



COPIERLAAN 130

L:eerdam

 **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 Copierlaan 130

Moderne hoekwoning met energielabel A in een groene omgeving!

Deze ruime en moderne hoekwoning aan de Copierlaan 130 in Leerdam is ideaal voor wie op zoek is naar een instapklare woning met een duurzame uitstraling. De woning is volledig voorzien van energielabel A en biedt maar liefst 125 m² aan woonoppervlakte. Met drie volwaardige woonlagen, een fraai aangelegde tuin met vrij uitzicht, en een royale berging met carport is dit huis een fantastische kans voor gezinnen en ruimtezoekers. Bovendien is de woning gelegen op een autoluwe locatie: de voorzijde is autovrij, waardoor kinderen hier veilig buiten kunnen spelen.



De buitenkant



Voorzijde

Achterzijde

Indeling

Je betreedt de woning via de lichte hal met meterkast, trapopgang en een moderne toiletruimte.



Woonkamer

De ruime woonkamer (34 m²) biedt een prachtig uitzicht op de achtergelegen groene omgeving dankzij de grote raampartijen. Direct grenzend aan de woonkamer bevindt zich een overkapping, die het hele jaar door gebruikt kan worden.





De woonkamer is voorzien van een lichte eikenhouten laminaatvloer en er is airconditioning (uit 2024).



Keuken

De halfopen keuken (12 m²) aan de voorzijde is voorzien van alle gemakken, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en veel opbergruimte in de strak afgewerkte kasten. De keuken is in 2021 vervangen en gemoderniseerd. Ook hier is airconditioning (uit 2024). Via het raam aan de voorzijde heb je vrij zicht over het water richting het Recht van ter Leede.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de badkamer en twee royale slaapkamers van respectievelijk 19 m² en 18 m². Beide kamers zijn licht en ruim opgezet en bieden voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek. In een kast op de overloop bevindt zich de CV-ketel.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde heeft aan de zijkant een gedeelte dat is ingericht als inloopkast.



Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde is nu in gebruik als werkkamer. Indien gewenst is deze ruimte weer eenvoudig in twee te delen, zodat er een extra slaapkamer ontstaat op deze etage.



Badkamer

De badkamer is modern ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.
Deze is ook in 2021 vervangen en heeft een nette uitstraling met strak tegelwerk en een mooie siertegel.



Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer en een voorzolder met toegang tot een riant dakterras van maar liefst 23 m². Hier geniet je van een prachtig uitzicht en kun je in alle privacy ontspannen. Daarnaast vind je op deze verdieping een praktische wasruimte met extra opslagruimte achter de knieschotten.



Slaapkamer III

De slaapkamer op deze verdieping is 10m² groot.



Buiten

De achtertuin biedt volop mogelijkheden om te genieten. De tuin is netjes aangelegd en heeft diverse extra's, zoals de overkapping en een eigen moestuin, ideaal voor liefhebbers van tuinieren. Daarnaast beschikt de tuin over een royale berging (10 m²). Via de achterom bereik je de carport met eigen parkeerplaats, altijd ideaal.



De tuin loopt ook door naast de woning en grenst direct aan een waterpartij, wat zorgt voor gegarandeerd vrij uitzicht. Want direct achter het water bevindt zich een weiland dat een extra gevoel van ruimte biedt.











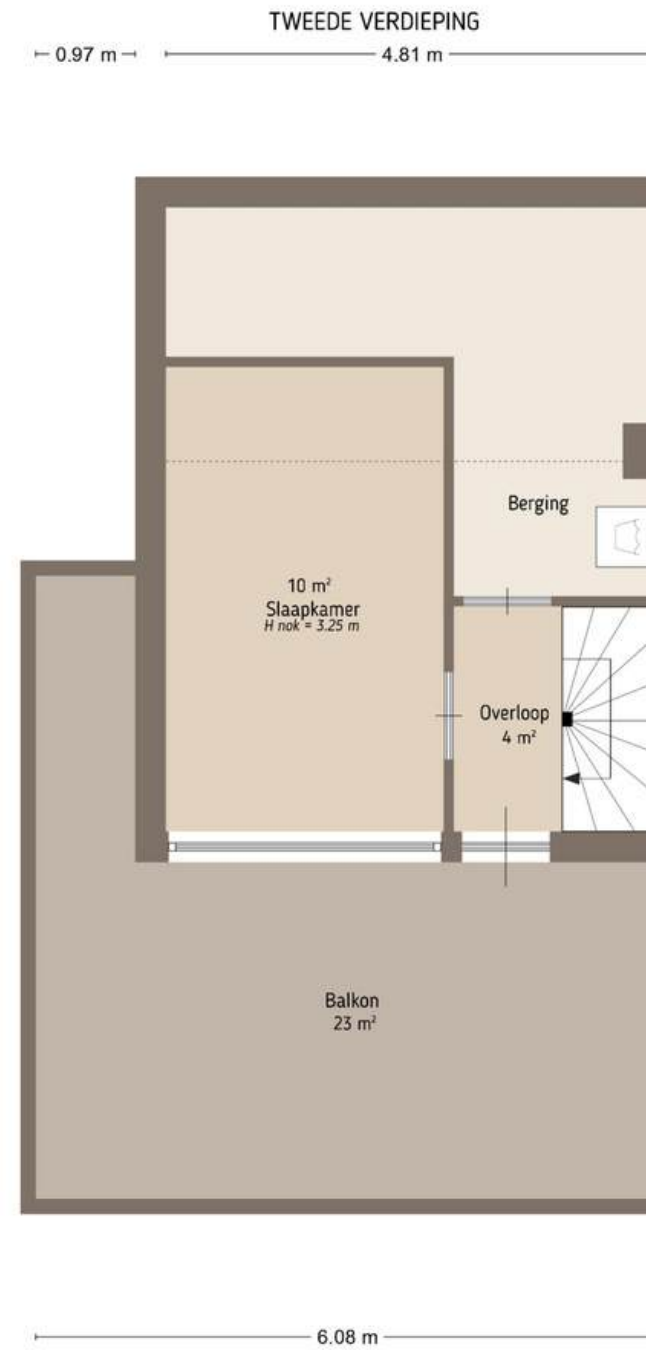
Plattegronden



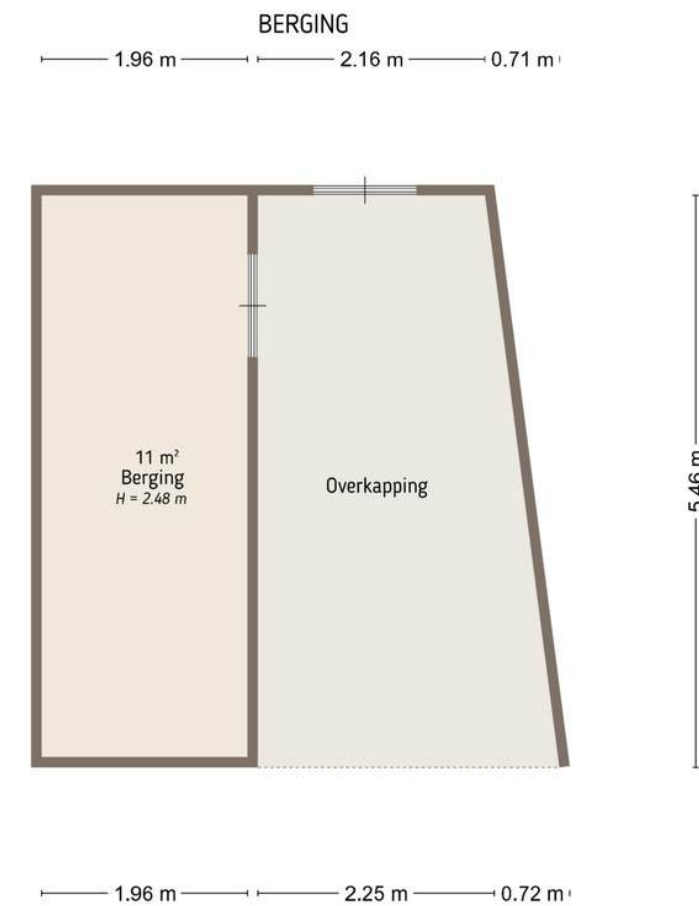
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1997
Fundering	De woning is onderheid met betonnen palen.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen uit 1997, het balkon is voorzien van bitumen met staptetegels.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De schuifpui is van aluminium en voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van het merk Remeha uit 2020. Op de begane grond zijn radiatoren aanwezig in combinatie met een convectorput. De ruimtes op de verdiepingen worden verwarmd met radiatoren.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.
Ventilatie	De woning is voorzien van een mechanische ventilatie uit het bouwjaar.
Opwekking	Er zijn 6 zonnepanelen aanwezig uit juli 2024 met 450WP per paneel.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- De keuken is in 2021 vernieuwd, de inductiekookplaat en vaatwasser zijn uit 2020.
- De badkamer en het toilet zijn in 2021 vernieuwd.
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer, keuken en beide slaapkamers op de eerste verdieping. De installatiedatum is maart 2024,
- In de woonkamer is een rookkanaal aanwezig, Deze is dubbel geïsoleerd en zo weer in gebruik te nemen.
- Aan de zijkant is een buitenkraan aanwezig.
- De beschoeiing dateert uit 2022 en is van hardhout gemaakt en verstevigd met grondankers.
- Op de 2e verdieping is een 3e slaapkamer en een afgesloten wasruimte.
- Op de 1e verdieping is een slaapkamer met inloopkast en een grote slaapkamer die technisch voorbereid is om er twee van te kunnen maken.

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.

Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1997

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 125 m²

Perceeloppervlakte: 242 m²

Inhoud: 429 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