



EUROPAPLEIN 38

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 Europaplein 38

Centraal gelegen 3-kamer appartement met dakterras

Dit leuke appartement van 61m² biedt alles wat je nodig hebt direct onder je voeten. Van dagelijkse boodschappen bij de twee supermarkten tot de bakker, de slager, drogist; alles ligt binnen handbereik op het welbekende Europaplein. Het appartement zelf biedt een leuke kans voor starters. Er is wat liefde nodig, maar dit is absoluut een top-appartement om jouw koopavontuur te starten. De woning telt twee slaapkamers, een ruime badkamer, een inpandig balkon én het gebruiksrecht voor een dakterras van maar liefst 25m².



Ingang



Indeling

De entree van het appartement biedt toegang tot alle vertrekken: de meterkast, een separaat toilet, de badkamer, beide slaapkamers en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is heerlijk licht vanwege de vele raampartijen en de nu nog half-open keuken kan op eenvoudige wijze bij de woonkamer getrokken worden.

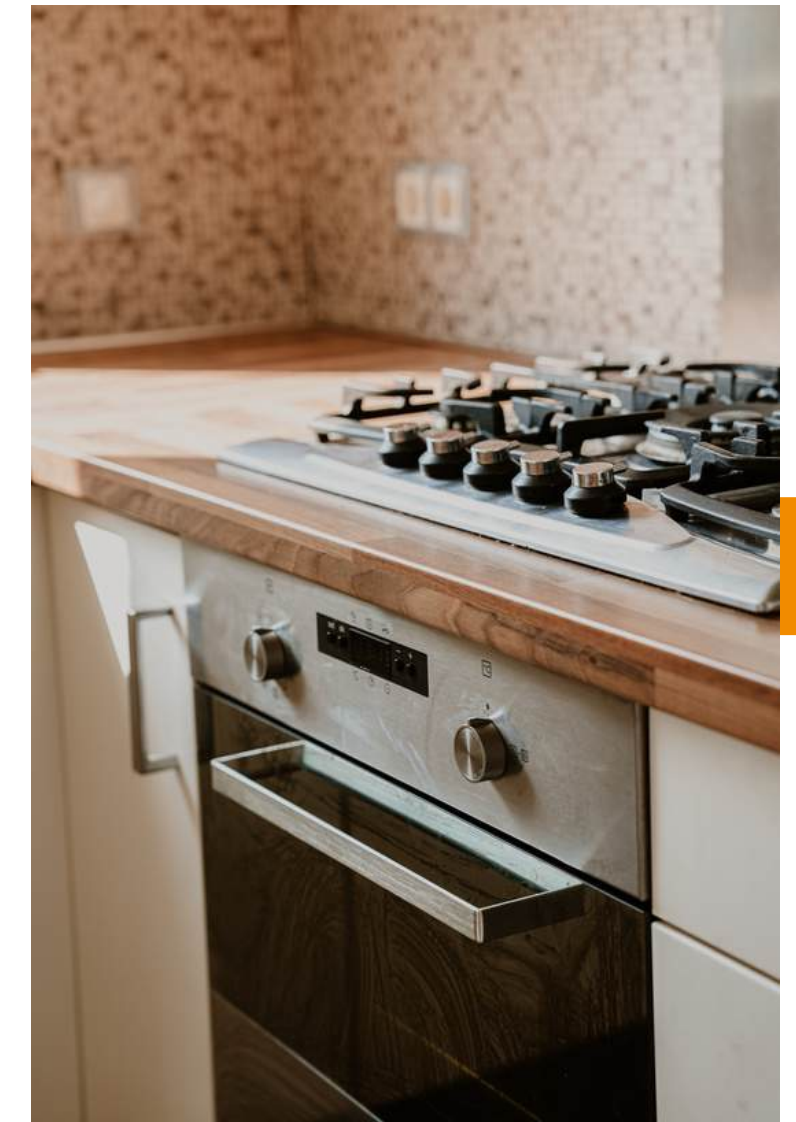


Artist impression



Keuken

De keuken is efficiënt ingericht met een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en een 5-pits gasfornuis met afzuiging.





Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt een kleine slaapkamer van 6m², voorzien van een laminaatvloer en radiator



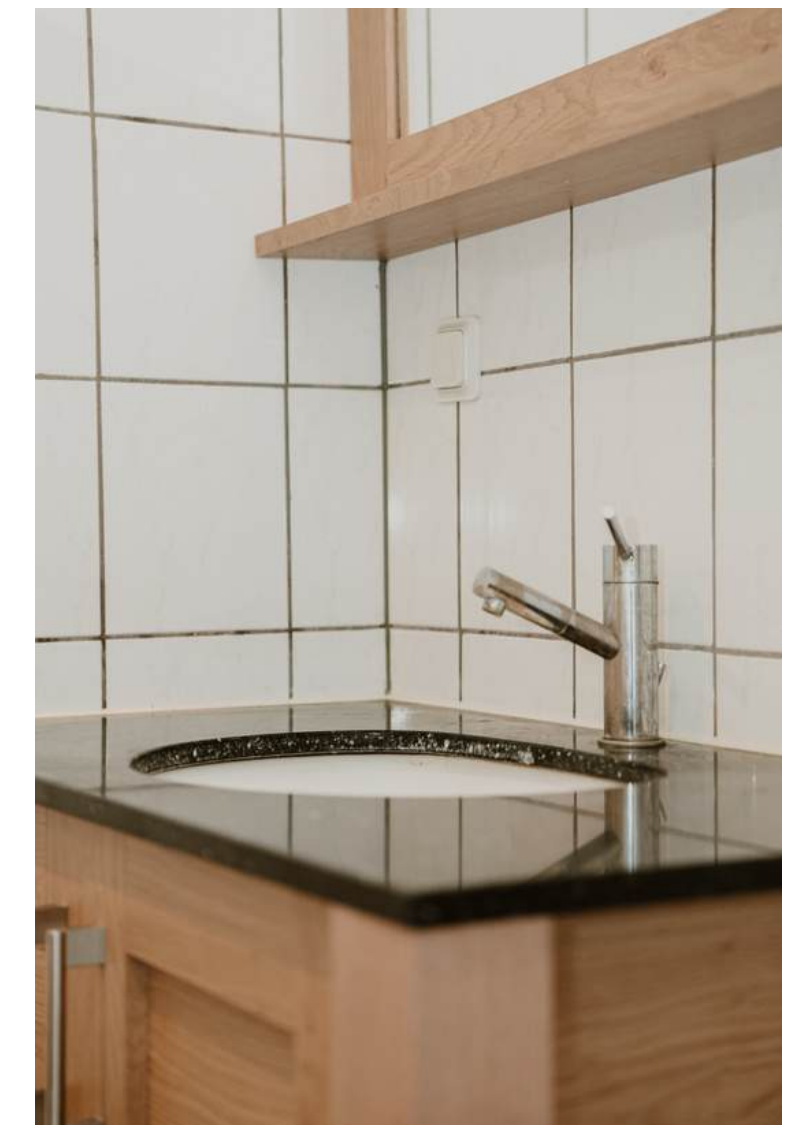
Slaapkamer II

De master slaapkamer is 12m² en biedt middels een loopdeur toegang tot het inpandige balkon.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een wasmeubel en inloopdouche en er is ruimte voor het opstellen van een wasmachine en droger.



Buiten

Een van de grote pluspunten van dit appartement is de toegang tot zowel een inpandig balkon als het gebruiksrecht op een dakterras van 25 m². Dit biedt natuurlijk fantastische mogelijkheden voor het creëren van een extra grote, fijne buitenruimte!

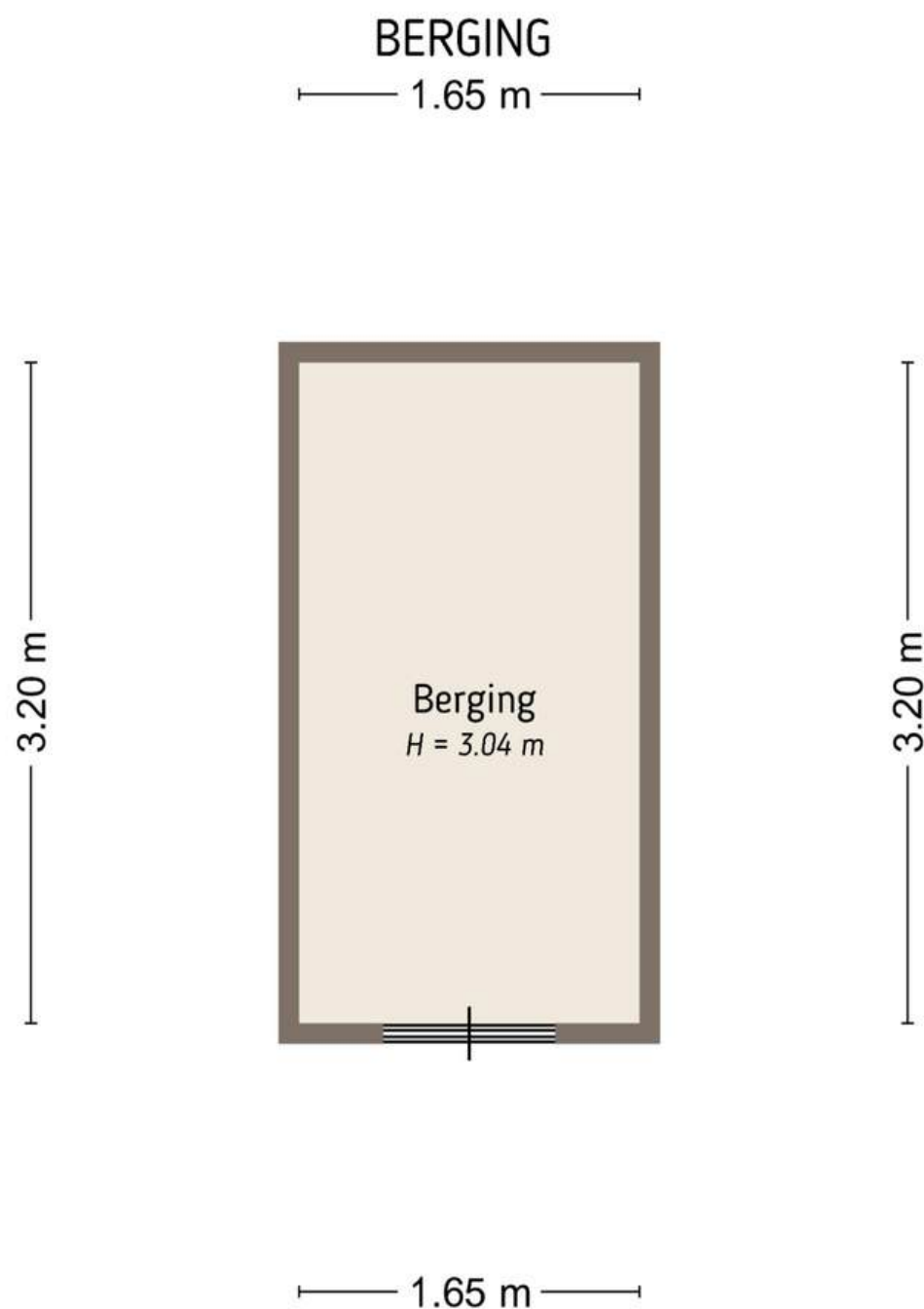
Extra opslag is overigens geen probleem dankzij een externe berging op de begane grond, voorzien van elektriciteit.



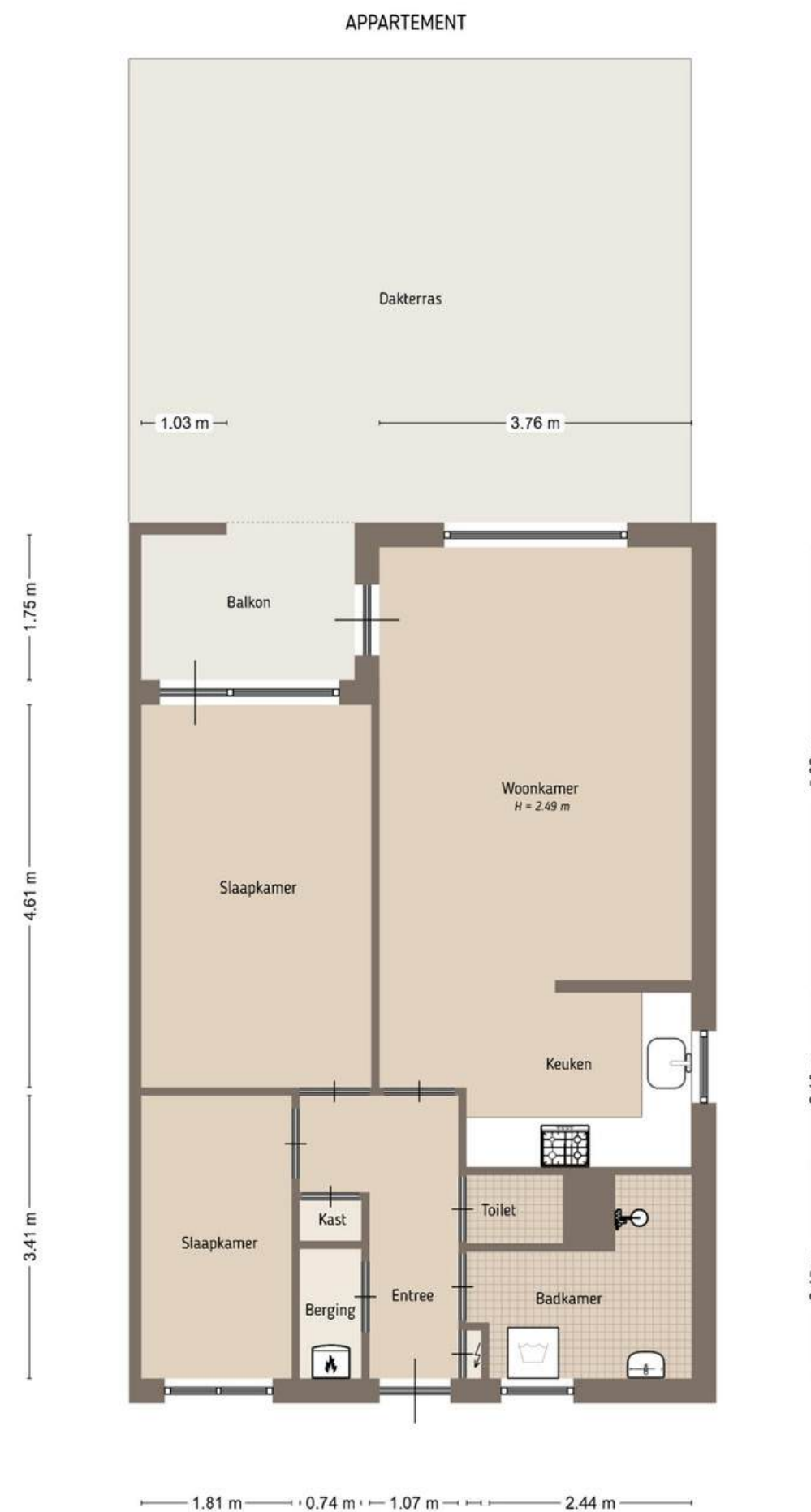




Plattegronden



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	1982
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton.
Dak	Er is een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw, de kozijnen zijn deels van hout en deels van kunststof.
Beglazing	Het appartement is geheel in dubbel glas uitgevoerd. Een deel betreft dubbel glas uit het bouwjaar, en een gedeelte HR++ glas uit 2020.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie (Nefit Proline NXT CW4) uit 2017. De installatie wordt jaarlijks onderhouden door een installateur.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De gas- en elektrameter bevinden zich in de centrale meterruimte op de begane grond. Het appartement beschikt over een eigen watermeter.
- Er is een berging op de begane grond, voorzien van elektra.
- In 2020 is de voordeur vervangen door een kunststof variant.
- Het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd door een schildersbedrijf.

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 185,17

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 : D

Nummer(s) : 355 A2

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging dakterras: 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.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: appartement

Bouwjaar: 1982

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 61 m²

Inhoud: 195 m³

Aanvaarding: zo snel mogelijk



Over Leerdam

Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 21.000 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, galeries, de glasblazerij en het Nationaal Glasmuseum. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een uitgebreid 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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl