



ORANJEHOF 49

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 Oranjehof 49

Comfortabel 3-kamer appartement met uitzicht op de watertoren!

Op een fijne plek vlakbij het centrum van Leerdam, met uitzicht op het groen en de iconische watertoren, ligt op de tweede verdieping van het appartementencomplex dit verzorgde 3-kamer appartement van circa 72 m². Licht, ruim en met een balkon op het westen met uitzicht op het sportveld en een karakteristiek stukje Leerdam: de watertoren.

Bij dit appartement horen maar liefst 2 bergingen!

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



De buitenkant



Voorzijde

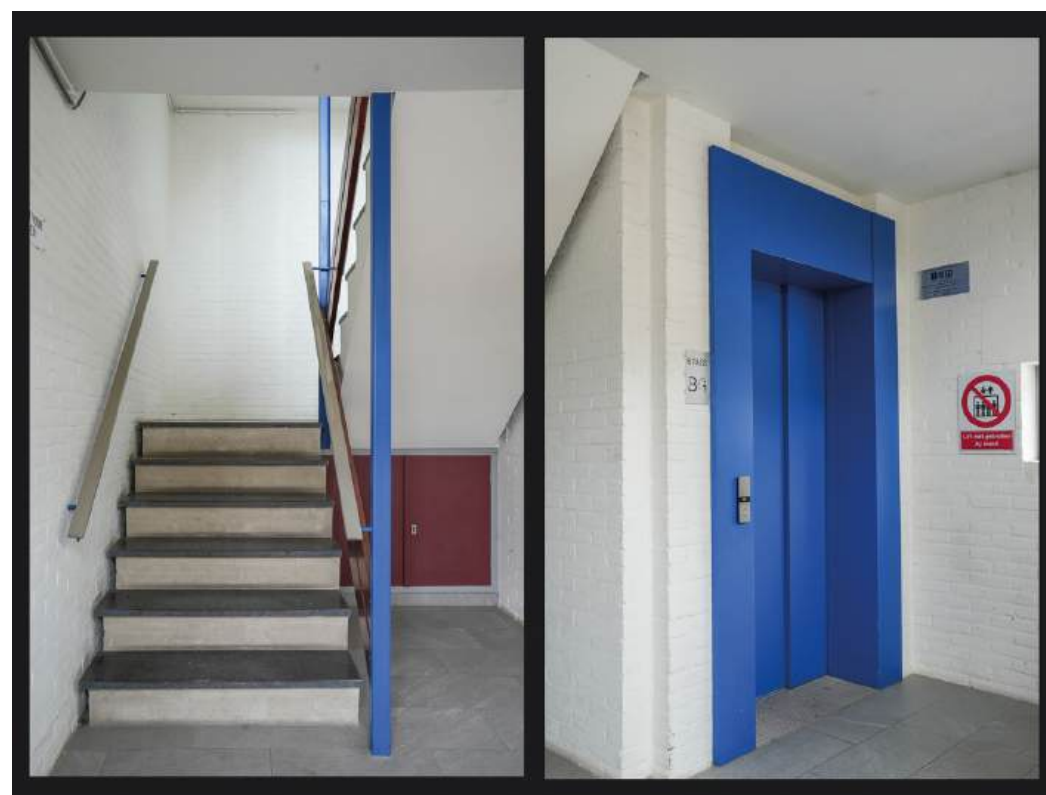


Achterzijde

Het complex

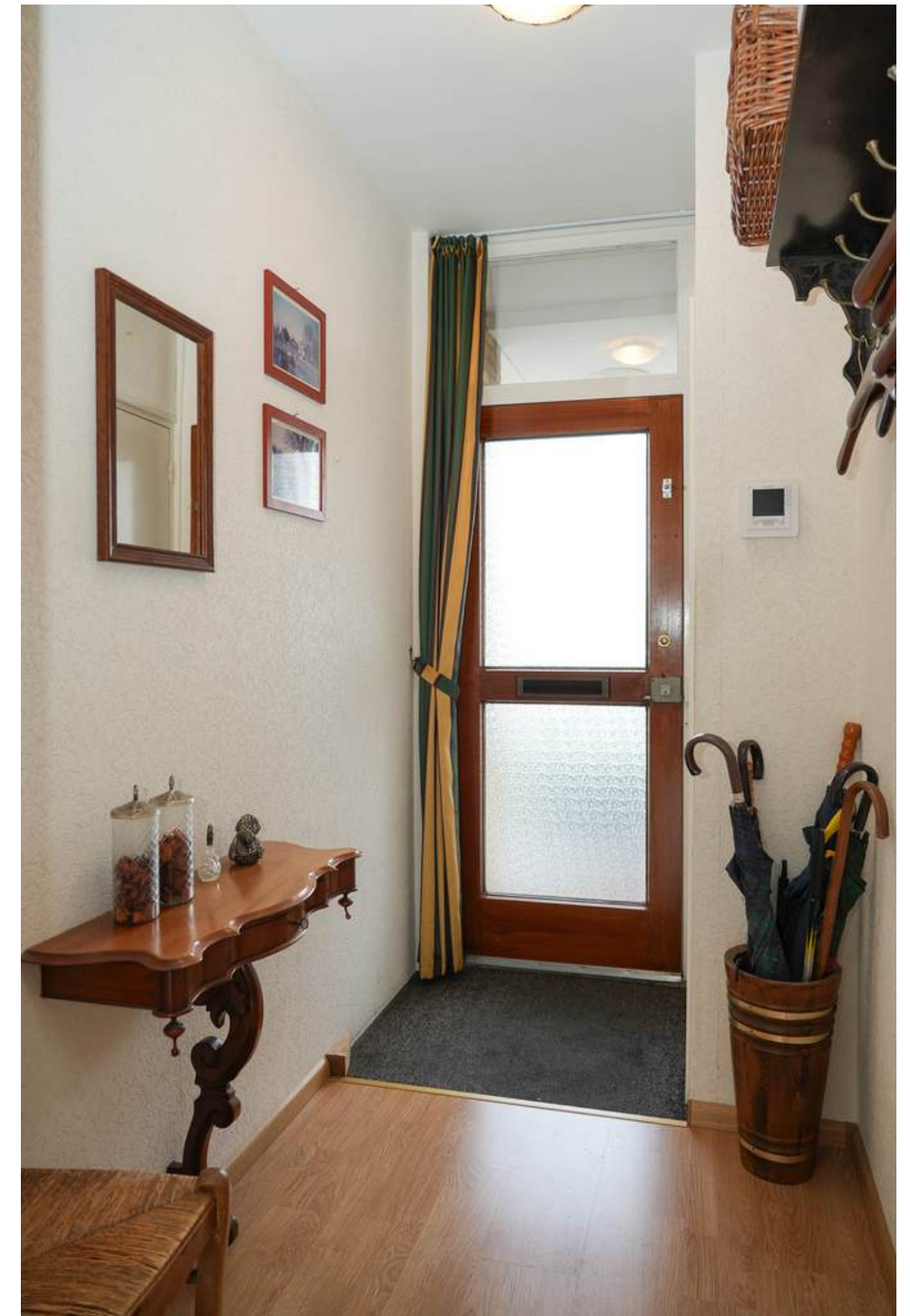
Het gebouw waarin dit appartement zich bevindt is gebouwd in 1965 en wordt goed onderhouden. Via de centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping.

Op de begane grond beschikt het appartement over twee eigen bergingen, 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 de woonkamer.



Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct het royale formaat van de woonkamer op.
Dankzij het grote raam komt hier veel daglicht binnen en heb je fraai uitzicht op het sportveld en de groene omgeving.







Keuken

De open keuken ligt aan de voorzijde en vormt een praktische en gezellige verbinding met de woonruimte. Hoewel de keuken wat ouder is (2000), is alles aanwezig en kun je hier prima uit de voeten. De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, koelkast, combi magnetron, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en apothekerskast.





Slaapkamer I

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de grootste (16 m²) aan de voorzijde ligt, met directe toegang tot het balkon.





Balkon

Het balkon aan de voorzijde biedt je een plek in de middag- en avondzon, met vrij zicht over de omgeving.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is 10 m² groot en grenst aan de badkamer.



Badkamer en toilet

De badkamer is eenvoudig van uitvoering en voorzien van een inloopdouche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Het separate toilet is in dezelfde stijl uitgevoerd.



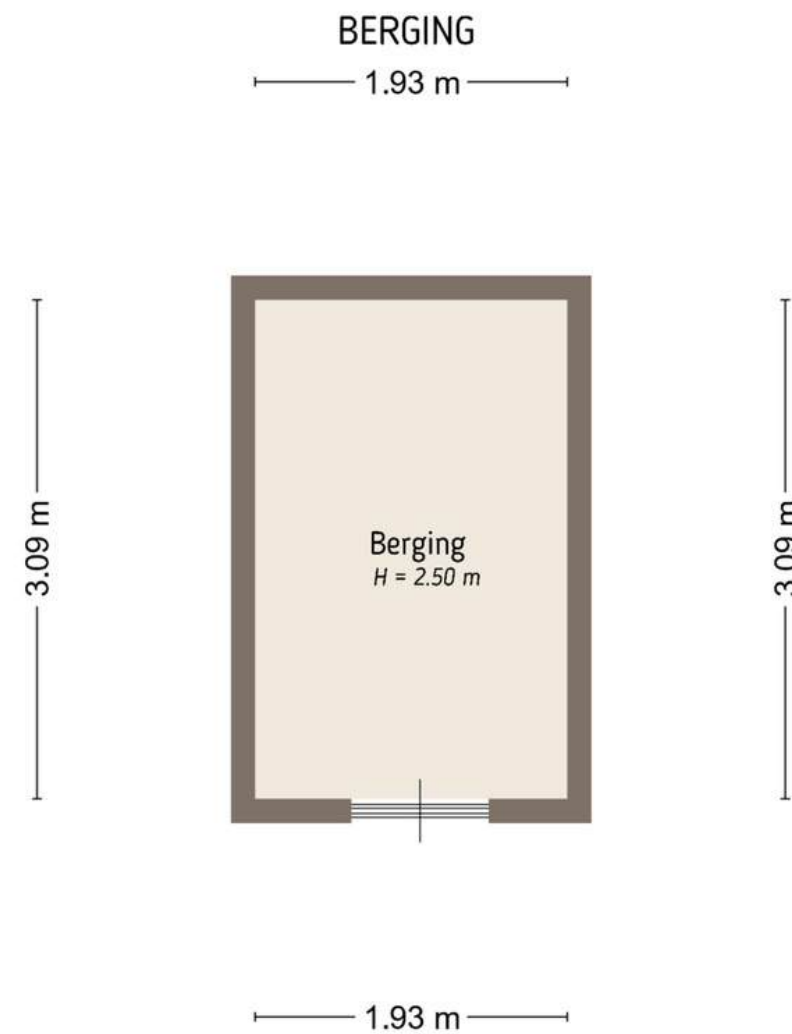
Buiten







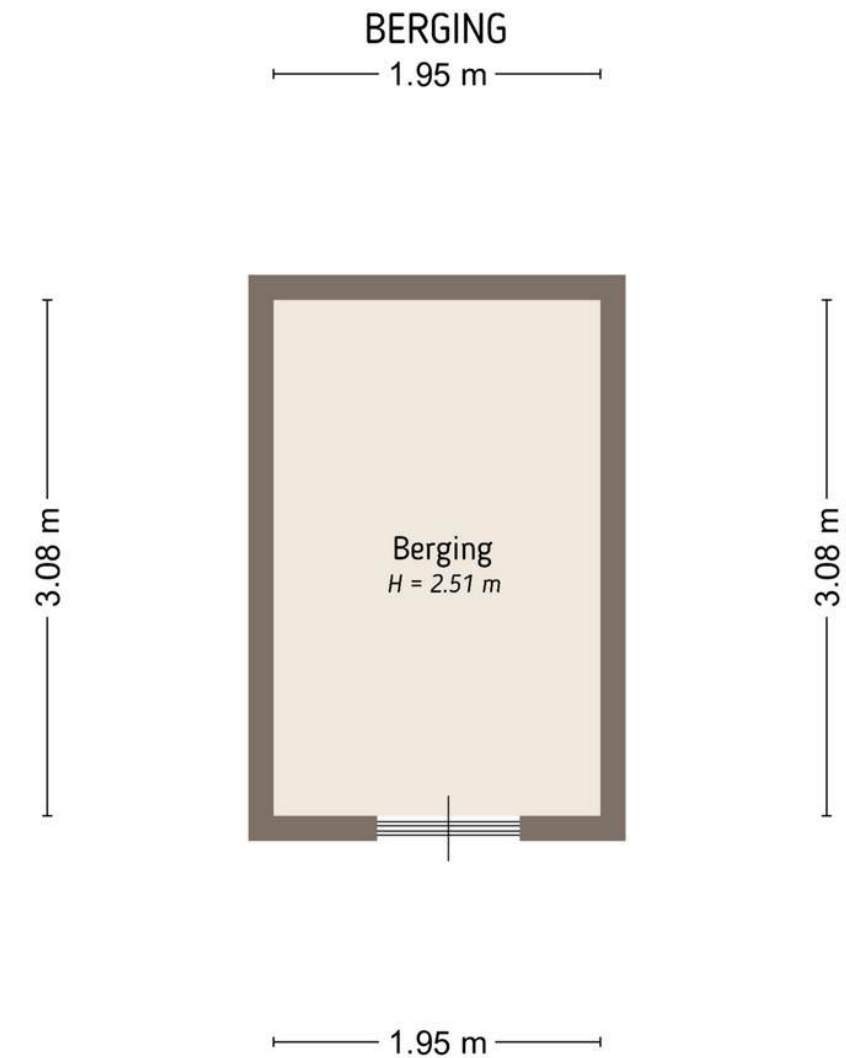
Plattegronden



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



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 gebouwd in spouw.
Beglazing	De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing, m.u.v. het raam in de badkamer en een bovenlicht in de grote slaapkamer.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een blokverwarming. Blokverwarming is een collectieve vorm van verwarming waarbij meerdere appartementen binnen één complex worden verwarmd. Op de begane grond van het complex zorgen 5 Nefit HR-ketels voor deze capaciteit. Er is in het appartement een elektrische boiler aanwezig met een inhoud van 80 ltr. voor het warme water. Deze boiler is gehuurd.
Isolatie	De gevels van het complex zijn in 2018 na geïsoleerd, het dak is in 2014 na geïsoleerd. Het appartement is grotendeels voorzien van dubbele 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

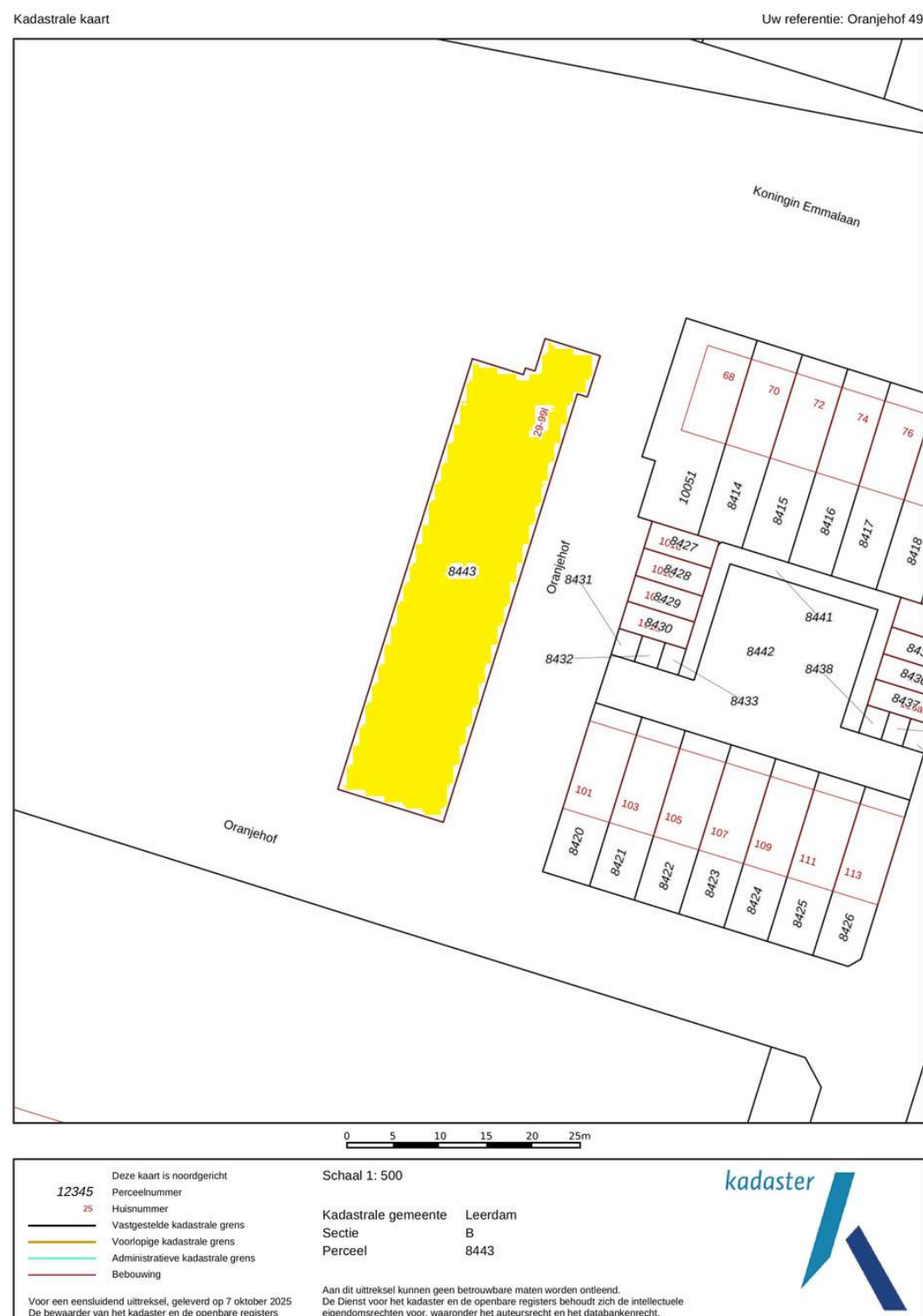
Overige technische kenmerken

- Het appartement ligt op de 2^e verdieping. De galerij is toegankelijk via een lift en het trappenhuis.
- De meterkast is uitgevoerd met 3 groepen en een slimme elektriciteitsmeter.
- De keuken dateert uit 2000, van het toilet en de badkamer is dit niet precies bekend.
- Er is een intercomsysteem aanwezig.
- Bij het appartement horen twee bergingen (nrs. 7 en 12) op de begane grond, deze zijn voorzien van elektra.
- Het appartement beschikt over energielabel C
- In 2022 is voor het laatst het buitenschilderwerk uitgevoerd.
- Er is een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan aanwezig bij het grote raam aan woonkamerzijde.
- Er is glasvezel aanwezig, maar niet in gebruik.

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 215,- per maand.
Er wordt ook maandelijks een voorschot voor de verwarming betaald. Zie voor het overzicht de opsomming in de vragenlijst.
- 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) : 9254 A7, A12 en A47

Juridische status : Eigen grond

Ligging

Ligging balkon: Westen

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.

Niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: appartement

Bouwjaar: 1965

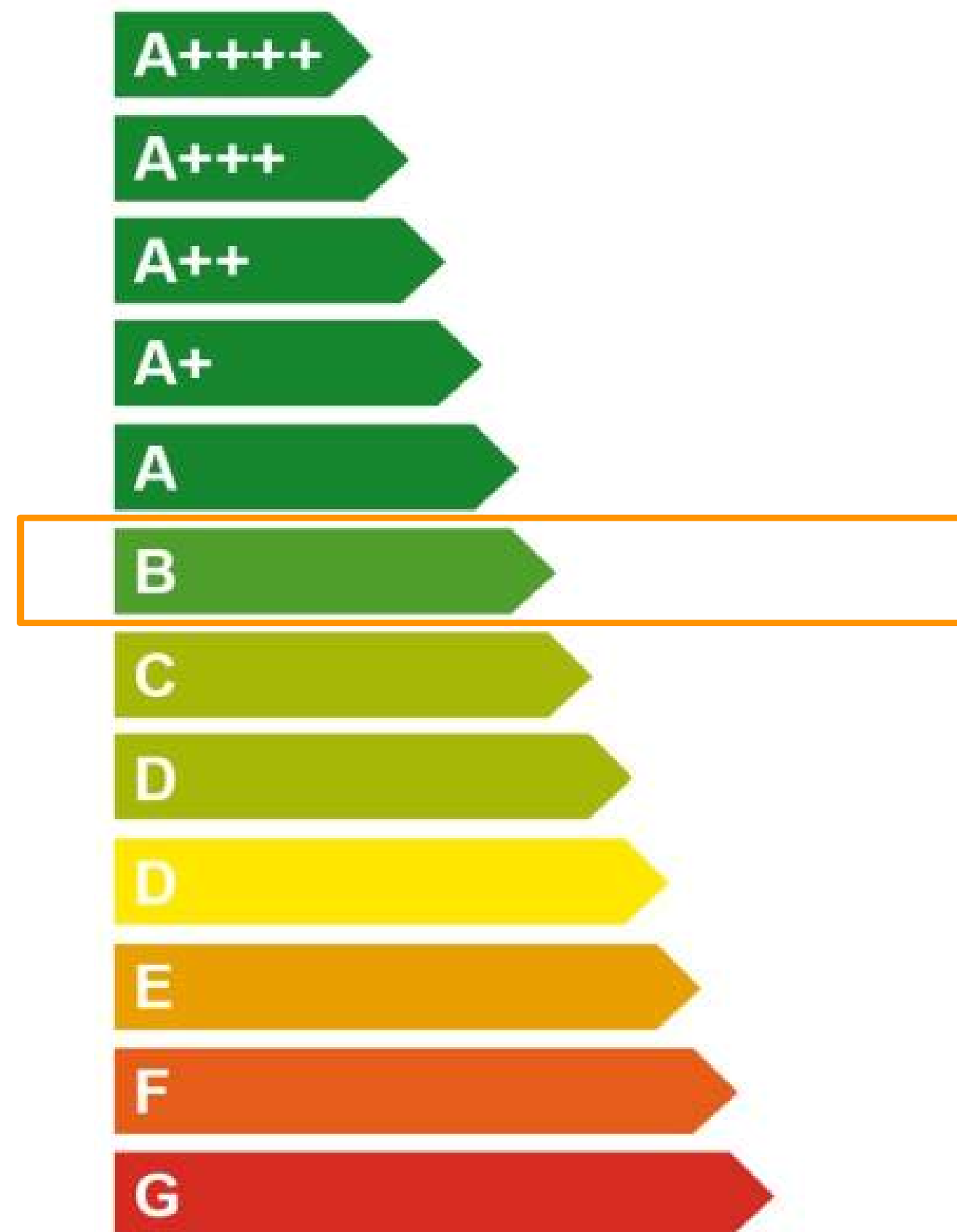
Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 72 m²

Inhoud: 268.7 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