



WESTWAL 28

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

Westwal 28

Ruim 3-kamer appartement met eigen parkeerplaats en berging, gelegen in het centrum van Leerdam, op loopafstand van de winkels.

De woning ligt verhoogd boven het maaiveld op de begane grond van dit complex en dateert uit 2000. Vanuit de woonkamer heb je een prettige verbinding met de omgeving. Het appartement biedt volop ruimte met een woonoppervlak van 86 m². Er is een grote woonkamer (36 m²) met aangrenzende keuken, twee slaapkamers, een badkamer en apart toilet. De keuken is medio 2019 vernieuwd.



Indeling

Aan de Westwal ligt de entree van het appartementencomplex. Via de voordeur kom je in de hal, die toegang geeft tot het trappenhuis en de lift. De trappen leiden naar de kelder en de bergruimtes en de appartementen. Je loopt rechtdoor en komt via een deur op de galerij. Aan het einde van de galerij ligt het appartement.



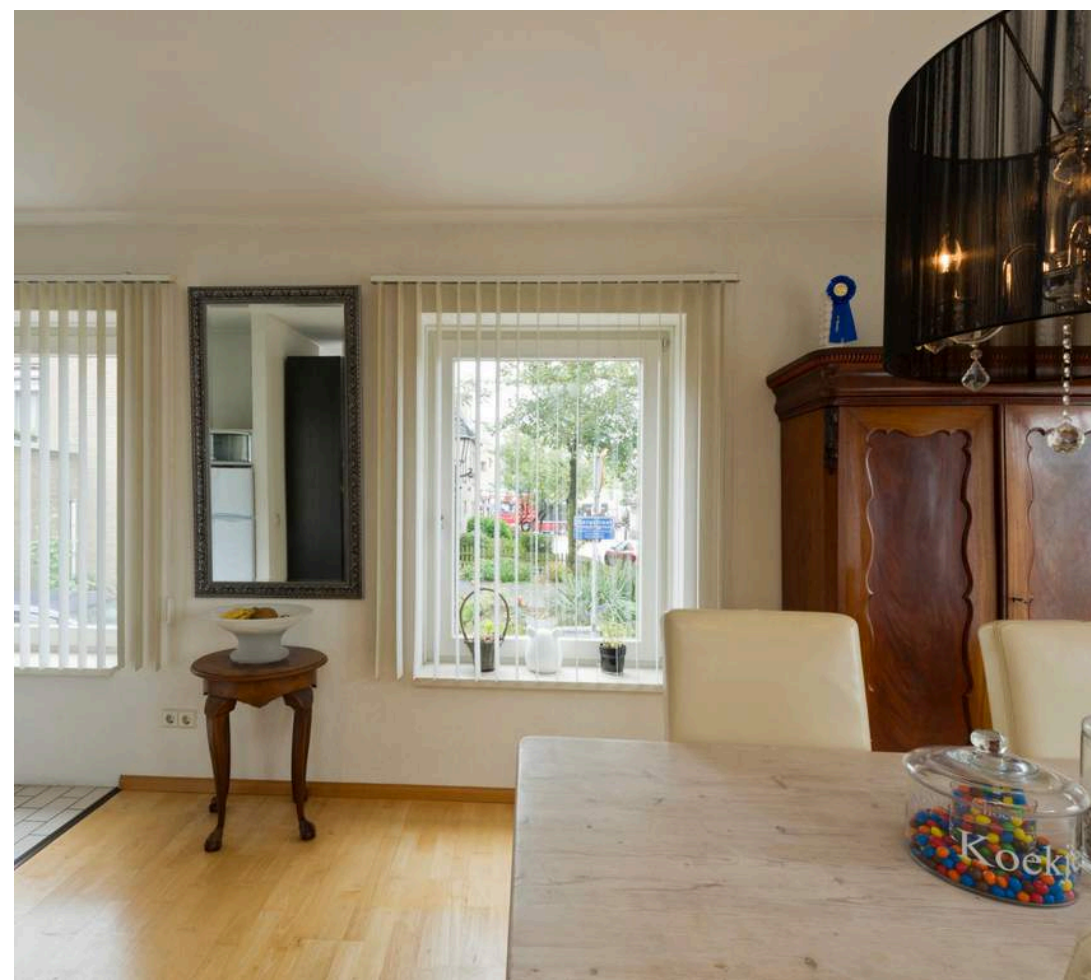
De hal geeft toegang tot de garderobe, de meterkast, het toilet, de badkamer, 2 slaapkamers, de CV-ruimte en de woonkamer en keuken.

In de hal is het toilet toegankelijk. Deze is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is halfhoog betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.



Woonkamer

Via een deur komt u in de ruime en lichte woonkamer. Grote raampartijen aan de voorzijde en ramen aan de zijkant van de ruimte bieden mooi uitzicht en veel lichtinval. De woonkamer ligt iets verhoogd ten opzichte van de straat, dus u heeft geen last van inkijk.

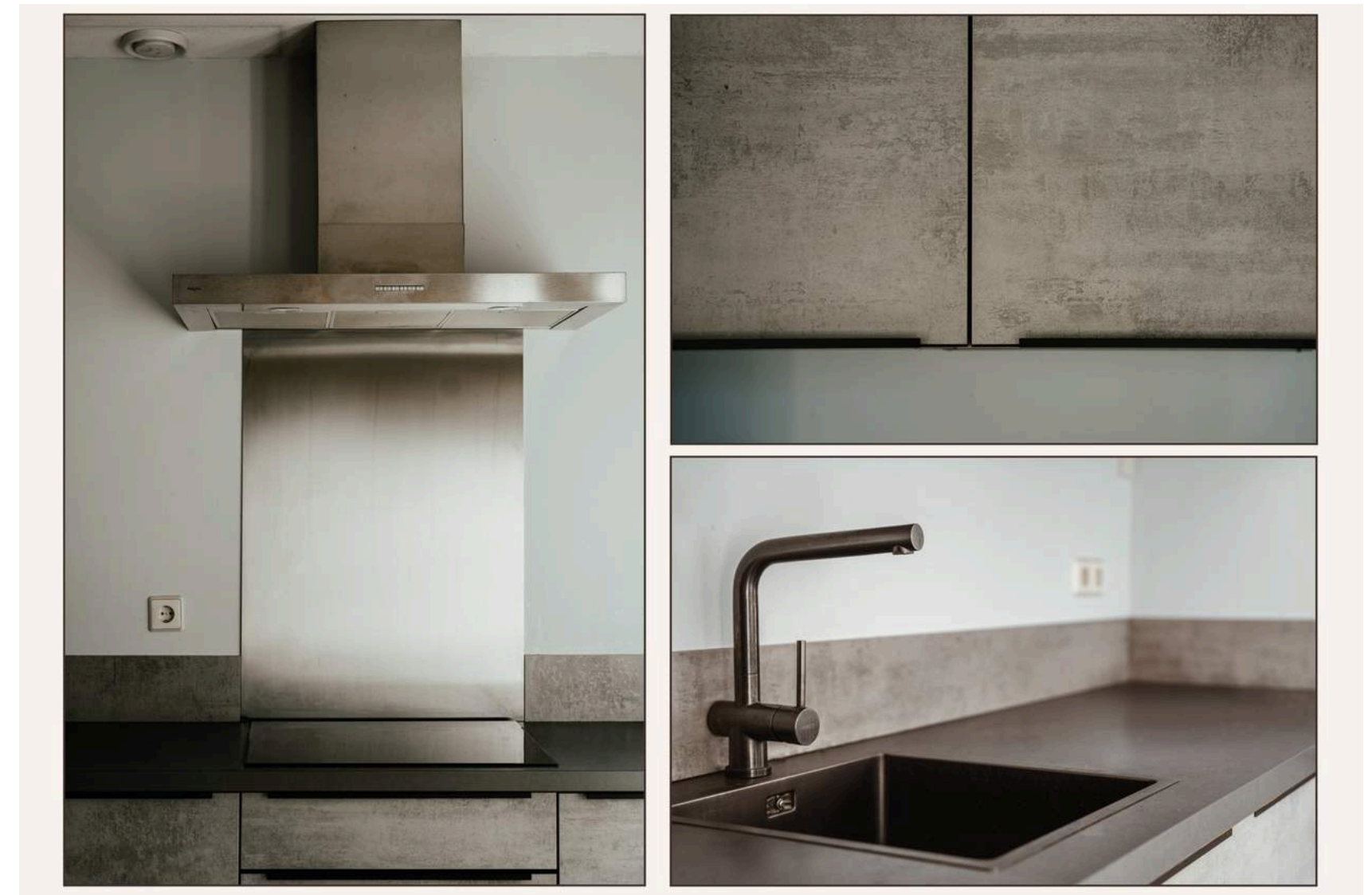






Keuken

Aan de achterzijde van de woonkamer ligt de keuken. Deze is recent vervangen. De keuken is compleet uitgevoerd met een spoelbak, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. De keuken is modern uitgevoerd in een moderne kleurstelling.





Badkamer

De badkamer is uitgerust met een douchecabine met mengkraan en glazen deur, 2 separate wastafels met mengkranen en een sierradiator. De ruimte is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.



Slaapkamer I

Slaapkamer I ligt aan de achterzijde van het appartement en heeft een raam aan de achterzijde en aan de zijkant. De ruimte beschikt over een grote wandkast aan één zijde.

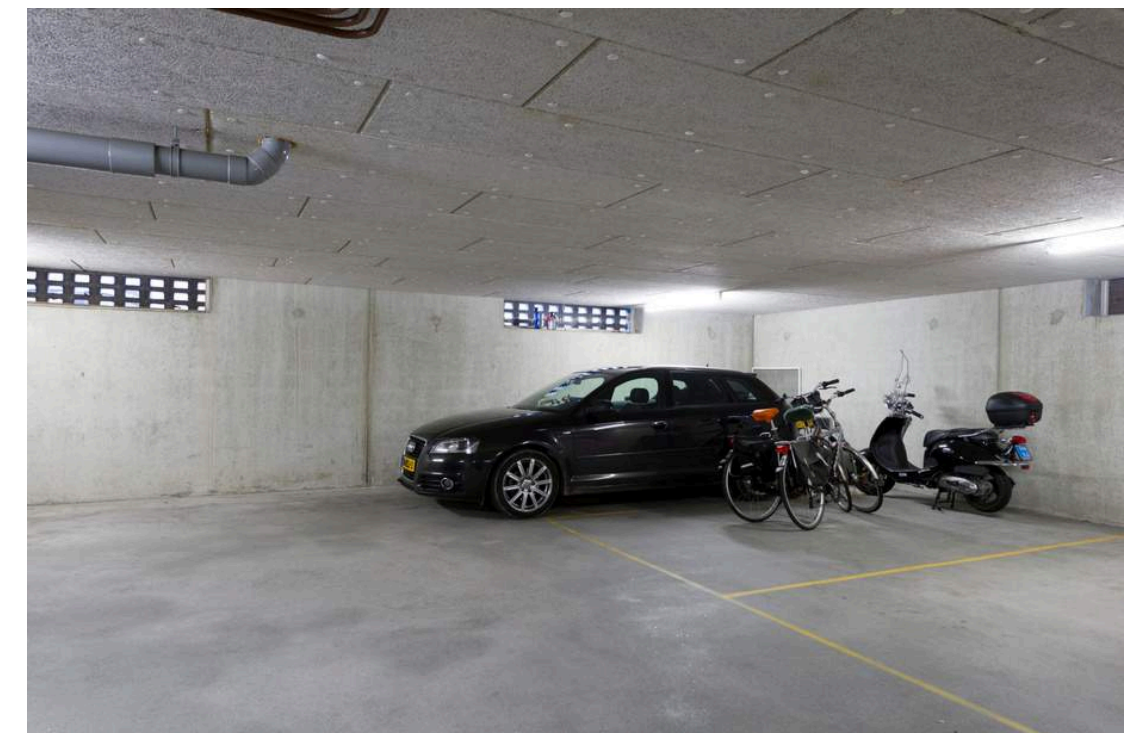
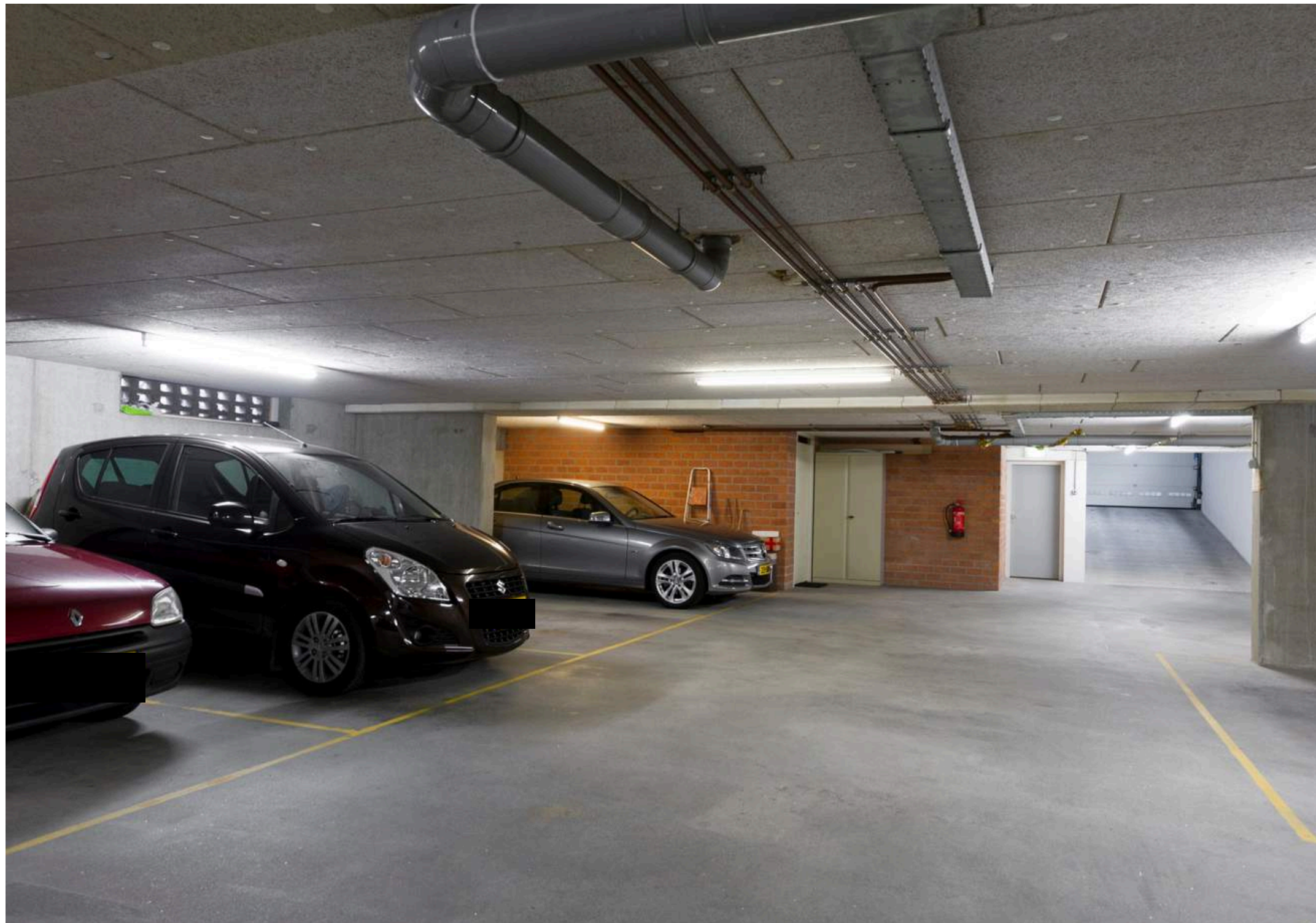


Slaapkamer II

Slaapkamer II ligt naast slaapkamer I en heeft een raam aan de achterzijde.



Parkeerkelder



Plattegronden

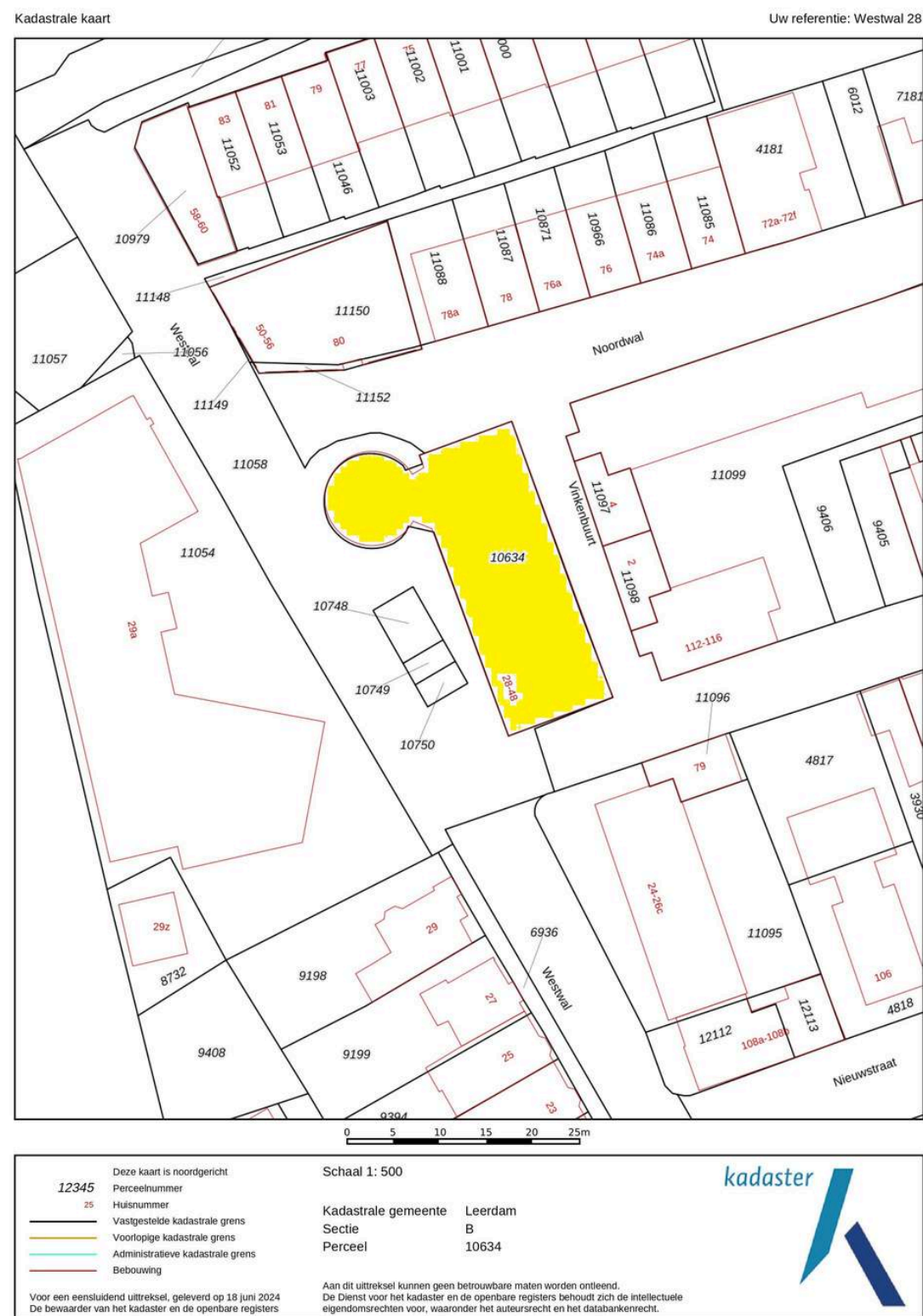


Appartement

Bijzonderheden

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen met aardlekschakelaars en een gasmeter.
- De woning is voorzien van dubbel glas.
- De woning is voorzien van een intercomsysteem met camera.
- De Intergas HRE ketel is in 2018 vervangen
- De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dat het toilet, de badkamer, de keuken en de CV-ruimte ventileert.
- In 2025 zal aan de buitenzijde groot onderhoud plaatsvinden betreffende het schilderwerk.
- De maandelijkse bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 208,-.
- We wijzen je met klem op de VVE stukken - vanwege een probleem met gevel van de toren aan de voorzijde van het complex zal er de komende jaren een forse investering nodig zijn

