



**BURGEMEESTER MEESSTRAAT 34**  
Leerdam



# 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 Burgemeester Meesstraat 34

## Instapklaar en met oog voor detail afgewerkt in Leerdam

Hier woon je met je gezin in een hoekwoning met vier slaapkamers, een open keuken en een ruime achtertuin. Wat deze woning onderscheidt is de afwerking, en dan vooral de details. De strakke visgraatvloer met zijn nette overgangen, de wollen vloerbedekking op de verdiepingen en de rustige kleurstelling laten zien dat hier met aandacht is gewerkt. De woonkamer met houtkachel, de open keuken en de badkamer sluiten daarop aan. Een huis waar je zo intrekt.

De woning ligt in een rustige woonwijk in Leerdam, tussen vergelijkbare gezinswoningen. De winkels, het centrum en de dagelijkse boodschappen bereik je eenvoudig, en ook het open landschap rondom de stad vind je snel voor een wandeling of fietstocht. Een omgeving die past bij een gezin dat ruimte en rust zoekt en toch dichtbij alles wil wonen.



# De buitenkant



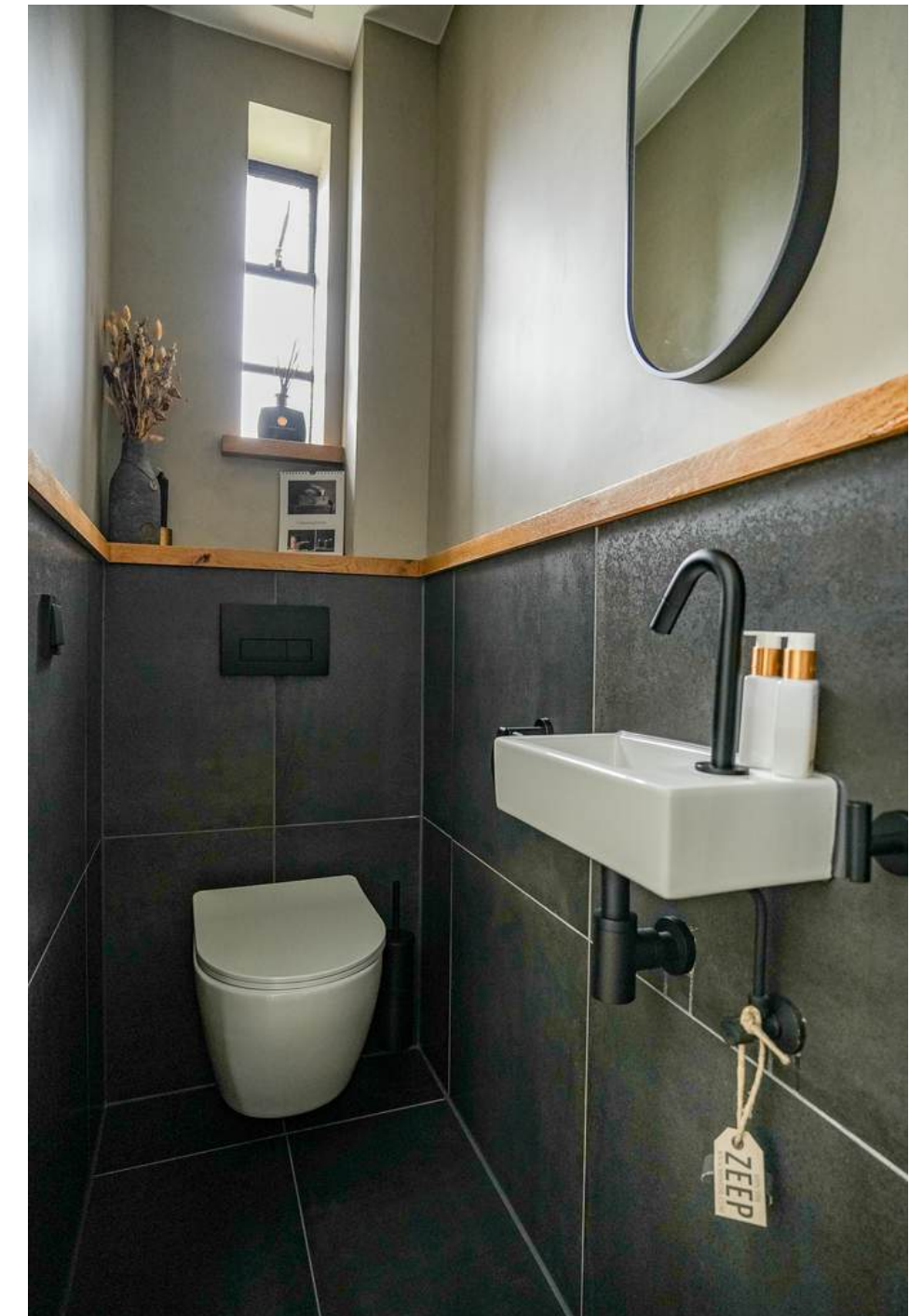
Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Hier vind je de trapopgang en een apart toilet, afgewerkt met donkere wandtegels. Vanuit de hal stap je het hart van de woning binnen.



# Woonkamer

De woonkamer en de eetkamer vormen samen één doorlopende ruimte.

De woonkamer ligt aan de voorzijde, waar een grote raampartij veel daglicht binnenlaat. Hier plaats je een ruime zithoek.



De ingebouwde houtkachel neemt een centrale plek in en geeft de ruimte karakter.





Door de open verbinding loopt het woongedeelte over in de eetkamer, waar een grote eettafel ruim past en je zicht hebt op de tuin.



# Keuken

De open keuken sluit hierop aan, met een hoekopstelling, lichte fronten en een donker werkblad. Je kookt op inductie en de keuken beschikt over een afzuigkap, vaatwasser, een combi-oven en de nodige kast- en werkruimte. Een open zwevende plank rondt het geheel af.



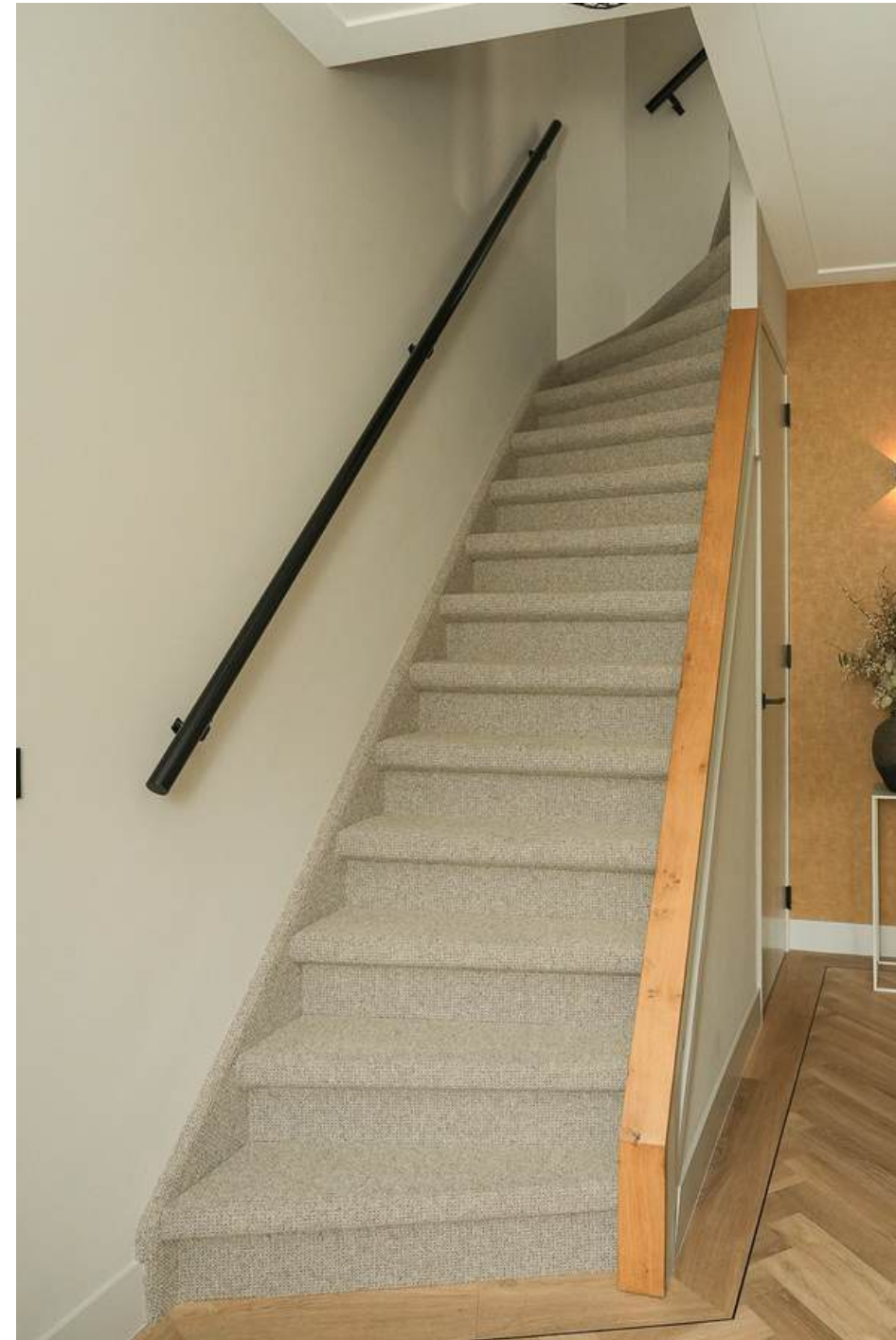


In het verlengde van de keuken ligt een praktische ruimte met een achterdeur naar de tuin.



# Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer.



# Slaapkamer I

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt plek voor een tweepersoonsbed met daarnaast een grote kledingkast.



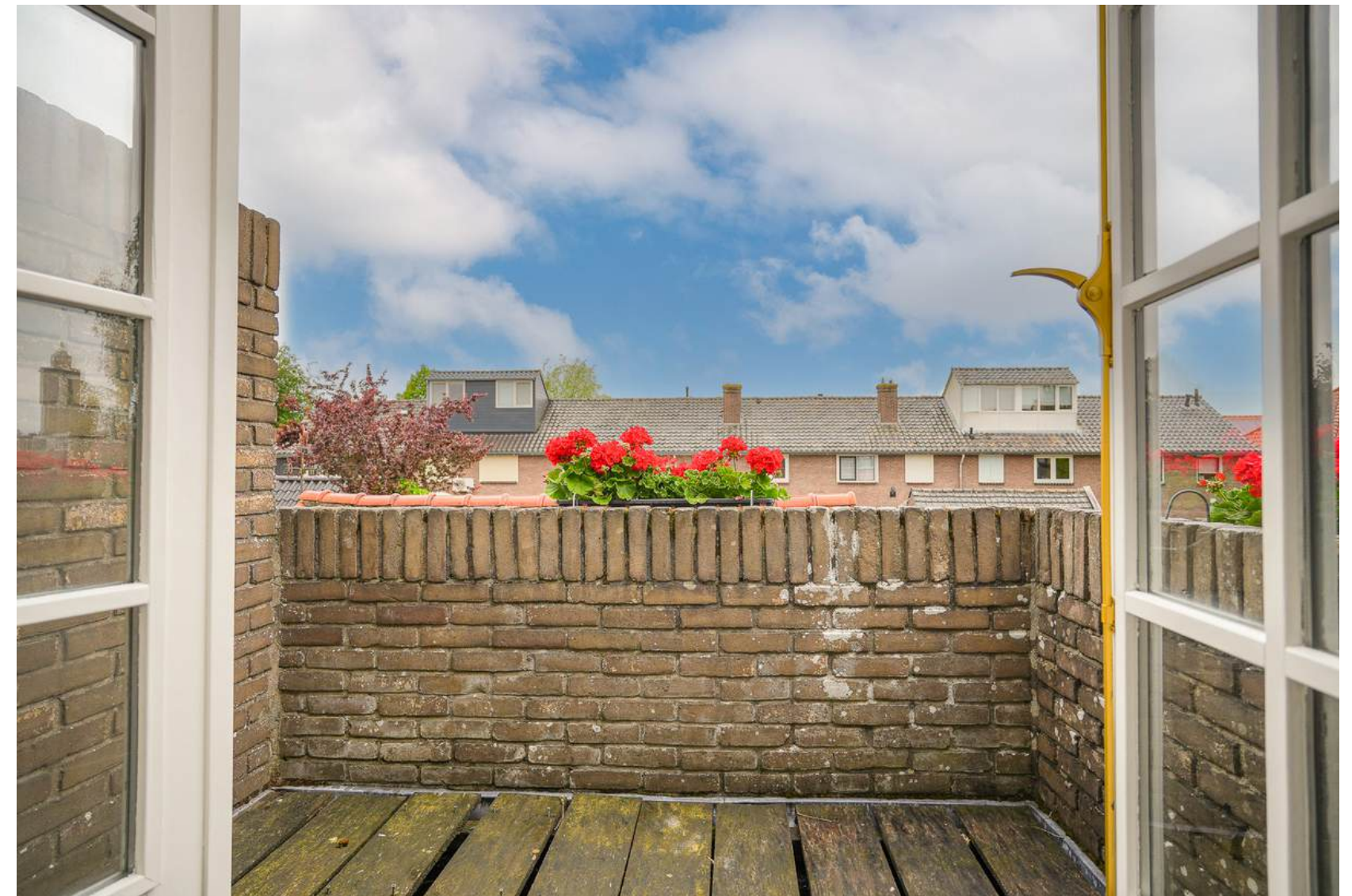
# Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is ingericht als kinderkamer en heeft een volledige kastenwand.



# Slaapkamer III

De derde, compactere kamer leent zich voor gebruik als kinder-, hobby- of werkkamer. Vanuit deze kleinere kamer stap je het balkon op.



# Badkamer

De badkamer beschikt over een hoekbad, een wastafelmeubel met spiegel, een toilet en is netjes afgewerkt. De wanden zijn gedeeltelijk voorzien van betonciré.



# Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Daarnaast biedt deze verdieping ruime bergruimte, weggewerkt onder de schuine wanden, met plek voor de wasopstelling en opbergkasten. Een praktische verdieping die de woning flexibel maakt.



# Slaapkamer IV

Deze slaapkamer heeft een groot dakraam dat veel daglicht binnenlaat.



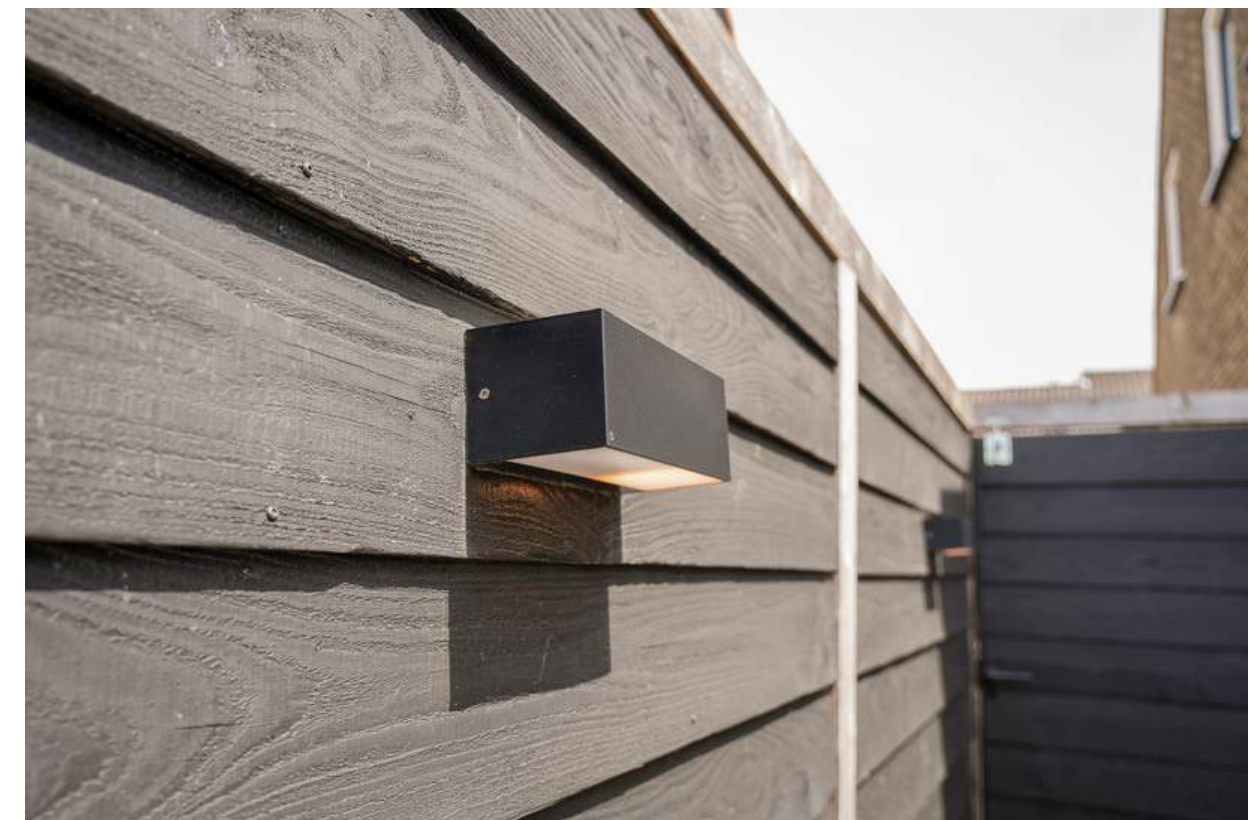
# Buiten

De achtertuin combineert bestrating met groen en telt verschillende zitplekken. Direct achter de woning ligt een terras met ruimte voor een eettafel, en wat verderop staat in de zitkuil een loungehoek tussen de borders. De volwassen beplanting schermt de tuin af en houdt het groen.



Achter in de tuin staat een vrijstaande garage, bereikbaar via de eigen (gedeelde) oprit.  
Daarnaast beschikt de woning over een aparte gemetselde berging voor tuingereedschap of hobby.  
Met de speelhoek in de tuin gebruik je deze buitenruimte met het hele gezin, in elk seizoen.



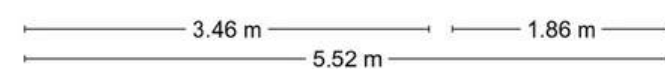






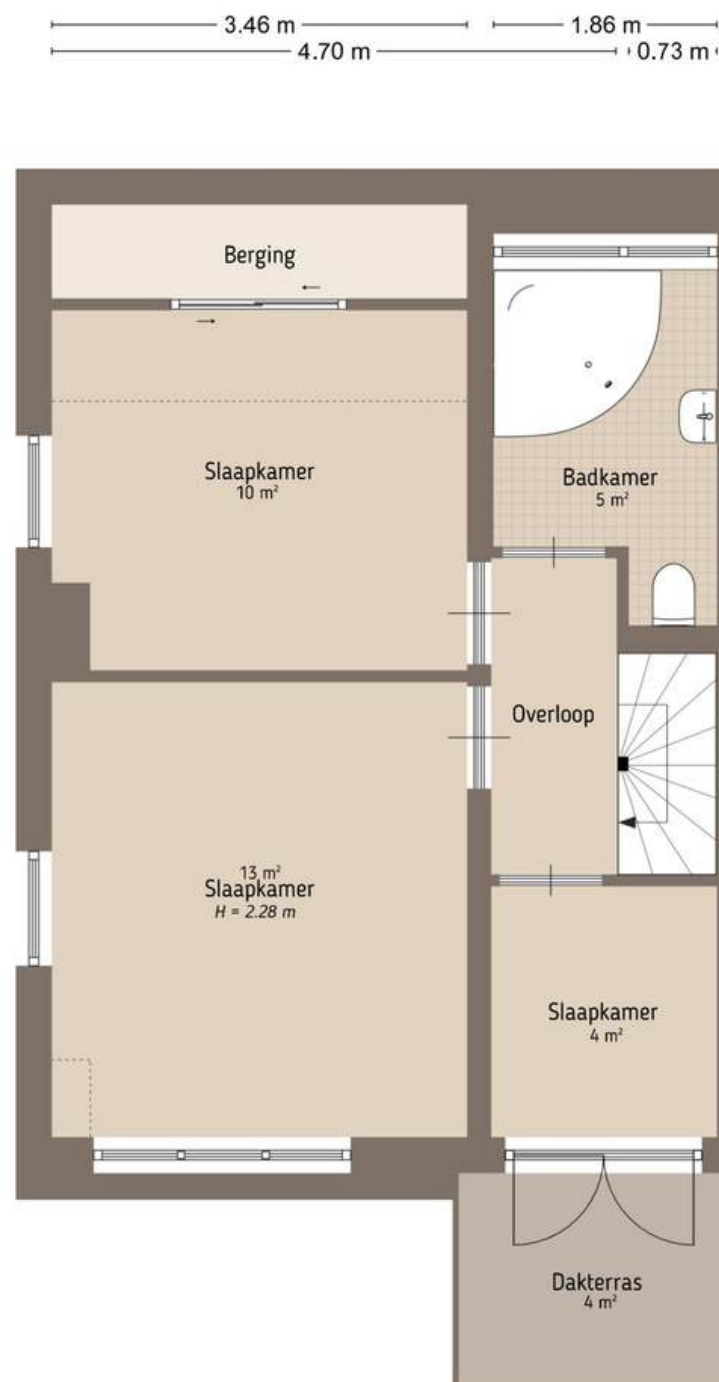
# Plattegronden

BEGANE GROND



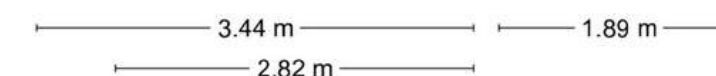
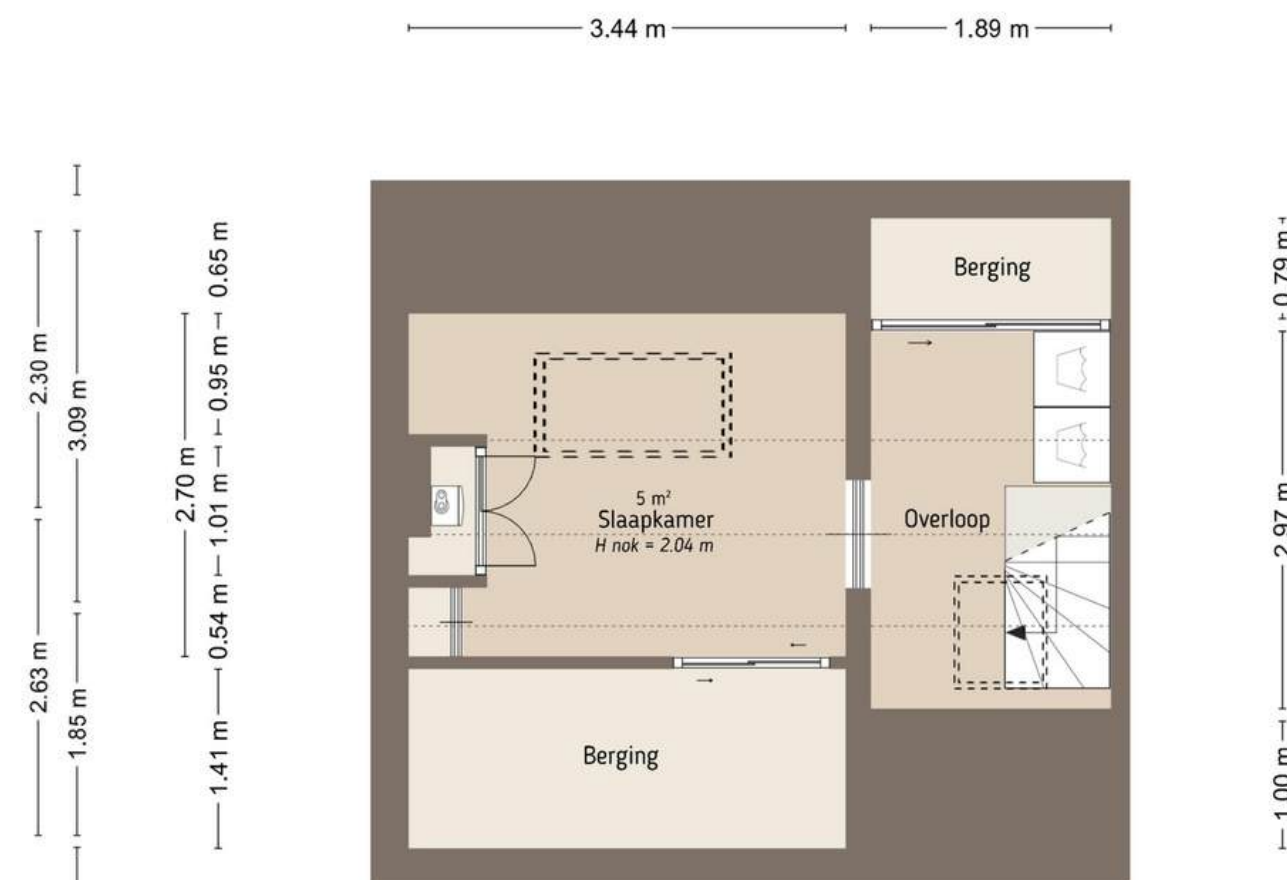
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



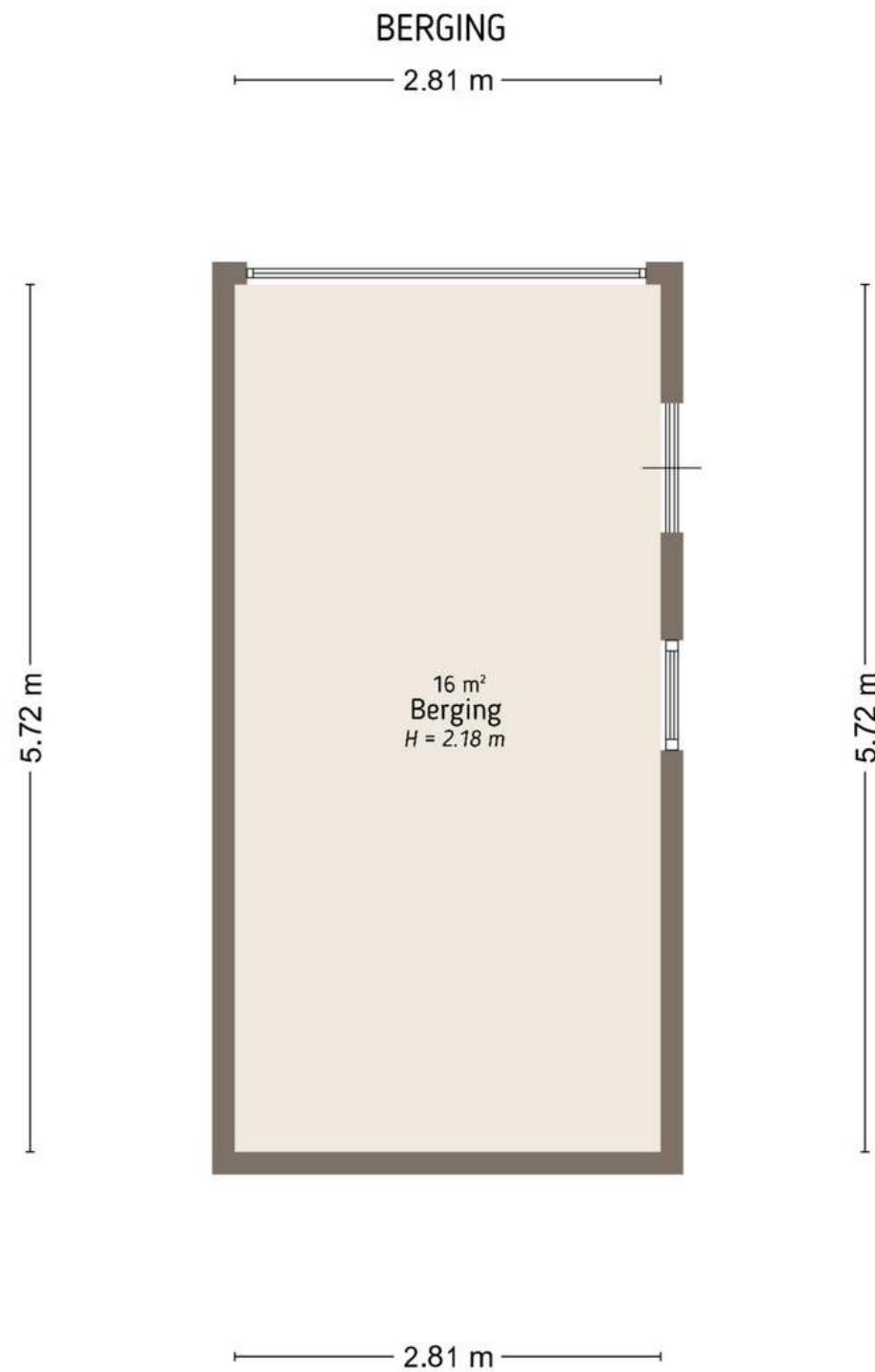
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

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

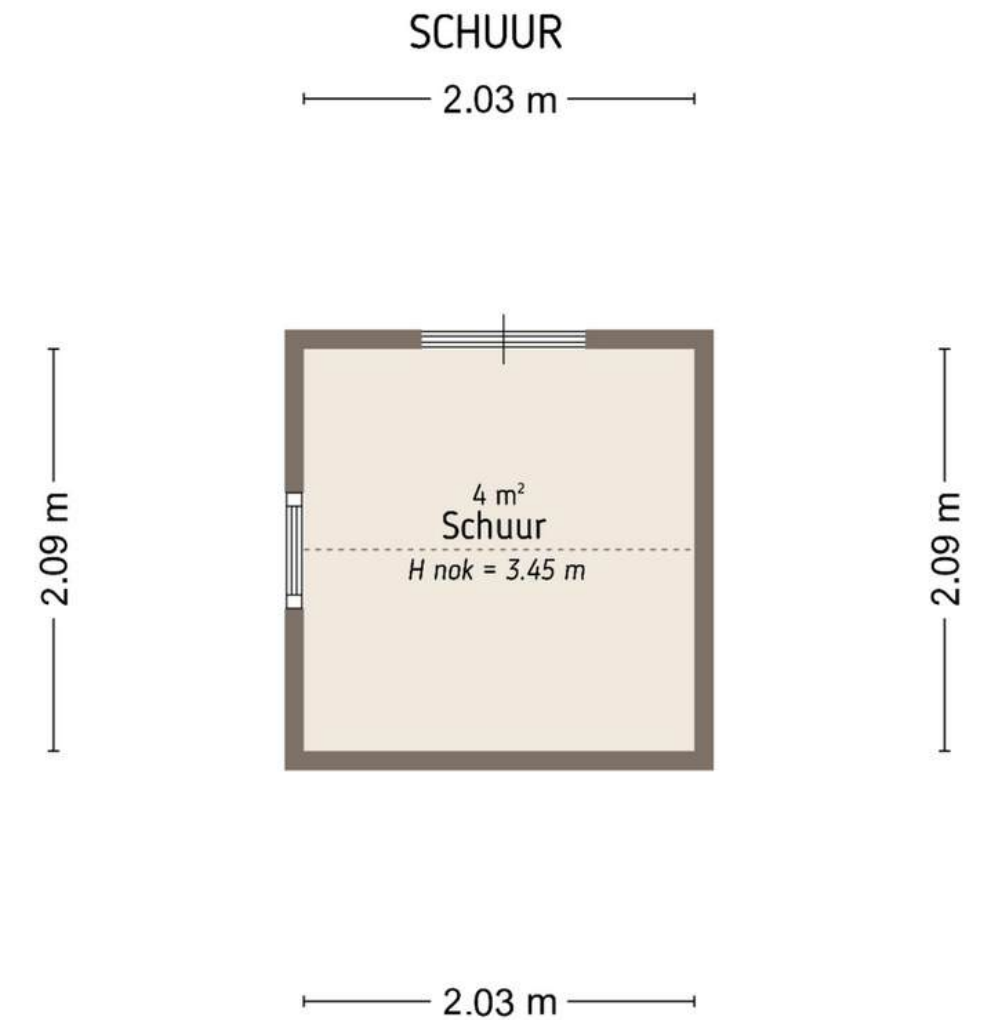
# Plattegronden



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



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

<b>Bouwjaar</b>	1941
<b>Fundering</b>	De woning is uitgevoerd met een fundering op staal.
<b>Vloeren</b>	De vloeren van de begane grond betreft een gedeelte beton en een balkenbroodjesvloer uit 2022 met vloerverwarming. De verdiepingvloeren zijn van hout, met beton ter plaatse van de badkamer, overloop en balkonkamer.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn in spouw gebouwd.
<b>Beglazing</b>	De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing in gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een 'Intergas HR Eco uit 2015. HR ketel. Deze wordt jaarlijks onderhouden.
<b>Isolatie</b>	Het dak is in 2011 aan de buitenzijde geïsoleerd met ATI 150 folie. De muren zijn in 2022 na geïsoleerd. De vloer is geïsoleerd met 8 cm isolatie.
<b>Zonnepanelen</b>	Er liggen 6 zonnepanelen op het dak van de garage, deze zijn uit 2026 en hebben een vermogen van 440 WP.

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 B.
- De meterkast is uitgerust met 11 groepen en 4 aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter en een watermeter in de trapkast.
- Het rookkanaal is in 2022 voorzien van een nieuwe pijp, het kanaal is gevuld met isolerende en brandwerende korrels.
- In 2024 en 2025 is de woning geheel voorzien van zinken regengoten en regenpijpen, met uitzondering van de voorzijde dakkapel.
- In 2010 is de riolering naar de straat vervangen.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning.
- De oprit wordt gedeeld met de burens, het gebruik is om de week.
- Er is een speciale schutting geplaatst, waarbij een gedeelte extra ver geopend kan worden zodat de garage/achtertuin waar nodig bereikbaar is met bijv. een aanhanger.

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.

# 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) : 7757

Grootte : 204 m<sup>2</sup>

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: Hoekwoning

Bouwjaar: 1941

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

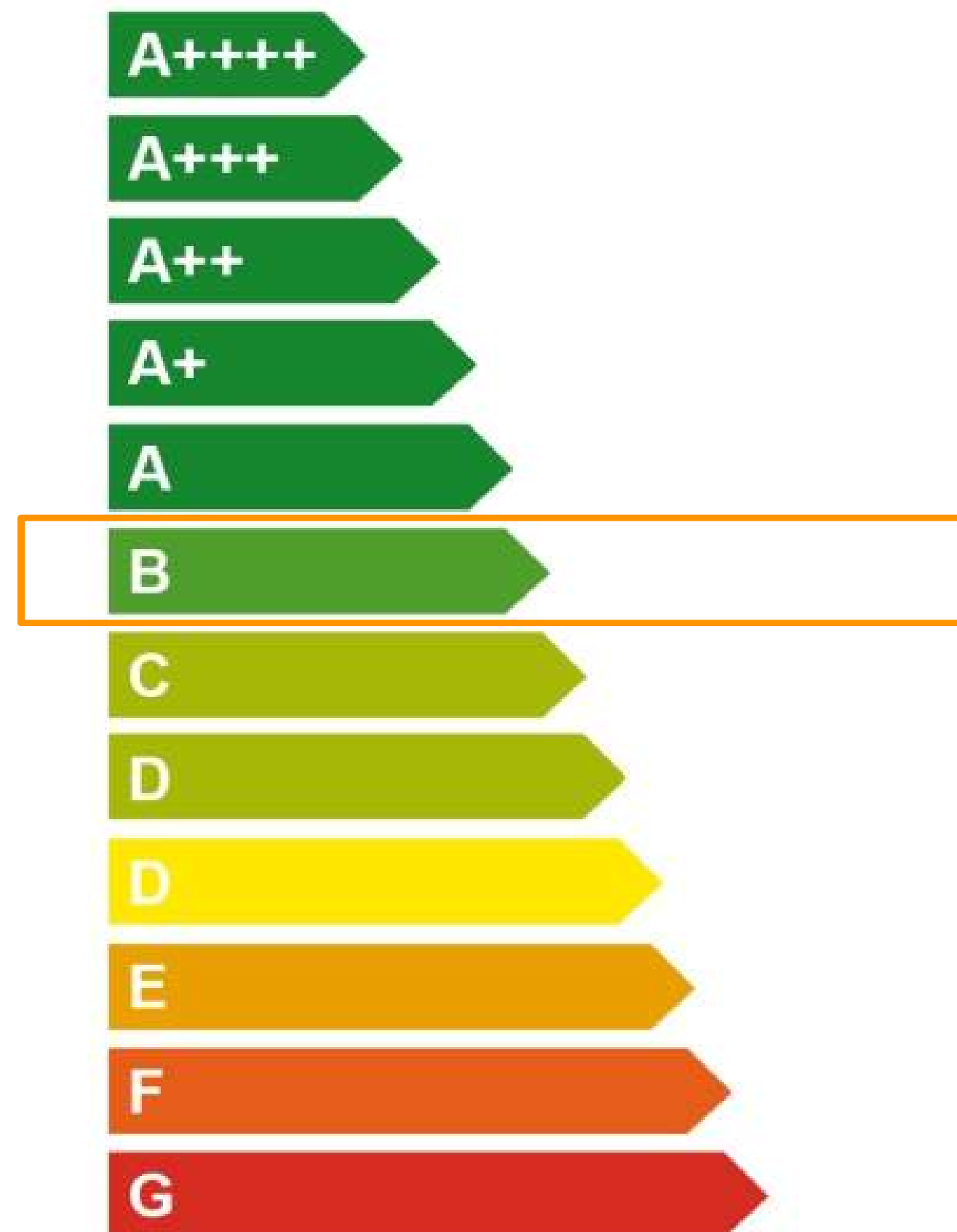
Gebruiksoppervlak wonen: 81 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 8 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 204 m<sup>2</sup>

Inhoud: 340 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)