



VOORSTRAAT 15

Asperen

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

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



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Voorstraat 15

Charmante halfvrijstaande woning in sfeervol historisch Asperen!

Wie op zoek is naar een karakteristieke woning in een omgeving die sfeer en historie ademt, hoeft niet ver meer te zoeken. In de oude kern van Asperen vind je dit charmante huis uit 1910.

Je treft er nog authentieke details, waaronder de hoge plafonds en raampartijen op de begane grond, maar het ontbreekt ook niet aan moderne gemakken.

De huidige bewoners hebben de afgelopen jaren de hele woning gerenoveerd en aanvullend geïsoleerd. Het is hier zonder meer heel fijn wonen, en ook nog eens om de hoek van rivier de Linge!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de meterkast, de trapopgang, de trapkast en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer vangt veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan zowel de straatzijde als tuinzijde. Deze ramen zijn voorzien van dubbel glas, met in de bovenlichten extra glas in lood, de kozijnen zijn van hout.





Modern en authentiek wisselen elkaar goed af.
De houtkachel en mooie ombouwen van de radiatoren zorgen voor sfeer.



Aan de achterzijde is in het verleden een aanbouw geplaatst, waar zich de keuken, bijkeuken, toilet, CV-ruimte en badkamer bevinden.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en is halfhoog betegeld. Daarnaast bevindt zich de CV-ruimte, die behalve de CV-opstelling ook extra bergruimte heeft.



Keuken

De keuken is in 2012 geplaatst en uitgevoerd in crèmekleur, voorzien van een hardstenen werkblad. Verder beschikt deze over een 5-pits gaskookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi oven/magnetron en een grote porseleinen spoelbak met mengkraan, Quooker en bergruimte in de kastjes.

In het wandmeubel ertegenover is extra bergruimte voor keukengerei en ook de bijkeuken biedt ruimte voor een extra vriezer of kast.





Badkamer

De badkamer is uitgerust met een meubel met één grote wastafel met twee kranen, een douche-in-bad met een glazen voorwand en een design radiator. Ook zijn hier wasmachine en droger opgesteld.





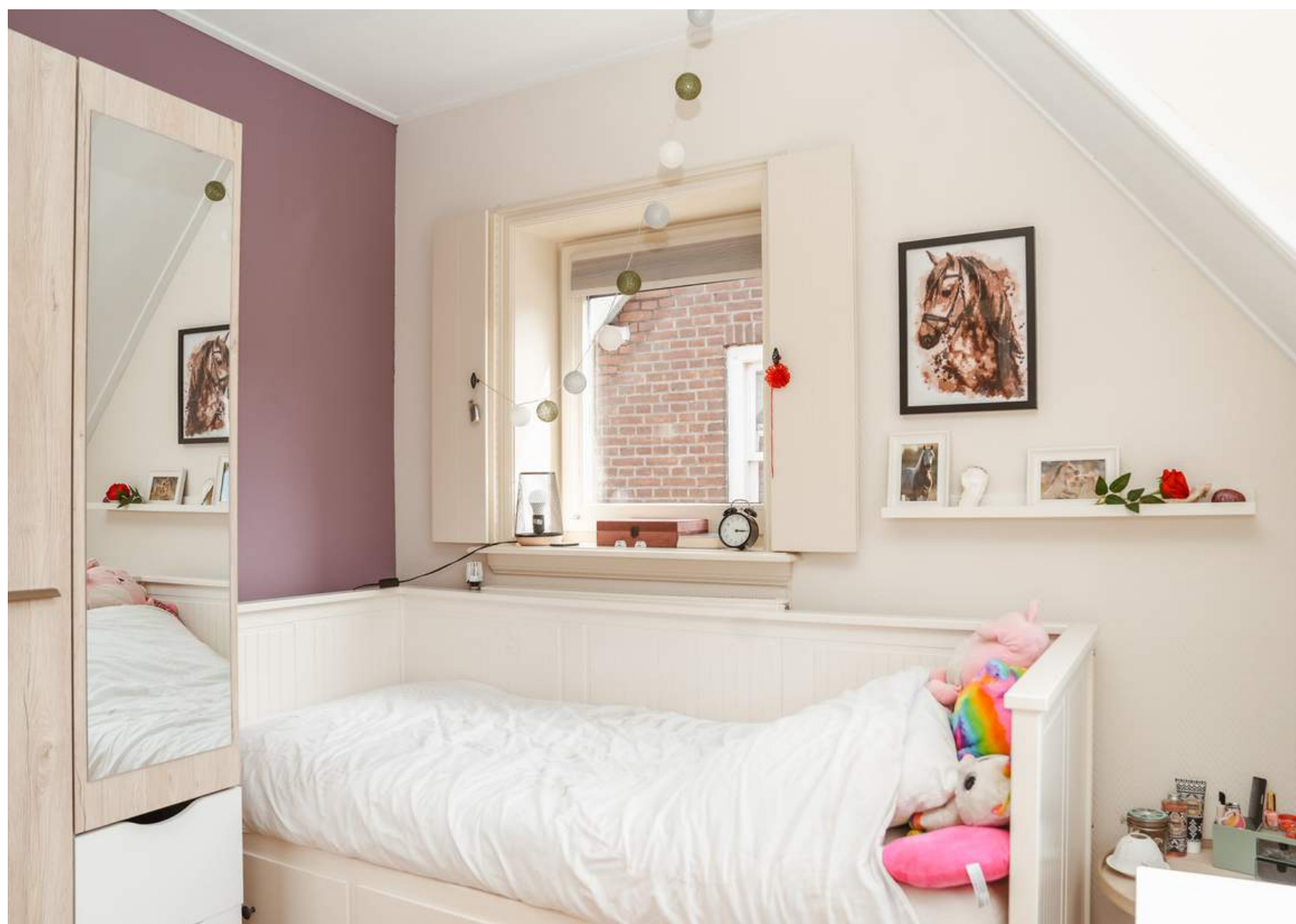
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een vaste kast.
Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt de eerste slaapkamer met een grootte van 9m². De kamer is licht dankzij de in 2007 geplaatste dakkapel en het raam aan de zijkant. Vanuit deze slaapkamer is een luik met vlizotrap beschikbaar naar de bergzolder.





Slaapkamer II

Aan de achterzijde liggen 2 slaapkamers, waarvan de grootste 12m² meet en beschikt over een vaste kast met schuifdeuren aan de rechterzijde.



Slaapkamer III

Daarnaast ligt de derde slaapkamer die 5m² groot is.



Buiten

De achtertuin wordt afgebakend met een houten schutting en is, zoals ze zeggen, “klein maar fijn”.

De tuin is bereikbaar vanaf de Voorstraat via een houten poort, waar een recht van overpad is naar de eigen tuin.

De tuin is grotendeels bestraat en verder voorzien van een vak met beplanting en een vak met het openhaardhout. Achterin is een houten bergschuur toegankelijk.

Aansluitend aan de woning is een gezellig terras, waar je beschut kunt genieten.







In de Voorstraat of om de hoek bij de Nieuwstraat iets verderop is voldoende parkeergelegenheid.





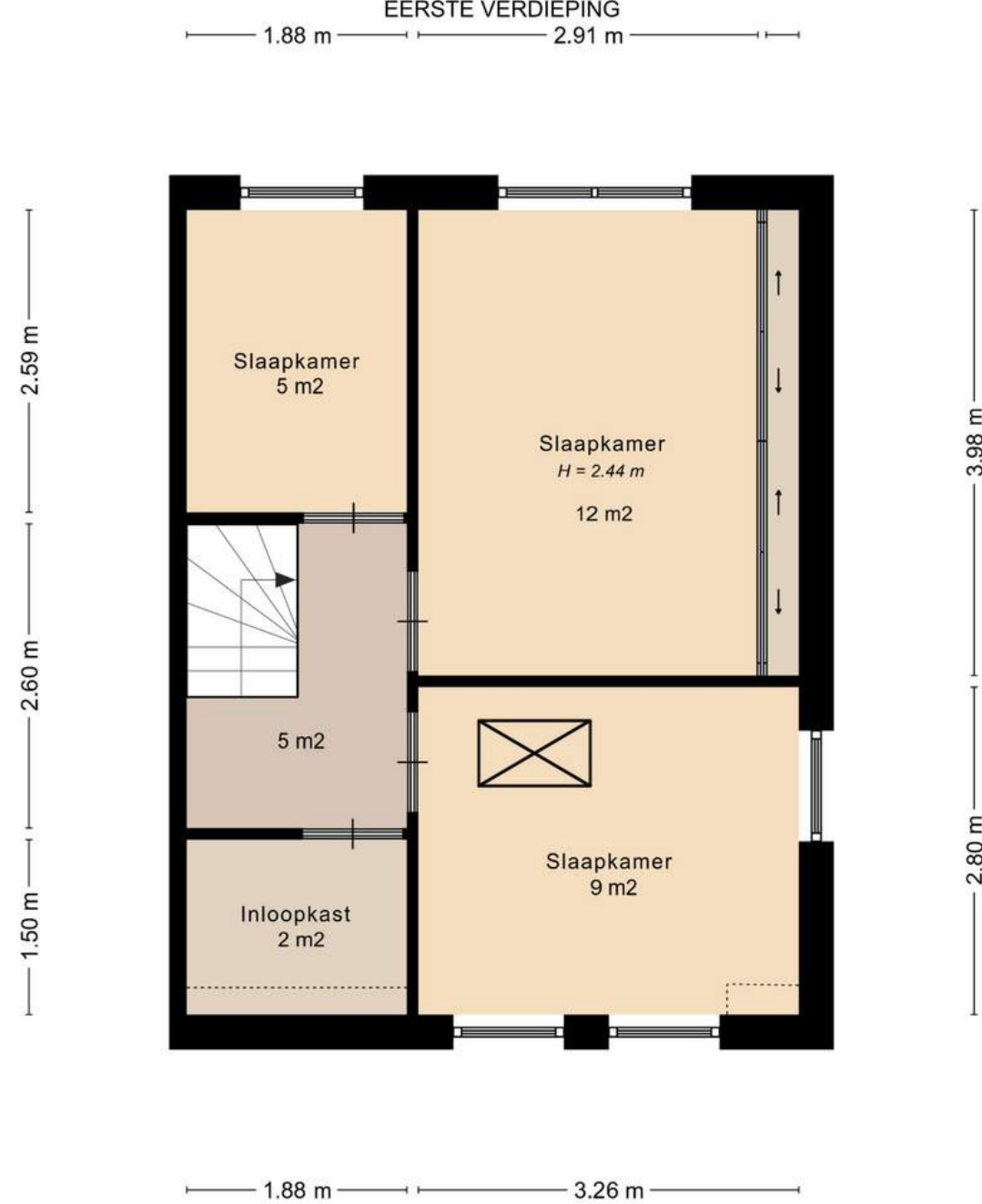
Plattegronden

BEGANE GROND



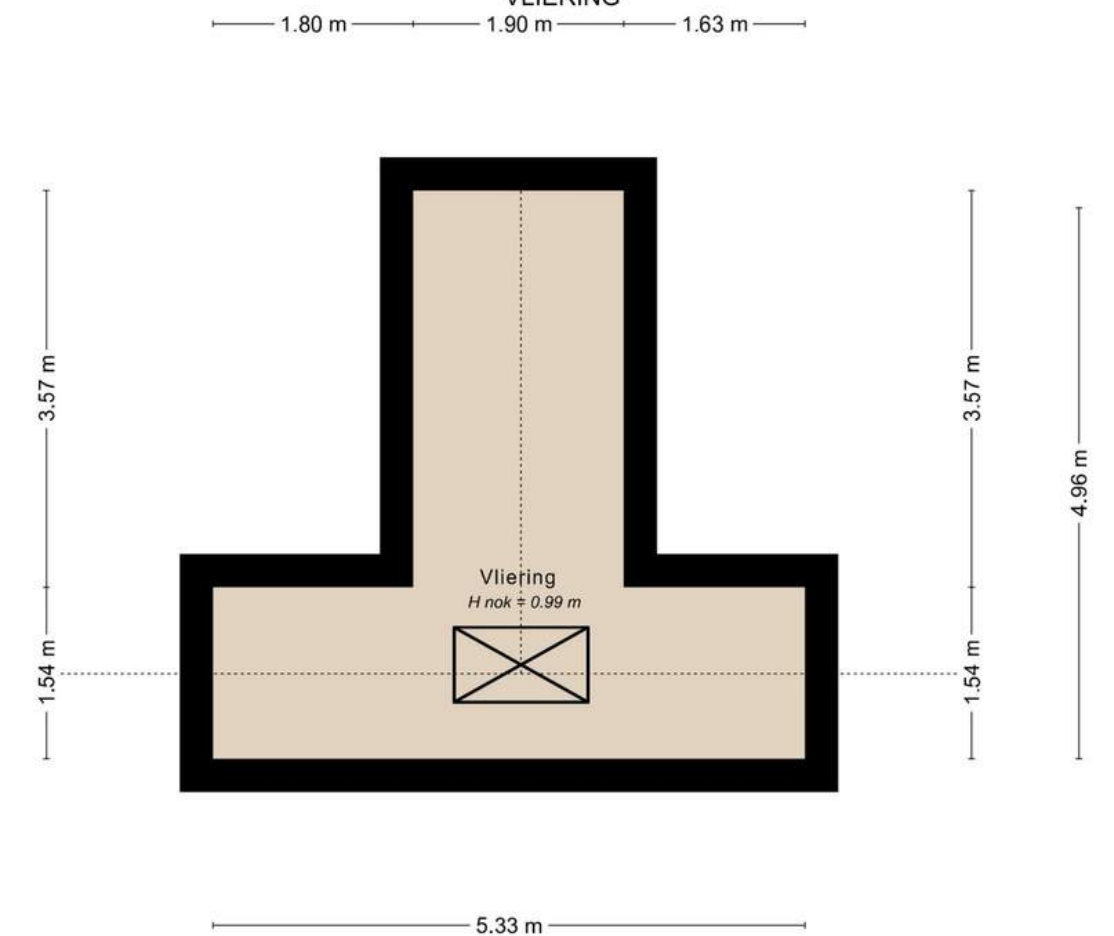
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © studiomaltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



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

VLIERING



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1910; de aanbouw aan de achterzijde dateert uit 1970.
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn van beton, de verdiepingvloer en de vloer van de bergzolder zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van Oudhollandse pannen en EPDM.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en vanaf 2005 voorzien van isolatie en voorzetwanden.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas Xtreme” uit 2023. In de badkamer ligt vloerverwarming, die aangesloten is op de CV. In de woonkamer staat een houtkachel.
Isolatie	De begane grondvloer is vermoedelijk geïsoleerd, de gevels zijn in 2005 voorzien van isolatie en voorzetwanden, de beglazing in de gehele woning is dubbel. Het dak van de woning is in 2007 geïsoleerd en het plafond van de aanbouw deels rond 1970 en deels in 2005.

Overige technische kenmerken

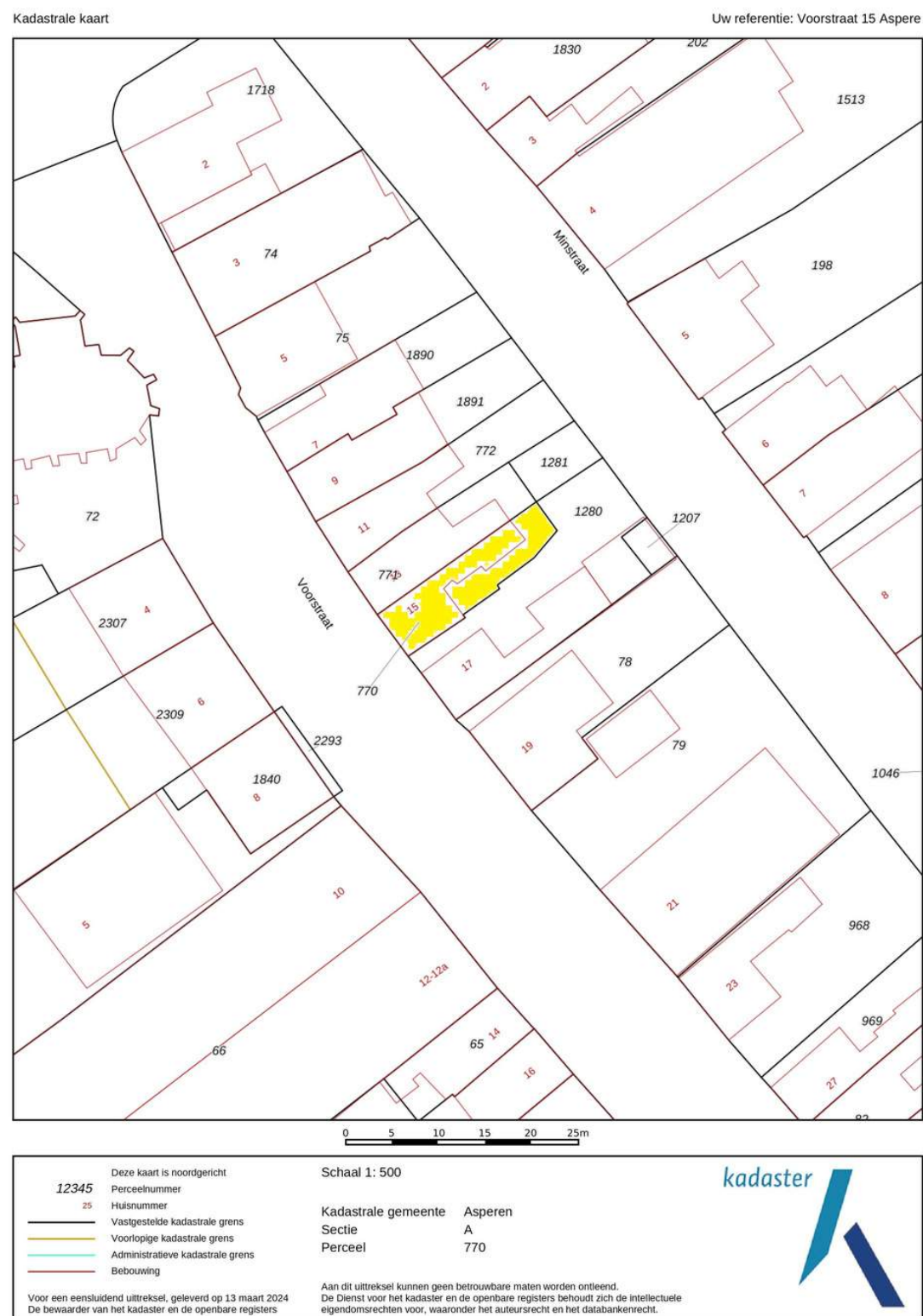
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een dubbeltariefmeter en een gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de achterdeur.
- De apparatuur van de keuken is in de loop van de jaren grotendeels vervangen. De combi magnetron en vaatwasser zijn in 2018 vernieuwd, het 5-pits gasfornuis in 2020 en de Quooker in 2022.
- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2022 voor het laatst bijgewerkt.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Er is een energielabel D aanwezig.

Bijzonderheden

Vernieuwingen

- Vanaf 2005 is de gehele woning ingrijpend gerenoveerd. Het dak is vernieuwd en qua constructie veranderd zodat er aan de achterzijde 2 volwaardige slaapkamers zijn ontstaan. Het dak is geïsoleerd, de balkenlaag boven de 1e verdieping is geïsoleerd en de wanden tussen de kamers. In de hele woning is al het glas vervangen m.u.v. het raam in de bijkeuken. Er is in 2012 een nieuwe keuken geplaatst, in 2014 is het toilet en in 2010 is de badkamer vervangen. De hele woning is netjes afgewerkt en wordt goed onderhouden. In 2005 is ook de houten schuur aangebouwd, waarvan het hout geïmpregneerd is. De wanden en het dak zijn geïsoleerd.
- In 2007 is de meterkast vernieuwd.
- In 2021 is de dakbedekking van de aanbouw vernieuwd en voorzien van EPDM.

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 : Asperen

Sectie: A

Nummer(s) : 770

Grootte : 110m²

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: de eigenaren mogen aan de rechterzijde van de woning gebruik maken van de poort en het pad van nr. 17 om hun eigen achtertuin te betreden.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: halfvrijstaand

Bouwjaar: 1910

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 93 m²

Perceeloppervlakte: 110 m²

Inhoud: 378 m³

Aanvaarding: in overleg



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.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl