



**MEENT 11**  
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 Meent 11

## Wonen aan het water met karakter en comfort!

Aan de sfeervolle Meent in Leerdam staat deze bijzondere vrijstaande woning uit 1925, waar karakter en modern wooncomfort op een mooie manier samenkomen. De woning is vanaf 2022 zorgvuldig gerenoveerd en waar mogelijk na-geïsoleerd, met behoud van authentieke details.

Via de brug bereik je het eigen perceel met een ruime voortuin direct aan het water.

Binnen word je verrast door de verzorgde afwerking in combinatie met een fijne indeling: een lichte woonkamer met erker, een moderne en complete keuken, een mooi afgewerkte bijkeuken met volop bergruimte. Op de verdiepingen vind je twee ruime slaapkamers, een vernieuwde badkamer en via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar die een overloop biedt en een kleine slaap-, werk- of hobbyruimte.

Achter is aan de woning een ruime berging aanwezig toegankelijk vanuit de achtertuin, waar je beschut kunt genieten.

Kortom ... een bijzonder sfeervol huis!



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en praktische kastruimte.



# Woonkamer

Vanuit de hal hier stap je de woonkamer (29m<sup>2</sup>) binnen.

Er is fijne lichtinval door de gerestaureerde originele dubbele schuiframen aan de achterzijde en de erker aan de voorzijde.

Mooi detail is het originele glas-in-lood.

Aan de voorzijde is er mooi uitzicht op de voortuin en het water.





A white, curved console table with two open shelves. On top, there is a decorative arrangement including a blue and pink vase, a red candle, and a pink candle.

A large bay window with white trim and stained glass accents in the transoms. The window looks out onto a green lawn and trees.

A beige armchair with a striped pillow, positioned in front of the window.

A small, square coffee table with a mosaic top and black metal legs.

A grey sectional sofa with a matching ottoman, featuring a green and orange throw pillow.

A stained glass pendant light with a colorful, abstract pattern, hanging from the ceiling.

A curved floor lamp with a black metal frame and a single light bulb, positioned near the window.

A green leafy plant in a pot, located near the sofa.

A white light switch on the yellow wall.

De woonkamer en eetkamer lopen vloeiend in elkaar over en bieden volop ruimte voor zowel een zithoek als een grote eettafel.





# Keuken

Aan de achterzijde ligt de keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>), modern uitgevoerd en praktisch ingericht.

De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan en Quooker, een vaatwasser, een SMEG fornuis met een brede inductie kookplaat en 2 ovens, een afzuigkap, een koelkast en ruimte in de kastjes. Aan beide zijden van de keuken is een terrazzo werkblad geplaatst.

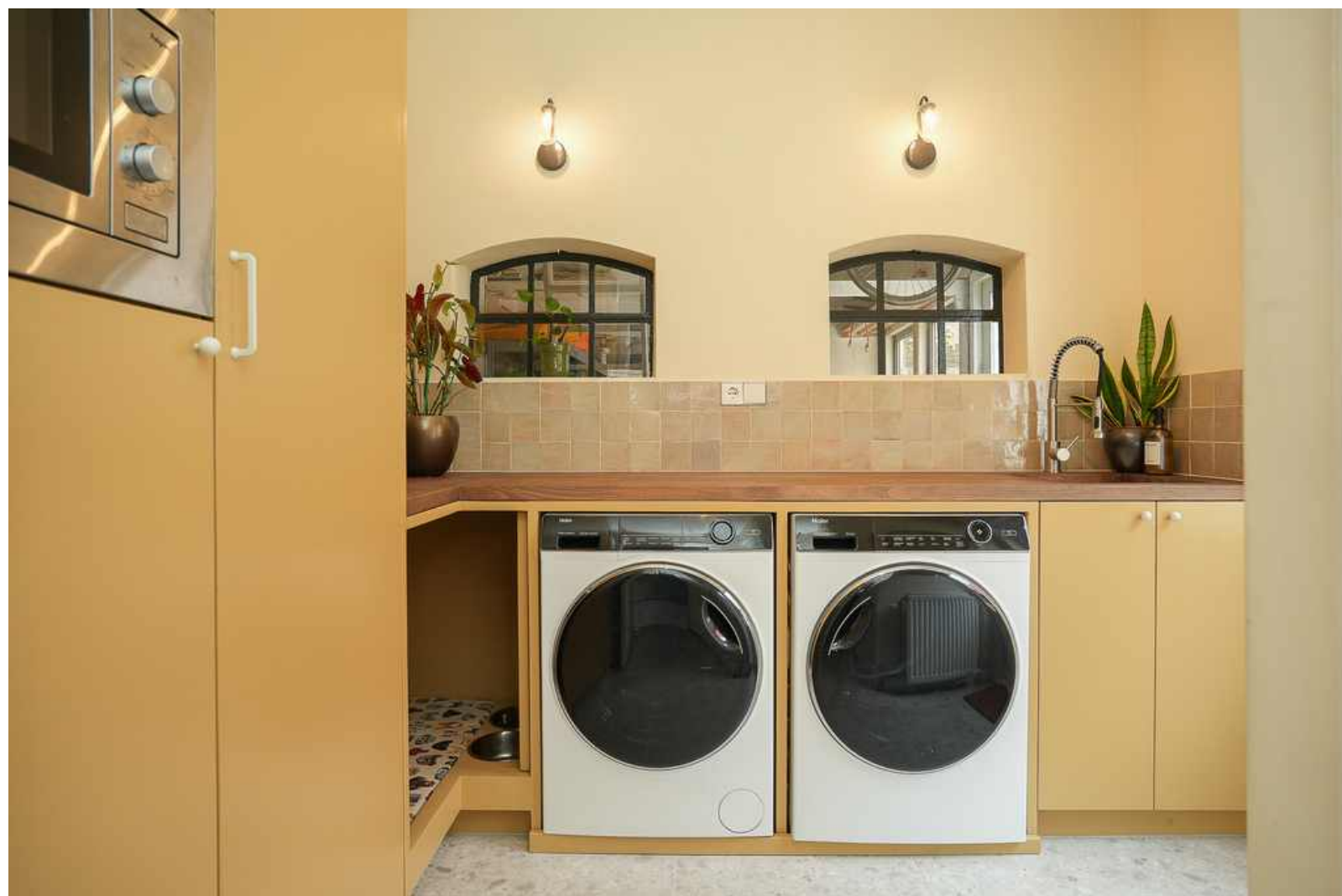


Extra fijn is de kelderkast, waar op slimme wijze veel voorraadruimte is gecreëerd.



# Bijkeuken en toilet

Aansluitend kom je in de bijkeuken (ca. 7 m<sup>2</sup>), waar een extra werkblad is in combinatie met een spoelbak met mengkraan. Er is veel bergruimte in de kastenwand en de wasmachine en droger zijn hier geplaatst. Leuk detail zijn de originele stalen raampjes met doorkijk naar de aangebouwde berging. Hier vind je tevens het toilet met fonteintje.



# Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de trap naar de tweede verdieping.



# Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 8 m<sup>2</sup>) kijkt uit op de voortuin en de Meent en beschikt over een vaste kastenwand.



# Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 7 m<sup>2</sup>) is eveneens prettig van formaat en kijkt uit op de achtertuin.



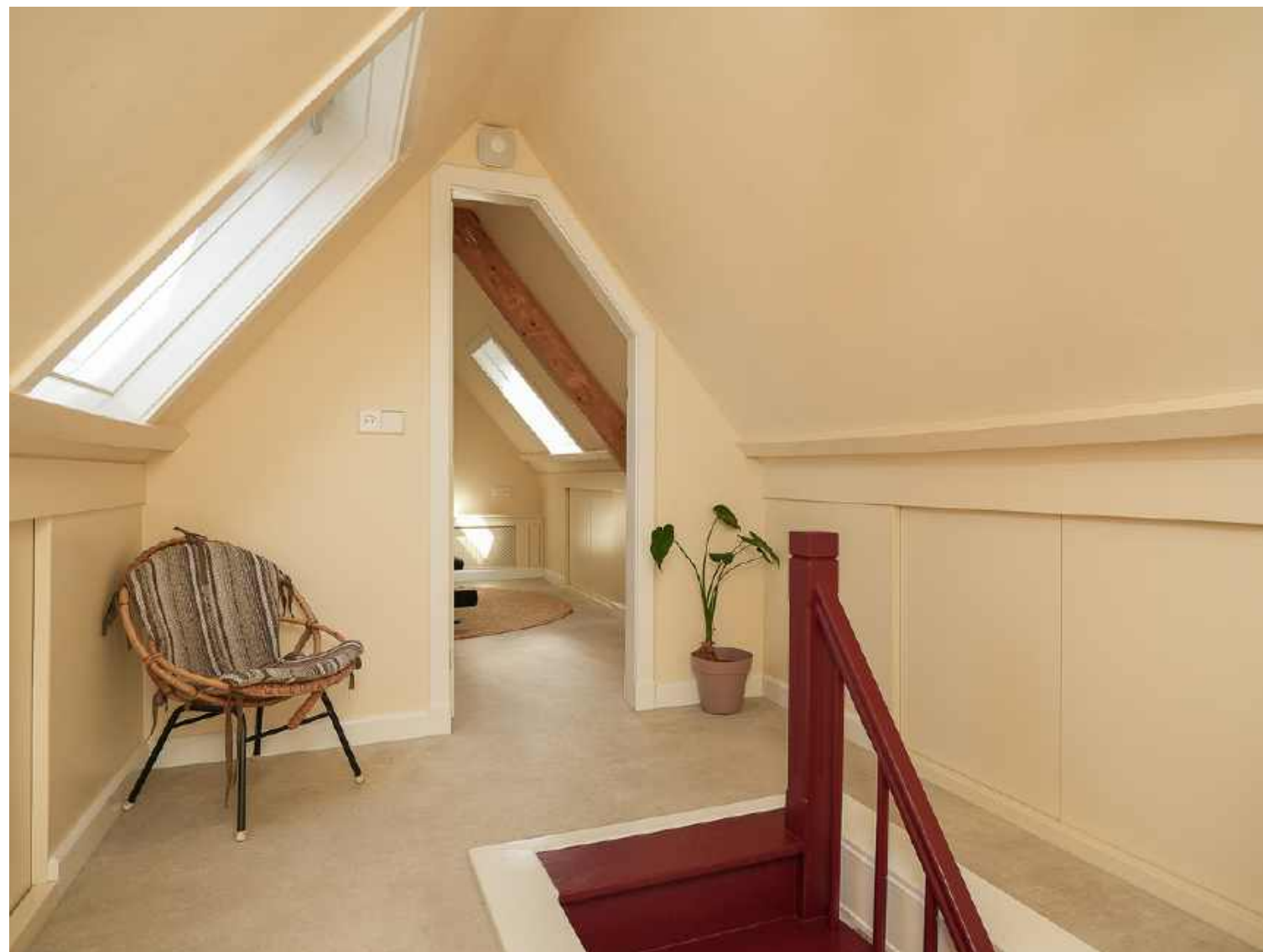
# Badkamer

De badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) is geheel vernieuwd en compleet ingericht met een ligbad, ruime inloopdouche met glazen wand, een meubel wastafel en mengkraan, een wandcloset en een sierradiator.

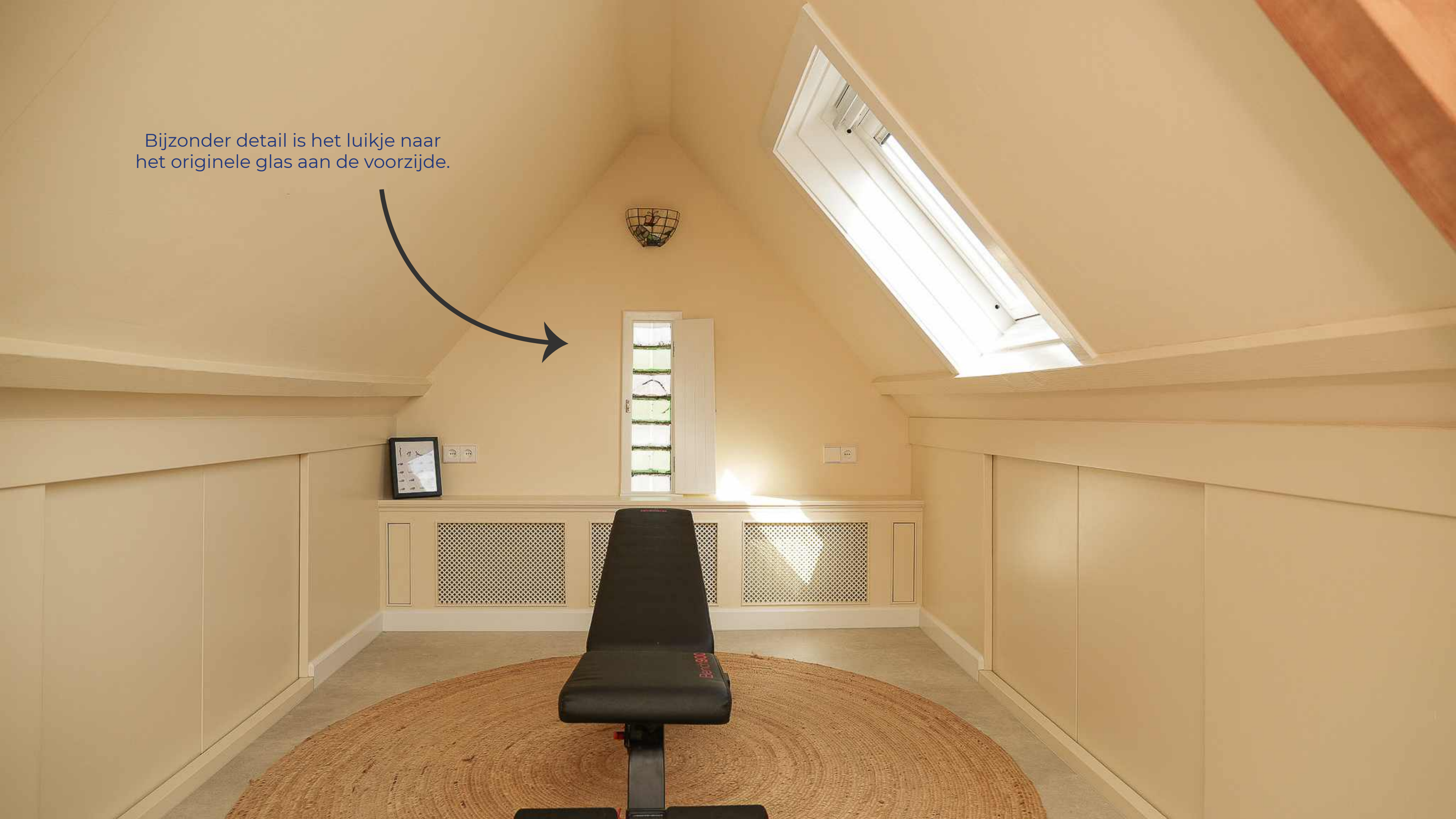
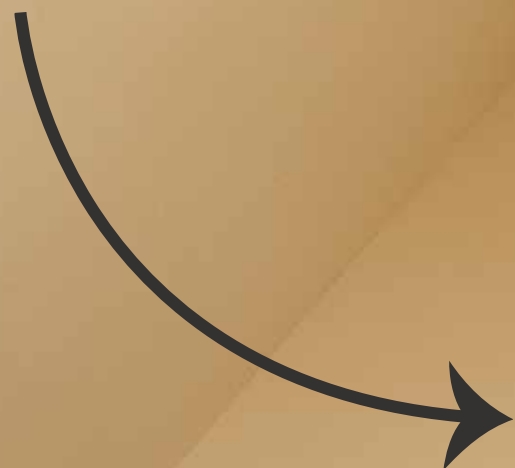


# Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een overloop en een kleine slaap-, werk- of hobbyruimte (5 m<sup>2</sup>). Dankzij de aanwezige bergruimte achter de knieschotten is er ook volop plek voor opslag. Ook is achter een schot de CV-installatie geplaatst.



Bijzonder detail is het luikje naar  
het originele glas aan de voorzijde.



# Buiten

De voortuin ligt aan het water, De Meent, en is bereikbaar via een brug.

Via een recht van overpad is de eigen tuin bereikbaar en dit is een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van het uitzicht en de levendigheid op straat.





De achtertuin ligt beschut en op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Een prettige, onderhoudsvriendelijke buitenruimte met voldoende privacy. Er is een ruime berging (ca. 14 m<sup>2</sup>) die is voorzien van elektra en een spoelbak met koud water. Een poort leidt naar de gang erachter, die naar de Noordwal leidt. Vanuit deze kant sta je zo in het centrum van Leerdam.









→  
uitgezonderd  
fiets



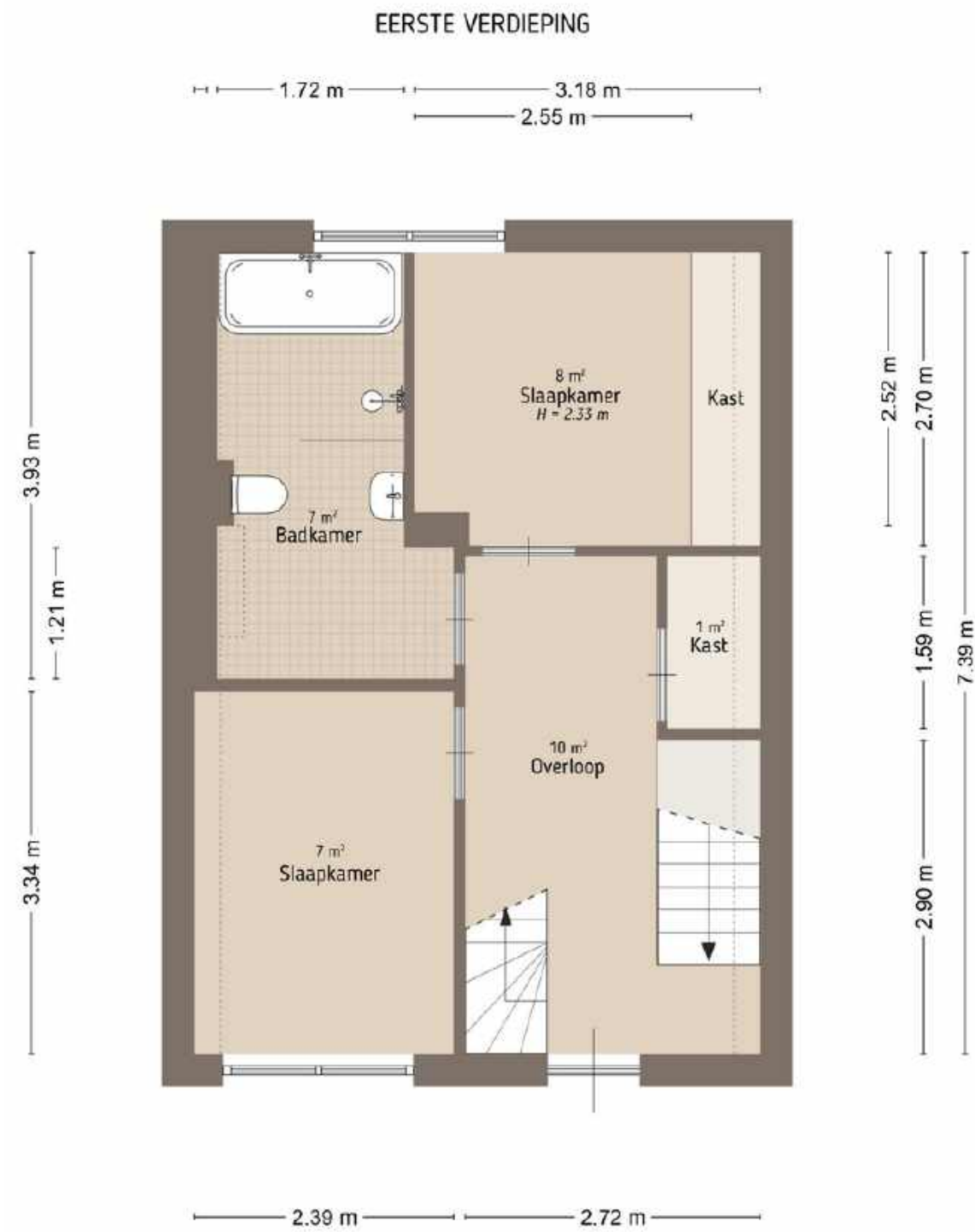
De woning ligt aan de Meent, vroeger "Meentvliet" genoemd. Hieronder zie je hoe het er voorheen uitzag.  
De Meent is nog steeds één van de meest mooie en groene straten in de binnenstad van Leerdam.



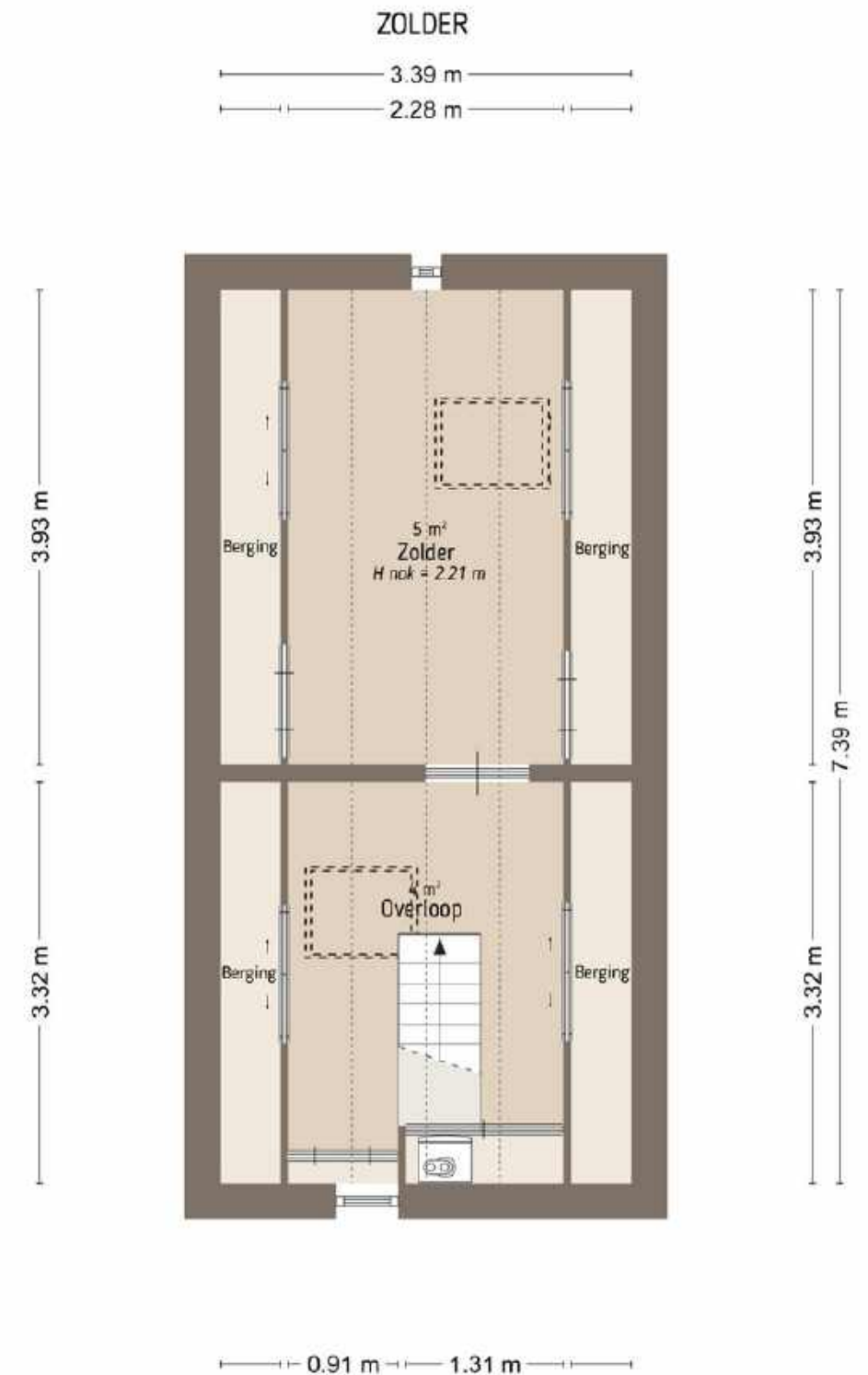
# Plattegronden



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

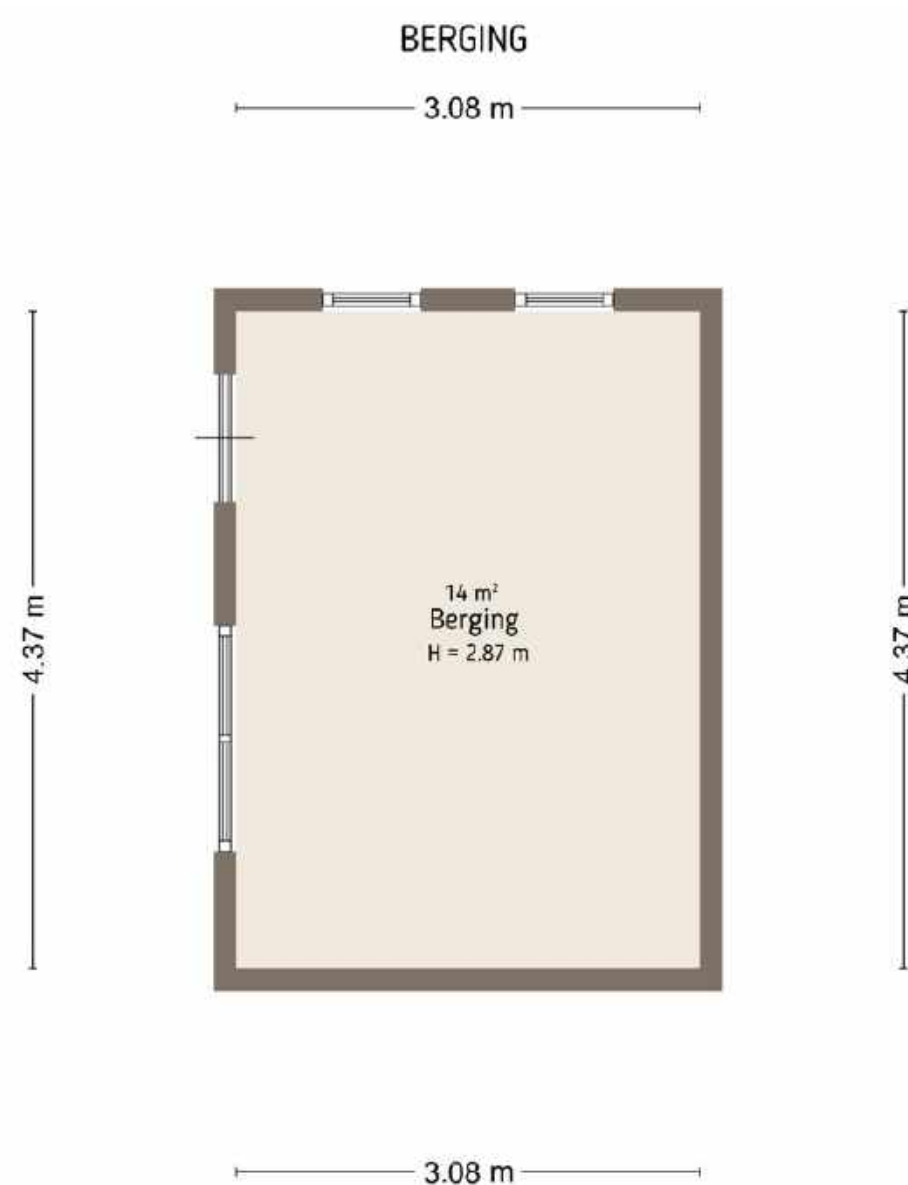


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipo.nl



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



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	1925
Fundering	Onbekend
Vloeren	De vloer van de begane grond is deels van hout, deels van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing m.u.v. het kelderraam; de bovenlichten zijn glas-in-lood-ramen in dubbel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Vaillant” die dateert van 2013.
Ventilatie	De badkamer wordt mechanisch geventileerd.
Isolatie	De kruipruimte van de woning tot aan de bijkeuken is geïsoleerd, spouw van de woning is in 2022 na-geïsoleerd en in de bijkeuken zijn voorzetwanden geplaatst met isolatie. Schuine daken op 1 <sup>e</sup> verdieping, zolder en platte dak zijn aan binnenzijde na-geïsoleerd.
Zonnepanelen	In 2022 zijn 8 zonnepanelen op het dak van de woning geplaatst.

*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

