



JAN VAN ARKELSTRAAT 35
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 Jan van Arkelstraat 35

Maak dit huis van jezelf, met een diepe tuin op het zuidoosten

Deze tussenwoning aan de Jan van Arkelstraat is er één voor de doener. Je koopt hier geen afgewerkt huis, maar een degelijke woning uit de jaren vijftig die je met liefde en aandacht weer helemaal van deze tijd maakt. De indeling is al logisch, met beneden een woon-eetkamer en een keuken aan de tuin, en boven drie slaapkamers en een badkamer. Je hoeft dus niet te slepen met muren, maar richt je op wat de woning echt van jou maakt: de keuken, de badkamer, de vloeren en de afwerking. Achter het huis ligt bovendien een diepe tuin op het zuidoosten met een stenen berging, en dat is precies het soort troef waar je niet omheen kunt bouwen.

Je woont in een rustige, gewilde woonwijk waar mensen blijven wonen, op loopafstand van de historische binnenstad van Leerdam. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bereik je te voet, en zowel de Albert Heijn als de Jumbo liggen dichtbij. De Linge ligt om de hoek: langs de rivier wandel en fiets je zo het buitengebied in. Voor de deur parkeer je in een straat die overzichtelijk en kindvriendelijk is.



De buitenkant



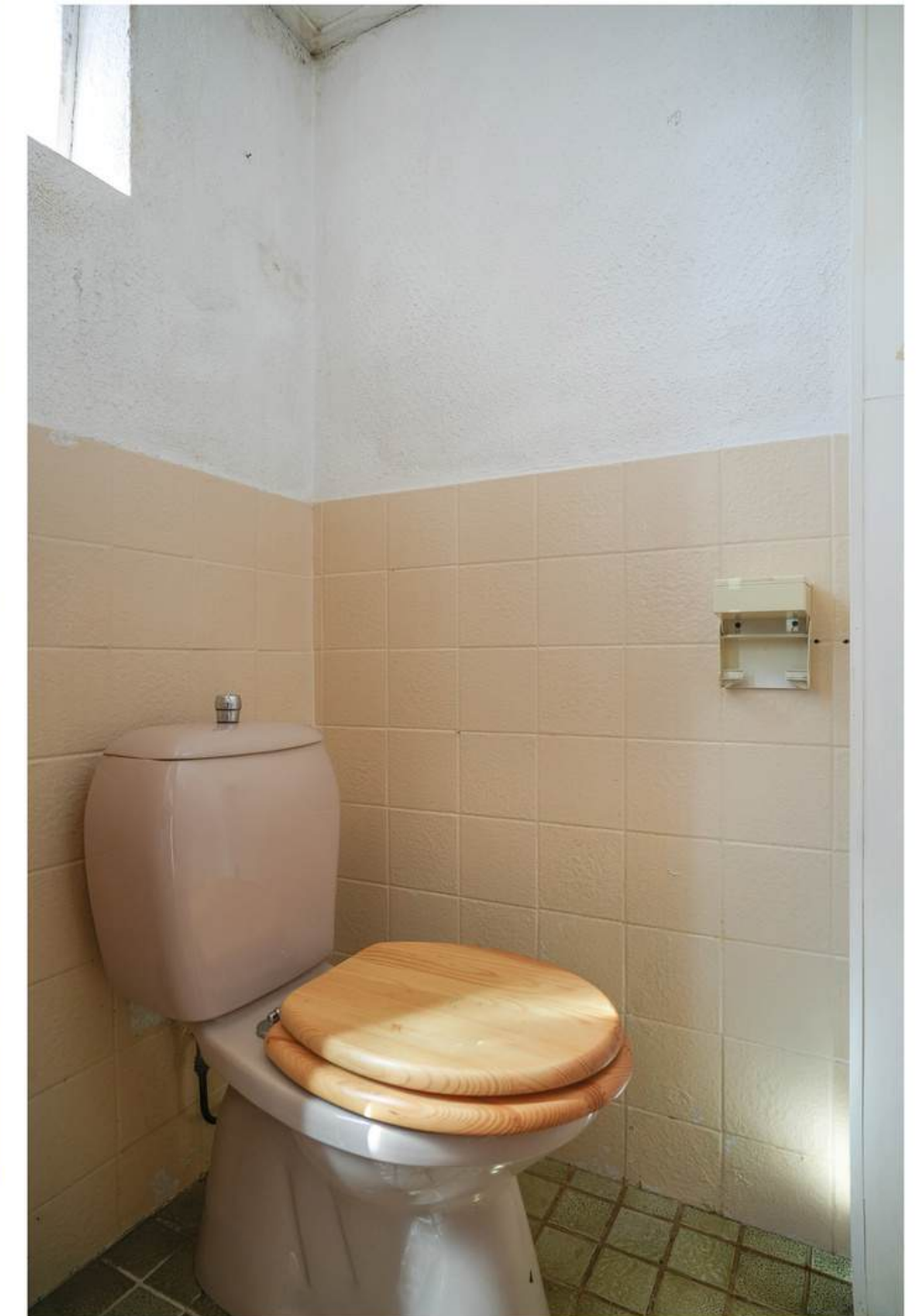
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Door de nette voortuin kom je binnen in de entree, met het toilet en de trap naar boven. Vanuit de hal loopt een trap naar de kelder, een lage provisieruimte die je gebruikt voor voorraad en opslag.



Woonkamer

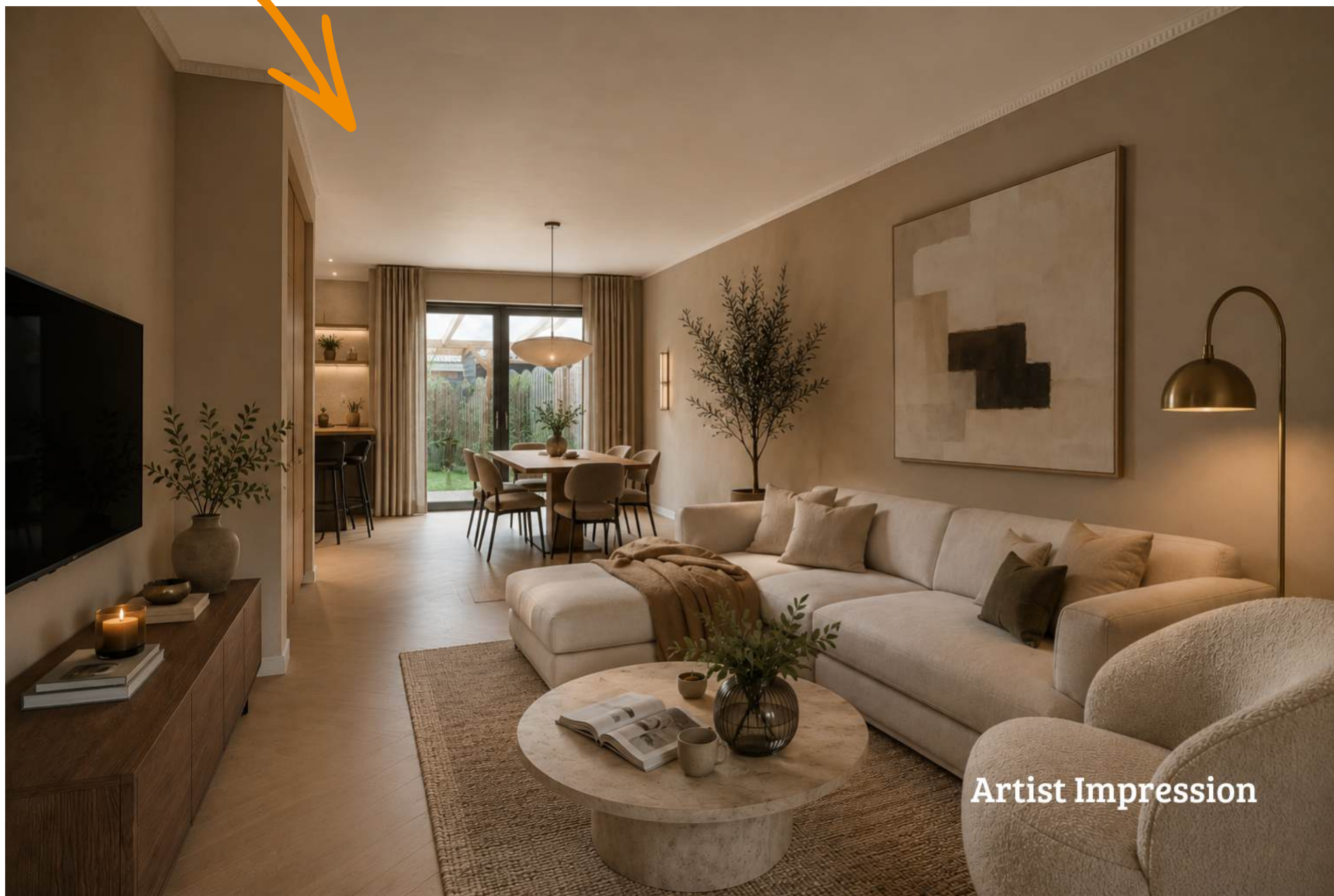
Vanuit de hal kom je in de woonkamer van 20 m².

Aan de voorzijde plaats je de zithoek, aan de achterzijde de eettafel, met zicht op de overdekte buitenruimte.





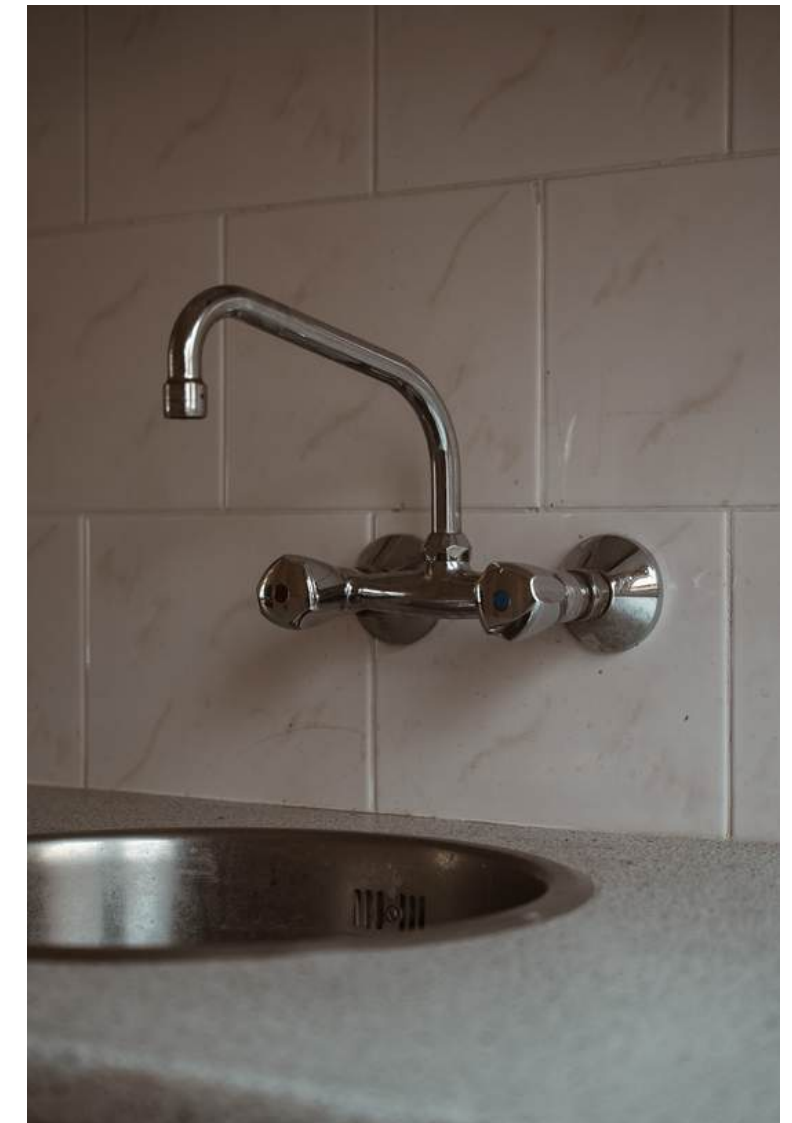
Zo zou het kunnen worden.
Met aanbouw!



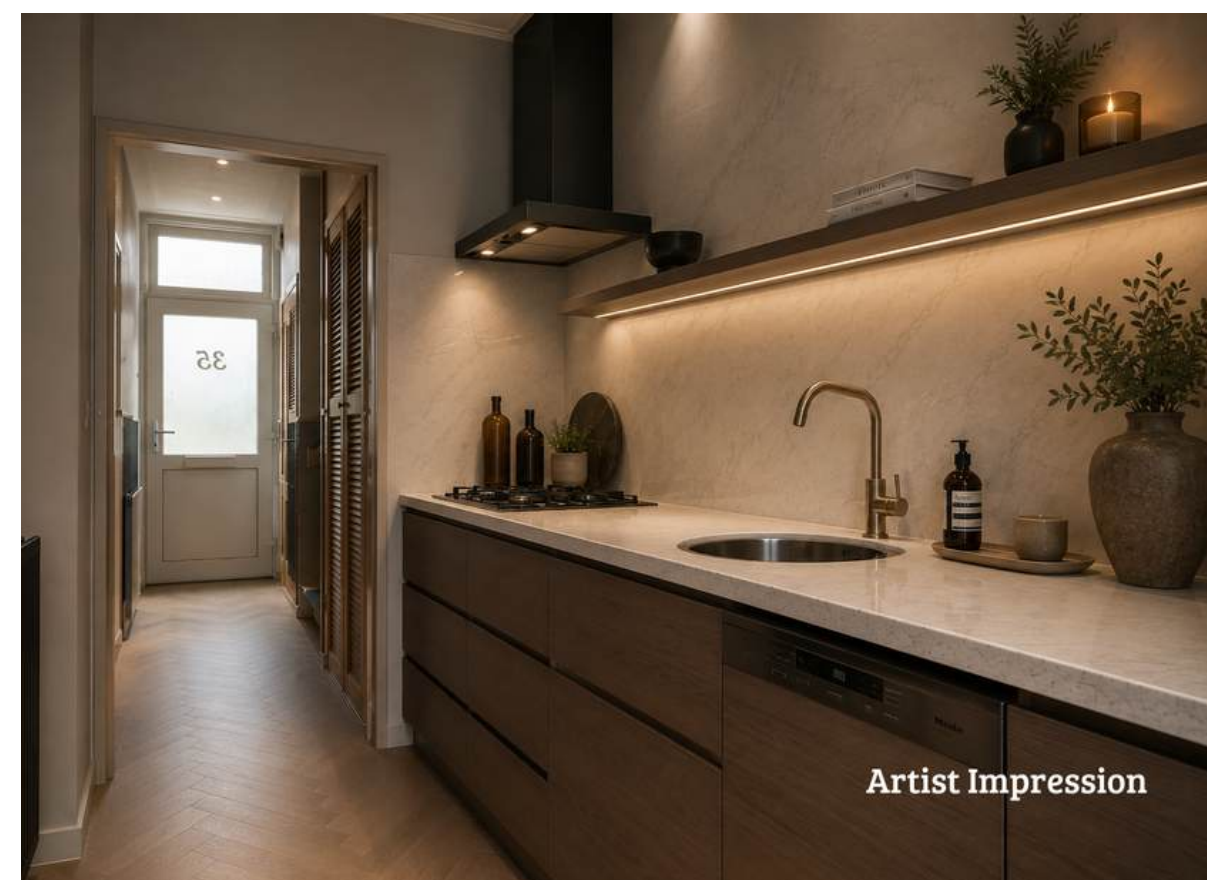
Artist Impression

Keuken

De keuken (6 m²) ligt aan de tuinzijde en wacht op een nieuwe opzet naar jouw hand.



Via de achterdeur stap je vanuit de keuken onder de overkapping de tuin in.



Eerste verdieping

Boven liggen drie slaapkamers en de badkamer rond de overloop.

Boven deze verdieping ligt een bergzolder, bereikbaar via een luik en geschikt voor opslag.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (12 m²) ligt aan de achterzijde en biedt plek voor een tweepersoonsbed met kasten.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (8 m²) ligt aan de voorzijde. Hier bevindt zich het luik naar de bergzolder.



Slaapkamer III

De compacte derde kamer (5 m²) richt je in als kinderkamer, thuiswerkplek of inloopkast.



Badkamer

De badkamer (3 m²) heeft een douche en een wastafel.



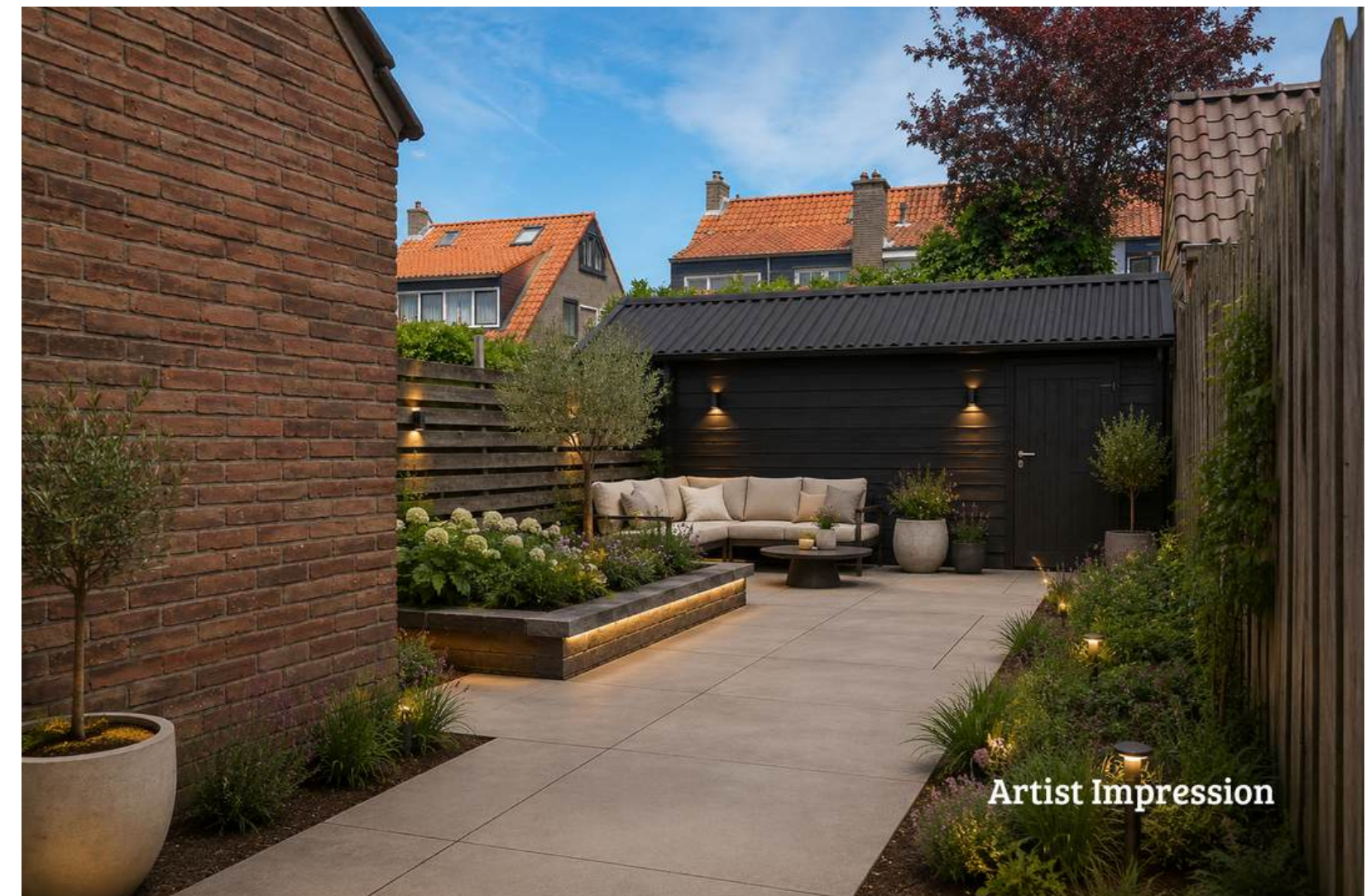
Buiten

De achtertuin van deze woning is een prachtige kans. Hij ligt op het zuidoosten, is diep en ligt er nu kaal bij, dus je legt hem volledig naar eigen wens aan. Hier past een royaal terras in de ochtend- en middagzon, met daarachter borders, een moestuin of een grasveld voor de kinderen. Er is een houten poort die de tuin afsluit.

Direct achter het huis zit je onder de overkapping, ook als het weer omslaat. De stenen berging is voor je fietsen, gereedschap en tuinspullen.



Kortom, een woning die je vanaf de basis opbouwt tot je eigen thuis, met een diepe tuin op de zon in een rustige buurt op steenworp afstand van de binnenstad en de Linge. Voor wie zelf waarde wil toevoegen in plaats van ervoor te betalen, begint het hier. Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.



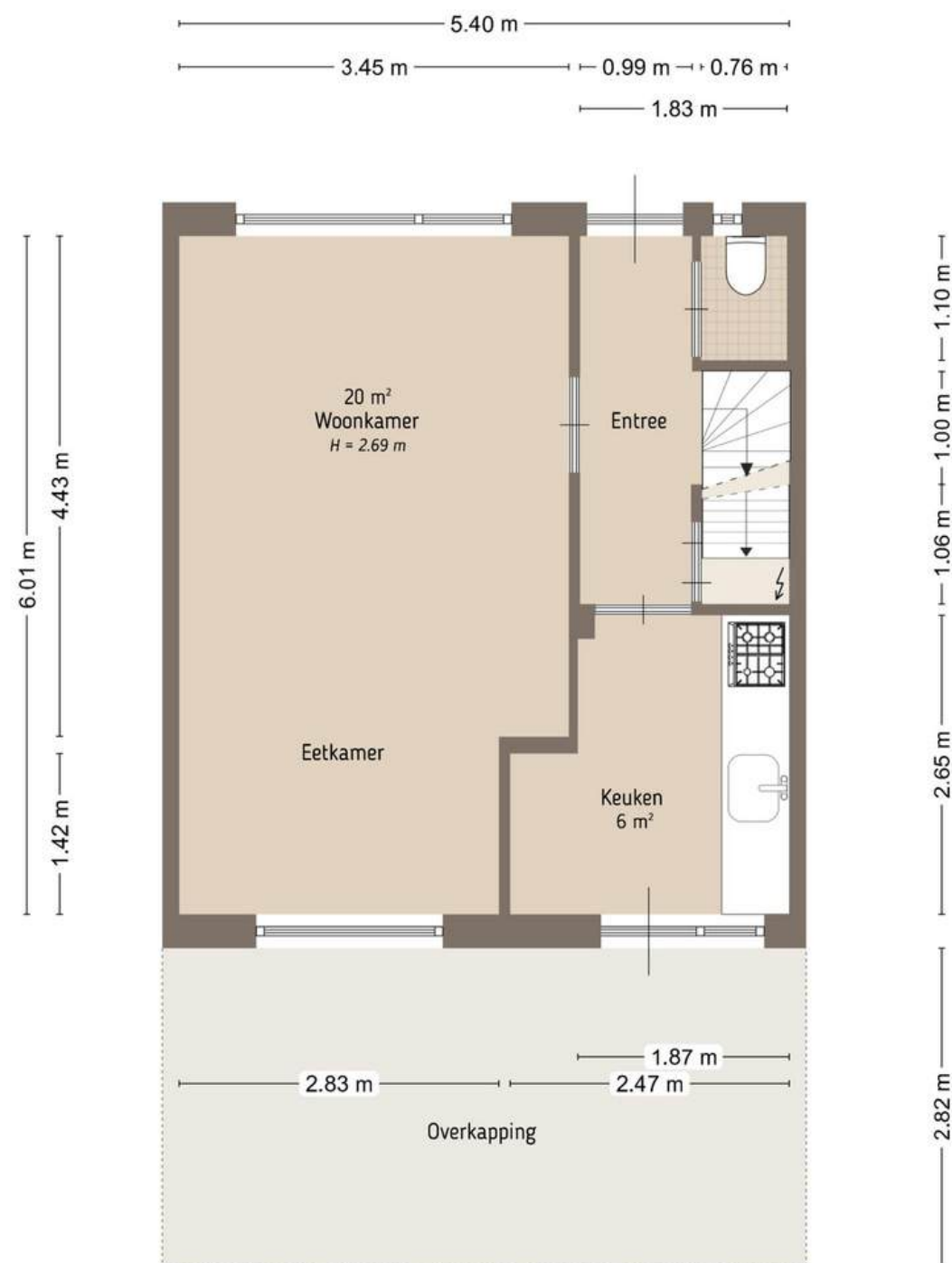




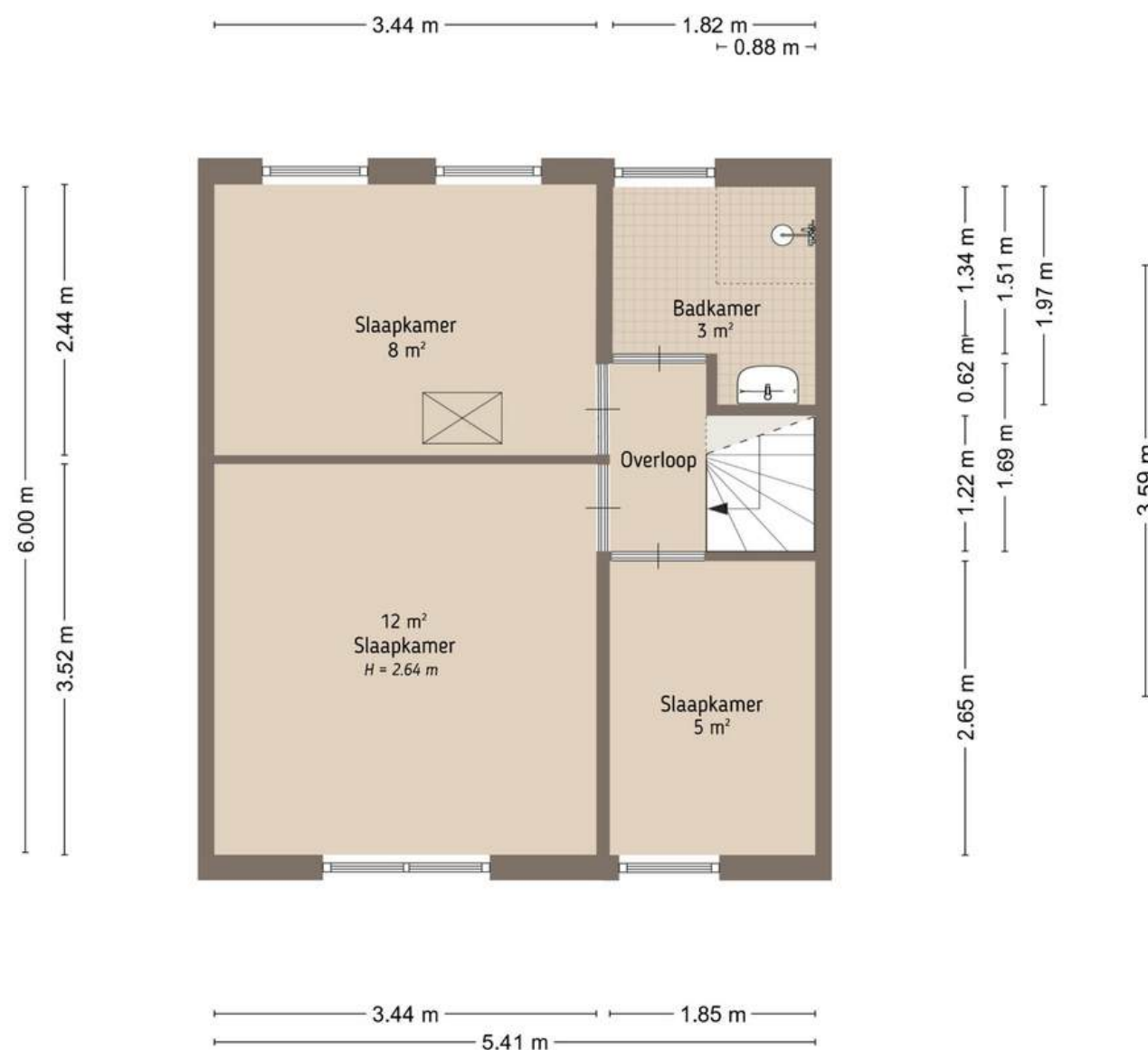


Plattegronden

BEGANE GROND

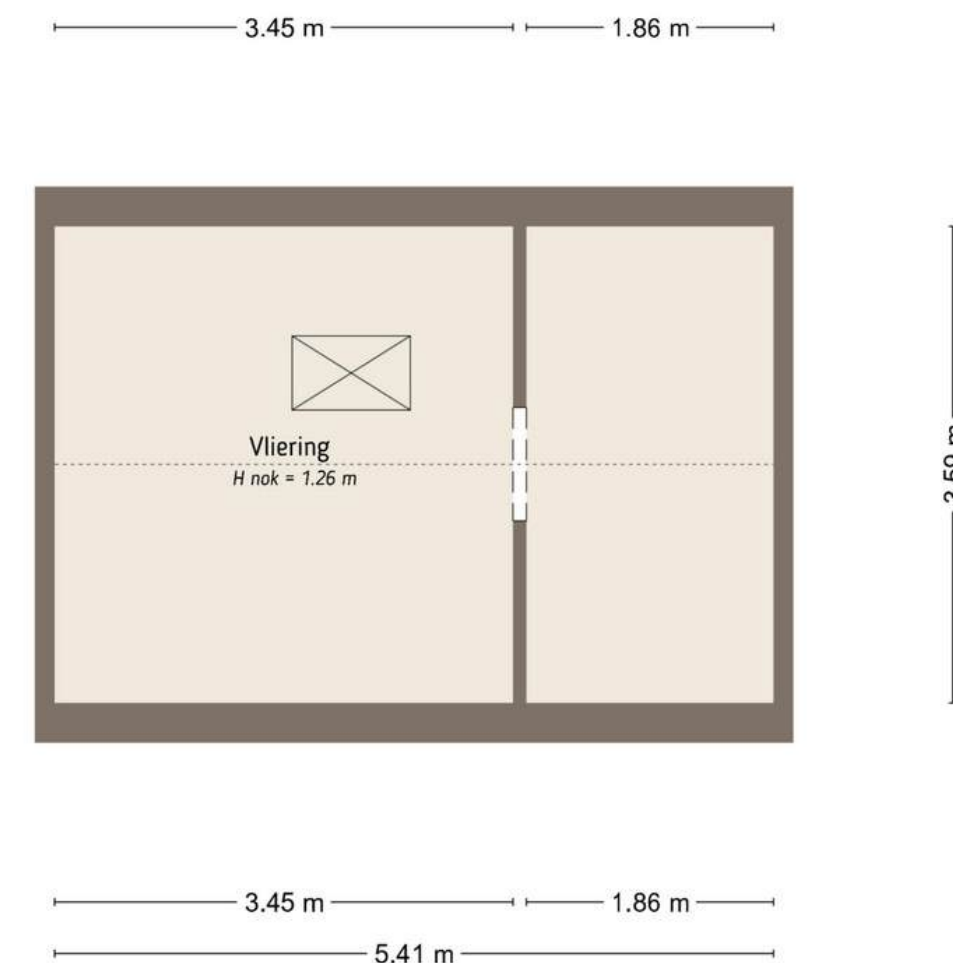


EERSTE VERDIEPING



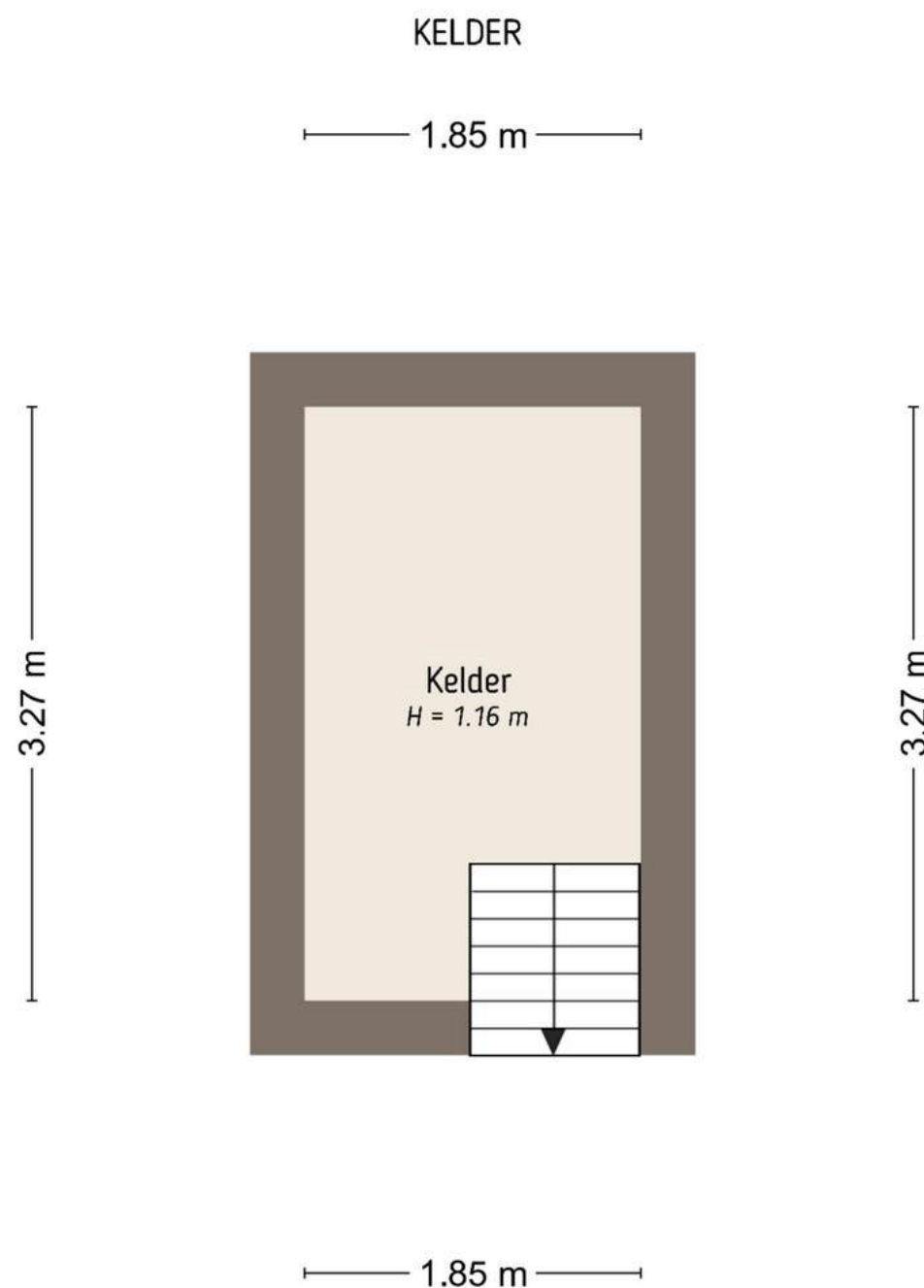
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

VLIERING



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

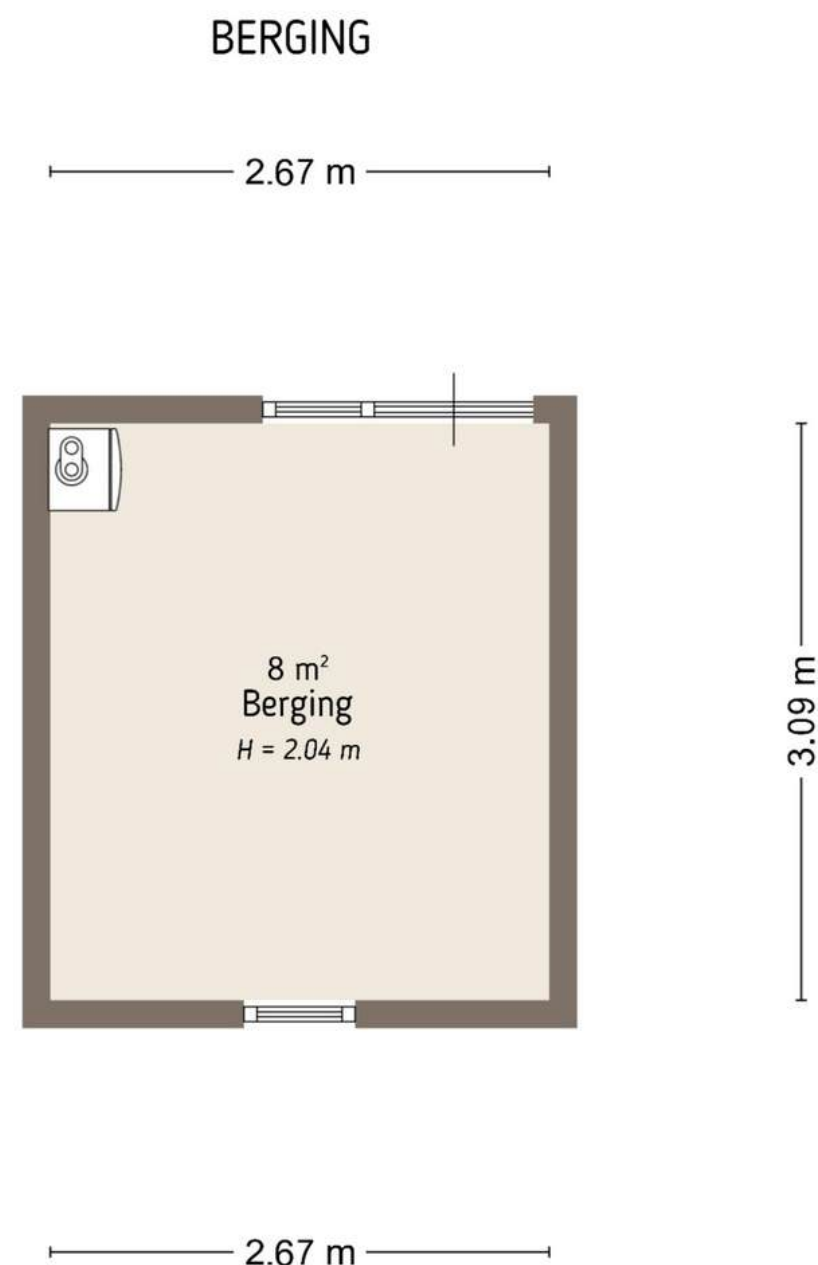
Plattegronden



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

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) : 9045

Grootte : 139 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

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' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1957

Aantal slaapkamers: 3

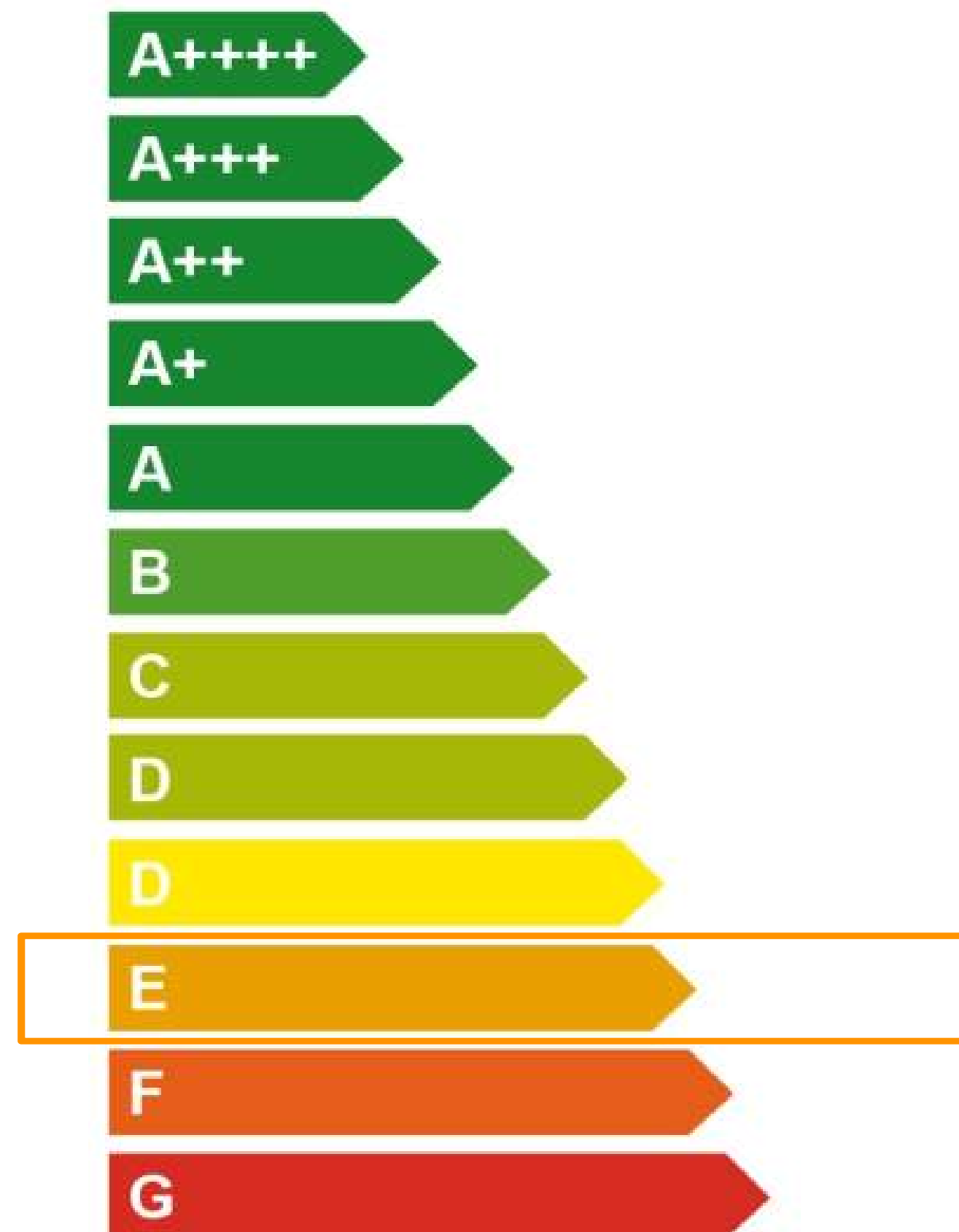
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 65 m²

Perceeloppervlakte: 139 m²

Inhoud: 268 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 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