



COPIERLAAN 124

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 Copierlaan 124

Gezinswoning aan rand van de wijk, vlakbij het groen

Aan een autovrij pad in de populaire en kindvriendelijke 'Wijk ter Leede' staat deze tussenwoning met vier slaapkamers, een dakterras en een achtertuin met grote schuur en overkapping schuur. Dankzij de aanbouw aan de achterzijde is nummer 124 een van de grootste huizen aan de Copierlaan. De woonkamer loopt door in de aanbouw, waar een lichtstraat daglicht tot achter in de kamer brengt. Bovenop het huis stap je naar buiten op je eigen dakterras, waar je extra lang van de zon geniet.

Ter Leede is een rustige, landelijke wijk in Leerdam. Het pad voor de deur is ruim opgezet en vrij van auto's, zodat kinderen hier buiten kunnen spelen. Ook zijn er 7 notenbomen gelegen om voor de deur heerlijk noten te rapen in de herfst. Vlakbij ligt het Muizenveld, een groot speelveld met fruitbomen waar je in de nazomer volop appels raapt. Rechts van het huis grazen koeien in het weiland en aan de overkant liggen de moestuintjes. Net achter de wijk liggen de sportvelden, waar de kinderen zelf naartoe lopen of fietsen voor hun training. Scholen, kinderopvang en supermarkten vind je in Leerdam op korte afstand, en het centrum met de winkels ligt op fietsafstand. Vanaf station Leerdam neem je de trein richting Dordrecht of Geldermalsen. Zin in een wandeling? Dan loop je vanaf hier zo de polder in.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via het terras in de voortuin loop je onder de luifel naar de voordeur. In de hal vind je een garderobe. Op de hele benedenverdieping ligt een laminaatvloer in visgraatmotief.



Keuken

Aan de voorzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in lichtgroen met een composiet werkblad.
Je kookt op een SMEG-fornuis, de vaatwasser is ingebouwd en uit de kraan tap je gefilterd water.



De trapkast is slim bereikbaar als voorraadkast.



Woonkamer

Vanuit de keuken loopt de woonkamer door tot in de aanbouw. Halverwege staat de eettafel en achterin zit je in de zithoek onder de lichtstraat, met zicht op de tuin.





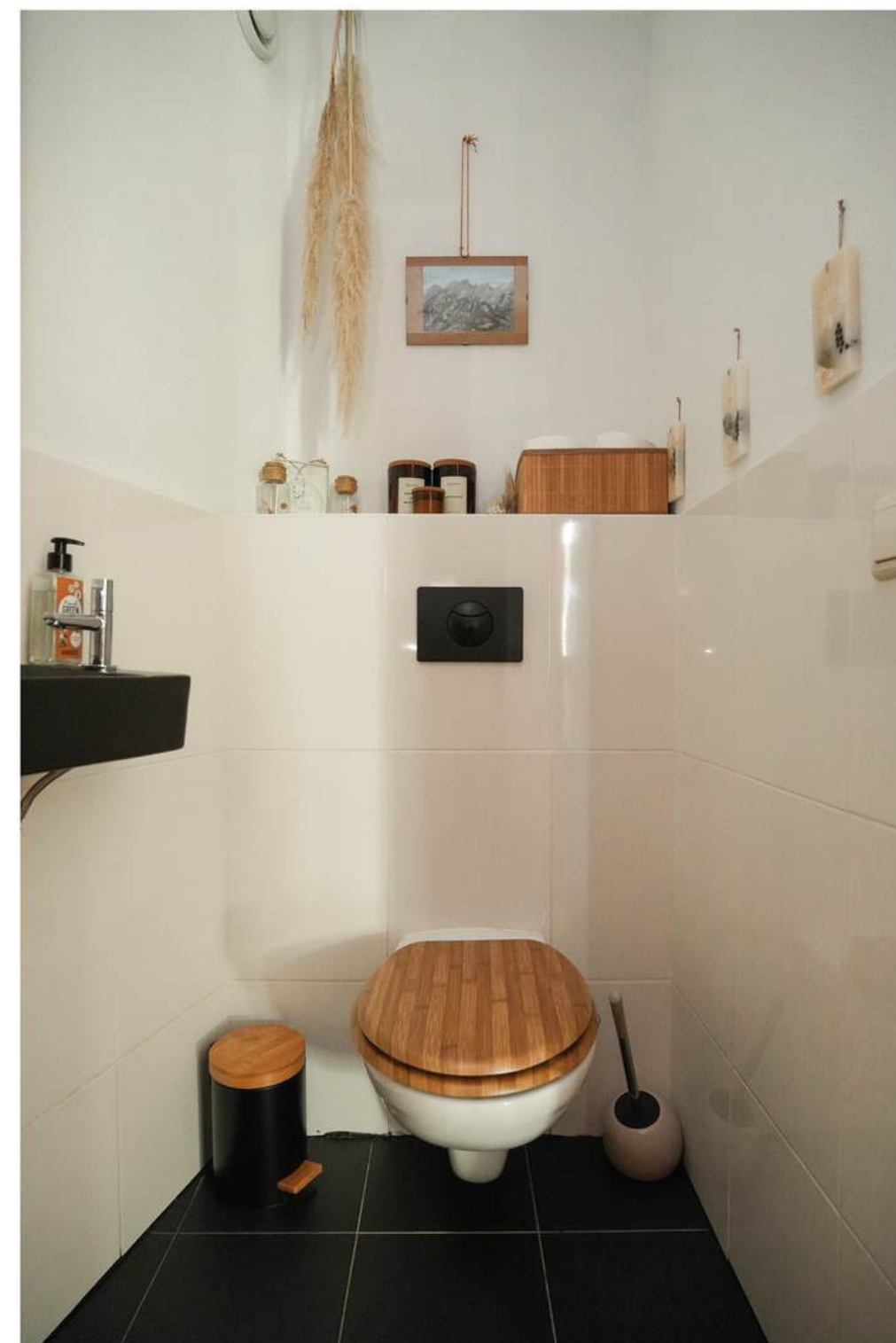
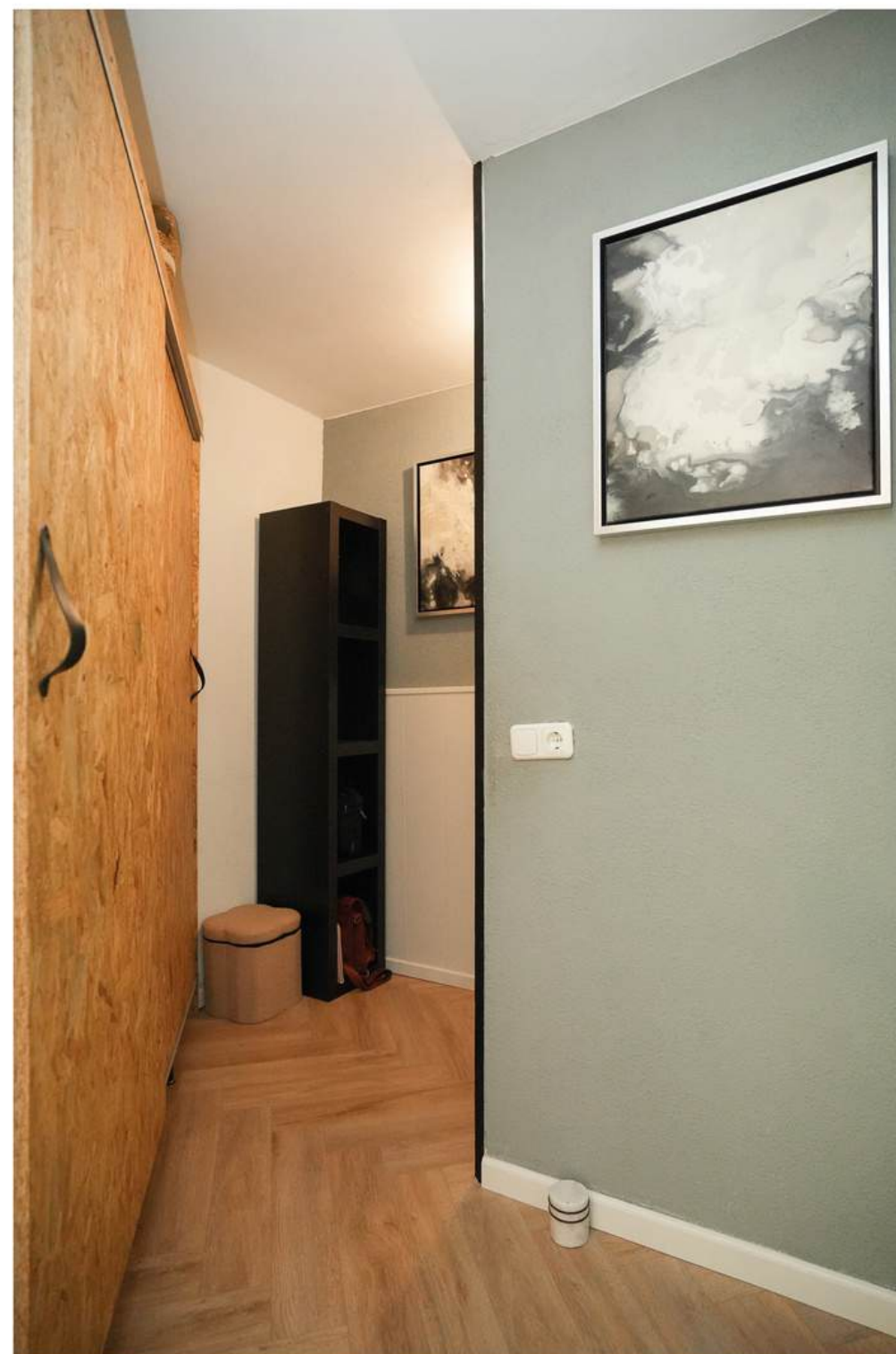




De shutters voor de raampartij zet je open of dicht zoals jij wilt.
Door de tuindeur stap je zo het terras op.



In het centrale portaal tref je het toilet met een hangend closet en een fonteintje, de trap naar boven en een ruime bergkast.



Eerste verdieping

Boven aan de trap houdt een elektrisch traphek de jongste bewoners veilig. Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een kastenwand met schuifdeuren en een rolluik, en je kijkt uit op de notenbomen en het water.



Slaapkamer II

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers met uitzicht over de tuin.



