



JAN VAN ARKELSTRAAT 4

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 Jan van Arkelstraat 4

Stijlvolle en authentieke gezinswoning in een kindvriendelijke buurt

Welkom bij de Jan van Arkelstraat 4, een prachtig afgewerkte woning in een rustige en geliefde woonwijk. Deze tussenwoning combineert authentieke details met modern wooncomfort en biedt voldoende ruimte voor een gezin. Met een sfeervolle achtertuin, hoogwaardige afwerking en een centrale ligging is dit een woning die alles in huis heeft. Combineer dat nog eens met energielabel A en dan is het ook qua duurzaamheid een complete woning!



De buitenkant

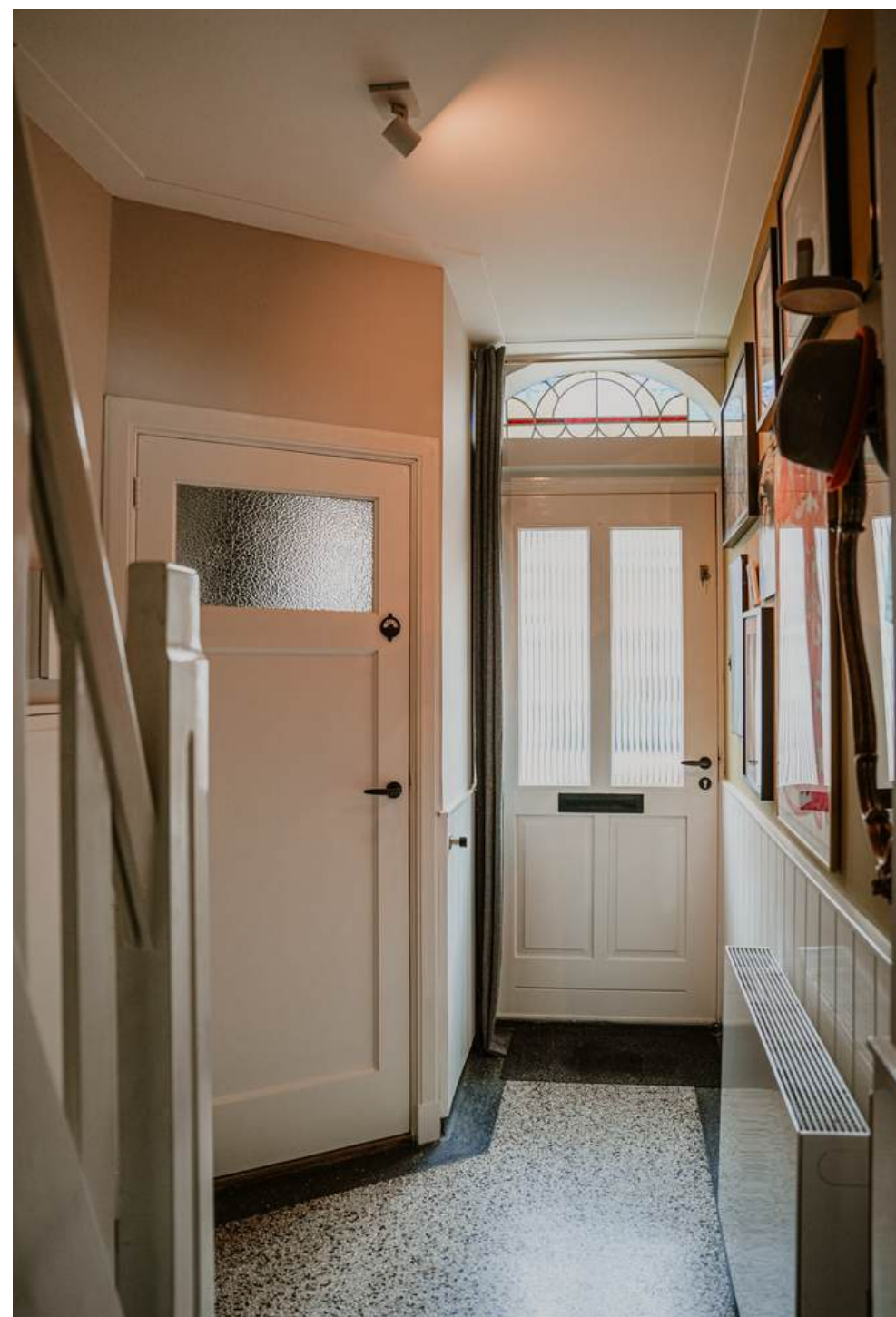
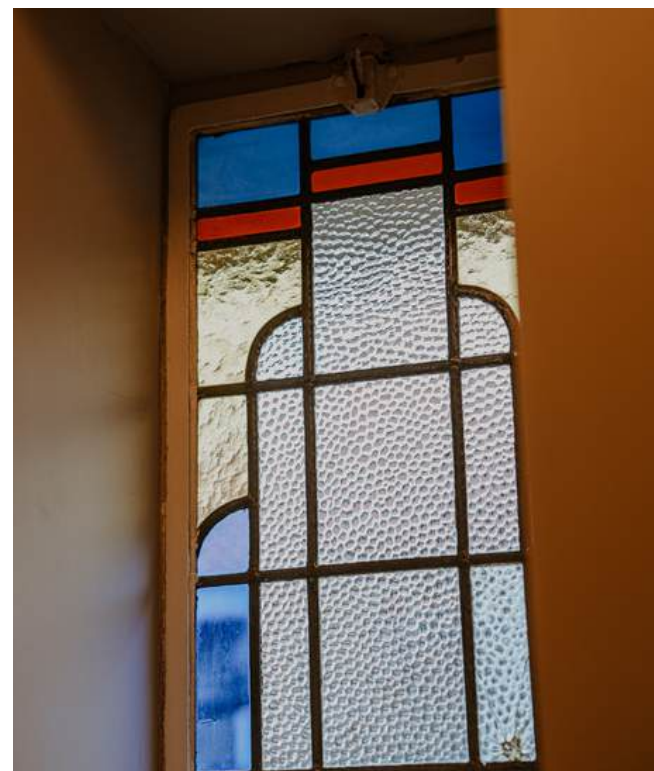


Voorzijde

Achterzijde

Indeling

Je betreedt de woning via een stijlvolle entree met originele details zoals de glas-in-lood ramen. De hal is voorzien van een trapopgang, meterkast en een modern toilet.



Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval, terwijl de eikenhouten vloer in Hongaarse punt en de strakke afwerking de ruimte een warme uitstraling geven. Het kacheltje zorgt voor extra sfeer. De woon- en eetkamer worden gescheiden door karakteristieke en suitedeuren.



De eetkamer aan de achterzijde is het hart van de woning. Voor de openslaande deuren staat een ruime eettafel en heb je prachtig zicht over de tuin en contact met alle ruimtes.





Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de open, op maat gemaakte keuken. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse apparatuur, te weten een Bora inductiekookplaat, Quooker, oven, stoomoven, vaatwasser, wijnklimaatkast, koelkast en vriezer.





Het grote kozijn in de keuken zorgt voor volop daglicht en datzelfde geldt voor het dakraam.



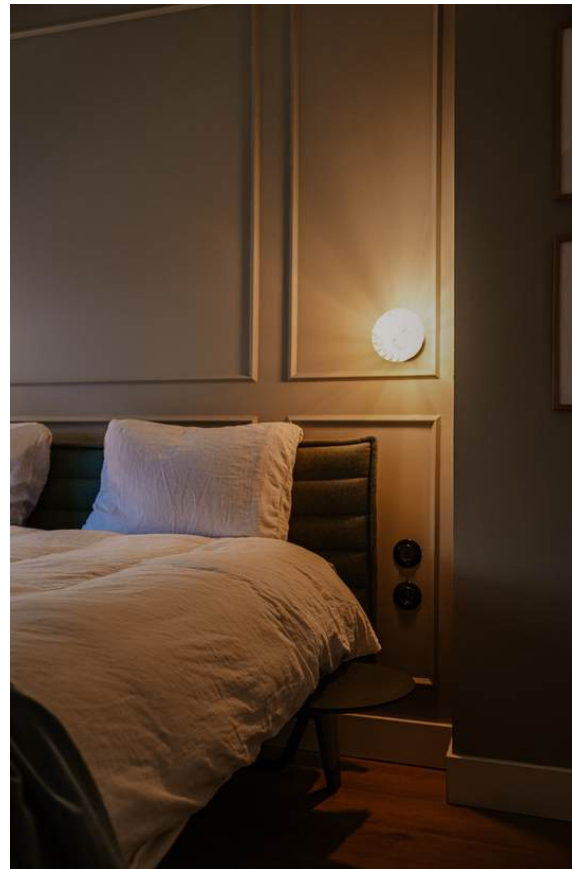
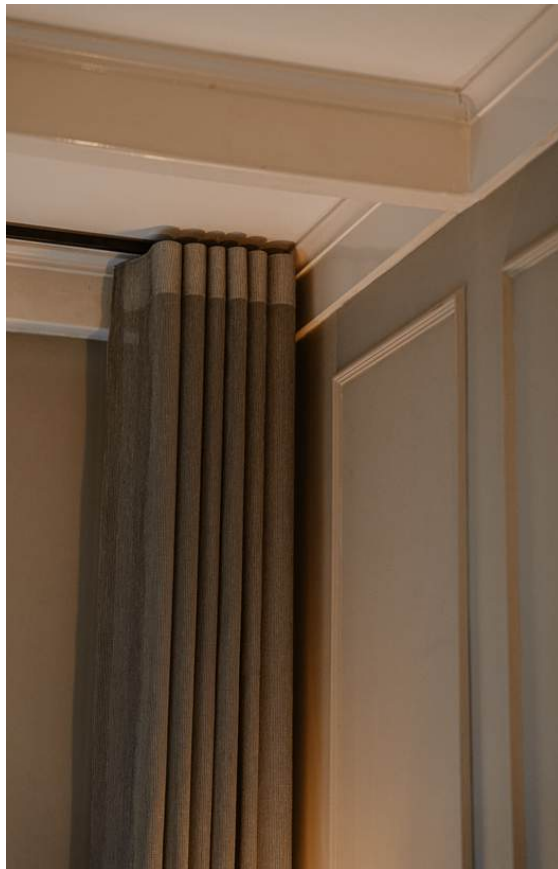
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers te vinden, te bereiken vanaf de royale overloop (voorheen een derde slaapkamer).



Slaapkamer I

De ruime hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd.





Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde is nu als kastenkamer in gebruik. Een derde slaapkamer is mogelijk, deze was voorheen ook aanwezig.



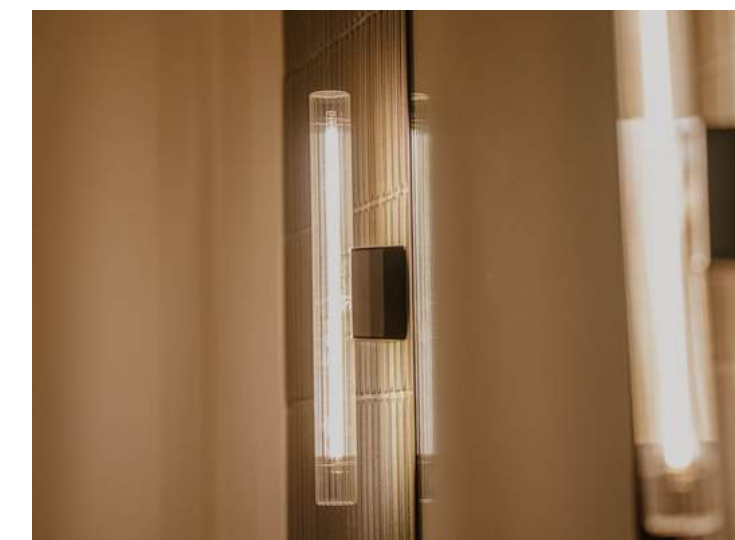
Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, een zwevend toilet en een op maat gemaakt wastafelmeubel met luxe marmeren blad.



Badkamer

De hoogwaardige afwerking en de gebruiksvriendelijke indeling maken deze badkamer erg comfortabel. Prachtig tegelwerk en mooie verlichting maken het geheel compleet.



Tweede verdieping

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en is volledig afgewerkt. Je vindt er een aparte ruimte voor de wasmachine en droger, met voldoende opbergruimte onder het schuine dak.



Slaapkamer III

De derde slaapkamer kan ook uitstekend dienst doen als werk- of logeerkamer.

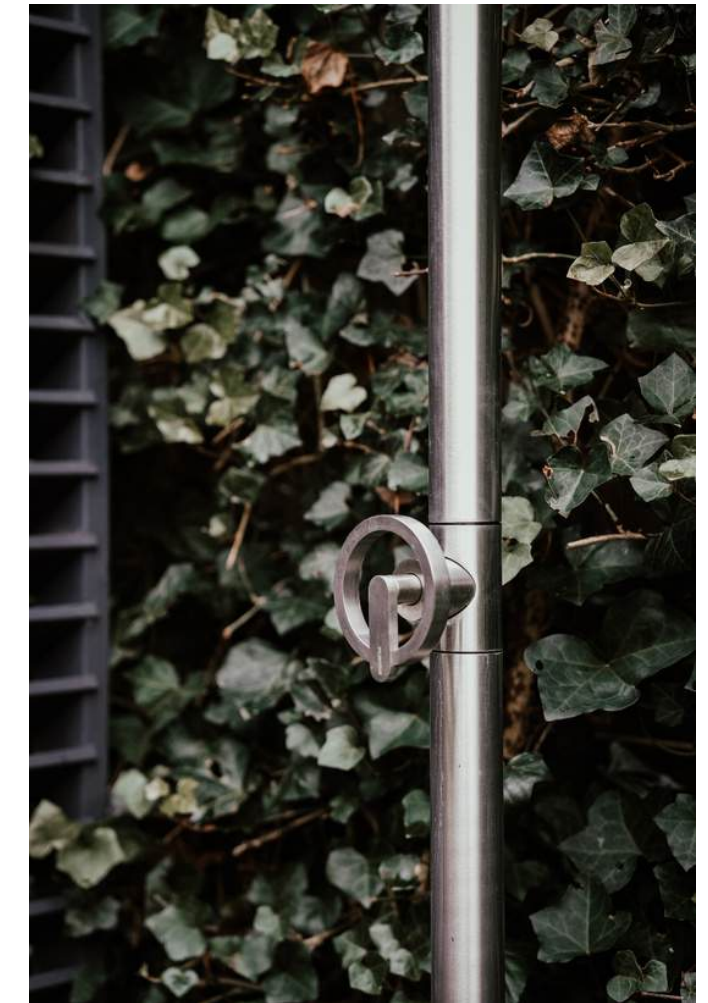


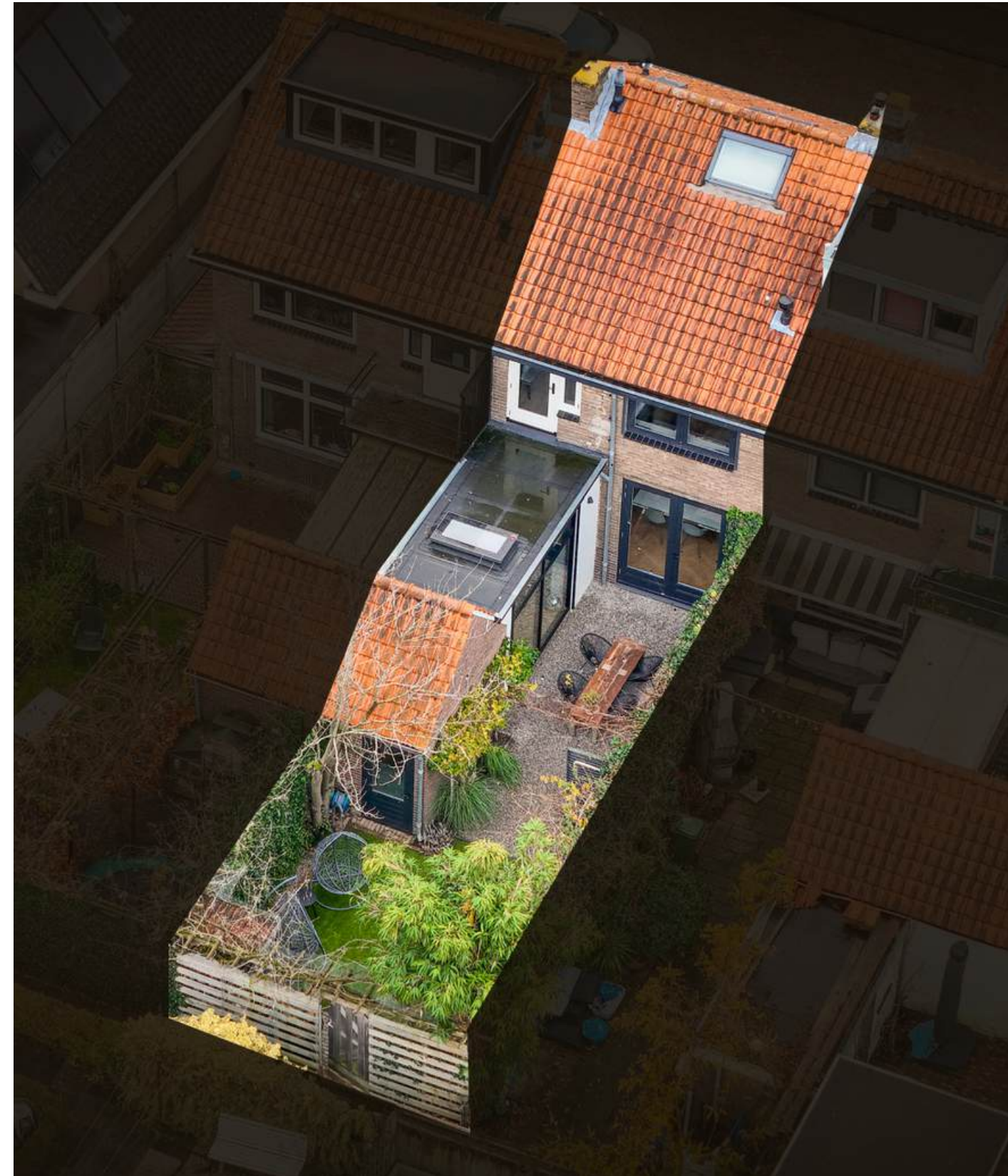
Buiten

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Met een zonnig terras, zithoek en een praktische berging biedt deze tuin alles wat je nodig hebt.



De tuin is voorzien van onderhoudsarme bestrating, klimopbegroeiing en een kunstgrasgazon. Via de achterom is de tuin eenvoudig te bereiken. Bovendien beschikt de tuin over een buitenkraan én een buitendouche, ideaal tijdens warme zomerdagen.



