



BLAASPIJP 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 Blaaspijp 17

Moderne tussenwoning aan het water in Leerdam!

In 2021 is deze Nul-op-de-meterwoning opgeleverd. De woning ligt aan een rustig voetpad met uitzicht op het water in de geliefde nieuwbouwwijk Broekgraaf.

De mooi afgewerkte woning met een woonoppervlak van 81 m² biedt een ruime begane grond waar de woonkamer en keuken gecombineerd zijn. Op de 1e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers, een badkamer en een wasruimte te vinden.

De woning is voorzien van de nieuwste technieken, inclusief een warmtepompsysteem en 24 zonnepanelen. De vloeren hebben zowel vloerverwarming als vloerkoeling, waardoor het hier altijd prettig vertoeven is, ongeacht het seizoen.



Indeling

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte indeling op.

De entree, met ruimte voor een garderobe en toegang tot het toilet, leidt naar de royale woonkamer en open keuken.



Woonkamer

De begane grond van circa 38 m² is een heerlijke plek om te ontspannen en te koken. Een grote raampartij met openslaande deuren zorgt voor veel natuurlijk licht en biedt toegang tot de tuin, die direct grenst aan het rustige voetpad.

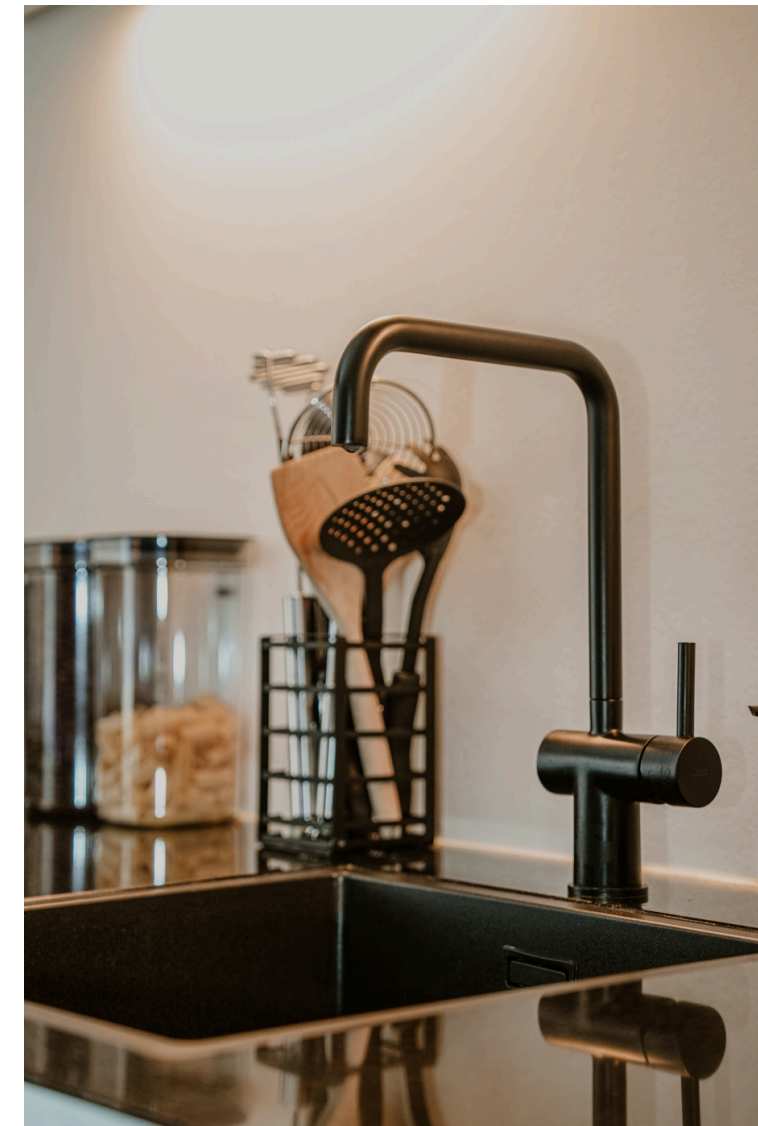






Keuken

De moderne witte keuken, met zwart granieten blad, is compleet uitgerust met een zwarte spoelbak met mengkraan, een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.





Eerste verdieping

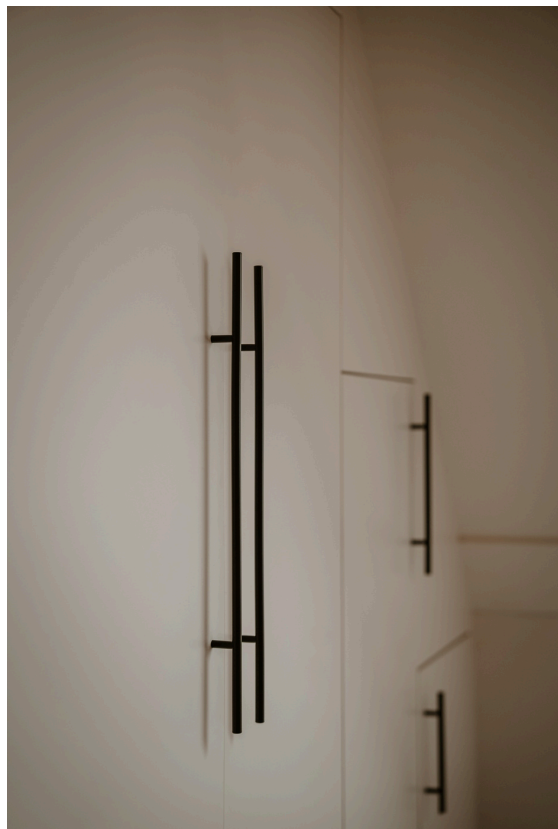
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer en een technische ruimte van 5 m². Deze biedt plaats aan de wasmachine, droger en de technische installaties, zoals de warmtepomp en de omvormer voor de zonnepanelen.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van 13m².

De kamer is voorzien van handige ingebouwde kasten over de hele breedte.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is 9m² groot en heeft eveneens inbouwkasten.
Op de hele verdieping ligt een laminaatvloer, de wanden zijn gestuct en de plafonds gespoten.
Via de grote dakramen, met hor en verduistering is er mooie lichtinval.



Badkamer

De badkamer van 4 m² is modern ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



Buiten

De tuin ligt aan de voorzijde, is netjes aangelegd en biedt een gezellige buitenruimte met uitzicht op het water. Voor extra opbergruimte is er een berging van 5 m², op enige afstand van de woning, goed bereikbaar vanaf de straatzijde.

Met het energielabel A+++ en de mogelijkheid tot volledig energieneutraal wonen, sluit deze woning perfect aan bij de behoeften van vandaag en de toekomst. Gelegen in een kindvriendelijke buurt, dichtbij voorzieningen en met een fijne groene omgeving, is dit een plek waar je met plezier kunt wonen.



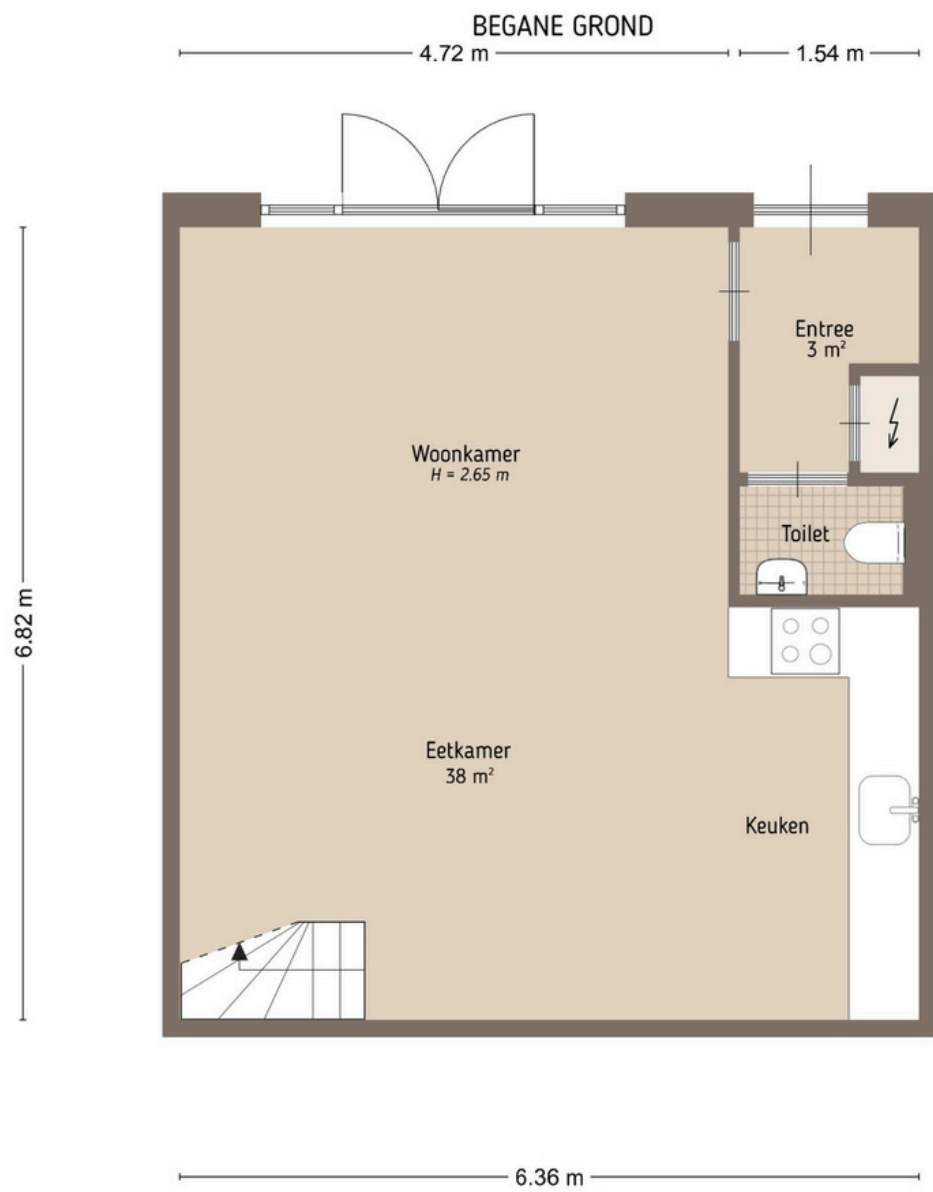




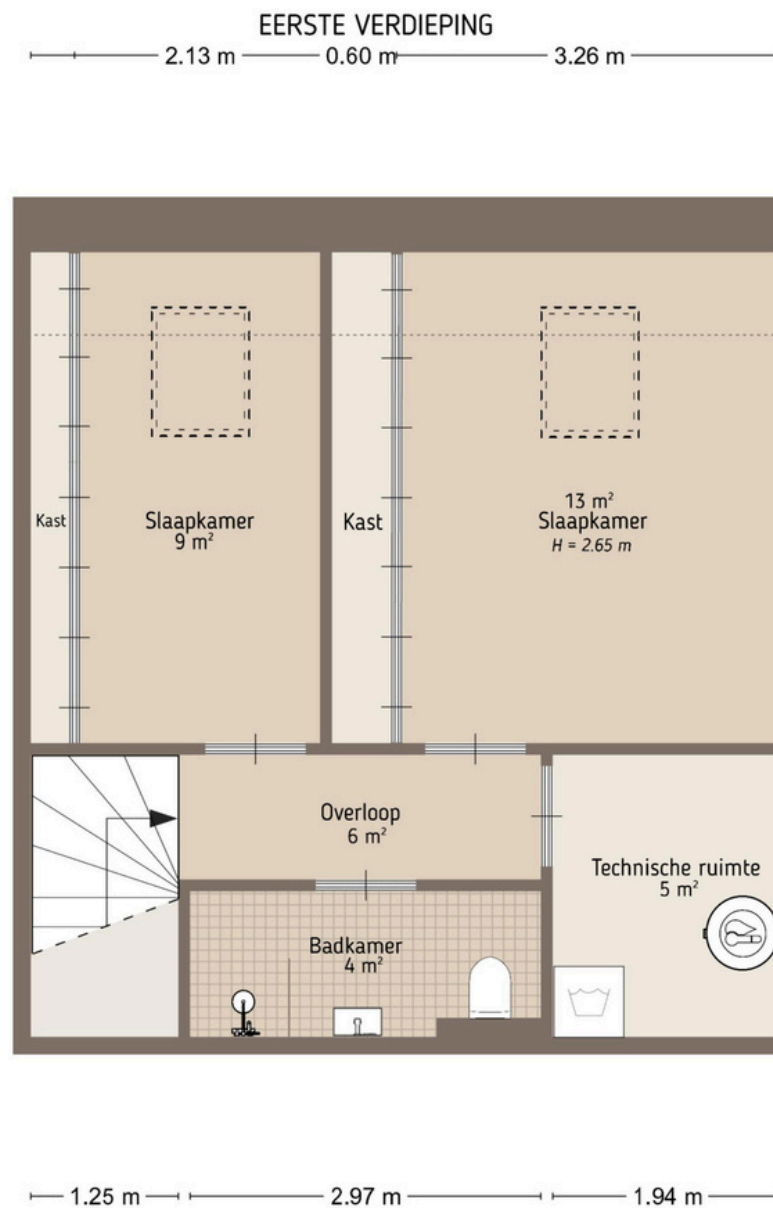




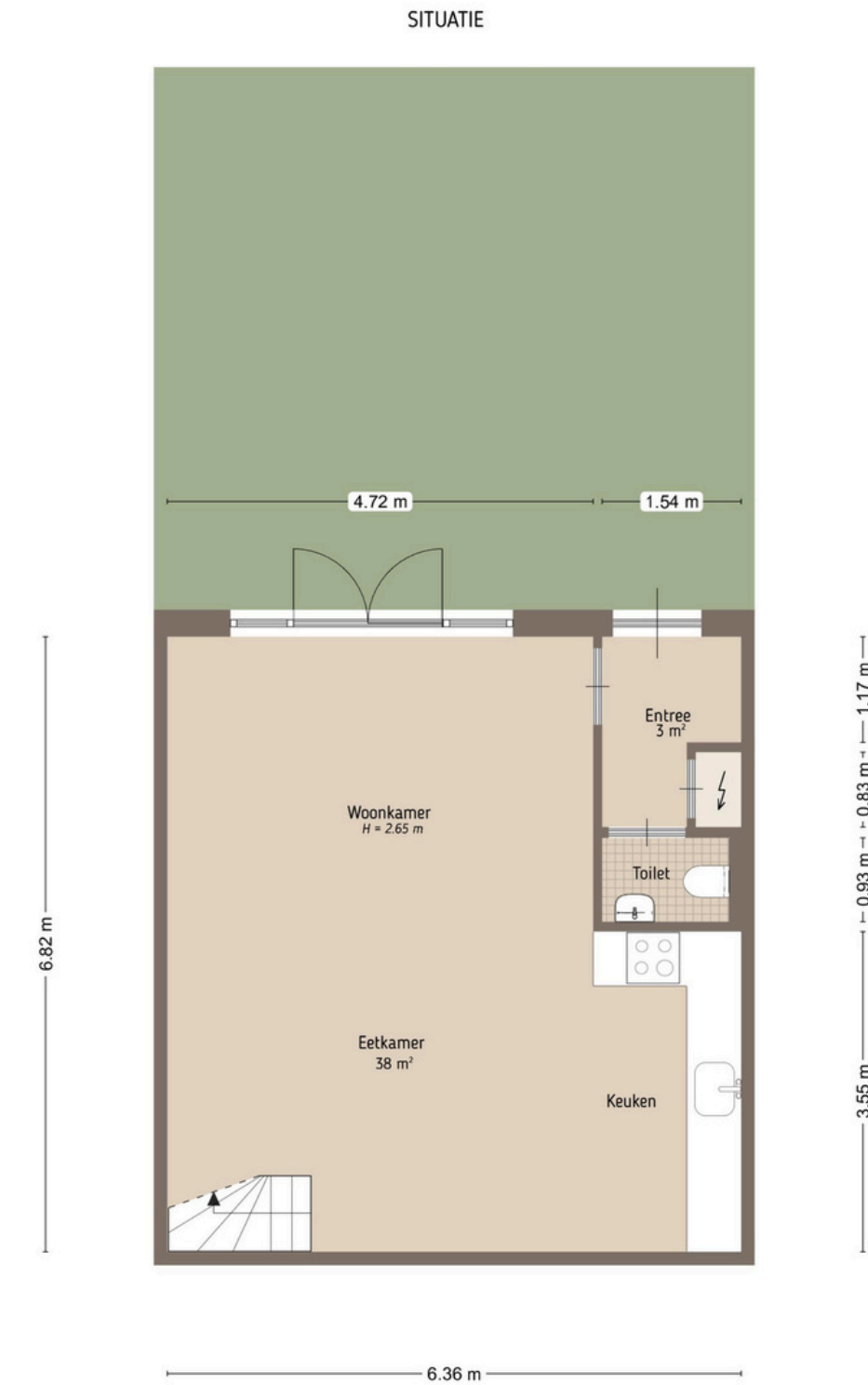
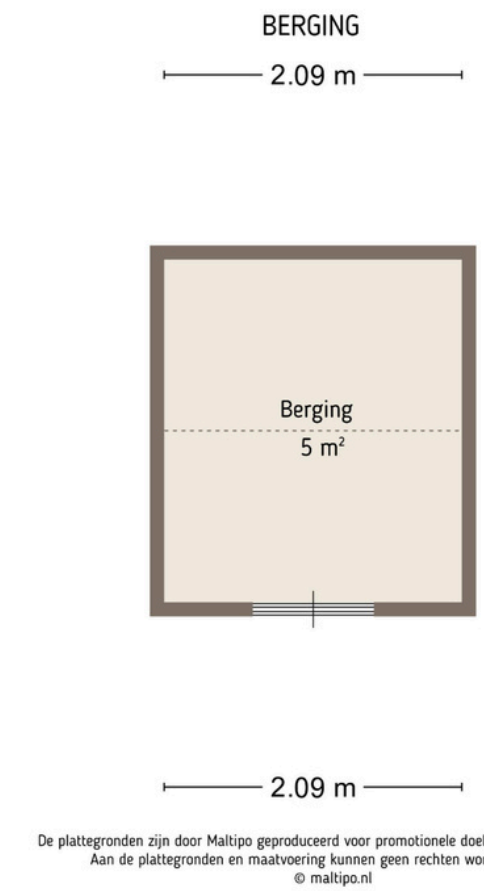
Plattegronden



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	2021
Fundering	De woning is gebouwd op prefab betonplaten op betonpalen.
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Dak	Het dak bestaat uit zelfdragende geïsoleerde dak elementen voorzien van 24 zonnepanelen. Op het platte gedeelte ligt EPDM met grind.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken uit beton plus isolatie.
Beglazing	De woning is voorzien van Triple HR beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een bodem- warmtepomp van het merk “Itho Daalderop”. In alle vloeren is zowel verwarming als koeling aanwezig.
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd.
Ventilatie	Er is een warmte terugwin systeem (WTW) van het merk “Itho Daalderop” aanwezig.

Er is een technische omschrijving van het bouwbedrijf beschikbaar, die gedeeld zal worden met de kopers.

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 en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter en een watermeter.
- Er zijn 24 zonnepanelen op het dak geplaatst, de omvormer bevindt zich op de 1e verdieping in de technische ruimte.
- Bij de openslaande deuren op de begane grond en de dakramen op de 1e verdieping zijn horren geplaatst.
- Aan de voorzijde van de woning is een buitenkraan geplaatst.

Algemeen

- De woning behoort tot het project “KwartsKwartierKwartshove” dat in 2021 opgeleverd is.
- De woning beschikt over een energielabel A+++.
- Het betreft een “Nul op de meter”-woning.
- Er is nog een herinrichtingsrente van toepassing van een bedrag € 0,42 per jaar tot 2030. Dit heeft met de ruilverkaveling te maken die in het verleden heeft plaatsgevonden in dit gebied.

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



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 : K

Nummer(s) : 1350 en 1360

Grootte : 92 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

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.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 2021

Aantal slaapkamers: 2

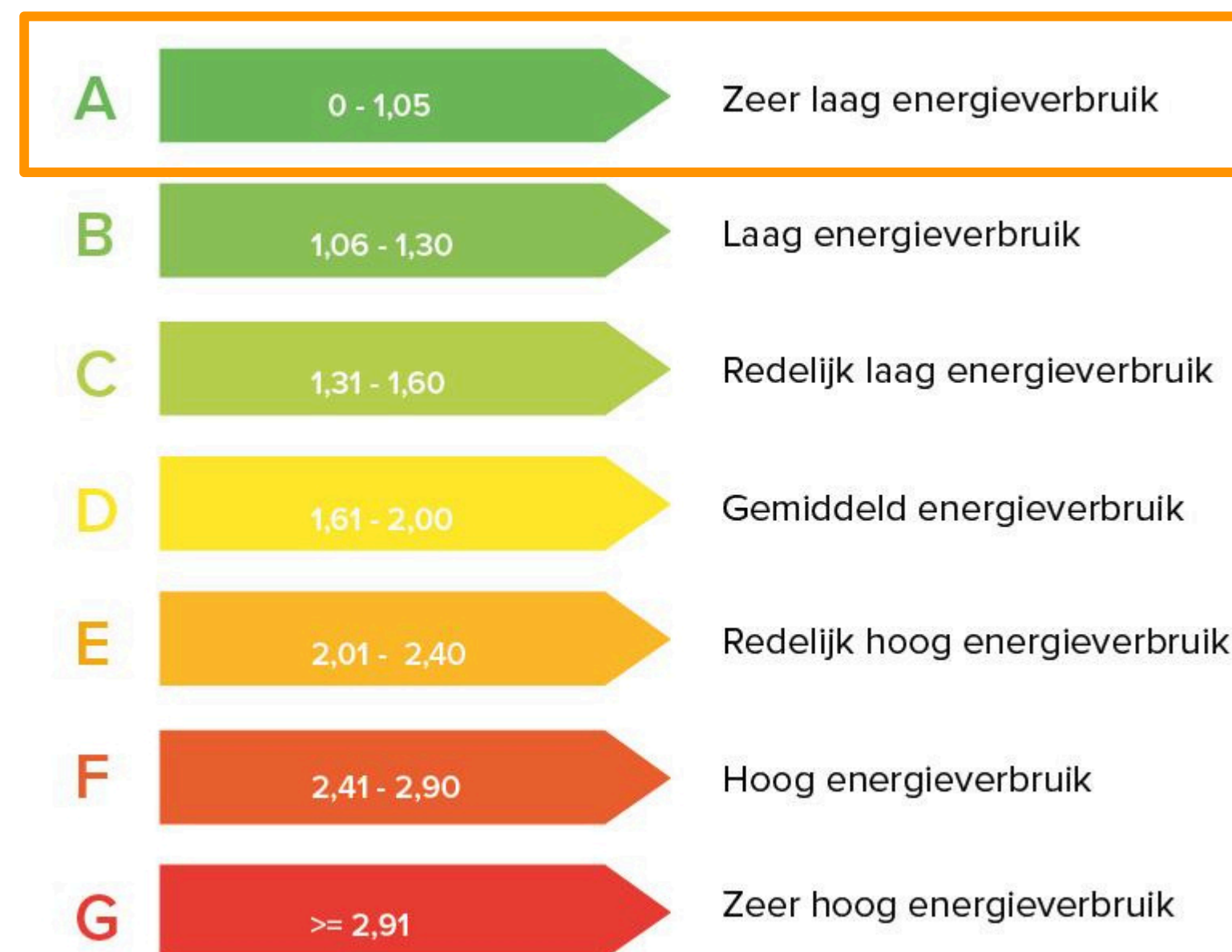
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 81 m²

Perceeloppervlakte: 92 m²

Inhoud: 279 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