



GIDDINGHOF 2

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

Giddinghof 2

Vrijstaande woning met 4 slaapkamers in wijk ter Leede!

In de geliefde woonwijk Ter Leede vind je deze vrijstaande woning met een woonoppervlakte van 158m².

De woning heeft een prachtige grote woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en slaapkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de verdiepingen.

Gelegen in een rustig hofje, met zicht op het Muizenveld.

Je zit vlakbij de sportvelden van Glaspark Leerdam, voorzieningen, scholen en bezienswaardigheden en binnen een paar minuten op de snelweg richting Utrecht, Den Bosch of Breda.



De buitenkant



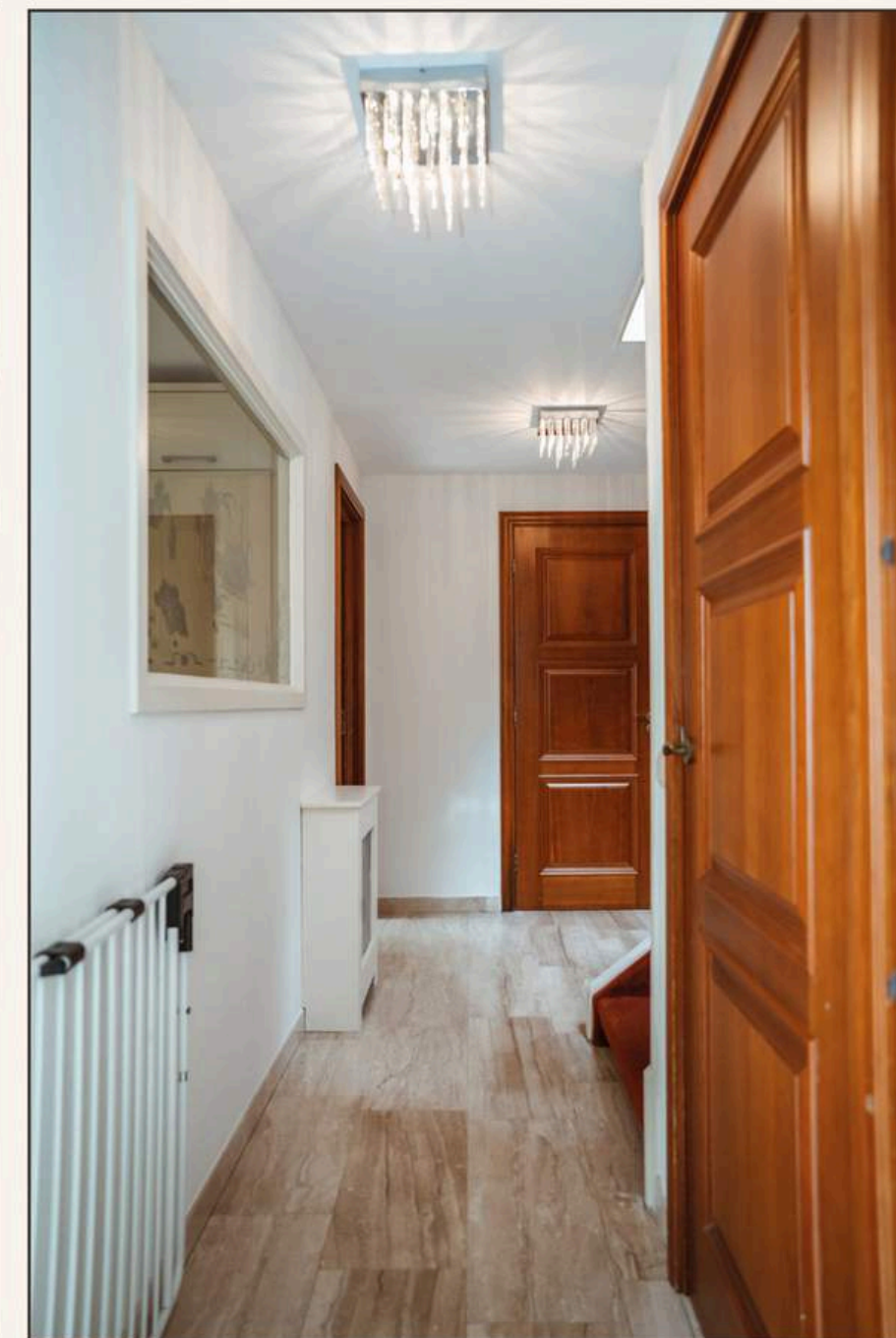
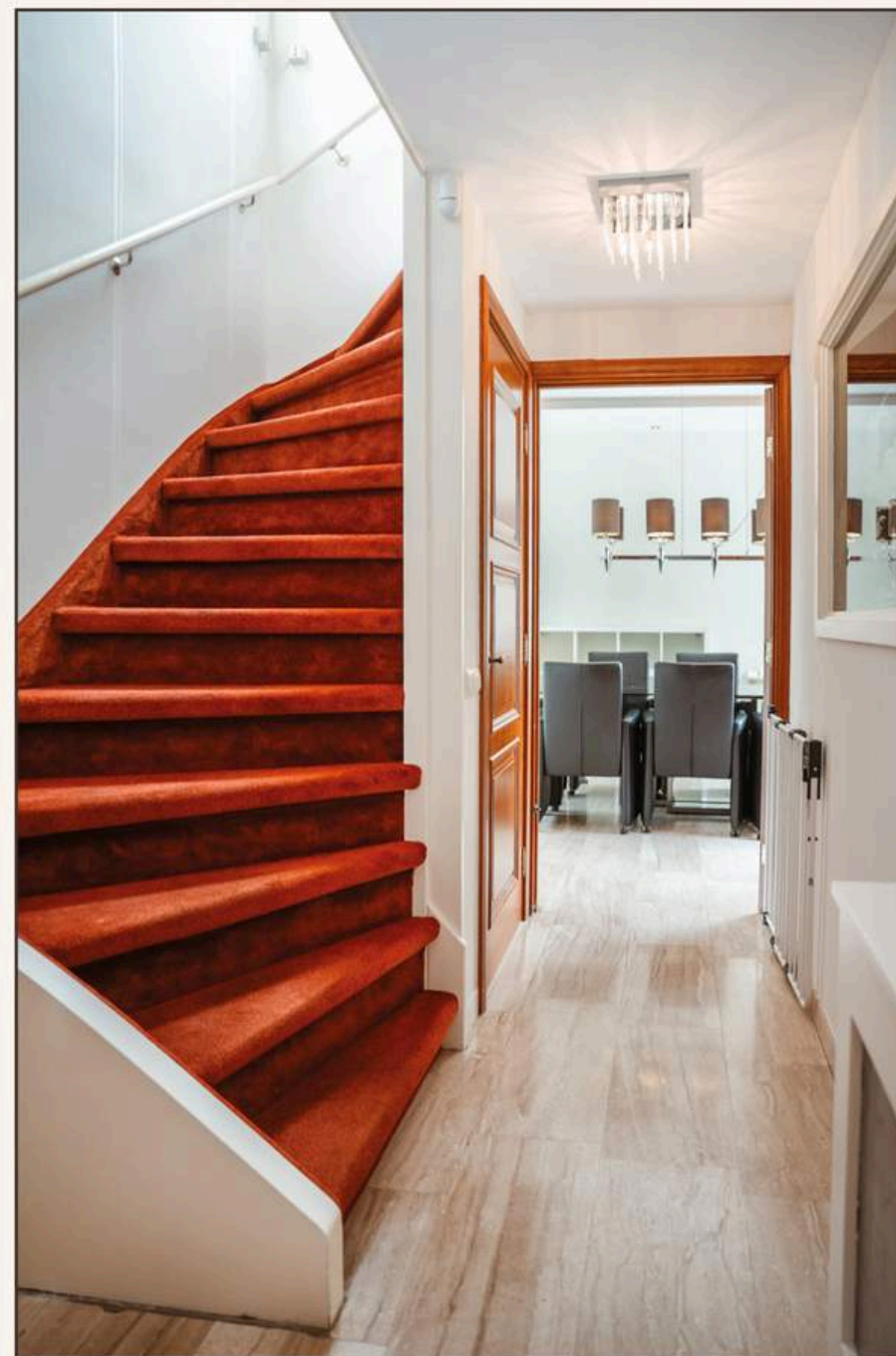
Voorzijde



Achterzijde

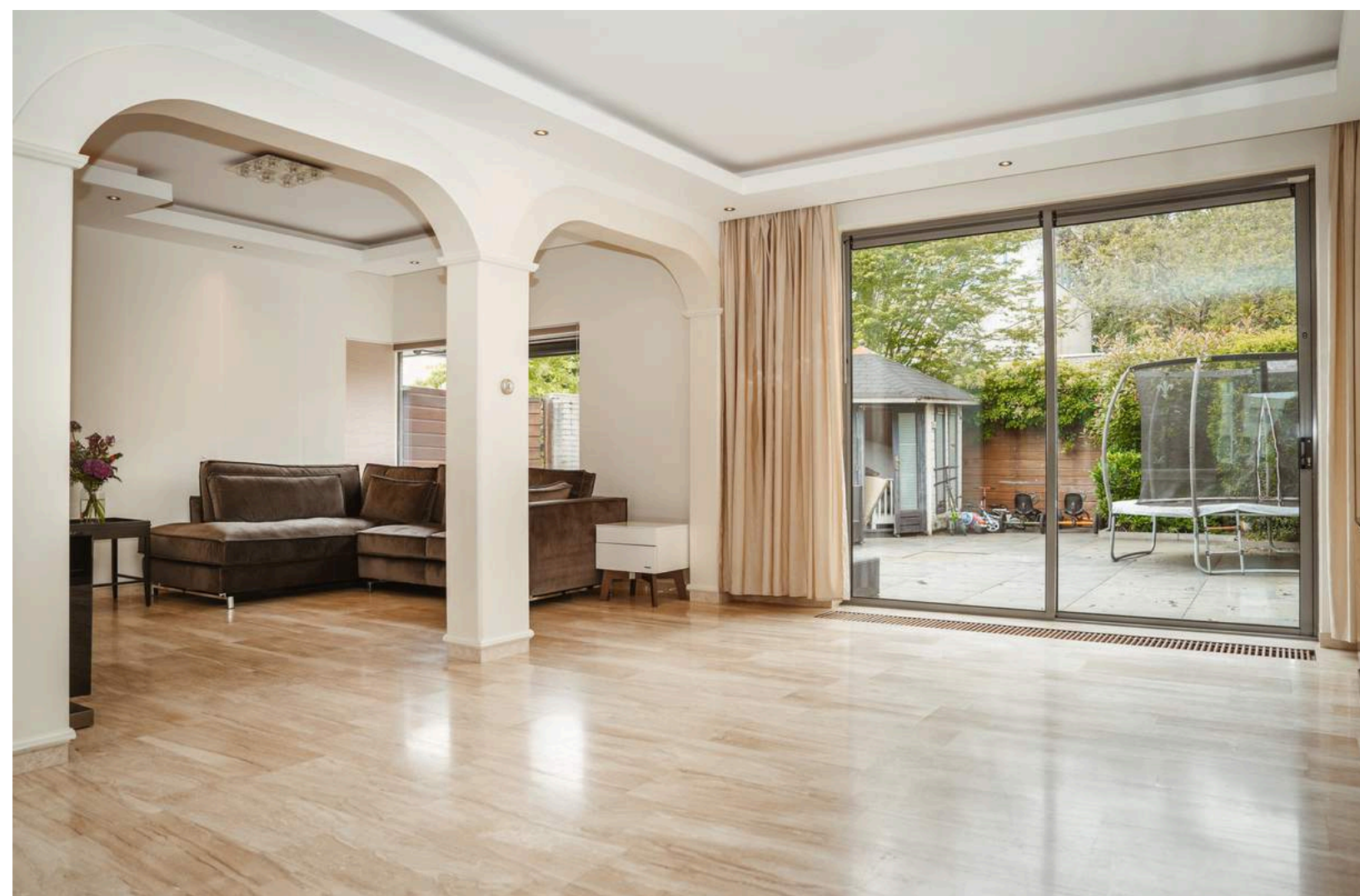
Indeling

Entree met toegang tot een meterkast, toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, bijkeuken, slaapkamer en de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een trapkast. Op de vloer ligt travertin, deze plavuizen lopen door naar de woonkamer.



Woonkamer

De zeer ruime woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de tuin. Vanwege de L-vormige indeling kun je wonen en eten hier enerzijds mooi scheiden, maar toch ook bij elkaar betrekken.





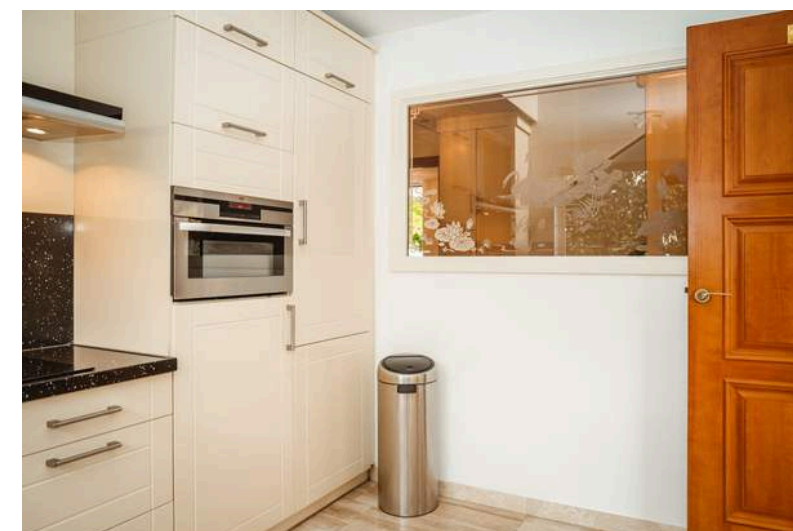


De wanden zijn netjes afgewerkt en de plafonds zijn voorzien van lijsten met spotjes.



Keuken

De keuken ligt aan de voorzijde en grenst aan het eetgedeelte. De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een combinatiekookplaat met inductie en één gasbrander, afzuiging, een combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken kijk je uit op de voortuin en het Muizenveld. Leuk detail is het raam tussen de keuken en de hal.





Bijkeuken

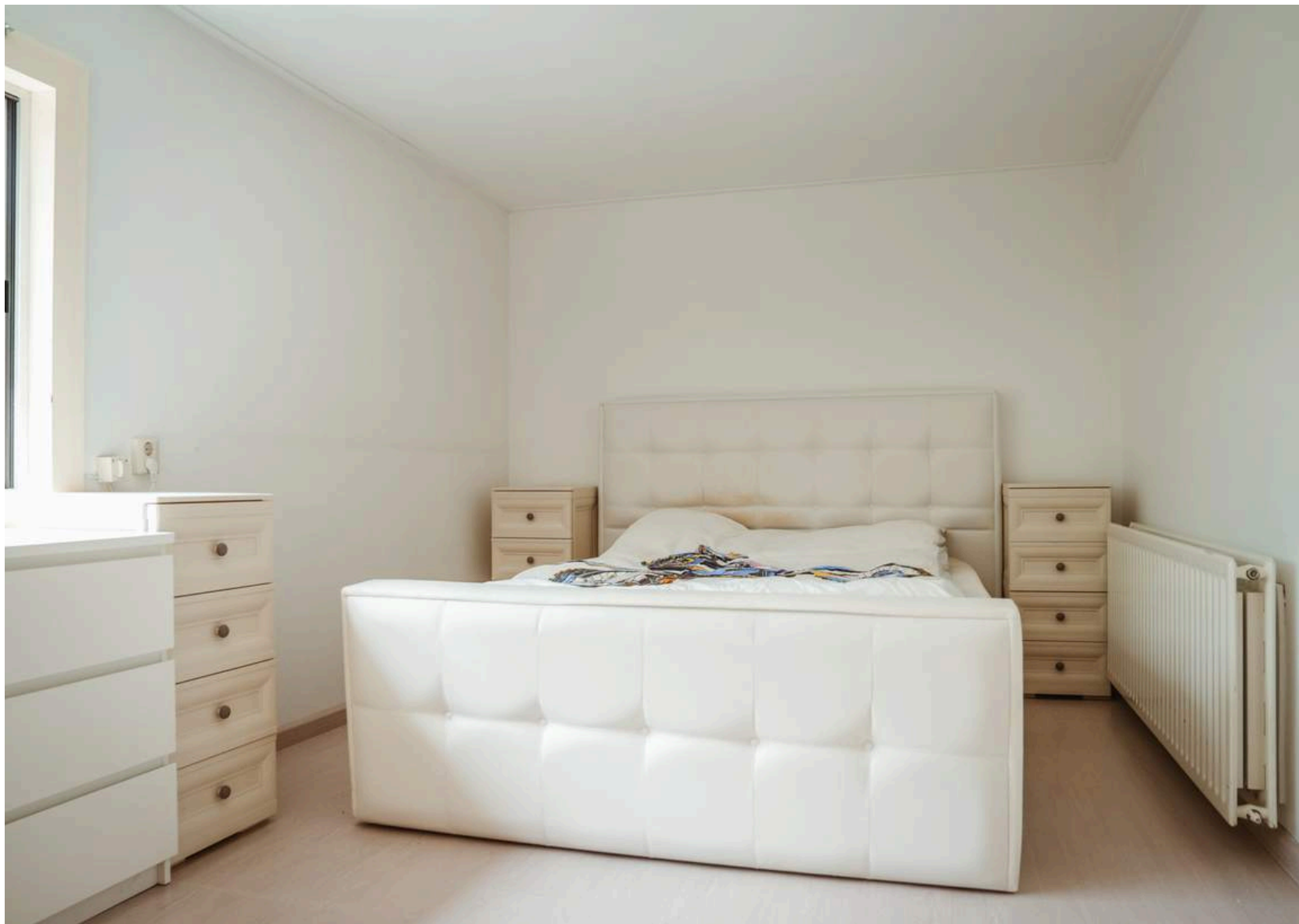
In de bijkeuken, bereikbaar vanuit de hal is een kastenwand opgesteld, staan de wasmachine en droger en is een douchecabine aanwezig. Deze ruimte is ook toegankelijk via een aparte deur aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer I

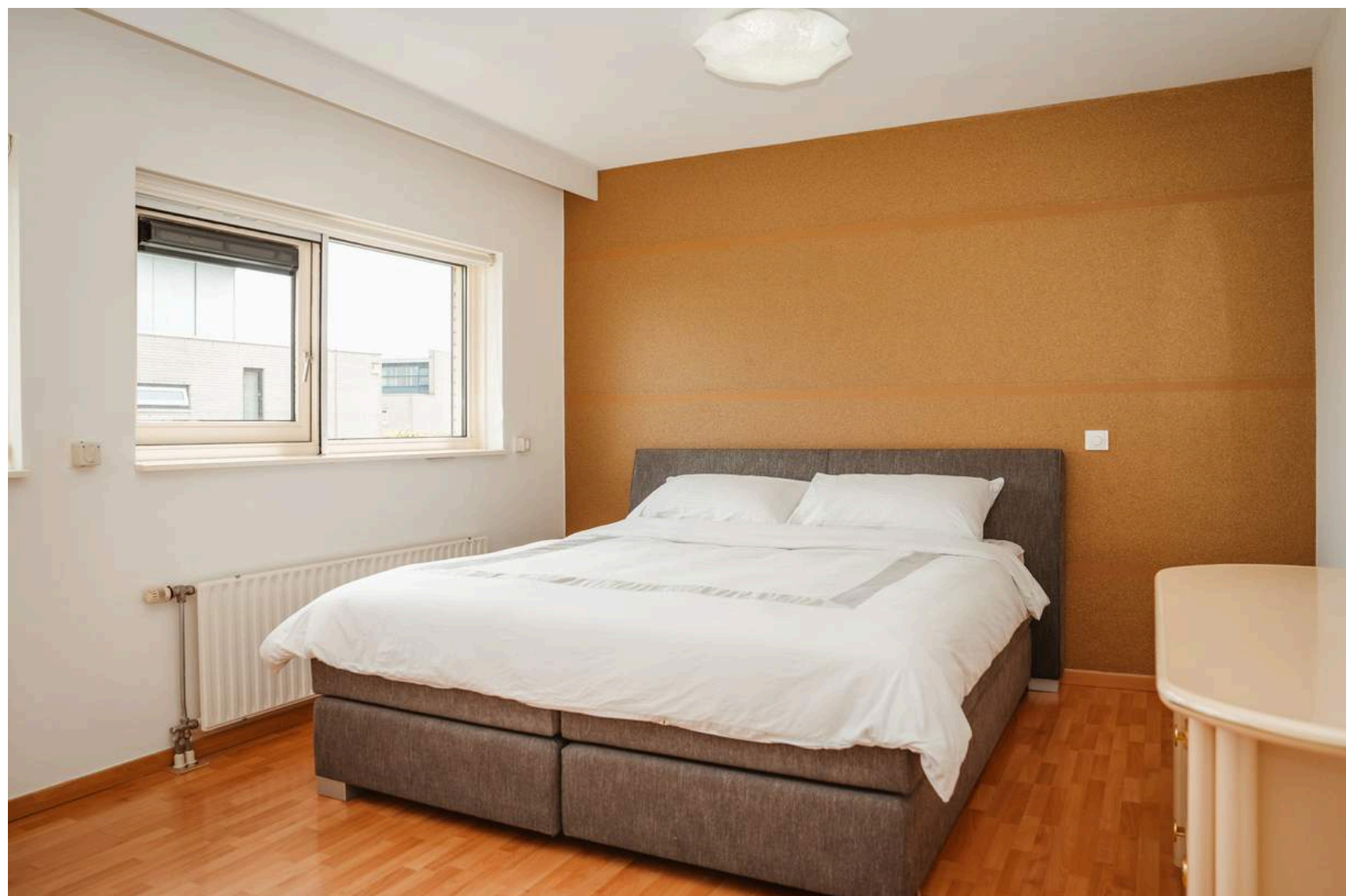
Vanuit de bijkeuken is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar.

De aparte entree aan de voorzijde maakt het ook mogelijk om de slaapkamer te gebruiken als kantoor/praktijkruimte.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een slaapkamer en de badkamer.
De slaapkamer is 17m² groot en heeft mooi uitzicht op het groen aan de voorzijde.



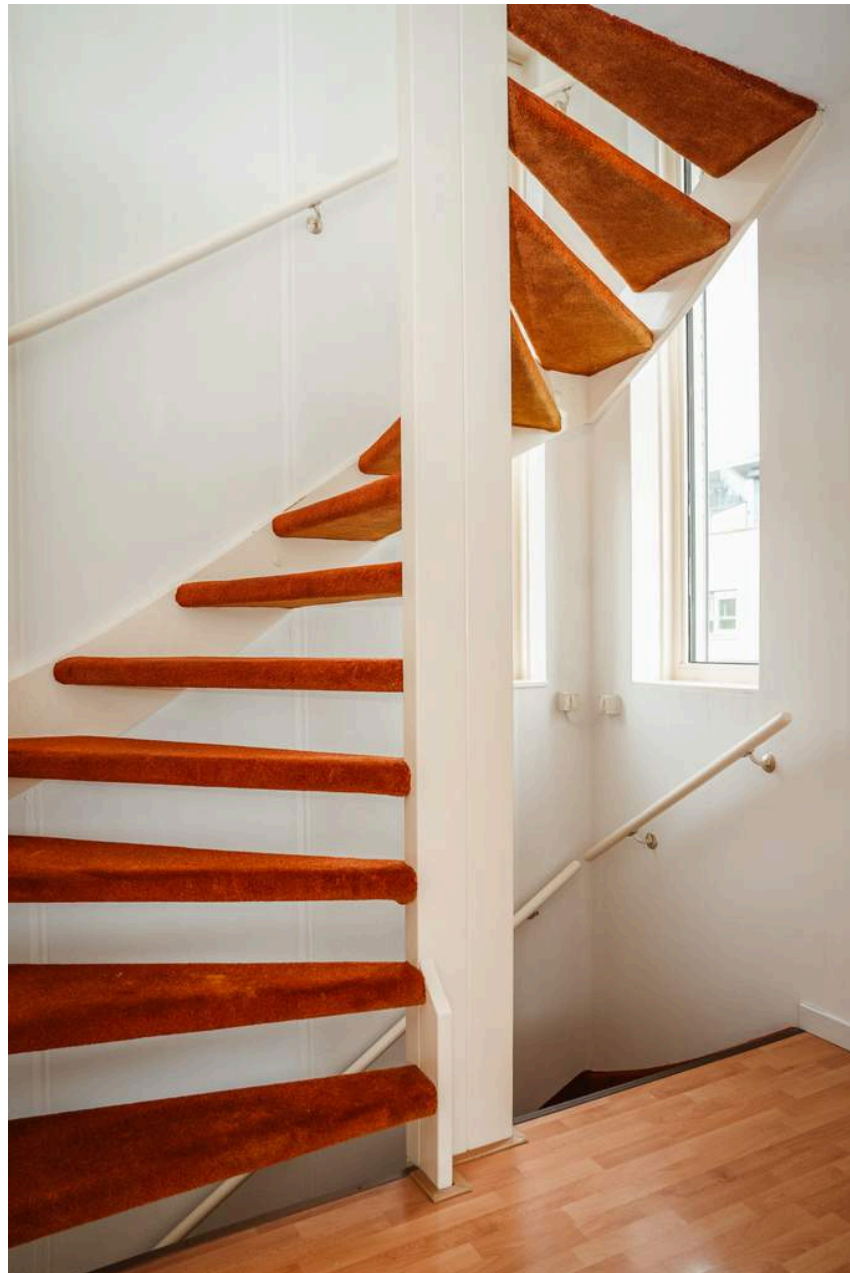
Badkamer

De badkamer is voorzien van een whirlpoolbad, een toilet en een wastafelmeubel met wastafel. Ventilatie kan op natuurlijke en mechanische wijze.



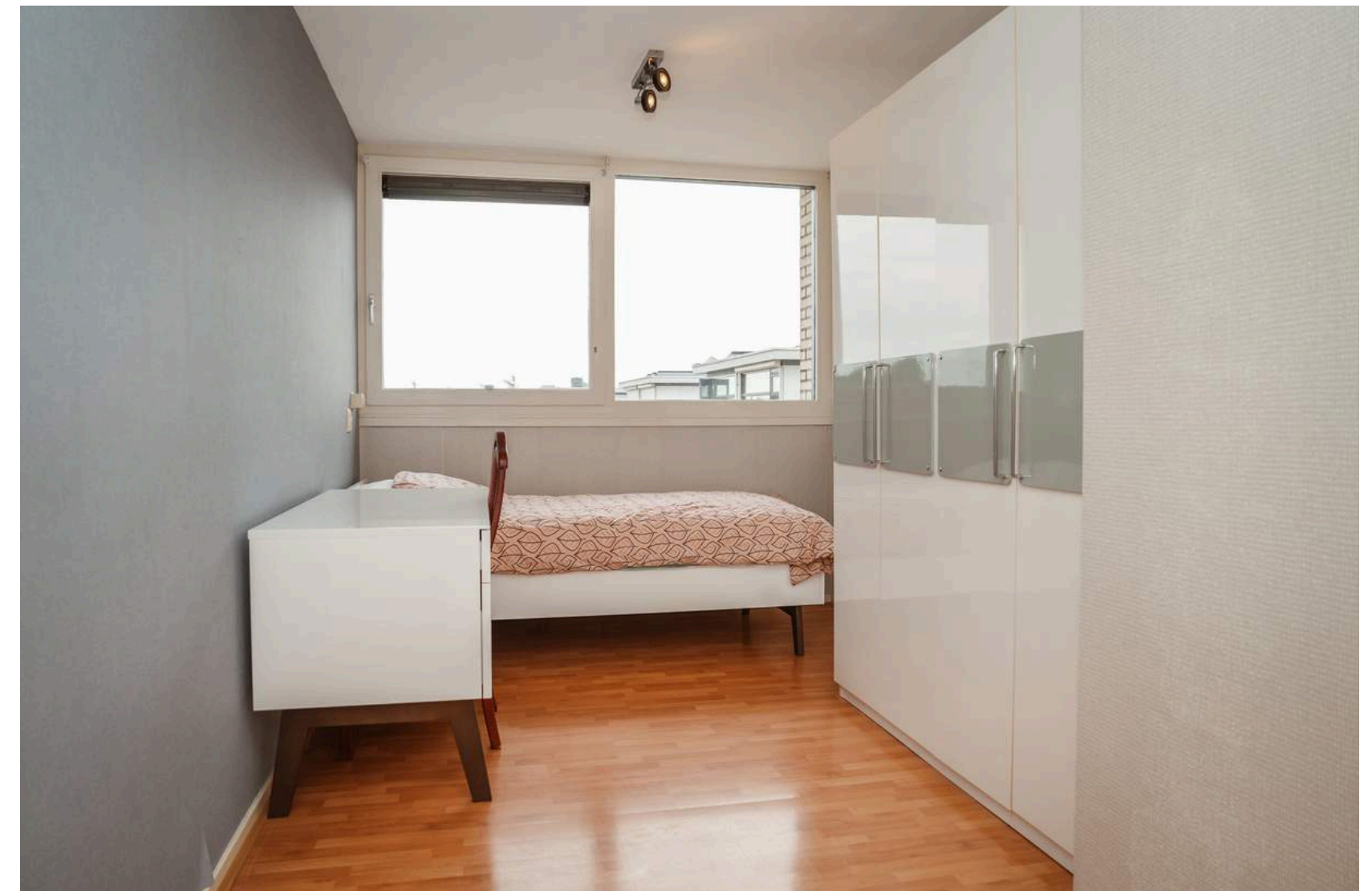
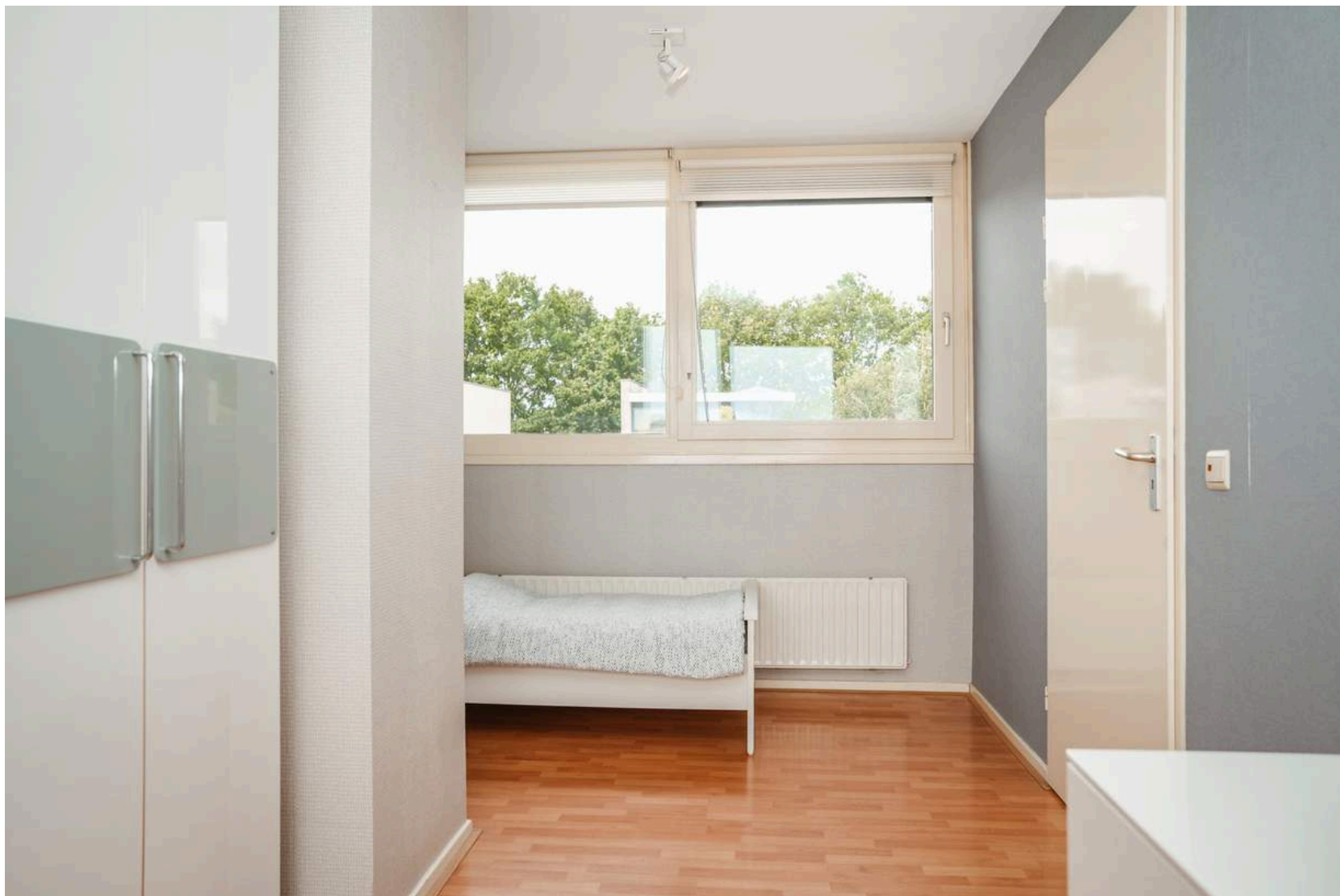
Tweede verdieping

Op de tweede verdieping liggen nog twee slaapkamers.



Slaapkamer III

De grootste slaapkamer is 14m². De vele raampartijen rondom maken van beide slaapkamers ontzettend lichte kamers die bovendien leuk uitkijken op de woonwijk, het Muizenveld en de groene omgeving van Leerdam.



Slaapkamer IV

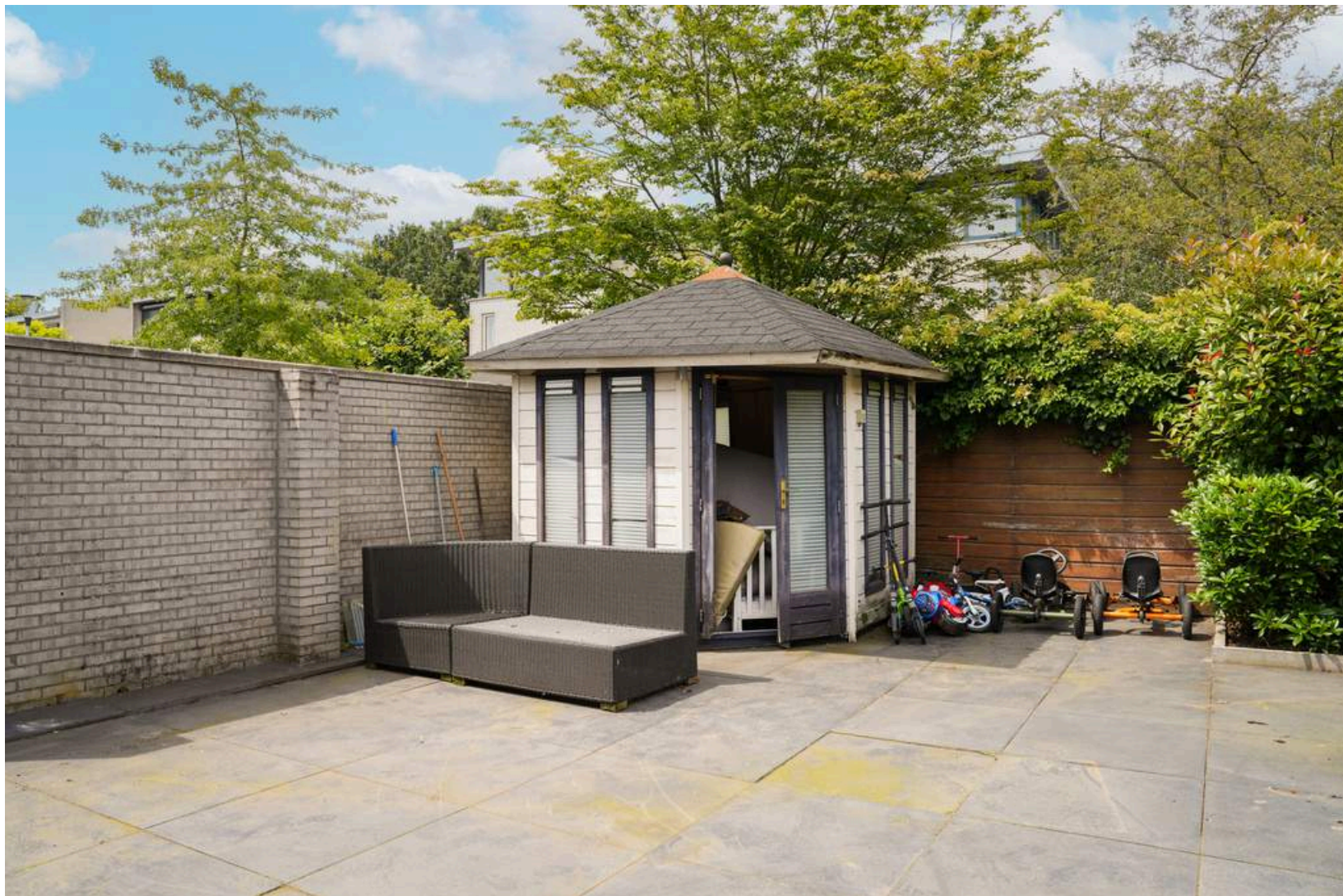
De kleinste slaapkamer is 8m².



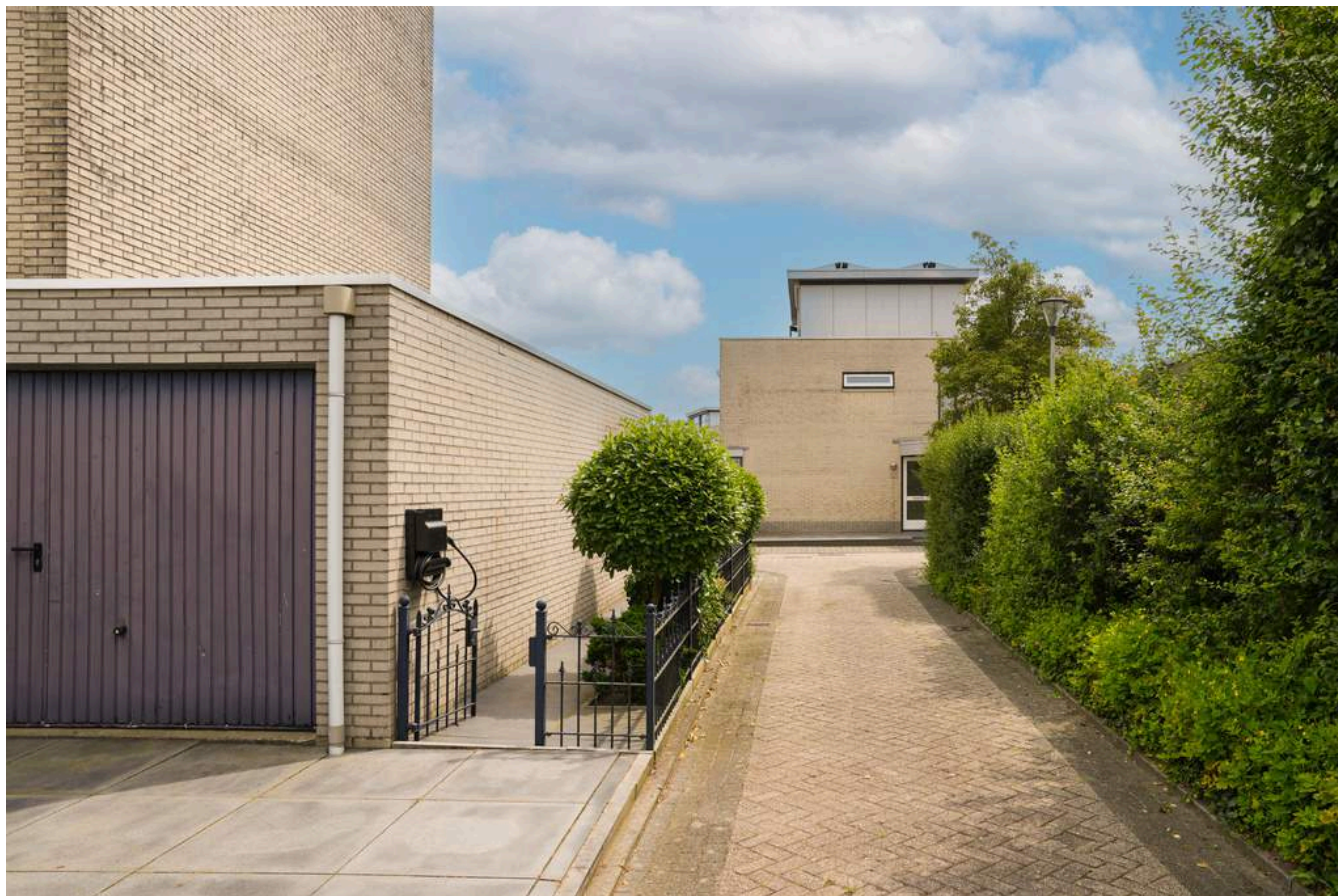
Buiten

De beschutte tuin die bij deze woning hoort ligt aan de achterzijde en is buitenom bereikbaar en via een schuifpui in de woonkamer. De tuin is omgeven door muurtjes en een schutting, grotendeels bestraat.

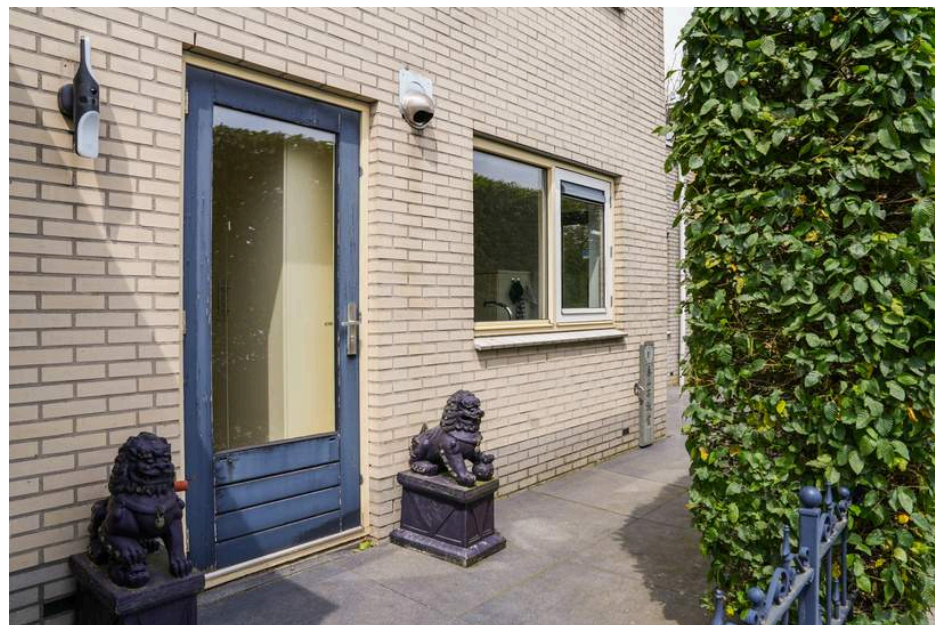




Rondom de woning loopt een bestraat pad naar de voortuin, die omgeven is door een sierhekwerk en is voorzien van een groene haag en enkele struiken.



