



VOORSTRAAT 14

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 Voorstraat 14

Charmante stadswoning met verrassend veel ruimte!

Deze stadswoning ligt aan de Voorstraat, in de historische kern in Asperen, en is een woning met sfeer én kwaliteit. Gebouwd in 1895 en vanaf 2018 stap voor stap grondig gerenoveerd. Denk aan een moderne keuken, strak sanitair, een nieuw dak, goede isolatie en een verzorgde afwerking – met behoud van mooie details zoals glas-inloodramen, een houten balkenplafond en originele binnenluiken.

De woning heeft een kelder, een woonkamer en woonkeuken, drie slaapkamers en een nette badkamer op de 1^e verdieping, een vierde (werk)slaapkamer op de 2^e verdieping én een fijne stadspatio.

Alles bij elkaar is dit een verrassend compleet huis, waar je zó in kunt. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen in een levendig dorp met historie.



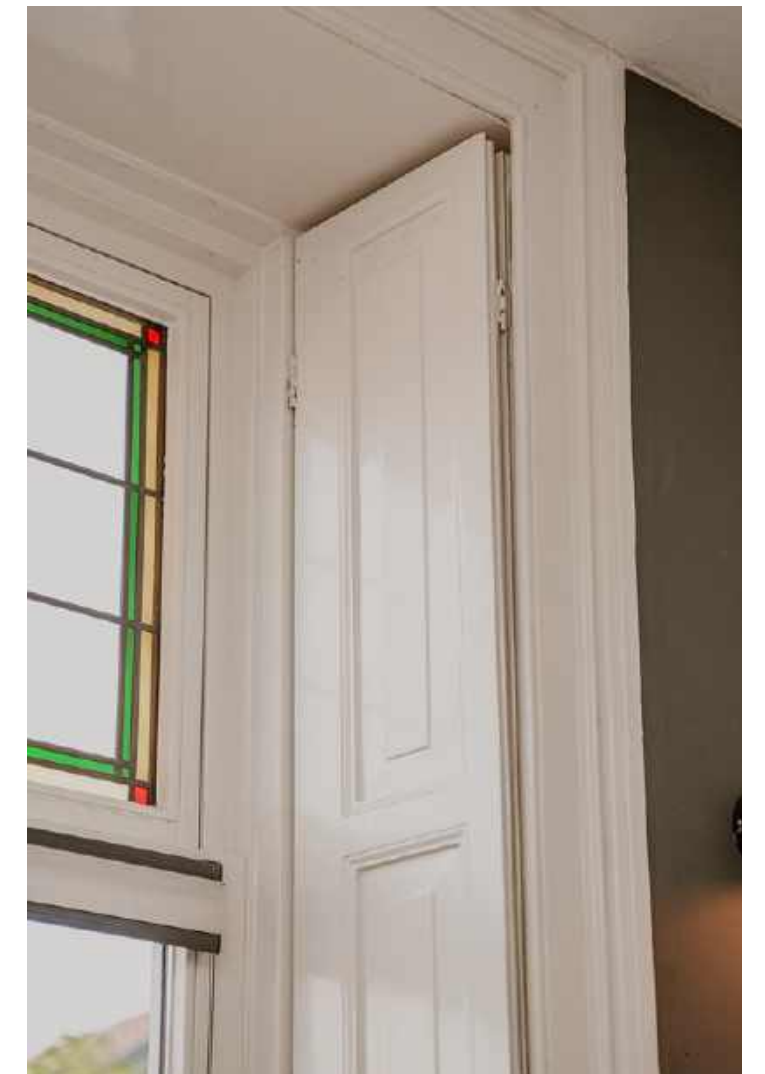
Indeling

De voordeur geeft toegang tot een stijlvolle hal met origineel betonemaille op de wanden en een hoog plafond. De hal geeft toegang tot de woonkamer, eetkamer, toilet en de trap naar boven.



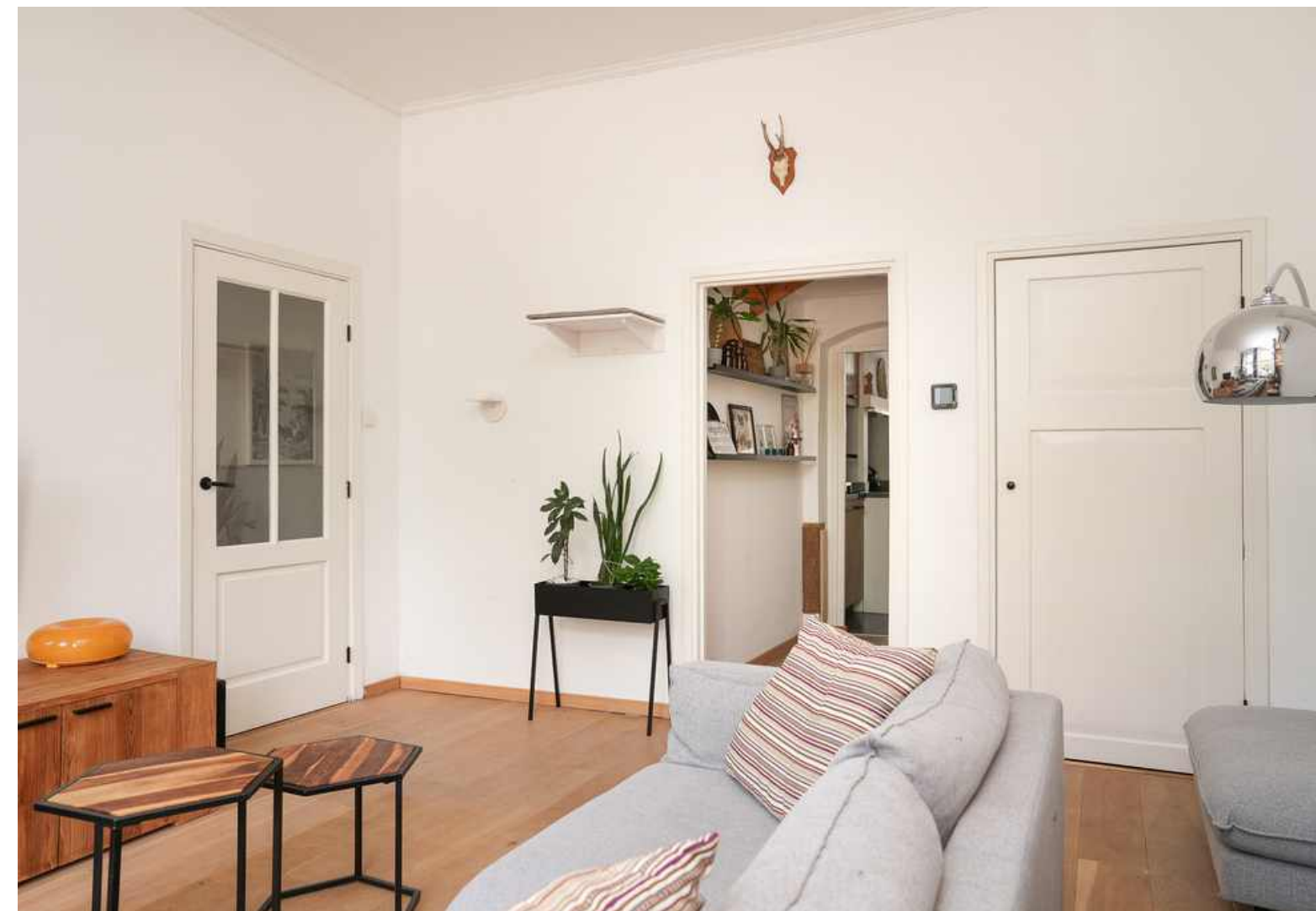
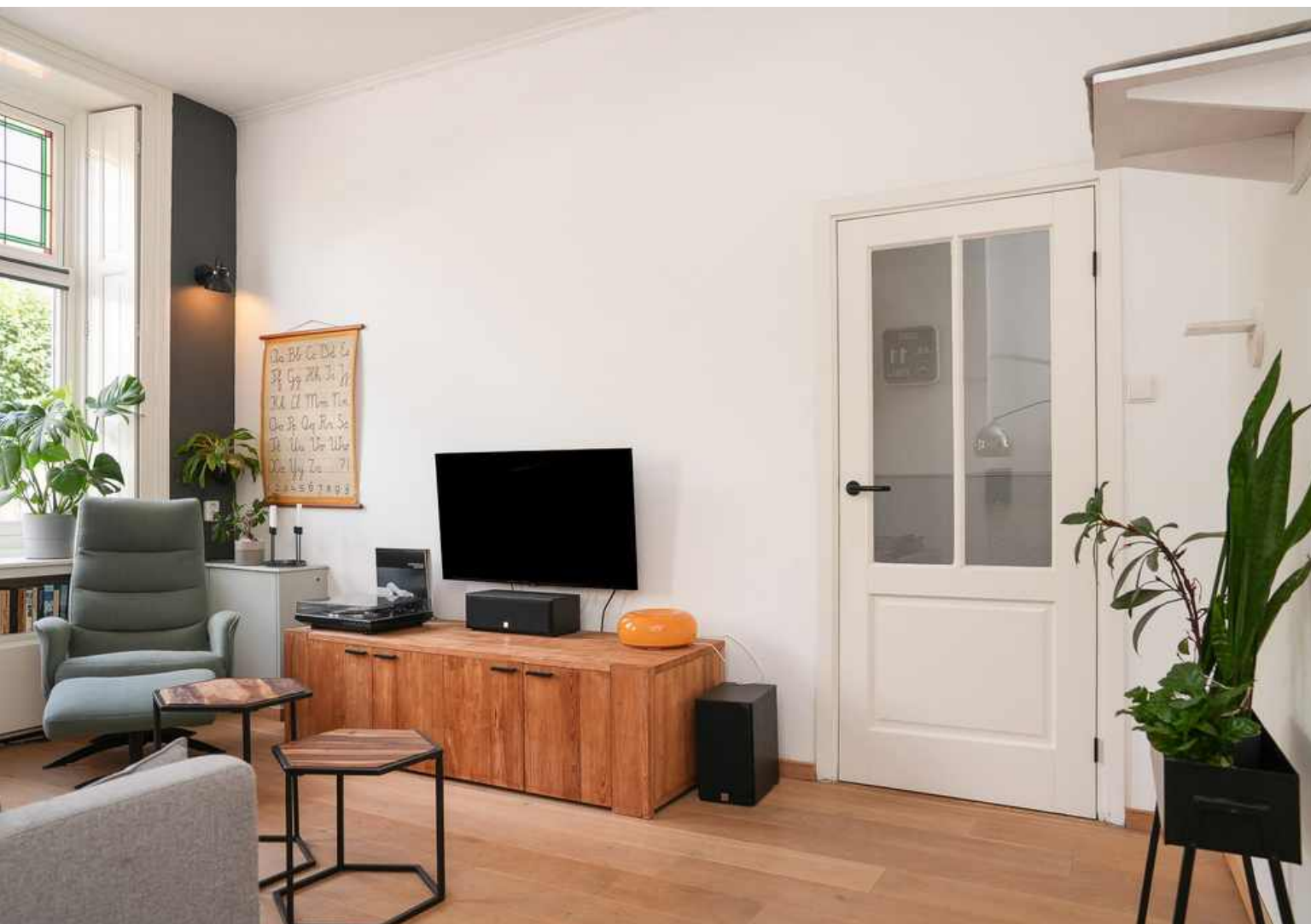
Woonkamer

Aan de voorzijde ligt de woonkamer (19 m²) met houten vloer, kozijnen met klassieke binnenluiken en uitzicht op de Voorstraat.





Via een open doorgang loop je naar de achterzijde van de woning.



Keuken

De keuken (12 m²) is vernieuwd in 2021 en voorzien van onder meer een koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap, 2 ovens, vaatwasser en er is een handige coffeecorner.



Er is veel bergruimte in de kastjes en lades en verwerkt in de toegang naar de kelder.
De combinatie van hout, zwart staal en betonlook zorgt voor een eigentijdse uitstraling.
Vanuit de keuken is de ruime kelder met een hoogte van ca. 1,5 m bereikbaar. Ideaal als wijnkelder of opslagruimte.



Eetkamer

De eetkamer (10 m²) staat via een boogverbinding in open verbinding met de keuken en vormt zo een mooi geheel. Vanuit de kamer heb je uitzicht op de patio. Via het achterportaal bij de keuken stap je direct naar buiten.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Inbouwkasten bieden veel bergruimte.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (15 m²) ligt aan de rustige achterzijde.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is 10 m² groot.



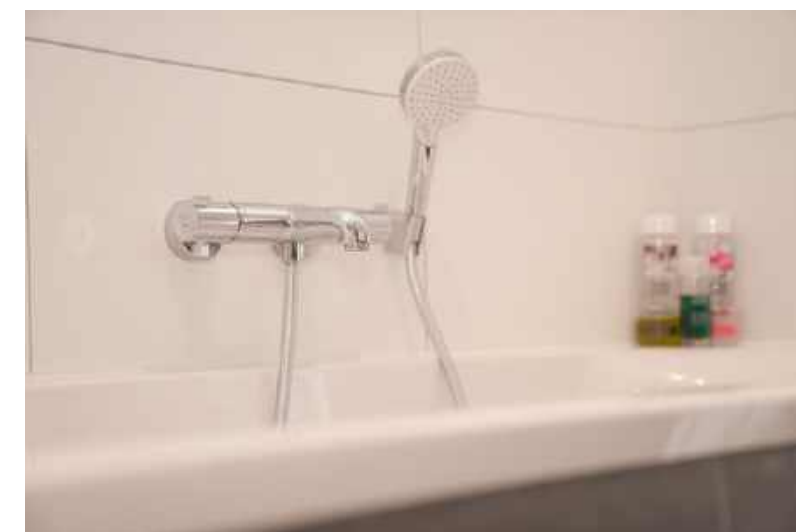
Slaapkamer III



De derde slaapkamer meet 8 m² en ligt ook aan de voorzijde.

Badkamer

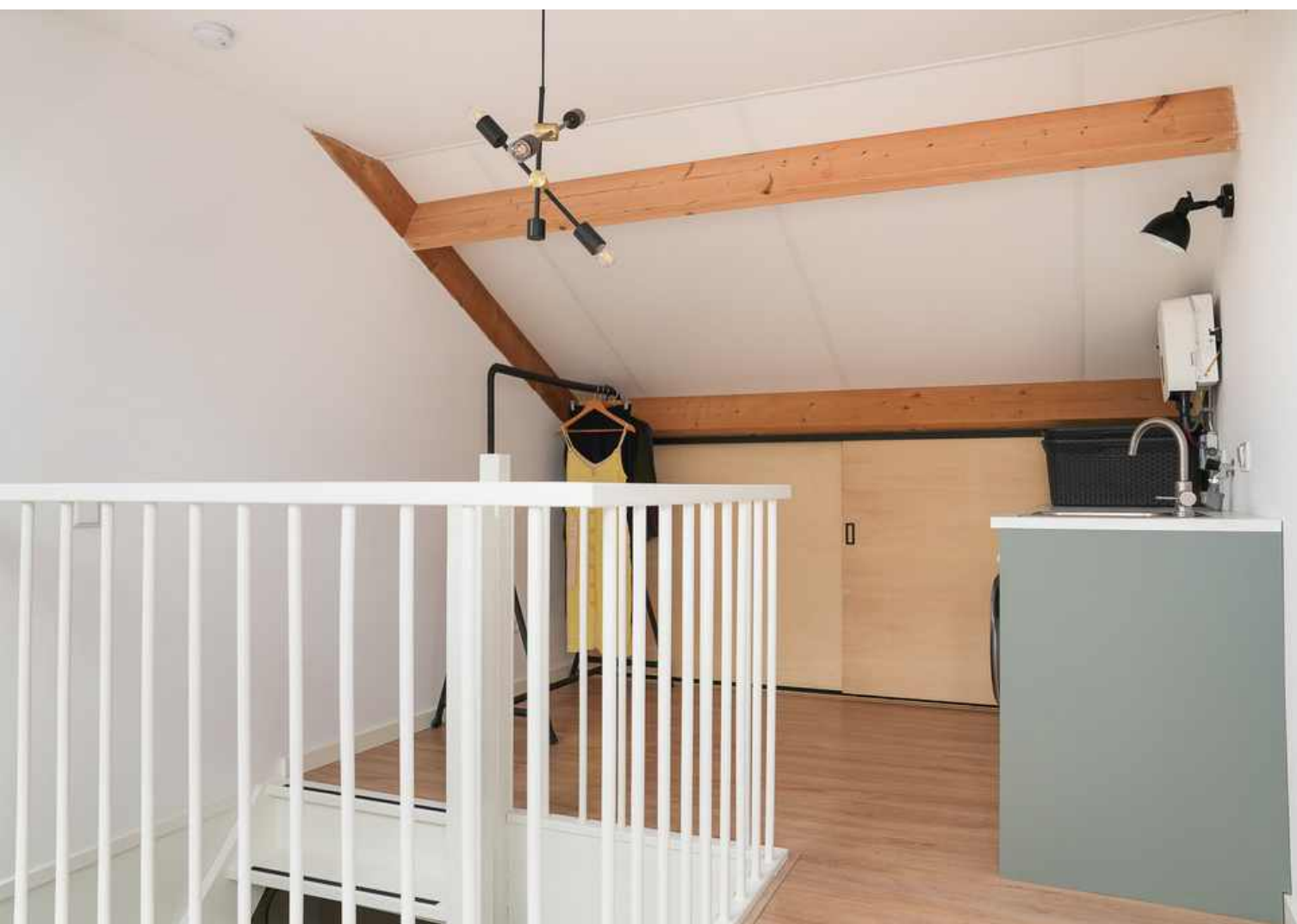
De badkamer (vernieuwd in 2019) is ruim opgezet met ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, dubbele wastafel met meubel en een sierradiator.





Tweede verdieping

Via een open houten trap is de tweede verdieping bereikbaar. Naast een vierde slaapkamer vind je hier een ruime overloop, witgoedaansluitingen en veel bergruimte. Door het vele glas zijn het mooie lichte ruimtes.



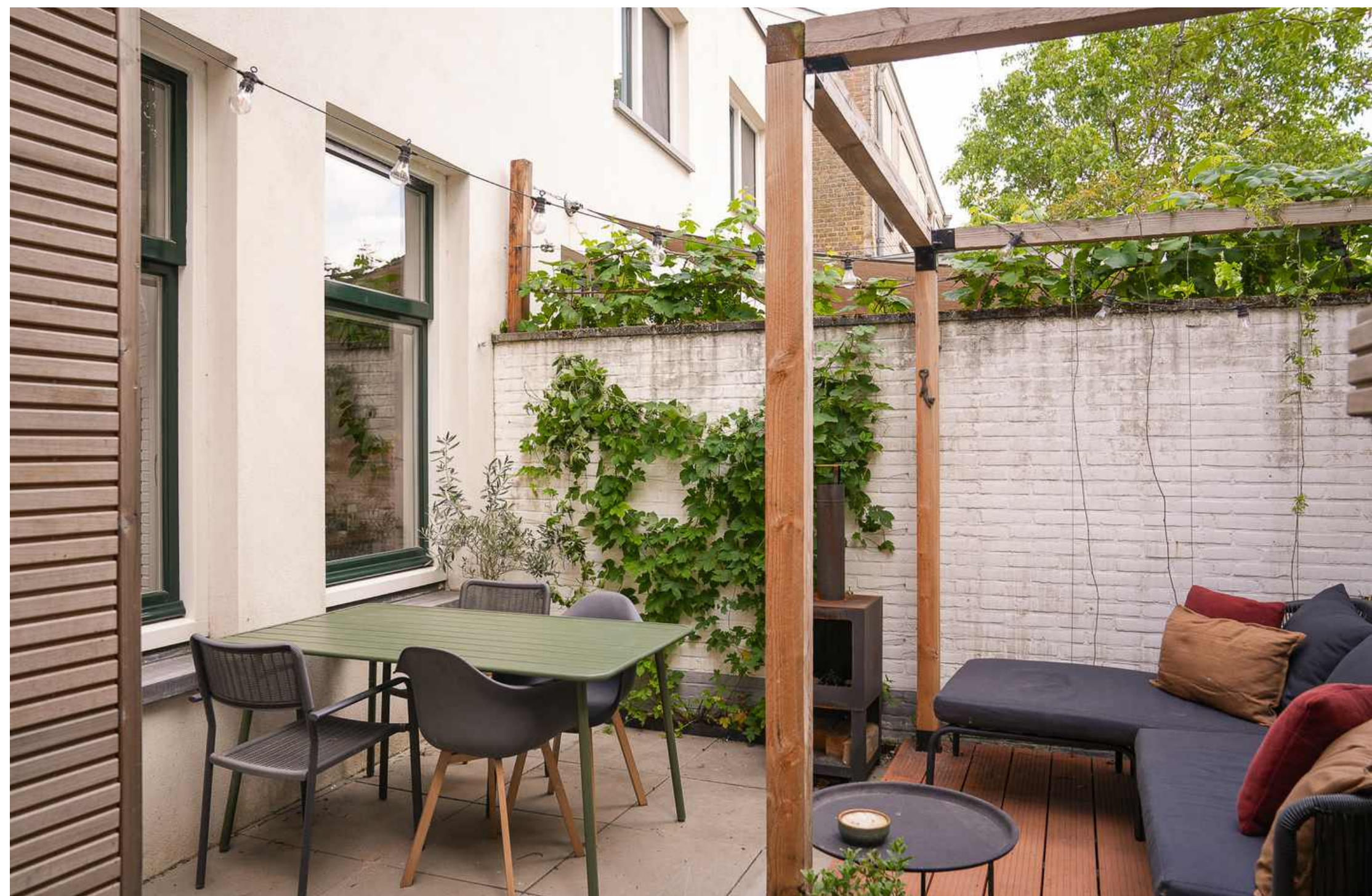
Slaapkamer IV

Via een glazen deur bereik je deze slaapkamer van 9 m².



Buiten

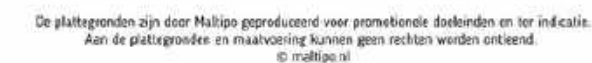
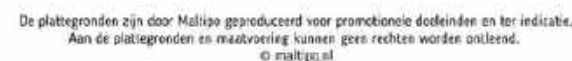
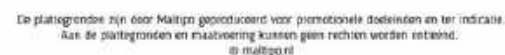
Achter de woning ligt een beschutte stadspatio: een onderhoudsvriendelijk buitenterras met pergola, gezellige zithoek, beplanting en buitenkraan. Hier zit je heerlijk privé en beschut, met ruimte voor ontspanning of een etentje in de buitenlucht.



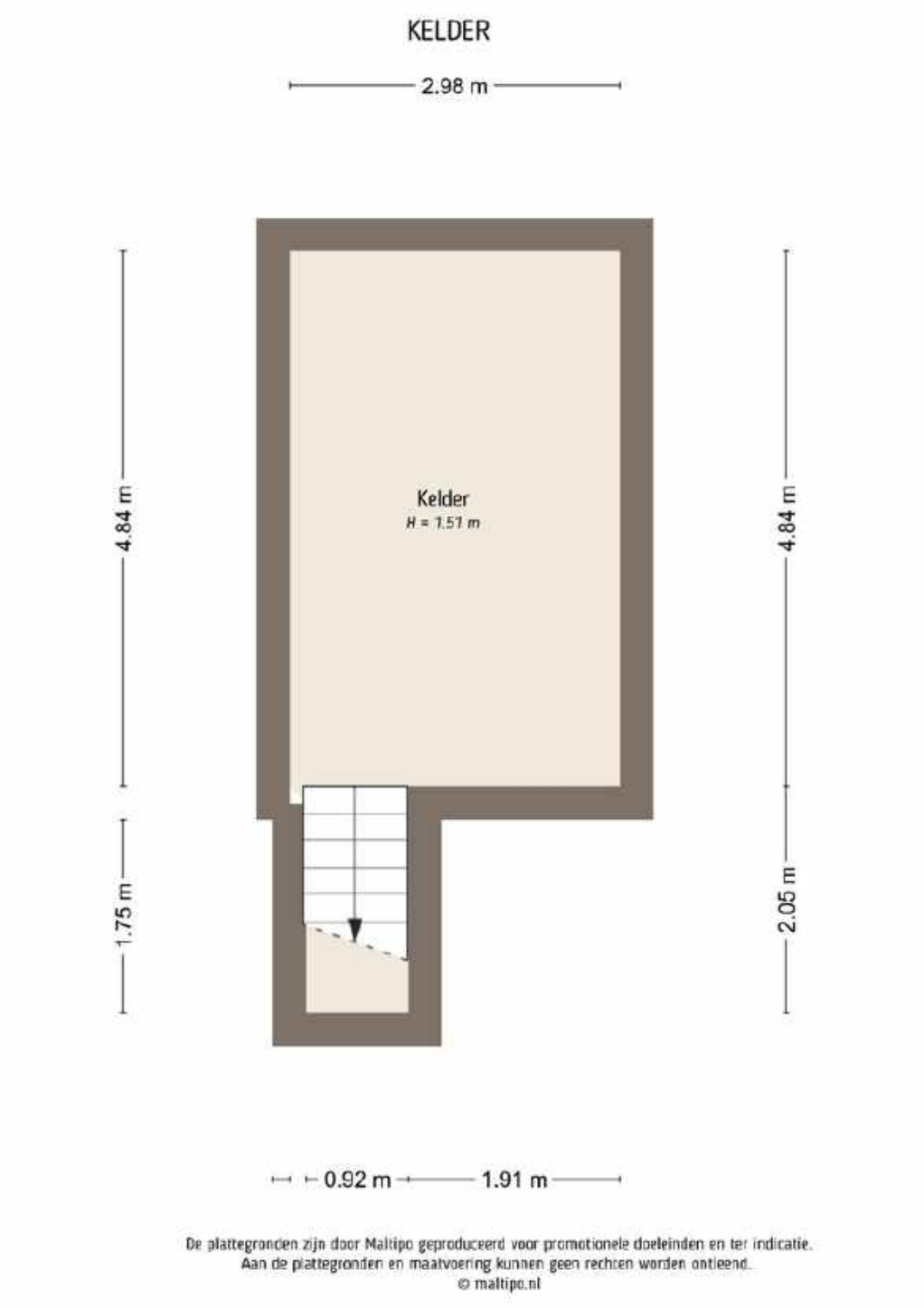








Plattegronden



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1895
Vloeren	De vloeren van de kelder en de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld.
Beglazing	De woning is voorzien van houten kozijnen, voorzien van HR++ glas, m.u.v. het raampje in de kelder. Het glas in lood is in dubbel glas gezet. Het glas van de voorzolder en de werkkamer op de 2 ^e verdieping bevat een UV wering.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HRE”, die dateert uit 2022. In de hal, keuken en eetkamer is vloerverwarming aangelegd, de meeste overige ruimtes worden verwarmd met radiatoren.
Isolatie	Het dak is in 2020 geheel vernieuwd en geïsoleerd, de achtergevel is aan de achterzijde van buitenaf geïsoleerd, de voorgevel is op de 1^e verdieping aan de binnenzijde geïsoleerd en alle kozijnen en ramen zijn vernieuwd en voorzien van HR++ glas m.u.v. het kelderraam. Het glas van de voorzolder en de werkkamer op de 2^e verdieping bevat een UV wering. Op de bestaande betonnen vloer (begane grond) is een isolerende laag aangelegd, vloerverwarming, beton en vervolgens de afwerklaag.

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.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is vernieuwd en is uitgevoerd met voldoende groepen, aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter. De gasmeter bevindt zich in de woonkamer en de watermeter bevindt zich in de kelder.
- Er is een energielabel A aanwezig.
- De keuken is vernieuwd in 2021 en compleet uitgevoerd, het toilet op de 1^e verdieping is in 2024 vernieuwd en de badkamer is in 2019 vernieuwd.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er is glasvezel aanwezig.
- In 2023 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2022 zijn 11 zonnepanelen geplaatst.
- Er is een laadpaal aan de voorgevel aanwezig.

Bijzonderheden

- Vanaf 2018 is de woning successievelijk helemaal gerenoveerd. Hierboven vind je de jaartallen en alles wat is aangepakt. Verder zijn er extra stalen balken in de kelder aangebracht om de constructie te versterken.
- Originele elementen van het huis zijn natuurlijk de voorzijde van het huis met het karakteristieke gevelwerk; het klassieke betonemaille in de hal, het houten balkenplafond te zien in de keuken en eetkamer, de binnenluiken in de woonkamer en enkele originele deuren.

