



STATIONSWEG 103

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 Stationsweg 103

Boven Leerdam uit, met zicht tot in Asperen en Heukelum

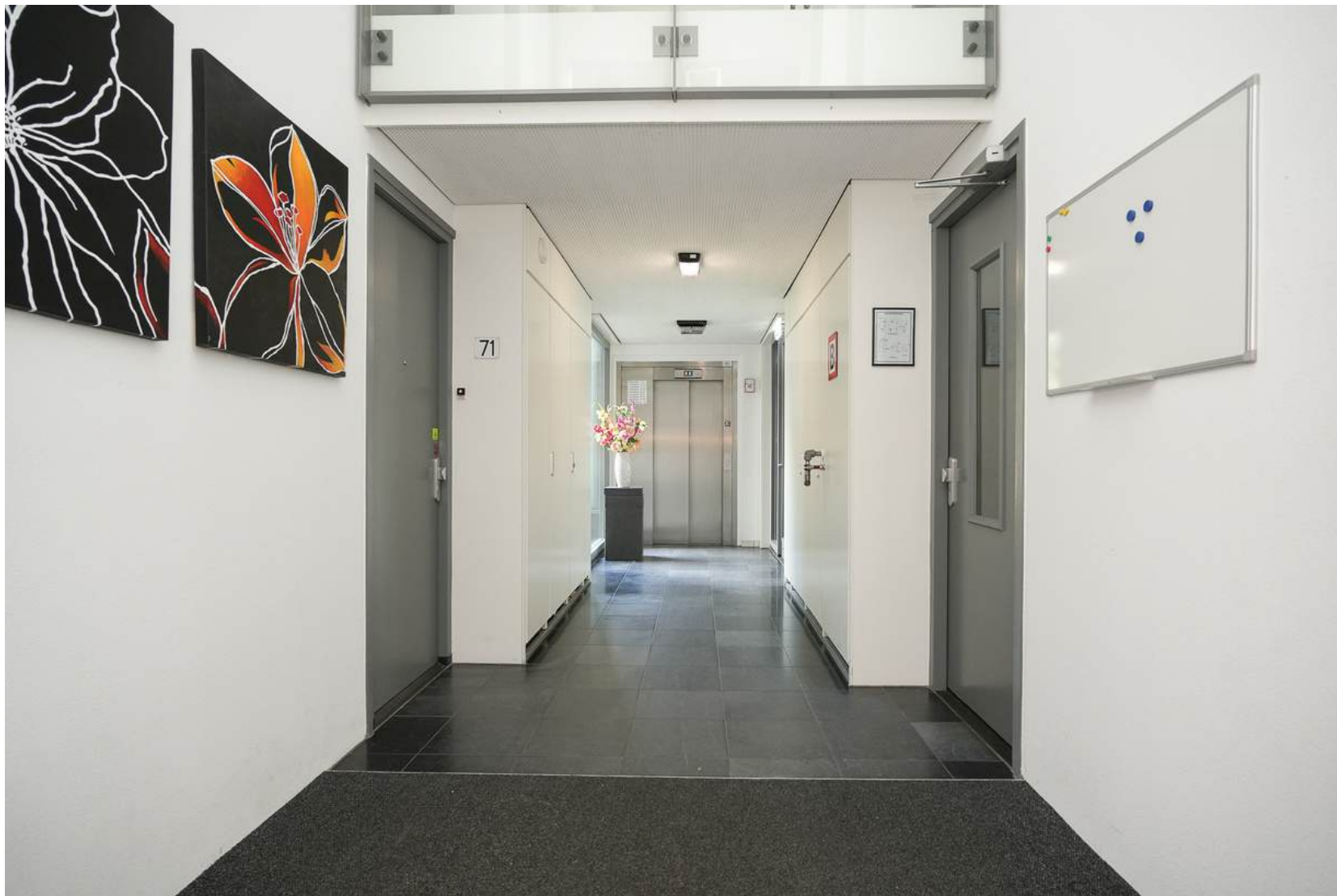
Aan de Stationsweg 103 in Leerdam ligt dit chique penthouse op de bovenste verdieping van een modern complex. Je woont hier op 84 m² met twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer met sauna en stoomdouche, en een balkon op het zuiden waar je uitkijkt over Leerdam, Asperen, Heukelum en de Linge. Het complex kent een financieel gezonde VVE en bij de woning hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.

De ligging is een van de grote pluspunten van dit appartement. Station Leerdam ligt vlakbij, waardoor je zo in de trein of bus zit richting Utrecht, Dordrecht of Gorinchem. Ook het centrum van Leerdam, met volop winkels en speciaalzaken, bereik je binnen een paar minuten lopen of fietsen. De Linge stroomt vlak langs de stad, en wie houdt van wandelen of varen vindt hier een mooie route langs het water. Kortom, je woont hier centraal, met de trein, de winkels en het water allemaal binnen handbereik.



Entree

Je komt binnen in de centrale hal van het complex, met intercom, brievenbussen en een lift die je naar de bovenste verdieping brengt.



Indeling

Op de bovenste verdieping opent de eigen voordeur zich naar een ruime entree, met twee garderobekasten voor je jassen en schoenen en een apart toilet.



Woonkamer

Vanuit de entree loop je door naar de woon- en eetkamer, een lichte ruimte met hoge ramen en uitzicht over de daken van Leerdam, van de watertoren tot aan de horizon.







Een sfeervolle gashaard verwarmt zowel de zithoek als het eetgedeelte en geeft de ruimte meteen sfeer.





Keuken

De open keuken is luxe uitgevoerd, met een kookeiland en inbouwapparatuur van Miele, waaronder een oven, een magnetron en een koffiemachine. Koken en gasten ontvangen loopt hier moeiteloos in elkaar over.





Slaapkamer I

Aan de andere kant van de woning liggen de twee slaapkamers.
De grootste (11 m²) is voorzien van vaste kastruimte.



Slaapkamer II

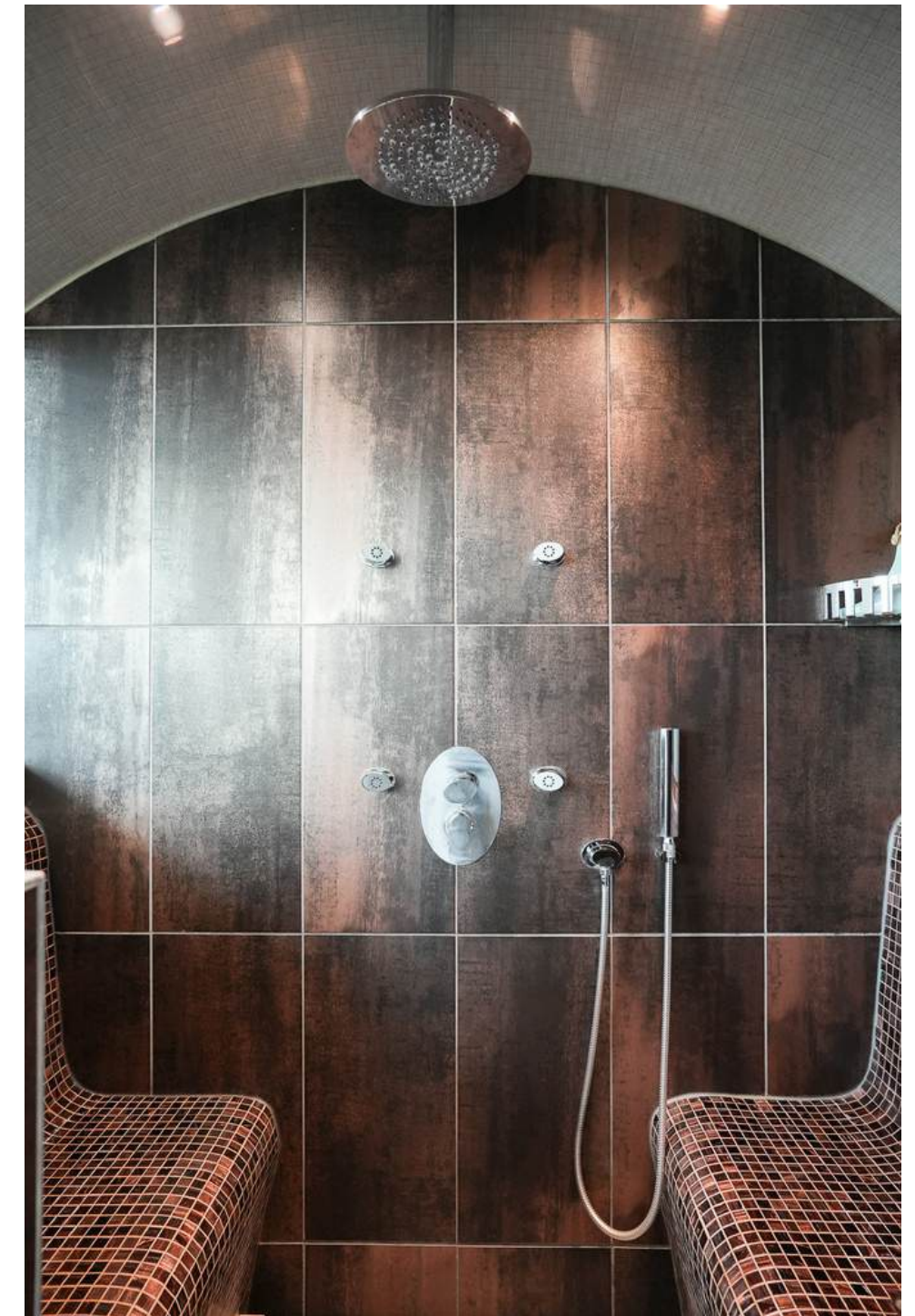
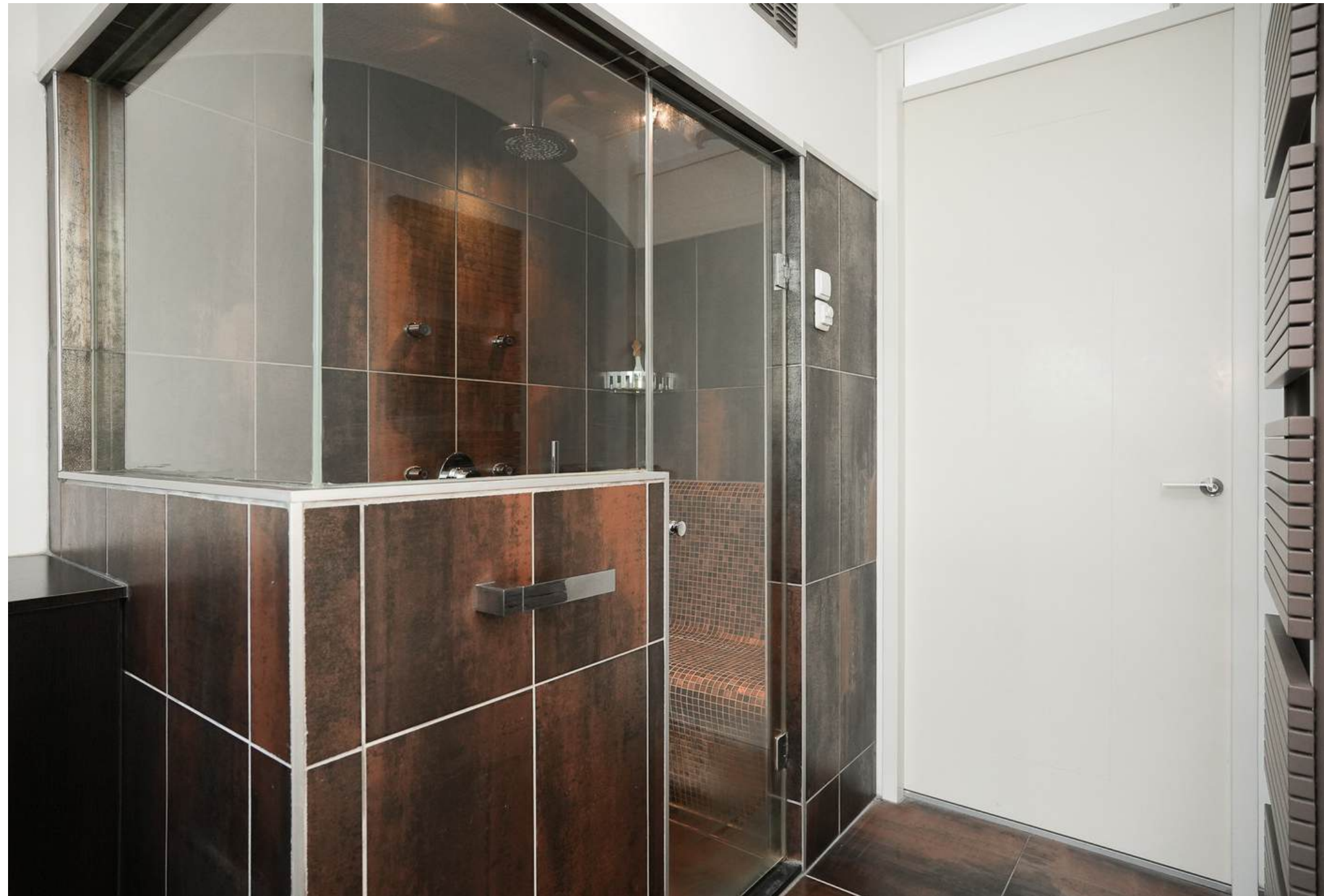
De tweede slaapkamer is 7 m² groot.



Badkamer

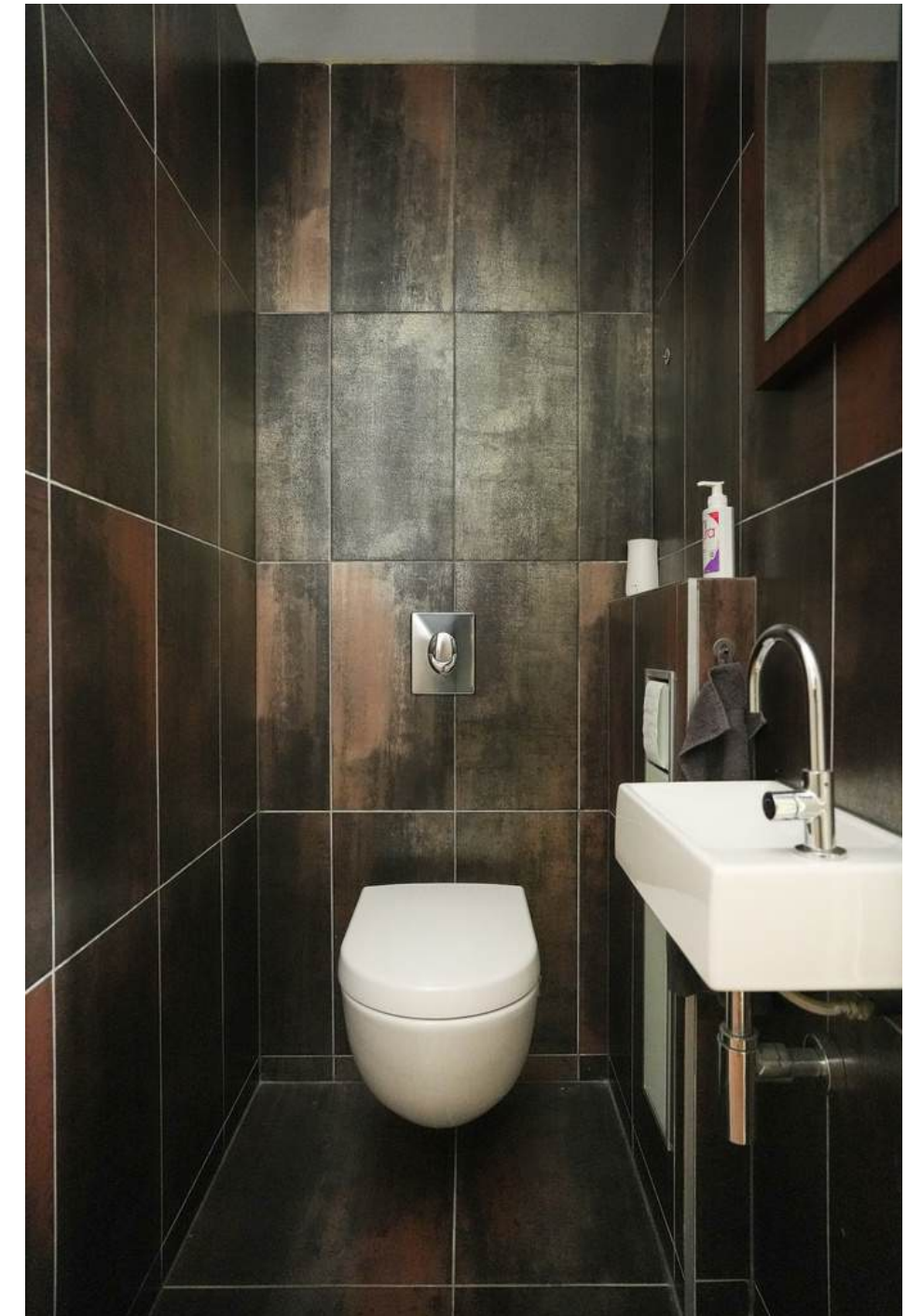
De badkamer is met 7 m² een luxe onderdeel van dit appartement, met een wandmeubel met een waskom en een eigen sauna met stoomdouche, afgewerkt met mozaïektegels en een regendouche.





Bijkeuken en toilet

De bijkeuken van 4 m² biedt ruimte voor de wasmachine en de droger, met daarnaast nog een kast voor extra opslag.



Buiten

Vanuit de woonkamer stap je naar buiten, op het balkon op het zuiden. Met bijna 16 m² is dit een volwaardige buitenruimte. Op de impressie is deze ingericht met een loungehoek waar je van de vroege ochtend tot de late avond kunt zitten.



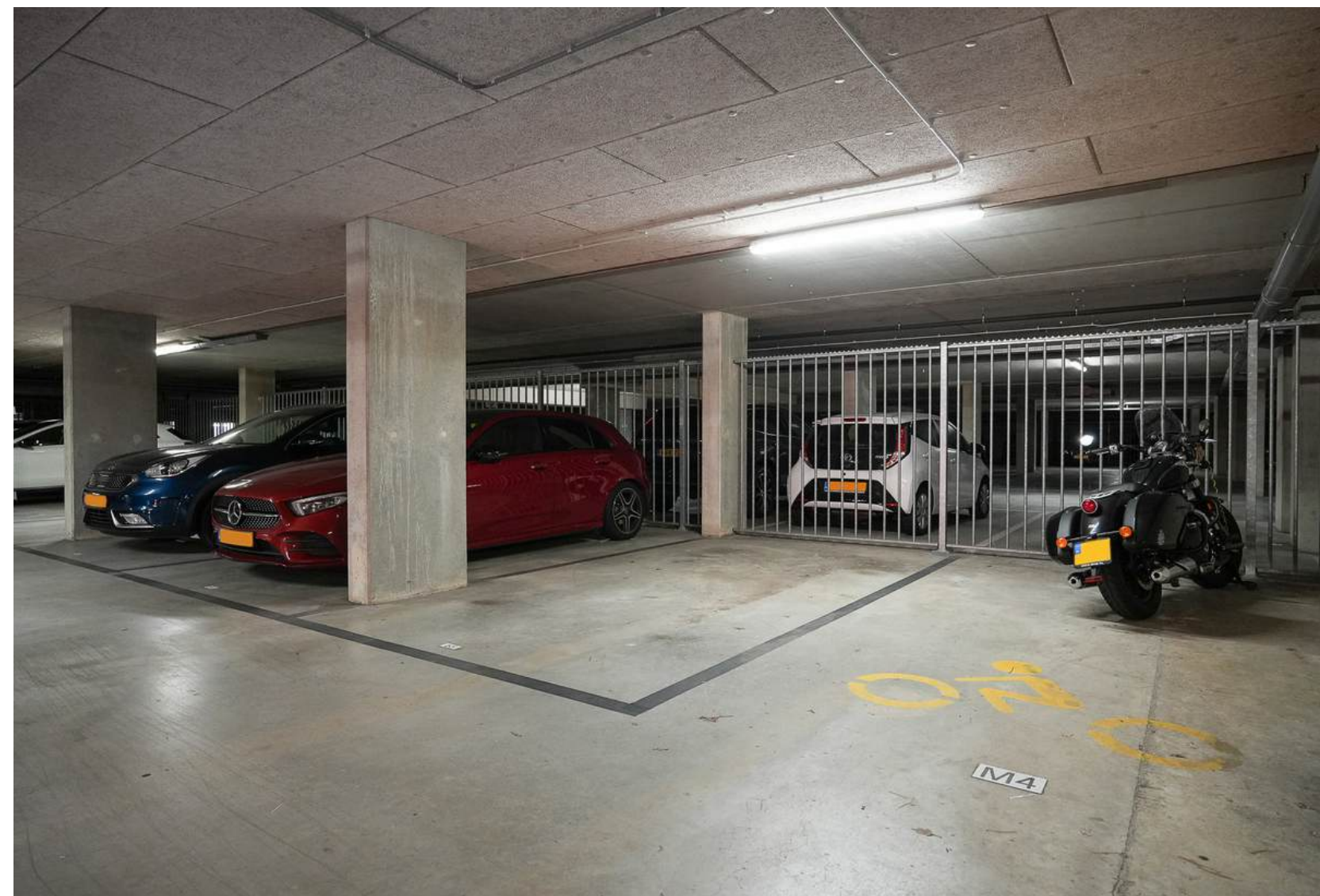
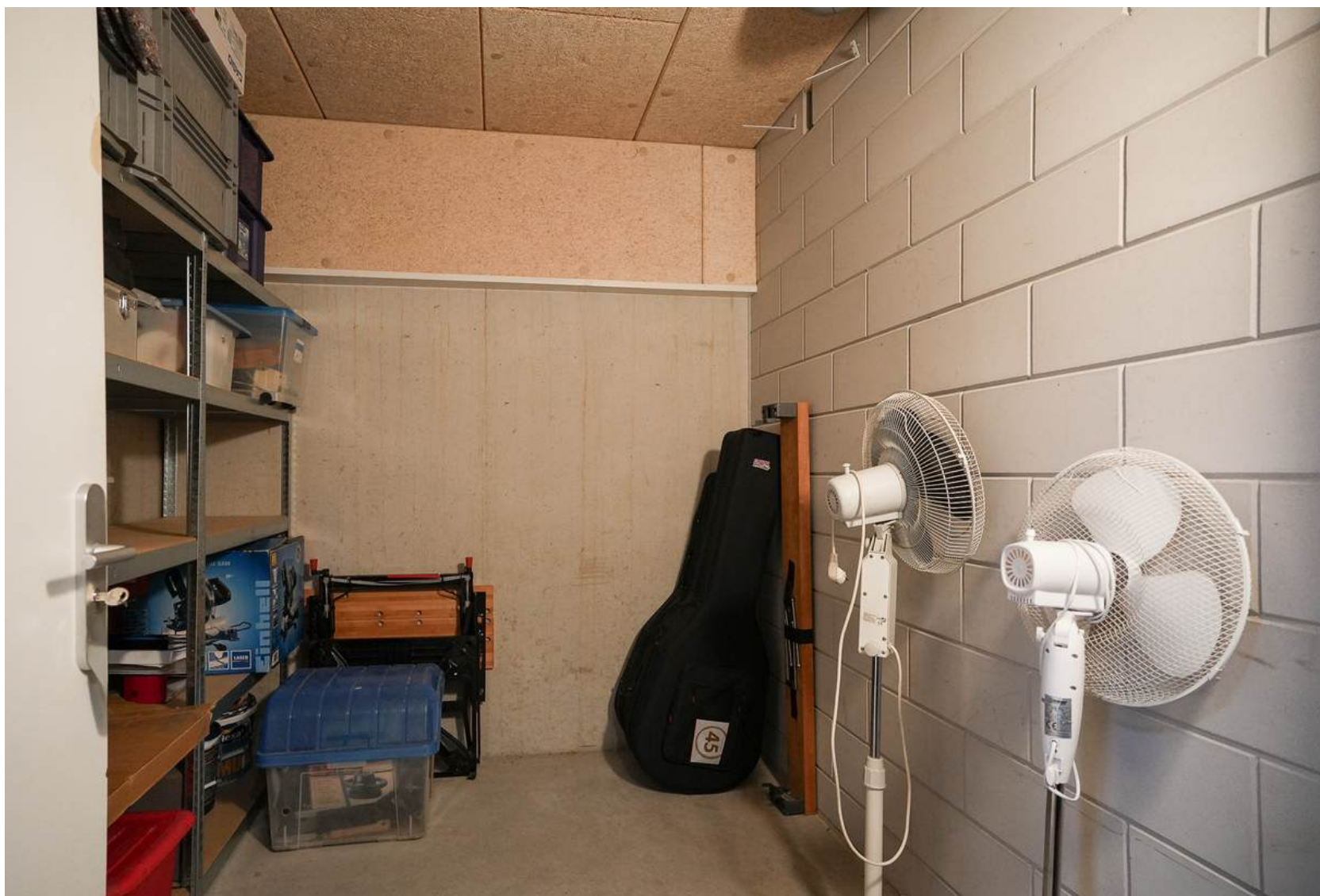
Het uitzicht strekt zich uit over Leerdam, Asperen, Heukelum en de Linge, en met sfeerverlichting is het ook 's avonds nog goed toeven.





Berging en parkeerplaats

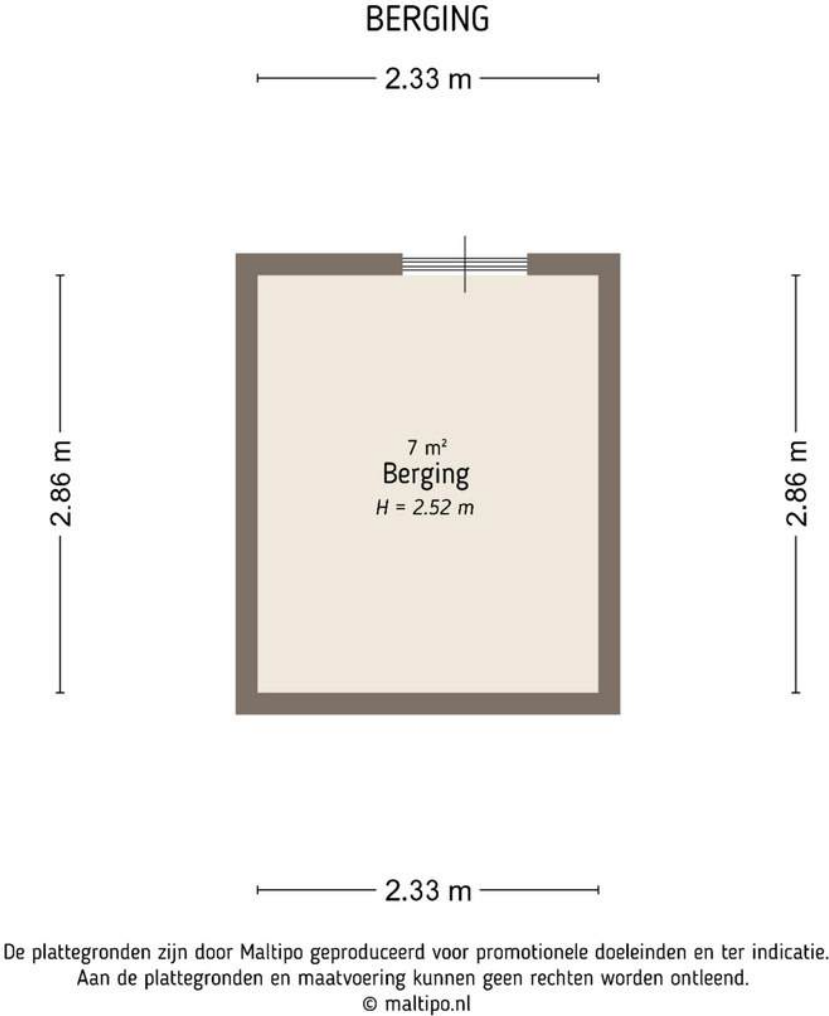
Bij het appartement hoort een externe berging van bijna zeven vierkante meter op de begane grond, praktisch voor fietsen of extra spullen. Daarnaast beschik je over een eigen vaste parkeerplaats in de parkeerkelder van het complex.







Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	2008
Fundering	De fundering van het complex is op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton.
Dak	Er is een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn in spouw uitgevoerd.
Beglazing	De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming	Er is een eigen HR-ketel (Intergas) aanwezig. Deze is in 2025 vernieuwd.
Isolatie	Het appartement is voorzien van isolatie tijdens de bouw.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer aanwezig.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich ook in de meterkast.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning.

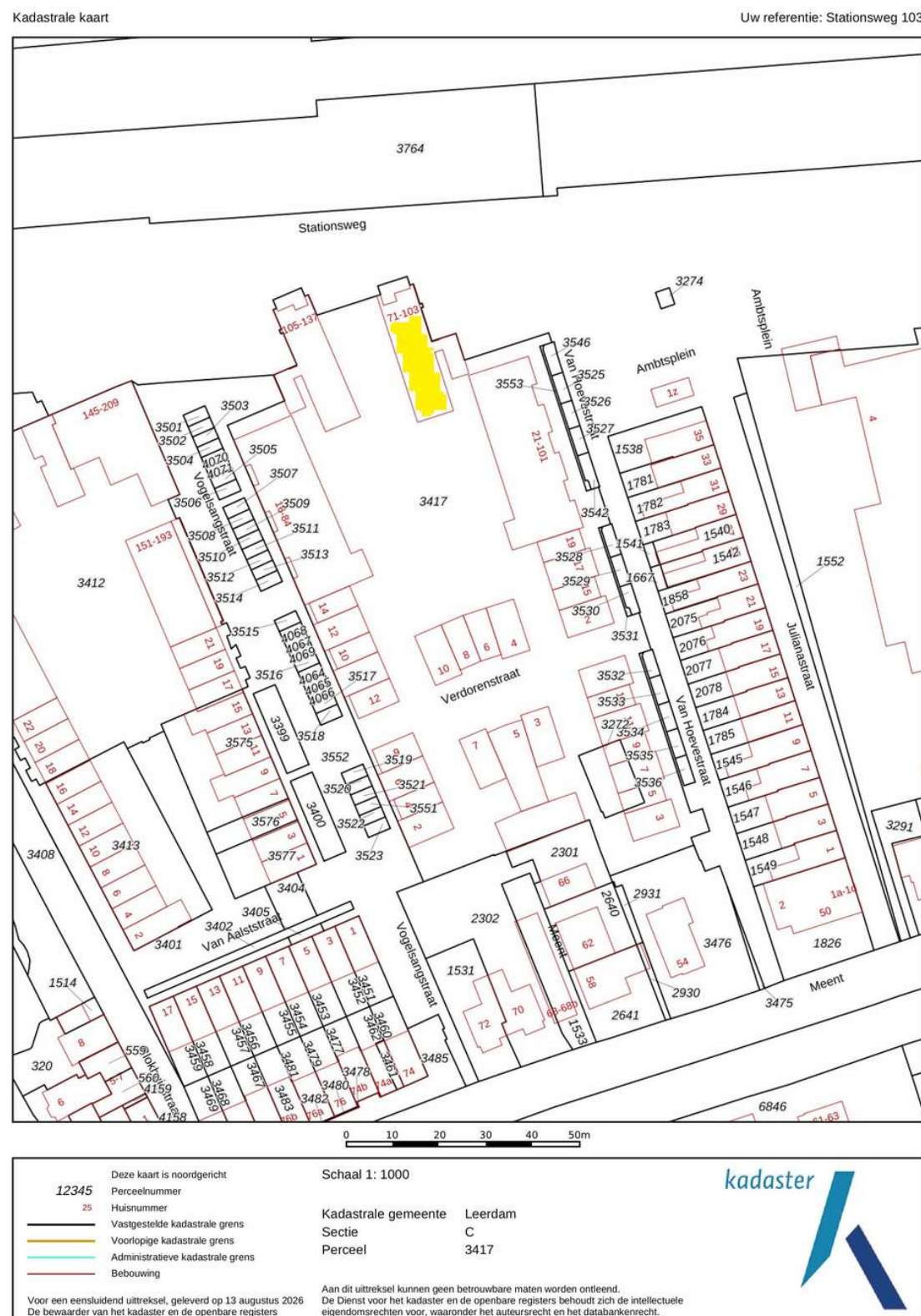
Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

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.

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 236,01 per maand voor het appartement. Voor de parkeerplaats in de parkeerkelder is een aparte VVE en de bijdrage bedraagt € 35,77 per maand.
- De woning beschikt over een eigen vaste parkeerplaats in de parkeerkelder en een externe berging op de begane grond.
- Er is in beide gevallen sprake van een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, schoonmaak en schilderwerk buitenkozijnen geregeld.
- Begane grond: Centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis..

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) : 3421 A140 + A193

Juridische status : Eigen grond

Ligging

Ligging balkon: Zuiden

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: appartement

Bouwjaar: 2008

Aantal slaapkamers: 2

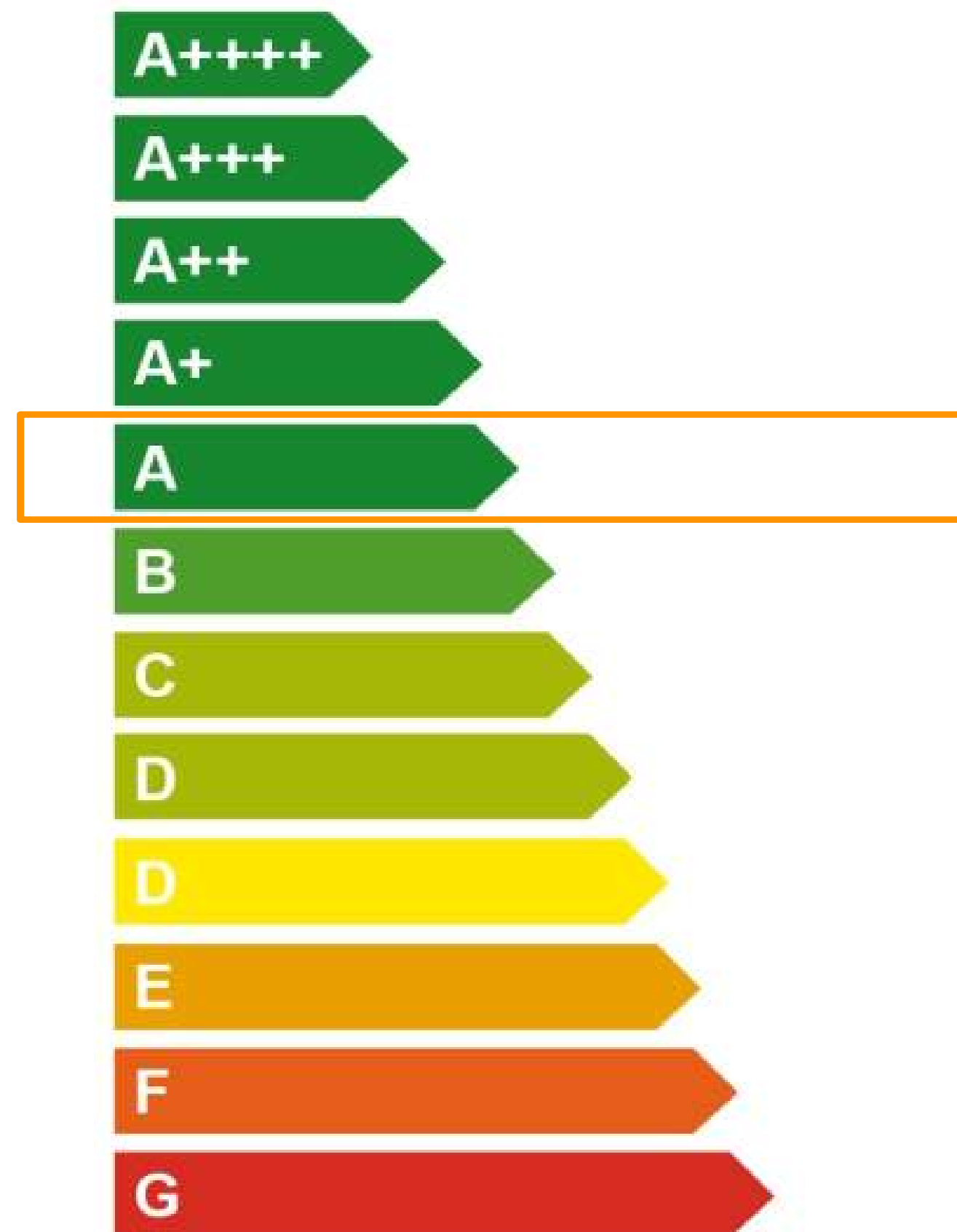
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 84.1 m²

Overige inpandige ruimte: 0.3 m²

Inhoud: 293.1 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.

Leerdam ligt centraal in Nederland en op korte afstand van de A15 en A2. Vanuit Leerdam zijn ook per trein en per bus makkelijk steden als o.a. Utrecht en Gorinchem bereikbaar.

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