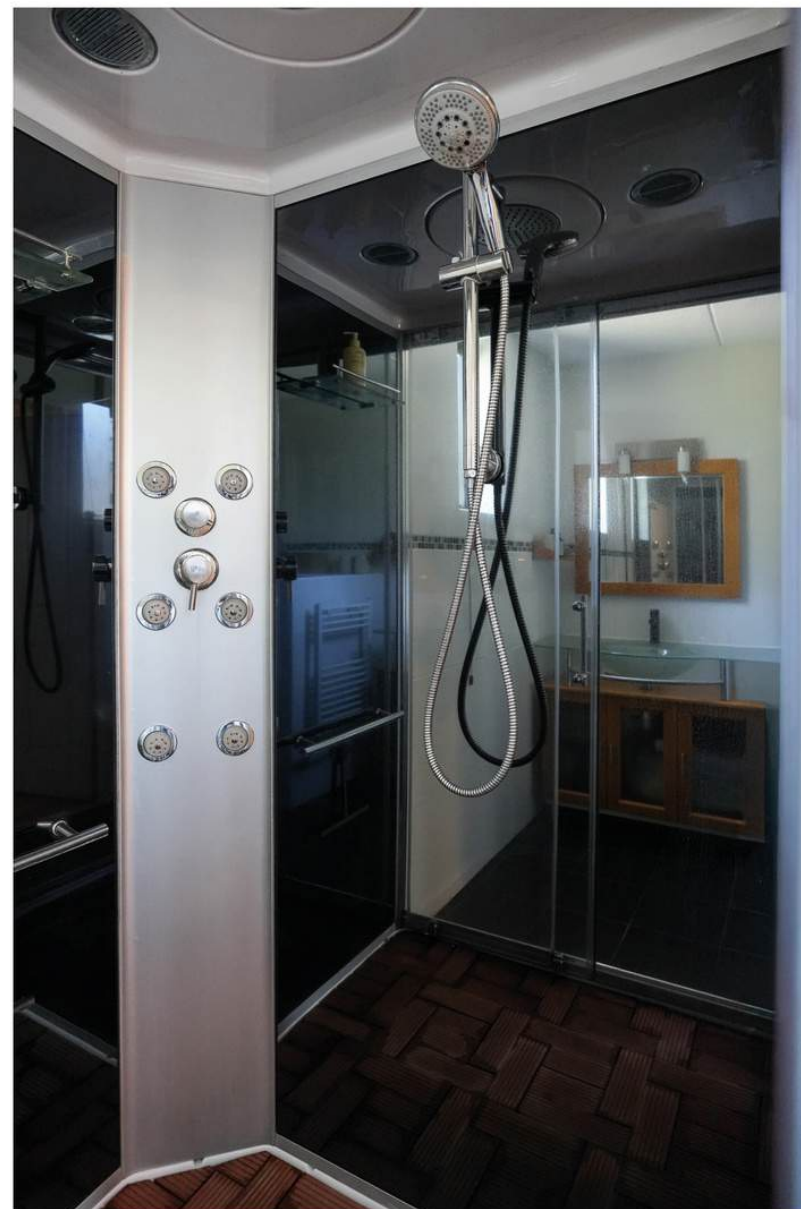
Slaapkamer III

Alle drie slaapkamers hebben een laminaatvloer.



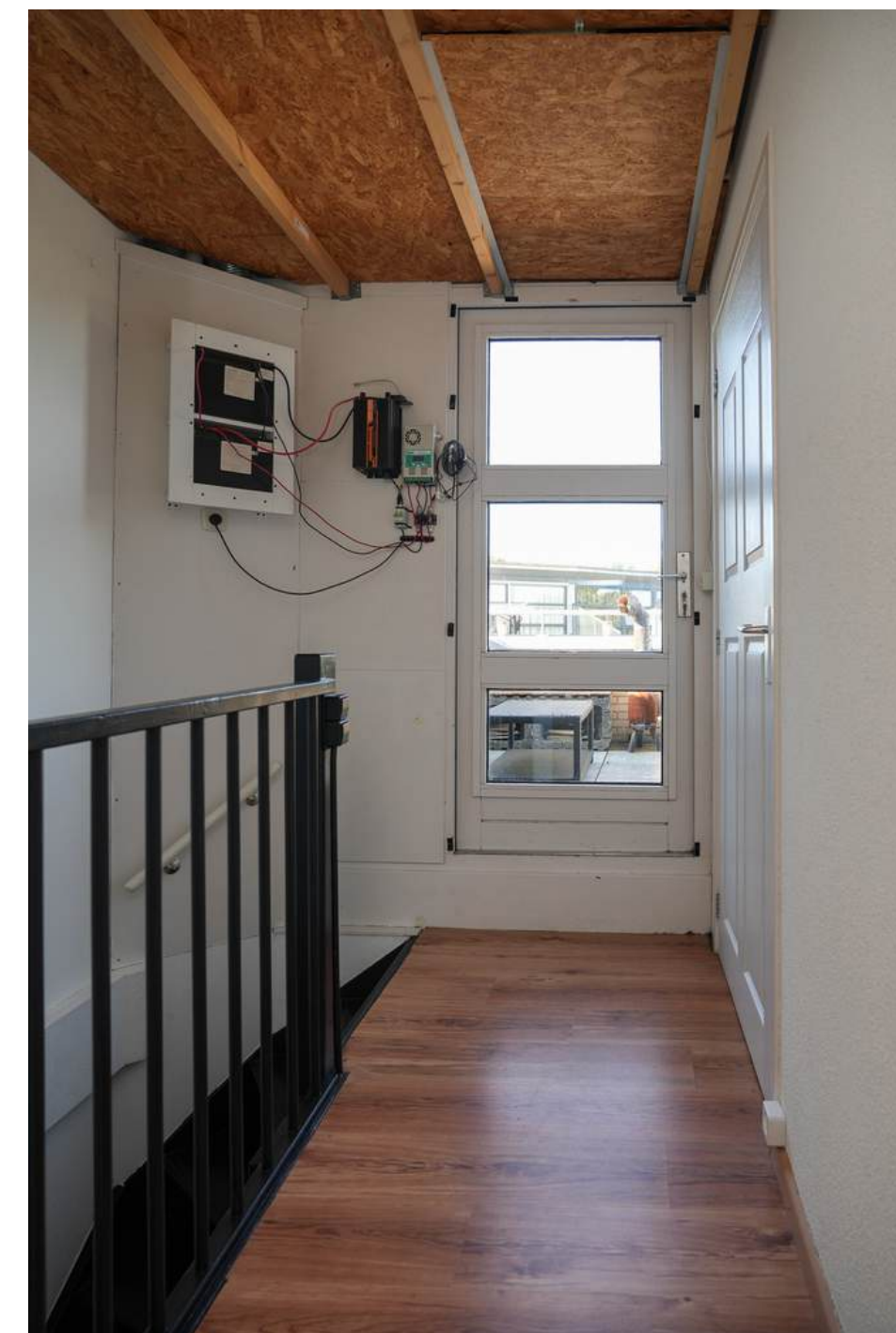
Badkamer

In de badkamer stap je onder de regendouche van de douchecabine met jets.
Verder vind je hier een wastafel en het tweede toilet. Een raam zorgt voor frisse lucht.



Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer en het dakterras. Op de overloop vind je de aansluiting voor je wasapparatuur. Een kleine vliering geeft je extra bergruimte.



Slaapkamer IV



Deze slaapkamer heeft handige bergruimte achter de knieschotten en heeft een rolluik. Ook hier is een vliering aanwezig.

Dakterras

Vanaf deze verdieping stap je naar buiten op het dakterras aan de voorzijde.
Op het vlonderterras zit je heerlijk en kijk je over de boomtoppen heen tot de zon ondergaat.





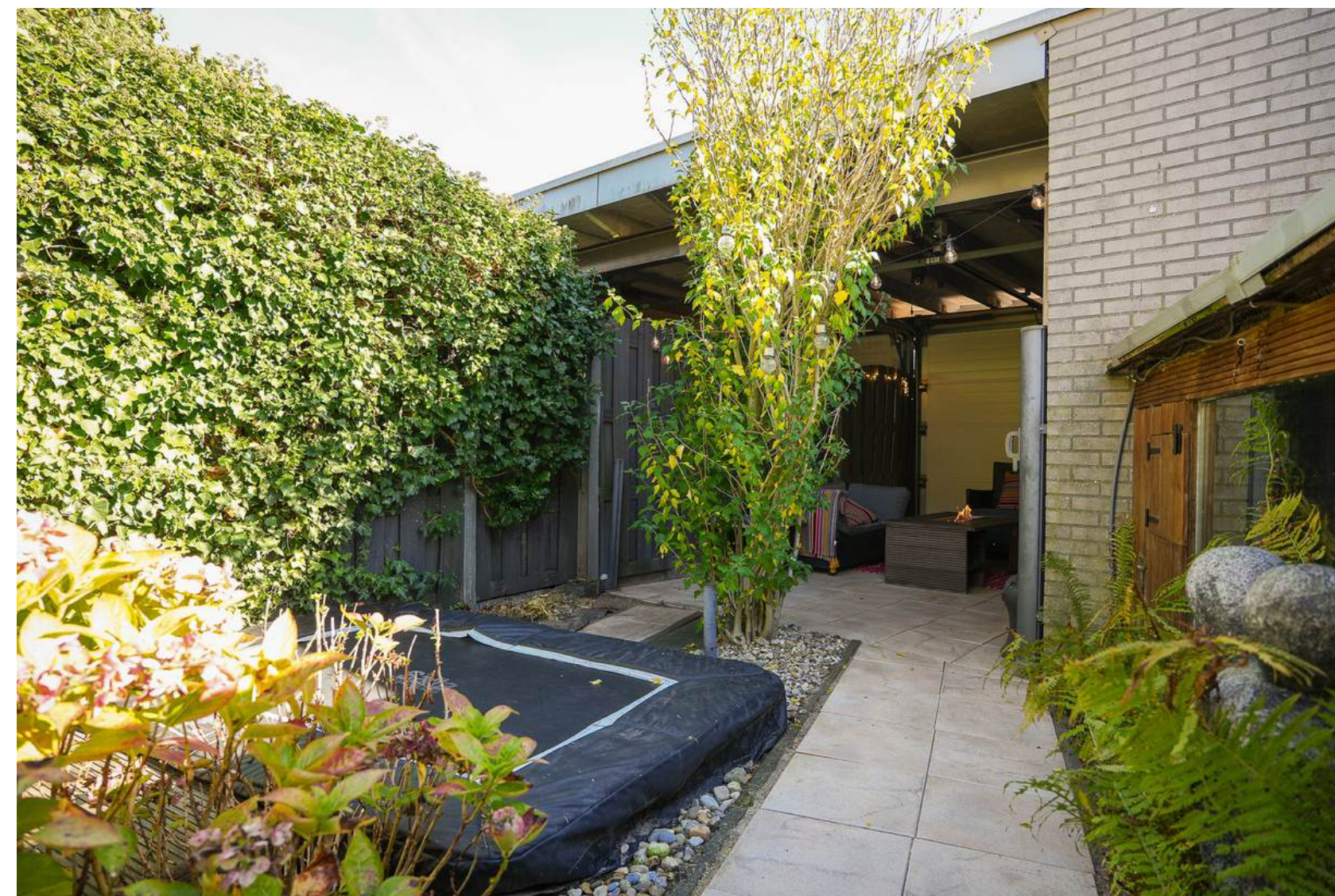
Buiten

Aan de achterzijde begint de tuin met een vlonderterras tegen het huis. Boven het raam zit een zonnescherm.

Een pad van tegels brengt je naar achteren, naar de overkapping/carport, waar je op koele avonden rond de vuurtafel zit.



De carport heeft een elektrische garagedeur, zodat je je fietsen en tuinspullen zo naar binnen rijdt.
De naastgelegen schuur is via een loopdeur bereikbaar. De schuur is ruim en hoog,

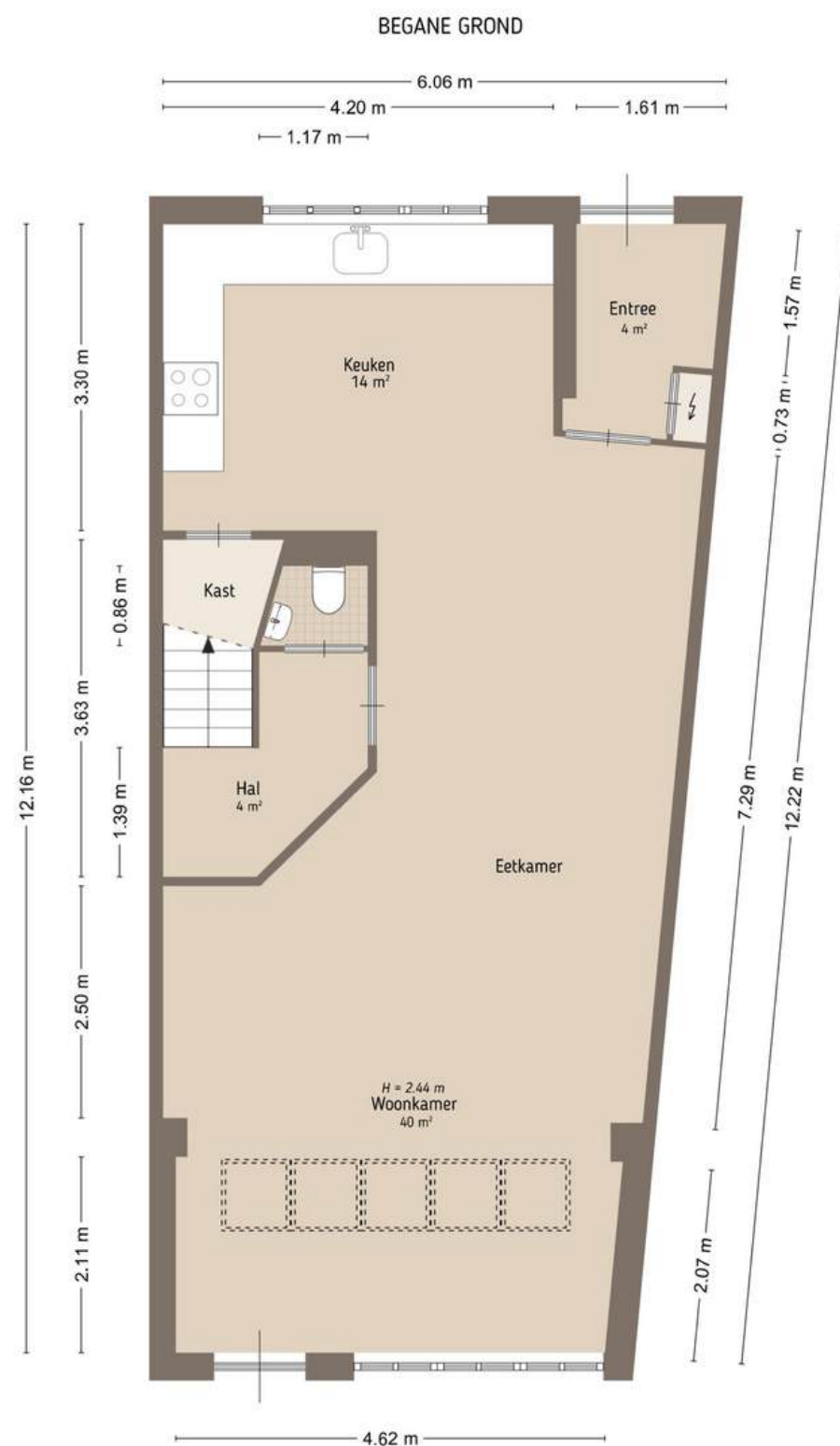




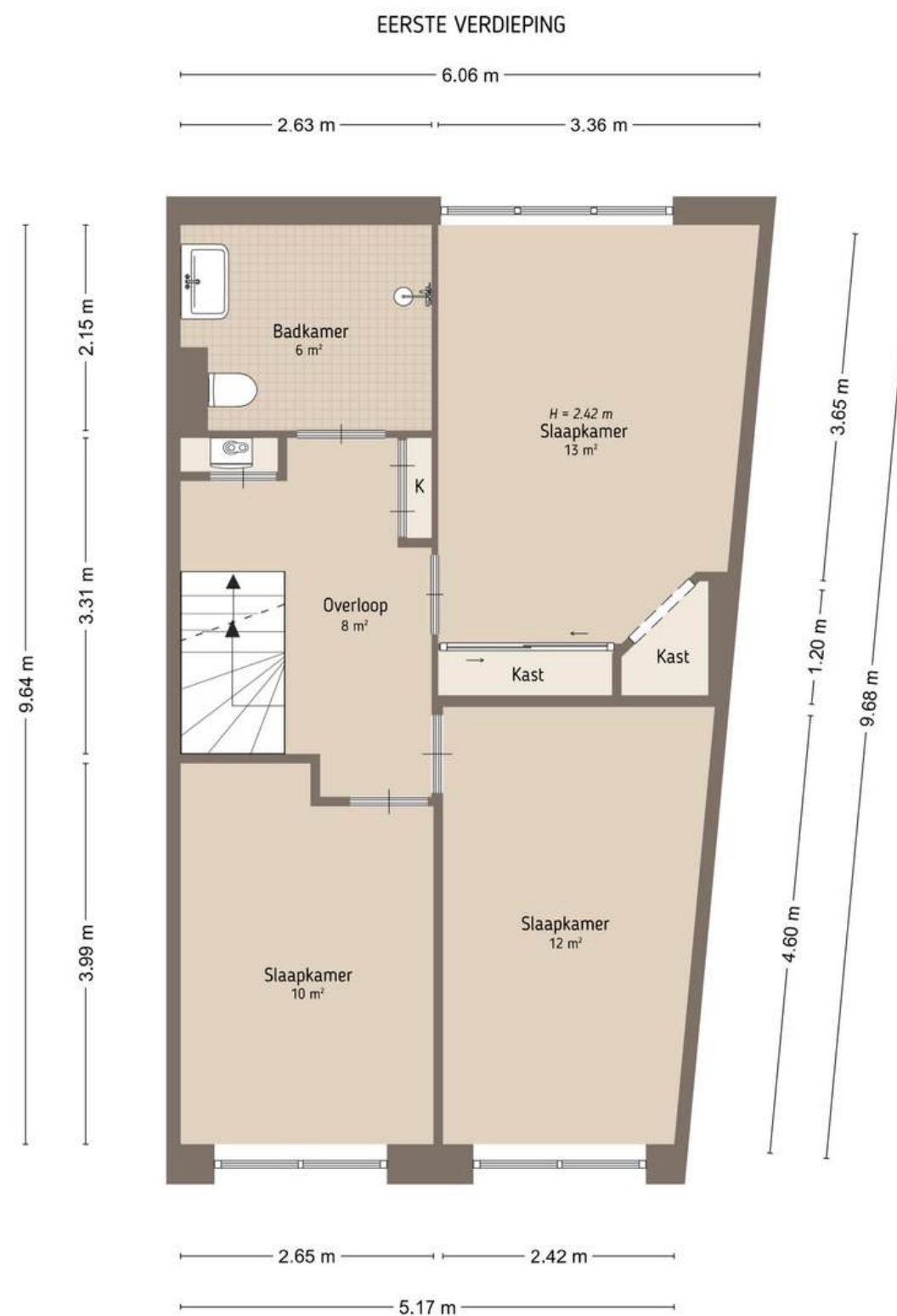




Plattegronden



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

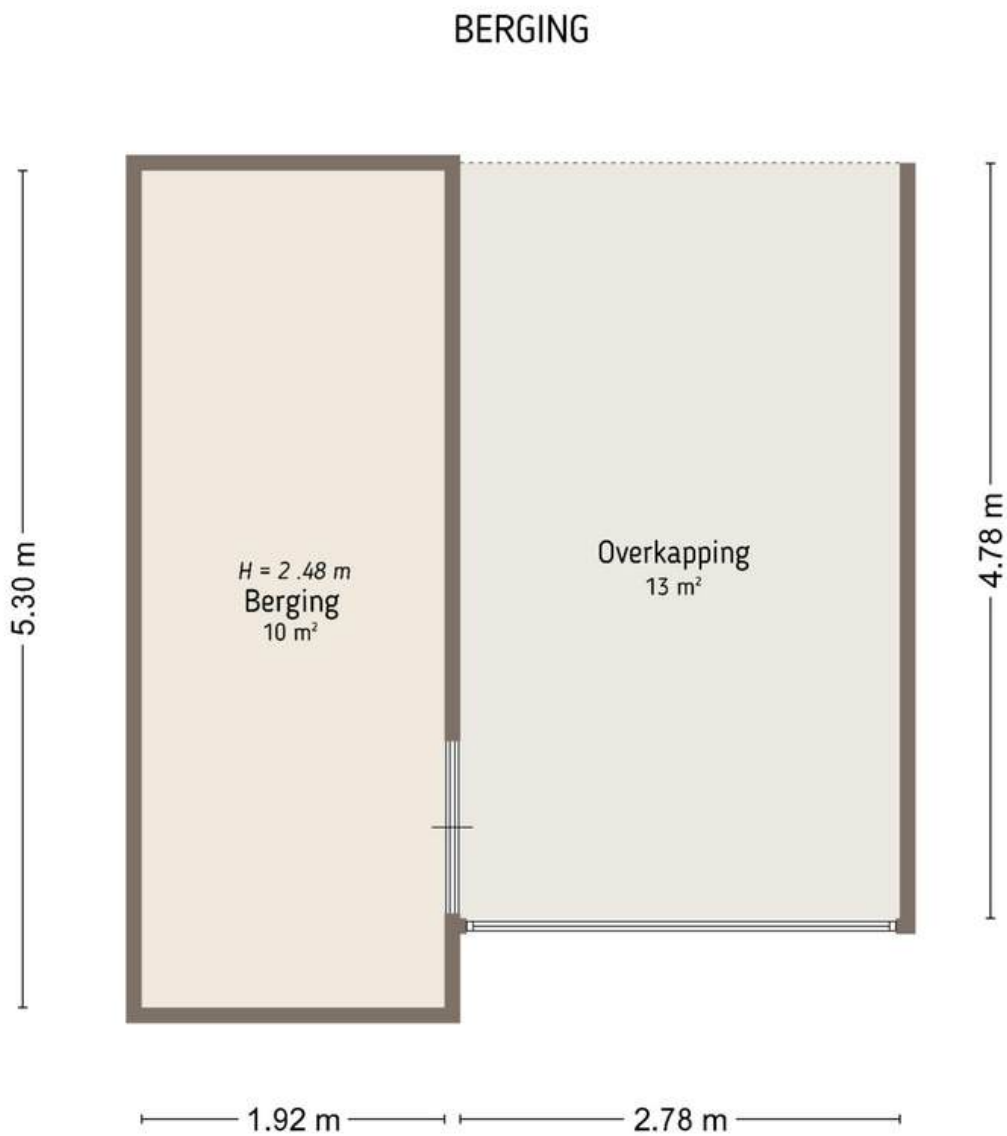


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

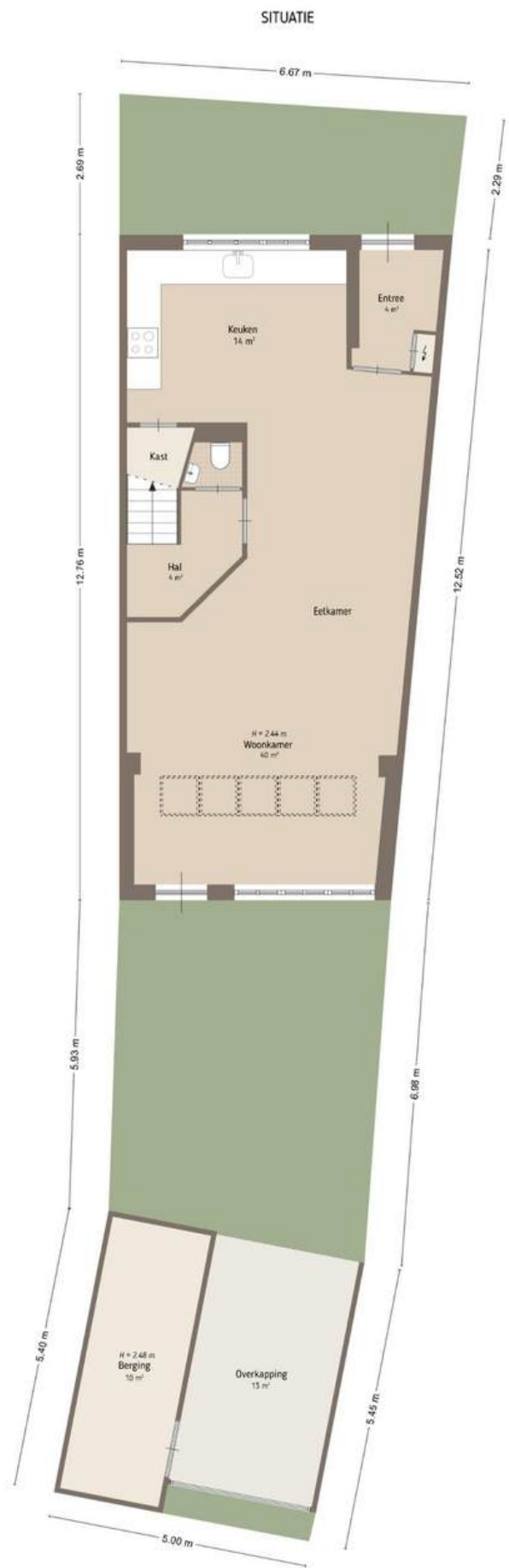


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

Bouwjaar	1995, aanbouw aan de achterzijde in 2010
Vloeren	Begane grond, eerste en tweede verdieping zijn van beton, met een toegankelijke en droge kruipruimte
Dak	Kap met dakpannen uit 1996, het platte dak van de aanbouw uit 2010 heeft een bitumineuze dakbedekking
Gevels	Metselwerk in spouw
Beglazing	Houten kozijnen met HR-spouwglas met argonvulling, in de aanbouw HR++ glas
Verwarming	Intergas Kombi Kompakt HRE cv-ketel uit 2020 (eigendom), voor het laatst onderhouden in mei 2025
Ventilatie	Mechanische ventilatie
Isolatie	De woning is bij de bouw volledig geïsoleerd (gevels, dak en vloer). De aanbouw is bij de bouw in 2010 eveneens volledig geïsoleerd, de vloer van de aanbouw met EPS

Bijzonderheden

- De zonnepanelen en de thuisbatterij horen niet bij de koop. Ze staan op het dakterras als noodvoorziening en worden door de verkopers meegenomen
- De aanbouw is vergunningsvrij gebouwd
- In oktober 2025 is de rioolleiding van het toilet beneden tot aan het hoofdriool machinaal gereinigd na een verstopping
- Eén raam op de tweede verdieping (links) vertoont condens tussen het glas
- Eén van de glazen afscheidingen op het dakterras heeft een klein scheurtje in het draadglas
- De kleine spoelknop van het toilet op de eerste verdieping werkt niet

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

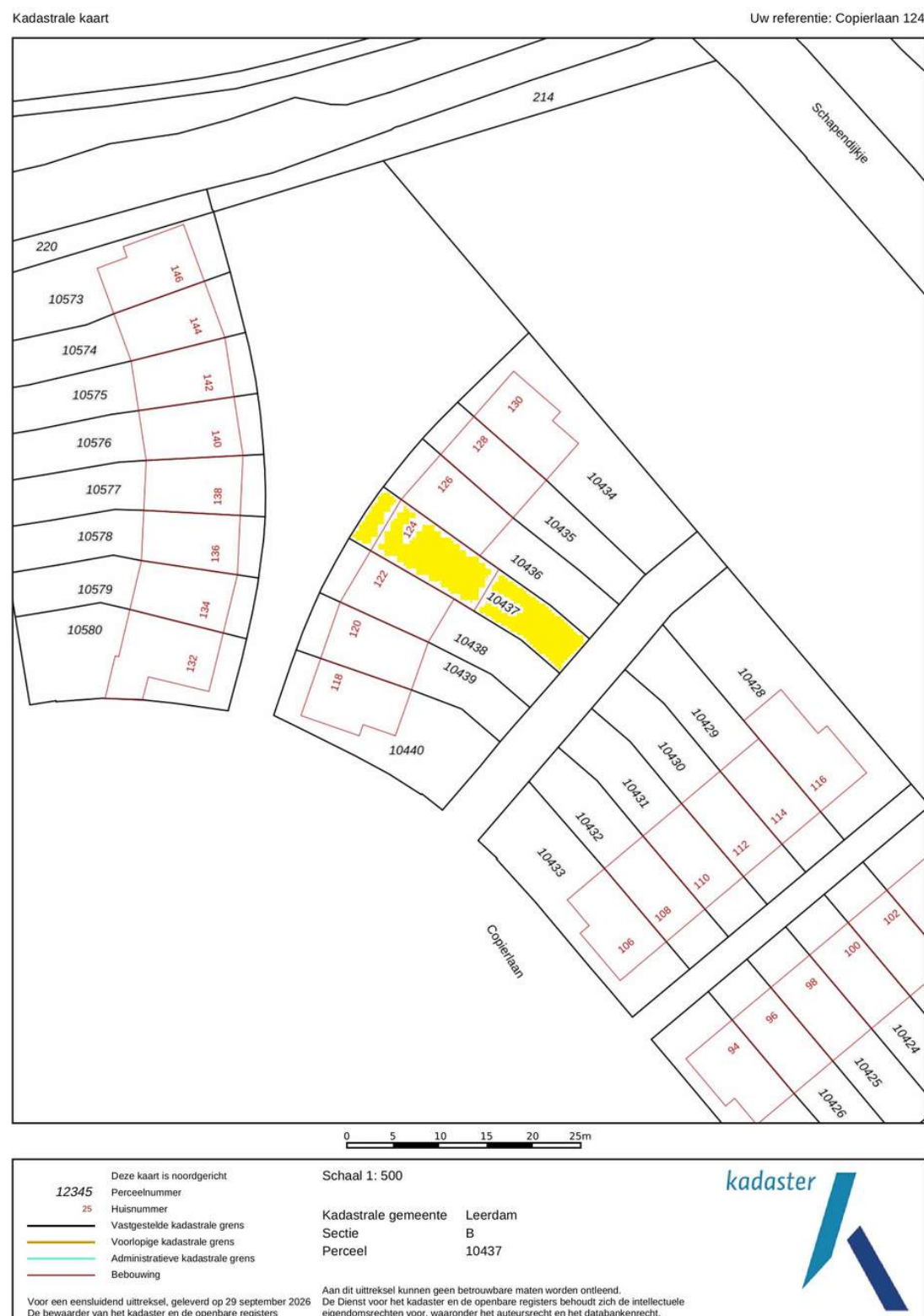
Overige technische kenmerken

- Elektra betreft 9 groepen met aardlekschakelaar en een dubbeltariefmeter
- Aansluiting op glasvezel
- Rookmelders op iedere verdieping. CO-melders op de eerste en tweede verdieping.
- Laminaat-vloer in visgraatmotief op de begane grond, gelegd in november 2025
- Keuken uit 2007 met inbouwvaatwasser uit 2016 en een SMEG-gasfornuis
- Badkamer uit 2007 met later vernieuwde douchecabine met jets en regendouche
- Buitenschilderwerk van de kozijnen tussen 2023 en 2026 uitgevoerd
- Rolluiken op de slaapkamer aan de voorzijde van de eerste verdieping en op de slaapkamer op de tweede verdieping
- Shutters voor de ramen aan de voor- en achterzijde op de begane grond
- Zonneschermbaan aan de achtergevel, zonnescreen aan de voorgevel
- Horren voor alle slaapkamerramen op de eerste verdieping
- Elektrisch traphek boven aan de trap naar de eerste verdieping
- Vrijstaande stenen schuur met elektrische garagedeur
- Overkapping in de achtertuin
- Dakterras met vlinder aan de voorzijde op de tweede verdieping

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 : B

Nummer(s) : 10437

Grootte : 150 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: 1995

Aantal slaapkamers: 4

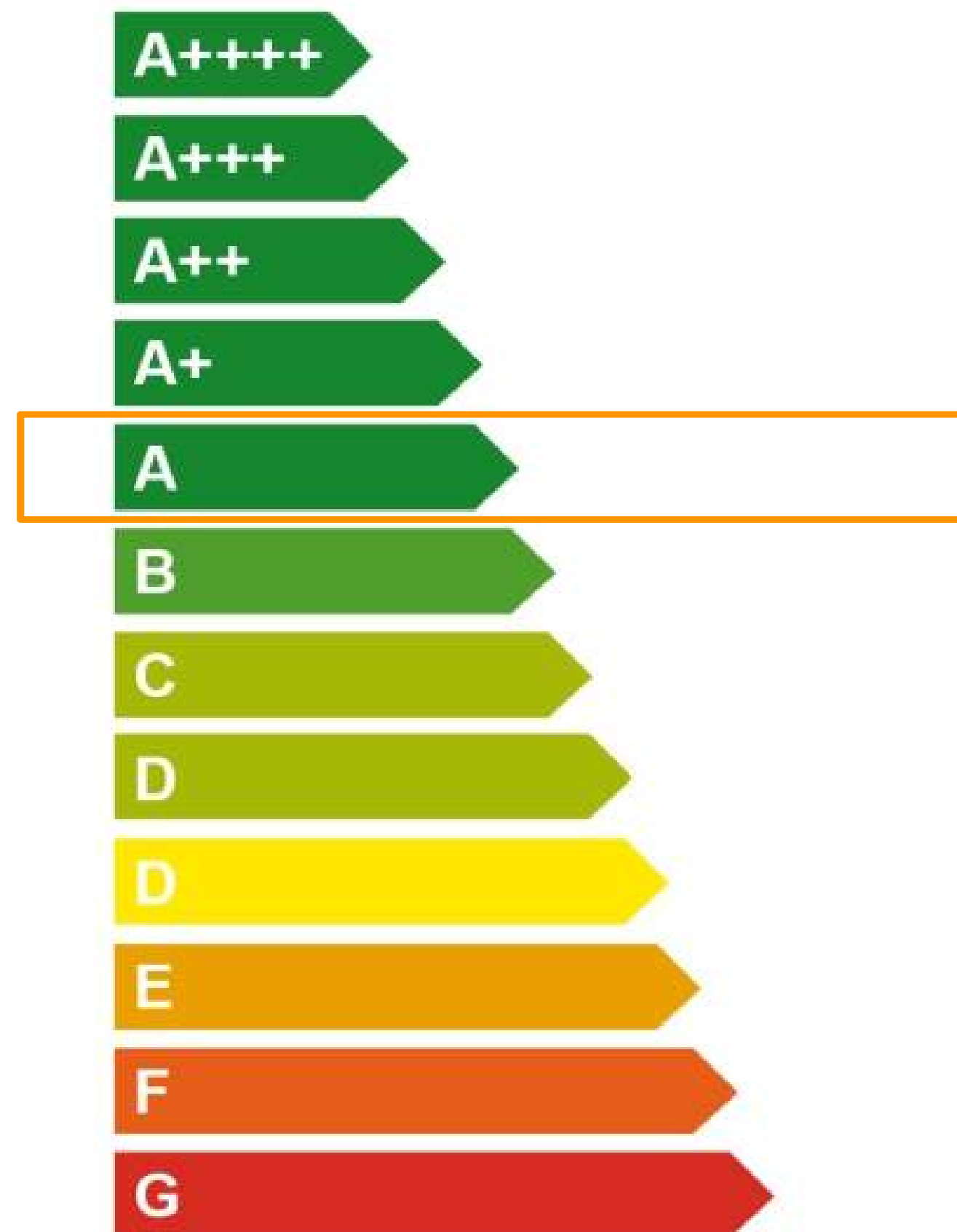
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 140.2 m²

Perceeloppervlakte: 150 m²

Inhoud: 451.8 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 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