



WESTWAL 50

Leerdam

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

LET OPI!

LET OPI!

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 Westwal 50

Comfortabel appartement aan de rand van het centrum van Leerdam

Wonen in een appartement met alles binnen handbereik én genieten van je eigen balkon en loggia. Dit keurig afgewerkte 3-kamer appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een goed onderhouden en modern appartementencomplex. Met het centrum van Leerdam op loopafstand heb je alle voorzieningen dichtbij.

Het appartement biedt veel wooncomfort: een ruime woonkamer met een open keuken voorzien van inbouwapparatuur, twee slaapkamers, een moderne badkamer, een balkon én een loggia. Daarnaast beschik je over een ruime inpandige berging in de kelder. Kortom: gelijkvloers wonen op een uitstekende locatie!



Entree

Via de gemeenschappelijke entree op de begane grond kom je bij de brievenbussen en de videofooninstallatie. Vanuit de hal heb je toegang tot de trapopgang, de kelder en de lift. In de kelder bevindt zich een ruime berging van ca. 9 m² met elektra.

De gezamenlijke hal op de eerste verdieping geeft toegang tot het appartement.



Indeling

In de hal van het appartement bevinden zich een separaat toilet met fonteintje, de meterkast en de deuren naar alle vertrekken.



Woonkamer

De ruime woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Via de openslaande deuren stap je de woonkamer binnen, deze deuren zorgen ook voor een extra ruimtelijk gevoel.





Er is voldoende ruimte voor een uitgebreide zithoek en ruime eettafel. Perfect voor een diner met familie en vrienden.



Keuken

De open keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, spoelbak, afzuigkap en voldoende kastruimte. Het granieten blad is van robuuste kwaliteit. Een loopdeur leidt naar het overdekte balkon van ca. 5 m².





Slaapkamer I

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ouderslaapkamer (15m²) heeft toegang tot het balkon.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is voorzien van een vaste kast.

Beide kamers liggen aan de rustige achterzijde van het complex.



Badkamer

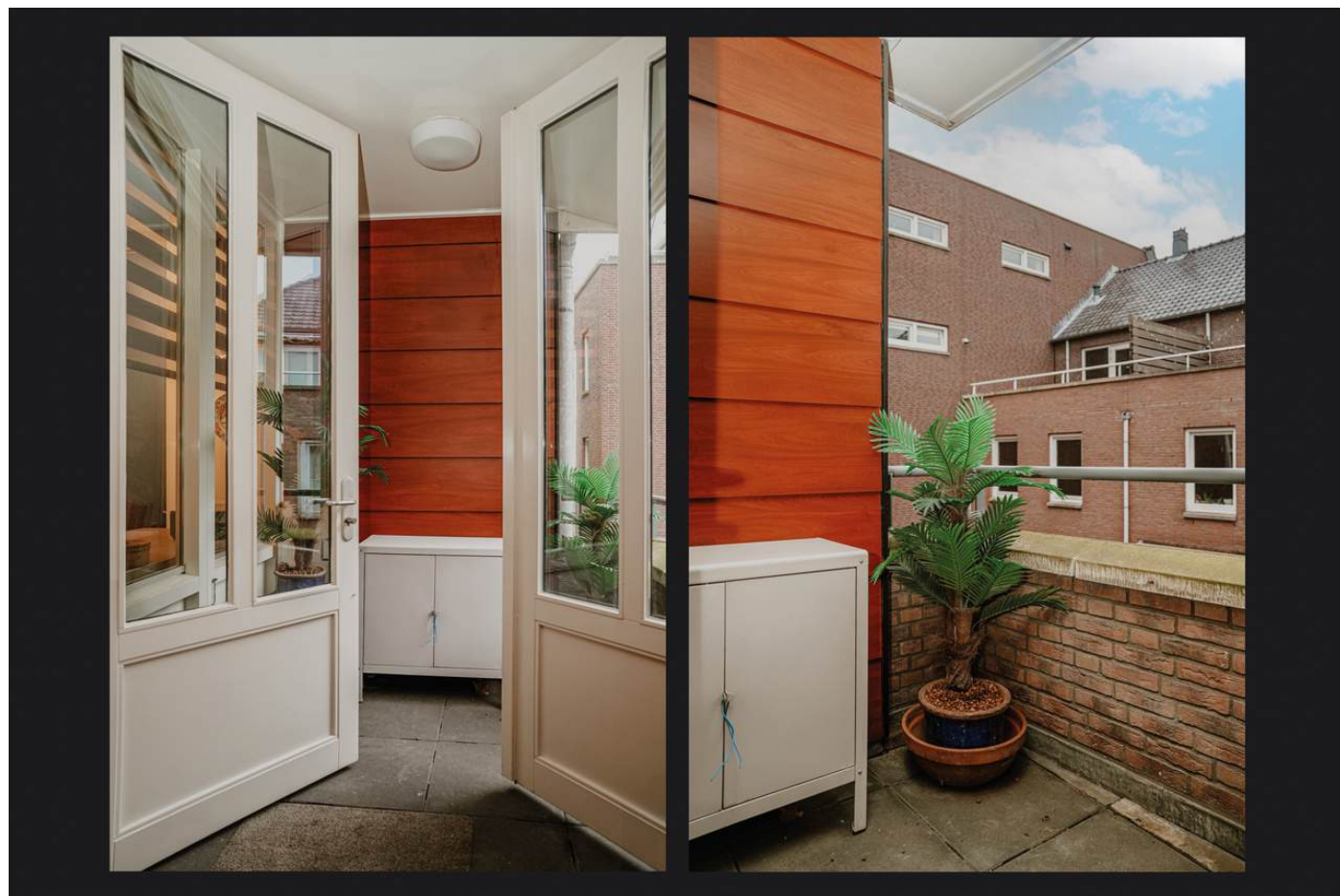
De moderne badkamer (2020) is voorzien van een luxe inloopdouche, wastafel met meubel, spiegelkast en handdoekradiator.

In een aparte wasruimte vind je de CV-opstelling (ATAG i28, 2023), de WTW-installatie en aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Buiten

Aan de voorkant bevindt zich een balkon van 5m², bereikbaar vanuit de keuken. Aan de achterkant is een balkon van 4m² te bereiken vanuit de slaapkamer.



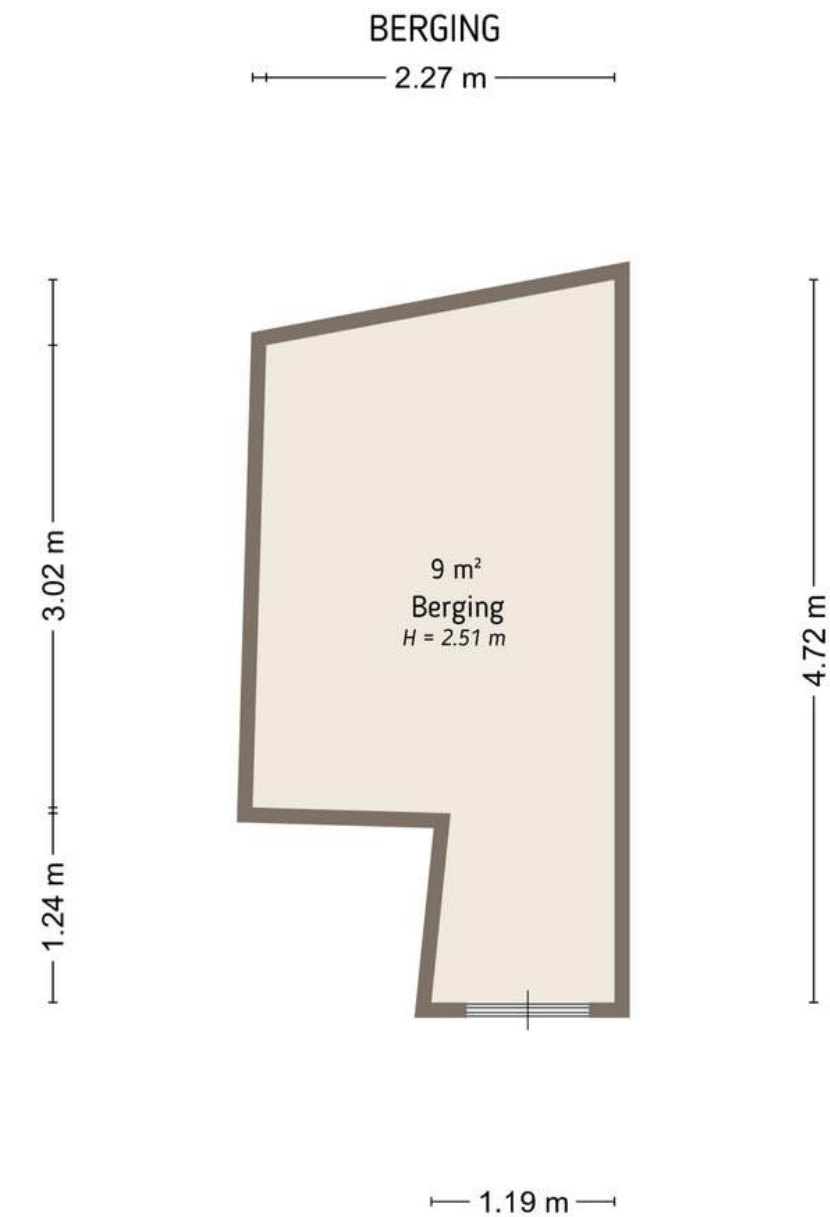




Plattegronden



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	2005
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton.
Dak	Er is een afgeknot schilddak voorzien van dakpannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd, de kozijnen zijn van hardhout.
Beglazing	Het appartement is geheel in dubbel glas uitgevoerd. Het betreft HR++ glas uit 2005.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie (ATAG i28 uit januari 2023). De installatie wordt jaarlijks onderhouden door een installateur.
Ventilatie	Er is een WTW installatie uit 2005, deze wordt door de huidige bewoners niet gebruikt en is al enkele jaren uitgeschakeld. Het systeem is in 2022 voor het laatste onderhouden.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De gas- en elektrameter bevinden zich in het appartement.
- Het appartement beschikt over een eigen watermeter, deze is te vinden op de begane grond in de centrale hal.
- In 2022 is bij het plaatsen van de inductiekookplaat een extra groep toegevoegd.

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.

Vereniging van Eigenaren

VvE

- Er is een actieve Vereniging van Eigenaren, de maandelijkse bijdrage is € 202,53,
- Er is geen meerjarig onderhoudsplan, eigenaren bepalen gezamenlijk het onderhoud,
- Er is een reservefonds voor het onderhoud,
- Er zijn actuele jaarcijfers en begrotingen,
- Er wordt jaarlijks vergaderd,
- De liftinstallatie wordt in 2025 gerenoveerd, hiervoor zijn diverse offertes opgevraagd,
- In 2025 wordt de buitenzijde geschilderd, dit wordt betaald uit het reservefonds.

Kenmerken woning

Type woning: appartement

Bouwjaar: 2005

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 85 m²

Inhoud: 278 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, galeries, 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