



# Oud Schaik 62

## 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 Oud Schaik 62 in Leerdam

## Mooie klus-kans op royaal perceel!

Ontdek de charme van het verleden gecombineerd met ruimte en groen bij deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1924! De woning, met een woonoppervlakte van 115m<sup>2</sup>, is gelegen op een verrassend ruim perceel en biedt niet alleen privacy maar ook een oase van groen om je heen.

Deze woning ademt geschiedenis én potentieel, met haar jaren '30 uitstraling en originele elementen zoals de granieten vloer in de hal, de authentieke voordeur en raampartijen met origineel enkel glas. Er zijn wel aanpassingen nodig om het huis naar moderne maatstaven te brengen.

Dit huis biedt een ruime woonkamer en keuken en een badkamer op de begane grond. Op de verdieping liggen vier slaapkamers en extra bergruimte.

Op het ruime perceel liggen 2 grote schuren, die potentie bieden!



# De buitenkant



Voorzijde



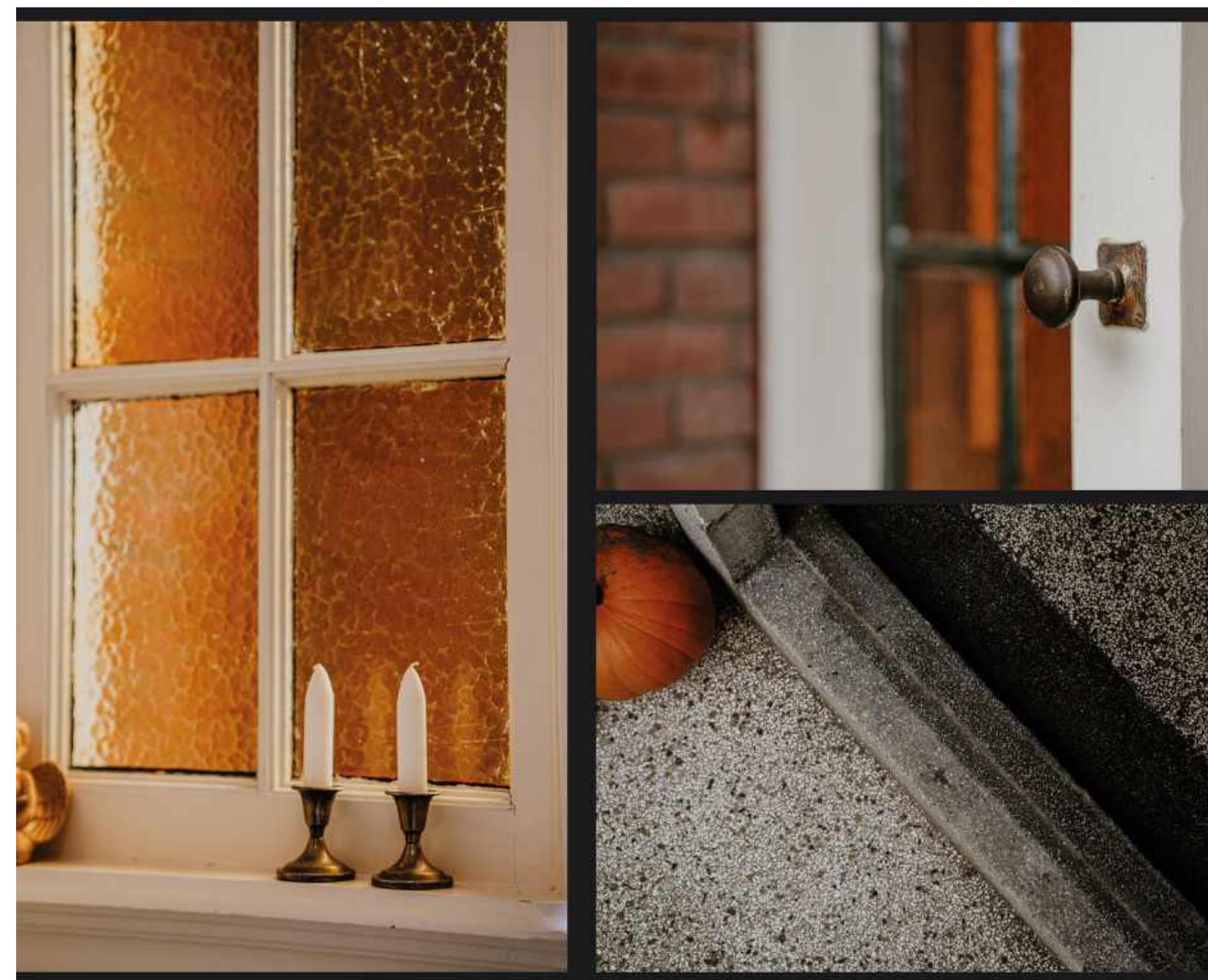
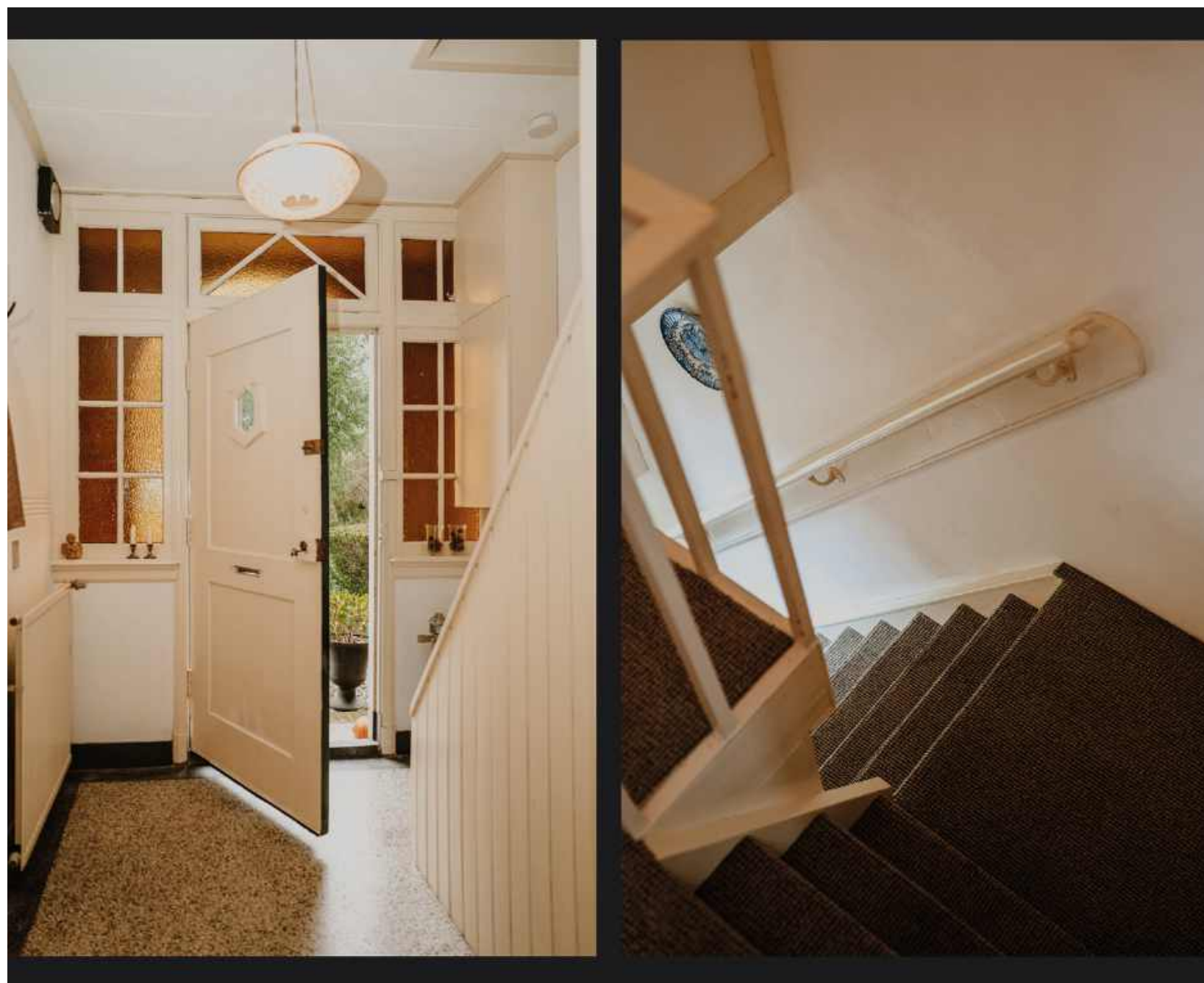
Achterzijde



# Indeling

Entree via de authentieke voordeur en hal, met een klassieke granito vloer, vanuit waar je toegang hebt tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

