



DIEFDIJK 8
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 Diefdijk 8

Bijzondere halfvrijstaande woonboerderij met schuur, stallen, paardenbak én monumentale bunker!

Op een bijzondere plek aan de voet van de Diefdijk staat deze halfvrijstaande woonboerderij met een perceel dat volop mogelijkheden biedt voor liefhebbers van buitenleven, dieren of hobbymatig paardenhouden. Hier woon je midden in het groen, met de uiterwaarden, het water en het karakteristieke dijklandschap letterlijk om de hoek.

Het erf is royaal opgezet en beschikt over een grote schuur, een stal met vier paardenboxen, een paardenbak en een extra schuur.

De landelijke ligging, gecombineerd met de vrije ruimte rondom, maakt dit een plek waar je iedere dag geniet van rust, natuur en vrijheid.

De woonboerderij dateert van omstreeks 1900 en vraagt om aandacht en modernisering. Voor wie graag de handen uit de mouwen steekt, ligt hier een mooie kans om een karakteristieke woning naar eigen smaak en wensen nieuw leven in te blazen.



De buitenkant



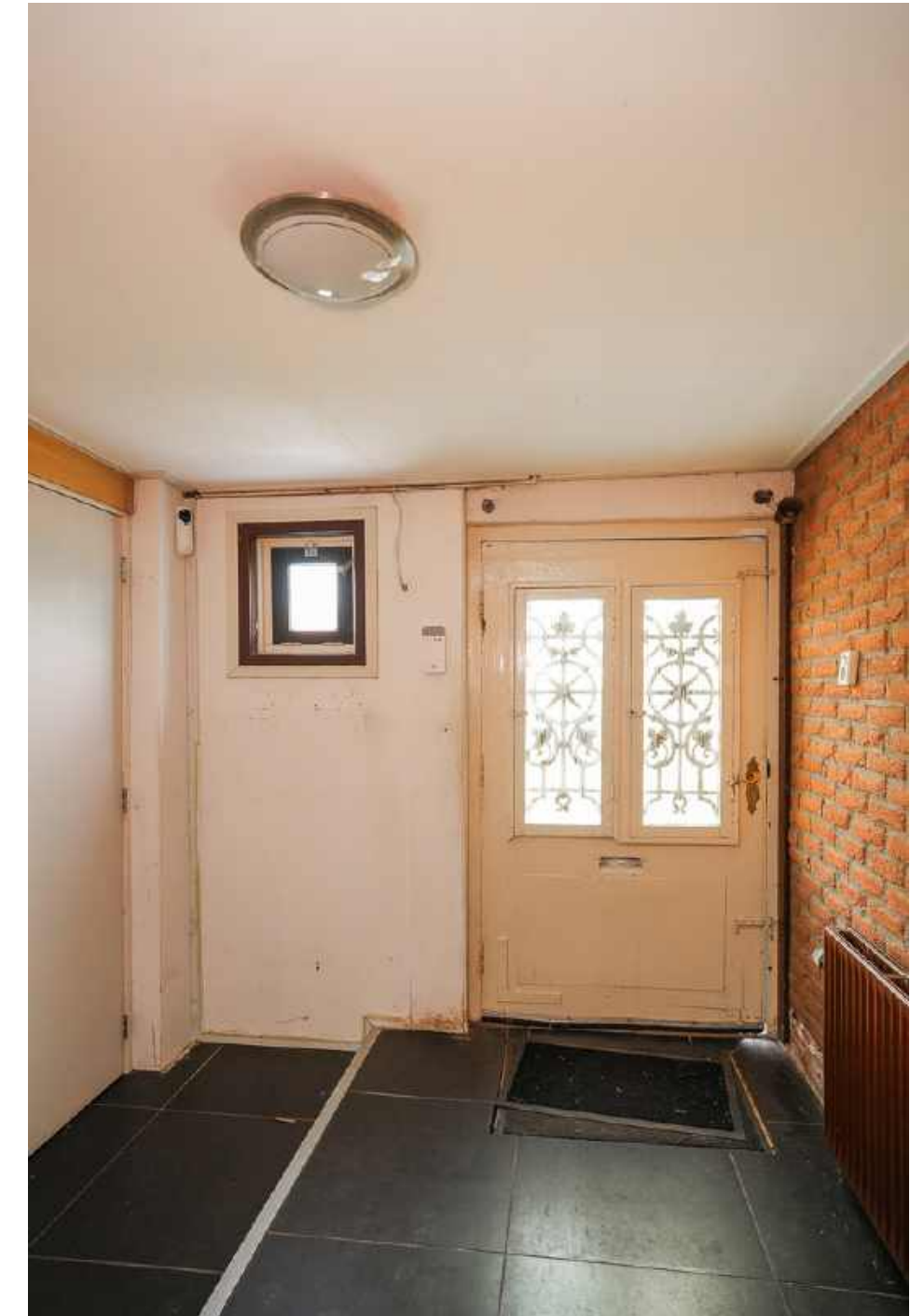
Voorzijde



Rechterzijde

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de badkamer en de woonkamer.



Badkamer

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een douche, toilet en wastafel.



Woonkamer

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale woon- en eetkamer. Hier vallen direct de zichtbare houten balken, de gemetselde schouw en de speelse niveauverschillen op. De ruimte ademt de sfeer van een oude boerderij en biedt volop mogelijkheden om een eigentijdse woonomgeving te creëren met behoud van het karakter. Dakramen zorgen voor extra daglicht.