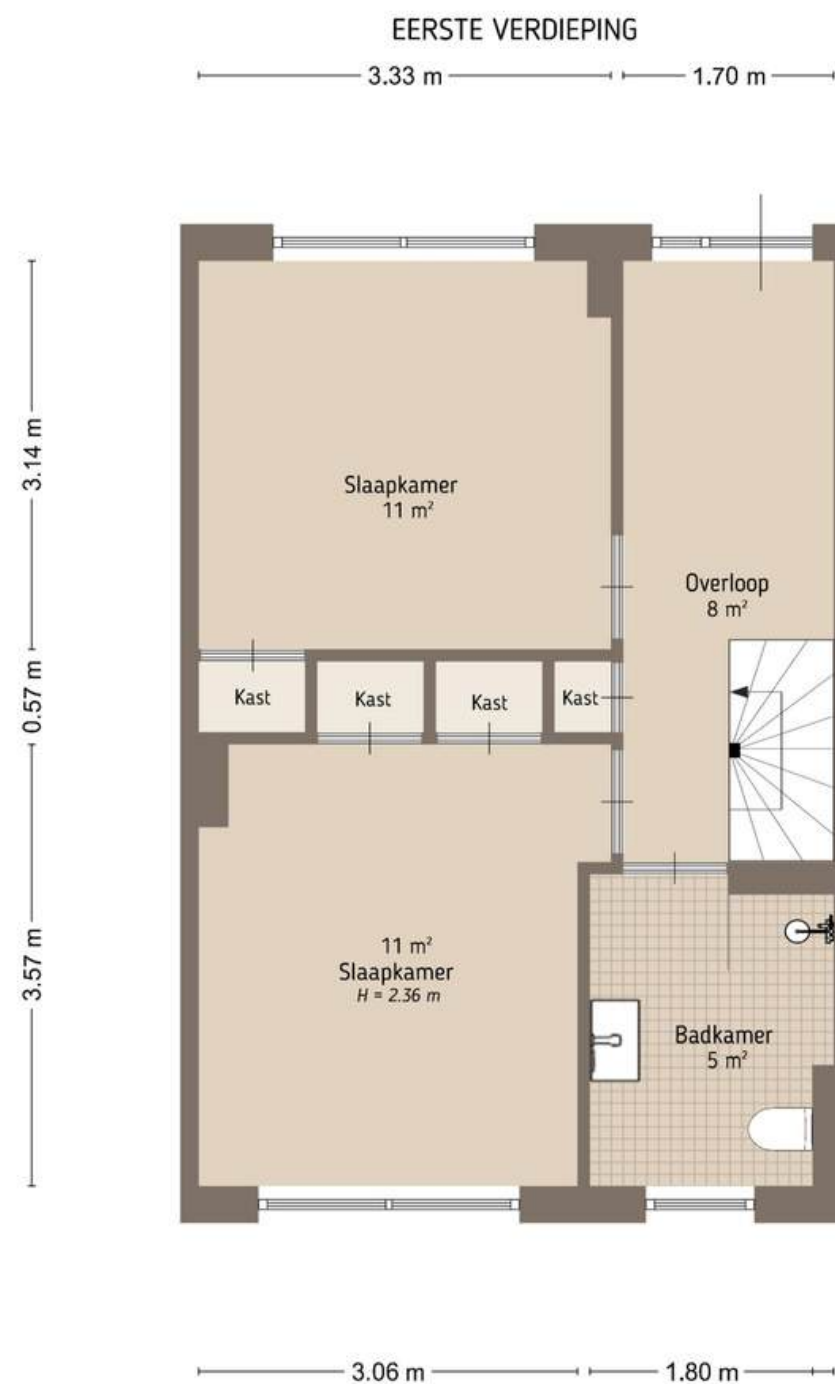




Plattegronden



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	1938
Vloeren	De vloer van de begane grond is deels van hout en deels van beton (aanbouw), de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking (aanbouw).
Gevels	De gevels zijn gemetseld en aan de binnenzijde grotendeels voorzien van isolatie met voorzetwanden.
Beglazing	De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++). De uitbouw betreft een aluminium kozijn, de overige kozijnen zijn van hout.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Vaillant” uit 2010 en wordt jaarlijks onderhouden.
Isolatie	De kruipruimte is geïsoleerd met isolatieparels. De gevels zijn gedeeltelijk van binnenuit voorzien van isolatie en het dak is van binnenuit geïsoleerd. De woning beschikt geheel over dubbele beglazing. De aanbouw is geheel geïsoleerd.

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.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken


- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- Er is een energielabel C aanwezig.
- De uitbouw is voorzien van een elektrisch zonnescreeen.
- Op de eerste verdieping zijn elektrische rolluiken aan de voor- en achterzijde.
- Er is een dubbelwandig rookkanaal aanwezig.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Er is een buitendouche in de tuin.

Vernieuwingen

- In 2021 is het huis ingrijpend gerenoveerd. Er is een aanbouw gerealiseerd aan de achterzijde, waarna de gehele begane grond verdieping is gerenoveerd.
- In 2023 is de gehele eerste etage gerenoveerd

Kadaster, perceel, tuin en ligging



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8585	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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) : 8585

Grootte : 142m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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: tussenwoning

Bouwjaar: 1938

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

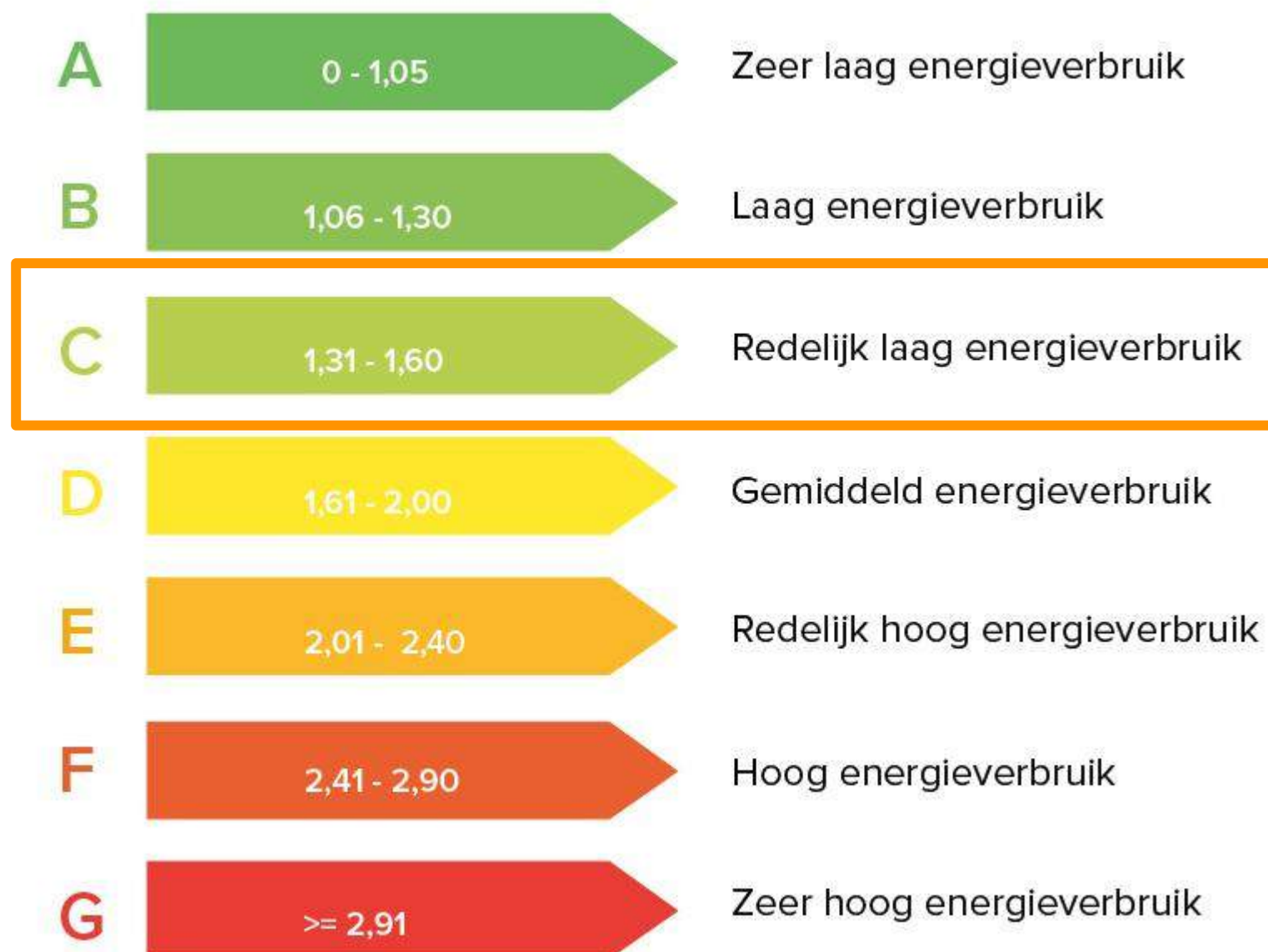
Gebruiksoppervlak wonen: 97 m²

Overige inpandige ruimte: 6 m²

Perceeloppervlakte: 142 m²

Inhoud: 353 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerdam

Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 21.000 inwoners en is gelegen langs de mooie rivier De Linge en omgeven door stadswallen. Leerdam heeft een rijke historie, die is terug te vinden in de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden en het Oude Raadhuis.

Alle voorzieningen om wonen in Leerdam aantrekkelijk te maken zijn aanwezig. Zo zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen, diverse winkels en supermarkten, cultuurverenigingen en sportverenigingen.

Het oude centrum van Leerdam is kenmerkend gelegen aan de haven, met de authentieke stadswallen met 'Muizentorentjes' nog volop in het zicht. Het centrum is levendig en iedere donderdag is er een grote versmarkt. In het centrum bevinden zich diverse winkels, galleries, de glasblazerij en het Nationaal Glasmuseum. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een uitgebreid diner kunt u hier goed terecht.

**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