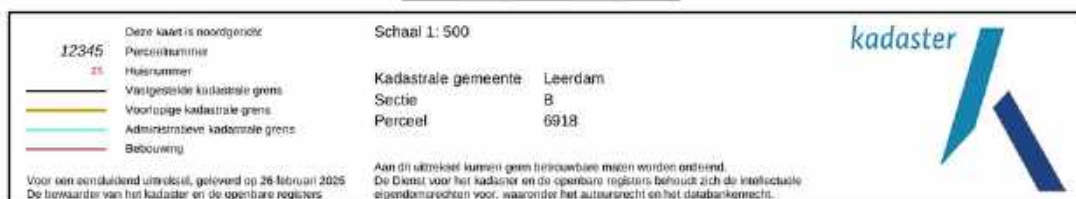
## Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel C.
- De meterkast is in 2022 vervangen en uitgerust met 13 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

## Bijzonderheden

- Vanaf 2022 is de hele woning gerenoveerd: achtergevel is opnieuw gevoegd en schoorsteen en gevels zijn daarna geïmpregneerd; het bitumen op het platte dak is vernieuwd; boeiborden zijn vervangen, dakgoot en erkerdak gerepareerd; de beglazing is grotendeels vervangen door HR++ glas; meterkast en schakelmateriaal vervangen; de keuken, badkamer en toilet zijn vernieuwd; er is een vaste trap naar de zolder geplaatst; de woning is na-geïsoleerd en volledig afgewerkt; voor- en achterdeur zijn vervangen; zie voor details de bijbehorende vragenlijst.
- In 2024/2025 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- Er is een asbestpijp bij de schoorsteen aanwezig.
- Onderhoud van de brug is voor alle bewoners van nrs. 9 t/m 21 gezamenlijk.
- Het bouwkundig rapport uit 2022 plus een lijst met verbeteringen is bij de stukken gevoegd.

# 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) : 6918

Grootte : 189 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging achtertuin: 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1925

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

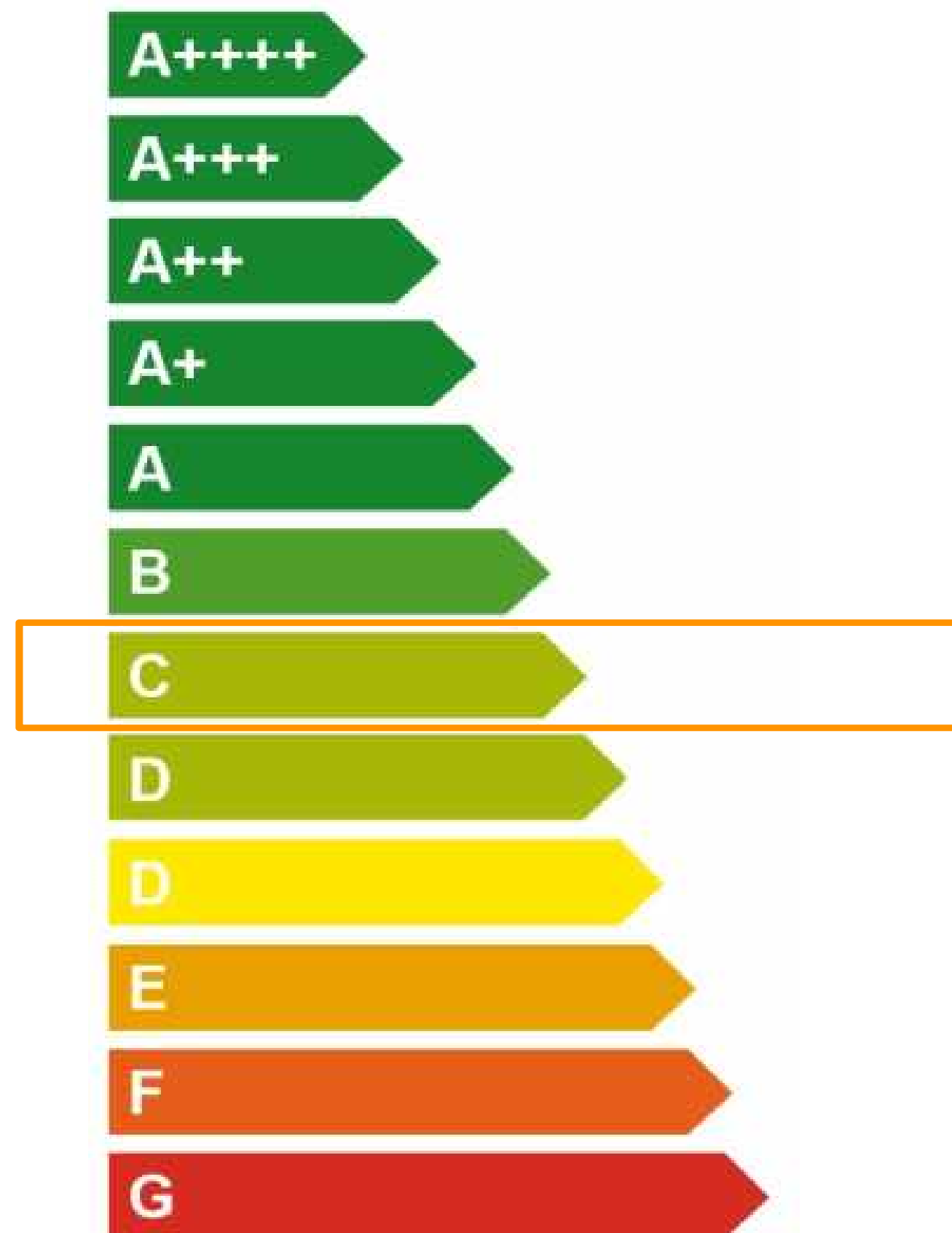
Gebruiksoppervlak wonen: 98,5 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 13,5 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 189 m<sup>2</sup>

Inhoud: 418,9 m<sup>3</sup>

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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)