



**OPALINE 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.

# Ons team staat altijd voor je klaar!

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

# Welkom bij de Opaline 21

## Ruime, moderne hoekwoning in kindvriendelijke nieuwbouwwijk Broekgraaf

Deze stijlvolle hoekwoning met een woonoppervlakte van 157m<sup>2</sup> vind je in de populaire nieuwbouwwijk Broekgraaf in Leerdam. Met drie slaapkamers, een moderne keuken, een lichte woonkamer met gashaard, een ruime zolder met mogelijkheden én een zonovergoten achtertuin heeft dit huis enorm veel te bieden. Klussen is in feite niet meer nodig, hier kun je zo intrekken!

Broekgraaf is een kindvriendelijke wijk aan de rand van Leerdam. Alle denkbare voorzieningen en het gezellige centrum van Leerdam zijn op fietsafstand en je zit binnen no-time op de snelweg richting Den Bosch of Utrecht.



# De buitenkant



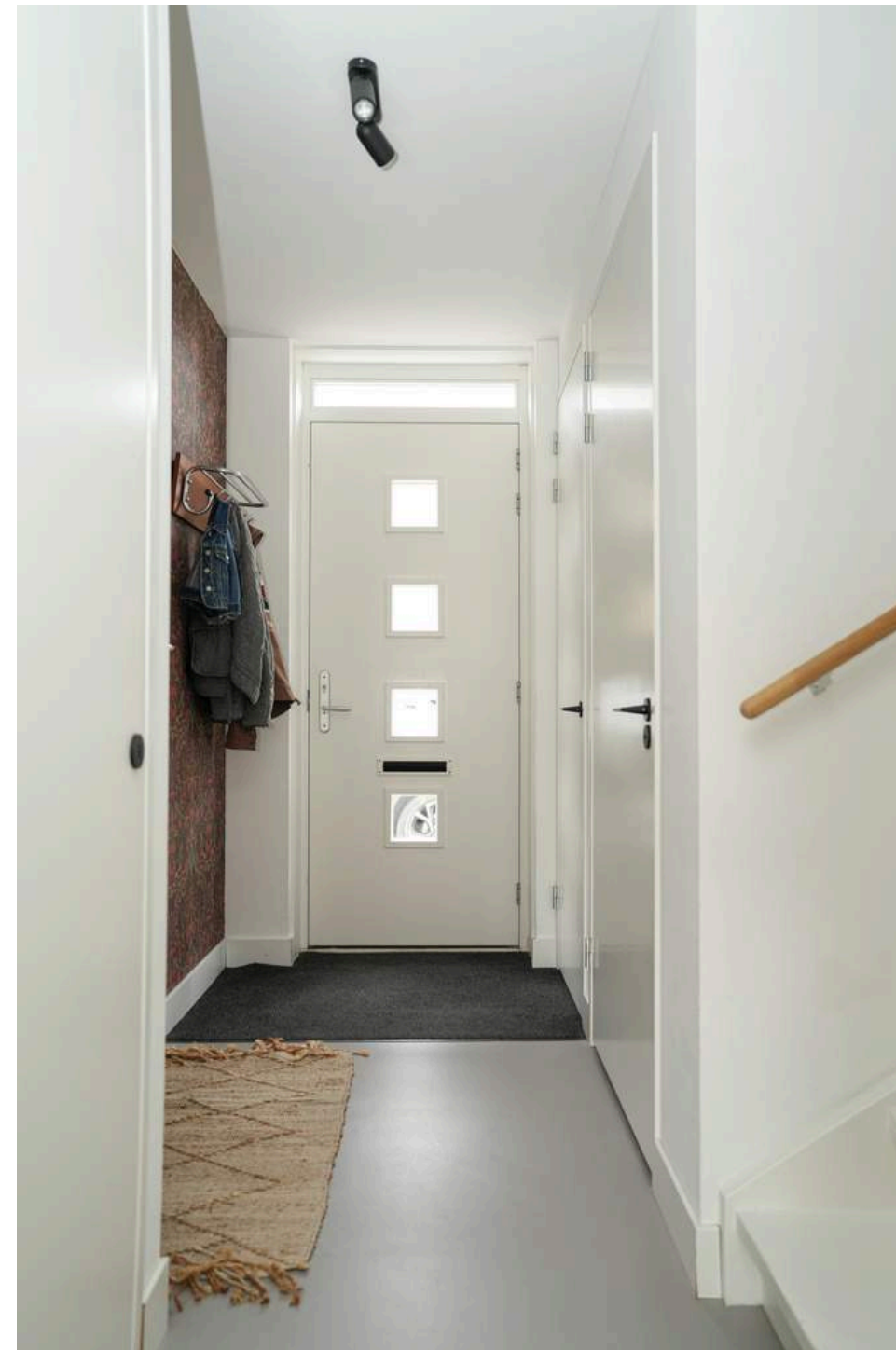
Voorzijde



Achterzijde

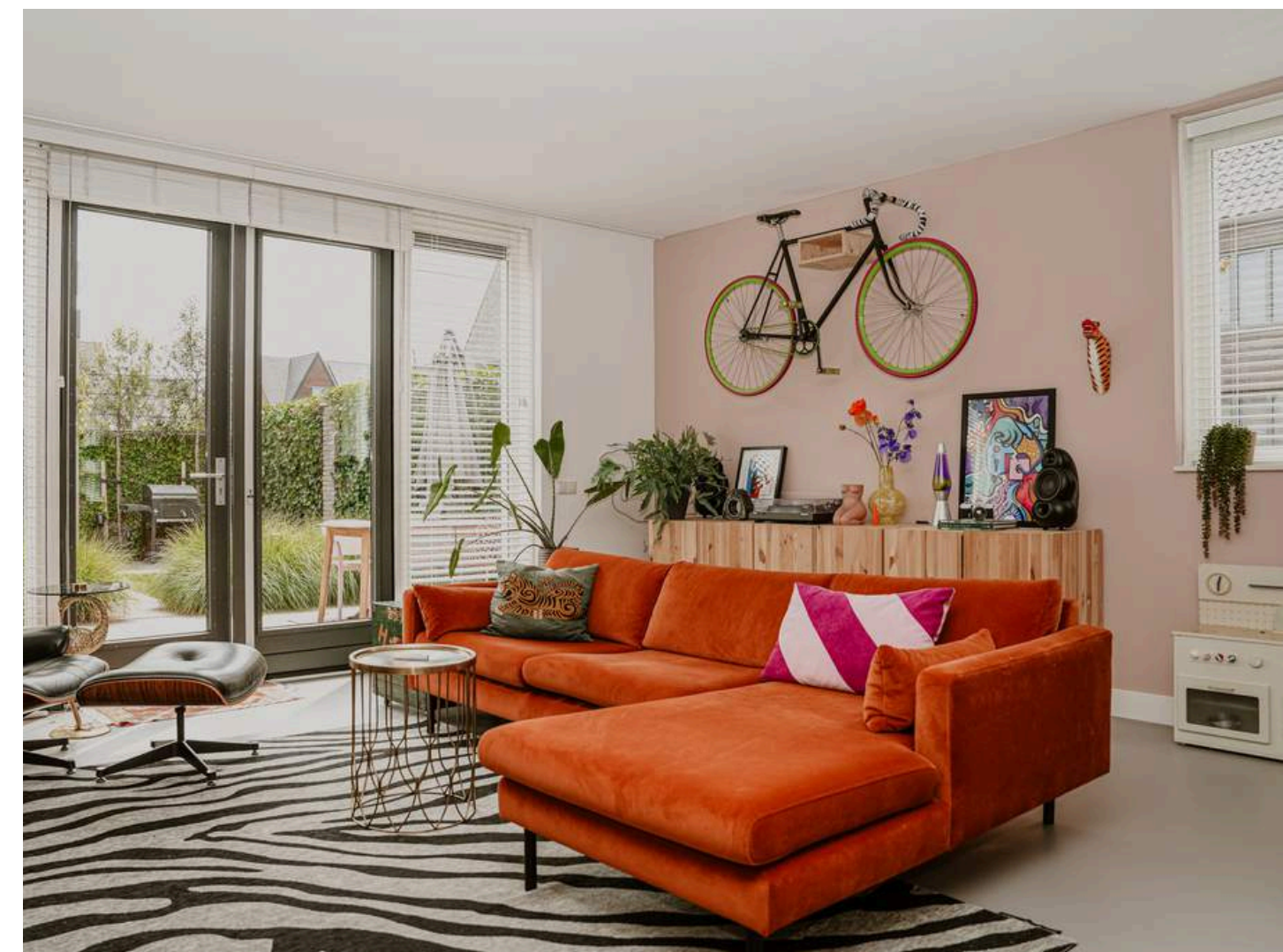
# Indeling

Bij binnenkomst in de hal vind je een slim ontworpen schoenenkast, toegang tot de meterkast, een net afgewerkte wc, de lichte woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

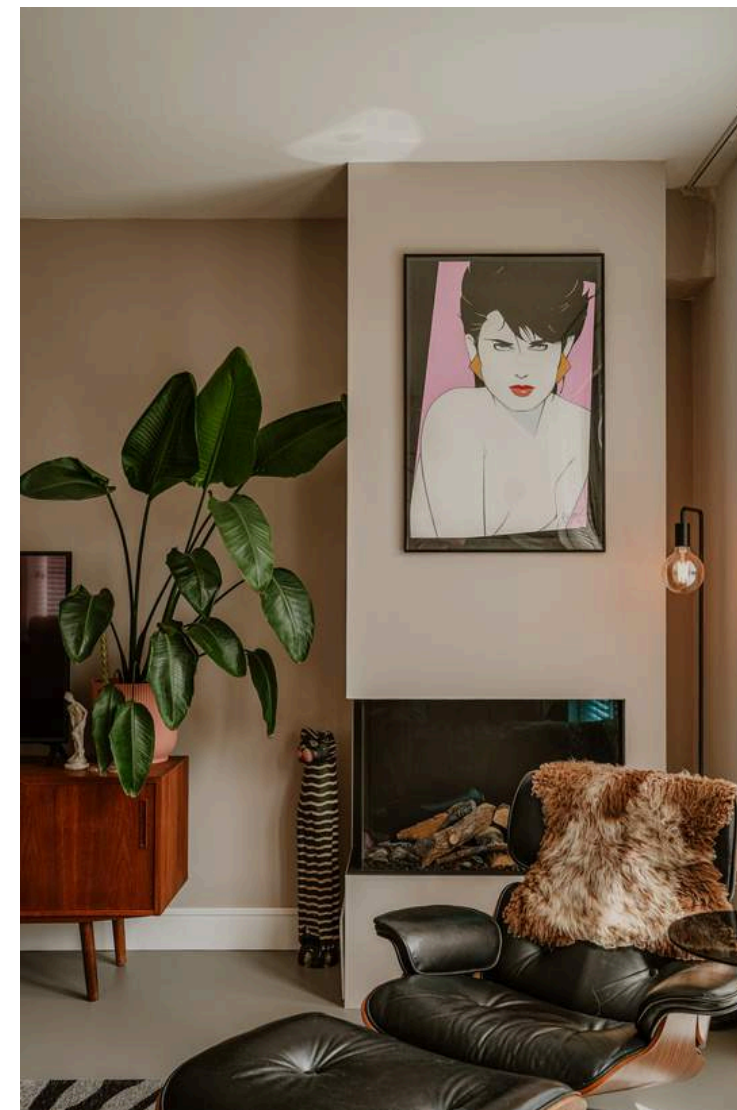


# Woonkamer

De woonkamer, met een oppervlakte van 56 m<sup>2</sup>, kenmerkt zich door openslaande deuren naar de tuin. Je treft hier direct de sfeervolle eethoek die op de grens van de woonkamer en open keuken staat opgesteld.



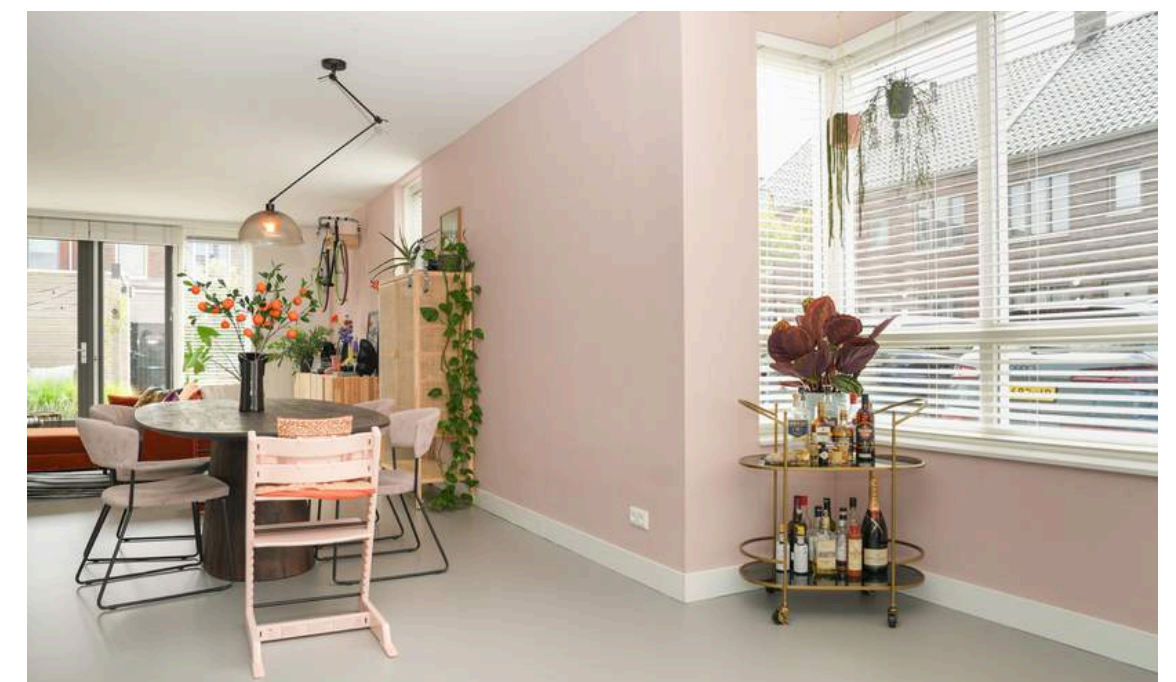
Aan de achterzijde vind je een moderne gashaard die direct een warme sfeer creëert.  
Rondom de gashaard is de zithoek opgesteld. Vanuit hier kijk je ook uit over de tuin via de grote raampartijen.





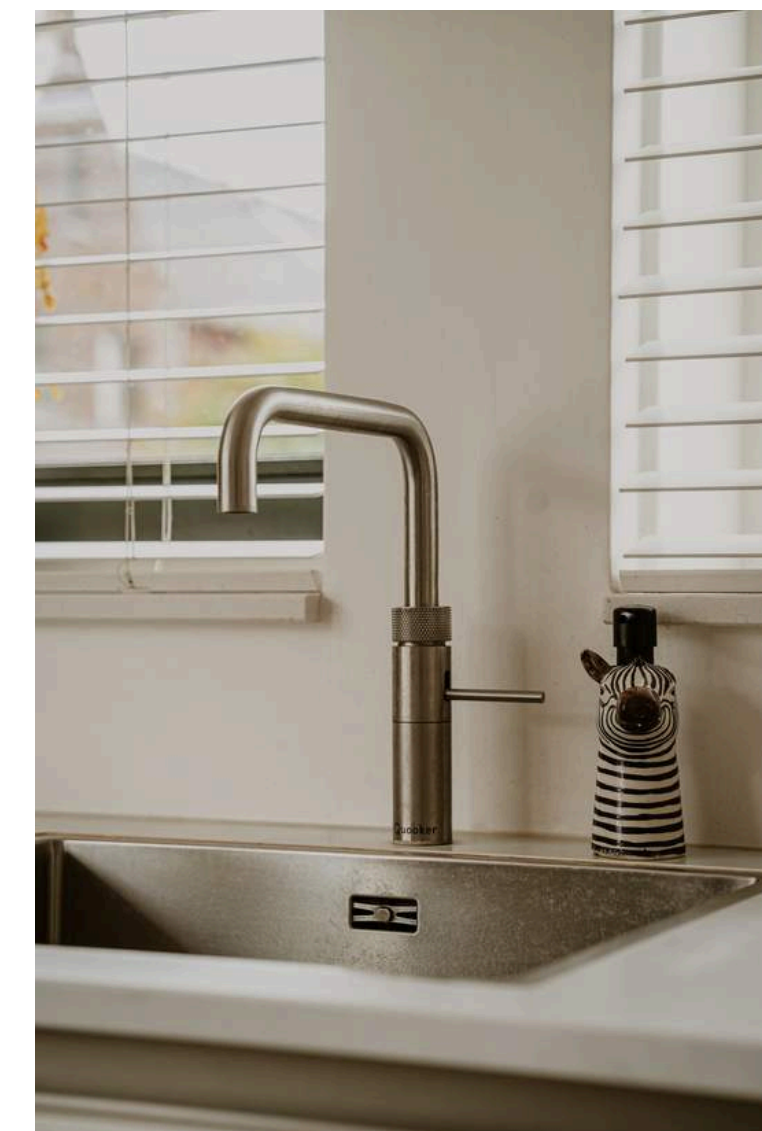
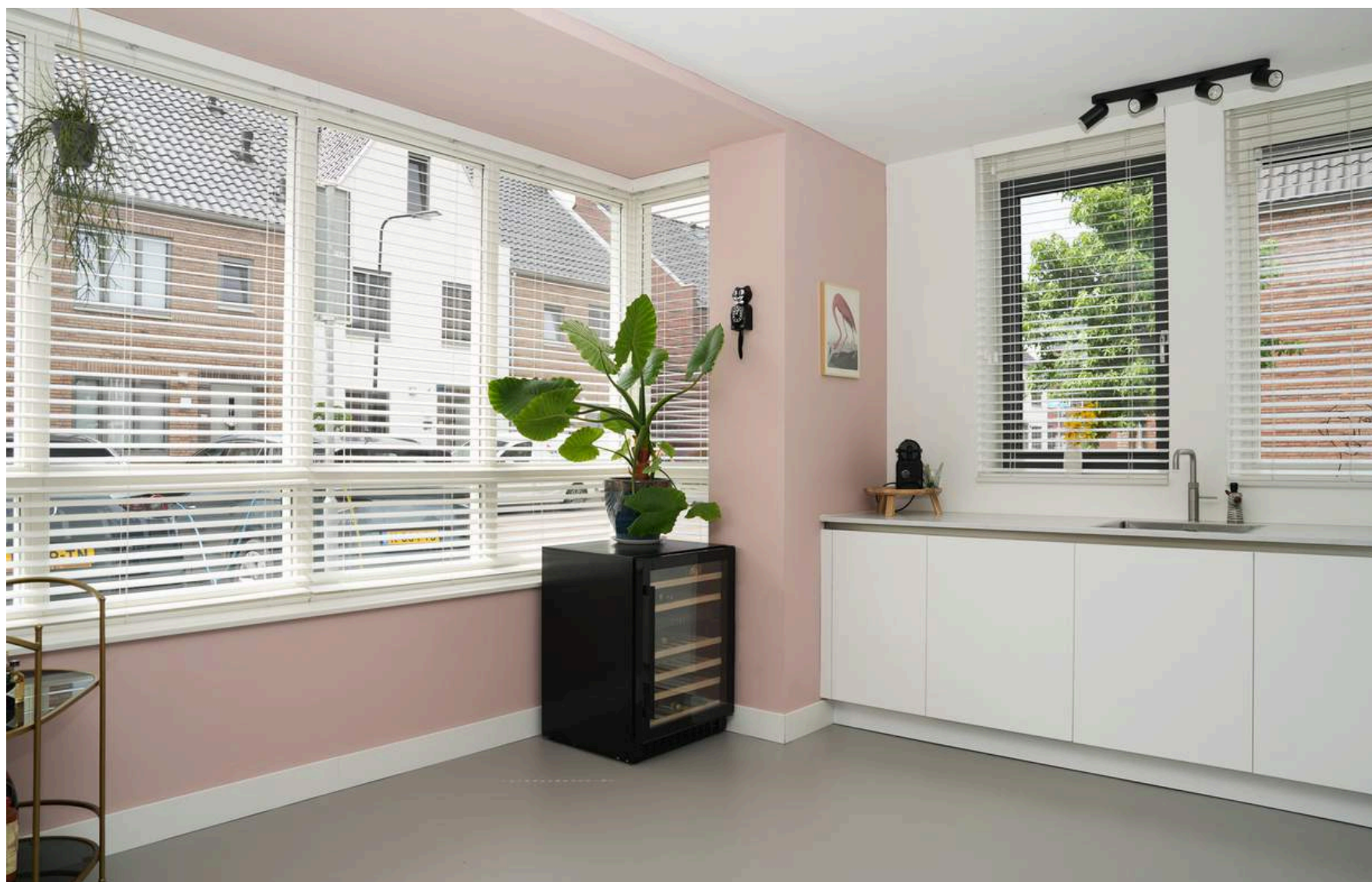


De gehele begane grond is voorzien van een linoleumvloer in betonlook. De handige bergkast is natuurlijk onmisbaar, maar wat de ruimte echt bijzonder maakt is de grote en lichte erker aan de kant van de straat. Hierdoor voelt en is de ruimte nog groter.



# Keuken

De open keuken is uitgevoerd in het wit, met een composiet werkblad met marmerlook. Je vindt er verder een spoelbak met mengkraan en Quooker, een inductie kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een combi oven en een (losse) koelkast uit de retro lijn van Severin. Door de slimme hoekopstelling tegenover de erker is er volop werk- en loopruimte. Overigens is de ruimte groot genoeg om in de toekomst een kookeiland te plaatsen.





# Slaapkamer I

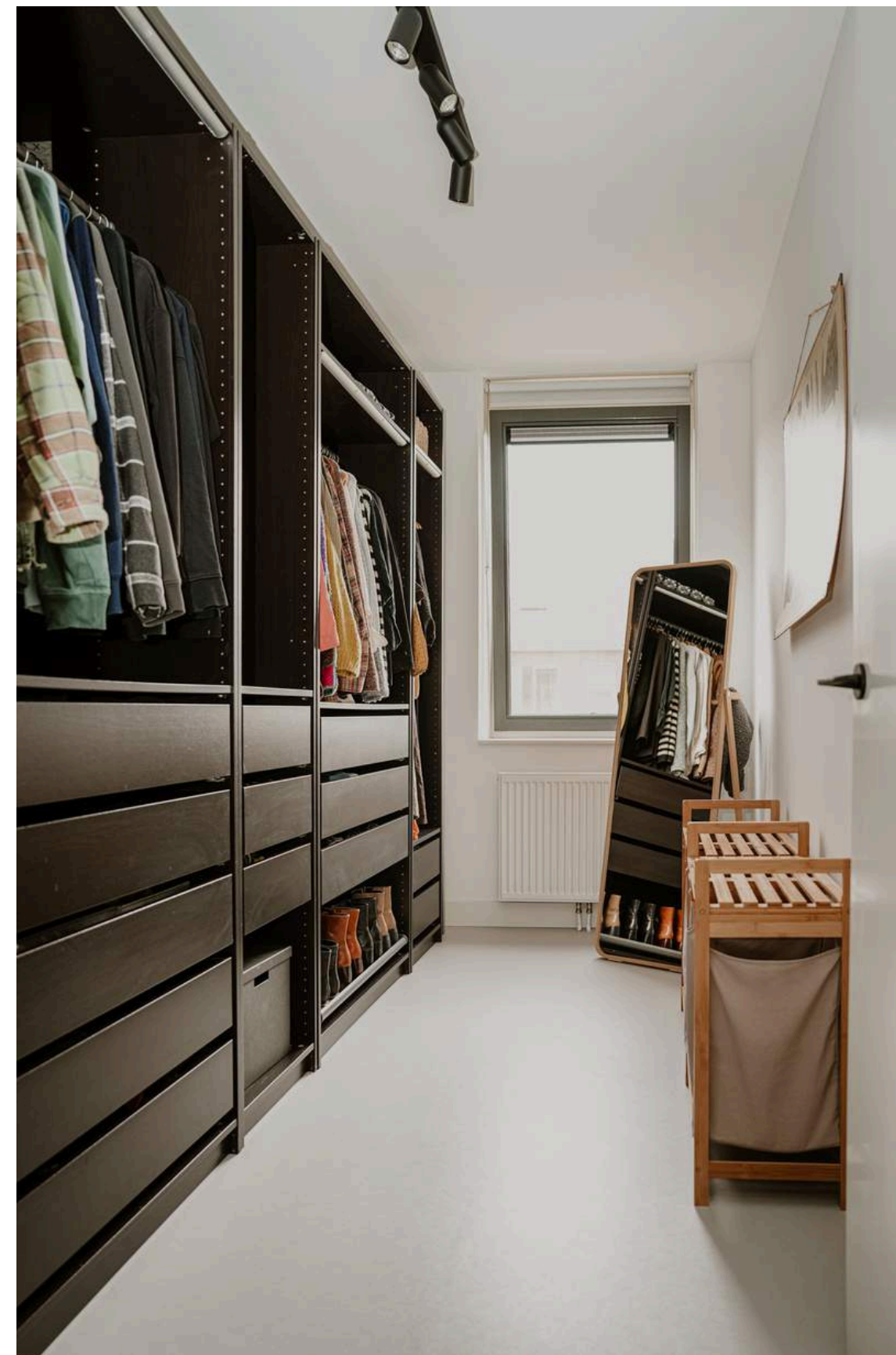
De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een badkamer. De masterbedroom van 18m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van dezelfde betonlook linoleumvloer en een kleurrijke inrichting.





# Slaapkamer II

Naast de masterbedroom ligt nog een slaapkamer van 8m<sup>2</sup>. Deze wordt nu als inloopkast gebruikt.



# Slaapkamer III

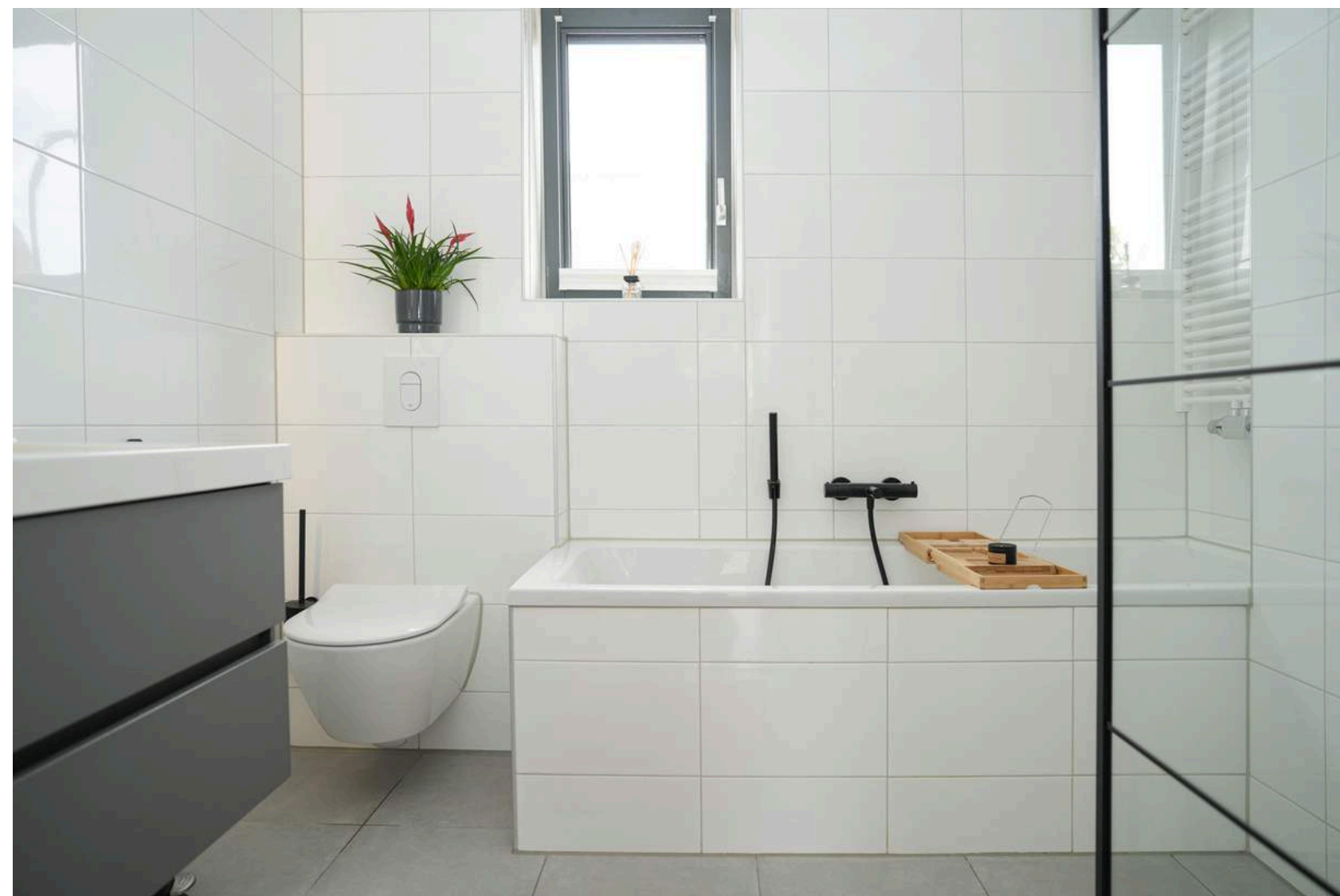
De slaapkamer aan de voorzijde is 11m<sup>2</sup> en grenst aan de badkamer.  
De twee ramen zorgen voor voldoende daglicht.





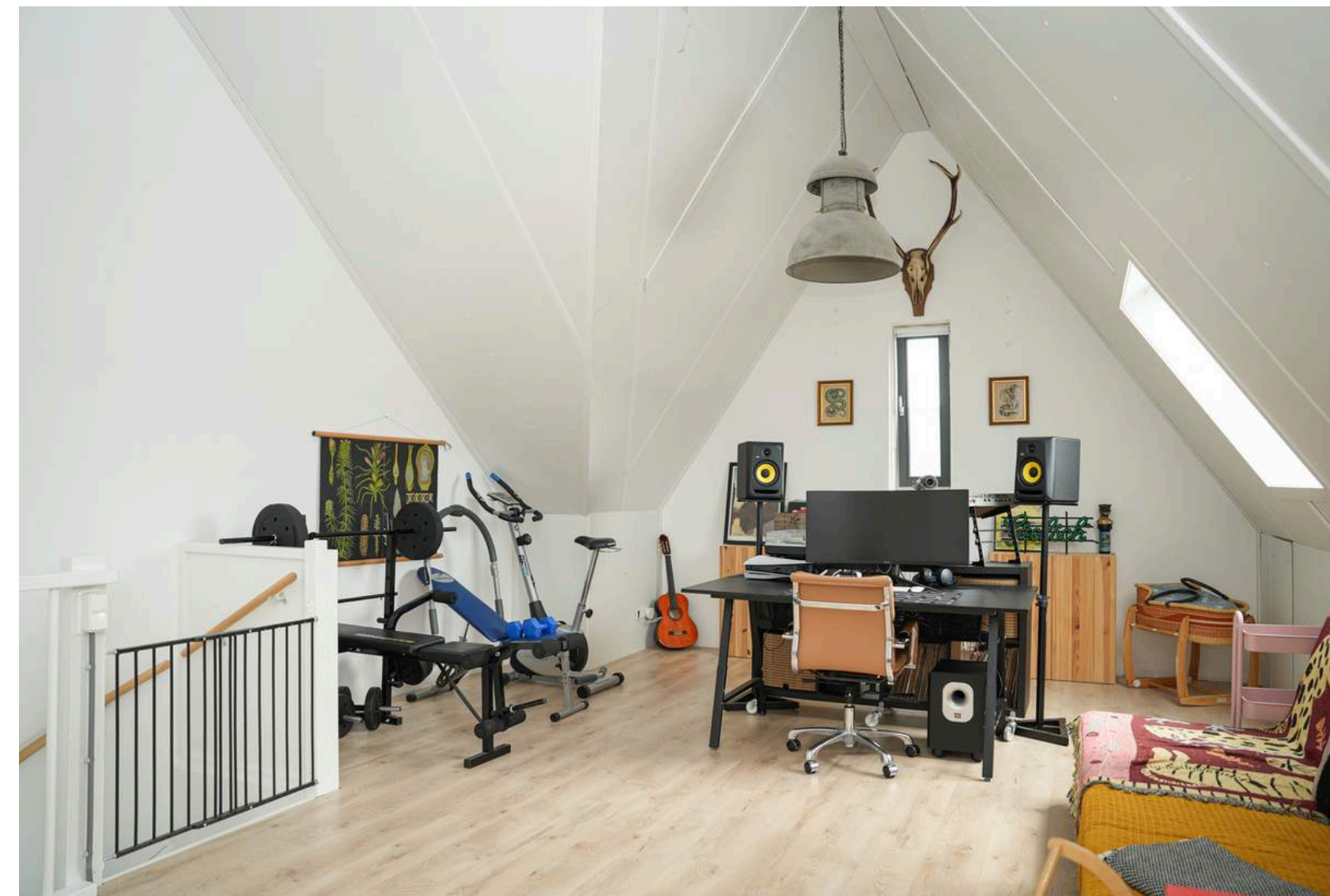
# Badkamer

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, met regendouche en handdouche. Daarnaast zijn er een ligbad, wastafel en toilet. De ronde, verlichtte en verwarmde spiegel maakt het plaatje compleet. De details zijn in het zwart uitgevoerd, wat de badkamer een strakke uitstraling geeft.



# Tweede verdieping

De zolderverdieping is een open ruimte van 40 m<sup>2</sup> met een nokhoogte van 3.88 meter. Deze ruimte biedt veel mogelijkheden voor (een) extra slaapkamer(s) of een hobbyruimte. Je vindt op deze verdieping ook de wasmachine, droger en cv-ketel.



# Buiten

De tuin, in 2022 nieuw aangelegd, combineert grote terrastegels met gras, mooie siergrassen en een groene haag. Twee lei-bomen zorgen voor extra privacy aan de achterzijde. Door de openslaande deuren te openen wordt het terras echt een verlengstuk van de woonkamer. De ligging op het zuid-oosten zorgt ervoor dat je eigenlijk altijd wel van zon en schaduw kunt genieten.

Er is een houten constructie gerealiseerd om een zonnedoek te kunnen plaatsen voor een fijne schaduwplek op zonnige dagen. De loungebanken staan er in ieder geval klaar voor.

Zo is een hele relaxte tuin gerealiseerd, perfect voor het gezinsleven, een lekkere BBQ met vrienden of rustig wakker worden met een kop koffie in de ochtendzon.

De tuin is uiteraard achterom bereikbaar, de schuur is voorzien van elektra. De kliko's staan altijd uit het zicht, op een handige plek naast de woning.





