



Julianastraat 15

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 Julianastraat 15 in Leerdam

Stijlvol gerenoveerde woning achter karakteristieke gevel!

Achter deze karakteristieke gevel schuilt een moderne woning met ontzettend veel licht en hoogte. In het afgelopen jaar is deze woning, met een woonoppervlakte van 114m², grondig gerenoveerd, waarbij geen enkel detail over het hoofd is gezien. Met onder andere nieuwe trappen, een opnieuw opgebouwde achtergevel, verbeterde isolatie, HR++ glas in kunststof kozijnen, een vernieuwde keuken en badkamer én een nieuwe afwerking, is dit huis helemaal klaar om nieuwe bewoners te ontvangen!

Het huis telt drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de zolder.

De achtertuin biedt veel privacy en de ligging in Leerdam ten opzichte van winkels, het treinstation en andere voorzieningen is perfect; met slechts een paar minuten lopen of fietsen ben je overal.



De buitenkant



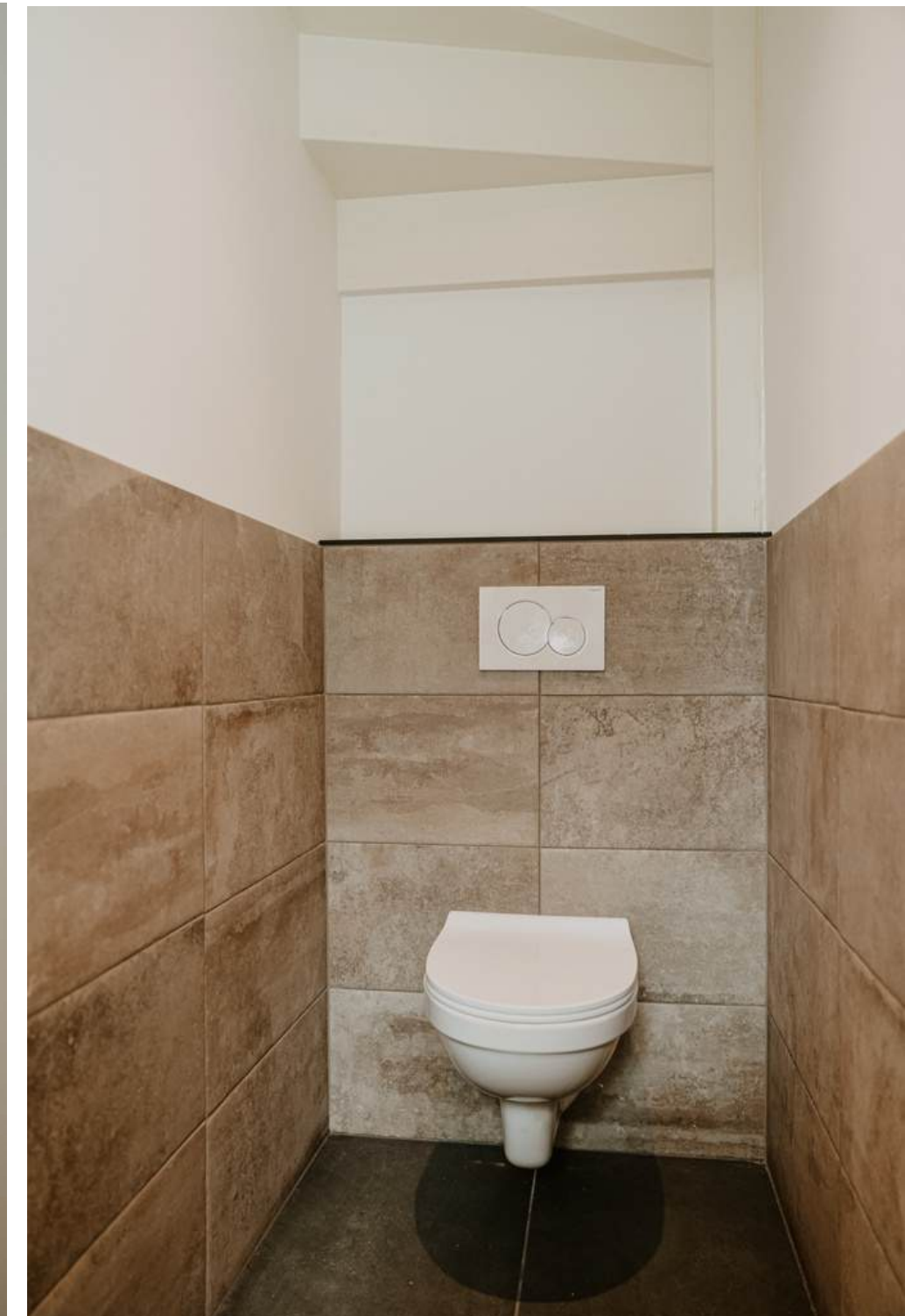
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Entree met toegang tot het vernieuwde toilet en de meterkast. De woning is voorzien van een uniforme laminaatvloer die doorloopt over alle verdiepingen.



Woonkamer

De woonkamer is licht en ruim, voorzien van nieuwe radiatoren en strak gestucte wanden.

Links zie je de huidige ruimte en rechts is middels een impressie weergegeven hoe het er ingericht uit kan zien.







Keuken

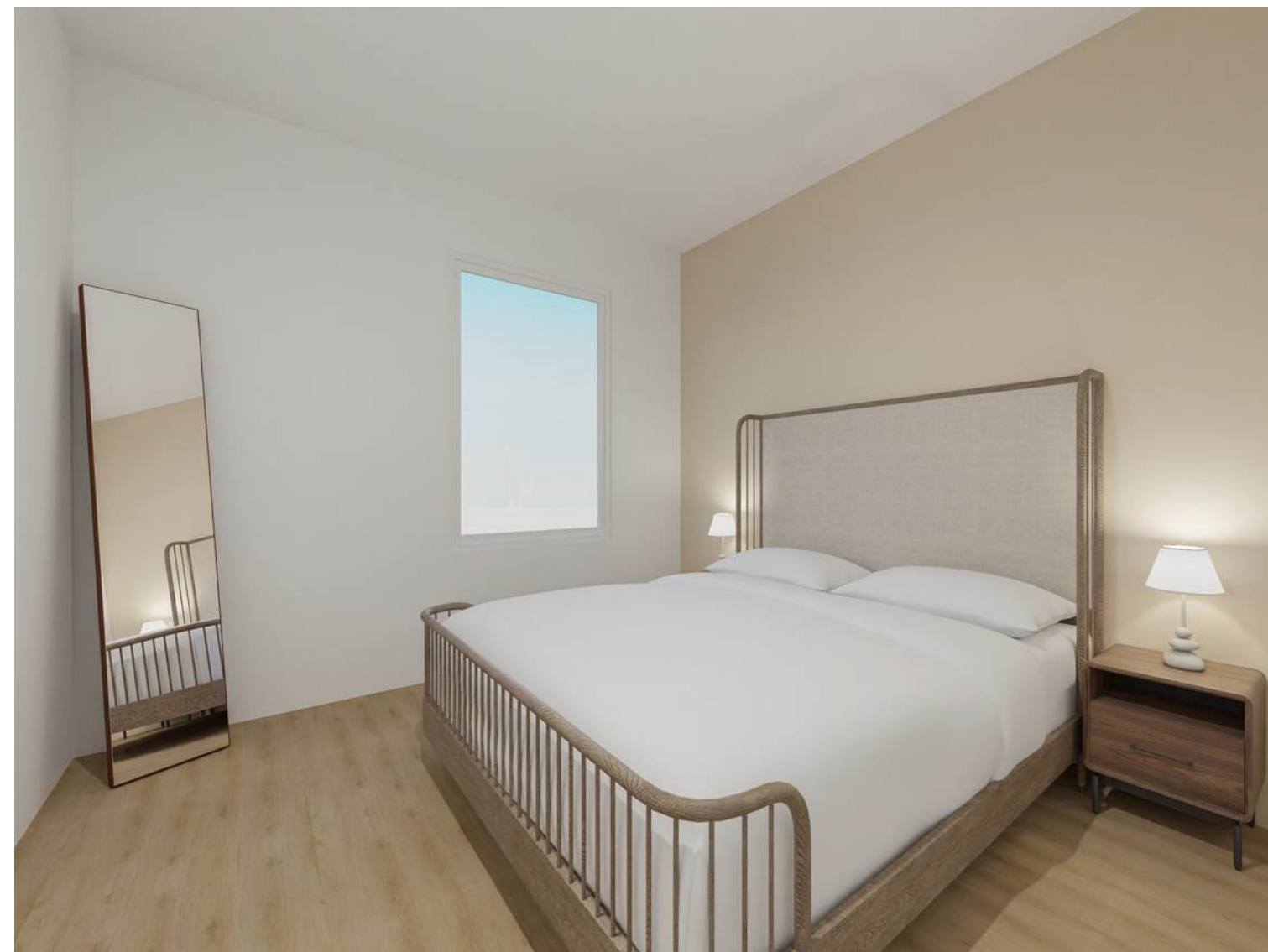
Voor de opnieuw opgebouwde achtergevel met brede schuifpui vind je de keuken. Deze is vernieuwd en uitgerust met een nieuwe inductie kookplaat; de overige apparatuur is ongeveer 8 jaar oud maar nog steeds in goede staat.





Eerste verdieping , slaapkamer 1

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk 8, 9 en 10m².
Alle kamers zijn bereikbaar vanaf de overloop en dat geldt ook voor de vernieuwde badkamer.

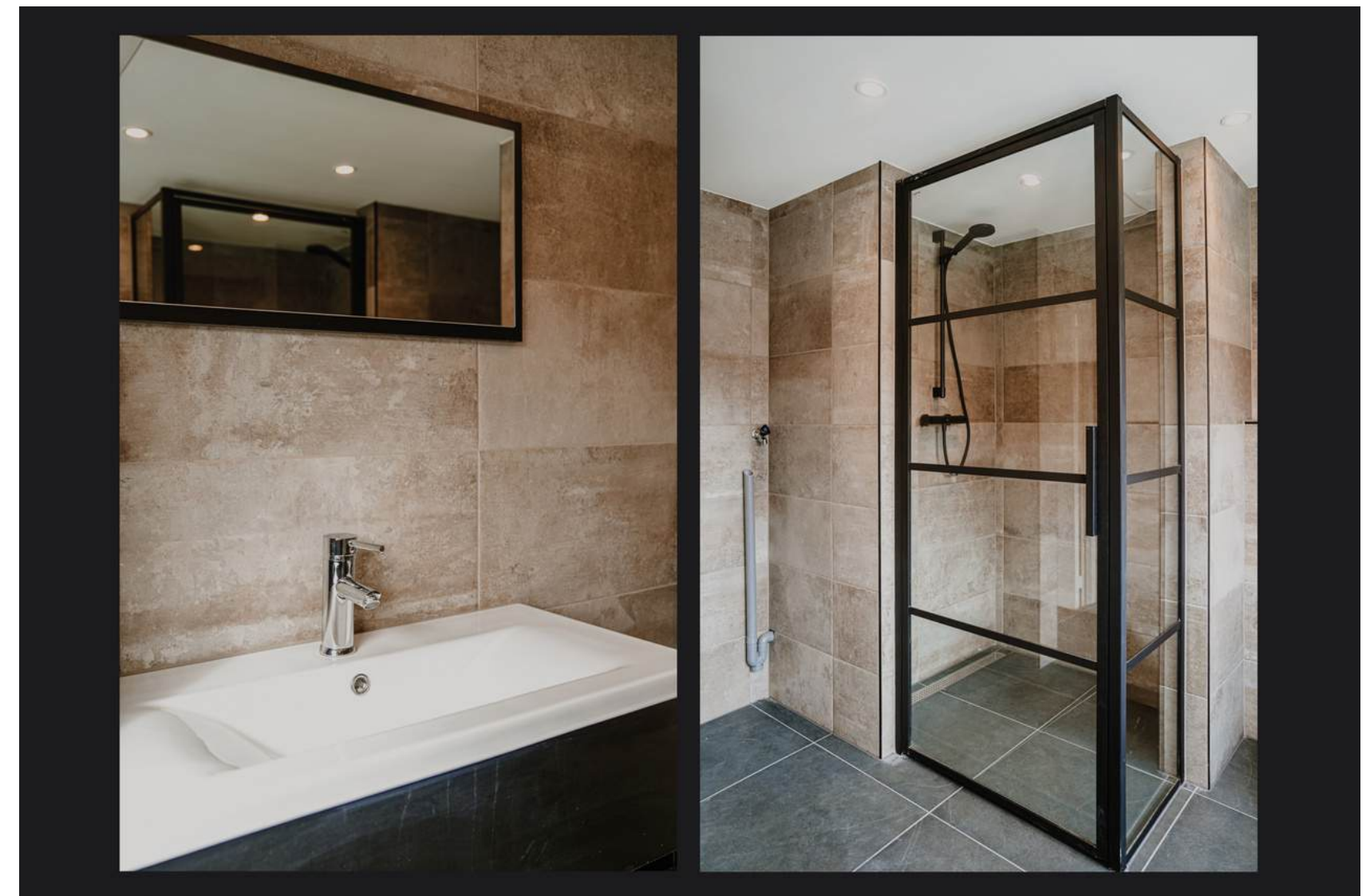


Slaapkamers 2 en 3



Badkamer

De badkamer is strak afgewerkt, voorzien van een toilet, wastafelmeubel en inloopdouche. In de badkamer vind je ook de wasmachineaansluiting. Vanwege de dakkapel is deze badkamer ruim, licht en geniet je van natuurlijke ventilatie.





2e verdieping

De zolderverdieping biedt een ruime vierde (slaap)kamer met een aangename stahoogte van 2,22 meter. De dakkapel biedt ruimte en licht.



Buiten

De achtertuin, nieuw bestraat, wacht nog op jouw eigen creatieve touch maar kun je zonder meer omtoveren tot een heerlijke buitenruimte met bijvoorbeeld een tuinhuis of loungeset!







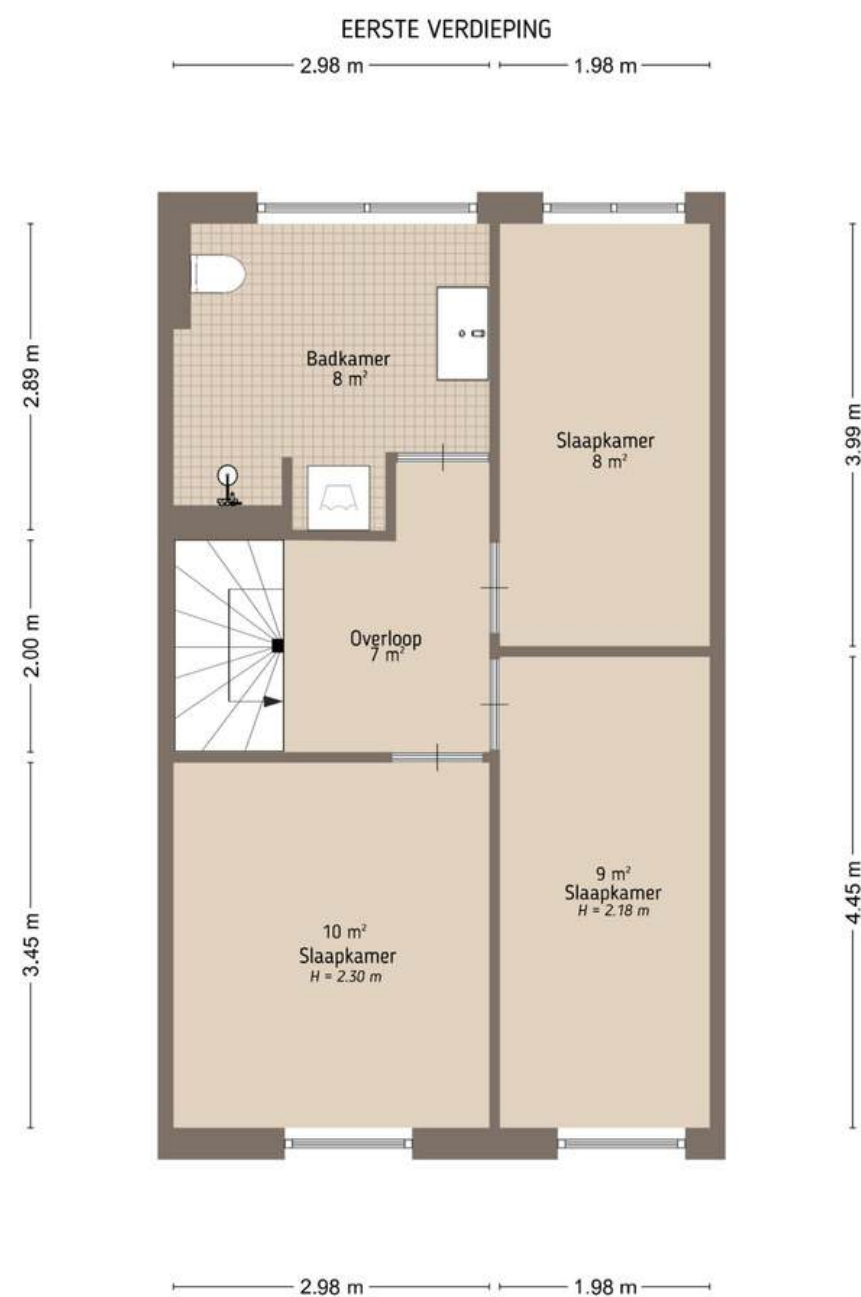




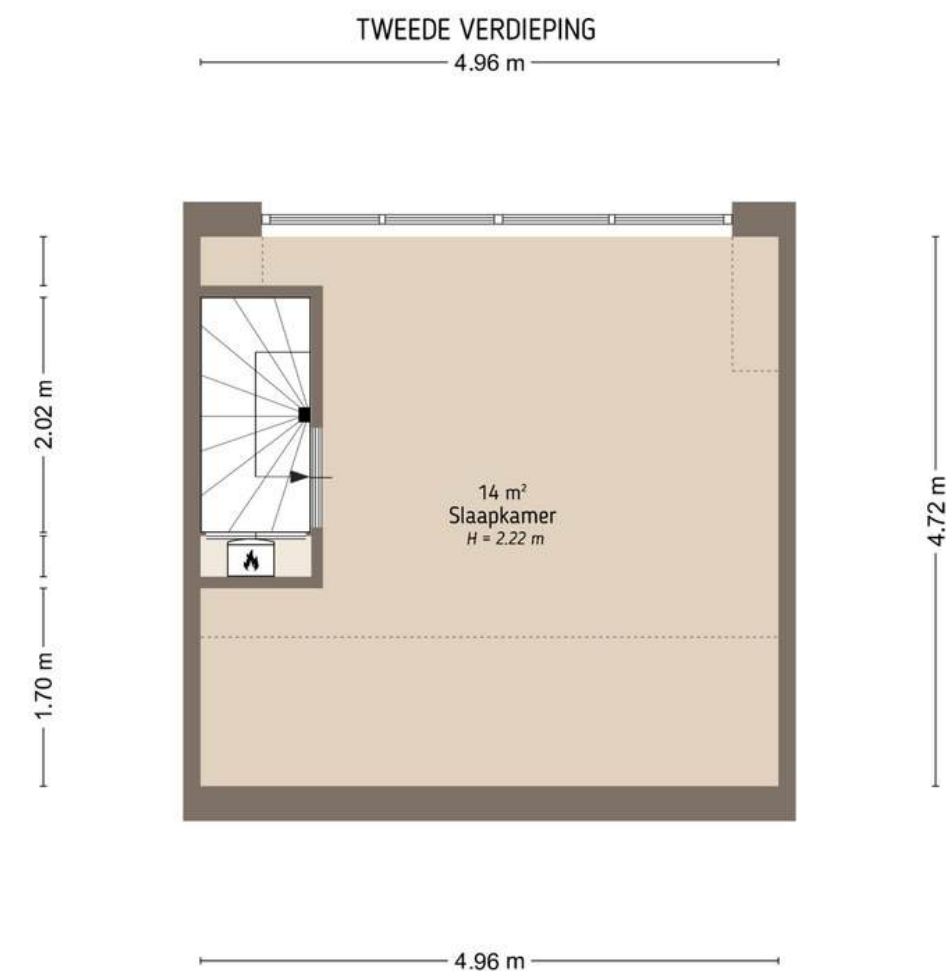
Plattegronden



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



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	1909
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.vul hier in
Gevels	De gevels zijn gemetseld en aan de binnenzijde grotendeels voorzien van isolatie en voorzetwanden.
Beglazing	De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++).
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “CR Remeha” uit 2024.
Isolatie	De vloer van de woning is, voor zover bekend, niet geïsoleerd, er ligt een isolerende laag onder het laminaat. De gevels zijn van binnenuit voorzien van isolatie en het dak is van binnenuit na-geïsoleerd. De woning beschikt over dubbele beglazing.

Overige technische kenmerken

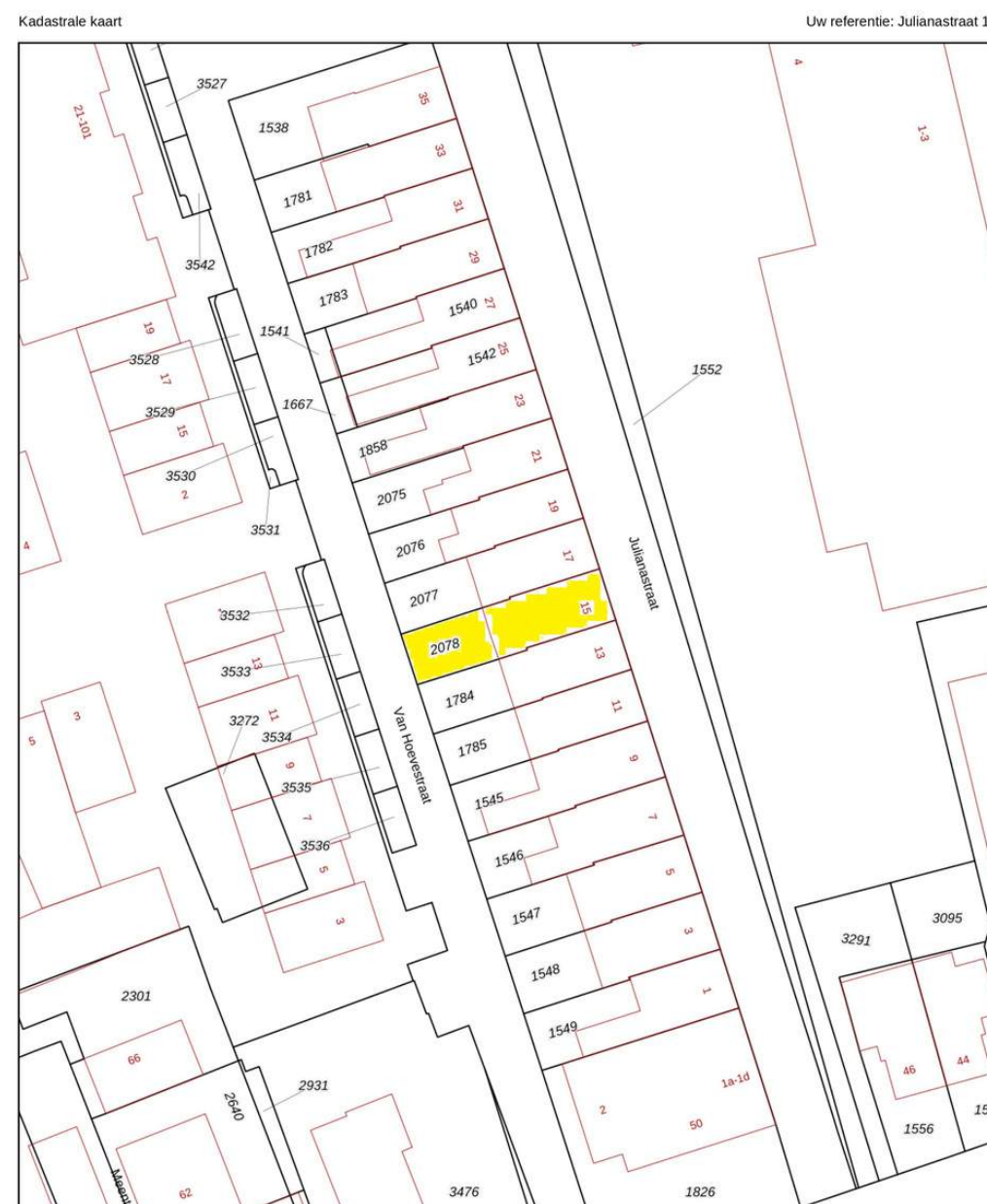
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- Er is een energielabel A aanwezig.
- Er is glasvezel aanwezig.

Vernieuwingen

- In 2023/2024 is het huis ingrijpend gerenoveerd. De meterkast plus alle bedrading is vernieuwd; in de hele woning zijn nieuwe waterleidingen aangelegd en ook de riolering is vernieuwd; in de woning zijn nieuwe radiatoren aangebracht; de achtergevel is opnieuw opgebouwd in spouw plus isolatie en een nieuwe pui; het dak is van binnenuit na-geïsoleerd; er zijn nieuwe zinken lijsten en goten aangebracht (goot bij de badkamer is kunststof); er zijn kunststof kozijnen plus dubbel glas aangebracht in de hele woning m.u.v. de badkamer; het toilet en de badkamer zijn vernieuwd; de keuken is vernieuwd met een nieuwe kookplaat, de rest van de apparatuur is ca. 8 jaar oud; er zijn nieuwe trappen geplaatst; de wanden en plafonds zijn gestuct en er is op alle verdiepingen laminaat aangebracht; de achtertuin is opnieuw bestraat.

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.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2078	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Leerdam

Sectie : C

Nummer : 2078

Grootte : 108 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuid-West

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: tussenwoning

Bouwjaar: 1909

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 114 m²

Perceeloppervlakte: 108 m²

Inhoud: 401 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 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