

VAN COEHOORNSTRAAT 10

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 Van Coehoornstraat 10

Instapklare hoekwoning met zonnige tuin en verrassend veel ruimte

Op een fijne plek in Leerdam staat deze verzorgde hoekwoning met een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel, zowel binnen als buiten.

De woonkamer is prettig licht door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. Aan de voorkant kijk je vrij uit over een brede groenstrook, terwijl je aan de achterzijde juist een fijne verbinding hebt met de tuin. De open verbinding met de keuken zorgt voor een gezellige en praktische leefruimte.

Op de verdiepingen vind je maar liefst vier slaapkamers, waardoor deze woning zich uitstekend leent voor gezinnen, thuiswerken of hobbyruimte.





De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang, praktische trapkast en toilet met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.







Woonkamer

De woonkamer (28 m2) is een fijne, lichte leefruimte met grote ramen aan drie zijden van de woning. Aan de voorzijde is plek voor een comfortabele zithoek met uitzicht op het groen voor de woning en de straat.








Ik vind je lief

Aan de achterzijde is er ruimte voor de eethoek met zicht op de tuin.









Keuken

De open keuken (7 m2) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een praktische opstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast en vriezer (2026), magnetron, vaatwasser (2026), 5-pits gasfornuis met brede oven en afzuigkap en veel bergruimte in de kasten. Vanuit de keuken stap je direct de tuin in.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig licht dankzij de grote ramen en praktisch in te delen.





Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (15 m2) ligt aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkast.



Slaapkamer II



De kleinste slaapkamer (6 m2) ligt ernaast.

Slaapkamer III

Aan de voorzijde ligt een derde slaapkamer van 12 m².



Badkamer

De badkamer (3 m2) is compact maar verzorgd uitgevoerd
en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.







Tweede verdieping

Via een open houten trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder waar de wasmachine en droger opgesteld zijn plus de Cv-installatie en zonneboiler. Verder is er voldoende bergruimte aanwezig. De ruimte is licht door een groot dakraam aan de voorzijde.





Slaapkamer IV

Ook is er een vierde slaapkamer (13 m2) met dakraam en bergruimte.
Deze kamer is een fijne aanvulling op de woning en kan ook uitstekend gebruikt worden als werk-, hobby- of logeerkamer.





Buiten

De achtertuin is netjes aangelegd met een combinatie van terras, gazon en groen. Door de hoekligging voelt de tuin extra ruim aan en zijn er meerdere fijne plekken om buiten te zitten, zowel in de zon als in de schaduw.







Achter in de tuin staat een stenen berging met daarnaast een kleine overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen.
Via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.





Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS







Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS













Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS









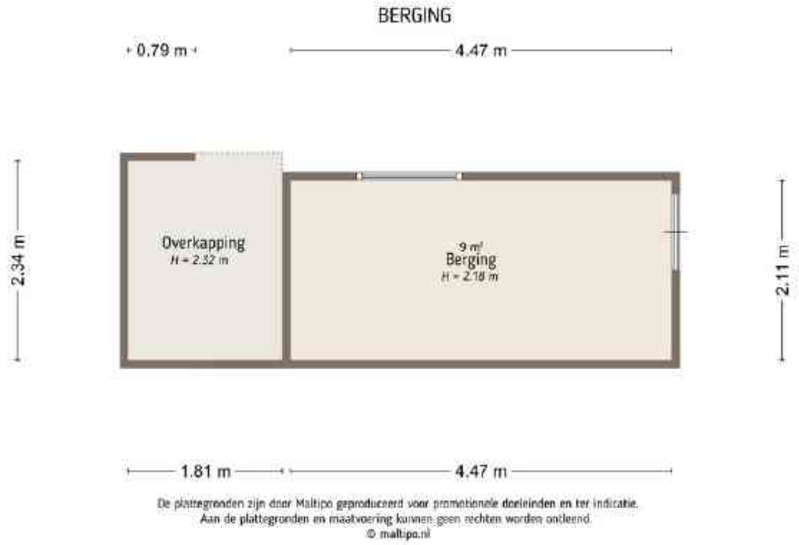
Plattegronden







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	1972
Vloeren	De vloeren van de begane grond en 1e verdieping zijn van beton, de 2e verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “CR Remeha Tzerra” in combinatie met een zonneboiler. De CV-installatie dateert uit 2017, bouwjaar zonnebiler is onbekend.
Ventilatie	De badkamer beschikt over natuurlijke ventilatie. In het toilet is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is in spouw gebouwd, die in 2017 zijn na-geïsoleerd. Ook is toen het dak van binnenuit deels na-geïsoleerd. Verder beschikken alle ramen over dubbel glas.
Zonnepanelen	In 2018 zijn 8 zonnepanelen geplaatst.

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

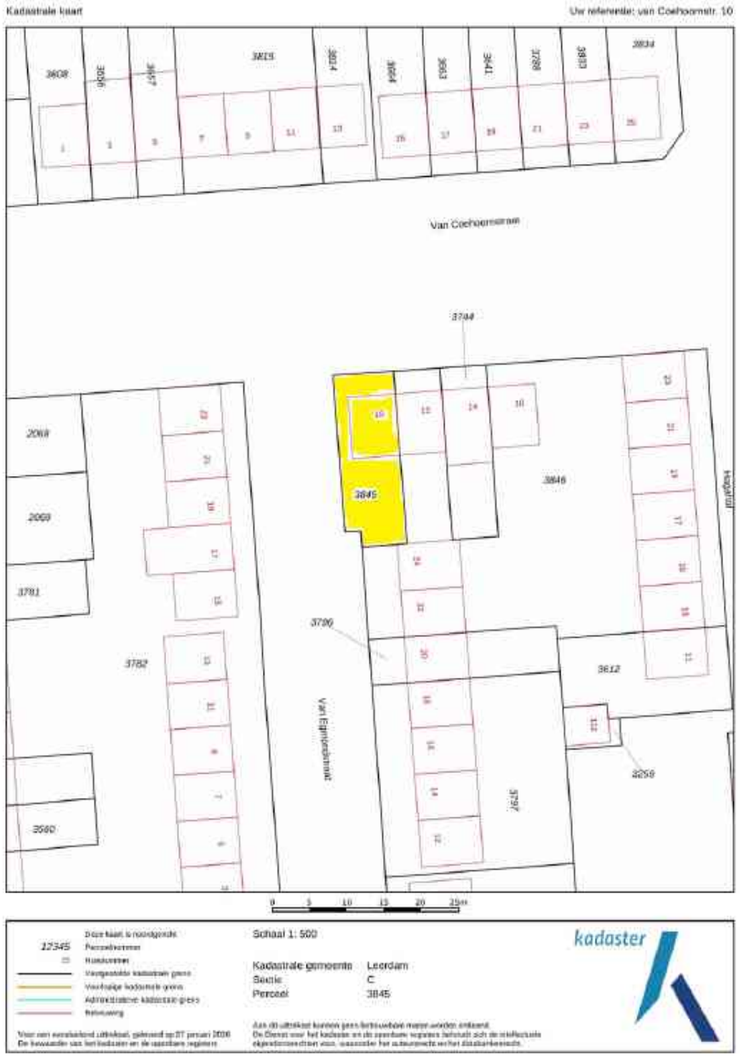
- De woning beschikt over een energielabel A.
- Aan de achterzijde van de woning is een handbedienbaar zonnescherm aanwezig.
- De keuken dateert uit 2016; de koelkast,vriezer en vaatwasser zijn in 2026 vervangen. De badkamer dateert uit 2011.
- In 2024 is het bitumen op de berging vervangen.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden

- Aan de achterzijde loopt een gang met daarop een recht van overpad.

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.

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) : 3845
Grootte : 186 m²
Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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: hoekwoning

Bouwjaar: 1972

Aantal slaapkamers: 4

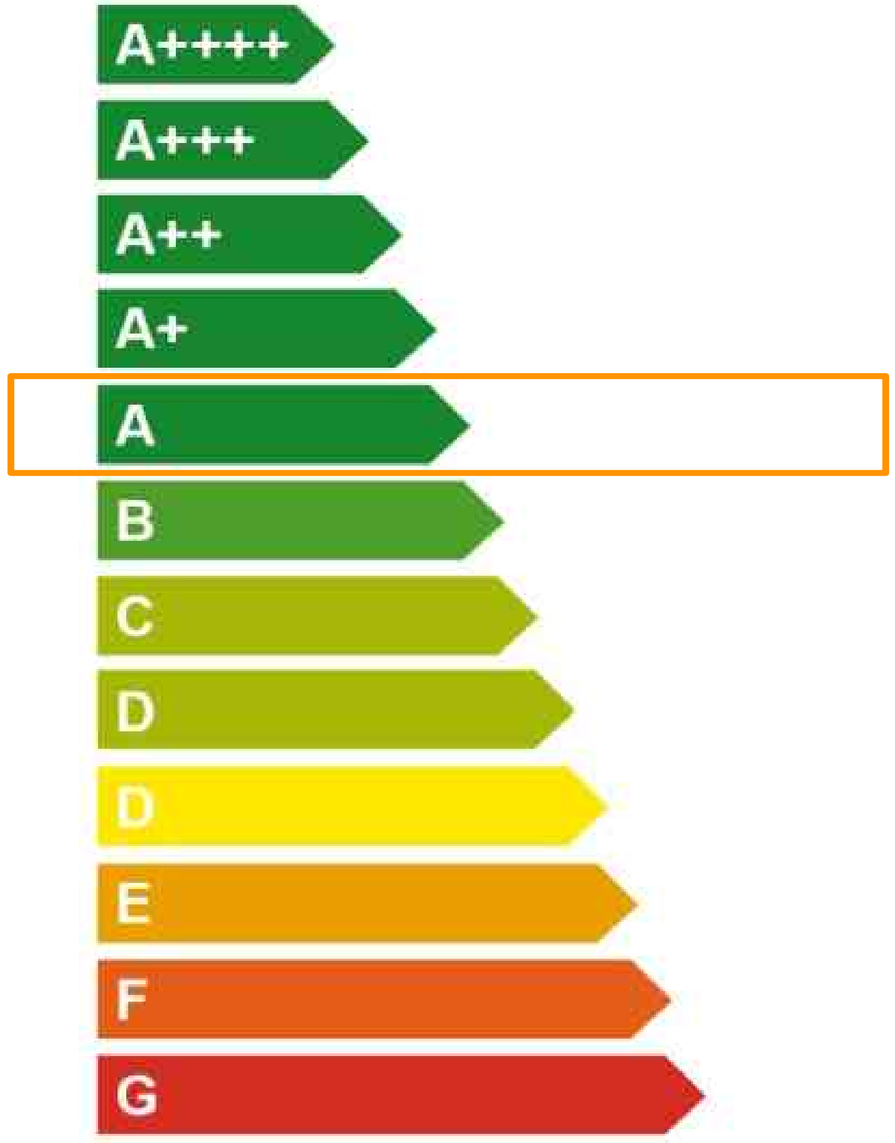
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 113.4 m²

Perceeloppervlakte: 186 m²

Inhoud: 389.8 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

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!

www.muttersmakelaars.nl

0345-616101

leerdam@muttersmakelaars.nl

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS