



VOGELSANGSTRAAT 26

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 Vogelsangstraat 26

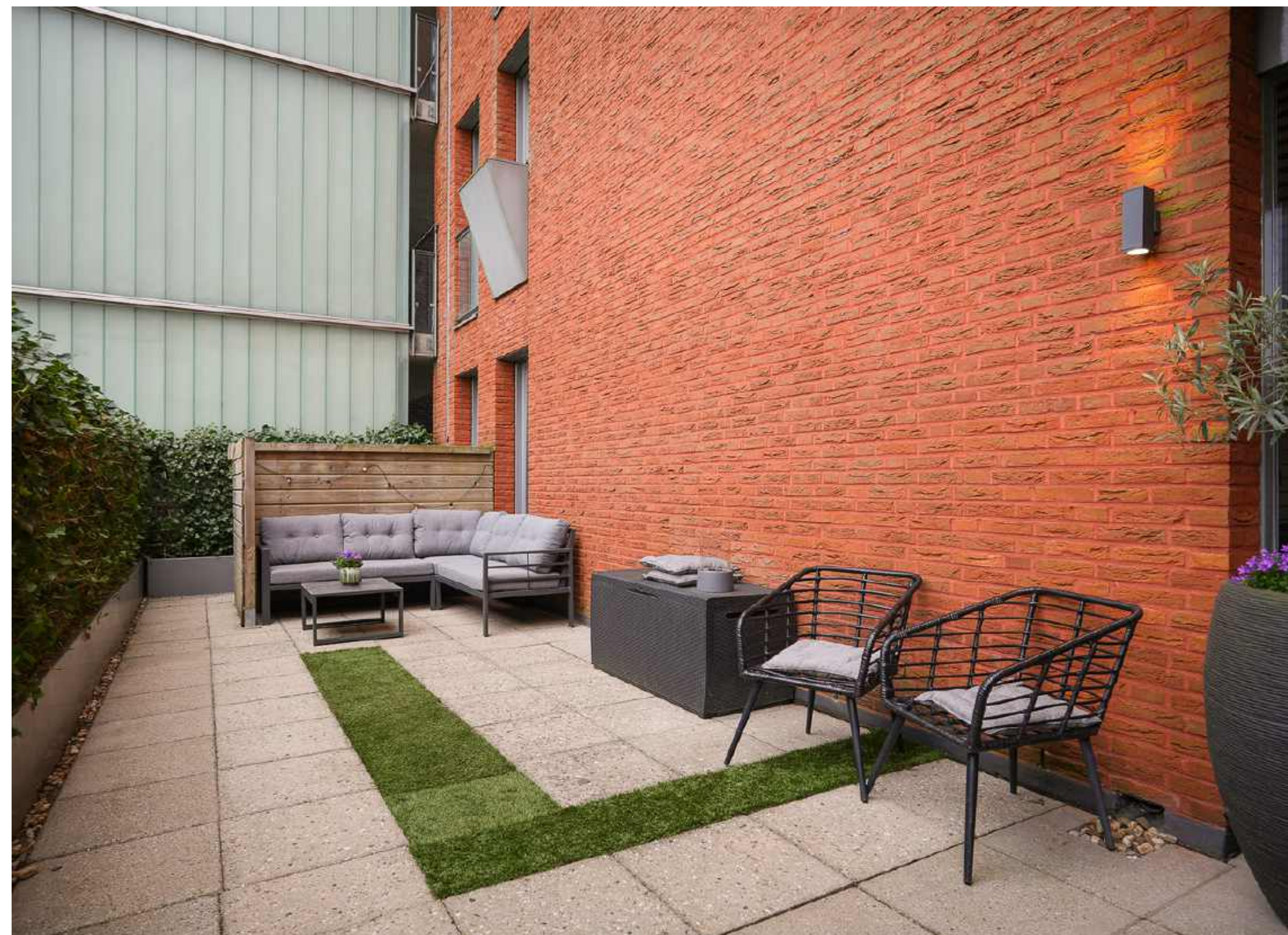
Tweekamer appartement met voor- én zijtuin én eigen parkeerplaats!

In het centrum van Leerdam ligt dit goed onderhouden 2-kamer appartement op de begane grond, gelegen op een hoek van een appartementencomplex. Dankzij deze ligging profiteer je van extra licht en een tuin aan zowel de voor- als de zijkant. Een fijne combinatie van gelijkvloers wonen, buitenruimte en een centrale ligging. Het appartement is vanaf 2022 helemaal opgeknapt.

Het appartement maakt deel uit van een modern complex uit 2008 en beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een badkamer en een slaapkamer.

Daarnaast heb je de beschikking over een vaste parkeerplaats in de parkeerkelder en een externe berging op de begane grond.

De Vogelsangstraat ligt op een prettige locatie, net buiten de drukte van het centrum maar met alle voorzieningen dichtbij. Het NS-station bevindt zich om de hoek en binnen enkele minuten lopen sta je in de binnenstad met winkels, supermarkten en diverse horecagelegenheden.





Indeling

De entree bevindt zich aan de achterzijde van het appartementencomplex. Je komt binnen in een hal die toegang geeft tot de meterkast en garderobe. Via een deur met glazen panelen loop je door naar het 2^e deel, waar de slaapkamer, de badkamer en woonkamer bereikbaar zijn.

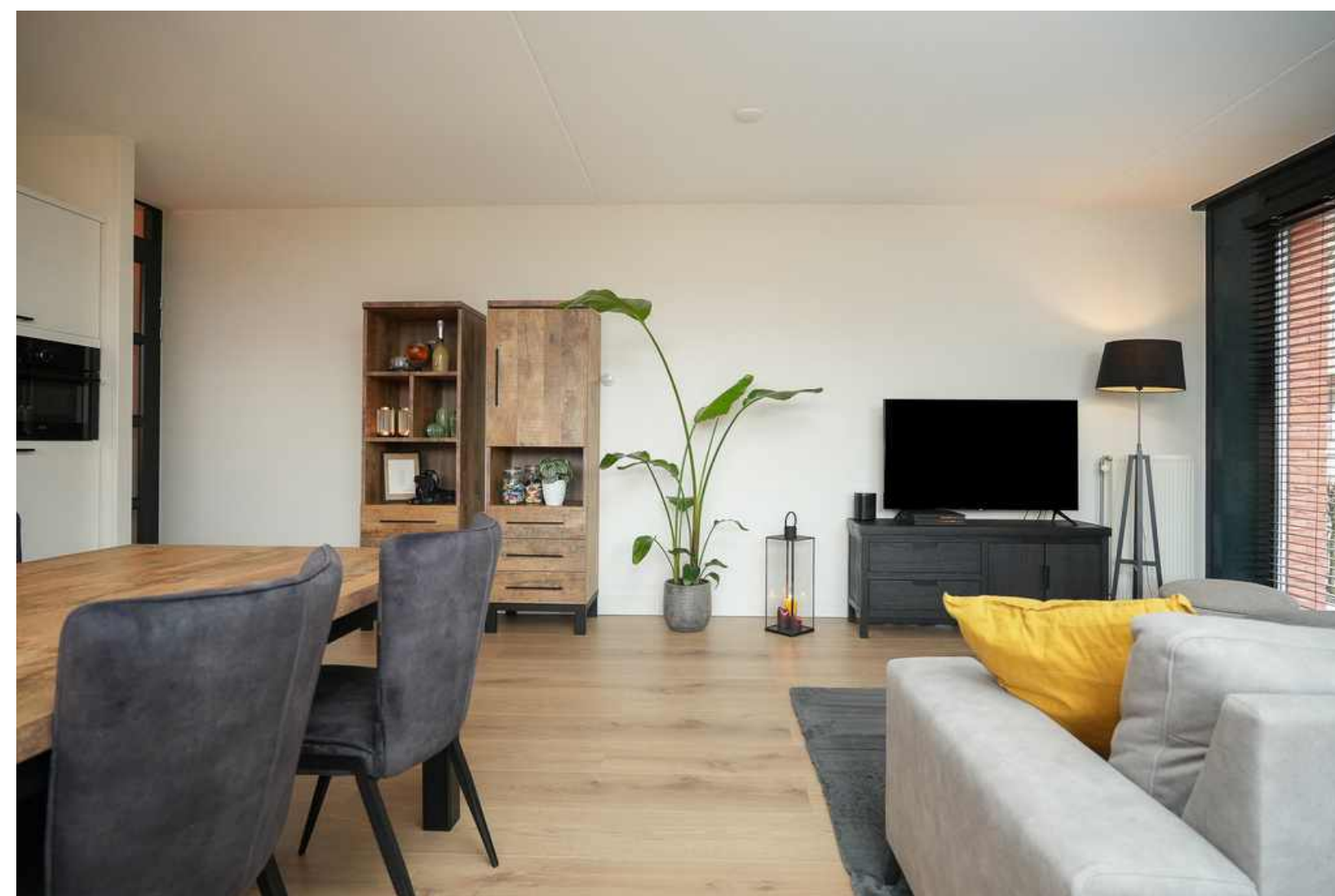


Woonkamer

De woonkamer is met circa 34 m² prettig ruim en valt direct op door de grote raampartijen, die zorgen voor een fijne lichtinval. Aan de voorzijde zitten 2 draai-kiepramen, wat heel praktisch is. Via de zijpui loop je zo de zijtuin in.



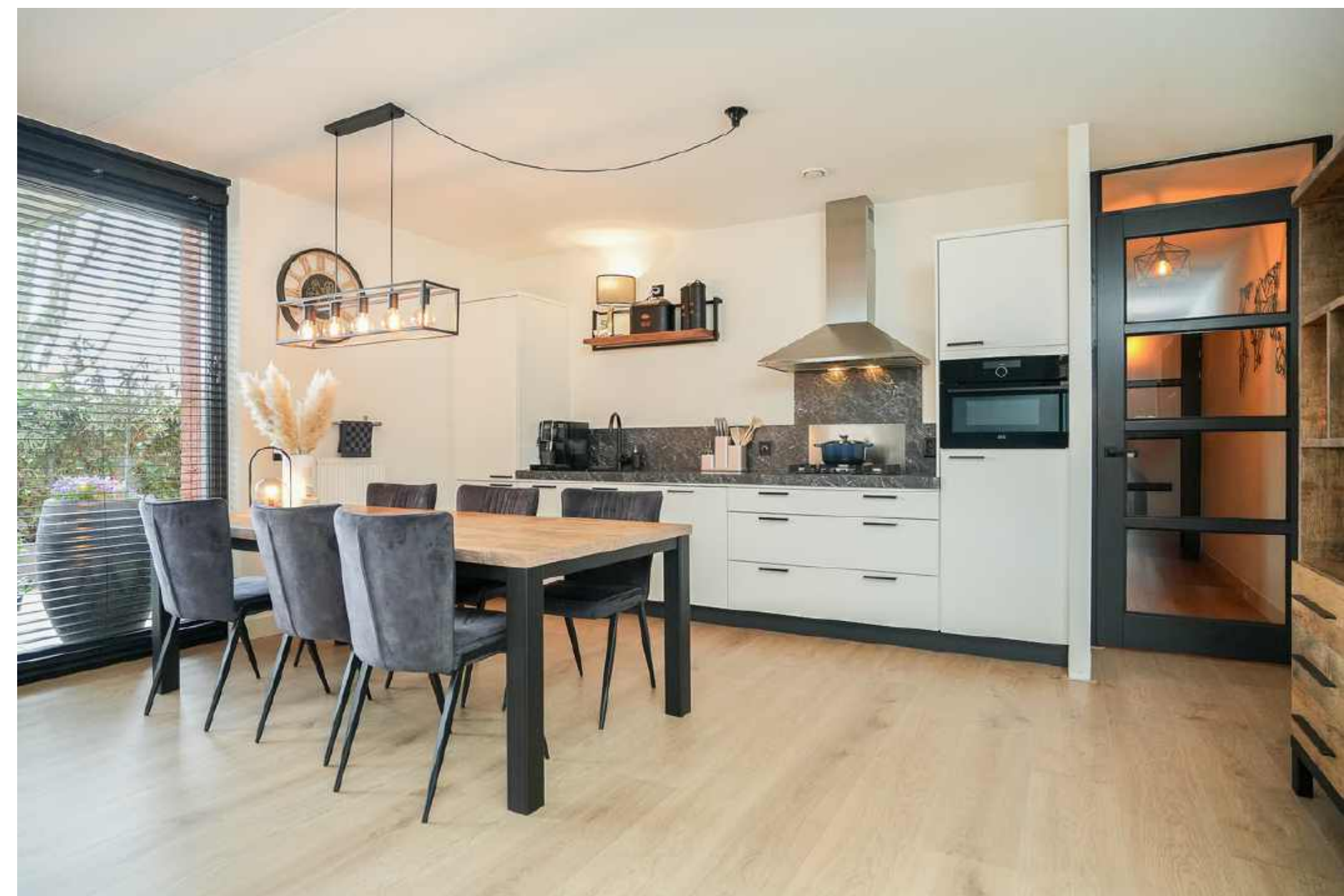




Keuken

De open keuken, met kunststof blad in marmer-look is uitgerust met een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, en voldoende ruimte in de kasten.





Badkamer

Centraal in het appartement ligt de badkamer (6 m²), uitgerust met een douchecabine, wastafel, toilet en kasten. Ook zijn wasmachine en droger hier opgesteld.





Slaapkamer

De slaapkamer is circa 13 m² groot en beschikt over een vaste kastenwand over de volledige breedte. De kamer is voorzien van vloerbedekking en biedt eveneens toegang tot de zijtuin.

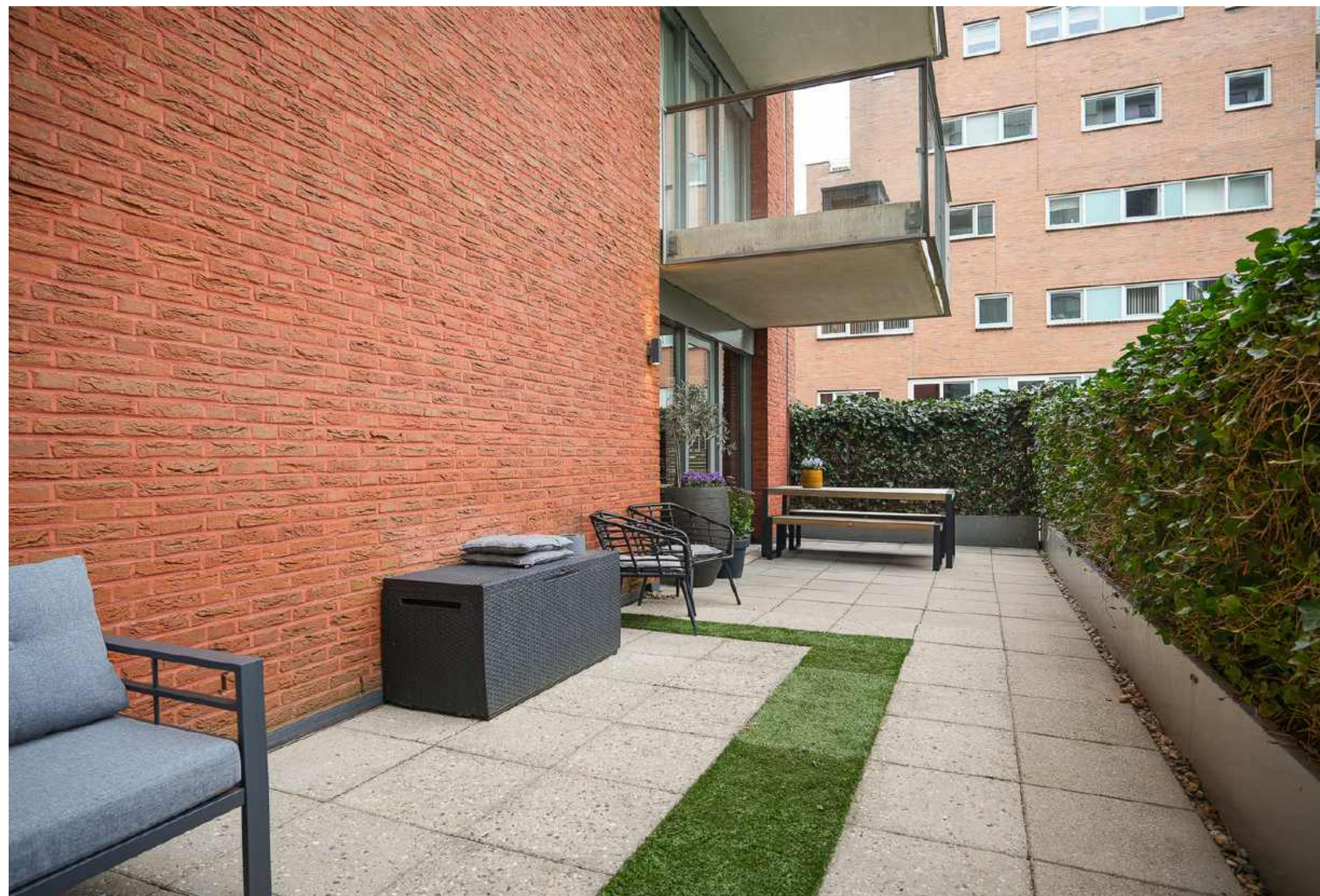
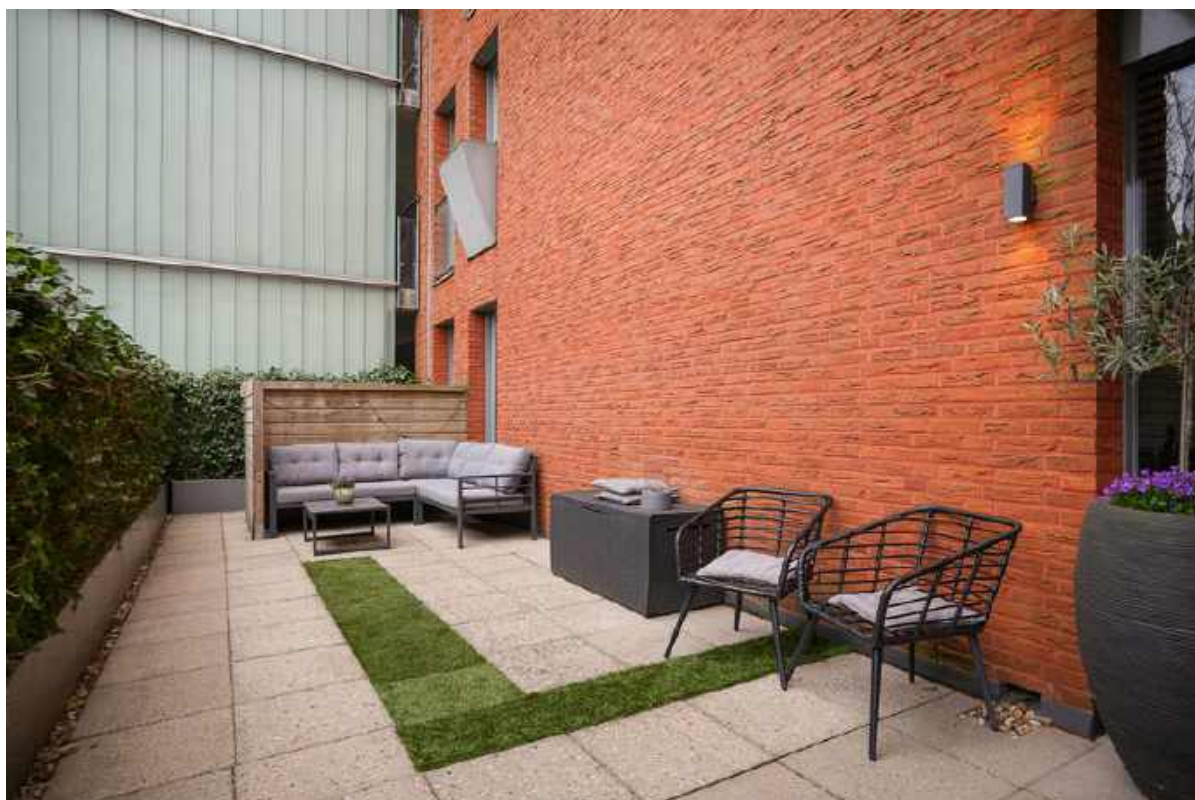




Buiten

Uniek voor dit appartement is de aanwezigheid van een tuin aan zowel de voor- als zijkant van de woning.

De zijtuin is met circa 38 m² royaal van opzet, afgewerkt met grote tegels en omzoomd door een groene haag, wat zorgt voor privacy. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten.





Aan de voorzijde is het beschut
genieten. Tot ca. 12.00u kan je hier
heerlijk in de zon zitten.



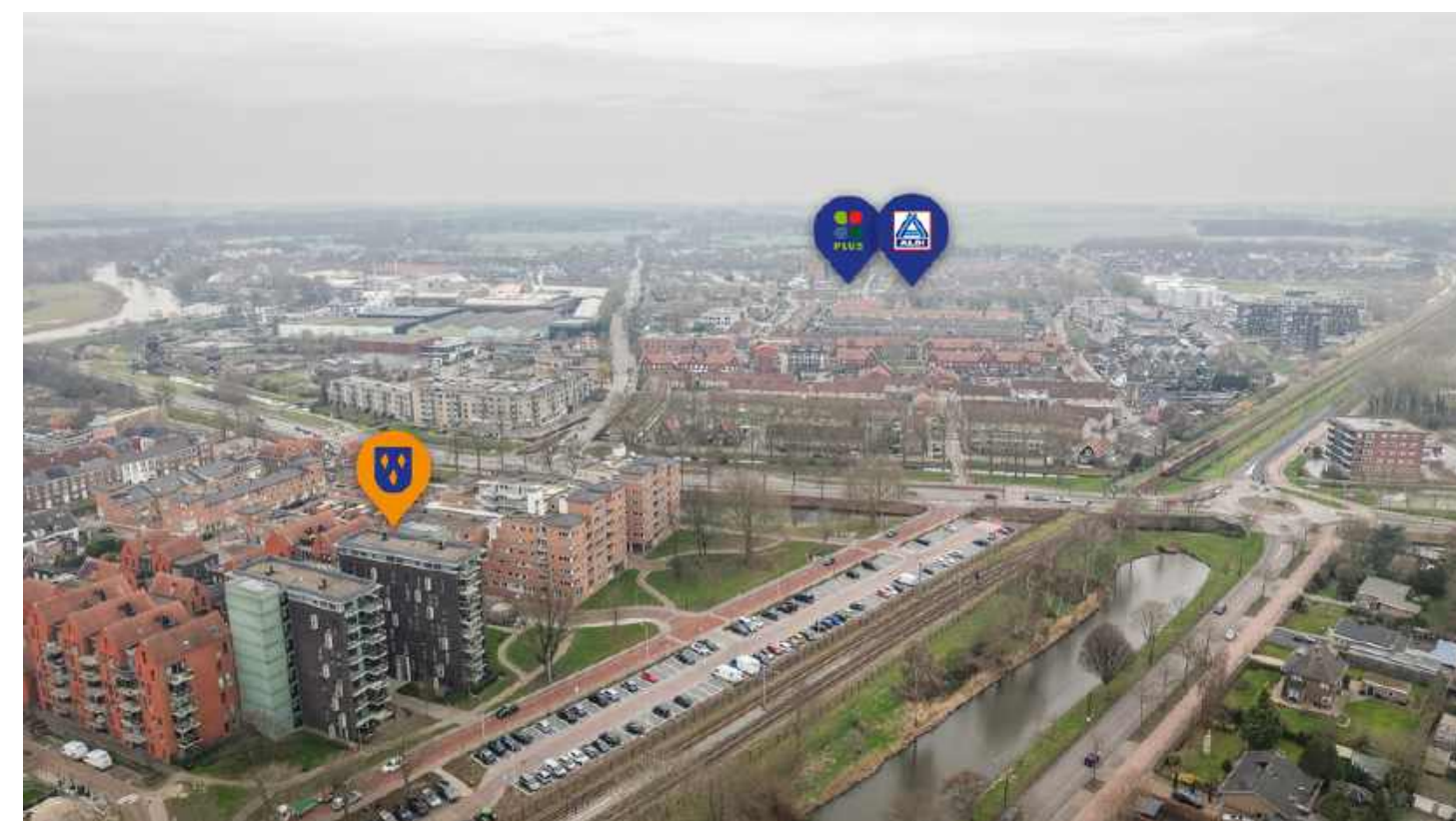


Bij de centrale entree vind je de brievenbussen met daarachter de algemene fietsenstalling en het trappenhuis naar o.a. de parkeerkelder.

Daar is een eigen parkeerplaats (nr. 11) beschikbaar.

Op de begane grond is op korte afstand van het appartement de berging bereikbaar.

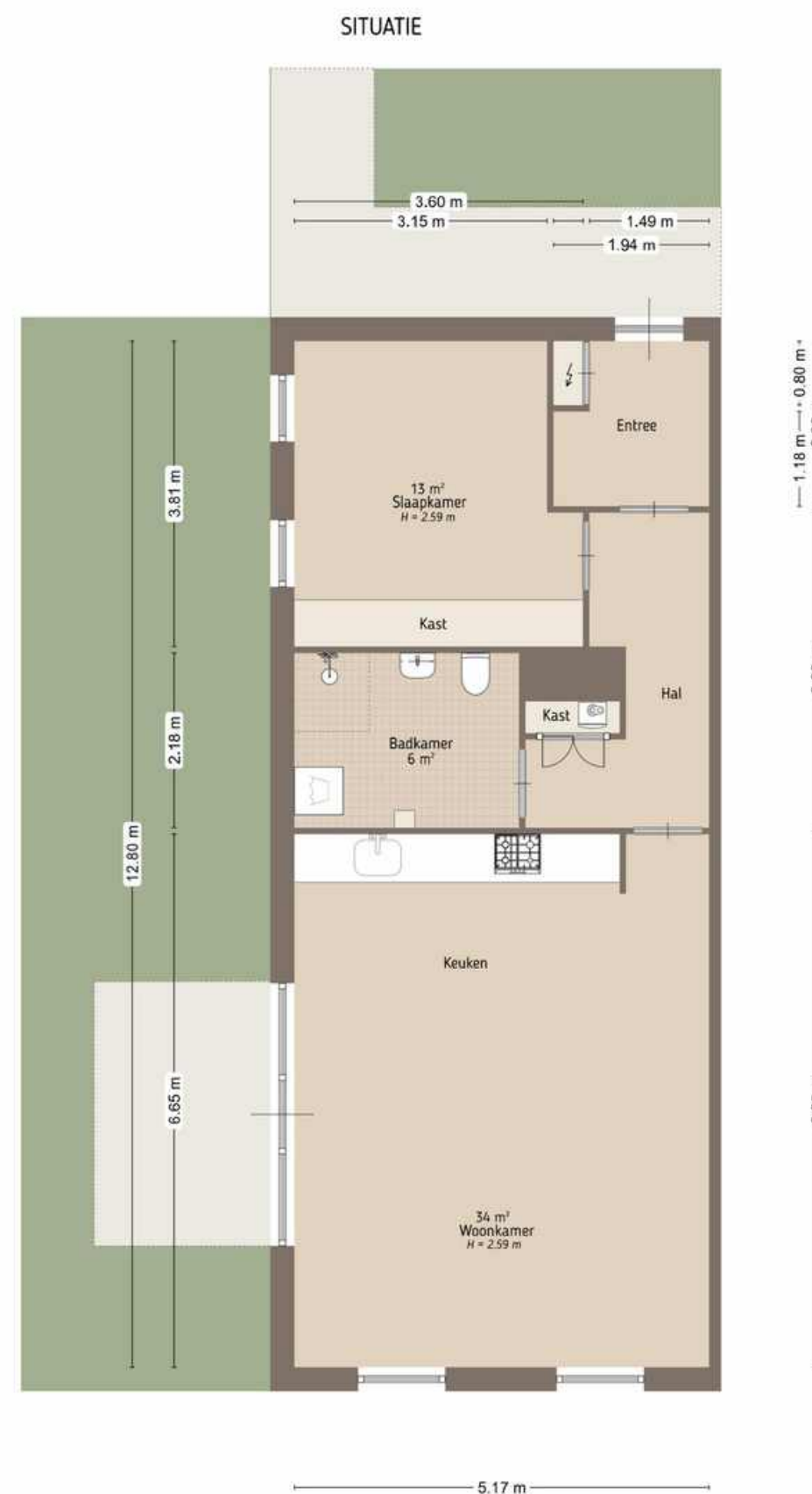




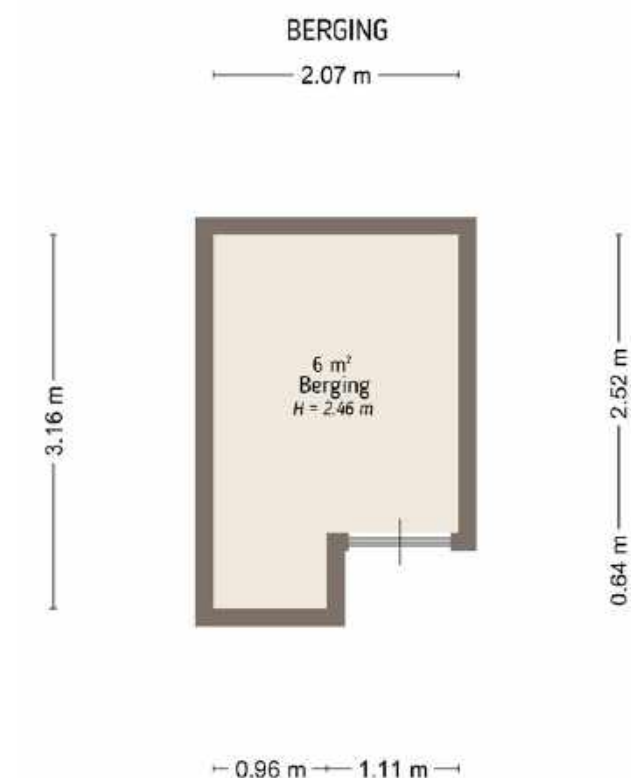
Plattegronden



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	2008
Fundering	De fundering van het complex is 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 in spouw uitgevoerd.
Beglazing	De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming	Er is een eigen HR-ketel (Intergas) aanwezig. Deze is in 2021 vernieuwd.
Isolatie	Het appartement is voorzien van isolatie tijdens de bouw.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer aanwezig.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende 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.
- In beide tuinen ligt onder de toplaag ca. 25 cm zand op de betonnen bovenkant van de parkeergarage.
- Begane grond: centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis.
- De keuken is in 2022 vernieuwd.
- De badkamer dateert van het bouwjaar, in 2022 zijn meubels toegevoegd en is de ruimte geschilderd.

Technische omschrijving

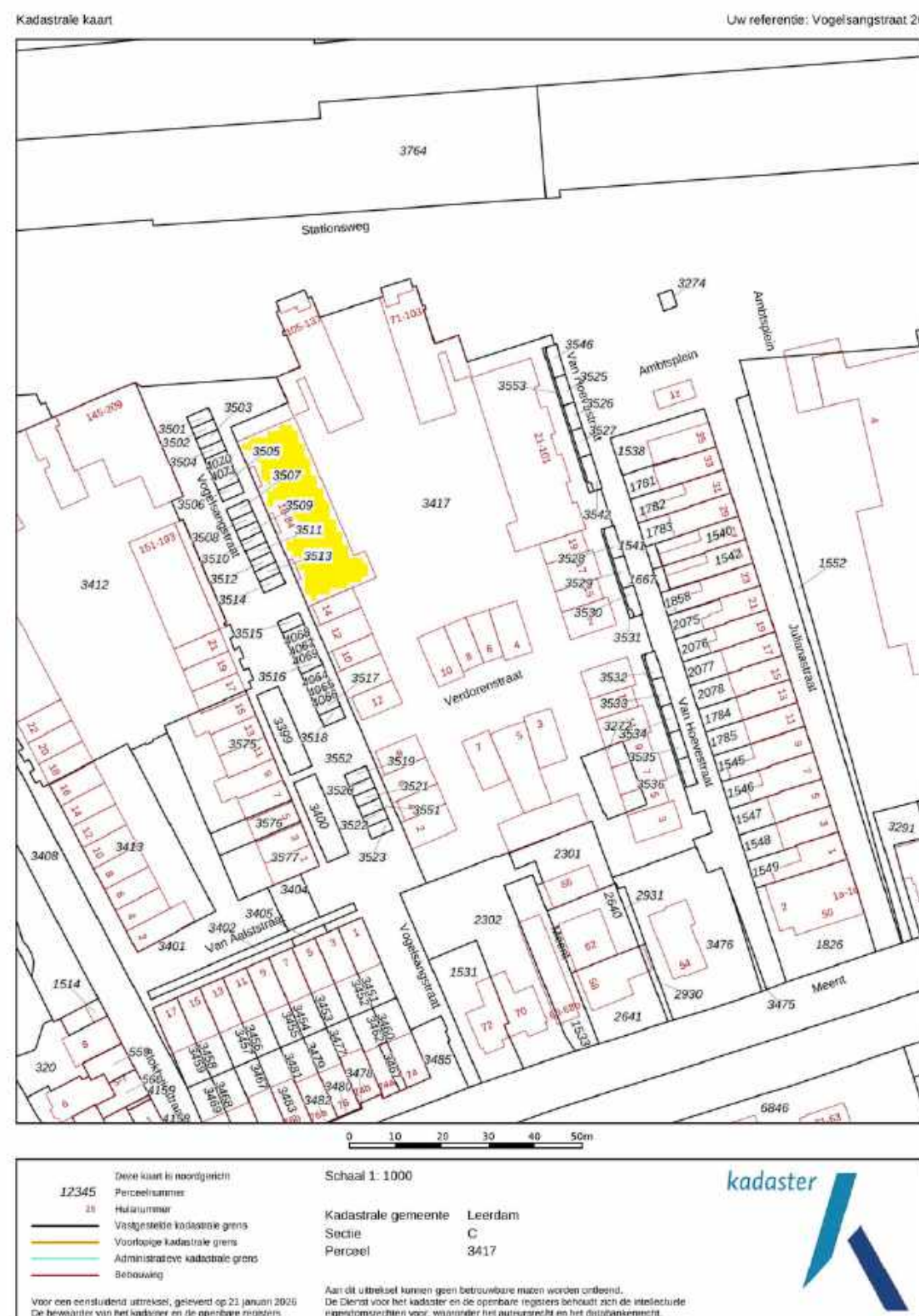
VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 154,30 per maand voor het appartement. Voor de parkeerplaats in de parkeerkelder is een aparte VVE en die bijdrage bedraagt € 35,77 per maand.
- De woning beschikt over een eigen vaste parkeerplaats (nr. 11) in de parkeerkelder en een externe berging op de begane grond.
- Er is in beide gevallen sprake van een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, schoonmaak en schilderwerk buitenkozijnen geregeld.

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.

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 : C

Nummer(s) : A40 + A156

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging voortuin: Noordoosten

Ligging zijtuin: Noordwesten

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: 2-kamerappartement

Bouwjaar: 2008

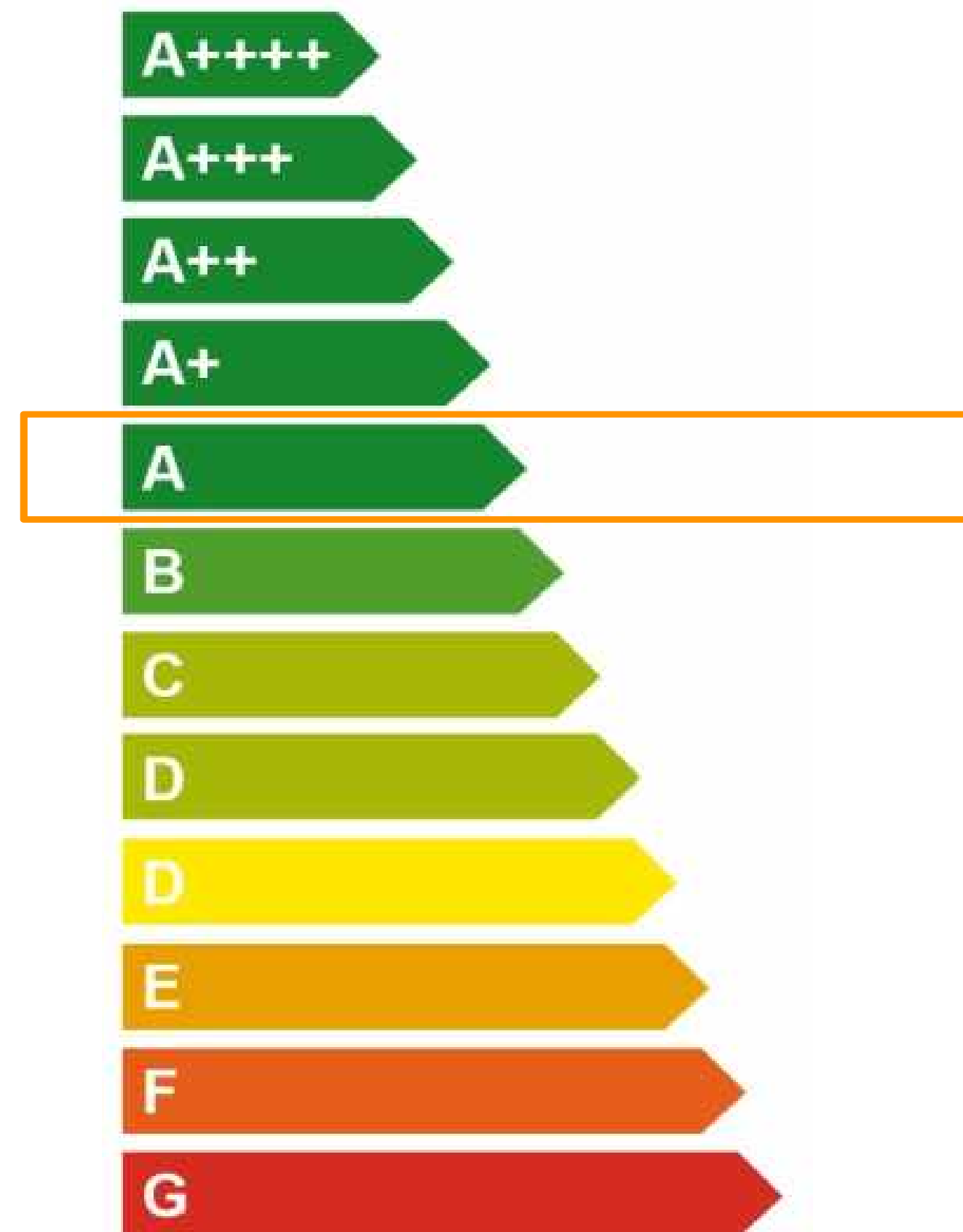
Aantal slaapkamers: 1

Aantal kamers: 2

Gebruiksoppervlak wonen: 66,2 m²

Inhoud: 217,6 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