

NIEUWSTRAAT 2

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 Nieuwstraat 2

Ruim appartement met veel mogelijkheden en een groot dakterras in het centrum van Leerdam

Dit appartement aan de Nieuwstraat 2 in Leerdam biedt maar liefst 121m² woonoppervlakte, verdeeld over een royale woonkamer, ruime keuken en 3 slaapkamers. Daarbij is er nog een groot dakterras van 40m². De herkenbare architectuur met drie puntdaken biedt niet alleen een bijzonder uiterlijk, maar zorgt ook voor praktische bergzolders.

De grote garage met plaats voor twee auto's is een groot plus, want je kunt droog en eenvoudig parkeren op eigen grond.

Lopend bereik je het gehele centrum van Leerdam. Diverse winkels, boetieks en restaurant zijn op korte afstand bereikbaar.



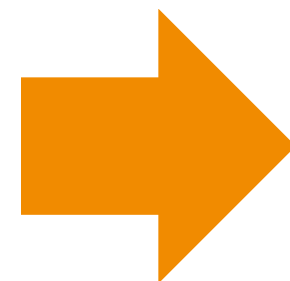
Indeling

De entree van de woning is via de garage, maar bij binnenkomst boven op de eerste verdieping kom je in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken.

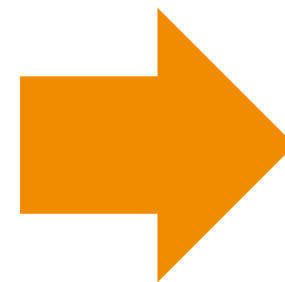
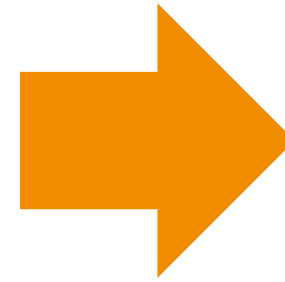


Woonkamer

De woonkamer, met een oppervlakte van 41 m², is opvallend licht door de grote raampartijen aan de voorzijde van de woning en geeft via openslaande deuren toegang tot het riante dakterras. De hoekligging zorgt ervoor dat je op een prettige manier de beweging van de Vlietskant ziet. Er is altijd iets te zien. We hebben impressies gemaakt om een goed beeld van de mogelijkheden in de woonkamer te geven.







Keuken

Het keukenmeubel is op leeftijd, maar nog wel functioneel. De ruimte is groot genoeg voor het plaatsen van een eettafel en de ramen zorgen voor volop daglicht. Er is hier een deur naar het dakterras. Overigens bevinden de wasmachine en drogeraansluiting zich nu ook in de keuken.



Slaapkamer I

Er zijn drie slaapkamers, waarvan één zeer ruim is met een oppervlakte van 23 m². Deze slaapkamer heeft aan twee zijden ramen en daardoor veel daglichtinval.



Slaapkamer II

De overige twee slaapkamers zijn ook prima van formaat en kunnen perfect dienen als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.



Slaapkamer III



Badkamer

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, radiator en een wastafel, maar heeft wel enige modernisering nodig. De ruimte biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Tegenover de badkamer bevindt zich het toilet.



Garage

Een ander groot pluspunt van deze woning is de garage van 27m² op de begane grond, die plek biedt voor twee auto's. Dit is een groot voordeel in het centrum van Leerdam. De zolderruimtes in de drie puntdaken bieden extra opslagmogelijkheden, van de drie zolders zijn er op dit moment twee bereikbaar via een vlizotrap op de overloop.



Buiten

Het terras is via openslaande deuren vanuit de woonkamer en de keuken te bereiken en biedt een prachtige plek voor een lekker zomers diner of een boekje lezen in de zon. Dankzij de privacy en het ruime oppervlak kun je hier makkelijk een fijne plek realiseren door bijvoorbeeld planten toe te voegen.

Al met al een bijzonder appartement met veel potentie voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en een centrale ligging in het gezellige Leerdam.



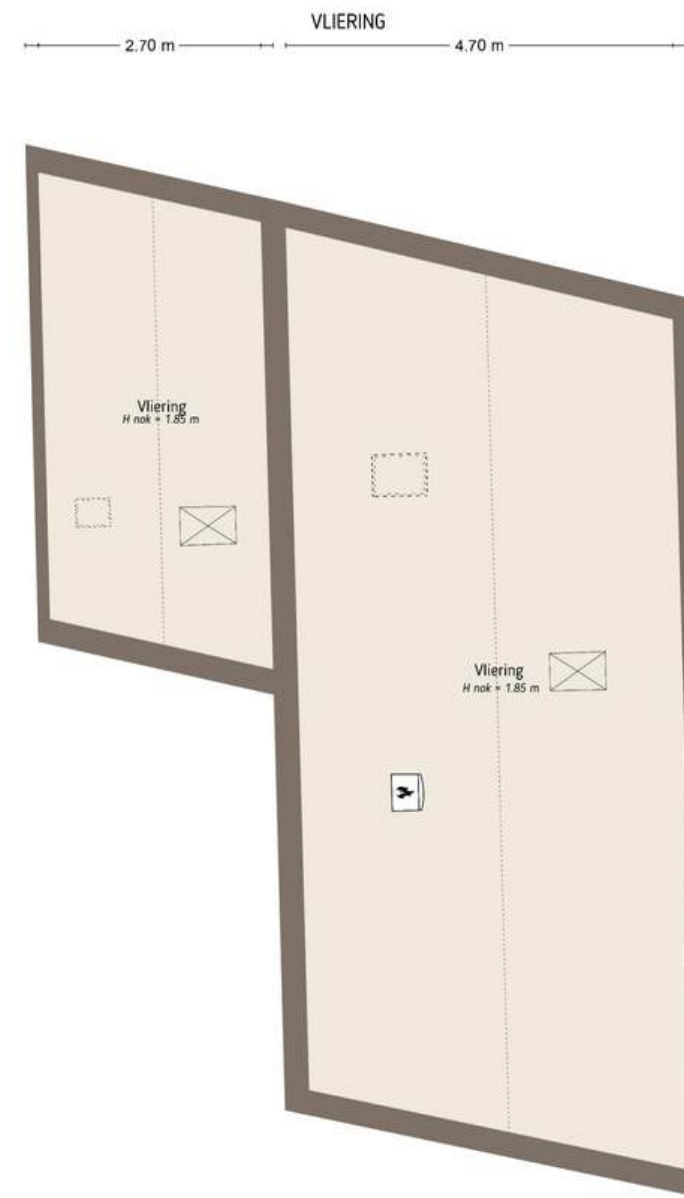




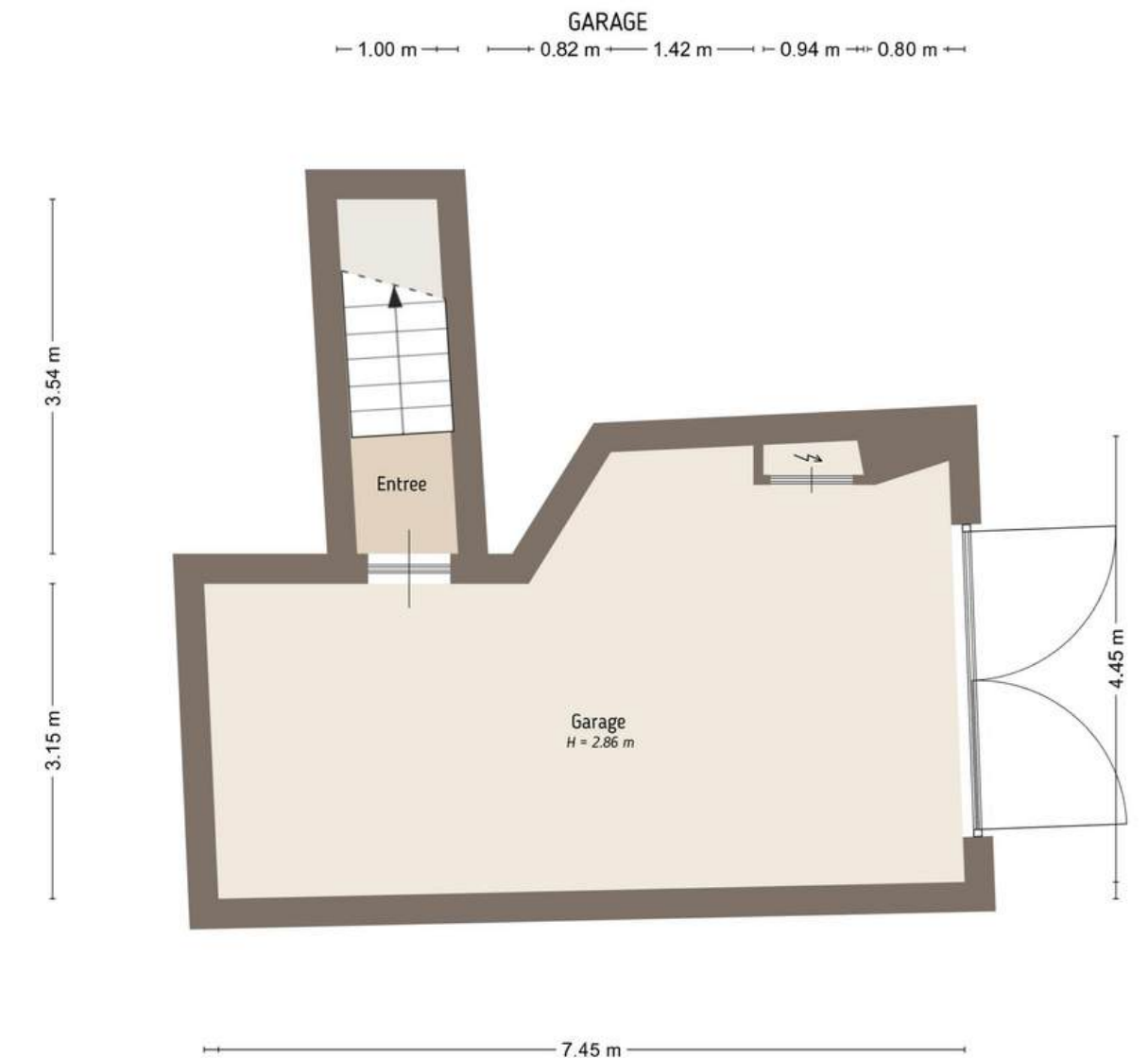
Plattegronden



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

Kenmerken woning

Type woning: appartement

Bouwjaar: 1900

Aantal slaapkamers: 3

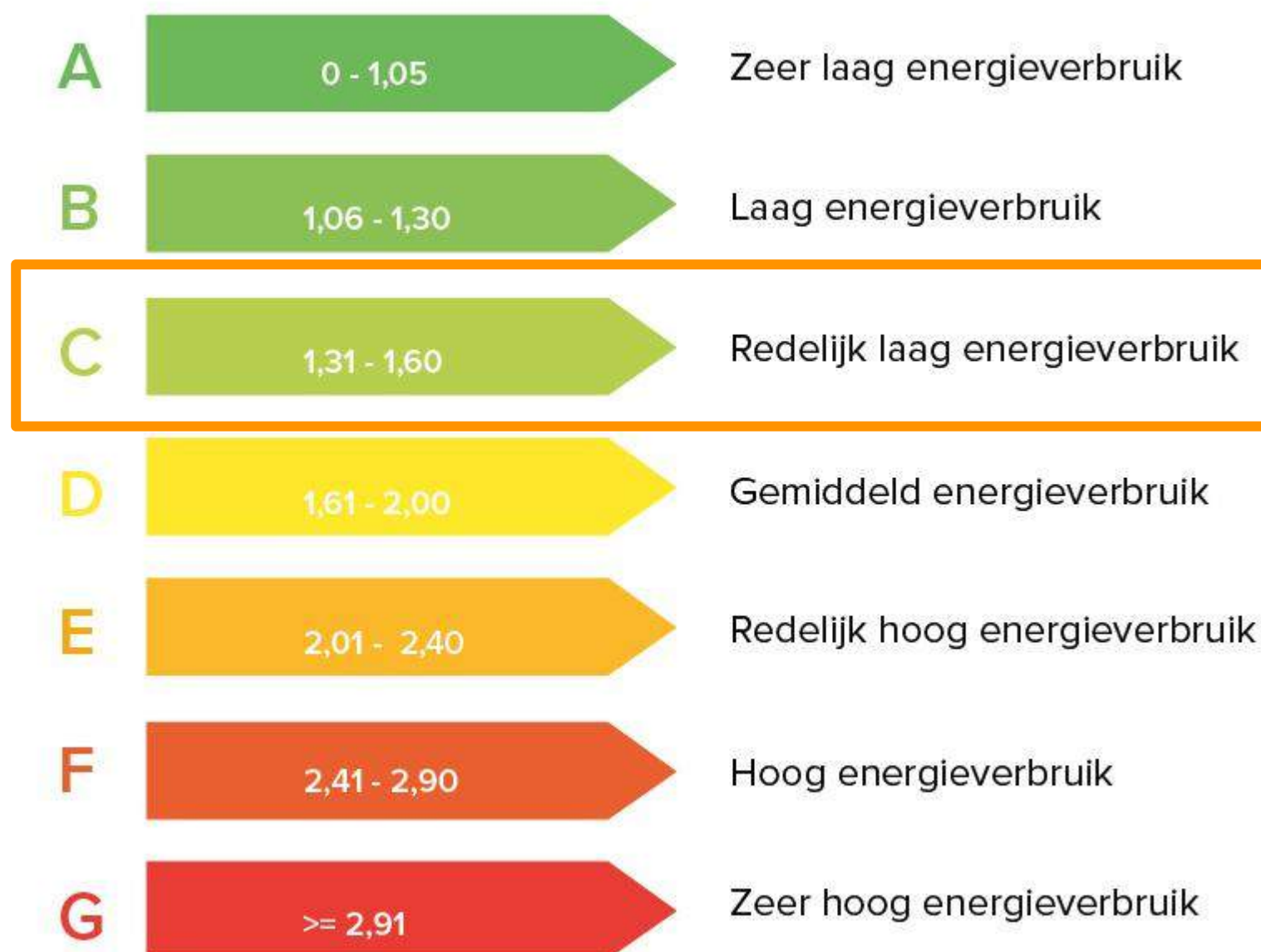
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 121 m²

