



STATIONSWEG 269
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

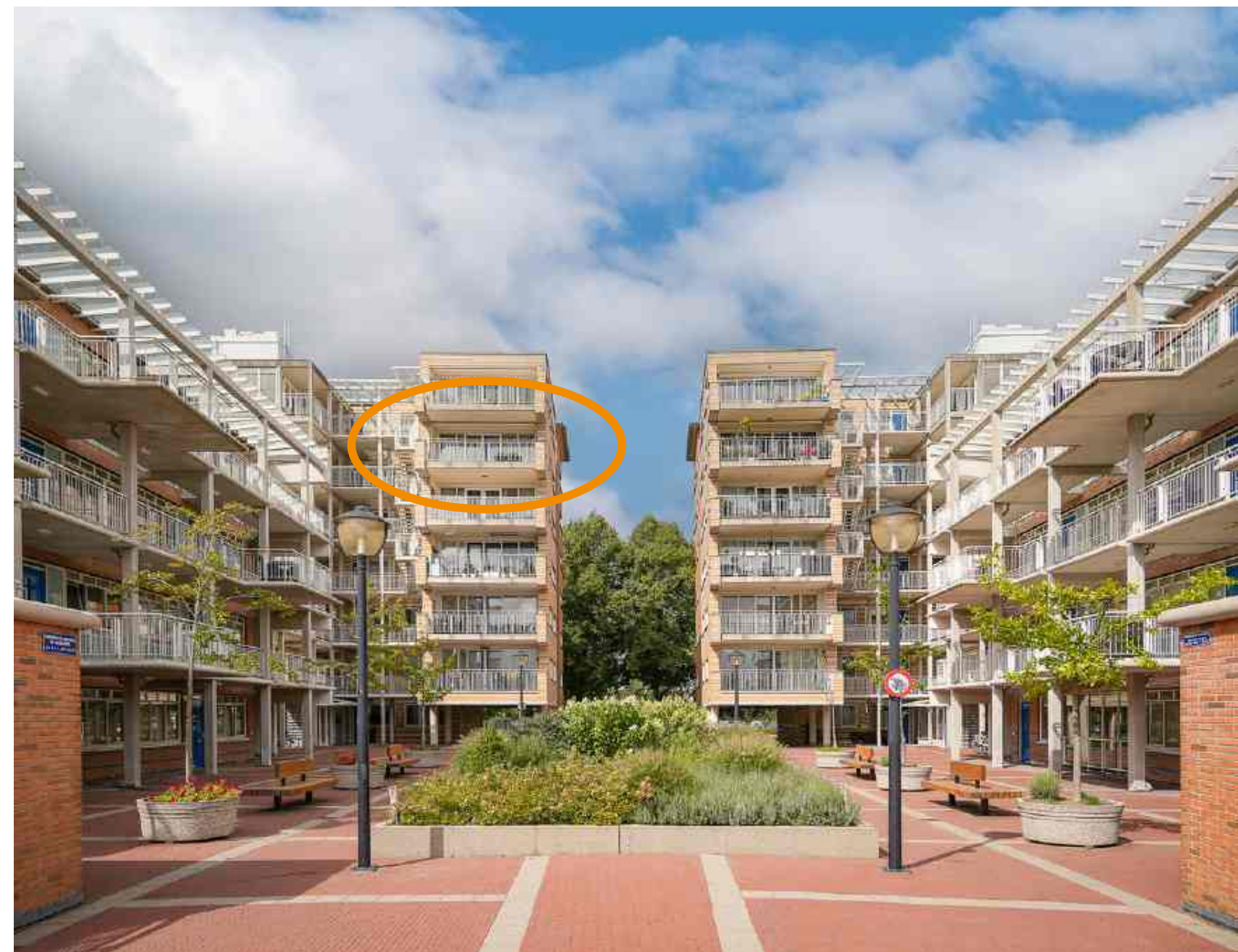
Welkom bij de Stationsweg 269

4-kamerappartement in het centrum van Leerdam!

Midden in het centrum wonen, met verrassend veel buitenruimte! Dit appartement uit 2007 heeft een groot terras én een loggia, waardoor je aan twee kanten van het uitzicht geniet. Vanaf het terras kijk je richting het centrum, terwijl je aan de andere zijde uitkijkt over de Stationsweg, het groen en het station.

Het goed onderhouden appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een kleine kamer en een badkamer. Er zijn volop mogelijkheden om het helemaal naar je eigen smaak te maken.

In de parkeerkelder beschik je over een eigen parkeerplaats én een eigen berging.



Entree

Op de begane grond van het complex kom je binnen via de centrale entree met brievenbussen en intercom.



De lift brengt je vervolgens naar de 5^e verdieping van het complex. Ook het trappenhuis is vanuit de centrale hal bereikbaar.



Eenmaal binnen in het appartement kom je in een ruime entree (11 m²) die als centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken fungeert. Hier bevinden zich ook de meterkast, een praktische kast en het toilet.



Woonkamer

Aan het einde van de hal ligt de entree naar de woonkamer.

Met circa 40 m² is dit een royale leefruimte, waarin je gemakkelijk een ruime zithoek én een grote eettafel kwijt kunt.







Wat hier vooral opvalt, zijn de ramen aan 2 zijden.
Vanuit hier is er zicht op de Stationsweg en het groen.



Keuken

Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar.

Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een lang werkblad met onder- en bovenkasten.



De keuken is uitgerust met een koelkast, combi oven/magnetron, vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap.



Loggia

Vanuit de keuken stap je rechtstreeks de loggia op. Een beschutte buitenplek van circa 4 m², waar je even naar buiten kunt met zicht richting de Stationsweg en het groen, maar ook richting het centrum.



Slaapkamer I

Aan de andere zijde van het appartement liggen de slaapkamers. De grootste slaapkamer is circa 12 m² en grenst direct aan het grote terras. Vanuit deze kamer is via de schuifpui het terras direct bereikbaar.





Slaapkamer II

Daarnaast ligt de tweede slaapkamer van circa 11 m². Ook deze kamer heeft een prettig formaat en biedt voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. Vanuit deze kamer heb je ook toegang tot de loggia.



Kamer III

De derde kamer is circa 6 m² groot en ligt naast de entree. Een handige extra kamer die je bijvoorbeeld kunt gebruiken als werk-, logeer- of hobbykamer.

Ook vanuit deze kamer is het terras bereikbaar.



Badkamer

De badkamer (5 m²) is uitgerust met een wastafelmeubel met veel kastruimte en een grote spiegel en een inloopdouche.



Naast de badkamer is nog een aparte ruimte (3 m²) aanwezig, waar de wasmachine, CV-installatie en mechanische ventilatie zijn opgesteld.



Terras

Aan de zuidzijde van het appartement ligt het ruime terras van 17 m². Er is hier volop plaats voor een grote tuinset en blijft er nog genoeg bewegingsruimte over.

Bij het terras is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.





Het terras is overdekt en vanuit hier is er een weids uitzicht over het centrum van Leerdam.
De kerktorens steken herkenbaar boven de stad uit en in de verte zie je de molen en het groen.



Parkeren en berging

In de parkeerkelder hoort een eigen vaste parkeerplaats, nummer 155, bij het appartement.
Het complex beschikt ook over een gemeenschappelijke fietsenstalling.



In de kelder bevindt zich ook de eigen berging.



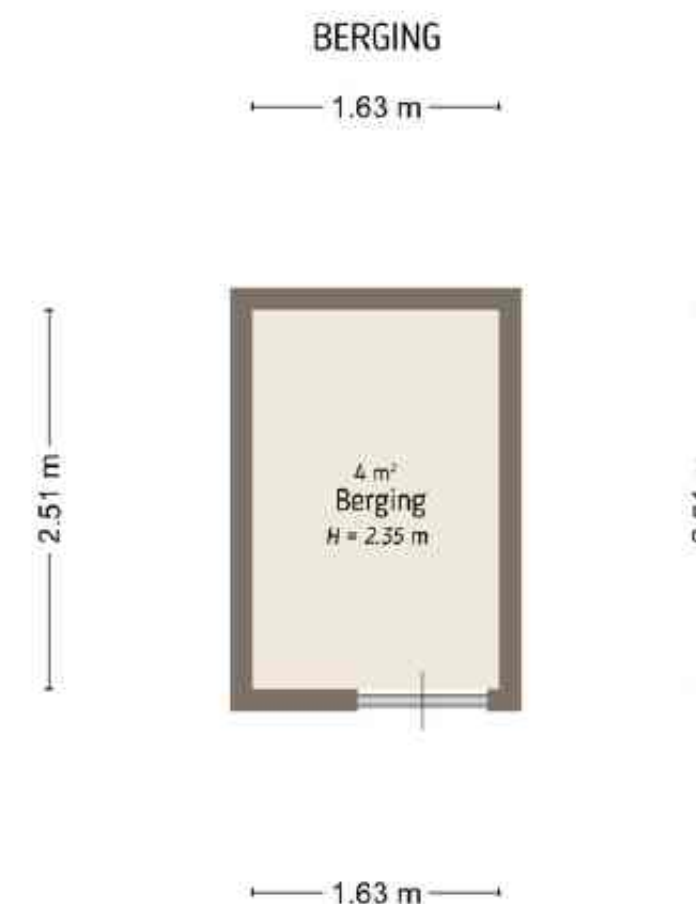




Plattegronden



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

Bouwjaar	2007
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 dubbele beglazing.
Verwarming	Er is een eigen HR-ketel (CR Remeha) aanwezig. Deze dateert van 2022.
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 bevindt zich in de gang en is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars.
- Bij het dakterras is een elektrisch bedienbaar zonescherm aanwezig.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning.
- De woning beschikt over energielabel A.

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 (Hof van Chlimintzas) bedraagt ca. € 199,43 per maand.
- De woning beschikt over een eigen vaste parkeerplaats (nr. 155) en een berging in de kelder.
- Er is een financieel gezonde VVE aanwezig 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) : 3416 A66 + A 155

Juridische status : Eigen grond

Balkon en 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: 2007

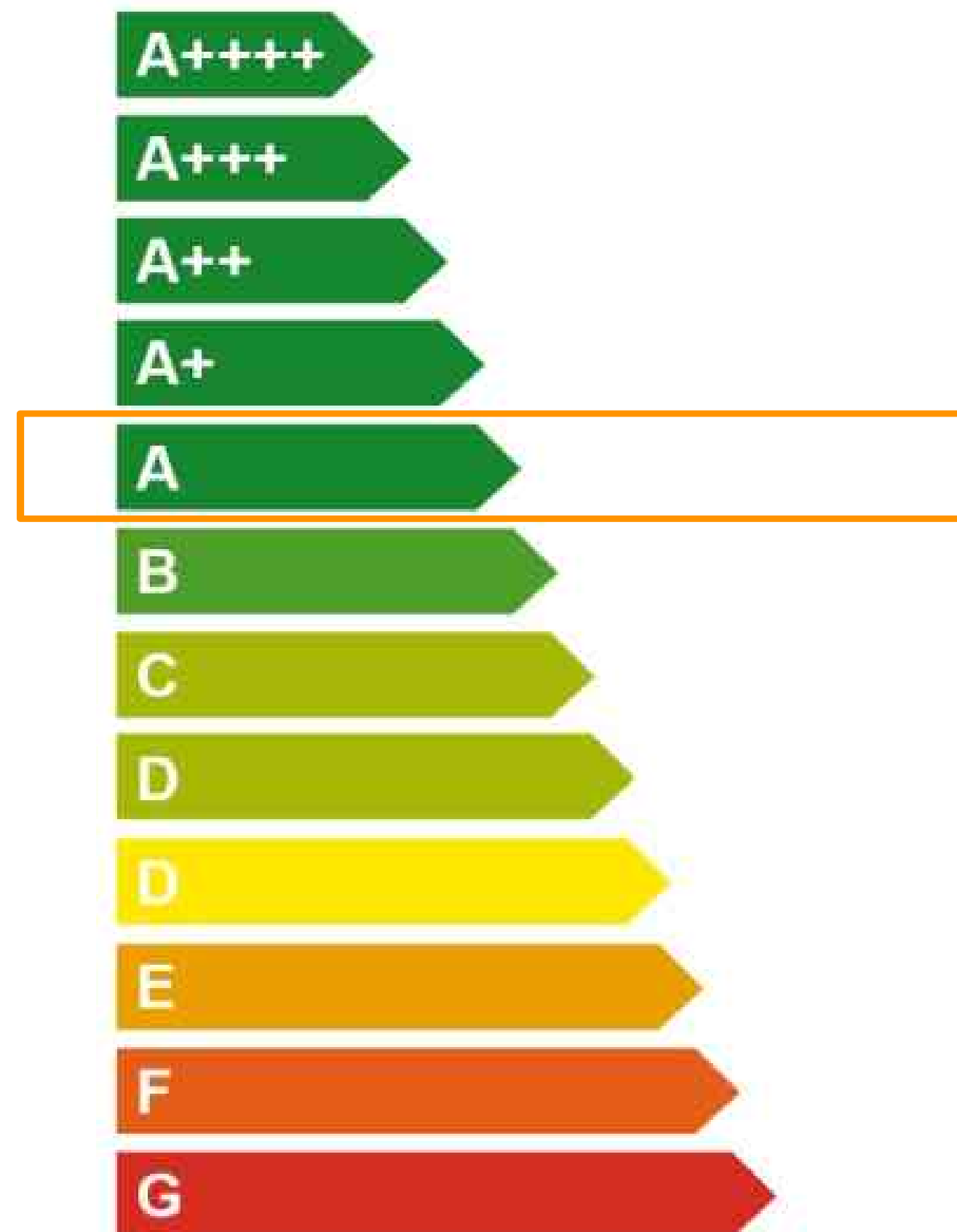
Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 93 m²

Inhoud: 315 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 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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl