



LELIESTRAAT 5

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 Leliestraat 5

Ruime gezinswoning in het centrum van Leerdam West met garage en tuin

In het hart van de ouderwets gezellige volkswijk Leerdam West staat deze charmante en ruime hoekwoning. De woning combineert karakteristieke elementen met praktische voorzieningen, zoals een eigen dubbele garage en een prettige achtertuin.

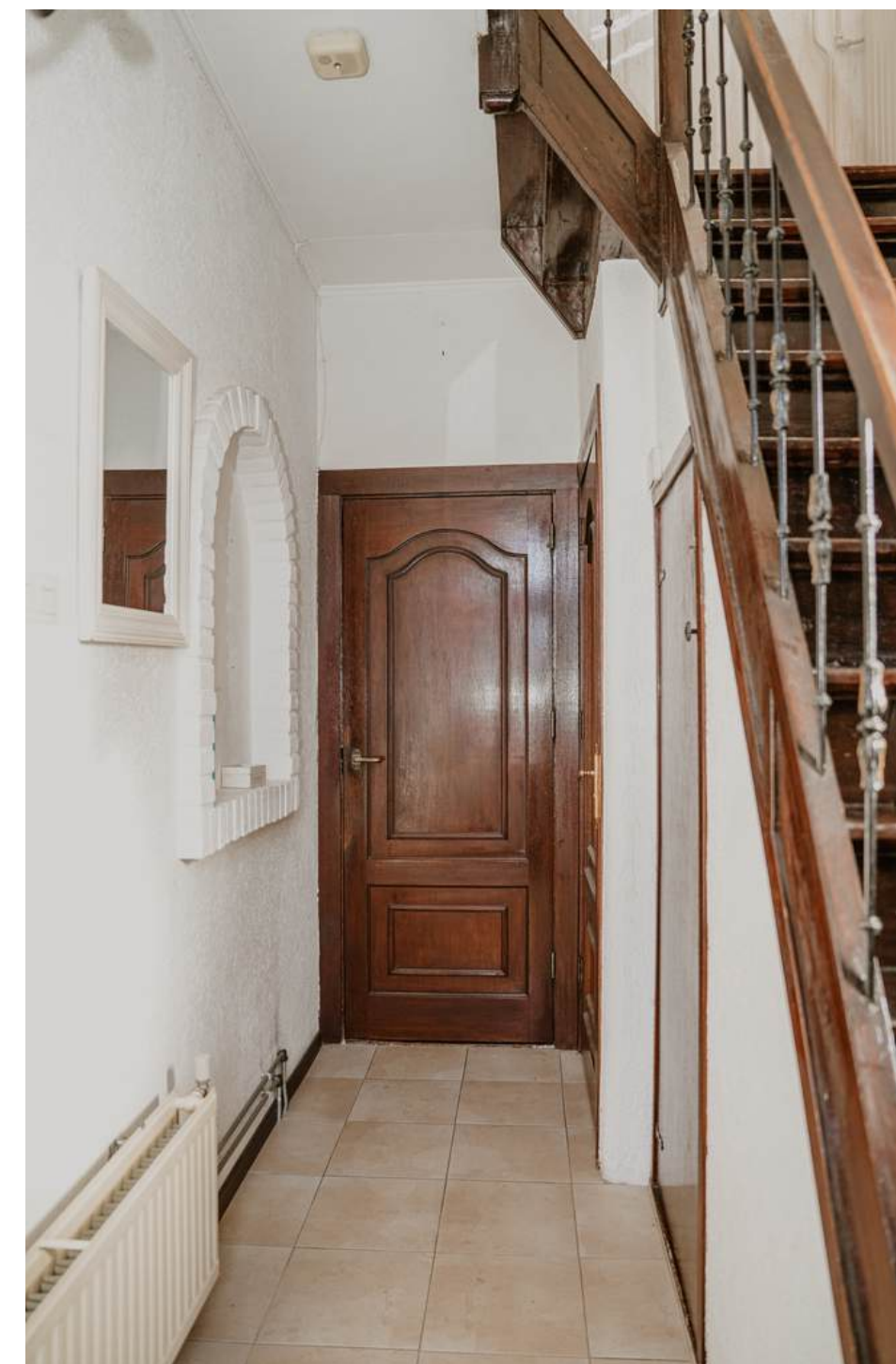
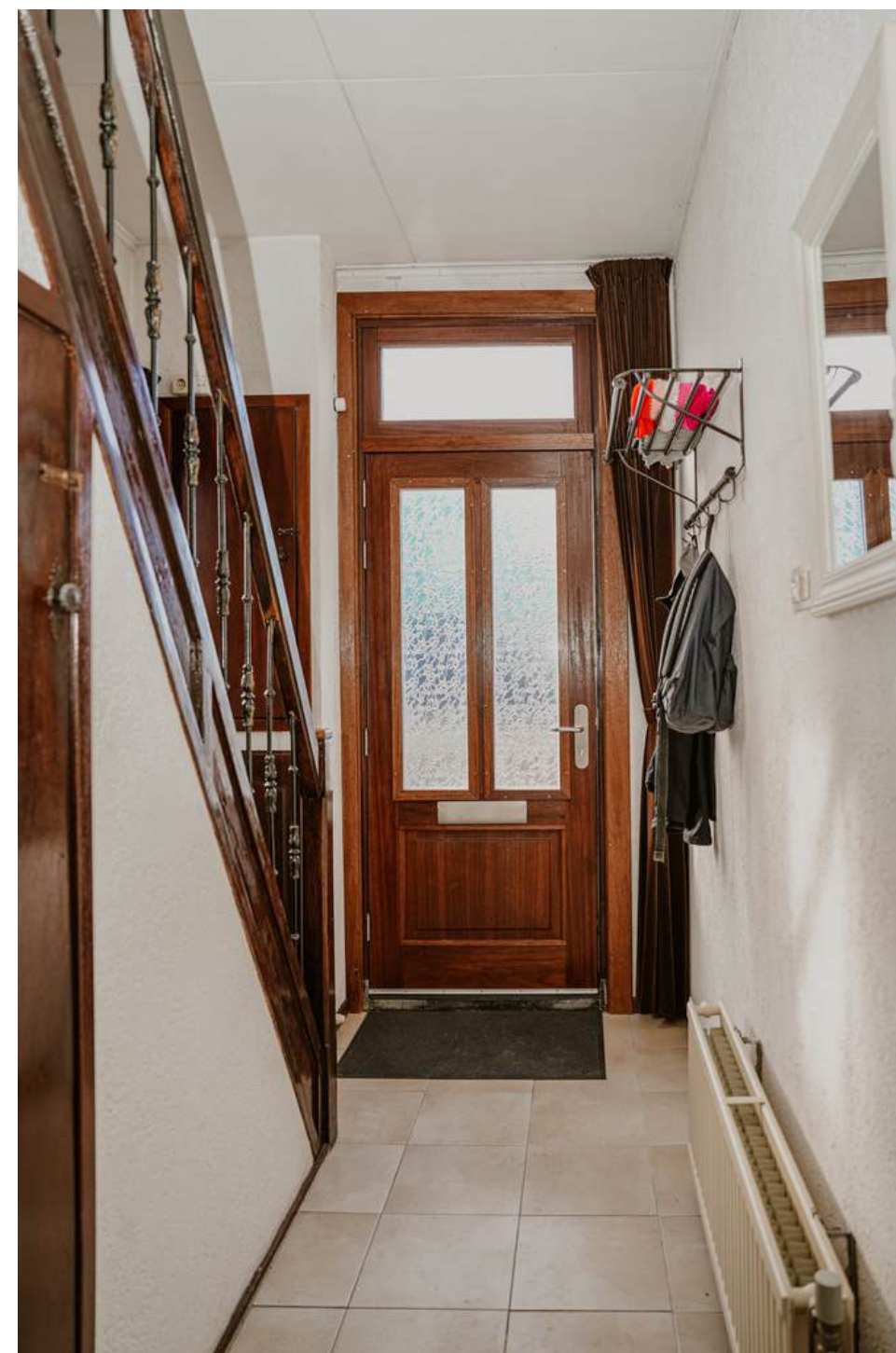
Deze woning is gelegen in een rustige straat, maar toch op korte afstand van het centrum van Leerdam. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, scholen en andere voorzieningen. Ook het treinstation en uitvalswegen naar bijvoorbeeld Utrecht en Den Bosch zijn goed bereikbaar.

Kortom, een woning met potentie op een centrale locatie. Maak een afspraak om deze woning zelf te ervaren!



Indeling

Via de voordeur kom je in de hal met een houten trap, voorzien van decoratieve spijlen. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen en heeft een gezellige uitstraling. De afwerking met houten details geeft de ruimte een warm karakter.





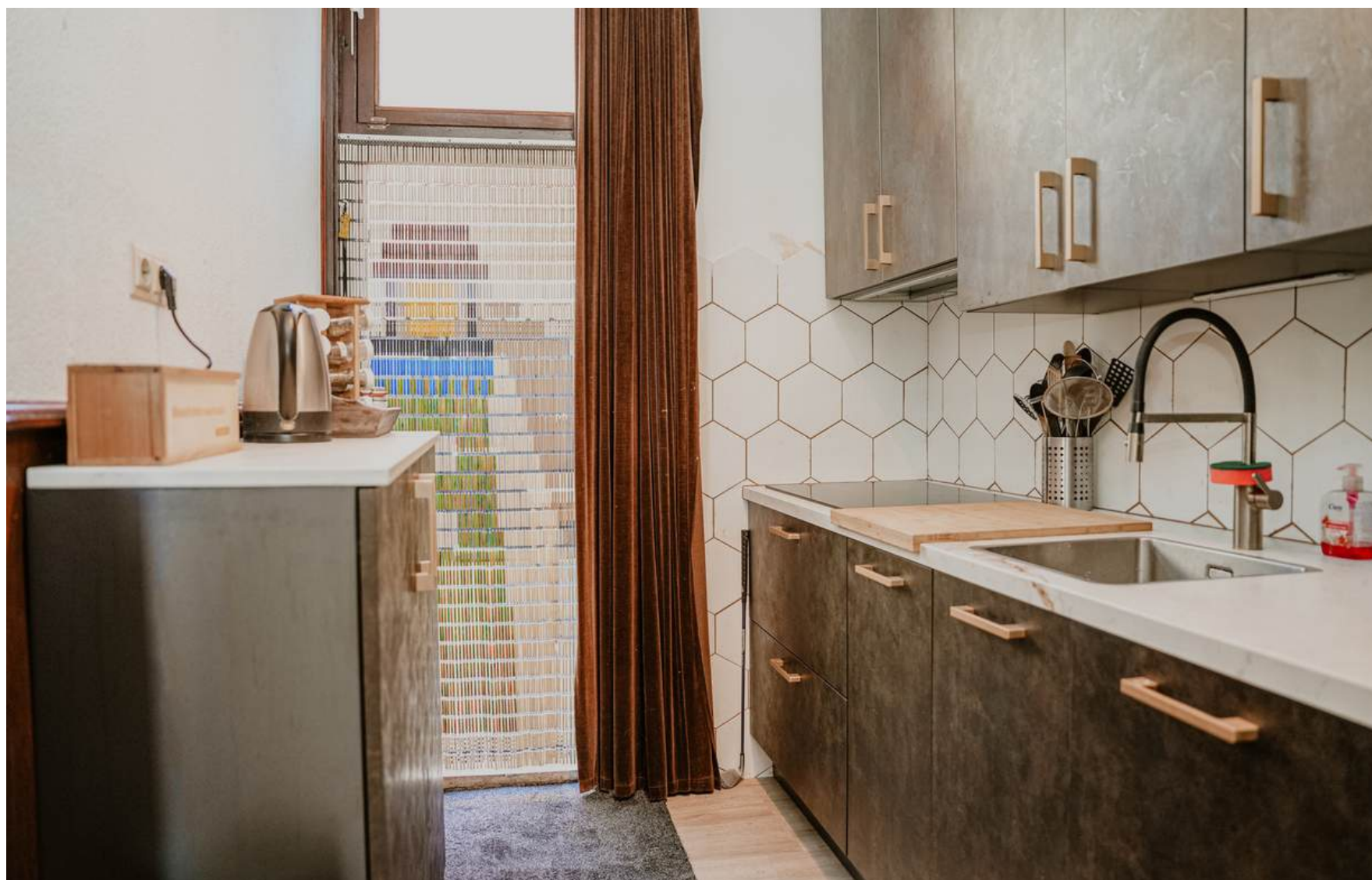
In de woonkamer treffen we nog de authentieke schouw met de houtkachel.



Keuken

Vanuit de woonkamer loop je door naar de separate keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en voldoende kastruimte.

Via achterdeur kom je in de tuin en bij de dubbele garage, hier vind je de wasmachine en extra opslagruimte.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers.

De zolderverdieping biedt extra bergruimte en kan ingericht worden als hobbykamer, kantoor of logeerkamer. Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.



Slaapkamer I

Alle slaapkamers hebben voldoende daglicht en mogelijkheden voor inrichting naar eigen smaak.



Slaapkamer II



Slaapkamer III



Badkamer

De badkamer is functioneel ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De badkamer is op leeftijd.



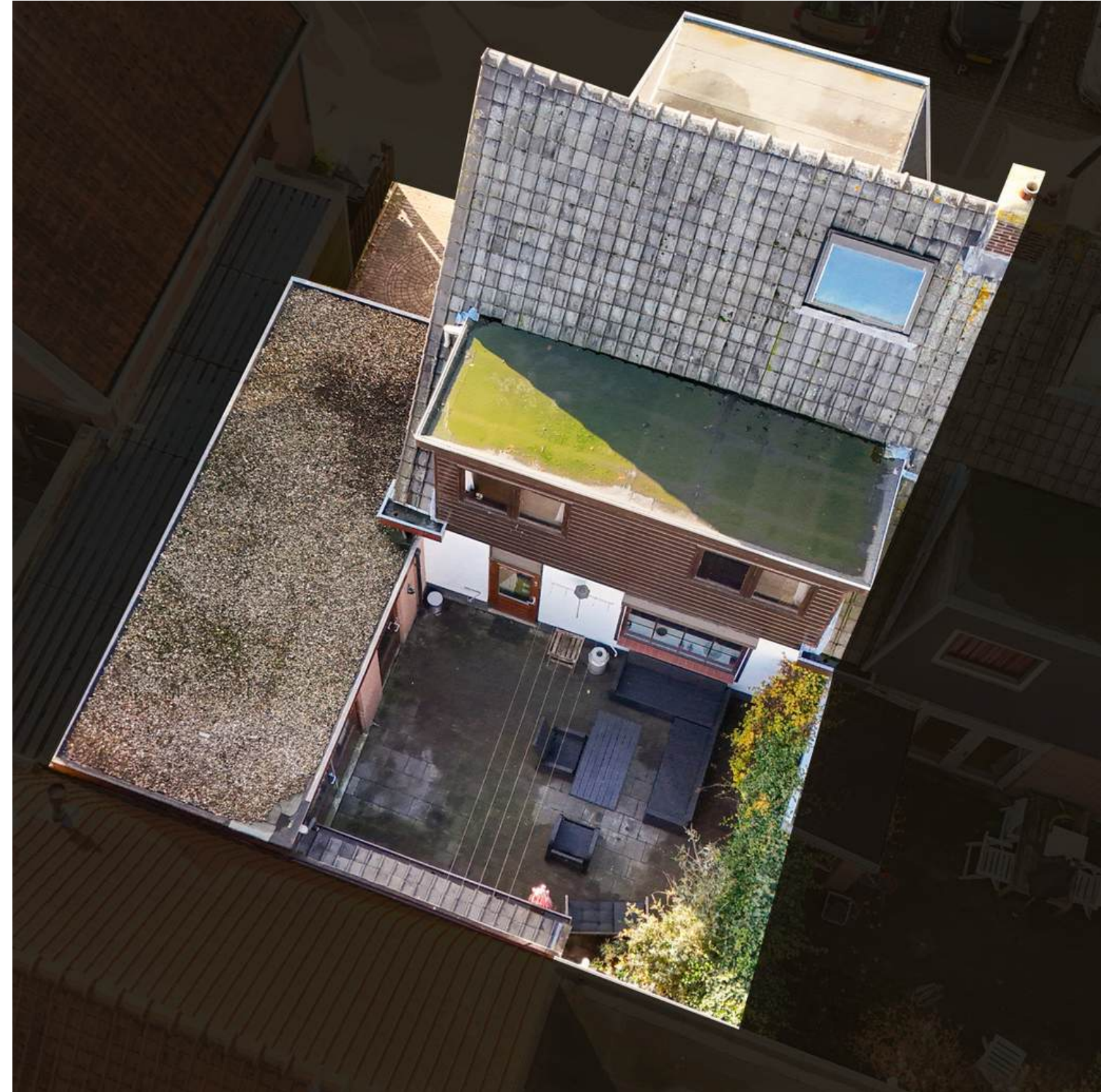
Buiten

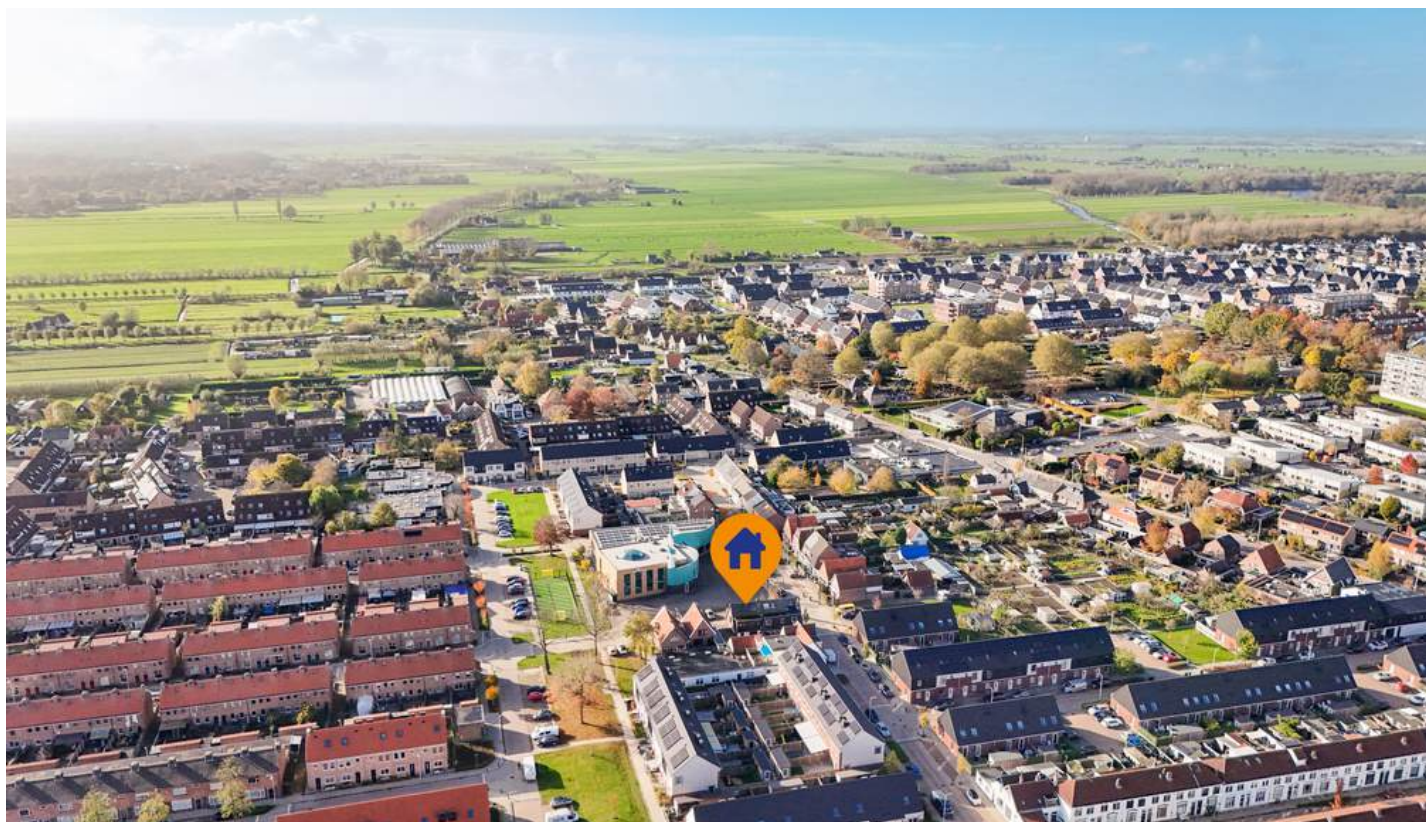
De achtertuin is volledig bestraat, wat het onderhoud eenvoudig maakt. Hier kun je een fijne zithoek creëren om te genieten van zonnige dagen.



De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto en/of het opbergen van fietsen, gereedschap of andere spullen. Daarnaast is er ruimte voor een oprit, zodat je altijd je auto op eigen terrein kunt parkeren.







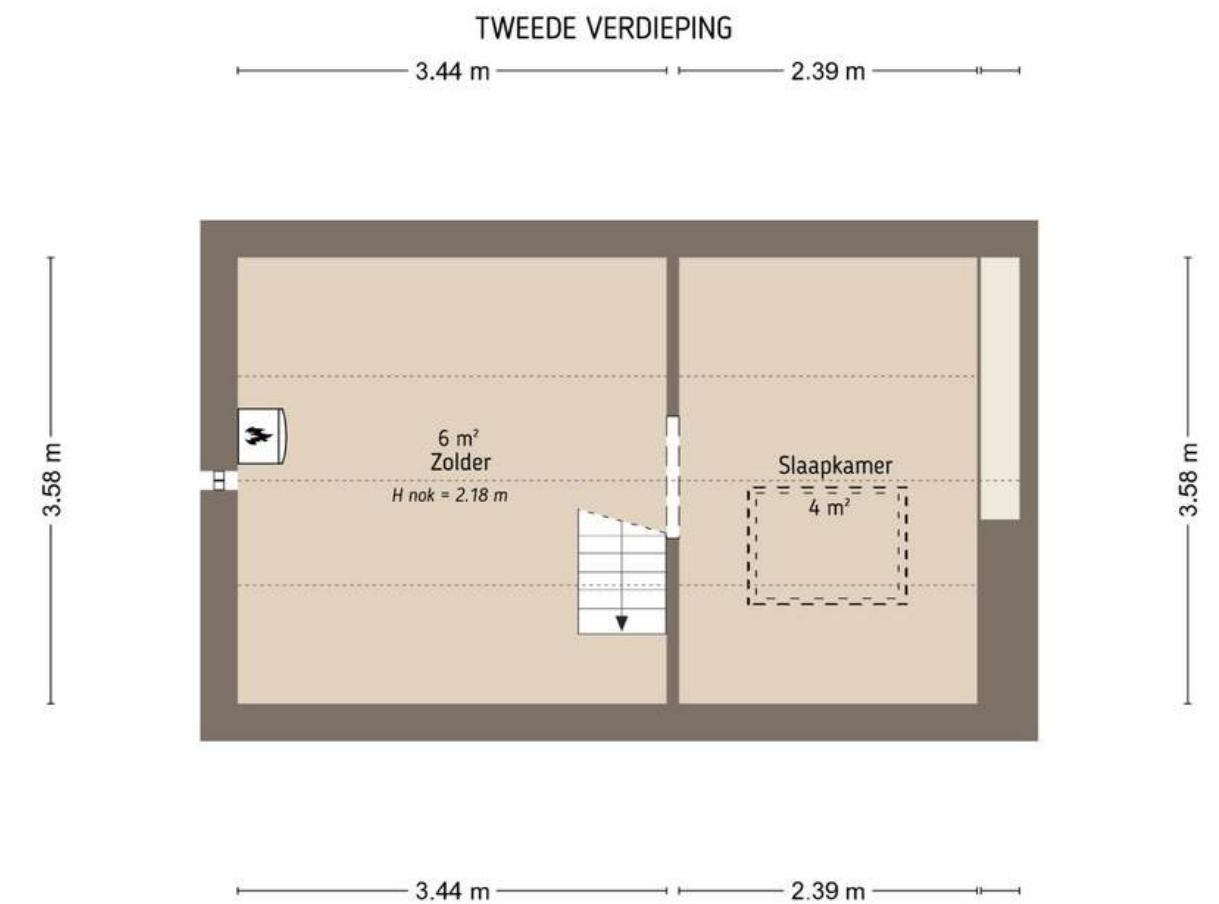
Plattegronden



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1950
Fundering	Vermoedelijk een gemetselde fundering.
Vloeren	De woning is geheel voorzien van houten balken vloeren.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de dakkappen van bitumen en de zijwangen van shingles.
Gevels	De gevels zijn opgemetseld, geheel in spouw. De dakkapellen zijn met houten gevels opgewerkt.
Beglazing	De begane grond is deels voorzien van dubbel glas, deels enkel glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Nefit HR installatie uit ca. 2012.
Ventilatie	In de badkamer en toilet op de begane grond en in de badkamer en toilet op de 1e verdieping is natuurlijke ventilatie.
Isolatie	Het dak is na geïsoleerd, maar het jaartal is niet bekend. De vloer is geïsoleerd met glaswol, maar het jaartal is niet bekend.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een watermeter. De groepenkast is in 2022 door installateur vervangen, tweede groepenkast (sub-kast) is in 2023 door de eigenaar toegevoegd.
- Er zijn handmatig bedienbare en elektrische bedienbare rolluiken aanwezig.
- De keuken is in 2023/2024 door de eigenaar vervangen.
- Aan de zijkant van de woning is de mogelijkheid tot een buitenkraan aanwezig,
- De badkamer is op leeftijd en de douchebak verdient aandacht.

Bijzonderheden

- Er wordt geadviseerd het rookkanaal te vervangen voor de houtkachel in gebruik te nemen.
- Bitumen op het platte dak van de dakkapel is in 2022 vervangen.
- Er is een laadpaal aansluiting.
- Het toilet in de badkamer betreft een Sani-Broyeur.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

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) : 229

Grootte : 128 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

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: hoekwoning

Bouwjaar: 1950

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

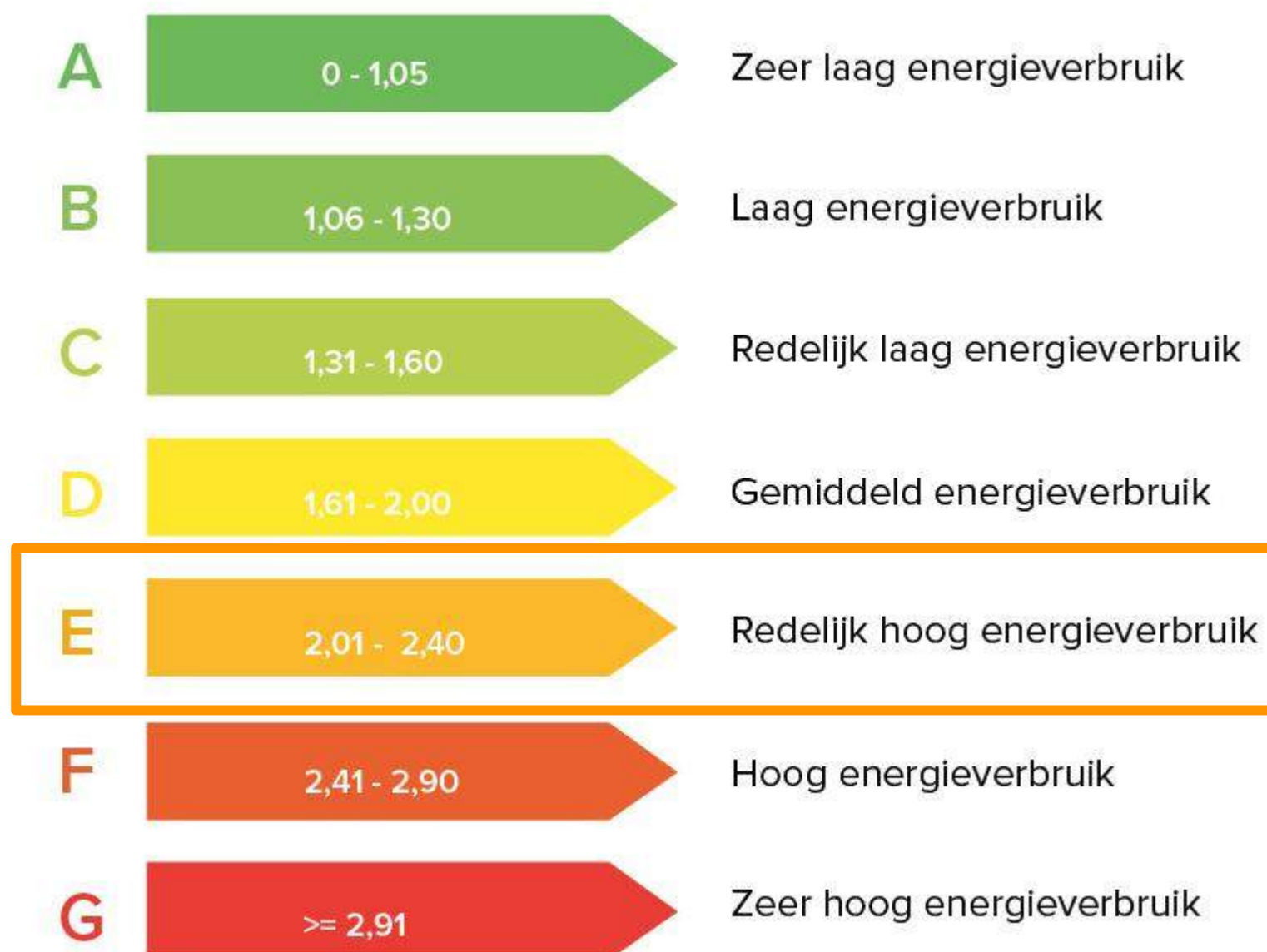
Gebruiksoppervlak wonen: 98 m²

Overige inpandige ruimte: 24 m²

Perceeloppervlakte: 128 m²

Inhoud: 338 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