

STATIONSWEG 125

Leerdam

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

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

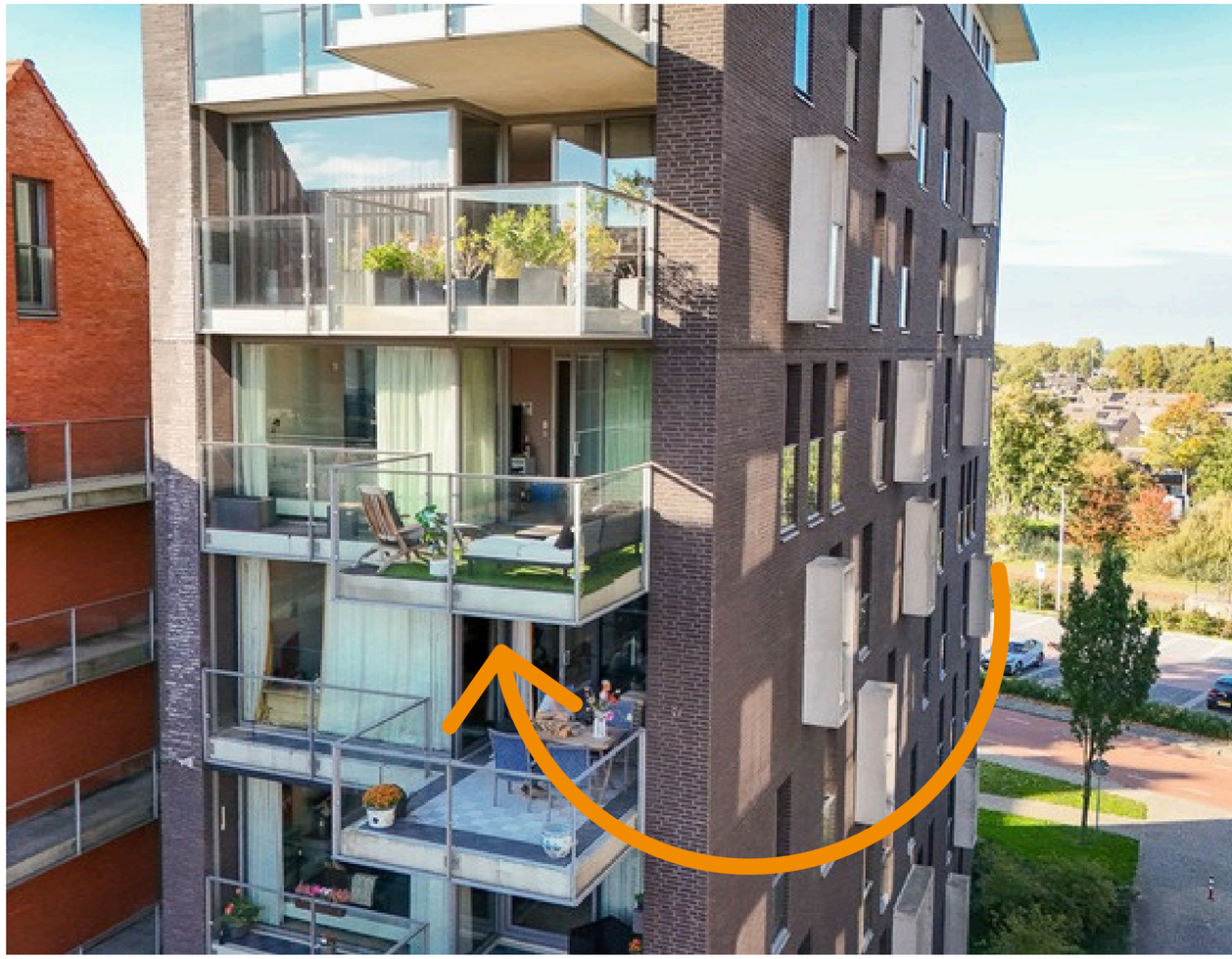
Oprichter en ambassadeur

Welkom bij de Stationsweg 125

Leerdam aan je voeten

Dit appartement ligt op de vijfde etage van een moderne woontoren aan de Stationsweg. Het heeft twee slaapkamers, een open keuken en een balkon op het zuiden. Vanuit de woonkamer stap je door de schuifpui naar buiten en kijk je over de daken van de oude binnenstad. In de parkeergarage onder het gebouw heb je een eigen parkeerplaats, in de kelder een eigen berging, en de lift brengt je van de garage tot op je etage.

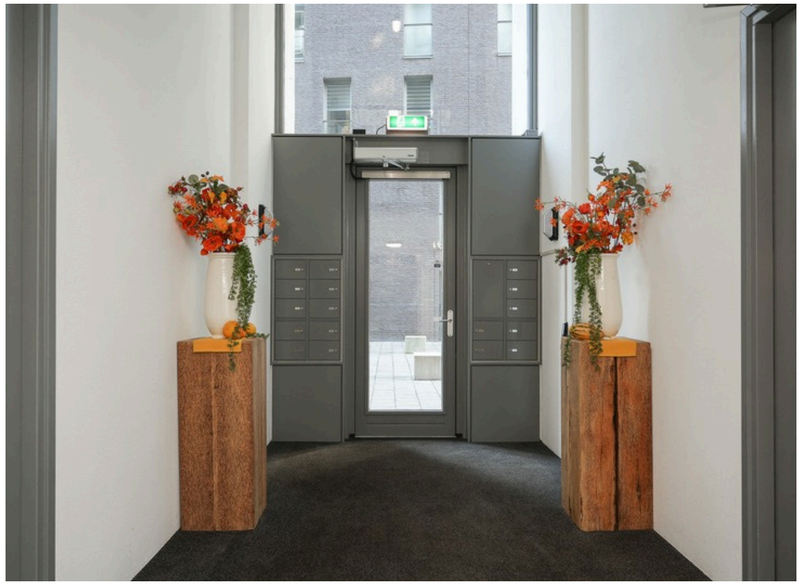
De toren staat aan de rand van het centrum van Leerdam, aan een groen plein met gazons en bomen. Achter het gebouw ligt een binnenhof met tuinen. Station Leerdam ligt aan de overkant van de straat, dus je stapt zo in de trein richting Dordrecht of Geldermalsen. De winkels in het centrum liggen op loopafstand.



Entree

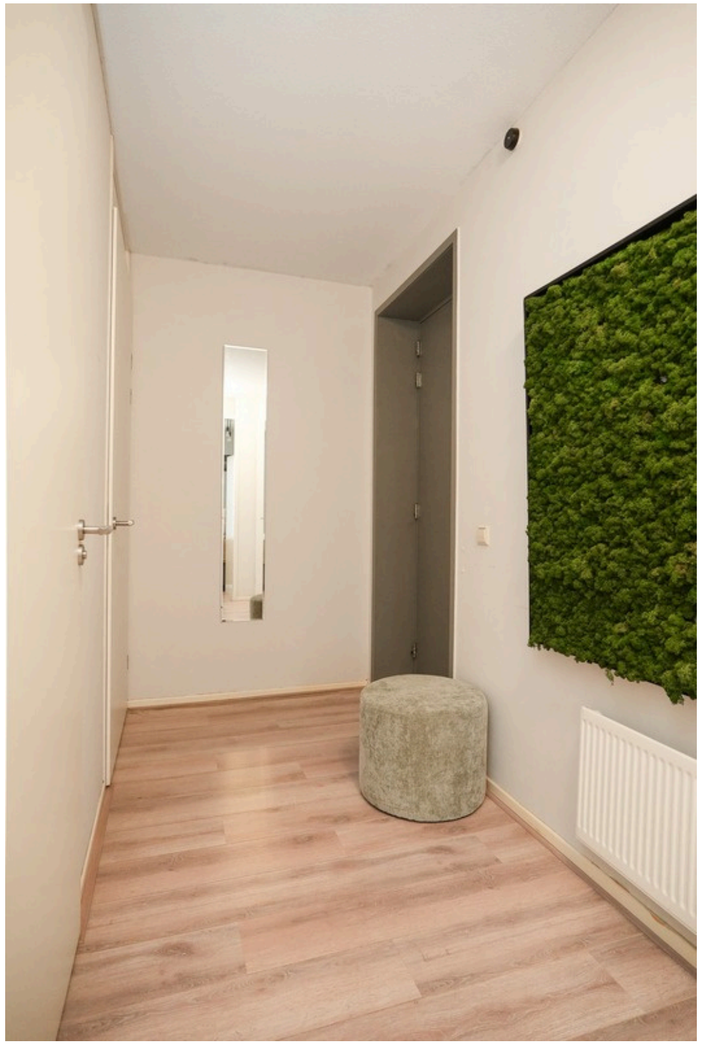
Via de centrale hal met de brievenbussen en de lift kom je op de vijfde etage bij je voordeur.
Vanuit de hal bereik je ook de berging.

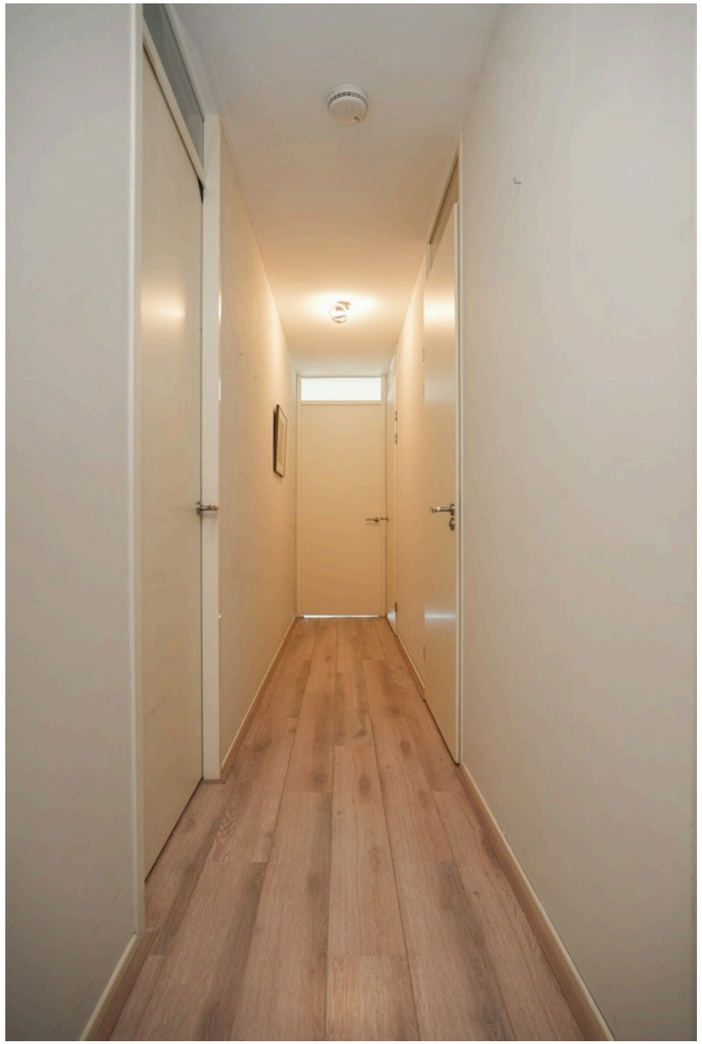






In de hal hang je jas in de garderobekast en in de bergkast zet je de stofzuiger en andere spullen weg. In het hele appartement ligt dezelfde laminaatvloer.
Je loopt de gang door en komt aan het eind in de woonkamer.

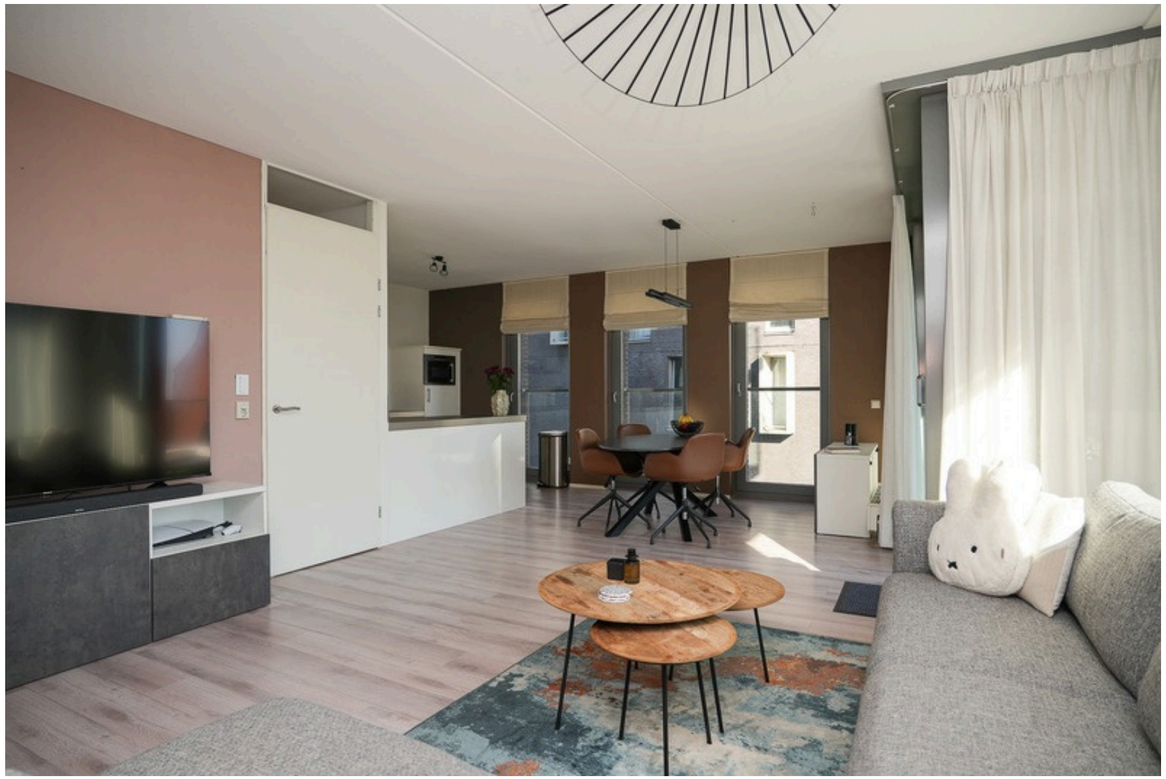




Woonkamer

Achter een glazen pui die van vloer tot plafond loopt zit je in de zithoek.
Deze ligt op het zuiden, dus het is hier heerlijk vertoeven.







Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS





Je eettafel staat bij de keuken, voor drie hoge ramen.







Keuken

De open keuken is uitgevoerd met witte hoogglansfronten en een grijs werkblad. Je kookt op een SMEG-gasfornuis met zes pitten en een oven, onder een RVS-afzuigkap met een RVS-achterwand. Verder vind je een koelkast, een vaatwasser en een inbouwmagnetron. Boven de spoelbak met uittrekbare kraan hangt een RVS-wandplank. Achter het schiereiland sta je met je gezicht naar de kamer, dus je praat gewoon verder met je gasten terwijl je kookt.











Balkon

Door de schuifdeur in de woonkamer stap je direct het balkon op. Het balkon ligt op het zuiden.
Een deel is overdekt, zodat je ook bij een regenbui buiten kunt blijven zitten.





Achter de glazen balustrade zit je in de zon en kijk je uit over de daken van de binnenstad en over de binnenhof.



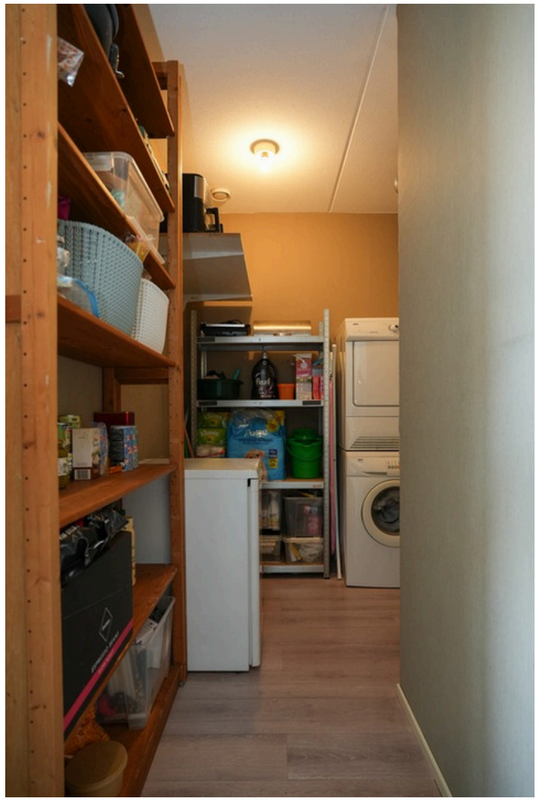


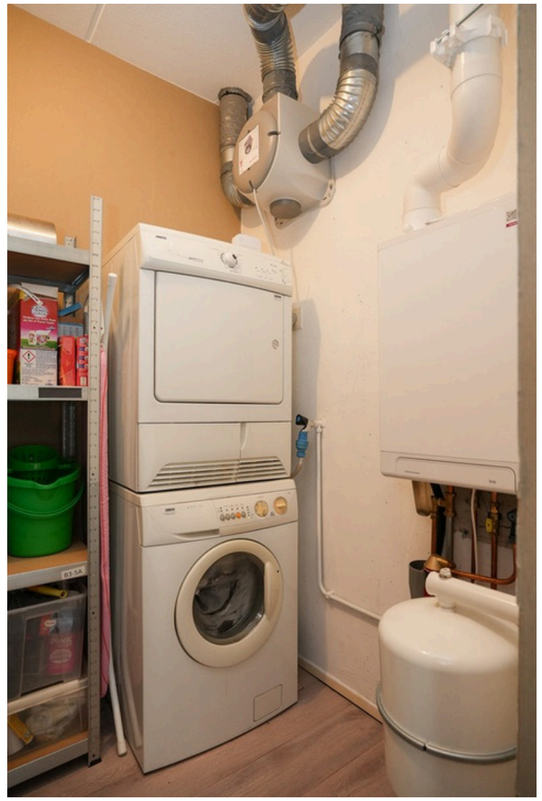


Toilet en wasruimte

Aan de ene kant van de gang ligt eerst het toilet met fonteintje, betegeld in wit met een strook zwarte tegels en een donkere tegelvloer. Naast de badkamer ligt de wasruimte met de aansluitingen voor je wasmachine en droger. Hier hangen ook de cv-ketel en de mechanische ventilatie. Langs de wand zet je een stellingkast neer voor je voorraad.







Badkamer

In de badkamer zie je de combinatie van wit en zwart terug. Je kiest hier tussen het ligbad en de regendouche achter een glazen wand. Verder vind je een wastafelmeubel met een grote spiegel en het tweede toilet.









Slaapkamer I

Aan de andere kant van de gang liggen de twee slaapkamers, allebei met een hoog openslaand en kiepraam. In de grootste slaapkamer staat een kastenwand en past een groot tweepersoonsbed met aan beide kanten een nachtkastje.





Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is kleiner en kun je gebruiken als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Ook hier een openslaand en kiepbaar raam.



Berging en parkeren

Op de begane grond heb je een eigen berging. Je auto parkeer je op je eigen plaats in de parkeergarage onder het gebouw.
Hier vind je ook de beveiligde fietsenstalling. Met de lift ga je vanuit de garage zo naar boven, handig met de boodschappen!





Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS











Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

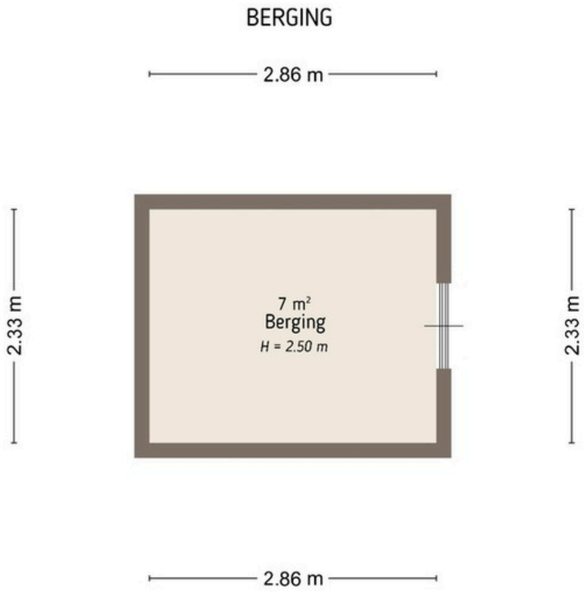








Plattegronden



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	2008
Woonlaag	vijfde etage, bereikbaar met de lift
Vloeren	betonvloeren; laminaat in het gehele appartement, tegelvloer in toilet en badkamer
Dak	plat dak van het complex, geïsoleerd uitgevoerd (2008)
Gevels	metselwerk, tijdens de bouw geïsoleerd
Kozijnen	houten kozijnen, aluminium pui
Beglazing	HR++ isolatieglas in het gehele appartement
Verwarming	cv-installatie Intergas HRE 28/24 A CW4, geplaatst in oktober 2025, in eigendom
Ventilatie	mechanische ventilatie, ventilatiebox geplaatst in november 2025
Isolatie	gevels, dak en vloer geïsoleerd, HR++ beglazing

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.

Overige technische kenmerken

- Keuken: open keuken uit 2008 met witte hoogglansfronten en kunststof werkblad; SMEG zespits gasfornuis met oven, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser en magnetron
- Badkamer: uit 2008, met ligbad, douche met regendouche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Toilet: apart toilet met fontein
- Wasruimte: aansluiting voor wasmachine en droger, opstelplaats cv-ketel en ventilatiebox
- Riolering: aangesloten op het gemeentelijk riool
- Rookmelders: aanwezig (2016)

Bijzonderheden

- eigen berging op de begane grond
- Parkeren: eigen parkeerplaats in de parkeergarage onder het gebouw
- Energielabel:

VVE

Bij dit appartement horen twee verenigingen van eigenaren: een voor de woontoren, waar ook de berging onder valt, en een voor de parkeergarage, waar de parkeerplaats onder valt.

VVE woontoren

- Het appartement en de berging maken deel uit van VvE Kristallijn Blok 9 (Stationsweg 105 t/m 137). De vereniging is actief: het bestuur bestaat uit eigenaren, er wordt twee keer per jaar vergaderd en de financiële administratie is ondergebracht bij VVE Commitment B.V. Daarnaast draagt de VvE bij aan een hoofdvereniging voor het complex.
- Naam: VvE Kristallijn Blok 9; Stationsweg 105-137 te Leerdam
- Inschrijving KvK: 30286043
- Aantal appartementsrechten: 17
- Bestuur: eigen bestuur, gevormd door eigenaren
- Financieel beheer: VVE Commitment B.V.
- Maandelijkse bijdrage 2026: € 203,80 (woning met berging)
- Besloten verhoging: 4% per 1 januari 2027
- Reservefonds groot onderhoud: € 65.826,26 (per 31-12-2025)
- Algemene reserve: € 6.627,34 (per 31-12-2025)
- Jaarlijkse dotatie onderhoud: € 15.500
- Meerjarenonderhoudsplan: aanwezig, geactualiseerd in 2025
- Opstalverzekering: collectief, met appartementenclausule
- Eenmalige bijdragen: geen
- Laatste vergaderingen: 6 november 2025 en 28 mei 2026

Aan deze omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens zijn ontleend aan de vragenlijst van de verkoper, de stukken van de VvE en onze eigen opname.

VVE parkeergarage

- Breukdeel parkeerplaats: 1663
- Inschrijving KvK: [aan te vullen]
- Maandelijkse bijdrage: [aan te vullen]
- Reservefonds: [aan te vullen]
- Meerjarenonderhoudsplan: [aan te vullen]

Uitgevoerd onderhoud woontoren

- In 2025 zijn in een gezamenlijk project de rookgaskanalen aangepast en zijn nieuwe cv-ketels geplaatst. In november 2025 is bij de hoofdingang een automatische draaideur geplaatst, met een onderhoudscontract voor snelle service en jaarlijks onderhoud.

Lopende en geplande punten woontoren

- In 2026 wordt de intercom in de lift vervangen door een 4G-verbinding. Bij de liftkeuring in september 2026 kan een reparatie aan de liftmachine nodig blijken. De betonwand in de parkeergarage wordt bijgewerkt en de dakcontrole loopt via de hoofdvereniging. Volgens de doorrekening van het meerjarenonderhoudsplan staan in 2030 tot en met 2032 grotere onderhoudskosten gepland. De vergadering heeft daarom de bijdrage per 2027 met 4% verhoogd en sluit een verdere verhoging op termijn niet uit; hierover wordt in de najaarsvergadering besloten.

Huishoudelijk reglement woontoren

- Het huishoudelijk reglement dateert uit 2008 en is op 28 mei 2026 herzien. Daarin staat onder meer dat een elektrische of gasbarbecue op het balkon is toegestaan, dat zonwering aan de buitenzijde de voorschriften van de architect volgt en dat parkeerplaatsen en bergingen alleen aan eigenaar-bewoners van het gebouw verkocht mogen worden. Fietsen gaan niet met de lift maar via de parkeergarage, en huisdieren zijn op het complex aangelijnd. Sinds 2026 houden bewoners zelf hun eigen portaal en stuk trappenhuis schoon.

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 A117 + A213
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: 2008

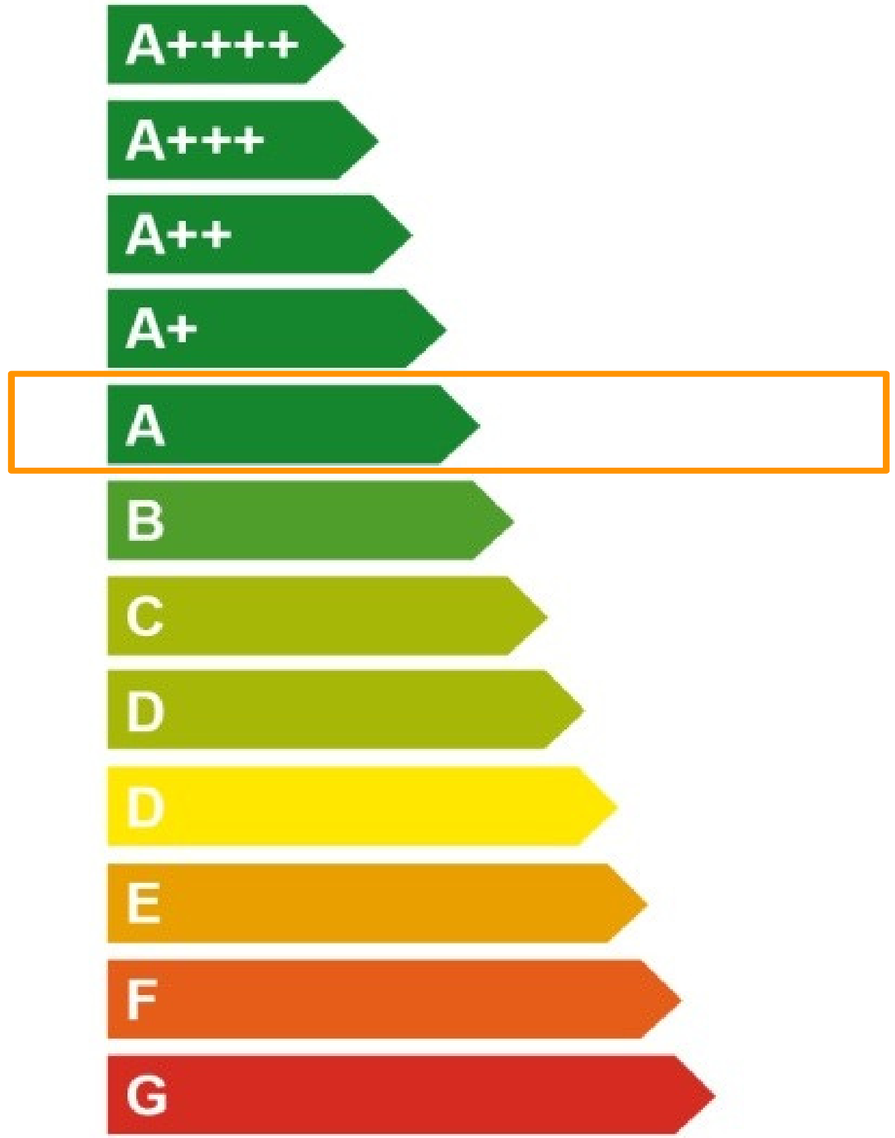
Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 84.8 m²

Inhoud: 277.9 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