



# POPULIERSTRAAT 1A

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 Populierstraat 1A

**Een woning met een verhaal en verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten!**

Deze bijzondere woning uit 1961 is vanaf 1993 omgevormd tot een verrassend ruime en lichte woning, gelegen op een royaal perceel met volop privacy.

De voormalige aula biedt een lichte entree, een ruime woonkamer met grote raampartijen en prachtig zicht op de tuin. Ook vanuit de keuken, slaapkamers en werkkamer is er steeds dat fijne contact met buiten door de grote ramen.

De woning beschikt verder over een keuken, praktische bijkeuken, drie slaapkamers, een werkkamer en een royale badkamer. Via een vlizotrap is er bovendien een ruime bergzolder bereikbaar.

Rondom de woning ervaar je rust en groen op het grote perceel met meerdere terrassen, zelfs eentje aan een vijver, en gevarieerde beplanting.



# De buitenkant



Entree

Achterzijde

# Indeling

De entree is ruim en biedt plaats aan de garderobe. Vanuit hier loop je de gang in, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De leisteen vloer zorgt direct voor een robuuste en warme uitstraling.

Naast de entree bevindt zich een praktische bergkast.



# Woonkamer

De woonkamer (ca. 43 m<sup>2</sup>) is opvallend ruim en licht, met grote en hoge raampartijen die zorgen voor een prachtig zicht op de tuin. De zithoek is sfeervol ingericht rondom de houtkachel, wat het een fijne plek maakt om te genieten.







Daarnaast is er volop plaats voor een royale eethoek. Openslaande deuren geven direct toegang tot één van de terrassen.



# Keuken

De keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de Populierstraat. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een spoelbak met mengkraan, een koelkast, magnetron (2022), vaatwasser (2014), gaskookplaat en een inbouw afzuigkap (2017).

De compacte keukentafel is een prettige plek om te zitten met zicht op de straat.

De keuken biedt een ruime bergkast waar ook de CV-installatie is geplaatst.





# Bijkeuken

Naast de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken (ca. 14 m<sup>2</sup>). Dit is een waardevolle aanvulling: hier vind je een extra meubel met spoelbak en mengkraan, extra bergruimte, de aansluitingen voor wasapparatuur en een achterom naar buiten. Ook zijn hier het tweede toilet en de meterkast gesitueerd.



# Werkkamer

De werkkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) vormt een fijne plek om rustig te werken of studeren, met opnieuw dat prettige uitzicht naar buiten.



# Slaapkamer I

Vanuit de gang aan de voorzijde zijn meerdere (slaap)kamers beschikbaar.  
De grootste slaapkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) is ruim en door de hoge ramen prettig licht.



# Slaapkamer II

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de straatkant en is 11 m<sup>2</sup> groot.



# Slaapkamer III

Deze kamer is 8 m<sup>2</sup> groot en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

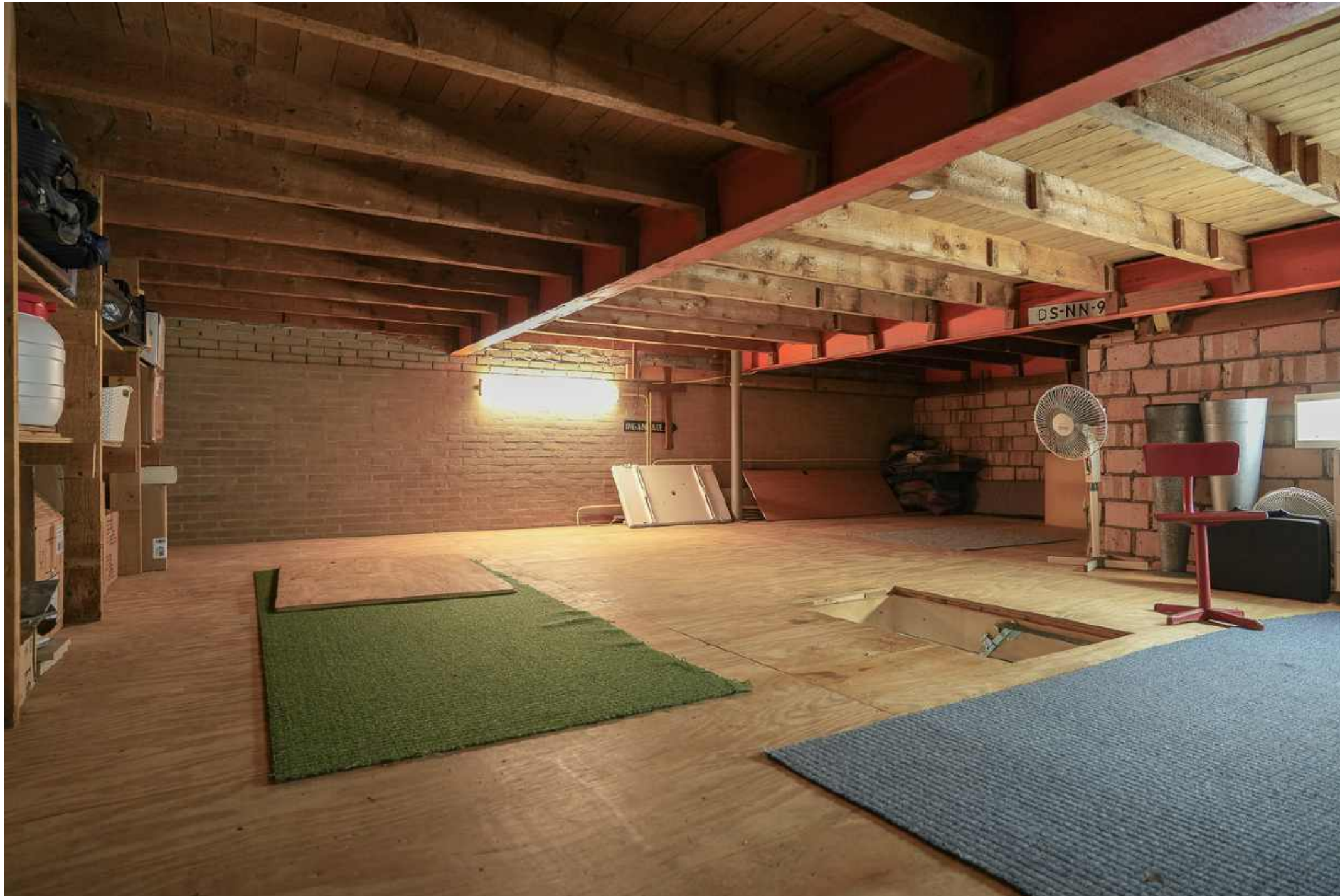


# Badkamer

De badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) is royaal opgezet en compleet ingericht met een whirlpoolbad, inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Naast de badkamer is nog een toilet beschikbaar.



# Zolder



Vanuit de gang bereik je via een vlizotrap de bergzolder. Deze zolder heeft geen stahoogte (1.54 m), maar biedt wel verrassend veel ruimte voor het opbergen van spullen.

# Buiten

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die direct opvalt door de afwisseling en het groen. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat je altijd een fijne plek vindt, of je nu in de zon wilt zitten of juist wat beschutting zoekt.





Een bijzonder element is het terras aan de vijver, waar je in alle rust kunt zitten en genieten van de omgeving. De tuin biedt volop privacy en heeft een volwassen uitstraling met diverse beplanting en bomen.





Op het perceel vind je daarnaast een in 2023 gerealiseerde dubbele garage, ideaal voor auto's, hobby of extra opslag. De overdekte parkeerplaats, net buiten de poort, de houtopslag en de overkapping maken het geheel compleet.





De woning ligt aan een rustige weg die richting de begraafplaats loopt. Via de poort kom je op het perceel, waar zich aan de linkerkzijde de entree van de woning bevindt.







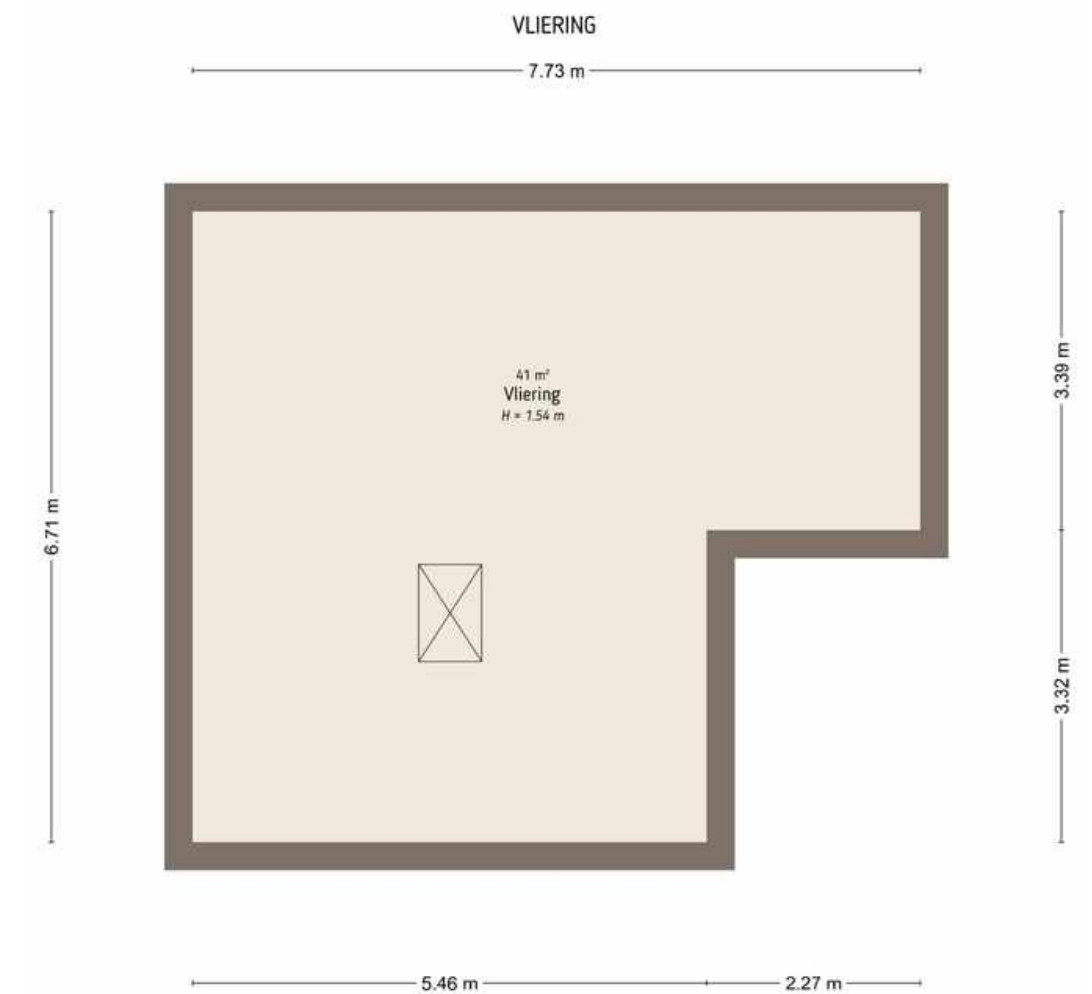




# Plattegronden

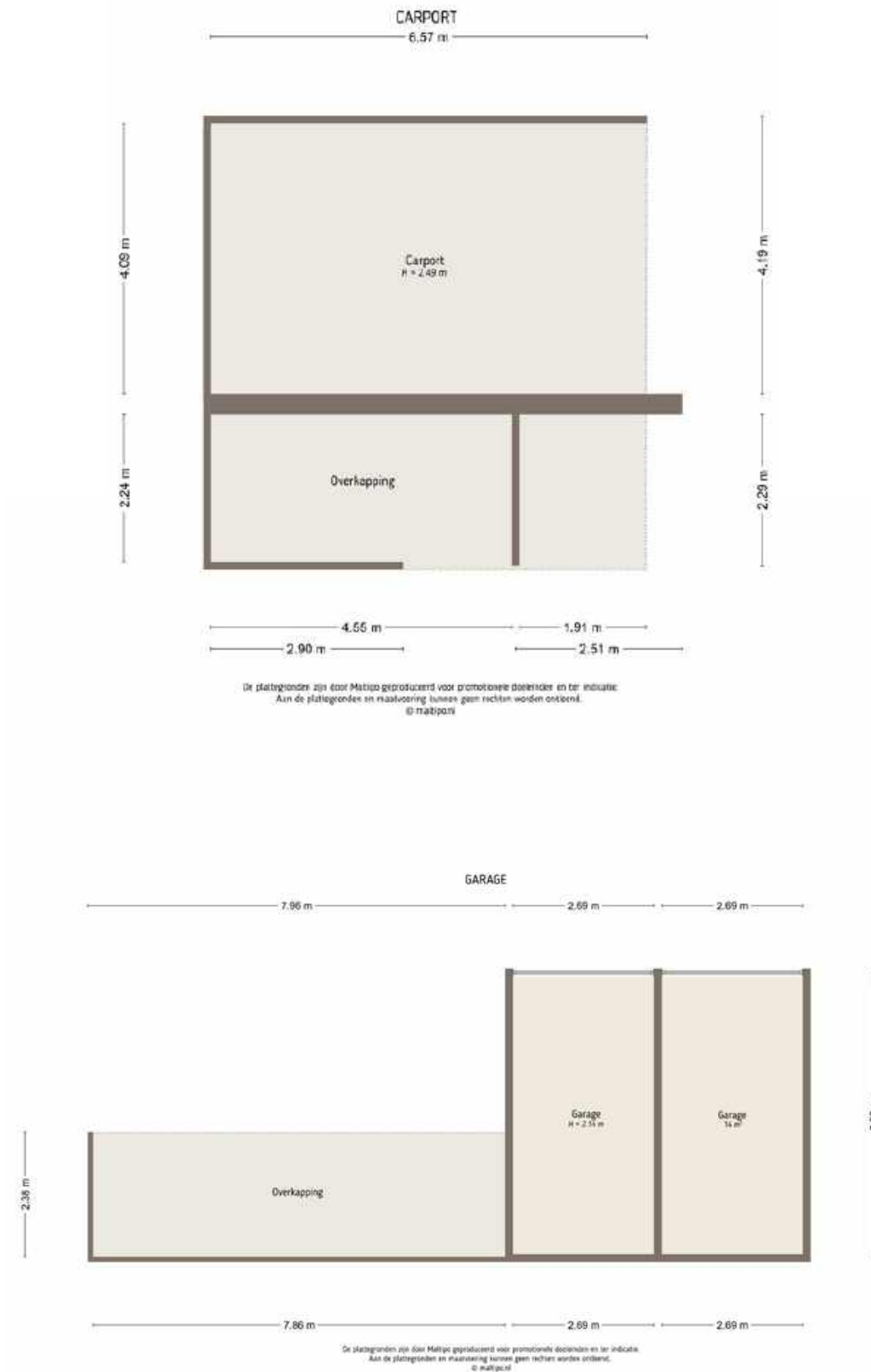


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl



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

# Plattegronden



# Technische omschrijving

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>     | 1961<br>Vanaf 1993 is de voormalige aula omgebouwd tot een woning.  |
| <b>Fundering</b>    | De woning is onderheid.   |
| <b>Vloeren</b>      | De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloer is van hout.   |
| <b>Dak</b>          | Het platte dak is in 2021 vernieuwd en voorzien van witte bitumen.  |
| <b>Gevels</b>       | De gevels zijn gebouwd in spouw.  |
| <b>Beglazing</b>    | De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing m.u.v. deur van de bijkeuken en de terrasdeuren, die bevatten enkele beglazing; er zijn 6 ramen in de entree en woonkamer vervangen met Triple-glas in 2014. |
| <b>Verwarming</b>   | De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Nefit” die dateert van 2001.<br>In de woonkamer is een houtkachel aanwezig.   |
| <b>Ventilatie</b>   | De badkamer en naastgelegen toilet worden mechanisch geventileerd (buisventilatoren).   |
| <b>Isolatie</b>     | De vloer en spouw zijn in 2014 na-geïsoleerd. Het dak is in 1999 geïsoleerd en de dakbedekking is in 2021 vervangen.  |
| <b>Zonnepanelen</b> | In 2021 zijn 12 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

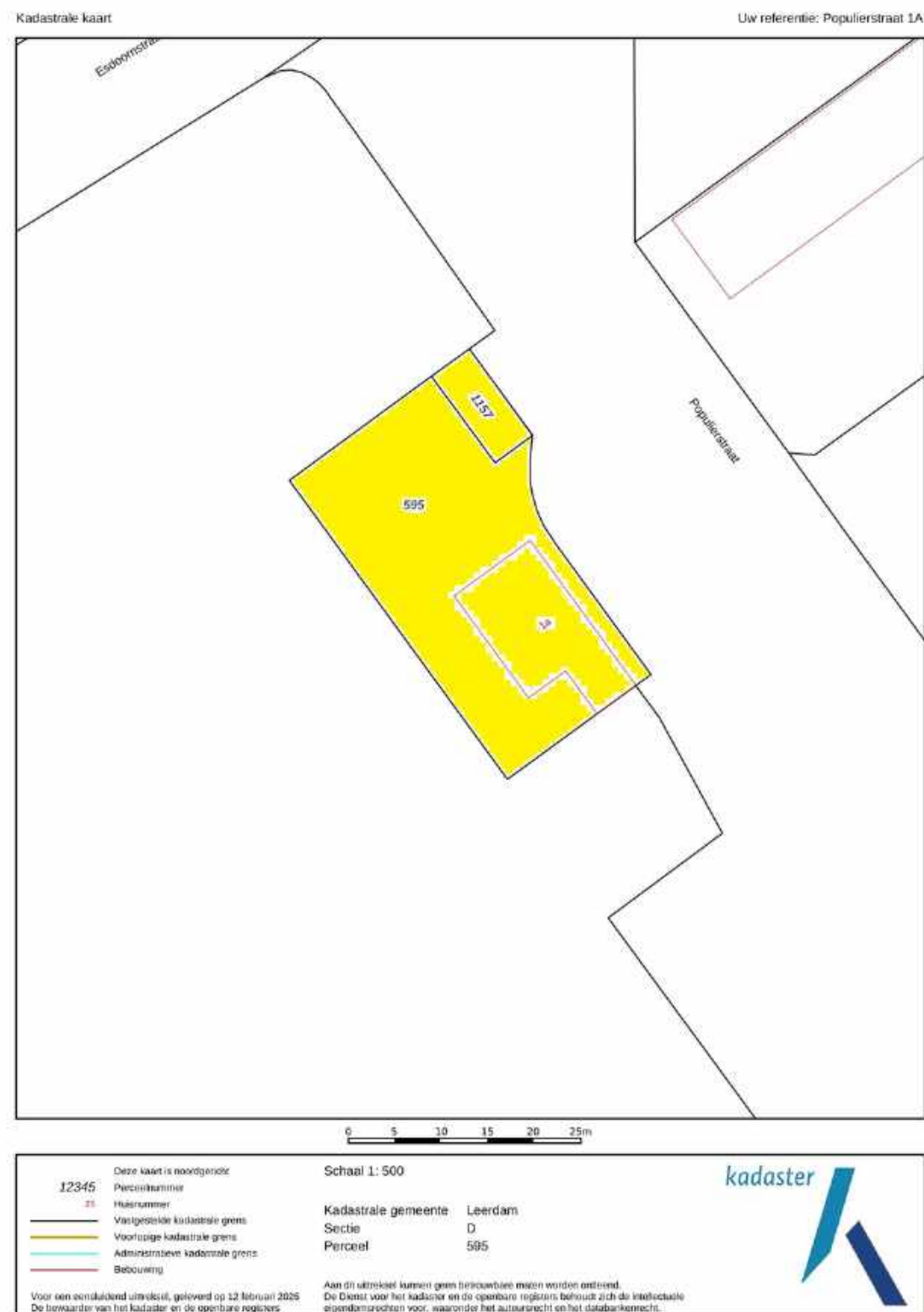
## Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel C.
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Er zijn screens en een rolluik aanwezig.

## Bijzonderheden

- In 1993 is de voormalige aula verbouwd tot woning; in 1999 is de bijkeuken vergroot en is een werkkamer gerealiseerd.
- Voor de entree van de woning is onder de overkapping, voor en in de garages op eigen terrein plaats voor het parkeren van meerdere auto's.
- In de linkergarage is een laadstation voor een elektrische auto aanwezig.
- In 2016 zijn de gevels gereinigd en opnieuw gevoegd.
- In 2023 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- De keuken, badkamer en toiletten dateren uit 1993.
- De schutting rondom de tuin is eigendom van de gemeente.
- De gemeente voert ook het onderhoud uit aan het water.

# 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 : D

Nummer(s) : 595 en 1157

Grootte : 838 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

## 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: 1961

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

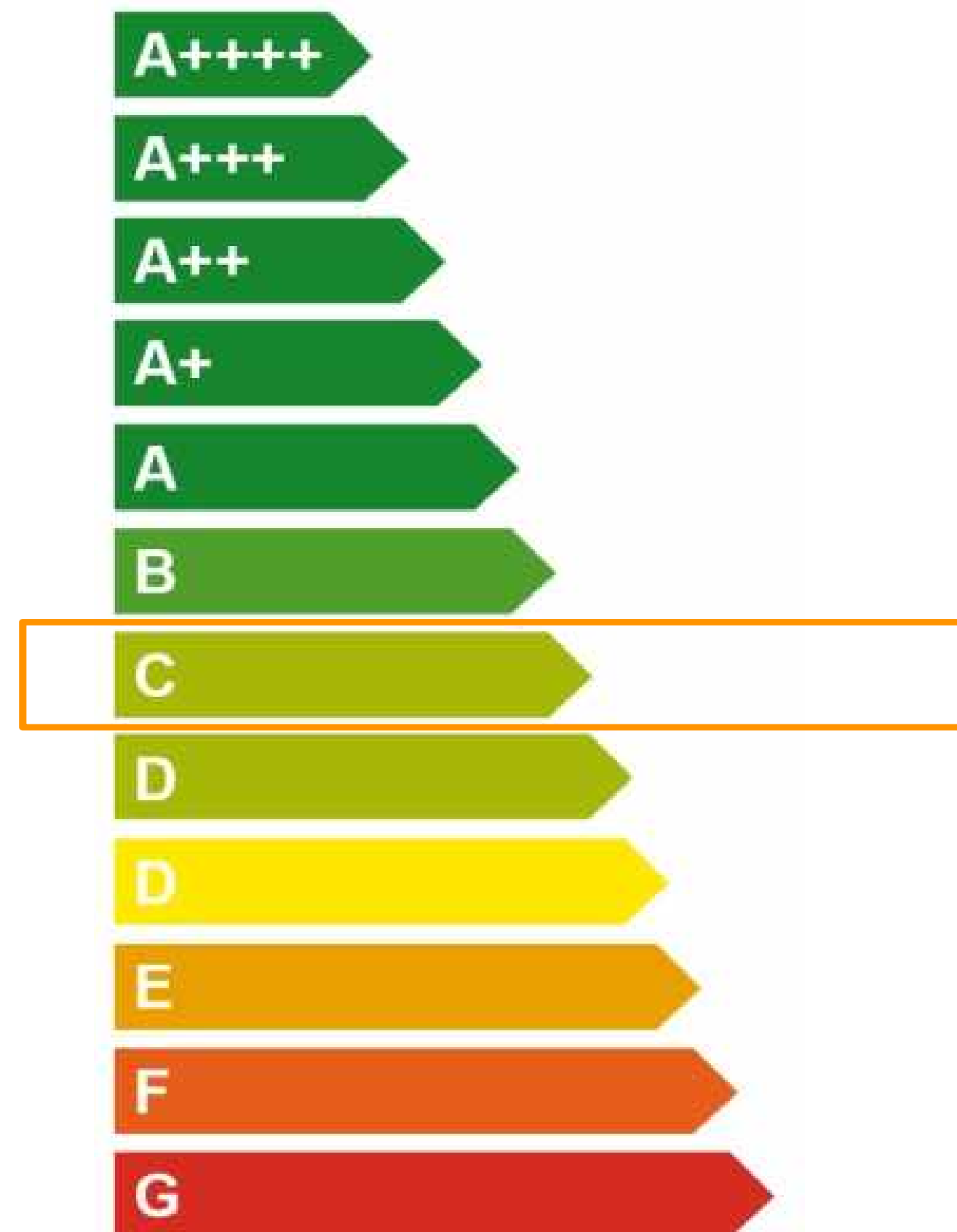
Gebruiksoppervlak wonen: 148,9 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 44,3 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 838 m<sup>2</sup>

Inhoud: 709,3 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 galeries. 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)