



FRANS L. BLOMLAAN 59
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 Frans L. Blomlaan 59

Ruime hoekwoning met verrassend grote voortuin!

Aan de Frans L. Blomlaan in Leerdam staat deze ruime hoekwoning uit 1977, gelegen op een royaal perceel van 290m².

De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, bijkeuken en een multifunctionele ruimte op de begane grond geschikt als kantoor, atelier of werkplek aan huis.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. De tweede verdieping is momenteel één grote hobby-/werkkamer, waar eenvoudig twee kamers te realiseren zijn.

De ligging op de hoek zorgt voor een opvallend grote voortuin. De tuin is in 2024 gevarieerd aangelegd met een combinatie van bestrating, grind, een verhoogde plantenbak met onder andere een palm, leuke doorkijkjes naar het groen in de omgeving én een overkapping. Aan de achterzijde van de woning ligt een wat kleinere tuin met terras en vijver.

Een fijne gezinswoning met ruimte, mogelijkheden en een prettige ligging.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen in de hal, waar zich de meterkast, het toilet, de trapopgang en een praktische kast bevinden. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

Vanuit de hal is de bijkeuken (5 m²) bereikbaar, ideaal voor extra opslag en opstelplaats van de wasmachine en droger.



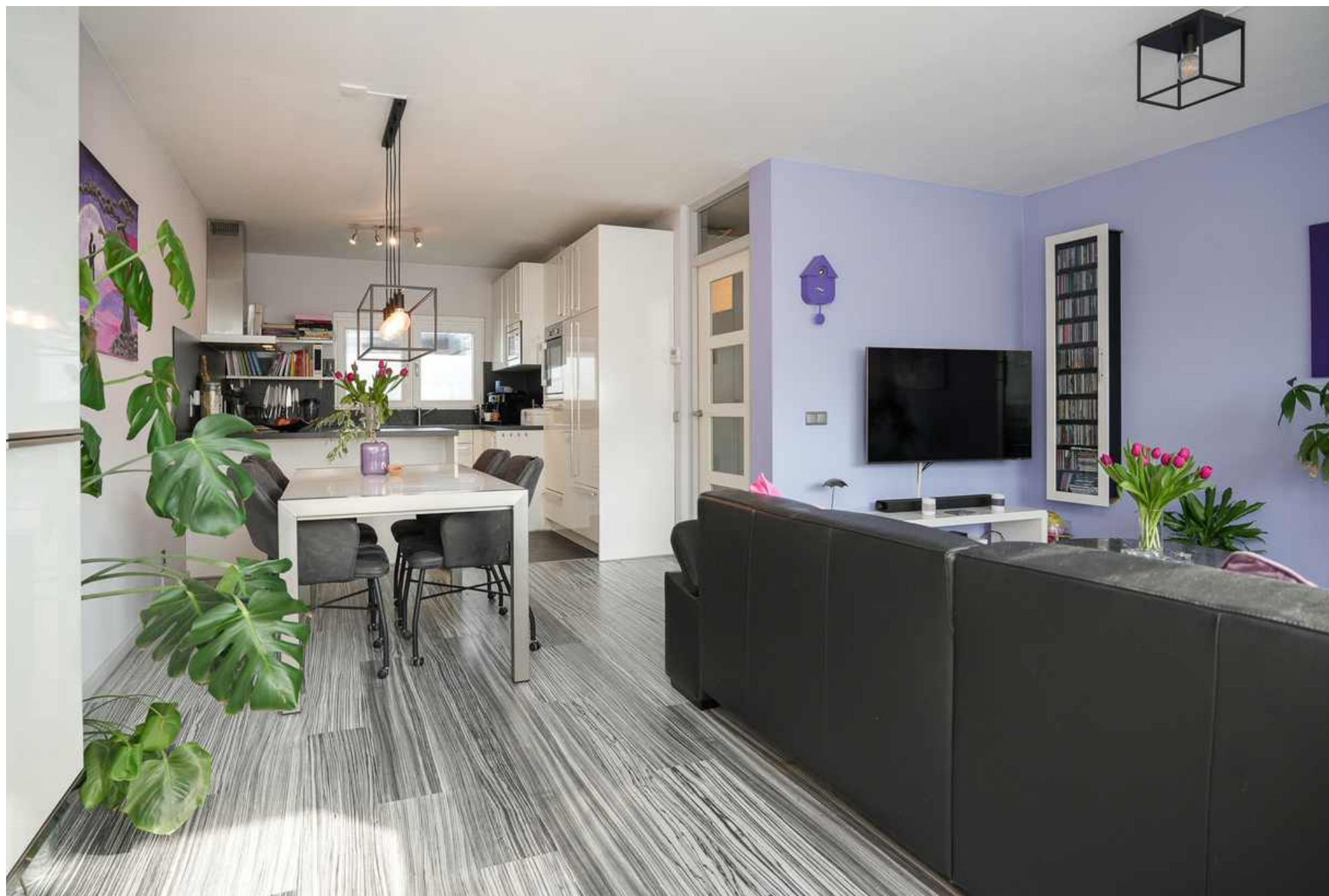
Woonkamer

De woonkamer (23 m²) ligt aan de achterzijde en voelt prettig aan.
De grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval en een mooi zicht op de tuin.





Er is voldoende plek voor een royale zit- en eethoek.





Keuken

Aan de voorzijde sluit de open keuken (13 m²) aan. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van een dubbele spoelbak plus mengkraan, koelkast, magnetron, vaatwasser op hoogte, inductie kookplaat met afzuigkap, veel bergruimte in kastjes en lades, waaronder een Lemans-systeem.



Multifunctionele ruimte

Wat deze woning extra interessant maakt, is de multifunctionele ruimte (11 m²) aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is nu in gebruik als hobbykamer, maar kan ook prima dienen als atelier of kantoor aan huis.



Slaapkamer I

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (14 m²) ligt aan de achterzijde en is de grootste kamer op deze verdieping.



Slaapkamer II

Slaapkamer II (7 m²) ligt eveneens aan de achterzijde.



Slaapkamer III

Slaapkamer III (12 m²) ligt aan de voorzijde naast de badkamer.



Badkamer

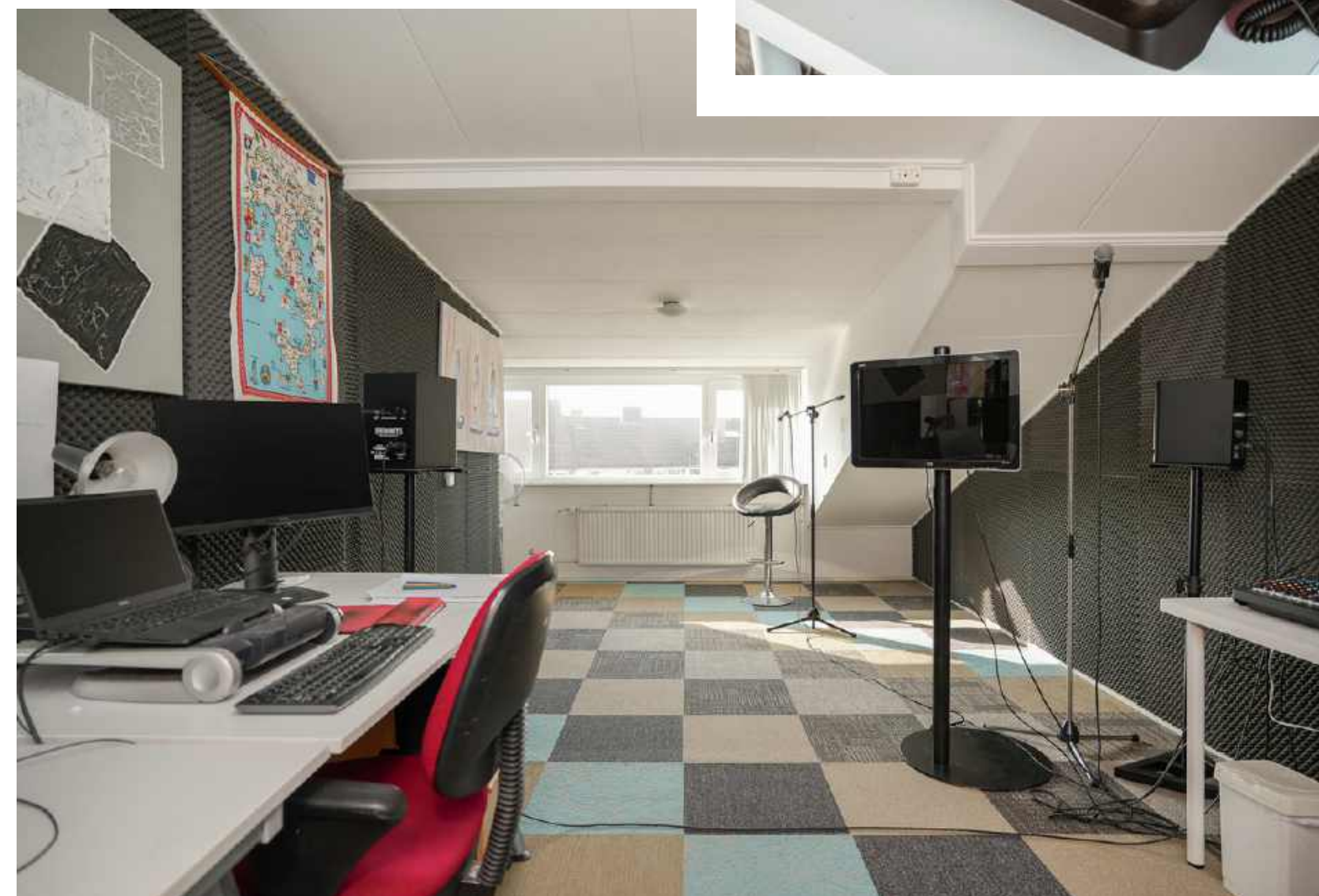
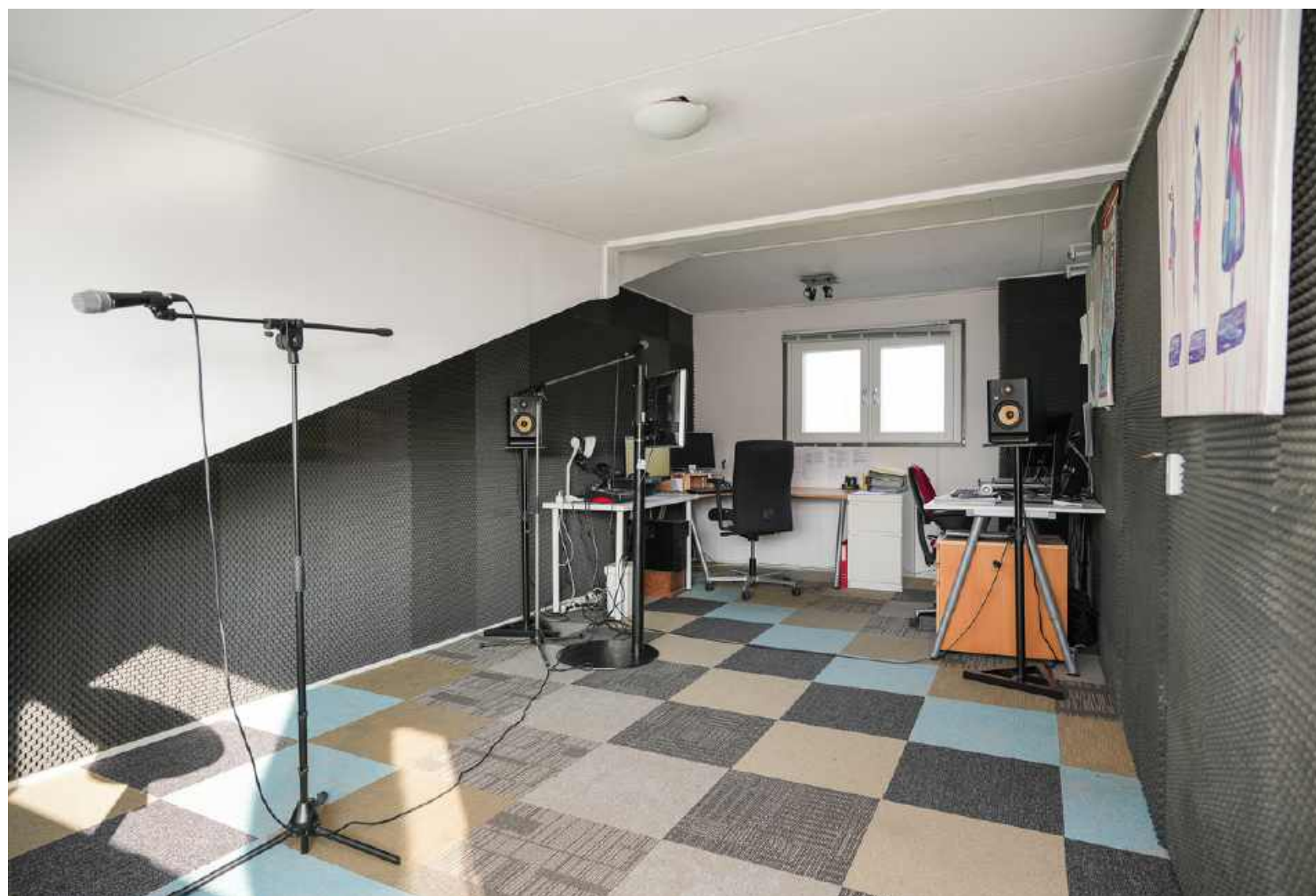
De badkamer (6 m²) is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel met twee wastafels. In 2022 is in de badkamer een inloopdouche en het meubel vernieuwd.



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op de overloop met bergruimte en een wastafel met mengkraan.

De verdieping biedt één grote kamer van 22 m², momenteel in gebruik als werk-/ hobbykamer. Dankzij de grootte is het goed mogelijk om hier (weer) twee kamers te realiseren.



Buiten

Deze woning ligt op een ruim perceel en dat merk je direct zodra je buiten komt.

Aan de voorzijde is in 2024 de tuin opnieuw aangelegd en is er een overkapping geplaatst. Hier zit je heerlijk beschut en er is verder in de tuin ook volop ruimte om te genieten.





De tuin loopt door langs de zijkant van de woning naar de achtertuin. Hier is nog een terras aanwezig en een vijver. Aan weerszijden bevindt zich een schutting.



De aangebouwde berging biedt maar liefst 17 m² ruimte, perfect voor o.a. fietsen en opslag.
Praktisch: op eigen terrein is 1 parkeerplaats aanwezig. Verder is er voldoende parkeergelegenheid in de vakken.









Plattegronden

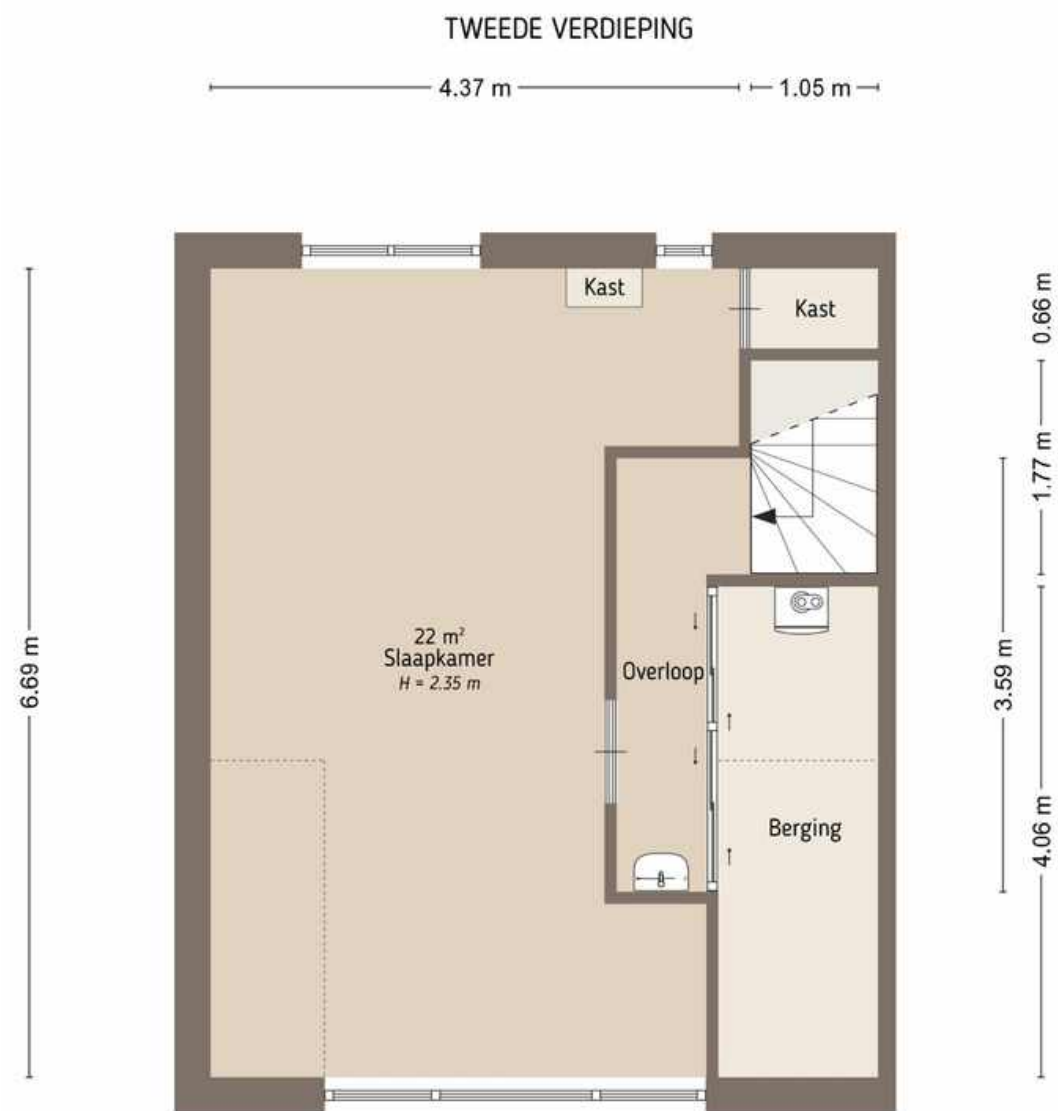


De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl

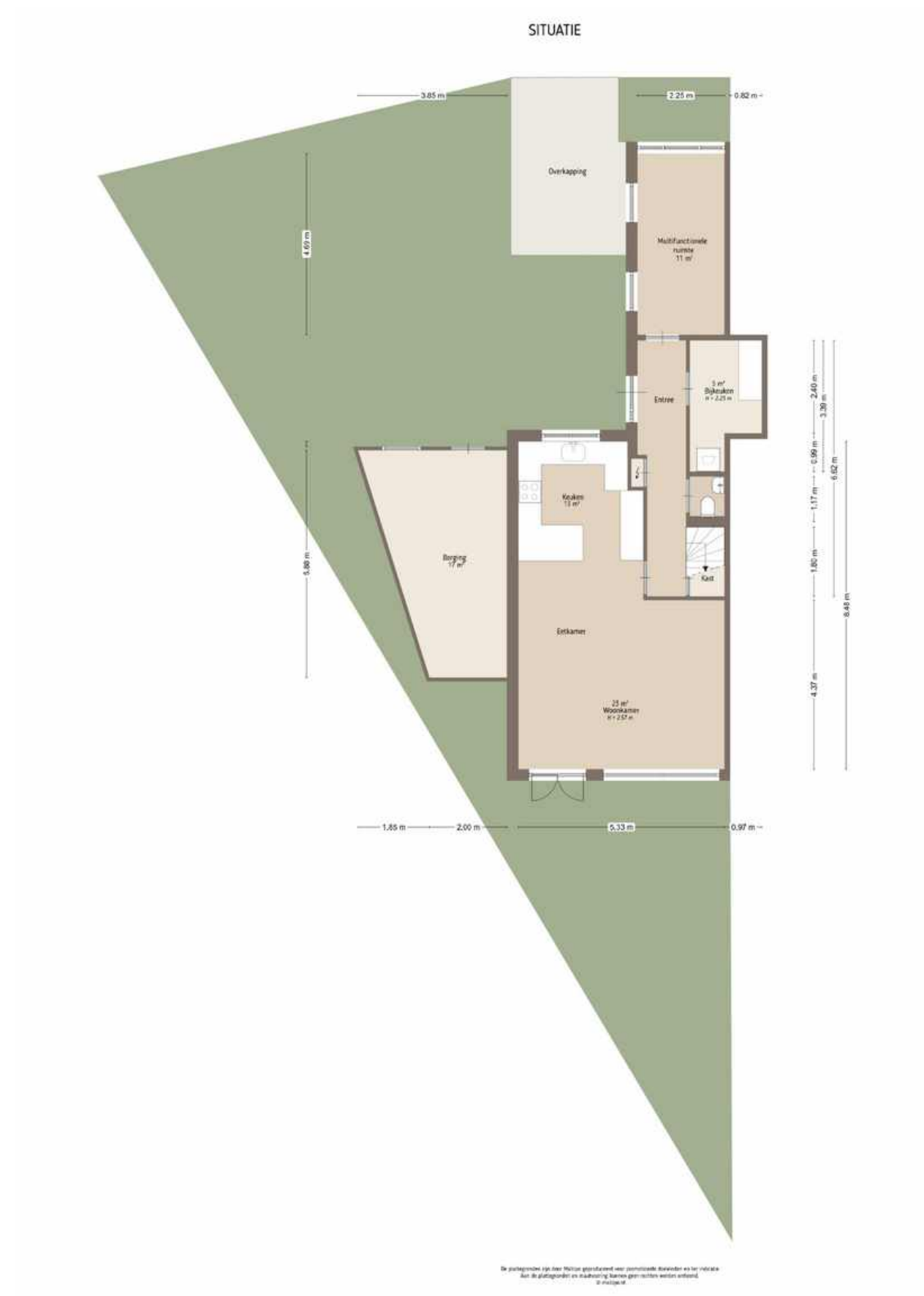


De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl

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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1977
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De kunststof kozijnen en deuren zijn voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Bosch” die dateert uit ca. 2010; in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.
Ventilatie	De badkamer en toilet worden mechanisch geventileerd.
Isolatie	De woning is geïsoleerd tijdens de bouw. De hobbyruimte is na-geïsoleerd: aan de binnenzijde zijn isolatie en voorzetwanden toegepast, het dak is van binnenuit geïsoleerd en onder de topvloer ligt een isolerende laag.

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 C.
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- De keuken dateert uit 2015, het toilet dateert uit 2018 en de badkamer is rond 2022 aangepast met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Het bad en het tegelwerk dateert uit ca. 2006.
- Aan de voorzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Aan de achterzijde is een elektrisch zonnescerm aanwezig.
- In de tuin zijn stroompunten en verlichting aanwezig.
- De kunststof gevelpanelen aan de voorzijde zijn door de huidige eigenaren vernieuwd; de gevelpanelen aan de achterzijde dateren van voor 1989 en zijn binnenkort aan vervanging toe.

Bijzonderheden

- In 2022 zijn in de hele woning kunststof kozijnen en HR++ beglazing geplaatst.
- Ook de voor- en achterdeur zijn van kunststof.
- De aangebouwde schuur beschikt over een houten deur en kozijn.
- In 2024 is de voortuin opnieuw aangelegd en is de overkapping geplaatst.



Kadastrale gemeente : Leerdam

Sectie : C

Nummer(s) : 2415 en 3062

Grootte : 290 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Zuiden

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: hoekwoning

Bouwjaar: 1977

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 6

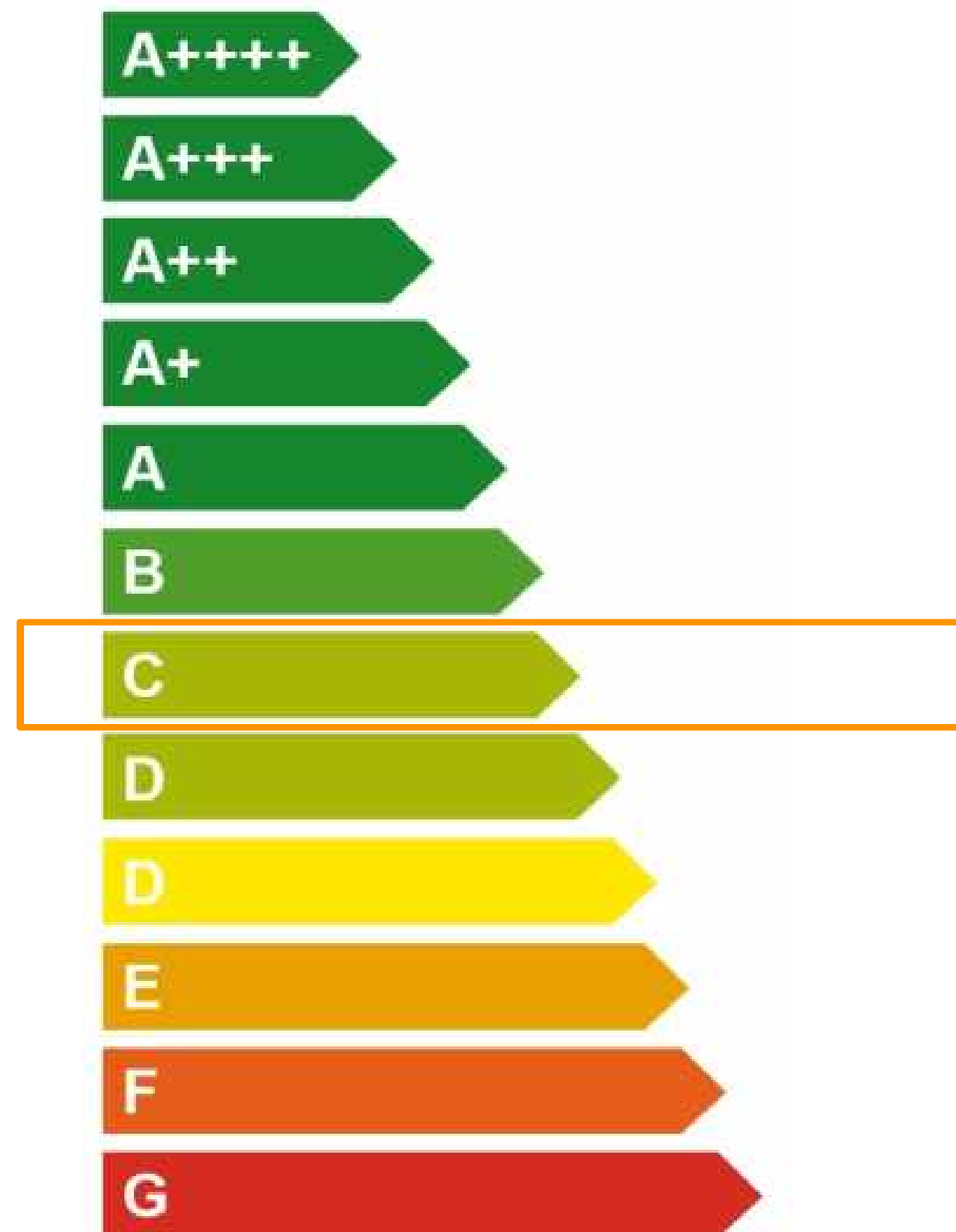
Gebruiksoppervlak wonen: 141,1 m²

Overige inpandige ruimte: 17,2 m²

Perceeloppervlakte: 290 m²

Inhoud: 481,2 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