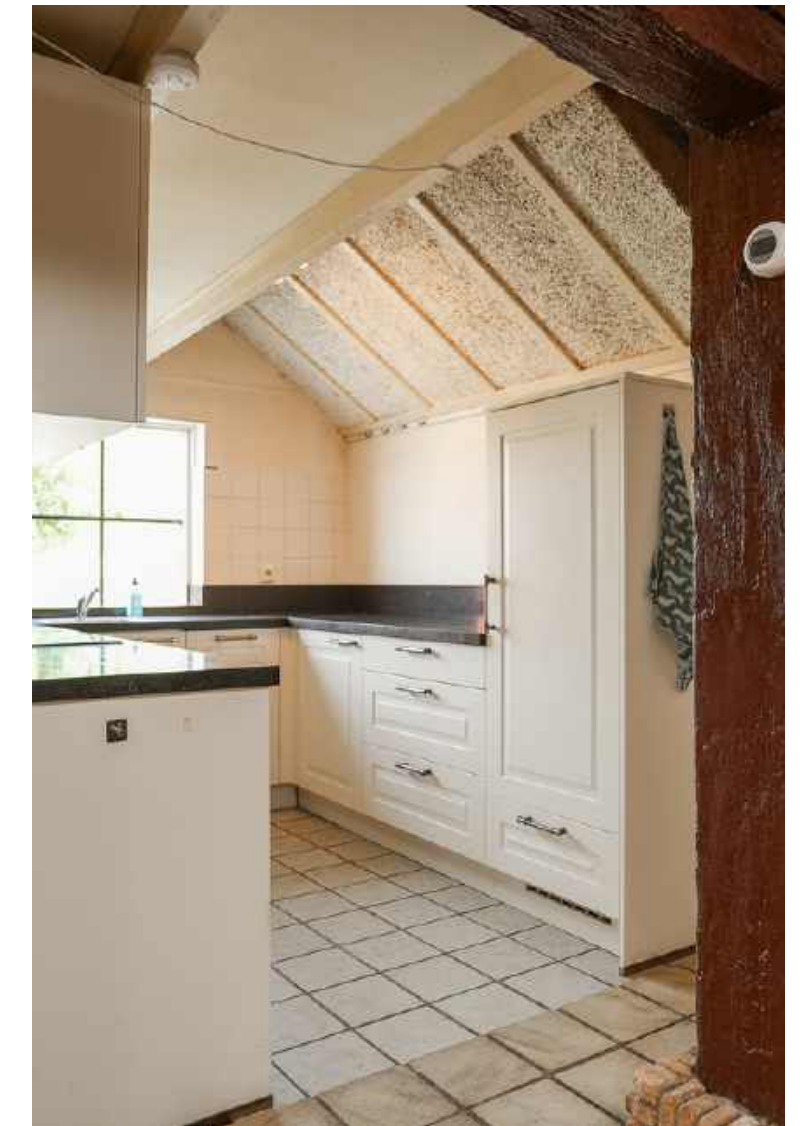






Keuken

Aansluitend bevindt zich de keuken, van waaruit je uitkijkt over het perceel.
Er is inbouwapparatuur aanwezig, maar niet bekend of deze naar behoren functioneert.



Multifunctionele ruimte

Achter in de woning ligt een multifunctionele ruimte met eigen schouw.
Er zijn een aantal vaste kasten aanwezig en in eentje bevindt zich de groepenkast.

Via een open doorgang is een technische ruimte toegankelijk. Hier hangt ook de CV-installatie



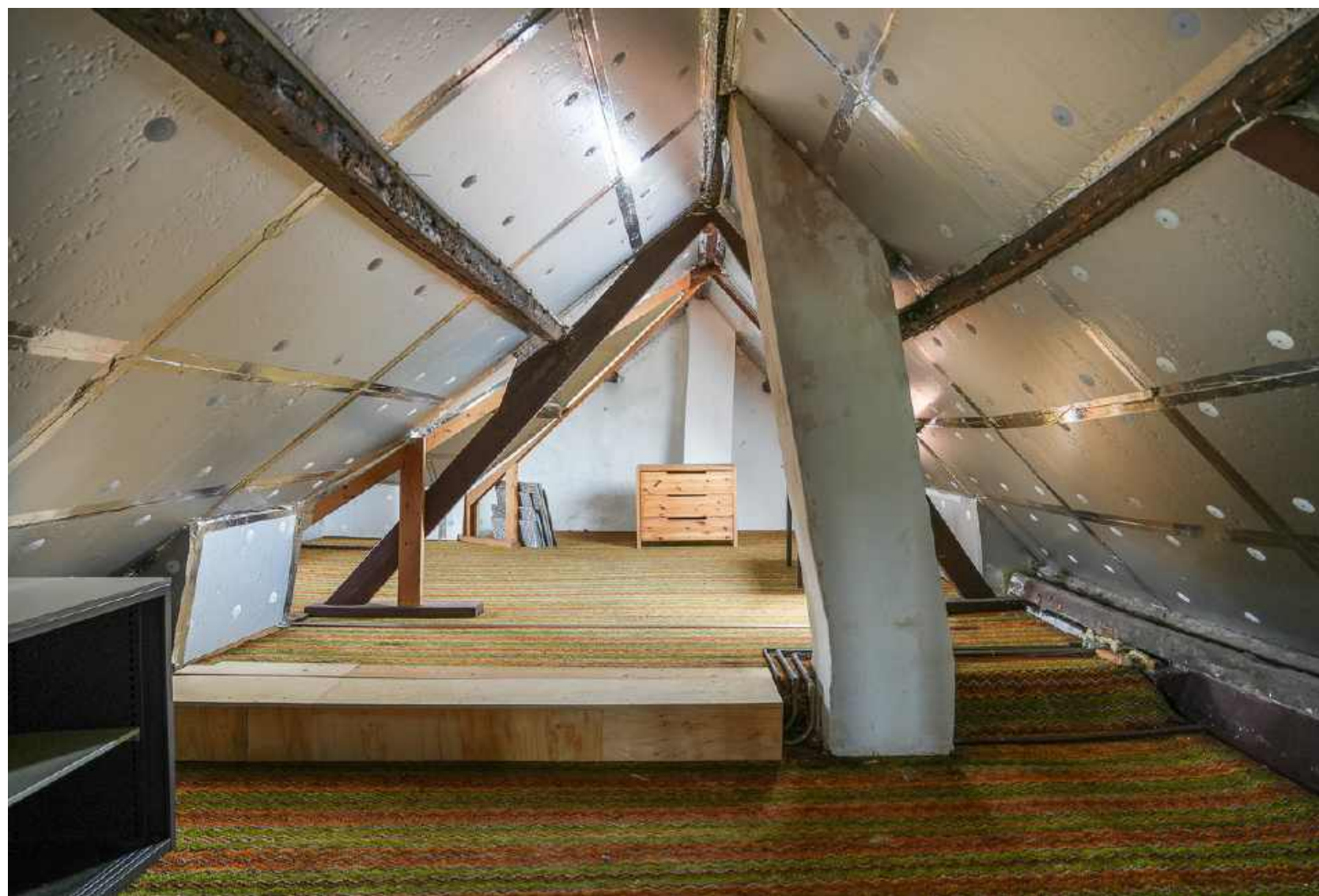
1e verdieping

Vanuit de woonkamer loopt een open houten trap naar de 1e verdieping.

Op de verdieping is een slaapkamer en een open ruimte die als zolder kan fungeren.



Zolder



Schuur

De schuur heeft een gemetselde borstwering met daarop een houten constructie.

De schuur heeft een oppervlakte van ca. 69 m² en via een vaste trap is een grote zolder bereikbaar.

De schuur is toegankelijk via openslaande deuren aan twee zijden en een enkele deur. Het beschikt over daglicht via de ramen. In de schuur hangt de omvormer voor de zonnepanelen.

Aan de achterzijde is aan de schuur een overkapping gebouwd.

- Er is een tekening van de schuur aanwezig uit 2013.
- In 2014 is het asbest van de bestaande schuur weggehaald, zie factuur.
- Eind 2014 is de huidige schuur opgeleverd volgens bijgaande factuur.
- Er is een omgevingsvergunning voor aanwezig, zie bijlage.









Schuur

De houten stallen bevatten 4 paardenboxen.
Er is water en elektra aanwezig.

- Er zijn tekeningen van de stallen aanwezig, die dateren uit 1992.
- Op het dak, onder een andere laag dakbedekking, ligt asbestverdacht materiaal.

Paardenbak

Achter de grote schuur ligt een paardenbak met een afmeting van 20 x 35 meter.
Ernaast liggen 2 mestbakken.

Kleine schuur

Vlakbij het huis staat een kleinere houten schuur.



Buiten

Het geheel ligt op een uitgestrekt stuk grond.

Vanaf de dijk loopt de afrit naar beneden.

Achter de boerderij ligt een stuk gazon met terras.
Het terrein bevat veel grasland, een sloot, een aantal
fruitbomen en aan de andere kant van de dijk
grasland rondom de bunker.



Rijksmonument

Op het dijkperceel aan de overzijde van de Diefdijk staat een bunker. Deze is in 2014 aangewezen tot Rijksmonument, nummer 531847.

De bunker maakt onderdeel uit van de Hollandse Waterlinie, die van 1815 tot 1940 de hoofddefensielijn vormde van wat men toen noemde het “Koninkrijk der Nederlanden”.

Deze bunker maakt deel uit van een groep bunkers, weergegeven op de kaart, zie bijlage. Het betreft een zogenaamde groepsschuilplaats type P.

De bunker behoort tot de zogenaamde “Tussenstelling omgeving werk op de Spoorweg” en is in hoofdzaak tot stand gekomen als een aanvulling op de bestaande accesverdediging van de spoordijk Elst over Geldermalsen, Leerdam en Gorinchem naar Dordrecht en als verdediging van het gemaal De Oude Horn, met inundatie- en uitwateringssluis. Het complex omvat behalve dit gemaal met sluis en enkele groepsschuilplaatsen type P.







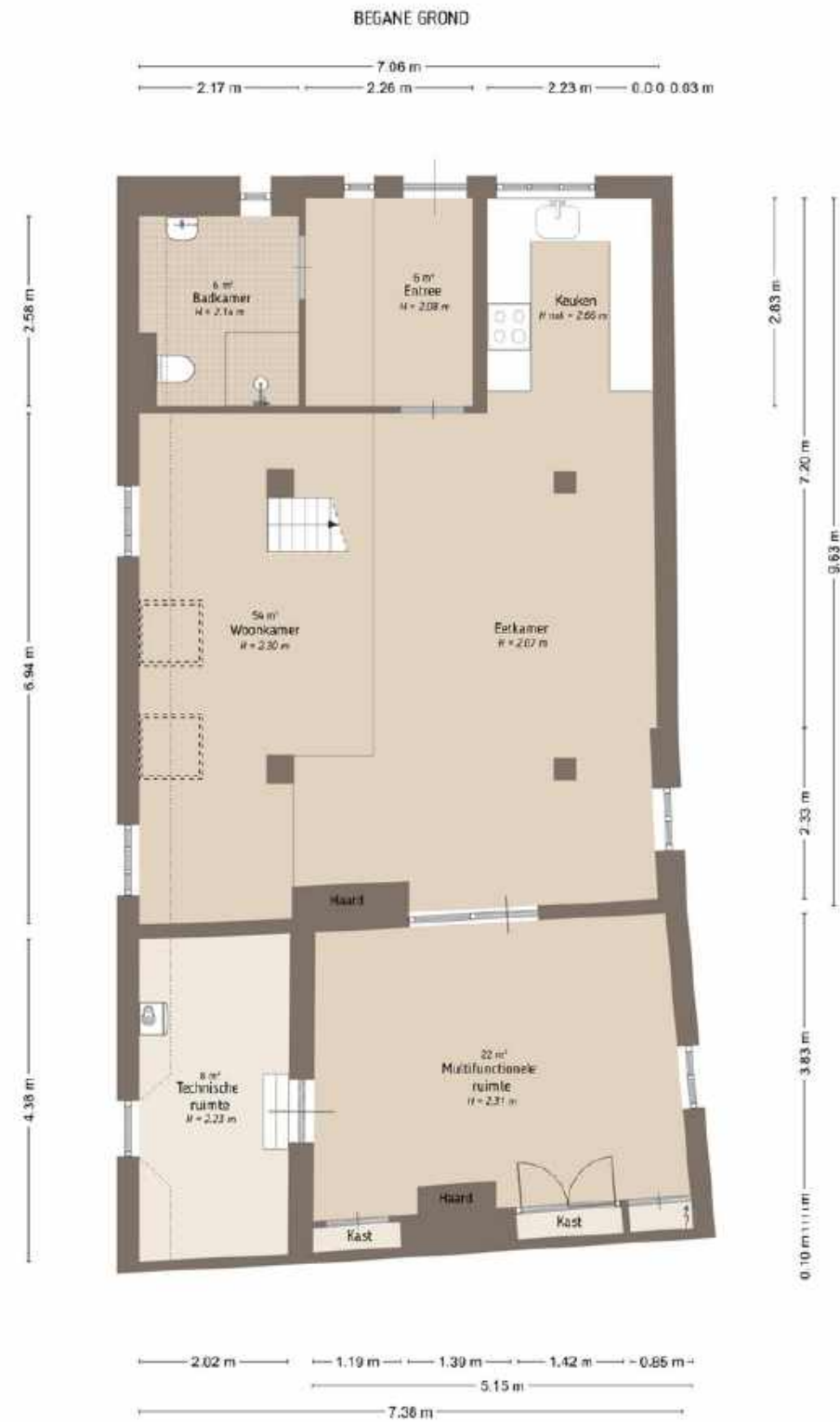








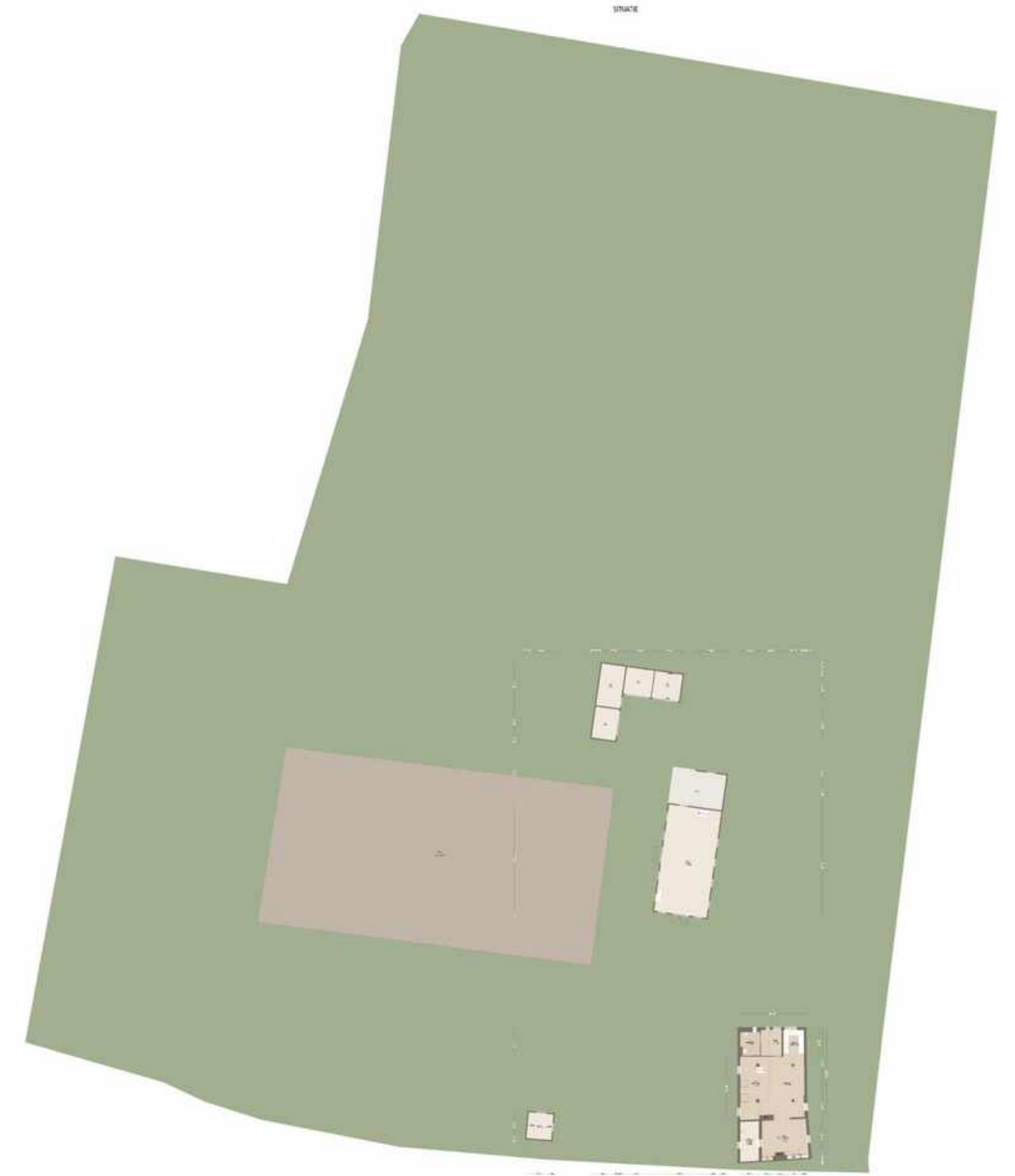
Plattegronden



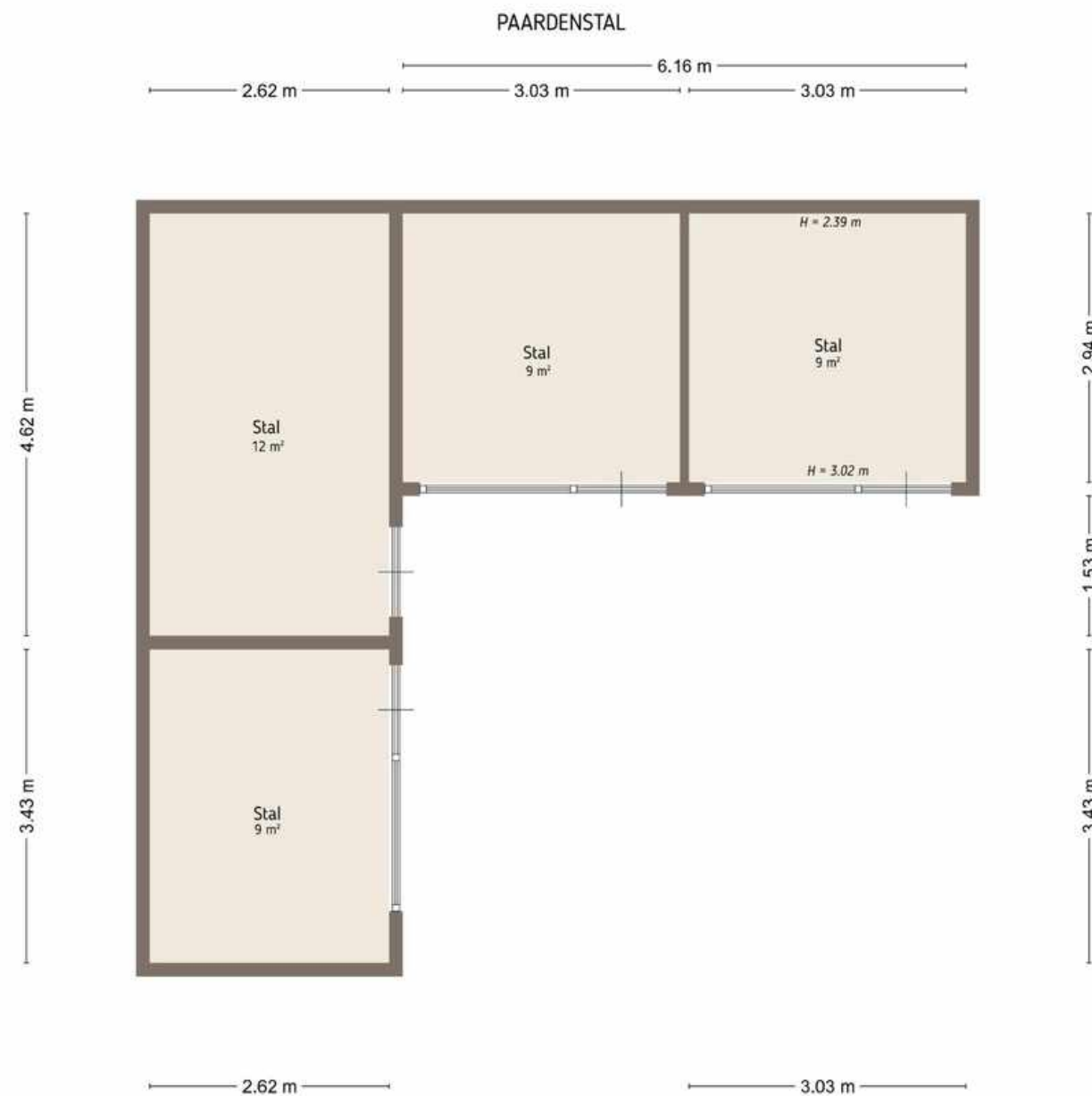
De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatschikkingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl



De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatschikkingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl



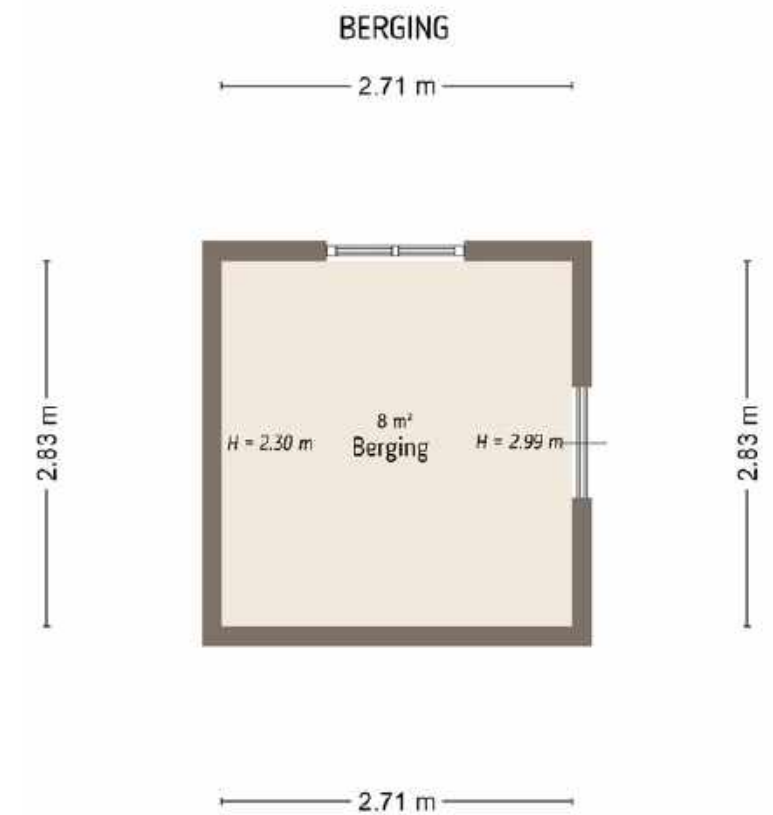
Plattegronden



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

Aangezien deze verkoop plaatsvindt vanuit een nalatenschap en er geen erfgenamen beschikbaar zijn die aanvullende informatie over de woning kunnen verstrekken, is geen gebruikelijke vragenlijst/verkoopinformatie van bewoning aanwezig.

Om geïnteresseerden toch zo goed mogelijk te informeren, hebben wij de documenten die in de woning aanwezig waren opgenomen in het digitale dossier en stellen wij deze graag beschikbaar.

Verkoper heeft de woning zelf niet bewoond. Om die reden zal in de koopovereenkomst onder andere een “as is, where is”-clausule worden opgenomen. In het kort komt het hierop neer:

De woning wordt verkocht in de huidige staat (*as is, where is*).

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te onderzoeken en aanvaardt alle zichtbare en onzichtbare, bouwkundige en juridische gebreken. Deze komen volledig voor rekening en risico van koper. Verkoper aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Ontbinding of schadevergoeding wegens gebreken is uitgesloten, behoudens de in de koopovereenkomst genoemde ontbindingsgronden.

U wordt natuurlijk in de gelegenheid gesteld uw eigen bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren.

Technische omschrijving

Technische kenmerken

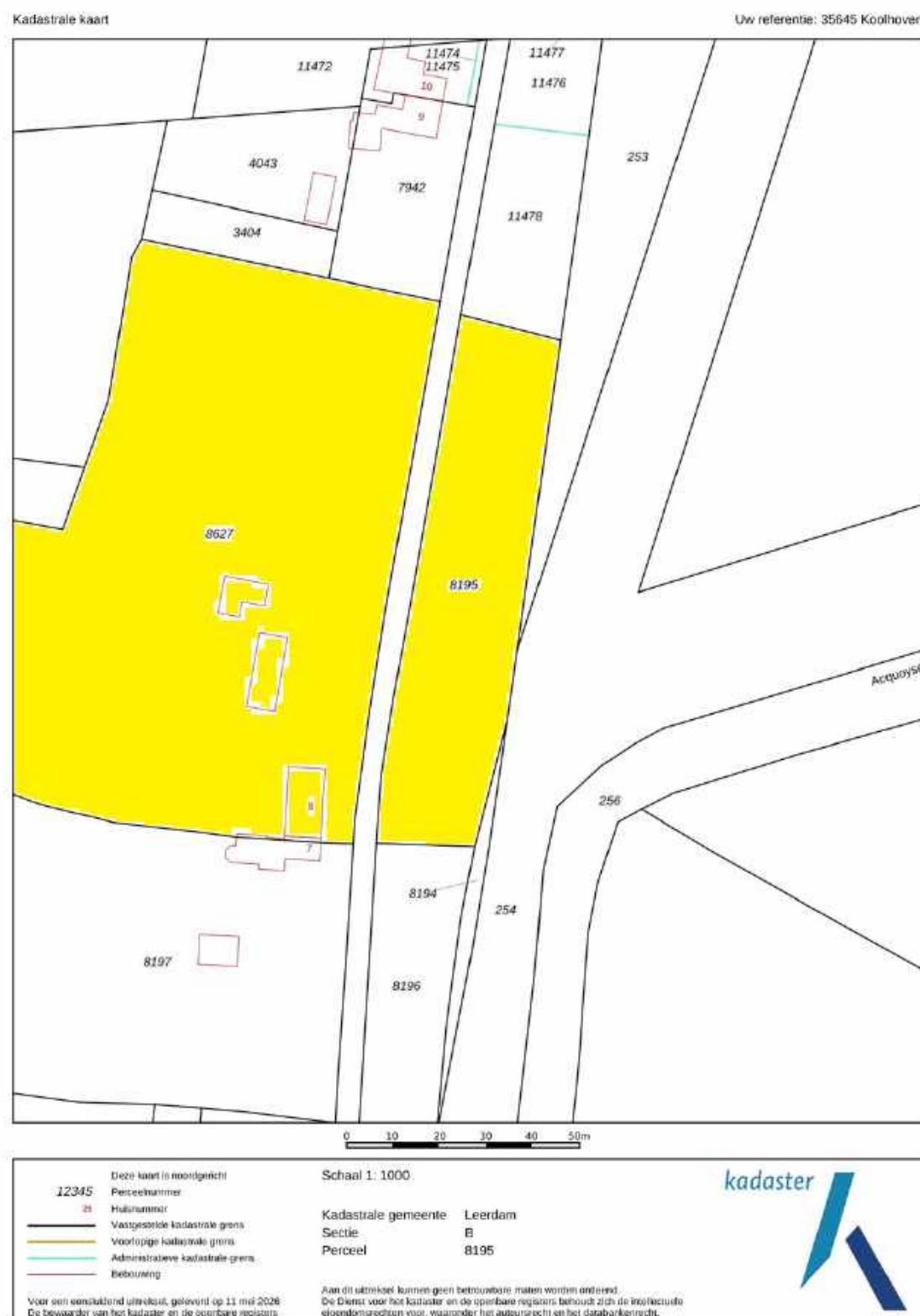
- De woning beschikt over een energielabel D.
- In 2021 is de rieten kap door de firma Den Hartog Riet onderhouden en gerenoveerd. We hebben hen gevraagd voor een advies en zij hebben een offerte gemaakt voor wederom groot onderhoud en renovatie en een offerte voor het vervangen van de rieten kap. Zie bijlagen in digitaal dossier.
- Voor de dakkapel is een vergunning aanwezig, zie bijlage.
- De CV “Intergas HRE” is in 2023 geplaatst, zie bijlage.
- De zonnepanelen op de schuur zijn in 2021 geplaatst, zie bijlage.
- Er is een overzicht aanwezig van leidingen, die op het perceel lopen, zie bijlage.
- Er zijn verschillende tekeningen van het huis aanwezig uit 1998.
- Op de 1^e verdieping is op het plafond een deel zachtboard zichtbaar.
- Op het dak van de stallen is onder de dakbedekking een laag asbestverdacht materiaal aanwezig.
- In een kast in de multifunctionele ruimte is een groepenkast geplaatst met dubbeltariefmeter.
- In de technische ruimte is de gasmeter geplaatst en onder het luik bij de voordeur bevindt zich de watermeter.

As is Where is - clause

'In de koopovereenkomst nemen we volgende clause op:

“Koper verklaart dat hij door Verkoper voldoende in de gelegenheid is gesteld om het Verkochte te onderzoeken. Koper koopt het gekochte ‘As is, where is’ en in afwijking op artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 BW komen partijen overeen dat alle feitelijke en juridische gebreken aan het Verkochte, waaronder begrepen doch niet uitsluitend beperkt tot de bouwkundige staat en vergunningen, ongeacht of deze een normaal of bijzonder gebruik van het Verkochte in de weg staan, of het anderszins niet beantwoorden van het Verkochte aan de koopovereenkomst, voor rekening en risico van de Koper komen. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot deze gebreken. In dat kader verklaart Koper dat zij alsmede haar rechtsopvolgers volledig afstand doen van elk recht op ontbinding van de koopovereenkomst (anders dan de ontbindingsgronden als vermeld in artikel 15) dan wel van het vorderen van schadevergoeding op grond van non-conformiteit. Koper verklaart dat hij Verkoper algehele en finale kwijting verleent en vrijwaart Verkoper voor aanspraken van derden van welke aard of omvang dan ook. Koper is zich bewust van de gevolgen van deze kwijting.”

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) : 8195 + 8627

Grootte : 2475 + 9600 m²

Juridische status : Eigen grond

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.

Notariskeuze

In afwijking van het gebruikelijke recht van koper om de notaris voor de eigendomsoverdracht aan te wijzen, zal levering van het verkochte plaatsvinden ten overstaan van **notaris Wolthuis in Leerdam**. Deze afwijkende notariskeuze houdt verband met de afwikkeling van de nalatenschap van verkoper en wordt door koper uitdrukkelijk aanvaard. Deze clausule zal in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: halfvrijstaande woonboerderij

Bouwjaar: 1900

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 4

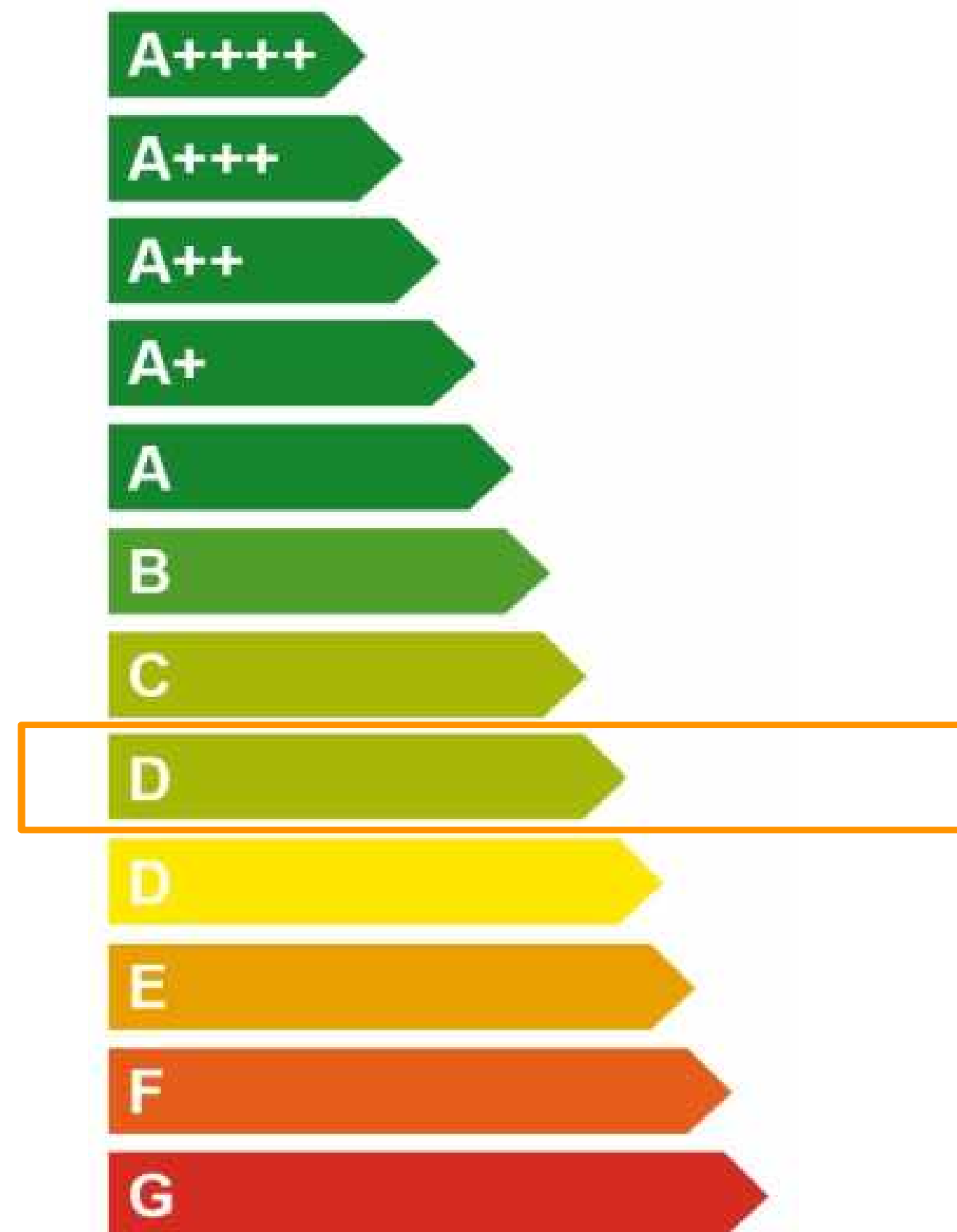
Gebruiksoppervlak wonen: 114.3 m²

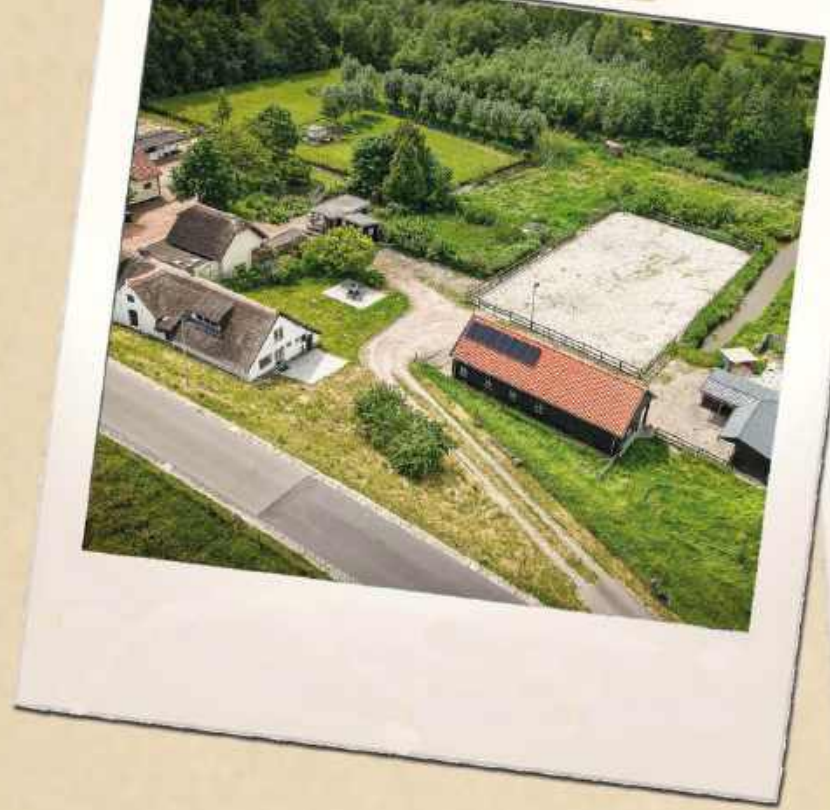
Overige inpandige ruimte: 19.1 m²

Perceeloppervlakte: 12.075 m²

Inhoud: 413.9 m³

Aanvaarding: in overleg





Groeten uit
Diefdijk 8 Leerdam



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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl