



HORNDIJK 29

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 Horndijk 29

Charmante tussenwoning op karakteristieke locatie in Leerdam

Aan de voet van de Horndijk, ligt deze sfeervolle tussenwoning uit 1925 op een ruim perceel van 216 m².

De 100 jaar oude woning ligt onderaan de dijk en heeft een beschutte voortuin met een prachtige magnolia als middelpunt.

De woning biedt verrassend veel ruimte op de begane grond met een ruime woonkamer en aangebouwde lichte keuken en 3 slaapkamers op de verdieping.

Met een grote schuur en een diepe achtertuin is het een bijzonder huis met sfeer én potentie.

De woning heeft liefde en aandacht nodig om weer aangepast te worden naar de woonwensen van deze tijd.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen via de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

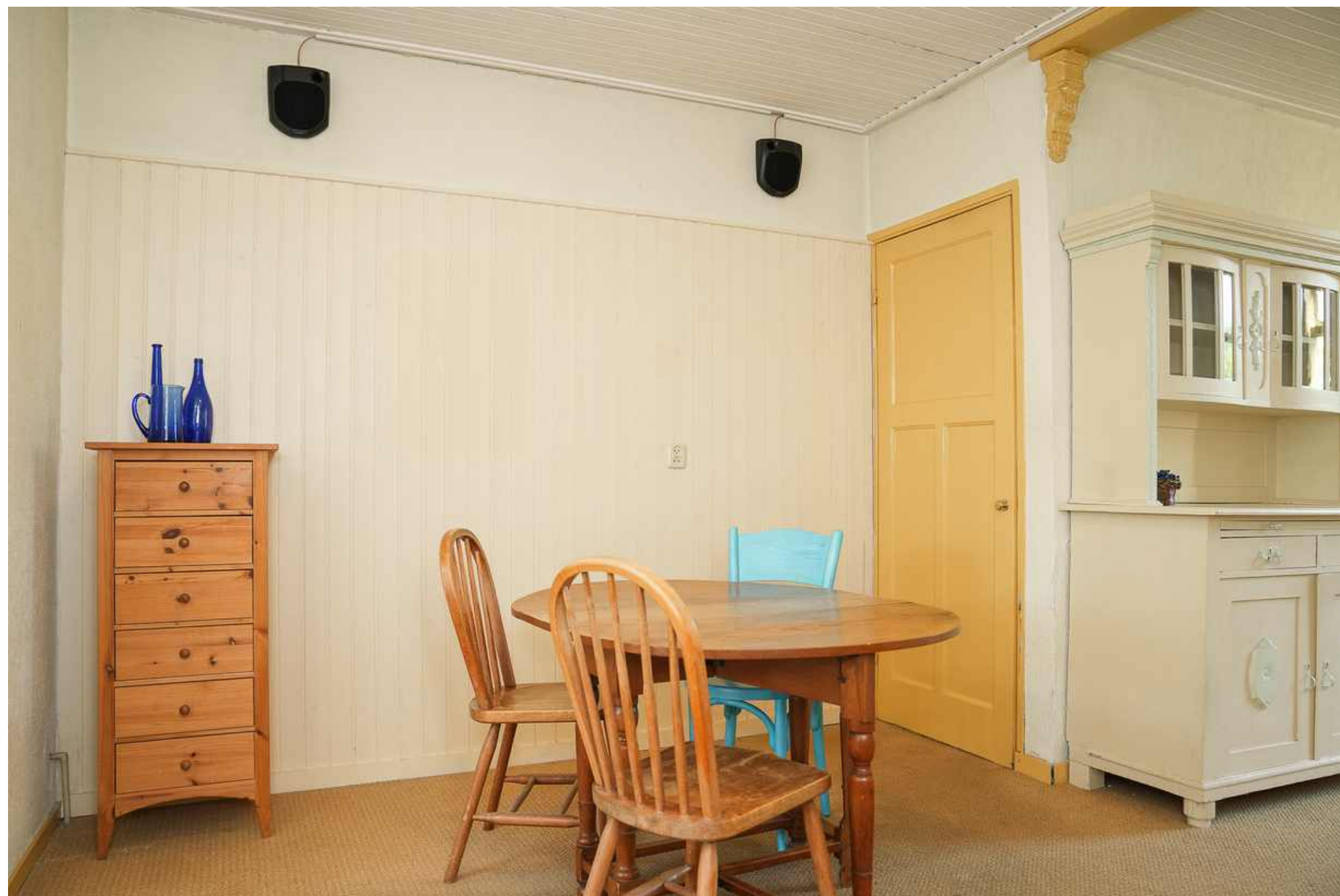
De woonkamer is licht door het raam aan de voorzijde en vrij diep.

