

BUIZERDSTRAAT 6
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 Buizerdstraat 6

Grotendeels gelijkvloers wonen met verrassend veel ruimte en licht!

Deze bijzondere tussenwoning biedt het comfort van wonen op de begane grond, gecombineerd met een speelse architectuur, veel lichtinval en verrassend veel leefruimte.

De woonkamer met vide, de grote raampartijen en de split level indeling zorgen voor veel licht en een unieke woonbeleving. Met drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een praktische berging én een groene voortuin, een lichte patio en balkon is dit een woning die je blijft verrassen.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree.
Vanuit de hal heb je toegang tot de meeste
vertrekken op de begane grond.



Woonkamer

De woonkamer (39 m²) vormt zonder twijfel het hart van de woning. Hier komt de bijzondere architectuur direct tot zijn recht. De ruimte is verdeeld over twee niveaus, waarbij het eetgedeelte iets lager ligt dan de woonruimte en keuken.

Dankzij de vide, de hoge plafonds en de grote glaspartijen ontstaat een lichte en open leefomgeving. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de groene patio, die als een verlengstuk van de leefruimte aanvoelt. Via de openslaande deuren stap je direct naar buiten.







Keuken

De open keuken is in 2017 vernieuwd en sluit naadloos aan op het woongedeelte. De moderne inrichting met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een koelkast, vaatwasmachine, combi-oven, inductie kookplaat en afzuigkap.

Tijdens het koken blijf je moeiteloos in contact met je gezelschap aan tafel of in de woonkamer.



Tijdens het koken blijf je moeiteloos in contact met je gezelschap aan tafel of in de woonkamer.



Eetkamer

De eetkamer (19 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de voortuin.





Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de verdieping. Hier bevindt zich een derde slaap- of hobbykamer (19 m²) die dankzij de raampartijen een bijzonder ruimtelijk karakter heeft. Vanuit deze kamer stap je direct het balkon (6 m²) op, een extra plek om rustig buiten te zitten met uitzicht over de groene voortuin.



