



DIEFDIJK 10

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

Diefdijk 10

Eén met de natuur op maar liefst 9.600m² eigen grond: wonen aan de Diefdijk in Leerdam

Welkom aan de Diefdijk in Leerdam. Een dijk met een bijzonder verhaal, met op die dijk een woning met een duurzaam ontworpen uitbouw en een fantastische tuin van maar liefst 250 meter diep (9.687 m² grond in totaal), waar de natuur volop zijn gang kan gaan. Sinds 1998 heeft de woning meerdere transformaties ondergaan. De meest ingrijpende in 2008 resulteerde in een vernieuwd souterrain dat nu dient als het hart van het huis. In 2015 is de woning uitgebreid met een moderne garage en een keuken van topkwaliteit.

De woning heeft een woonoppervlakte van 173m² en biedt 6 slaapkamers. Ook aan isolatie en verduurzaming is volop gedacht: het huis beschikt over 15 zonnepanelen en er is een laadpunt voor elektrische auto's. Er zijn elektrische screens geïnstalleerd aan de achterzijde en op het dak van de keuken en op de uitbouw ligt een groen, isolerend sedumdak.

Deze woning is een perfecte mix van comfort, duurzaamheid en luxe, ideaal voor wie waarde hecht aan kwaliteit en natuur. Een zeldzame kans om te wonen in een klein paradijs aan de rand van Leerdam!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

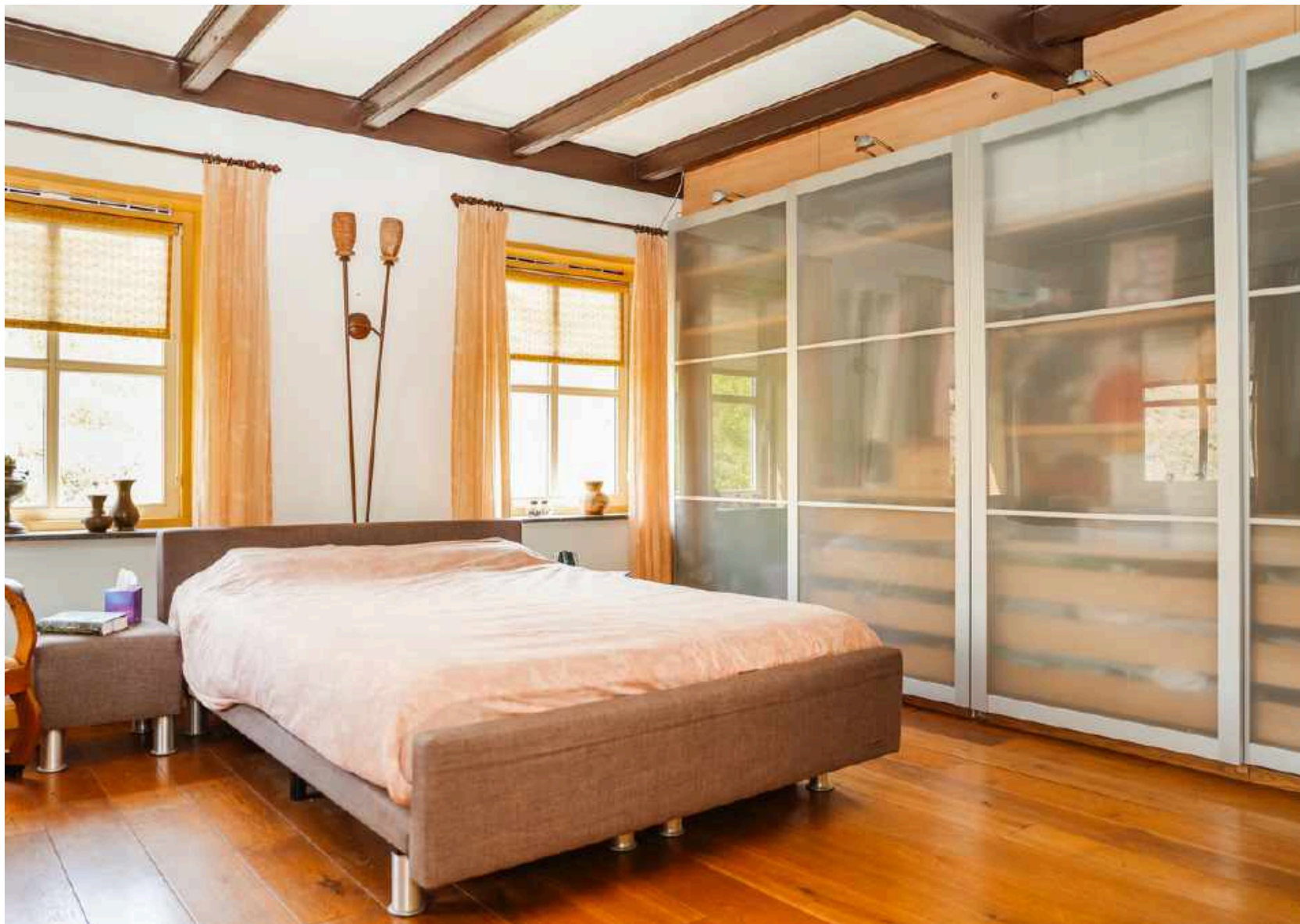
Indeling

De entree op de begane grond, halverwege de dijk, biedt toegang tot een hal die leidt naar drie ruime slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (20m²) ligt aan de voorzijde is voorzien van inbouwkasten en uitzicht op de dijk.

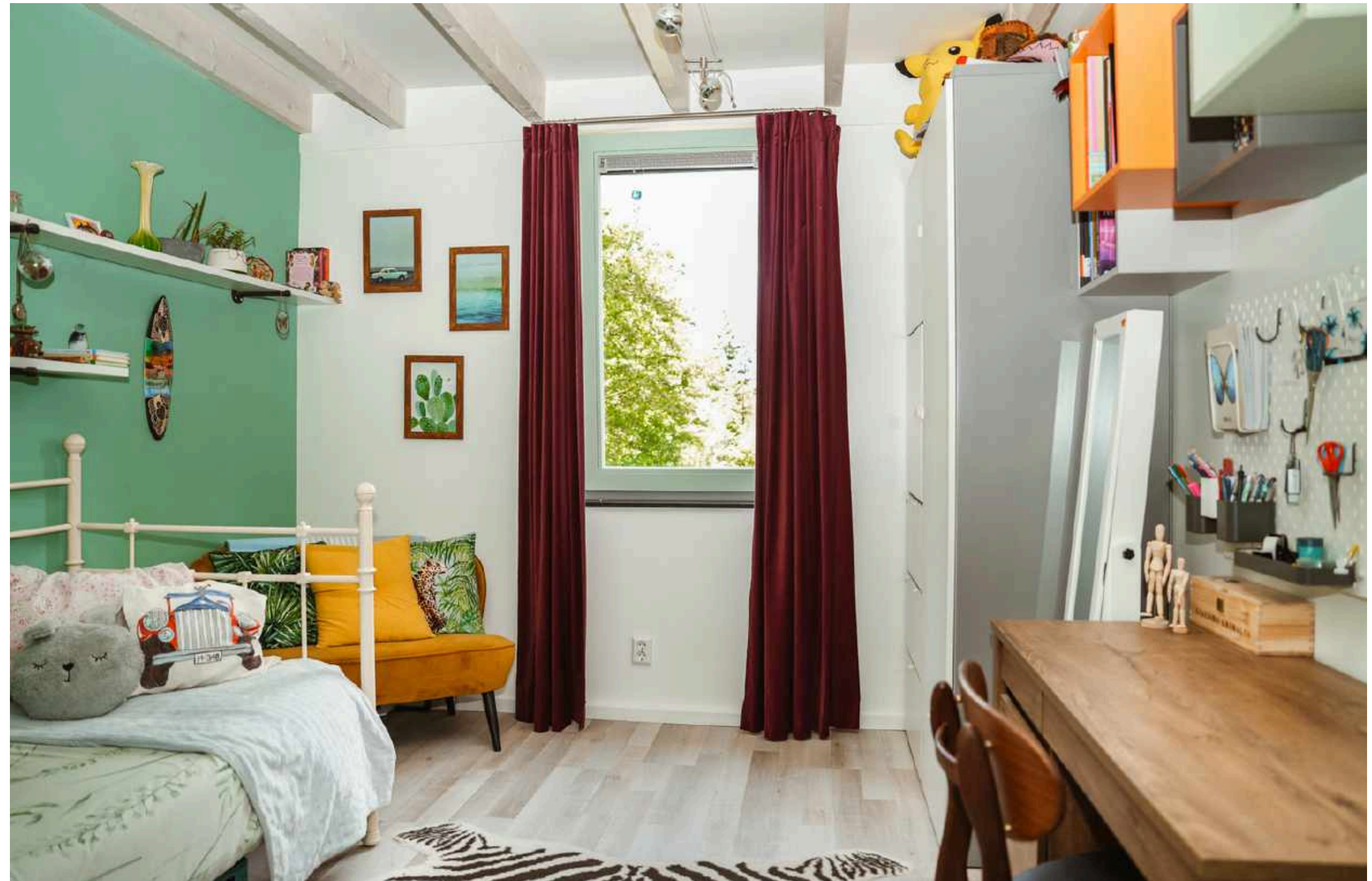


Slaapkamer II

De twee andere slaapkamers van elk 11m² liggen aan de achterzijde, waarvan elk raam een onbelemmerd uitzicht biedt op de uitgestrekte en zorgvuldig aangelegde tuin.

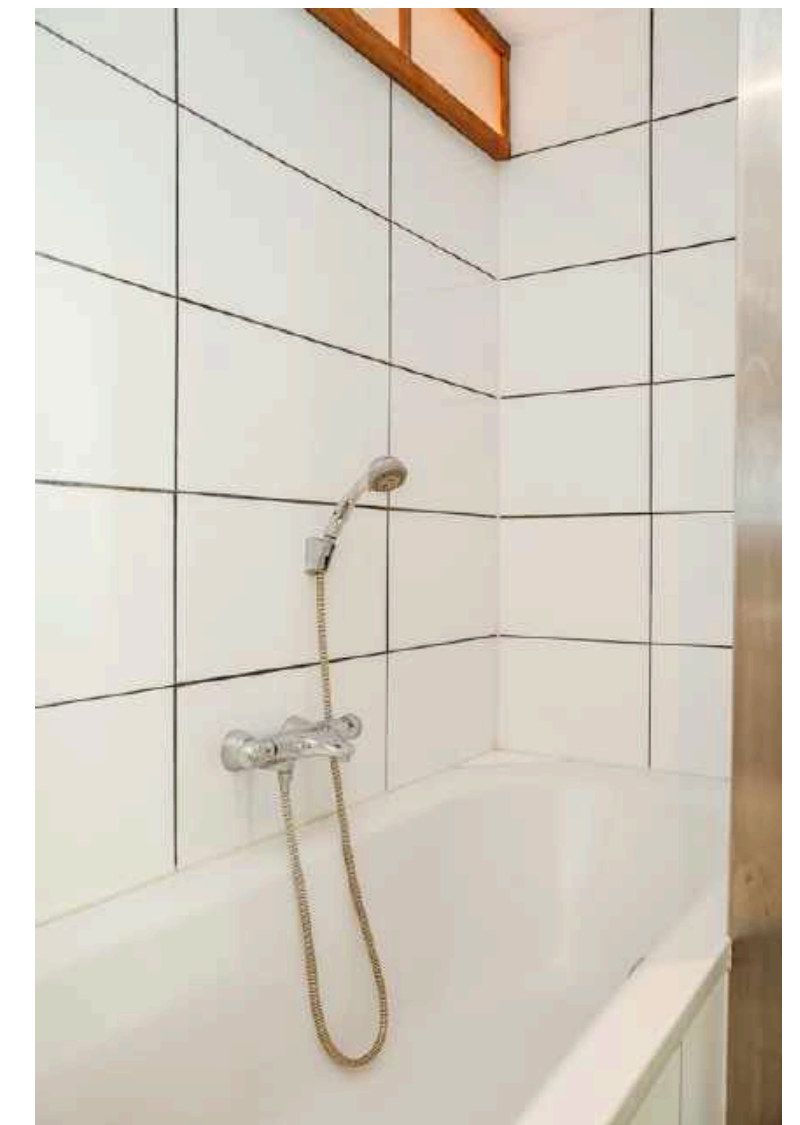


Slaapkamer III



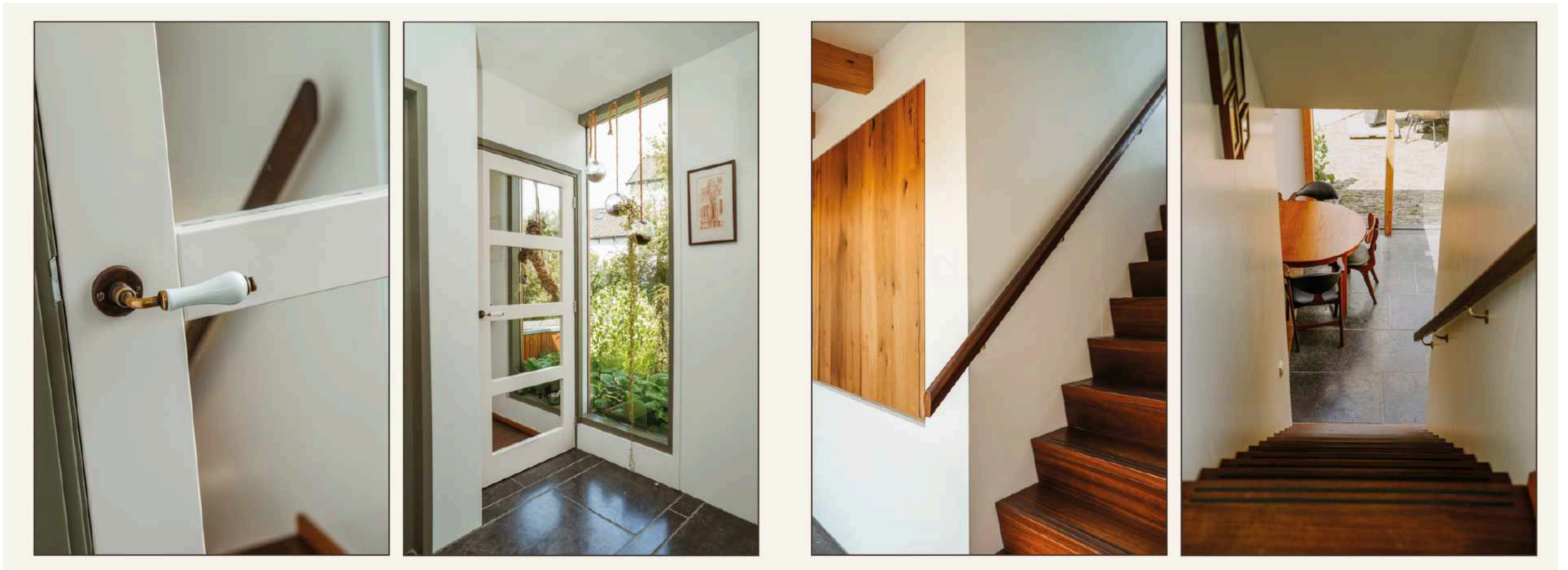
Badkamer

De badkamer (5m²) is compleet uitgerust met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.



Souterrain

Een trap leidt naar het souterrain waar zich de woonkamer, een prachtige keuken en een bijkeuken bevinden.



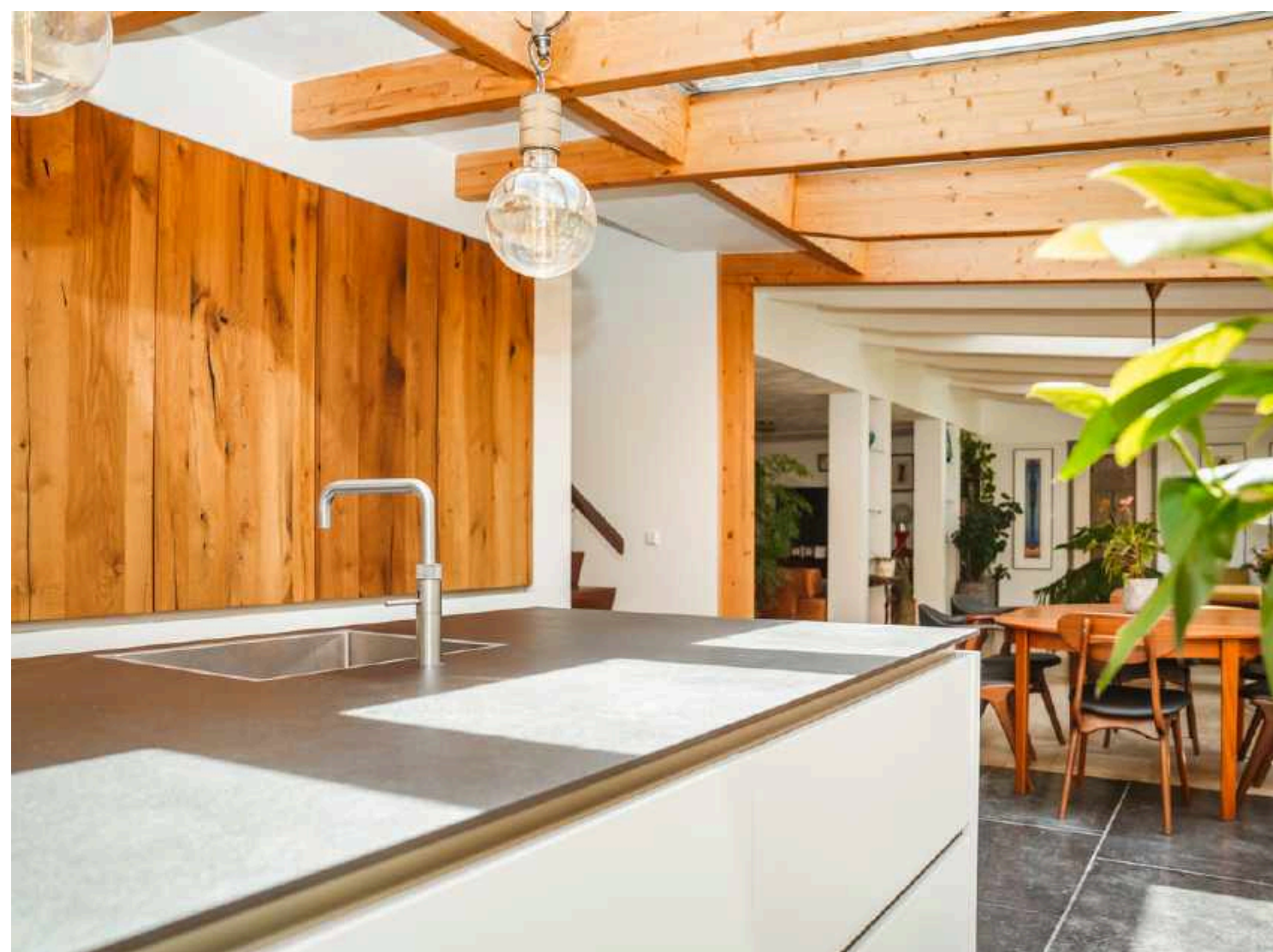
Keuken

De keuken is echt het juweeltje van deze woning en biedt een naadloze verbinding met de rest van de woonkamer. De keuken is uitgerust met een stijlvol kookeiland met keramiek werkblad en mooie wandkasten, en verder voorzien van een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en high-end inbouwapparatuur waaronder NEFF Slide & Hide heteluchtoven.





Het glazen dak zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. Je zit hier echt fantastisch, en de openslaande deuren naar de tuin maken het natuurlijk helemaal af.



Woonkamer

In de woonkamer is het ook zonder meer goed toeven, want dankzij het ontwerp van deze uitbouw sta je altijd in verbinding met de achtertuin en dus met de natuur. Heerlijk!

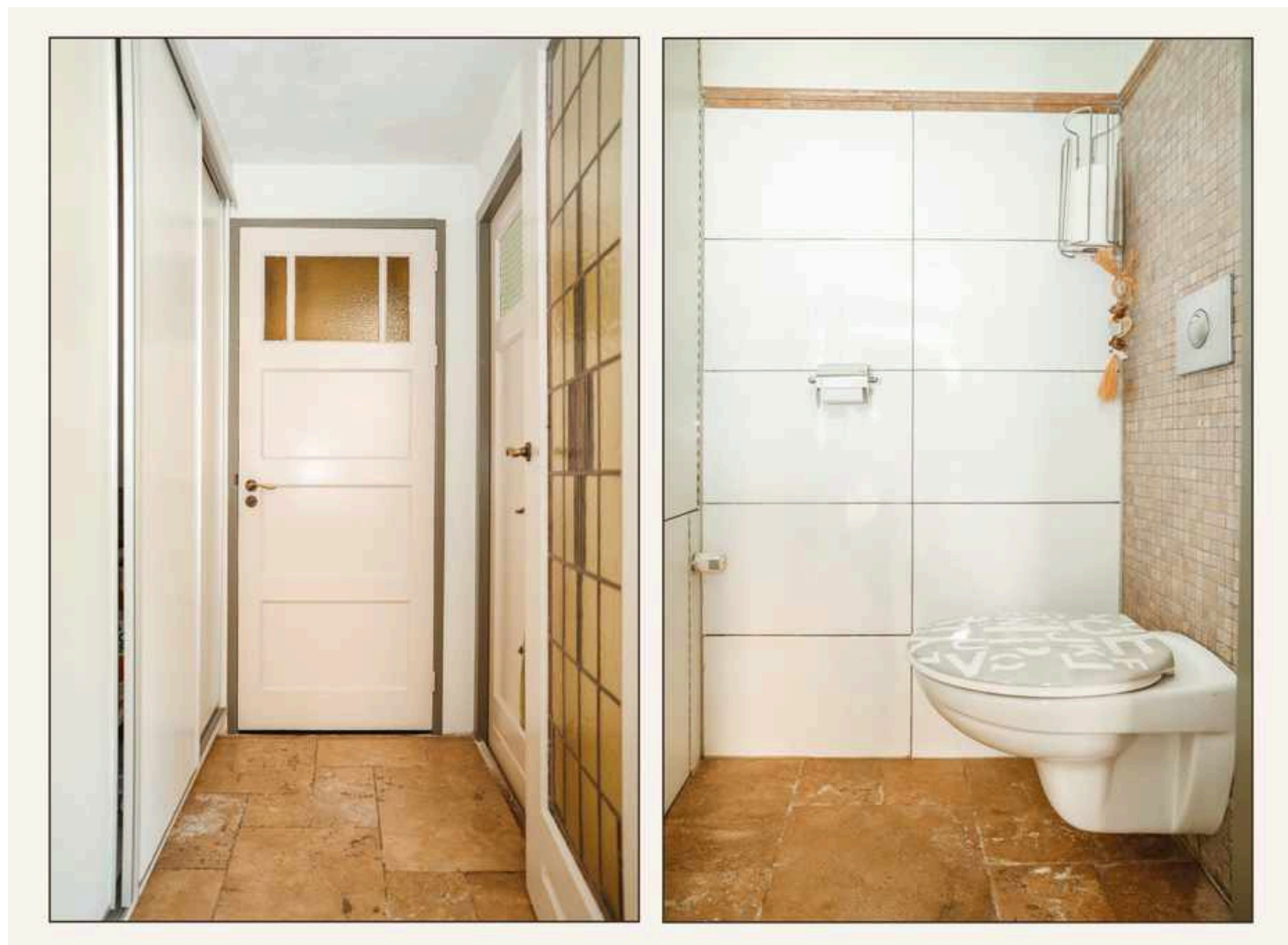


Woonkamer



Bijkeuken

Vanuit de woonkamer kom je via een kleine gang met daaraan het toilet in de bijkeuken. De bijkeuken heeft een deur naar de tuin, maar hier vind je ook de opstelling voor de wasmachine en droger met handig werkblad, en een aantal bergkasten.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers (respectievelijk 7m², 7m² en 9m²). Het zicht aan de voorzijde is schitterend over de Diefdijk en de achterliggende natuur.



Slaapkamer IV

Hoewel deze kamers compacter zijn, creëren de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde een gevoel van ruimte en zorgen ze voor veel natuurlijk daglicht.



Slaapkamer V



Slaapkamer VI



Buiten

De tuin, die maar liefst 9000 m² omvat, begint bij een fraai aangelegd vlonderterras en strekt zich daarna uit over 250 meter.

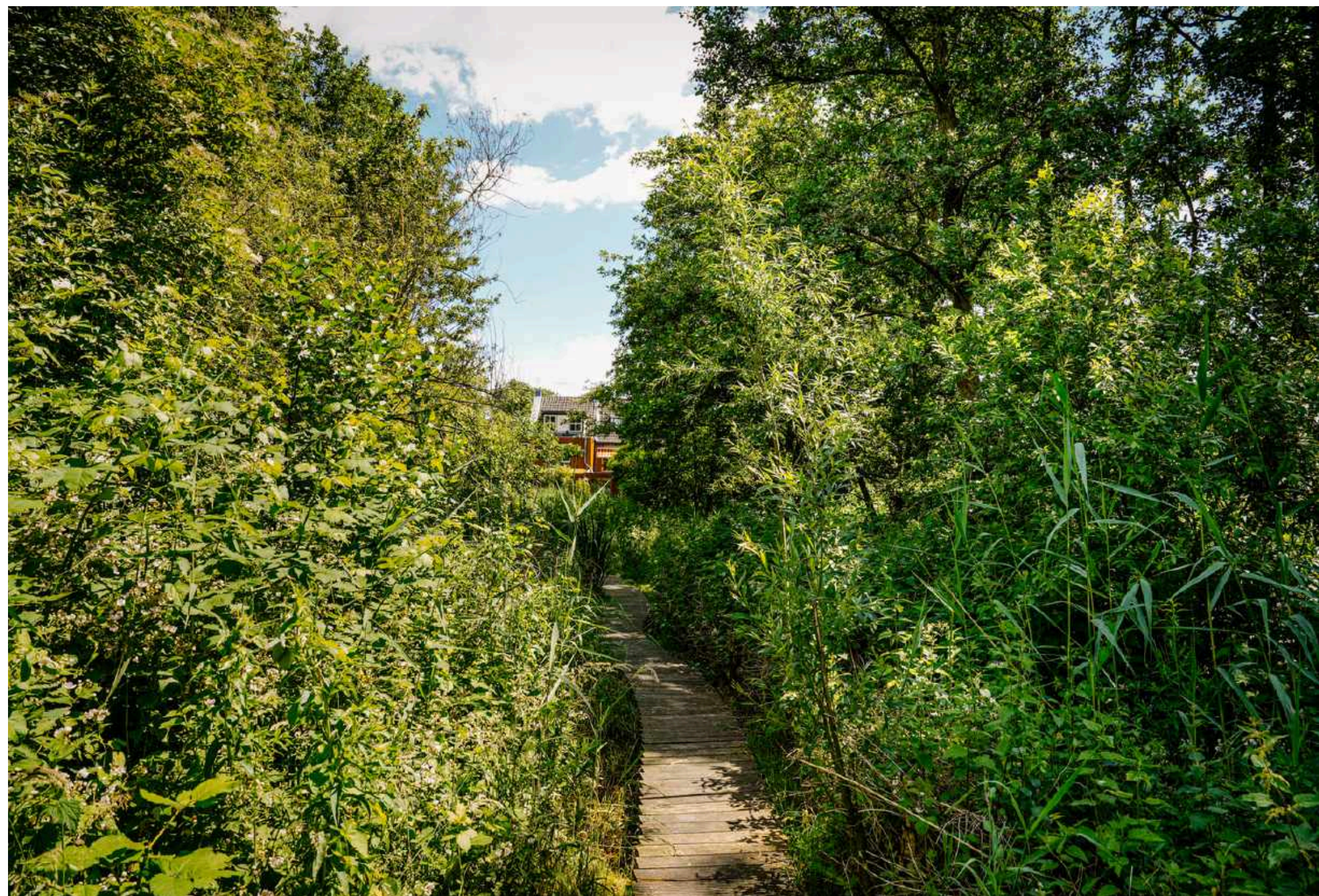
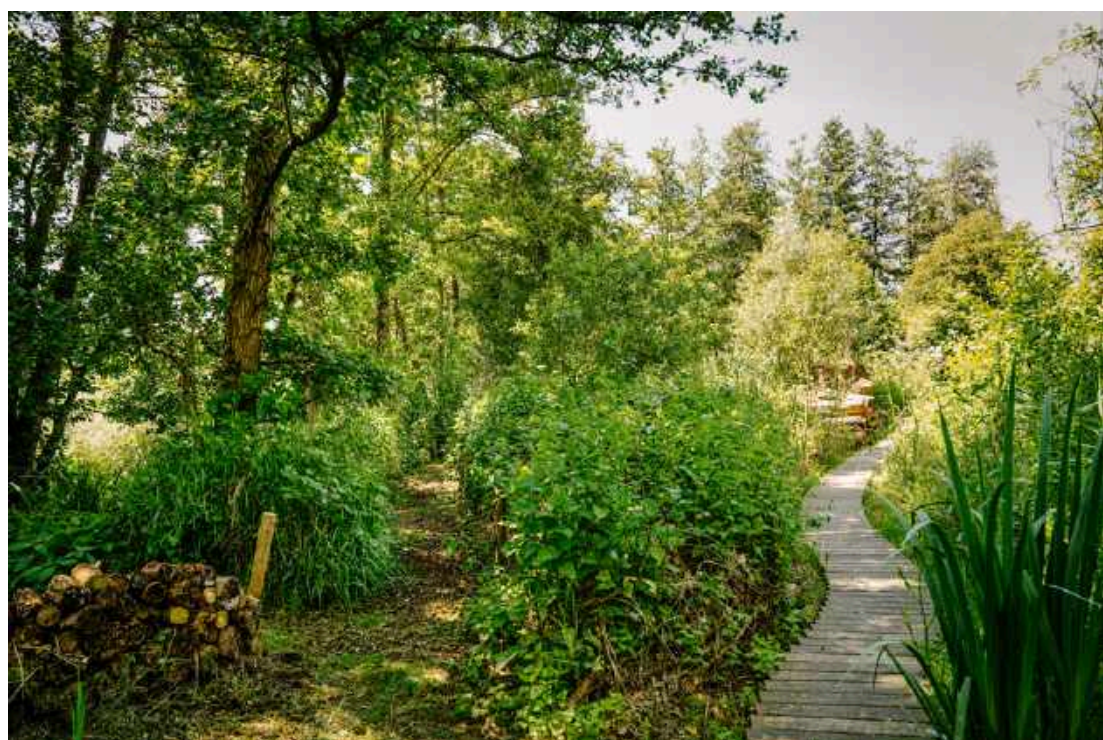
De inpandige garage is perfect uitgevoerd met een grote werkbank en een zelfs krachtstroom. Op het erf staat nog een houten bergschuur, perfect voor het verdere tuingereedschap.



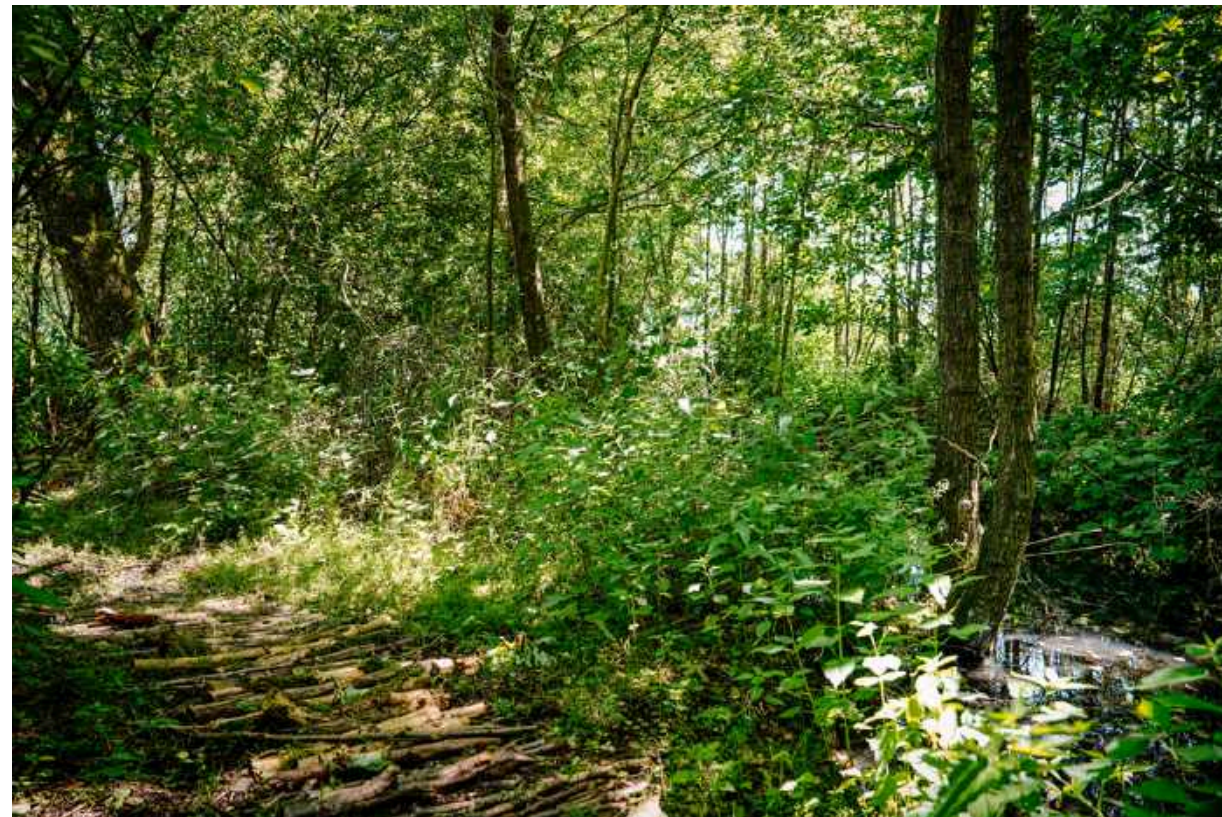


Buiten

Het landschap omvat onder andere een natuurvijver, een kas, een grote moestuin, diverse zitjes en een rijke diversiteit aan flora en fauna. Hier is echt een duurzame en zelfvoorzienende omgeving gecreëerd, waarbij de bewoners Moeder Natuur vooral haar gang laten gaan. Heerlijk rondlopen en de hond uitlaten op eigen terrein, je eigen honing maken, of siroop van eigen bessen.



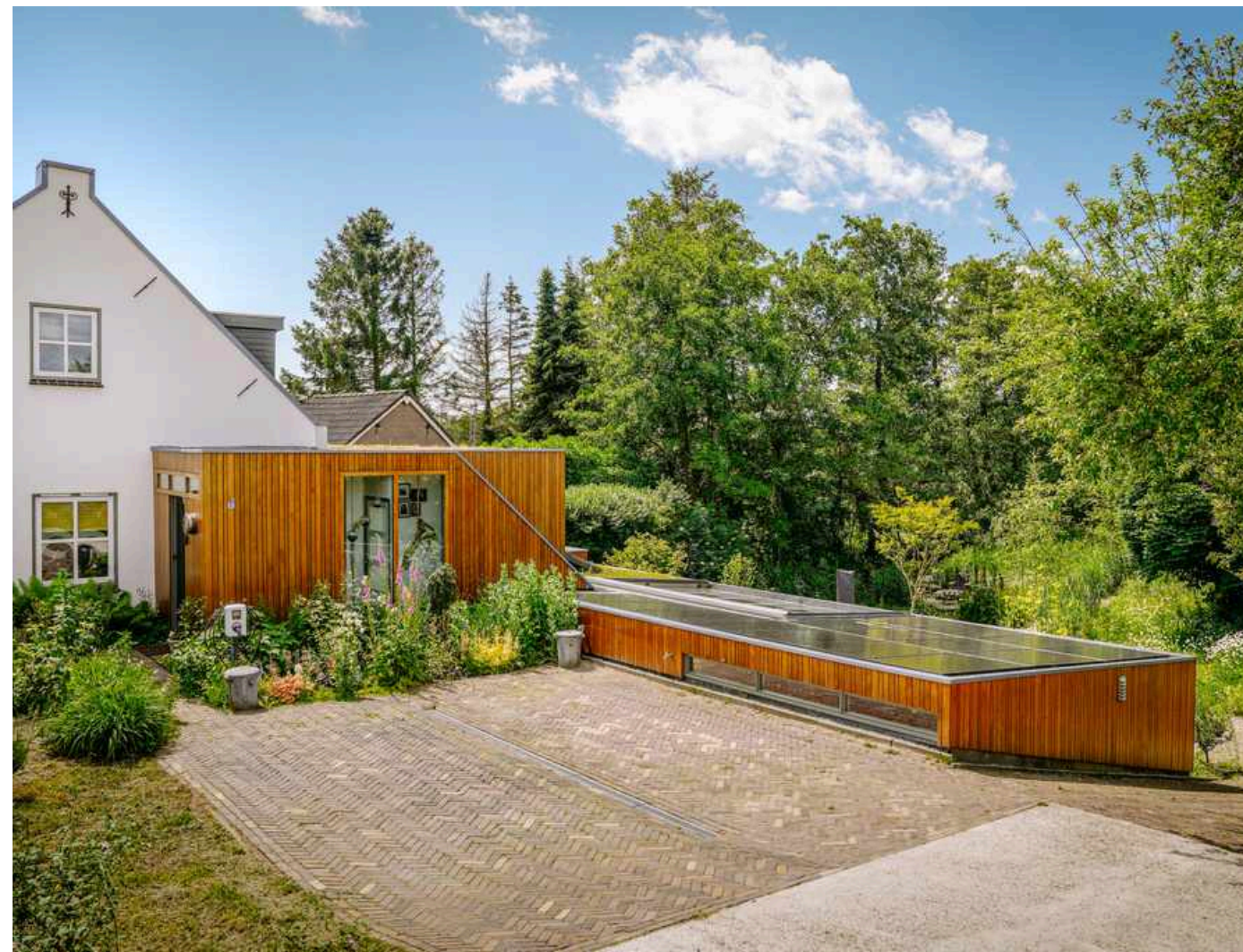




Buiten

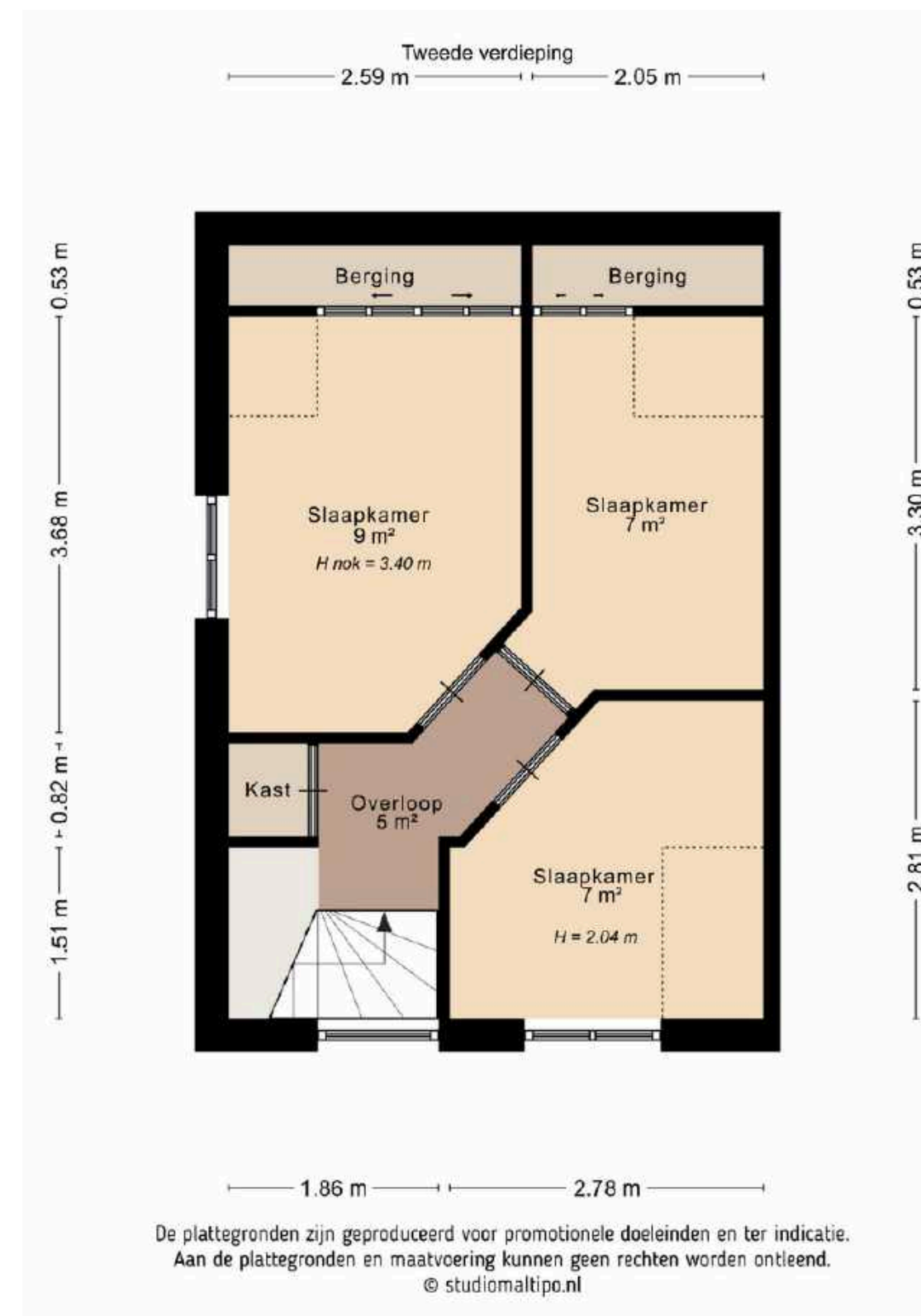
Aan de overzijde van de dijk ligt ook een deel van de grond, deze grond ligt aan de Diefdijk en biedt bijvoorbeeld gelegenheid om schapen te laten grazen.



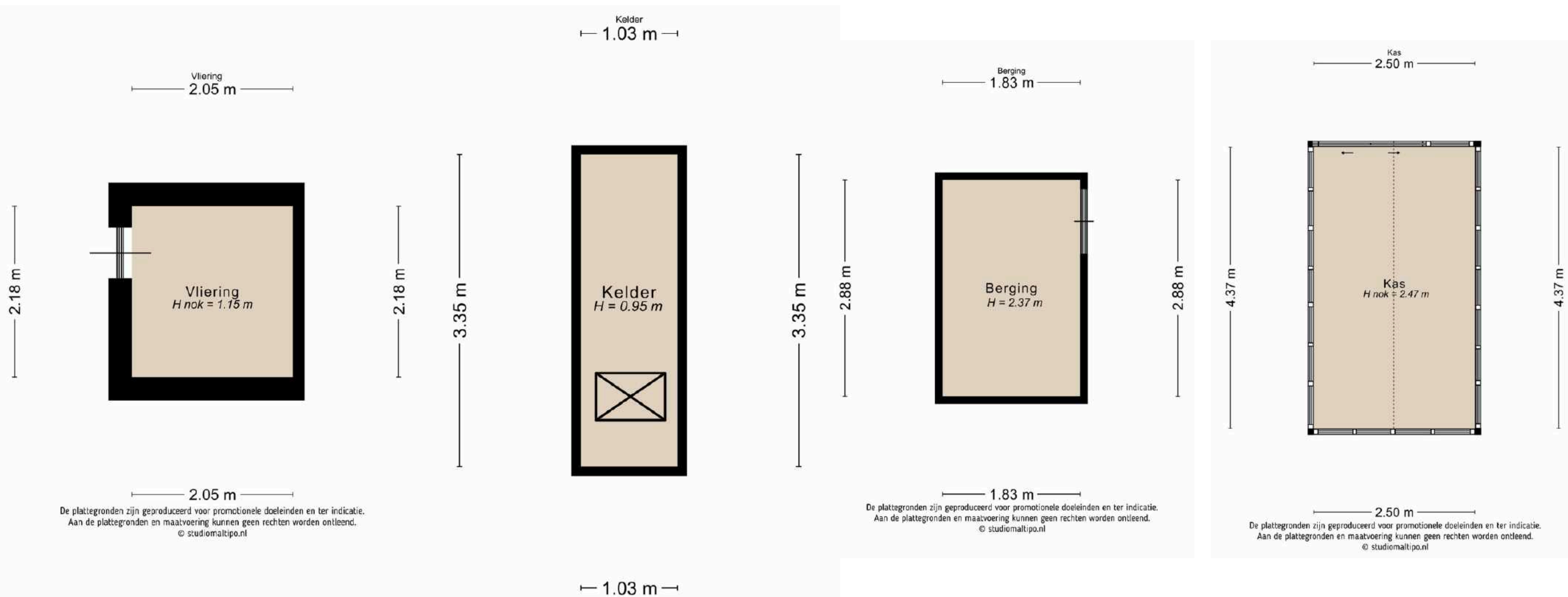




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	circa 1900
Fundering	Woning is voorzien van een fundering op staal, dit geldt voor zowel voor het originele woonhuis als voor de uitbouwen. Het originele woonhuis staat op een gemetselde fundering. De uitbouwen staan op een betonplaat.
Vloeren	Het souterrain en het dijkniveau hebben een betonvloer, de verdiepingsvloer in het oorspronkelijk huis heeft de originele balken met een houten vloer.
Gevels	De gevels vanaf het originele huis op dijkniveau zijn steensmuren (buitenzijde is volledig geïsoleerd met 10cm ispo isolatie systeem), de aanbouw inclusief het souterrain is opgebouwd met geïsoleerde houtskeletbouw
Dak	Het hellend dak is voorzien van dakpannen, de platte daken zijn voorzien van sedumdak en deels met zonnepanelen. De waterdichting is met een folie. Alleen de bijkeuken is nog voorzien van een bitumen dak.
Beglazing	De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen, de keuken is ook voorzien van warmtewerend glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR CV installatie. Het souterrain is geheel voorzien van vloerverwarming, tevens zijn er convectoren aanwezig.
Isolatie	Het dak van de woning is voorzien van ISOBOUW dakplaten, de overige dakplaten met PUR isolatieplaten. De begane grond vloer van de oorspronkelijke woning is voorzien van een broodjesvloer met 10 cm PS isolatie. De kruipruimte van de oorspronkelijke woning is toegankelijk.

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met 5 reguliere elektragroepen en 5 3-fase elektragroepen, er is tevens krachtstroom in de garage aanwezig,
- Er zijn 15 zonnepanelen op de woning geplaatst, deze zijn eind 2021 geplaatst en hebben een wattpiek van 5,48 kWp. Gemiddeld levert het systeem tussen 4800 kW en 5000 kW op jaarbasis op.
- Er is een oplaadpunt voor een elektrische auto met een laadvermogen van 11 kW per uur.
- De voorgevel is in 2024 opnieuw geschilderd.
- De woning is aan de achterzijde voorzien van elektrische screens, net als het dak van de keuken.

Vernieuwingen

- In 1998 heeft een grote renovatie van de woning plaatsgevonden, met name van het oorspronkelijk huis en een deel van het huidig souterrain.
- In 2008 heeft er een uitbreiding van het souterrain plaatsgevonden met een nieuwe indeling van de woning aan de binnenzijde. Daarbij is ook de huidige HR ketel geplaatst/vervangen.
- In 2015 heeft de laatste verbouwing plaatsgevonden waarbij de huidige garage en keuken zijn toegevoegd. Deze beide elementen zijn gebouwd in de grond. De grondkering is gedaan door middel van betonnen keerwanden die gestapeld, getrapt zijn neergezet. Dit is in de schuur goed te zien. Door dit getrapt aan te brengen is er een beperkt hoogteverschil te overbruggen en wordt de ruimte optimaal gebruikt.
- De zonnepanelen zijn in december 2021 aangebracht.
- In 2022 is de tuin onder architectuur aangelegd.
- De kitnaden van het dak van de keuken zijn vervangen door VINK schilderwerken in 2024.

Kadaster, perceel, tuin en ligging

Op de volgende pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met de gemarkeerde percelen. 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) : 11472, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478 en 12090

Grootte : 975m², 23m², 287m², 418m², 42m², 900m² en 7.042m²

Juridische status : Eigendom belast met opstal

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: westen. De percelen liggen ten oosten en ten westen van de woning.

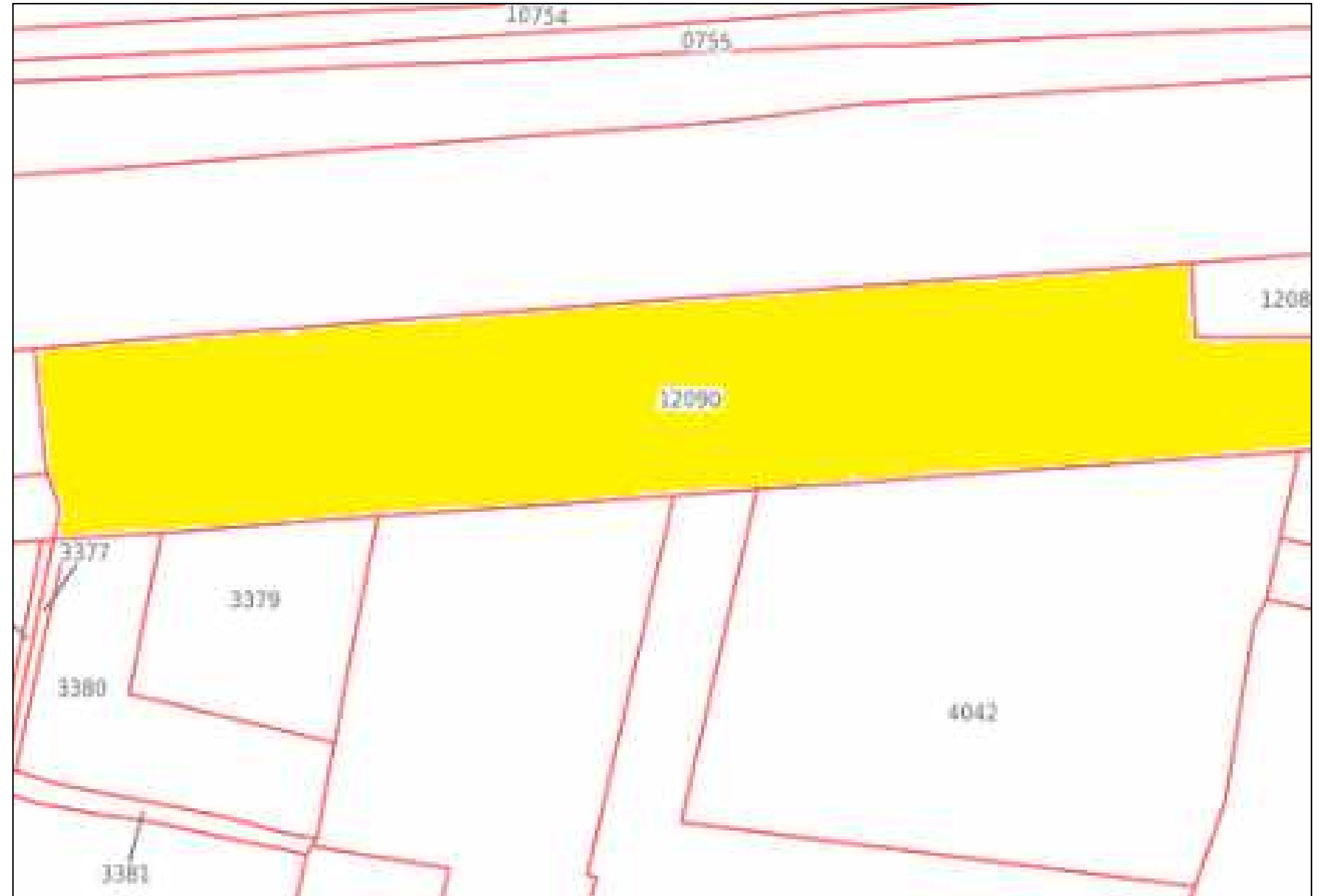
Erfdienstbaarheden

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.

Kadastrale kaart



Kenmerken woning

Type woning: Halfvrijstaande woning

Bouwjaar: ca. 1900

Aantal slaapkamers: 6

Aantal kamers: 7

Gebruiksoppervlak wonen: 173 m²

Overige inpandige ruimte: 16 m²

Perceeloppervlakte: 9.687 m²

Inhoud: 673 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 galleries. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een lang diner kun je 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