

MEENT 9 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 Meent 9

Charmante vrijstaande jaren '30-woning!

Vrijstaand, karaktervol en nog rijk aan originele details. Bij Meent 9 hoef je niet lang te zoeken naar de sfeer van de jaren '30: die is er gewoon nog. Van het glas-in-lood, de erker tot de schuiframen, paneeldeuren en de originele en-suite-deuren tussen de woon- en eetkamer. Dit is een huis dat zijn oorspronkelijke karakter door de jaren heen mooi heeft weten te bewaren.

Ook de indeling past bij die sfeer. Woonkamer en eetkamer, met daartussen de en-suite. De keuken ligt in de aanbouw en sluit aan op de bijkeuken. De 1^e verdieping biedt 3 slaapkamers en een badkamer en daarboven wacht nog een verrassend ruime zolder. Rondom het huis ligt de tuin, met achterin een vrijstaande berging.

Een huis met een verhaal dus!



De buitenkant



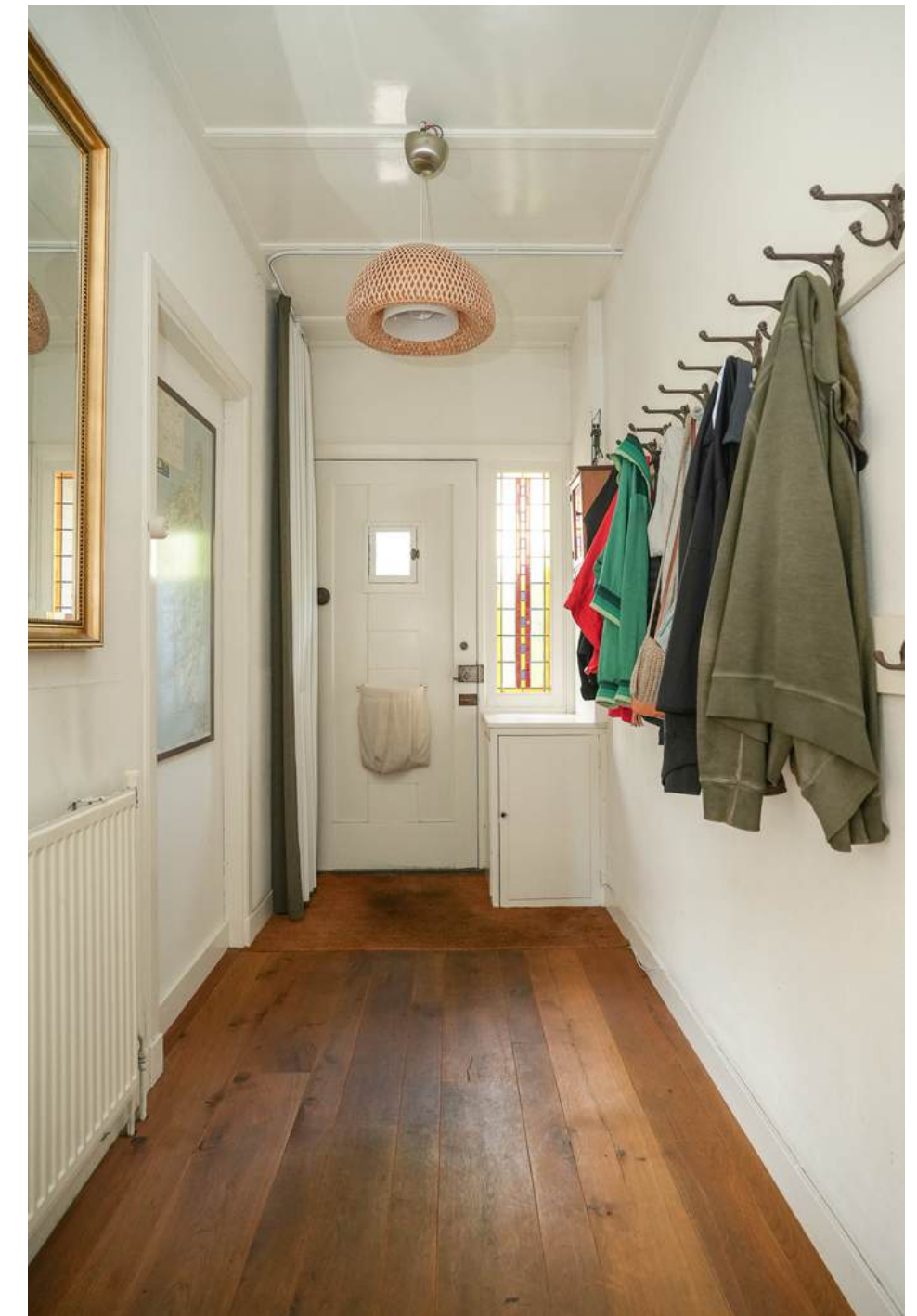
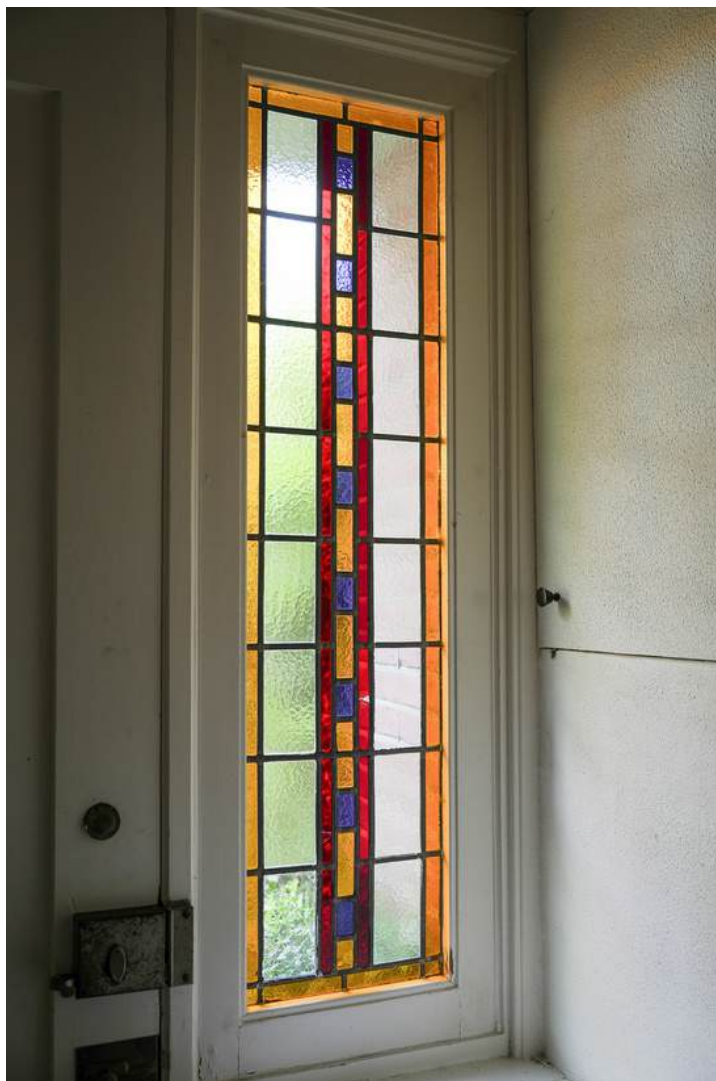
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree kom je in de hal (5 m²).
De oorspronkelijke details zoals de
voor deur, de bel, het glas in lood zetten
direct de toon voor de rest van het huis.



Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer (12 m²). De erker is hier één van de blikvangers.
Door de ramen valt veel daglicht naar binnen en het glas-in-lood erboven geeft de kamer precies dat karakteristieke jaren '30-accents.





De originele en-suite deuren vormen de verbinding met de eetkamer aan de achterzijde.
Zowel woonkamer als eetkamer beschikken over de originele schouw, waar voorheen kachels stonden.



In de eetkamer (16 m²) is volop plaats voor een grote tafel. Via de schuiframen aan de achterzijde kijk je uit op het groen van de achtertuin en ook de marmeren schouw draagt bij aan de sfeer van deze kamer. Op de vloer liggen oude eikenhouten delen.





Keuken

Vanuit de eetkamer loop je door naar de keuken (8 m²). Deze is praktisch ingericht met werk- en kastruimte langs de wand, een 5 pits gasfornuis, brede oven, een afzuigkap, en de spoelbak bij het raam. Aan de andere kant is een coffeecorner gecreëerd met daarnaast kastruimte.



De zachtgroene fronten en wandtegels geven de keuken een rustige uitstraling die goed aansluit bij de rest van het huis.
De praktische kelder is vanuit de keuken bereikbaar en biedt extra bergruimte.



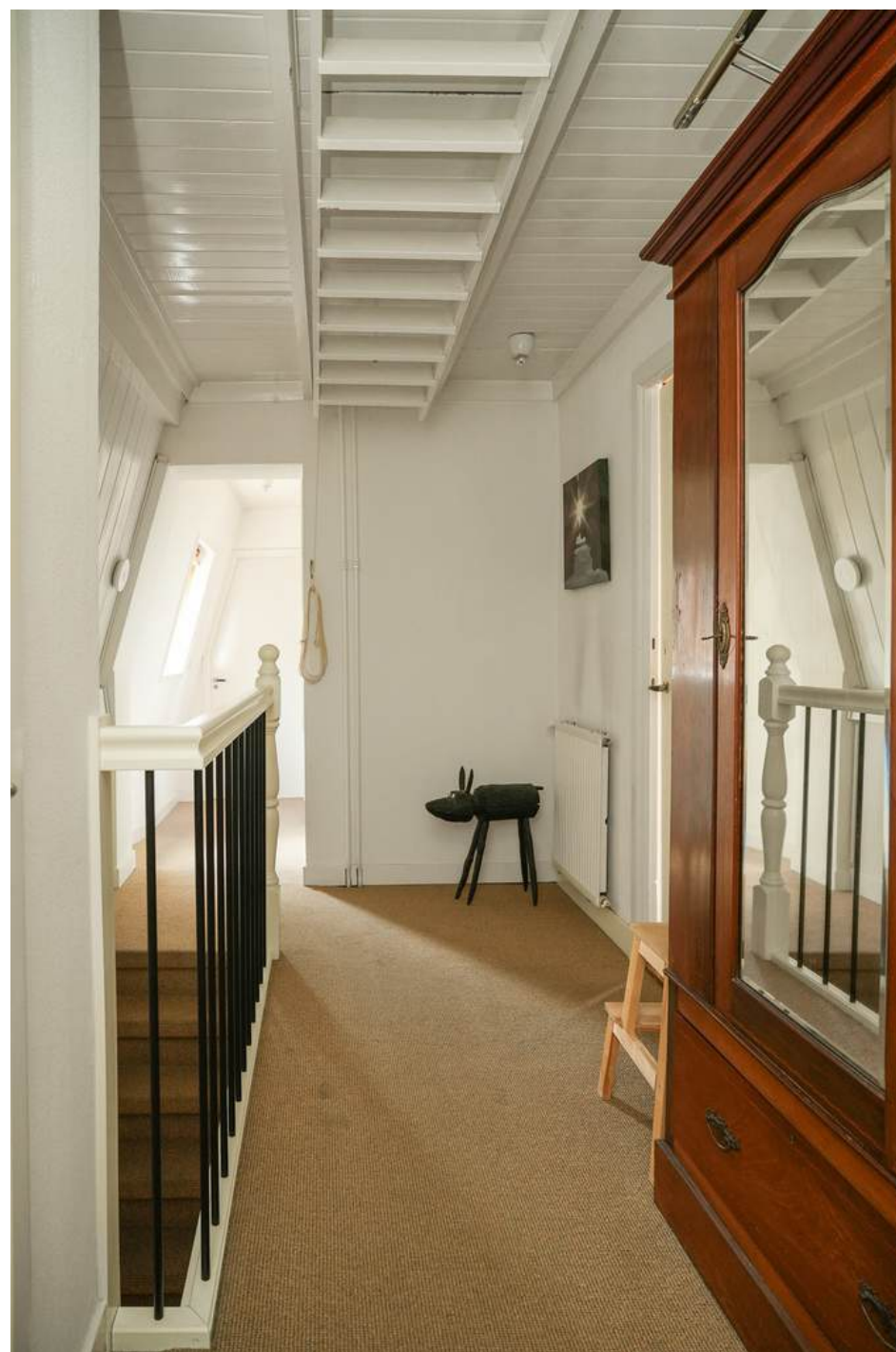
Bijkeuken

Achter de keuken ligt de bijkeuken (6 m²). Een fijne praktische ruimte waar wasmachine en droger staan opgesteld plus de koelvriescombinatie. Hier bevindt zich ook het ruime toilet met fonteintje, en via de achterdeur stap je rechtstreeks de tuin in.



Eerste verdieping

De trap brengt je naar de ruime overloop, waar ook de paneeldeuren en houten plafondconstructie het karakter van de woning voortzetten. Er is een vaste kast en je ziet direct de originele trap hangen, die toegang geeft tot de bergzolder.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van 14 m². De kamer kijkt uit op de voortuin en de Meent en beschikt over vaste kasten en een wastafel. Ook is er een airconditioning aanwezig.





Slaapkamer II

Een tweede slaapkamer van 9 m² ligt ook op deze verdieping.
Een fijne kamer die goed als kinder- of logeerkamer gebruikt kan worden.



Slaapkamer III

Aan de achterzijde ligt de 3^e slaapkamer van 7 m², die nu als werkkamer wordt gebruikt. Door de ramen aan twee zijden is dit een prettige werkplek, maar natuurlijk kun je hier ook prima een extra slaap- of hobbykamer van maken.



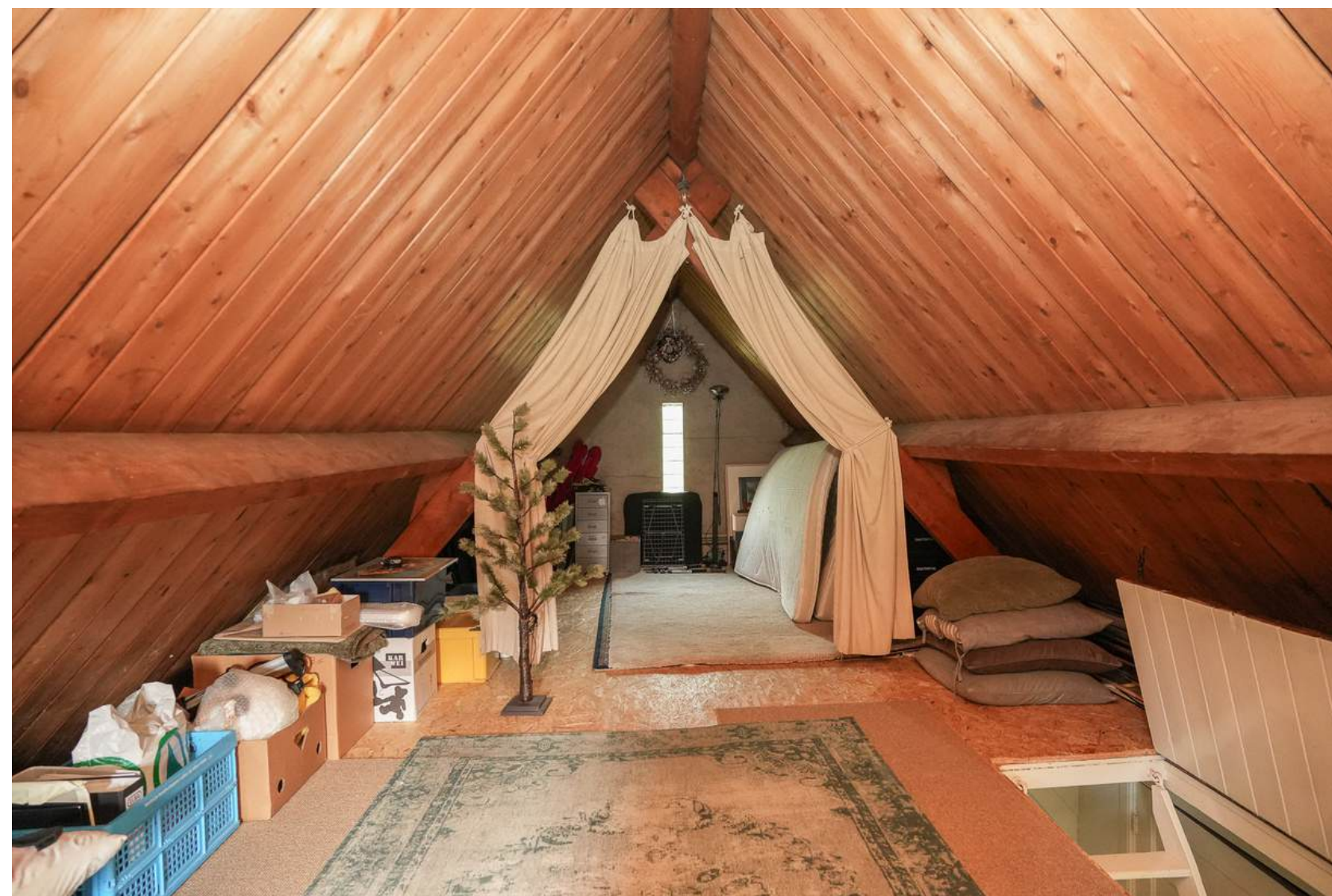
Badkamer

Aan de achterzijde is op de originele keuken ooit een opbouw geplaatst, die een stukje lager ligt dan de rest van de verdieping. Hier bevindt zich de badkamer, fijn centraal op de verdieping, en is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, wastafel en toilet. Een raam zorgt voor daglicht en ventilatie.



Zolder

Op de overloop wacht een detail dat je niet iedere dag tegenkomt. Met een inklapbare houten trap bereik je de zolder boven de woning. Eenmaal boven blijkt die aanzienlijk ruimer dan je vanaf beneden misschien verwacht. De vloering loopt vrijwel over de volledige lengte van het huis en de houten kapconstructie is hier volledig in het zicht. Met een nokhoogte van circa 2,3 meter is het een waardevolle extra bergruimte. De CV is hier ook geplaatst.



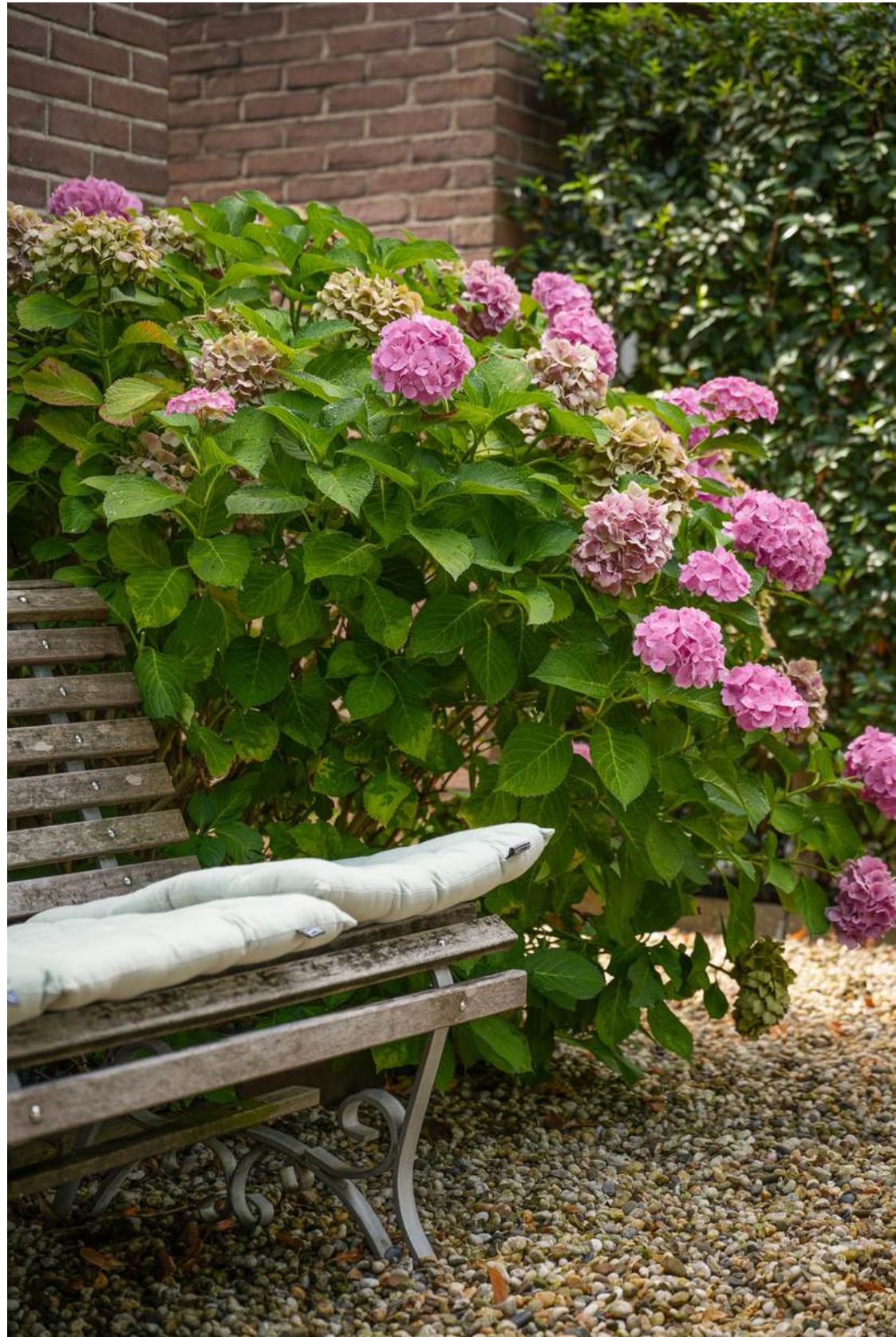
Buiten

De voortuin ligt aan het water, De Meent, en is bereikbaar via een brug en een pad over het terrein van de burens op nummers 11 en 13.

De voortuin is grotendeels ingericht met een vlonderterras aan het water waar je lekker buiten kunt zitten en kunt genieten van het uitzicht en de levendigheid op straat.

Een hoge, groene haag zorgt aan één zijde voor een beschutte sfeer. Achter het vlonderterras is een vak met gevarieerde beplanting aangelegd en langs de gevel bloeien de hortensia's. Het grind ertussen maakt de tuin speels en onderhoudsvriendelijk.





Aan de rechterzijde loop je langs de woning naar de achtertuin, die grotendeels bestraat is, maar ook sfeervol groen bevat waardoor een beschut geheel is ontstaan. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging. Een poort leidt naar de gang erachter, die naar de Noordwal leidt.











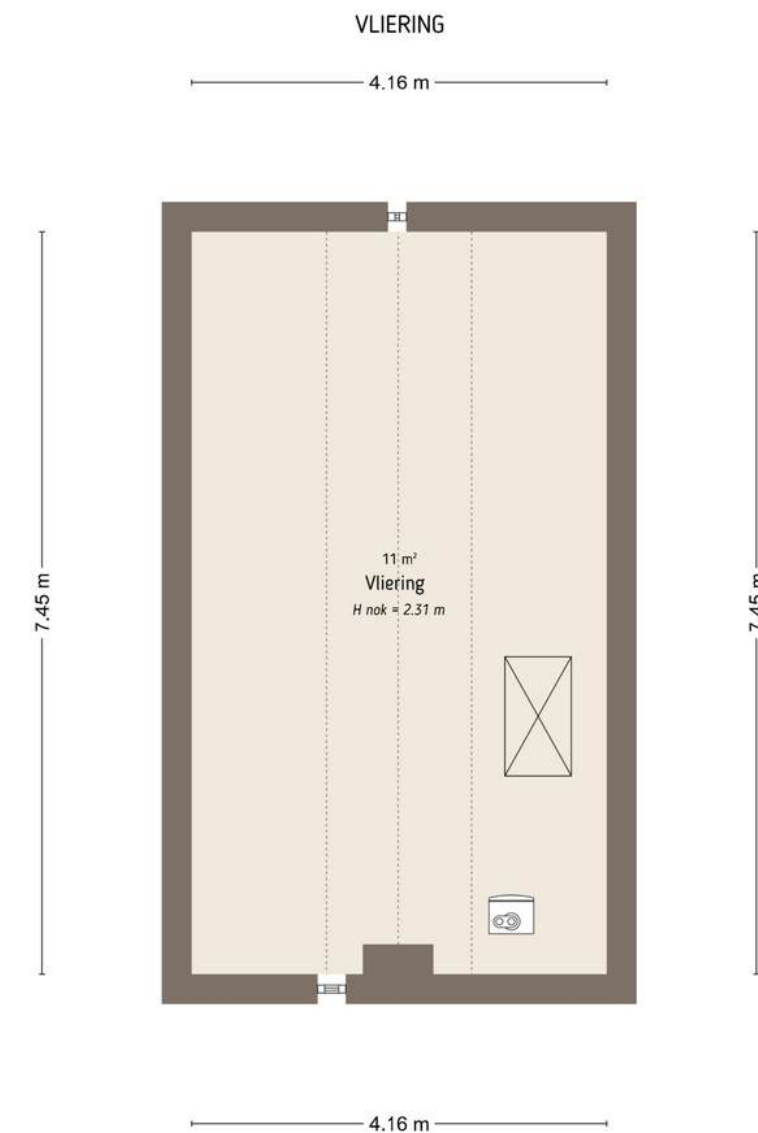
Plattegronden



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

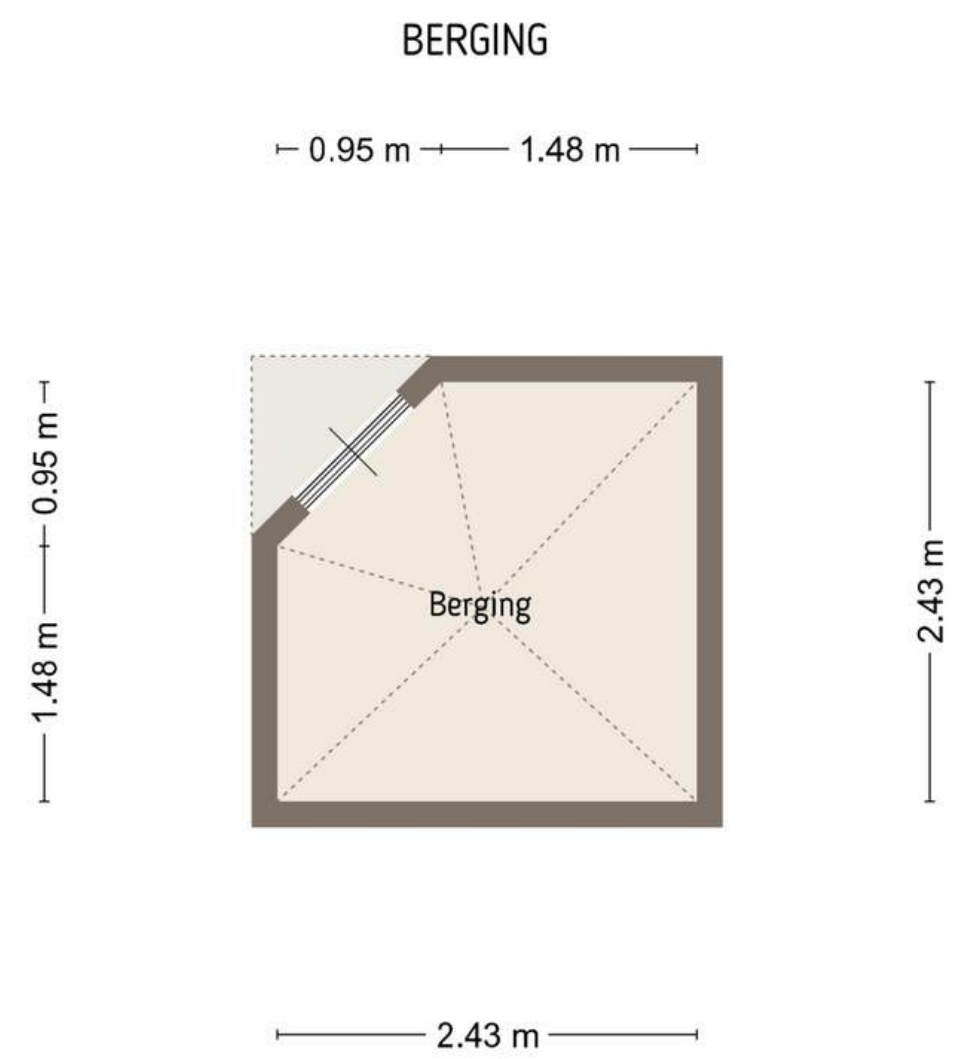


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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	ca. 1932
Fundering	Onbekend
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing m.u.v. het kelderraam, de originele glas-in-lood-ramen, de schuiframen en het raampje in de voordeur.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Remeha” die dateert van 2012.
Ventilatie	De badkamer wordt mechanisch geventileerd.
Isolatie	De woning beschikt grotendeels over dubbel glas.

Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel G.
- De meterkast is in 2017 uitgebreid en uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

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

Bijzonderheden

- In ca. 2003 is de opbouw aan de achterzijde van de woning geplaatst.
- De keuken dateert uit 2018, het toilet en de badkamer dateren uit ca. 2006.
- In 2022 is een airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde geplaatst.
- In 2023 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- Er zijn asbesthoudende schoorsteenpijpen aanwezig.

Erfdienstbaarheden

- Voor de gevestigde erfdienstbaarheden verwijzen wij naar de eigendomsakte van 27-10-2017. Er is een vermelding van een recht van overpad aan de voorzijde van de woning: eigenaren van nummer 9 hebben het recht om over de percelen van 11 en 13 naar de brug over de Meent te komen en te gaan.
- Eigenaar van Meent nummer 7 heeft ook het recht om te komen en te gaan over de percelen van nummers 9, 11 en 13 en over de brug naar de Meent. Jaren geleden heeft nummer 7 echter een eigen brug geplaatst plus een hek en haag tussen 7 en 9, waardoor zij in de praktijk geen gebruik meer maken van dit recht van overpad. Het recht is niet officieel komen te vervallen.
- Aan de achterzijde van het perceel ligt een pad met een recht van voetpad om naar en van de Noordwal te lopen.
- Ook worden de kosten voor onderhoud en eventuele vernieuwing van de brug (gelegen voor nummer 13) gedragen door 8 eigenaren aan de Meent, waardoor 1/8 van die kosten ook voor toekomstige eigenaar is.

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) : 6919

Grootte : 192 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: ca. 1932

Aantal slaapkamers: 5

Aantal kamers: 3

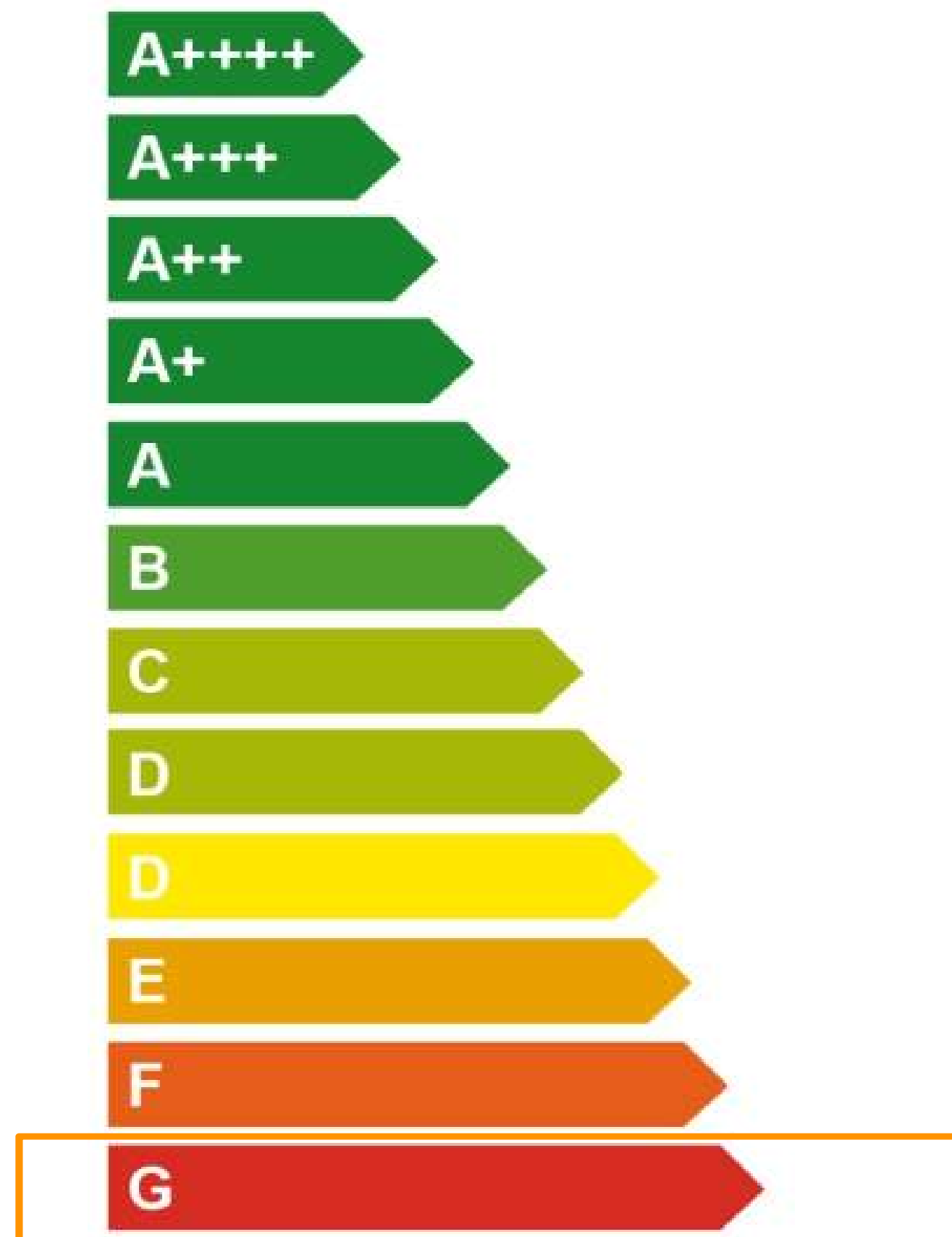
Gebruiksoppervlak wonen: 104.9 m²

Overige inpandige ruimte: 10.8 m²

Perceeloppervlakte: 192 m²

Inhoud: 441.3 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