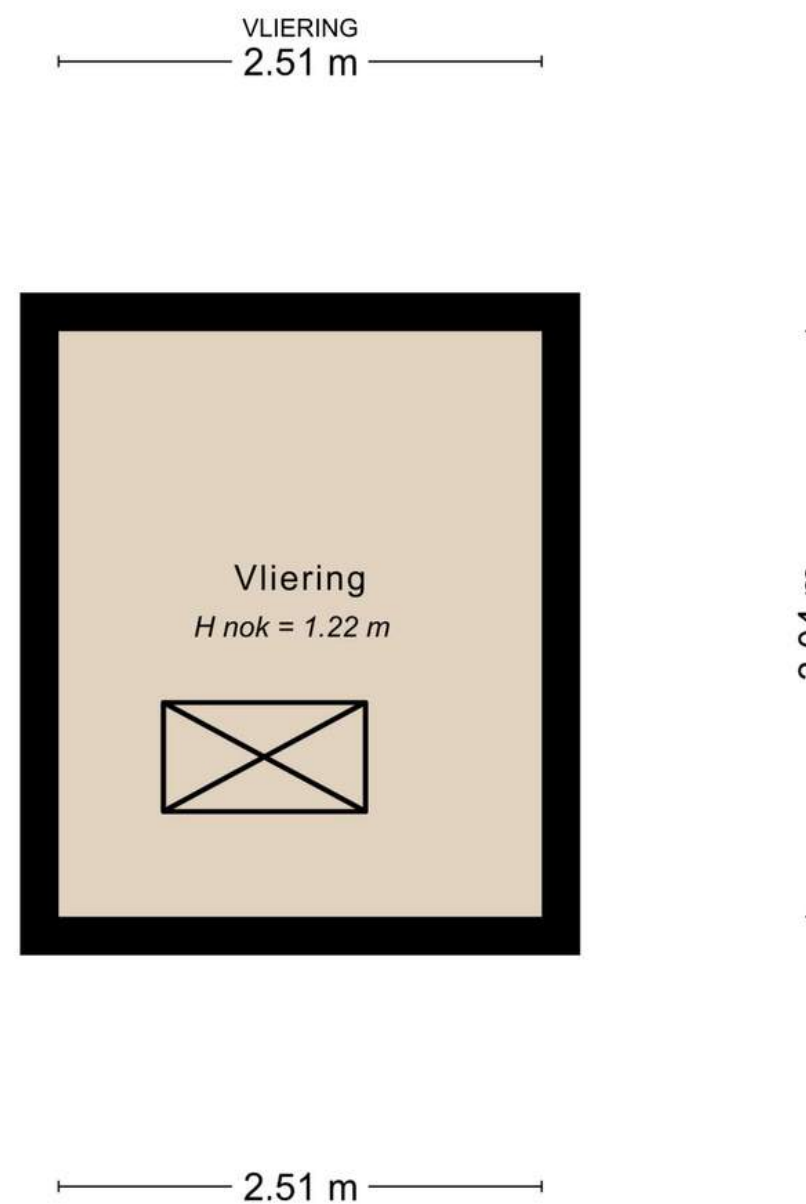
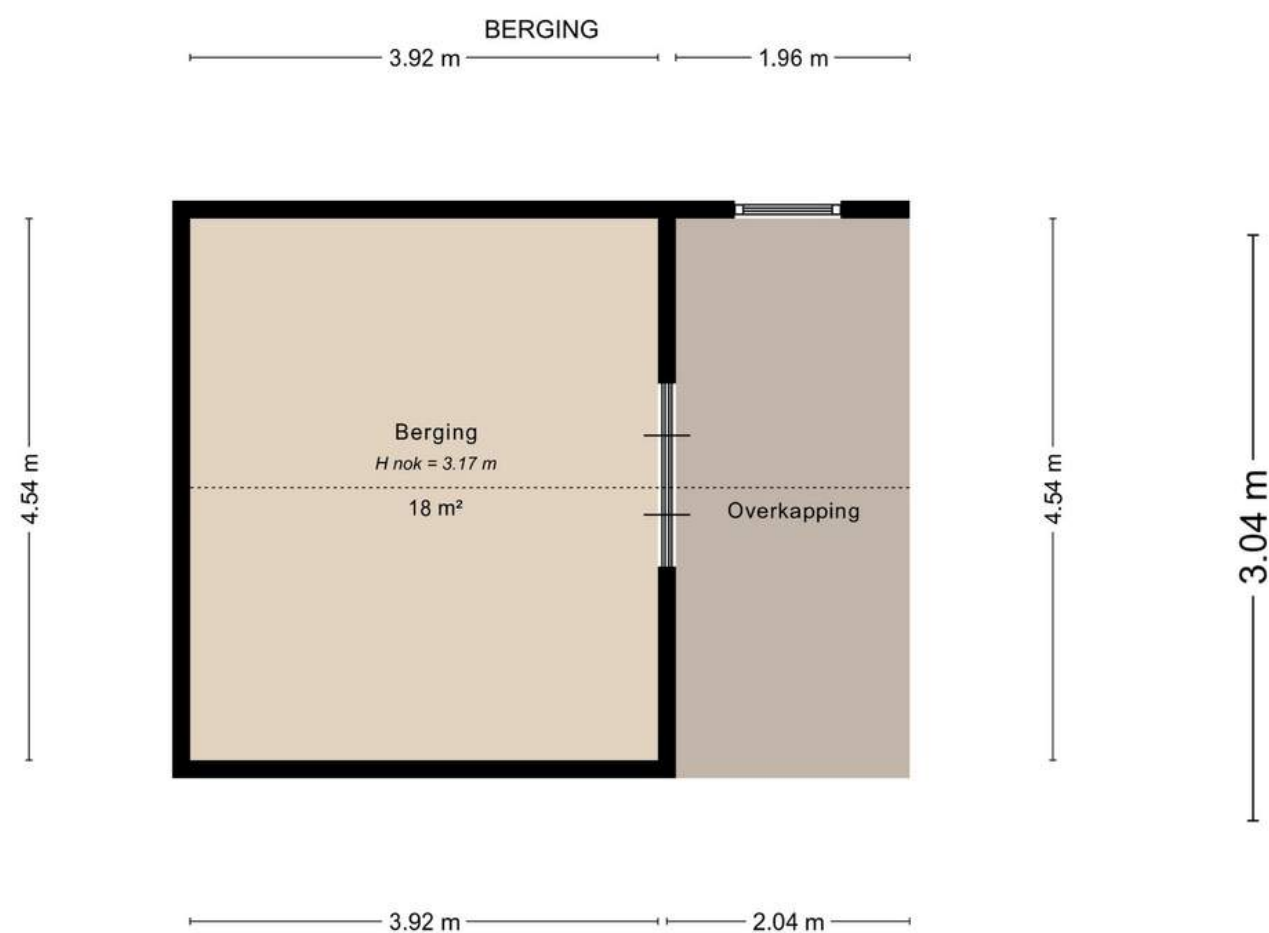
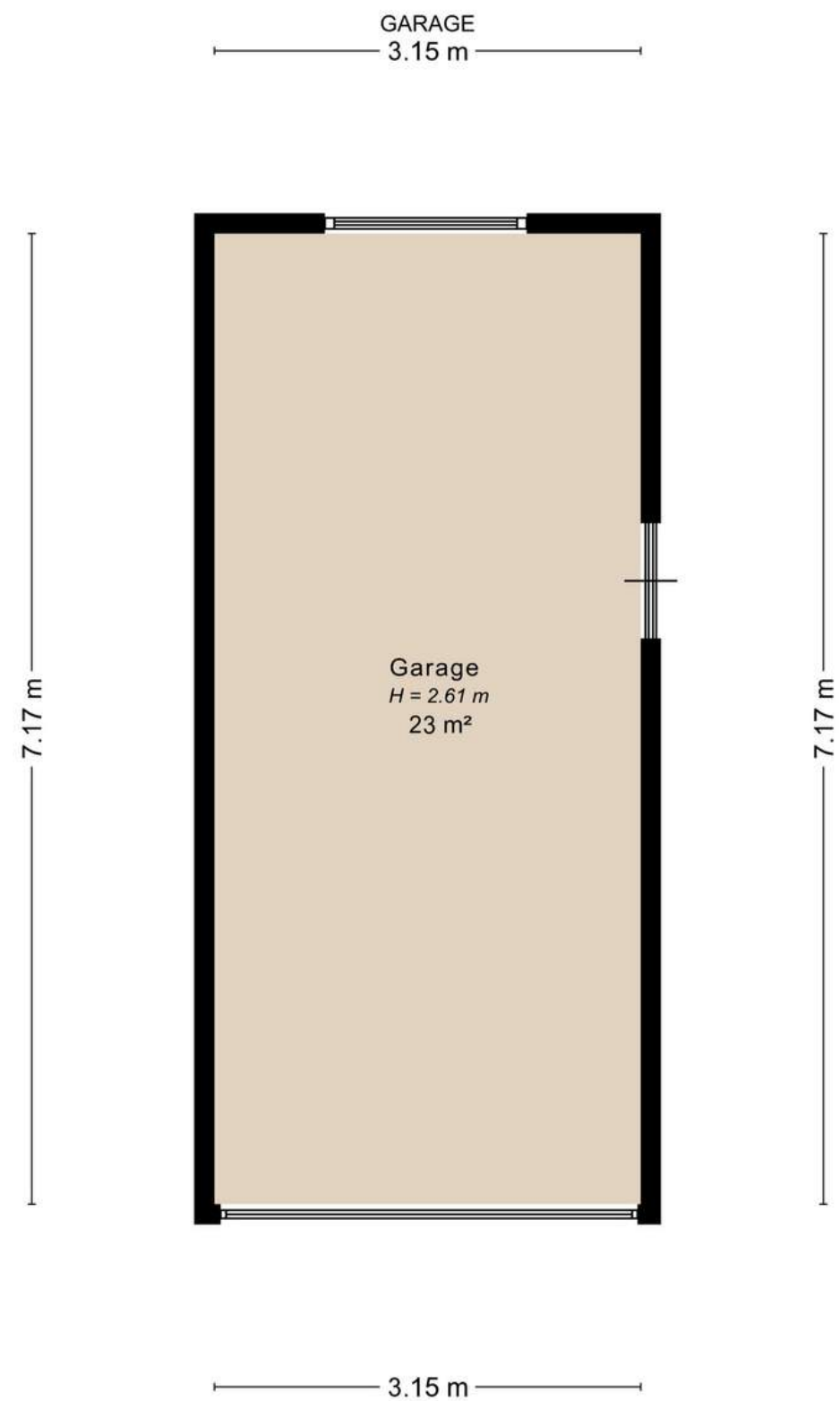




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	1979
Fundering	De fundering van woning betreft vermoedelijk een gemetselde strokenfundering.
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing,
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HRE CW5 36/30 uit 2015). In de woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig. De woning heeft in alle ruimtes airconditioning (koelen en verwarmen). Deze installaties zijn uit 2020, 2021, en 2024.
Isolatie	Het dak van de woning is na-geïsoleerd met unidekplaten. De begane grond vloer is geheel geïsoleerd. De spouwmuren zijn niet na geïsoleerd.

Overige technische kenmerken en vernieuwingen

- De meterkast is uitgevoerd met 15 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder een luik in de kruipruimte
- Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig (2015), de omvormer is in 2024 vervangen
- De keuken dateert uit 1998, de Quooker is in 2022 geplaatst
- De slaapvertrekken zijn voorzien van rolluiken, op de tweede verdieping zijn dit screens
- Het bijgebouw is in 2010 geplaatst. De ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen) en een alarminstallatie
- De garage is voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen)
- In 2021 is er dakkapel geplaatst aan de voorzijde van de woning.
- In 2024 is de tweede verdieping volledig opnieuw afgewerkt.

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 : Leerbroek

Sectie: B

Nummer(s) : 1957 / 2079 / 2080 / 2086

Grootte : 336 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidwesten

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-woning

Bouwjaar: 1979

Aantal slaapkamers: 5

Aantal kamers: 6

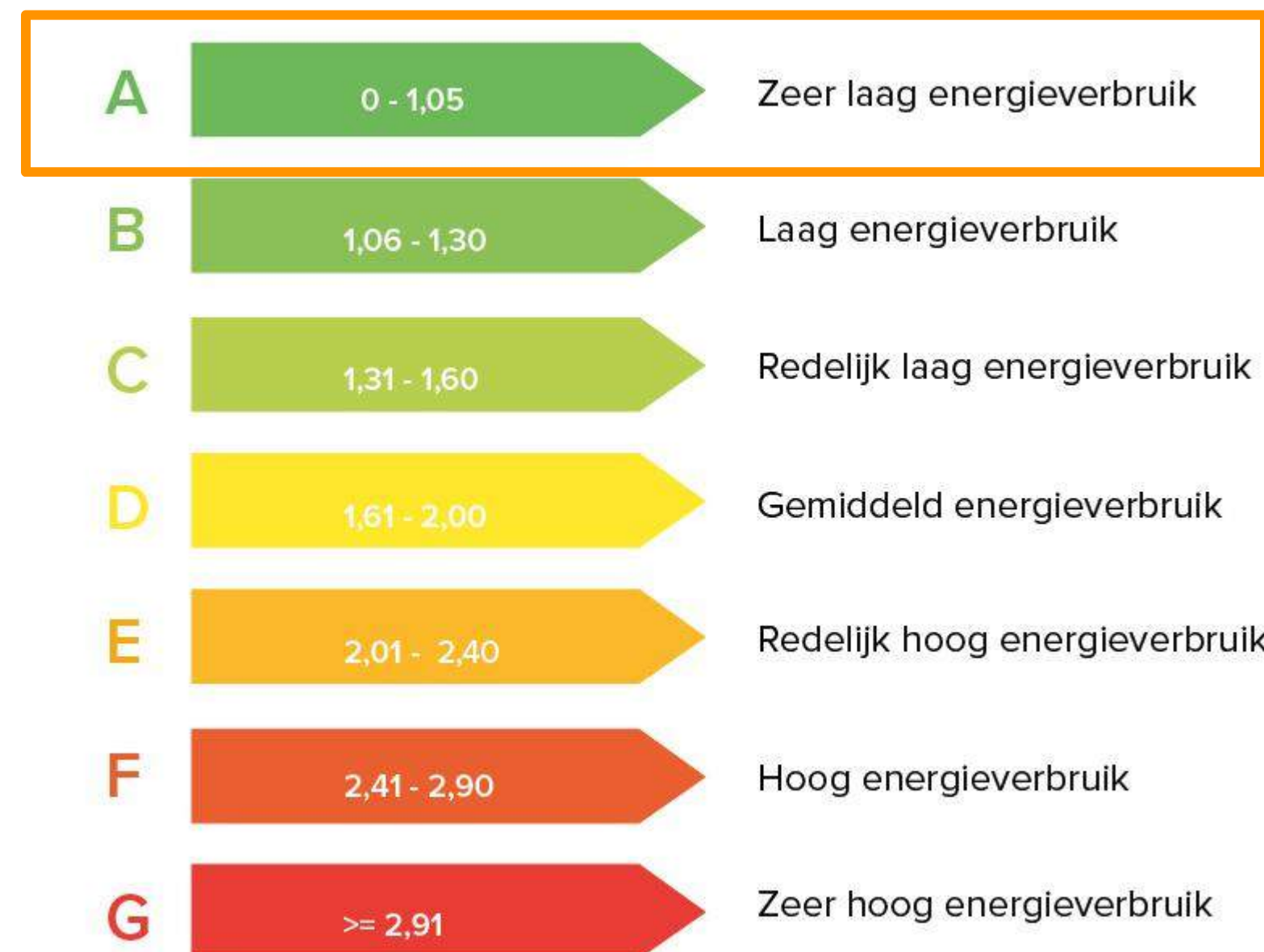
Gebruiksoppervlak wonen: 143 m²

Overige inpandige ruimte: 22 m²

Perceeloppervlakte: 336 m²

Inhoud: 579 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerbroek

Leerbroek is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden, gelegen in de provincie Utrecht. Tot 1986 was Leerbroek een zelfstandige gemeente, sindsdien is het dorp onderdeel van de gemeente Zederik. Op 1 januari 2019 werd de gemeente Vijfheerenlanden gevormd door een fusie van de gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen.

Leerbroek ligt centraal in Nederland en heeft een gunstige ligging met goede verbindingen naar de Randstad en andere grote steden. De snelwegen A2, A27 en A15 zorgen voor uitstekende bereikbaarheid. Binnen een straal van 5 kilometer van Leerbroek ligt Leerdam, waar diverse voorzieningen te vinden zijn.

Leerbroek zelf is een landelijk dorp met een karakteristieke sfeer. Het heeft een landelijke omgeving met weilanden, boerderijen en historische gebouwen. Het dorp heeft een klein aantal inwoners en straalt rust en sereniteit uit.

In de omgeving van Leerbroek zijn er verschillende mogelijkheden voor recreatie en natuurliefhebbers. De nabijgelegen rivier de Lek biedt gelegenheid voor watersportactiviteiten en er zijn diverse fiets- en wandelroutes in de omgeving. Ook staat de regio bekend om zijn kaasmakerijen en molens, waarvan er enkele te vinden zijn in de buurt van Leerbroek.

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

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl