



TOLSTRAAT 43 - 45

Meerkerk

 **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 Tolstraat 43 - 45

Charme aan de rand van Meerkerk

Aan de rand van Meerkerk staat dit charmante woonhuis met een tuin rondom en een eigen parkeerterrein achter het huis. De woning is de afgelopen jaren gerenoveerd en geïsoleerd zodat het energielabel is gewijzigd van F naar C. De karakteristieke details van vroeger zijn gebleven. Je kookt in een leefkeuken met kookeiland en je werkt in een eigen werkkamer op de begane grond. Buiten kies je steeds een andere plek om te zitten, zo veel keuze heb je in de tuin. Het is een huis voor een gezin dat graag thuis werkt en veel buiten is.

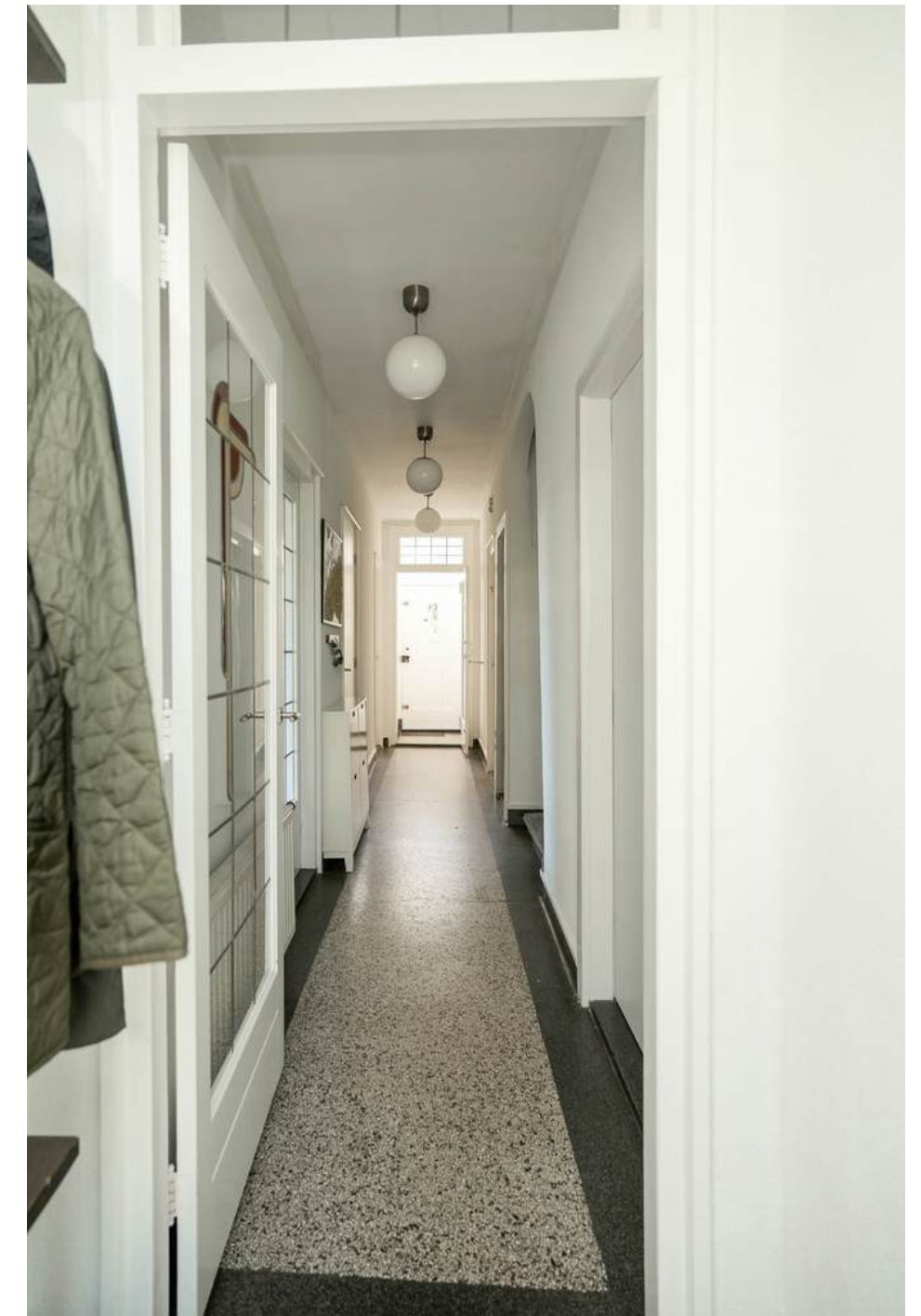
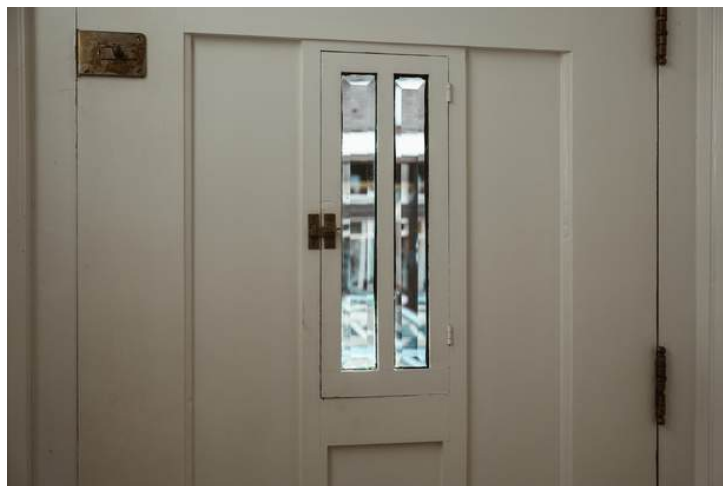
Vanuit de tuin loop je zo de natuur in. Achter de woning ligt natuurgebied de Zouweboezem. Daar wandel je langs het water, tussen de wilgen en het riet, met de open polder achter je. De supermarkt, horeca en de andere voorzieningen in het dorp liggen op loopafstand. Via de A27 rijd je snel naar Utrecht, Gorinchem en Breda.



Indeling

Je komt binnen via de voordeur. In de hal zie je meteen het karakter van het huis terug in de terrazzovloer en de binnendeuren met glas-in-lood.

Vanuit de hal is de kelder bereikbaar die dienst doet als wijnkelder en als opslag voor diverse spullen.



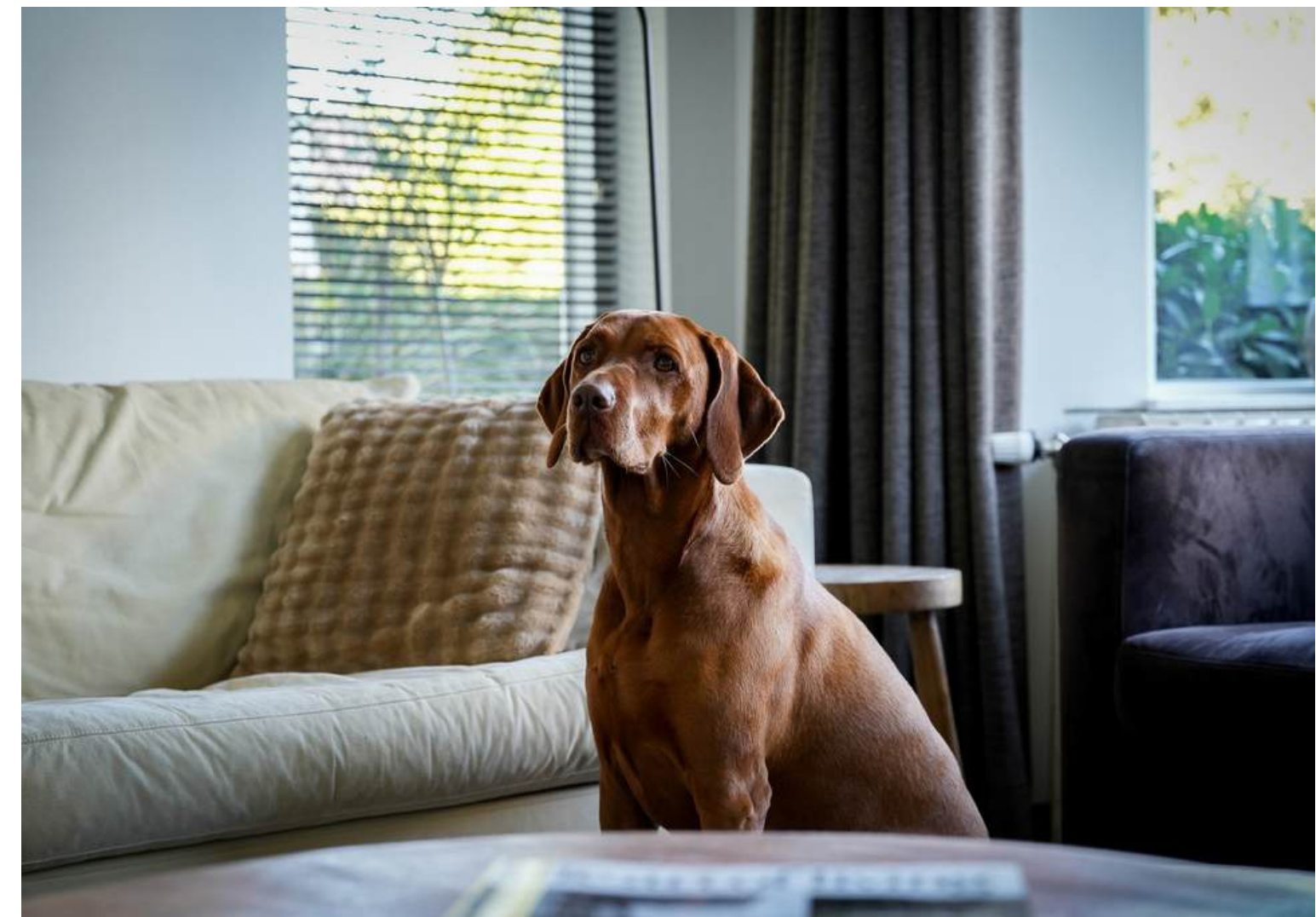
Werkkamer

De werkkamer ligt aan de voorzijde en heeft ramen aan twee kanten. Hierdoor is er volop daglicht op de werkplek. Hier doe je de deur achter je dicht en kun je ongestoord werken.



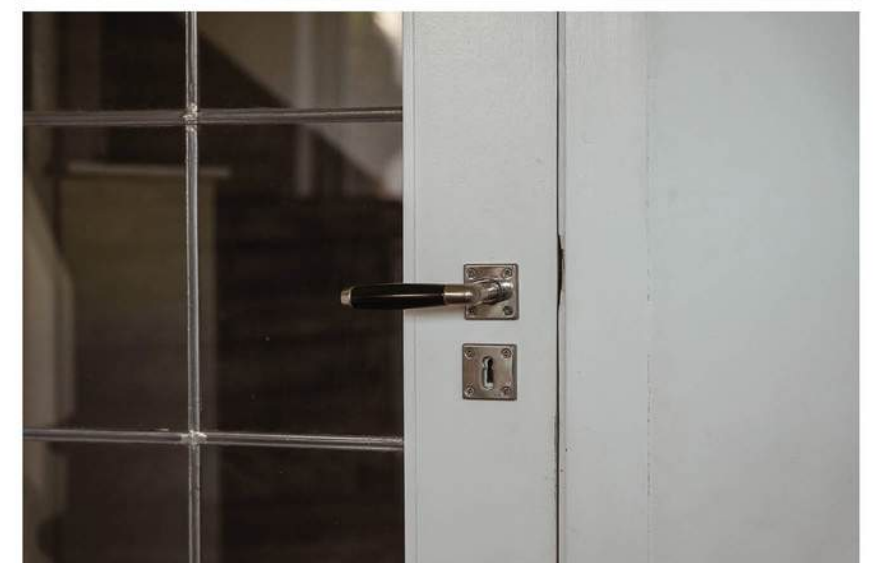
Woonkamer

In de woonkamer bepaalt de erker de sfeer, met uitzicht op de zijtuin. Op koude avonden steek je de Morsø-houtkachel aan. De woonkamer is ruim en biedt meerdere mogelijkheden qua indeling.





De inbouwkast met glas-in-lood geeft de kamer een stijlvol accent.





Een paar treden hoger ligt de zithoek met nis,
een rustige plek om te lezen of een film te kijken.



Keuken

De woonkeuken is het hart van het huis.

Rond het kookeiland met Bora-kookplaat sta je samen te koken, terwijl de kinderen aan de eettafel hun huiswerk maken. Het barretje is de ideale plek voor een ontbijtje of om samen de dag even door te nemen.



Je hebt een Siemens-oven met warmhoudlade, vaatwasser, een Quooker en een wijnklimaatkast. Alles wat de gemiddelde hobbykok nodig heeft. Door het eiland en het wandmeubel is er meer dan voldoende werkruimte in de keuken.





Door de tuindeur loop je zo
naar buiten en in de zomer zet
je die gewoon open.



Bijkeuken en toilet

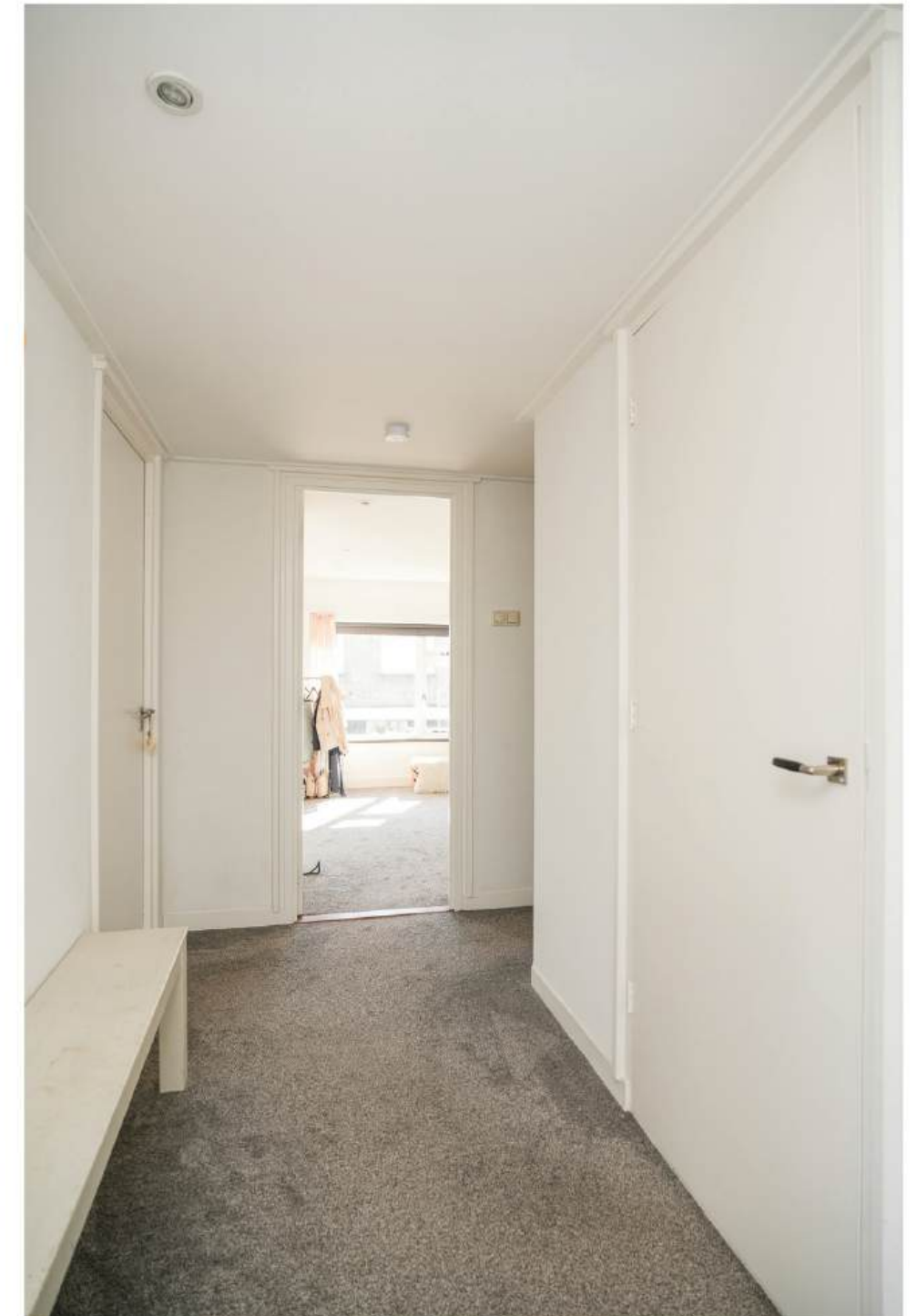
Achter de keuken ligt de bijkeuken met een uitstortgootsteen en een raam naar de zijkant.

Daarnaast is het toilet met een hangtoilet en een fonteintje.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en een wasruimte.



Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer valt op door de open kapconstructie, de hoogte en de raampartijen met volop daglicht.
De kastenwand is neutraal uitgevoerd en biedt volop ruimte om te bergen.



Je hebt er een eigen wastafel en via het raam tot aan de vloer kijk je zo de tuin in en heb je zicht over de Zouweboezem.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en is langgerekt, met plaats voor een tweepersoonsbed. Een perfecte kamer voor opgroeiende kinderen. De constructie is zo gemaakt dat een extra (kleinere) slaapkamer te realiseren is, door hier een stuk af te scheiden.



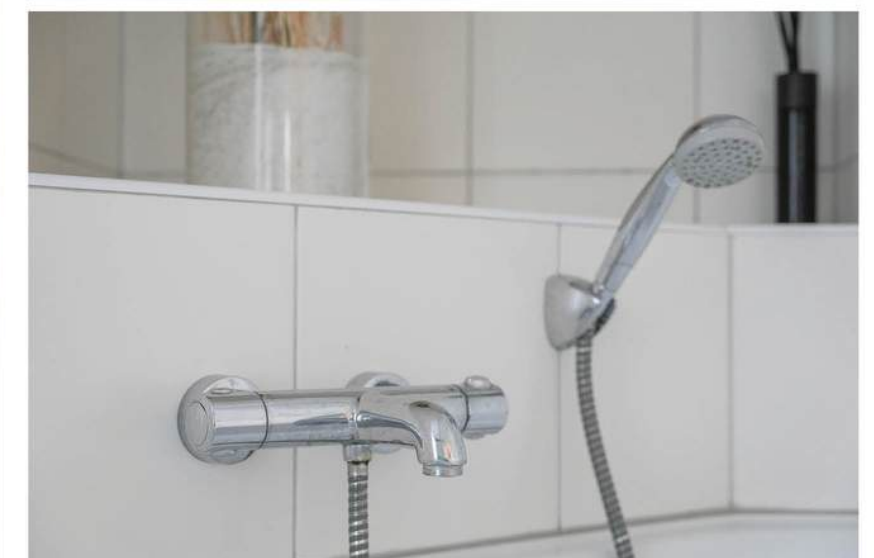
Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Daar zet je naast een bed ook nog een bank of een bureau neer. Door het prettige licht een fijne kamer voor tieners.



Badkamer

De zeer degelijke badkamer heeft een inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel en een toilet.
's Ochtends sta je hier samen aan de wastafel en 's avonds neem je de tijd voor een bad.





Vanuit de badkamer is het dakterras te bereiken, ideaal om je was te drogen.



In het portaal naar de ouderslaapkamer is slim gebruik gemaakt van de ruimte door hier een wasruimte te realiseren.



Vliering

Met de vlizotrap kom je op de vliering, waar je seizoenspullen en dozen kwijt kunt. De vliering is geïsoleerd en hier staat ook de cv-opstelling.



Buiten

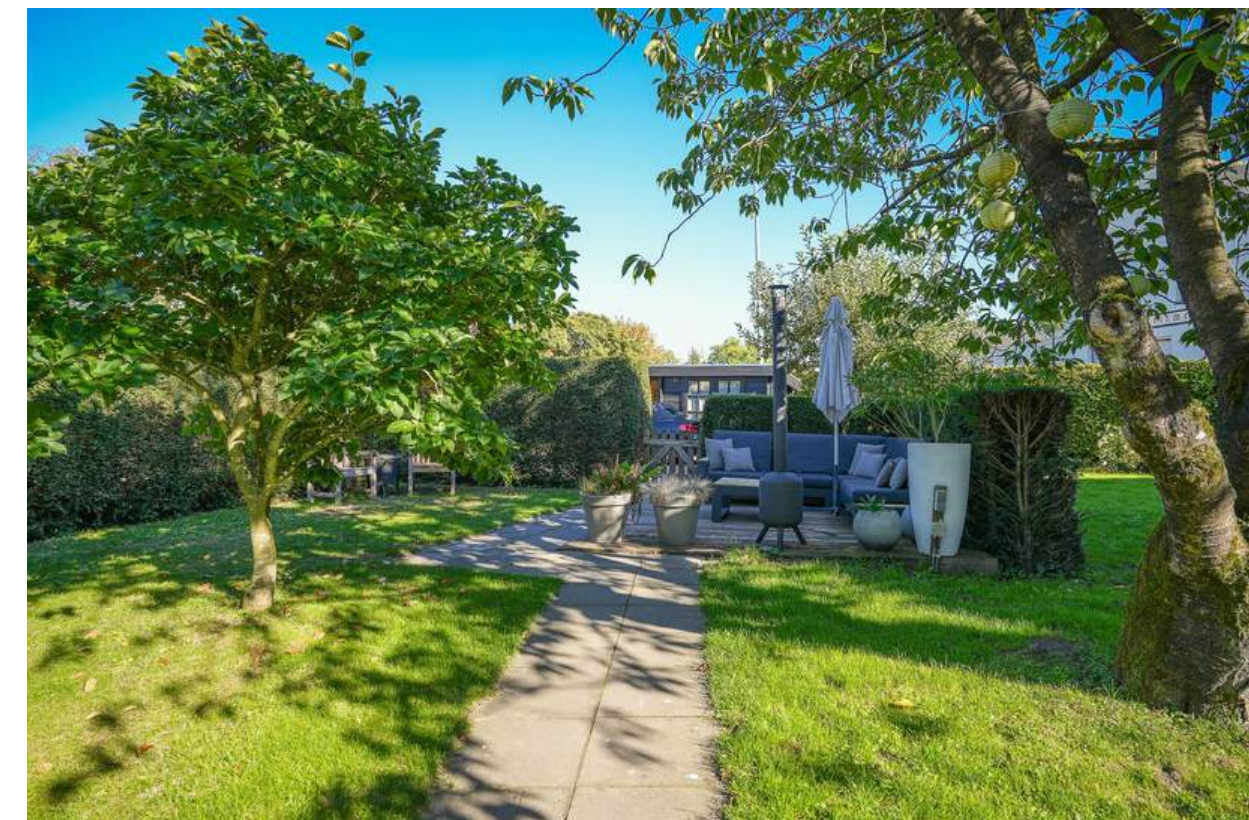
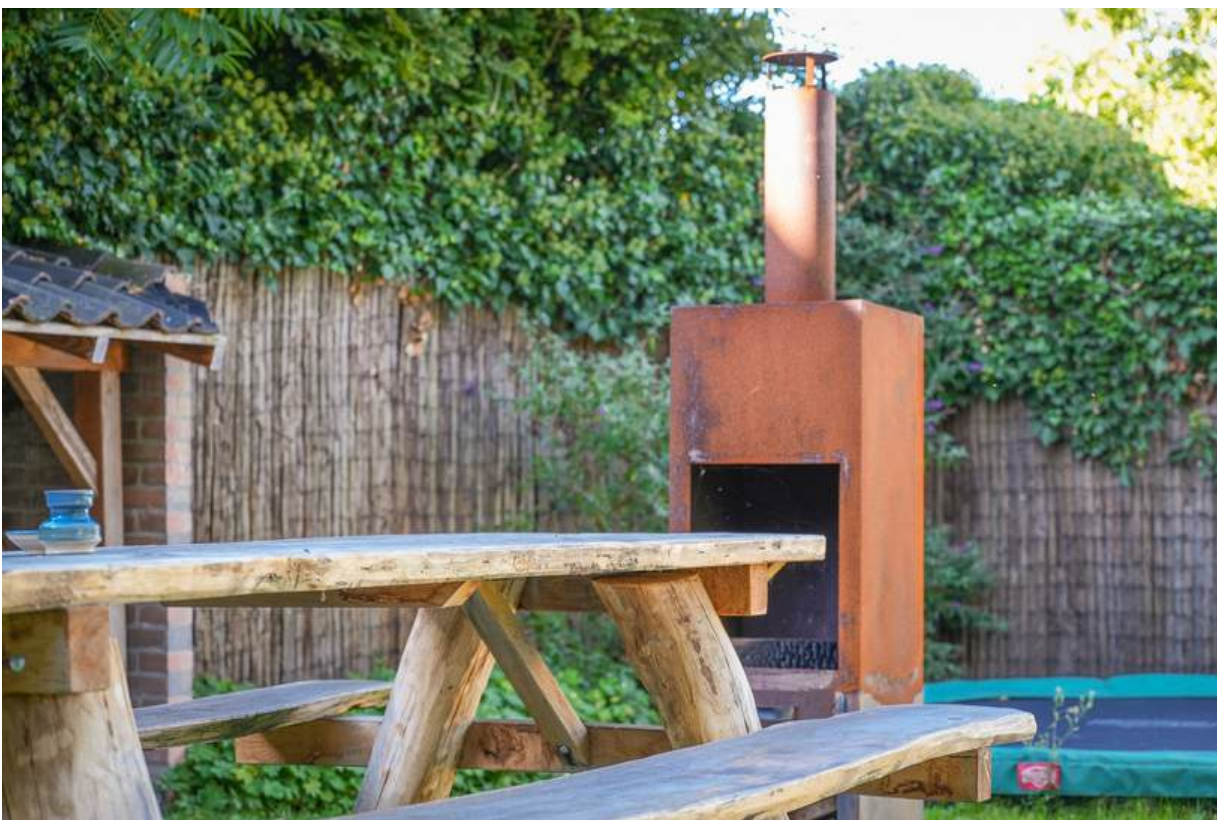
Buiten heb je veel te kiezen. De tuin ligt achter en naast de woning en is helemaal omsloten door taxus- en beukenhagen. Midden op het gazon staat een Japanse kers. Ook staan er een rododendron en een magnolia. Alles is zo aangeplant dat de bloei van de verschillende bomen en planten elkaar opvolgen. In de zijtuin, langs de erker, staan rozen in de borders en een houten bank onder de fruitboom. Een fijne plek om even tot rust te komen.

Achterin ligt het vlonderterras met een loungehoek en een buitenkachel. Bij de picknicktafel en de cortenstalen buitenhaard eet je in de zomer buiten met familie of vrienden. Tegen de muur staat een overkapping waar je het haardhout droog stapelt.

Als er ooit een huis is om een hond te nemen, dan is het dit huis. 's Ochtends trek je je jas aan, pak je de riem en sta je binnen 40 meter aan het water. 's Avonds loop je nog een rondje langs het riet, terwijl de zon boven de polder ondergaat. Thuis wacht de brandende houtkachel.



< De Japanse kers in volle bloei



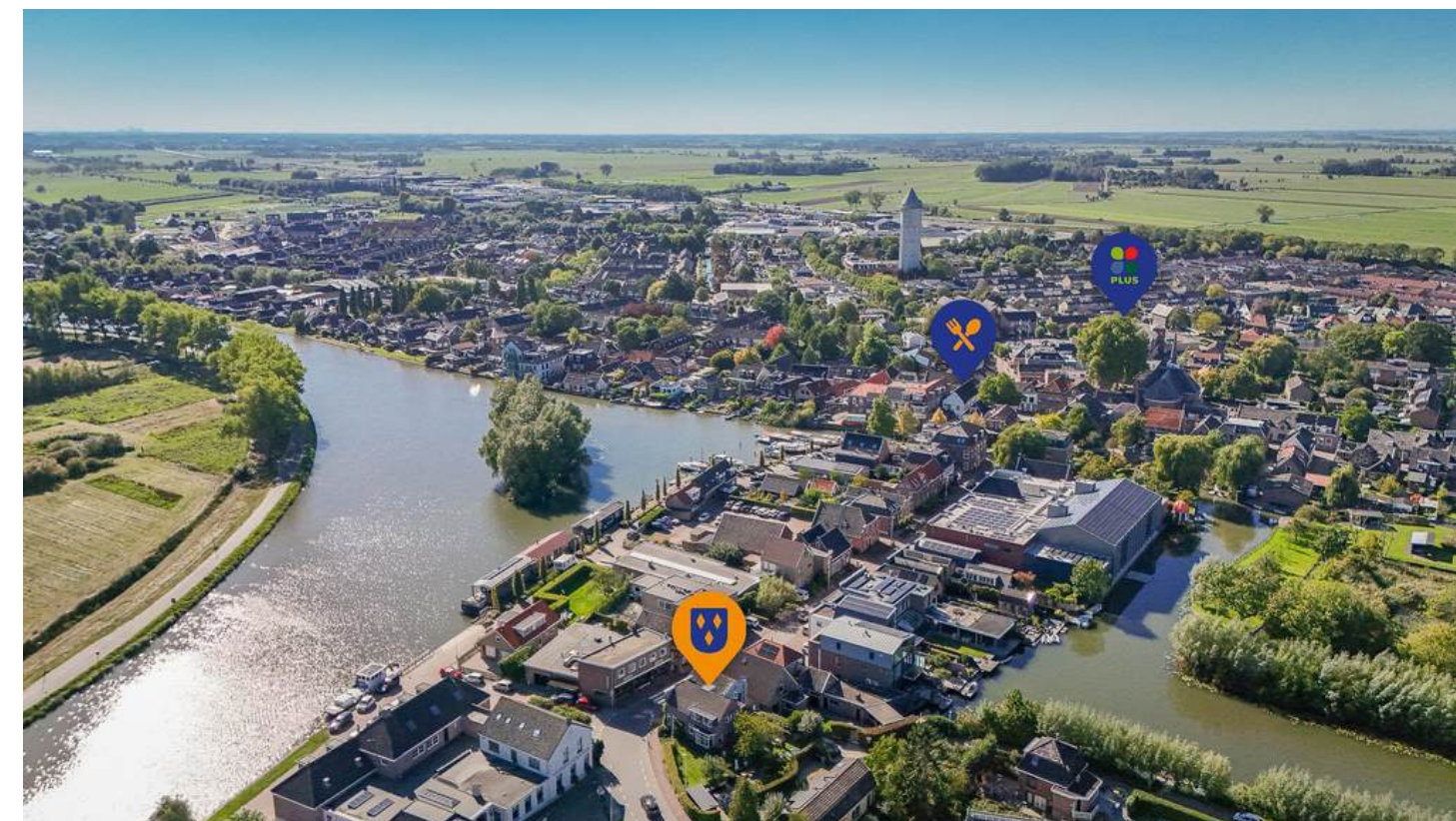


Via het poortje loop je naar de eigen oprit, die je bereikt via de Zederikkade. Hier parkeer je twee auto's en bij de laadpaal laad je je elektrische auto op. In de zwarte houten schuur met overkapping staan de fietsen.

Daarna wandel je zo de Zouweboezem in. Dit natuurgebied hoort bij Natura 2000. Je wandelt er over paden langs het water, tussen de wilgen, het riet en de waterlelies. Het gebied is bekend om de purperreiger die hier broedt en ook andere moerasvogels zie je er geregeld. Aan de overkant van het kanaal begint de open polder met weilanden en slootjes, waar je eindeloos kunt fietsen.







Plattegronden

BEGANE GROND



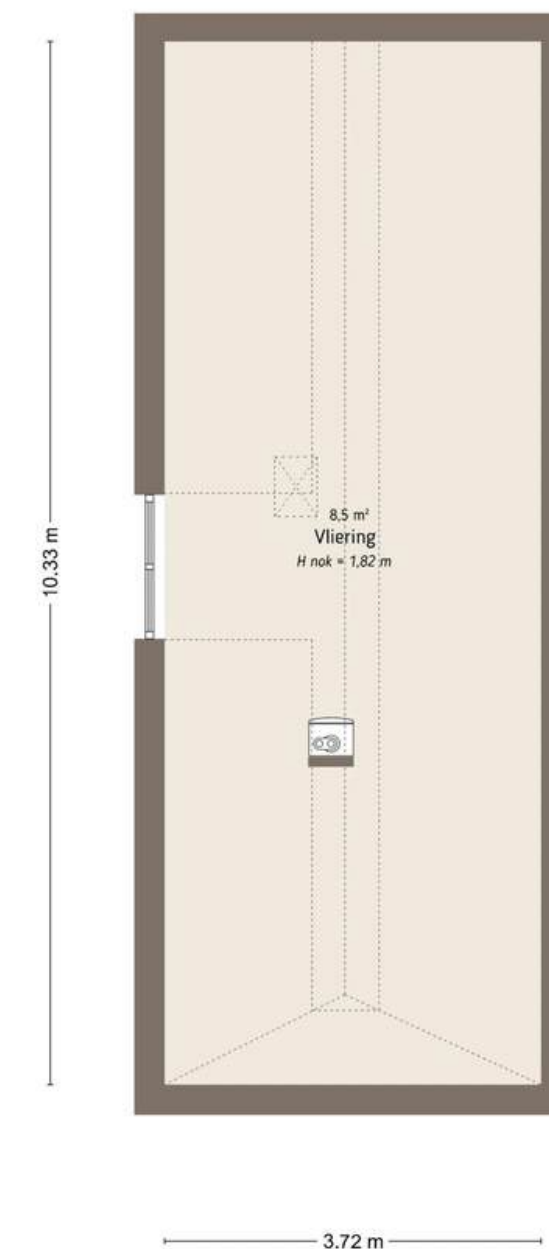
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING

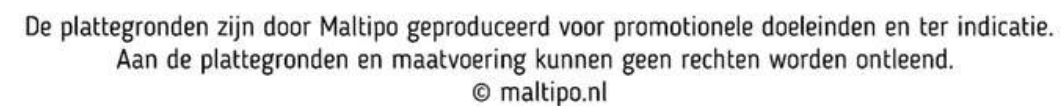
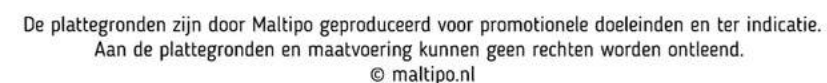


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

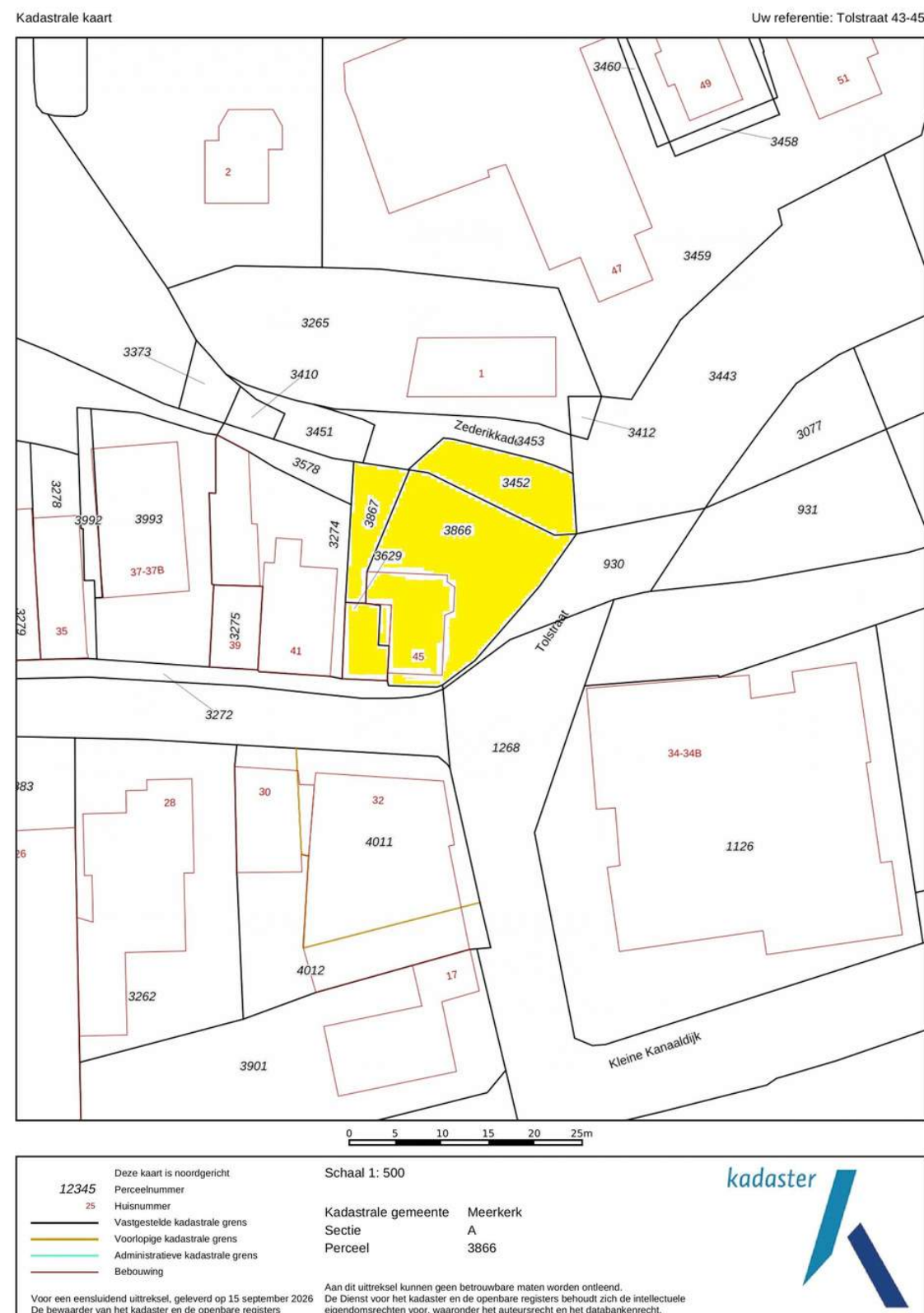
VLIERING



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



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 : Meerkerk

Sectie : A

Nummer(s) : 3629 + 3866 + 3867

Grootte : 498 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

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: 1909 / 1940

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 6

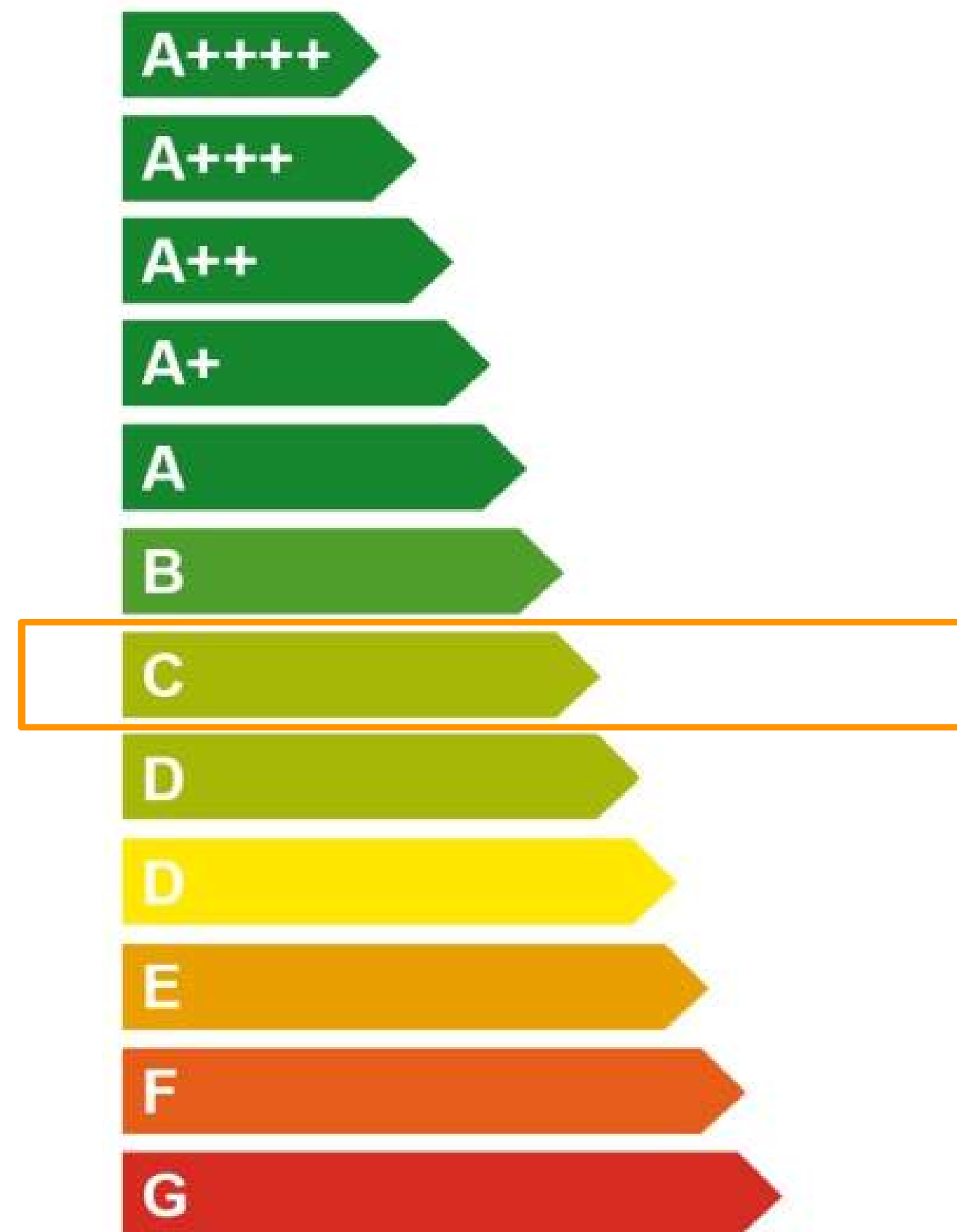
Gebruiksoppervlak wonen: 197.9 m²

Overige inpandige ruimte: 18.3 m²

Perceeloppervlakte: 498 m²

Inhoud: 760.9 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Meerkerk

Meerkerk is een levendig dorp met ongeveer 3.700 inwoners, gelegen in het oosten van de Alblasserwaard. Het dorp heeft een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder twee basisscholen, diverse sportverenigingen, winkels en een aantal horecagelegenheden. Meerkerk ligt aan het Merwedekanaal, wat het dorp aantrekkelijk maakt voor watersportliefhebbers en wandelaars. In de zomermaanden bruist het van de activiteiten, met veel pleziervaartuigen op het water en gezellige evenementen in het dorpscentrum.

De centrale ligging van Meerkerk aan de A27 zorgt ervoor dat steden zoals Utrecht, Rotterdam en Gorinchem binnen 30 minuten te bereiken zijn. Het dorp biedt ook goede busverbindingen naar omliggende steden. Meerkerk is een uitstekende keuze voor gezinnen en forenzen die de charme van een dorp willen combineren met een centrale ligging en goede bereikbaarheid.

Meerkerk heeft een sterke dorpsgemeenschap, en het rijke verenigingsleven zorgt voor sociale cohesie. Voor wie houdt van een dorpse sfeer met veel buitenruimte, is Meerkerk een ideale plek om te wonen.

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