



ZUSTER J.C. CROONHOF 10

Leerdam

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij de Zuster J.C. Croonhof 10

Instapklare tussenwoning in het centrum van Leerdam!

In het centrum van Leerdam, aan een autoluw pad, ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning uit 1984 met een lichte woonkamer en moderne keuken uit 2021.

Op de 1^e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers en een badkamer beschikbaar en de 2^e verdieping biedt een extra slaap/-werkkamer.

Vanuit de voorzijde van de woning heb je uitzicht op het Bridgemuseum en de watertoren.

Aan de achterzijde van de woning ligt de tuin met een sfeervolle overkapping en ook aan de voorzijde is plaats voor een zitje en er is een berging.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen in de hal met garderobe, een toilet met fonteintje en de trap naar de 1^e verdieping.





Woonkamer

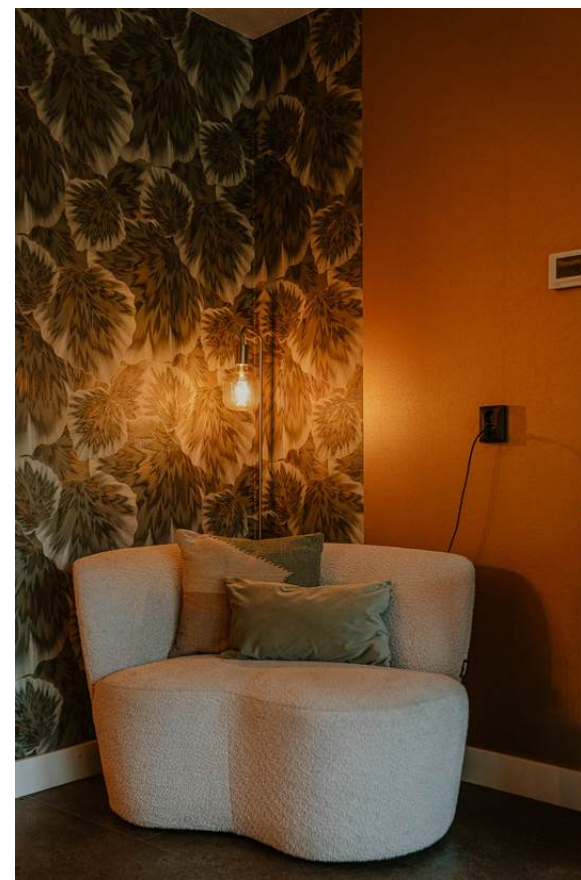
Via een deur met glaspanelen loop je de sfeervolle woonkamer (26 m²) in met een laminaatvloer.
Er is extra bergruimte in de trapkast.



Er is veel lichtinval door het grote raam en de tuindeur aan de achterzijde.







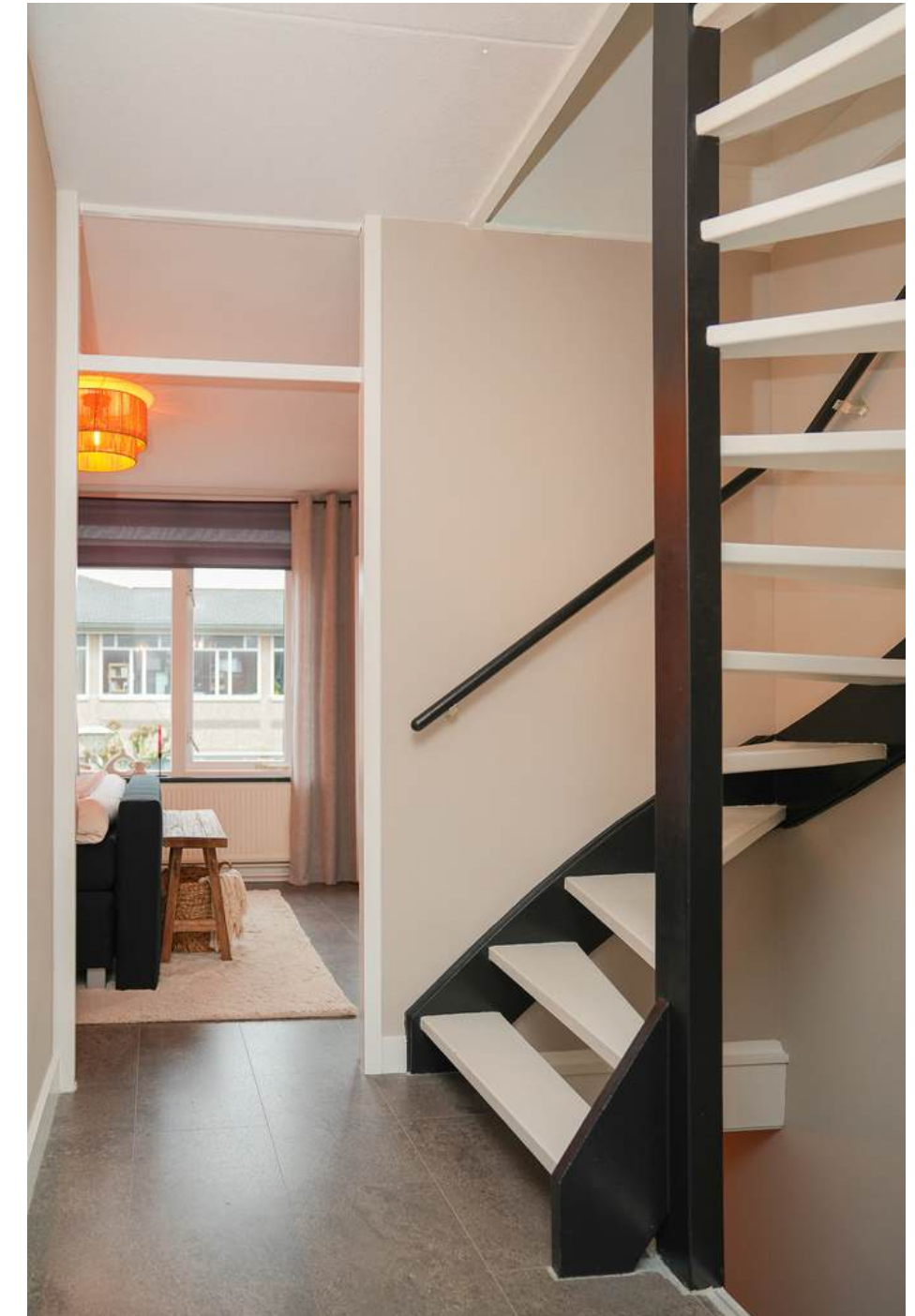
Keuken

De lichte moderne keuken (7 m²) ligt aan de voorzijde en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met afzuigkap (2022), oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Terwijl je kookt, kijk je uit op de voortuin en richting het Bridgemuseum.



Eerste verdieping

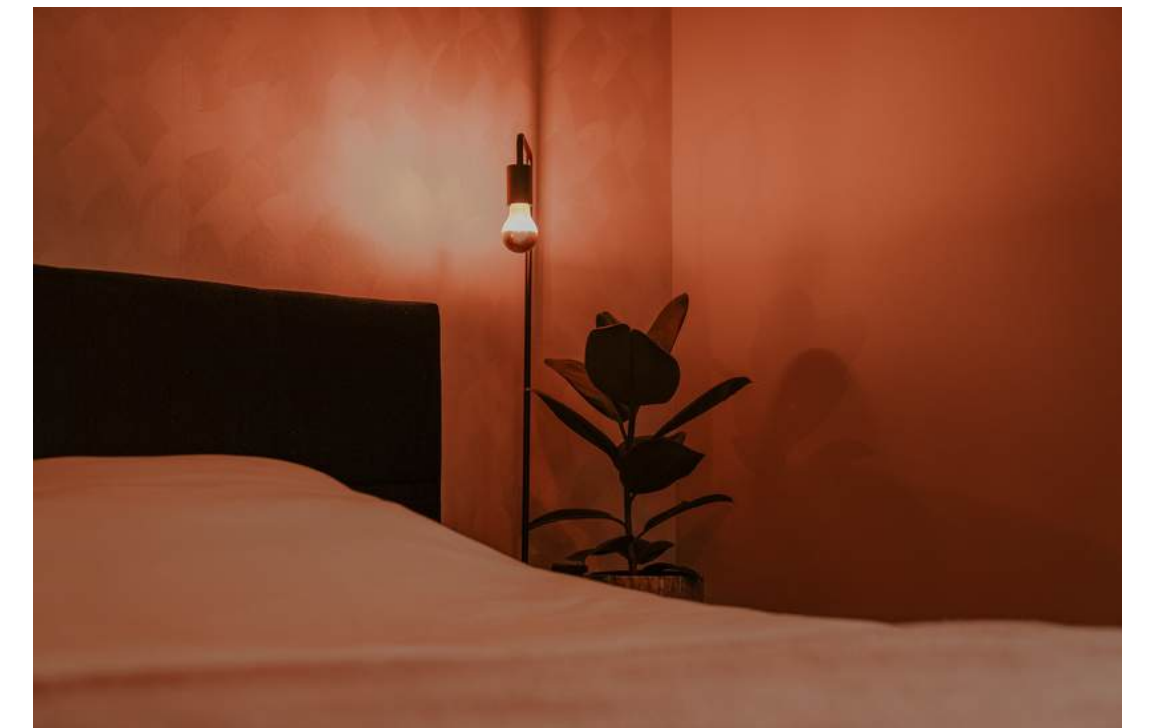
Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een badkamer beschikbaar.



Slaapkamer I

Slaapkamer I (14 m²) ligt aan de voorzijde en kijkt uit op de tuin van het Bridgemuseum en de watertoren.





Slaapkamer II

Slaapkamer II (12 m²) ligt aan de achterzijde en beschikt over een groot dakraam voor de mooie lichtinval.





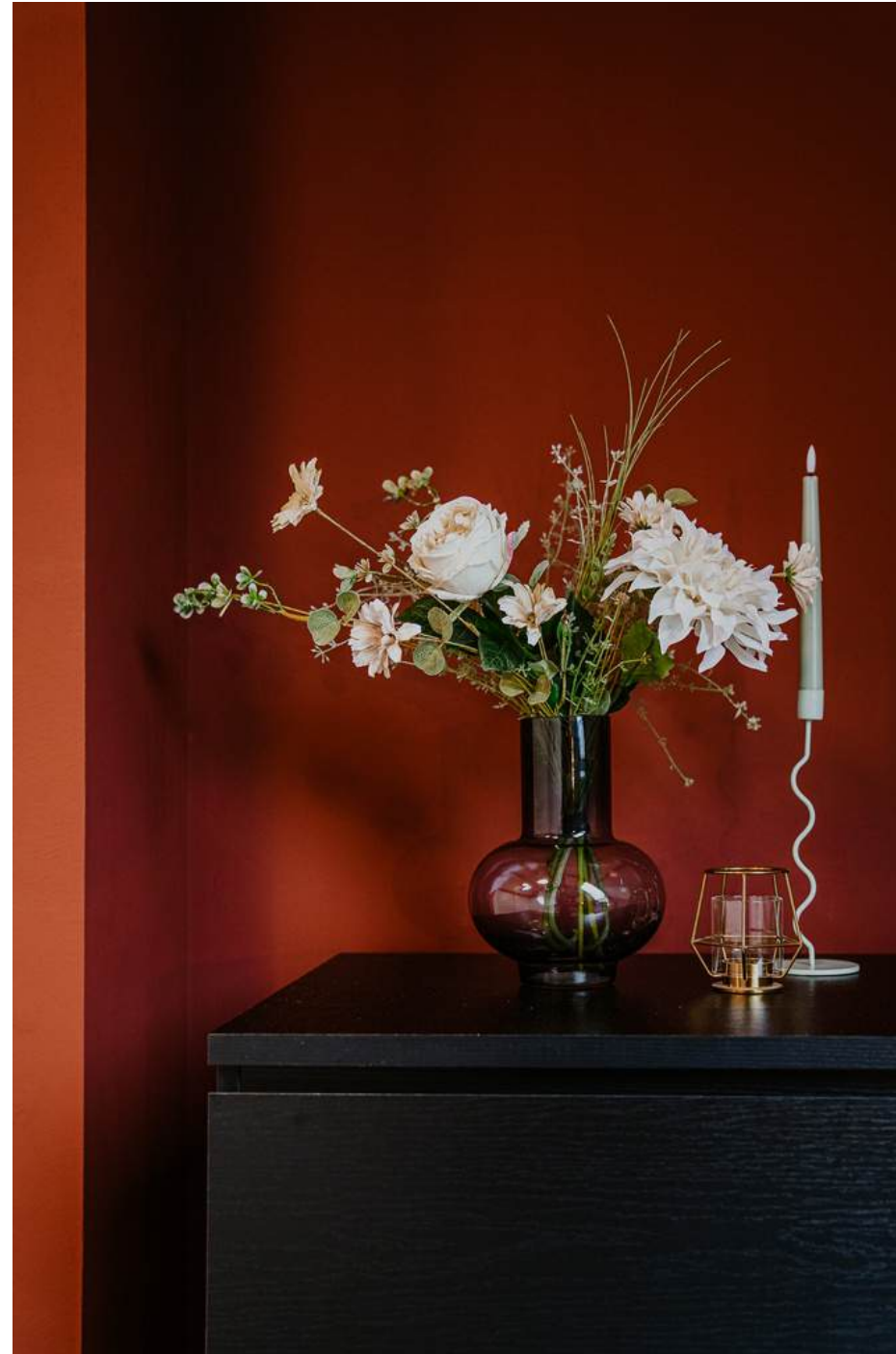
Badkamer

De moderne badkamer (4 m²) is uitgevoerd in zwart-wit en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een grote kast.





Tweede verdieping



Een vaste open trap brengt je naar de zolderverdieping (14 m²).

Slaapkamer III

De ruimte is geschikt als werk/- en slaapkamer. Hier is ook de aansluiting voor de wasmachine, droger en is de CV-installatie geplaatst. Er is voldoende bergruimte achter de knieschotten.



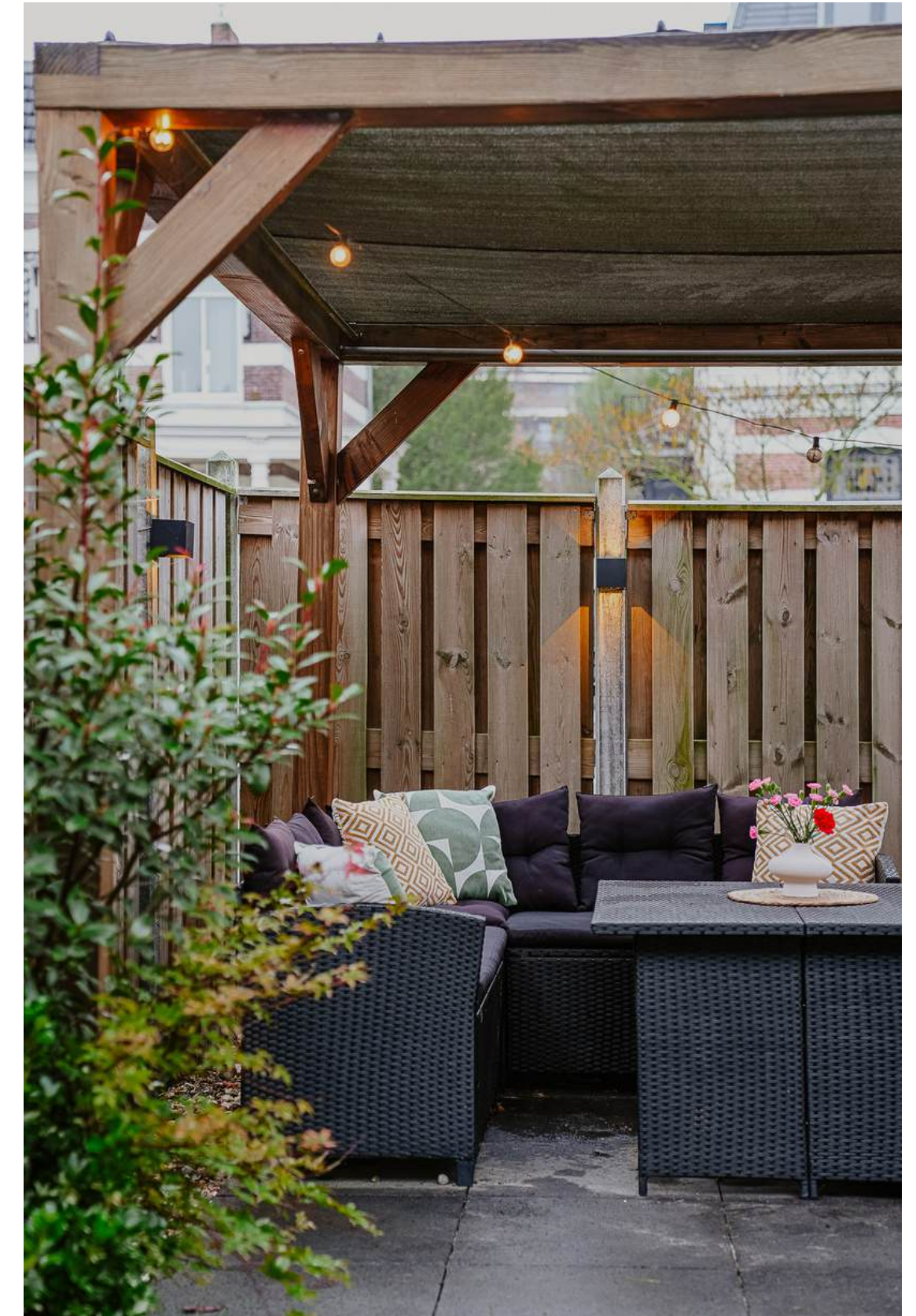
Buiten

De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, een groen gazon en een overkapping achterin de tuin. Hier zit je beschut en kun je in alle seizoenen genieten.

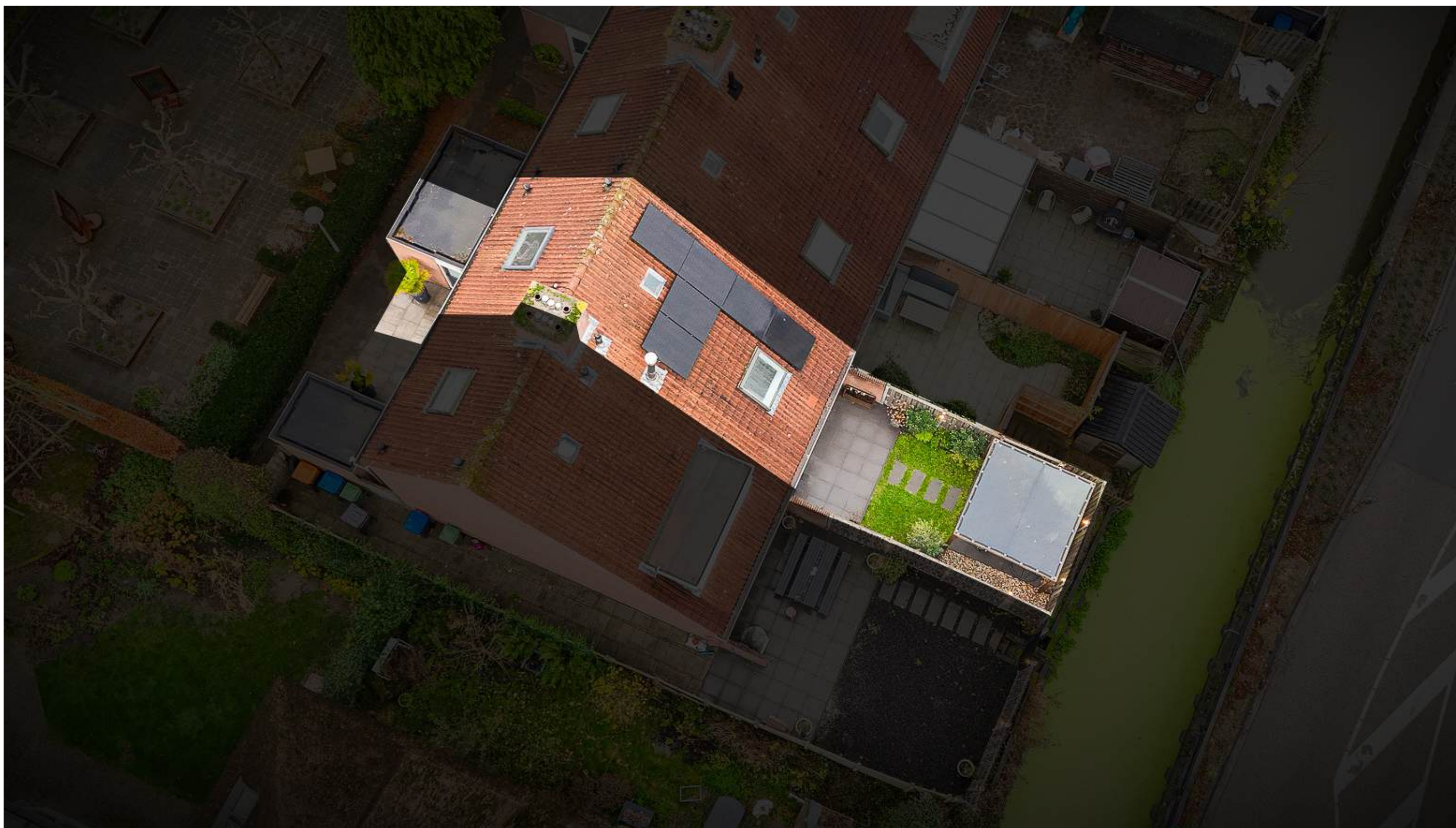
De voortuin ligt op het oosten en daar kan je in de ochtend genieten van een kopje koffie.







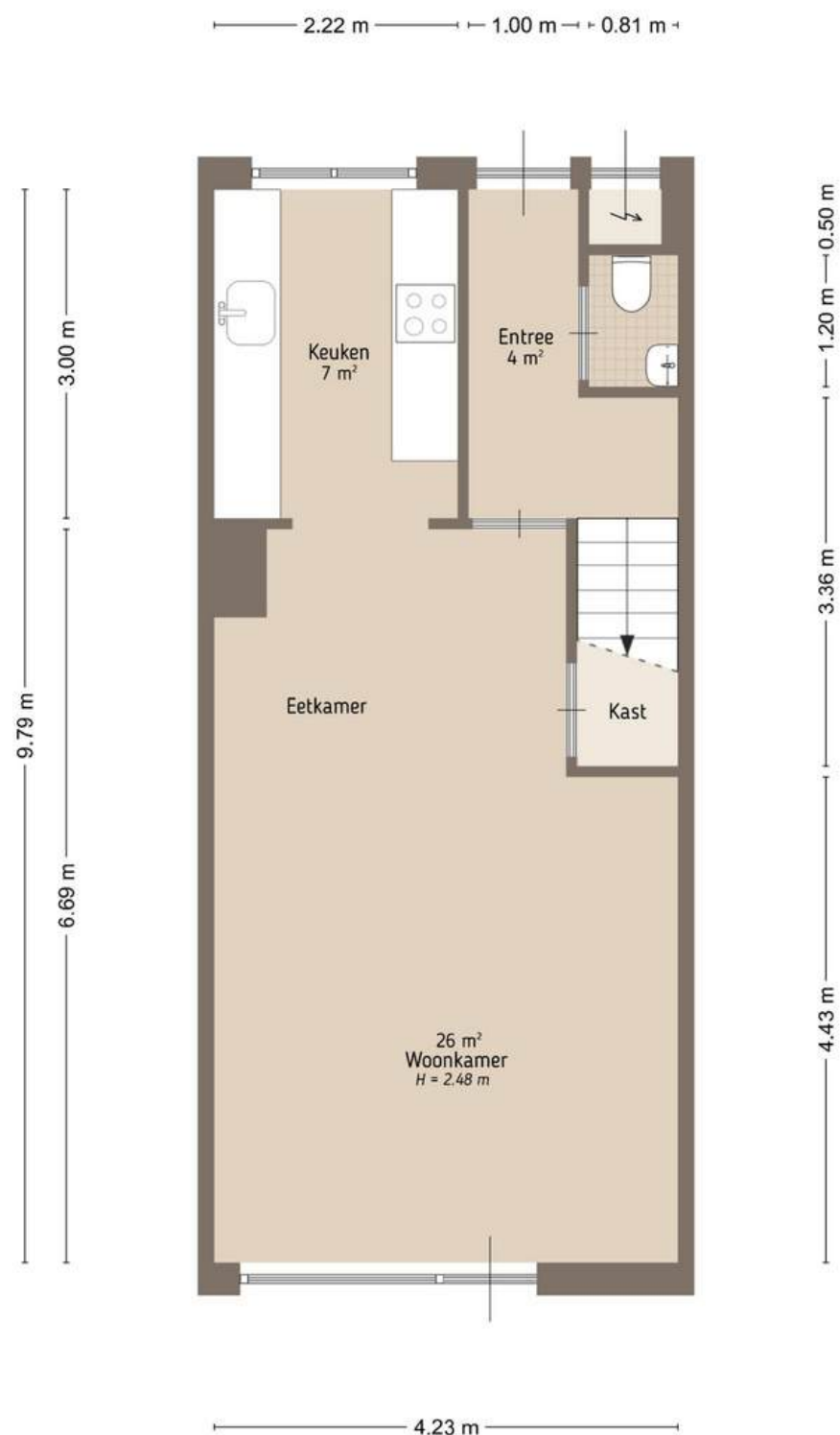






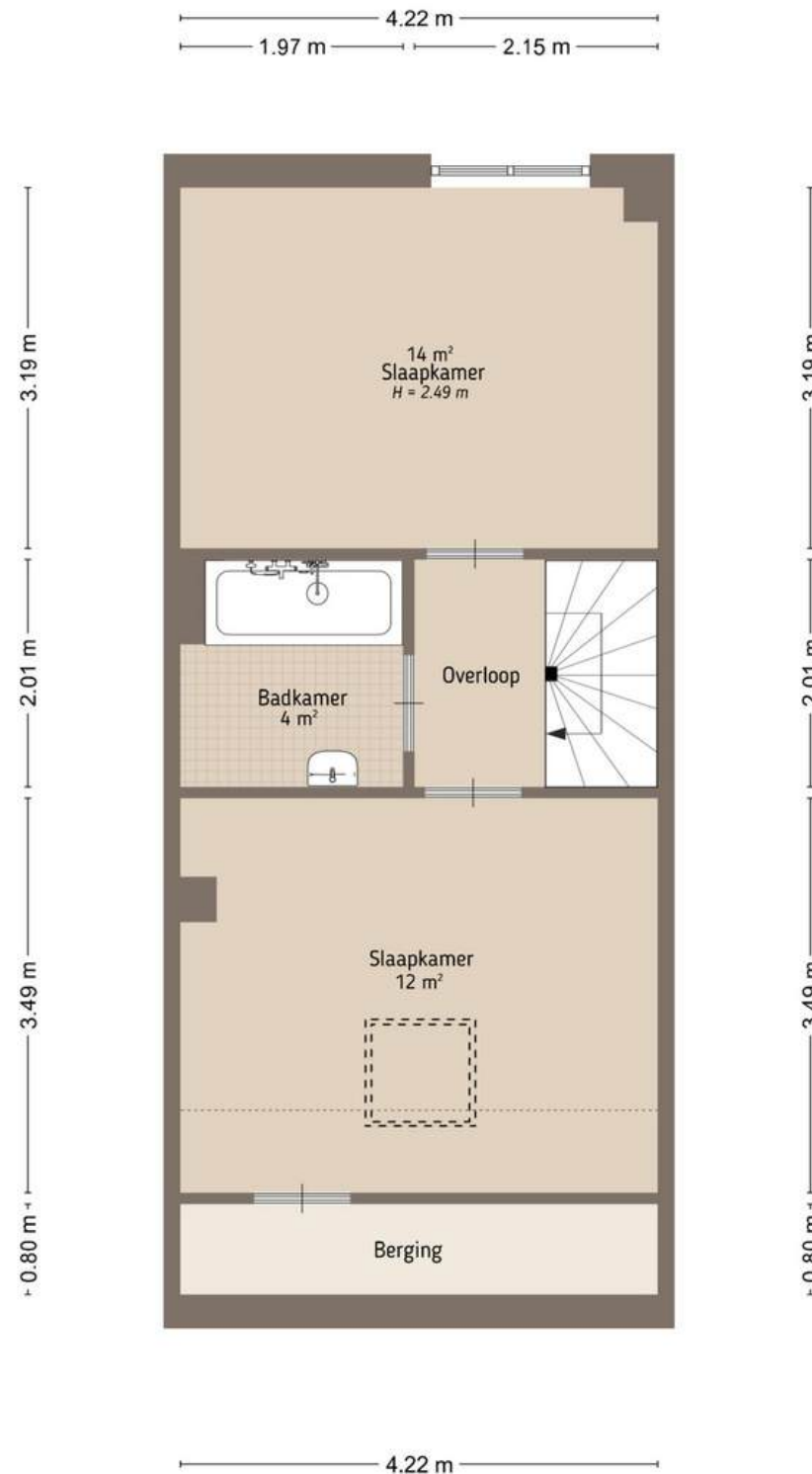
Plattegronden

BEGANE GROND



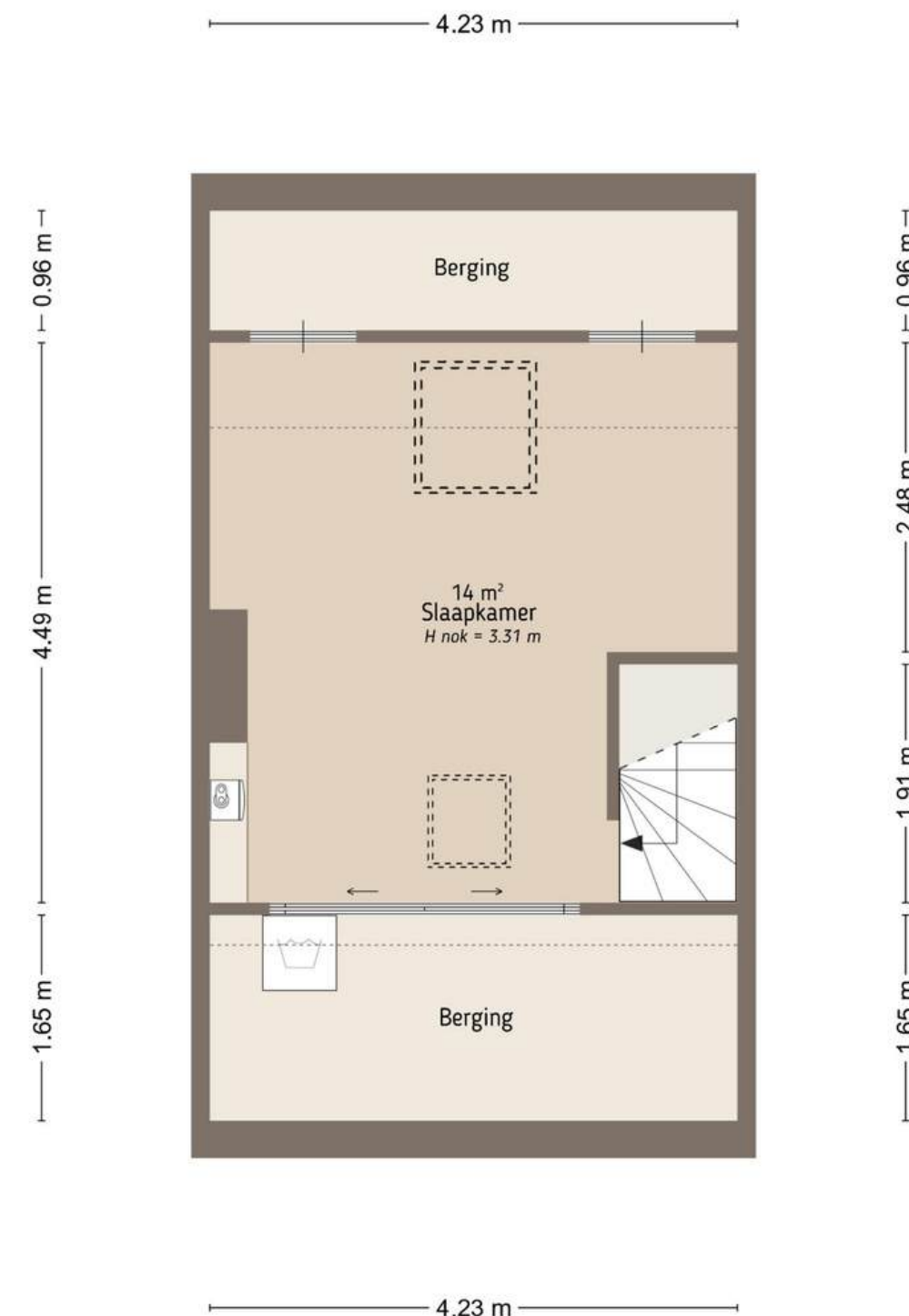
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



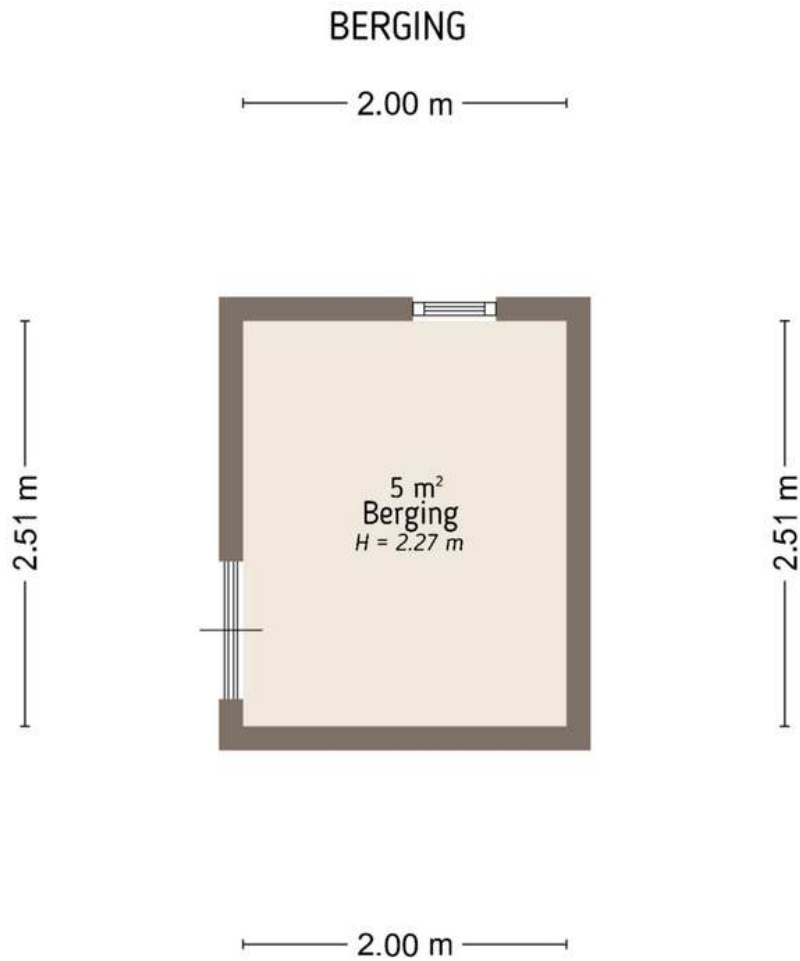
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEDE 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	1984
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen. Op de schuur ligt bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas; in 2022/2023 zijn de ramen aan de voorzijde op de begane grond en 1 ^e verdieping vervangen met HR++ glas, het dakraam aan de voorzijde is vervangen door een kunststof exemplaar met HR++ glas. Het dakraam aan de achterzijde op de 2 ^e verdieping beschikt over enkel glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installaties “Remeha” uit 2016.
Ventilatie	In het toilet is een buisventilatie en in de badkamer is natuurlijke ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geïsoleerd. De vloer is door de vorige bewoners na-geïsoleerd.
Zonnepanelen	In 2024 zijn 6 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 meterkast is in 2024 vernieuwd en voorzien van een 8 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
Naast de CV-installatie op de 2^e verdieping zijn 3 extra groepen geplaatst.
- In 2023 is het buitenschilderwerk van de woning voor het laatst uitgevoerd.
- De keuken dateert uit ca. 2021, leeftijd van het toilet en de badkamer zijn onbekend.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar zonnescrm aanwezig.
- Aan de voorzijde is zowel op de begane grond als op de 1^e verdieping een hand bedienbaar screen aanwezig.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De woning beschikt over een energielabel A

Aandachtspunt

- De vorige eigenaren hebben de schutting in de achtertuin op een damwand geplaatst. Deze blijkt zwaarder dan wenselijk, waardoor er verzakking is ontstaan. We lichten dit graag ter plaatse toe.

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) : 9383

Grootte : 108 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Westen

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: 1984

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

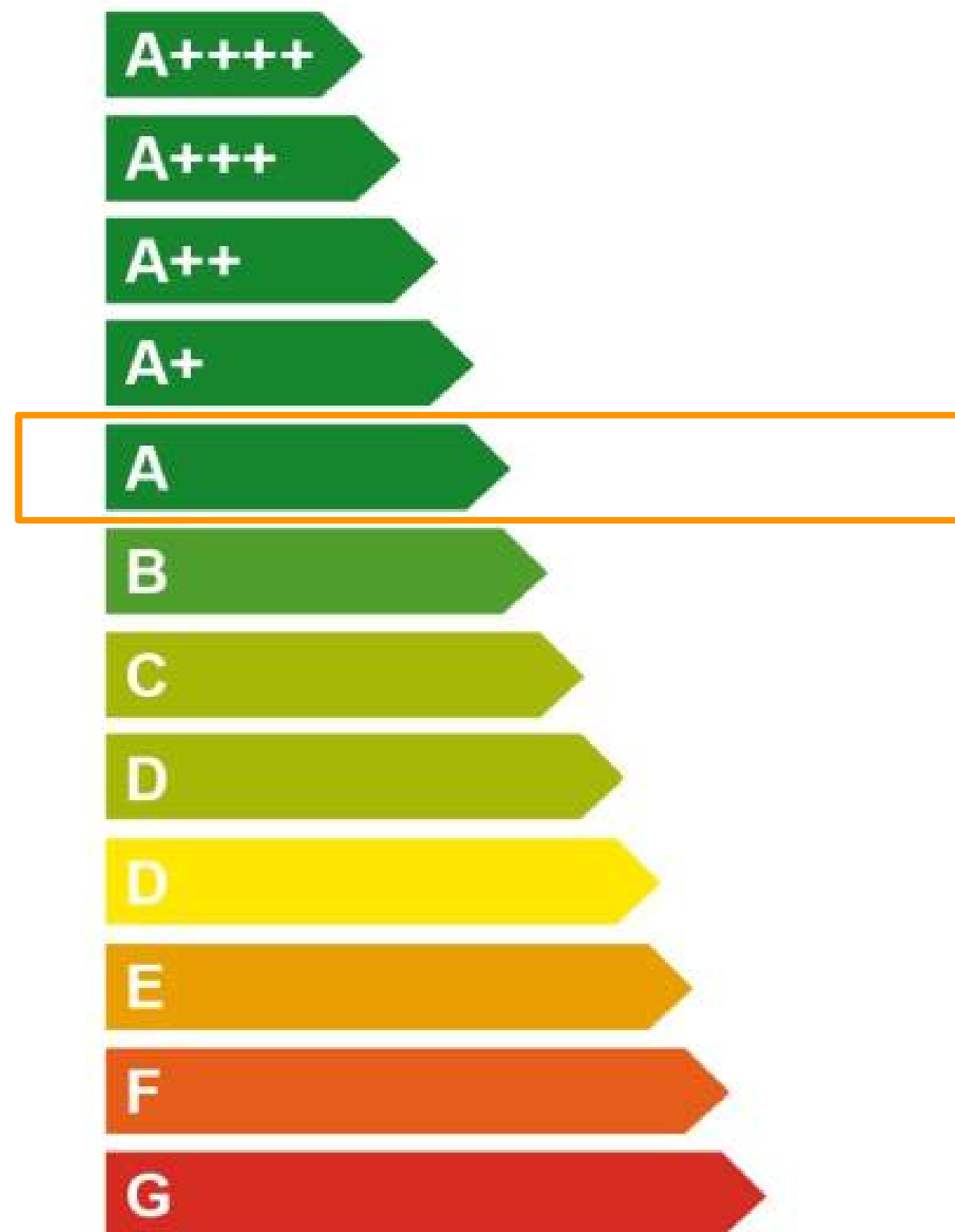
Gebruiksoppervlak wonen: 92.9 m²

Overig inpandige ruimte: 0.3 m²

Perceeloppervlakte: 108 m²

Inhoud: 326.6 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Leerdam

Leerdam is een levendige stad met een rijke historie en staat bekend als dé glasstad van Nederland. Het centrum biedt een divers winkelaanbod, gezellige terrassen, supermarkten en een NS-station met directe verbinding naar Geldermalsen en Dordrecht. Scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen zijn in de buurt aanwezig. En dankzij de ligging aan de Linge, de historische stadswal en diverse wandelroutes woon je hier midden in de natuur, met het comfort van de stad om de hoek.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl