

BERGSTRAAT 66

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 66

Zo wil je wonen in het centrum van Leerdam

Er zijn van die huizen waar je binnenloopt en meteen begrijpt dat hier goed geleefd wordt. Bergstraat 66 is zo'n huis. Gebouwd in 1894, de afgelopen jaren grondig gerenoveerd, en nu klaar voor de volgende bewoners. De voordeur is blauw, de gevel voorzien van een geveltuin, de straat rustig en grotendeels autovrij. En dat terwijl de supermarkt, de horeca en het station allemaal op loopafstand liggen.

De woning is erg ruim opgezet. Een grote inpandige garage, een ruime stadstuin, drie slaapkamers en een prima werkkamer.

De Bergstraat is een van de fijnste straten van Leerdam. Smal, rustig, met gevels die tegen elkaar aan staan zoals dat in een oude binnenstad hoort. Aan de voorzijde heeft de woning een verzorgde geveltuin met olijfbomen, klimplanten en vaste beplanting die het huis een zachte uitstraling geven. Buren kennen elkaar. Het is de soort straat waar je 's avonds een glas wijn op de stoep drinkt.



Indeling

De blauwe voordeur met smeedijzeren detail is het eerste wat je ziet, en vertelt al iets over het huis: zorgvuldig, met aandacht voor detail, afgewerkt. Binnen in de hal wordt dat meteen bevestigd. De tegelvloer, de houten lambrisering, de hoge plafonds. Dit is geen standaard tussenwoning.



Keuken

Via de hal loop je de keuken in. Licht, functioneel, met twee grote ramen die uitkijken op straat.
De keuken is compleet uitgevoerd met een koelkast, kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven/magnetron.



Eetkamer

De eetkamer sluit hier naadloos aan, de ruimte waar het leven op de begane grond zich afspeelt. Het dakraam brengt licht naar binnen, aan tafel zit je op een plek die tegelijk knus en ruim aanvoelt. De muren in zinkgrijs, de houten vloer; het geheel klopt.



De openslaande deuren staan in de zomer wagenwijd open naar de tuin.





Bijkeuken

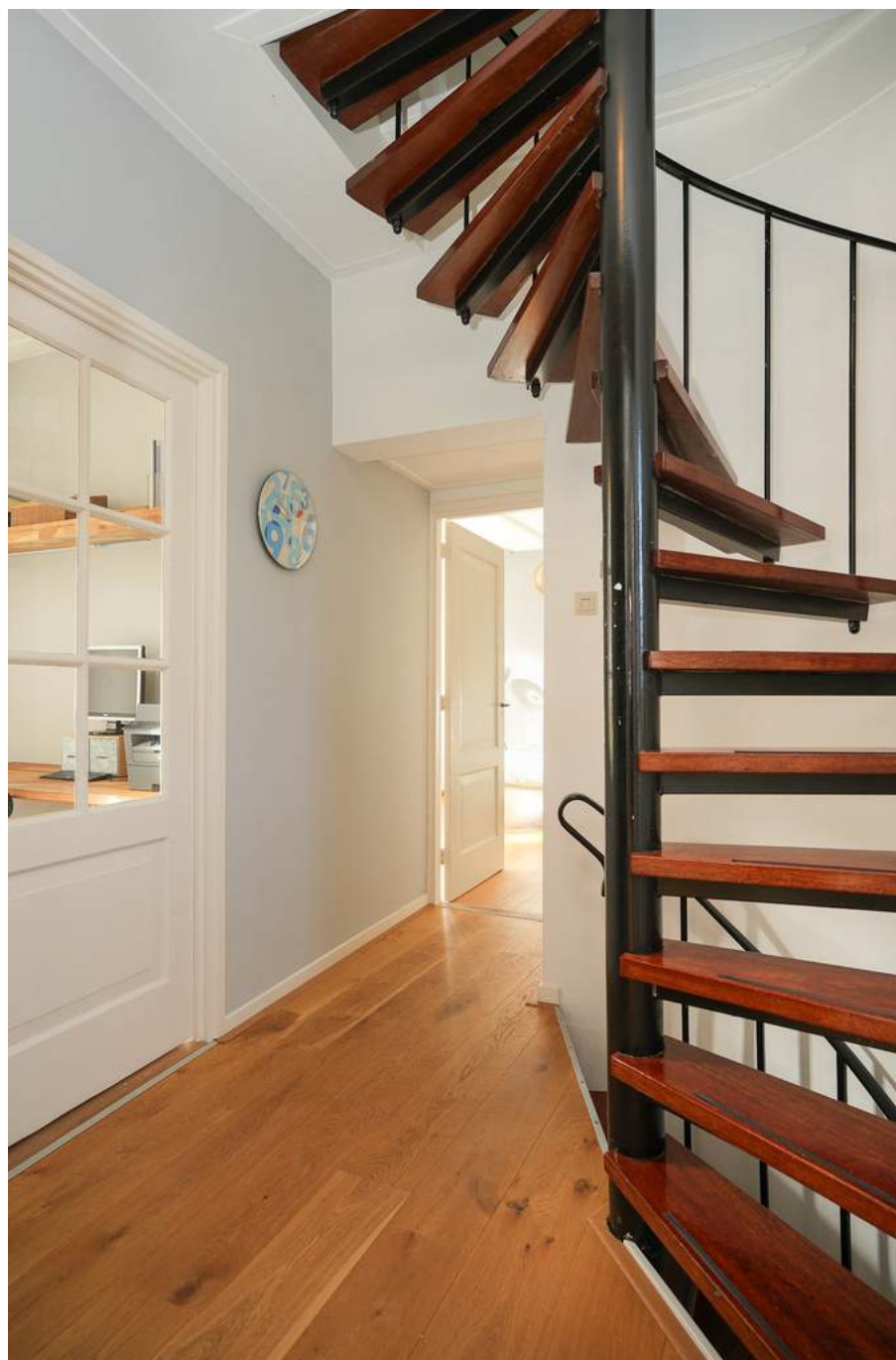
In de aansluitende bijkeuken zijn alle huishoudelijke noodzakelijkheden netjes weggewerkt, er is hier plek voor de wasmachine en droger. Ook vind je hier het toilet en heb je toegang tot de garage.



Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop die toegang biedt tot de woonkamer, slaapkamer en een kleinere kamer die uitstekend dienst doet als werkkamer of kleedkamer.

Deze gehele verdieping is voorzien van een nette eikenhoutenvloer.



Woonkamer

De woonkamer aan de voorzijde is ruim, licht en heeft karakter. Het grote raam met het originele art-deco glas-in-lood bovenraam geeft de kamer iets dat je niet kunt kopen: authenticiteit. De zon valt mooi binnen, de zichtbare houten balk in het plafond geeft warmte.

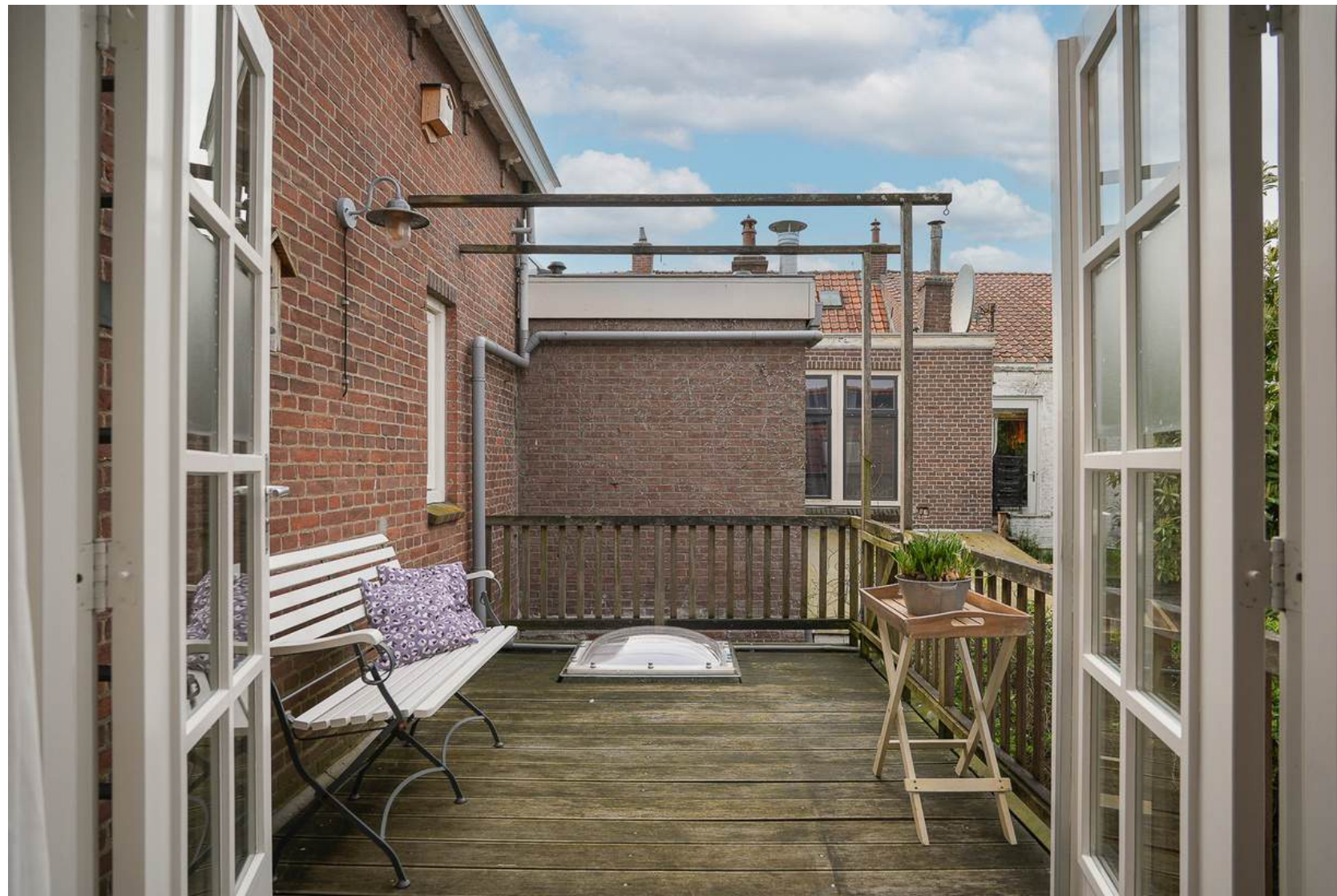




Die eetkamer heeft een terracotta tegelvloer die mooi contrasteert met de eikenhouten vloer van de woonkamer.



De openslaande deuren geven toegang tot het balkon van circa 9 m², uitkijkend over de binnentuinen van de buurt. Op een zonnige middag is dit een van de fijnste plekken van het huis.



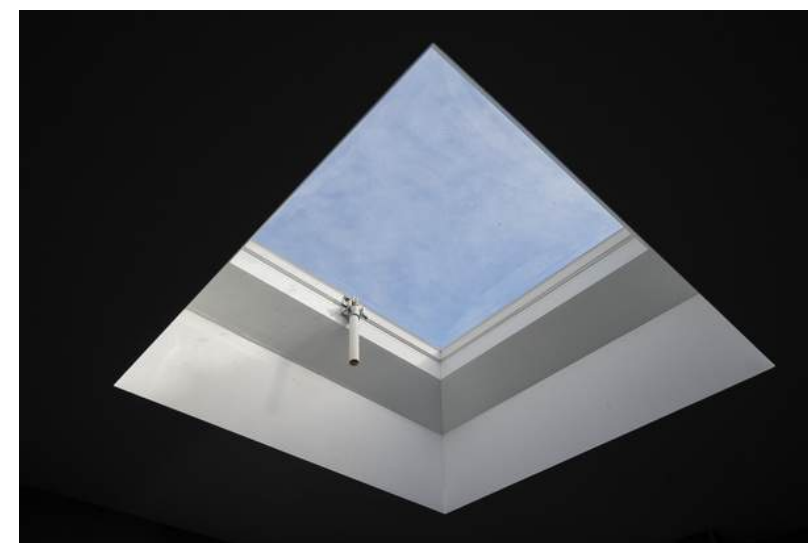
Slaapkamer I

Op dezelfde verdieping ligt een ruime slaapkamer van ca. 18 m² met ingebouwde kasten en uitzicht op de kerktoren.