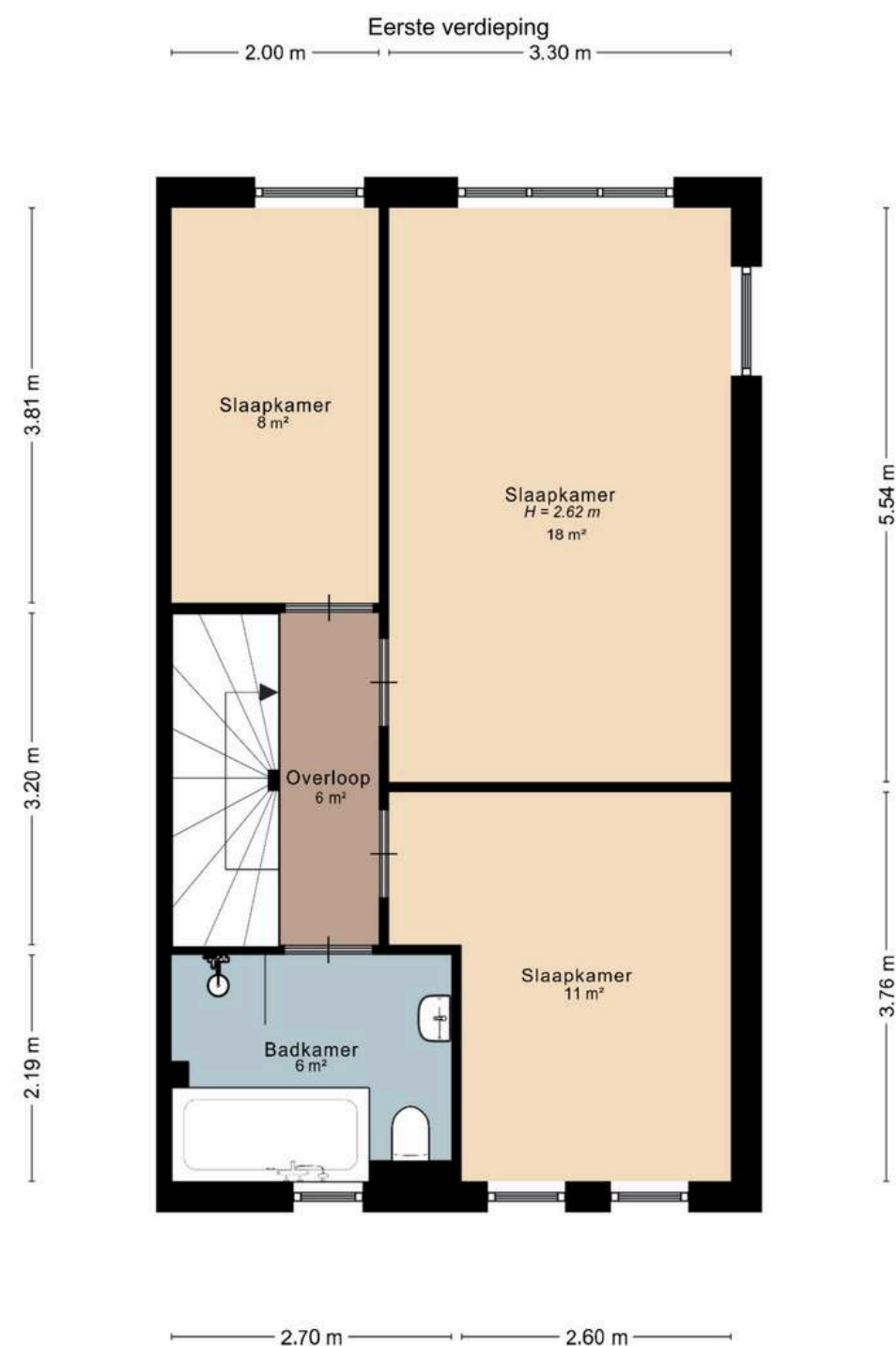




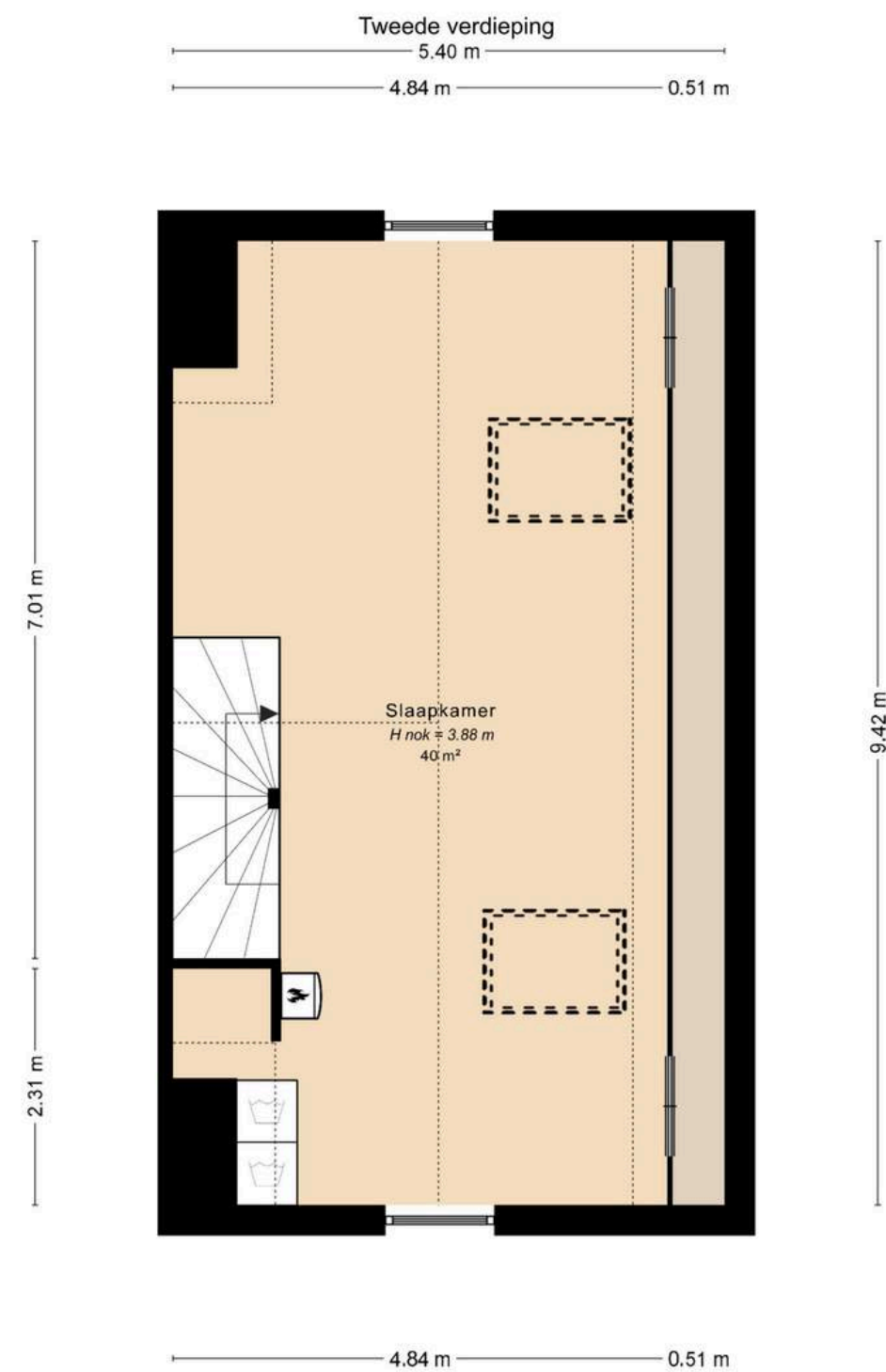
# Plattegronden



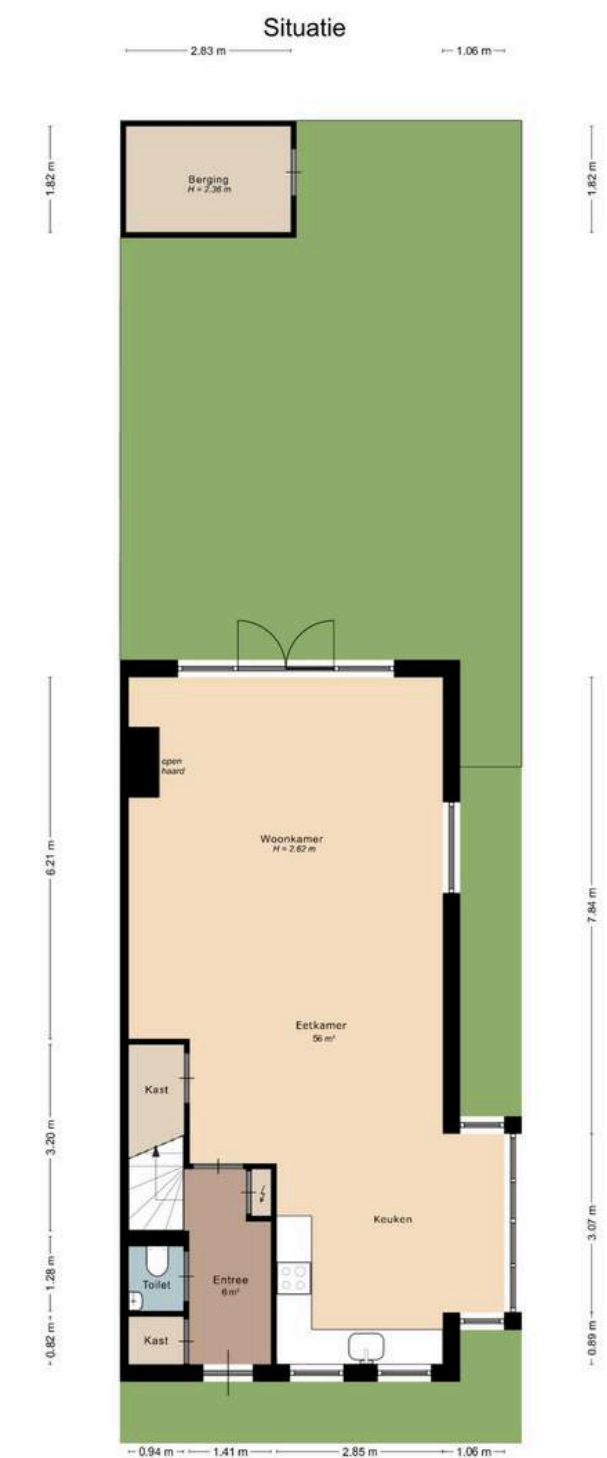
De plattegronden zijn door Studio Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© studiomaltipo.nl



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



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	2018
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de uitbouw van bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Intergas Xtreme 36 CW5 ketel uit 2018. Op de begane grond ligt vloerverwarming. Aansturing loopt via een slimme Nest-thermostaat.
Ventilatie	Op de 2e verdieping is een mechanische ventilatiebox van DUCO aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.
Zonnepanelen	Er liggen 5 zonnepanelen op het dak van de woning. De omvormer bevindt zich op de 2e verdieping.

## Overige technische kenmerken

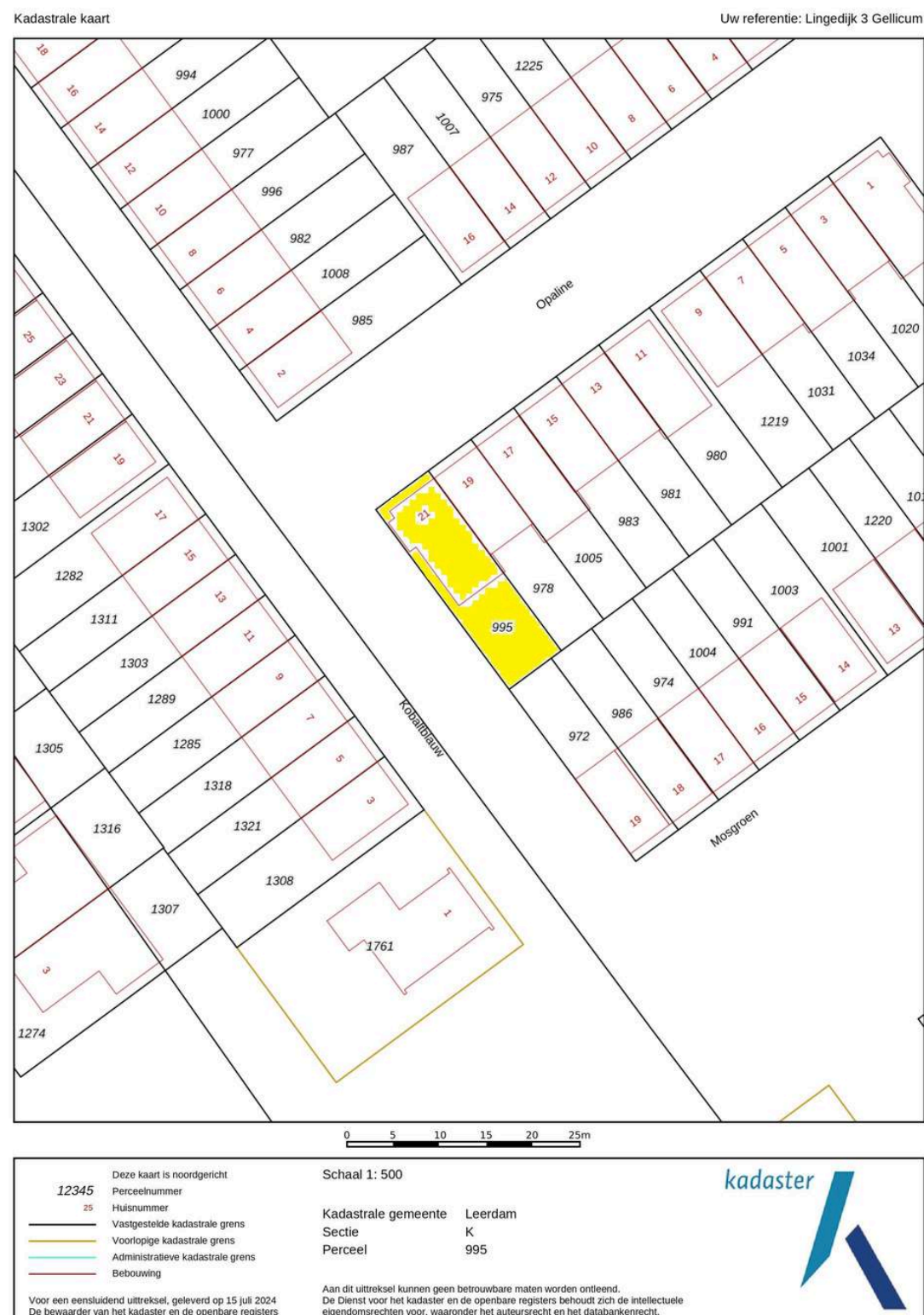
- De meterkast uitgerust met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en watermeter. Er is een 3x25A aansluiting.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning,
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.

## Bijzonderheden

- Op de begane grond zijn bij de openslaande deuren horren geplaatst en ook op de 1e verdieping zijn op alle slaapkamers horren aanwezig.
- Er is een slimme schoenenkast gerealiseerd in de hal.
- In 2022 is door de vorige eigenaren een gashaard geplaatst.
- In 2022 is de tuin aangepast en is er een houten opstelling gerealiseerd om een zonnedoek te kunnen plaatsen.



# 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 : K

Nummer(s) : 995

Grootte : 168 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Zuidoosten

## 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.

# Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 2018

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 157 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 168 m<sup>2</sup>

Inhoud: 545 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 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**  
met passie en liefde gepresenteerd

# Bedankt voor het lezen en je aandacht

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



[www.muttersmakelaars.nl](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)