

# ORANJEHOF 77

## 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**

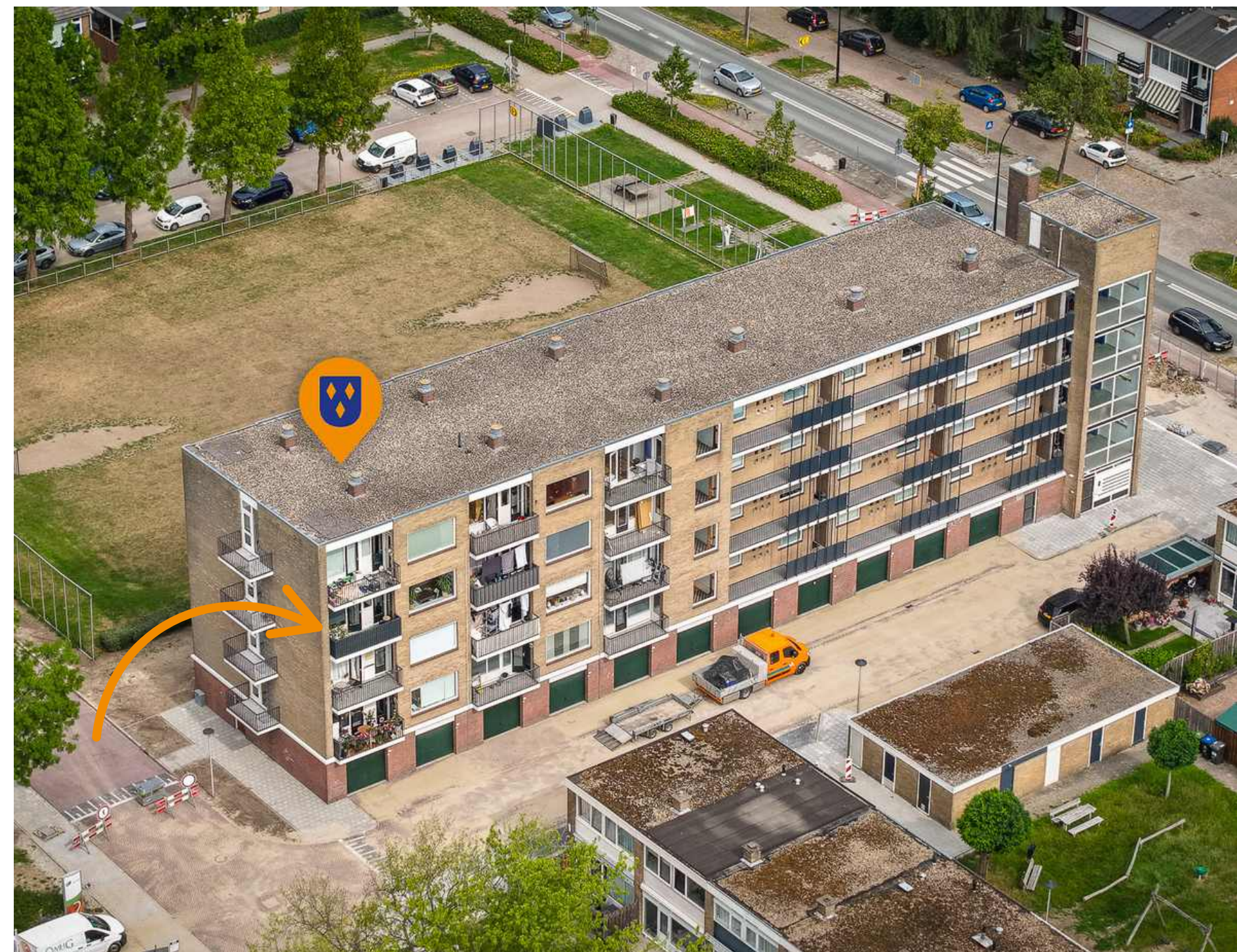
Office manager



# Welkom bij de Oranjehof

## Compact en comfortabel wonen in Leerdam!

Op de derde verdieping van het appartementencomplex aan de Oranjehof ligt dit verzorgde 2-kamer appartement van ca. 32 m<sup>2</sup>. Een fijne plek voor wie zelfstandig wil wonen, overzichtelijk maar met alles wat je nodig hebt. Het appartement ligt aan een sportveld in een rustige woonwijk, met voorzieningen zoals winkels, station en centrum op korte afstand.



