



**AKKERWINDELAAN 1**

**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 Akkerwindelaan 1

Ruimte, praktische indeling en mogelijkheden in deze hoekwoning uit 1977!

De woning ligt op een perceel van 298 m<sup>2</sup> en beschikt over een multifunctionele aanbouw aan de voorzijde, gerealiseerd in 2007. Deze ruimte is ideaal als atelier, praktijkruimte of voor een beroep aan huis.

Binnen vind je een lichte woonkamer, een keuken, drie slaapkamers en een badkamer die in 2021 is vernieuwd. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De afwerking van de woning is overwegend gedateerd, wat de nieuwe eigenaar de kans biedt om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Daarbij woon je op een prettige locatie in een kindvriendelijke woonwijk, met een speeltuin om de hoek en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.



# Indeling

Via de ruime oprit bereik je de entree.

Vanuit de entree (4 m<sup>2</sup>) is aan de linkerkzijde de praktijkruime direct bereikbaar en aan de andere kant de hal (4 m<sup>2</sup>), die toegang geeft tot het toilet, de meterkast en de woonkamer.



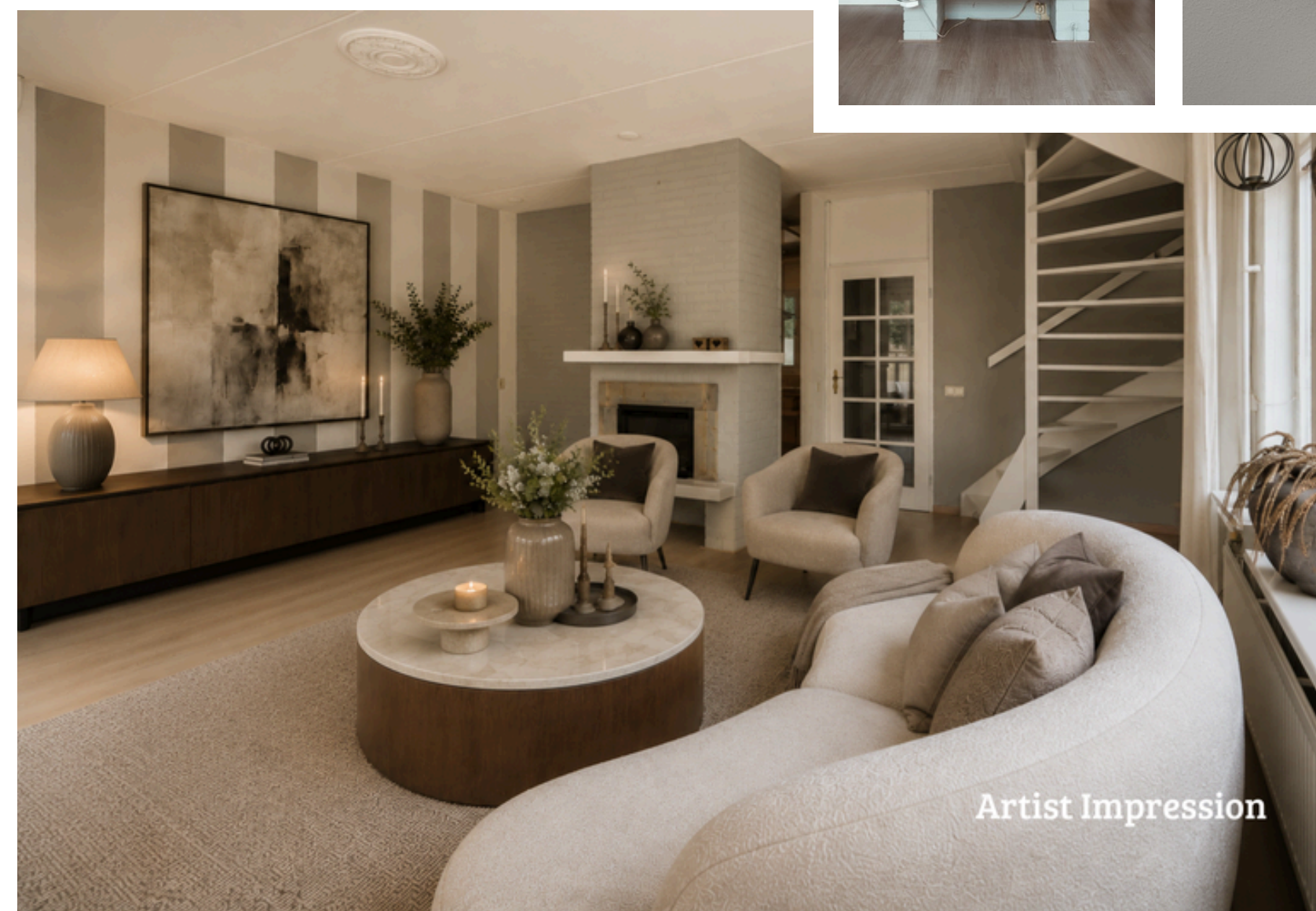
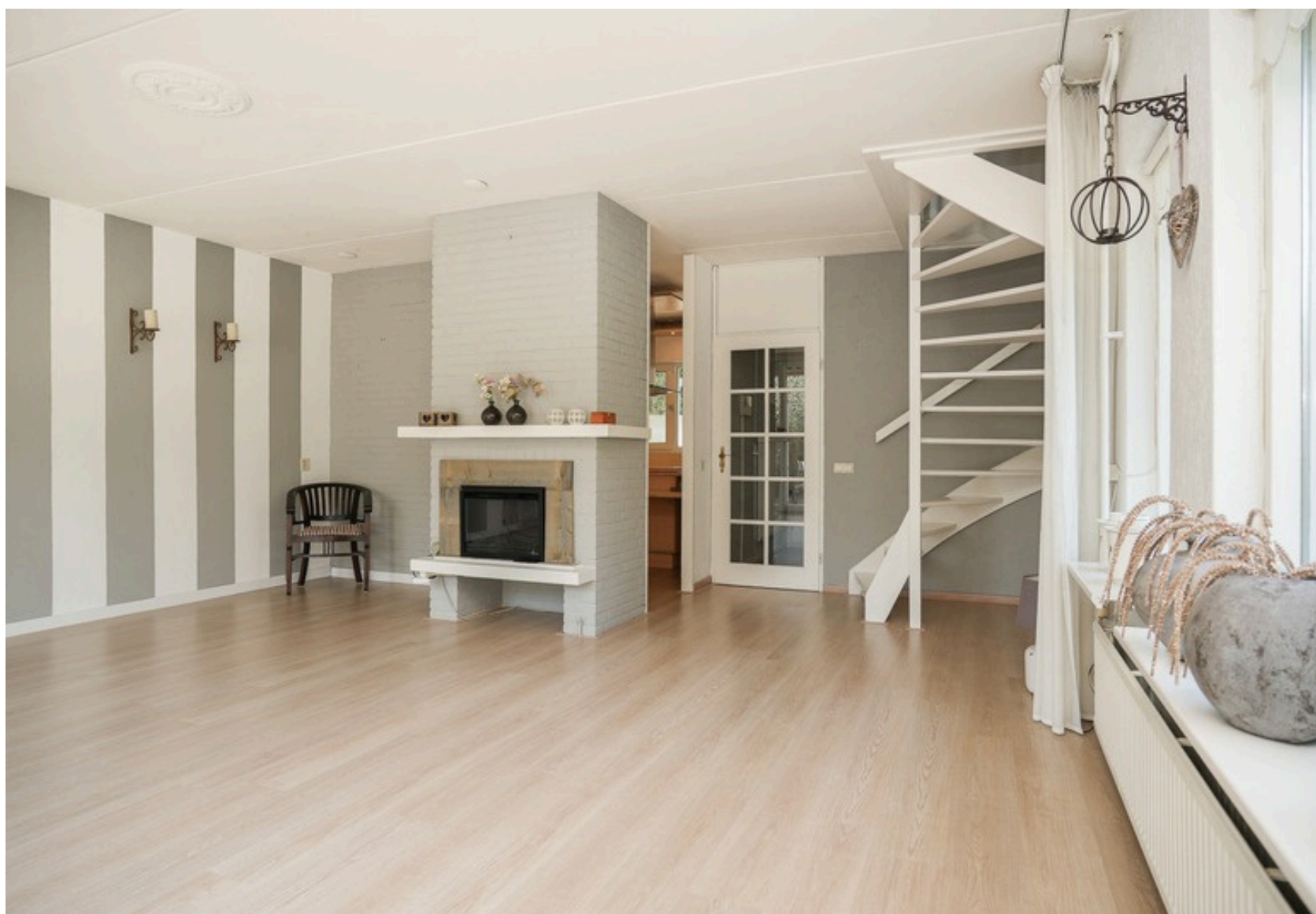
# Woonkamer

De woonkamer (35 m<sup>2</sup>) is verrassend ruim en licht dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde. Via de schuifpui loop je zo de beschutte achtertuin in.





Vanuit de woonkamer loopt een open trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping.





# Keuken

De keuken (11 m<sup>2</sup>) ligt achter de woonkamer en biedt mogelijkheden voor een praktische opstelling.  
De huidige keuken is functioneel, maar gedateerd.



De aanwezige apparatuur bestaat uit spoelbak met mengkraan, 4 pits inductie plus 2 pits keramische kookplaat (onbekend of deze goed functioneren), afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een losse koelvriescombinatie.





Artist Impression

# Multifunctionele ruimte

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de multifunctionele ruimte (10 m<sup>2</sup>).

Deze ruimte beschikt over een eigen entree en is daardoor uitstekend geschikt als werkruimte, praktijk, atelier of hobbykamer.

In deze ruimte staat een meubel met spoelbak en mengkraan en is licht door de dakkoepel.

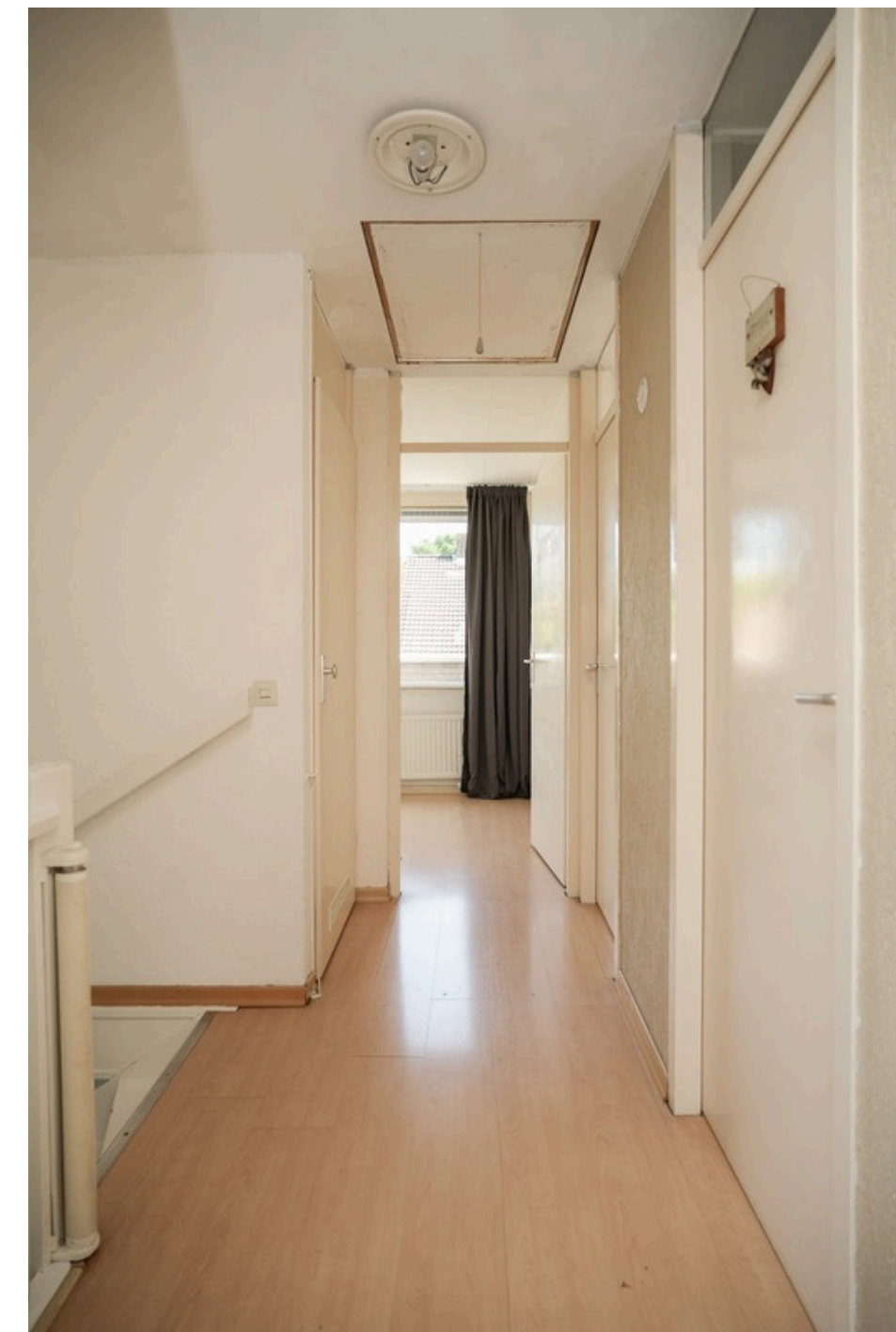


# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast waar wasmachine en droger opgesteld kunnen worden.

Vanuit de overloop is via een luik met vlizotrap de ruime bergzolder bereikbaar.

Op de zolder hangt de CV-installatie.



# Slaapkamer I

De kleinste slaapkamer (5 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning.



# Slaapkamer II

Daarnaast ligt een ruimere kamer (13 m<sup>2</sup>) en is er via de deur direct toegang tot het aangrenzende balkon.



# Slaapkamer III

Een derde slaapkamer van 13 m<sup>2</sup> ligt aan de voorzijde en is geschikt als werk- of slaapkamer.



# Badkamer

De badkamer (5 m<sup>2</sup>) is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



# Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt verschillende plekjes om buiten te zitten. Door de verbinding die is gecreëerd met de muur tussen de woning en de berging, is er een terras meteen achter de woning én ook een extra plek die bereikbaar is via de open doorgang.

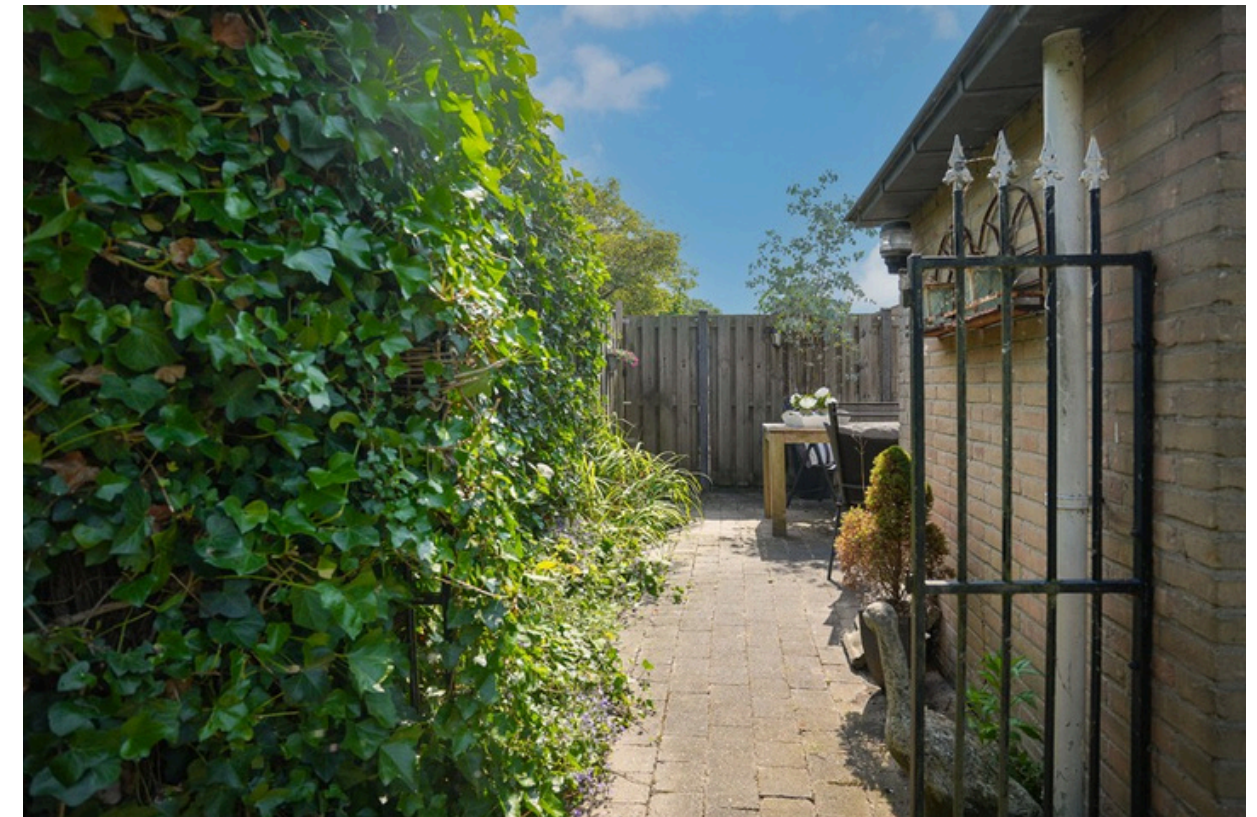
In de achtertuin staat een vrijstaande berging voor fietsen, tuingereedschap e.d.



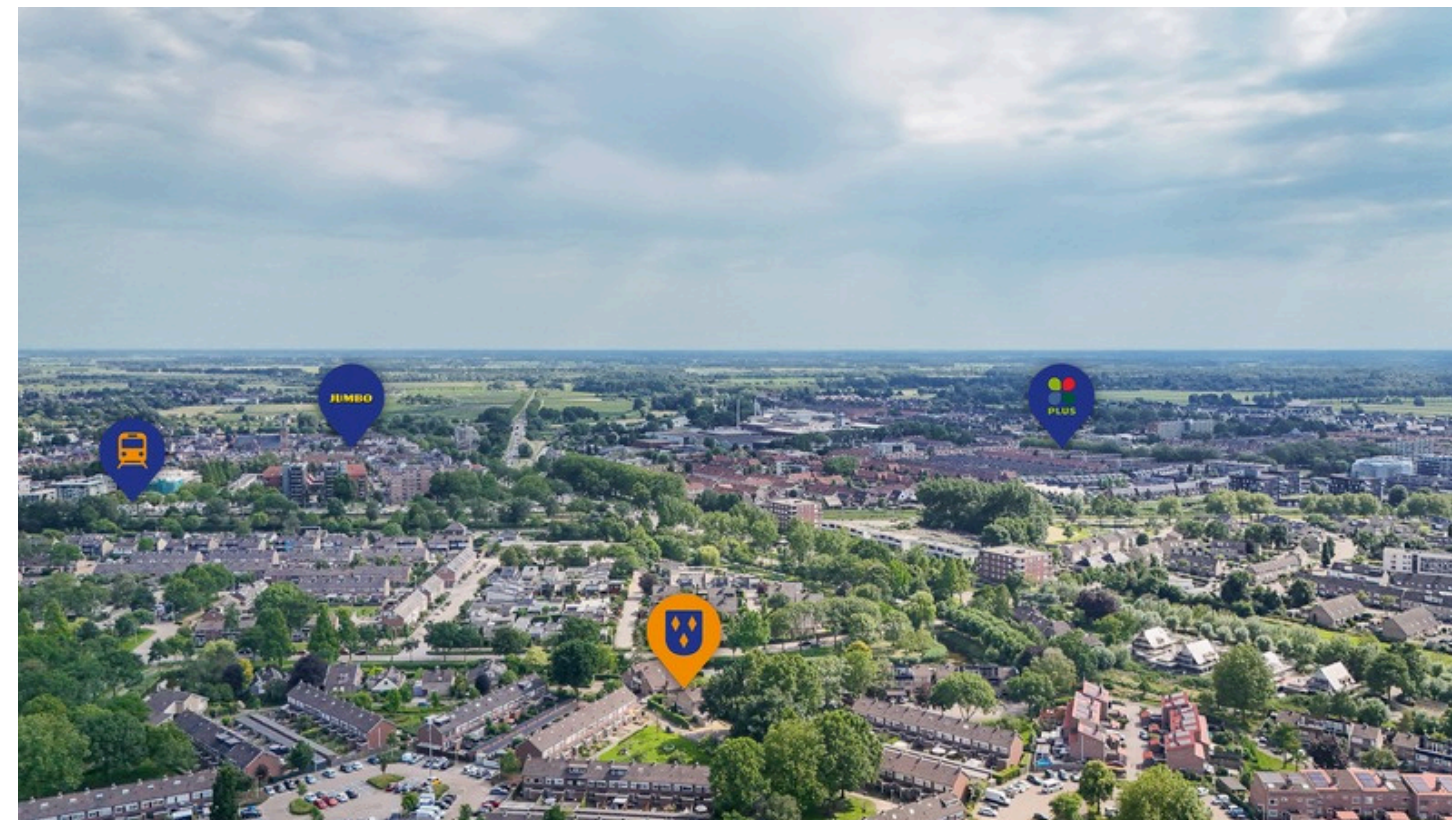


Naast de woning is een groot stuk van de tuin beschikbaar om nog meer buitenplekjes te creëren of wellicht extra parkeergelegenheid.





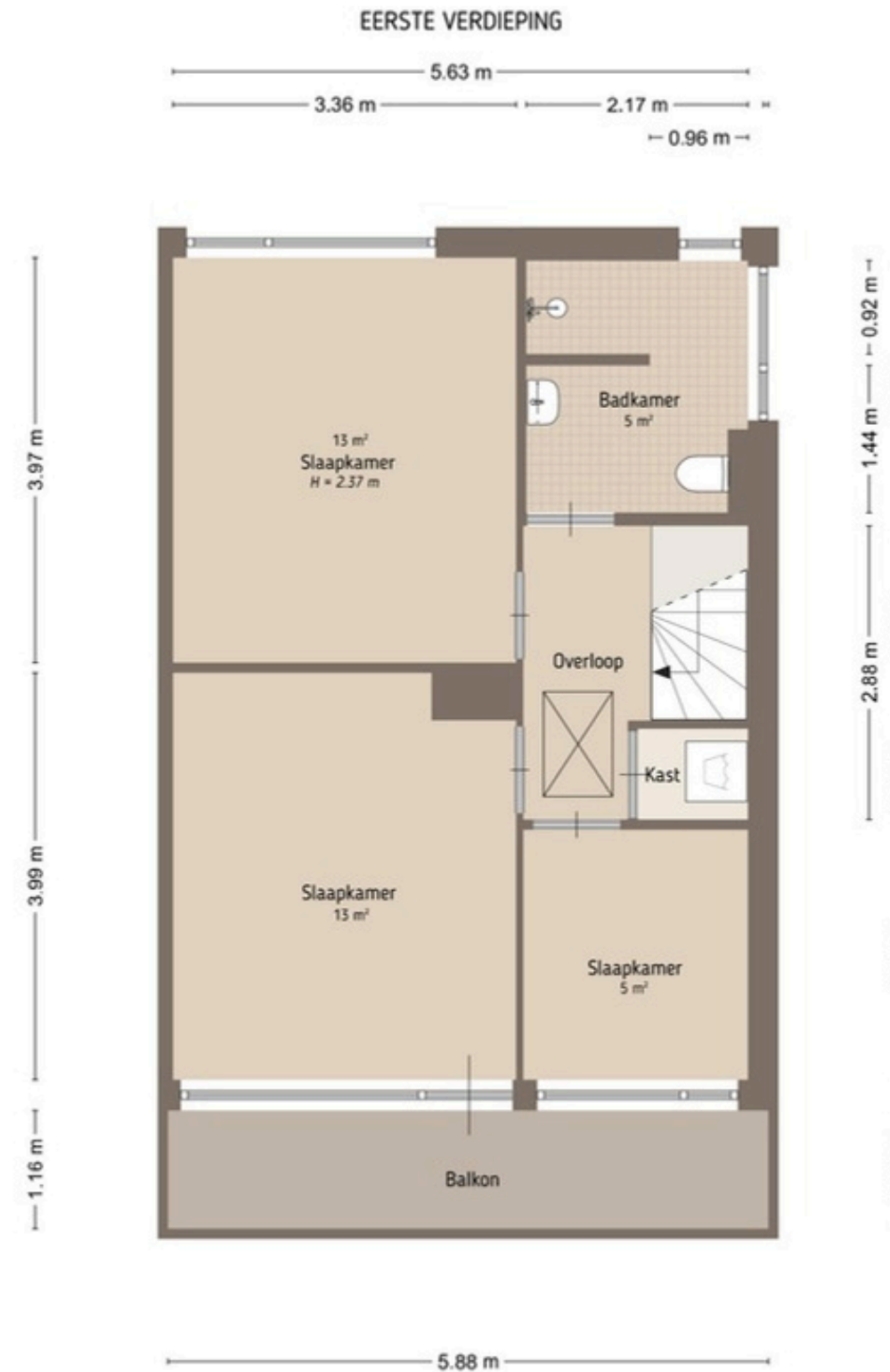




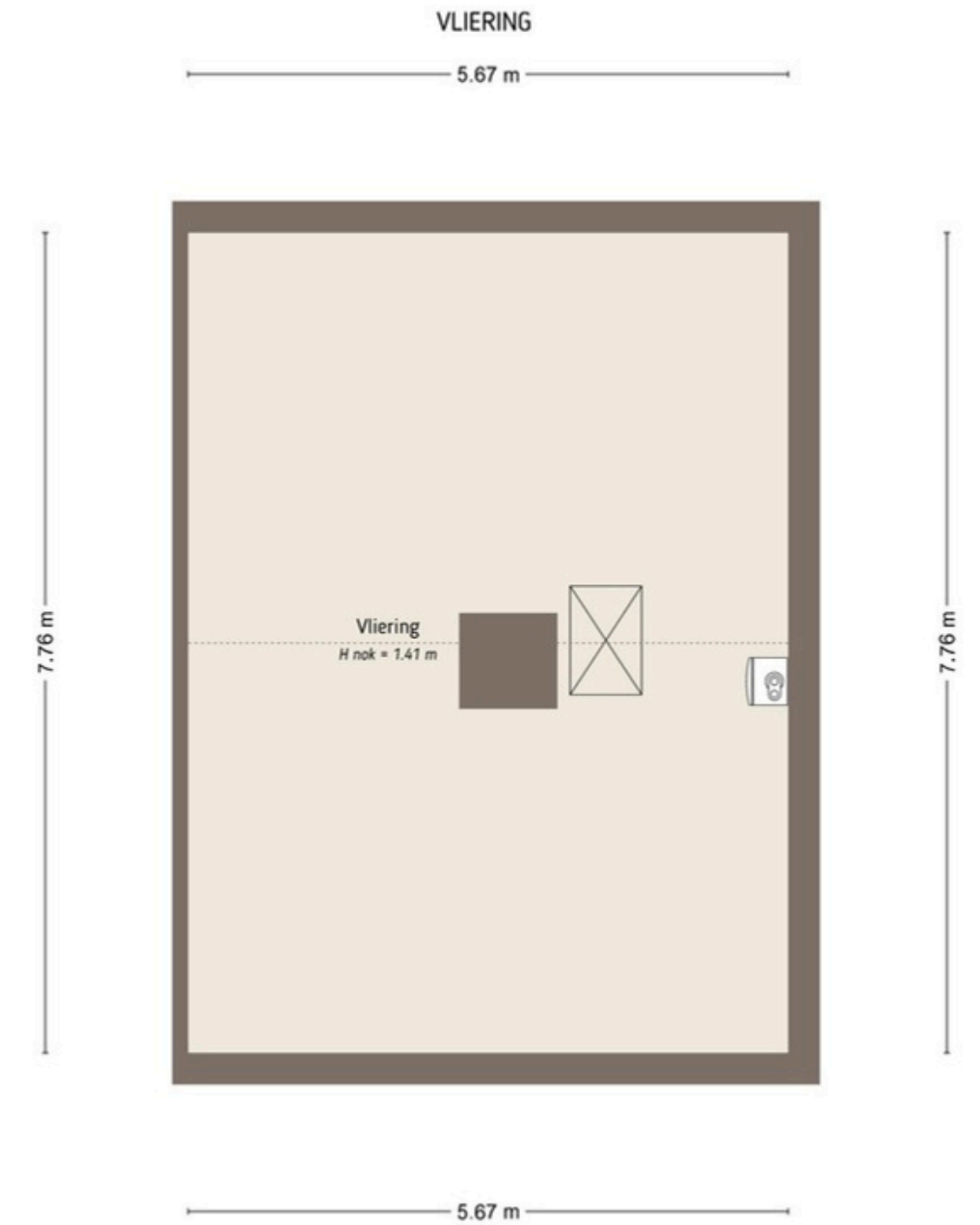
# Plattegronden



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

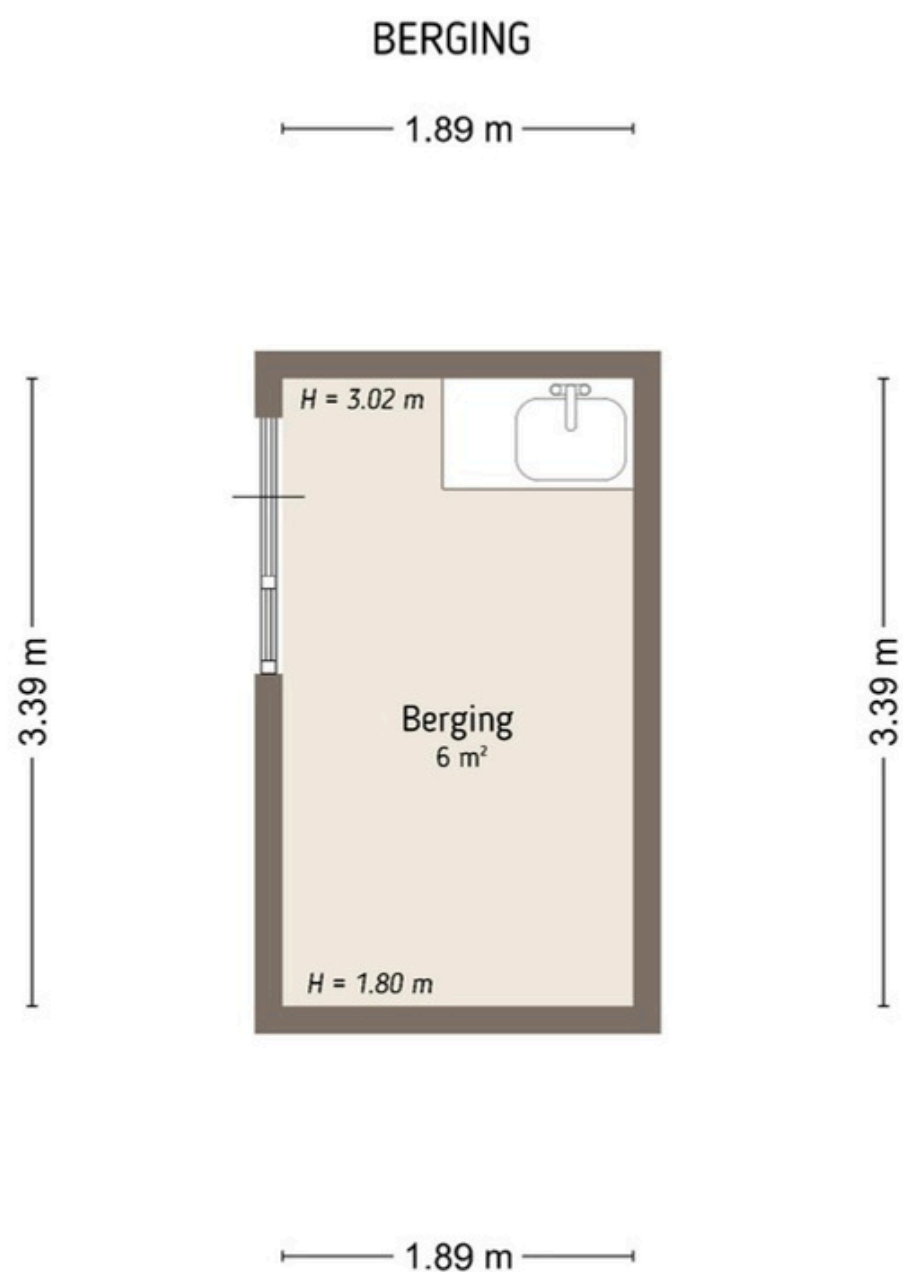


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



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

# 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

<b>Bouwjaar</b>	1977
<b>Fundering</b>	Onderheid
<b>Vloeren</b>	De vloeren van de begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping zijn van beton, de 2 <sup>e</sup> verdiepingvloer is van hout.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gemetseld in spouw.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking. De bitumineuze dakbedekking van de uitbouw aan de voorzijde dateert uit ca. 2007 en die van het balkon aan de achterzijde uit ca. 2005.
<b>Beglazing</b>	De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof kozijnen. De schuifpui op de begane grond is een kunststof pui.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel “Intergas Kompakt HRE” uit 2016. Er is vloerverwarming aangelegd in de multifunctionele ruimte. Het is niet bekend of deze goed functioneert.
<b>Isolatie</b>	De woning beschikt over dubbele beglazing en de vloer en het dak van de uitbouw aan de voorzijde is ca. 2007 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

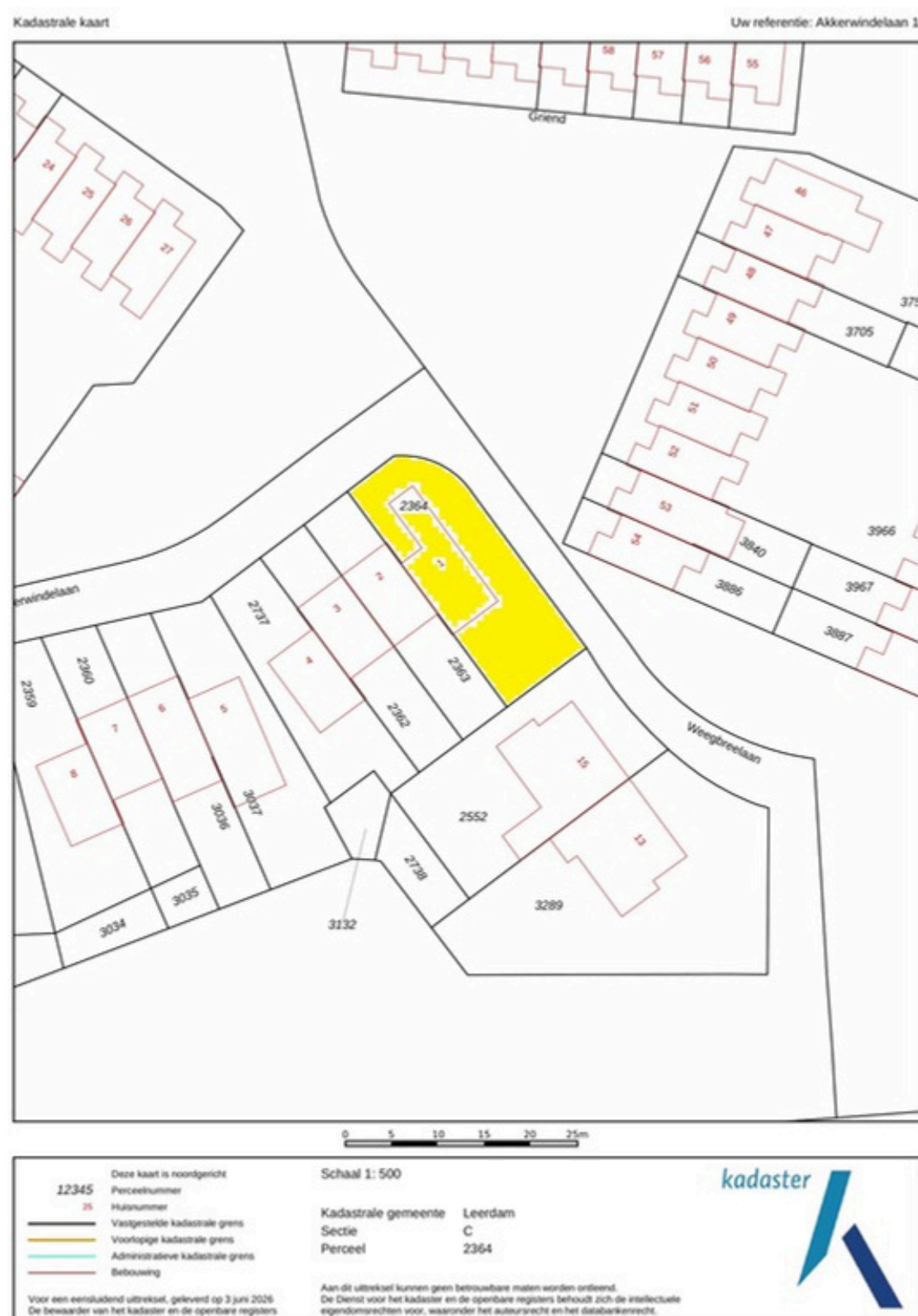
## Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over energielabel E.
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars.
- De keuken en toilet zijn functioneel maar gedateerd (van voor 1993).
- De woning is deels voorzien van houten, deels van kunststof gevelpanelen.
- Er is op dit moment een actieve lekkage in het meubel in de berging in de tuin.
- Het buitenschilderwerk is in ca. 2022 voor het laatst uitgevoerd.

## Vernieuwingen

- In 2007 is de uitbouw aan de voorzijde van de woning gerealiseerd.
- In 2021 is de badkamer opnieuw aangelegd
- In 2023 is een nieuwe meterkast aangelegd.

# 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) : 2364 Grootte : 298 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

Ligging tuin: Zuidoosten

## 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' wrden opgenomen.

## Niet bewoningsclausule

Aangezien de verkopers de woning niet zelf bewoond hebben zal de zogenaamde "niet-bewoningsclausule" worden toegepast.

# Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1977

Aantal slaapkamers: 3

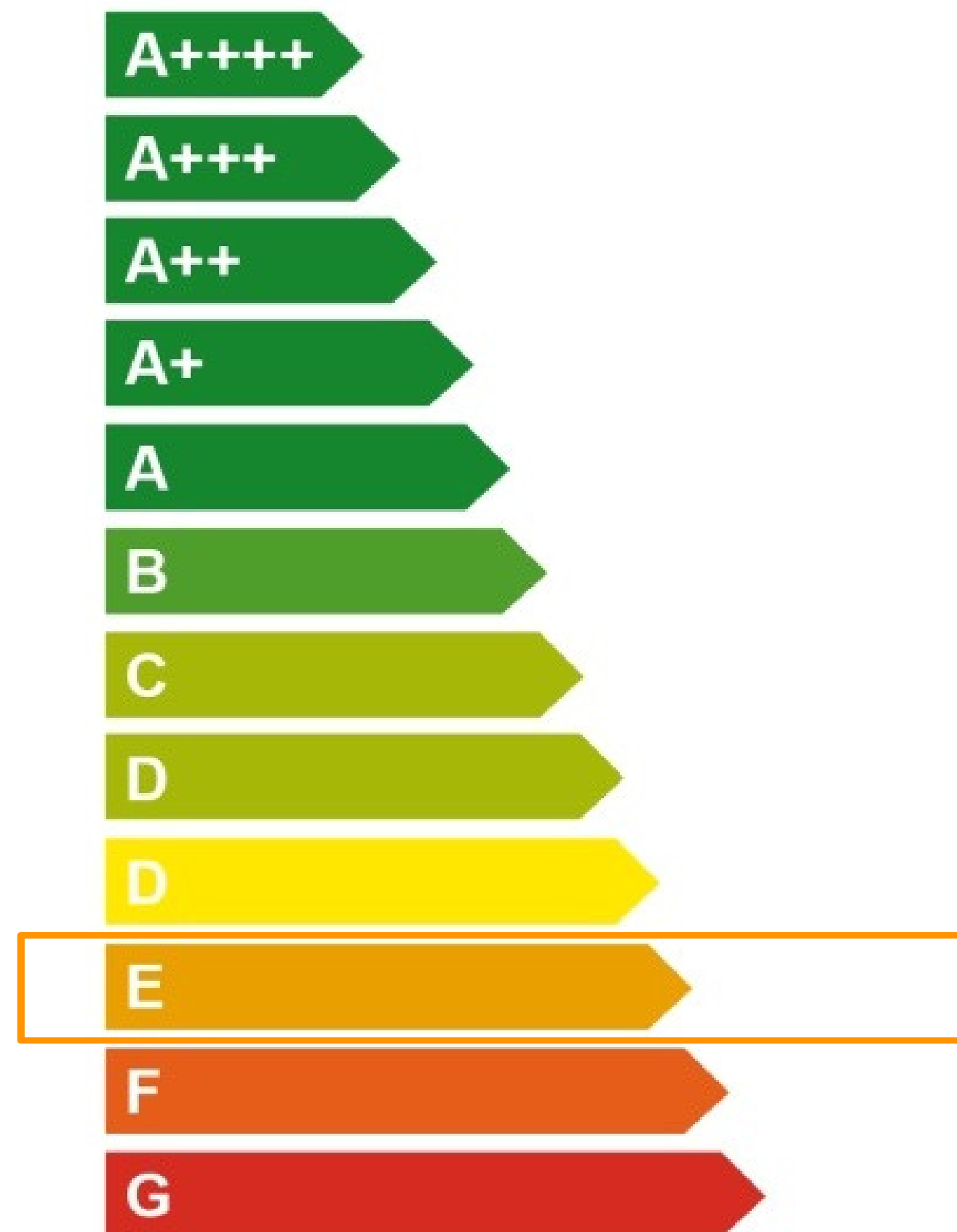
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 110.9 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 298 m<sup>2</sup>

Inhoud: 438.1 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)