

# DOBBENSTRAAT 1

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 Dobbenstraat 1

## Veelzijdige hoekwoning met potentie in geliefde wijk in Leerdam!

Wanneer je slim gebruikmaakt van de extra ruimte die een hoekpositie biedt, ontstaan er mogelijkheden! Dat is precies wat de huidige bewoners van deze hoekwoning in Leerdam zullen hebben gedacht. Aan de linkerzijde van de woning zijn twee ruime extra kamers gecreëerd. Perfect te gebruiken als werk-, slaap- of speelkamer.

De hoekwoning (143m<sup>2</sup>) biedt verder een ruime woonkamer met zicht op de tuin, een keuken aan de voorzijde, een verdieping met drie slaapkamers en een badkamer en een zolder met nog twee slaapkamers. Deze woning is door de jaren heen goed onderhouden en is nu klaar voor een moderne make-over om weer volledig tot haar recht te komen.

De Dobbenstraat is bovendien een geliefde straat in een fijne wijk in Leerdam, vooral onder gezinnen. Aan mogelijkheden in ieder geval geen gebrek!



# De buitenkant

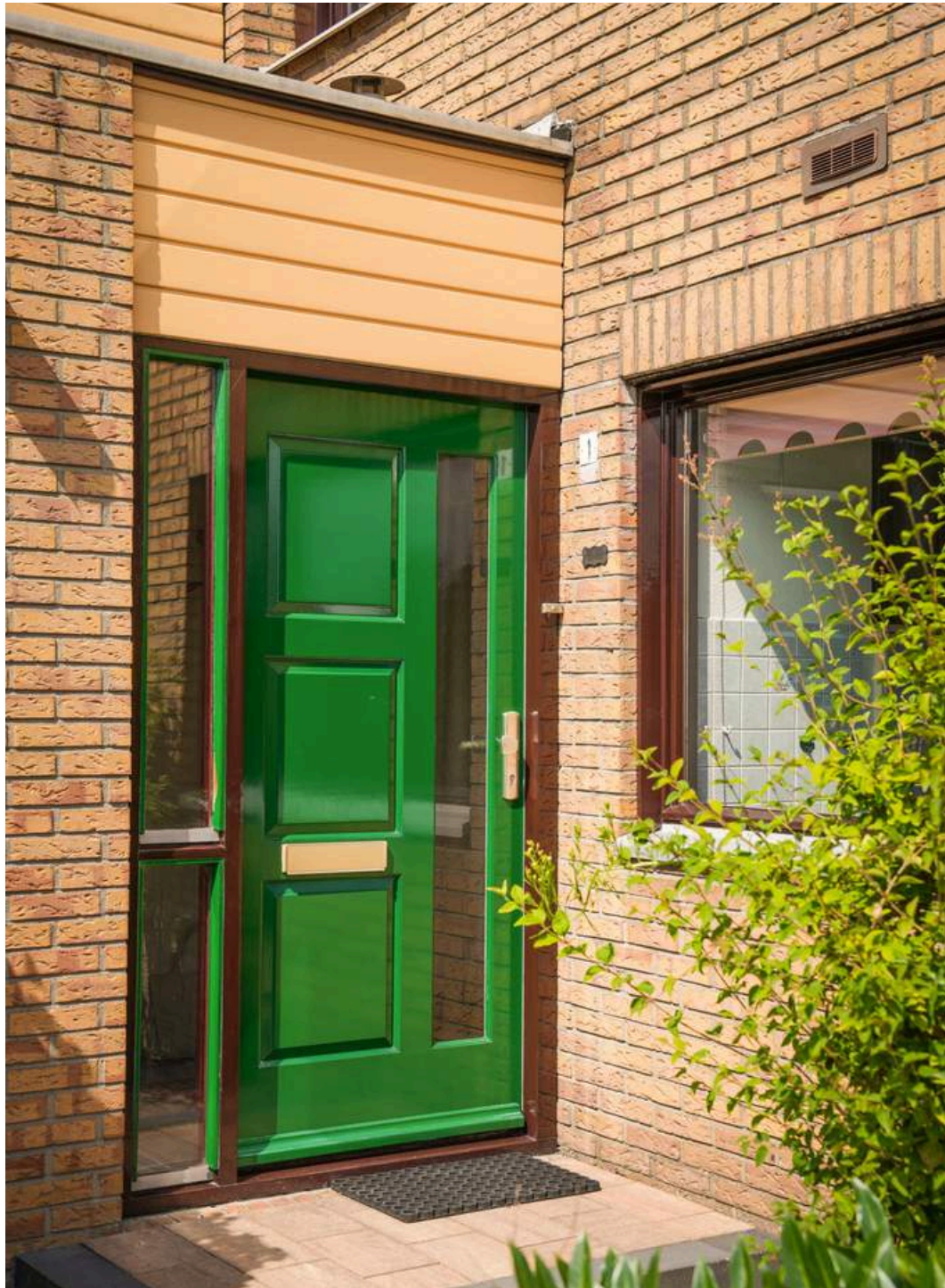


Voorzijde

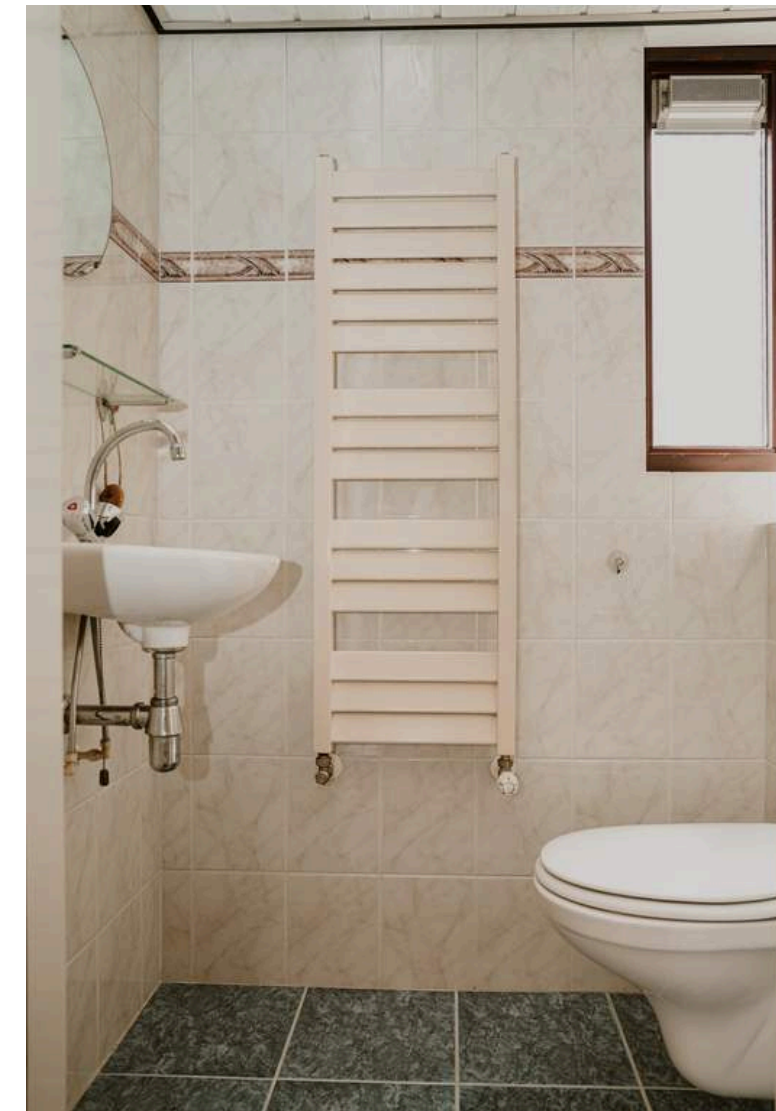


Achterzijde

# Indeling



Entree met toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer.



# Woonkamer

De ruime en lichte woonkamer kijkt uit op de achtertuin, die je bereikt via de grote schuifpui.







De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer, evenals de toegang naar de aangebouwde kamers.



# Keuken

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en biedt door de slimme hoekopstelling veel werkruimte en opbergmogelijkheden en een solide basis voor een update. De keuken is uitgerust met 1,5 spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat met afzuiging, een Miele magnetron en een vaatwasser. Het leuke aan deze keuken is de doorkijk naar de woonkamer, wat zorgt voor een gezellige interactie.



# (Werk)kamers

De eerste kamer op de begane grond is 11m<sup>2</sup> groot en kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt. De tweede kamer is 12m<sup>2</sup> groot. Beide kamers zijn voorzien van grote raampartijen en radiatoren.



# Slaapkamer I

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers: de eerste kamer is 6m<sup>2</sup> groot.



# Slaapkamer II

De tweede kamer aan de voorzijde is 12m<sup>2</sup> groot.



# Slaapkamer III

Aan de achterzijde ligt een slaapkamer van 12m<sup>2</sup>, voorzien van een wasmachineaansluiting.



# Badkamer

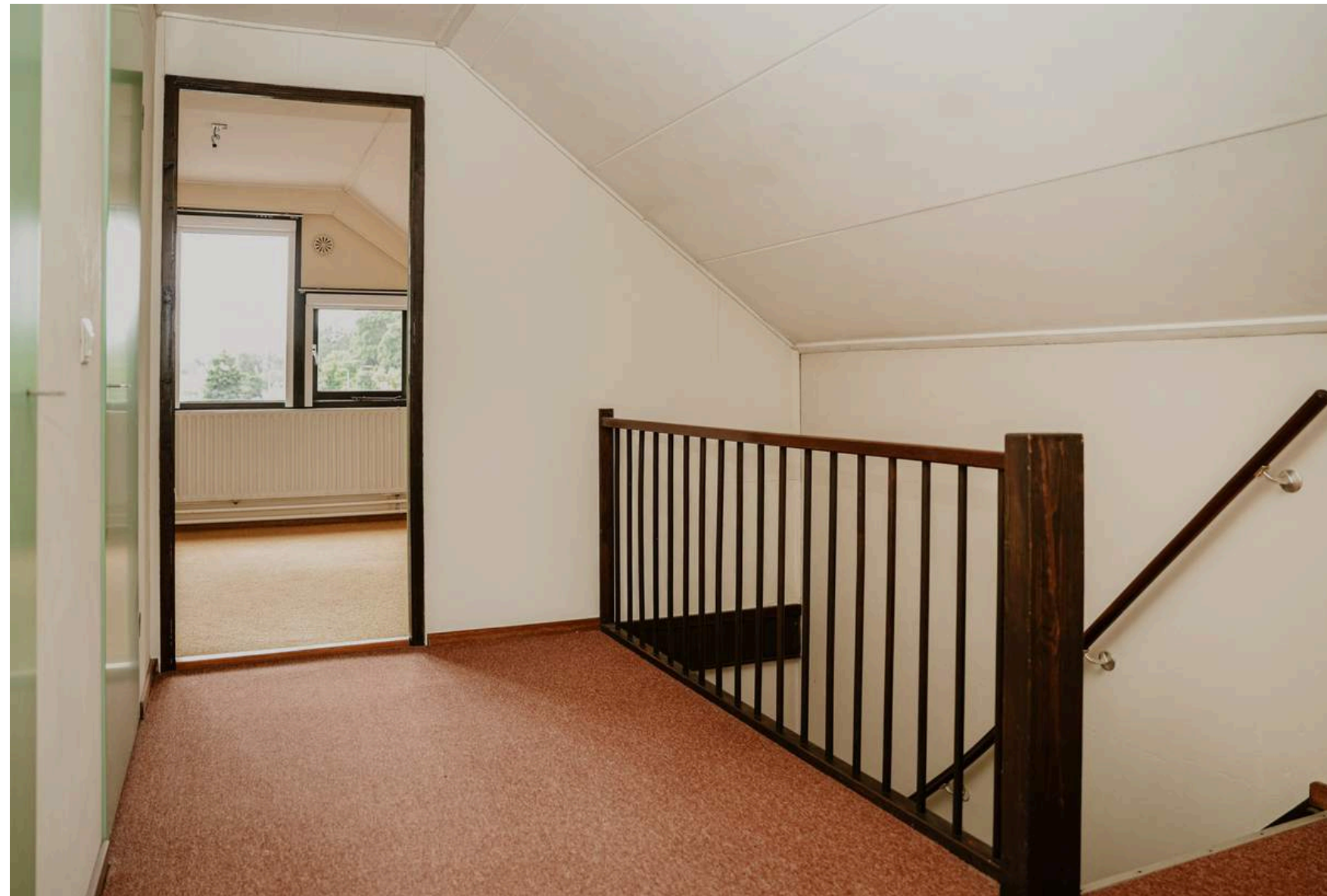
De badkamer is uitgerust met een ligbad met handdouche, een wastafel, toilet en handdoekradiator. Ventilatie gebeurt op mechanische wijze.



# Tweede verdieping

De zolderverdieping is - mede dankzij het mansardedak - verrassend ruim.

Vanaf de overloop zijn twee kleinere bergingen bereikbaar, waarvan er één beschikt over een wastafel, in de andere vind je de cv-ketel.





# Slaapkamer IV

De slaapkamer aan de voorzijde op de tweede verdieping is 14m<sup>2</sup> groot.



# Slaapkamer V

De kamer aan de achterzijde meet 12m<sup>2</sup>.

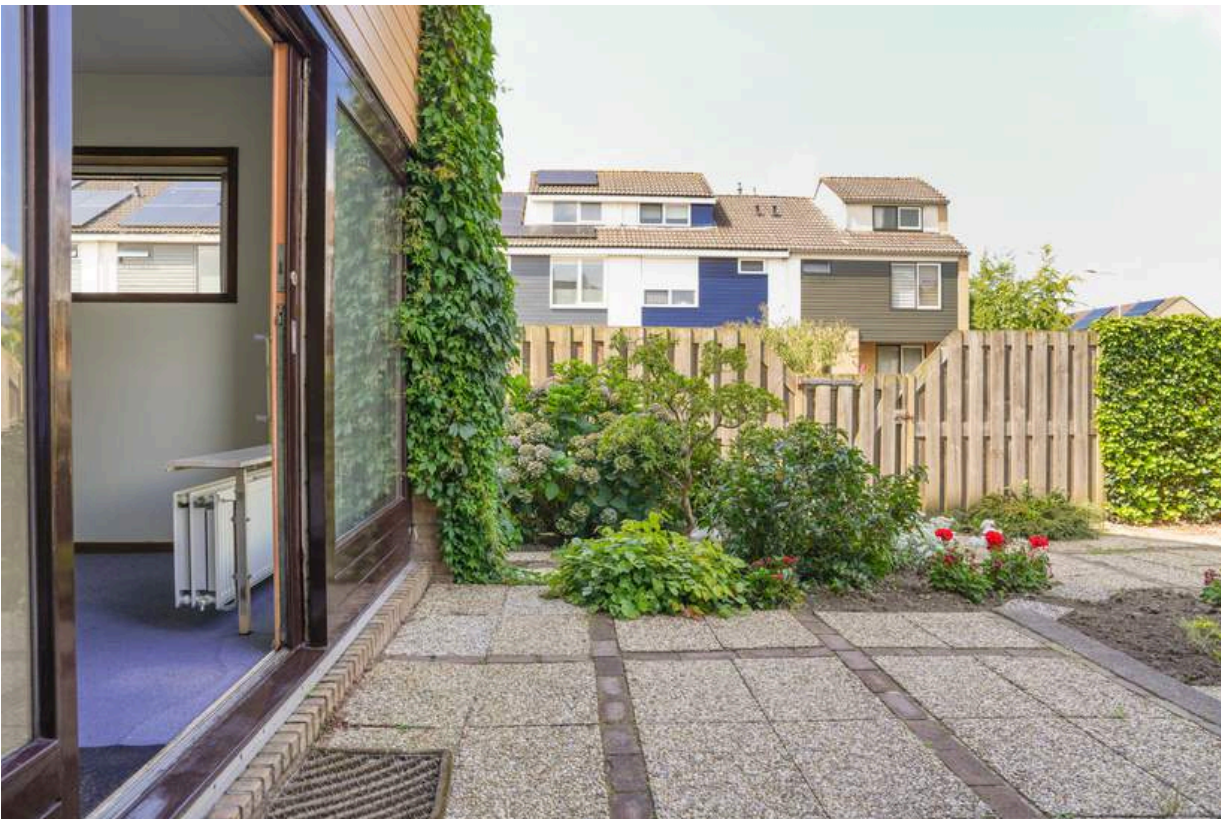


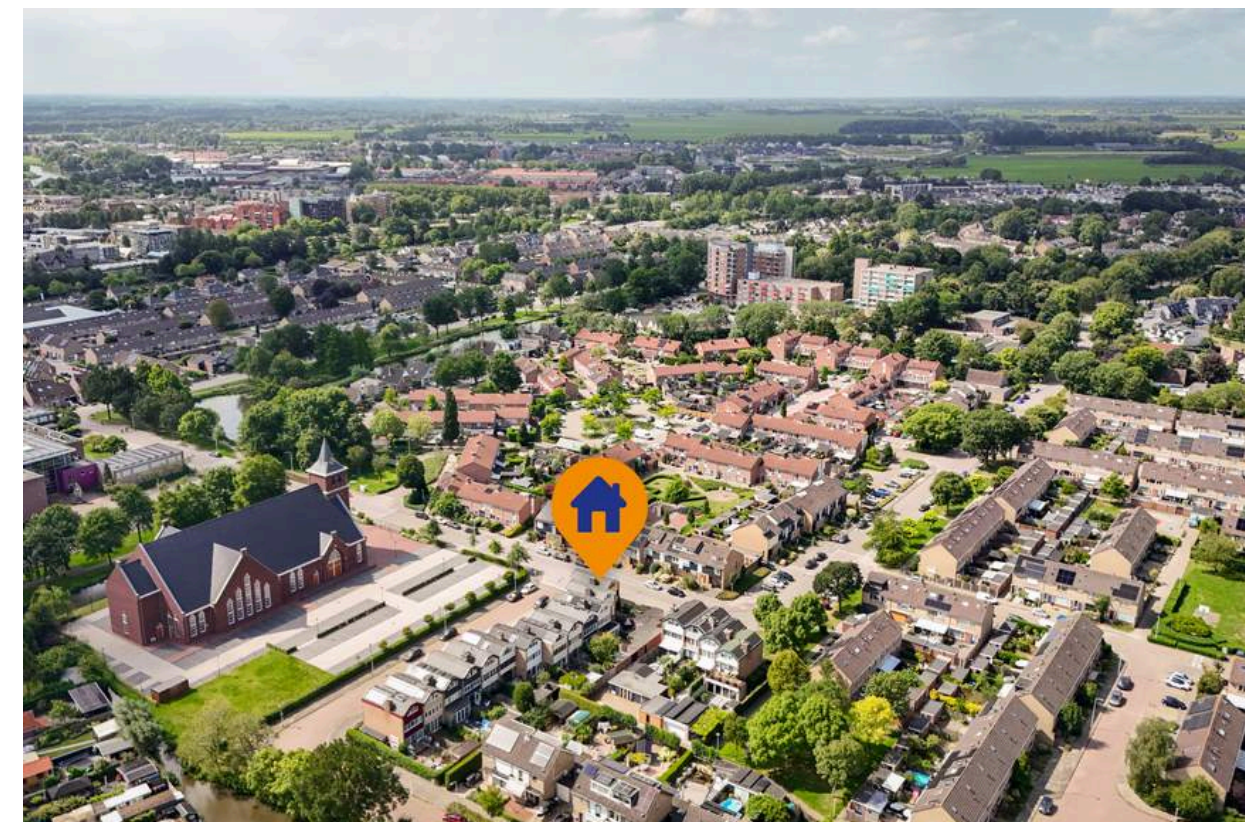
# Buiten

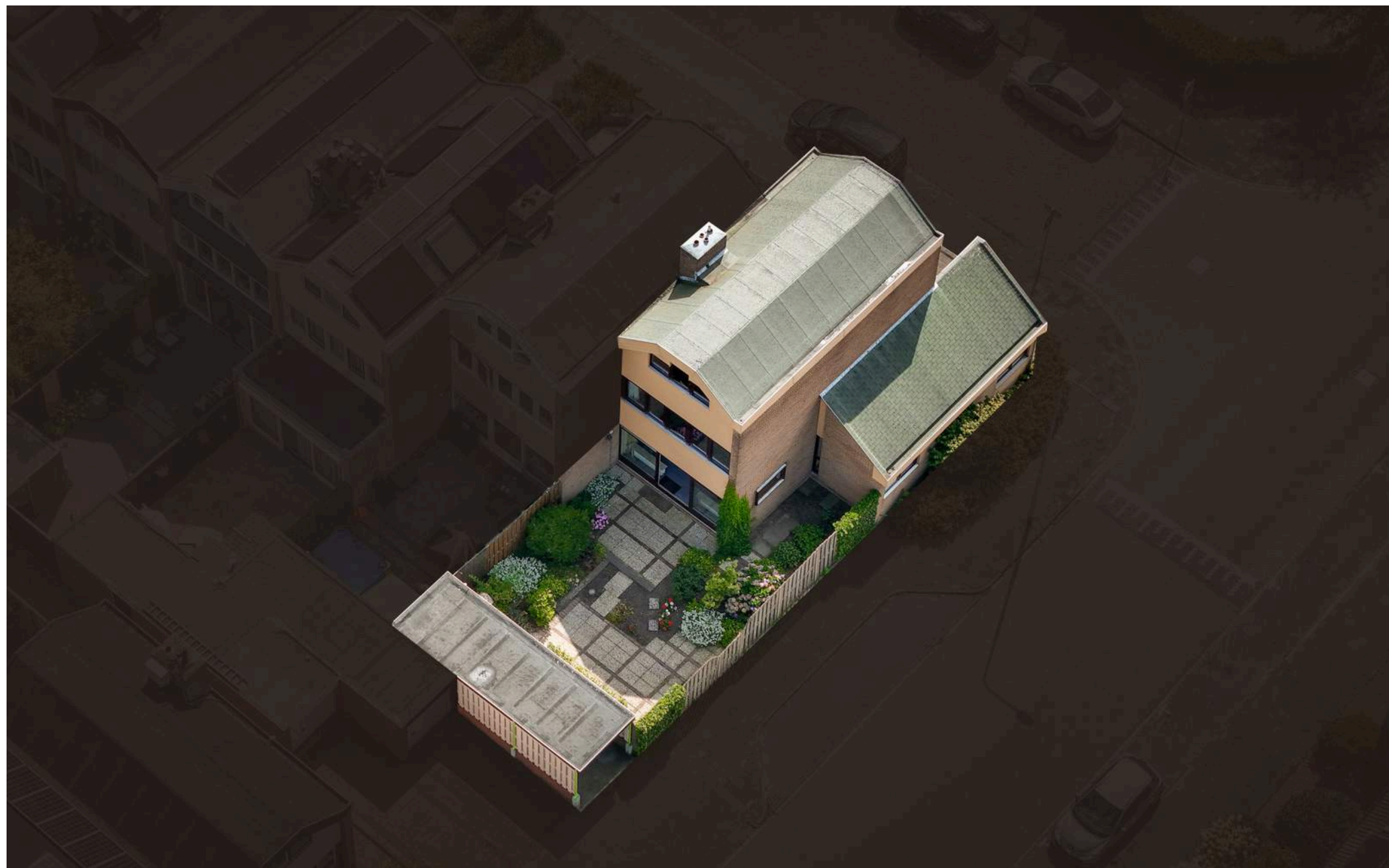
De voortuin is grotendeels bestraat en verdeeld over verschillende niveaus. Een enkele groene heg zorgt voor afscheiding van de straat.

De diepe achtertuin ligt op het noorden en is keurig aangelegd, compleet met een overdekte carport, een stenen berging en meerdere borders met gevarieerde planten. Langs de zijkanten van de tuin loopt een houten schutting.









# Plattegronden

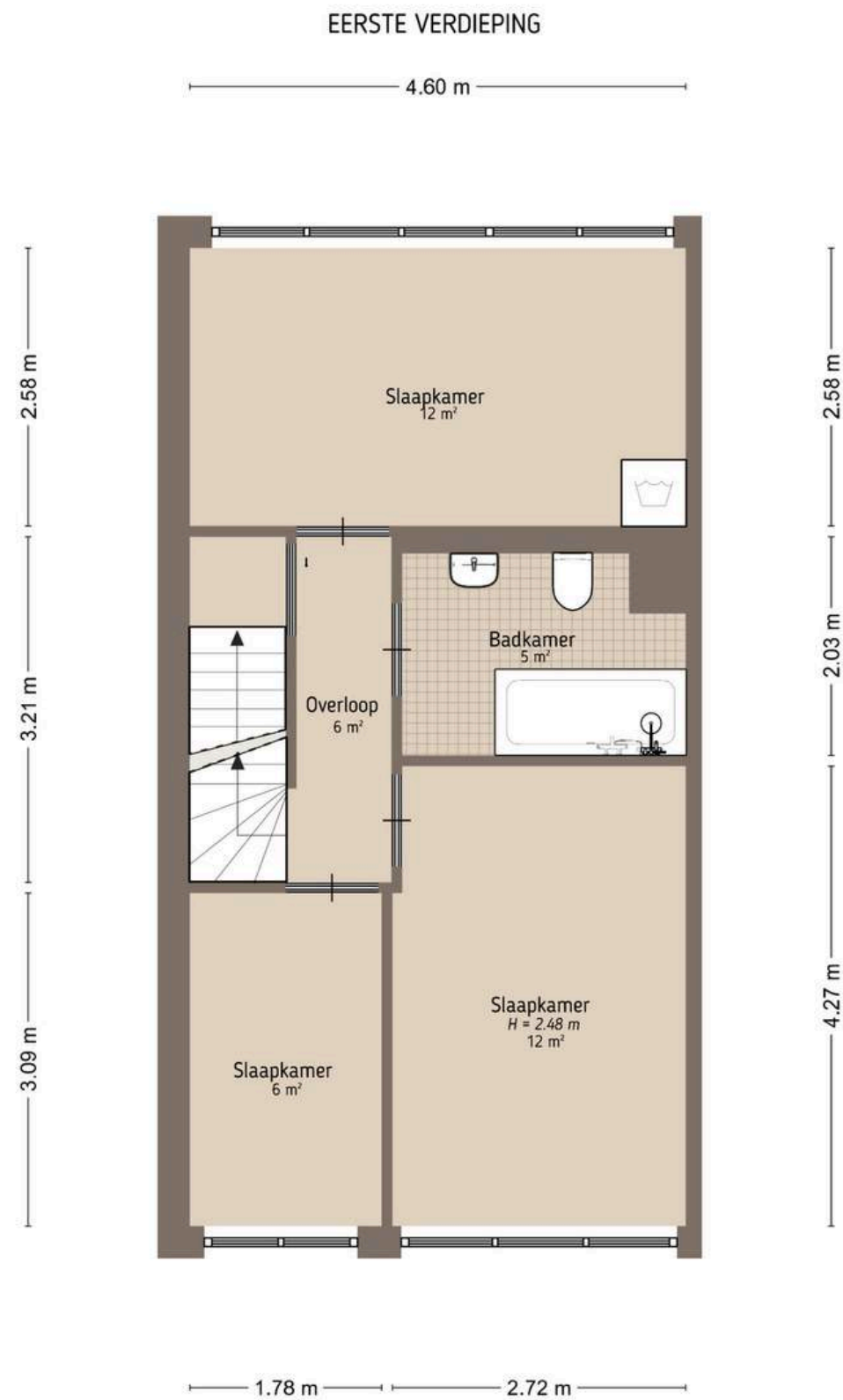


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

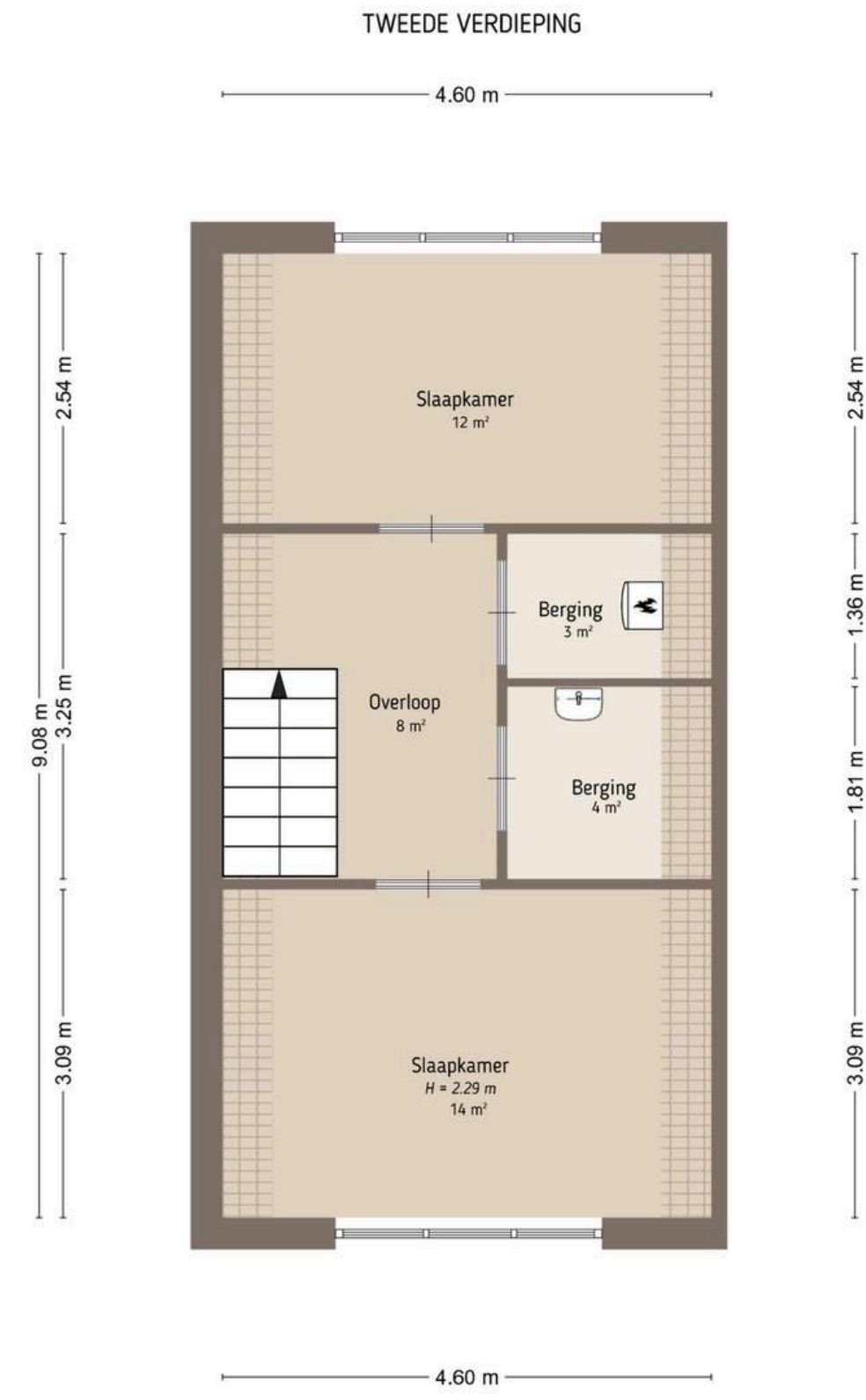


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegronden



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



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



# Bijzonderheden

Bouwjaar	1972
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas”, leeftijd onbekend.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is gedateerd en uitgevoerd met een aantal groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- De keuken is ca. 20 jaar oud en toilet en badkamer zijn functioneel maar gedateerd.
- In de tuin is buitenverlichting aanwezig.
- Vermoedelijk zijn op de 2e verdieping ventilatiekanalen van asbesthoudend materiaal aanwezig.
- In 2022 is er een aanrijding geweest waarbij de uitbouw aan de linkerzijde beschadigd was. Het metselwerk is toen hersteld door een aannemer.

# 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 : C

Nummer: 2028

Grootte : 170 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Noorden

## 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 en niet-bewoningsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Ook zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.

# Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1972

Aantal slaapkamers: 5

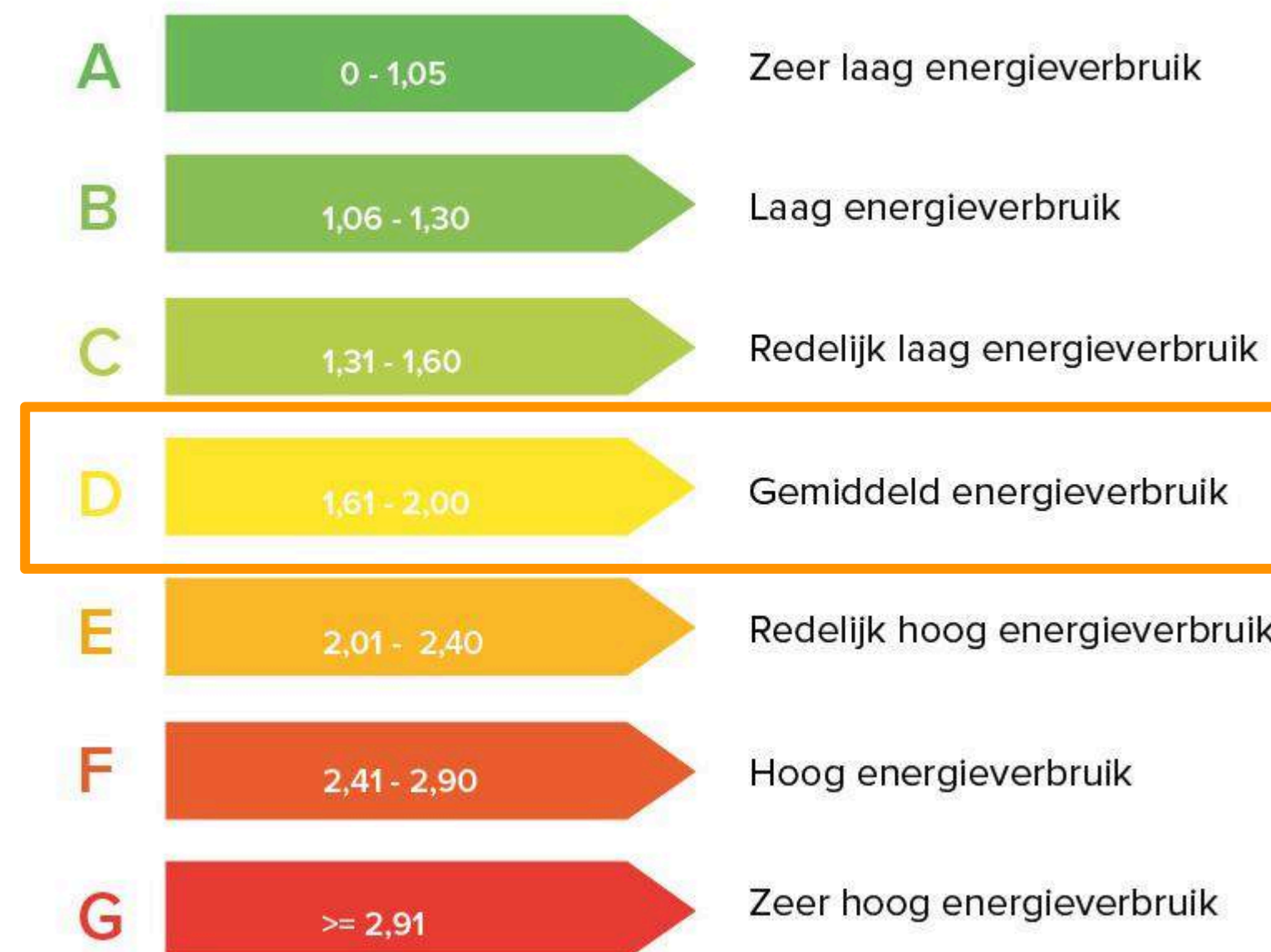
Aantal kamers: 8

Gebruiksoppervlak wonen: 413 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 170 m<sup>2</sup>

Inhoud: 488 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)