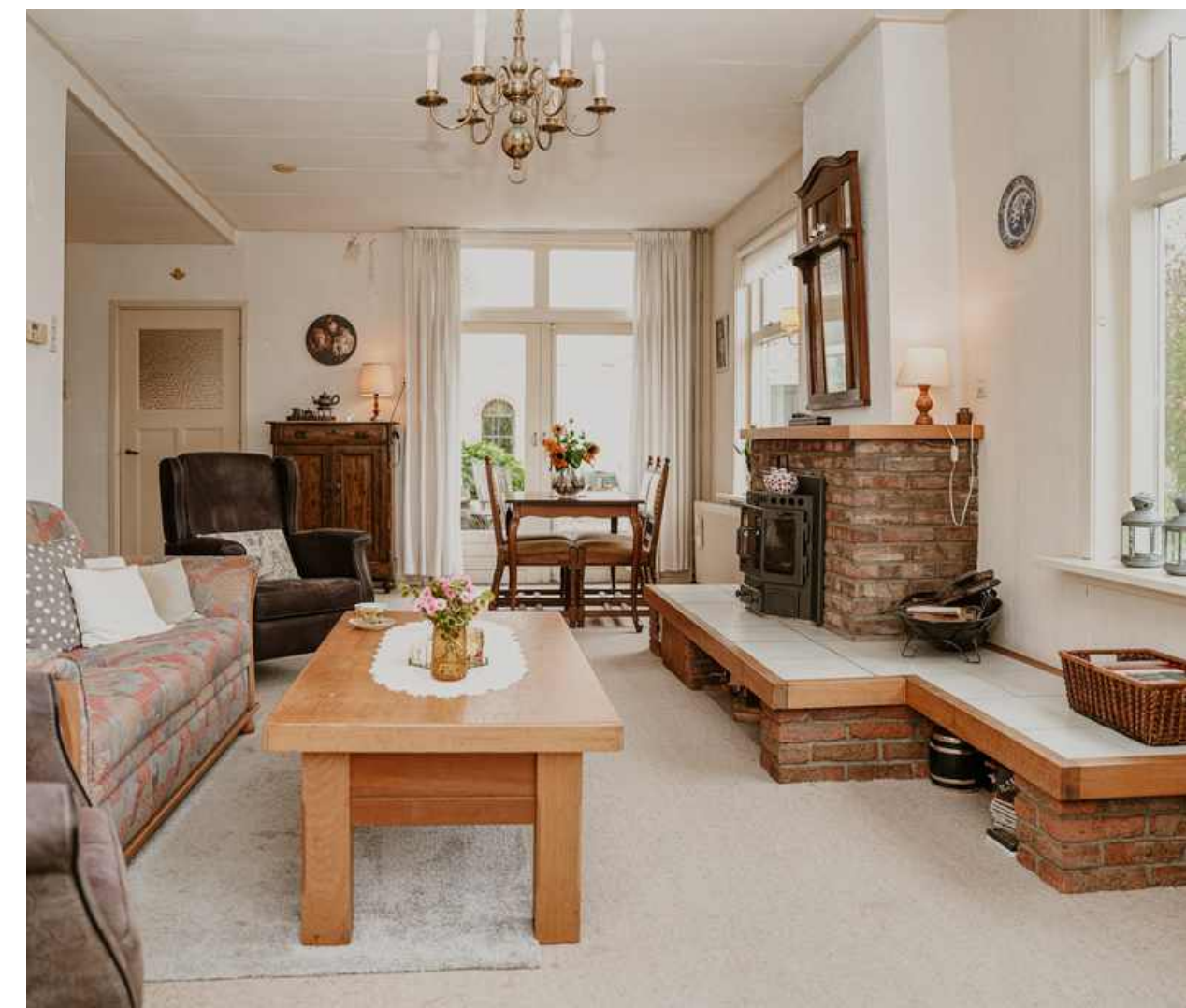
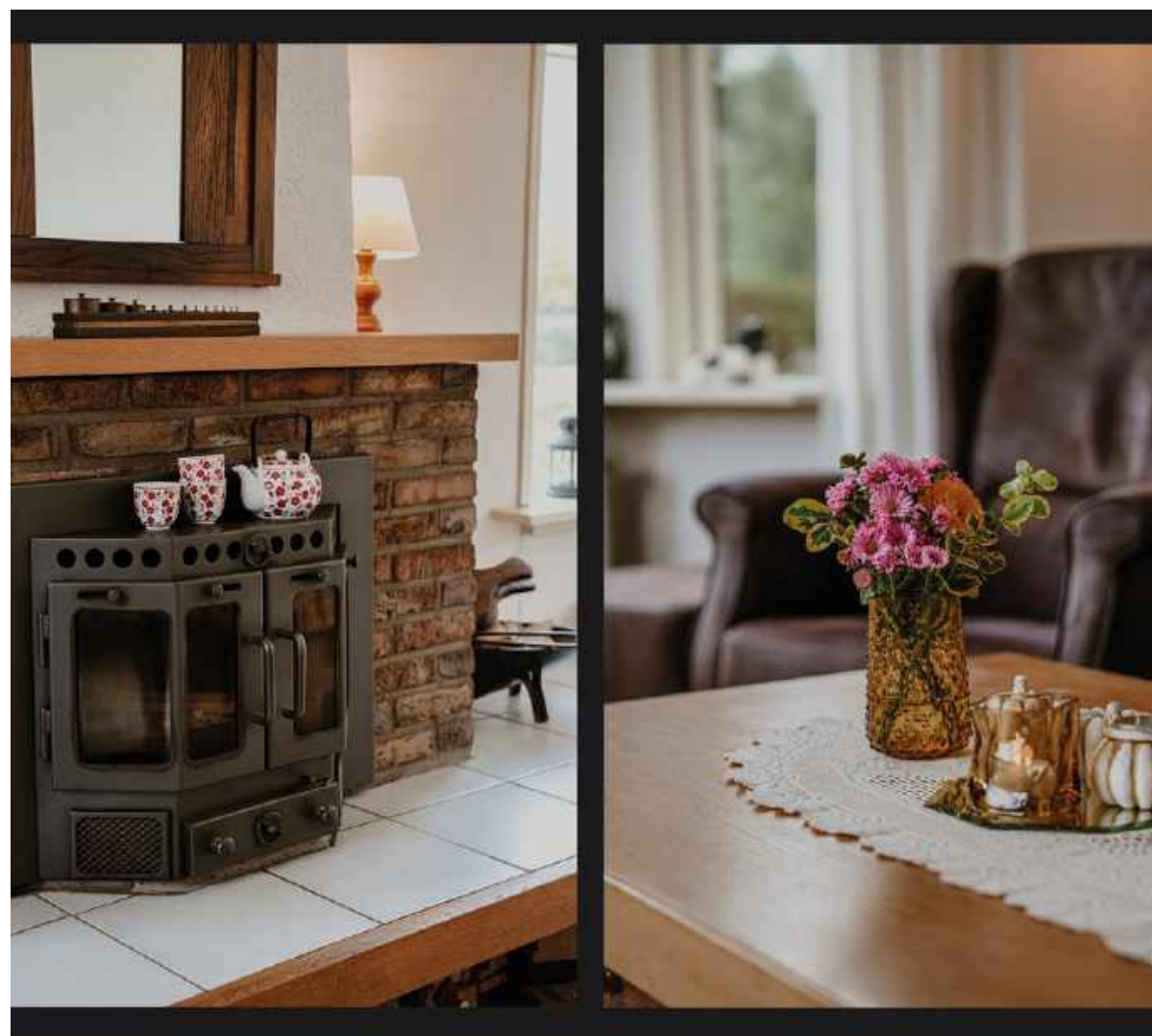