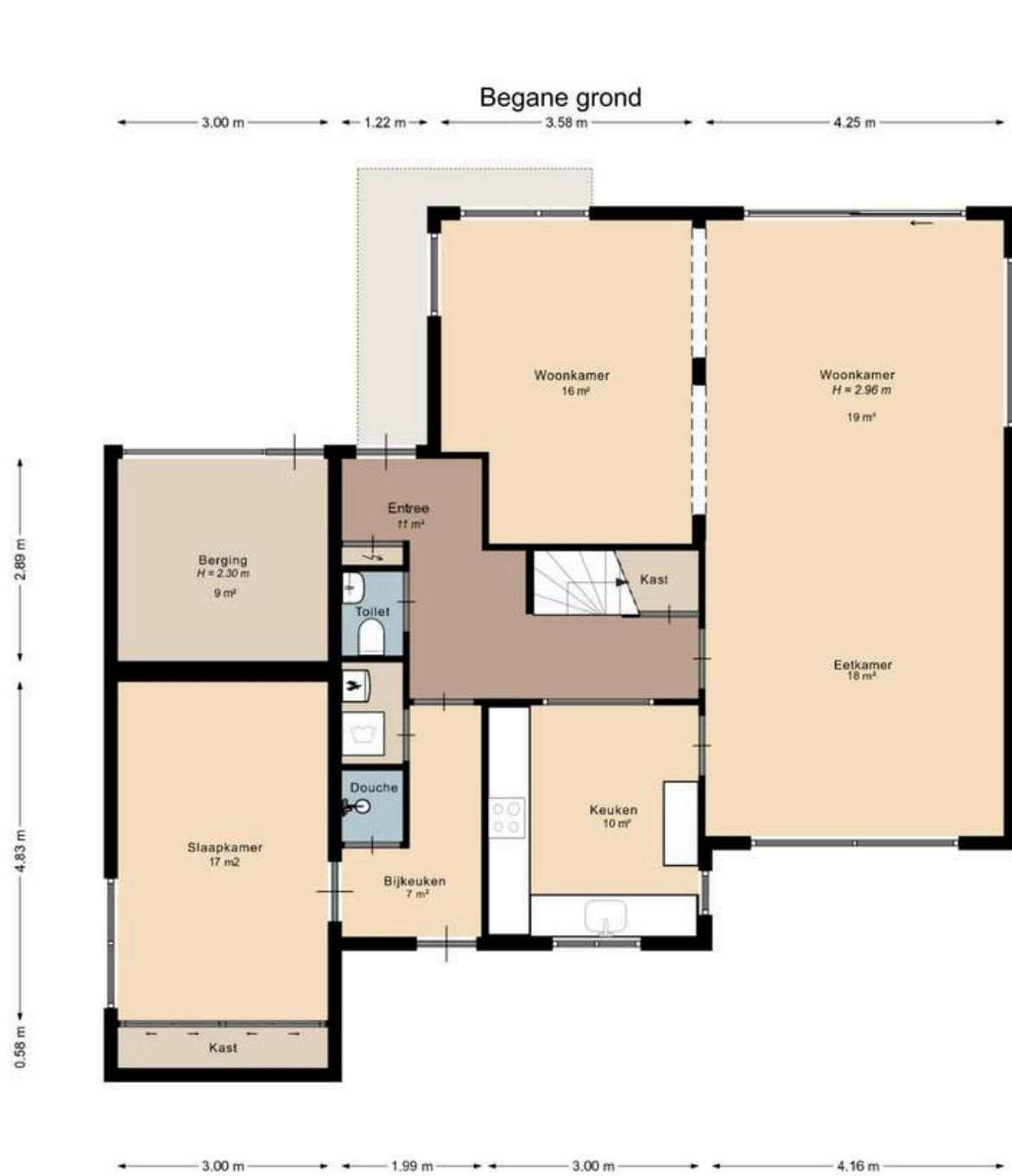
Aan de woning grenst een stenen garage, die deels bij de woning getrokken is in de vorm van een slaapkamer. Het overige gedeelte biedt extra bergruimte en is toegankelijk via een deur aan de achterzijde.



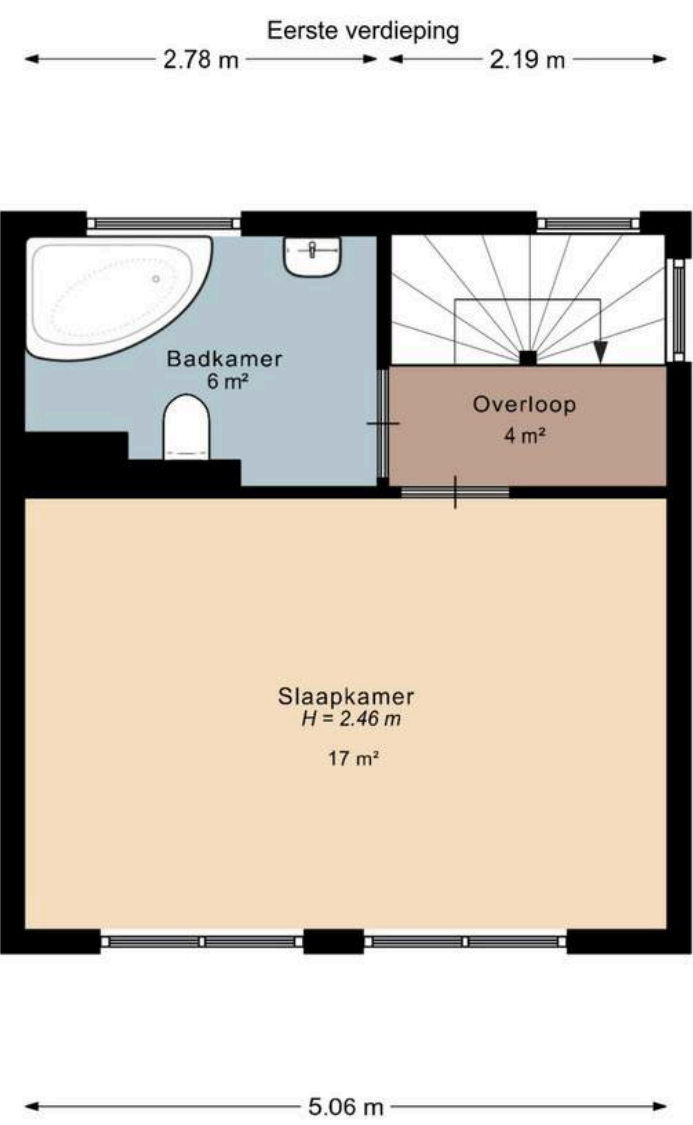




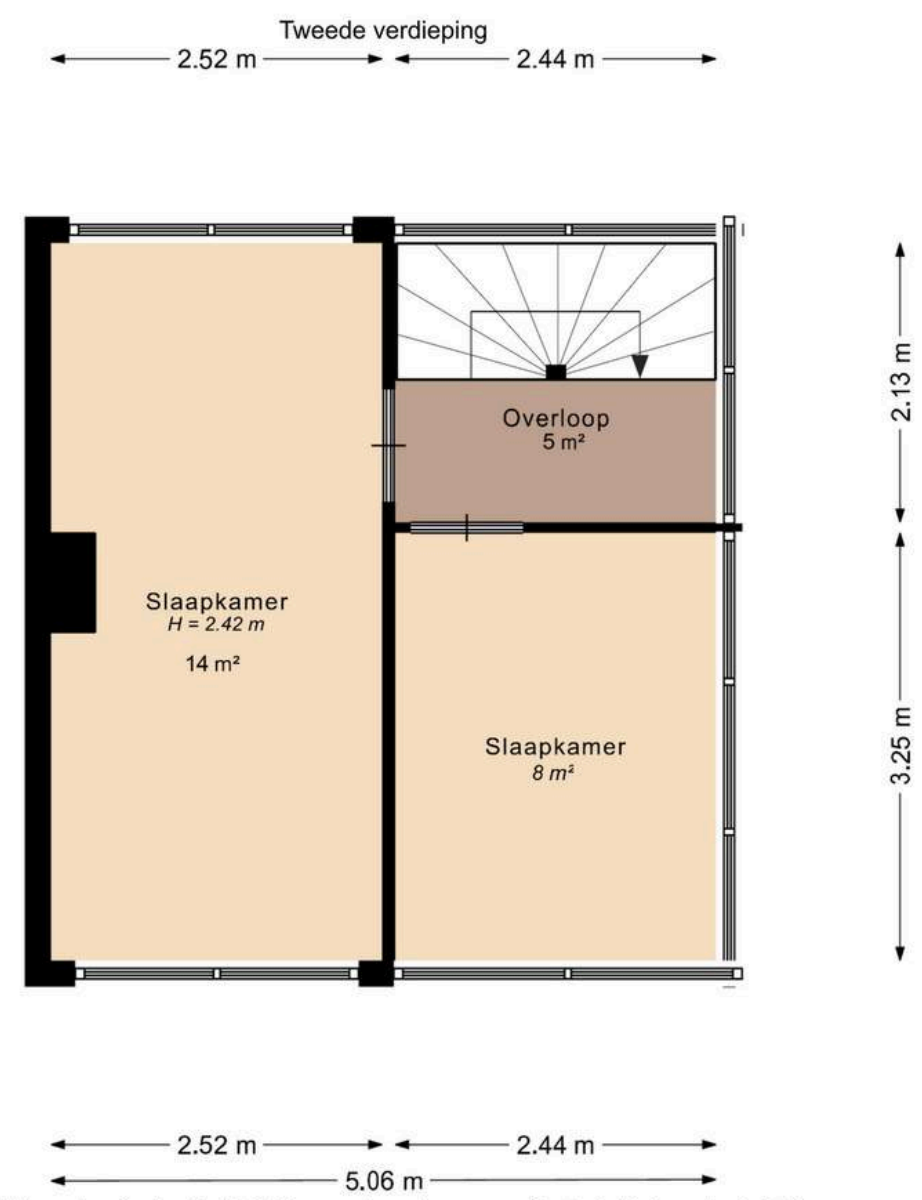
Plattegronden



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



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



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

Plattegronden



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1998
Fundering	De woning is onderheid met betonpalen.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking, die in 2024 vernieuwd is op de 1e en 2e verdieping.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen, met deels aluminium afdeklatten, zijn voorzien van dubbele beglazing. De schuifpui is van aluminium en voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas Kompakt HR” (installatiedatum onbekend). Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig in combinatie met convectorputten. De ruimtes op de verdiepingen worden verwarmd met radiatoren.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd. De slaapkamer die in de voormalige garage is gerealiseerd, is van binnenuit na-geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- De keuken, badkamer en toilet zijn rond ca. 2009 vernieuwd.
- Op de 2e verdieping is in beide slaapkamers airconditioning aanwezig.
- Schilderwerk aan de buitenzijde is noodzakelijk.
- Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn buitenkranen aanwezig.
- Aan de voorzijde is bij de schuifpui een zonneluifel aanwezig.
- Op de 1e en 2e verdieping zijn elektrisch bedienbare rolluiken.
- Er is een laadpunt voor een auto aanwezig.
- De woning heeft energielabel B.

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) : 10565

Grootte : 283m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1998

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

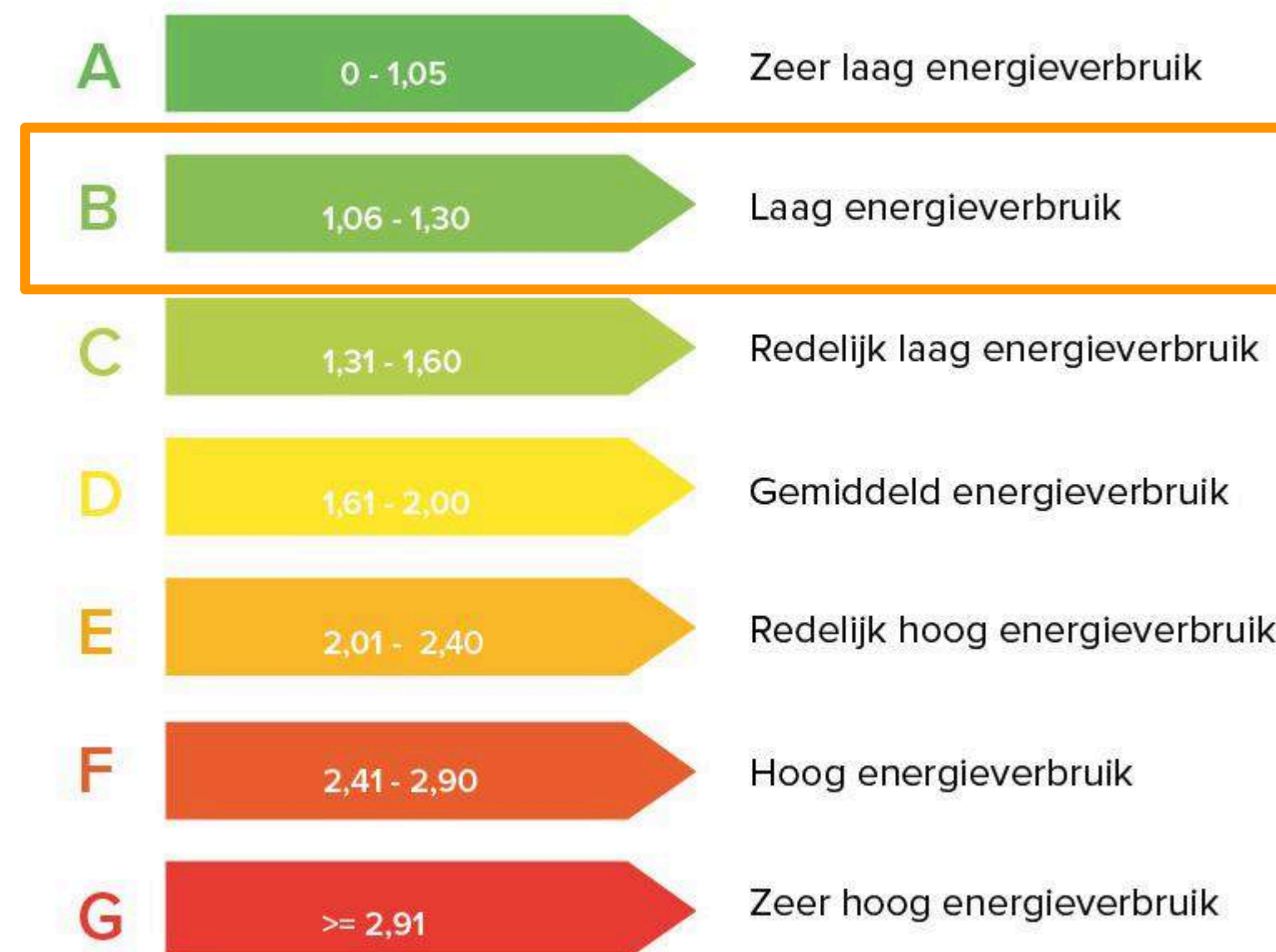
Gebruiksoppervlak wonen: 158 m²

Overige inpandige ruimte: 8 m²

Perceeloppervlakte: 283 m²

Inhoud: 669 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