

Vlietskant 21B

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 Vlietskant 21B

Ruime bovenwoning midden in het centrum van Leerdam!

Gelegen in het hart van Leerdam, omringd door winkels, restaurants en op korte afstand van het openbaar vervoer, ligt deze bovenwoning met eigen opgang.

Een woning, die met de nodige aanpassingen naar de woonwensen van deze tijd, veel potentieel heeft.

De woning is verdeeld over twee woonlagen en biedt een ruime woonkamer, keuken, badkamer, toilet, balkon en 2 slaapkamers. Via een vlizotrap is een ruime bergzolder aanwezig.



Indeling



Vanaf de eigen entree aan de rechterzijde van restaurant “Sinsi”, kom je via een trap op de 1e verdieping.

De ruime overloop (14m²), die licht is door een dakraam, geeft toegang tot de woonkamer aan de voorzijde en de keuken en badkamer aan de achterzijde.



Woonkamer

De ruime woonkamer is 21m² groot. Via het grote raam kijk je uit over de levendige winkelstraat. De woonkamer beschikt over een airco, die zorgt voor een comfortabele temperatuur.





Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken (10m²). Deze is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap (2024), ronde zwarte spoelbak met mengkraan, vaatwasser (2022) en heeft directe toegang tot het balkon.



Badkamer

Naast de keuken vind je de badkamer van 8m², ingericht met een ligbad (niet functioneel), douche en wastafel.



Naast de badkamer is een apart toilet, in sfeervol roze, en zijn er diverse bergkasten die zorgen voor voldoende opbergruimte.



Tweede verdieping

Via de trap bereik je de 2e verdieping en kom je direct uit op een grote, lichte overloop van 16m². Deze ruimte biedt tal van mogelijkheden, zoals een werkplek of extra zithoek. Op de overloop zijn vaste kasten beschikbaar. Via een vlizotrap is een ruime bergzolder bereikbaar.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 12 m² groot. Achter de knieschotten vind je extra bergruimte.



Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde is 11m² groot en beschikt over een eigen airco.



Buiten

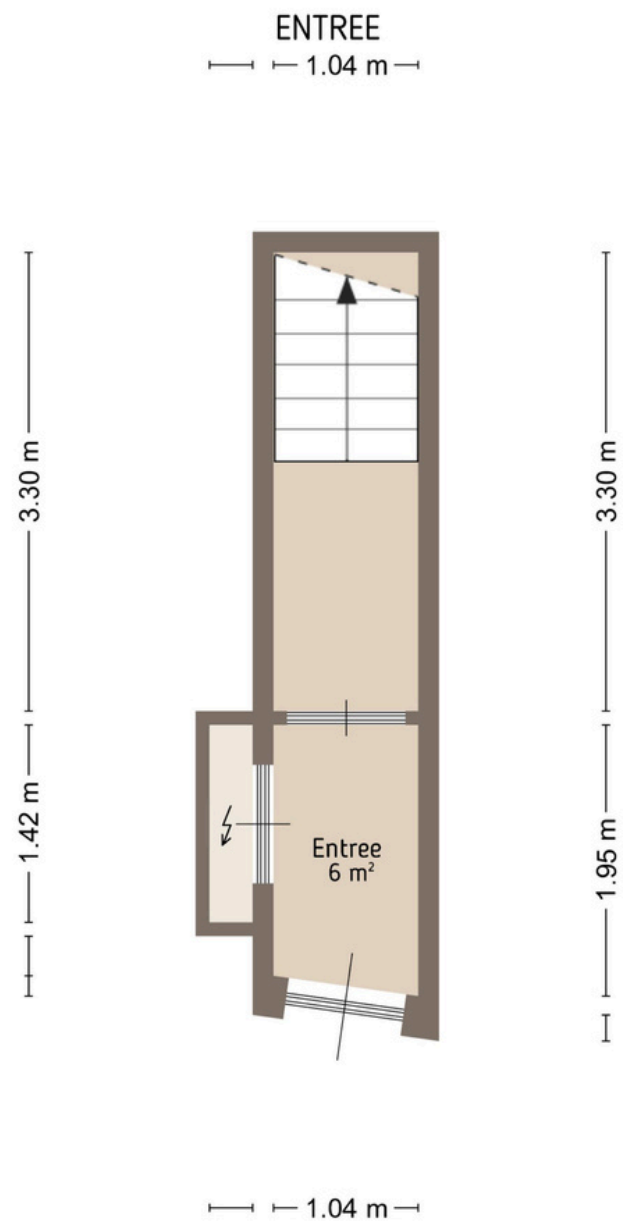
Het beschutte balkon ligt op het westen.







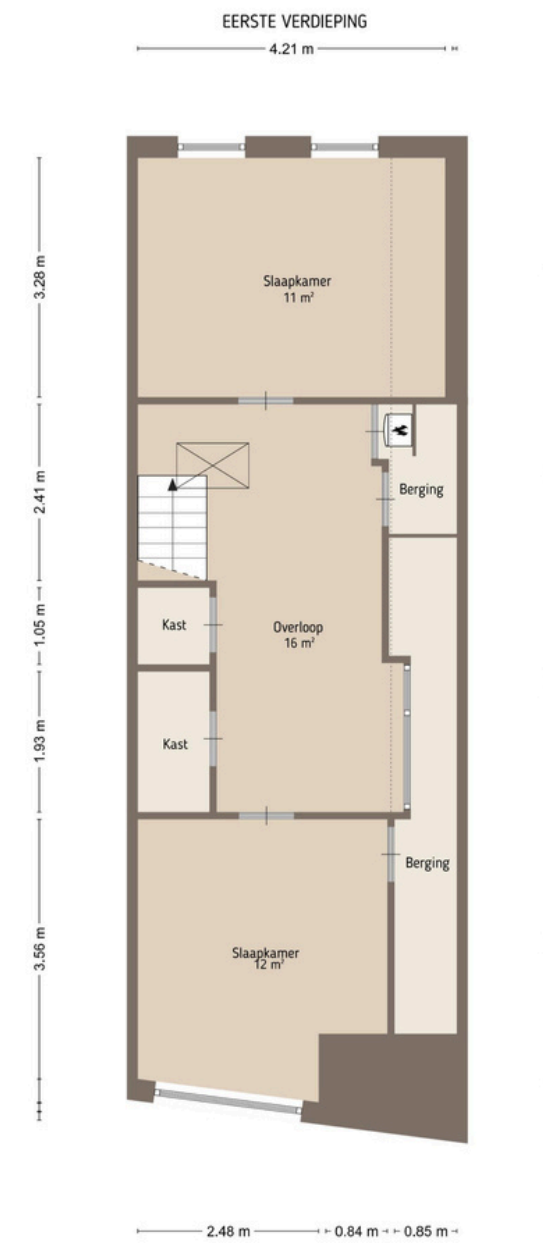
Plattegronden



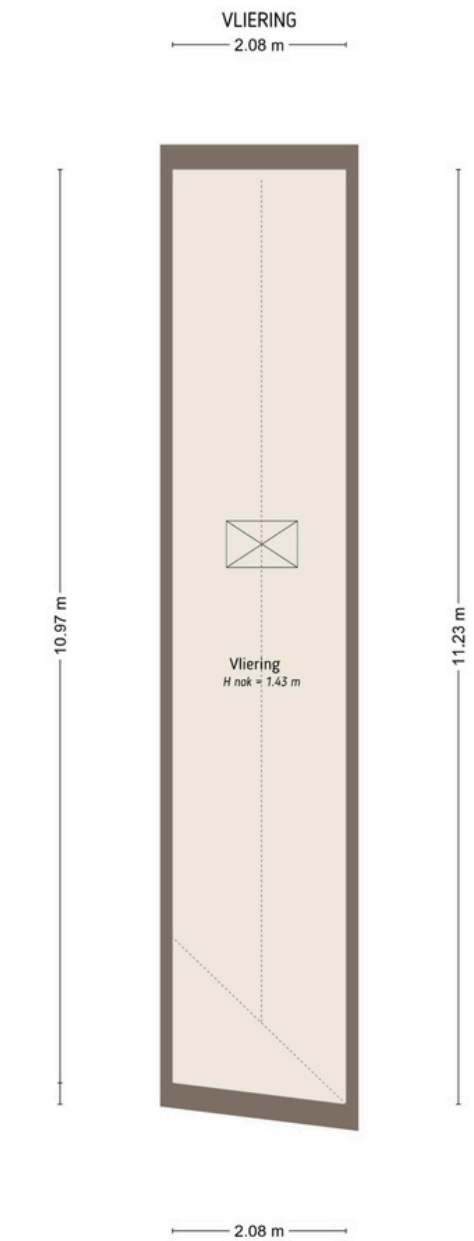
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



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	1950
Fundering	De fundering van het complex is onbekend bij verkoper.
Vloeren	De vloer van de entree op de begane grond is van beton, de vloeren van de verdiepingen van het appartement zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en deels voorzien van voorzetwanden, de kozijnen zijn van hout.
Beglazing	Het appartement is deels in dubbel glas uitgevoerd. De beglazing van enkele ramen is lek: op de overloop van de 2e verdieping 2 ramen en het grote raam van de slaapkamer aan de voorzijde. De voordeur, het bovenlicht en de ramen op de slaapkamer aan de achterzijde bevatten enkele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie (Intergas uit 2019).
Isolatie	Een deel van de ramen bevat dubbele beglazing, het dak op de zolder is van binnenuit na-geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaar.
- Het appartement beschikt over een eigen slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- De woning heeft een eigen entree aan de rechterzijde van het restaurant.
- De deur naar het balkon is voorzien van een elektrisch rolluik, het raam van de badkamer en de slaapkamer op de 2e verdieping aan de achterzijde zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
- Aan de voorzijde bij de woonkamer is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
- In 2022 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- De keuken dateert uit ca. 1999 en ook de badkamer is ongeveer 25 jaar oud. Het bad is niet meer bruikbaar.

Bijzonderheden

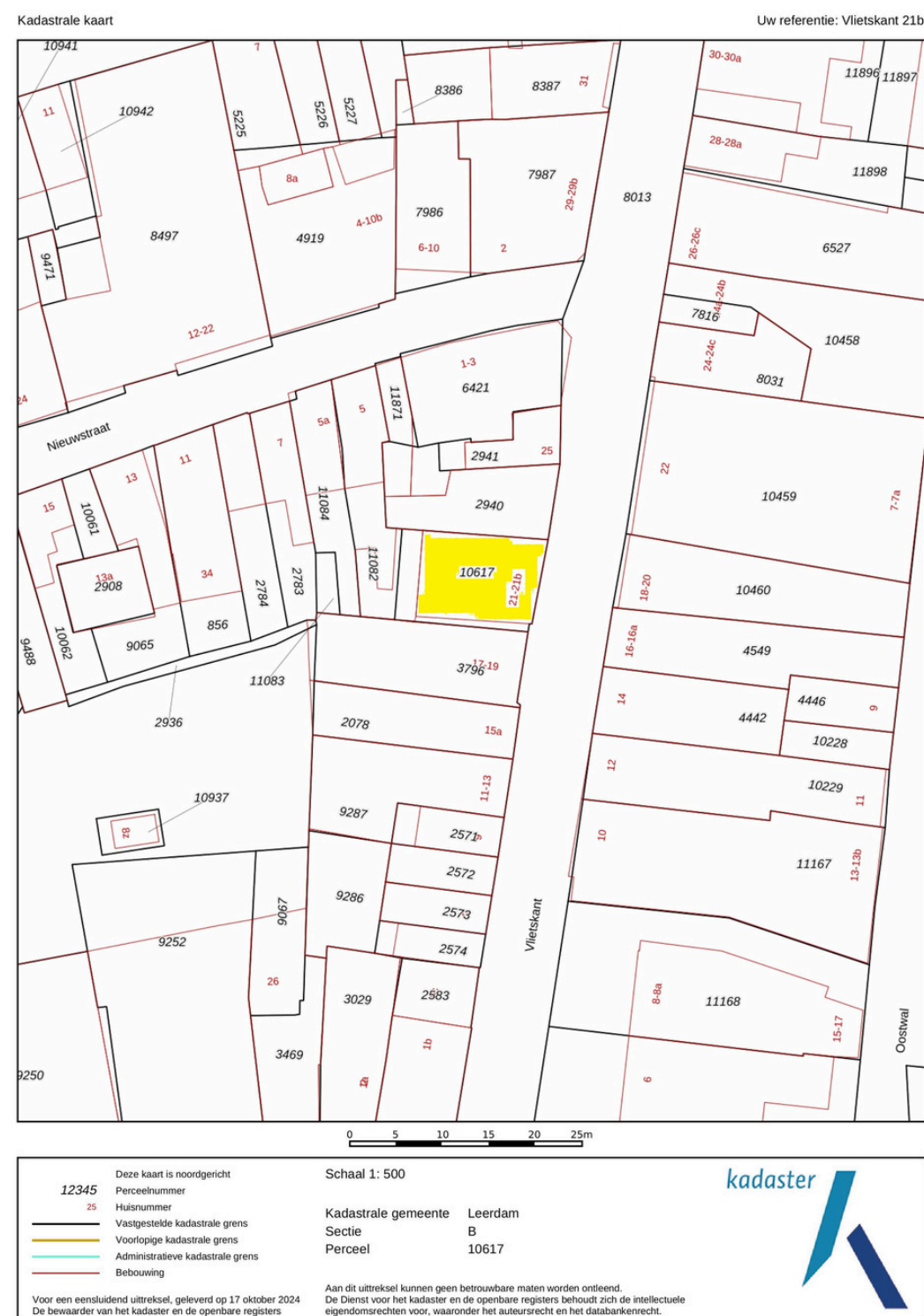
Vernieuwingen

- De (PVC) riolering van nummer 21B is opnieuw aangelegd door het plafond van restaurant Sinsi (met toestemming) en aangesloten op het hoofdriool aan de voorzijde.
- In 2020 zijn 2 airco's geïnstalleerd. Eén hangt er in de woonkamer en één hangt er in de slaapkamer aan de achterzijde. Er hangt 1 buitenunit aan de achtergevel en de andere buitenunit staat, met toestemming, op het dak van nummer 25.
- In 2022 is de vaatwasser vernieuwd en in 2024 is de afzuigkap vernieuwd.

VVE

- De Vereniging van Eigenaars is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65383338 en bestaat uit 3 leden: nummers 21, 21A en 21B.
- De maandelijkse bijdrage is €80,-. Deze bijdrage is voor de onderhoudswerkzaamheden aan de fundering, het dak en het buitenschilderwerk. De rest van het onderhoud is ieder voor eigen rekening.
- De notulen van de laatste vergaderingen, een bankafschrift met de opgebouwde reserve en de polis voor de opstalverzekering zijn beschikbaar.

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) : 10624 A2

Juridische status : Eigen grond

Balkon en ligging

Ligging balkon: 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

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

Kenmerken woning

Type woning: bovenwoning

Bouwjaar: 1950

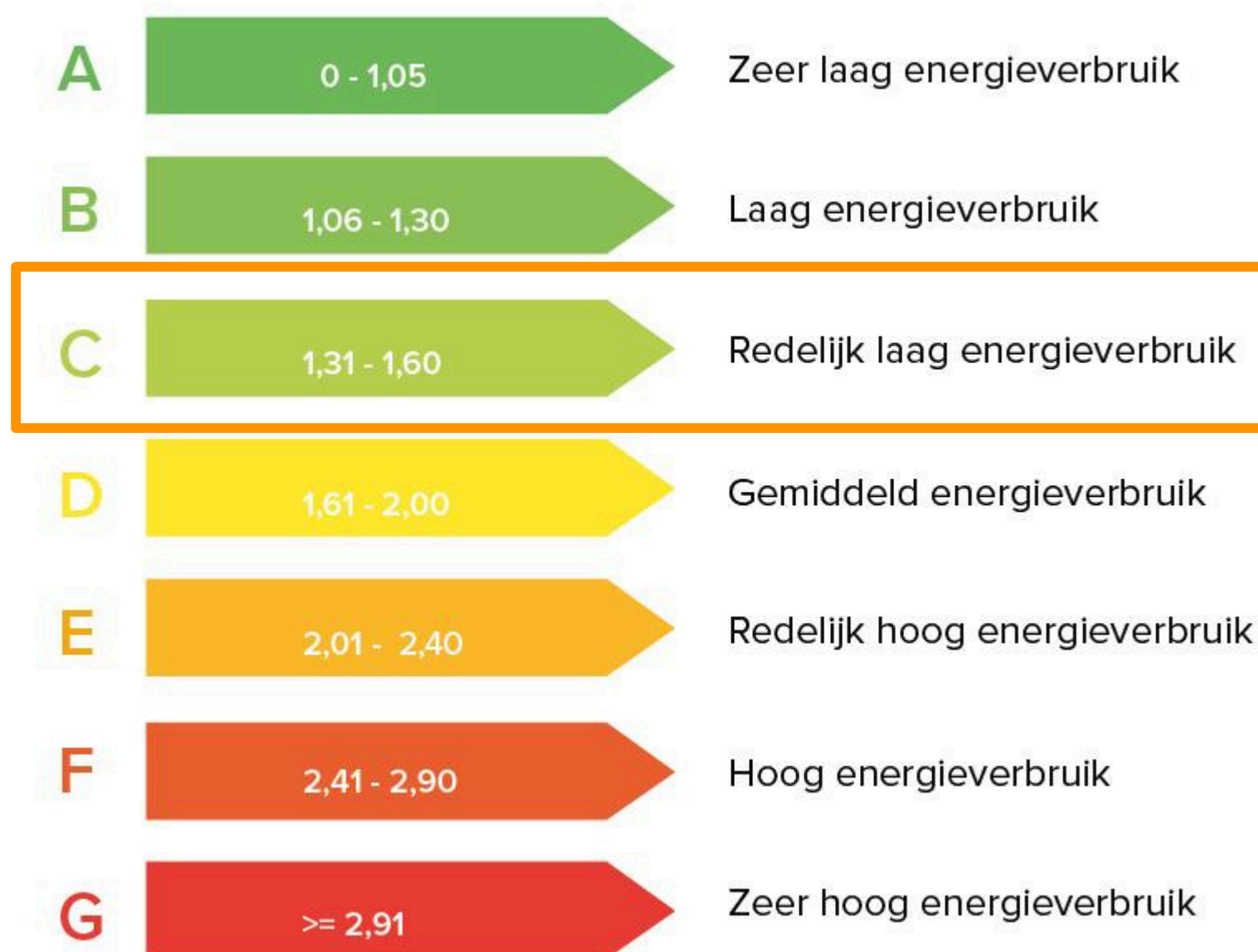
Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 107 m²

Inhoud: 353 m³

Aanvaarding: in overleg



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