



# HENDRIK VAN NASSAUSTRAAAT 14

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**



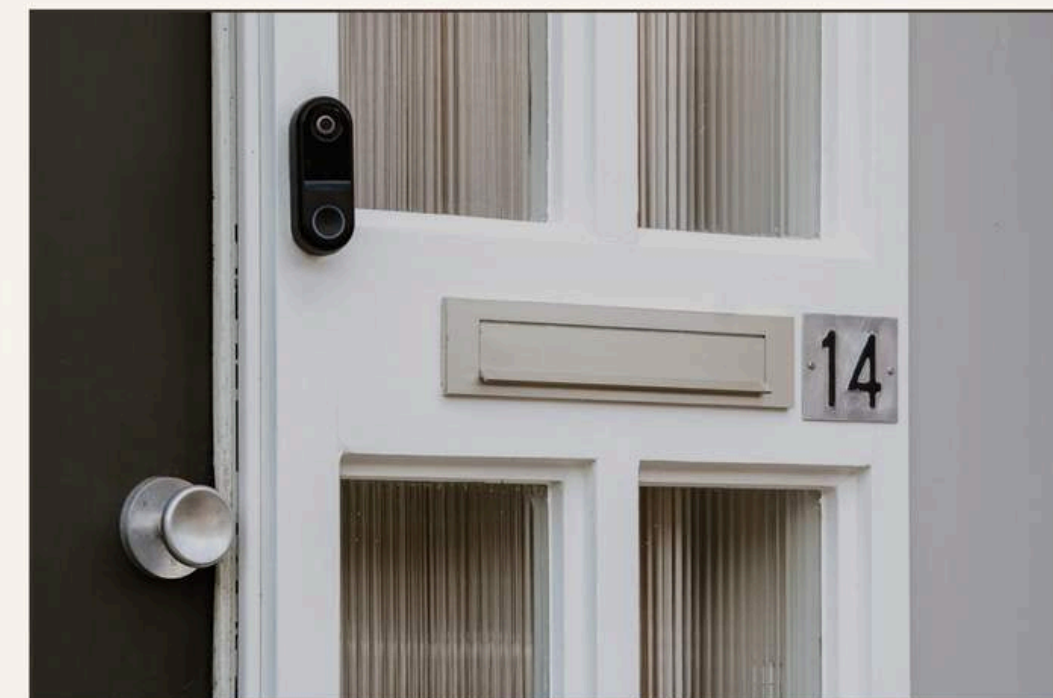
**Enthousiast**

# Hendrik van Nasastraat 14

## Volledig gerenoveerde tussenwoning in kindvriendelijke wijk!

In de brede en rustige Hendrik van Nassastraat in Leerdam vind je deze leuke tussenwoning van 80m<sup>2</sup>. Sinds 2020 is het huis flink onder handen genomen, waardoor het nu een prachtig en licht thuis is, met natuursteenaccenten en een strakke tuin met sfeervolle overkapping.

De woning ligt in een gezellige wijk met volop parkeergelegenheid recht voor de deur. Het is een kindvriendelijke omgeving met speelplaatsen, scholen en supermarkten op loopafstand, waardoor het een ideale plek is voor zowel jonge gezinnen als stellen die op zoek zijn naar een huis dat klaar is voor de toekomst!



# De buitenkant



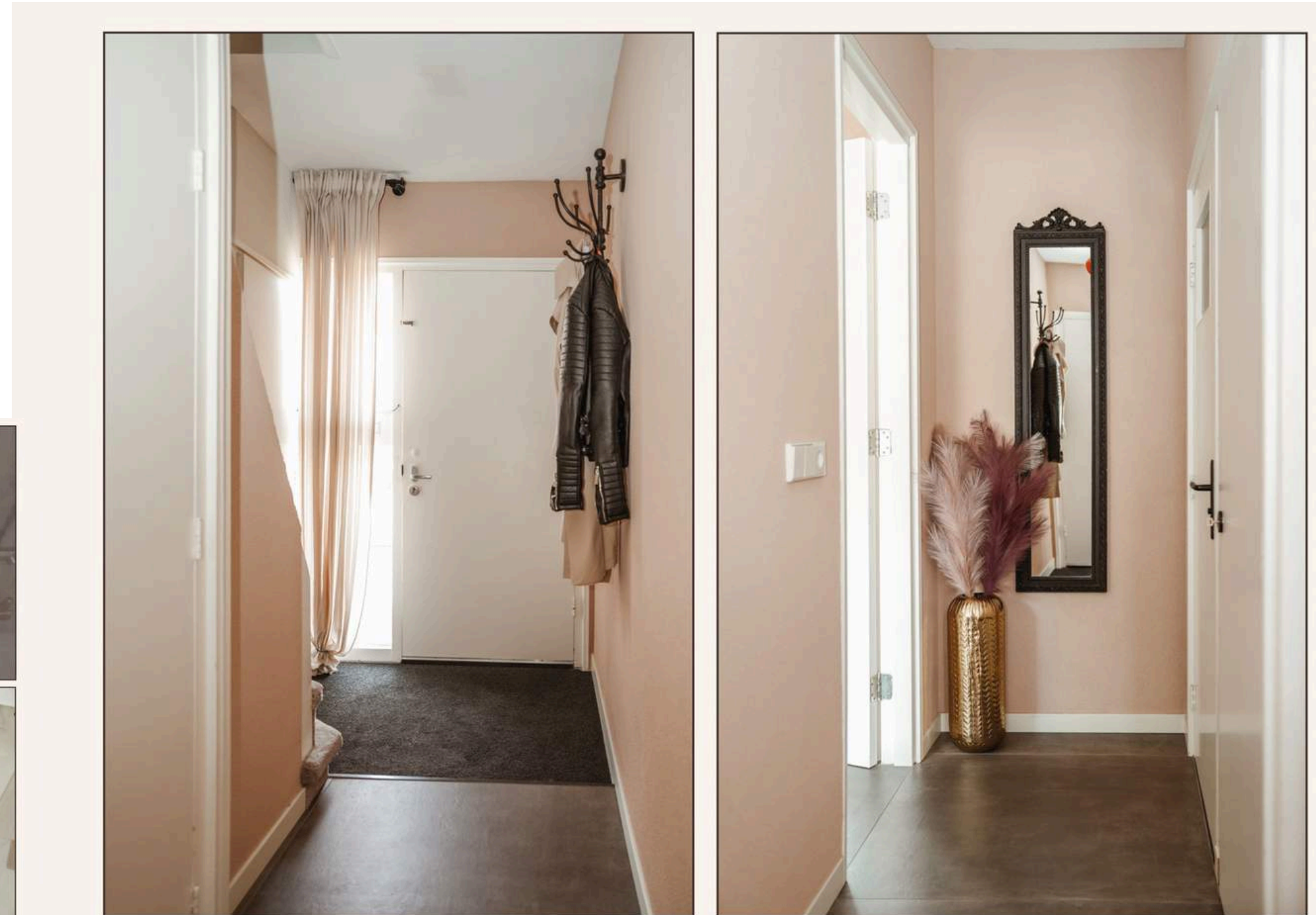
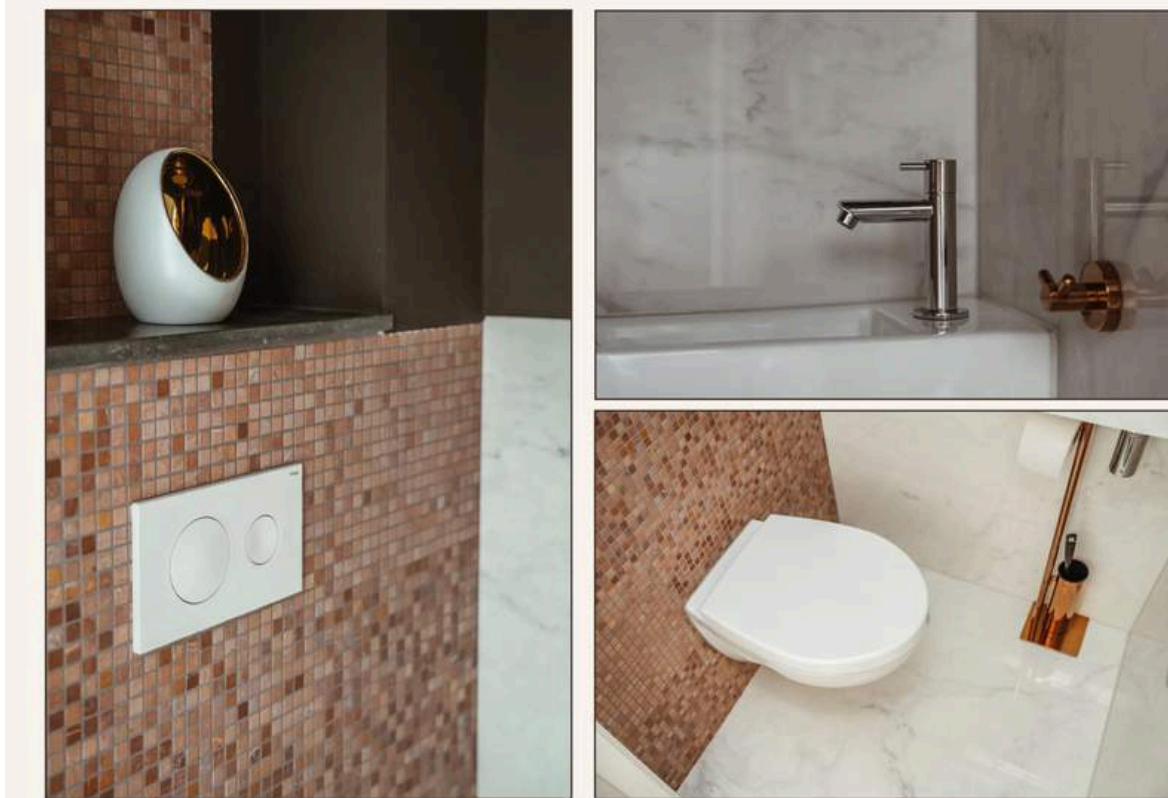
Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Entree met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast, een trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.



# Woonkamer

De hal leidt je naar een ruime woonkamer van 31 m<sup>2</sup>.  
De begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming.







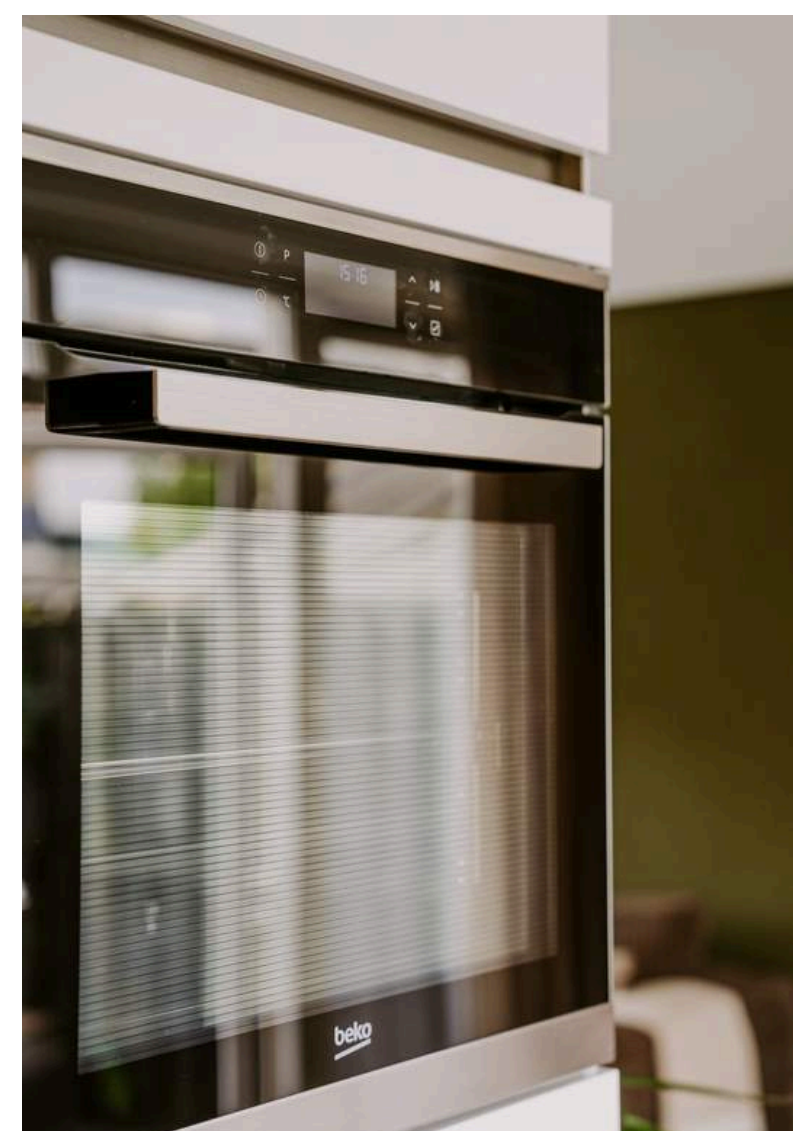
De woonkamer biedt daglicht in overvloed mede dankzij dubbele openslaande deuren én een loopdeur naar de achtertuin.





# Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met een prachtig kwartsiet keukenblad en witte keukenkastjes. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en een spoelbak met mengkraan.

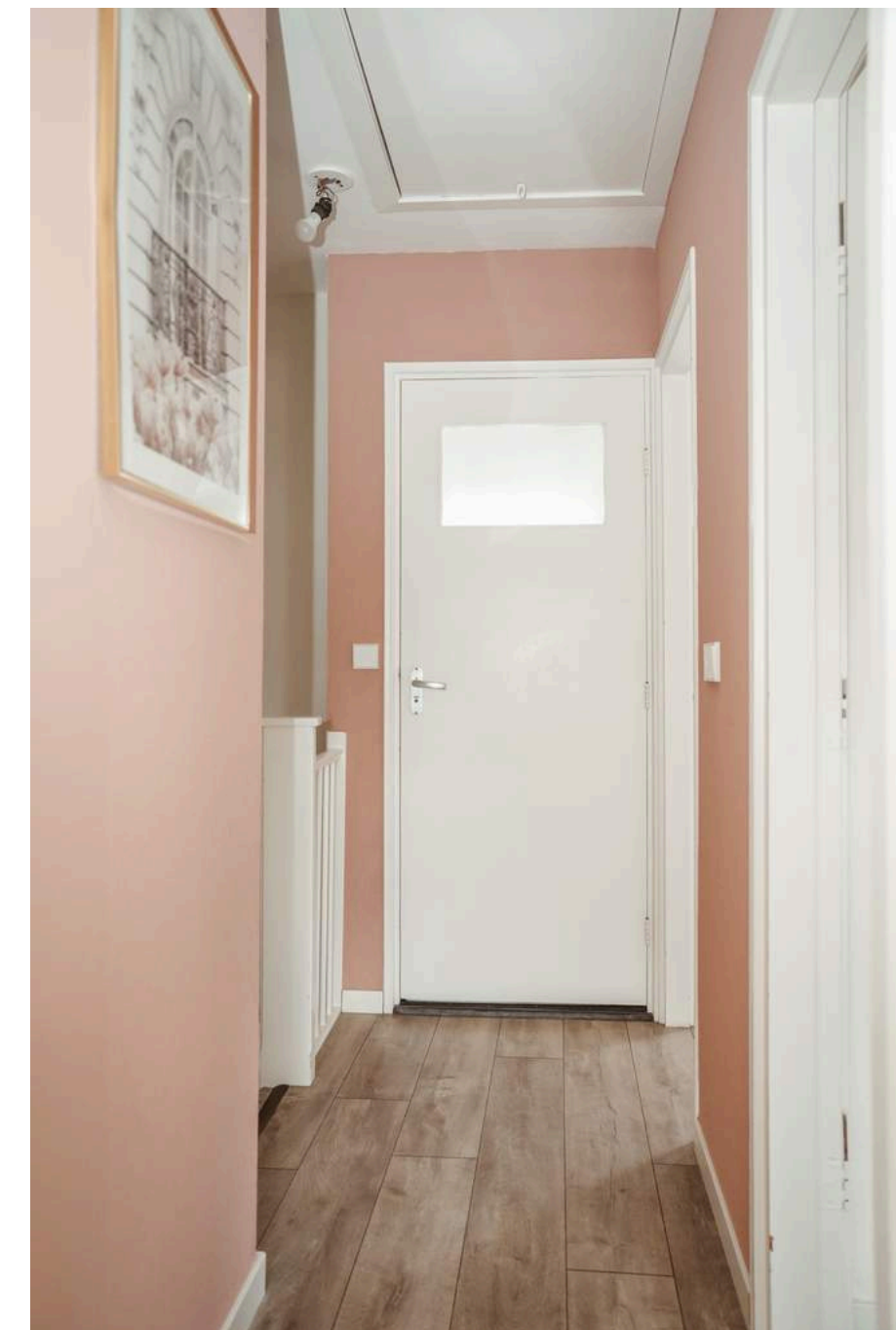




# Eerste verdieping

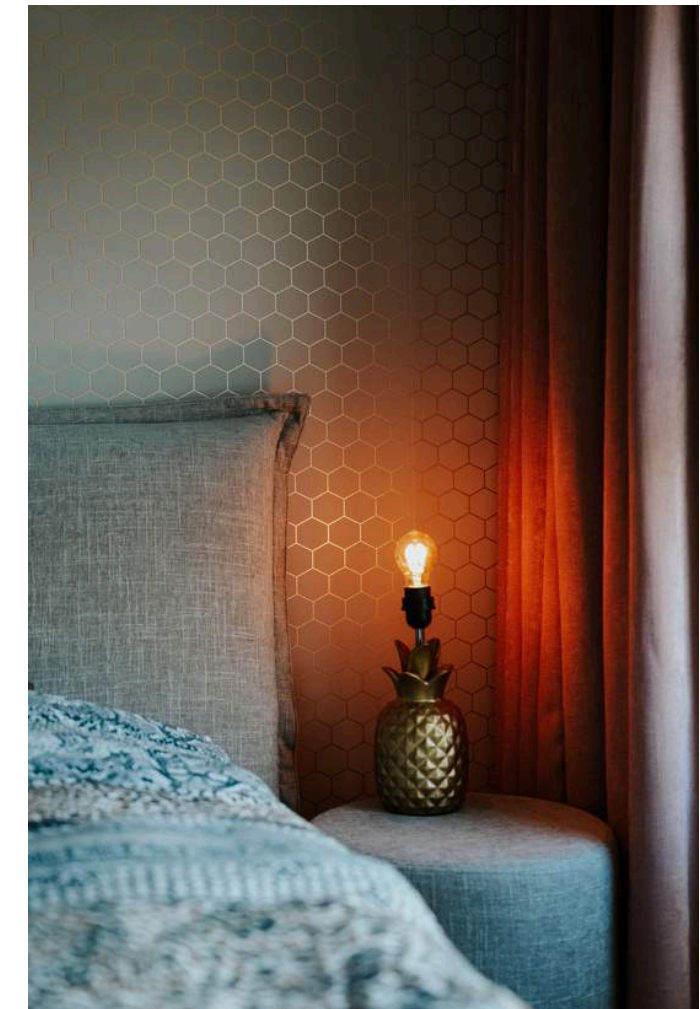
De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een badkamer.

Via een vlizotrap is de zolder toegankelijk. Deze dient als een ruime bergzolder met een nokhoogte van 2 meter. Deze ruimte biedt potentie voor een vierde slaapkamer, mits er een vaste trap geplaatst wordt.



# Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (14m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde gesitueerd en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kasten.



# Slaapkamer II

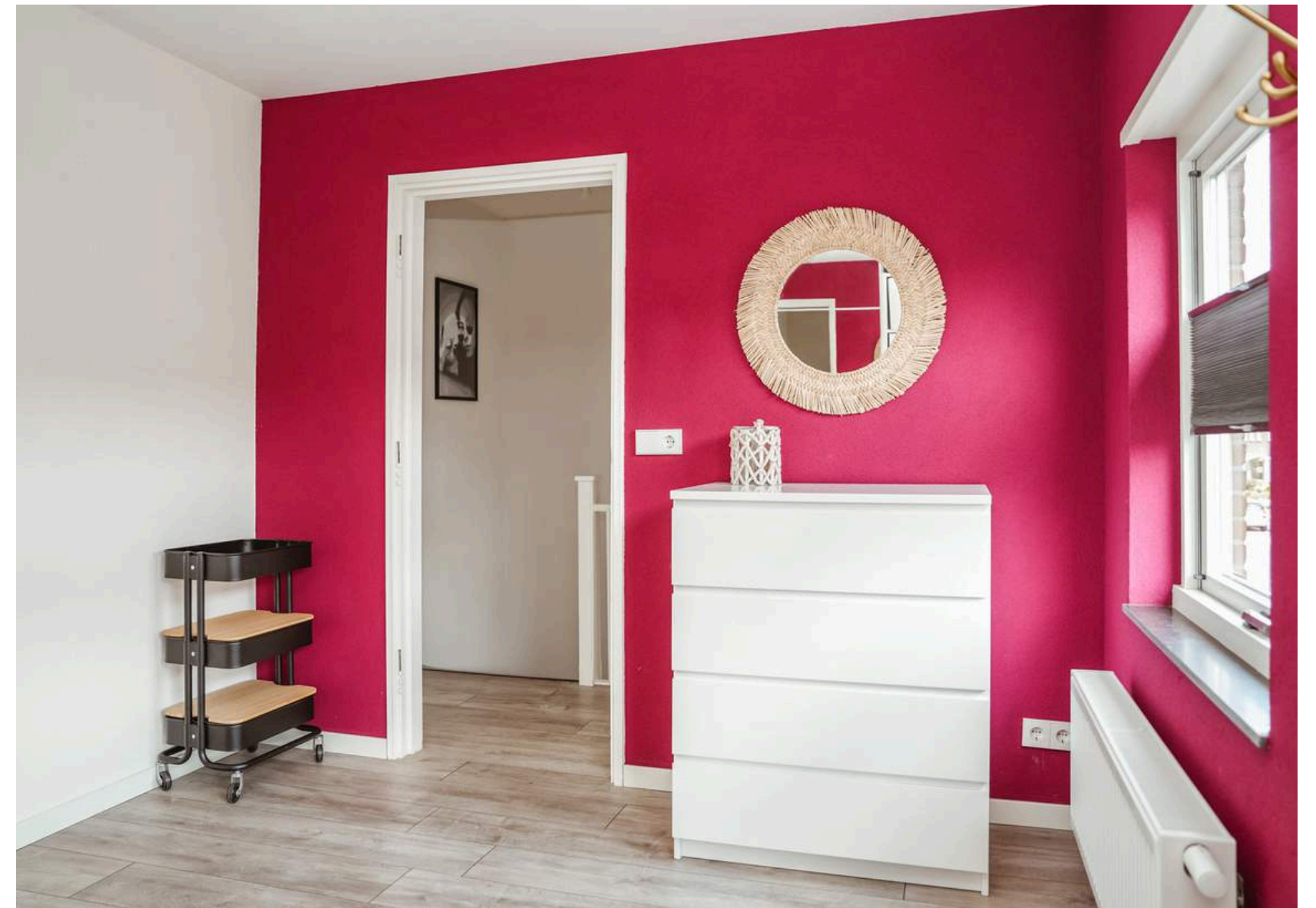
Hiernaast ligt een kleinere kamer (7m<sup>2</sup>), ideaal als studeer- of kinderkamer. Hier vind je tevens de wasmachine en droger.





# Slaapkamer III

Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer (11m<sup>2</sup>) naast de badkamer.



# Badkamer

De compacte, maar efficiënt ingerichte badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.



# Buiten

Zowel de voor- als achtertuin zijn keurig aangelegd, waarbij de achtertuin is verdeeld over twee niveaus en is voorzien van een sfeervolle overkapping.

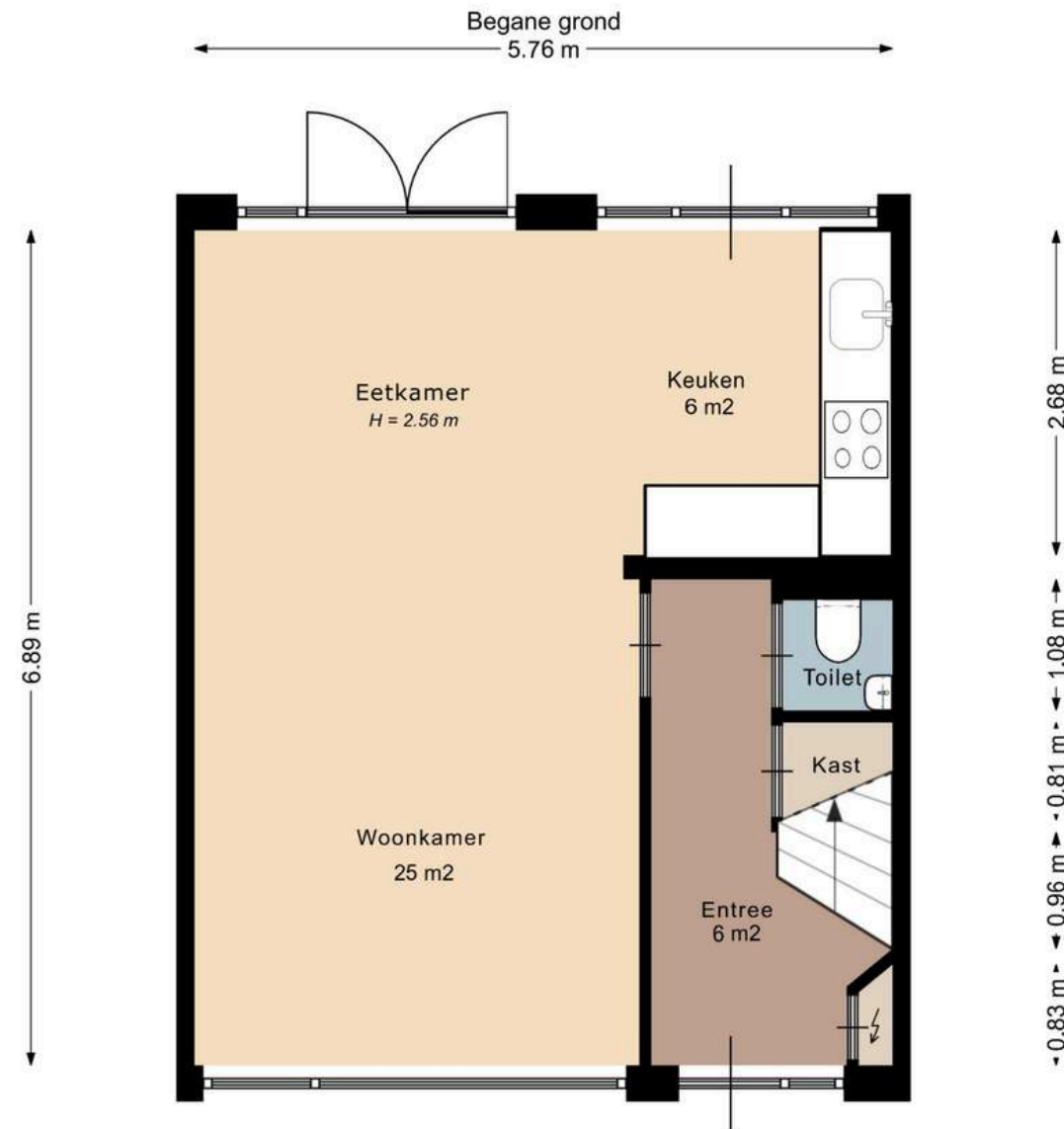
De tuin biedt ook een handige schuur voor extra opslagruimte en een achterom.



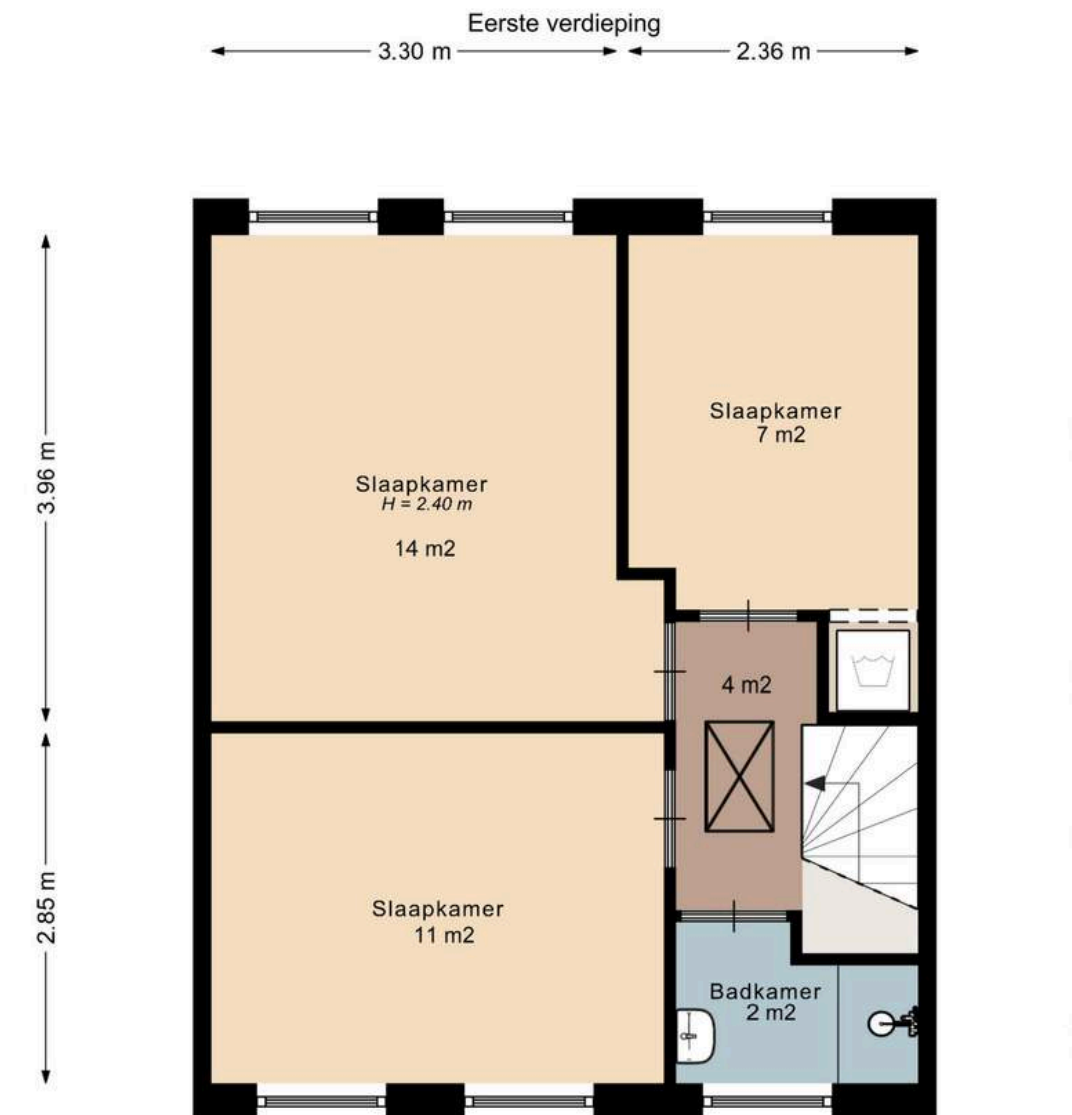




# Plattegronden

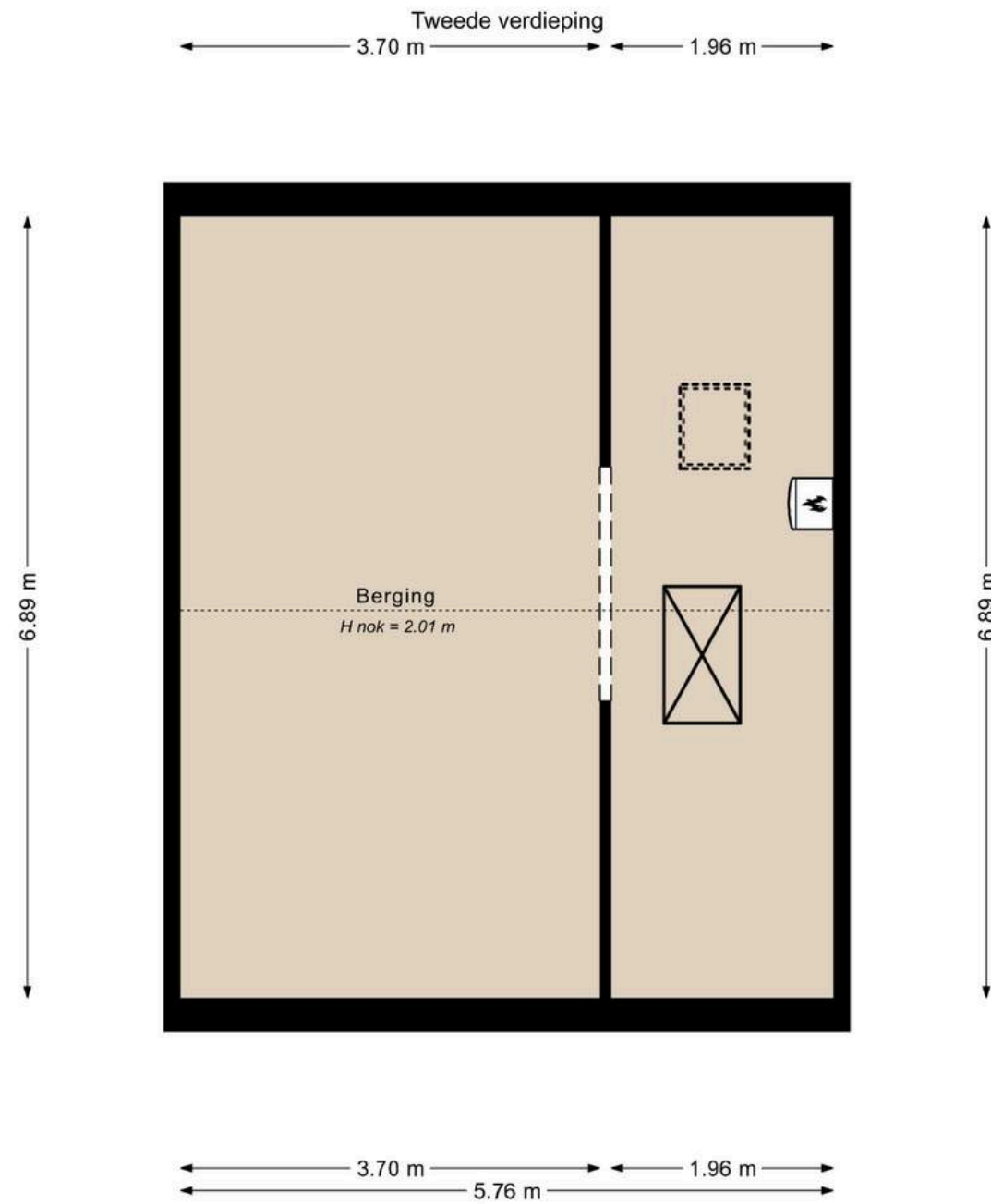


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© studiomaltipo.nl



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

# 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

# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1964
<b>Vloeren</b>	De vloeren van de begane grond en van de 1e verdieping zijn van beton, de 2e verdiepingsvloer is van hout.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gemetseld in spouw.
<b>Beglazing</b>	De woning is voorzien van houten kozijnen met HR beglazing. Uitzondering daarop zijn het raam van de voordeur plus het dakraam op de 2e verdieping. De achterpui op de begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit” uit 2020. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig.
<b>Isolatie</b>	De vloer van de begane grond is in 2020 geïsoleerd en de beglazing bestaat grotendeels uit HR glas.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- Schilderwerk buiten is in 2022 voor het laatst bijgewerkt.
- Er is een energielabel D aanwezig.
- Op de 1e verdieping zijn aan de achterzijde elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Op de 2e verdieping zijn 2 pijpen zichtbaar, die asbesthoudend materiaal bevatten.



# Bijzonderheden

## Vernieuwingen

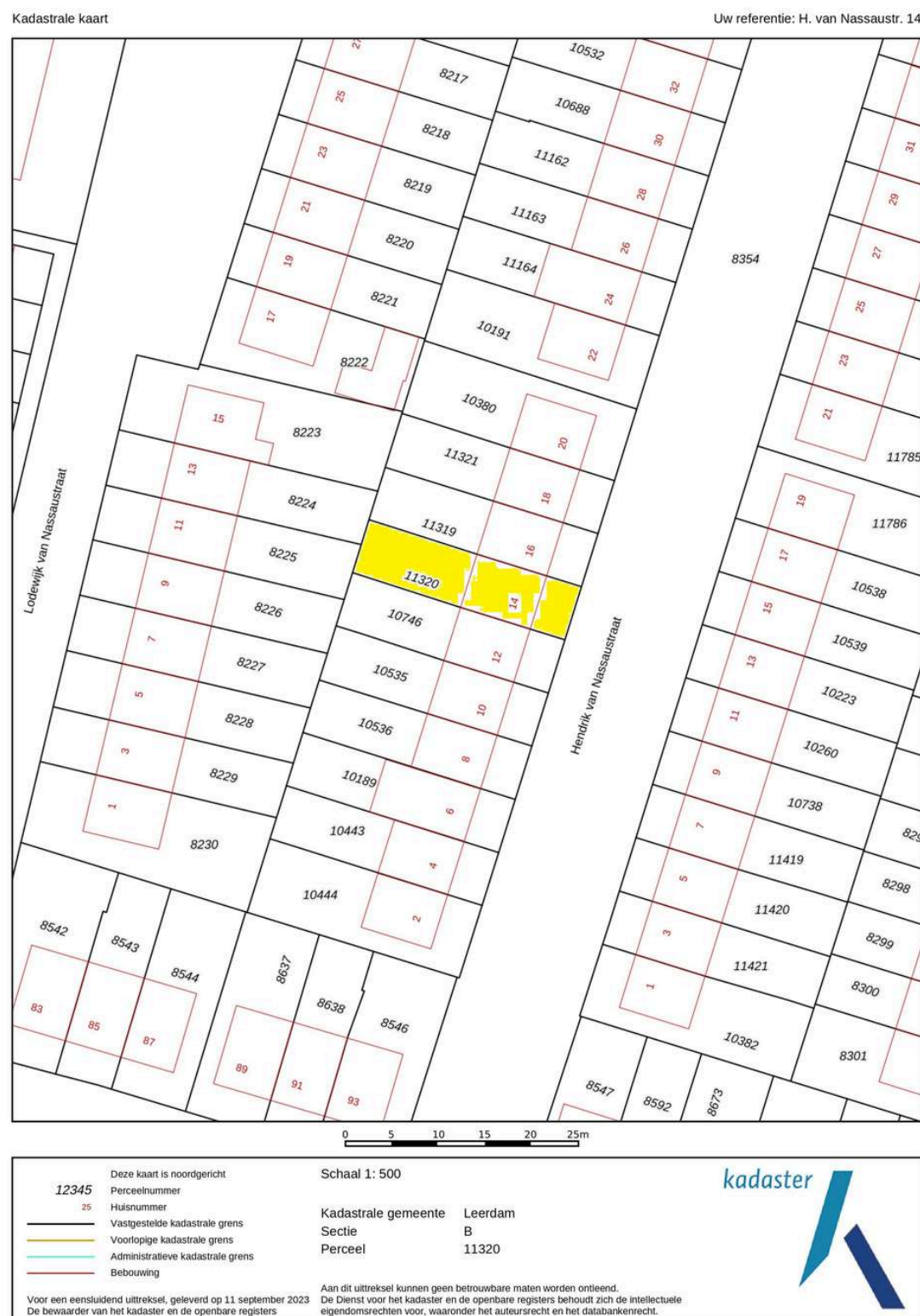
Vanaf 2020 is de hele woning gerenoveerd:

- de CV plus leidingen zijn vervangen
- de groepenkast plus bedrading is vervangen
- de houten vloer op de begane grond is vervangen door een betonnen vloer met isolatie en vloerverwarming
- het rookkanaal is op de begane grond verwijderd
- op de 1e verdieping zijn de kozijnen en ramen vervangen met HR glas en zijn natuurstenen dorpels aangebracht
- de keuken, toilet en badkamer zijn opnieuw aangelegd
- de voor- en achtertuin zijn opnieuw aangelegd en er is een overkapping geplaatst.

## Erfdienstbaarheden

- Aan de achterzijde van het perceel loopt een brandgang.

# 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) : 11320

Grootte : 145 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Westen

## 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: 1964

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 79 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 145 m<sup>2</sup>

Inhoud: 323 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.

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.

**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)