

## Informatiebrochure

**Leerdam**  
Copierlaan 114



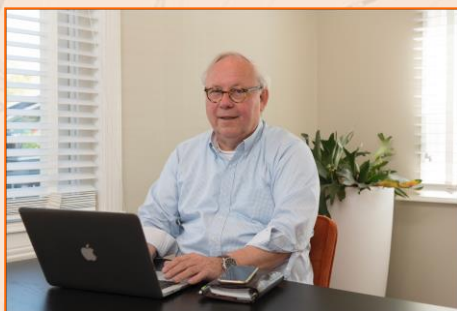
## Welkom in een woning van Mutters Makelaardij

Mutters Makelaardij heet u namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of u de woning nu zojuist heeft bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat u misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kunt u toch (nog) eens "binnen" kijken.

Huizen kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant u ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe u ervoor staat. Daarom willen wij u vragen om het ons ook even te laten weten als u niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij u helpen om te beoordelen of uw bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor u rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen uw argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Hoewel de brochure is bedoeld om u een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat u toch nog vragen heeft. Schroomt u niet om hierover contact met ons op te nemen.



**Rob Mutters**



**Sylvia van Zantvoort**



**Bart-Jan Mutters**



**Wessel van Vuuren**



## Wat de koper moet weten

### Vrijblijvende informatie

De door ons en de verkoper verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en leidt tot geen enkele verplichting tegenover een aspirant koper. Met de bezichtiging, brochure en vraagprijs nodigen wij u uit tot nader overleg of tot het doen van een bod. Alle wetenswaardigheden over het doen van een bieding leggen wij elders in deze brochure voor u uit.

### Onderzoeksplicht

Het wordt wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht. Stelt u daarom alle vragen en schakel zonodig deskundigen in. Voor een professionele begeleiding op alle vlakken, adviseren wij u een eigen aankopende makelaar in te schakelen.

### Aansprakelijkheid

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen, tussentijds gewijzigd (bijvoorbeeld bouwtekeningen), of van schaal veranderd (bijvoorbeeld de kadastrale kaart) en zijn in zulke gevallen bedoeld als een indicatie. De genoemde maten zijn circa maten.

Eventuele (maximale) aansprakelijkheid wordt vastgesteld door de verzekeraar van de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

## Leerdam

Copierlaan 114



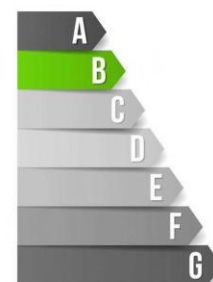
Type woning: Tussenwoning  
Bouwjaar: ca. 1995  
Aantal slaapkamers: 5  
Aantal kamers: 6

Gebruiksoppervlak wonen: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 17 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: ca. 10 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 163 m<sup>2</sup>  
Inhoud: ca. 368 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

Energielabel:







## Kennismaken met de woning

### **Nette woning met carport, tuin en dakterras!**

Nette tussenwoning met carport en berging, tuin en dakterras gelegen in de rustige wijk "Ter Leede".

De woning dateert uit 1995, ligt op een perceel van 163 m<sup>2</sup> en heeft een inhoud van ca. 368 m<sup>3</sup>.

De woning ligt aan het begin van de wijk en biedt een ruime woonkamer, keuken, 3 slaapkamers en een badkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping, en 2 slaapkamers en een dakterras op de 2<sup>e</sup> verdieping. Achter de woning ligt een beschut gelegen tuin op het noordwesten, waar u heerlijk kunt genieten.

Onder de carport is plaats voor het parkeren van 1 auto en in de straat is voldoende parkeergelegenheid in de parkeervakken.

De woning ligt in een populaire en kindvriendelijke woonwijk op korte afstand van het centrum van Leerdam, met al haar voorzieningen.



**Indeling:**

De voordeur ligt onder een overstek. Je komt in de hal, die toegang geeft tot de garderobe, meterkast en woonkamer/keuken.

De keuken (12 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning.

De witte keuken met kunststof blad is in een hoekopstelling geplaatst en is uitgerust met een koelkast, een vriezer, een combi oven/magnetron, een 5-pits gasfornuis met oven en daarboven een vlakscherm afzuigkap, een spoelbak met mengkraan, veel bergruimte in de kasten en lades en een losse koel-/vriescombinatie.

Aan de linkerzijde van de keuken is een trapkast met veel bergruimte.

Op de vloer ligt laminaat, de wanden en plafond zijn gestuct en het plafond is voorzien van spotjes.





### **Vervolg indeling:**

De woonkamer (39 m2) ligt aan de achterzijde van de woning en door de schuifpui en de loopdeur is er goed contact met de tuin.

Vanuit de hal loopt de laminaatvloer door in de woonkamer, de wanden en plafond zijn gespoten.

Tussen de woonkamer en de keuken leidt een deur naar een kleine hal, waar het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping zijn.

Het toilet is uitgerust met een closet en een fonteintje. De ruimte is halfhoog betegeld en de ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd.



**1<sup>e</sup> verdieping:**

Via een dichte houten trap komt u op de overloop van de 1<sup>e</sup> verdieping, die toegang geeft tot 3 slaapkamers, de badkamer, een CV-kast en de trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping.

Slaapkamer I (12 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft zicht op de Copierlaan via een breed raam.

Slaapkamer II (13 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin.

Slaapkamer III (10 m<sup>2</sup>) ligt daarnaast.

De slaapkamers zijn op dezelfde wijze afgewerkt, namelijk op de vloer ligt laminaat, de wanden en plafonds zijn gespoten en gesaust.





**Vervolg 1<sup>e</sup> verdieping:**

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een toilet, een bad met thermostaatkraan, een douchecabine en 2 wastafels met mengkranen.

De ruimte is geheel betegeld en wordt zowel op mechanische als natuurlijke wijze via het raam geventileerd.



### **2<sup>e</sup> verdieping:**

Via een open houten trap komt u op de overloop van de 2<sup>e</sup> verdieping, die toegang geeft tot 2 slaapkamers en het dakterras. Op de overloop zijn wasmachine en droger geplaatst en is er bergruimte achter het knieschot beschikbaar.

Slaapkamer IV (9 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde en heeft via de dakkapel lichtinval. Achter de knieschotten is bergruimte beschikbaar.

Slaapkamer V (6 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde en heeft via het grote raam zicht op het dakterras.

Op de vloer van de slaapkamers ligt laminaat, de wanden zijn en plafonds zijn gesaust.

Van de 2 slaapkamers is overigens op eenvoudige wijze 1 grote slaapkamer te maken. Vanuit de overloop is het dakterras (17 m<sup>2</sup>) bereikbaar.

Dit terras ligt op het zuidoosten en vanuit hier heeft u een mooi zicht over het weiland en de wijk. Het terras is geheel voorzien van tegels.







## Indeling

### Buiten

De woning ligt bijna aan het einde in een doodlopende straat, waar geen verkeer komt.

De woning ligt aan de linkerkant. De voortuin is bijna geheel voorzien van grind en via een paar tegels loop je naar de voordeur, die onder een overstek ligt.

Aan de achterzijde van de woning sluit een bestraat terras aan op de achtergevel. De tuin is geheel bestraat en wordt begrensd door houten schuttingen aan de zijkant en aan de achterzijde door een garagedeur, met daarnaast een loopdeur.

Het is mogelijk een auto onder de carport te zetten.

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk met het Muizenveld (speelweide) op korte afstand. Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat.

### Berging

De stenen berging in de achtertuin (10 m<sup>2</sup>) ligt naast de carport en is voorzien van elektriciteit.





## Indeling

### Bijzonderheden:

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een dubbeltariefmeter, een gasmeter en een watermeter.
- De CV installatie "AWB" dateert uit 1995.
- De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- De woning beschikt over betonnen vloeren.
- Het schilderen van het houtwerk buiten is voor het voorjaar van 2020 ingepland.
- Er is een buitenkraan aanwezig aan de achterzijde.
- Aan de achterzijde op de begane grond hangt een handbedienbaar zonnescerm
- De ramen van de dakkapel op de 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van horren.
- De ramen op de 1<sup>e</sup> verdieping aan de achterzijde zijn voorzien van screens.
- Het keukenraam en het raam van de slaapkamer op de verdieping aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken.
- In 2011 is een dakkapel aan de achterzijde geplaatst.
- In 2013 is de keuken vernieuwd.
- De badkamer dateert uit 2001 en het toilet uit 1995.
- De woning beschikt over voorlopig energielabel B.

### 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 het wonen in Leerdam aantrekkelijk te maken zijn aanwezig. Zo zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen, diverse winkels en supermarkten, cultuurverenigingen en sportverenigingen in Leerdam te vinden. 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.

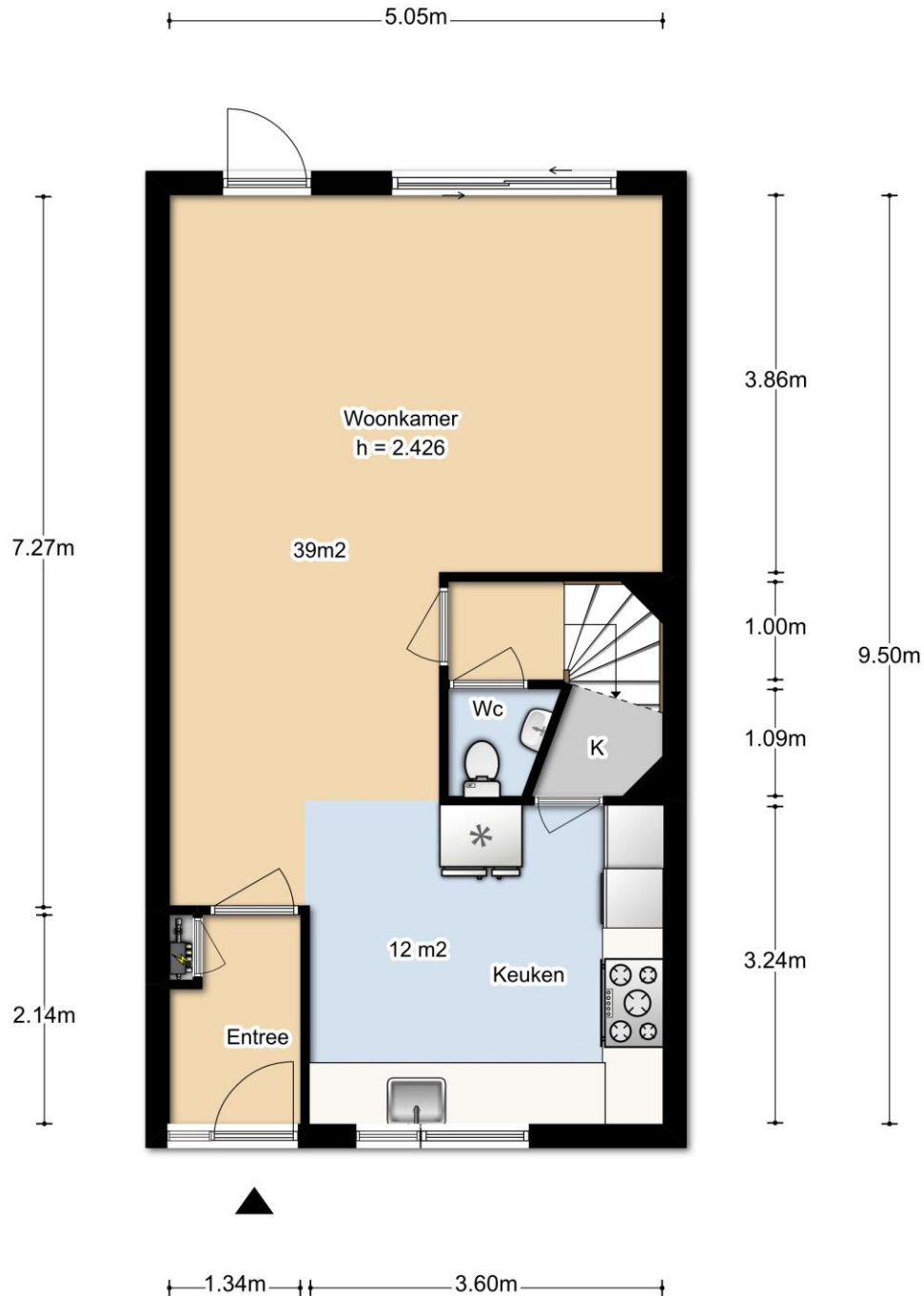
'Leerdam Glasstad' is een veelgehoorde kreet. En glas is waar het om draait in Leerdam. Allereerst staat al sinds jaar en dag de glasfabriek van Royal Leerdam in Leerdam West. In deze fabriek wordt de productie van veel bekende glasproducten verzorgd. Dit betreft vooral wat meer grootschalige productie.





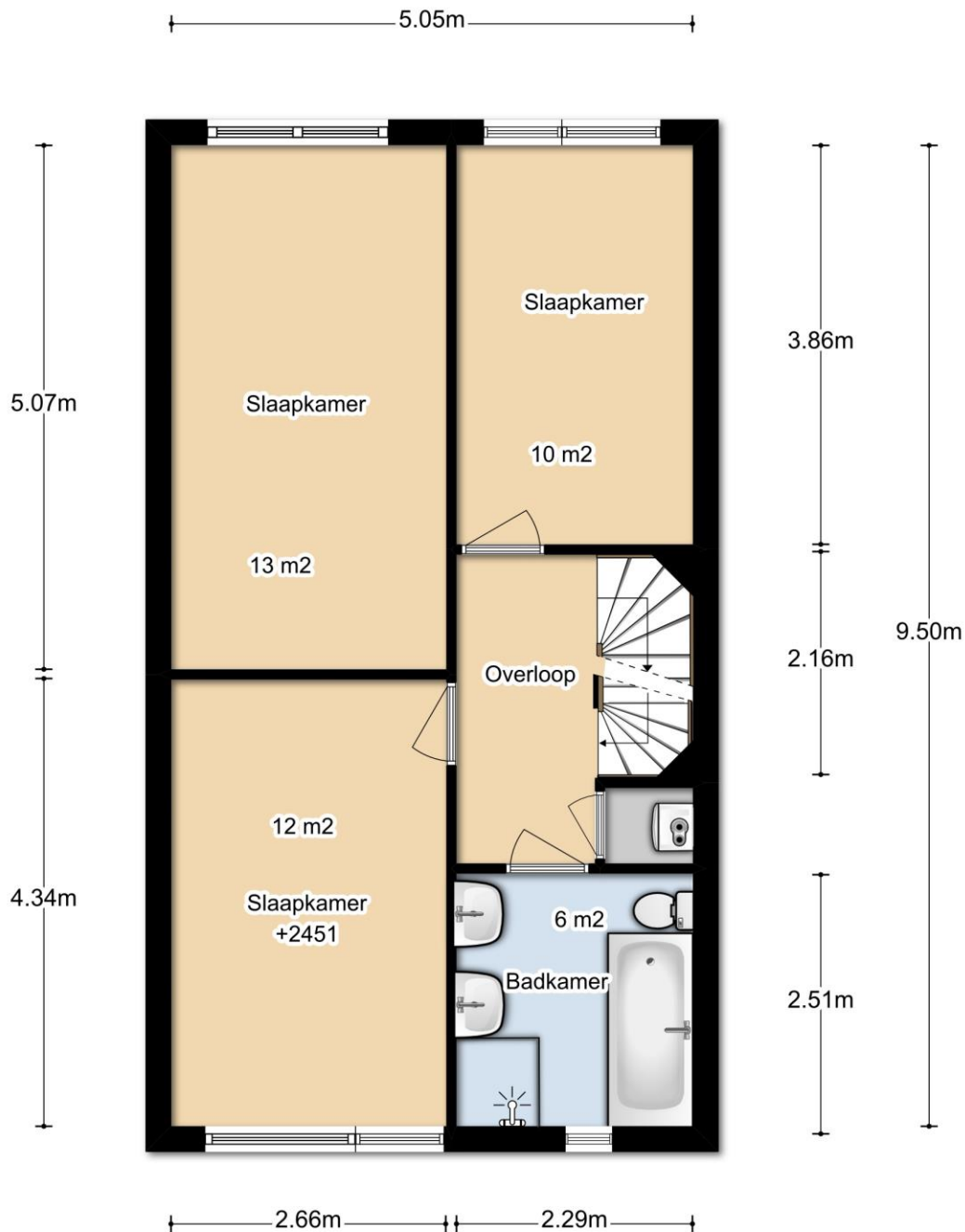


COPIERLAAN 114  
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

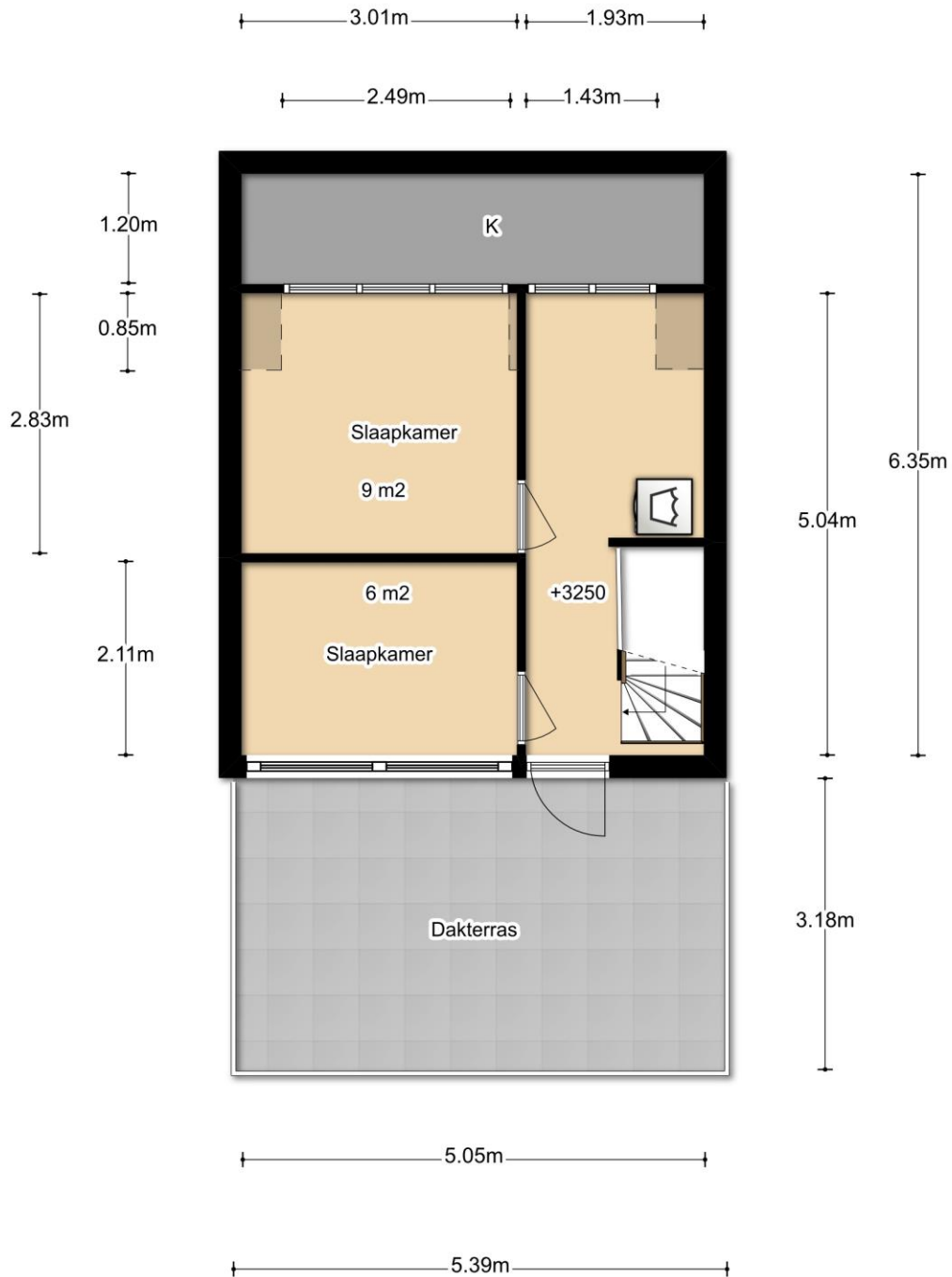
COPIERLAAN 114  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



COPIERLAAN 114  
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



## Kadaster, perceel, tuin en ligging

Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart.

Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien.

Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

## Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Leerdam  
Sectie : B  
Nummer(s) : 10429  
Grootte : 1 are 63 centiare  
Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin : Noordwesten.

## 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.

Erfdienstbaarheden: n.v.t.



## **Voorwaarden bij aankoop van de woning**

### **Informatie**

De door ons en de verkoper verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en leidt tot geen enkele verplichting tegenover een aspirantkoper. Met de bezichtiging, brochure en vraagprijs nodigen wij u uit tot nader overleg of tot het doen van een bod. Alle wetenswaardigheden over het doen van een bieding leggen wij elders in deze brochure voor u uit.

Zodra er overeenstemming is tussen u en de verkopende partij over de prijs, opleverdatum en aanvullende voorwaarden, zal Mutters Makelaardij een koopovereenkomst opstellen conform het model van de VBO. In de deze koopovereenkomst treft u onder meer de volgende bijzonderheden aan:

### **Roerende zaken**

In de commerciële beschrijving in deze brochure en op internet worden soms roerende zaken genoemd die in de woning aanwezig zijn. Deze vermelding houdt niet in dat deze ook altijd bij de woning horen. De "lijst roerende zaken" is leidend v.w.b. welke roerende zaken bij de woning horen en dus achterblijven, ter overname zijn of mee worden genomen, bij de uiteindelijke oplevering van de woning.

### **Koopovereenkomst**

Nadat de onderhandelingen succesvol zijn afgesloten en uitgemond zijn in een overeenkomst zal de makelaar de mondelinge afspraken vastleggen in een koopovereenkomst, conform het standaard model van de VBO brancheorganisatie. Na de ondertekening door de verkoper en de koper gaan de 3 dagen bedenktijd in voor de koper. Aansluitend wordt koopovereenkomst door de makelaar ter hand gesteld aan de notaris. De notaris zal voor verdere afwikkeling zorgdragen.

### **Notaris**

Ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

### **Registratie koopovereenkomst**

Indien een woning verkocht wordt, kan koper de notaris opdracht verstrekken de koopakte direct na ontvangst ter registratie bij het kadaster aan te bieden, zodat voorkomen wordt dat er beslagen van derden op het pand gevestigd worden. De kosten hiervan komen voor rekening van koper.

### **Kosten koper**

Dit houdt in dat de volgende kosten voor rekening van de koper komen:

1. Overdrachtsbelasting 2%
2. Notariskosten (opmaken akte van levering, telefonische overboekingen)
3. Kosten kadastrale recherche
4. Eventuele kosten registratie koopakte

### **Financiering**

De periode voor de ontbindende voorwaarde voor financiering wordt in onderling overleg overeengekomen.

## Vervolg voorwaarden bij aankoop van de woning

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door koper, binnen enkele dagen na de afloop van de periode voor de ontbindende voorwaarde financiering een waarborgsom op rekening van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom.

In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Onderhoud**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure.

### **Onderzoeksplicht**

Het wordt wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht.

Koper is gerechtigd voor eigen rekening en risico een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van het onderhoud en andere relevante zaken.

### **Ouderdomsclausule**

Bij woningen ouder dan 25 jaar verklaart de koper ermee bekend te zijn, dat de eisen, die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij jongere woningen. Om die reden wordt er in de koopovereenkomst de Ouderdomsclausule opgenomen.

### **Oplevering**

Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Uiteraard wordt de woning leeg en onbewoond opgeleverd.

### **Energieprestatie-certificaat**

Verkoper verklaart dat van het registergoed **definitief energielabel B** aanwezig is. Indien het energieprestatie-certificaat niet aanwezig is kan koper aan een deskundige naar eigen keuze de opdracht verstrekken om het energieprestatiecertificaat alsnog af te geven. De kosten hiervan komen voor rekening van koper.

### **Aansprakelijkheid**

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen, tussentijds gewijzigd (bijvoorbeeld bouwtekeningen), of van schaal veranderd (bijvoorbeeld de kadastrale kaart) en zijn in zulke gevallen bedoeld als een indicatie. De genoemde maten zijn circa maten.



## Veel gestelde vragen

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

### **Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?**

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

## Veel gestelde vragen vervolg

### **Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?**

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### **Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?**

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zonodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

<b>Akte getekend</b>	<b>Laatste dag bedenktijd(*)</b>
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

(\*) behoudens algemeen erkende feestdagen

### **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, ben ik dan officieel de koper?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.





[www.muttersmakelaardij.nl](http://www.muttersmakelaardij.nl)



**0345-616101**



[leerdam@muttersmakelaardij.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaardij.nl)



**Mutters Makelaardij**



**+31345616101**