# Woonkamer

De ruime en lichte woonkamer kijkt uit op het groene landschap door royale raampartijen. De open haard in het midden van de kamer zorgt voor extra sfeer en via openslaande deuren bereik je eenvoudig de achtertuin.





# Keuken

De aparte keuken aan de achterzijde is uitgerust in een praktische L-vorm met voorzieningen zoals een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser en koelkast. Hier is ook ruimte voor een gezellige eethoek met uitzicht op de uitgestrekte tuin.



# Hal met badkamer en toilet

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een achterste hal die toegang biedt tot de badkamer met een inloopdouche en wastafel, en een separaat toilet. Deze hal kan ook dienen als praktische zij-ingang, perfect voor dagen in de tuin of als je thuiskomt met boodschappen.



# Eerste verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers te bereiken, waarvan één toegang biedt tot het balkon aan de voorzijde. Deze slaapkamer (9m<sup>2</sup>) is voorzien van een handige wastafel en vaste kasten.



# Slaapkamer II

Slaapkamer II (10m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde en een raam aan de zijkant en de ramen in de dakkapel aan de achterzijde zorgen voor licht in de ruimte. Ook deze slaapkamer heeft een vaste kast en een originele wastafel.



# Slaapkamer III en IV

Aan de voorzijde ligt een kleine kamer van ca. 4m<sup>2</sup> en aan de achterzijde van de woning liggen twee aansluitende kamers van 6m<sup>2</sup> en 4m<sup>2</sup>, waarbij een slaapkamer met aangrenzend een inloopkast gerealiseerd zouden kunnen worden. Daarachter ligt dan nog een berging. In de hal is een luik naar de bergzolder aanwezig.



# Buiten

De woning is bereikbaar via een dam en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein rechts naast de woning. Op het perceel vind je twee grote schuren die ondanks hun leeftijd vol potentieel zitten. De schuur die grenst aan de oprit is maar liefst 80m<sup>2</sup> groot en heeft een grote vliering met een nokhoogte van 4,5 meter.

Achterop het perceel vind je de tweede grote schuur, met direct daarnaast een kas. Verder strekt het perceel zich uit tot een kleine boomgaard met een verscheidenheid aan fruitbomen, waaronder pruimen, appels en peren. Mogelijkheden te over!







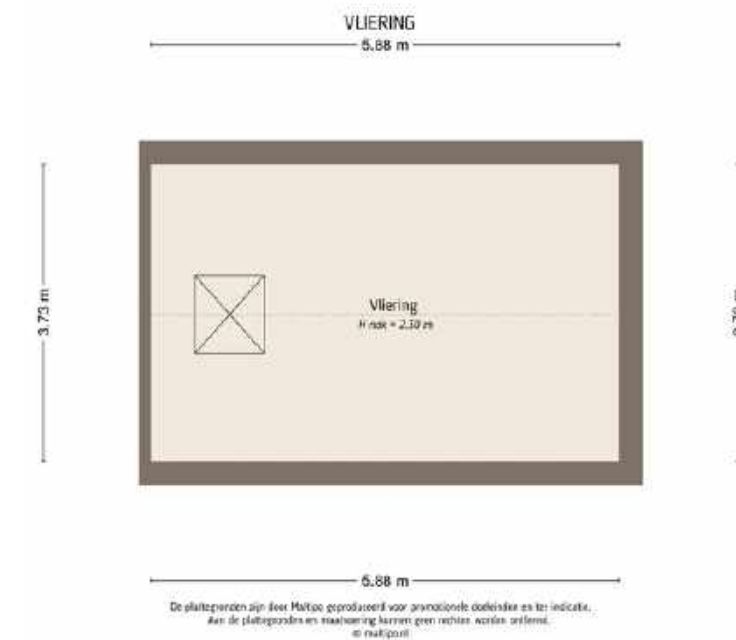




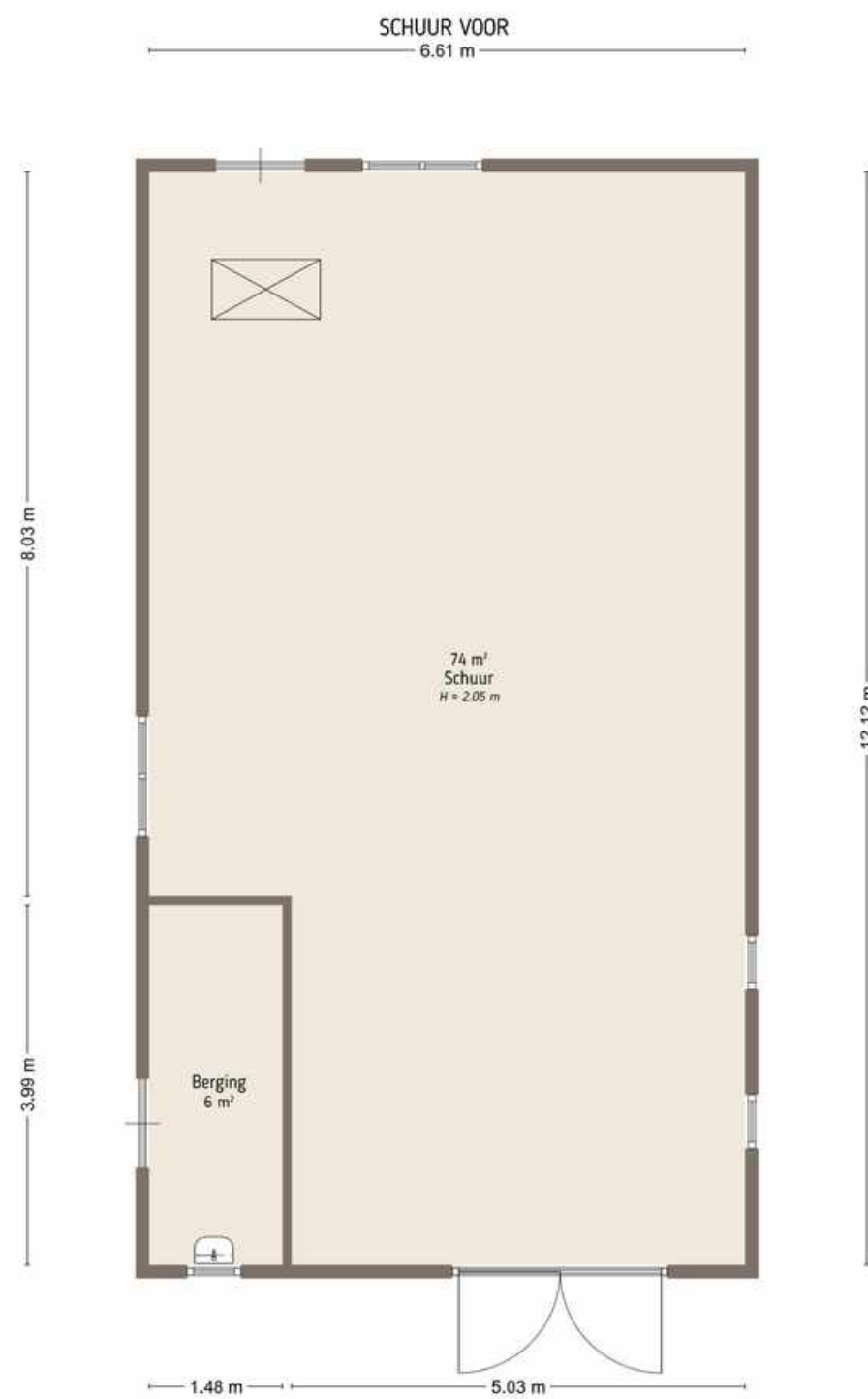




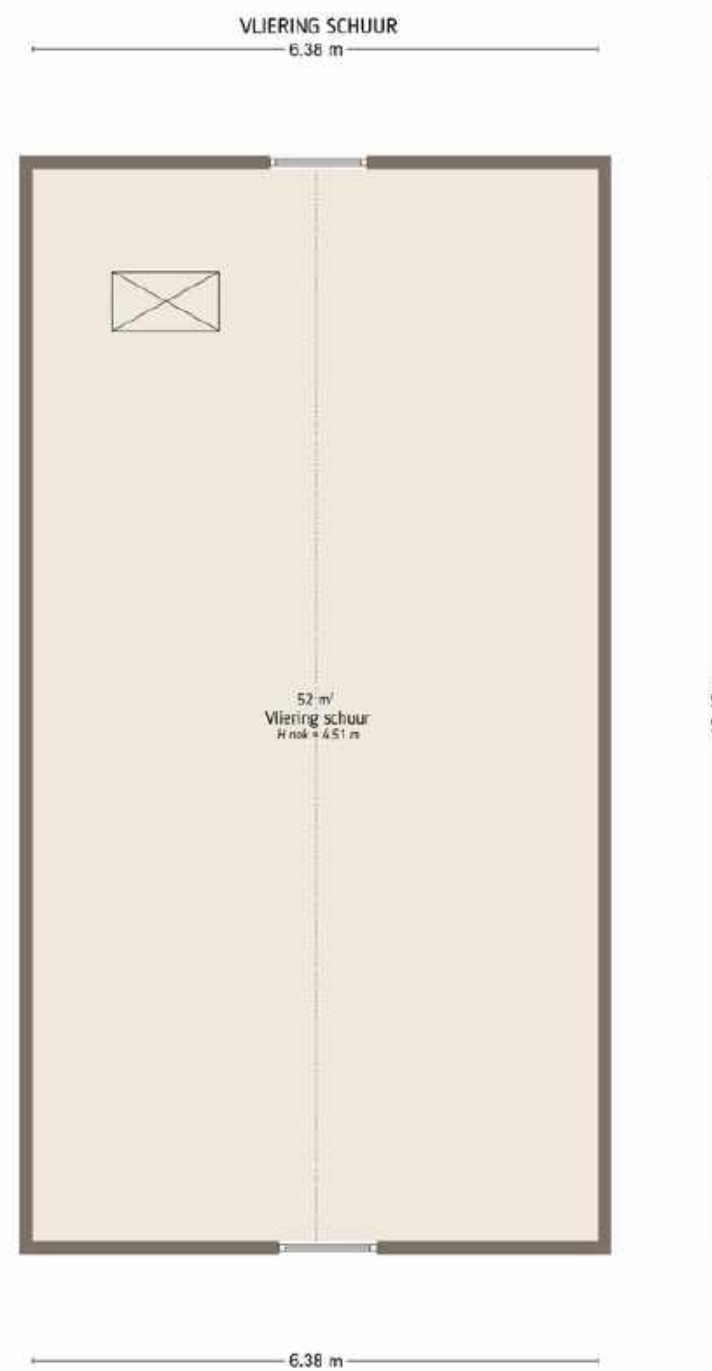
# Plattegronden woning



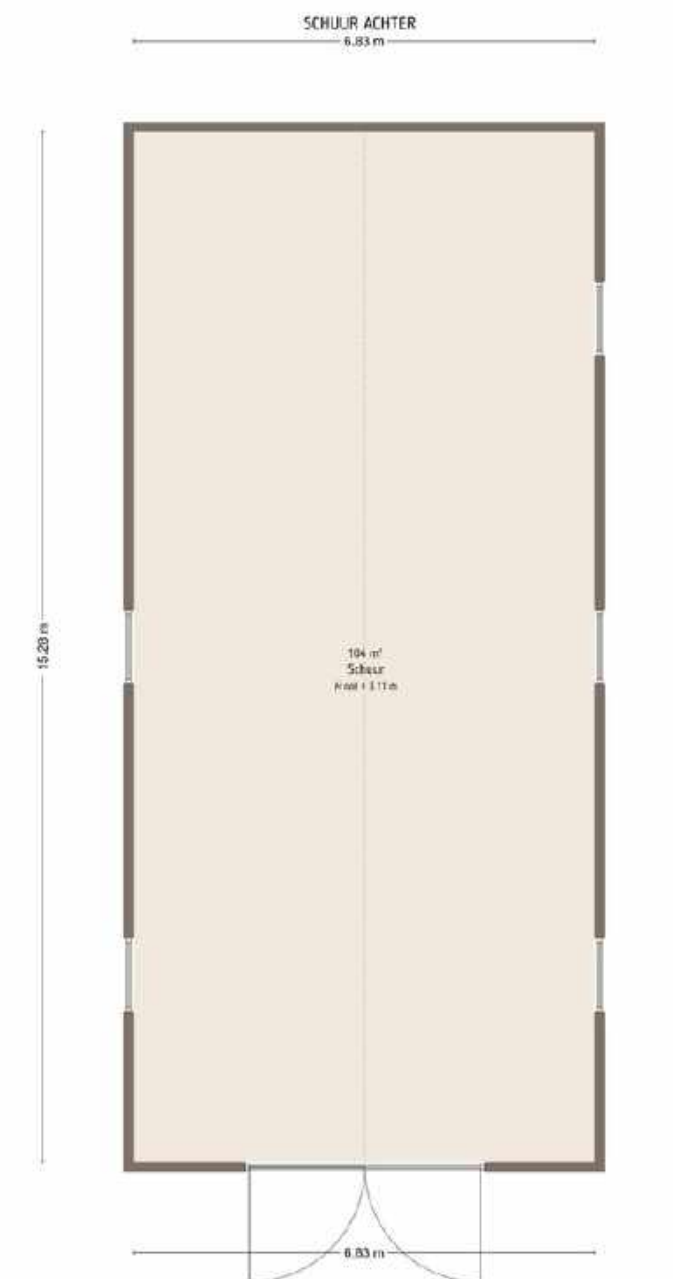
# Plattegronden schuren



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

# Situatie





# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1924
<b>Vloeren</b>	De vloer van de begane grond is deels beton, deels hout, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien pannen en bitumineuze dakbedekking.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gemetseld en deels voorzien van voorzetwanden aan de binnenzijde.
<b>Beglazing</b>	De begane grond en 1e verdieping hebben houten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas”, die dateert uit 2023. Alle ruimtes worden verwarmd met radiatoren.
<b>Isolatie</b>	In de woning is deels dubbele beglazing aanwezig. Een deel van de binnenmuren is voorzien van voorzetwanden. Verder is de woning niet geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
- De watermeter bevindt zich onder een luik in de woonkamer.
- Er is een energielabel F aanwezig.
- De toilet en badkamer zijn vermoedelijk 35 jaar oud; De keuken dateert van ca. 2006.
- Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- In 2024 zijn de gevels geïmpregneerd.

## Bijzonderheden

- Diverse plafonds zijn voorzien van zachtboard.
- Het dak, de goten en het houtwerk van de woning verkeren in slechte staat: op diverse plaatsen zijn lekkages te zien.
- Achter de woning staan 2 grote stenen schuren, die in matige staat zijn. Het dak van de achterste schuur is in 2018 vervangen.
- De brug vanaf de straat is eigendom en verkeert in matige staat.

# 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) : 8382

Grootte : 2.500 m<sup>2</sup>

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

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

# Kenmerken woning

Type woning: Twee-onder-1-kapwoning

Bouwjaar: 1924

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 6

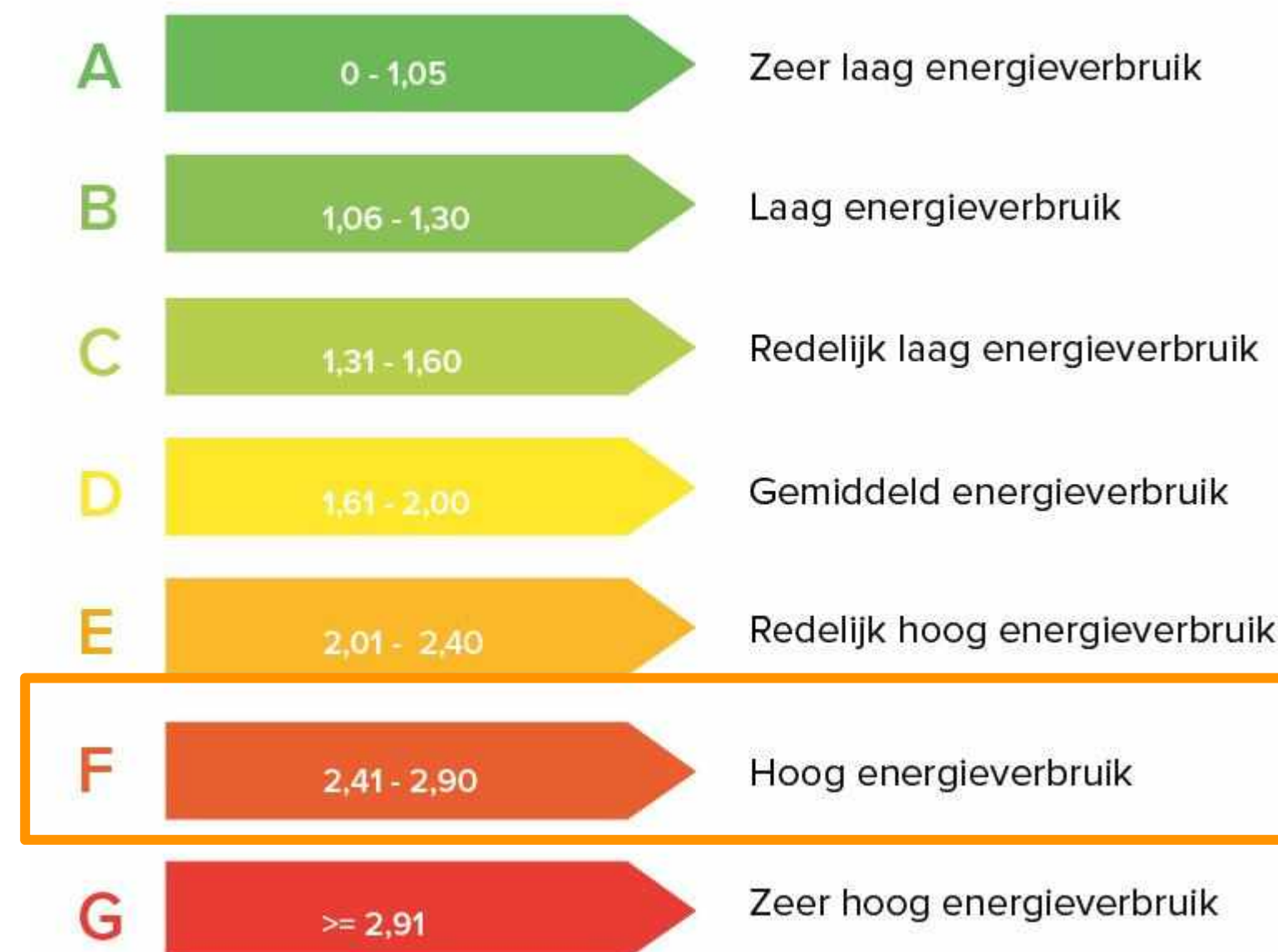
Gebruiksoppervlak wonen: 115 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 7 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 2.500 m<sup>2</sup>

Inhoud: 450 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 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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



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