



LAANTJE V.V. IPEREN
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 het Laantje v.v. Iperen

Royaal wonen met een serre die je het hele jaar door verbindt met buiten!

In een brede straat in een geliefde woonwijk van Leerdam ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en serre. De woning is gebouwd in 1986 en door de jaren heen goed onderhouden.

Het huis telt 2 slaapkamers en een badkamer op de 1^e verdieping en een derde slaapkamer op de 2^e verdieping. Dit zou op eenvoudige wijze uitgebreid kunnen worden met 2 slaapkamers.

Op de begane grond ligt een ruime woonkamer aan de voorzijde en een keuken aan de achterzijde, die in verbinding staat met de serre.

Achter de woning ligt een mooi aangelegde tuin, waar je heerlijk beschut kunt genieten.



De buitenkant



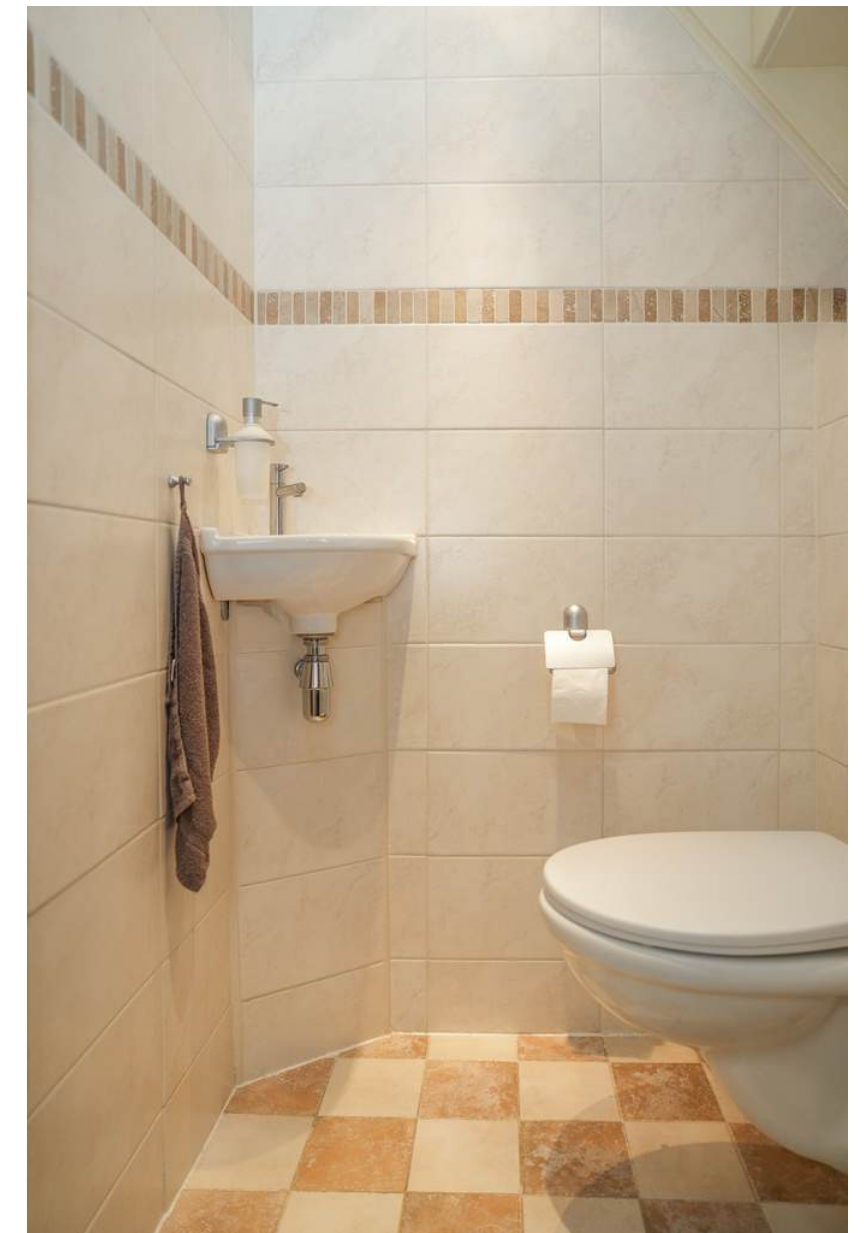
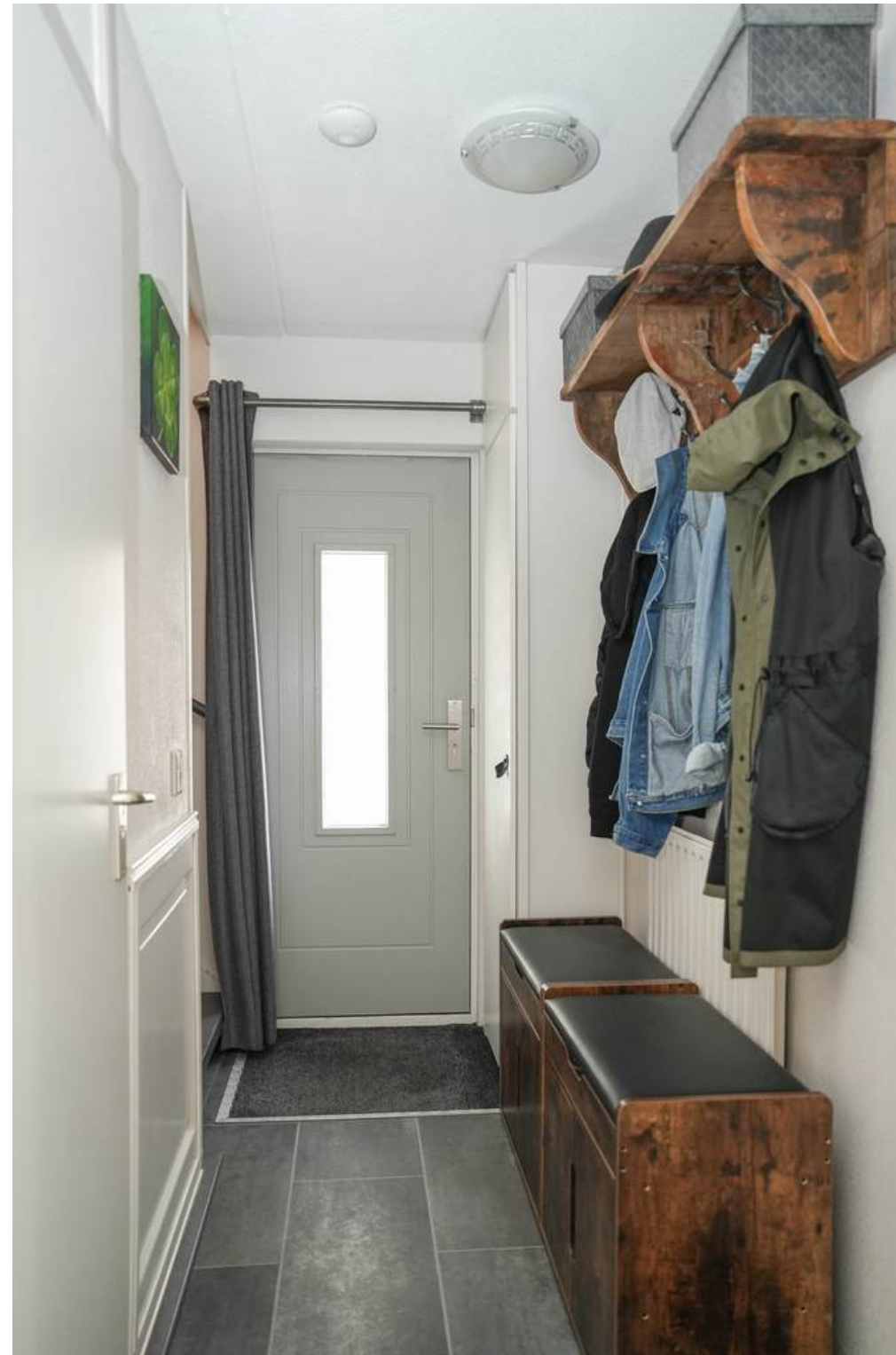
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen via de hal, met toegang tot het toilet, de trap naar boven en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is licht dankzij de brede raampartij aan de voorzijde.
De zithoek kijkt uit over de rustige straat en voelt ruim aan.





De woonkamer is voorzien van airconditioning.

Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn afgewerkt in een combinatie met granol en steenstrips.



De eethoek bevindt zich aan de tuinzijde, waar ook de open verbinding naar de keuken is gesitueerd.



Keuken

De keuken dateert uit 2011 en is uitgevoerd in een landelijke stijl met modern comfort. De uitrusting bestaat uit een spoelbak met mengkraan, een inductie kookplaat met daarboven een afzuigkap, een combi oven, een vaatwasser en een koelkast (2016).





Serre

Via de keuken loop je naar een royale serre van glas – een echte aanvulling qua leefruimte. De glazen schuifdeuren kunnen volledig worden geopend, waardoor je ook op frissere dagen een sterk gevoel van buiten ervaart, zonder concessies te doen aan comfort.



Slaapkamer I

De eerste verdieping telt twee slaapkamers en een badkamer.

De grote slaapkamer aan de voorzijde (22 m²) is voorzien van een airco-installatie en biedt de mogelijkheid om op te splitsen in twee afzonderlijke kamers.



Slaapkamer II

Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer van 9 m².



Badkamer

De badkamer is keurig onderhouden en beschikt over een douche, ligbad, tweede toilet, wastafelmeubel én elektrische vloerverwarming.



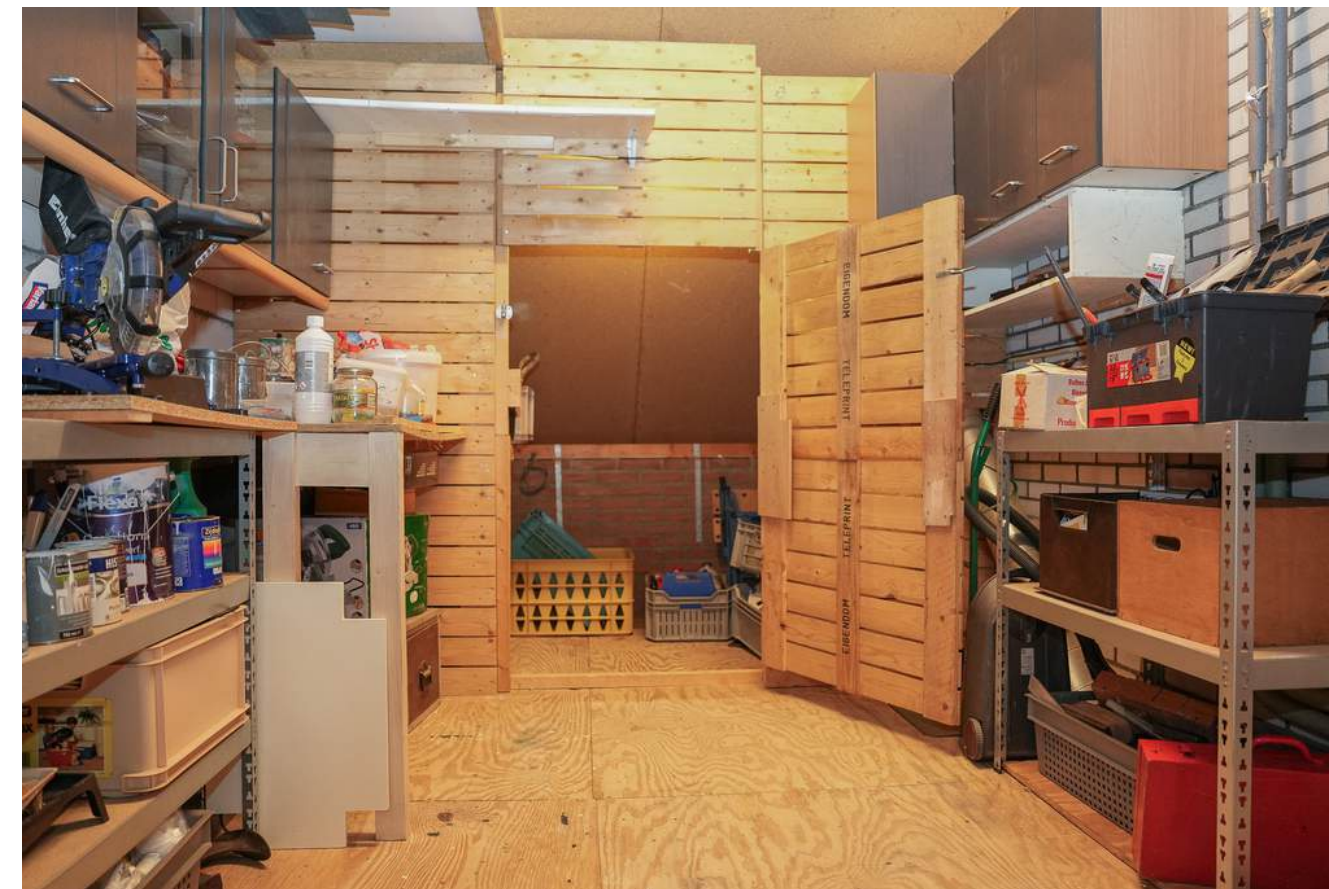
Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een royale open ruimte van 25 m² met veel daglicht dankzij een dakraam en een zijraam. Deze verdieping is uitstekend te gebruiken als derde slaapkamer, werkkamer of combinatie van beide. Achter de knieschotten is er extra bergruimte beschikbaar.



Garage

De garage is vanuit de serre bereikbaar en voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur richting de oprit, waar plek is voor twee auto's. In een wandkast staan wasmachine en droger opgesteld en via een luik is de ruime bergzolder bereikbaar.



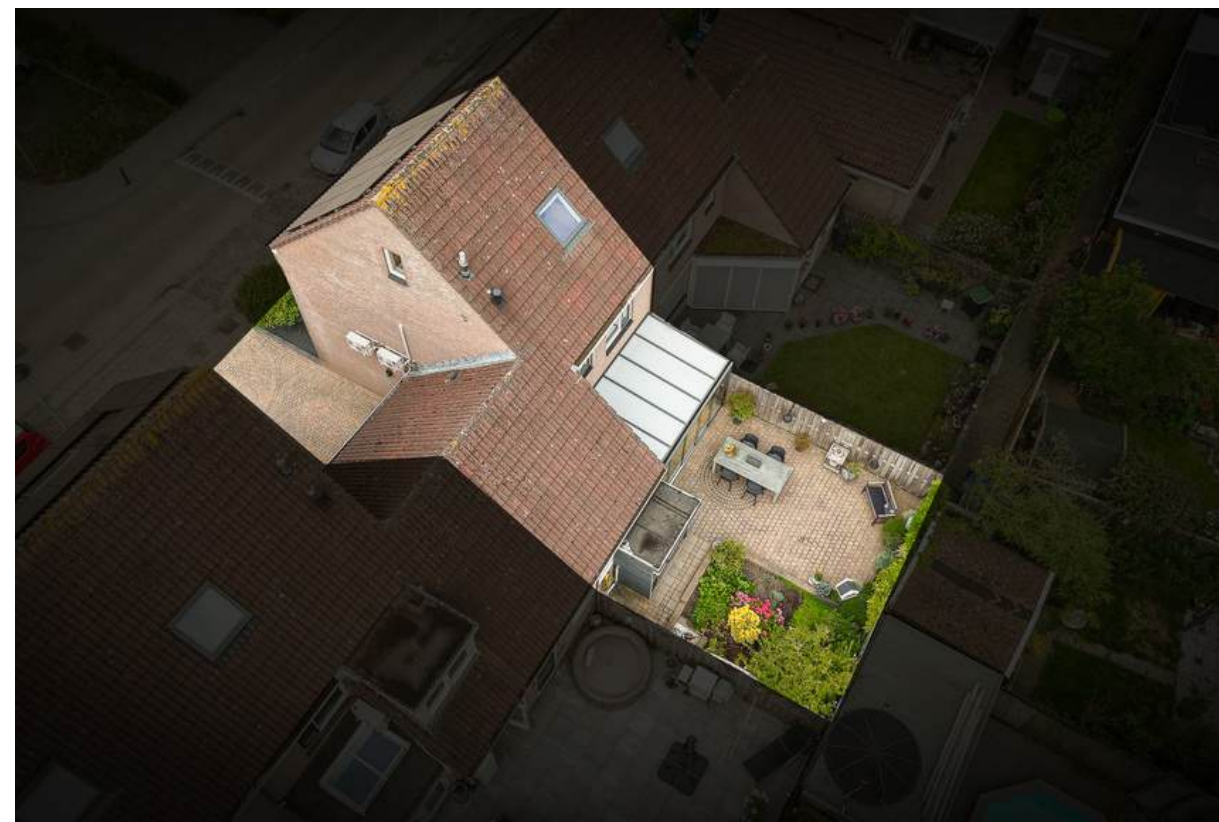
Buiten

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, kleurrijke beplanting en meerdere plekjes om te zitten. Onder een overkapping is de bbq geplaatst en er is een spoelbak met koud water. Ook aan de voorzijde van het huis is een buitenkraan aanwezig.











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

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	1986
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Beglazing	De woning is voorzien van houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas. Het grote raam op de begane grond aan de voorzijde bevat HR++ glas, evenals het linkerraam op de grote slaapkamer op de 1 ^e verdieping. Op de 2 ^e verdieping heeft het zijraam enkel glas, het dakraam is in 2025 vervangen en bevat HR glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Atag Enigma”, die dateert uit 2004. In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geïsoleerd. De vloer is niet geïsoleerd. De woning bevat grotendeels dubbele beglazing (zie hierboven).

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 vernieuwd in 2020 en is uitgevoerd met voldoende groepen, aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
- De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Er is een energielabel C aanwezig.
- De keuken dateert uit 2011, de badkamer uit 2006 en het toilet uit 2007.
- Zowel aan voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er is glasvezel binnengebracht, nog niet in gebruik.
- In 2021 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2020 zijn 13 zonnepanelen geplaatst.

Bijzonderheden

- In 2015 is de serre aan de achterzijde vervangen en verder uitgebreid.
- In 2023 is een airconditioning geplaatst in de woonkamer en grote slaapkamer op de 1^e verdieping.
- Op de begane grond en op de 1^e verdieping zijn rolluiken aanwezig, deels handmatig deels elektrisch bedienbaar. Ook bij de buitenkeuken is een rolluik aanwezig.

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 : D

Nummer(s) : 527

Grootte : 185 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achertuin: Noordoosten

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: 1986

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

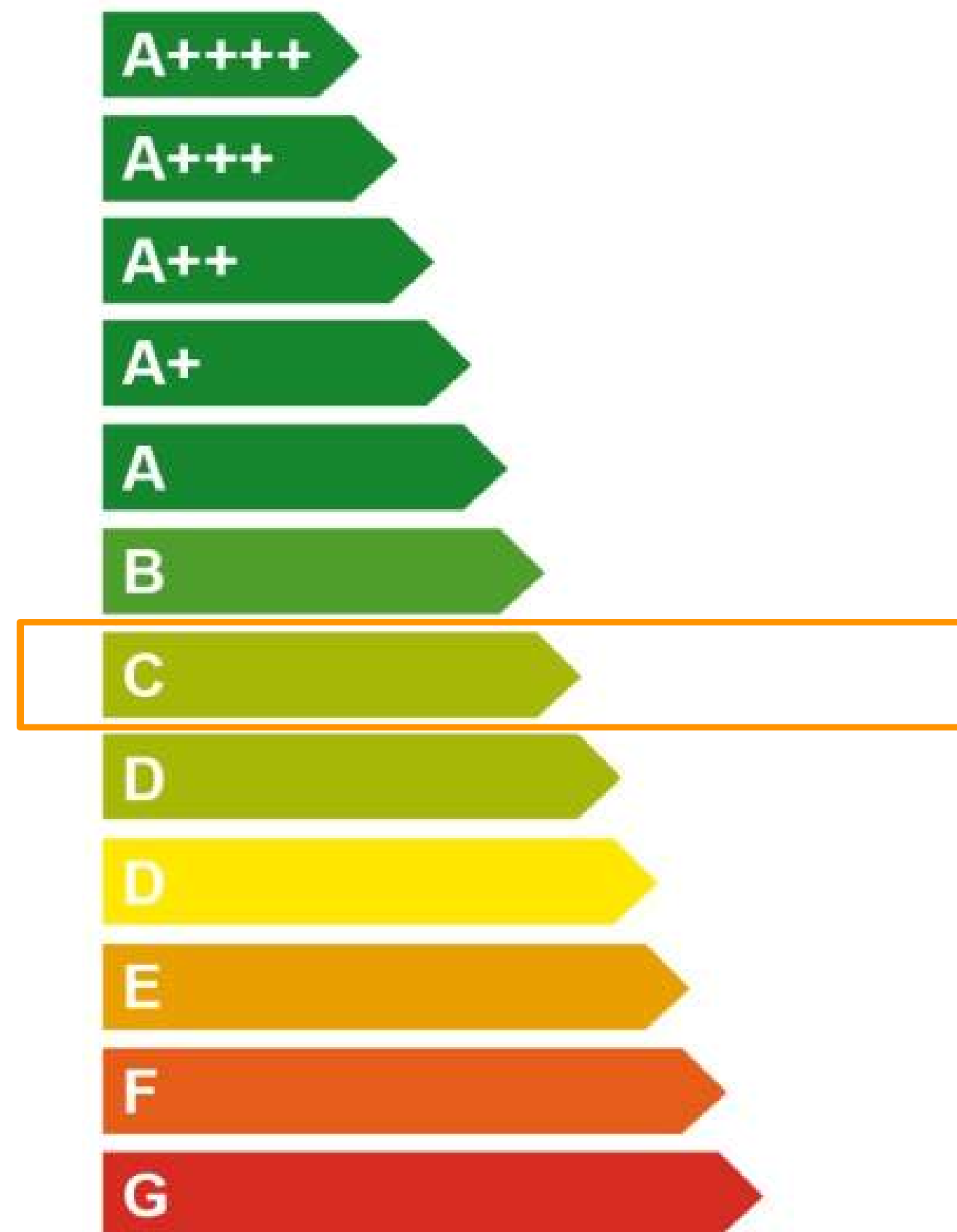
Gebruiksoppervlak wonen: 114,8 m²

Overige inpandige ruimte: 32,4 m²

Perceeloppervlakte: 185 m²

Inhoud: 502,6 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