



# ORANJEHOF 71

## Leerdam

# 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 compleet wonen met uitzicht op het sportveld en de watertoren!

Op de derde verdieping van het appartementencomplex aan de Oranjehof ligt dit nette 2-kamer appartement van circa 33 m<sup>2</sup>. Een fijne woonruimte voor wie het overzichtelijk wil houden, maar wel waarde hecht aan comfort en zelfstandigheid. Vanuit het appartement en het balkon heb je vrij uitzicht op een sportveld én een karakteristiek stukje Leerdam: de watertoren.

Winkels, station en het stadscentrum liggen op korte afstand, waardoor je alles binnen handbereik hebt.

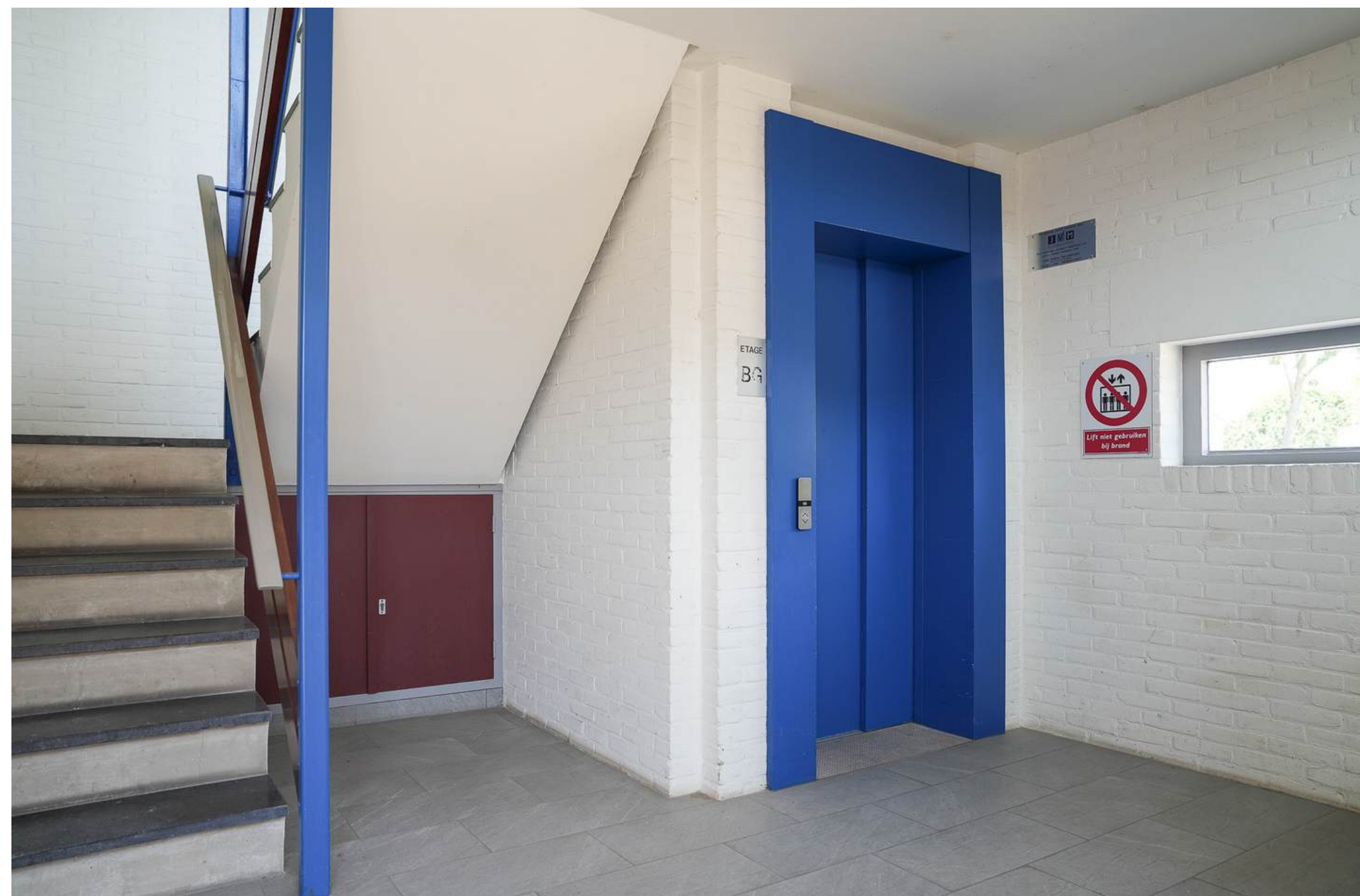
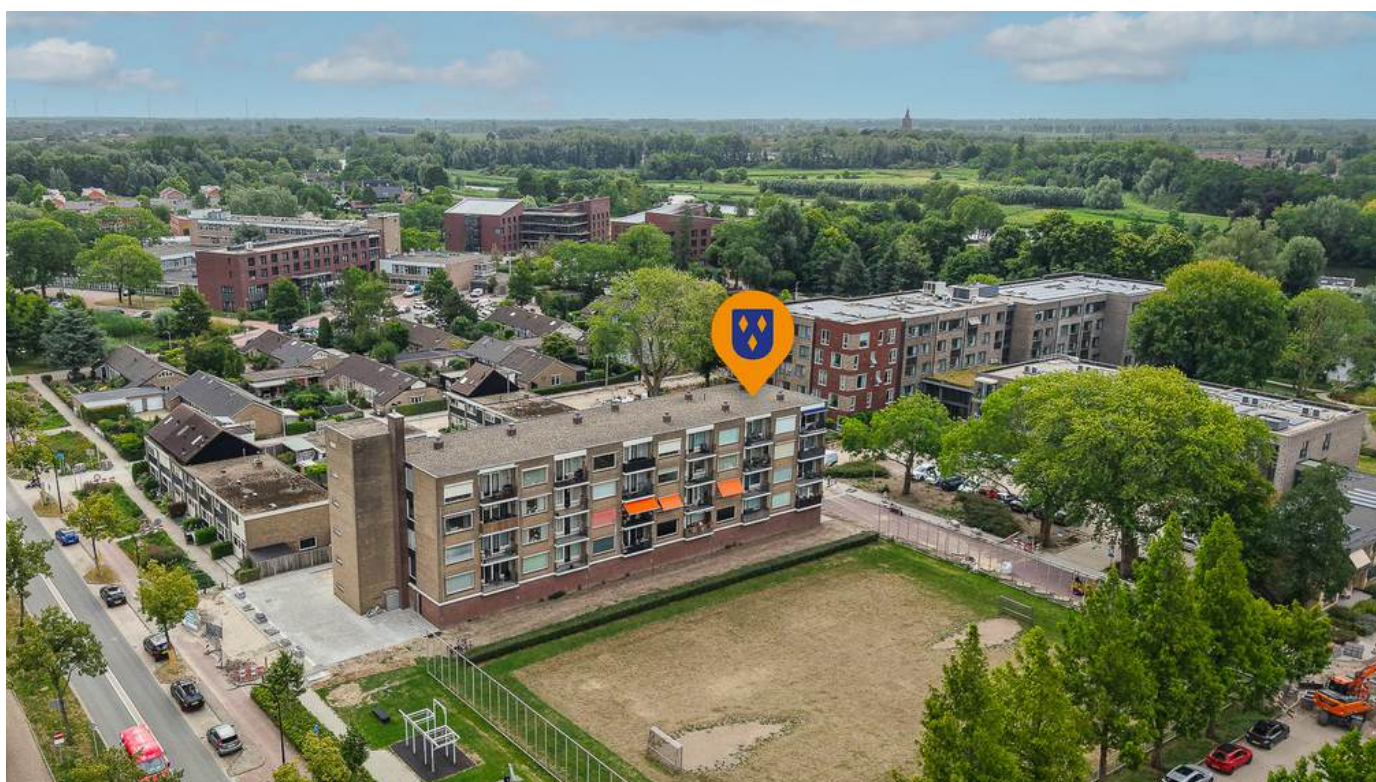




# Het complex

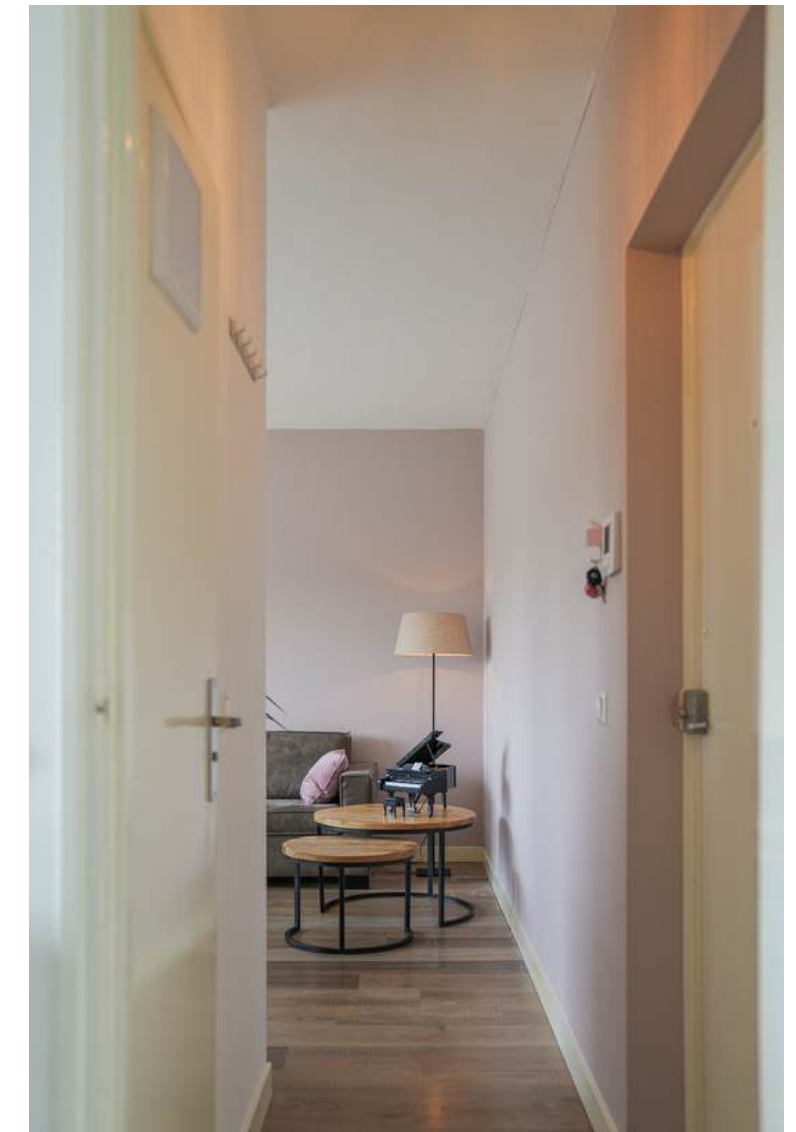
Het gebouw waarin dit appartement zich bevindt is gebouwd in 1965 en wordt goed onderhouden. De entree is voorzien van een intercominstallatie, brievenbussen, een trappenhuis en een lift.

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging (nr. 4), voorzien van elektra. De bergingen zijn via een aparte ingang aan de buitenzijde bereikbaar.



# Indeling

Via de galerij bereik je een overdekte entree met toegang tot het appartement.  
Je komt binnen in een compacte hal met toegang tot alle vertrekken.



# Woonkamer

Aan de rechterzijde ligt de woonkamer, een prettige, lichte ruimte dankzij het grote raam en een extra raam naar het balkon. Vanuit hier kijk je mooi uit over het sportveld en richting de watertoren van Leerdam.



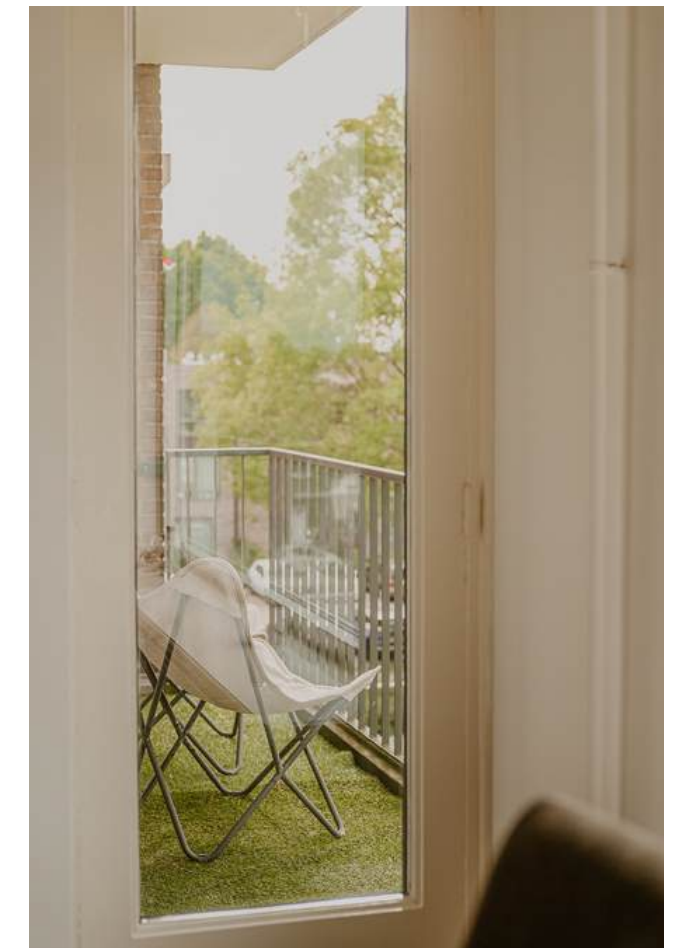


Vanuit de woonkamer kijk je uit over de woonwijk.



# Keuken

De open keuken is functioneel en eenvoudig ingericht, en voorzien van een spoelbak met mengkraan, gaskookplaat, afzuigkap en losse apparatuur.



# Balkon

Het balkon is bereikbaar vanuit de keuken en slaapkamer. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier van de middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over het groen.





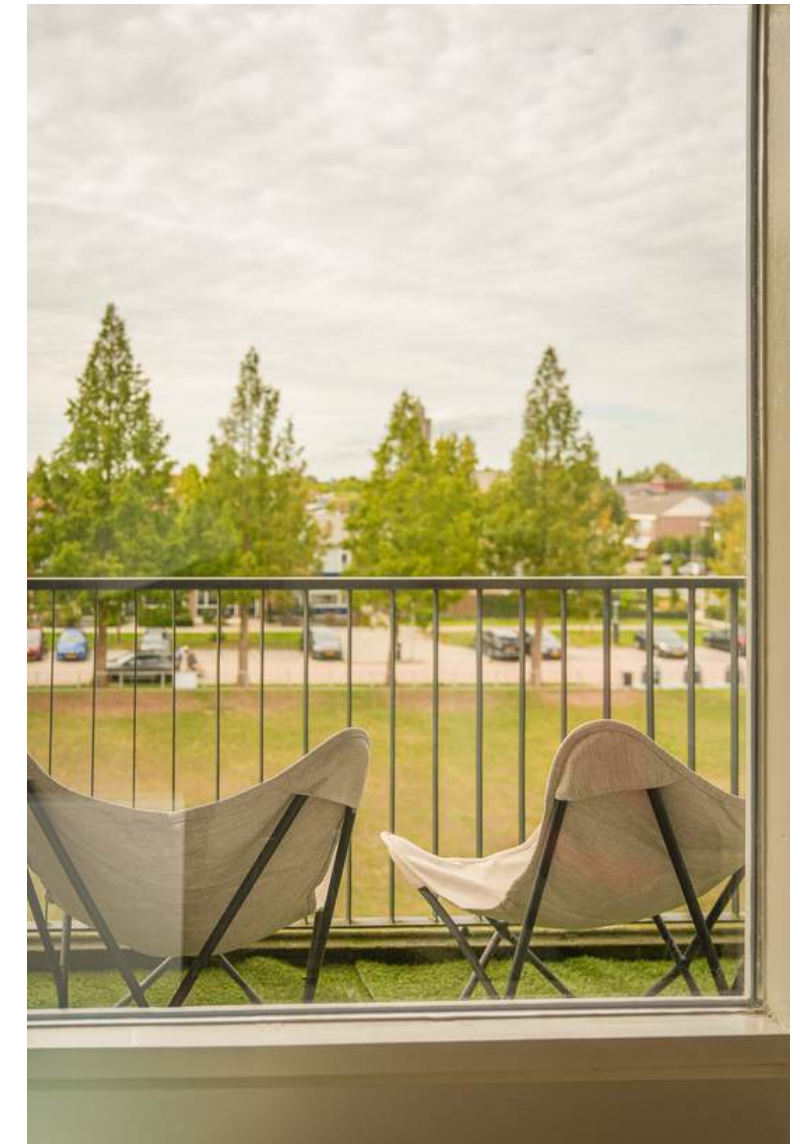
# Badkamer

De badkamer is gemoderniseerd en uitgevoerd met een inloopdouche, toilet sierradiator en de ruimte is geheel betegeld.



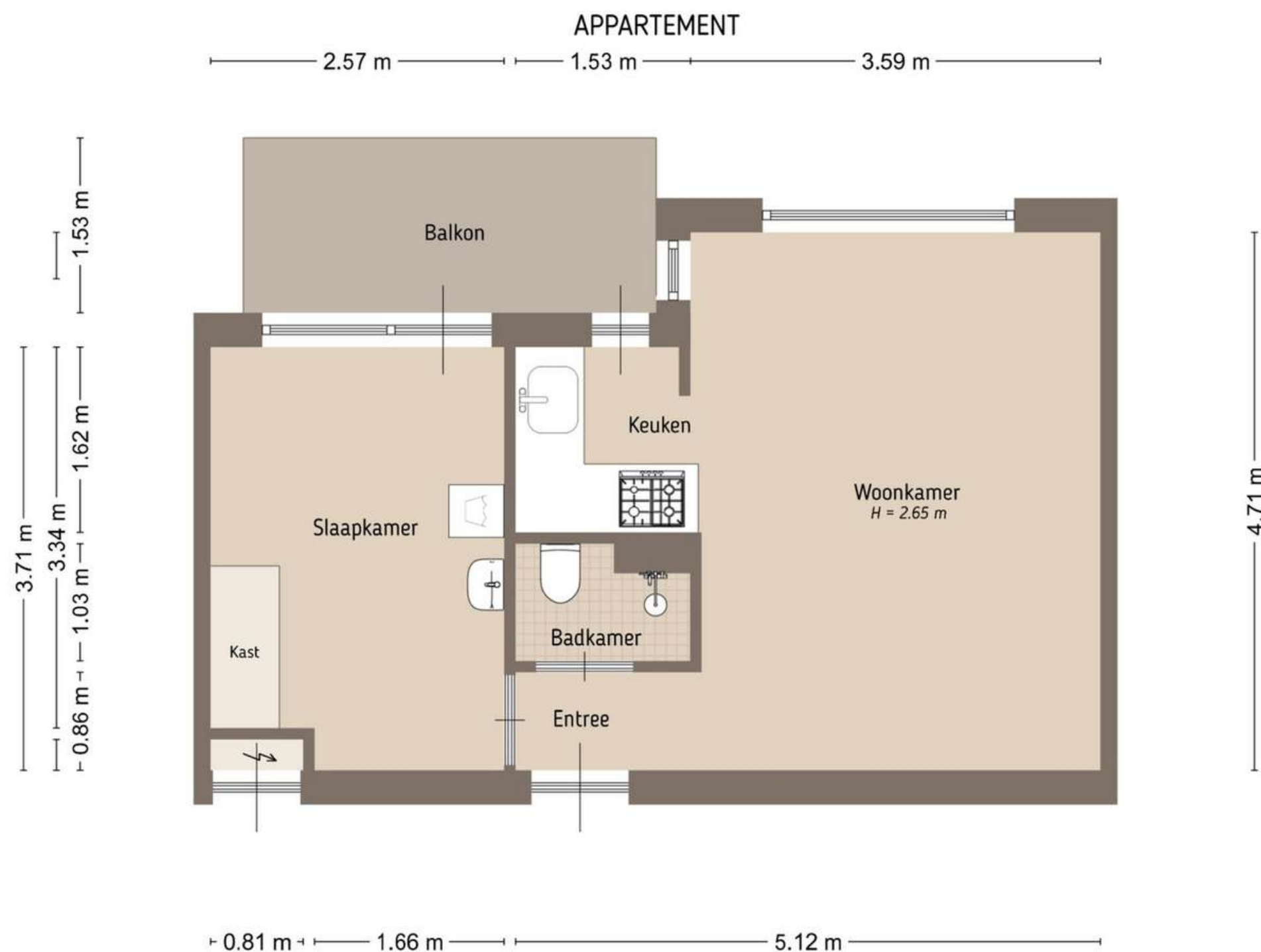
# Slaapkamer

De slaapkamer is praktisch van formaat, met ruimte voor een kast en bed. Ook is er een wastafel en aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

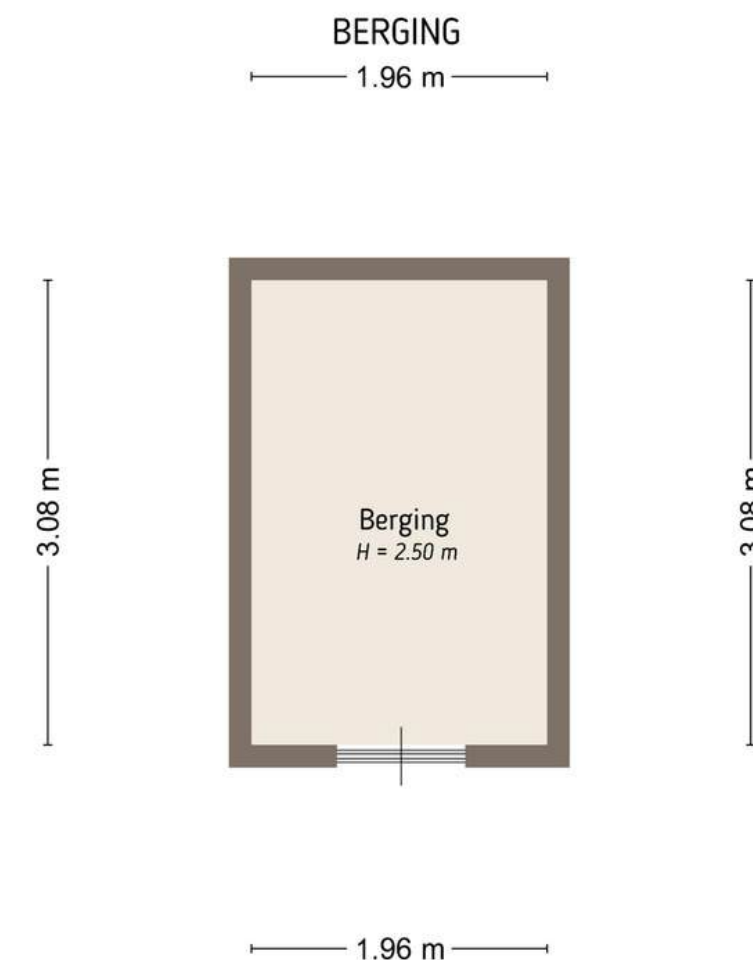




# Plattegronden



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

# 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 HR++ beglazing.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verwarming | 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.<br>Een geiser (Fasto, leeftijd onbekend) zorgt voor warm water. |
| Isolatie   | Het appartement is voorzien van HR++ beglazing.                                                                                                                                                                                                                                |
| Ventilatie | Er is natuurlijke 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

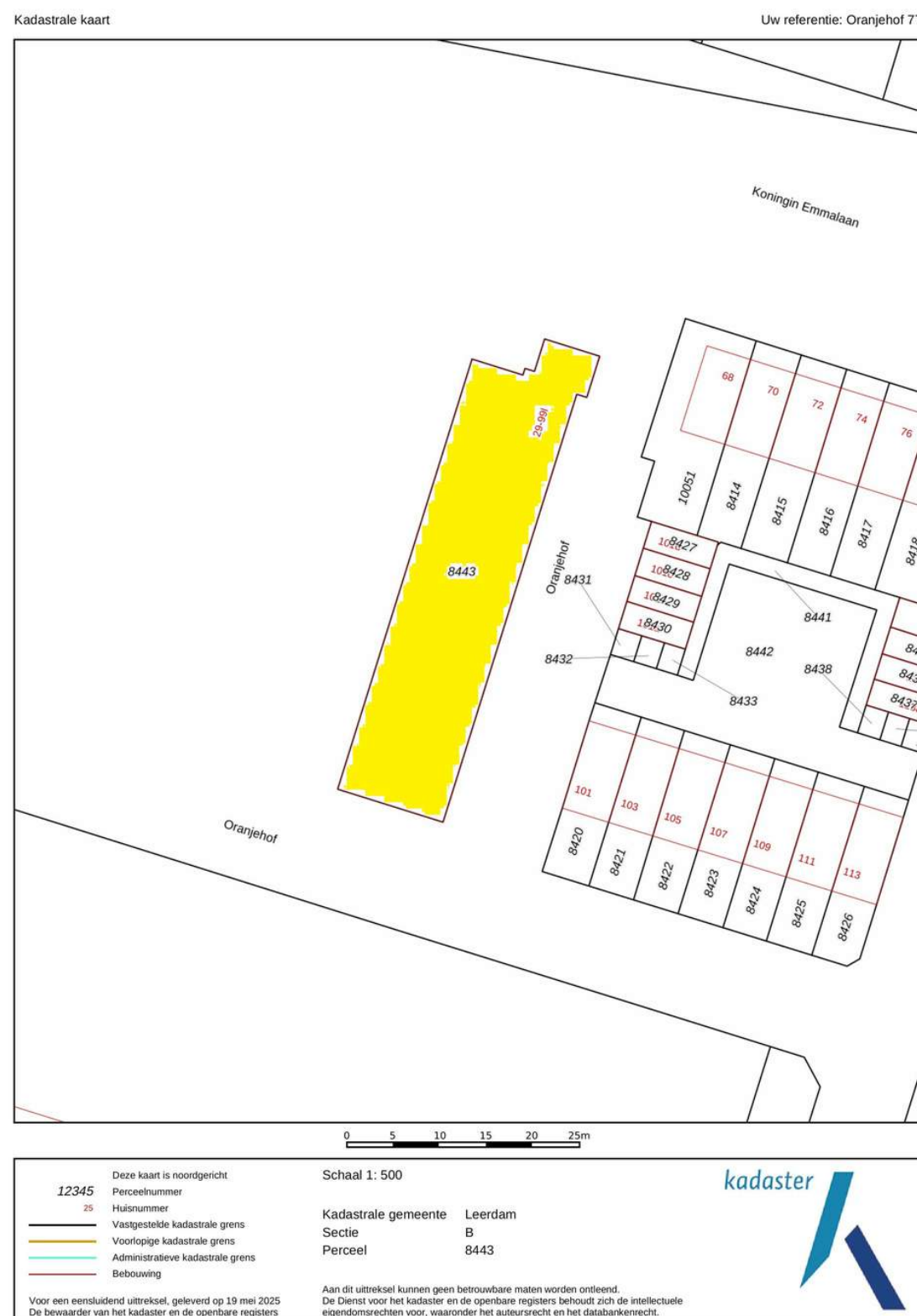
- Het appartement ligt op de 3<sup>e</sup> verdieping. De galerij is toegankelijk via een lift en het trappenhuis.
- De meterkast is uitgevoerd met 2 groepen en 1 aardlekschakelaar.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich in de berging.
- De leeftijd van de keuken onbekend, de badkamer dateert uit ca. 2018/2019.
- Er is een intercomsysteem aanwezig.
- Bij het appartement hoort een berging (nr. 4) op de begane grond, deze is voorzien van elektra.
- Het appartement beschikt over energielabel E
- In 2022 is voor het laatst het buitenschilderwerk uitgevoerd.

Er is glasvezel aanwezig, maar niet in gebruik.

## VVE

- De Vereniging van Eigenaren is actief en financieel gezond.
- De maandelijkse bijdrage bedraagt circa € 218,38.
- Dit bedrag omvat onder andere het onderhoud van het gebouw en de lift, schilderwerk, opstalverzekering en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten.

# 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) : 9254

Juridische status : Eigen grond

## Balkon en ligging

Ligging balkon: Zuidwest

## 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

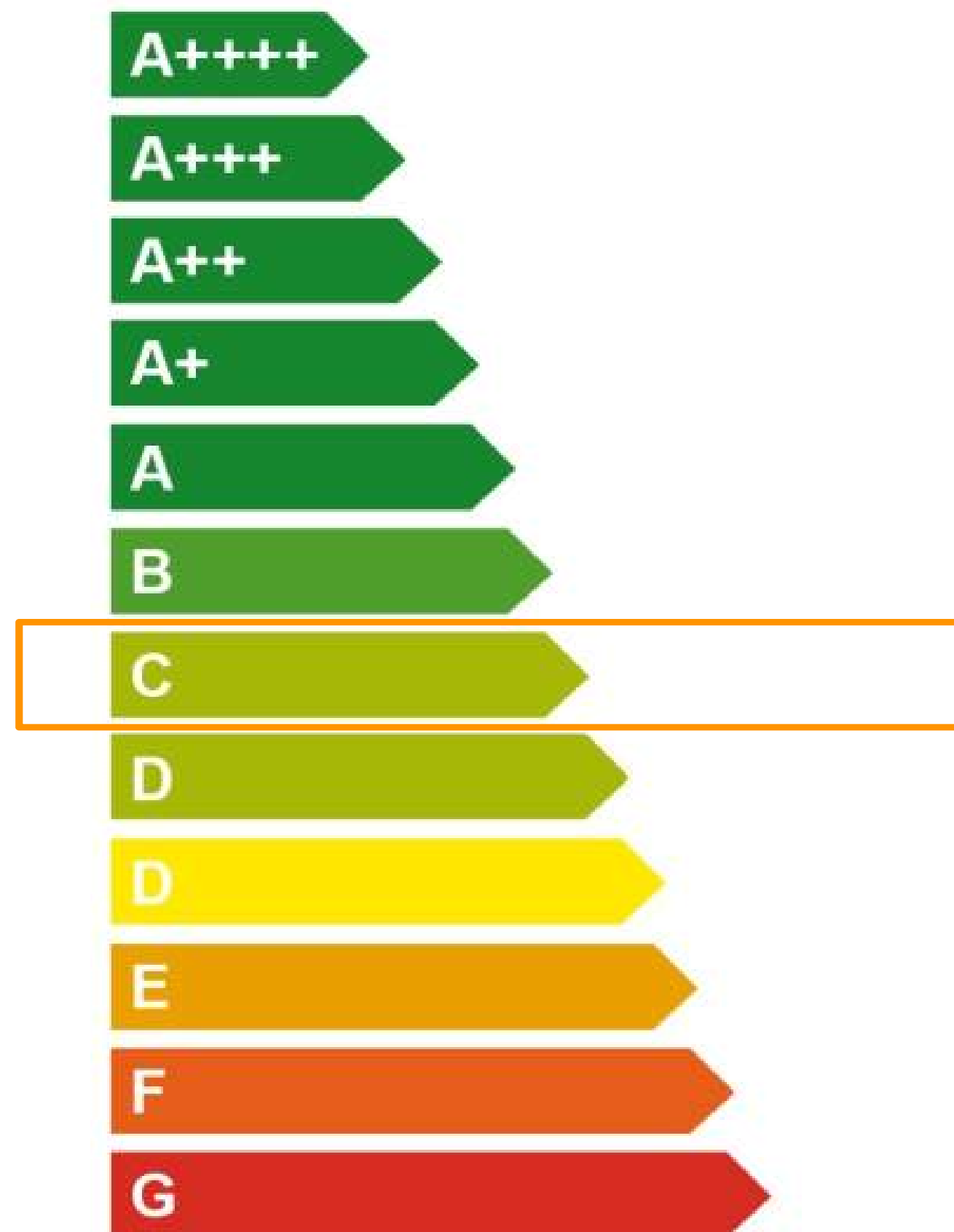
Aantal kamers: 2

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)