



**MIDDELKOOP 58**

**Leerbroek**

 **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 Middelkoop 58

## Charmante boerderij met vrij uitzicht op de landerijen!

Deze kleinschalige rietgedekte boerderij ligt op een uniek perceel van circa 8.300 m<sup>2</sup> in het landelijke Leerbroek. De woning biedt een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen, zowel vanuit de woning als vanuit de royale tuin. Hier ervaar je rust, ruimte en privacy, terwijl de charme van de boerderij ervoor zorgt dat je je meteen thuis voelt.

De boerderij is in 1980 grotendeels herbouwd na een brand, waarbij de originele houten constructie behouden is gebleven en nu als sfeervolle blikvanger in de woning te zien is.

De woning biedt een ruime woonkamer, open keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond en een 2e slaapkamer op de verdieping.

Ben je op zoek naar een plek om landelijk te wonen in een woning die je helemaal naar eigen wens kunt moderniseren? Dan is dit je kans!



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Via de entree kom je in de hal (9 m<sup>2</sup>) die toegang biedt tot alle ruimtes op de begane grond en waar een houten trap naar de verdieping leidt.



# Woonkamer

De woonkamer (42 m<sup>2</sup>) valt direct op door de mooie houtconstructie, de hoge nok, de robuuste haardpartij en het grote raam, dat zorgt voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht.





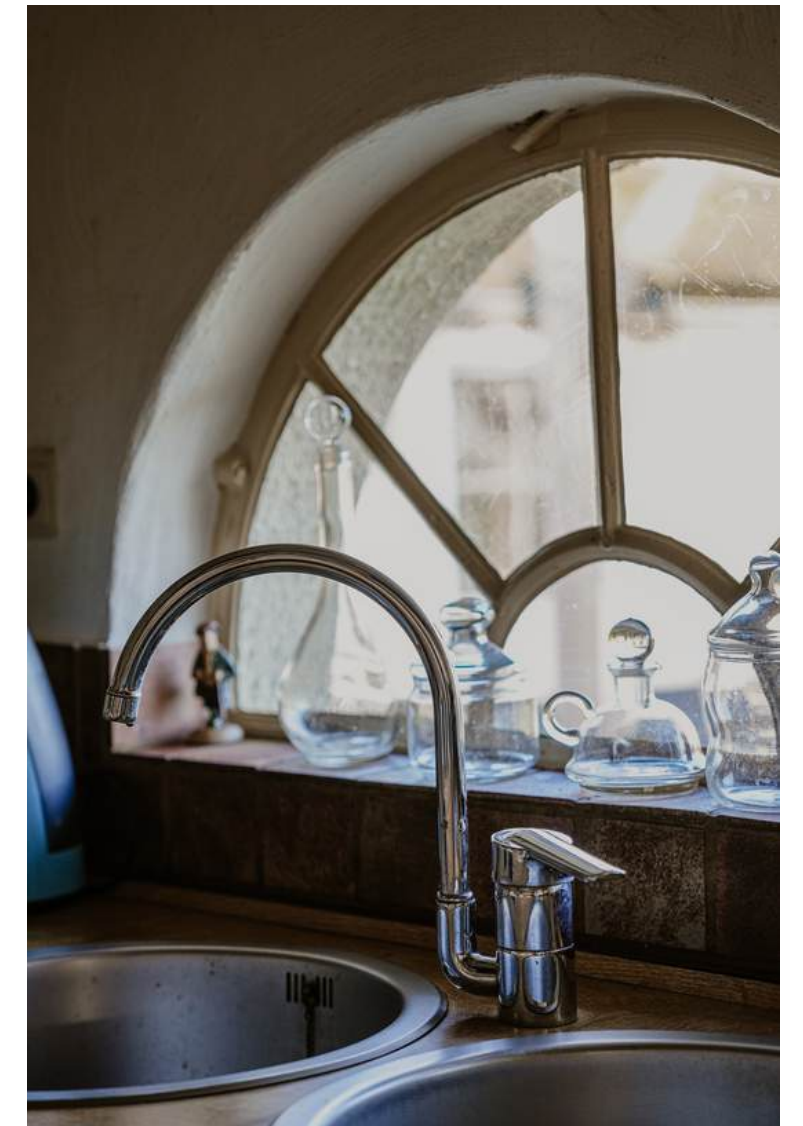


In deze ruimte bevindt zich ook de open keuken met bar.



# Keuken

De keuken is voorzien van basisapparatuur. Aan de achterzijde kijk je door 2 originele stalraampjes naar buiten.



# Voorkamer

Vanuit de woonkamer is een open verbinding naar de gezellige ruimte (22 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning.



# Slaapkamer I

De slaapkamer op de begane grond (12 m<sup>2</sup>) biedt een praktisch voordeel voor wie op de begane grond wilt slapen en douchen. Vanuit de slaapkamer loop je zo de badkamer in. Er is wel een klein afstapje.



# Badkamer

De badkamer (8 m<sup>2</sup>) is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet en wasmachine-aansluiting.



# Eerste verdieping

Een houten trap leidt naar een overloop (9 m<sup>2</sup>).  
Naast het rookkanaal hangt de CV-installatie.



# Slaapkamer II

Hier bevindt zich ook de tweede slaapkamer (8 m<sup>2</sup>) met een nokhoogte van 2,24 meter.





# Buiten

De boerderij ligt op een royaal perceel van circa 8.300 m<sup>2</sup>, grotendeels omringd door sloten.

De tuin biedt volop mogelijkheden, met ruimte voor het houden van dieren, een moestuin of gewoon genieten van het landelijke buitenleven.





Via een brug kom je op het perceel, waar de lange oprit leidt naar de entree van de woning en de schuur.

In de voortuin staan (evenals in de achtertuin) verschillende fruitbomen waaronder een Giesser Wildeman, pruimenboom, appelboom, een tamme kastanje, Goudreinet en een perenboom.



Achter de woning zijn twee terrassen gerealiseerd en aan de rechterzijde is een terras bereikbaar door de schuifpui vanuit de woonkamer.

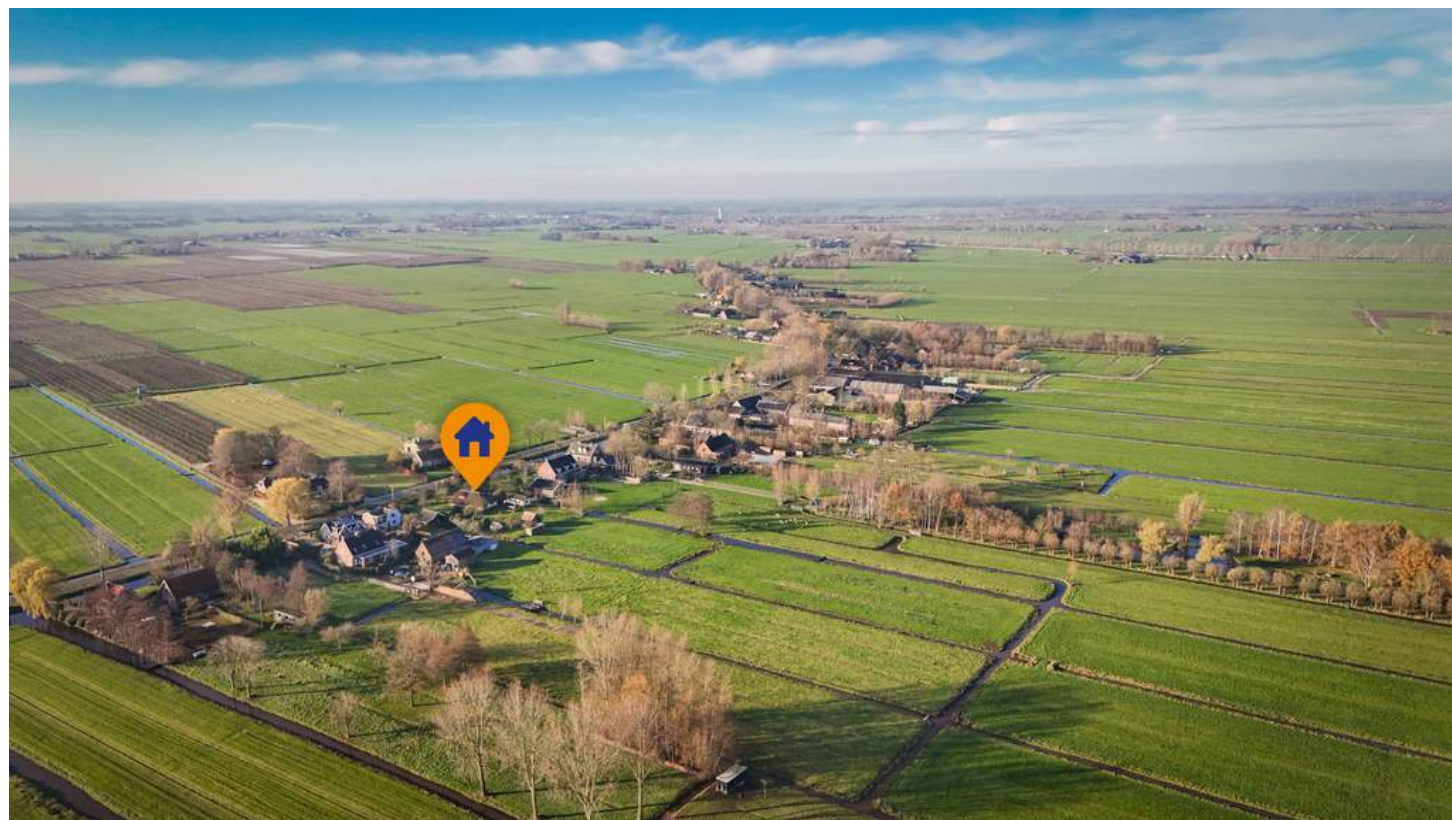
Op het perceel staan tevens een grotere schuur (27 m<sup>2</sup>) en een kleinere schuur (19 m<sup>2</sup>), perfect voor opslag of hobbyruimte.



Achter de woning strekt de tuin zich verder uit. Het vrije uitzicht over de landerijen zorgt voor een altijd wisselend decor, dat nooit verveelt.

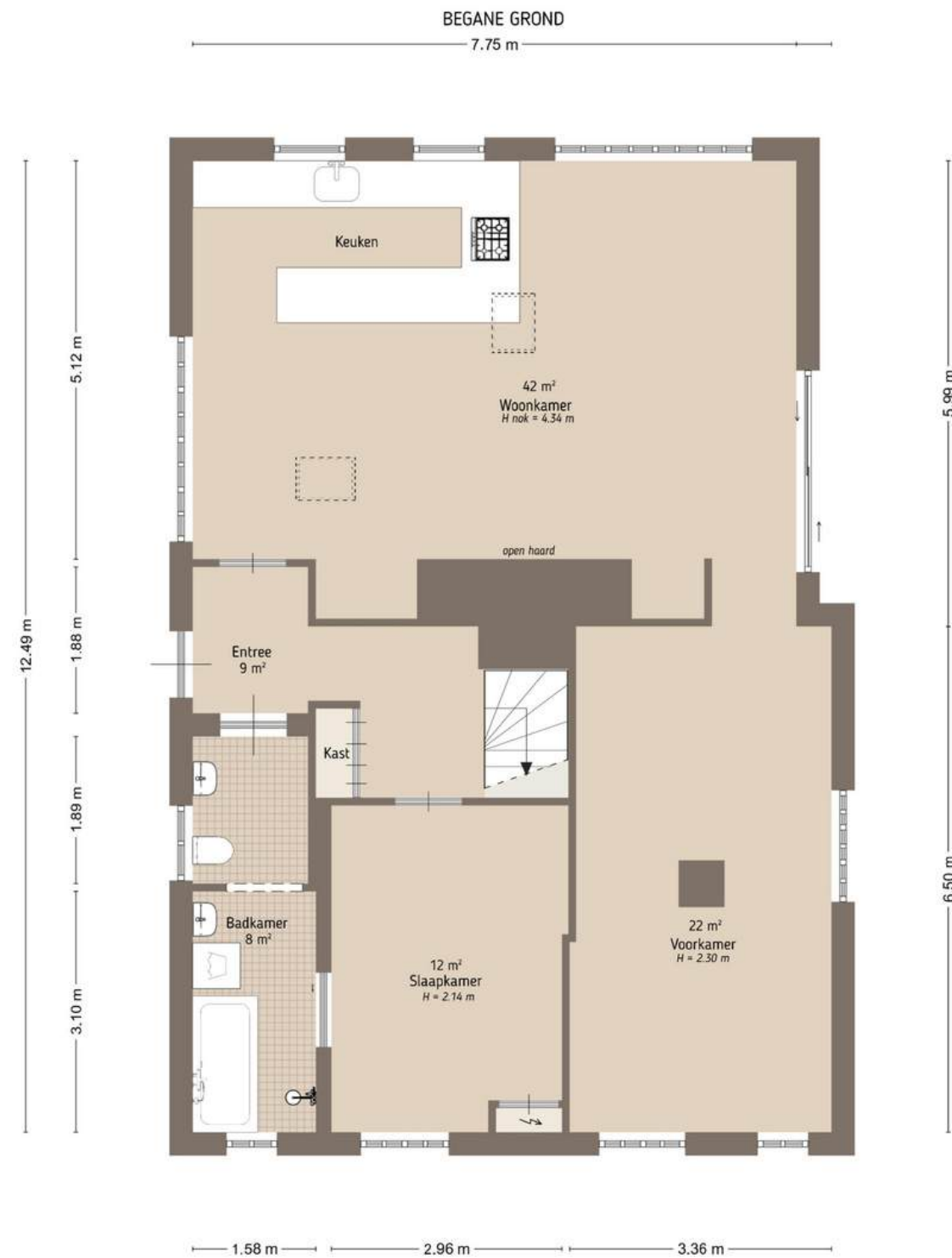




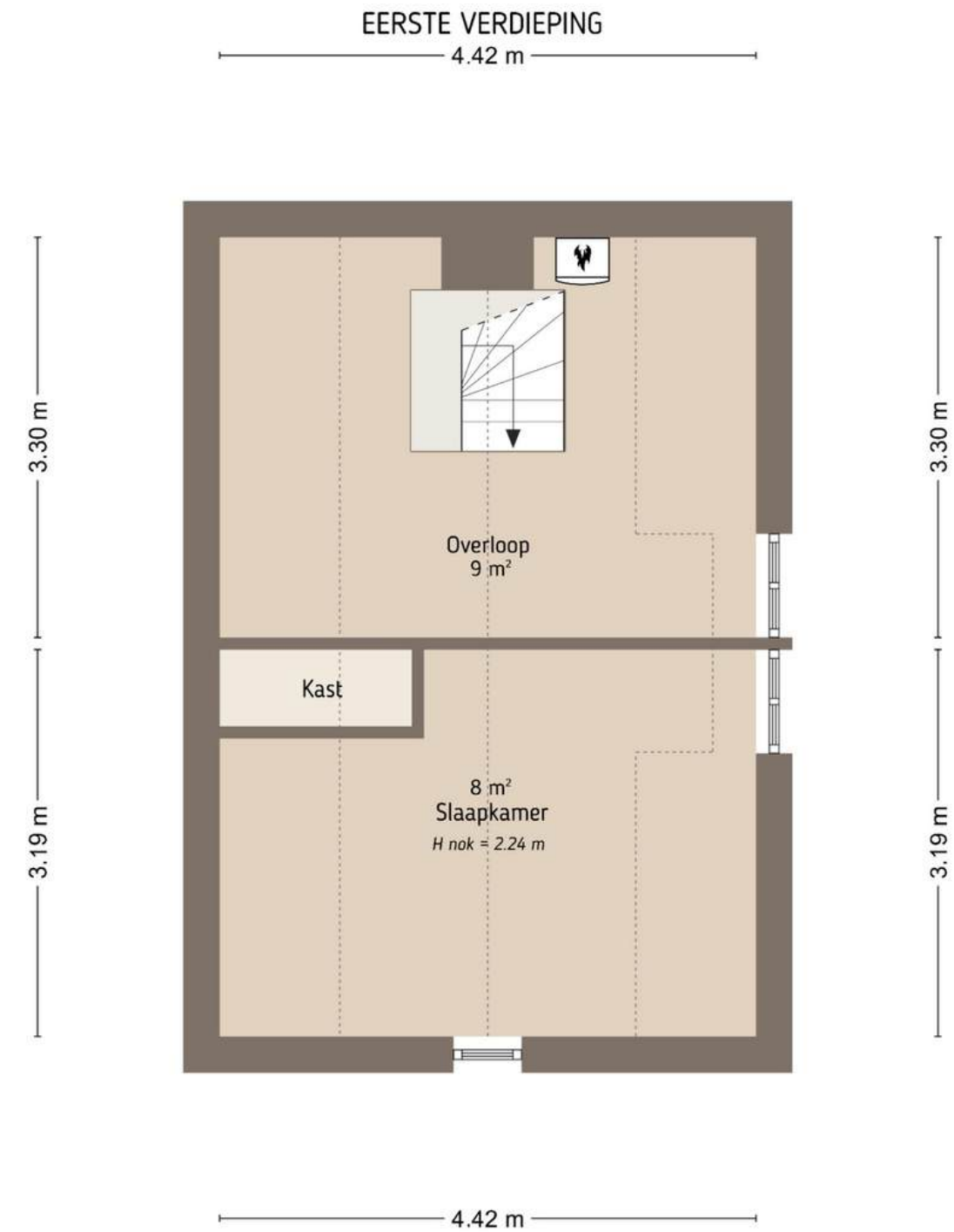




# Plattegronden



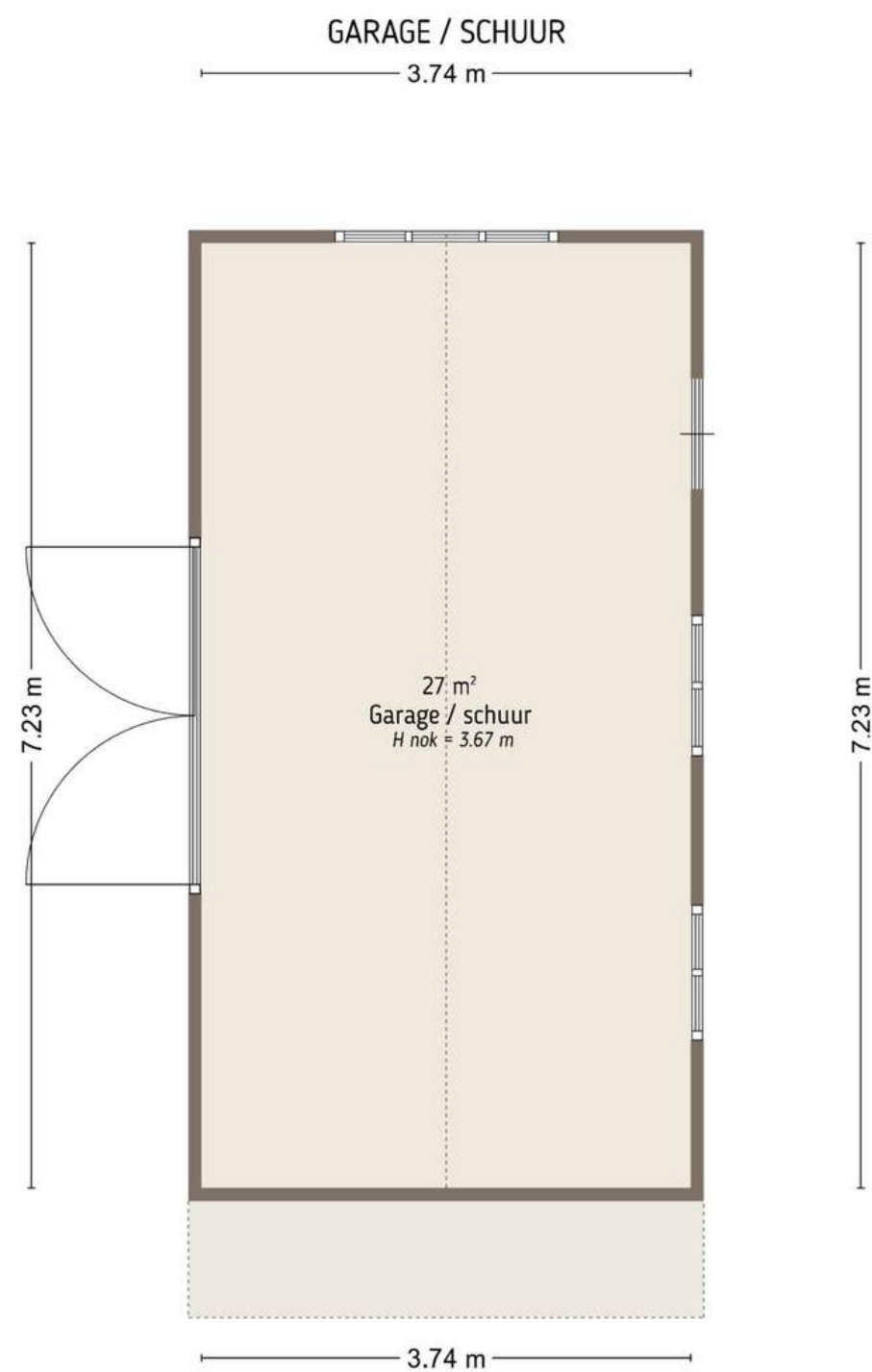
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



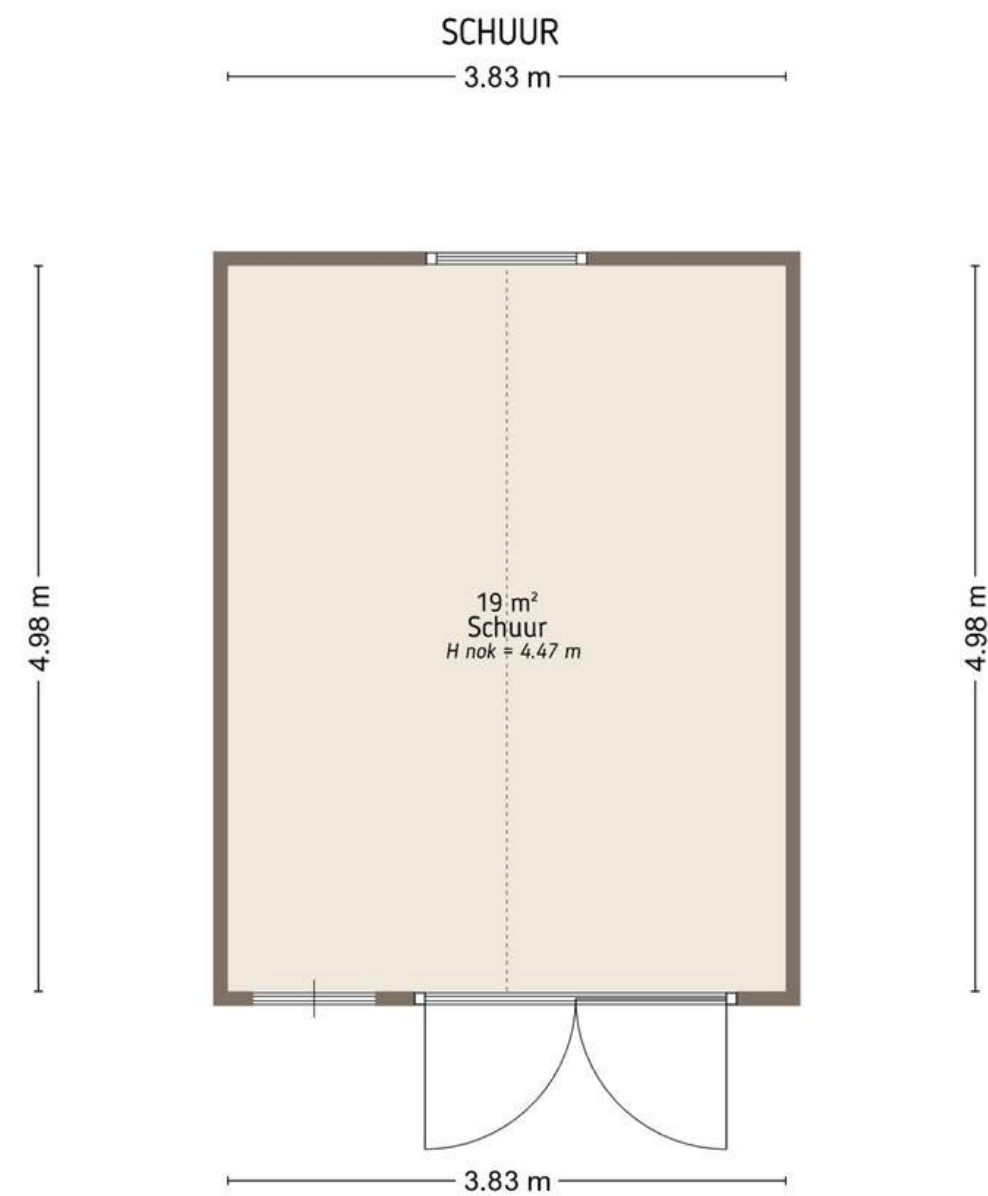
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



# 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

# Situatietekening



# Technische omschrijving

<b>Bouwjaar</b>	In 1980 is de woning herbouwd na een brand. Het oorspronkelijke bouwjaar is onbekend.
<b>Vloeren</b>	De vloer van de begane grond is deels van beton, deels van hout; de verdiepingsvloer is van hout.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn opgetrokken in steen en deels voorzien van voorzetwanden.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van riet.
<b>Beglazing</b>	De woning is voorzien van enkele beglazing in houten kozijnen, m.u.v. de dakramen in de woonkamer.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit” uit 2018. In de woonkamer, keuken en zijkamer is vloerverwarming aanwezig (voor zover bekend). In de woonkamer zijn verder een convectorput en open haard aanwezig. De rest van de woning wordt verwarmd middels radiatoren.
<b>Isolatie</b>	De dakramen in de woonkamer beschikken over dubbele beglazing. Het dak is deels geïsoleerd (zie informatie volgende pagina). Verder is de woning niet geïsoleerd, voor zover bekend.

De 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.

# Technische omschrijving

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is rond 2006 vernieuwd en is uitgerust met voldoende groepen met aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter. De watermeter bevindt zich onder een luik in de woonkamer. Achter het kastje bij de keuken bevindt zich een waterontharder (precieze leeftijd onbekend). De gasmeter bevindt zich buiten voor de schuur, linksachter het huis.
- De keuken, de badkamer en toilet dateren uit ca. 1980. De inbouwapparatuur dateert van ca. 2005.
- De buitenkozijnen zijn in 2018 voor het laatst geschilderd.
- Aan de achterzijde van de woning is bij het raam van de woonkamer een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.

## Bijzonderheden

- De kweekbakken in de kas bevatten asbesthoudend materiaal.
- Het perceel wordt grotendeels begrensd door water waarvan de helft van het water tot het perceel behoort. Aan de voorzijde loopt de grens tot aan het water.
- De watergang aan de voorzijde wordt om die reden bijgehouden door de gemeente. De oever aan de tuinzijde wordt door de eigenaar bijgehouden. Er geldt een verplichting van jaarlijks schoonmaken van de overige sloten.
- Tot 2030 is er een verplichting tot betaling van een herinrichtingsrente van € 435,- per jaar.
- Aan de voorzijde van het perceel wordt een kleine strook grond overgedragen aan de burens van nummer 56. Deze meters komen in mindering van het totale perceel. Dit gaat om ca. 30 meter.

# Informatie rieten dak

*De firma Den Hartog Riet uit Leerbroek heeft het rieten dak reeds jaren in onderhoud. Zij hebben ons onderstaande informatie aangeleverd:*

September 2005

Het dak aan tuinkant en linkerzijde (padkant): i.v.m. brandschade is dit dak traditioneel vernieuwd. Het is destijds met steenwol geïsoleerd, echter onbekend met welke isolatiewaarde.

Januari 2010

De rechterzijde en achterschild is gelijktijdig gerenoveerd.

Betreft rechterzijde en achterschild: ongeïsoleerd traditioneel rieten dak vervangen voor een geïsoleerd geschroefd rieten dak.

November 2013

Twee dakramen vervangen in de woonkamer.

November 2015

Het dak aan de linkerzijde (padkant) van het huis: renovatie en onderhoud rieten dak.

Juni 2021

Gehele rieten dak heeft een onderhoudsbeurt gehad

Vanaf 2006 is het dak jaarlijks bijgehouden met onderhoud en inspuiten tegen mos en algen.

Wij hebben voor het laatst in 2019 het rookkanaal geveegd, gezien de vorige bewoner stopte met stoken.

*De mailwisseling met Den Hartog Riet delen wij graag met u. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar hen.*

# 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 : Zederik

Sectie : C

Nummer(s) : 748

Grootte : 8.330m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

## Niet-bewonersclausule

Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond, daarom zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'niet-bewonersclausule' worden opgenomen.

## Ouderdomsclausule

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

# Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1980 (herbouwd)

Aantal slaapkamers: 2

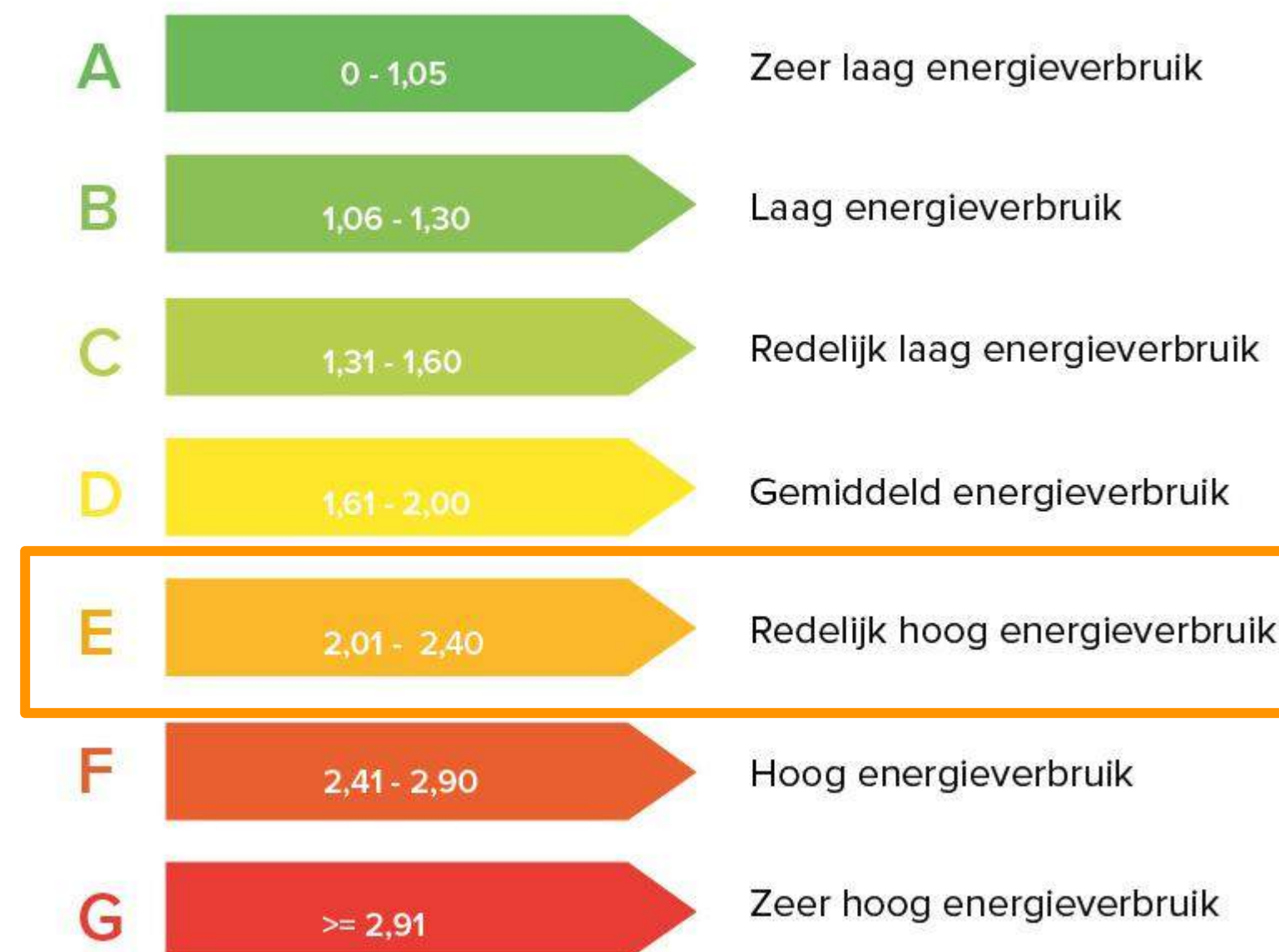
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 117 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 8330 m<sup>2</sup>

Inhoud: 423 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Leerbroek

Leerbroek is een rustig, landelijk dorp in de Vijfheerenlanden, met ongeveer 1.200 inwoners. Het dorp ligt te midden van uitgestrekte weilanden en boerderijen, wat zorgt voor een serene, landelijke sfeer. Leerbroek biedt een knusse dorpsgemeenschap, waar het leven gemoedelijk en ontspannen is.

Het dorp heeft een basisschool en een dorpshuis, en voor dagelijkse voorzieningen en middelbare scholen kun je terecht in het nabijgelegen Leerdam, op slechts 10 minuten rijden. Voor natuurliefhebbers is de omgeving ideaal, met tal van wandel- en fietsroutes door het prachtige polderlandschap.

De centrale ligging van Leerbroek zorgt ervoor dat je binnen een half uur rijden in steden als Utrecht, Rotterdam en Gorinchem kunt zijn, dankzij de nabijheid van de snelwegen A2, A27 en A15. Leerbroek is daarmee een aantrekkelijke woonplek voor forenzen die rust en ruimte willen combineren met goede bereikbaarheid naar de stad.



**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)