



VERLENGDE MIDDELWEG 25

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.

Ons team staat altijd voor je klaar!

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

Welkom bij de Verlengde Middelweg 25

Jaren '30 twee-onder-één-kapwoning met karakter en moderne voorzieningen

Welkom in deze sfeervolle jaren '30 twee-onder-één-kapwoning met aanbouw, gelegen in het charmante Oud-Asperen. Hier vind je de perfecte balans tussen ruimte en sfeer. Met een woonoppervlakte van ca. 90 m² biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Denk aan een lichte woonkamer, een ruime keuken, een nette badkamer, drie slaapkamers en een praktische bergzolder. Buiten geniet je van een ruime voortuin, een knusse achtertuin met achterom en een aangrenzende berging. Achter de woning is een handig parkeerterrein.

Goed om te weten: de woning heeft 8 zonnepanelen, er is spouwisolatie toegepast en de gehele woning is voorzien van dubbel glas. Op de eerste verdieping zijn de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen.



De buitenkant



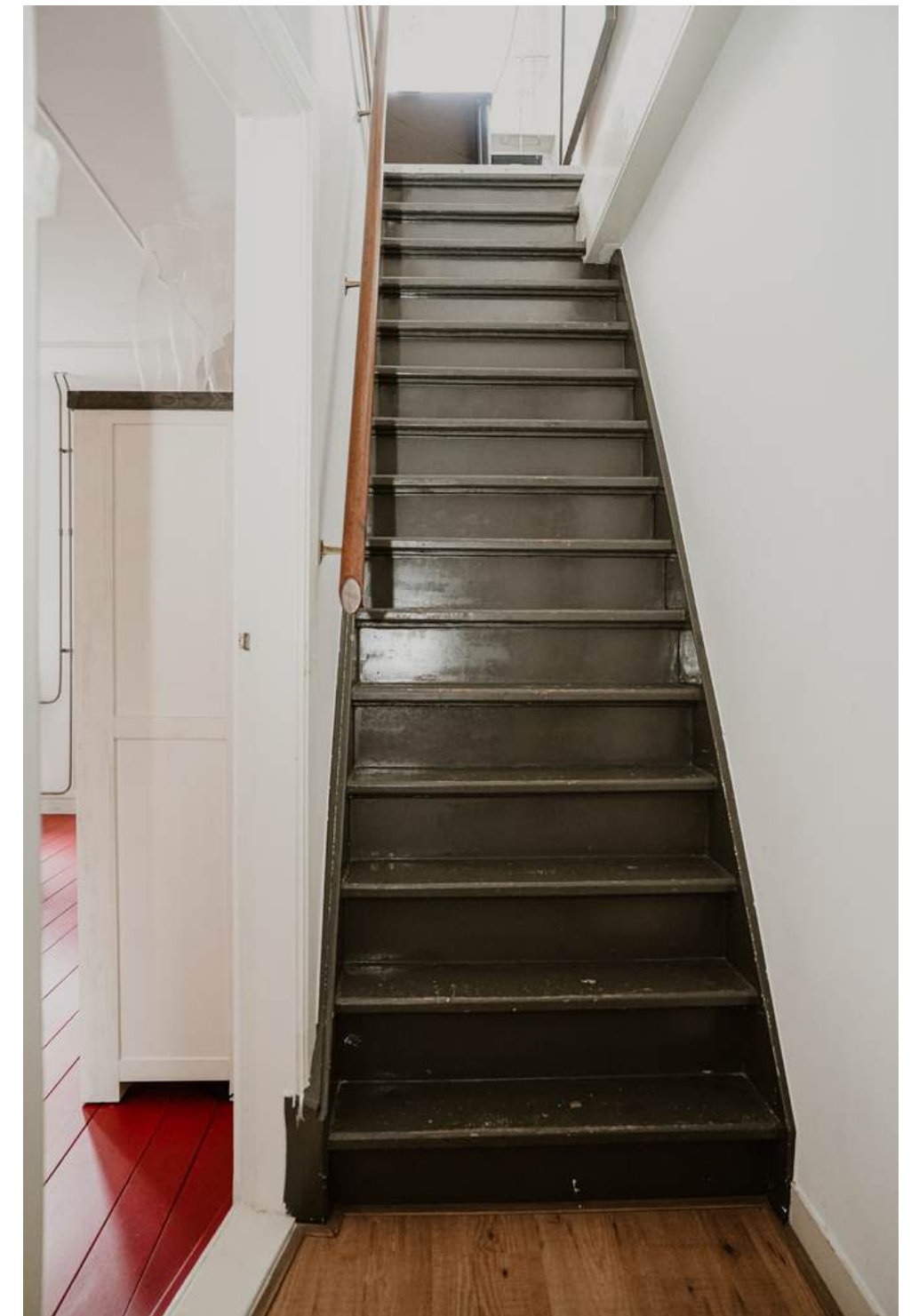
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree kom je in de hal die toegang biedt tot de woonkamer en de trap naar boven.



Woonkamer

De lichte woonkamer straalt warmte en sfeer uit dankzij de hardhouten vloer en de schouw met houtkachel.







Keuken

Aan de achterzijde van de woning vind je de keuken, gesitueerd in de aanbouw. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, oven, koelkast, afzuigkap en spoelbak.





Vanuit de tussenhal bereik je het separate toilet en de badkamer.



Badkamer

De badkamer is vernieuwd in 2019 en is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en radiator. Er is bovendien vloerverwarming voor extra comfort.



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers.

Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde is ook de overloop heerlijk licht en optimaal benut qua ruimte.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder (ca. 2,40 m x 4,80 m). Hier is extra bergruimte beschikbaar en zorgt een dakraam voor natuurlijke lichtinval.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van 5 m².



Slaapkamer II

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en meet 9 m².



Slaapkamer III

De andere kamer aan de voorzijde is 7 m² groot.



Buiten

De voortuin is ruim en onderhoudsvriendelijk aangelegd, ideaal om van de ochtendzon te genieten.



De achtertuin is knus en geheel bestraat, met een aangebouwde stenen berging. De tuin is nu sfeervol voorzien van planten in potten.

De berging is voorzien van een CV-opstelling (Intergas, 2018), elektra en een handige achterom naar de parkeerplaats.



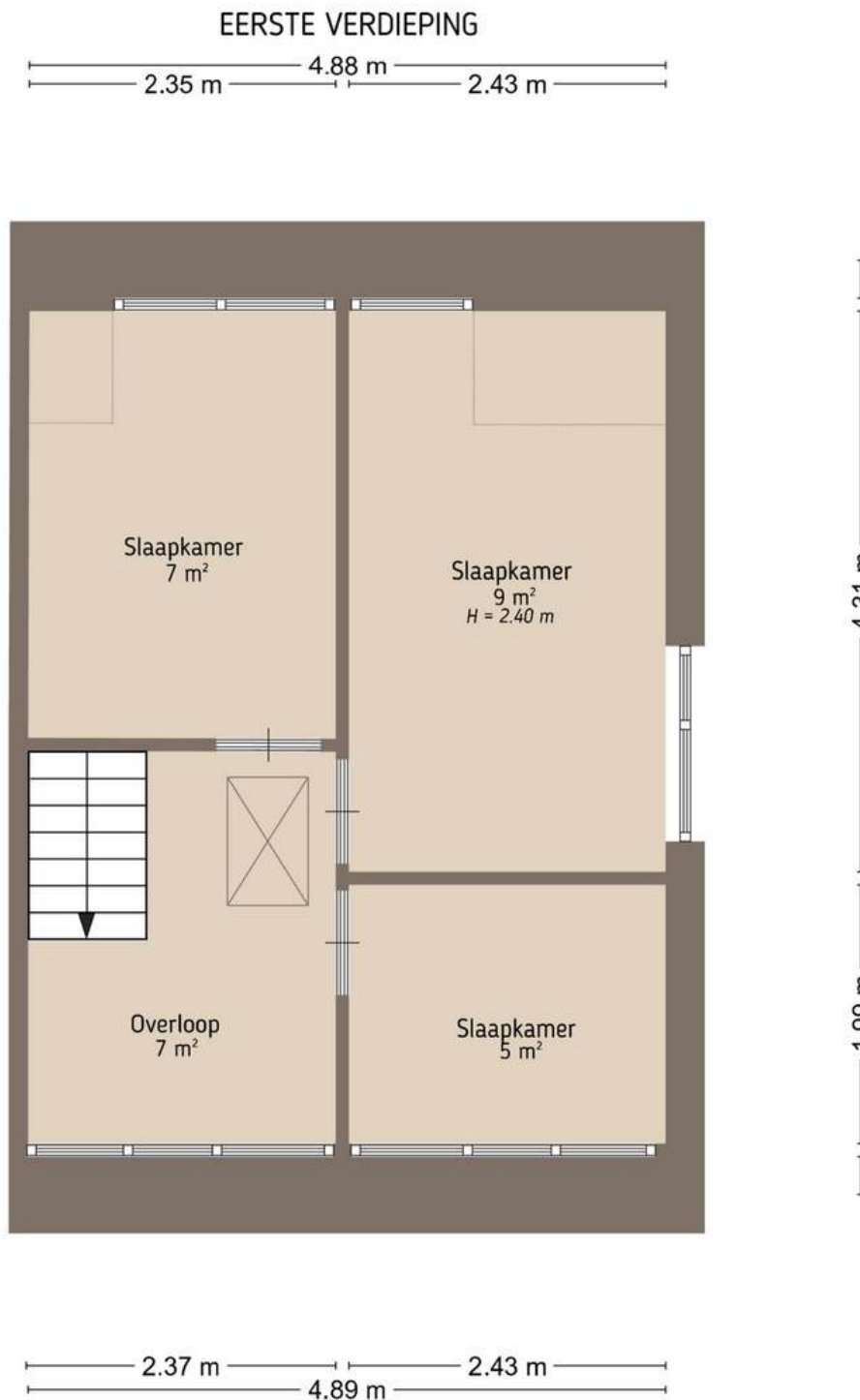




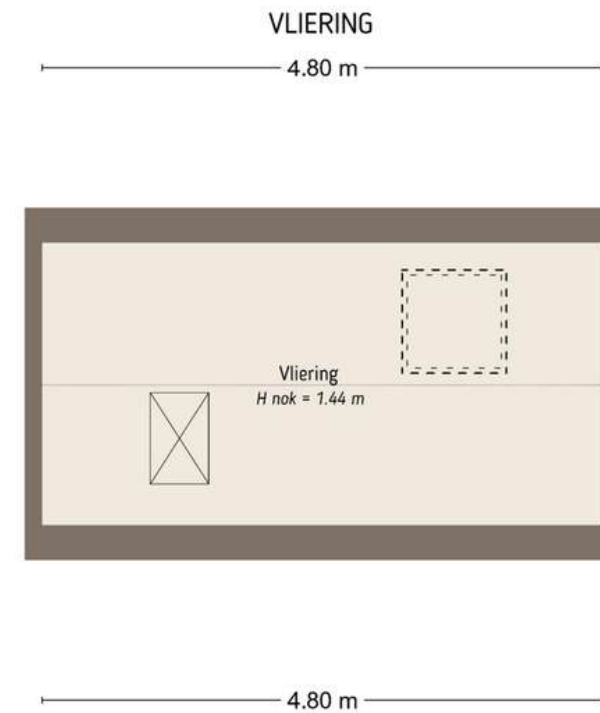
Plattegronden



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



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	1935
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking (aanbouw).
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Beglazing	De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing (deels HR++). De eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen, de overige kozijnen zijn van hout.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Intergas” uit 2018 en wordt jaarlijks onderhouden.
Isolatie	De begane grond vloer is niet geïsoleerd, de spouwmuren zijn waar mogelijk geïsoleerd in 2022, het dak is geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 5 groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter onder het luik bij de voordeur.
- Er zijn 8 zonnepanelen uit 2020 aanwezig.
- Er is een energielabel C aanwezig.
- De uitbouw is voorzien van vloerverwarming.
- Er is een dubbelwandig rookkanaal aanwezig.
- Er is glasvezel 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.

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) : 890

Grootte : 150 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Zuidwesten

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: twee-onder-één-kapwoning

Bouwjaar: 1935

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

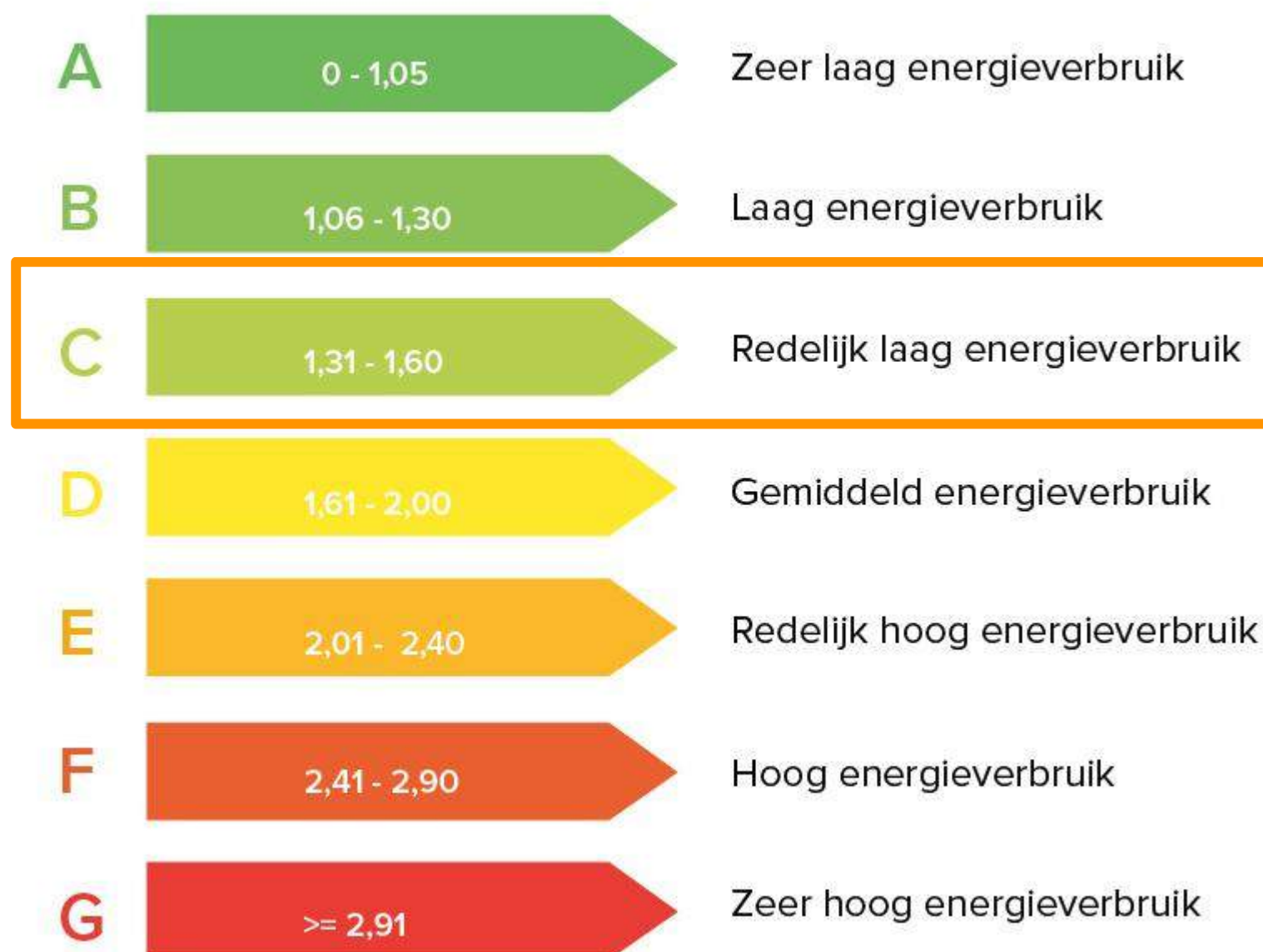
Gebruiksoppervlak wonen: 84 m²

Overige inpandige ruimte: 8 m²

Perceeloppervlakte: 150 m²

Inhoud: 346 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Asperen

Asperen is een stadje in de gemeente West Betuwe (www.westbetuwe.nl). Deze gemeente ligt centraal in het land tussen de rivieren de Linge en de Waal en is ontstaan 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 als onderdeel van de Hollandse Waterlinie een aantal forten aangelegd, zoals het in 1847 gereedgekomen fort Asperen bij de sluis, het fort Diefdijk gelegen aan de spoorlijn bij de gelijknamige dijk en fort Nieuwesteeg aan de weg naar Herwijnen.

In het dorp bevinden zich enkele winkels, een dorpshuis, kerken, tandarts en diverse sportaccommodaties, waaronder een fysio- en fitnesscentrum, een gezondheidscentrum, 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 op de grotere plaatsen (o.a. Leerdam) in de omgeving aangewezen.

**Een woning van
Mutters Makelaars
met passie en liefde gepresenteerd**

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl