



Schoutlaan 19
Asperen

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken.

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

geWOON BIJZONDER TEAM

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



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar/Register taxateur



CATHARINA VAN KESSEL

Office manager/Binnendienst

Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kennismaken

Vrijstaande woonboerderij met grote tuin en eigen wijnkelder, bar en bioscoop

Wie op zoek is naar een woning met veel woonruimte en een prachtige tuin en meerdere mogelijkheden tot vertier, moet zeker even verder lezen. Deze sfeervolle woonboerderij aan de rand van Asperen biedt niet alleen een ruime woonkamer, open keuken en grote slaapkamers, maar óók een eigen bar, wijnkelder en bioscoop. Laten we de groene tuin rondom ook vooral niet vergeten.

De woning heeft een woonoppervlakte van 222m² en telt 5 slaapkamers. Verschillende elementen benadrukken het landelijke karakter van deze woning, waaronder stalramen, houten balken en uiteraard het rieten dak. Naast de woning staat een ruime garage in dezelfde stijl.

Asperen ligt op ca. 30 minuten autorijden van Utrecht, Den Bosch en Rotterdam. In het dorp tref je diverse voorzieningen zoals een supermarkt, scholen, kinderopvang en sportverenigingen. Fort Asperen is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en behoort daarmee tot Unesco werelderfgoed.



De buitenkant



Voorzijde



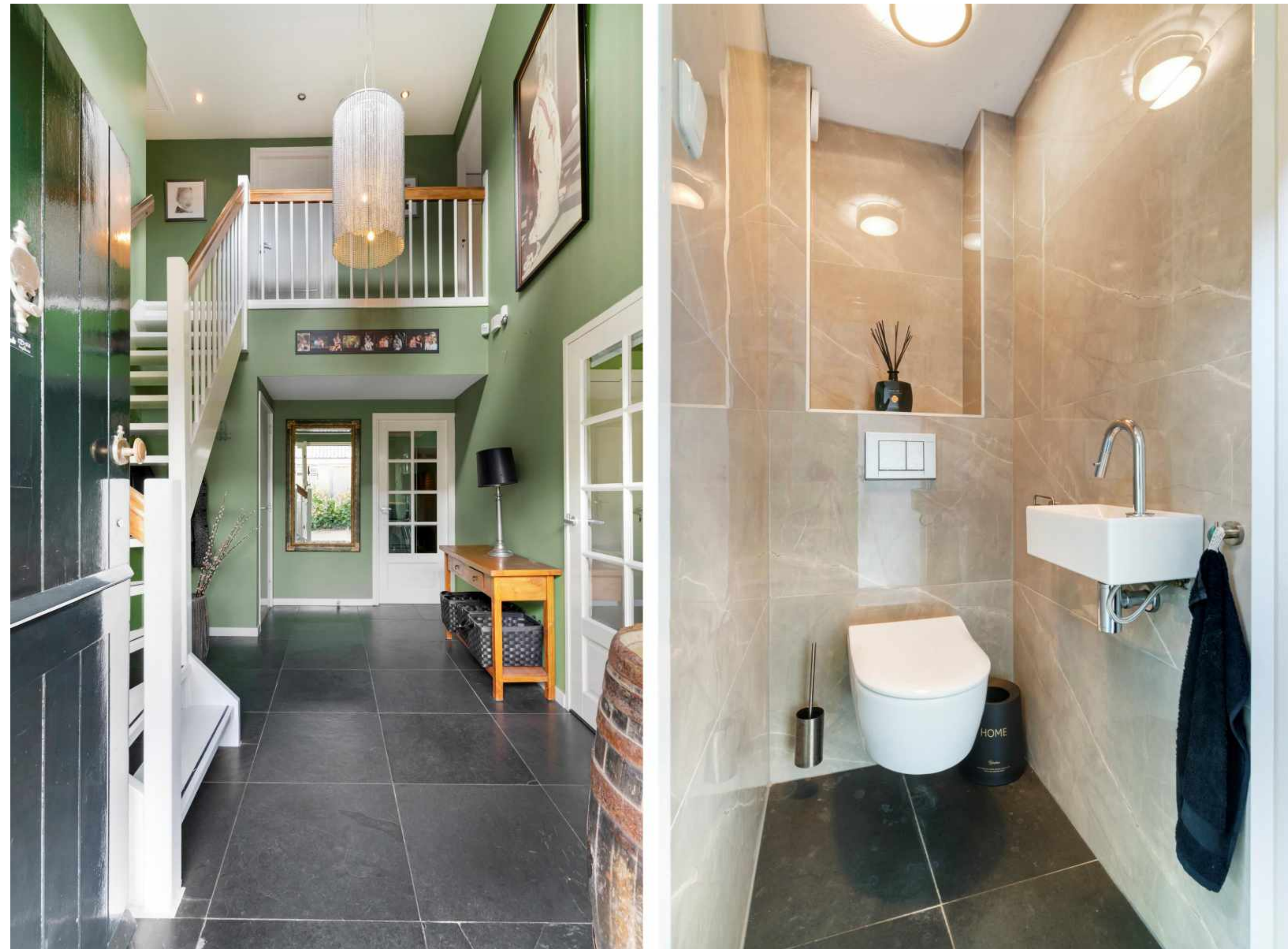
Achterzijde



Indeling

De boerendeur zet de toon voor het landelijke karakter van deze woning.

Stap binnen in een ruimtelijke entree met dubbele hoogte, dankzij de vide op de eerste verdieping. Je bereikt vanuit de hal tevens het toilet, de woonkamer en een eerste (slaap)kamer.



Keuken

De woonkamer is onderverdeeld in een keuken, eet- en woongedeelte. De grote Siematic keuken bevindt zich direct rechts, waarbij het kookeiland met granieten blad (285 x 117 cm) is uitgerust met een spoelbak met mengkraan en een 6-pits gasfornuis. Daarboven hangt een plafond afzuigkap en rondom bieden diepe lades voldoende bergruimte. De motor van de afzuigkap hangt buiten aan de gevel en is derhalve nauwelijks hoorbaar.

In de kastenwand tegenover het eiland bevinden zich een oven, een combi stoom/heteluchtoven, een wijnklimaatkast, een grote koelkast en vaatwasser en ook hier is veel ruimte om kookgerei op te bergen.

Het half vrijstaande kookeiland is een perfecte plek om samen de dag door te nemen, terwijl het avondeten wordt klaargemaakt.



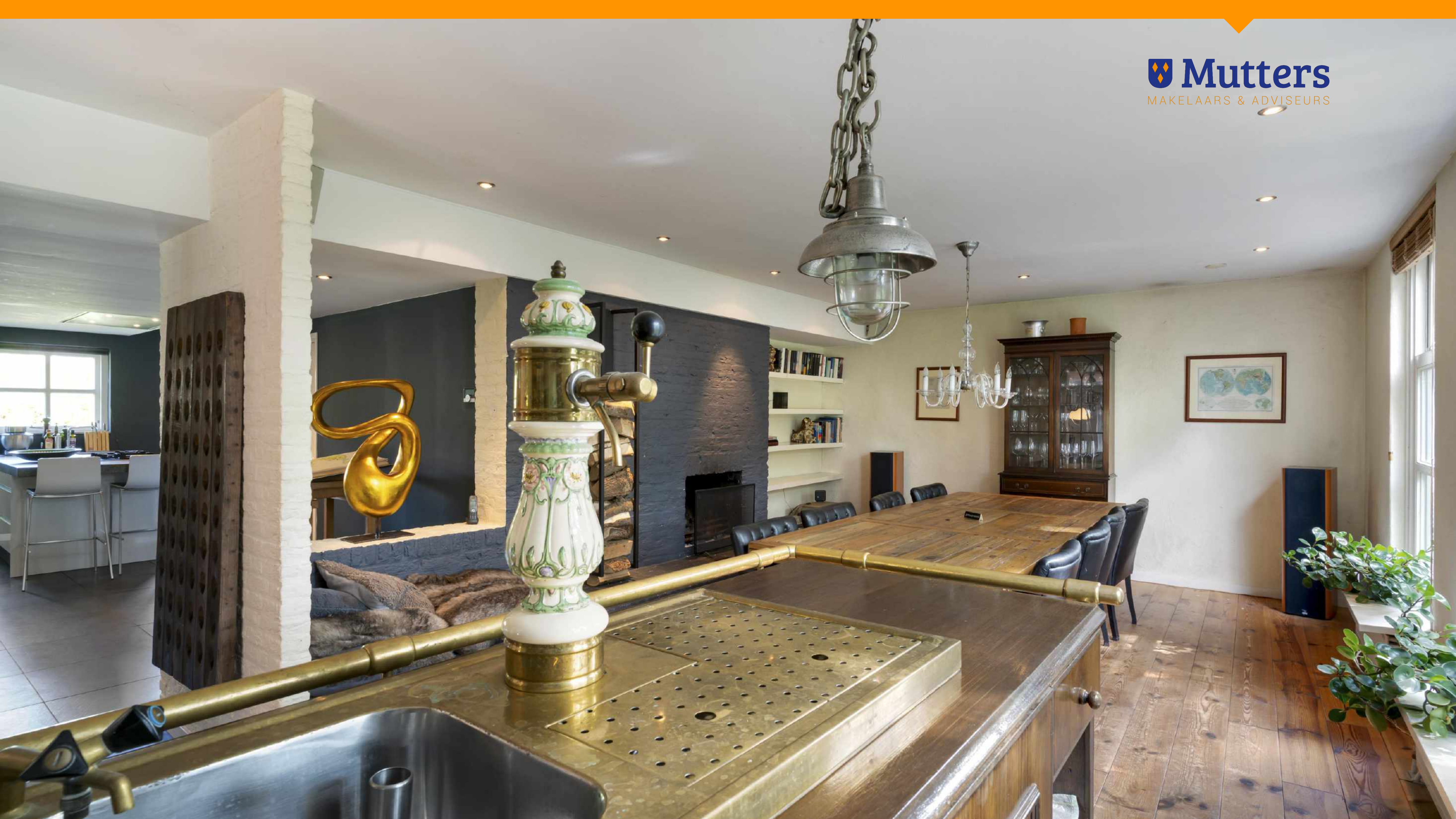


Eetkamer & Bar

Als je droomt van een eigen “bruin café”, hoef je in dit geval niet ver te zoeken: links van de keuken vind je een (zeer) ruime eetkamer (43m²) mét eigen bar. Borrels en avonden met vrienden of familie beleef je vanaf nu gewoon bij jou thuis! Het plafond is voorzien van inbouwspots en er is een open haard.







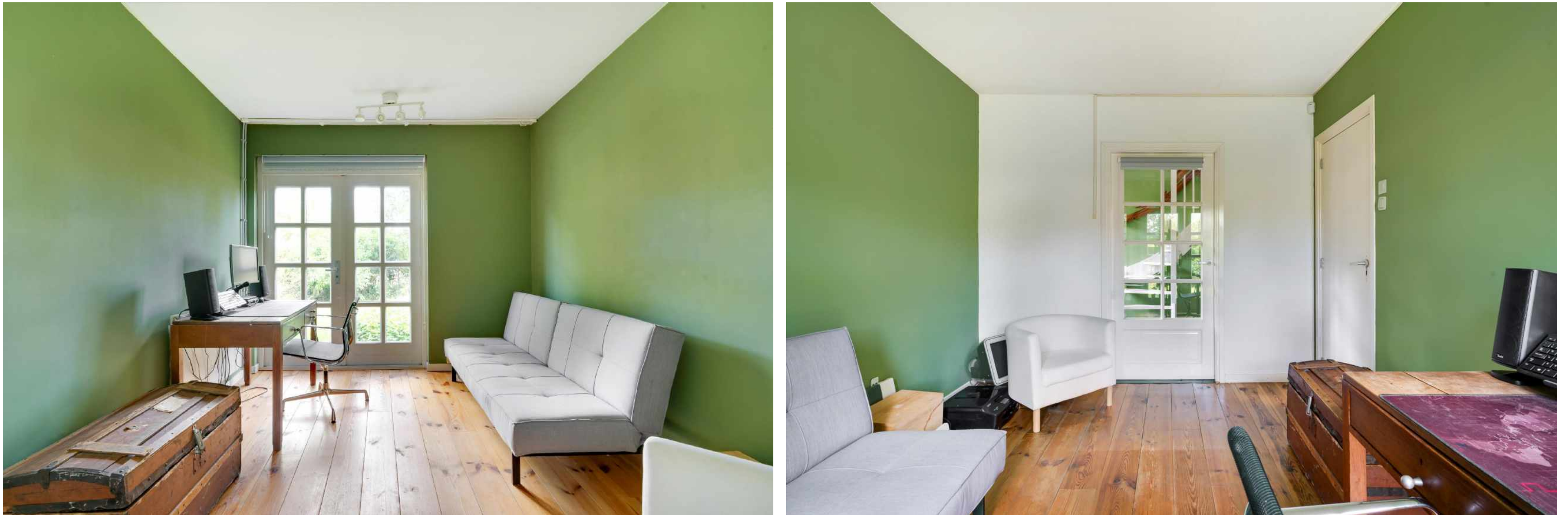
Woonkamer



Aansluitend aan de eetkamer vind je rechts van de keuken de woonkamer. Deze is 37m² groot en biedt middels de openslaande deuren toegang tot een groot terras van 5,15 x 5,65m. Stalramen herinneren weer even aan het landelijke karakter en de hoogteverschillen in het zitgedeelte creëren een niet-alledaagse, speelse indeling. Ook de woonkamer is voorzien van een open haard.



Thuiskantoor



Op de begane grond vind je tevens een eerste (slaap)kamer. Deze is 11m² en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Achter de gesloten deur vind je de meterkast. Op dit moment wordt deze ruimte gebruikt als thuiskantoor.

