



BERGSTRAAT 71

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 Bergstraat 71

Wonen in het hart van Leerdam

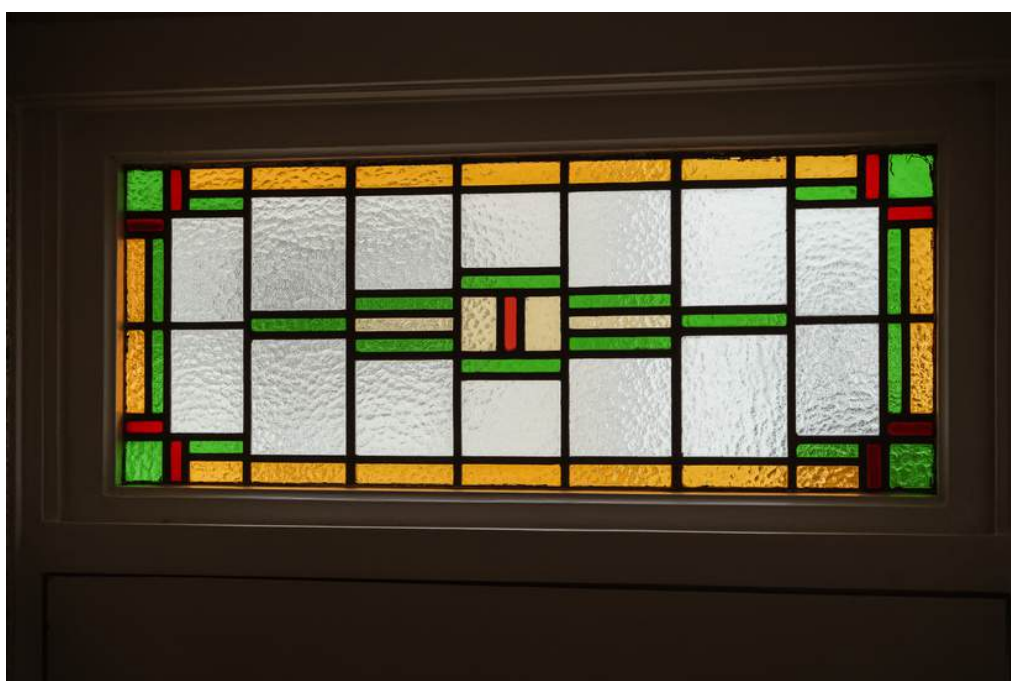
Dit karaktervolle stadshuis uit 1929 staat op een uitstekende plek: de Bergstraat, midden in de binnenstad van Leerdam. Wit geverfd met een zadeldak, een donkergroene voordeur en authentieke glas-in-lood details aan de buitenzijde — het huis heeft direct een eigen uitstraling. Binnen vind je twee slaapkamers, een volledig vernieuwde badkamer en een beschutte stadstuin. In 2024 zijn 8 zonnepanelen geïnstalleerd, is een nieuwe badkamer geplaatst en is de bijkeuken gemoderniseerd. Een ideale woning voor een starter of stel dat centraal wil wonen met karakter.

De ligging spreekt voor zich. Supermarkten, winkels en horeca zijn op loopafstand, en het NS-station en de uitvalswegen richting Gorinchem en de A2, A15 en A27 zijn snel bereikbaar. Wie even de stad uit wil, fietst binnen een paar minuten het open rivierenlandschap van de Linge in.



Indeling

Via de voordeur aan de Bergstraat stap je de hal binnen. De hal heeft direct karakter: sfeervolle behangwanden met een botanisch motief, een charmante vloer en een glas-in-lood bovenlicht boven de voordeur. Vanuit het portaal bereik je via een binnendeur de voorkamer, en is de trap naar de verdieping zichtbaar.



Eetkamer

De eetkamer aan de straatzijde is een lichte, rustige ruimte met een laminaatvloer, lambrisering en de karakteristieke glas-in-lood bovenlichten die fraai gekleurd licht naar binnen laten.



Woonkamer

De woonkamer aan de tuinzijde is de grootste verblijfsruimte op de begane grond.
Dezelfde warme combinatie van laminaatvloer, sierlijsten en glas-in-lood geeft de ruimte zijn eigen sfeer.





Het grote raam kijkt uit over de stadstuin en zorgt voor een prettige lichtinval.
Via een open verbinding is de keuken direct bereikbaar.



Keuken

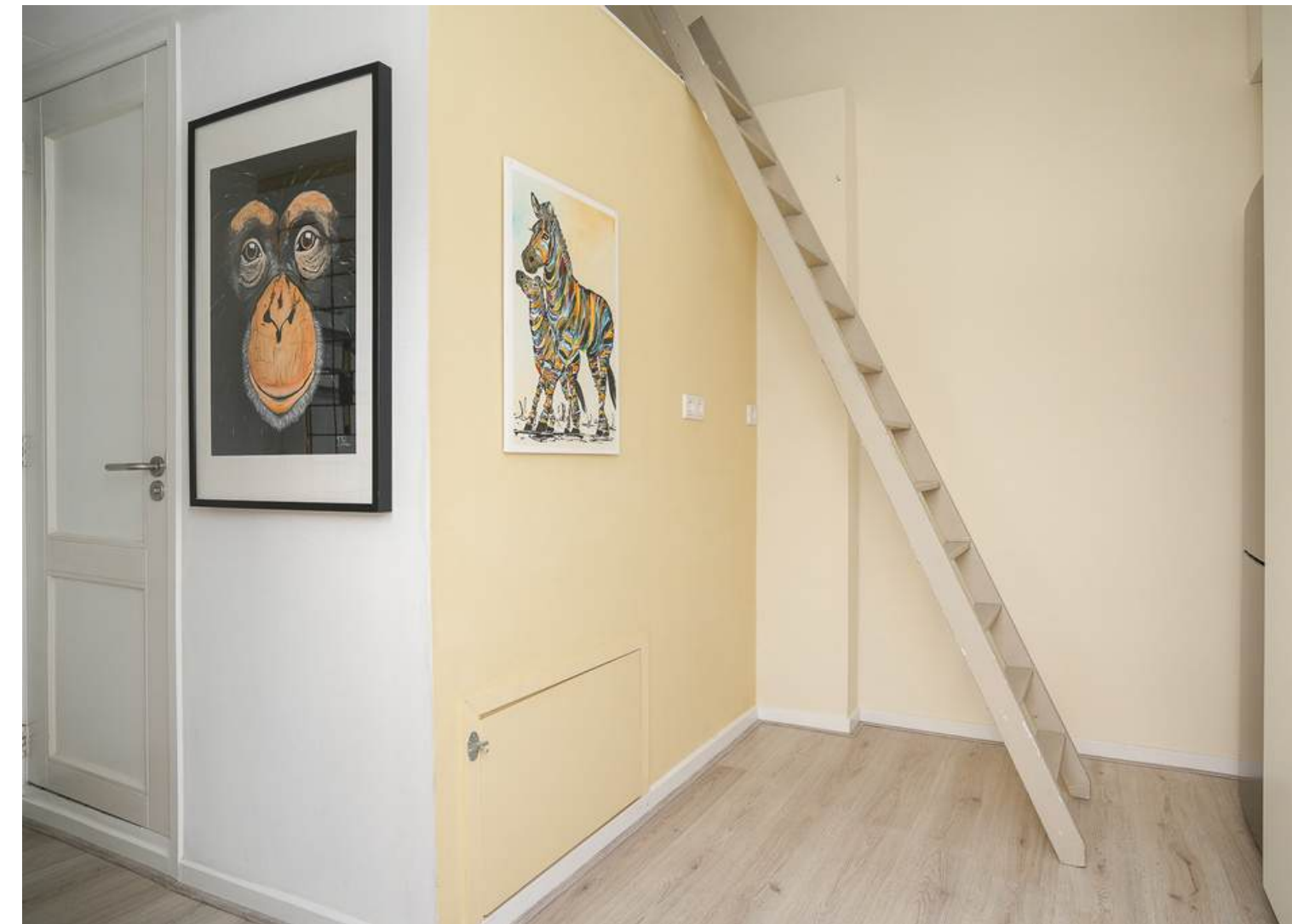
De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met witte frontjes, een donker aanrechtblad en een zwart-wit geblokte tegelvloer. De keuken is voorzien van een gaskookplaat en afzuigkap. Een deur geeft toegang tot de bijkeuken.





Bijkeuken

De bijkeuken, in 2024 gemoderniseerd, biedt ruimte voor de wasmachine, vaatwasser, koelkast en een grote vaste kast met bergruimte. Via het trapje bereik je de bergvliering.



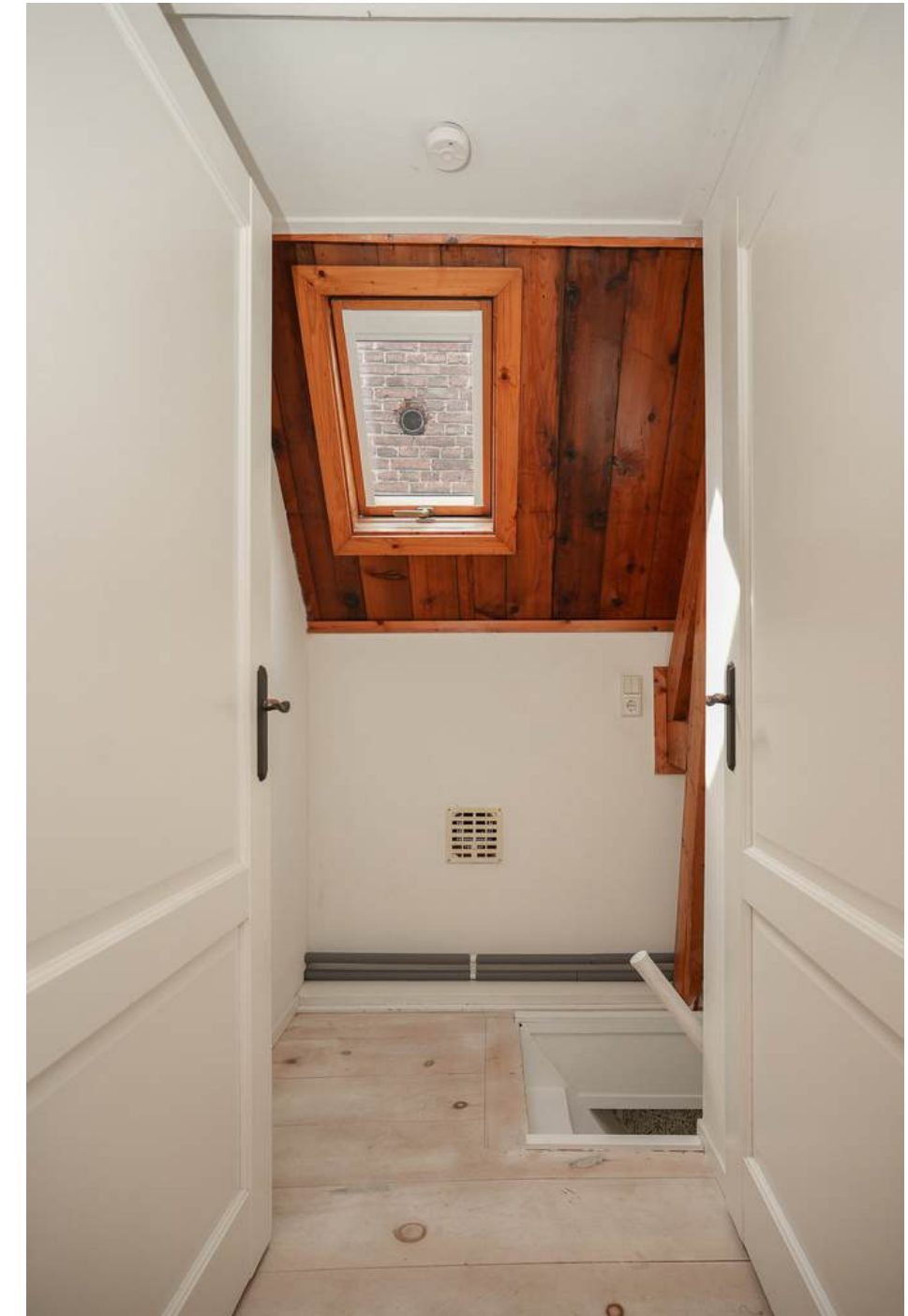
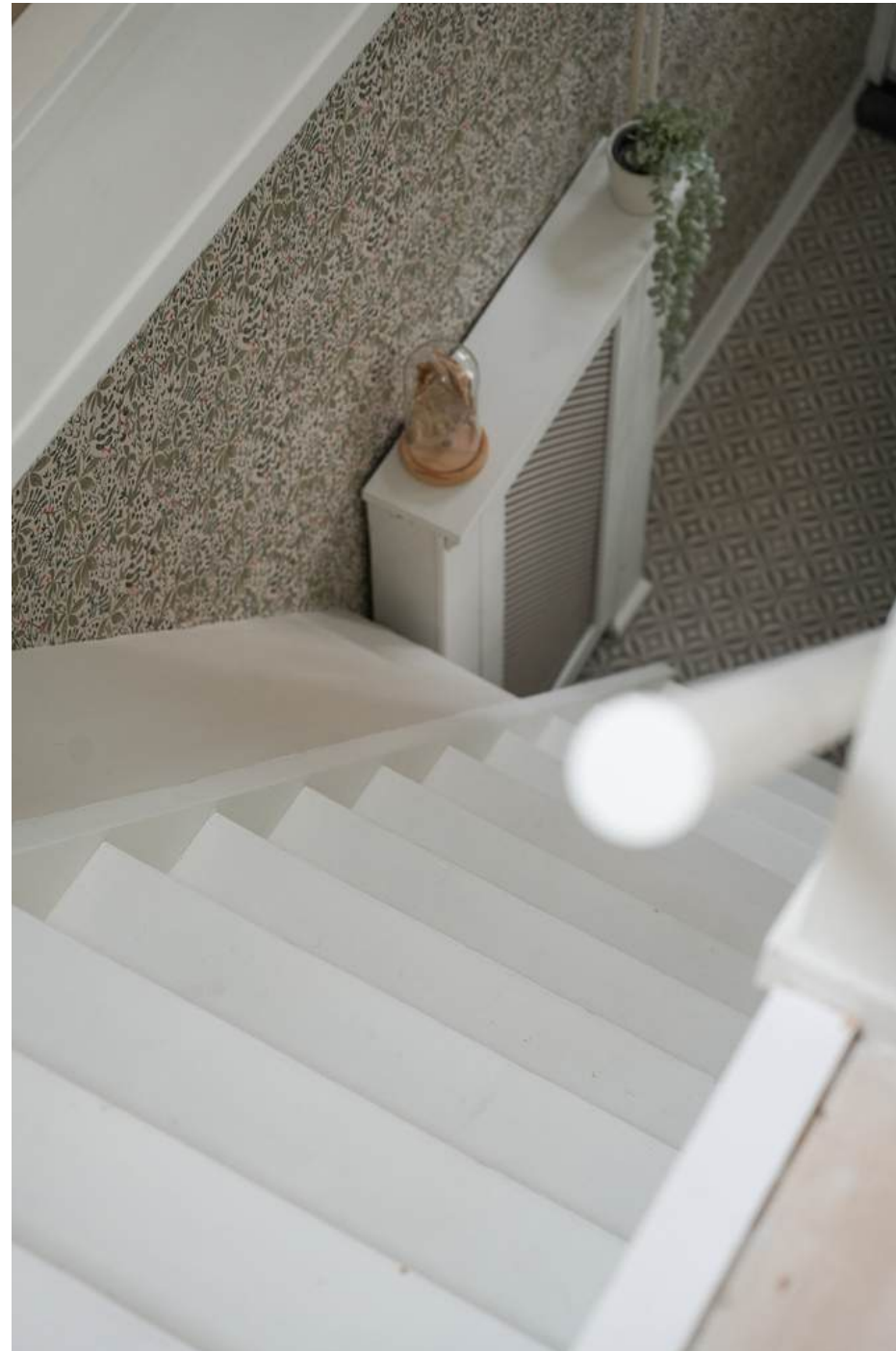
Badkamer

Aansluitend bevindt zich de eveneens in 2024 volledig vernieuwde badkamer, strak afgewerkt met een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met verlichte ronde spiegel, toilet en een designradiator. De sierlijke vloertegel geeft de ruimte een verzorgde uitstraling.



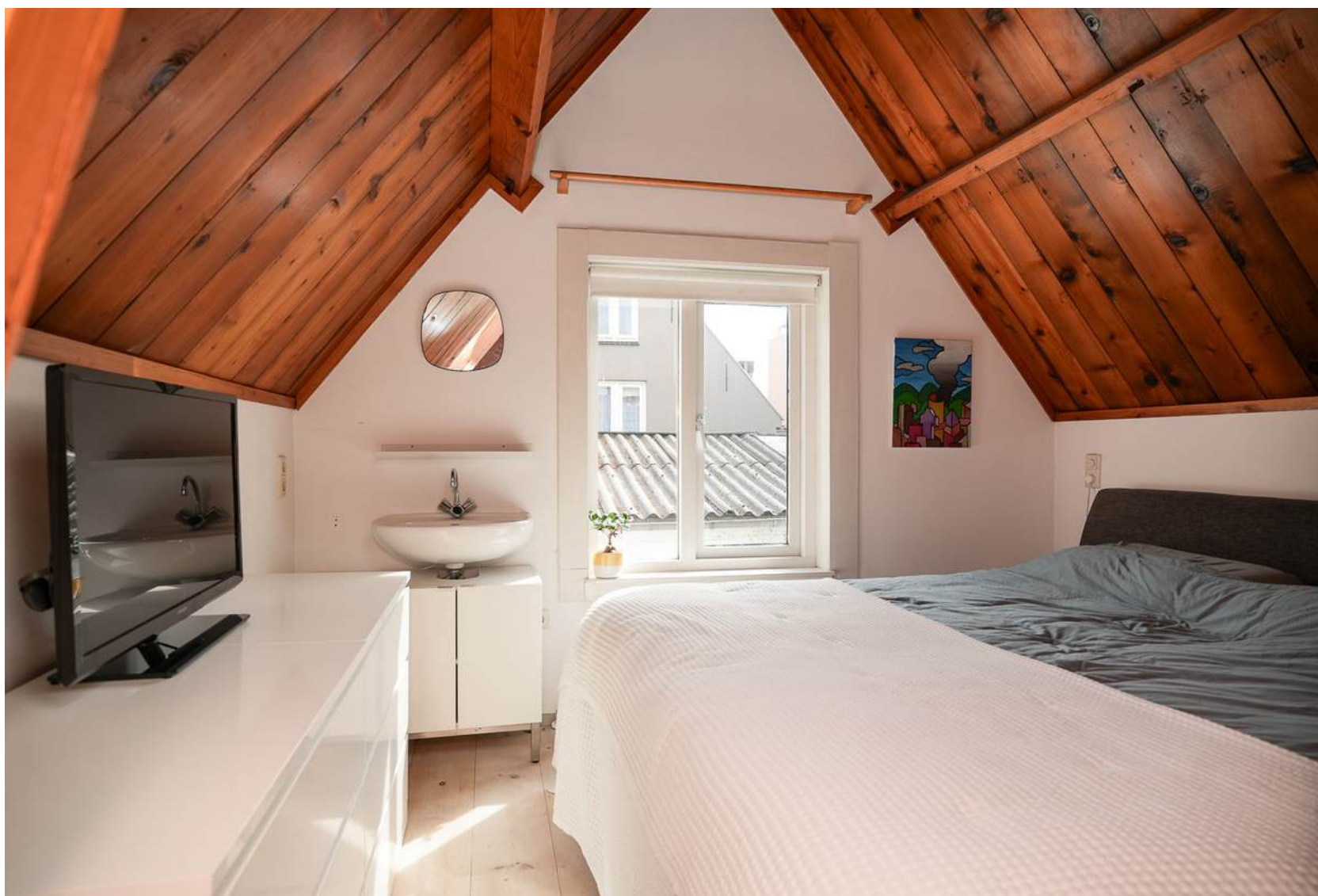
Eerste verdieping

Via de witte houten trap vanuit het portaal bereik je de overloop op de eerste verdieping.
Hier bevinden zich de twee slaapkamers.



Slaapkamer I

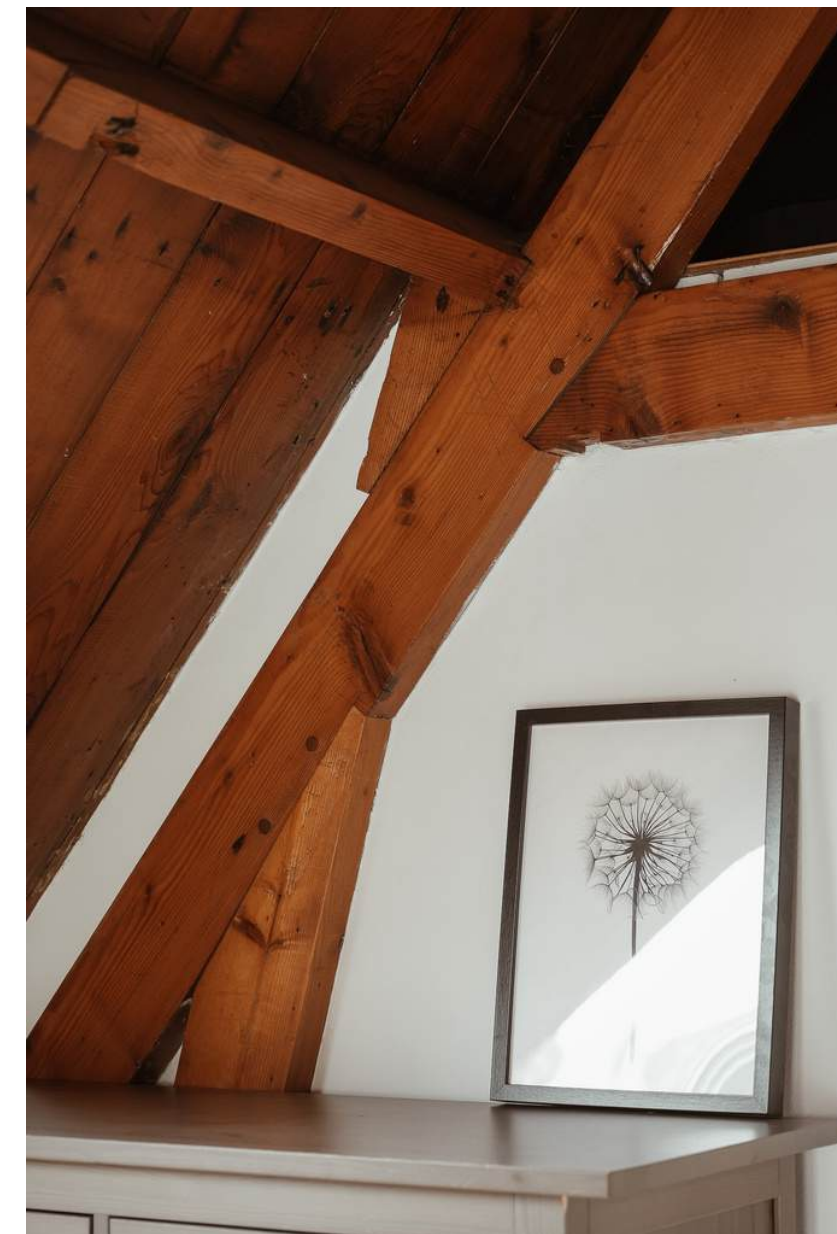
De twee slaapkamers zijn beide gelegen onder het zadeldak met de open houten spanten en beschoten kap. Het houtwerk is warm van kleur en geeft beide kamers een bijzonder karakter. De slaapkamer aan de achterzijde is 10 m² groot en heeft een eigen wastafel.





Slaapkamer II

De slaapkamer aan de voorzijde (8 m²) beschikt over een dakraam en een raam aan de achtergevel.



Ook hier bepalen de zichtbare houten spanten het beeld. De kamer is goed te gebruiken als werkkamer of logeerkamer.
Erg handig is hier de extra bergruimte op de vloering in de nok.



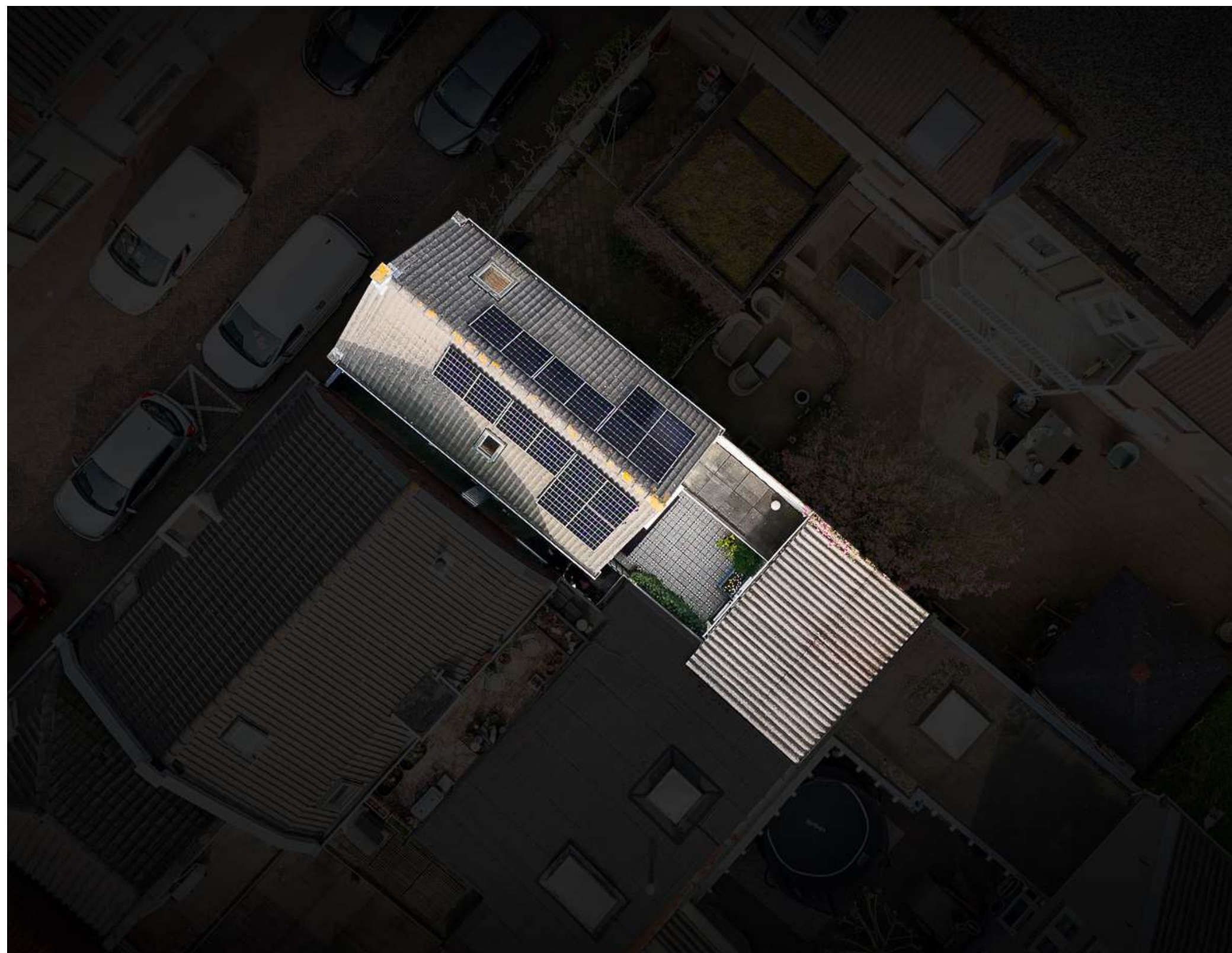
Buiten

Achter de woning bevindt zich een beschut stadstuintje dat via de bijkeuken bereikbaar is. De tuin is voorzien van sierlijke tegels in een kunststofframe, plantenbakken met bloemen en een groene begroeide zijwand. Compact maar verzorgd, en voor een woning midden in het centrum van Leerdam een echte aanwinst. Er is een mondelinge afspraak met de bureu dat de poort en steeg langs de woning, naar de tuin, gebruikt mag worden



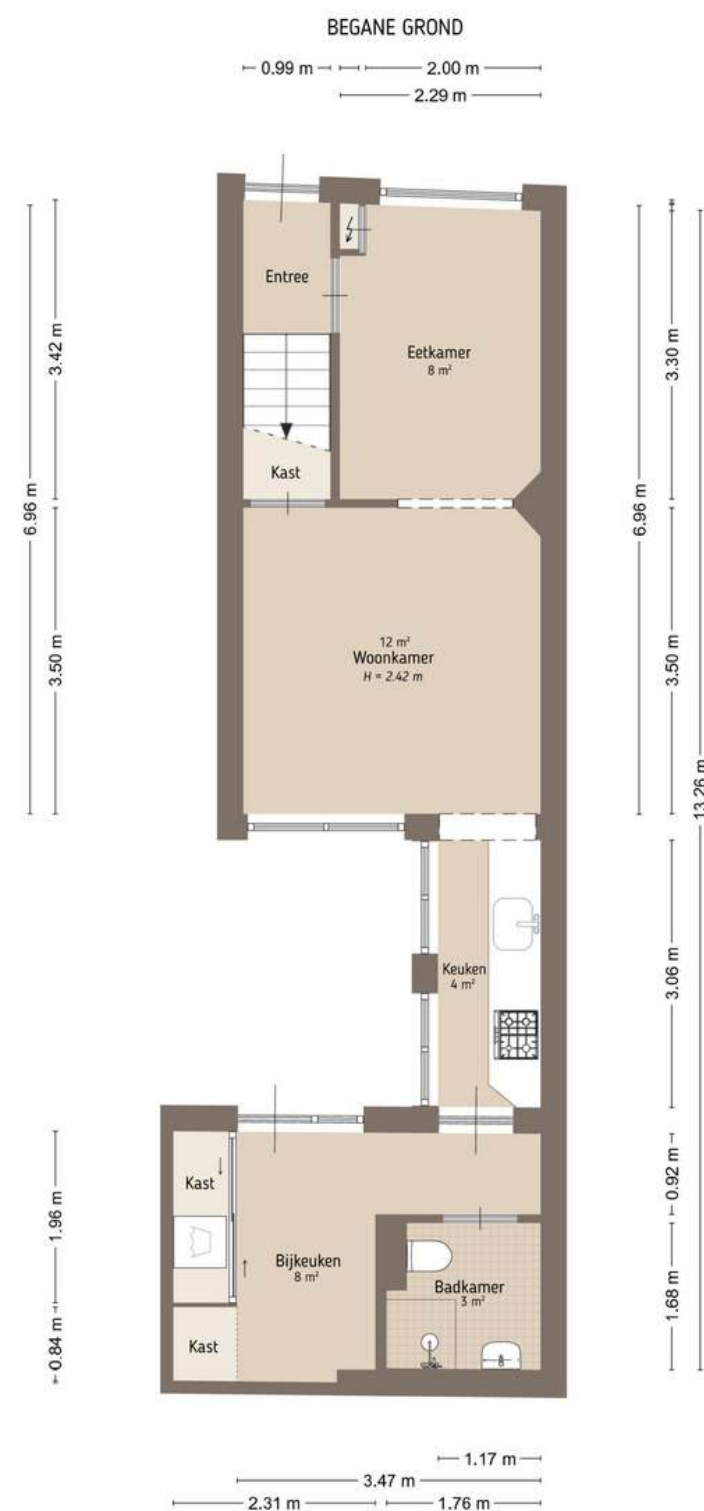








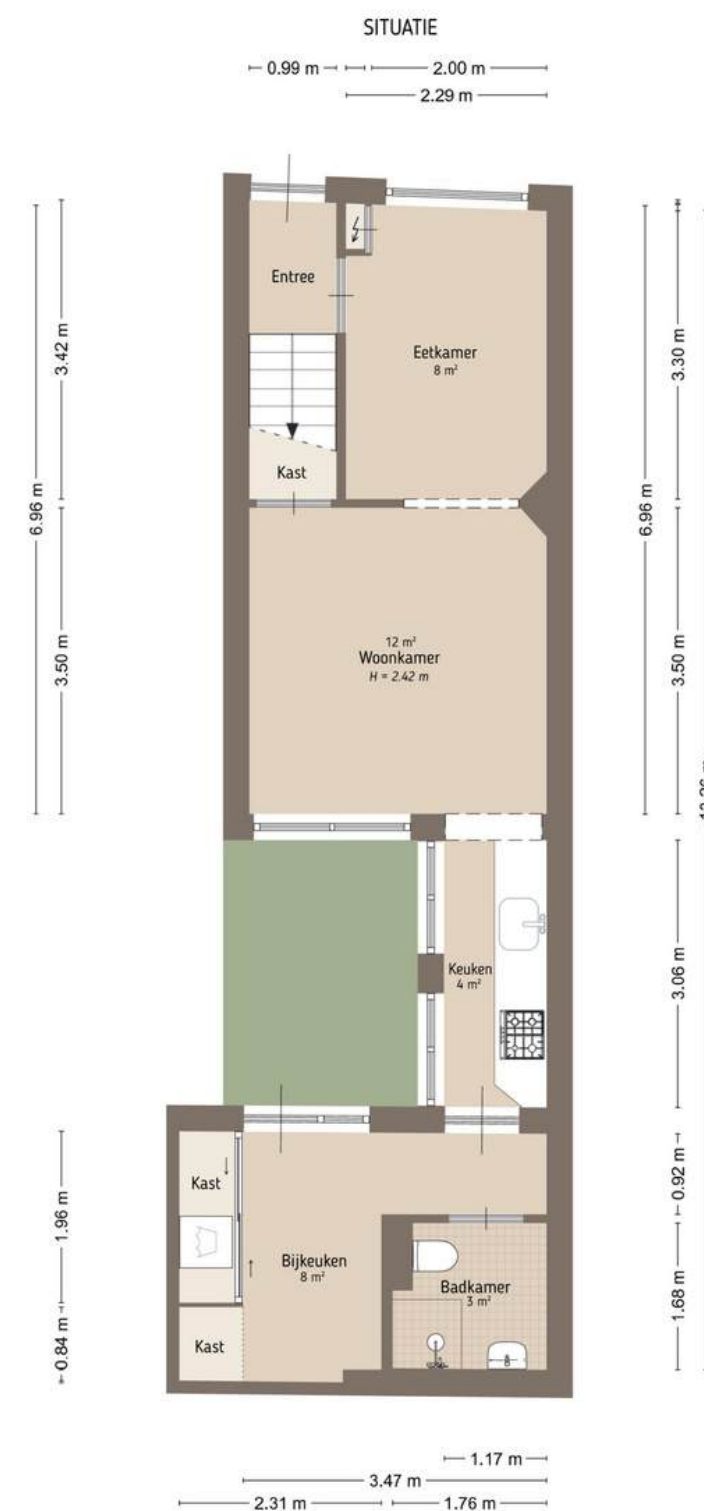
Plattegronden



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	1929
Fundering	De woning is uitgevoerd met een fundering op staal
Vloeren	De vloeren van de begane grond betreft beton en de verdieping is van hout
Dak	Het dak is voorzien van pannen
Gevels	De gevels zijn niet in spouw gebouwd
Beglazing	Wisselend dubbel glas en varianten van HR glas. Er is wat enkel glas aanwezig, dit betreft het glas-in-lood, een kiepraam en de voordeur
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een “Intergas Kombi Kompakt CW5 CV-installatie. Het betreft een huurketel. Het contract loopt in 2026 af
Ventilatie	De badkamer en toilet worden mechanisch geventileerd
Isolatie	De bijkeuken is gedeeltelijk geïsoleerd met Rockwool (2024). Achter de radiator aan de tuinzijde in de woonkamer is ook geïsoleerd (2024). Het dak is niet geïsoleerd. Vloer bijkeuken in 2024 geïsoleerd met ondervloer (Firstfloor Isoline). In het woonhuis is geen isolatie 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 woning beschikt over een energielabel E
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter en een watermeter in de trapkast
- Er is glasvezel aanwezig
- In 2025 is het houtwerk aan de buitenzijde door de eigenaren zelf geschilderd
- In 2024 is de badkamer vervangen
- In 2024 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst en is de groepenkast vervangen
- In 2024 is het bijgebouw verbouwd tot de huidige badkamer en bijkeuken
- De buitengevel is in 2021 rondom voorzien van het Schrijvers-systeem. Dit zijn speciale gevelstenen die ervoor zorgen dat vocht niet in de gevels trekt
- Het toilet op de begane grond is voorzien van een Sanibroyeur
- Achter de watermeter bevindt zich nog een loden leiding, er is een offerte voor vervanging aanwezig in het dossier

Bijzonderheden

- Er is een mondelinge afspraak met de buren dat de poort en steeg langs de woning, naar de tuin, gebruikt mag worden

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) : 9458

Grootte : 55 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidwesten

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: geschakelde woning

Bouwjaar: 1929

Aantal slaapkamers: 2

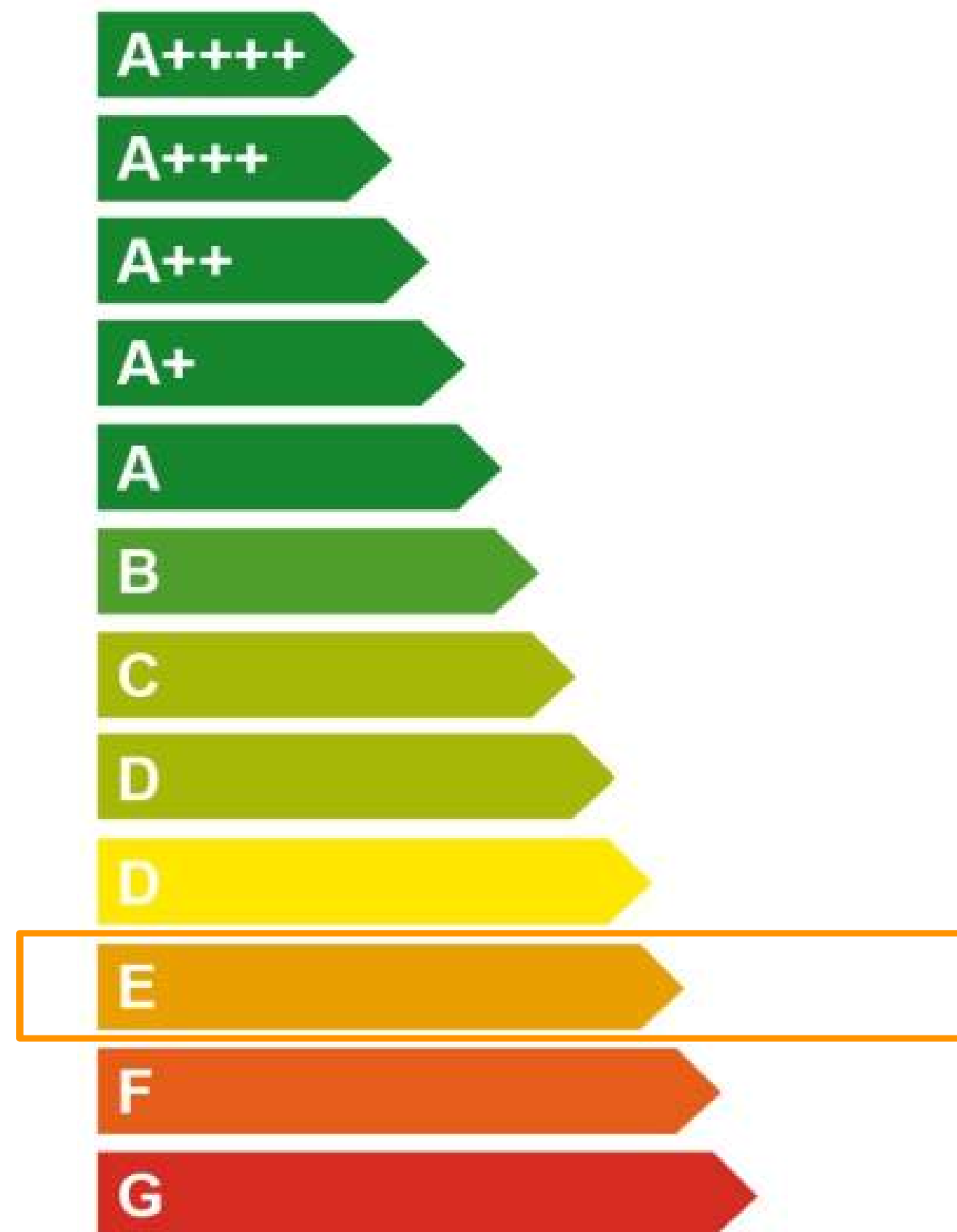
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 62,4 m²

Perceeloppervlakte: 55 m²

Inhoud: 254,1 m³

Aanvaarding: begin augustus



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