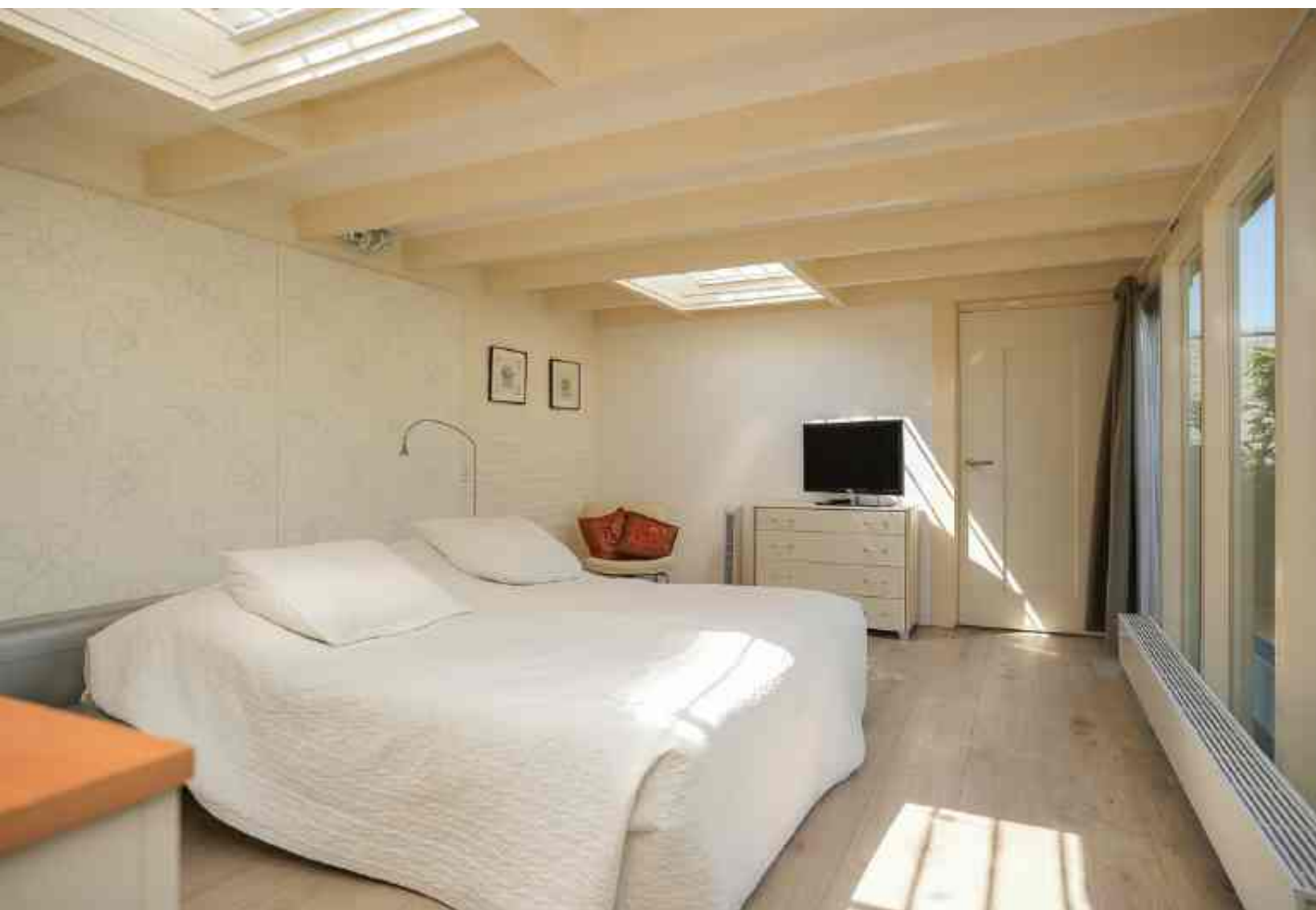
Balkon

Vanuit deze kamer stap je direct het balkon (6 m²) op, een extra plek om rustig buiten te zitten met uitzicht over de groene voortuin.



Slaapkamer II

Aan de tuinzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers op de begane grond. De grootste slaapkamer (19 m²) beschikt over een deur naar de patio en 2 dakkoepels.



Slaapkamer III

Ook de tweede slaapkamer (13 m²) heeft direct toegang tot deze buitenruimte. Dankzij de grote ramen en de rustige ligging zijn dit prettige kamers om te slapen, werken of ontspannen.



Badkamer

De badkamer (4 m²) is eveneens vernieuwd en uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling. Hier vind je een ruime inloopdouche en een modern wastafelmeubel. De ruimte is geheel betegeld, wordt mechanisch geventileerd en heeft een dakkoepel, waardoor het een fijne lichte ruimte is.



Toilet en wasruimte

Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische wasruimte (4 m²) aanwezig.



Berging

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime berging (11 m²), die zowel vanuit de hal als buiten bereikbaar is. Ingericht met een ruime bergkast, meterkast en spoelbak met koud water en voldoende ruimte voor fietsen e.d.



Buiten

Buiten geniet je van twee heel verschillende sferen.

De patio aan de achterzijde biedt veel privacy en is een heerlijke plek om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. Dankzij de ligging zit je hier al vroeg in het seizoen comfortabel buiten.



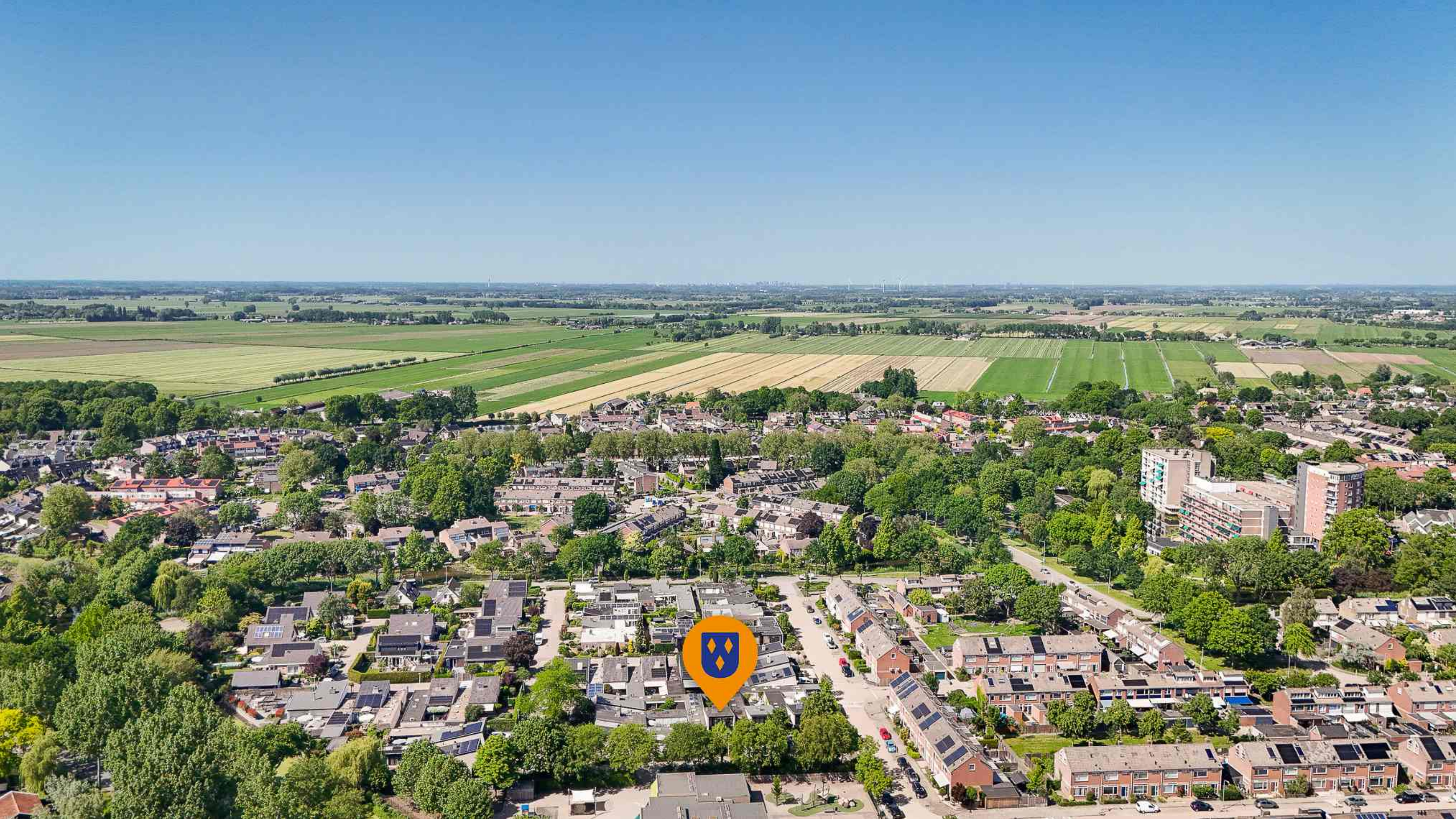


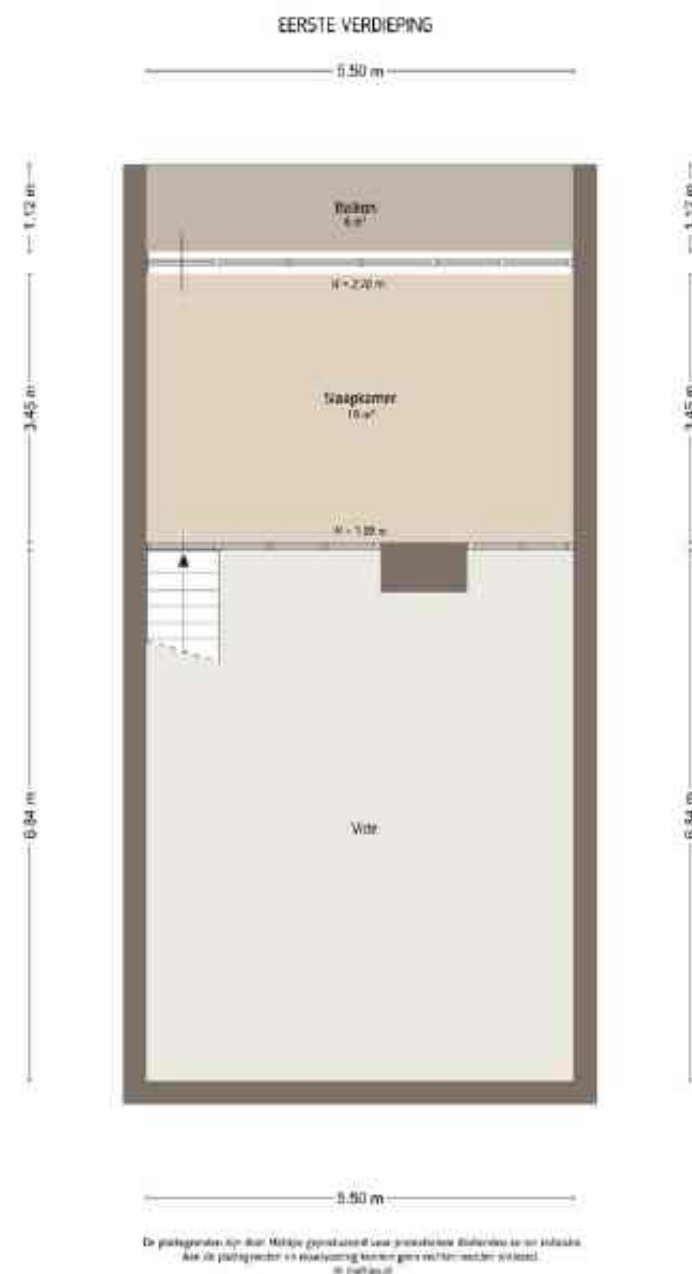
Aan de voorzijde ligt een fraai aangelegde tuin met volwassen beplanting, waaronder een Japanse Esdoorn, een moerbeiboom en volop groen. Een bestraat gedeelte leidt naar de voordeur en berging. Je kan hier een compacte auto parkeren. Parkeren kan ook op straat.

De woning ligt aan de voorzijde tegenover de Calvijnschool.









Technische omschrijving

Bouwjaar	1975
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton; de verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het schuine dak is voorzien van eterniet (asbestvrij) en het platte gedeelte van pvc (uit c. 2008).
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De houten kozijnen bevatten dubbel glas en deels HR++ glas;
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie "ATAG" die dateert uit 2024.
Ventilatie	Zowel badkamer als toilet beschikt over mechanische ventilatie.
Isolatie	De woning beschikt over dubbel glas en deels HR++ glas, het platte dak is in 2008 na-geïsoleerd.

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 C, geldig tot 2027. Hierin zijn de zonnepanelen niet opgenomen.
- Op de patio is een buitenkraan aanwezig.
- Aan de voorzijde van de woning en op de serre zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig (ca. 2008).
- In 2024 zijn delen van het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

Bijzonderheden

- Vanaf 2017 is de woning gerenoveerd. Aan de voorzijde is een stukje aangebouwd waardoor een interne verbinding is gecreëerd van de woning naar de berging en waarbij de berging is vergroot; er zijn binnendeuren vervangen inclusief hang- en sluitwerk; op de slaapkamers zijn ramen geplaatst met inbraakbeveiliging; keuken, toilet, badkamer en wasruimte zijn vernieuwd en de woning is opnieuw afgewerkt.
- In 2019 zijn 6 zonnepanelen geplaatst.

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) : 2466

Grootte : 275 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noorden

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: 1975

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

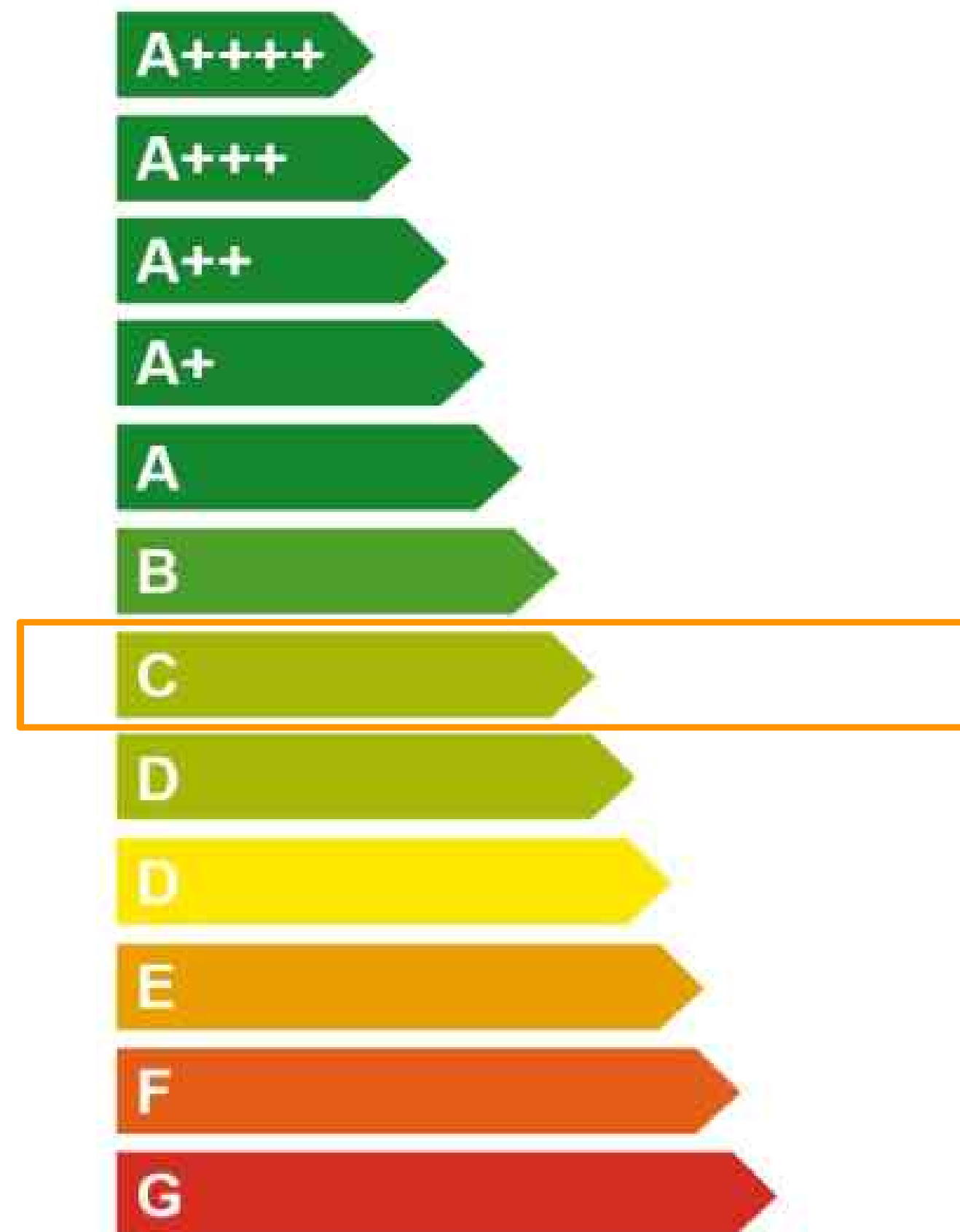
Gebruiksoppervlak wonen: 134 m²

Overige inpandige ruimte: 11 m²

Perceeloppervlakte: 275 m²

Inhoud: 496 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