Overige inpandige ruimte: 41 m²

Inhoud: 603 m³

Aanvaarding: in overleg



Bijzonderheden

Bouwjaar	1900
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op staal.
Vloeren	De vloer van de begane grond (garage) is deels beton en deels straatwerk, de vloer van het appartement is van hout.
Dak	Er is een zadeldak met pannen, het platte dak van garage is voorzien van bitumen en vlonders (t.b.v. het dakterras).
Gevels	De gevels zijn deels gebouwd in spouw, en deels enkel steens met voorzet wanden. De gevelbekleding betreft vermoedelijk trespa in houtlook.
Beglazing	Het appartement is bijna geheel in dubbel glas uitgevoerd. Het HR++ is grotendeels uit 2004. Enkele kleine bovenraampjes zijn in enkelglas uitgevoerd.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie (Intergas Kompakt HRE CW5 uit 2017). De installatie wordt jaarlijks onderhouden door een installateur.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. De gas- en elektrameter bevinden zich in de garage in een eigen (recente) meterkast.
- Er is een airco aanwezig in de woonkamer, deze is vermoedelijk uit 1998.
- De entree van de woning is via de garage.
- De woning behoeft buitenom qua schilderwerk en kozijnwerk onderhoud.

VVE

- Er is een niet actieve Vereniging van Eigenaars.
- Er is een gezamenlijke opstalverzekering met de onderburen.
- Er is geen meer jaren onderhoudsplan.
- Er is geen reservefonds voor het onderhoud.
- Er zijn geen actuele jaarcijfers en begrotingen.
- Alle eigenaren zijn verantwoordelijk voor het eigen onderhoud.

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) : 11081

Juridische status : Eigen grond

Dakterras en ligging

Ligging dakterras: Westen

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. Tevens wordt bij deze woning gebruik gemaakt van de 'niet-bewoningsclausule', omdat verkoper nooit in het appartement gewoond heeft.

Over Leerdam

Leerdam, ook wel bekend als de "Glasstad", is een levendige stad aan de Linge met ongeveer 21.000 inwoners. De stad heeft een rijke historie en staat bekend om zijn glasindustrie en sfeervolle stadscentrum, waar de authentieke stadswallen nog altijd zichtbaar zijn. Leerdam biedt alles wat je nodig hebt: van basisscholen en middelbare scholen tot een breed scala aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

Het stadscentrum van Leerdam is een mix van historie en moderne gemakken. De wekelijkse markt, de glasblazerijen en het Nationaal Glasmuseum trekken zowel toeristen als bewoners. Daarnaast biedt Leerdam volop mogelijkheden voor sport en recreatie, met sportverenigingen, fitnesscentra en prachtige natuurgebieden in de directe omgeving.

Dankzij de uitstekende ligging aan de A15 en A2 ben je vanuit Leerdam binnen 40 minuten in steden als Utrecht, Rotterdam en Den Bosch. Voor forenzen is Leerdam een ideale uitvalsbasis, terwijl gezinnen hier een kindvriendelijke omgeving vinden met alle voorzieningen binnen handbereik. Leerdam biedt een mooie mix van cultuur, historie, natuur en moderne faciliteiten.

**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