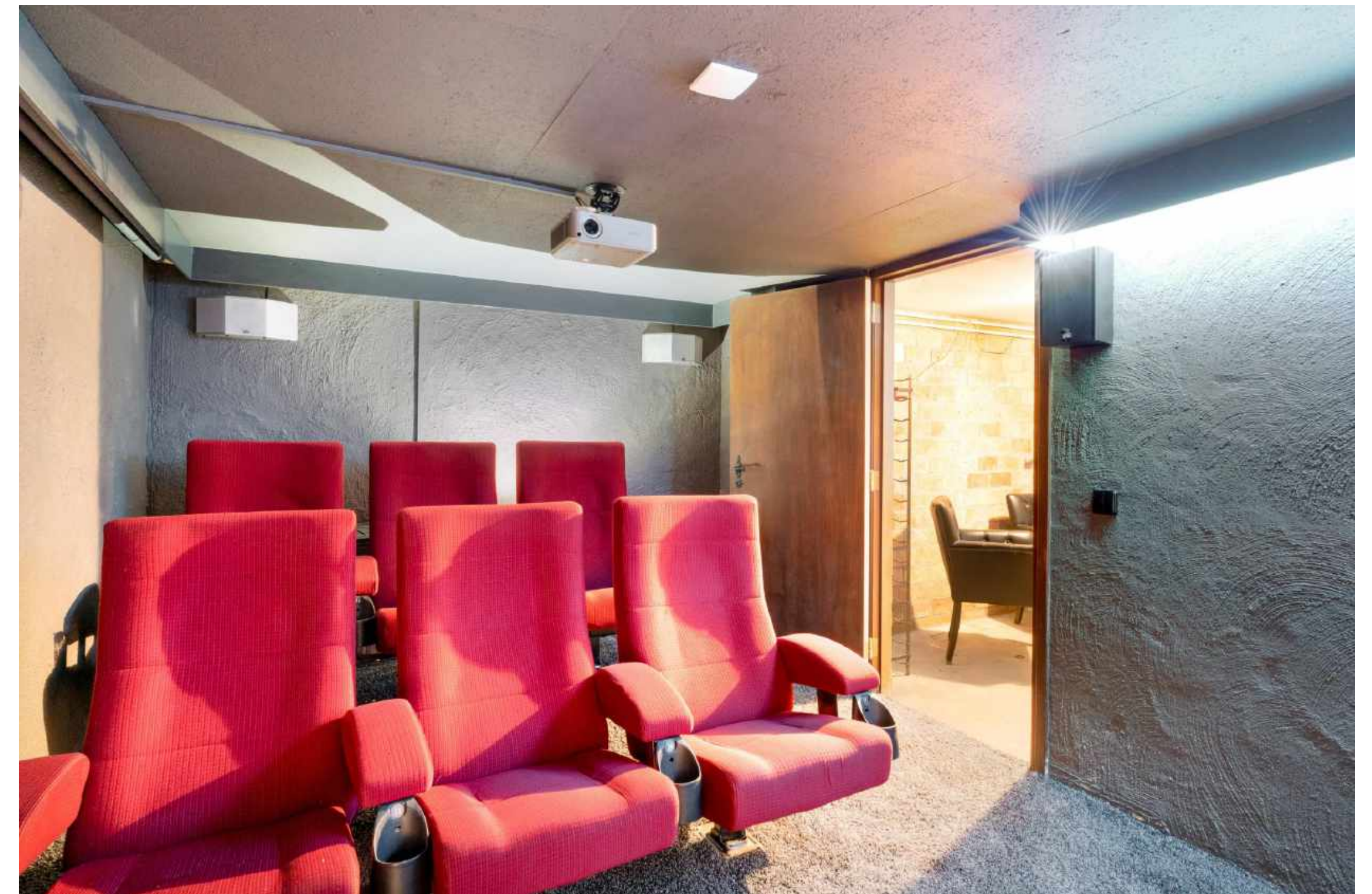
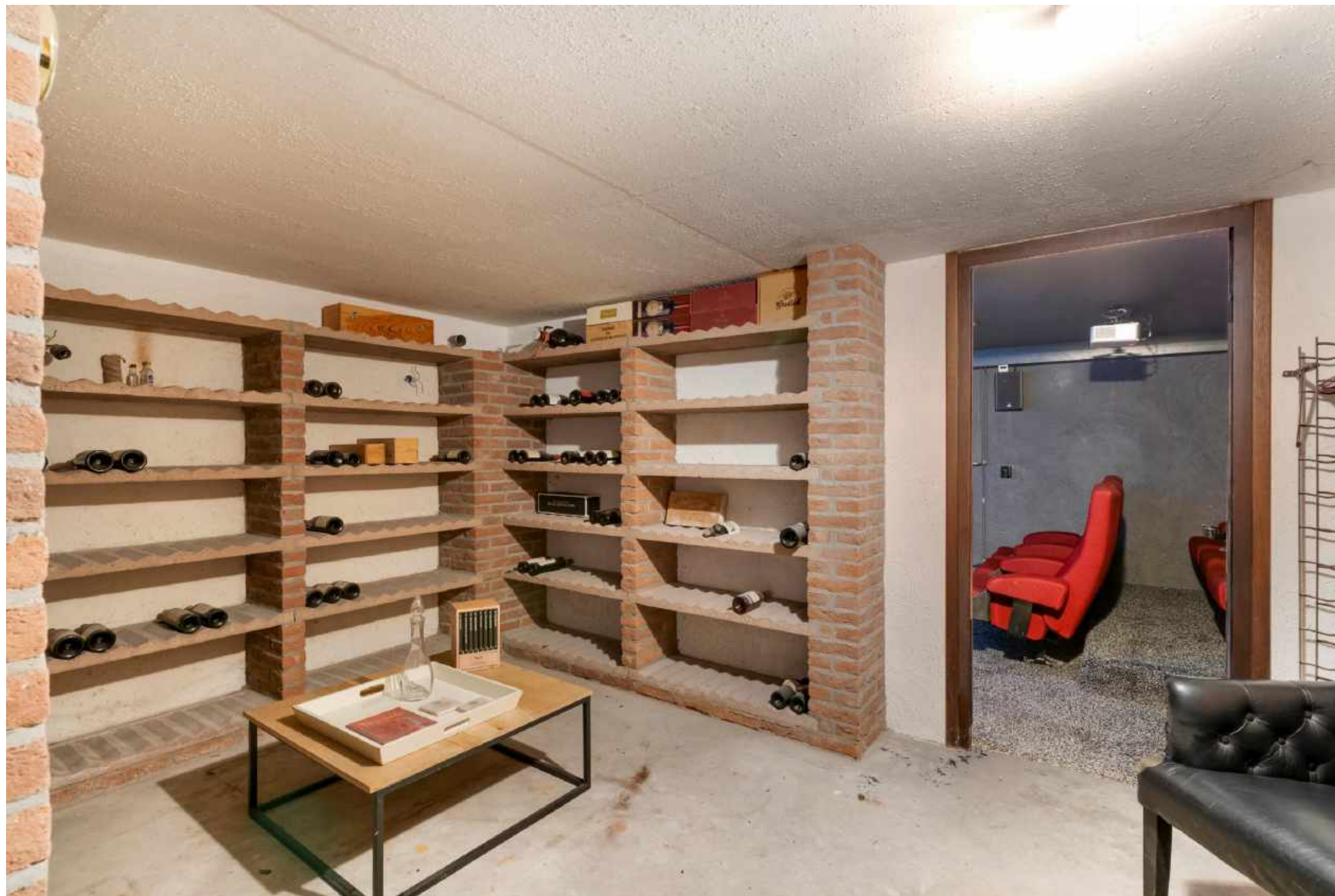
Bijkeuken

De zeer ruime bijkeuken grenst aan de keuken en is voorzien van inbouwkasten. Hier is genoeg ruimte voor de wasmachine en de droger en je kunt er gemakkelijk een plek creëren om bijvoorbeeld schone was te vouwen.

Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.



Bioscoop en wijnkelder



Tussen de keuken en de woonkamer leidt een trap naar de kelderverdieping, waar je wordt verrast door een heuse wijnkelder (14m²) en een eigen bioscoop (inclusief originele bioscoopstoelen).

Hadden we al gezegd dat je je eigen huis niet meer uit hoeft om een leuke dag te hebben?



1^e verdieping



Vanaf de lichte vide, waar je wederom een leuk stalraam tegenkomt, bereik je de badkamer en vier slaapkamers, waaronder een master bedroom van liefst 37m² met een nokhoogte van 3m30.

Slaapkamer I



De slaapkamer rechts is 15m² groot en voorzien van een lange kastenwand. Op de vloer ligt een houten parket vloer.

Slaapkamer II en III



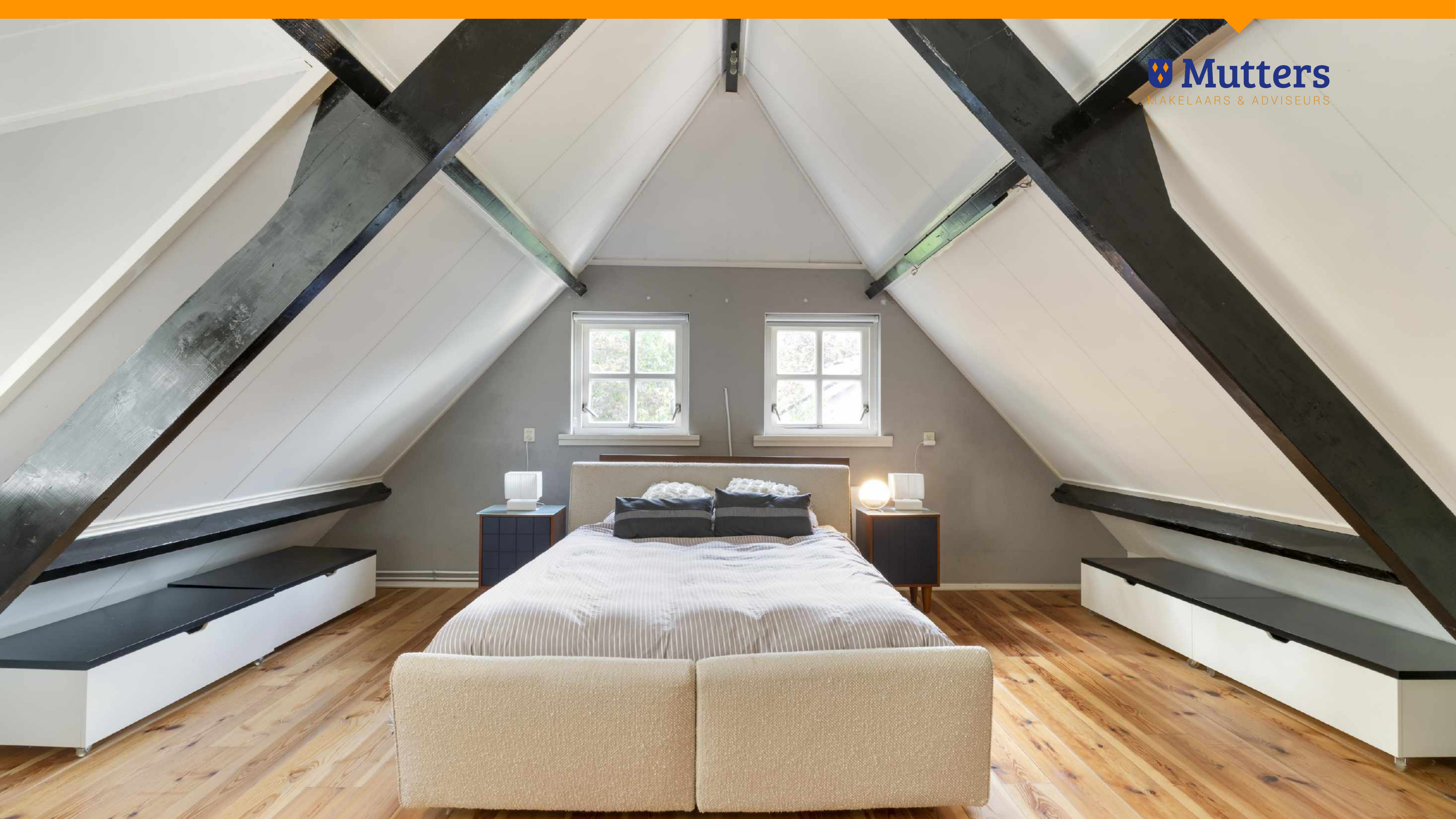
Links op de verdieping liggen een slaapkamer van 11m² en een kleinere (werk)kamer van 8m².

De slaapkamer is voorzien van knieschotten met veel bergruimte en heeft een eigen wastafel.

Slaapkamer IV



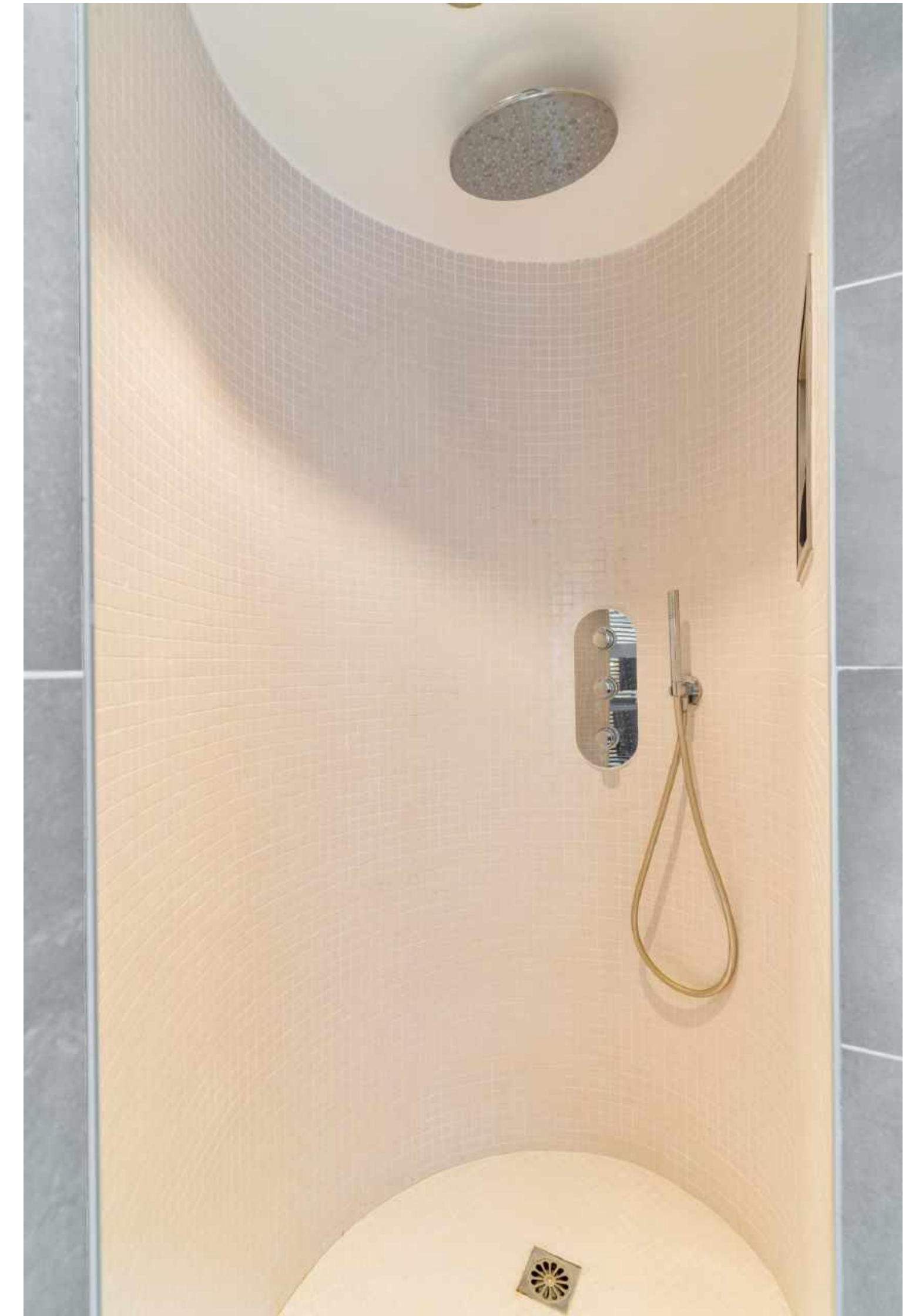
Aan de achterzijde ligt de master bedroom. Deze heerlijk ruime slaapkamer heeft meerdere raampartijen die zicht bieden op de tuin en de houten balken voegen zonder twijfel sfeer toe.

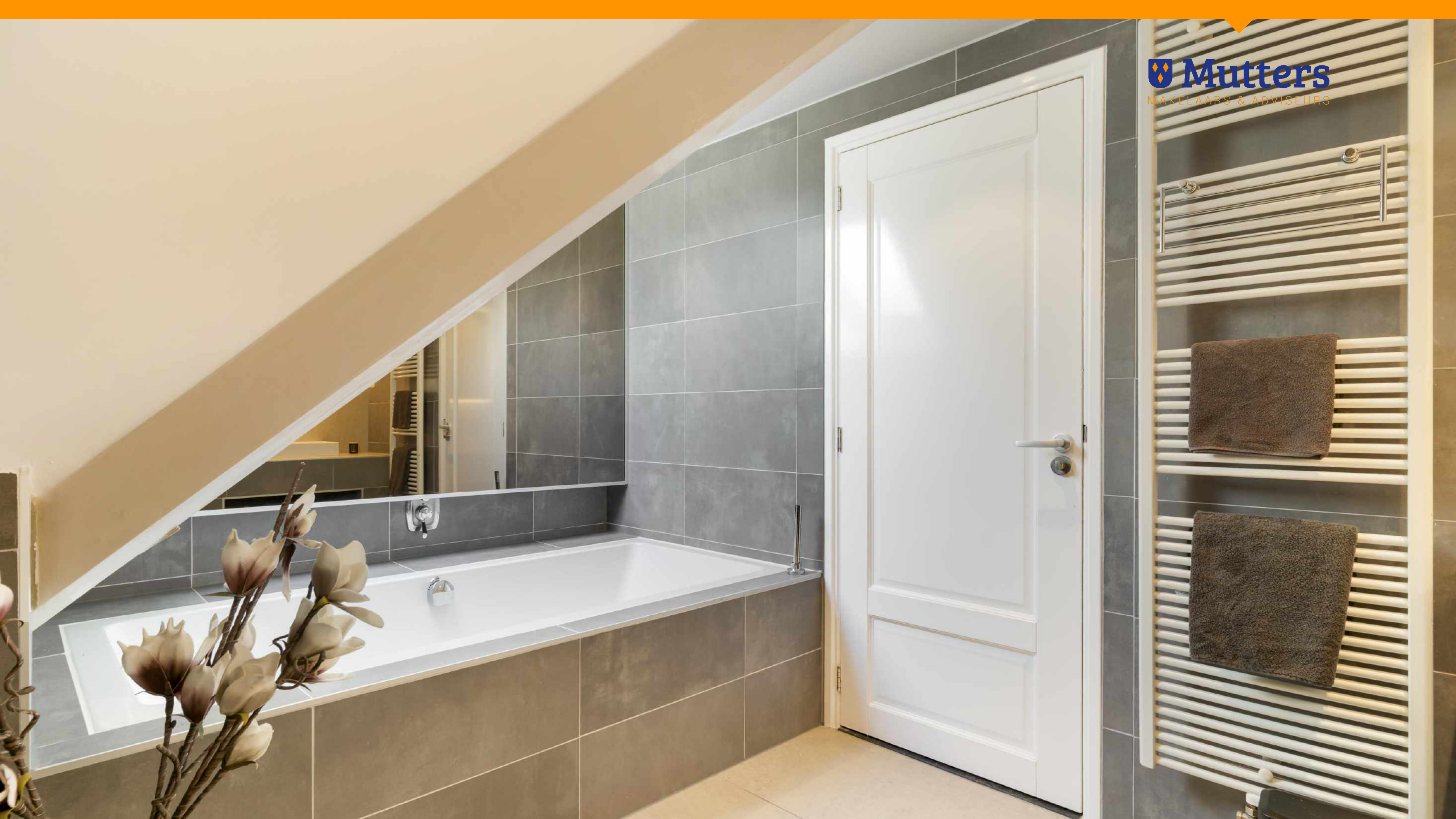


Badkamer

De luxe badkamer heeft in 2021 een update gekregen en is uitgerust met een zeer groot ligbad met inbouwkraan, toilet, wastafel en fraaie, ronde inloopdouche met hand- en regendouche.

Ventilatie gebeurt op mechanische wijze.





Tuin en garage



De woning heeft een heerlijke tuin rondom. Een oprit leidt naar de woning en de garage. Deze ruime garage is 17m² groot en verdeeld in twee ruimtes met twee deuren. Enerzijds in gebruik als garage, anderzijds als voorraadhok voor tuingereedschap. De garage beschikt over een verwarming, water aan- en afvoer en een vliering.

De tuin is verder voorzien van veel groen (meerdere bomen, heggen, struiken en andere beplanting) en verschillende zitjes, waaronder een zeer groot terras dat grenst aan de woonkamer. Dit terras is in 2022 geüpdatet en bestraat met Portugees hardsteen. In deze tuin zit je heerlijk verscholen en vind je op elk moment van de dag wel ergens een zonnestraal!





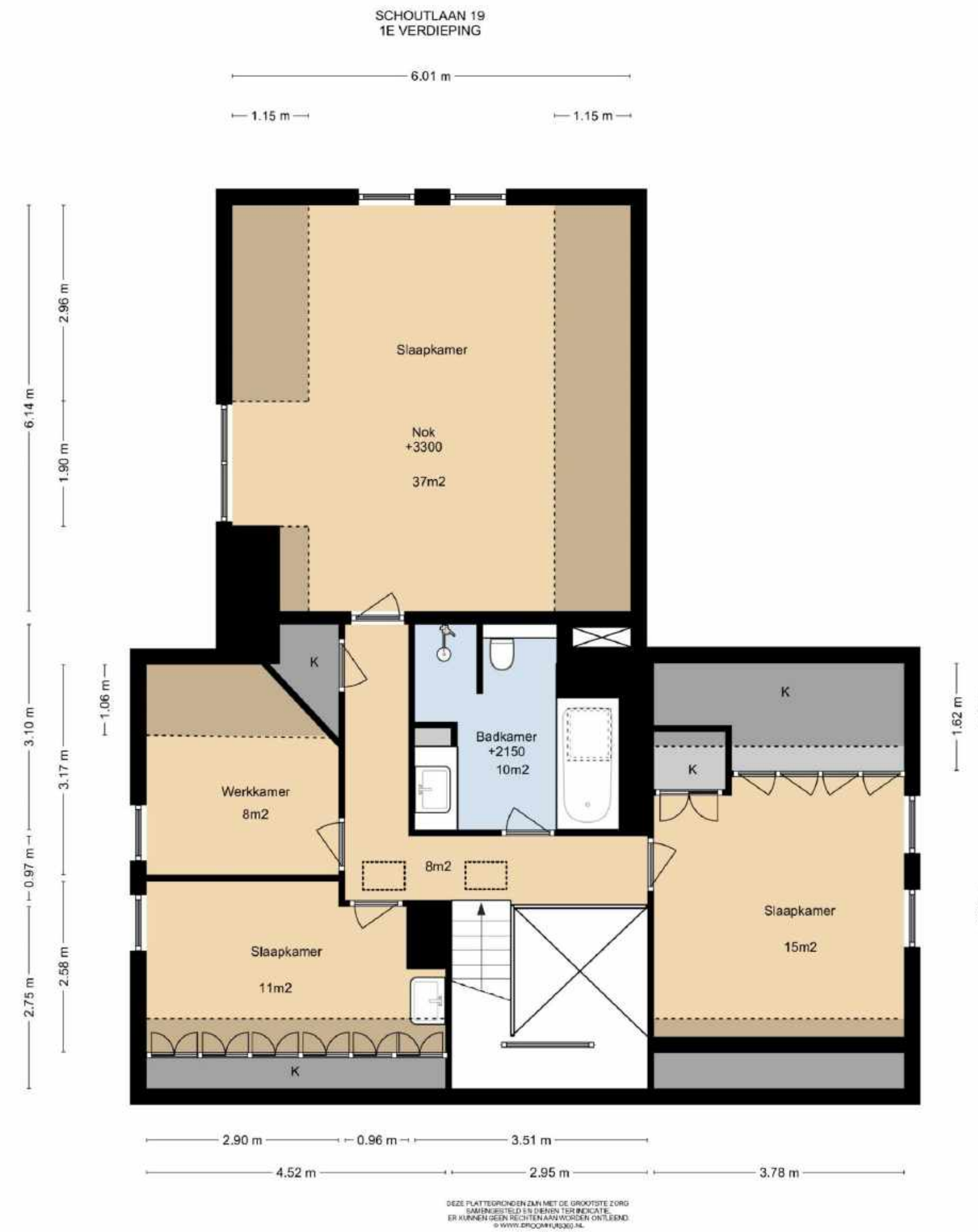


Buiten

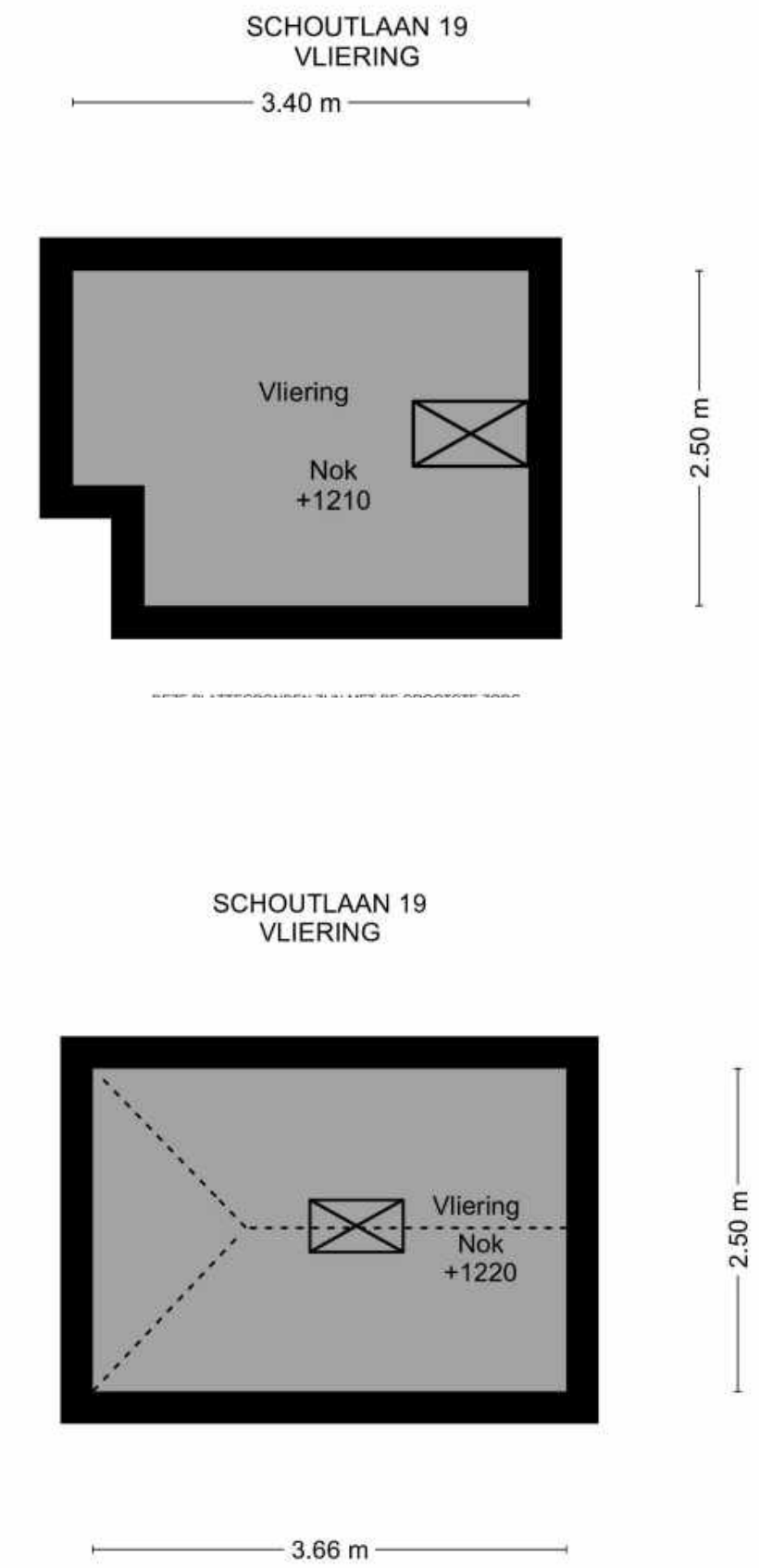
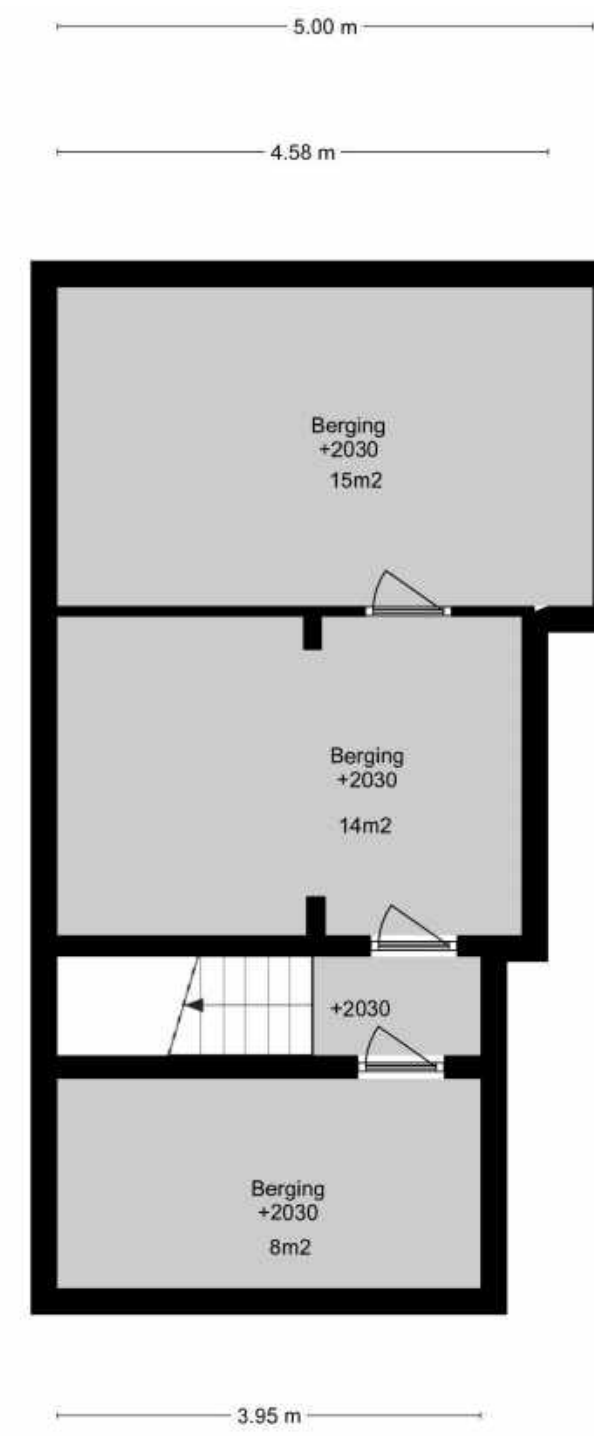
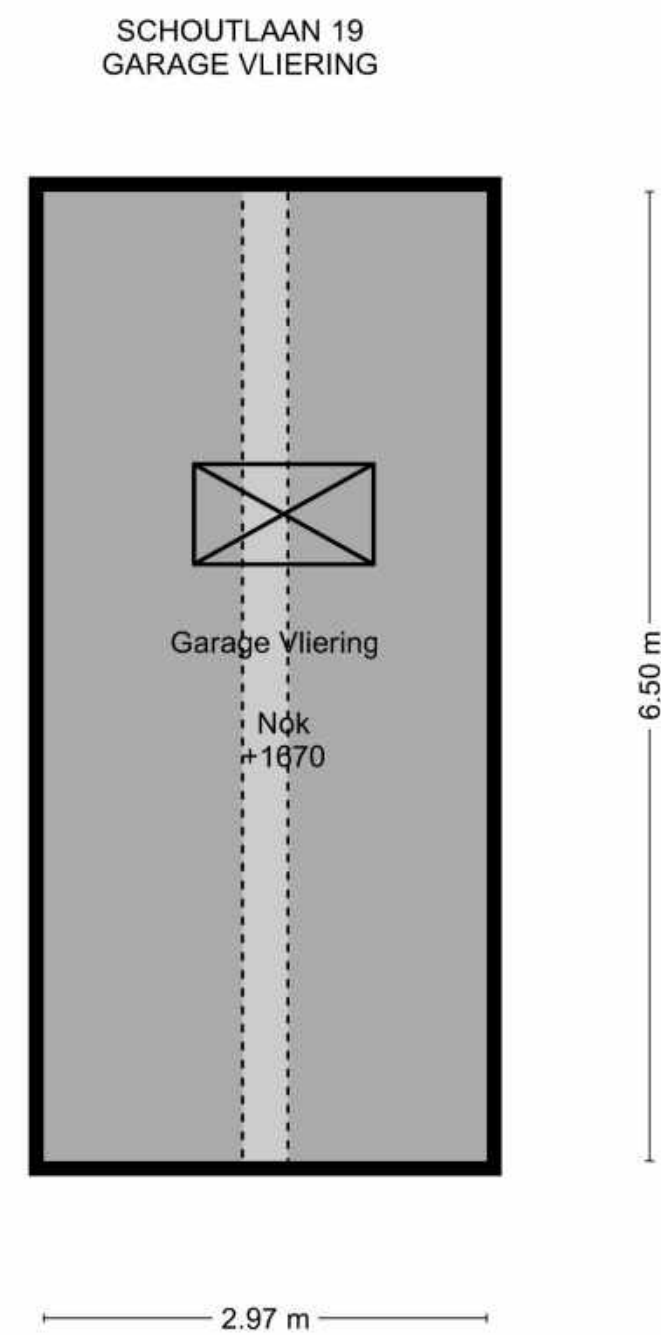
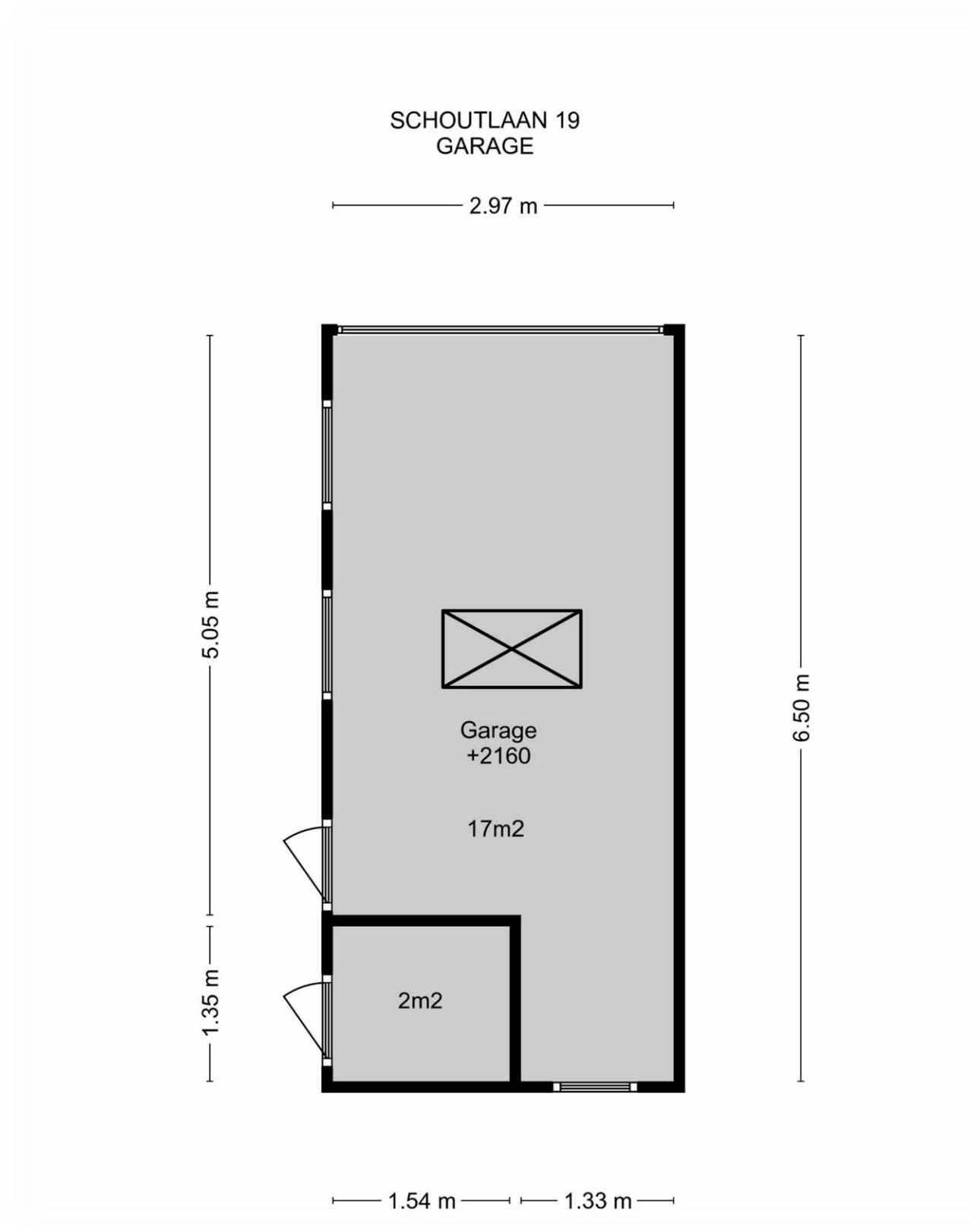




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Technische kenmerken

- Fundering** De woning is volledig onderheid,
- Vloeren** De begane grond vloer is van beton, de eerste verdieping is een houten vloer,
- Gevels** De gevels zijn in spouw opgetrokken. Het buitenblad bestaat uit metselwerk,
- Dak** Het dak is voorzien van riet,
- Isolatie** De woning is geheel geïsoleerd (wanden, vloer, dak). De woning is grotendeels uitgevoerd met HR++ glas in houten kozijnen,
- Verwarming** De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Remeha Calenta HR ketel uit 2020. De ketel is jaarlijks onderhouden. In de badkamer ligt vloerverwarming.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 12 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, gasmeter en een watermeter,
- De groepenkast is in 2008 uitgebreid,
- Het rieten dak is doorlopend onderhouden,
- Het buitenschilderwerk is in 2017 uitgevoerd.

Algemeen

- Er is glasvezel aanwezig,
- Er is een professionele alarm installatie aanwezig,
- Er is tuinverlichting aanwezig,
- Er is een buitenkraan aanwezig,
- Rondom de woning ligt een grindkoffer met drainage, hierop is een dompelpomp aangesloten voor extra ontwatering,
- Aan de achterzijde van de tuin (tussen de tuin en het trottoir) ligt een perceel grond dat wordt gehuurd voor €221,75 per jaar.

Bijzonderheden

Over Asperen

Asperen is een stadje in de gemeente West Betuwe. Deze gemeente ligt centraal in het land tussen de rivieren de Linge en de Waal en is op 1 januari 2019 toen de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal werden samengevoegd.

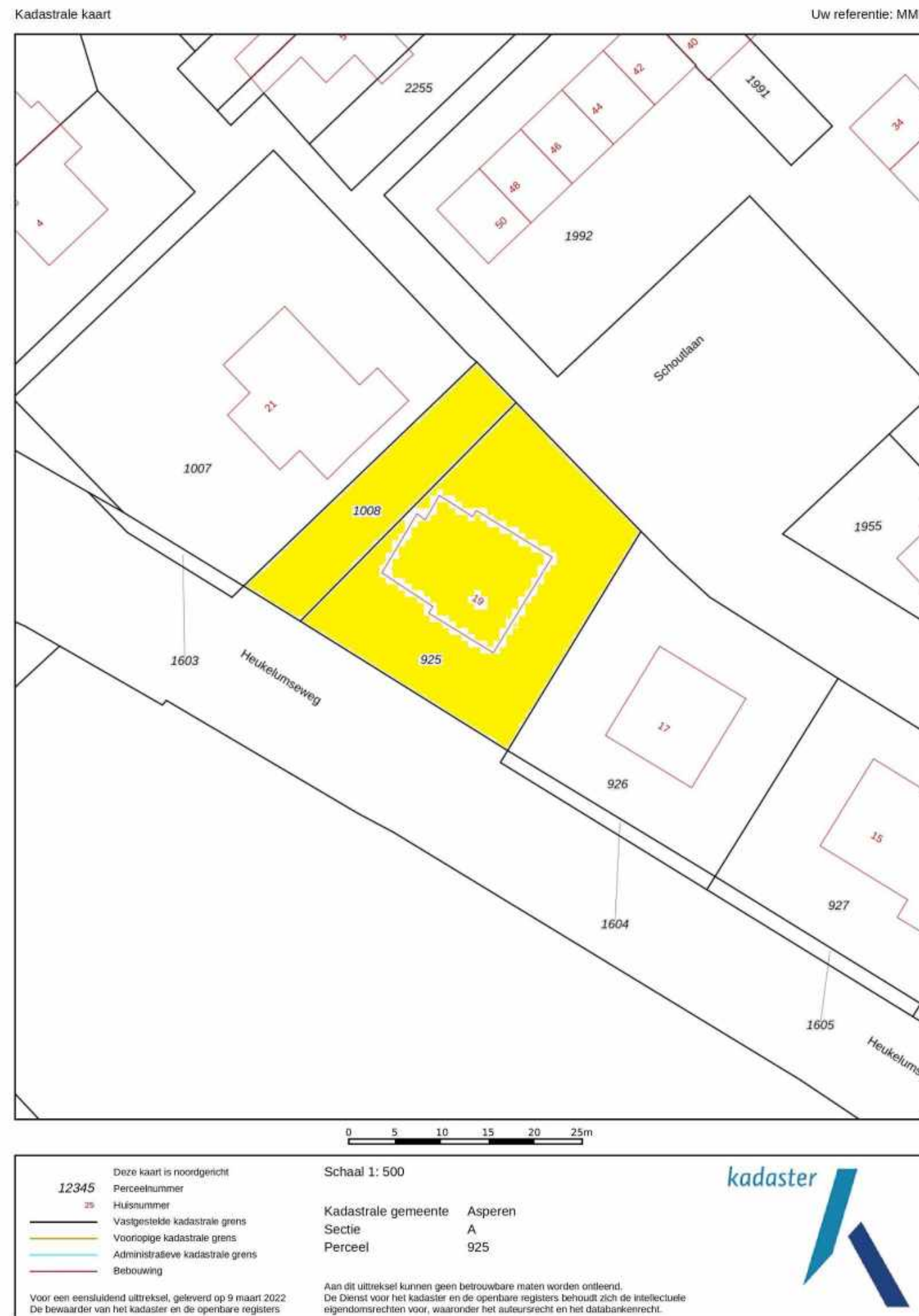
Het karakteristieke beeld van Asperen wordt mede bepaald door de middeleeuwse ommuring, waterpoort en kerktoren. Het gehele stadje is omringd door stadsmuren en -wallen.

In de vorige eeuw zijn in het landelijk gebied rond Asperen een aantal forten aangelegd als onderdeel van de Hollandse Waterlinie. Voorbeelden zijn het in 1847 gereedgekomen fort Asperen, het aan de spoorlijn gelegen fort Diefdijk en fort Nieuwesteeg.

Asperen beschikt over enkele winkels, een dorps huis, kerken, diverse sportaccommodaties, een gezondheidscentrum met apotheek, fysio en consultatiebureau, een tandarts, een voetbalvereniging en een nieuwe sporthal met diverse sportverenigingen. Er is ook een natuurzwembad.

Het basisonderwijs wordt vertegenwoordigd door twee scholen, voor het voortgezet onderwijs is men aangewezen op de grotere plaatsen (o.a. Leerdam) in de omgeving.

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

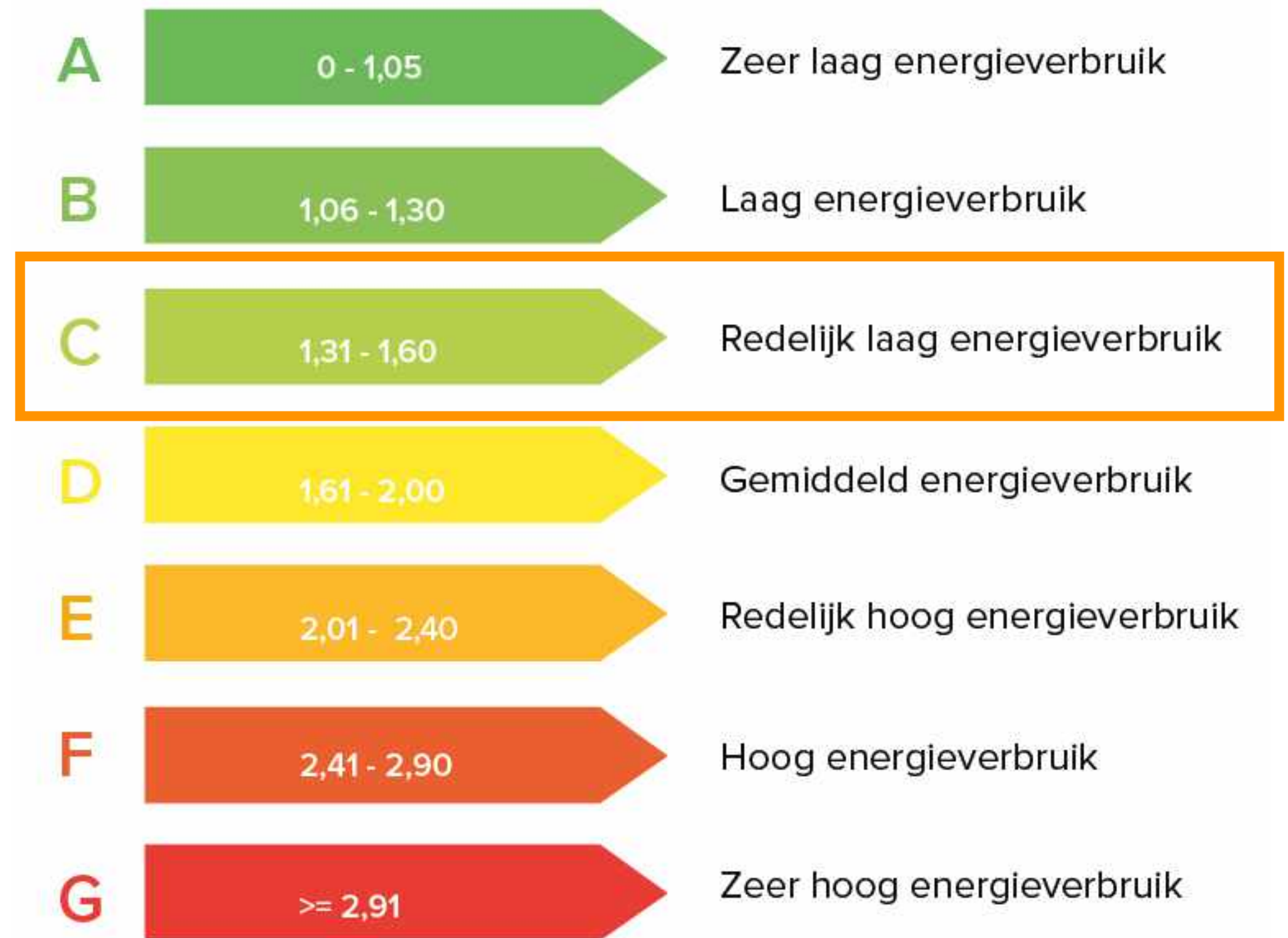
Kadastrale gemeente : Asperen
Sectie : A
Nummer(s) : 925 en 1008
Perceelgrootte: 904 m²
Juridische status : Eigen grond

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.

Kenmerken woning

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1994
Aantal slaapkamers:	5
Aantal kamers:	7
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 222 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 904 m ²
Inhoud:	ca. 917 m ³
Aanvaarding:	in overleg



geWOON bijzonder



Bedankt!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl



Mutters Makelaars



+31345616101

