



ORANJE NASSAULAAAN 53

Leerdam

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom bij de Oranje Nassaulaan 53

Ruimte voor het gezin — centrum op loopafstand, speeltuin om de hoek

Deze goed onderhouden tussenwoning aan de Oranje Nassaulaan biedt 93 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een diepe achtertuin met overkapping die direct grenst aan een speeltuin. Een fijne gezinswoning in een centrale en kindvriendelijke omgeving, goed geïsoleerd, voorzien van 12 zonnepanelen en met energielabel A.

De ligging spreekt voor zich. Het centrum van Leerdam met winkels, supermarkten, horeca en de weekmarkt is op loopafstand. Scholen en sportvoorzieningen zijn snel bereikbaar en het buitengebied rondom Leerdam vind je om de hoek. Voor een gezin met kinderen is dit een plek die op veel fronten klopt.



De buitenkant



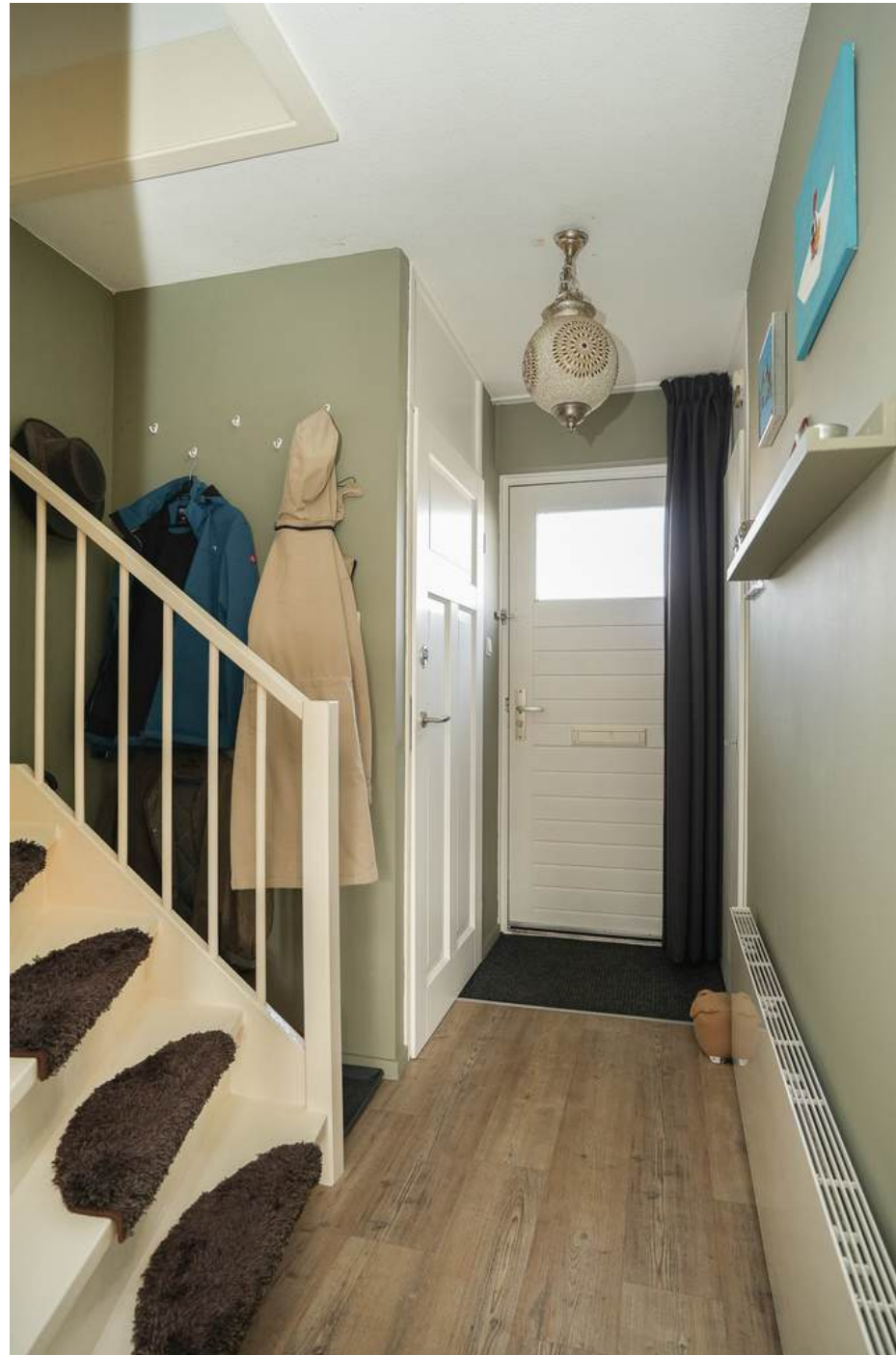
Voorzijde



Achterzijde

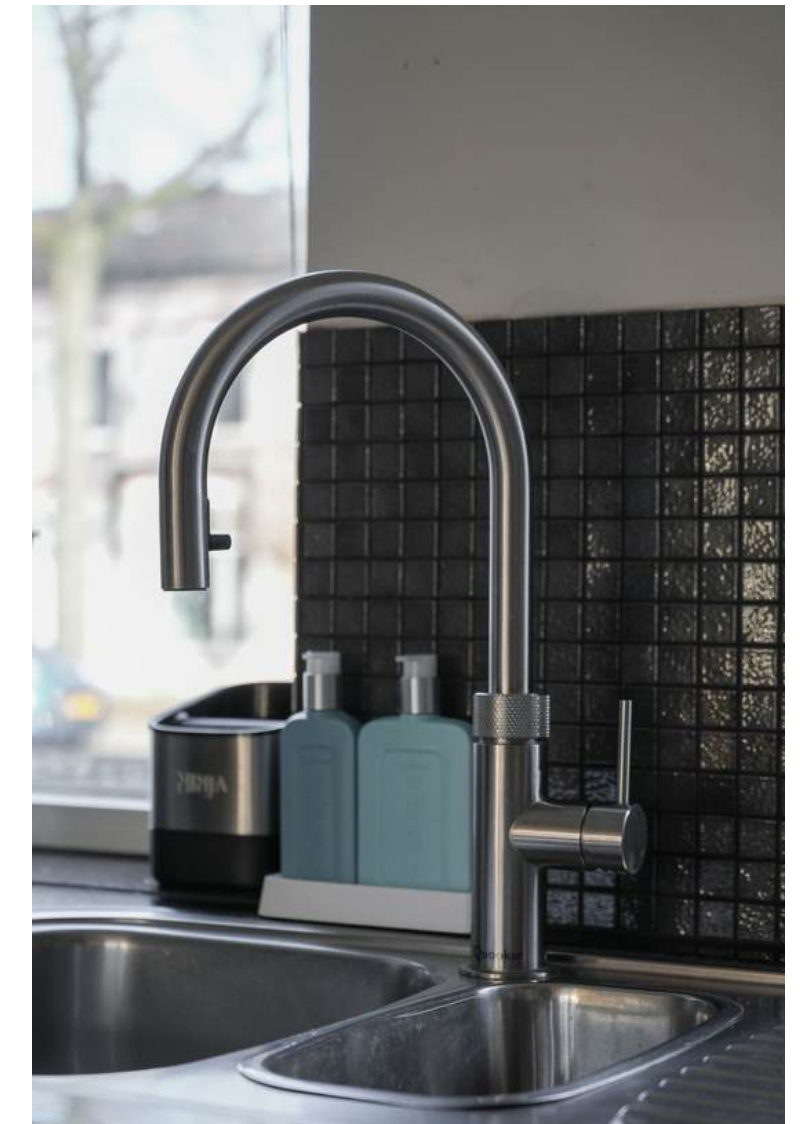
Indeling

Je stapt binnen via de entree, waar direct de toiletruimte aanwezig is. De hal heeft een slim nisje voor de garderobe.



Keuken

De keuken ligt aan de voorzijde en is praktisch ingedeeld, hier staat alles binnen handbereik. Daarnaast is hij compleet uitgevoerd. Er is een vaatwasser op hoogte, koelkast, inductiekookplaat, oven en een Quooker met kokend, gekoeld en bruisend water.





Woonkamer

Daarachter bevindt zich de ruime woon- en eetkamer van 25 m², waar de pelletkachel als middelpunt staat. Hij verwarmt de ruimte snel en is zuiniger in gebruik dan de cv alleen.



De openslaande deuren aan de achterkant verbinden de woonkamer direct met het terras en de tuin.

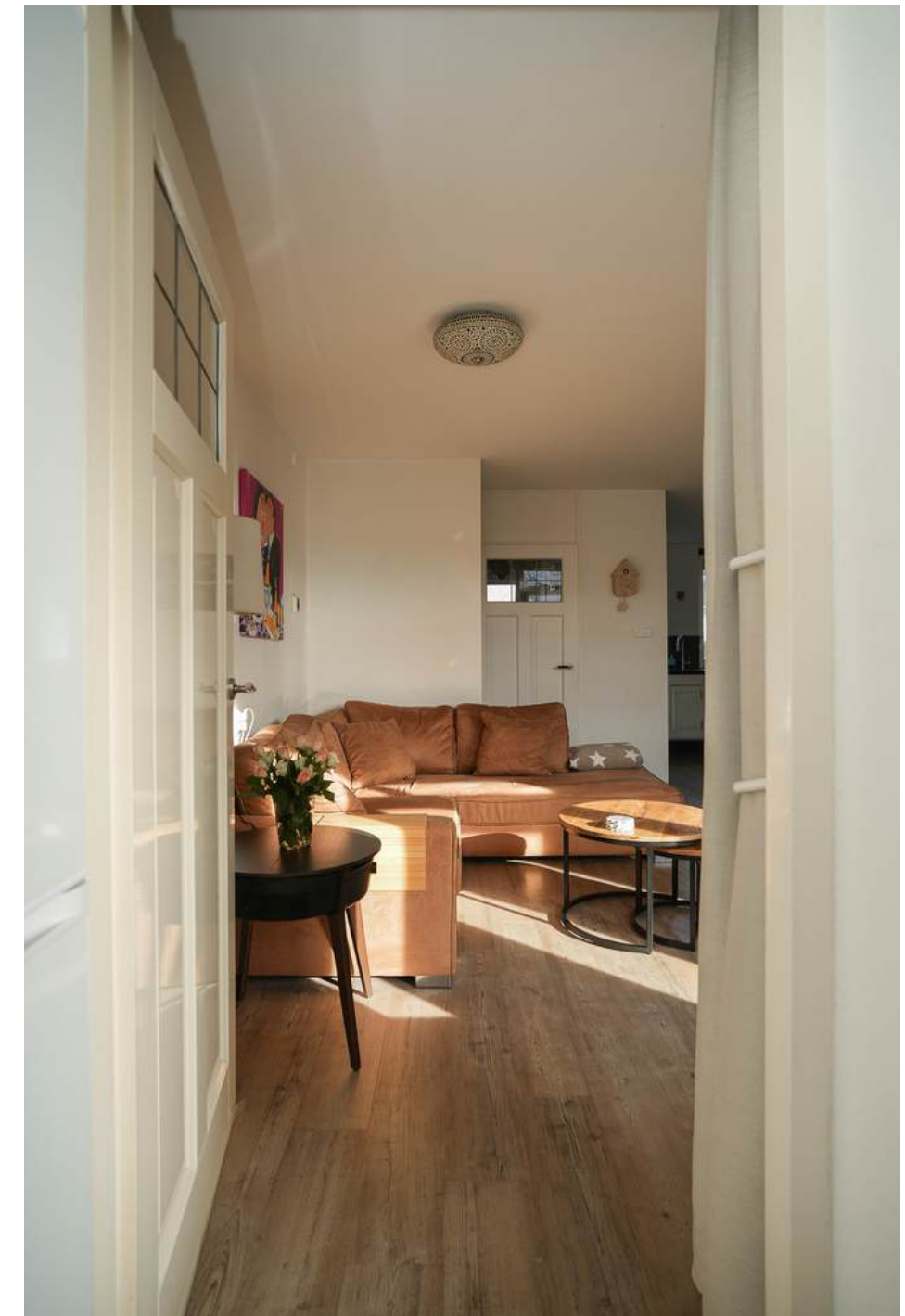




Berging

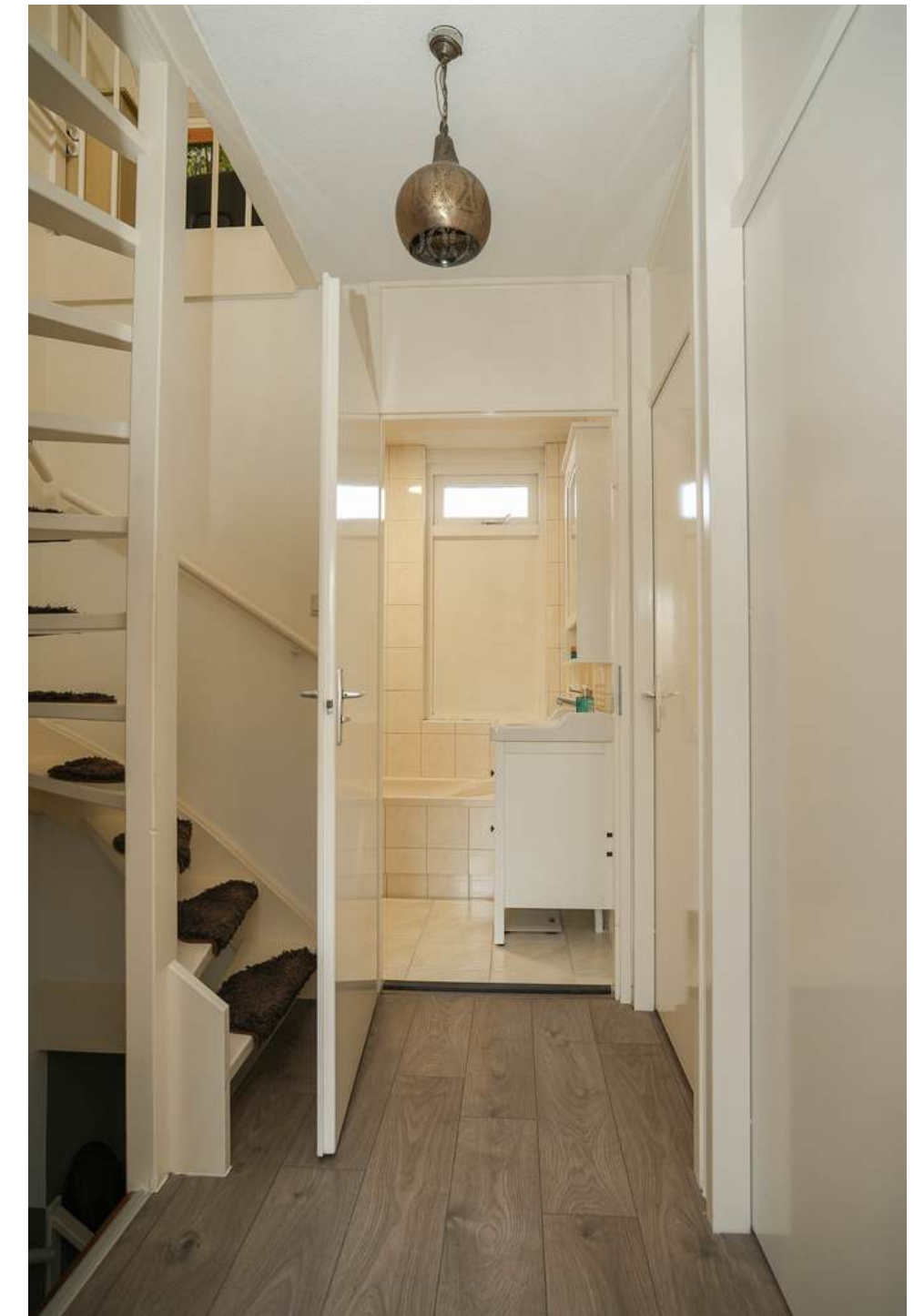
Een ideale ruimte is het 'klompenhok'. Nu in gebruik als bergruimte en wasruimte.

Deze achterom is perfect met kinderen en huisdieren, want hier schop je de laarzen uit.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je de badkamer en drie slaapkamers.
Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer van 12 m² ligt aan de tuinzijde, rustig en goed van formaat.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer van 8 m² kijkt uit over de straat.



Slaapkamer III

De derde kamer van 6 m² is compact maar prima bruikbaar als kinderkamer of werkplek.



Badkamer

De badkamer van 4 m² is verzorgd uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en toilet.



Tweede verdieping

Via de trap kom je op de overloop van de tweede verdieping, met aan weerszijden inpandige bergruimte onder de kap.



Slaapkamer IV

De zolderkamer van 10 m² heeft een nokhoogte van 2,86 m en een dakraam die de ruimte prettig verlicht. Een stille en veelzijdige kamer, goed bruikbaar als logeer- of werkkamer of als eigen ruimte voor een tiener.



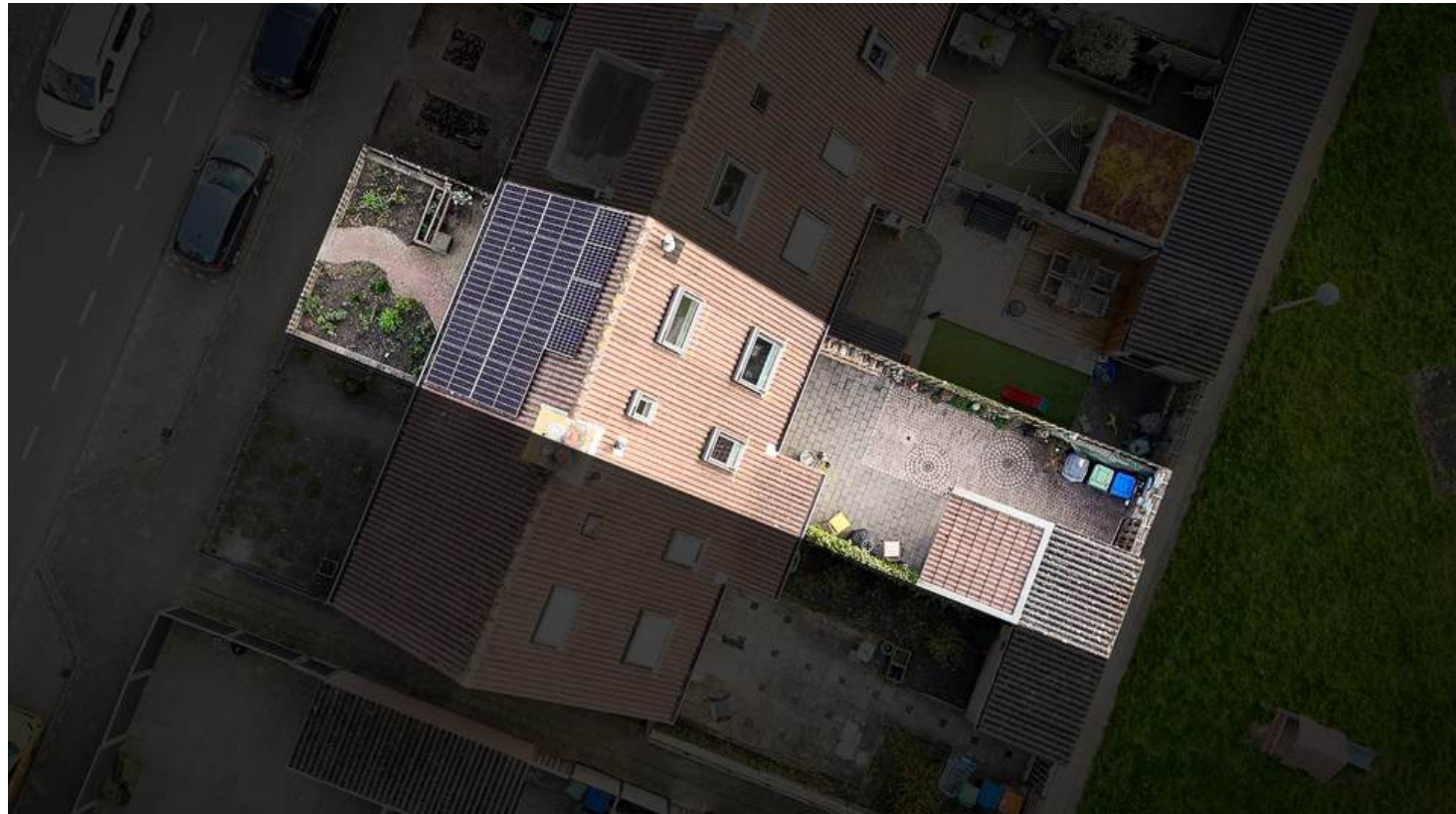
Buiten

De achtertuin is volledig verhard en daarmee makkelijk in onderhoud. Dat maakt de tuin echter niet minder prettig. De ruimte is goed van formaat en biedt genoeg plek om het buiten echt naar je zin te maken. Achter in de tuin staat een overkapping met een zithoek: beschut, sfeervol en het hele jaar bruikbaar. De vrijstaande stenen berging van 6 m² is direct aansluitend gesitueerd en biedt ruimte voor fietsen, tuinspullen of opslag. Aan de achterzijde van de woning is ook een buitenkraan aanwezig. Stap je door de poort, dan ben je direct bij de speeltuin. Een dagelijkse bonus voor gezinnen met jonge kinderen.





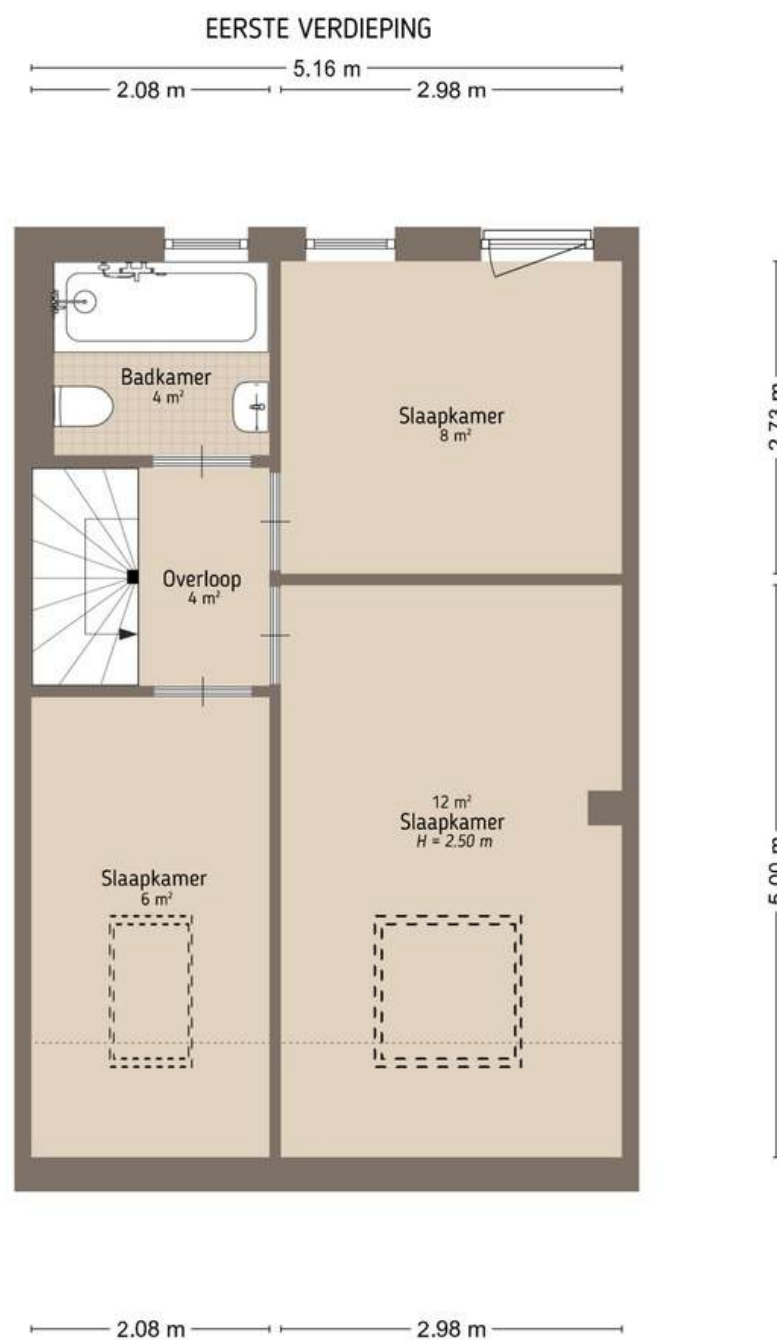




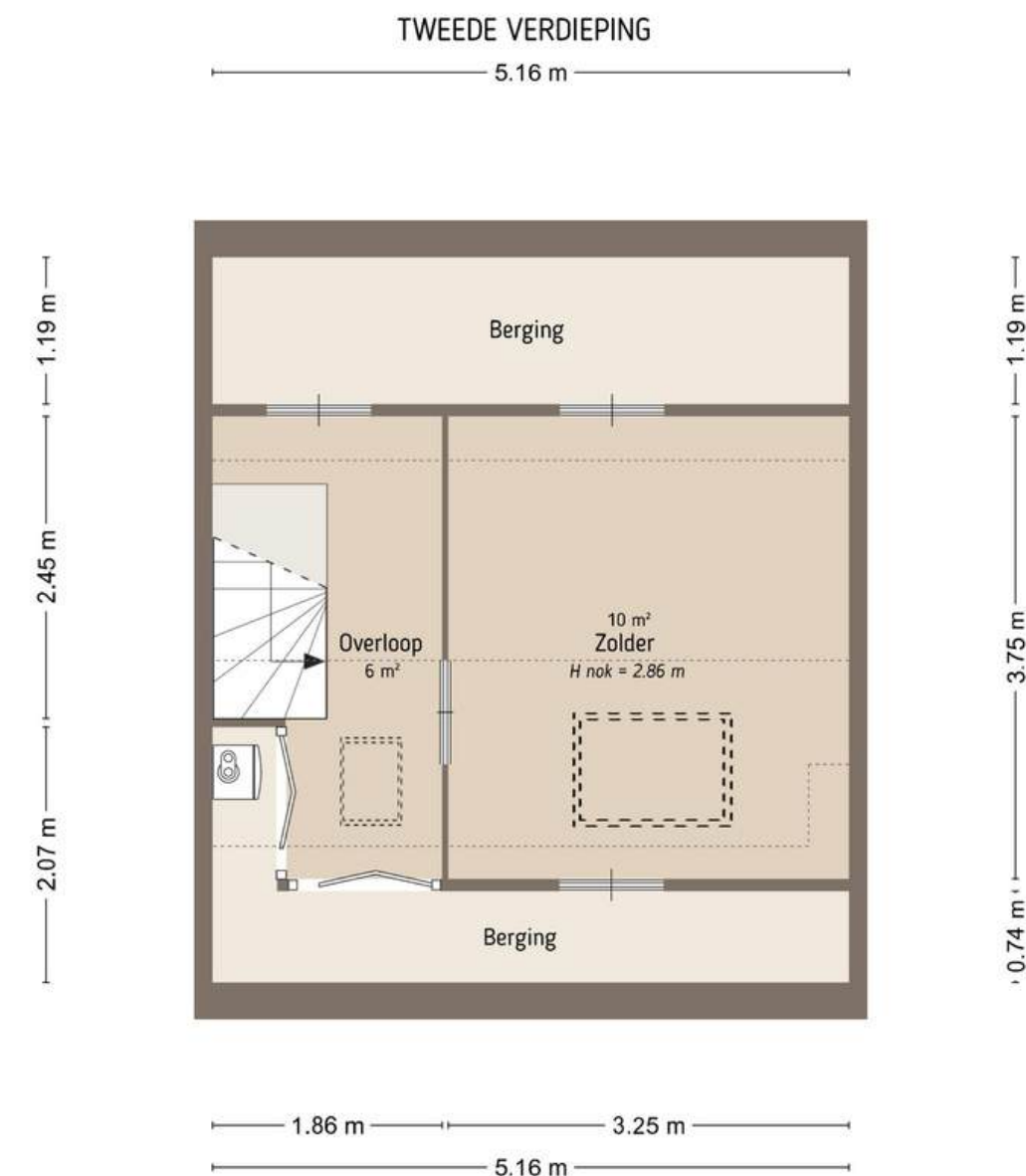
Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

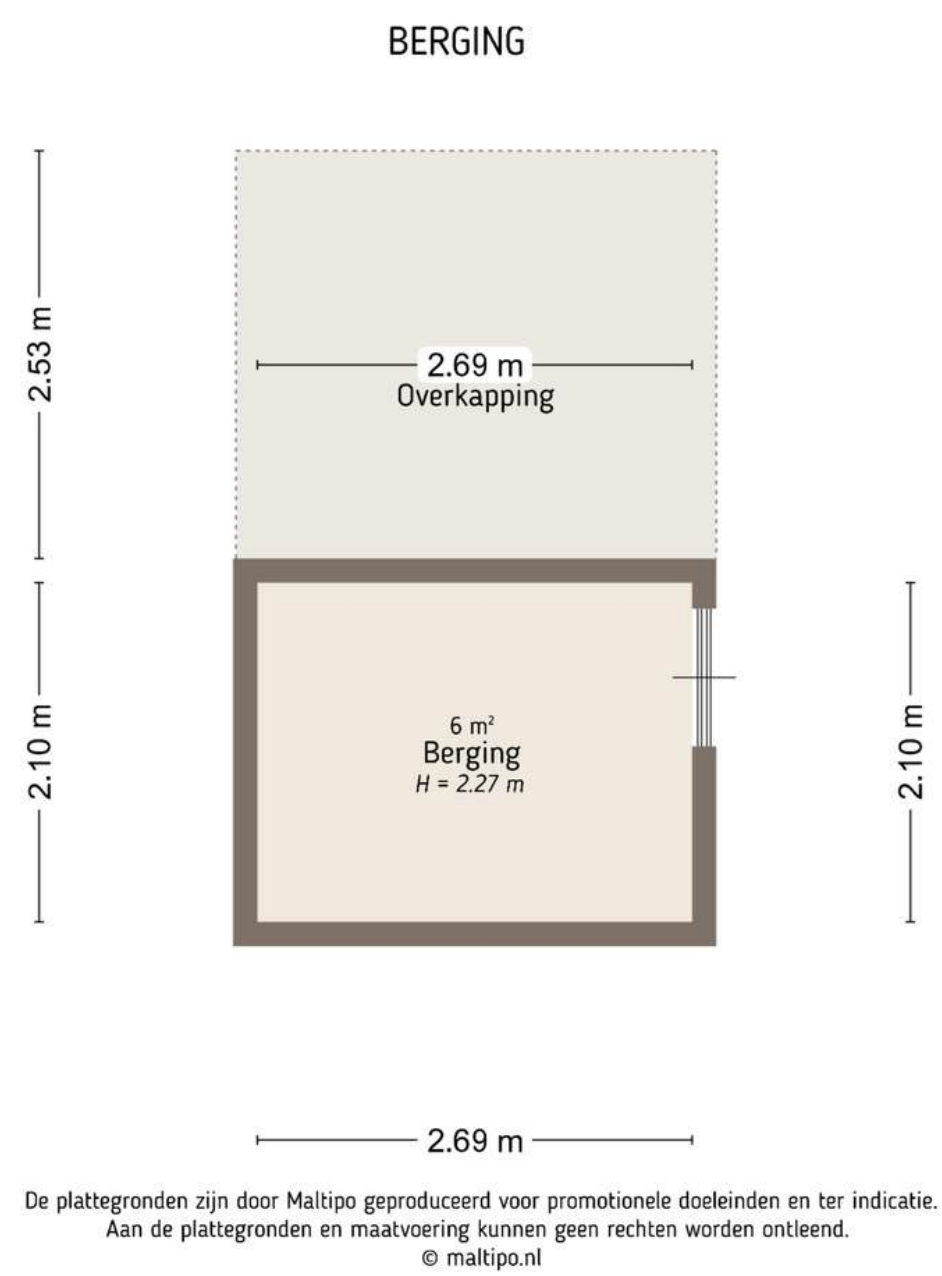


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	1990
Vloeren	De vloer en verdiepingsvloeren zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De woning is voorzien van houten kozijnen met HR+ glas en dubbel glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Cv-installatie “Bosch” uit 2011. Onderhouden in maart 2026. In de woonkamer staat een moderne pellet kachel uit 2022.
Ventilatie	In het toilet en in de badkamer zijn de kanalen voor mechanische ventilatie aanwezig, de MV-box is niet functioneel.
Isolatie	Het dak en de muren van de woning zijn geïsoleerd tijdens de bouw. De vloer is geïsoleerd.
Zonnepanelen	Er zijn 12 zonnepanelen uit 2019 op de woning aanwezig.

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 voorzien van voldoende groepen en een aardlekschakelaar, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- In ca. 2020 is het buitenschilderwerk van de woning voor het laatst uitgevoerd.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- In de slaapkamers zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.
- Het raam op zolder is in 2023 vervangen en ook voorzien van een rolluik.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De woning beschikt over een energielabel A.
- Het dak van de schuur betreft asbestgolfplaten.

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) : 9618

Grootte : 135 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1990

Aantal slaapkamers: 4

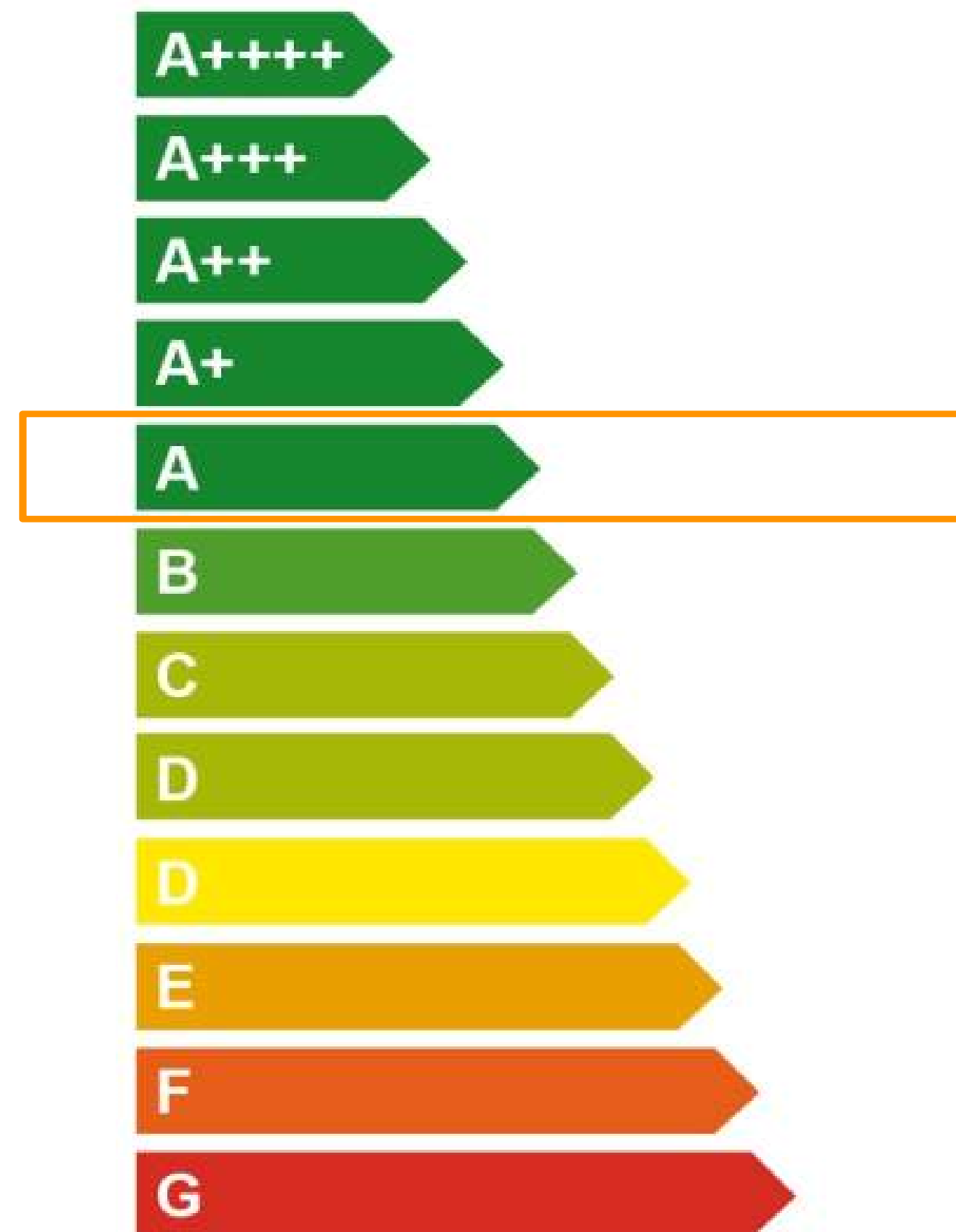
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 93,1 m²

Perceeloppervlakte: 135 m²

Inhoud: 319 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

Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl