

WATERTORENLAAN 11

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

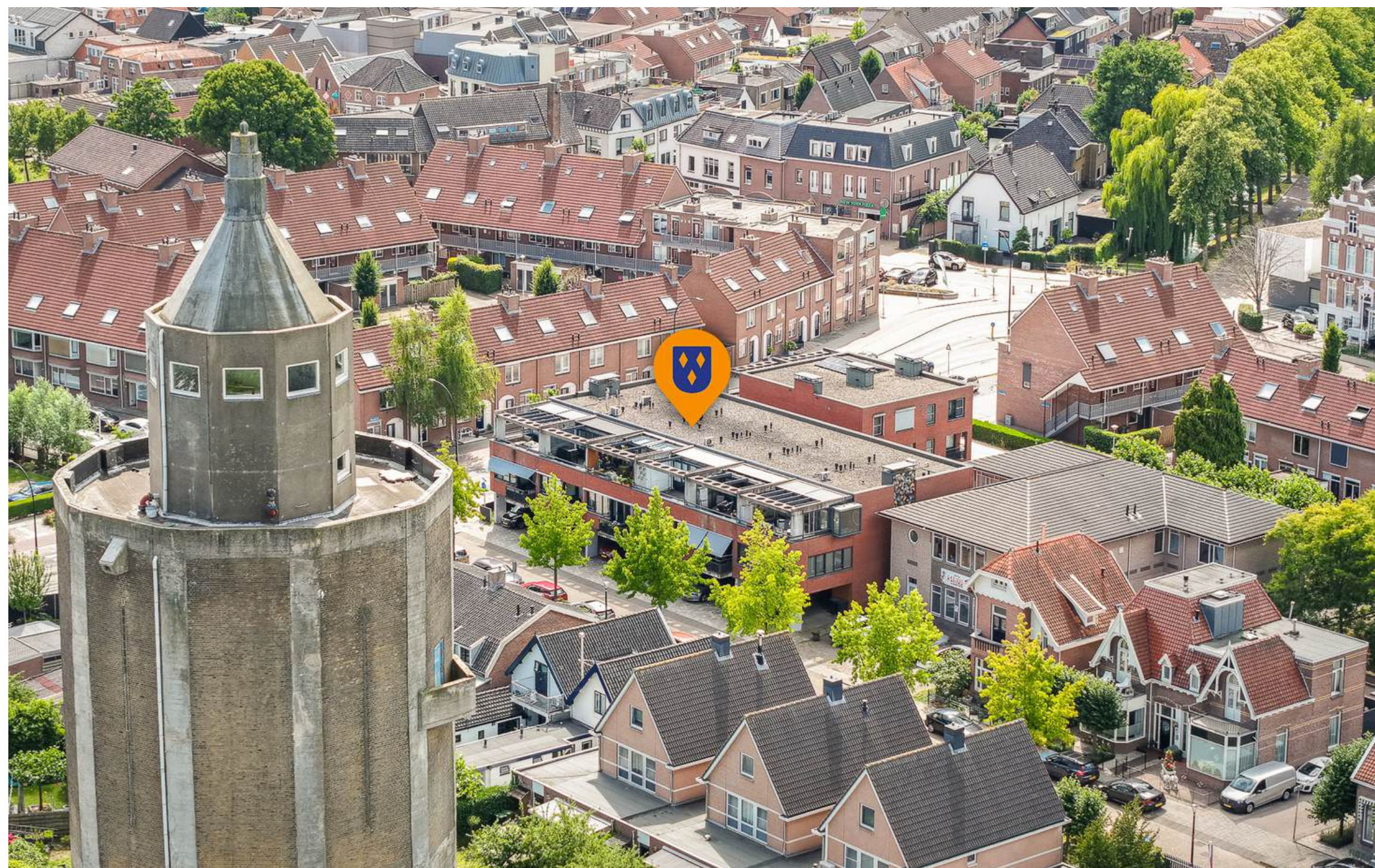
Welkom bij de Watertorenlaan 11

Charmante en stijlvolle maisonnette aan de rand van het centrum

In één van de oudste en rustigste straatjes van Leerdam, onder de markante watertoren, ligt deze verrassend ruime maisonnette met eigen entree op de begane grond. De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex uit 2000 en combineert een rustige ligging met het gemak van het stadscentrum op loopafstand.

De woning is met zorg ingericht, mede dankzij de creatieve hand van de dochter van de eigenaars, bekend van Instagram [@interieur_huisjekant](https://www.instagram.com/interieur_huisjekant), met een groot publiek van volgers dat zich laat inspireren door haar stijlgevoel. Dat oog voor sfeer en detail zie je ook hier terug.

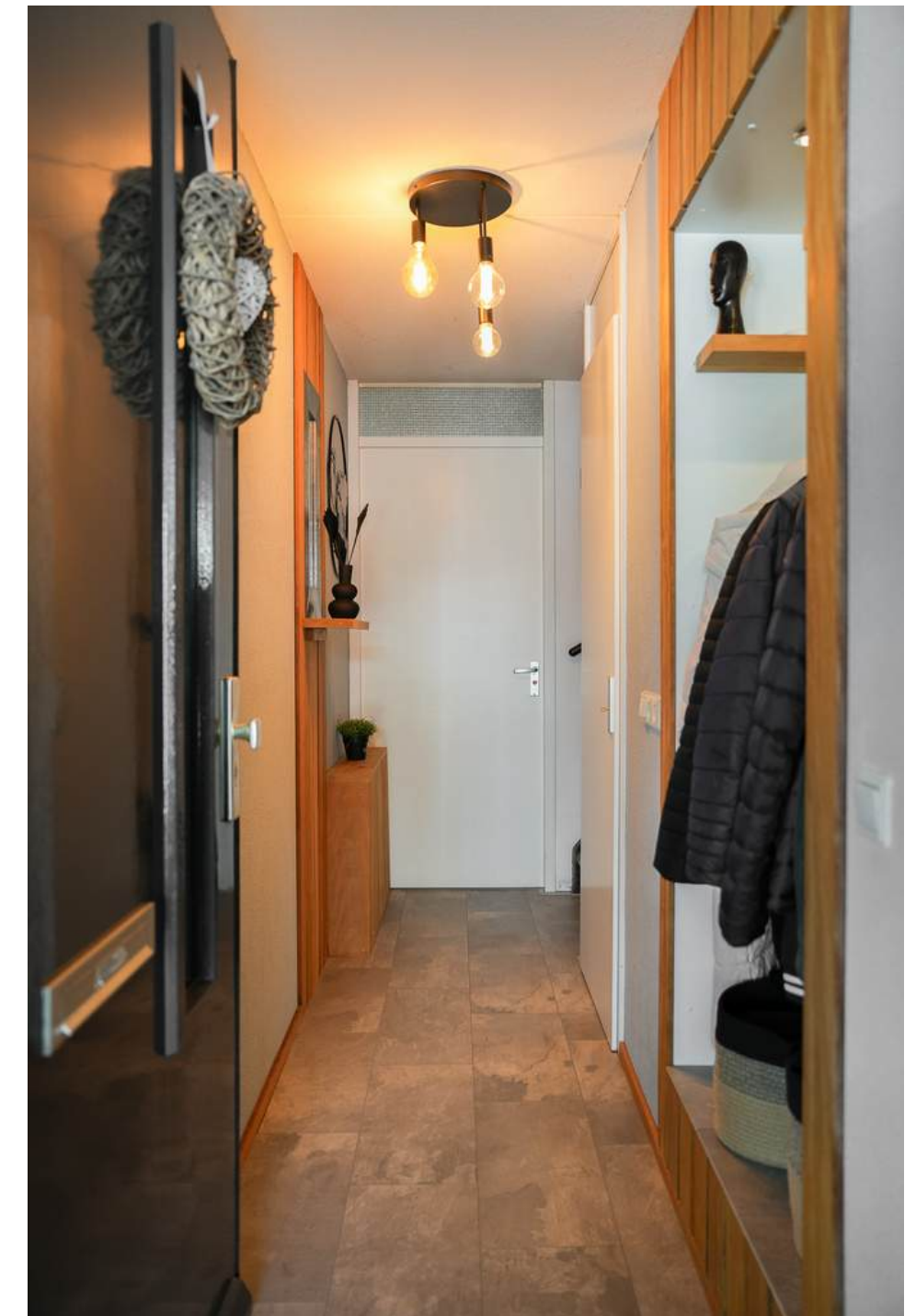
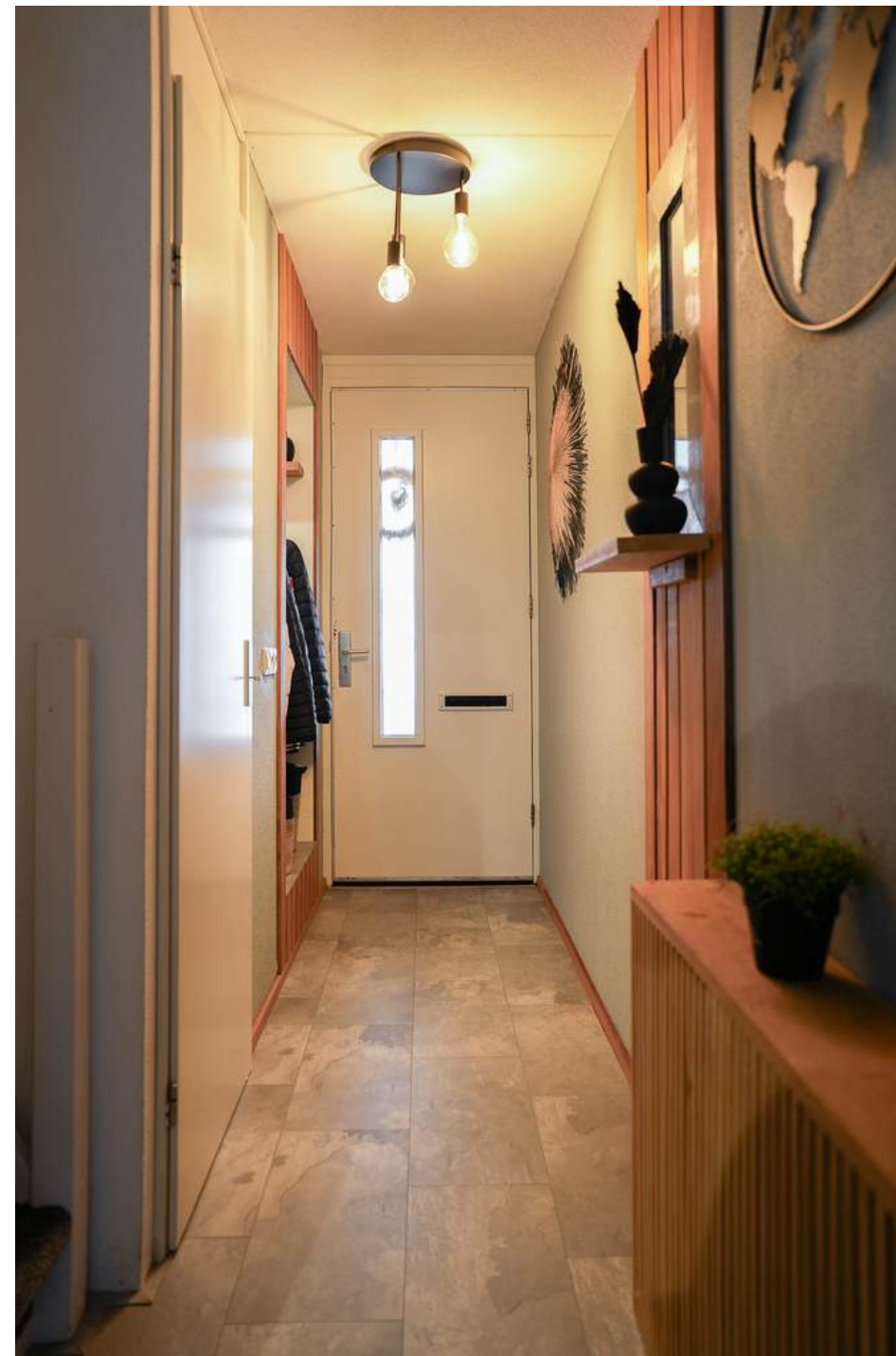
Een ideale woning voor wie op zoek is naar licht, ruimte, rust én een centrale ligging in Leerdam.



Indeling

Je stapt binnen in de hal met toegang tot een kamer op de begane grond.

Op deze verdieping bevindt zich ook een ruime berging (buitenom bereikbaar), perfect voor fietsen, opslag of klusmateriaal.



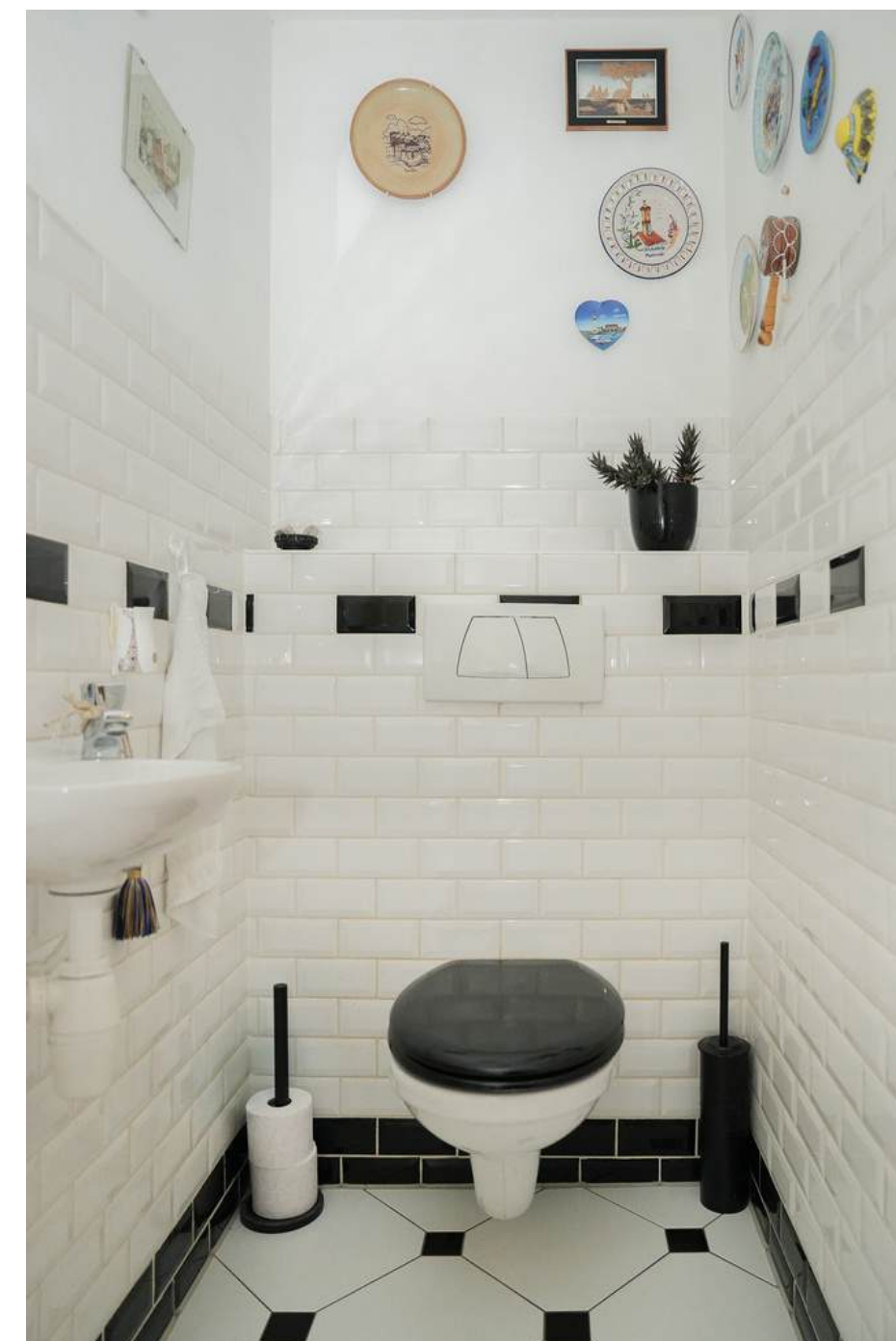
Slaapkamer I

Deze ruimte van 13 m² op de begane grond wordt momenteel gebruikt als werk- en waskamer, maar kan eenvoudig worden ingericht als slaapkamer. Hier bevindt zich ook de wasmachine-aansluiting.



Tweede verdieping

Via de trap kom je op de bovenste woonlaag. Vanuit de hal bereik je aan de linkerkant de woonkamer en badkamer, aan de rechterkant vind je twee (slaap)kamers, een separaat toilet en een aparte technische ruimte met opstelling van de cv-ketel.



Woonkamer

De woonkamer (29 m²) vormt het hart van de woning.