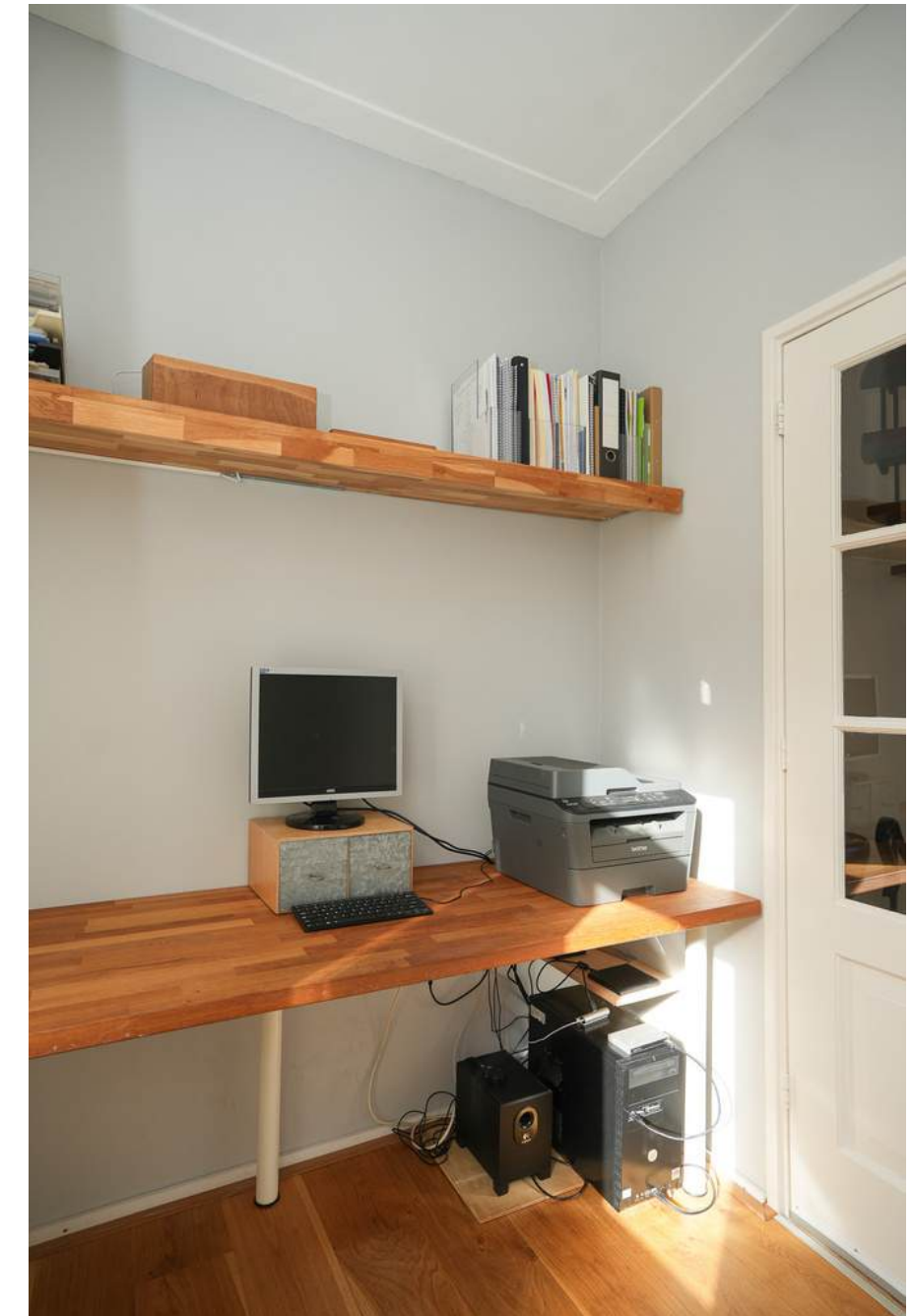
Badkamer I

De badkamer is volledig gerenoveerd: grote grijze tegels, een inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel. De lichtkoepel zorgt voor daglicht. Hier begin je de dag goed.

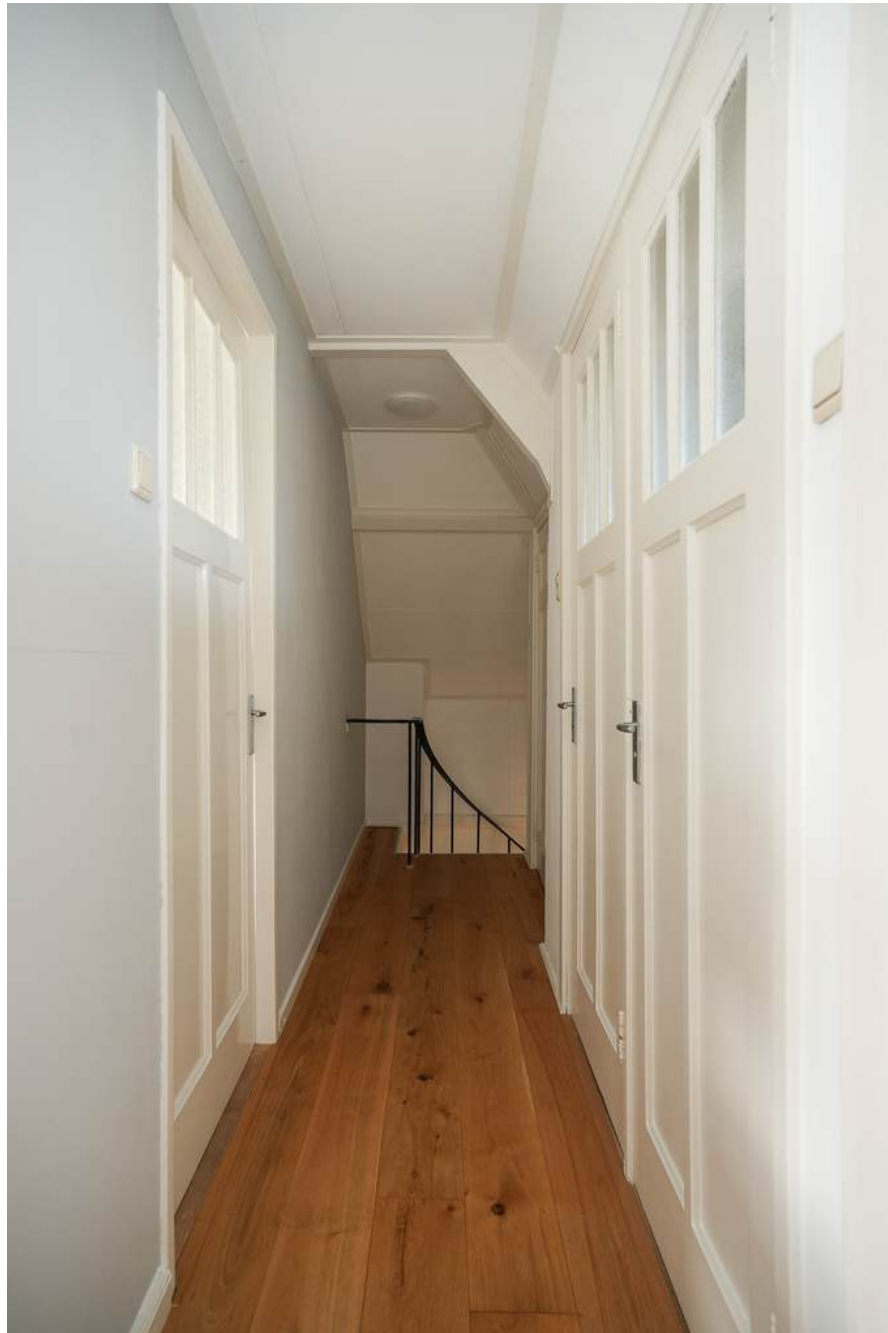


Werkkamer

Deze kleinere kamer (ca. 4 m²) doet uitstekend dienst als werkkamer of kledkamer.



Twede verdieping



De tweede verdieping verrast met twee slaapkamers, een toilet, een tweede badkamer en praktische bergingen.

Slaapkamer II

De grootste kamer meet circa 11 m² en heeft ramen aan beide zijden.



Slaapkamer III

De kleinere kamer van circa 7 m² is compact maar goed bruikbaar.
De eikenhouten vloer die op deze verdieping is gelegd geeft ook hier een warme uitstraling.



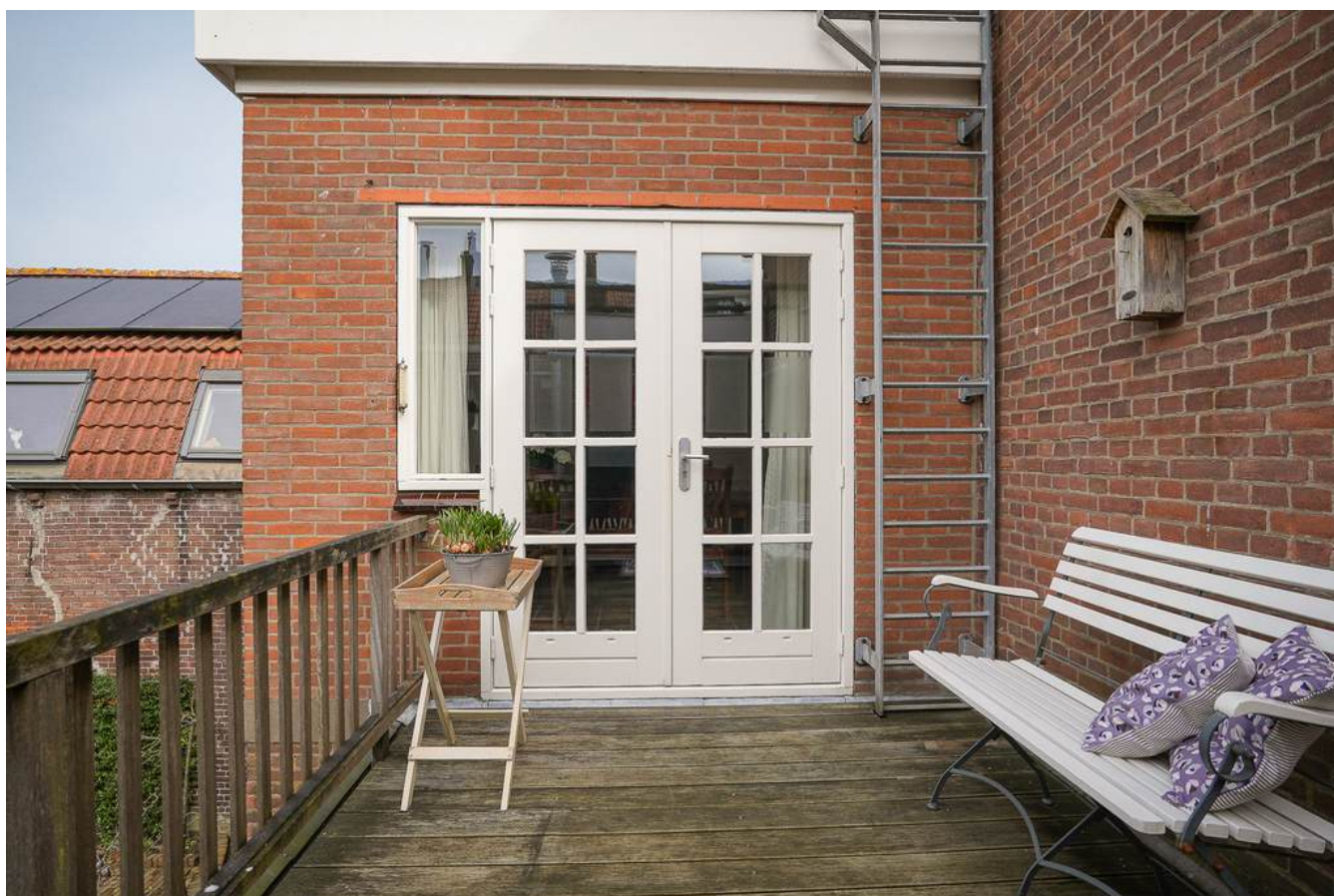
Badkamer II



De tweede badkamer met douche en wastafel én een separaat toilet maakt dat deze verdieping volledig zelfstandig functioneert.

Buiten

Via de openslaande deuren stap je direct vanuit de eetkamer naar buiten. En als je liever iets hoger zit, biedt het balkon op de eerste verdieping een tweede buitenplek met uitzicht over de binnentuinen van de buurt.



De achtertuin is recent volledig gerenoveerd en ademt dezelfde zorg als de rest van het huis. Oude klinkers, verhoogde borders met vaste planten, een ronde zithoek met een cortenstalen vuurpot en een zelfgemaakte WADI die regenwater opvangt en duurzaam verwerkt. Rondom volwassen beplanting en hagen die privacy geven.

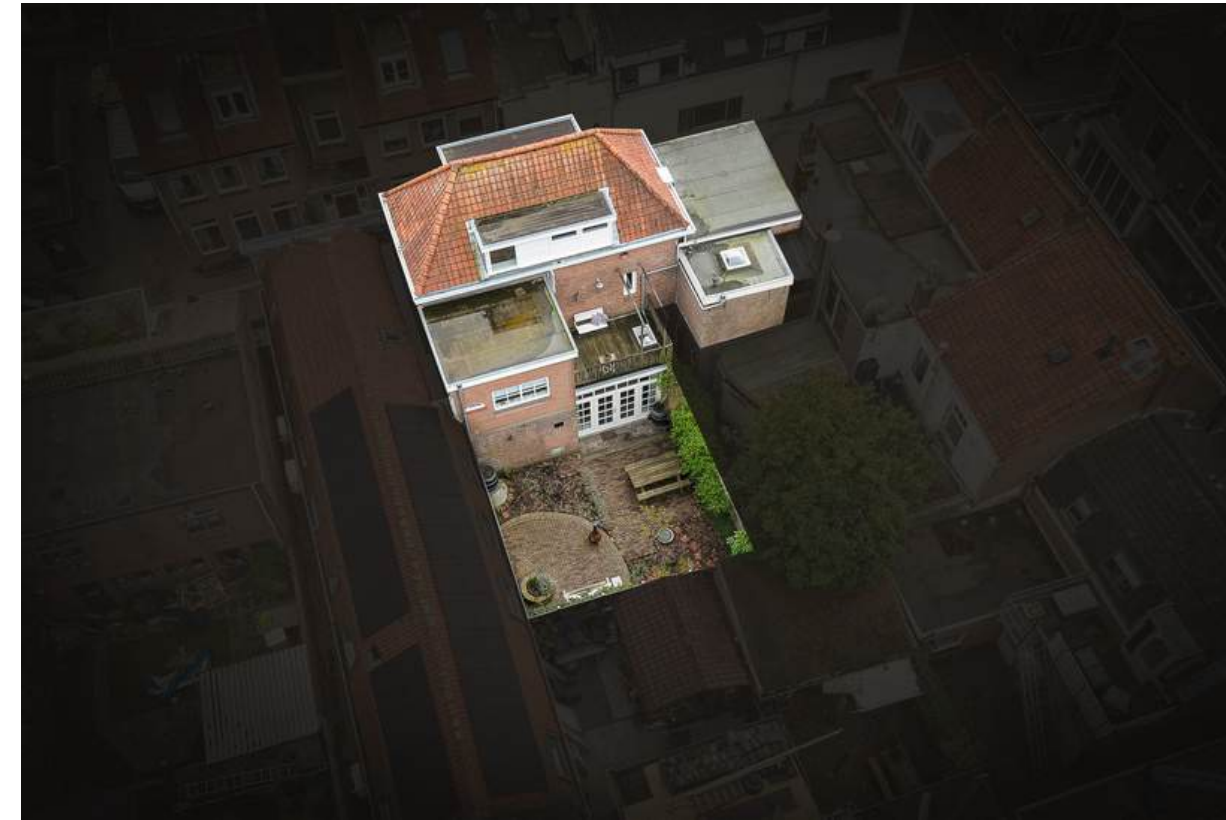




Garage

Een inpandige garage in het centrum van Leerdam is een zeldzaamheid. Deze woning heeft hem. De garage van circa 16 m² is voorzien van een elektrische garagedeur en binnendoor bereikbaar via de bijkeuken. Ideaal als praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap of al het andere dat je niet in huis, maar wel altijd bij de hand wilt hebben. Voor een centrumwoning is dit een voorziening die je niet vaak tegenkomt.

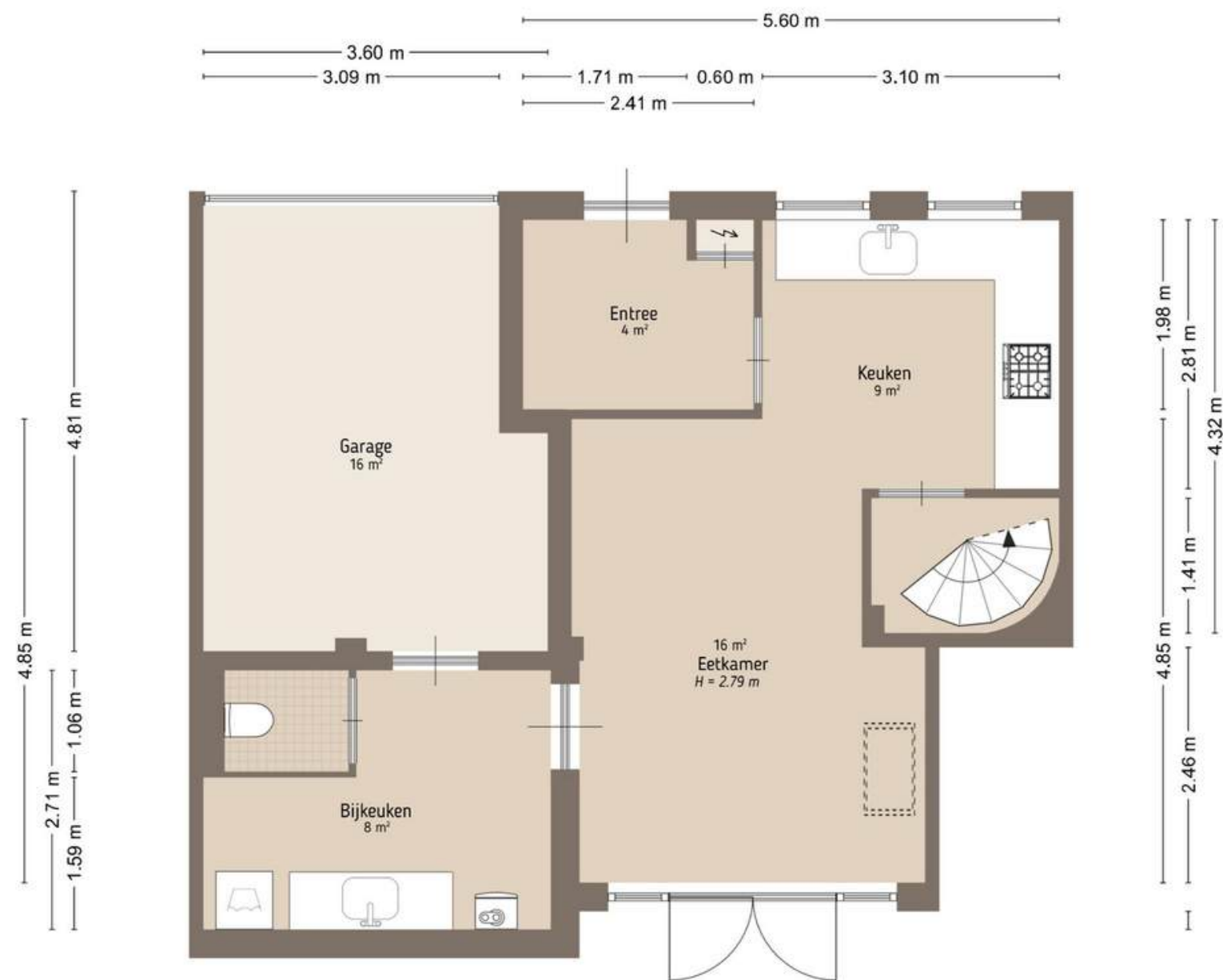






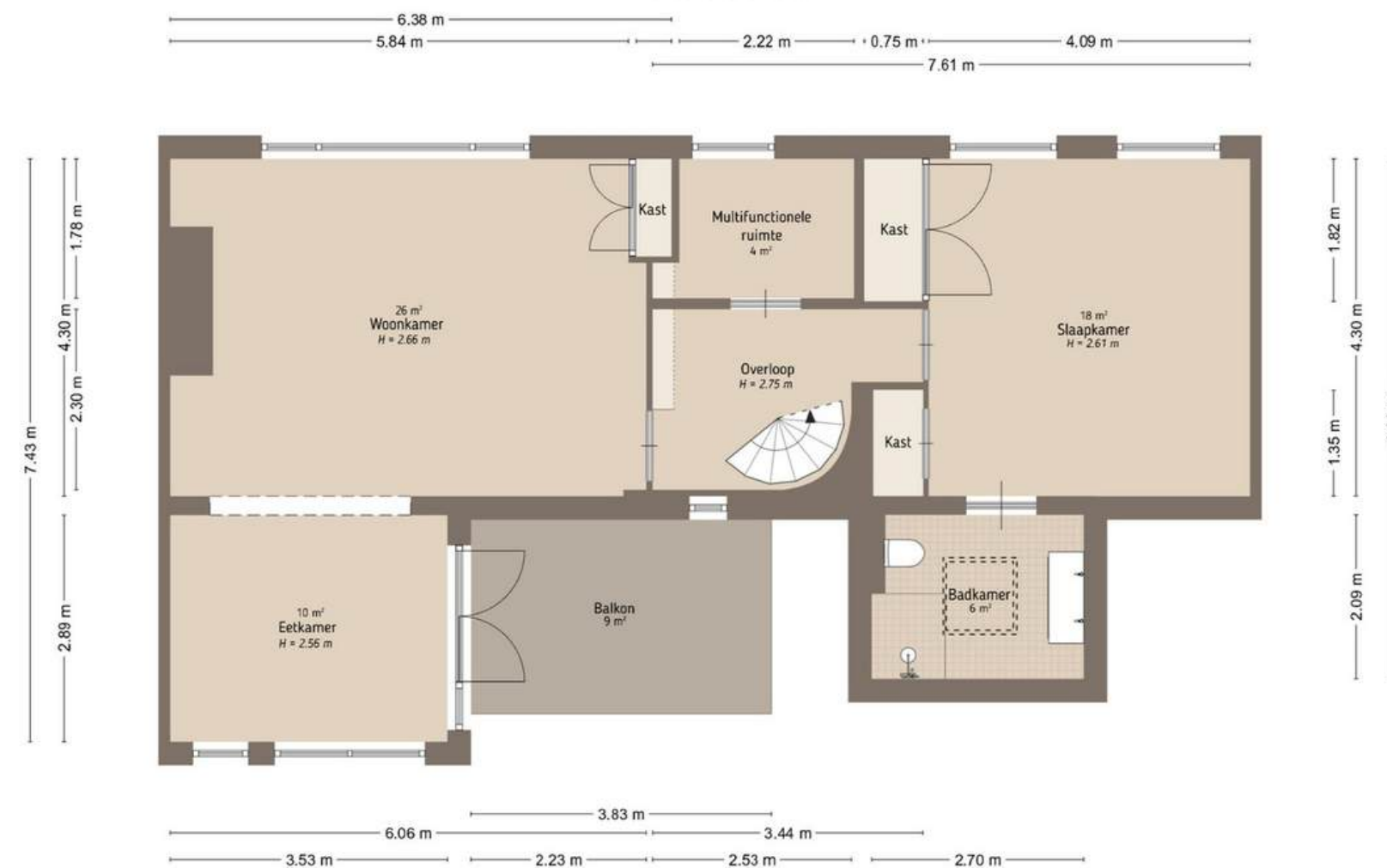
Plattegronden

BEGANE GROND



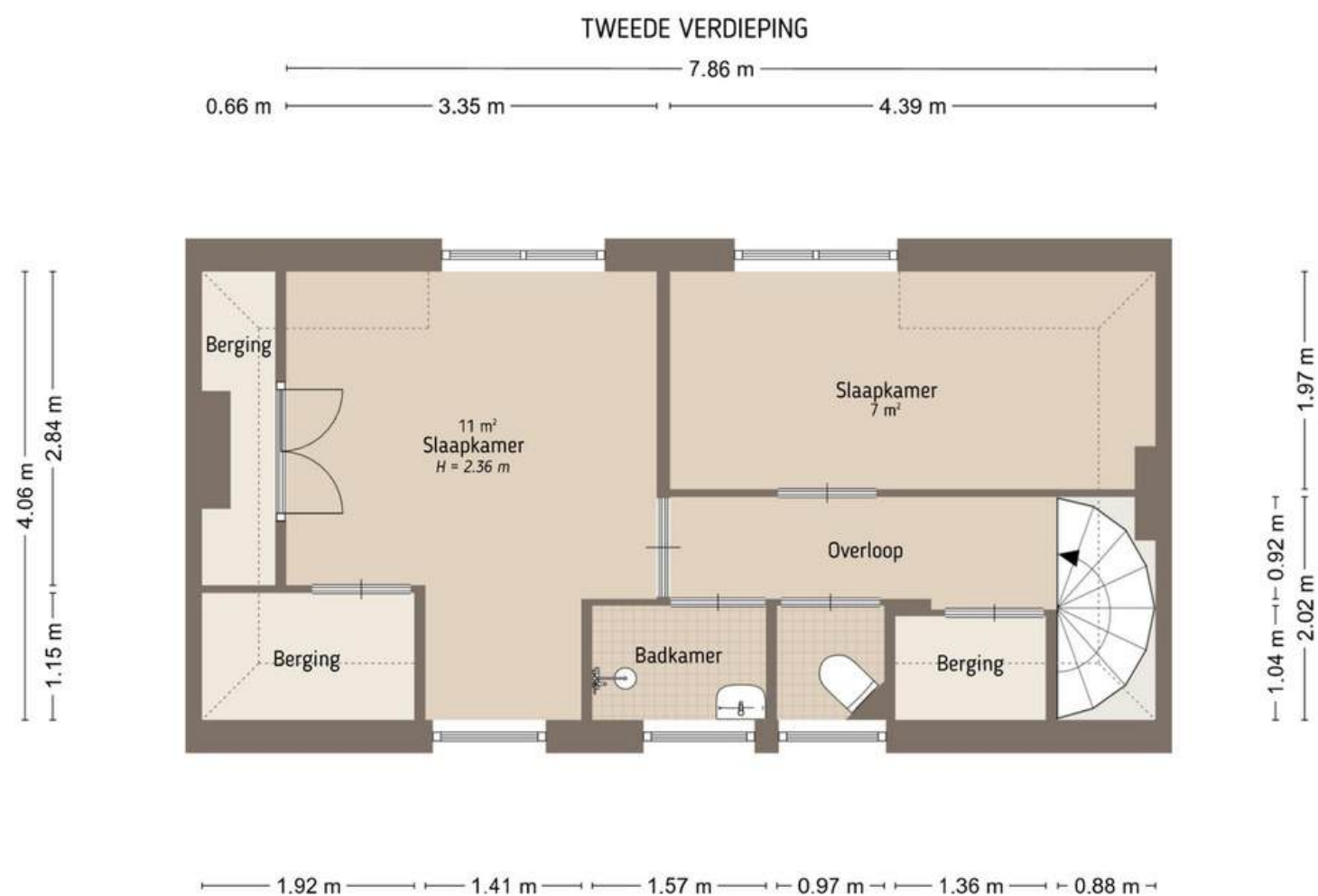
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



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	1894
Fundering	De woning is uitgevoerd met een fundering op staal.
Vloeren	De vloer van de begane grond betreft beton en de verdiepingen zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de platte daken zijn voorzien van bitumen.
Gevels	De gevels zijn niet in spouw gebouwd.
Beglazing	De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een 'Nefit HRC 30 CW6' HR ketel. Deze is in 2019 geplaatst en wordt jaarlijks onderhouden.
Ventilatie	De grote badkamer wordt mechanisch geventileerd.
Isolatie	Het dak en de wanden van de woning zijn in 2023/2024 aan de binnenzijde geïsoleerd. Het dak is geïsoleerd met minerale wol. De vloer is niet geïsoleerd.

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

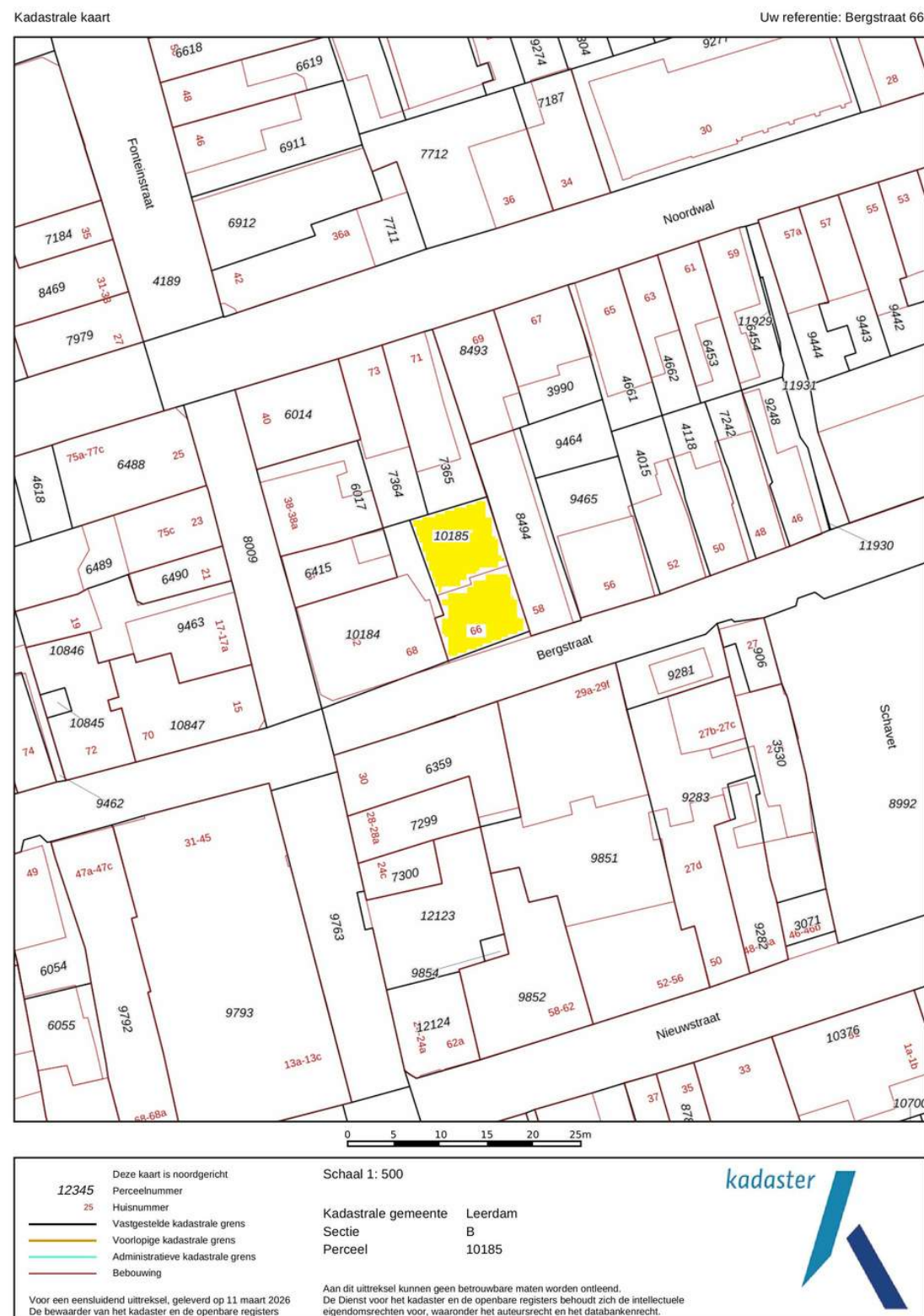
- De woning beschikt over een energielabel C
- De meterkast is uitgerust met 6 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter. De watermeter zit in de garage.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning, dit moet nog wel aangesloten worden.

Vernieuwingen en verbeteringen

Sinds de aankoop is de woning door de huidige eigenaren flink gerenoveerd. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd door Kwadraat Bouw:

- De gevels en het dak zijn voor het grootste deel geïsoleerd.
- Alle daken zijn vernieuwd/gerenoveerd, zowel plat als schuin.
- Alle ramen zijn vervangen door HR++ glas, hierbij zijn ook enkele kozijnen vervangen.
- Alle elektra is nagelopen en de groepenkast is vervangen.
- Het zinkwerk aan de buitenzijde is vervangen.
- De hoofdbadkamer en het toilet op de begane grond zijn geheel gerenoveerd.
- De lichtkoepels zijn vervangen (badkamer en eetkamer).
- De achtertuin is recent geheel gerenoveerd.
- Op de tweede verdieping is een eikenhoutenvloer gelegd.

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) : 10185

Grootte : 132 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noorden

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: vul hier in

Bouwjaar: 1894

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 6

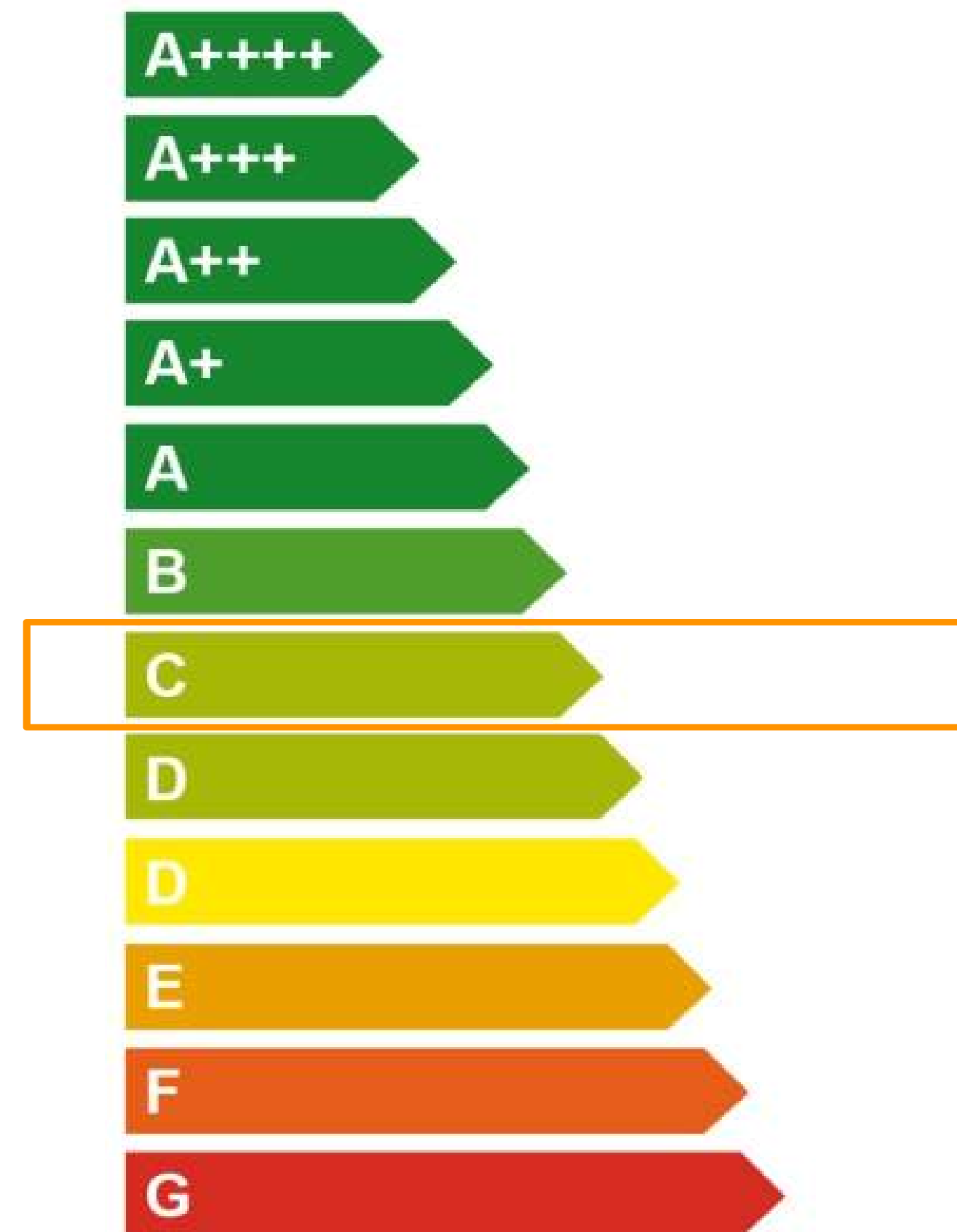
Gebruiksoppervlak wonen: 146,8 m²

Overige inpandige ruimte: 15,6 m²

Perceeloppervlakte: 132 m²

Inhoud: 566,7 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