



GRIEND 21

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

Griend 21

Goed onderhouden tussenwoning gelegen aan een speeltuin in een kindvriendelijke wijk!!

Ontdek deze netjes onderhouden tussenwoning aan de Griend in Leerdam. Qua ligging is dit de ideale woning voor starters of een jong gezin: de wijk staat bekend als kindvriendelijk, de woning ligt aan trottoir, die grenst aan een groene speeltuin en er zijn basisscholen in de buurt. De woning biedt drie slaapkamers op de 1e verdieping, een mogelijkheid tot een 4e (slaap)kamer op de 2e verdieping, een fijne achtertuin en is perfect gelegen ten opzichte van een supermarkt, andere voorzieningen en uitvalswegen.



De buitenkant



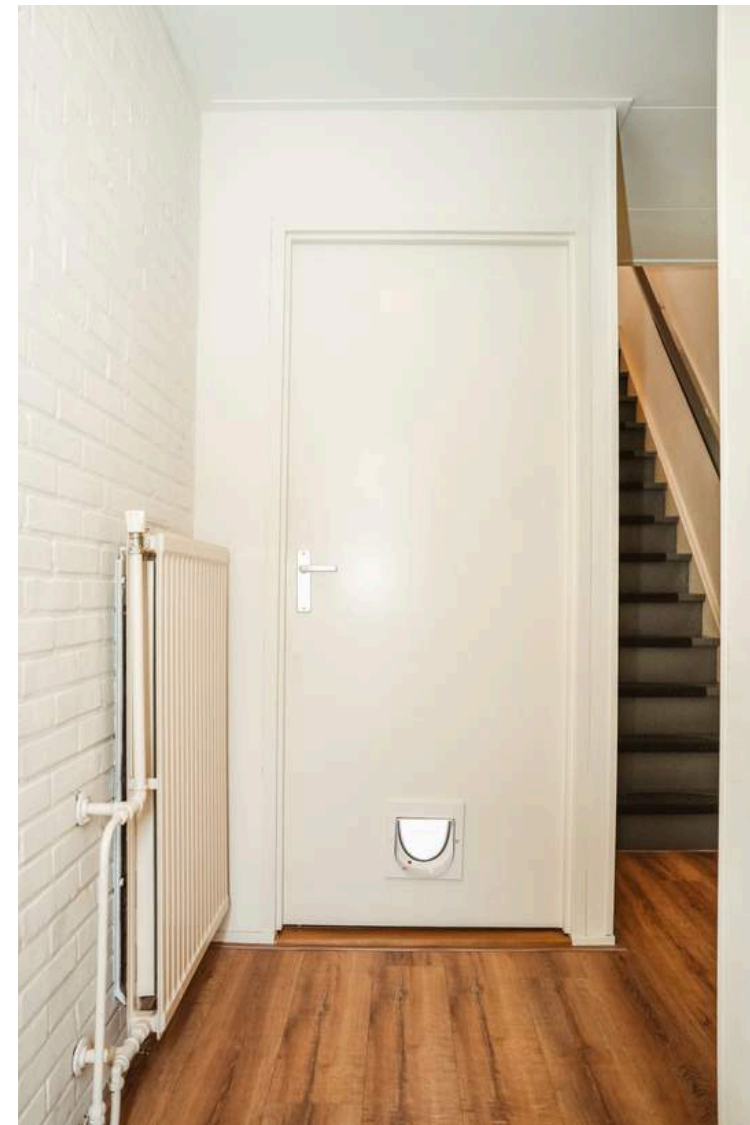
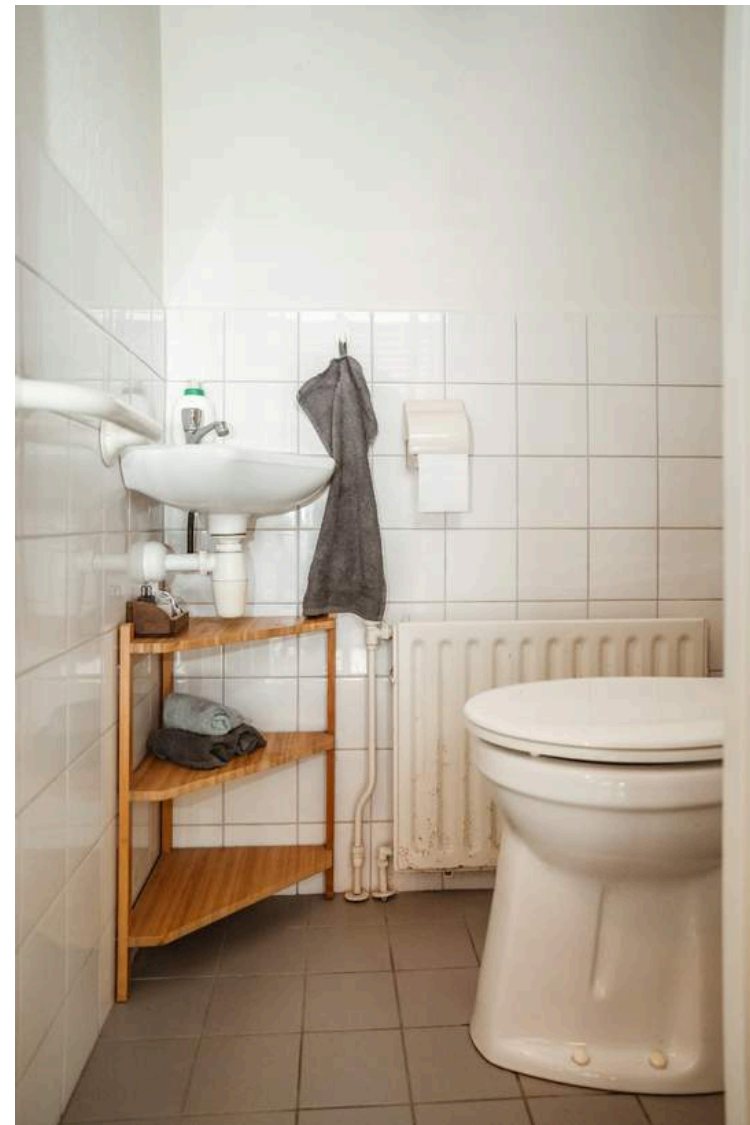
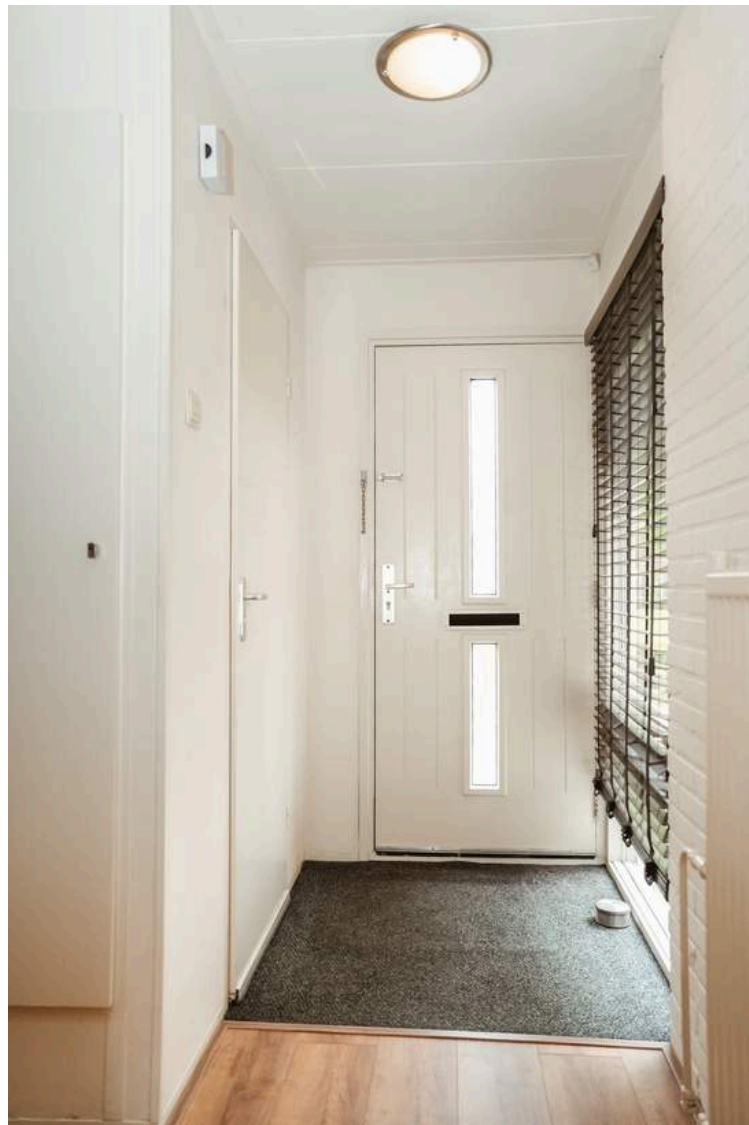
Voorzijde



Achterzijde

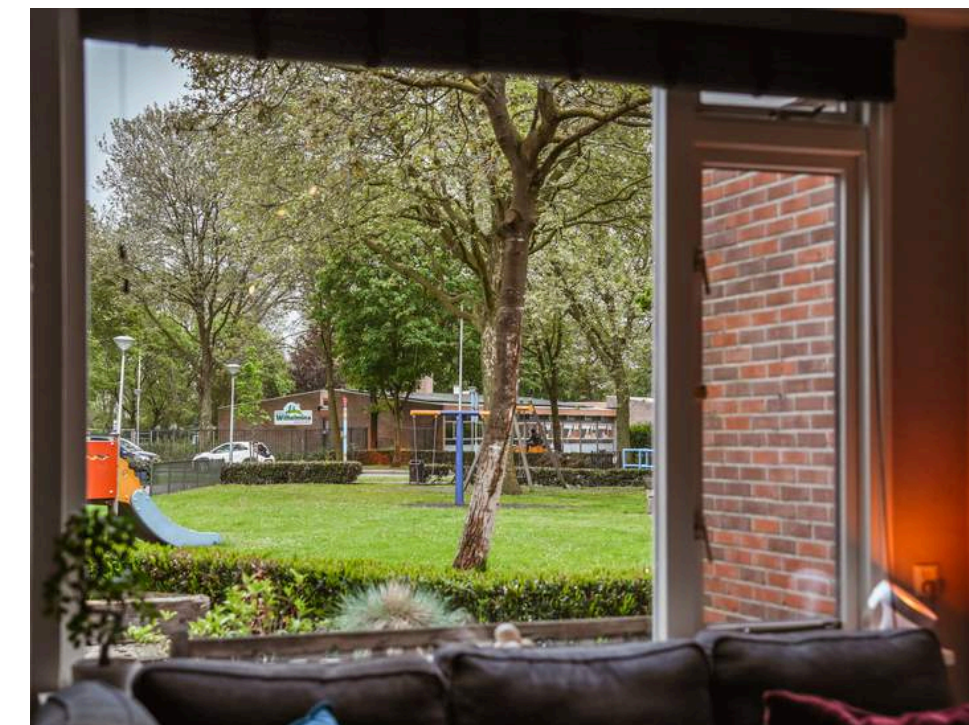
Indeling

Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast, toegang tot het toilet en de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De woonkamer (38m²) is voorzien van een handige trapkast en een zitgedeelte aan de voorzijde waar je uitkijkt over de speeltuin. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer, de muren zijn bedekt met vliesbehang.



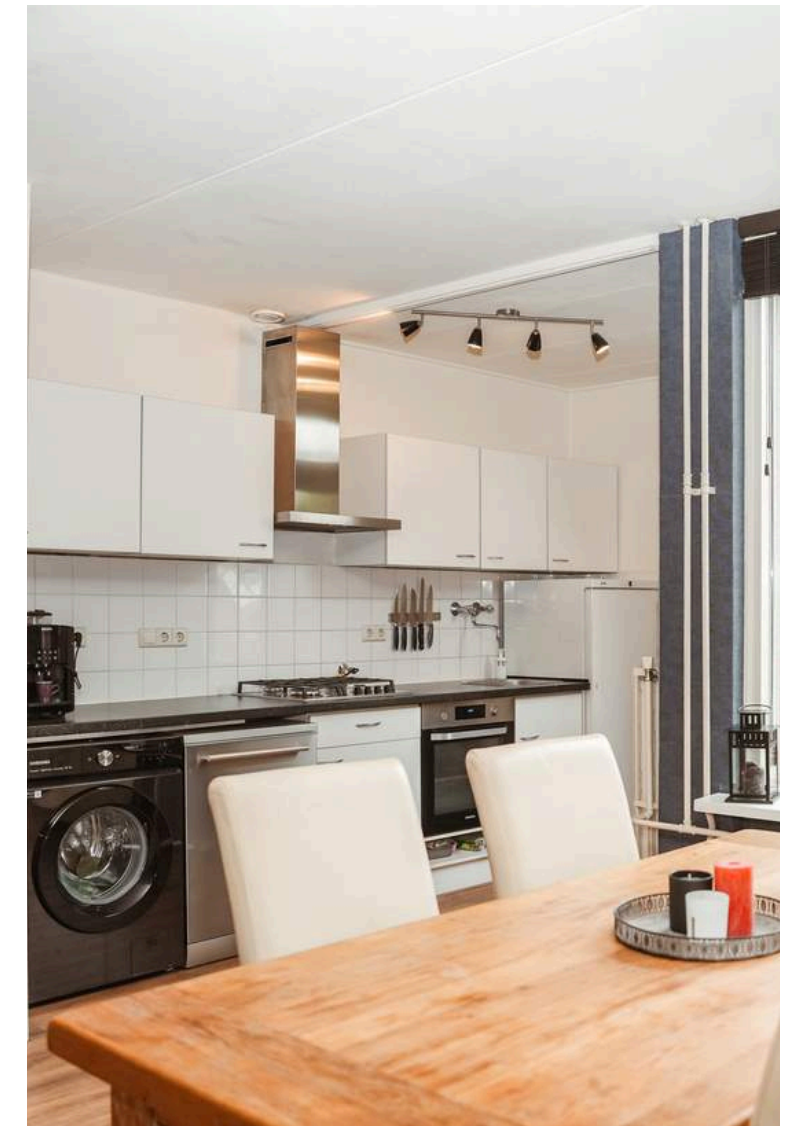


Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de eethoek en aansluitend de keuken.



Keuken

De keuken is uitgerust met een spoelbak, losse koelkast, oven, vaatwasser en een 4-pits gasfornuis. De keuken biedt ook ruimte voor een wasmachine.



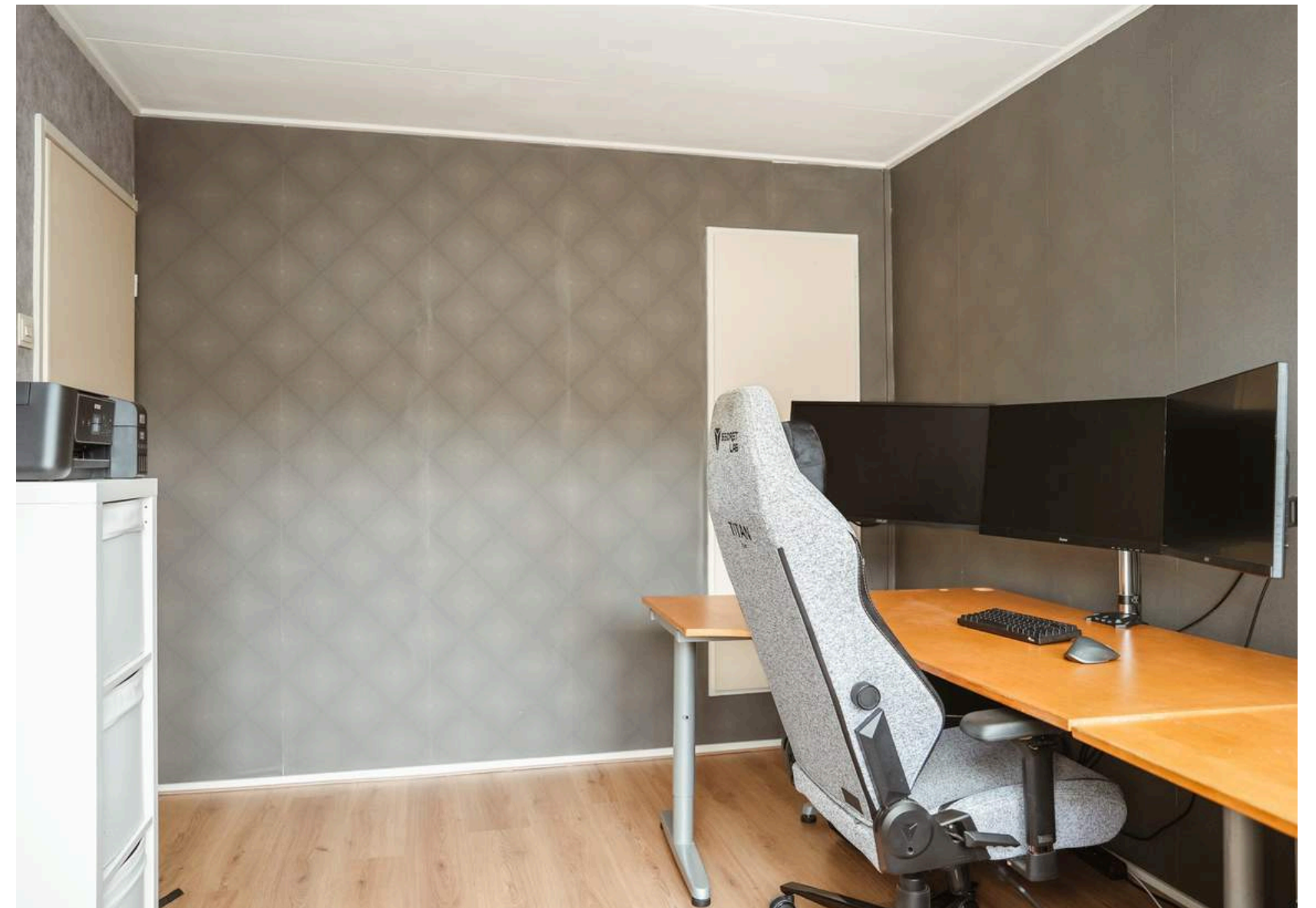
Slaapkamer I

Op de eerste verdieping vind je drie netjes afgewerkte slaapkamers. De eerste is 9m² groot en ligt aan de voorzijde.



Slaapkamer II

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is 11m² groot.



Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en deze is 6m² groot.



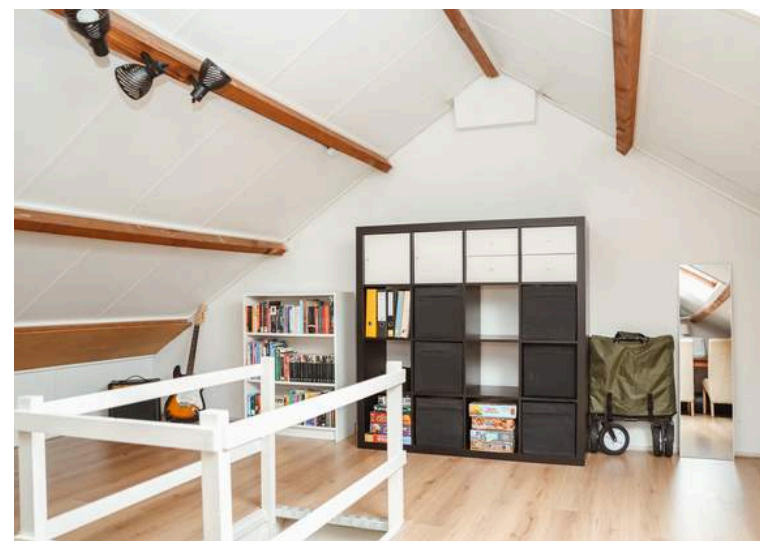
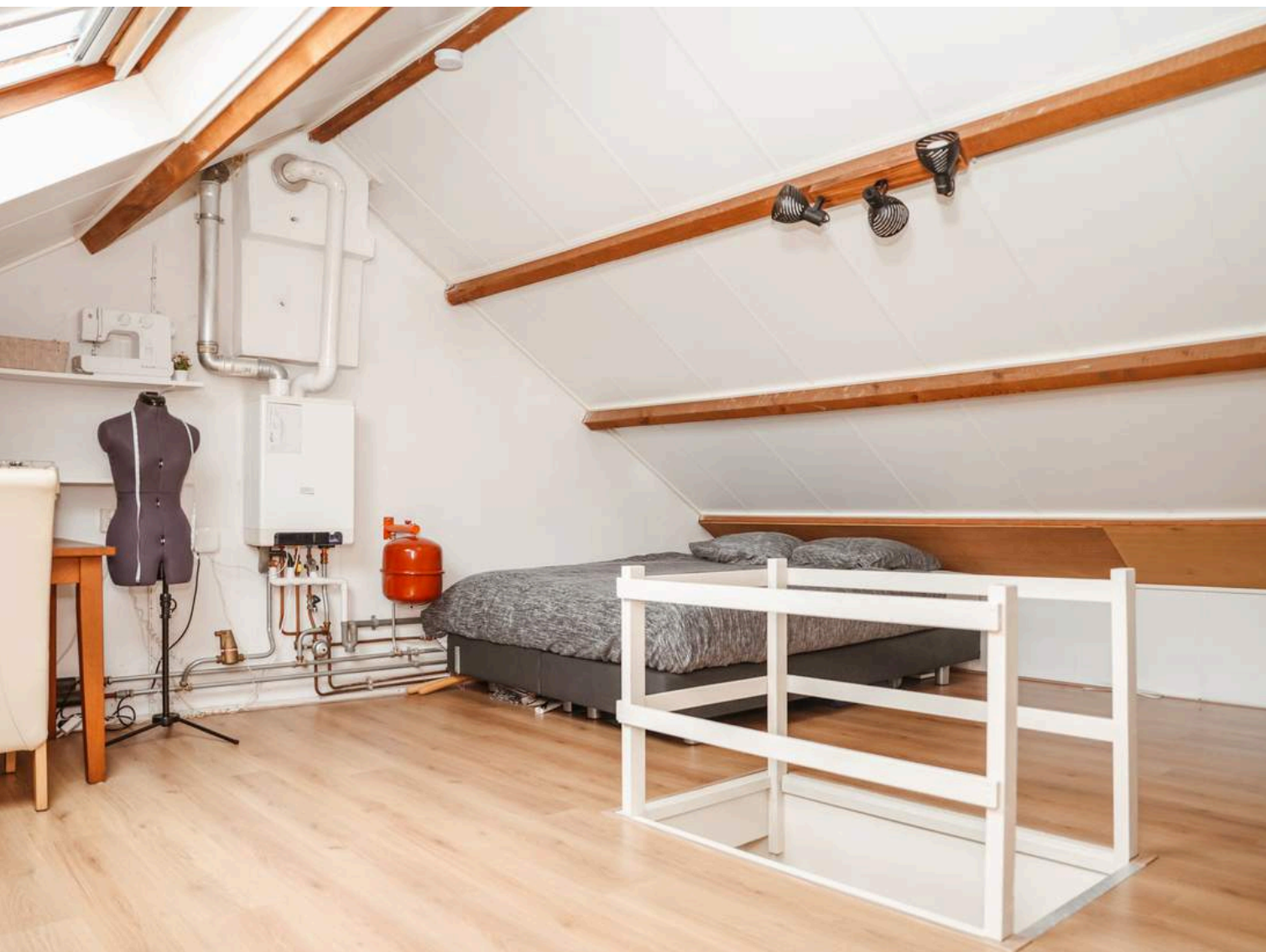
Badkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich ook de eenvoudige maar functionele badkamer met douche, wastafelmeubel en een groot raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en licht.



Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte voor een vierde slaapkamer van 13m². Deze ruimte is veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer of hobbyruimte. Ook bevindt zich hier de cv-ketel.



Buiten

De woning beschikt over een sfeervolle voor- en achtertuin. De achtertuin is knus en biedt voldoende privacy, ideaal voor ontspanning of om kinderen veilig buiten te laten spelen.

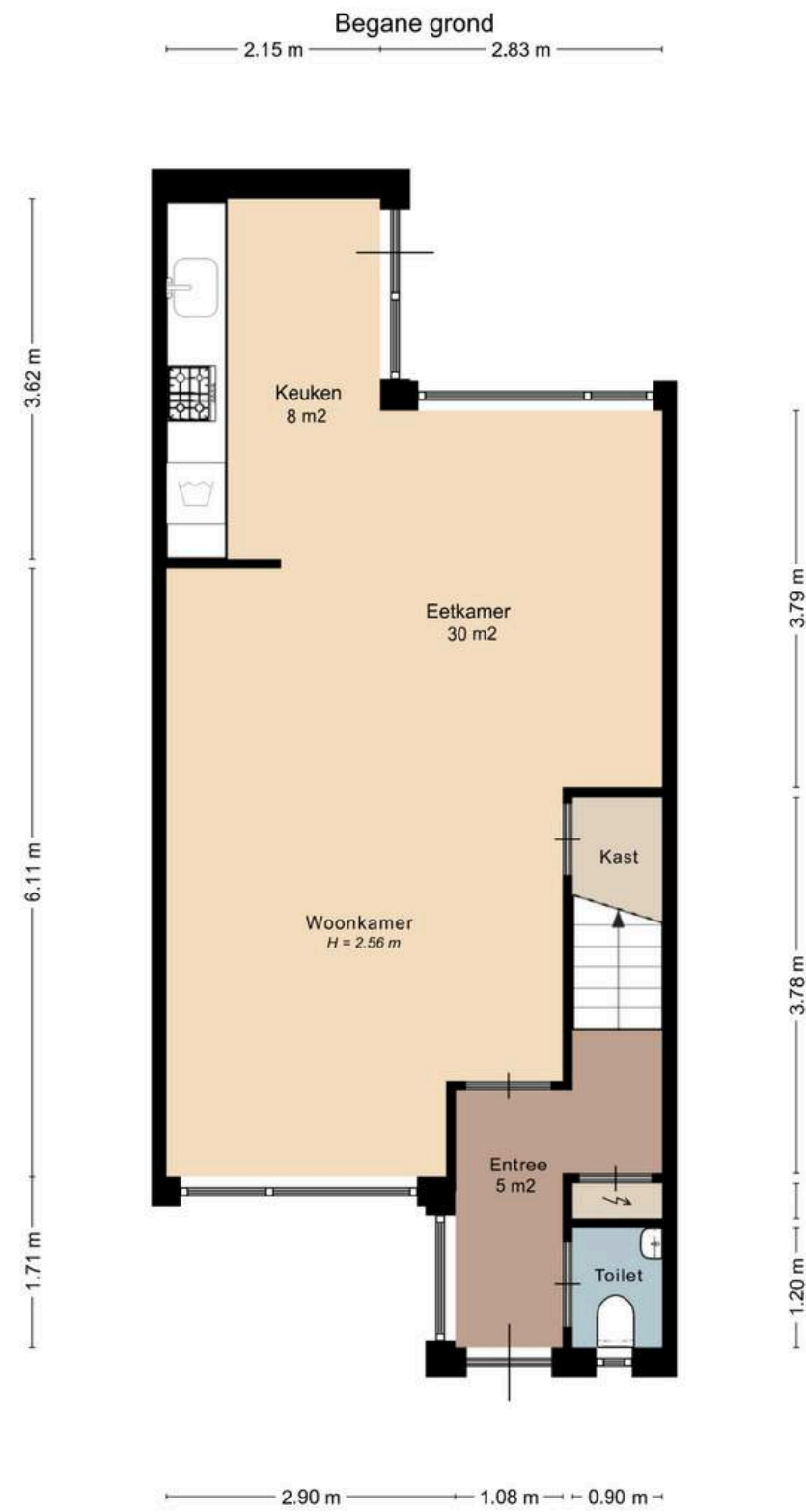








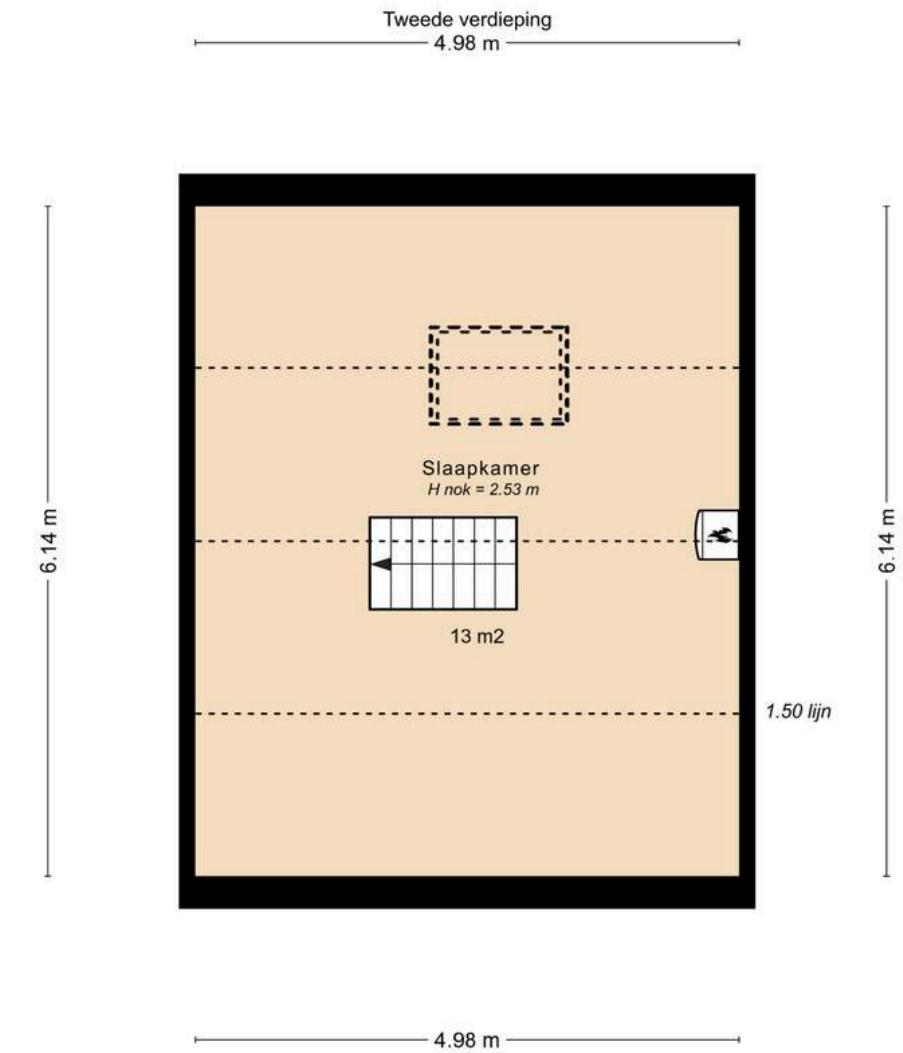
Plattegronden



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	1975
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de eerste verdieping zijn van beton. De tweede verdiepingvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, en bitumen op de platte delen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De kozijnen en ramen zijn overwegend van hout, met op de eerste verdieping aluminium ramen. De woning is geheel voorzien van dubbel glas waarbij diverse ramen zijn voorzien van HR++ glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HR ketel CW4” uit 2012.
Isolatie	De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie die door de woningbouwvereniging zijn uitgevoerd, jaartal onbekend. De gevels zijn in spouw uitgevoerd.

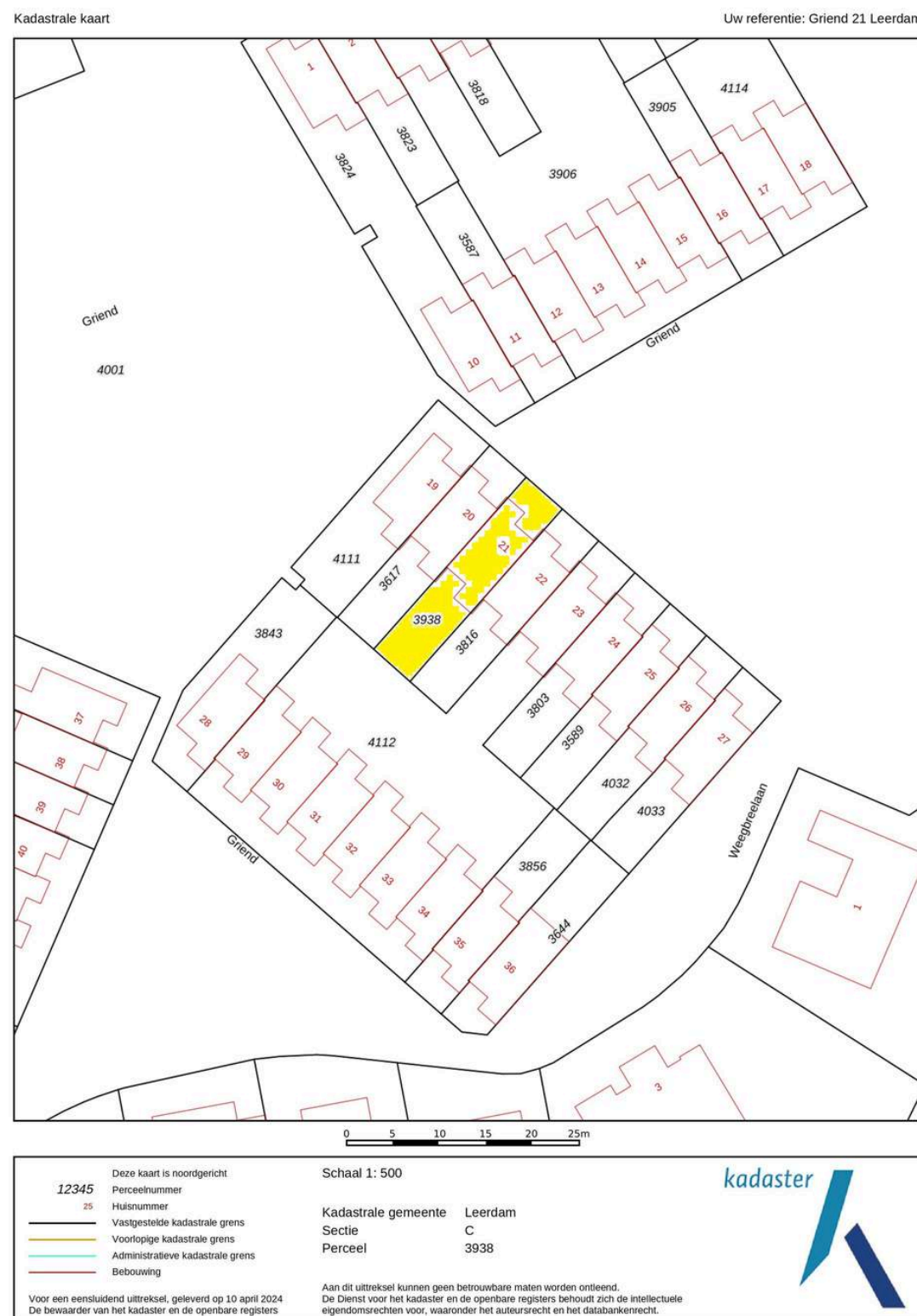
Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Op de begane grond bevindt zich aan de achterzijde een zonnescreeen.
- Op de 2e verdieping bevindt zich een mechanisch ventilatiesysteem die de woning ventileert. In de keuken en op zolder bevinden zich de ventilatieventielen. De badkamer heeft een aparte elektrische ventilatie.
- In de schuur is elektra aanwezig.

Bijzonderheden

- Op korte afstand zijn voldoende parkeerhavens beschikbaar.

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 : C

Nummer(s) : 3938

Grootte : 129 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: tussenwoning

Bouwjaar: 1975

Aantal slaapkamers: 4

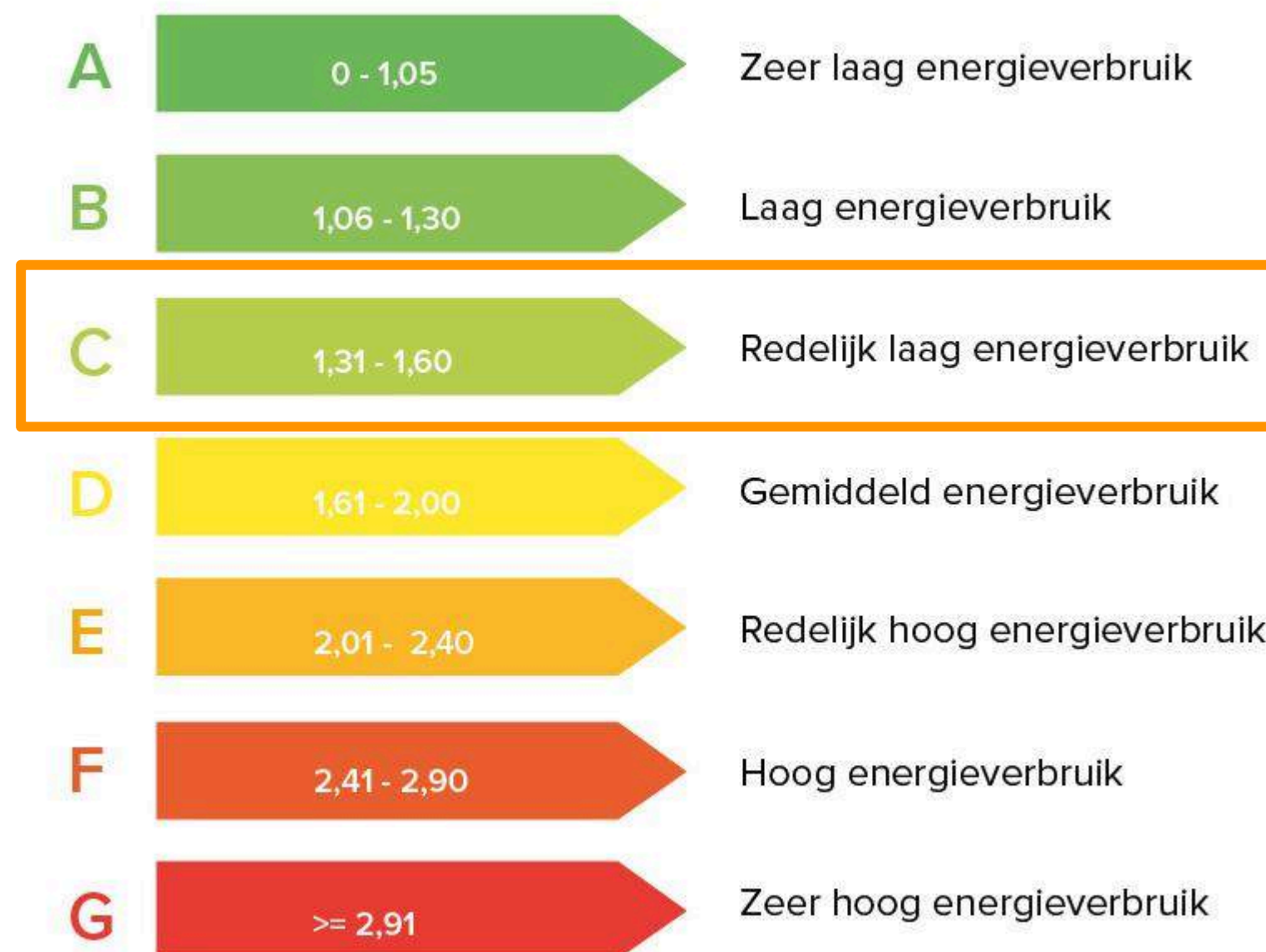
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 98 m²

Perceeloppervlakte: 129 m²

Inhoud: 343 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