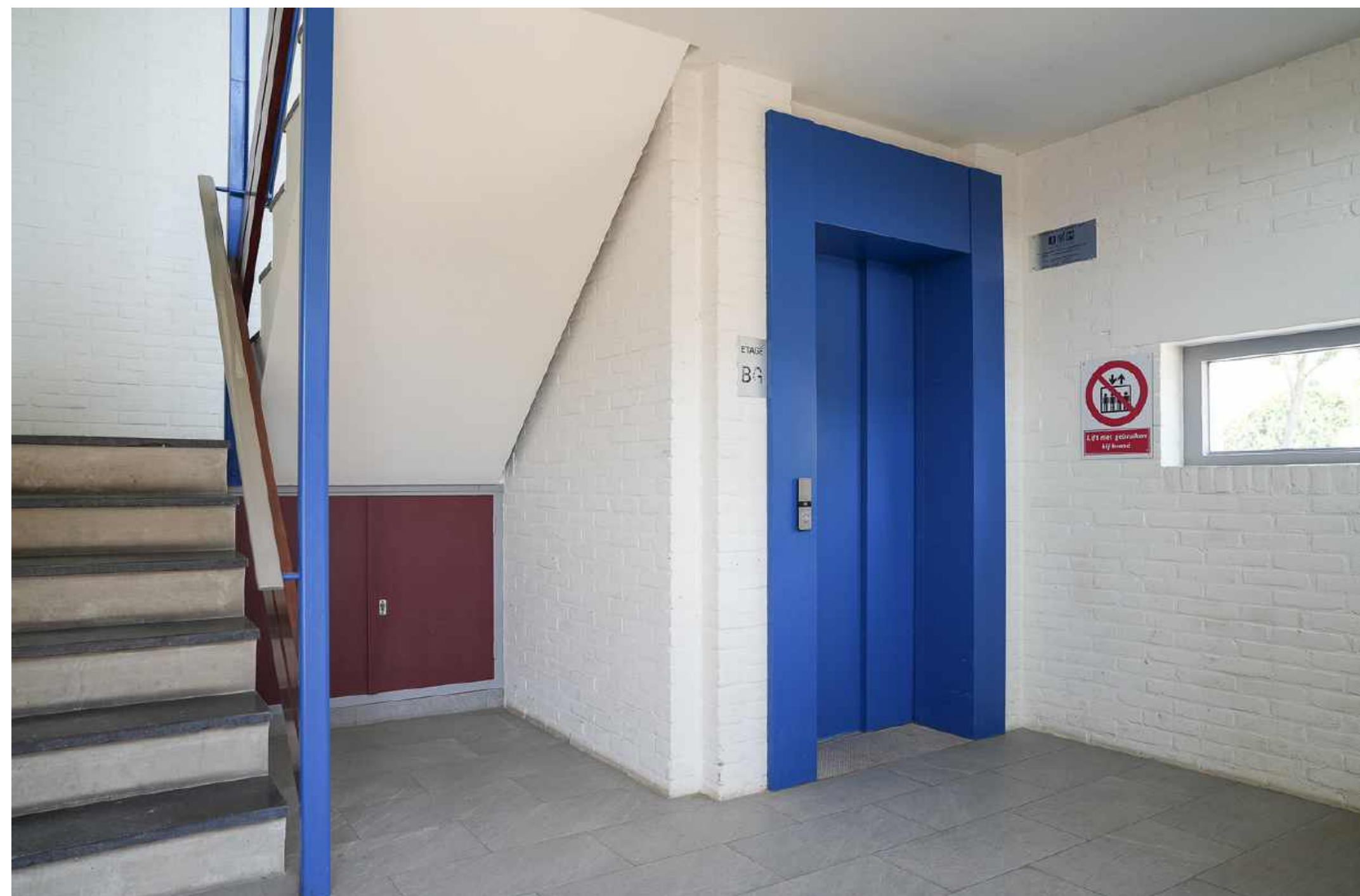






# Het complex

Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden complex uit 1965. Je komt binnen via een centrale entree met brievenbussen, intercom, trappenhuis en lift. Op de begane grond bevindt zich een eigen berging (nr. 5), voorzien van elektra. Via een aparte ingang aan de buitenzijde zijn de bergingen bereikbaar.





# Indeling

Vanuit het trappenhuis loop je over de gallerij een overdekt gedeelte binnen, waar zich de voordeur bevindt. Je komt binnen in een compacte hal met toegang tot alle vertrekken.



# Woonkamer

Aan de linkerzijde ligt de sfeervolle woonkamer.  
Door het grote raam en de deur naar het balkon is het een lichte en fijne ruimte.









Vanuit de woonkamer kijk je uit over de woonwijk.





# Keuken

De woonkamer heeft een open keuken voorzien van een spoelbak met mengkraan, een magnetron, een losse 4-pits gaskookplaat met daarboven een inbouw afzuigkap en een losse koelkast.



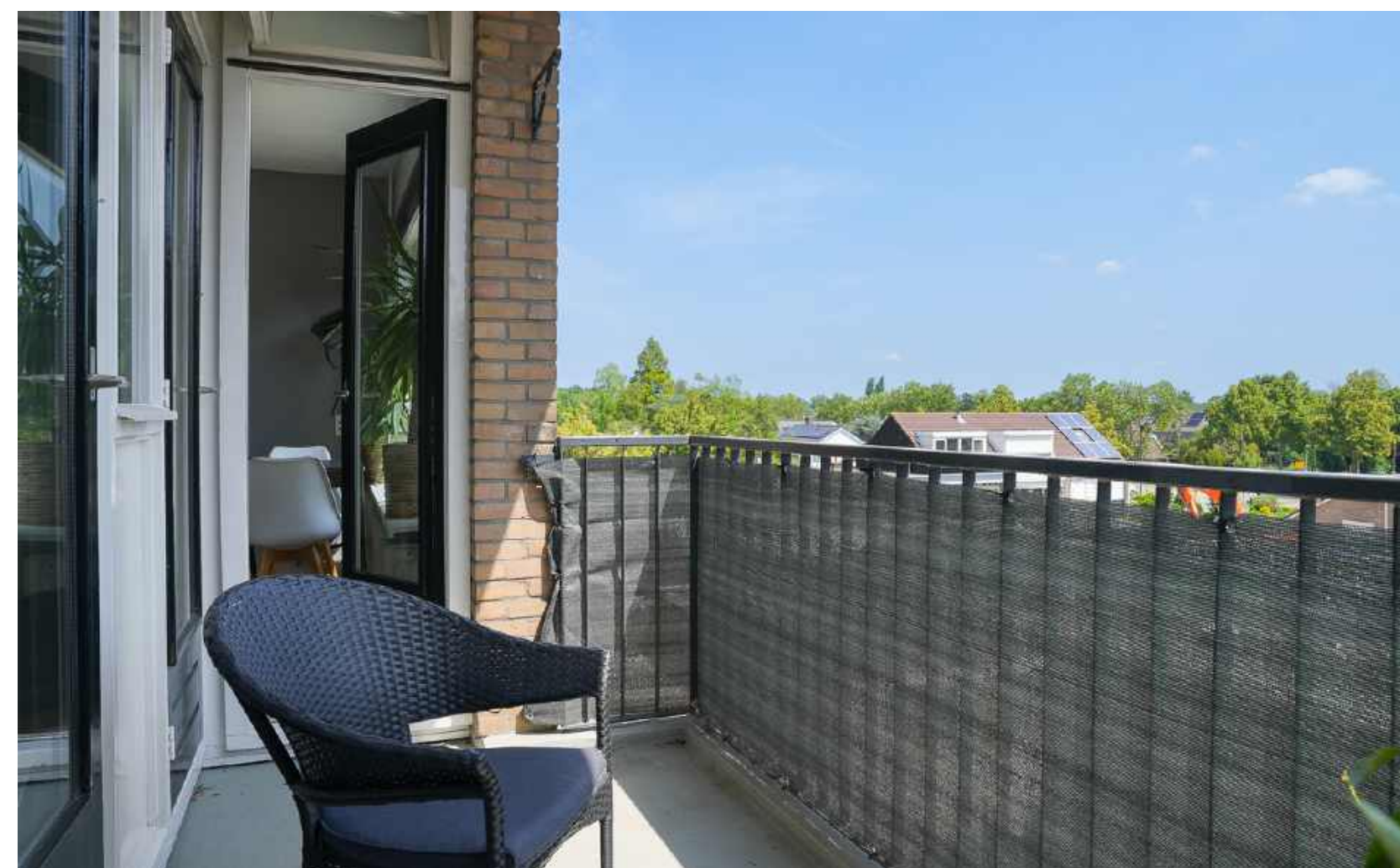






# Balkon

Het balkon is toegankelijk vanuit de woonkamer, de keuken en de slaapkamer. Hier kan je beschut genieten.





# Badkamer

De nette badkamer met inloopdouche en toilet bevindt zich tussen de woonkamer en de slaapkamer.





# Slaapkamer

De slaapkamer is praktisch ingedeeld, met ruimte voor een bed en kast, én met een wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

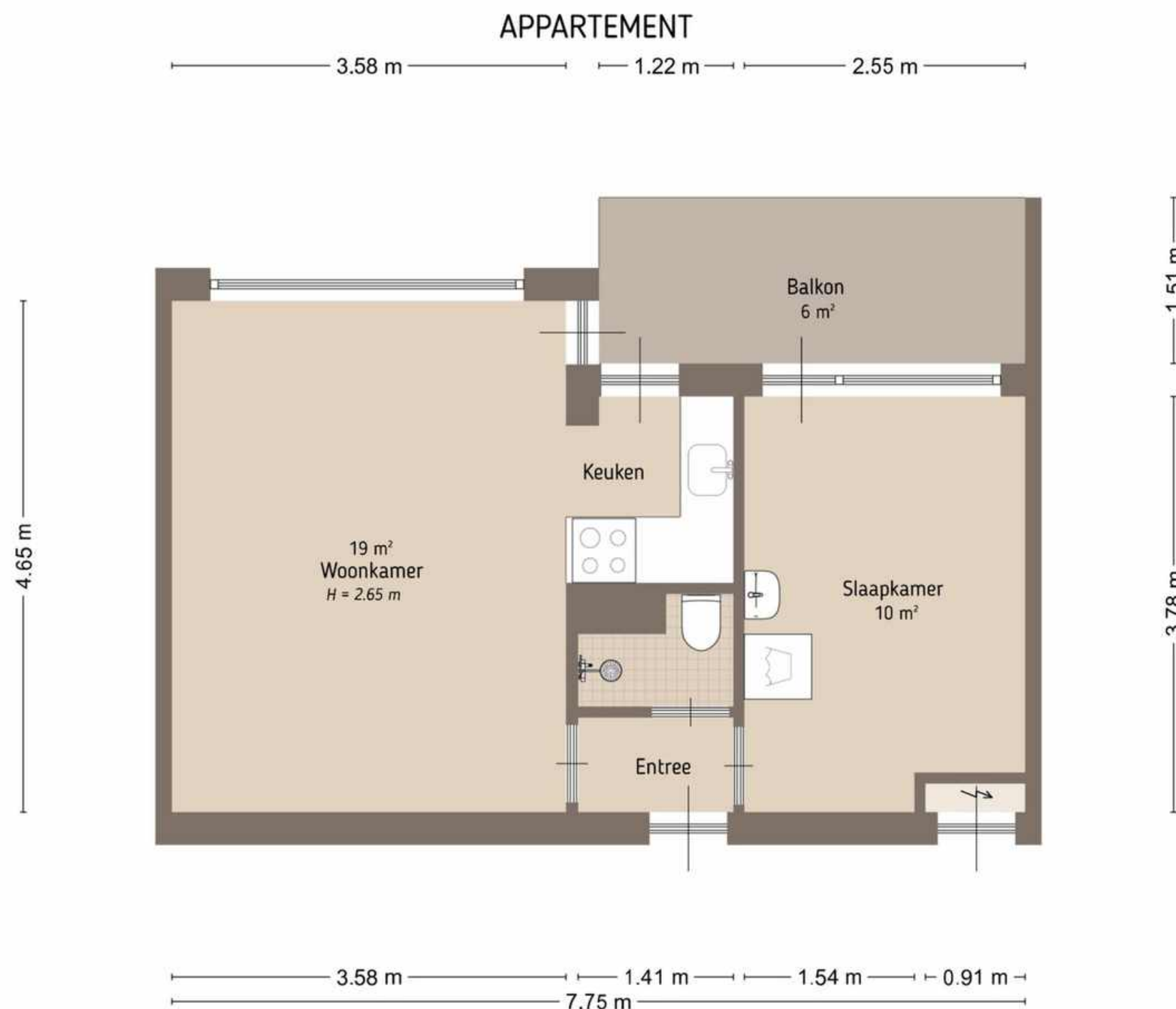




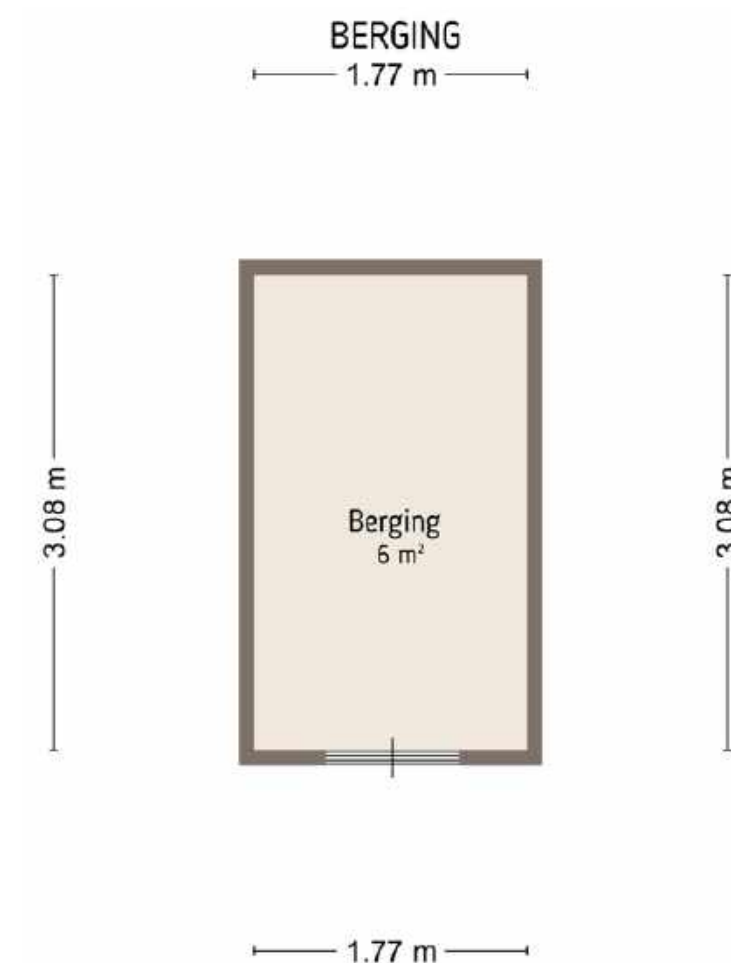




# Plattegronden



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   | 1965                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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 | <p>De verwarming wordt geregeld door een blokverwarming. Blokverwarming is een collectieve vorm van verwarming waarbij meerdere appartementen binnen één complex worden verwarmd vanuit één centrale installatie.</p> <p>Een geiser (Bosch, leeftijd ca. 2000/2005) zorgt voor warm water.</p> <p>De geiser is in juli 2025 onderhouden.</p> |
| Isolatie   | Het appartement is voorzien van dubbele beglazing.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ventilatie | Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer?                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

*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

- Het appartement ligt op de 3<sup>e</sup> verdieping. De galerij is toegankelijk via een lift en het trappenhuis.
- De meterkast is uitgevoerd met 2 groepen en 1 aardlekschakelaar.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich in de berging.
- De keuken is ca. 10 jaar oud, de badkamer ca. 15 jaar.
- Er is een intercomsysteem aanwezig.
- Bij het appartement hoort een berging (nr. 5) op de begane grond, deze is voorzien van elektra.
- Het appartement beschikt over energielabel E.
- In 2022 is voor het laatst het buitenschilderwerk uitgevoerd.

## VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 218,- per maand.
- Er is een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert. De stukken zijn inzichtelijk via het Woondossier van dit appartement.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, schoonmaak, onderhoud lift en schilderwerk geregeld.





Kadastrale gemeente : Leerdam

## Sectie : B

Nummer(s) : 9254

Juridische status : Eigen grond

## Balkon en ligging

### Ligging balkon: 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: appartement

Bouwjaar: 1965

Aantal slaapkamers: 1

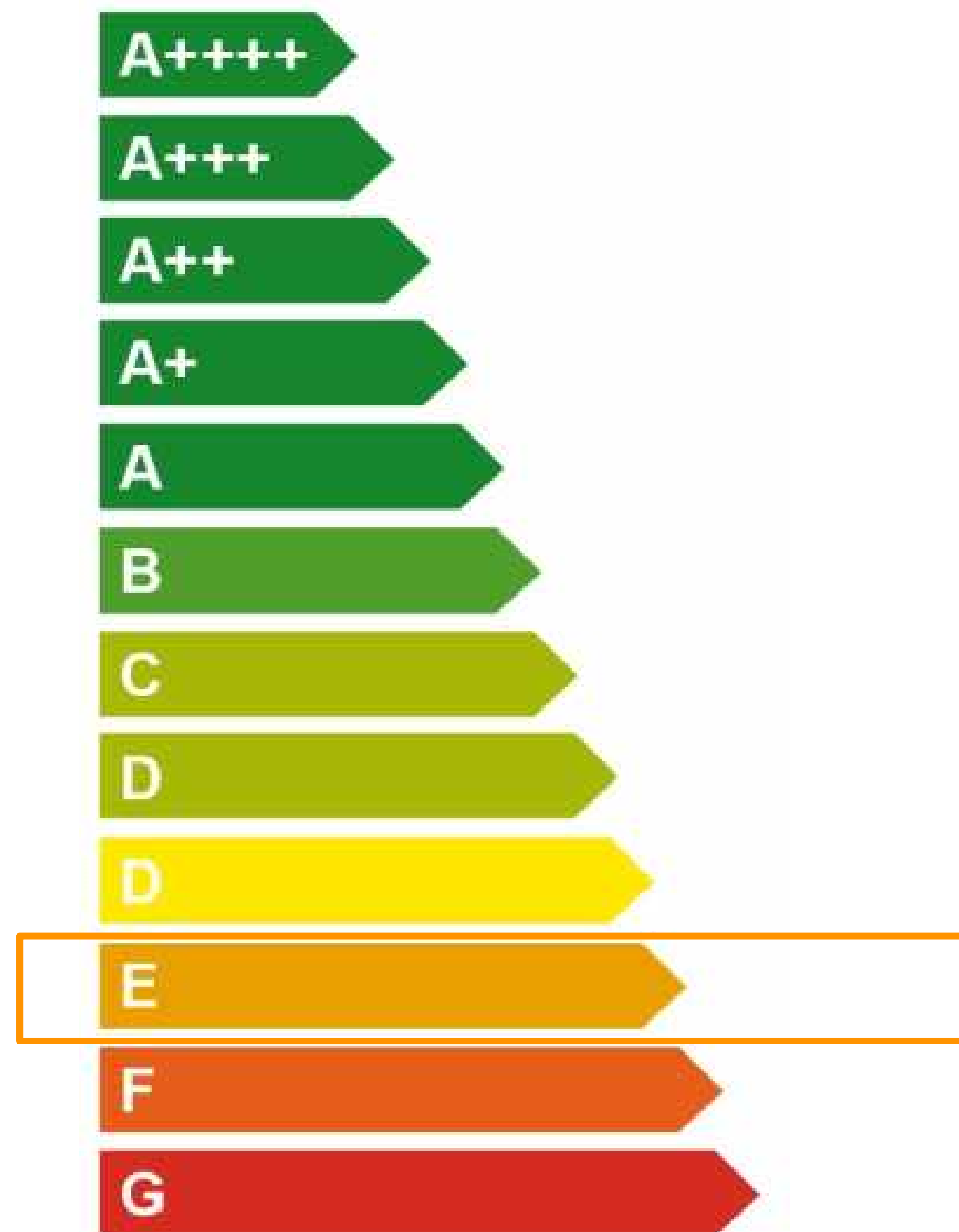
Aantal kamers: 2

Gebruiksoppervlak wonen: 32.1 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 0.2 m<sup>2</sup>

Inhoud: 114.5 m<sup>3</sup>

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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)