



SINGEL 9
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 Singel 9

Stads wonen met uitzicht en twee balkons aan de Singel

Aan de rand van het centrum van Leerdam, op de eerste verdieping van een kleinschalig complex, ligt dit lichte driekamerappartement met twee balkons. Hier woon je met uitzicht op de groene Singel en een glimp van de Linge, terwijl je binnen één minuut midden in de winkelstraat staat. De keuken, badkamer en het toilet zijn gemoderniseerd en het grote balkon is inmiddels voorzien van glazen puien – waardoor je hier beschut en comfortabel van het buitenleven geniet.

De ligging is ideaal: rustig wonen, maar met alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Supermarkt, speciaalzaken, horeca en het station liggen op loopafstand. Ook scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Je combineert hier het gemak van het centrum met een vrij en groen uitzicht.

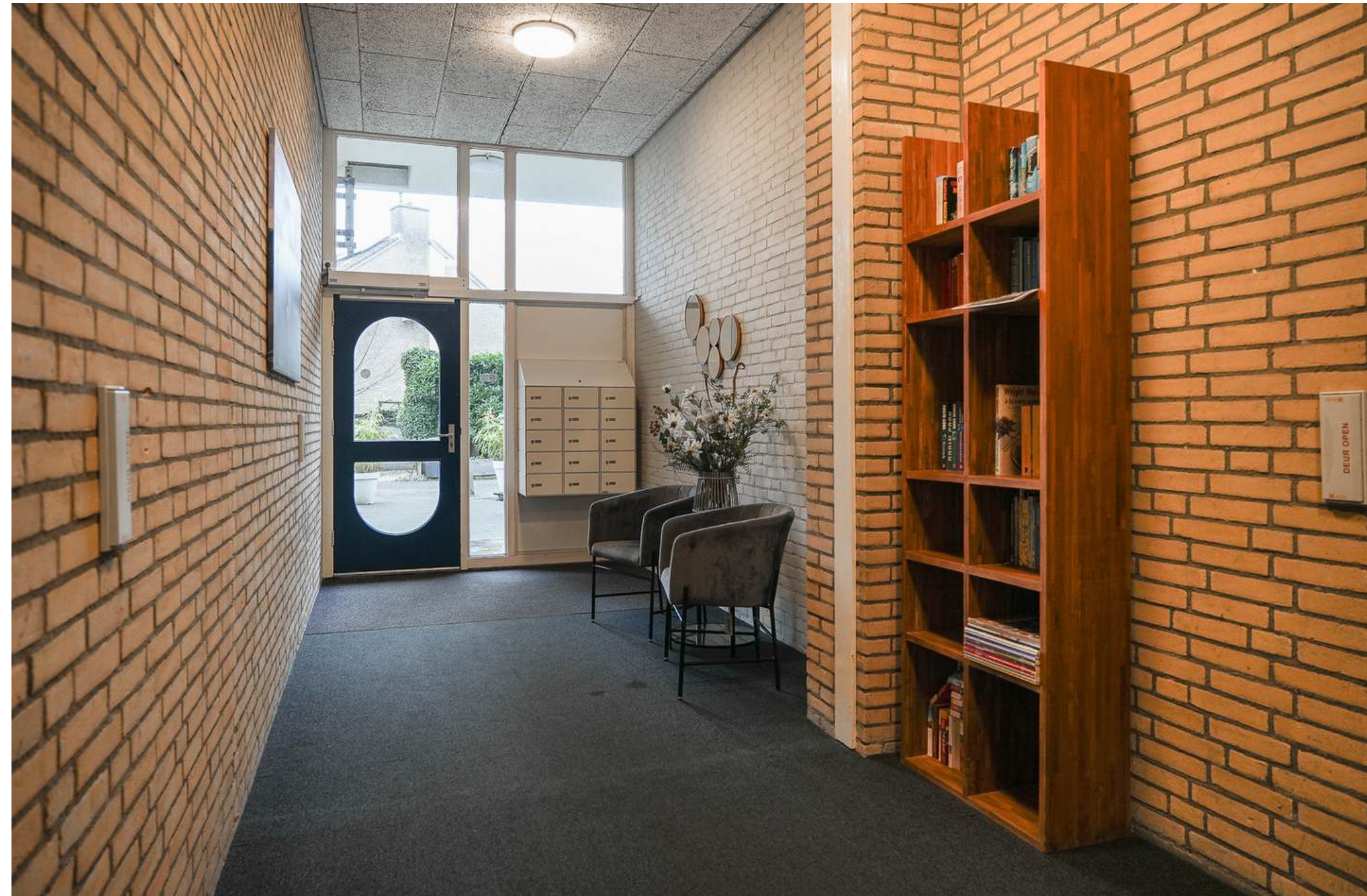


De buitenkant



Indeling

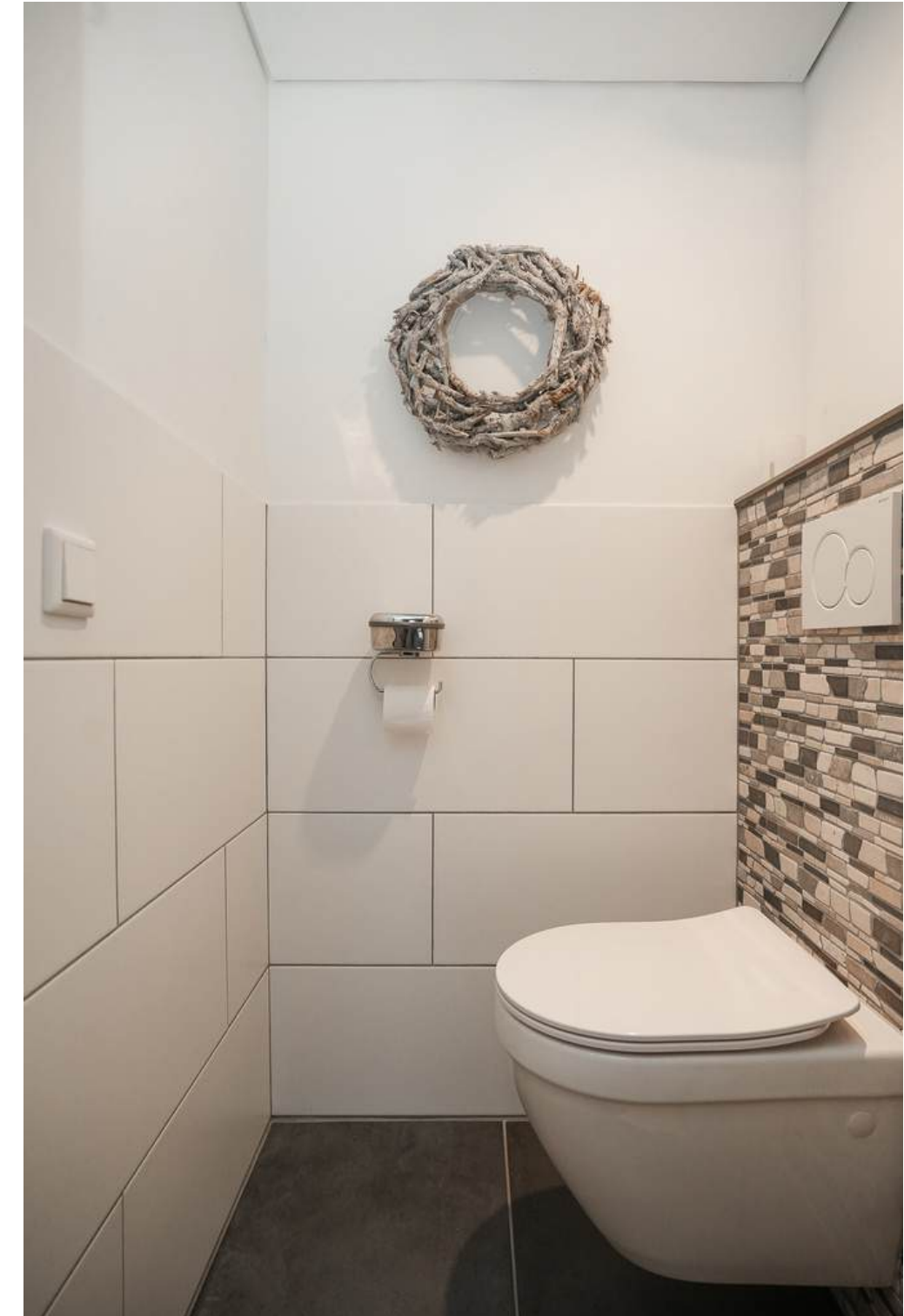
Via de centrale entree met intercom bereik je het trappenhuis en de lift. Op de begane grond beschik je over een eigen, ruime berging – praktisch voor fietsen en extra opslag.



Entree

Op de eerste verdieping kom je binnen in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken.

Hier bevindt zich het gemoderniseerde toilet met wandcloset en mechanische ventilatie.



Woonkamer

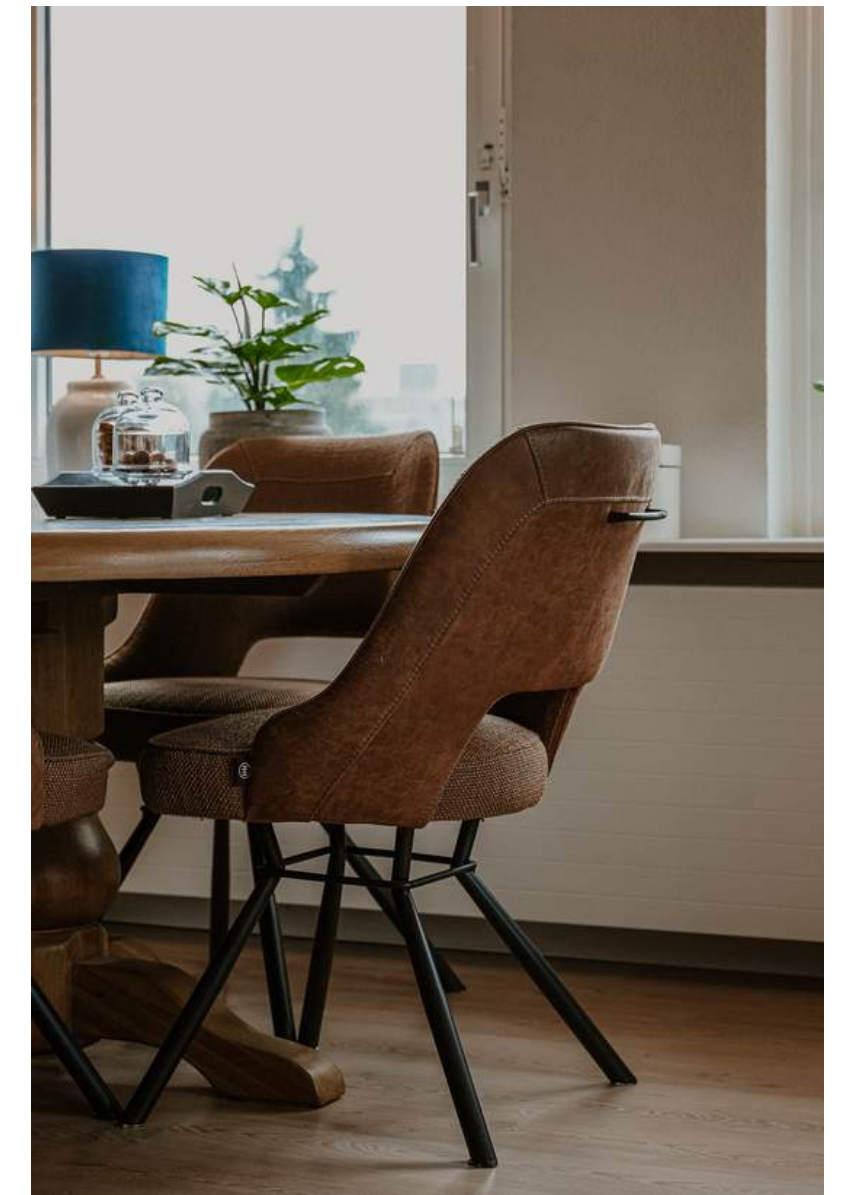
De woonkamer van circa 24 m² ligt op het noordwesten en wordt omringd door grote raampartijen. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en door de ligging op het dijktaalud kijk je vrij over de stad. Je hebt hier prettig contact met de omgeving, zonder dat het aan privacy ontbreekt.





Woonkamer

Aan de ene zijde richt je een comfortabele zithoek in met uitzicht op de Singel en de Kerkstraat, aan de andere zijde is ruimte voor een eettafel in open verbinding met de keuken.

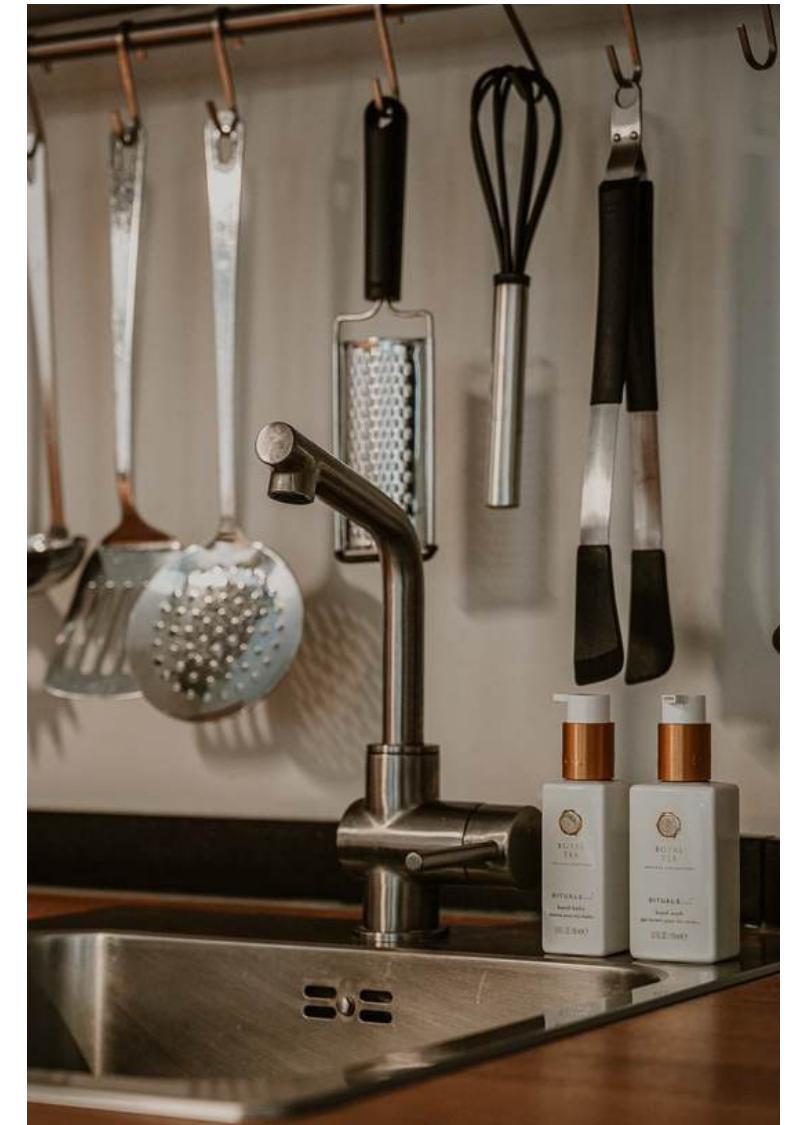




Keuken

De keuken (ca. 6 m²) is modern uitgevoerd in een praktische hoekopstelling.

Je vindt hier een koelkast, vaatwasser, oven, inductie kookplaat met afzuigkap en een RVS spoelbak.





Balkon

Vanuit de keuken stap je direct het balkon (ca. 4 m²) op.

Woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.



Slaapkamer I

Via de hal bereik je de twee slaapkamers, beide gelegen aan de oostzijde en beide met toegang tot het tweede balkon dat over de volle breedte doorloopt.

De grootste slaapkamer (ca. 14 m²) ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kast.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (ca. 10 m²) is eveneens goed bemeten en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.



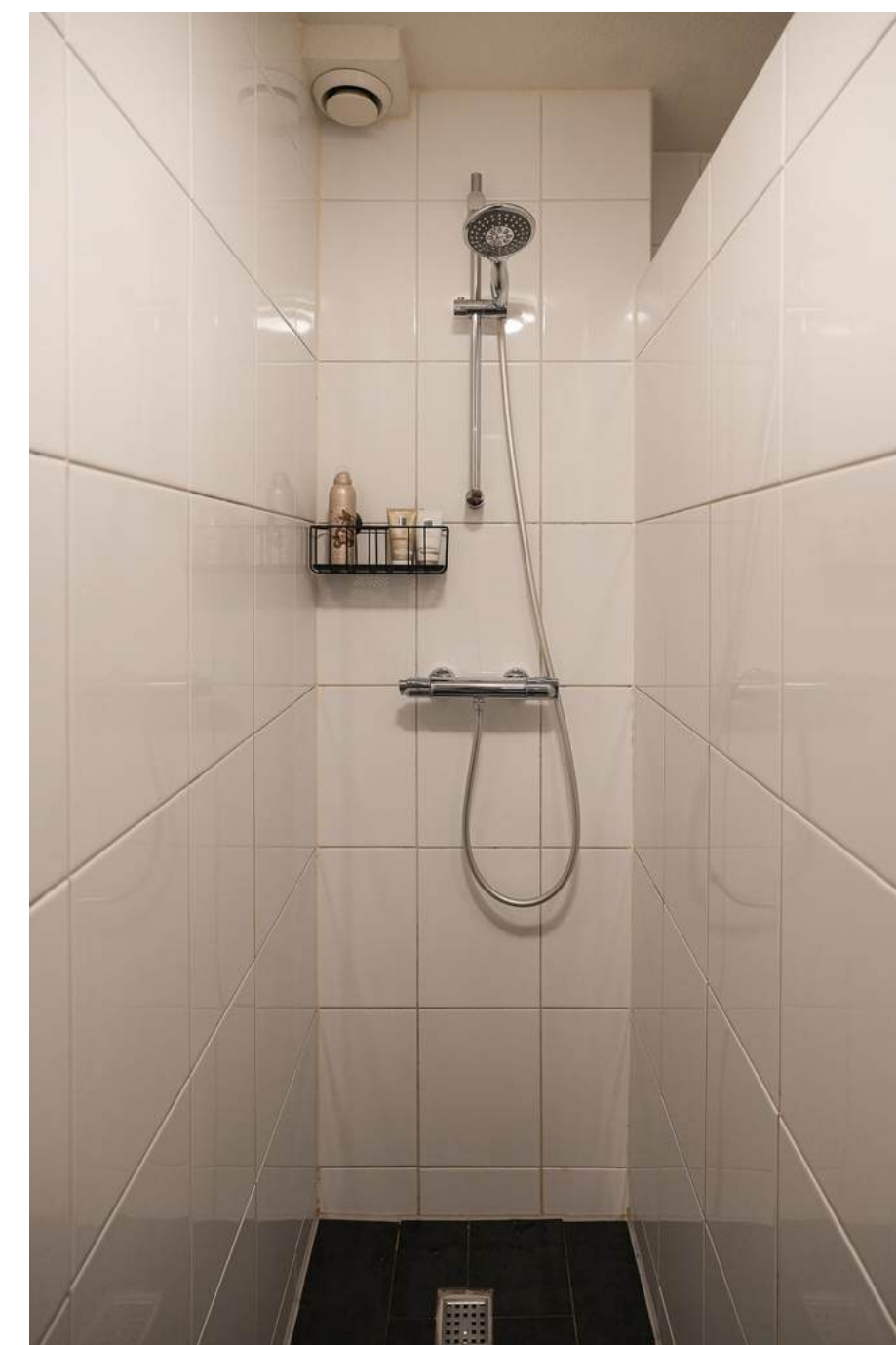
Badkamer

De badkamer (ca. 4 m²) is gemoderniseerd en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.



Badkamer

Achter een scheidingswand is ruimte voor de wasmachine en droger, netjes uit het zicht geplaatst.



Balkon

Het grote balkon (ca. 8 m²) is voorzien van glazen puien, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het seizoen comfortabel zit. Een plek waar je de dag begint met uitzicht op het groen en 's avonds nog even nageniet van de levendigheid van het centrum.



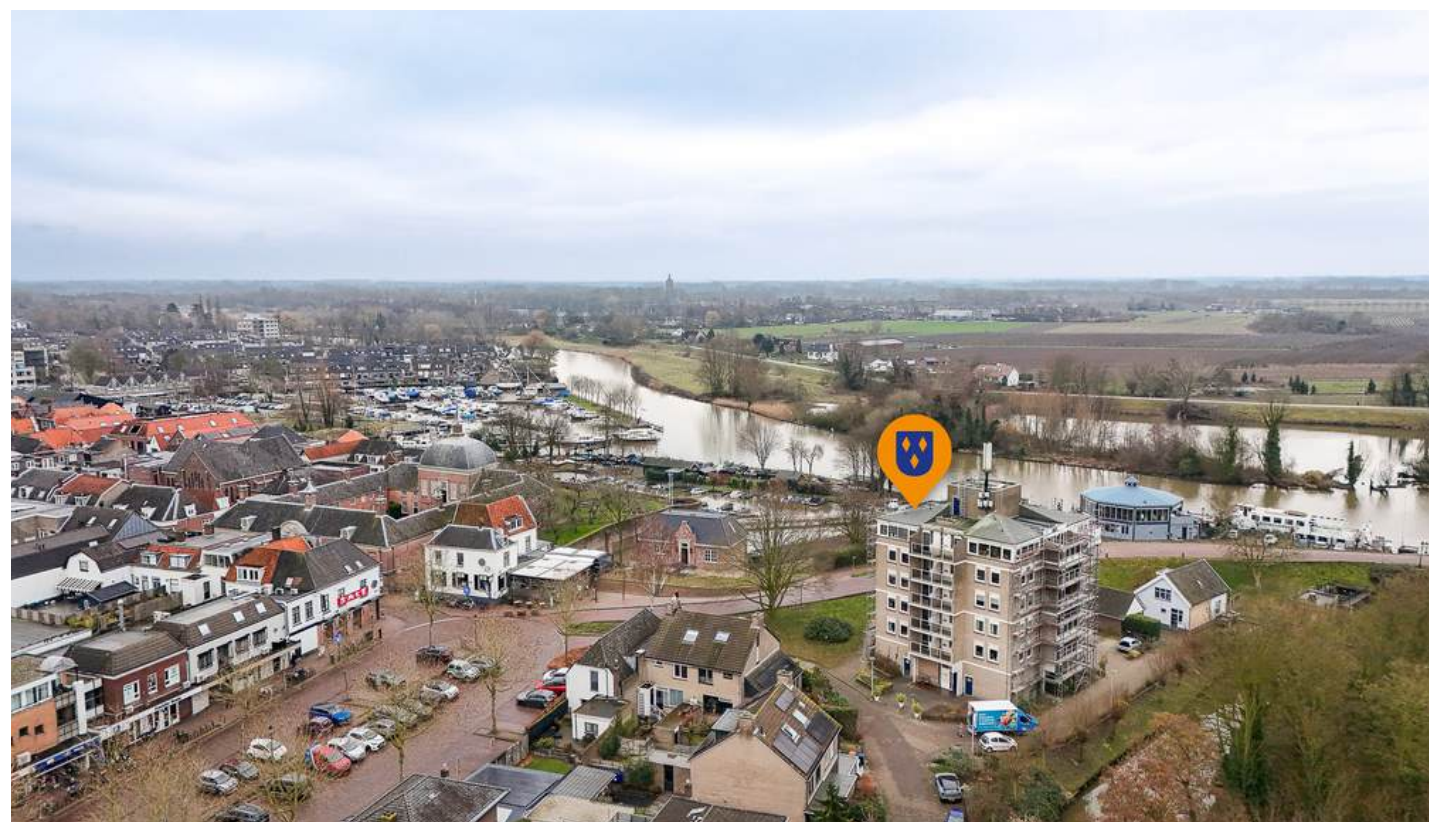
Met twee balkons beschik je hier over fijne buitenruimtes aan beide zijden van het appartement.



Een verzorgd en licht appartement op een centrale plek, met vrij uitzicht én twee buitenruimtes.
Een combinatie die je niet vaak tegenkomt in het hart van Leerdam.

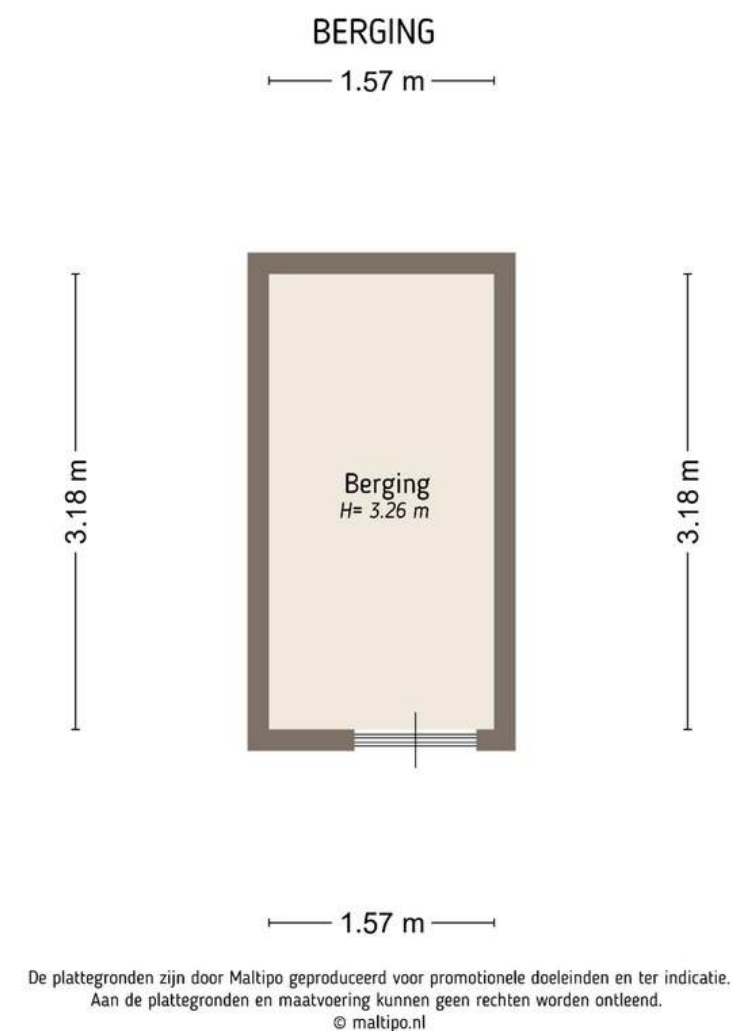
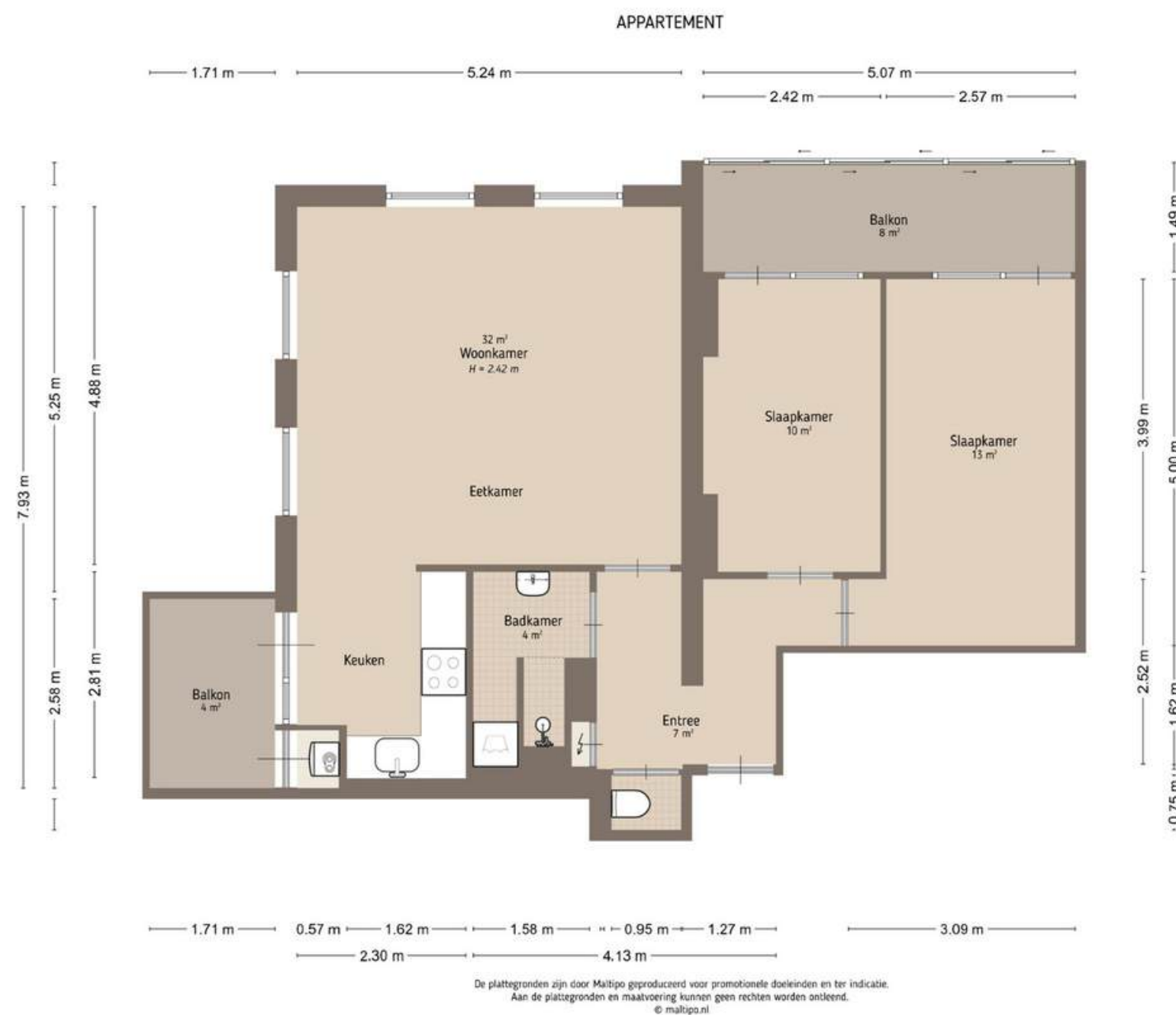








Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	1985
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton, het gehele appartement is voorzien van laminaat.
Dak	Er is deels een plat dak en deels een torendak, beide voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De woning is voorzien van regulier dubbel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie 'Nefit Proline HRC 24" uit 2016. Er is airconditioning in de woonkamer (2022).
Isolatie	Het dak van de complex is geïsoleerd.
Energie	Op het dak liggen zonnepanelen (eigendom van de VVE).
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

- De algemene ruimtes zijn recent voorzien van elektrische deuropeners.
- De meterkast is uitgevoerd met 8 groepen (automaat) en 2 aardlekschakelaars. Er is een tussenmeter voor het water, en de overige meters bevinden zich in de centrale meterruimte op de begane grond.
- Er is een berging op de begane grond, deze is extra hoog en voorzien van elektra.

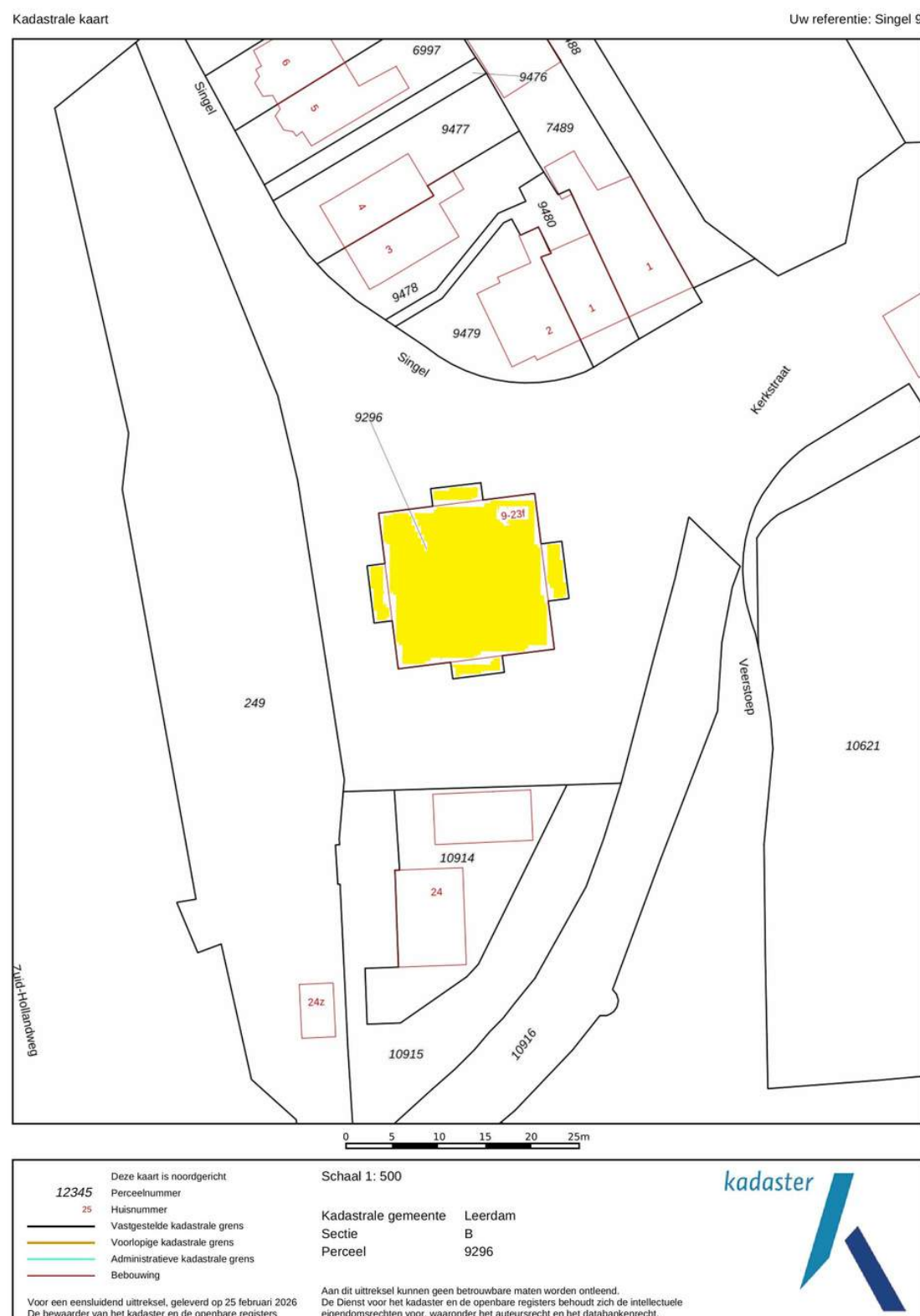
VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 217,- per maand. Dit is inclusief een voorschot voor het gebruik van water, dat wordt jaarlijkse verrekend.
- Er is een gezonde VVE met voldoende eigen vermogen, een onderhoudsplan (tot 2036) en jaarlijkse vergaderingen. De stukken zijn inzichtelijk via het digitaal dossier van dit appartement.

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 : B

Nummer(s) : 9298 A1

Grootte : 68 m²

Juridische status : Eigen grond

Balkon en ligging

Ligging balkon:

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: 1985

Aantal slaapkamers: 2

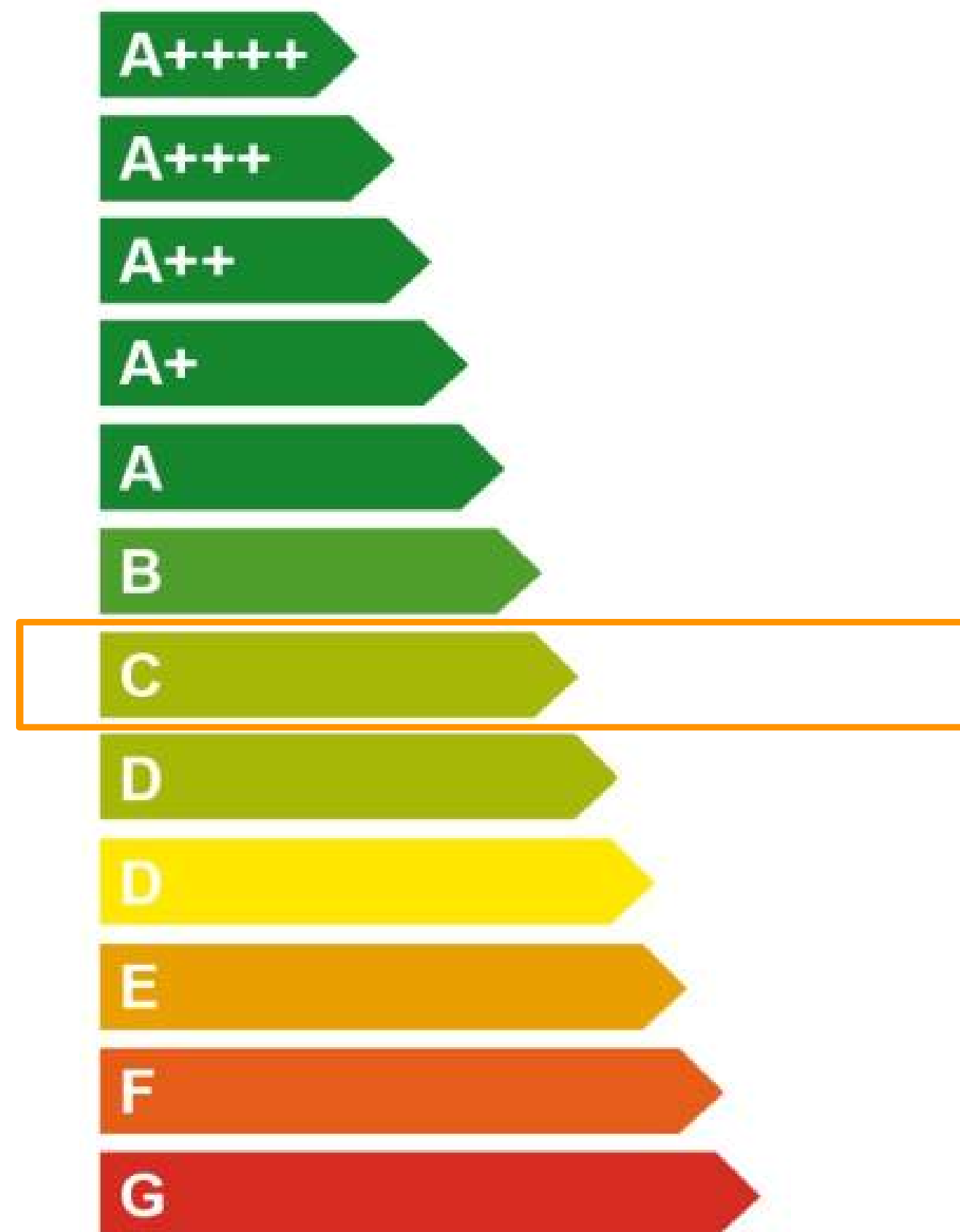
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 68,1 m²

Overige inpandige ruimte: 0,5 m²

Inhoud: 214,1 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerdam

Leerdam is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden en staat bekend om de glasindustrie en kaasmakerij. Leerdam heeft ongeveer 20.000 inwoners en is gelegen langs de mooie rivier De Linge en omgeven door stadswallen. Leerdam heeft een rijke historie, die is terug te vinden in de Grote Kerk, het Hofje van mevrouw van Aerden en het Oude Raadhuis.

Alle voorzieningen om wonen in Leerdam aantrekkelijk te maken zijn aanwezig. Zo zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen, diverse winkels en supermarkten, cultuurverenigingen en sportverenigingen.

Het oude centrum van Leerdam is kenmerkend gelegen aan de haven, met de authentieke stadswallen met 'Muizentorentjes' nog volop in het zicht. Het centrum is levendig en iedere donderdag is er een grote versmarkt. In het centrum bevinden zich diverse winkels en galleries. De horeca in Leerdam is ook veelzijdig. Er zijn meerdere restaurants, voor de snelle hap en een lang diner kunt u hier goed terecht.

**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