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) : 10649 A4 + A14

Grootte : 86 m²

Juridische status : Eigen grond

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: appartement

Bouwjaar: 2000

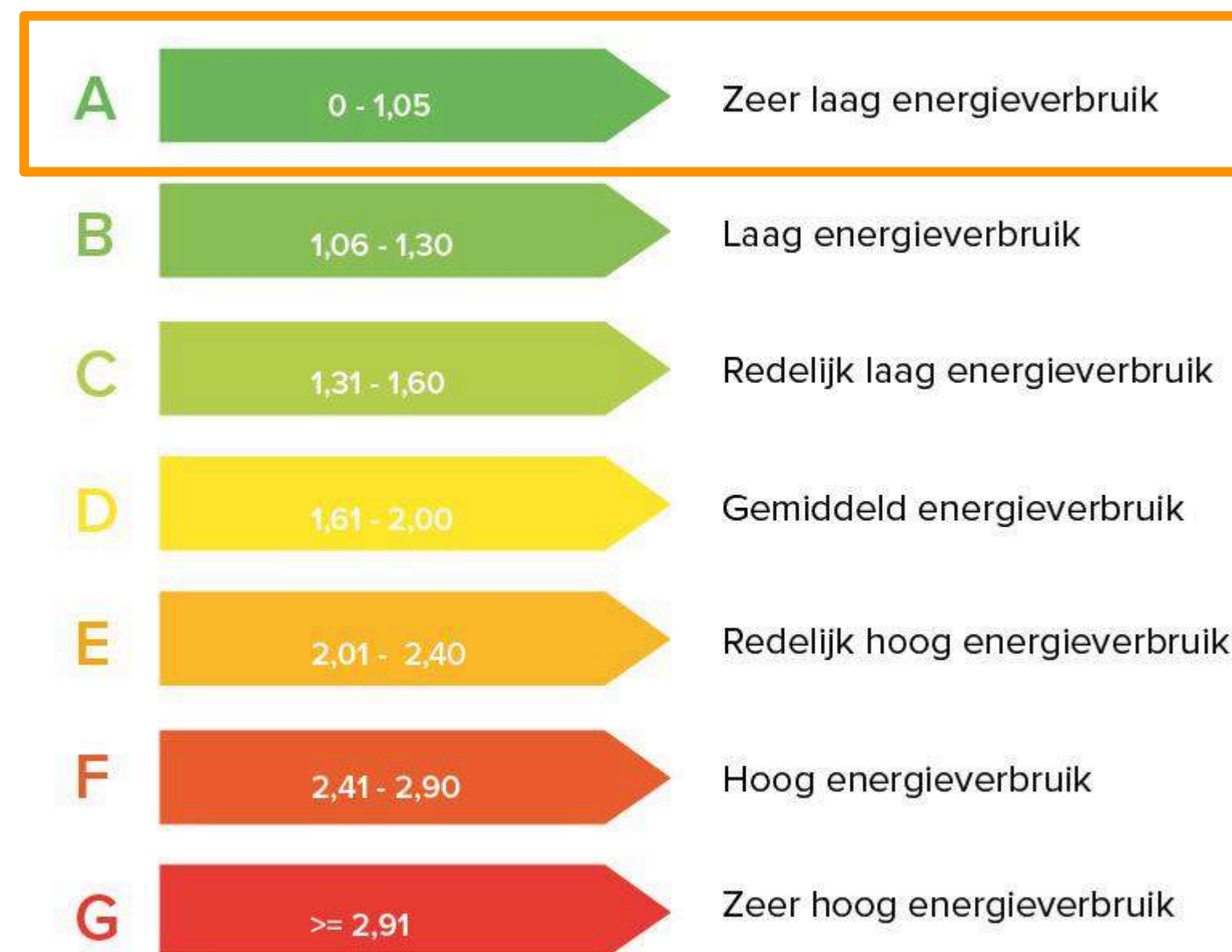
Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 86 m²

Inhoud: 265 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 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