Er is zicht op de voortuin en doordat de verbinding naar de keuken open is, ook zicht op het terras dat aansluit op de achtergevel.





In de woonkamer is ook een trapkast aanwezig.



Keuken

De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning.

De keukenopstelling is eenvoudig en gedateerd, maar functioneel. Het biedt een spoelbak en een afzuigkap en verder losse apparatuur, te weten koelkast (2022), vriezer (2018), gasstel (2001), vaatwasser (1999), wasmachine (2009) en droger (2014).



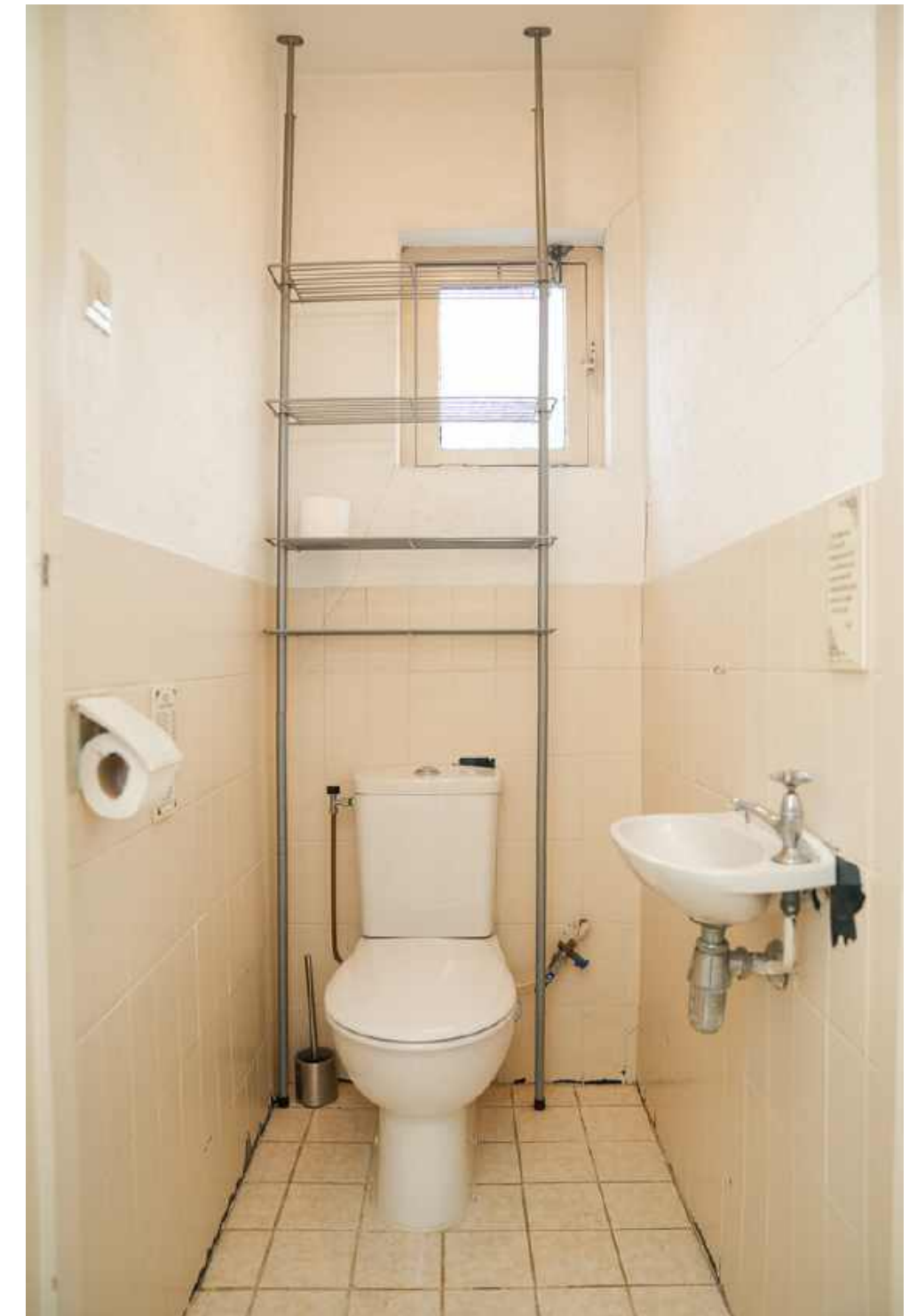
Keuken

Er is extra lichtinval door de dakkoepel. en via een kleine gang tussen de keuken en het toilet loop je door de achterdeur naar buiten.



Badkamer

Vanuit de keuken is er toegang tot het toilet en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een douche en een wastafel. Het staat in open verbinding met toilet, dat aan de andere kant ligt.



Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.

Op de overloop is een vaste kast beschikbaar en een luik dat toegang geeft tot de zolder. De zolder is geschikt als bergruimte, maar niet beloopbaar.

Slaapkamer I

De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft zicht op de voortuin en de dijk. Deze kamer heeft een inbouwkast.



Slaapkamer II

Twee kleinere kamers aan de achterzijde maken de eerste verdieping compleet.

Één van de kamers beschikt over een wastafel met mengkraan en dankzij een dakkapel is de kamer ruimer gemaakt..



Slaapkamer III

Ook deze kamer heeft een dakkapel voor meer ruimte en er is een inbouwkast.



Buiten

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. Centraal in de voortuin staat een mooie magnolia. Tussen de voortuin en de voorgevel van de woning ligt een pad dat recht van overpad biedt voor de woningen van nummers 17 t/m 31.

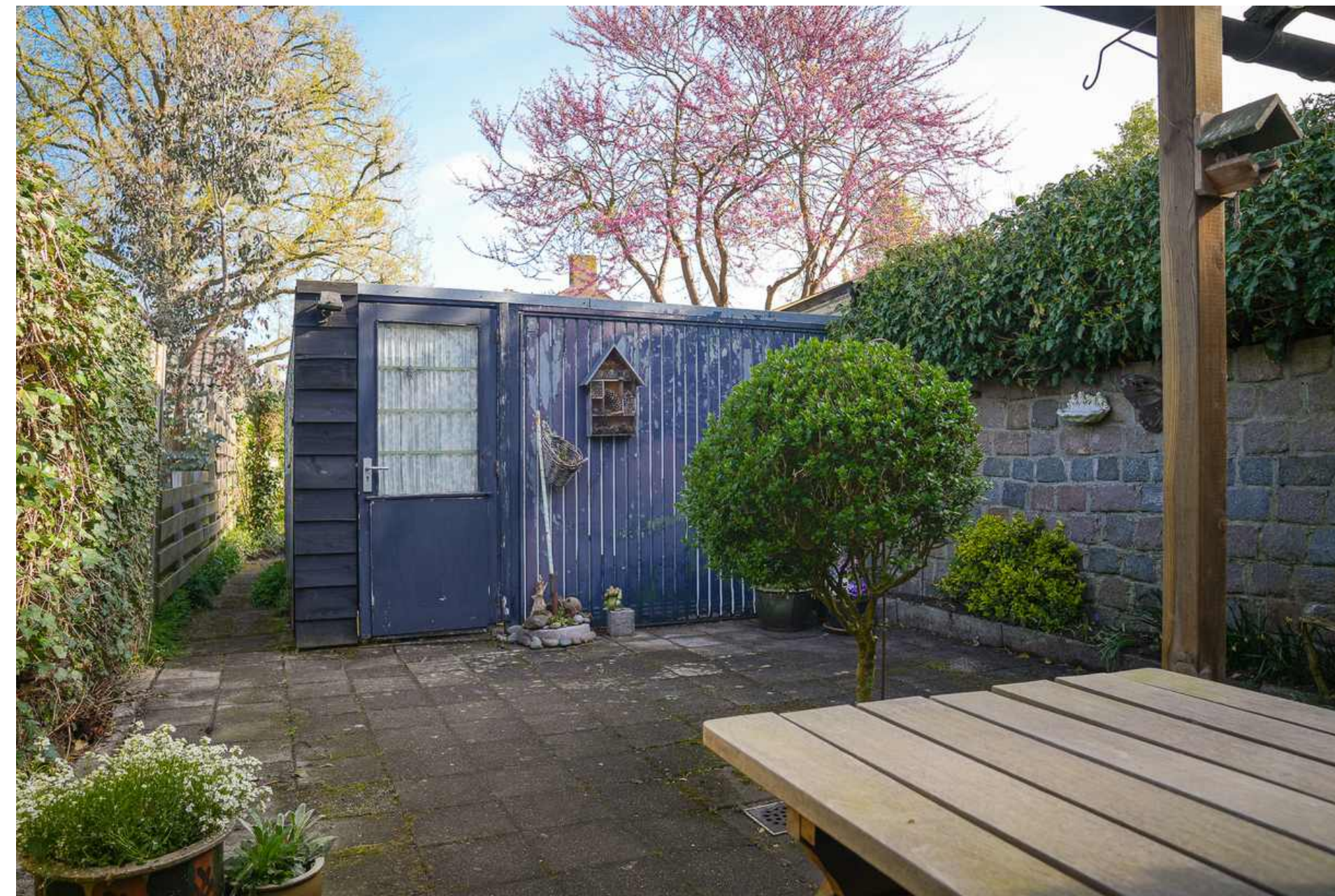


Vanaf de Horndijk loopt een pad naar beneden en aan weerszijden van het blok met woningen, waarvan nummer 29 deel uitmaakt, zijn verschillende parkeerhavens beschikbaar.



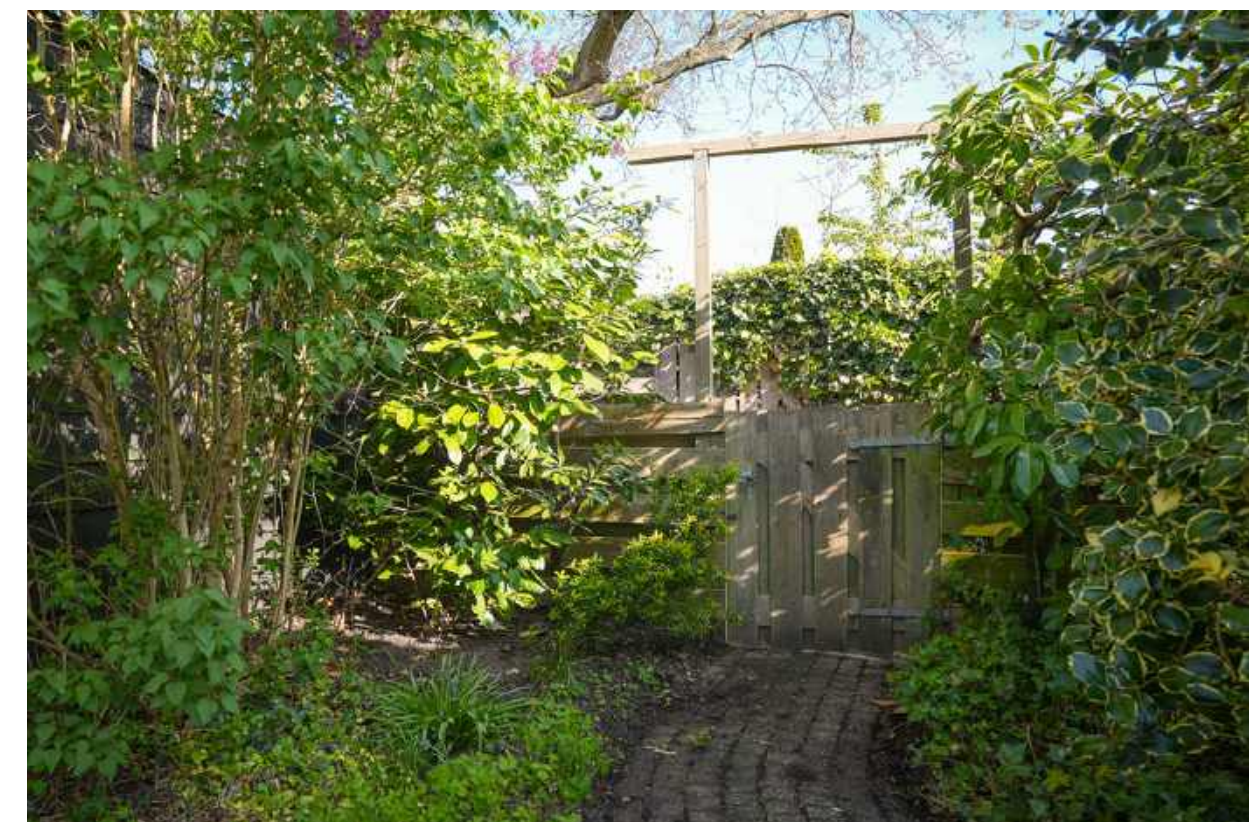


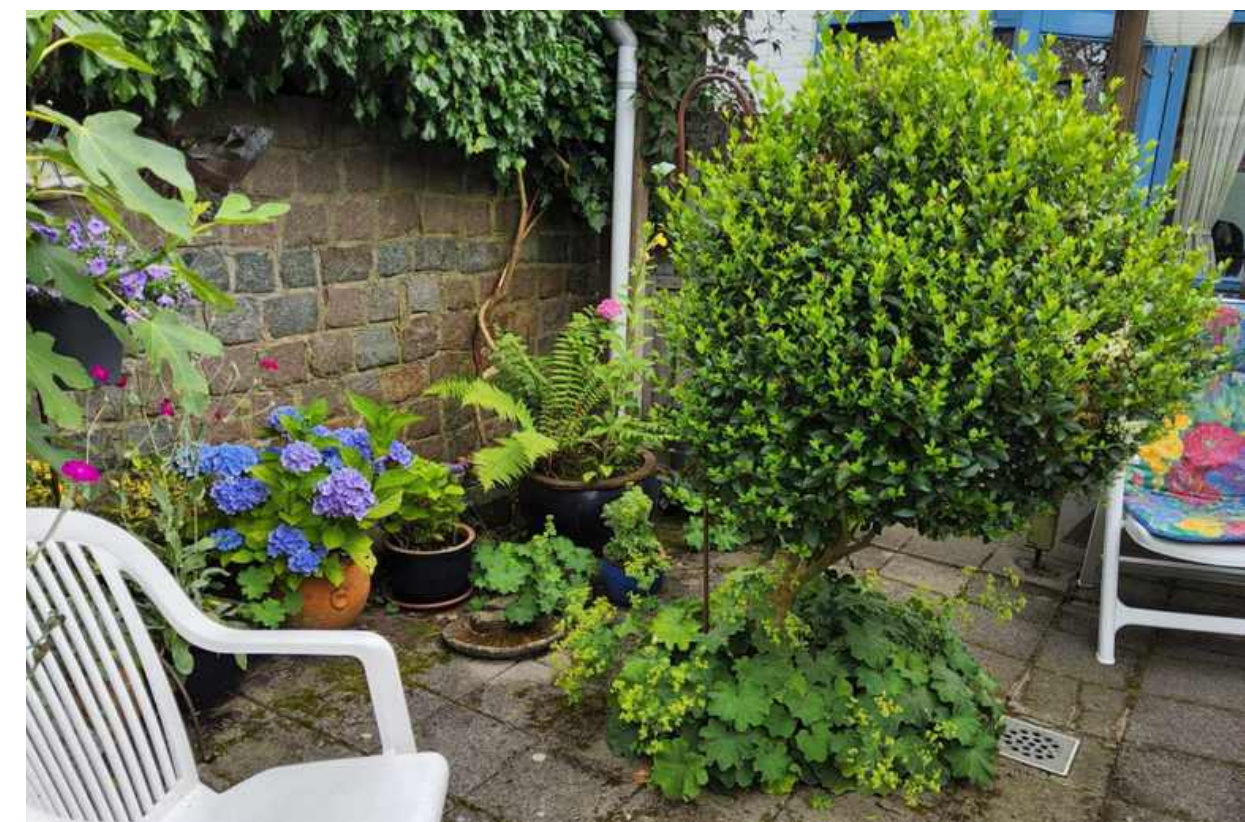
Tussen de achtergevel en de ruime vrijstaande schuur ligt een terras, waar het zowel onder als naast de overkapping genieten is van de privacy. Verder is de tuin gevarieerd aangelegd.



De diepe achtertuin ligt op het noorden en is diep genoeg om te kunnen genieten van de zon. Er loopt een paadje tussen de mooi aangelegde borders door naar de achterzijde van het perceel, waar een houten poort is naar de brandgang, die zorgt voor een praktische achterom.

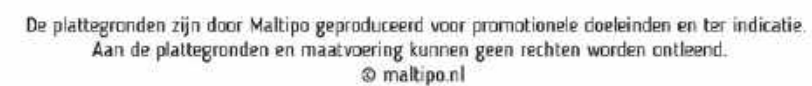
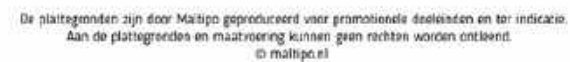












Technische omschrijving

Bouwjaar	1925
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloer is van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen en vermoedelijk in spouw gebouwd met smalle spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is deels voorzien van dubbele en enkele beglazing in houten en kunststof kozijnen.
Verwarming	De woning wordt op de begane grond verwarmd met een straalkachel en voor warm water is er een geiser aanwezig (leeftijd onbekend).
Isolatie	De woning beschikt deels over dubbele beglazing. Verder is de woning niet geïsoleerd.

Bijzonderheden

- Aan de voorzijde van de woning loopt een recht van uitpad voor de bewoners van nummers 17 t/m 31 om te komen en te gaan naar hun woningen. Aan de achterzijde lag ook een dergelijk recht van uitpad, maar dat is in 2000 opgeheven.
- Er blijft apparatuur achter in de woning te weten: koelkast (2022), vriezer (2018), gasstel (2001), vaatwasser (1999), wasmachine (2009) en droger (2014).

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 in 1999 aangepast en bestaat uit 6 groepen met aardlekschakelaar en een slimme elektriciteitsmeter. De bedrading heeft de oude kleuren en mogen vervangen worden.
- De watermeter bevindt zich onder een luik in de woonkamer en de slimme gasmeter bevindt zich in de woonkamer aan de rechterzijde van het raam.
- Ca. 1975 zijn de keuken en badkamer aan de woning gebouwd en de dakkapel dateert waarschijnlijk uit 1975. De dakkoepel in de keuken is van kunststof en gescheurd. Er is op dit moment geen lekkage, maar is wel aan vervanging toe.
- De badkamer dateert uit ca. 1999. De keuken dateert van vóór 1998.
- In de woonkamer is aan de voorzijde onder het raam een oude asbestverdachte doorvoer aanwezig. Ook de tegels op de schouw zijn van asbestverdacht materiaal.
- In de hal op de begane grond en op de 1^e verdieping zijn in de hal en grote slaapkamer zachtboard plafonds aanwezig.
- Het buitenschilderwerk behoeft aandacht. Hier en daar is herstel houtrot nodig en de houten pui aan de achterzijde bij de keuken is in slechte staat.

Bouwkundige keuring

- Voor een uitgebreide bouwtechnische staat van de woning verwijzen wij naar het bouwkundig rapport dat opgesteld is door de firma Perfectkeur. Die heeft op 10 april 2025 een bouwtechnische keuring in de woning uitgevoerd.



Juridische status : Eigen grond

Ligging achtertuin: Noorden

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.

*Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde ouderdomsclausule worden opgenomen.

*Niet zelf-bewoningsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Kenmerken woning

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 1925

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

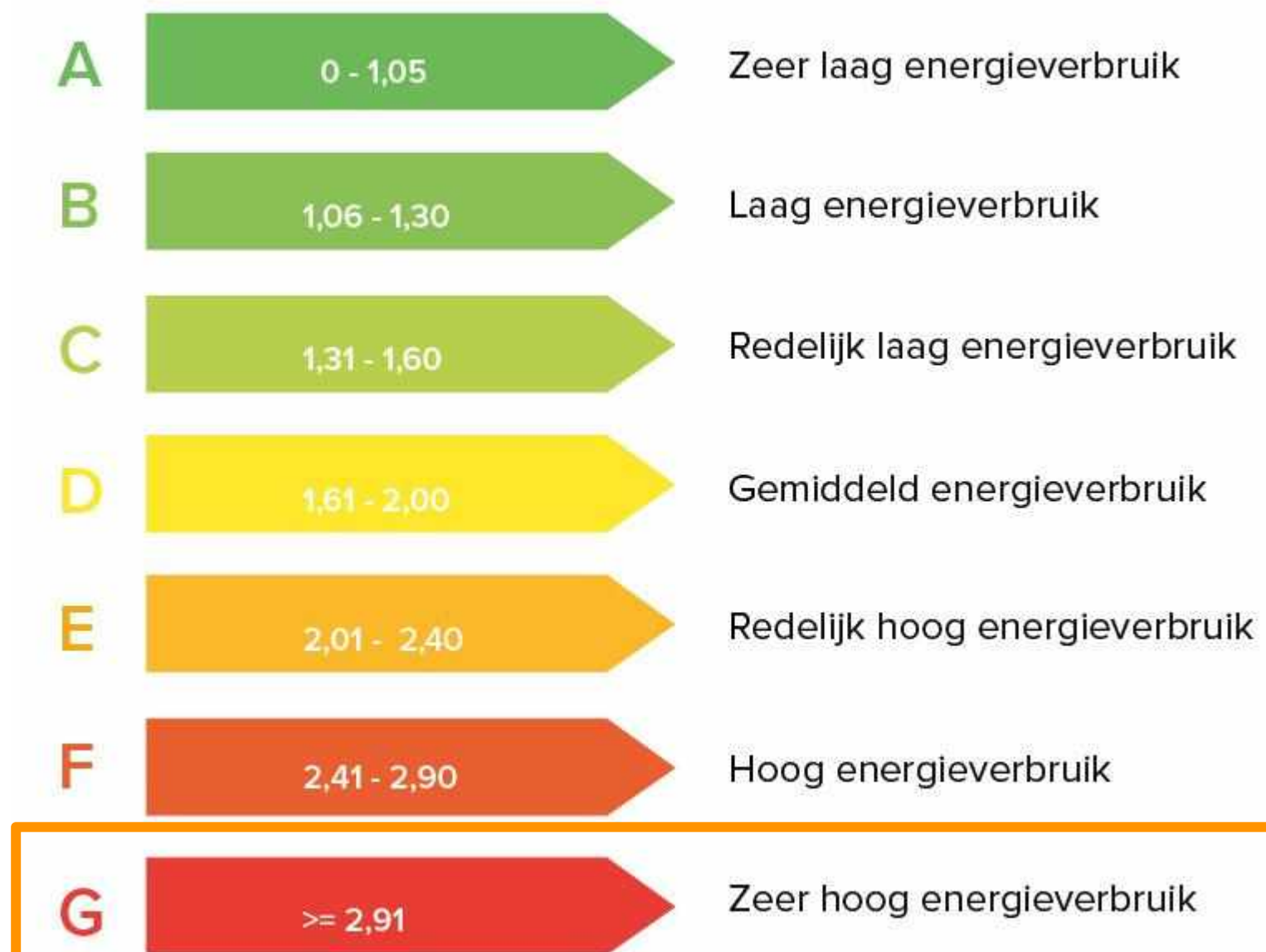
Gebruiksoppervlak wonen: 79 m²

Overige inpandige ruimte: 7 m²

Perceeloppervlakte: 216 m²

Inhoud: 316 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