



SPERWERLAAN 28
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 Sperwerlaan 28

Comfortabel en energiezuinig wonen in een rustige straat

In een rustige straat in Leerdam staat deze tussenwoning met een woonoppervlakte van 129 m², drie volwaardige verdiepingen en vier slaapkamers. Een huis waar een gezin de ruimte heeft, met een diepe tuin op het zuidwesten en een vrijstaande berging met overkapping achterin. Binnen voel je direct dat hier met aandacht is gewoond. Een verzorgde keuken met Miele apparatuur, een fris afgewerkte badkamer, kunststof kozijnen rondom en rolluiken aan de voorkant. Met energielabel A en zonnepanelen op het dak woon je hier bovendien energiezuinig.

De ligging is plezierig en praktisch. De straat is rustig, met voldoende parkeergelegenheid voor de deur. Het centrum van Leerdam met zijn winkels, horeca en het station bereik je binnen enkele minuten met de fiets. Er zijn meer dan voldoende scholen in de omgeving aanwezig. Via de A2 en A15 ben je snel in Utrecht, Gorinchem of 's-Hertogenbosch. Voor een wandeling of fietstocht stap je zo op om de Linge en de Diefdijk op te zoeken.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Vanaf de straat stap je via de voordeur de hal binnen. Een praktische ruimte met meterkast, vaste kast en het toilet onder de trap. Direct voel je de lichtval die door de gehele begane grond loopt, doordat voor- en achterzijde met grote raampartijen royaal van glas zijn voorzien.



Eetkamer

Aan de straatzijde ligt de eetkamer, een lichte plek waar de eettafel als vanzelfsprekend zijn plaats vindt.



Keuken

De eetkamer loopt over in de keuken, in een rechte opstelling langs de wand. De crèmekleurige fronten en het warme houten werkblad geven de keuken een tijdloze sfeer. Met de Miele apparatuur, een gaskookplaat en voldoende kastruimte heb je hier alles bij de hand om dagelijks met plezier te koken.





Zorgen moet je
doen?
niet maken.
Leven is niet wachten tot de
Sterren gaan liggen.
Maar proberen te dansen
in de regen?



Woonkamer

In het verlengde van de keuken ligt de woonkamer, het hart van het huis. De gemetselde haardpartij met massieve houten balk vormt het natuurlijke middelpunt. Een plek waar je in de winter heerlijk wegzakt in de bank.



Aan de tuinzijde brengt een brede schuifpui de buitenruimte naar binnen.
Open de schuifpui en het terras wordt een verlengstuk van de woonkamer, ideaal voor zomerse avonden.





Eerste verdieping

De vaste trap brengt je op de overloop van de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer samenkomen.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer van circa 13 m².
Een ruime, lichte kamer met zicht op de bomen en het groen aan de overkant van de straat.



Slaapkamer II

De twee slaapkamers aan de tuinzijde, beide circa 9 m², zijn fijne plekken voor de kinderen, een logé of de thuiswerkplek. Door de rolluiken slaap je hier rustig en donker, ook in de zomer.



Slaapkamer III



Badkamer

De badkamer is een verzorgde ruimte met een ruime douchecabine, een breed dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. De handdoekradiator zorgt voor warme handdoeken na het douchen. Praktisch is dat ook de aansluiting voor de wasmachine en droger hier is ondergebracht.



Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, een verrassend ruime verdieping onder de kap. De overloop biedt zelf al volop ruimte. Achterin ligt de vierde slaapkamer van maar liefst 19 m².



Slaapkamer IV

Door het dakraam en het raam in de kniewand stroomt het daglicht naar binnen en blijft de ruimte luchtig, ondanks de schuine wanden. Of je hier nu de slaapkamer creëert, een tienerkamer inricht of er een rustige hobbyruimte van maakt, deze verdieping biedt volop mogelijkheden.



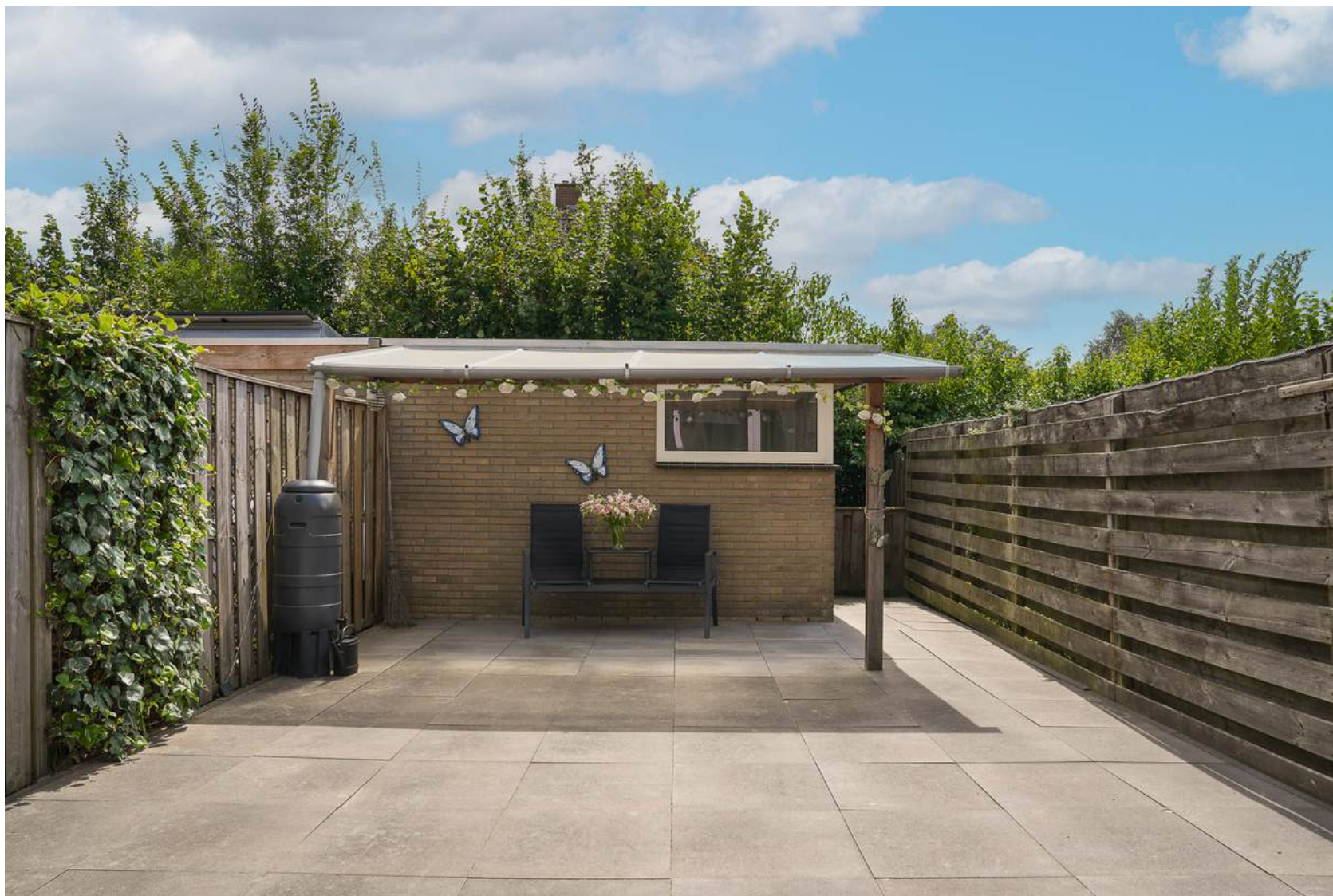
Buiten

De achtertuin op het zuiden is een fijne plek om te ontspannen. Direct aan de schuifpui ligt een terras met verhoogde plantenbakken, waar het 's ochtends rustig koffie drinken is en 's middags volop zon valt. De tuin is volledig betegeld en strekt zich diep achter de woning uit, met ruimte voor de kinderen om te spelen, een loungeset of een grote eettafel.





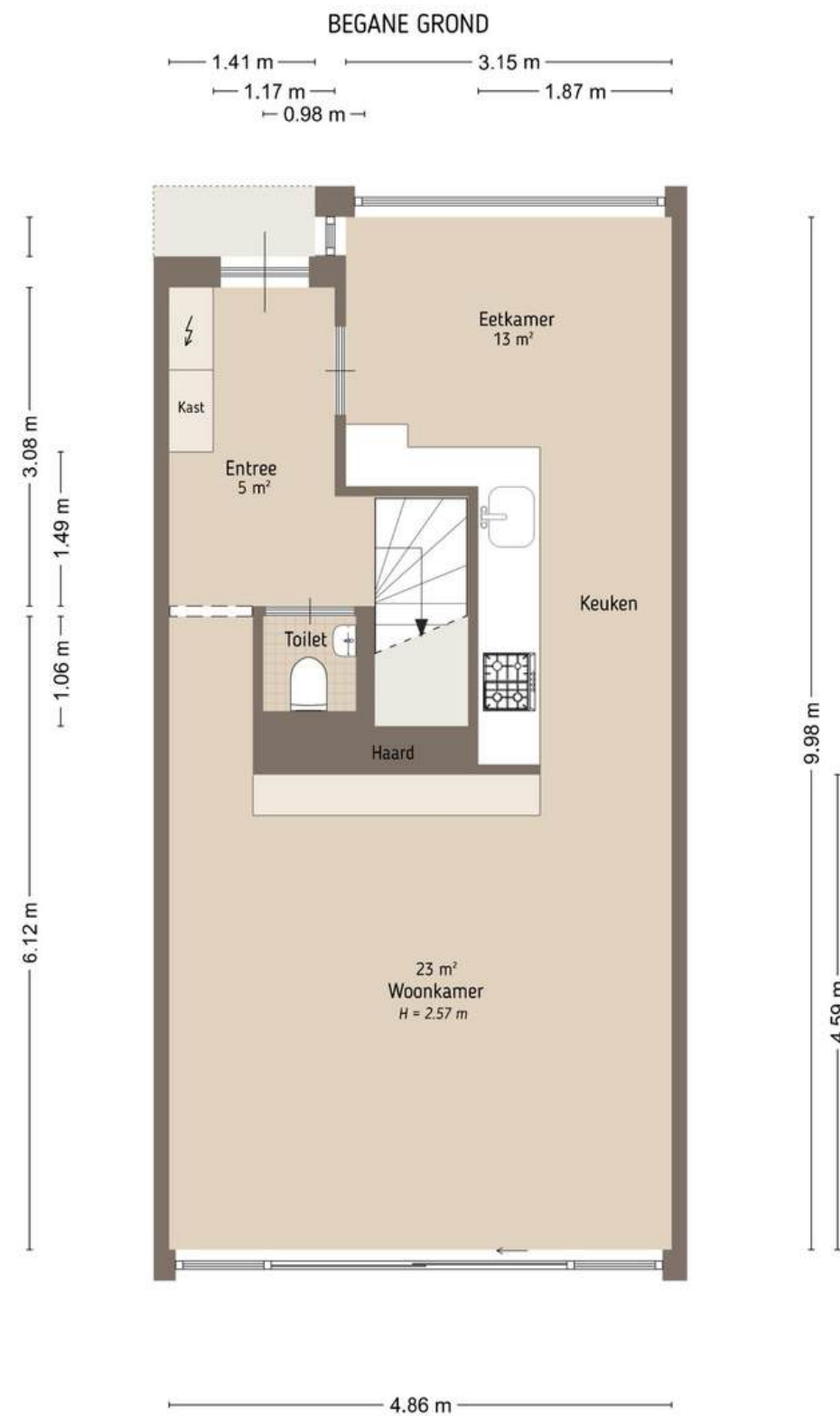
Achterin staat de vrijstaande berging met overkapping. Een tweede, beschutte zitplek die je in het voor- en najaar net dat extra zonnurtje geeft, ook als de avond al wat frisser wordt. De berging zelf biedt opslag voor fietsen, tuingereedschap en alles wat je liever uit het zicht houdt. Doordat de tuin op het zuiden ligt, geniet je tot in de avond van de zon.



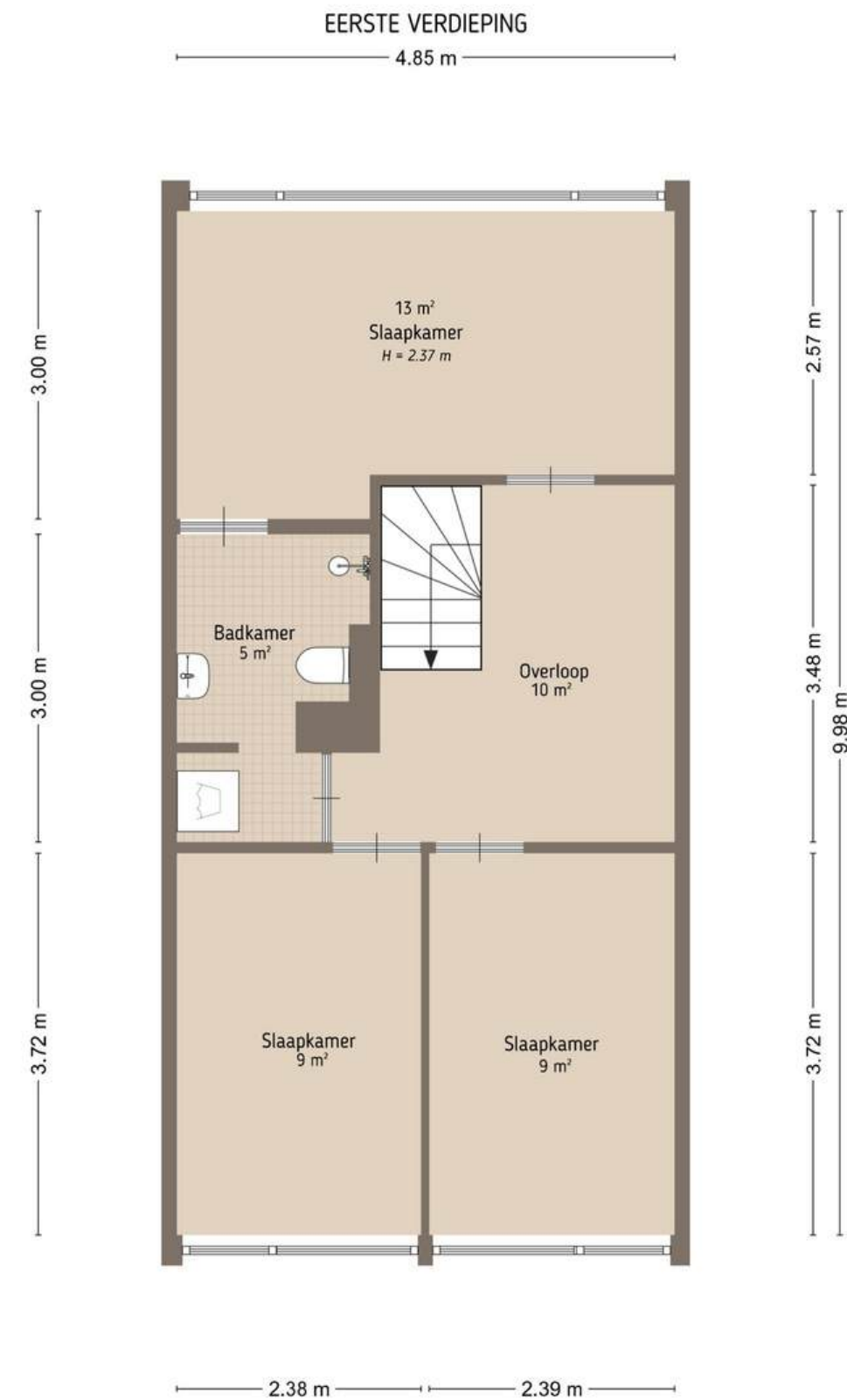




Plattegronden

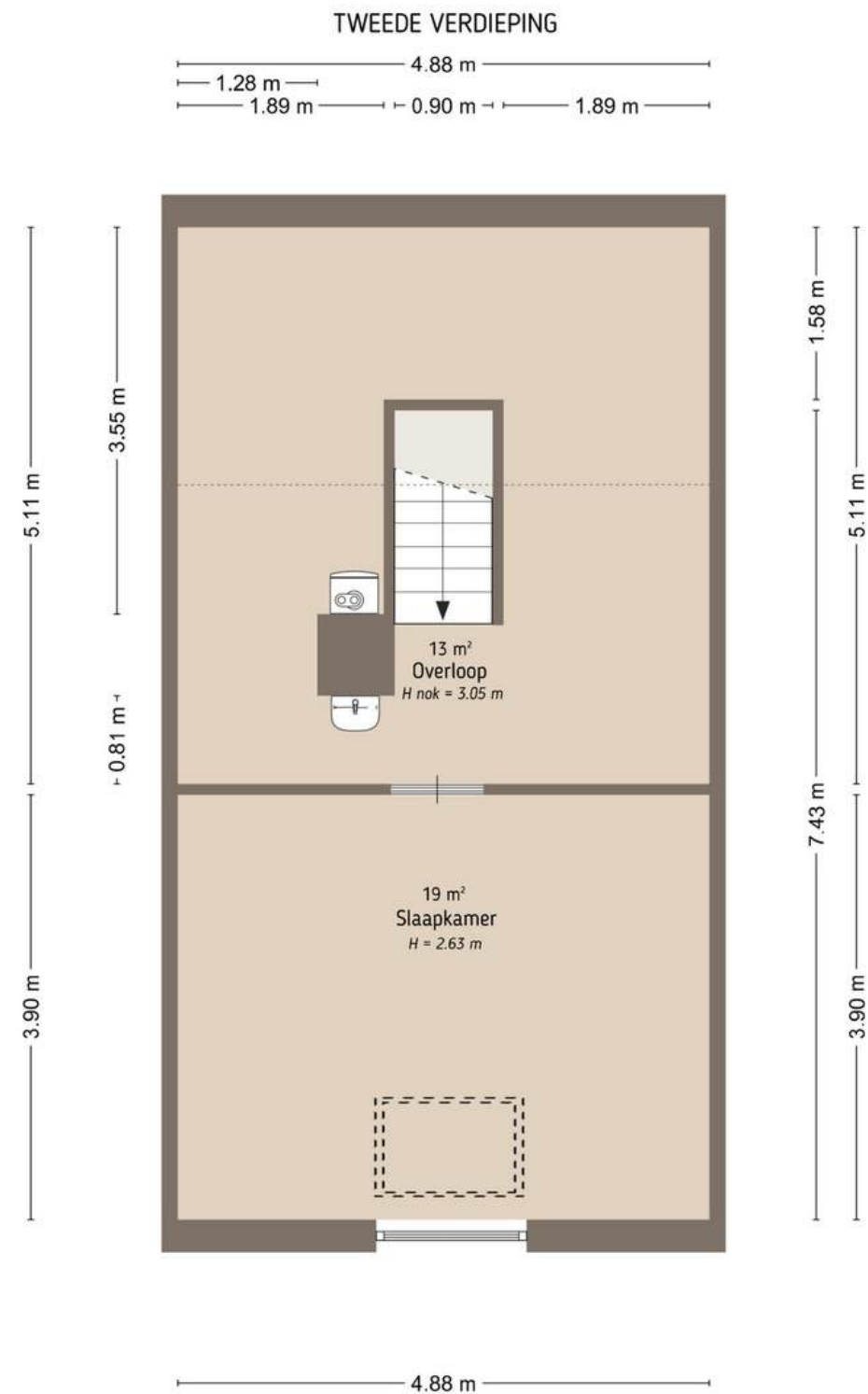


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

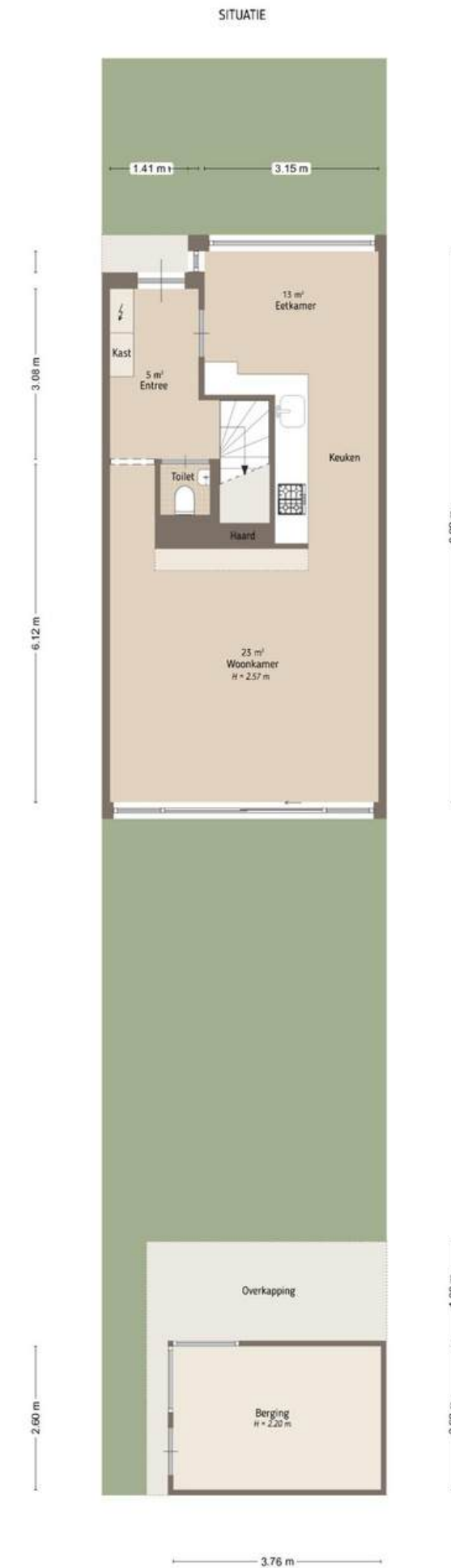


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegronden



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	1975
Vloeren	De vloer zijn van beton. De kruipruimte is voorzien van een afdeklaag zodat grondwater niet meer aanwezig is. De begane grondvloer is geïsoleerd.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, het kleine stukje plat dak is voorzien van bitumen (2023). Het dak is geïsoleerd.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en zijn gedeeltelijk na-geïsoleerd.
Beglazing	De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing in kunststof kozijnen
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit” uit 1998.
Ventilatie	In het toilet en in de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	Het schuine dak van de woning is tijdens de bouw vermoedelijk geïsoleerd. De spouw is in 2013 na-geïsoleerd. De kruipruimte is na-geïsoleerd in 2017.
Zonnepanelen	Er zijn in 2019 6 zonnepanelen (320WP) geplaatst, deze hebben in 2024 ca. 1330 kWh opgewekt.

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 meterkast is in 2002 vernieuwd en voorzien van voldoende groepen en aardlekschakelaar, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Rondom bevinden zich elektrische rolluiken.
- In 2003 is de volledige voor- en achterpui vervangen. De gevelpanelen zijn Keralit. De kozijnen zijn van kunststof.
- De keuken dateert uit 2004 (de koelkast uit 2022 en de vaatwasser uit 2025).
- Het toilet en de badkamer dateren uit 2007.
- In 2004 zijn alle radiatoren in de woning vervangen.
- In 2019 is de riolering vervangen vanwege een breuk aan de straatzijde.
- In 2019 is de dakgoot aan de achterzijde vervangen.
- In 2019 is de spouw na geïsoleerd.
- In 2023 is een lekkage rondom de schoorsteen verholpen.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De woning beschikt over een energielabel A.
- De kast met de autoverzameling is normaliter een doorgang met een deur.

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 : C

Nummer(s) : 1917

Grootte : 142 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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: tussenwoning

Bouwjaar: vul hier in

Aantal slaapkamers: 4

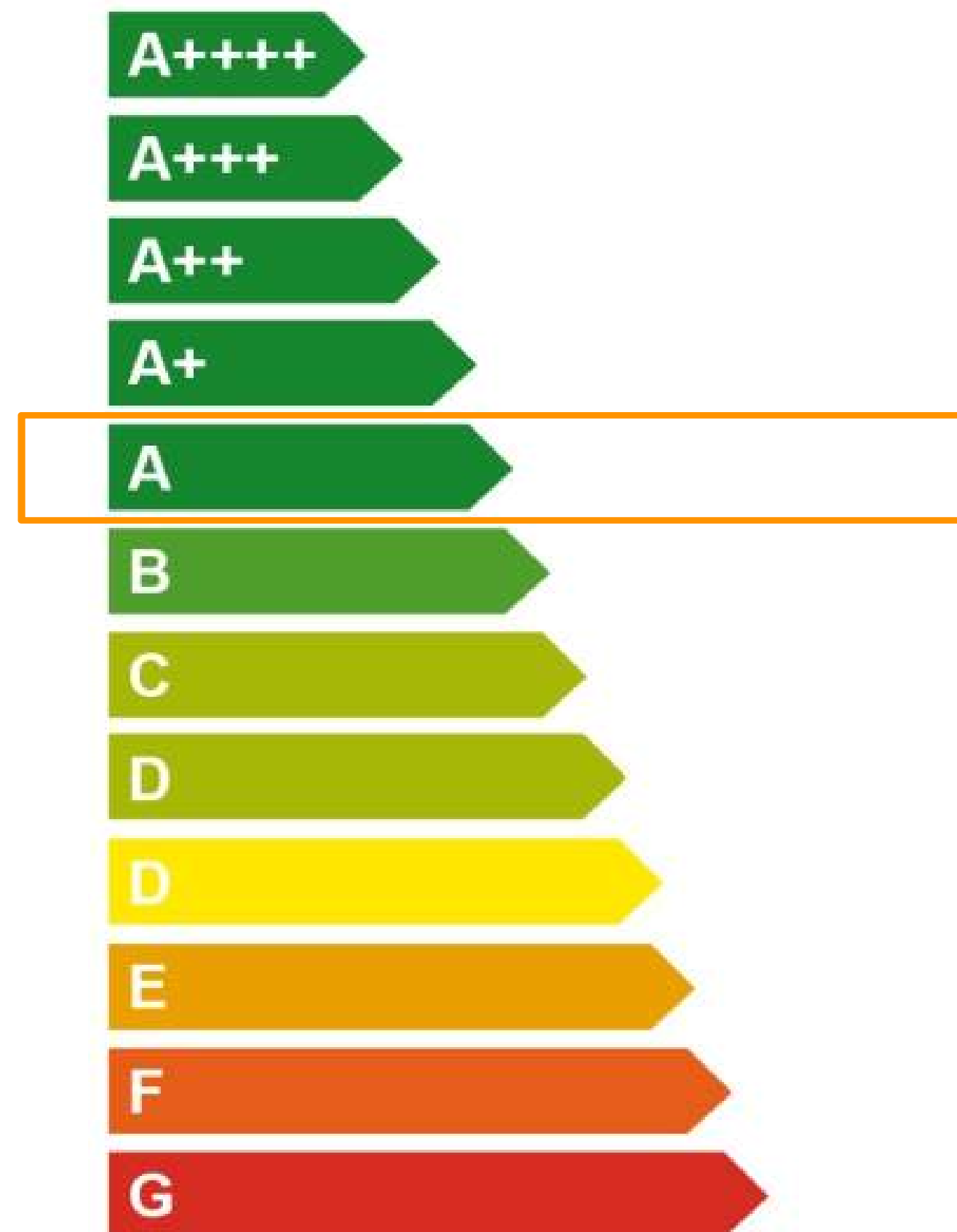
Aantal kamers: 6

Gebruiksoppervlak wonen: 128.6 m²

Perceeloppervlakte: 142 m²

Inhoud: 404.3 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