

KERKWEG 23
Leerbroek

 **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 Kerkweg 23

Vrij uitzicht, diepe tuin en volop potentie aan de rand van Leerbroek

Aan de rand van het dorp, met aan de voor- én achterzijde weids uitzicht over de weilanden, staat deze twee-onder-een-kapwoning op een perceel van maar liefst 616 m². De woning is gedateerd en toe aan een opfrisbeurt, maar biedt dankzij de royale indeling en diepe achtertuin met meerdere bijgebouwen een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden. Hier woon je rustig, met een landelijk gevoel en toch op loopafstand van het dorp.

Leerbroek is een rustig dorp in de gemeente Vijfheerenlanden, gelegen in het groen tussen Leerdam en Meerkerk. Het dorp heeft een warme, betrokken gemeenschap en beschikt over een basisschool, dorpshuis en sportvelden. Op dinsdag is er een versmarkt. De ligging is gunstig: binnen 10 minuten ben je op de A27 richting Utrecht of Breda, en met 15 minuten in Leerdam of Gorinchem. Wie rust en ruimte zoekt, maar toch verbonden wil blijven met de regio, voelt zich hier snel thuis.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De woning heeft een traditionele opzet met een functionele indeling.
Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer van 29 m² ligt aan de voorzijde en biedt mooi zicht op de Kerkweg en de uitgestrekte weilanden daarachter.





Vanuit de woonkamer is ook de handige trapkast te bereiken.



Keuken

Aan de achterzijde vind je de open keuken met een eenvoudig doch degelijk keukenblok met gasfornuis, oven en koelkast.



Bijkeuken

Achter de keuken is de bijkeuken (6 m²) gesitueerd met daartussen het toilet. In de achterliggende ruimte is een opstelplaats voor witgoed en een praktische doorloop naar de badkamer en de ruime slaapkamer op de begane grond. Boven die ruimte bevindt zich een tweede bergzolder.



Badkamer I

De badkamer (3 m²) is voorzien van een douche en wastafel.



Slaapkamer I

De slaapkamer op de begane grond meet 16 m², is licht door de dubbele raampartij en biedt via een achterdeur direct toegang tot de tuin.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig.

Een vlizotrap leidt naar de ruime bergzolder met een nokhoogte van 1,44 meter. De vliering loopt over de volle breedte van de woning en is ideaal voor opslag.



Slaapkamer II

Aan de voorzijde liggen een grote en een kleinere slaapkamer. De kleine kamer meet ca. 5 m².



Slaapkamer III

De grote slaapkamer aan de voorzijde is 11 m² groot. Beide kamers bieden een prachtig uitzicht over de weilanden.



Slaapkamer IV

De slaapkamer aan de achterzijde is ook 11 m² groot.
Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten.



Badkamer II



De badkamer is voorzien van een ligbad, tweede toilet en wastafel.

Buiten

De oprit aan de zijkant biedt plaats aan meerdere auto's.

Een smeedijzeren poort geeft toegang tot het terras direct achter de woning.



Halverwege het perceel vind je een groot bijgebouw bestaande uit twee garages (17 m² en 14 m²) en twee bergingen (5 m² en 10 m²), ideaal voor opslag, hobby of werkruimte. Daarnaast staat er een tweede houten berging in het verlengde van de woning.



De achtertuin is maar liefst 42 meter diep en ingericht met een terras, siertuin en moestuin.





Achter in de tuin ligt een houten tuinhuis (10 m²) met terras aan het water.

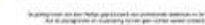
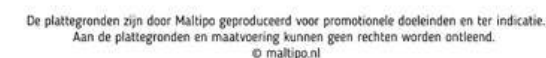
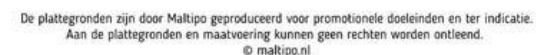
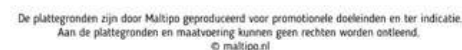


De tuin grenst aan een brede wetering met daarachter vrij uitzicht over de weilanden.

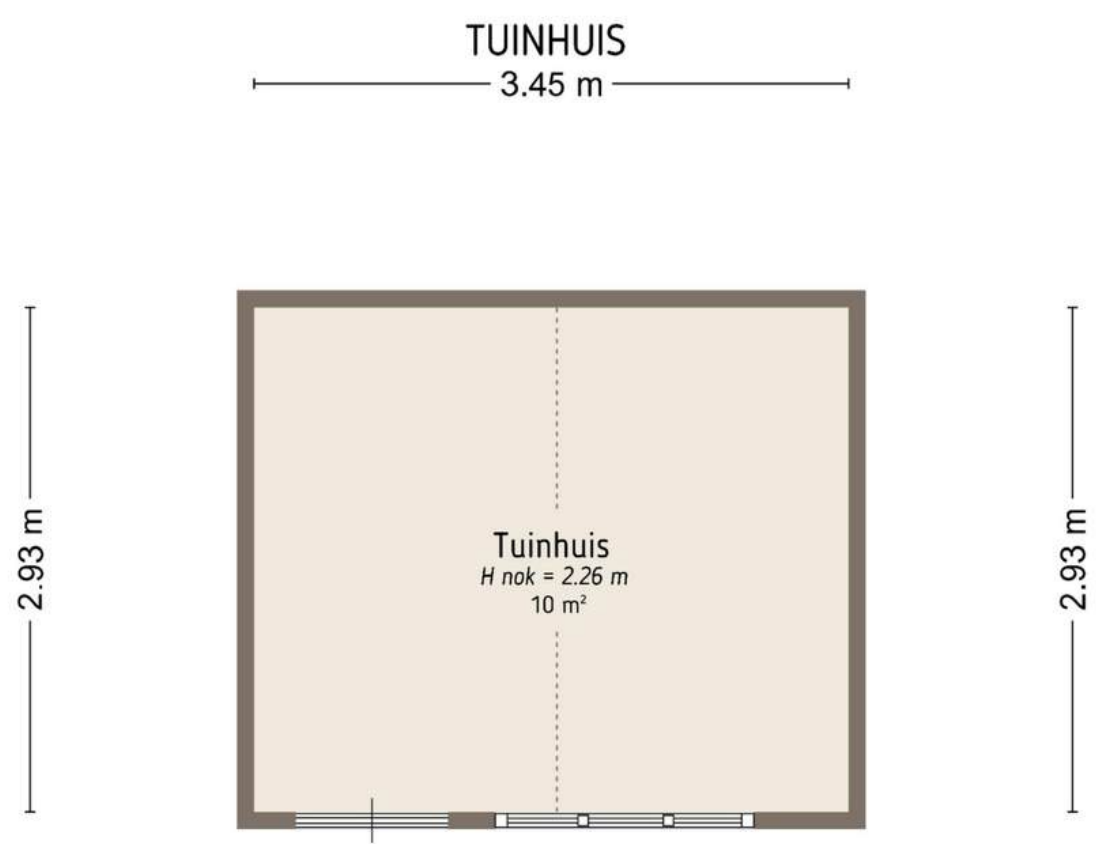




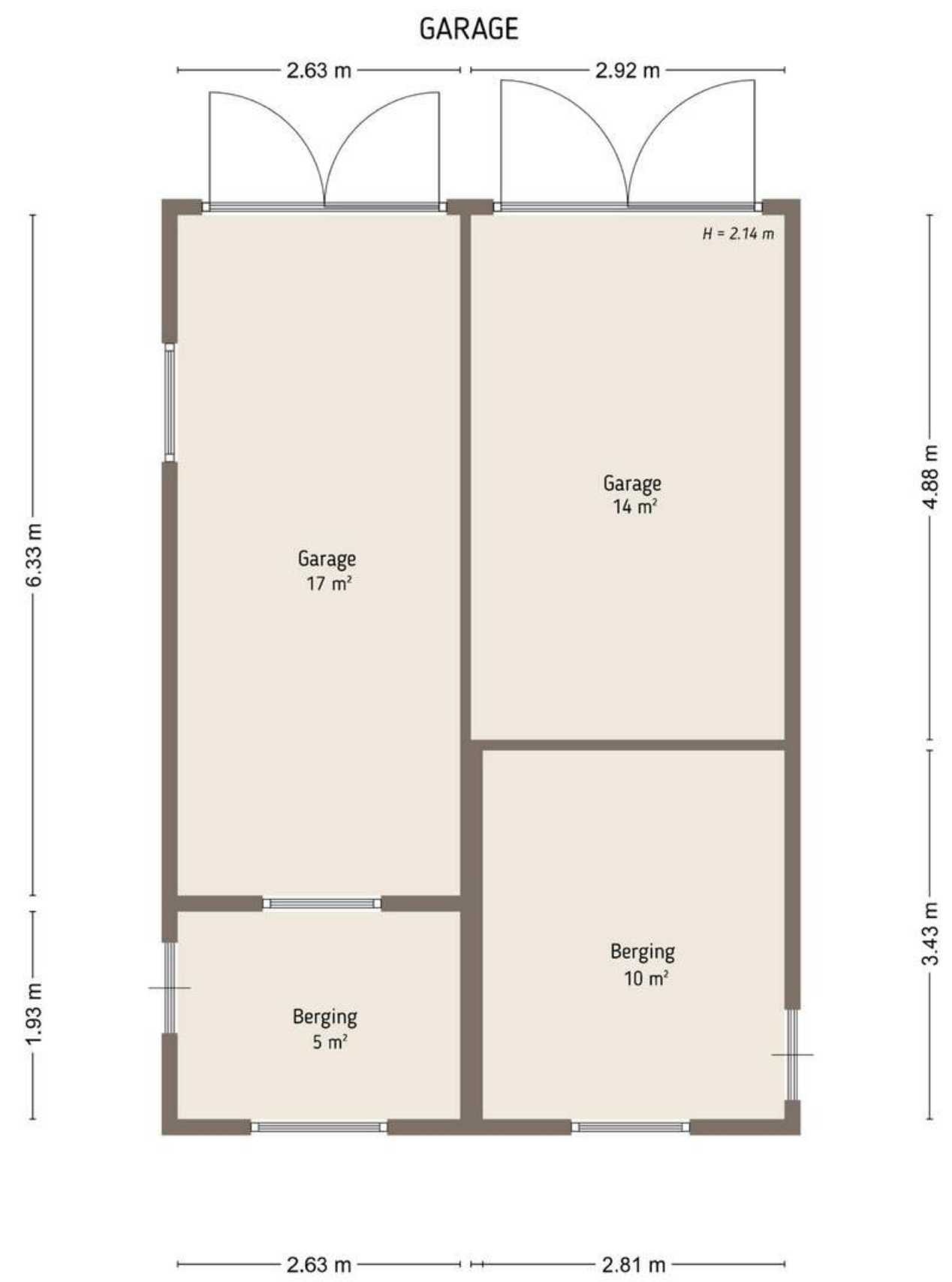




Plattegronden



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	1954
Vloeren	De woning is voorzien van een houten balkenvloer (gemetselde fundering), de aanbouw betreft een betonvloer (op staal gefundeerd)
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen en gebouwd in spouw.
Dak	Het dak van de woning is voorzien van pannen, de aanbouw van bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is voorzien van enkele en dubbele beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Vaillant” uit 2006.
Isolatie	De woning is beperkt geïsoleerd en heeft dan ook energielabel F.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met 4 groepen en zonder aardlekschakelaar, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Op de eerste verdieping en in de hal zijn zachtboard plafonds aanwezig.
- In de aanbouw is een raam met houtrot.
- De dubbele garage is voorzien van elektra, het dak van de garage lekt bij regenval.
- Aan de achterzijde van de tuin, aan de sloot, staat een beschoeiing. Deze is aan vervanging toe.

Bijzonderheden

- Midden jaren '80 is uitbreiding aan de achterzijde gerealiseerd.
- De houtkachel wordt niet mee verkocht.

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.



Kadastrale gemeente : Leerbroek

Sectie : B

Nummer(s) : 1784 + 1785

Grootte : 616 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.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: Twee onder één kap

Bouwjaar: 1954

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 107 m²

Overige inpandige ruimte: 7 m²

Perceeloppervlakte: 616 m²

Inhoud: 413 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerbroek

Leerbroek is een rustig, landelijk dorp in de Vijfheerenlanden, met ongeveer 1.200 inwoners. Het dorp ligt te midden van uitgestrekte weilanden en boerderijen, wat zorgt voor een serene, landelijke sfeer. Leerbroek biedt een knusse dorpsgemeenschap, waar het leven gemoedelijk en ontspannen is.

Het dorp heeft een basisschool en een dorpshuis, en voor dagelijkse voorzieningen en middelbare scholen kun je terecht in het nabijgelegen Leerdam, op slechts 10 minuten rijden. Voor natuurliefhebbers is de omgeving ideaal, met tal van wandel- en fietsroutes door het prachtige polderlandschap.

De centrale ligging van Leerbroek zorgt ervoor dat je binnen een half uur rijden in steden als Utrecht, Rotterdam en Gorinchem kunt zijn, dankzij de nabijheid van de snelwegen A2, A27 en A15. Leerbroek is daarmee een aantrekkelijke woonplek voor forenzen die rust en ruimte willen combineren met goede bereikbaarheid naar de stad.

**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