



MIDDELWEG 4A

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 Middelweg 4A

Vrijstaand wonen in historisch Asperen!

Deze stijlvolle vrijstaande woning, gelegen aan de rustige Middelweg in het historische Asperen, biedt de perfecte combinatie van comfort en ruimte.

Met een woonoppervlakte van 226m², is dit huis perfect voor iedereen die op zoek is naar een ruime en goed onderhouden woning.

De in 2020 gerealiseerde aanbouw aan de zijkant van de woning biedt bovendien veel mogelijkheden; een extra leefruimte of zelfs een aparte wooneenheid behoren tot de opties.

Tel daar een prachtig aangelegde tuin en een vrijstaande dubbele garage en een schuur bij op en je woonbeleving is compleet!



De buitenkant



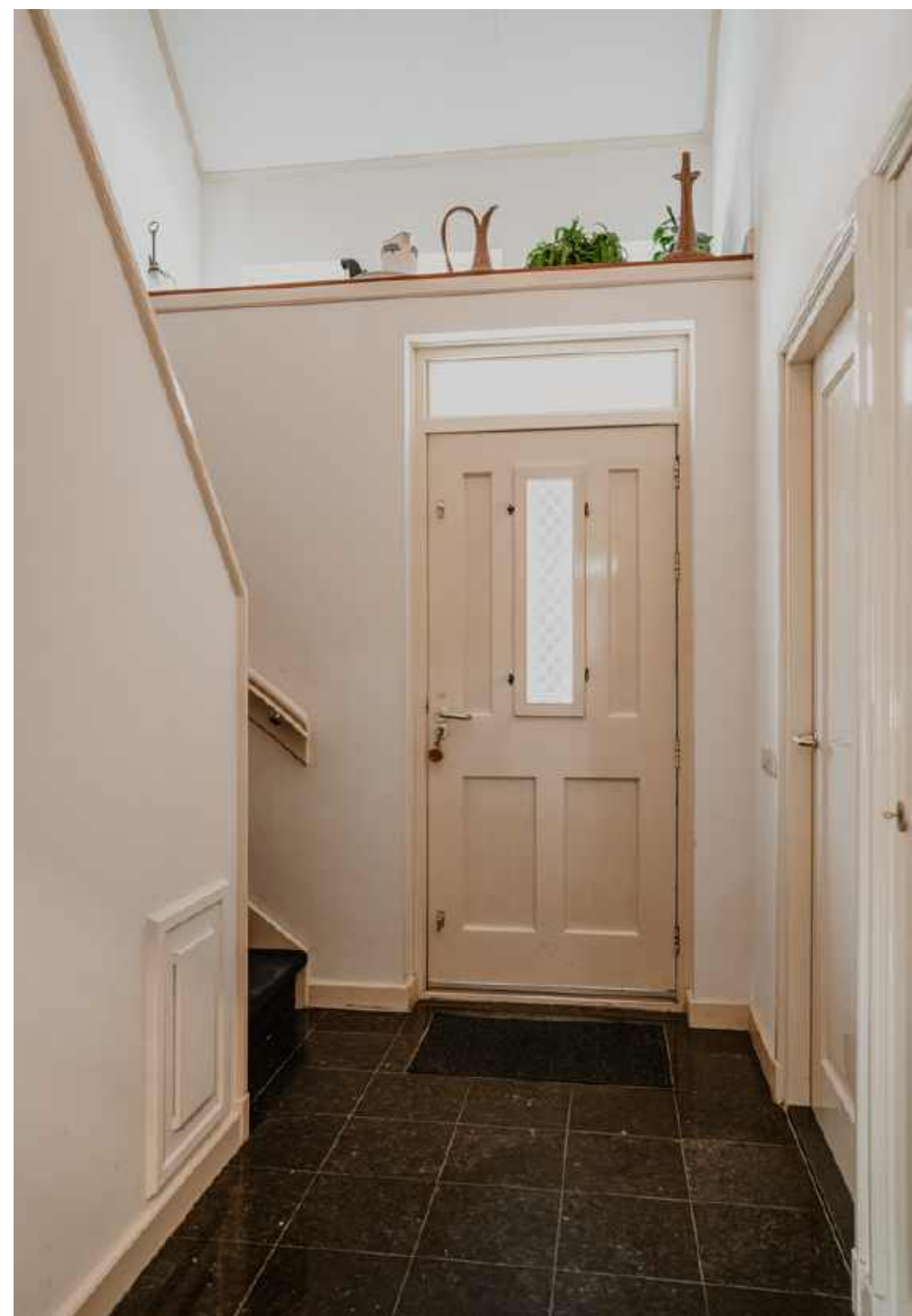
Voorzijde



Achterzijde

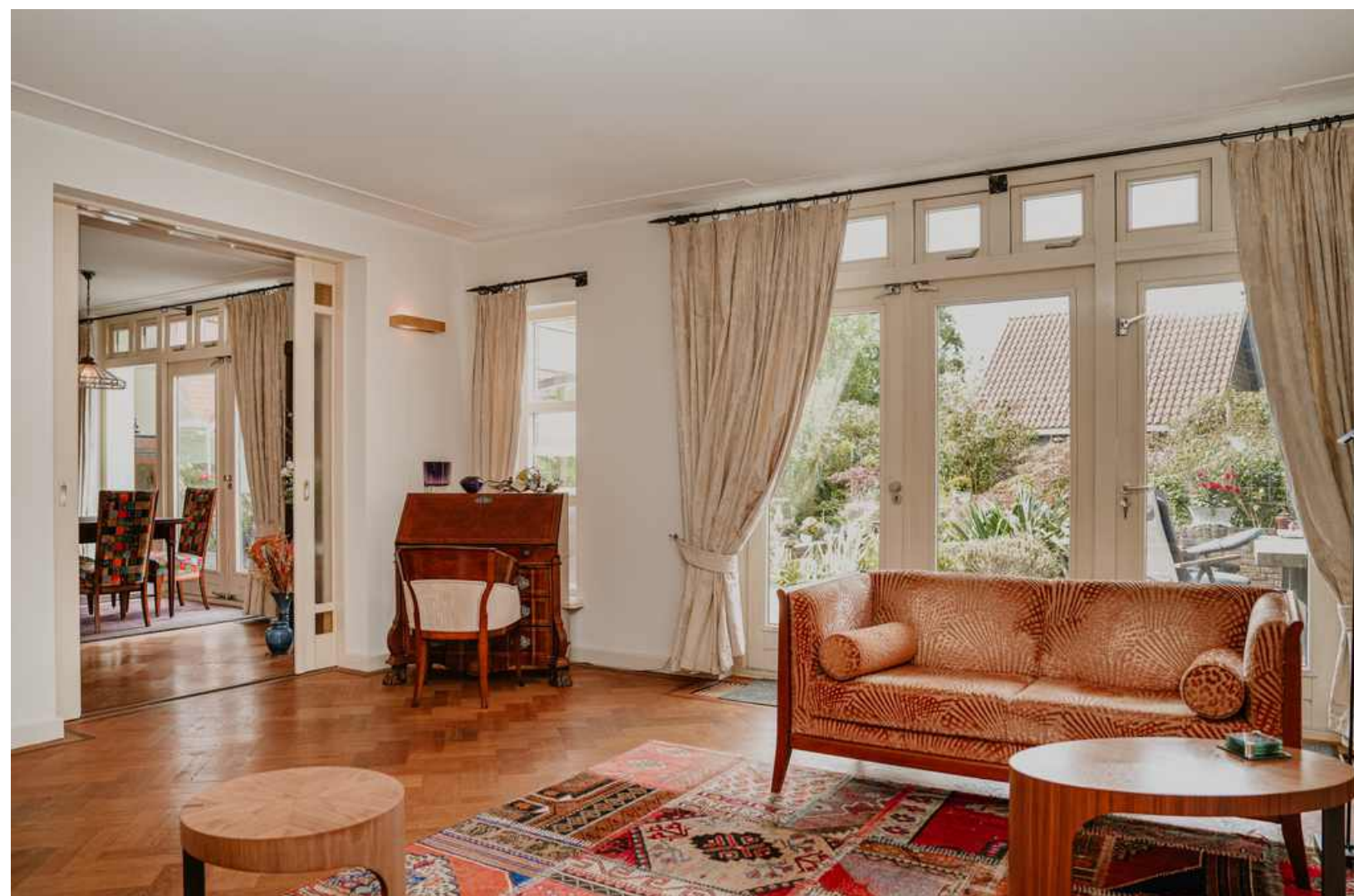
Indeling

Entree met toegang tot de keuken, de woonkamer, een toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De woon- en eetkamer zijn via ensuite deuren van elkaar gescheiden waardoor je gemakkelijk een intieme of juist open ruimte kunt creëren. Beide kamers hebben openslaande deuren die leiden naar de groene, beschutte tuin die volop privacy biedt.



In de woonkamer vind je een sfeervolle haard. Op de vloer ligt van een fraaie parketvloer met bies. Deze vloer loopt door in de eetkamer en de werkkamer. De plafonds zijn voorzien van sierlijsten.



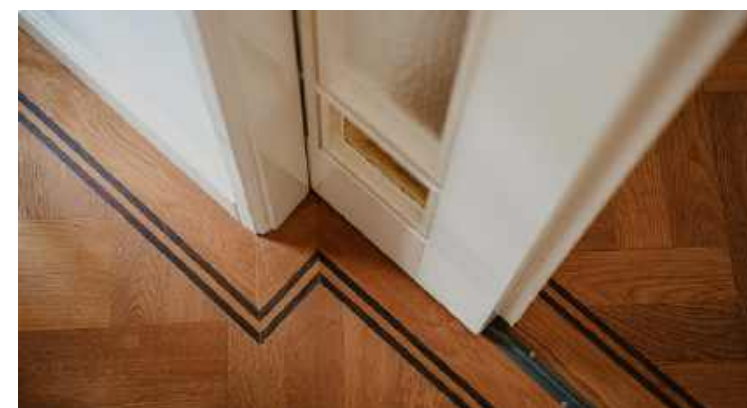
Werkkamer

Vanuit de woonkamer is via een open verbinding een ruimte aan de voorzijde van de woning toegankelijk die nu in gebruik is als werkkamer, maar deze zou natuurlijk ook als bijvoorbeeld een speel-/hobbyruimte gebruikt kunnen worden.



Eetkamer

Deze ruimte is, evenals de woonkamer, ontzettend sfeervol en licht met overal prachtig zicht op de tuin. De eetkamer is tevens voorzien van een authentieke houtkachel.



Keuken + bijkeuken

De separate keuken, met een praktische L-opstelling, is uitgevoerd in wit met een zwart werkblad en uitgerust met 2 spoelbakken met mengkraan, keramische kookplaat met afzuiging, dubbele koelkast, vaatwasser en een Bosch combi-oven.

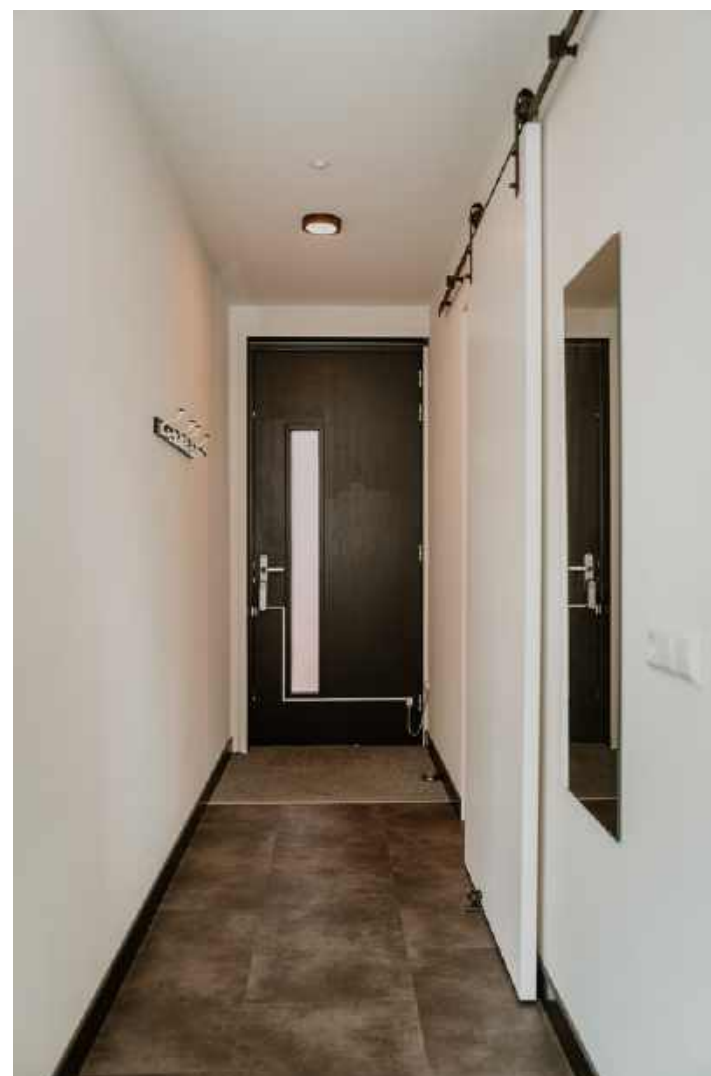
De bijkeuken biedt extra opbergruimte, ruimte voor de wasmachine en een separate spoelbak.





Aanbouw

In 2020 is een elegante aanbouw met eigen entree toegevoegd, inclusief een moderne badkamer. Deze ruimte is perfect als extra woonruimte, of zelfs als aparte wooneenheid. Je kan daarbij denken aan een zorgsituatie of een separate ruimte voor een thuiswonend kind. De ruimte is via een glazen deur afgesloten van de woning.



Tuinkamer

De tuinkamer in de aanbouw met glazen wanden van vloer tot plafond versterkt het gevoel van binnen-buiten leven, waardoor je het hele jaar door van de tuin kunt genieten.







Badkamer I

Deze badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wasmeubel en een toilet.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, een grote badkamer en een toilet.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (24m²) ligt aan de achterzijde en is voorzien van vloerbedekking en een inbouwkast. In deze slaapkamer is een airconditioning beschikbaar. Deze slaapkamer is direct verbonden met de badkamer.



Badkamer II

Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche.
Ventilatie gebeurt op zowel mechanische als natuurlijke wijze.



Slaapkamer II

Aan de achterzijde ligt nog een ruime slaapkamer van 18m², voorzien van vloerbedekking en de toegang tot de zolder middels een vlizotrap.



Slaapkamer III

De slaapkamer aan de voorzijde is 16m² groot en eveneens voorzien van vloerbedekking.
Allemaal fijne, ruime slaapkamers dus!



Zolder

Bereikbaar via een vlizotrap, loopt over de gehele breedte van het huis een hoge zolder voorzien van dakramen. Deze zolder heeft een nokhoogte van 2,65 meter, dus de mogelijkheid bestaat om hier een vaste trap en extra (slaap)kamers te creëren.



Buiten

De woning is voorzien van een prachtig aangelegde en goed onderhouden tuin. Helemaal achterin de tuin, tussen de garage en de schuur in, bevindt zich nog een kippenren.



Het perceel biedt vier parkeerplaatsen; één voor de ingang van de aanbouw en één naast de garage aan de zijkant van de woning. En natuurlijk is het mogelijk 2 auto's in de garage te plaatsen.



Aan de achterkant van de woning grenst een ruim terras, daarachter ligt een vijver die is omringd door mooie beplanting. Speels aangelegde tegels en plantenborders wisselen elkaar af.



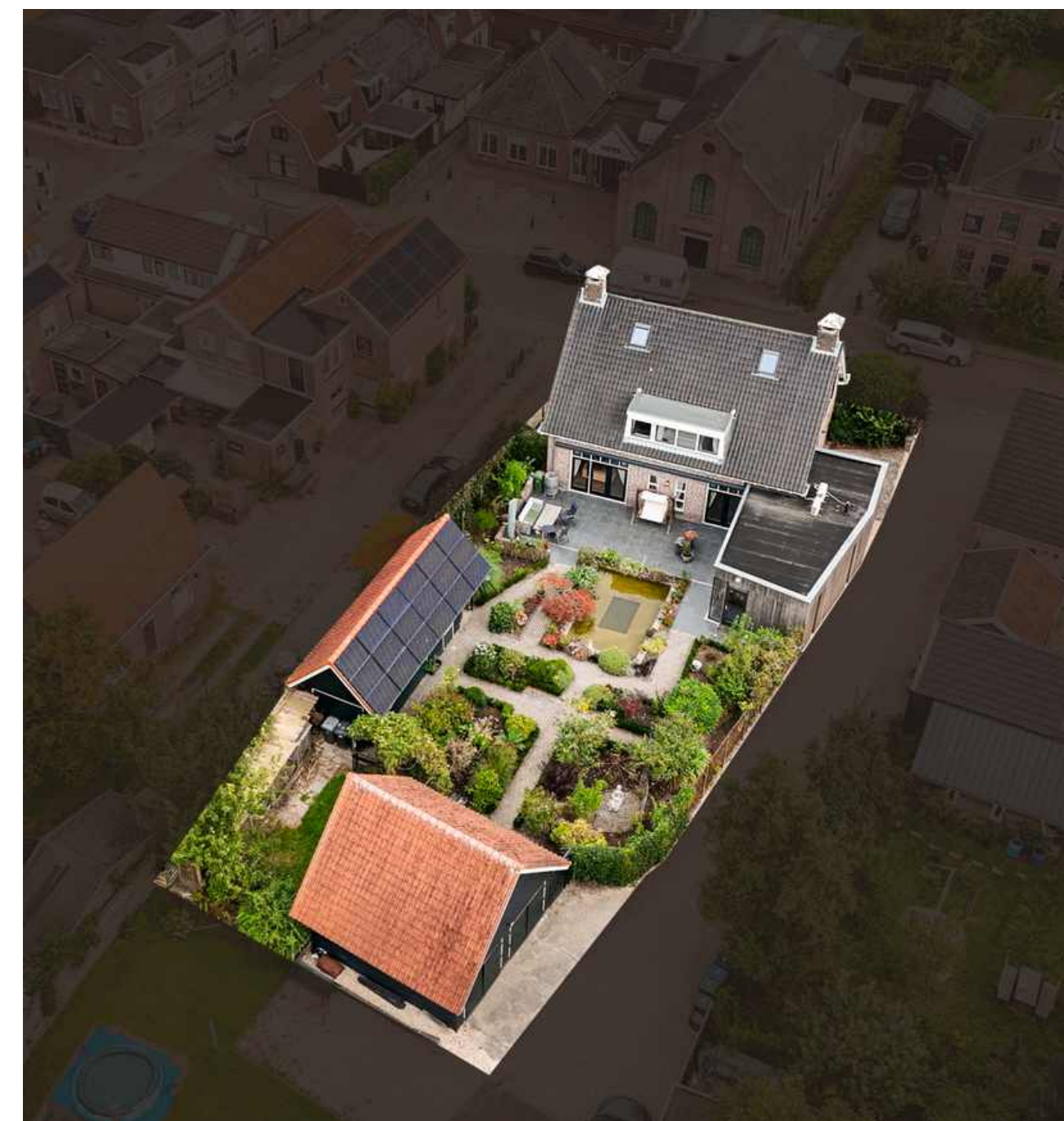


De tuin biedt een schuur en een dubbele garage met vloering van respectievelijk 23m² en 37m². Op het dak van de schuur liggen zonnepanelen.

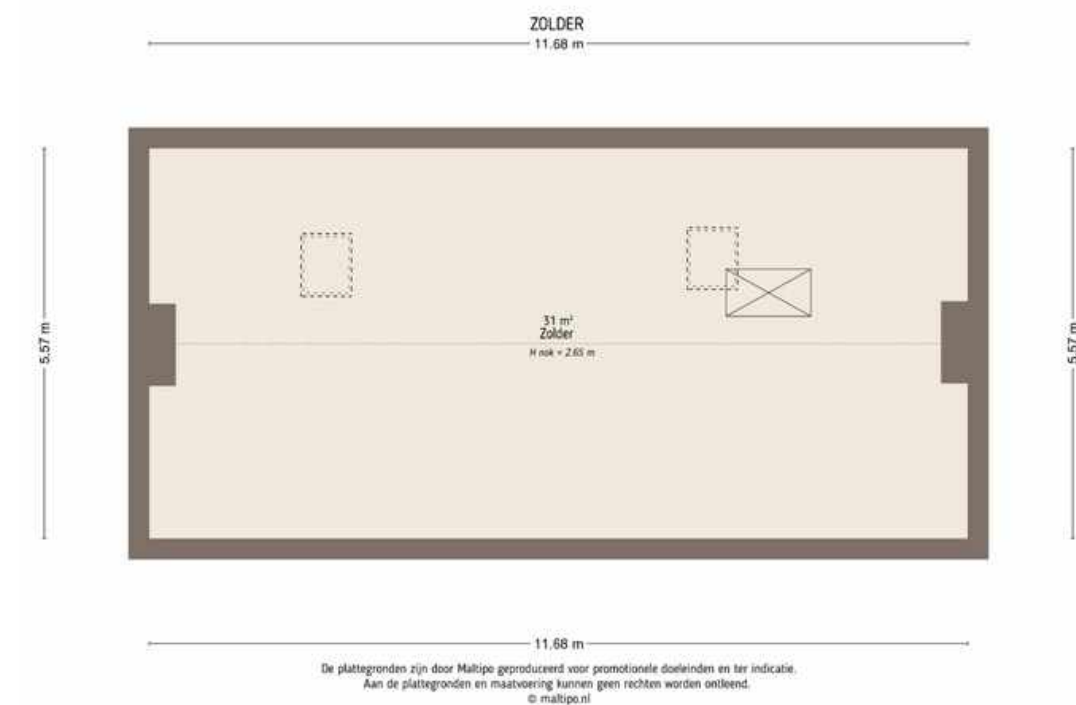
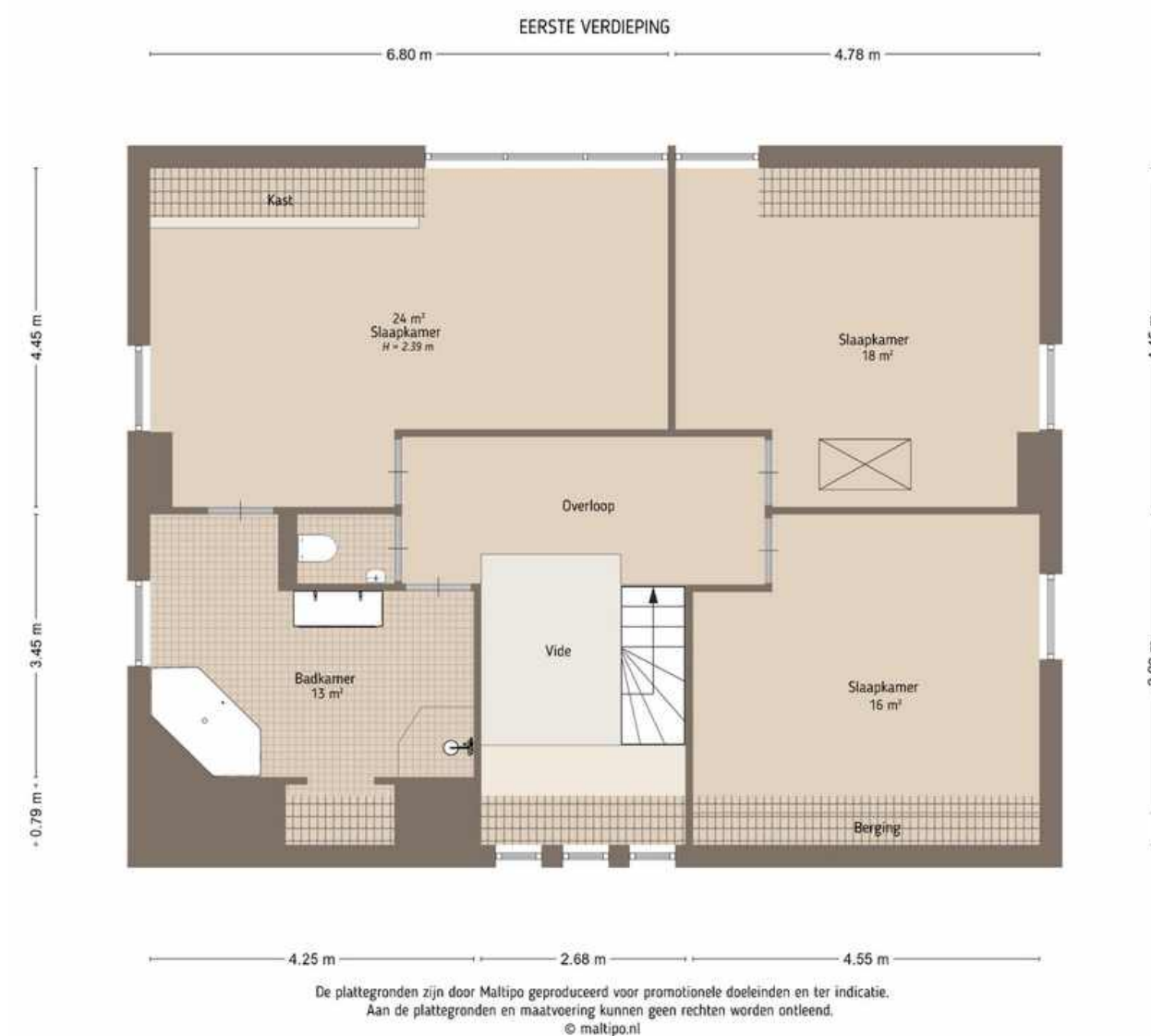


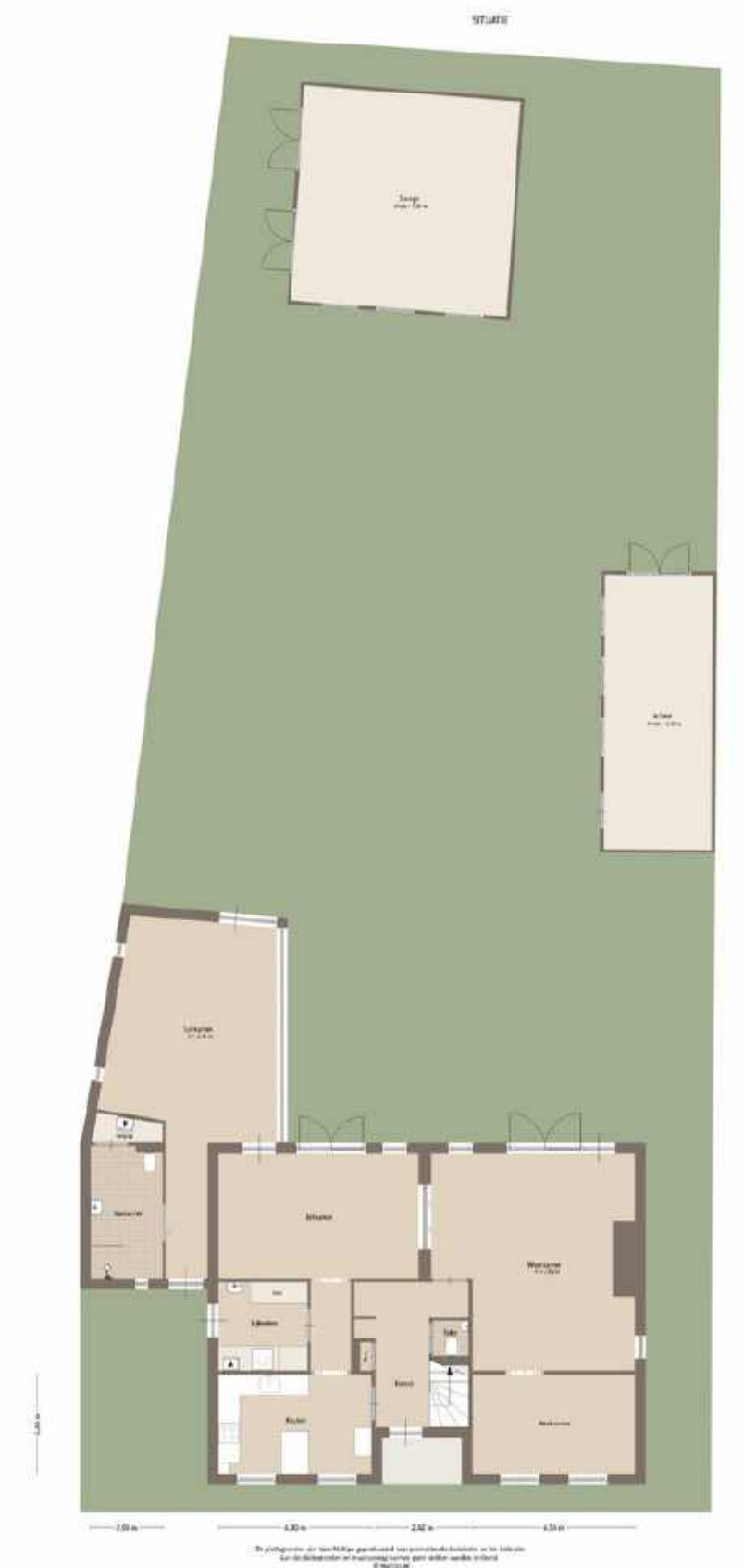
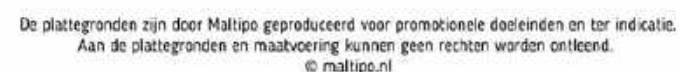






Plattegronden





Bijzonderheden

Bouwjaar	1995 In 2020 is de aanbouw aan de woning geplaatst.
Fundering	De woning is onderheid
Vloeren	De vloeren van de begane grond en 1e verdieping zijn van beton, de vloer van de 2e verdieping is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de uitbouw van bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing; de beglazing in de uitbouw is HR glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door 2 Cv-installaties. In de bijkeuken hangt een Cv-installatie, die dateert uit 2017 en zorgt voor de verwarming en warmwater van het woonhuis. In de aanbouw hangt een CV die dateert uit 2020 en zorgt voor de verwarming en warm water van de aanbouw. Op de begane grond ligt vloerverwarming daar waar plavuizen liggen en op de 1e verdieping ligt vloerverwarming in de badkamer. In de woonkamer is een gashaard aanwezig en in de eetkamer een houtkachel.
Ventilatie	In de badkamer en toilet op de begane grond en in de badkamer en toilet op de 1e verdieping is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd (1995 en 2020).
Zonnepanelen	Er liggen 18 zonnepanelen op het dak van de schuur, die in 2020 geplaatst zijn.

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een watermeter.
- Op de begane grond hangen aan de achterzijde 2 elektrisch bedienbare zonneschermen.
- Op de 1e verdieping bevinden zich aan achterzijde elektrisch bedienbare rolluiken.
- In de aanbouw is in 2020 airconditioning geplaatst en in de grote slaapkamer op de 1e verdieping is de airconditioning juli 2025 vervangen.
- Aan de achterzijde van de aanbouw is een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden

- Aan de linkerzijde van de woning is op eigen terrein plaats voor het parkeren van 2 auto's, eentje voor de aanbouw en eentje voor de garage.
- Aan deze zijde is een recht van overpad om over het terrein met perceelnummer 1513 van en naar de Middelweg naar het eigen perceel te gaan.
- In 2020 is aan de linker achterzijde een aanbouw geplaatst met een eigen entree, badkamer en woonkamer. In de woonkamer zijn aansluitingen aanwezig voor een mengkraan en er is een afvoer.
- De aanbouw is bekleed met een houtsoort "Padoek".
- In 2021 zijn de zijwangen en het dak van de dakkapel aan de achterzijde vernieuwd.



Kadastrale gemeente : Asperen

Sectie : A

Nummer(s) : 1514

Grootte : 740 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1995

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 7

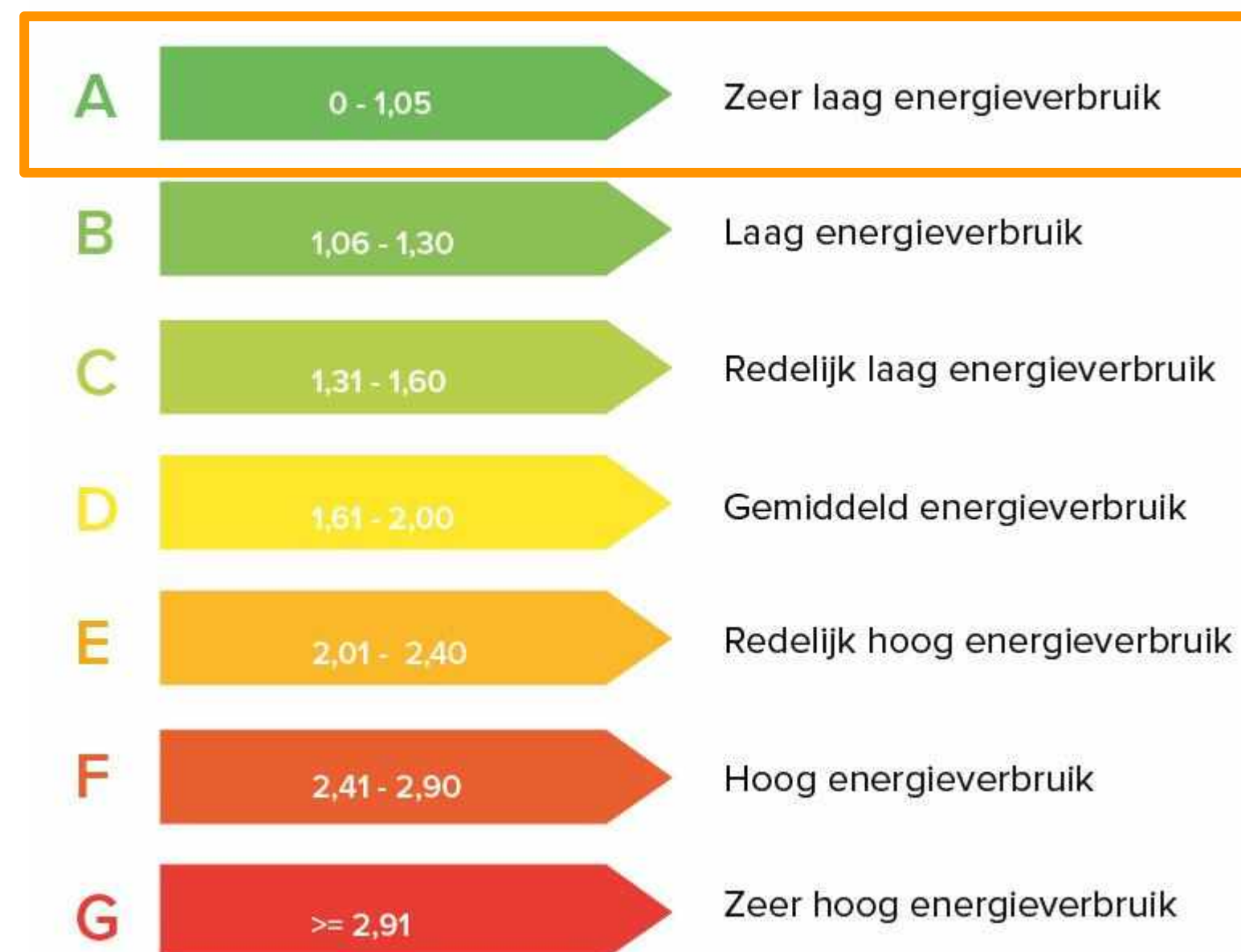
Gebruiksoppervlak wonen: 226 m²

Overige inpandige ruimte: 31 m²

Perceeloppervlakte: 740 m²

Inhoud: 876 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 natuurswembad.

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

