



GROEN VAN PRINSTERERSTRAAT 17

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 Groen van Prinstererstraat 17

Woning in een voormalige bakkerij in Leerdam-West!

Welkom aan de Groen van Prinstererstraat 17, een charmante geschakelde woning uit 1925 met een rijke historie. Voorheen in gebruik als bakkerij, is deze woning in 2021 volledig gerenoveerd en biedt nu een eigentijdse indeling met hoogwaardige afwerking en goed wooncomfort. De woning heeft een woonoppervlak van 82m² en biedt o.a. een ruime woonkeuken, woonkamer, 2 slaapkamers, een wasruimte en een berging.

Het ligt op korte afstand van alle voorzieningen die Leerdam te bieden heeft!



De buitenkant



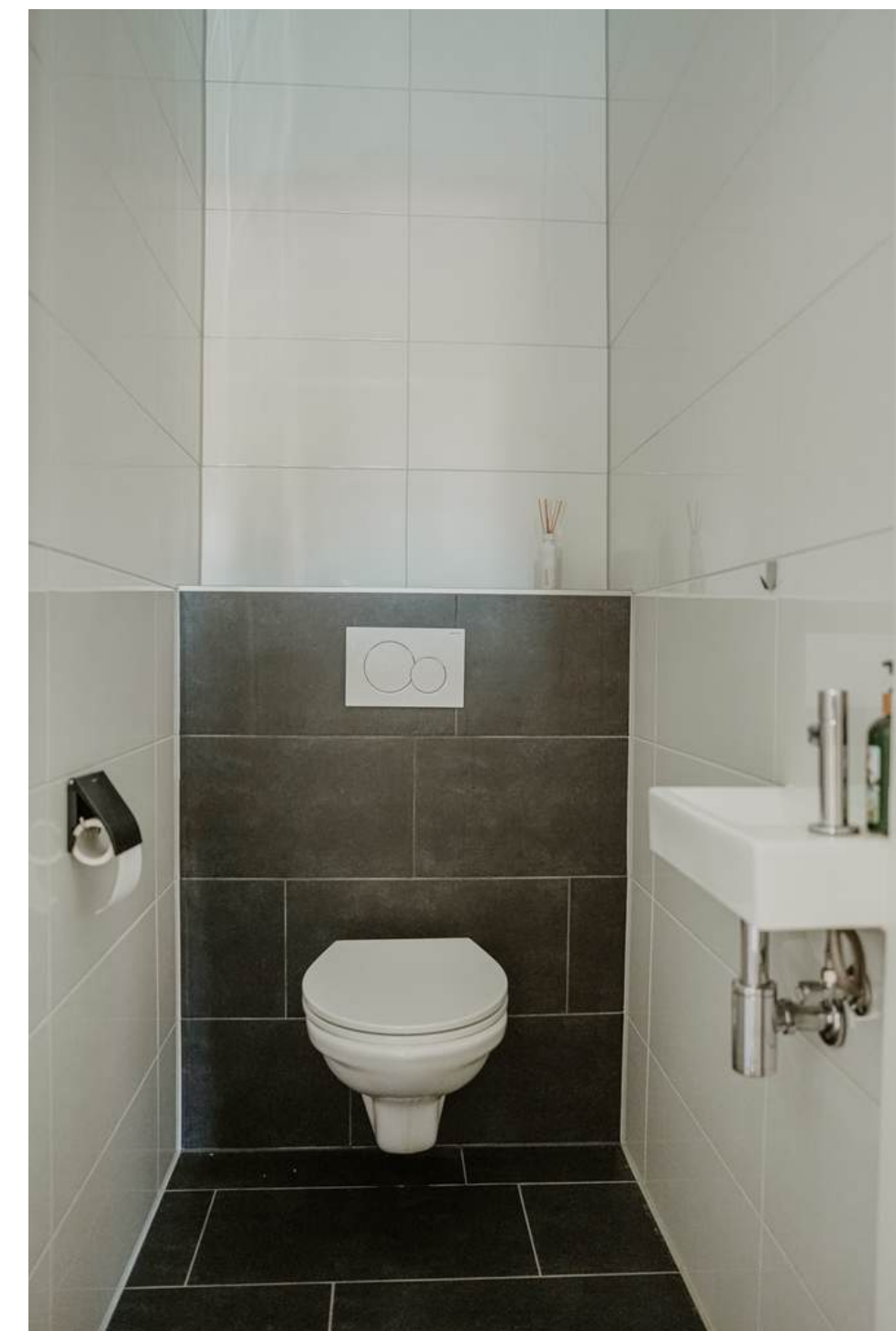
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen in een lichte hal die toegang biedt tot de meterkast, berging, toilet en woonkeuken. Direct naast de hal bevindt zich een praktische berging van 5 m², perfect voor opslag en dagelijkse benodigdheden. De berging is ook direct van buitenaf bereikbaar.



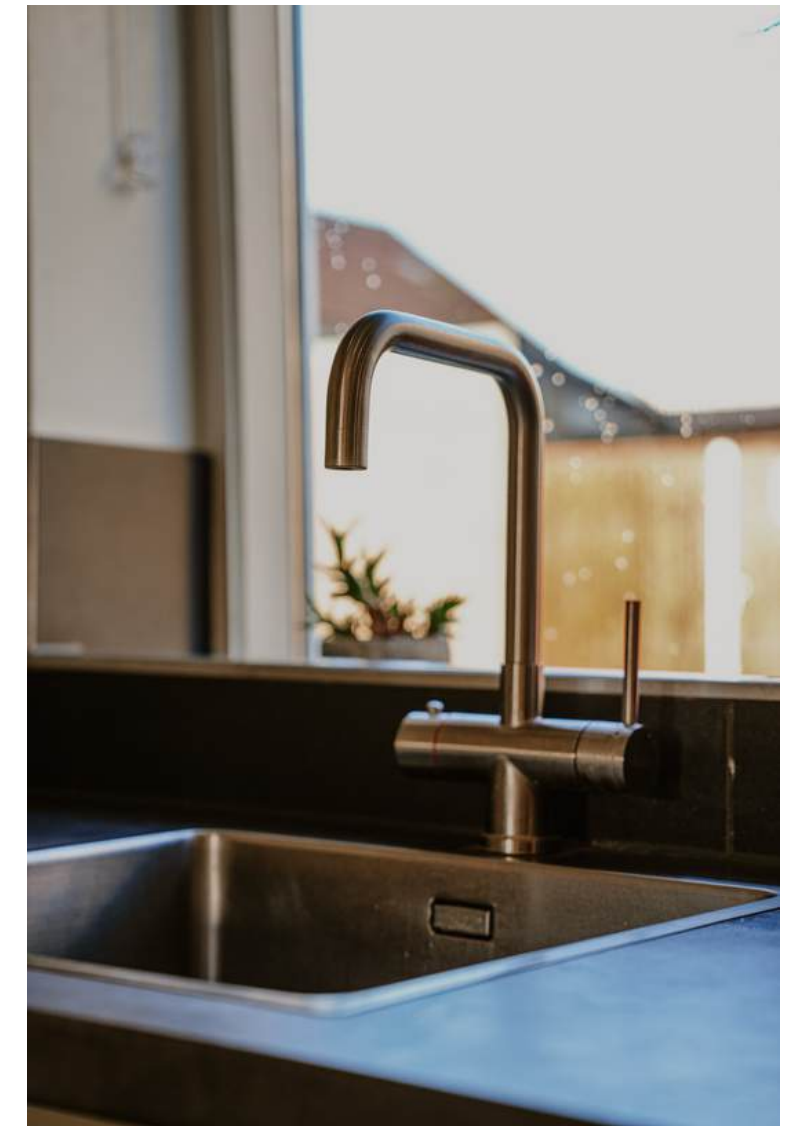
Woonkeuken

De ruime woonkeuken van maar liefst 35 m² vormt het hart van de woning. Door de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van volop lichtinval. De vloerverwarming en PVC-afwerking maken deze ruimte niet alleen stijlvol maar ook comfortabel.





De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven, heetwaterkraan (Zelsius) en een vaatwasser.





Woonkamer

Grenzend aan de woonkeuken ligt een extra woonkamer van 14 m².

Deze ruimte kan uitstekend als tweede zit-/werkkamer worden gebruikt, maar is ook ideaal om te fungeren als slaapkamer op de begane grond.



Badkamer

De moderne badkamer van 5 m² is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Door de lichtkoepel heeft de badkamer een mooie lichtinval.



Eerste verdieping

Via de trap in de woonkeuken bereik je de eerste verdieping. Hier vind je twee slaapkamers. Er tussenin is er een aparte wasruimte van 3 m², waar de aansluitingen voor witgoed aanwezig zijn en ruimte is voor extra opslag. Ook is hier de CV-installatie opgesteld.

Boven de wasruimte bevindt zich een kleine vliering, bereikbaar via een luik, met extra bergruimte.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde meet 9 m² en heeft houten kozijnen.



Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde, met een oppervlakte van 7 m², is voorzien van kunststof kozijnen. Beide kamers beschikken over horren.

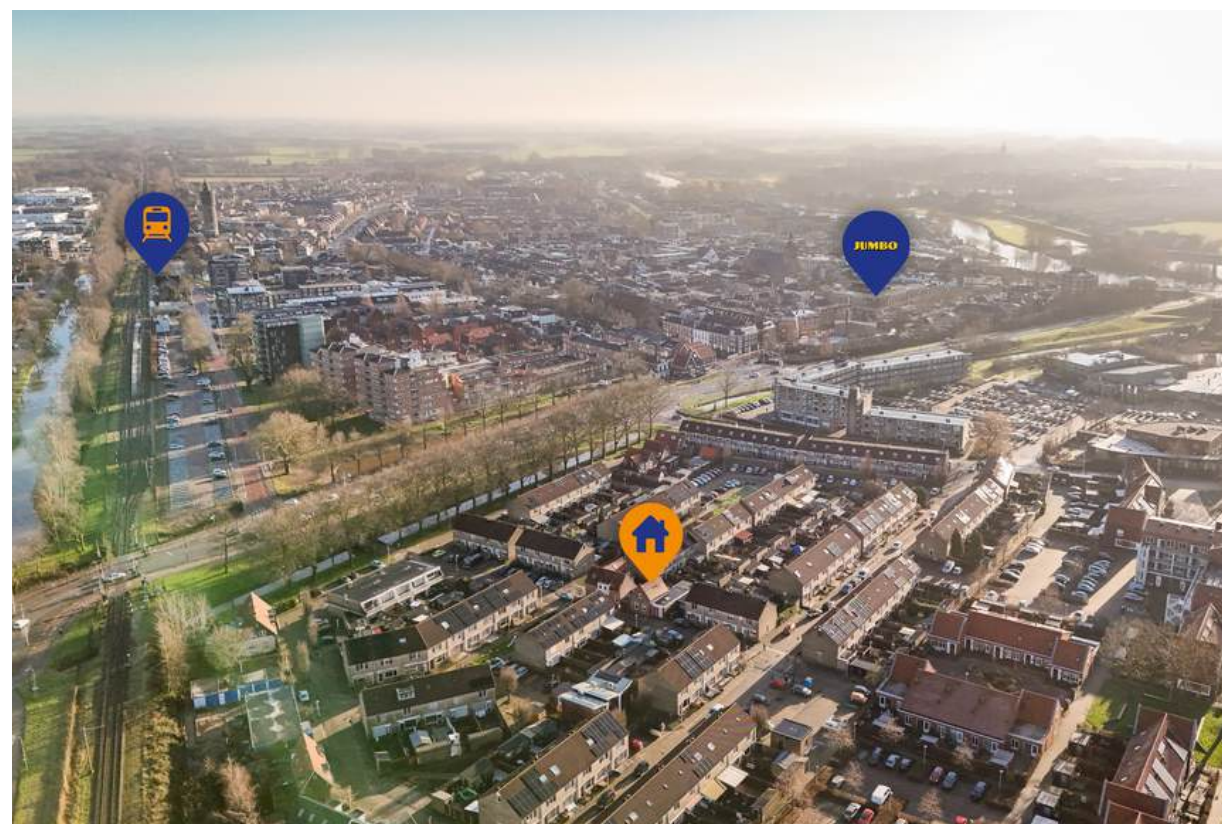


Buiten

De openslaande deuren in de woonkeuken leiden naar een beschutte tuin. Deze buitenruimte ligt op het zuidoosten. Hier ervaar je privacy en comfort in een rustige omgeving.





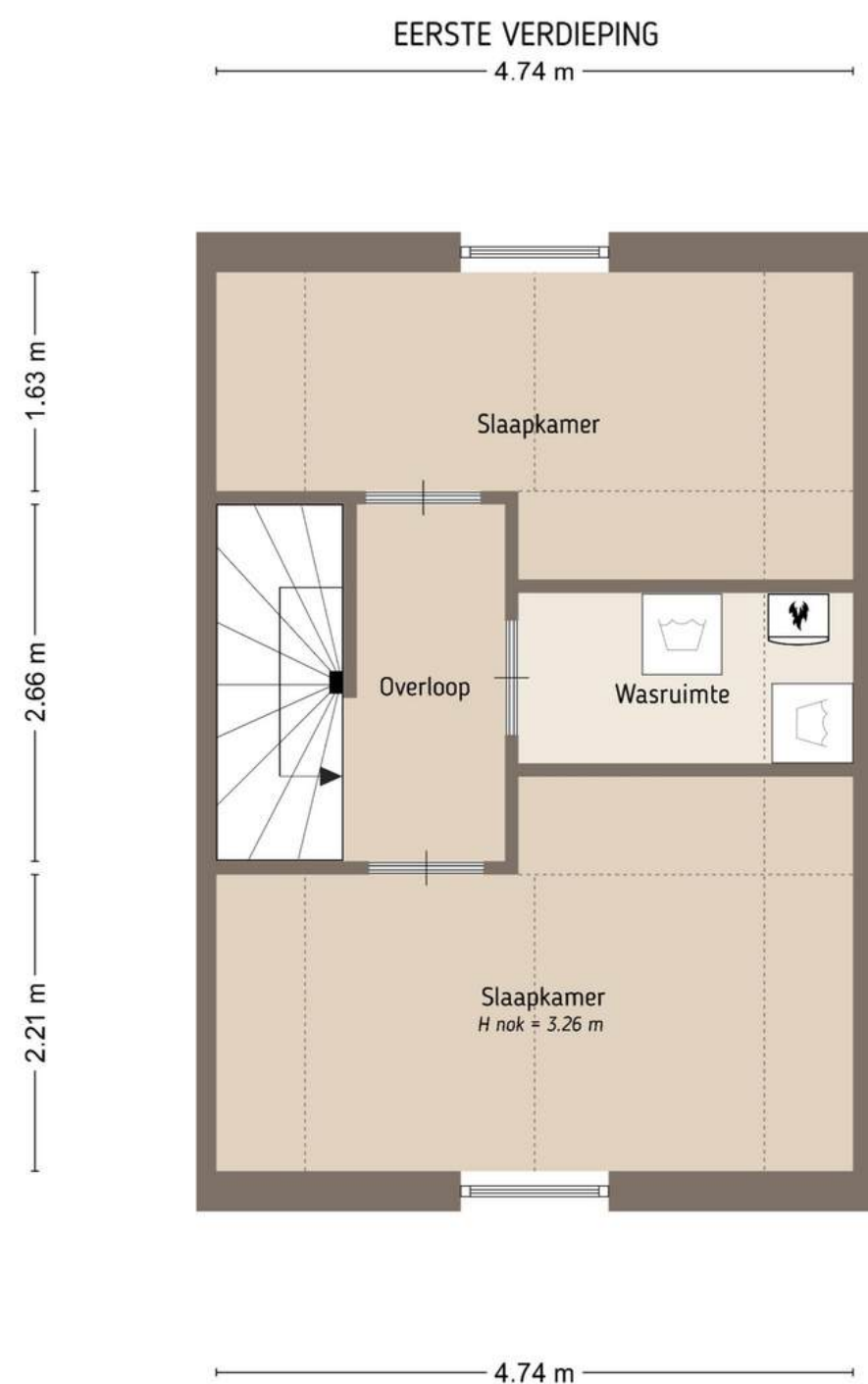




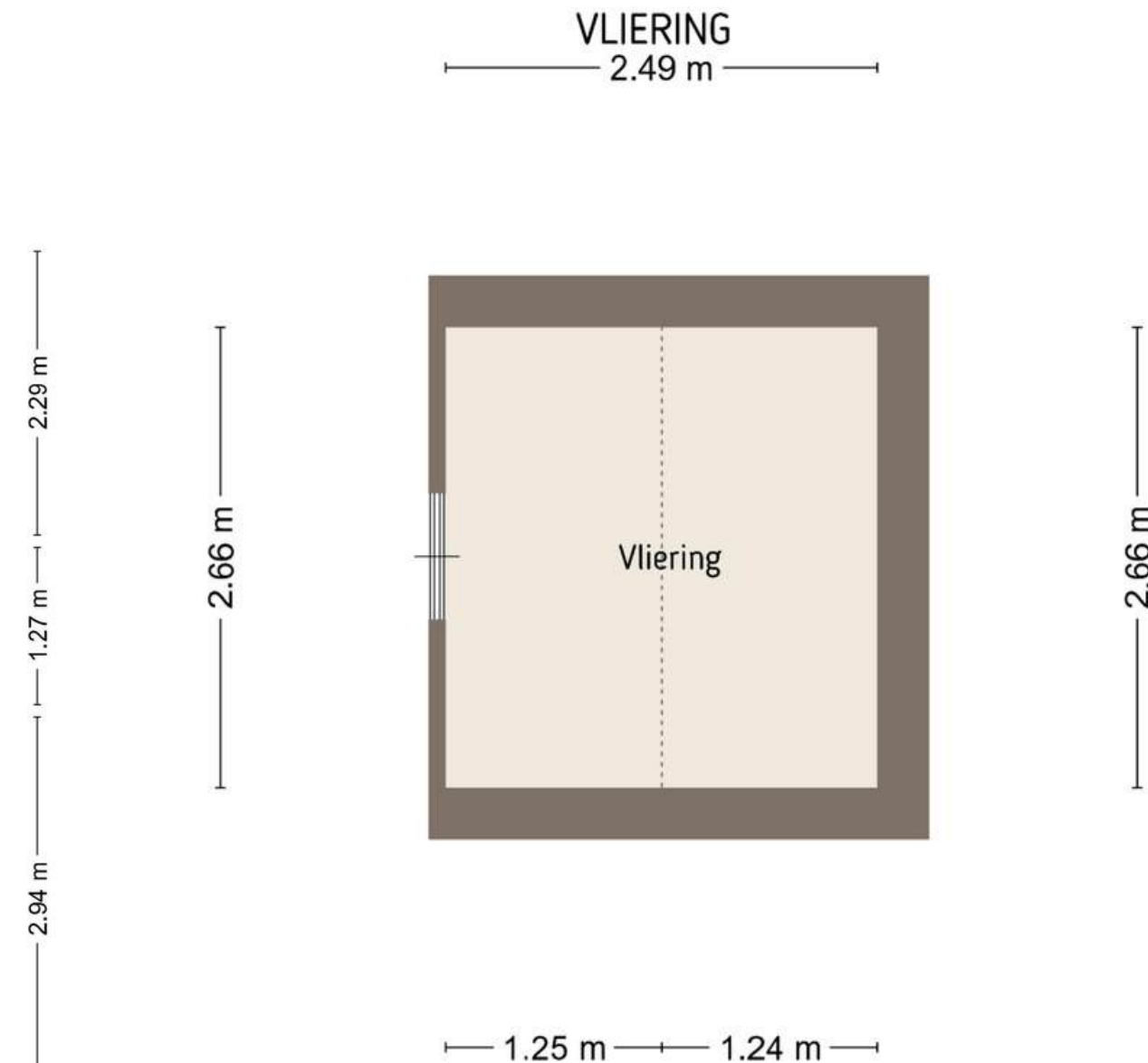
Plattegronden



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	1925
Vloeren	De vloer van de begane grond is grotendeels van beton, deels van hout, de verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en aan de binnenzijde voorzien van isolatie en voorzetwanden.
Beglazing	<p>De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing (HR++). De dakkoepel is voorzien van dubbel glas.</p> <p>Op de begane grond zijn overwegend houten kozijnen en deuren, de ramen aan de achterzijde in de slaapkamer zijn van kunststof.</p> <p>Op de begane grond zijn alle kozijnen tijdens de renovatie in 2021 vervangen m.u.v. de 2 kozijnen aan de voorzijde. Deze zijn aan vervanging toe.</p> <p>Op de 1e verdieping zijn de kozijnen aan de voorzijde van hout en aan de achterzijde van kunststof.</p>
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “CR Remeha” uit 2021. Op de begane grond is in de woonkeuken/-kamer en de voorste helft van de slaapkamer vloerverwarming aanwezig.
Isolatie	De vloer van de woning is, voor zover bekend, niet geïsoleerd. Op de gietvloer ligt een ondervloer met daarop pvc. De gevels zijn van binnenuit voorzien van isolatie en het dak is, voor zover bekend, van binnenuit na-geïsoleerd. De woning beschikt over dubbele beglazing.
Ventilatie	Zowel de badkamer als toilet worden mechanisch geventileerd.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Er is een energielabel D aanwezig.
- Bij de openslaande deuren en beide slaapkamers op de 1e verdieping zijn horren geplaatst.

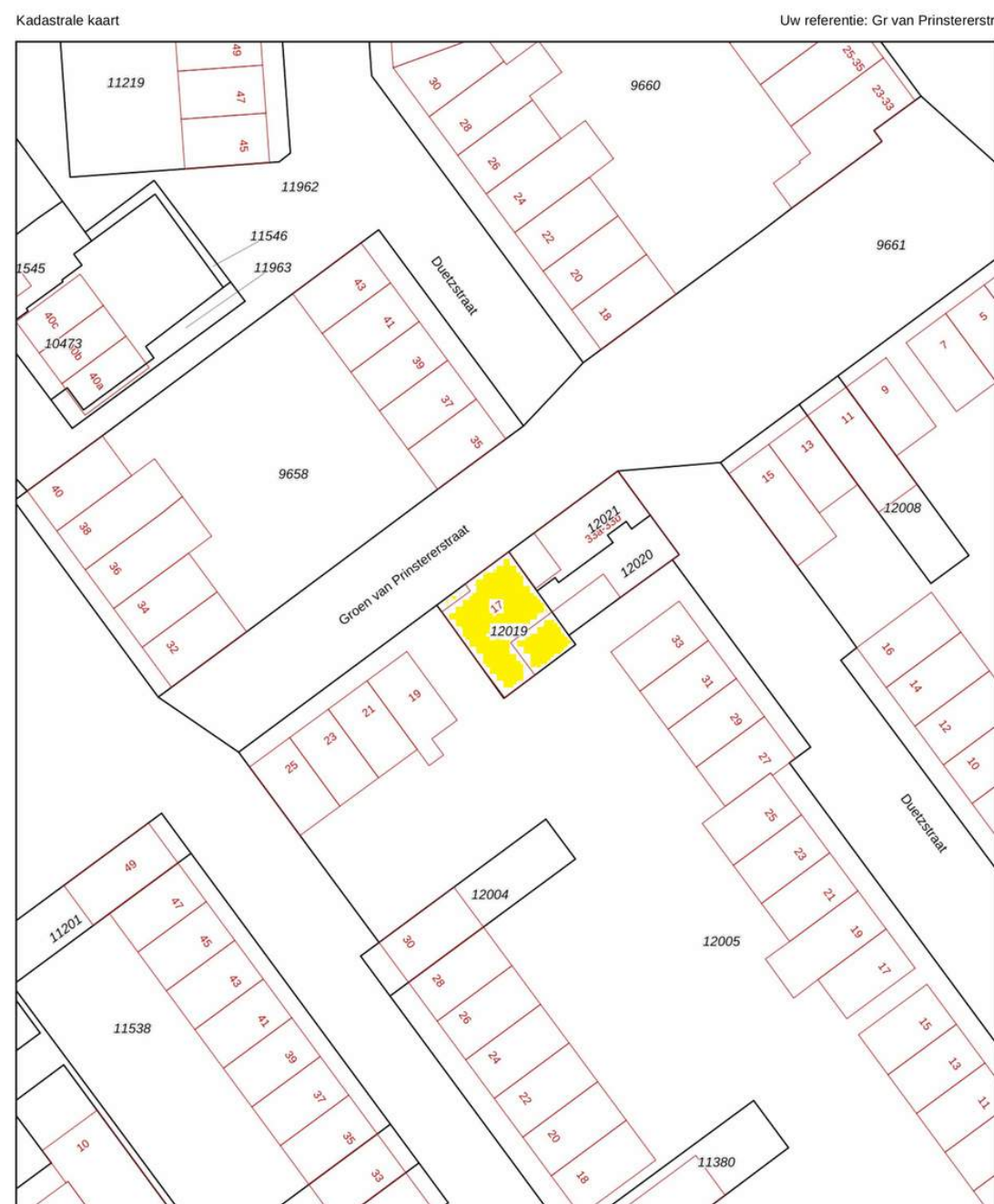
Vernieuwingen

- In 2021 is het huis gerenoveerd.
- De vroegere bakkerij is tot woning verbouwd, waarbij de hele afwerking is vernieuwd, de woning is na-geïsoleerd en er zijn een nieuwe keuken, badkamer en toilet aangelegd. Kozijnen en ramen zijn grotendeels vervangen en de bedrading en meterkast zijn aangelegd.

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



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
—	Huisnummer	Sectie B	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.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 12019	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 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) : 12019

Grootte : 102 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

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: geschakelde woning

Bouwjaar: 1925

Aantal slaapkamers: 2 (mogelijkheid tot 3)

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 82 m²

Overige inpandige ruimte: 5 m²

Perceeloppervlakte: 102 m²

Inhoud: 319 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