De lichtinval is opvallend mooi dankzij een grote lichtstraat en hoge raampartijen aan de zijde van het dakterras.







Keuken

De woonkamer sluit aan op een open keuken met een frisse uitstraling en nieuwe inbouwapparatuur (2025).

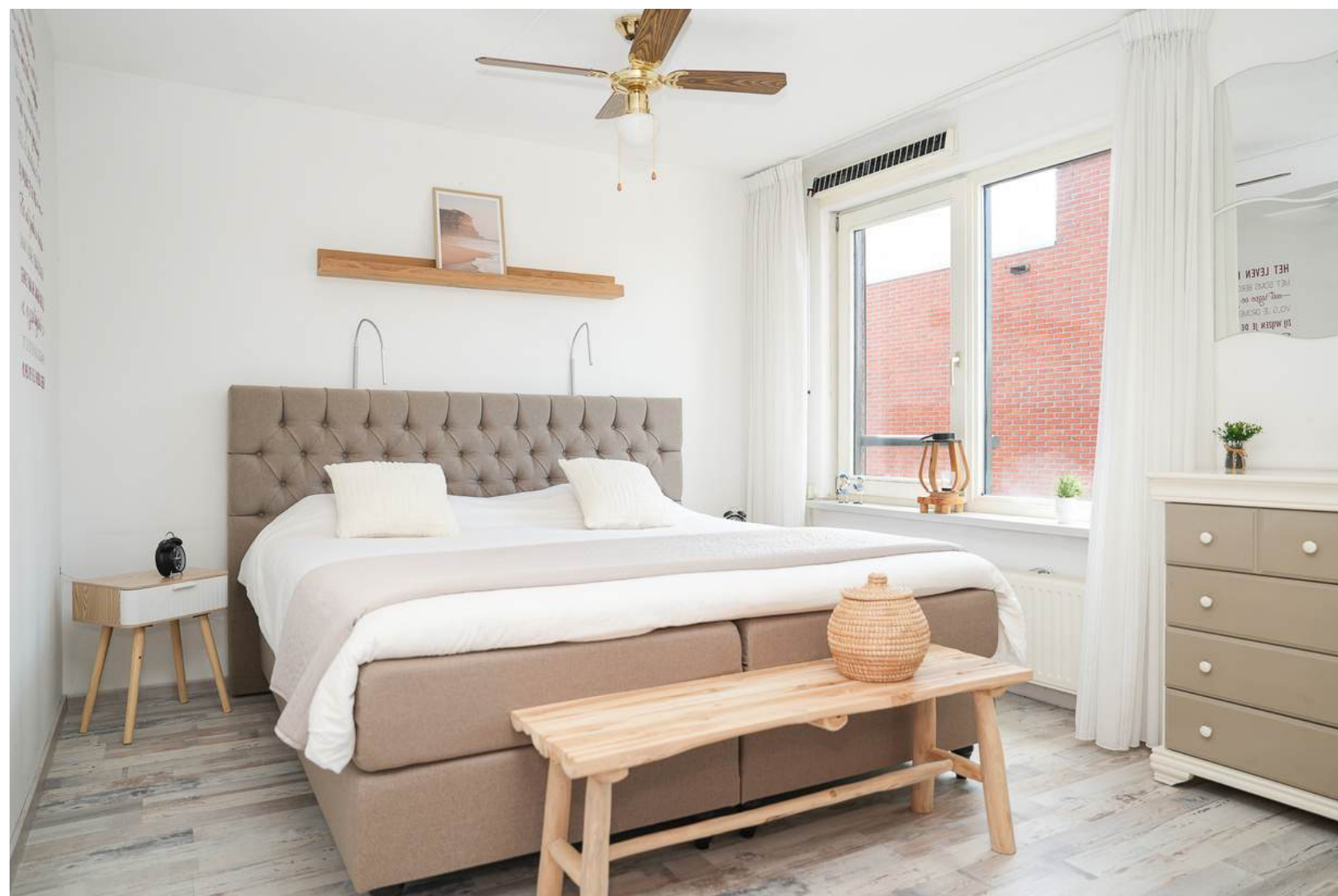




HET IS KWART TIEN
VIJF MINUTEN OVER
VOOR HALF ZEVEN
VIER ACHT TWAALF
EEN ZES TIEN DRIE
TWEENEGEN
VIJF ELF UUR

Slaapkamer II

Aan de rustige achterzijde ligt een ruime slaapkamer.



(Slaap)kamer III

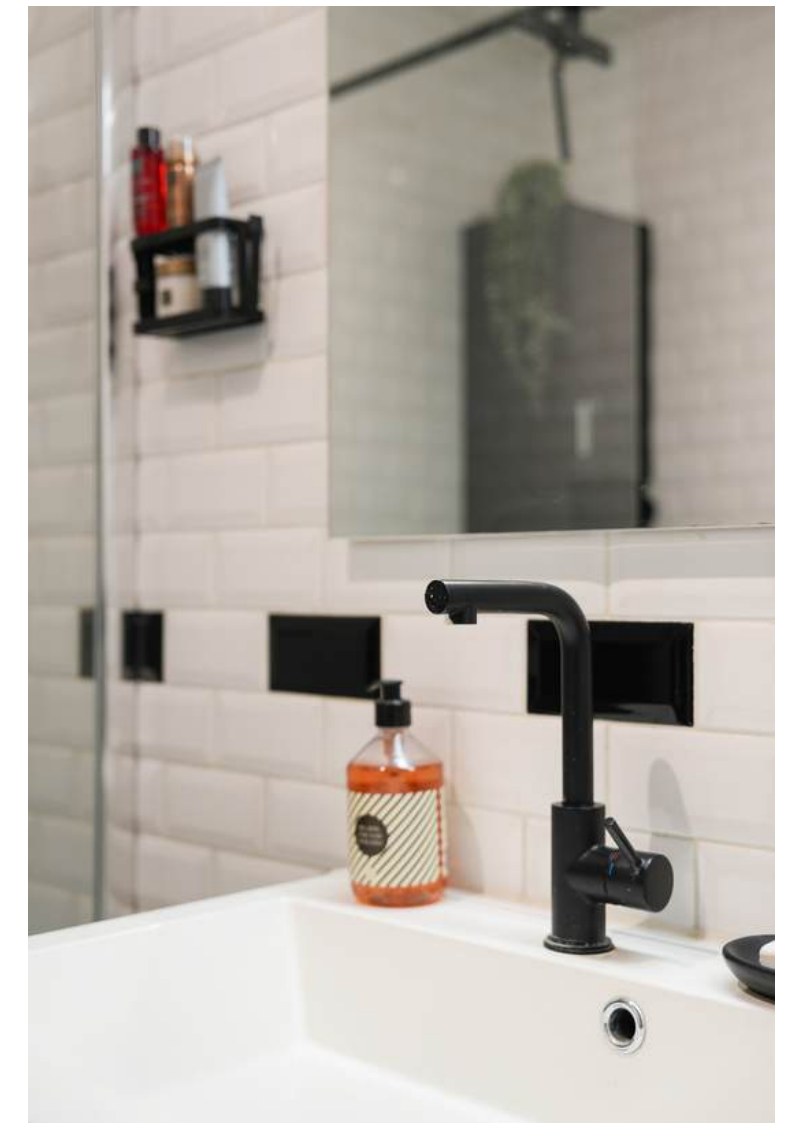
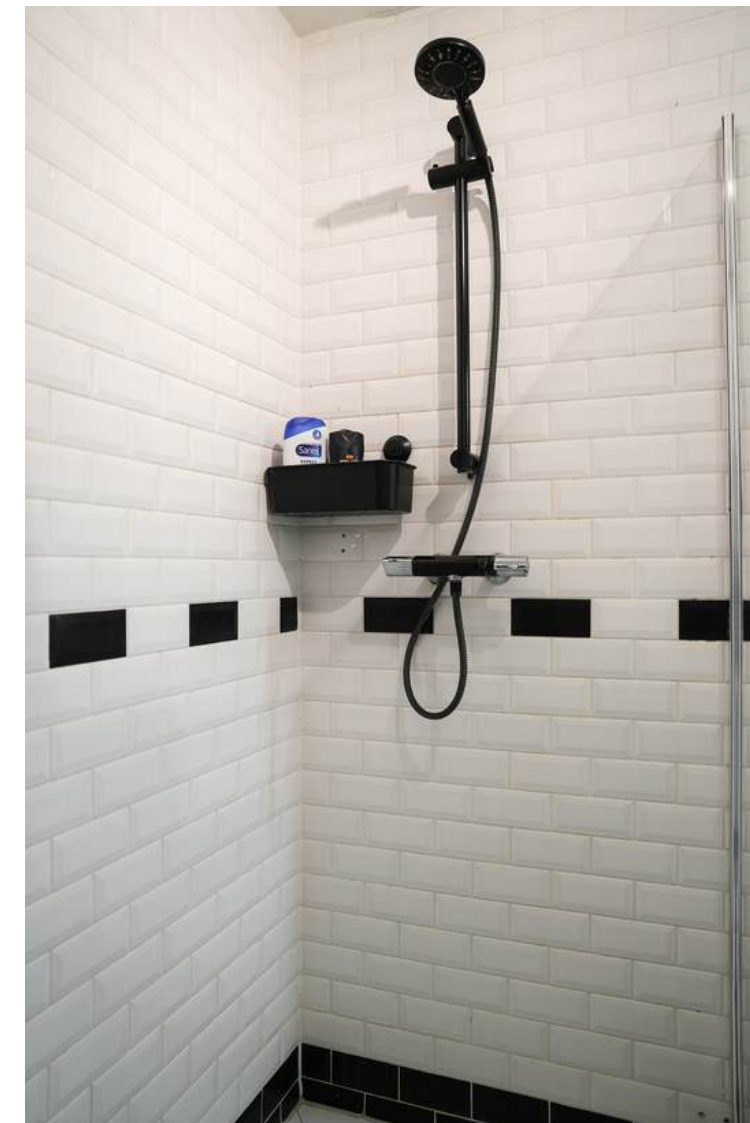
Aansluitend is er nog een berg-/hobbyruimte, die desgewenst is samen te voegen met de grote slaapkamer zodat deze ruimte bijvoorbeeld gebruikt kan worden als inloopkast.

Ook is het mogelijk om twee (kleinere) maar separate slaapkamers te maken.



Badkamer

De badkamer is uitgevoerd in zwart-wit tegelwerk en beschikt over een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. De ruimte is erg netjes afgewerkt.



Buiten

Het royale dakterras grenst aan de woonkamer. Het voelt echt als een extra woonruimte: hier zit je heerlijk privé en geniet je van de zon.

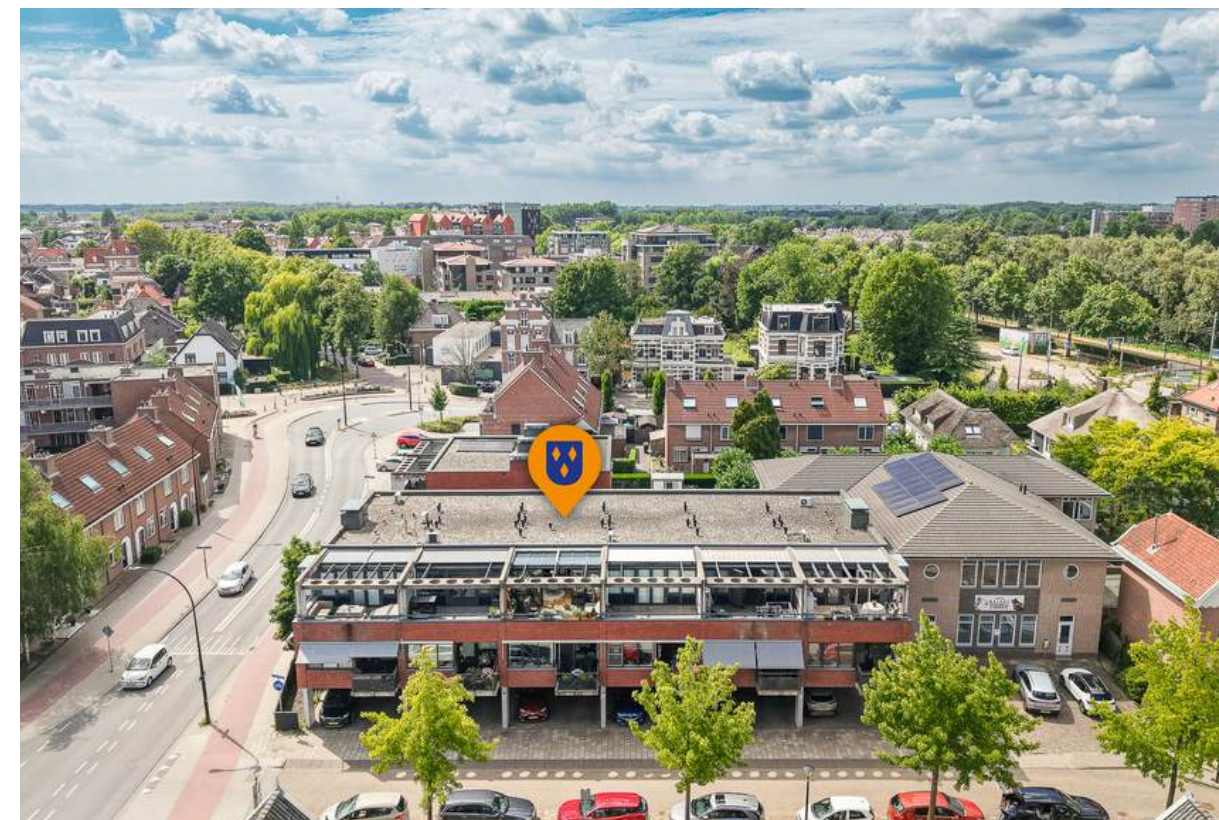






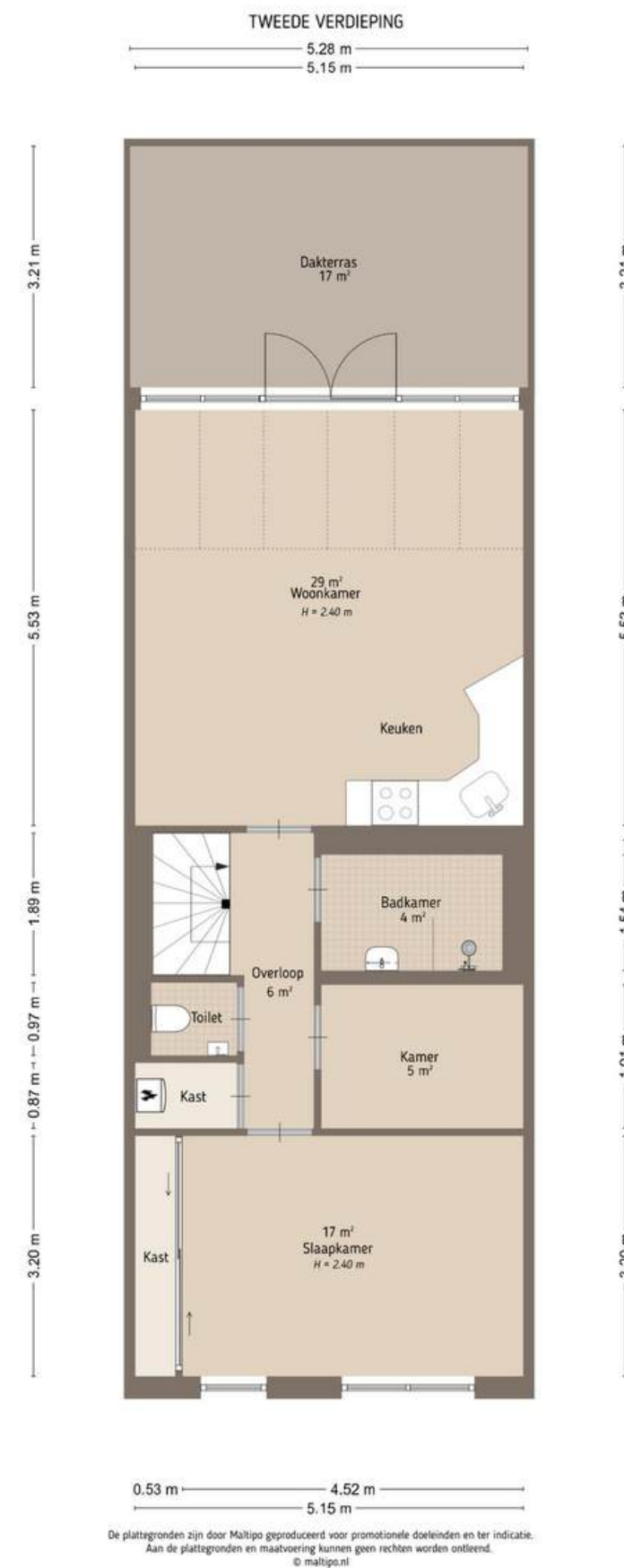
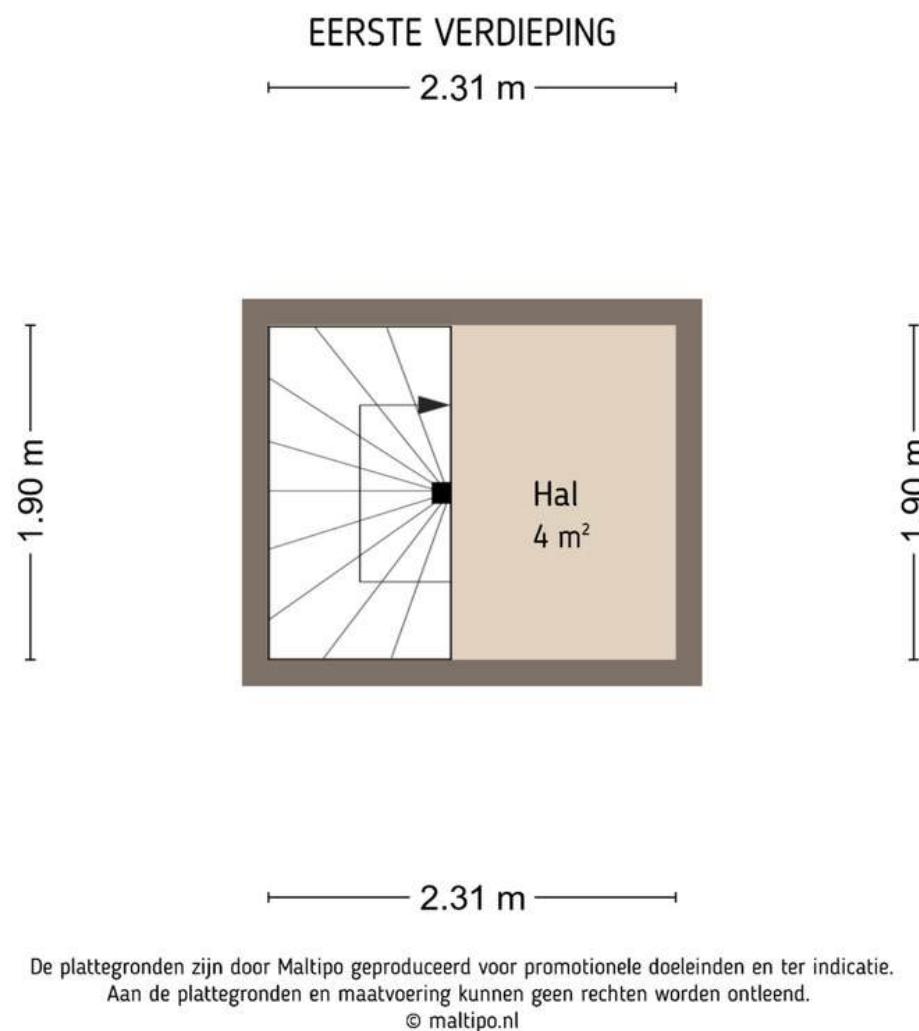
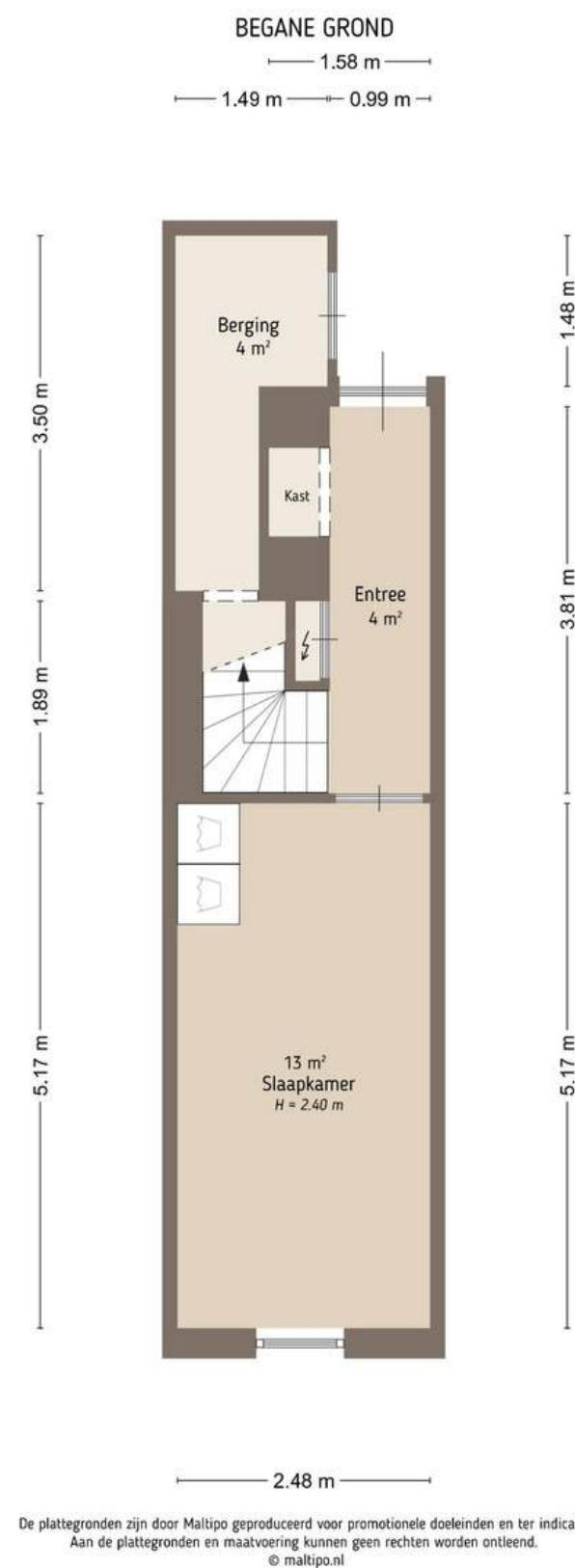
Direct voor de woning ligt een eigen carport met vaste parkeerplaats, zodat je altijd verzekerd bent van een plek voor de deur.







Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	2000
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton.
Dak	Er is een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking
Gevels	De gevels zijn vermoedelijk gebouwd in spouw,
Beglazing	De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	Er is een eigen HR-ketel (Nefit) aanwezig. Deze is in 2017 vernieuwd, tegelijkertijd is de rookgasafvoer vernieuwd.
Isolatie	Het appartement is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en spouwmuren.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich ook in de meterkast.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning.
- Er is een intercomsysteem aanwezig.
- Bij het appartement hoort een berging op de begane grond, deze is voorzien van elektra.

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.

VVE

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 86,- per maand.
- Er is een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert. De stukken zijn inzichtelijk via het digitale dossier van dit appartement.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, schoonmaak, onderhoud lift en schilderwerk geregeld.



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 : B

Nummer(s) : 10616 A6

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging dakterras: Oosten

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: maisonnette

Bouwjaar: 2000

Aantal slaapkamers: 2

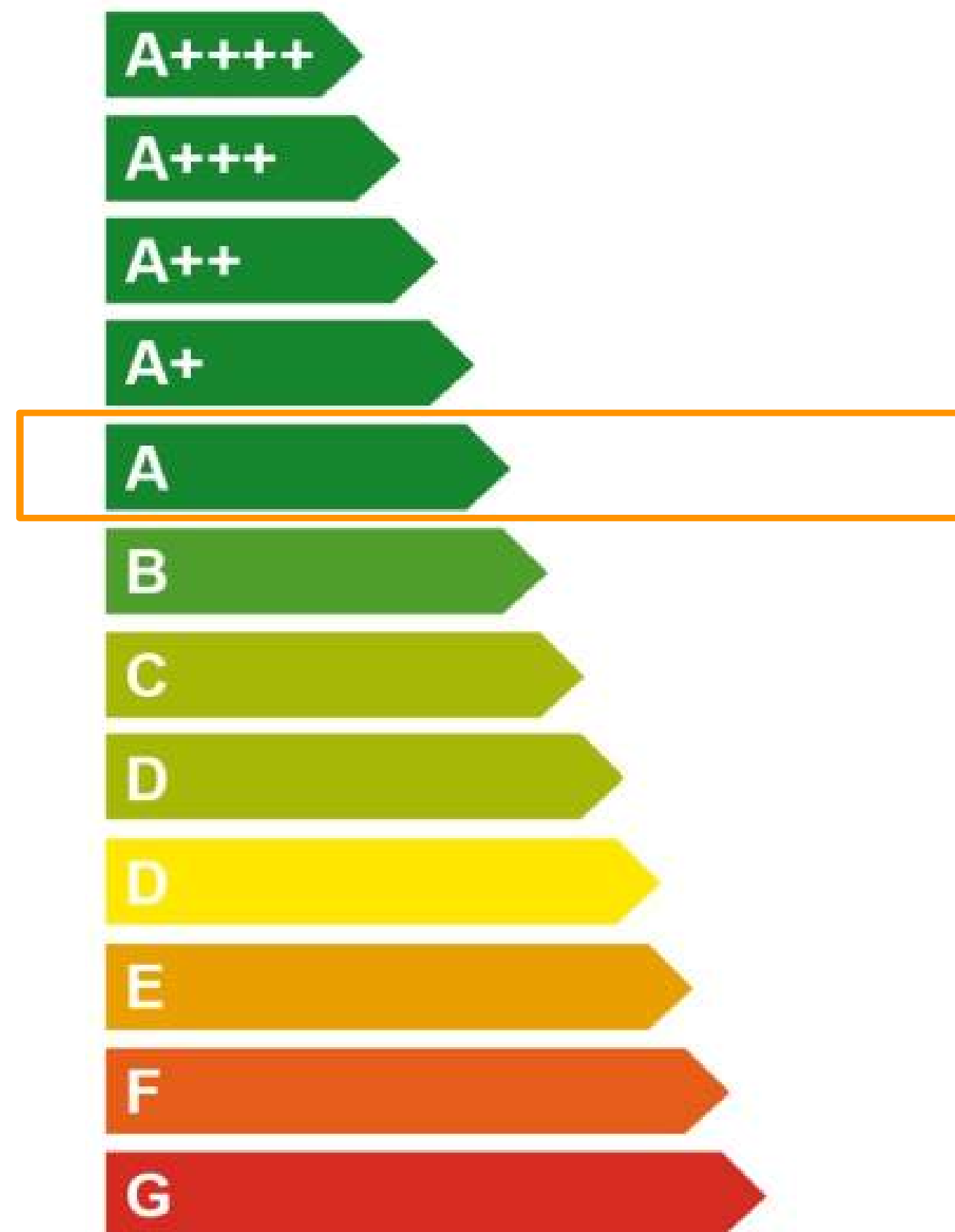
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 88.8 m²

Overige inpandige ruimte: 3.9 m²

Inhoud: 305.4 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerdam

Leerdam is een levendige stad met een rijke historie en staat bekend als dé glasstad van Nederland. Het centrum biedt een divers winkelaanbod, gezellige terrassen, supermarkten en een NS-station met directe verbinding naar Geldermalsen en Dordrecht. Scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen zijn in de buurt aanwezig. En dankzij de ligging aan de Linge, de historische stadswal en diverse wandelroutes woon je hier midden in de natuur, met het comfort van de stad om de hoek.

**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