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) : 65

Grootte : 88 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: tussenwoning

Bouwjaar: 1895

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 6

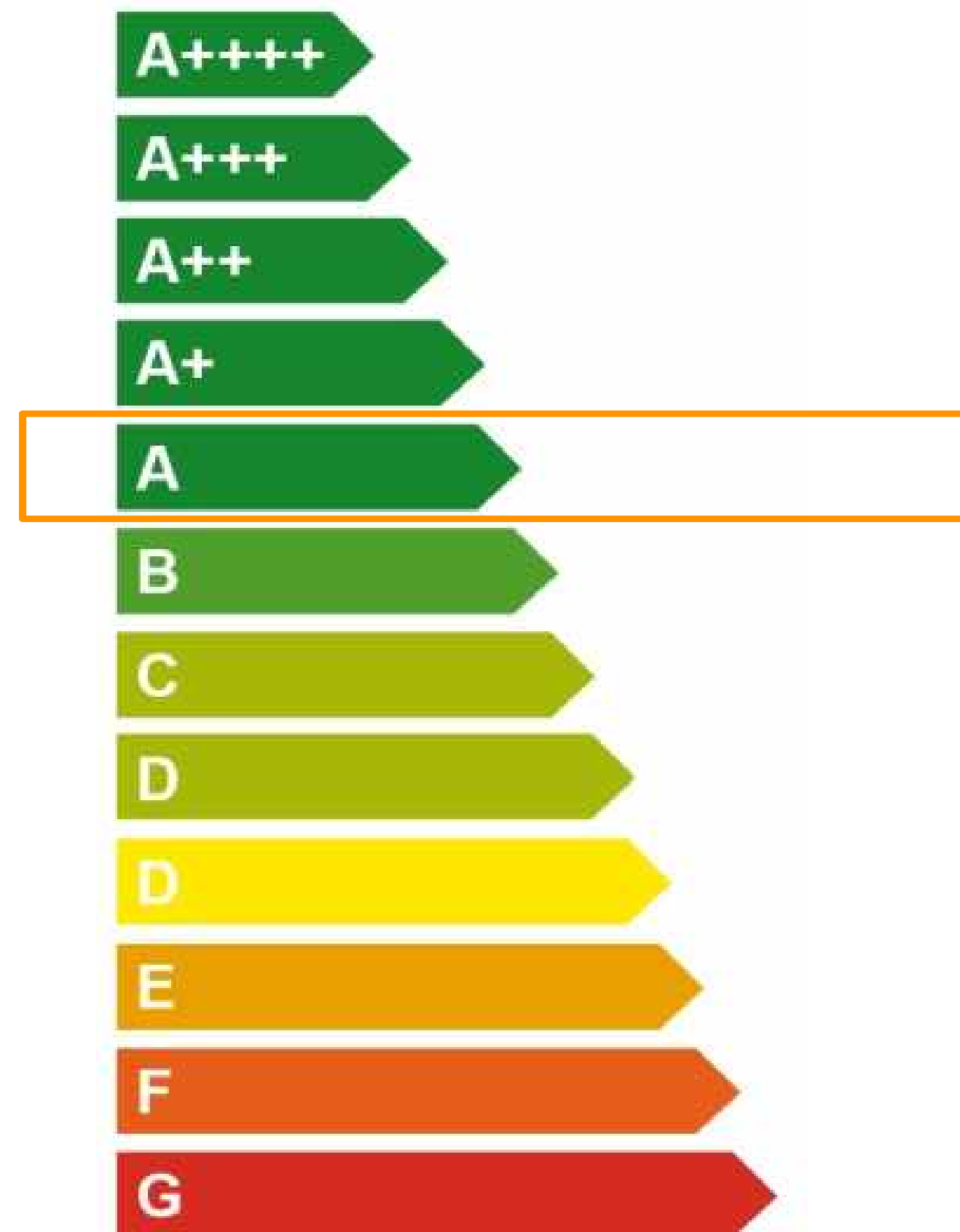
Gebruiksoppervlak wonen: 146 m²

Overige inpandige ruimte: 14 m²

Perceeloppervlakte: 88 m²

Inhoud: 573 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Asperen

Asperen is een historisch stadje aan de Linge, omgeven door middeleeuwse stadsmuren en grachten, die het een uniek karakter geven. Met ongeveer 3.000 inwoners biedt Asperen zowel rust als een levendig gemeenschapsleven. Het dorp is een ideale plek voor wie houdt van historie, natuur en een sterk gemeenschapsgevoel. Asperen biedt alle voorzieningen die je nodig hebt, zoals basisscholen, een natuurzwembad, sportverenigingen en een dorpshuis waar regelmatig evenementen worden georganiseerd.

In de directe omgeving vind je forten die deel uitmaken van de Hollandse Waterlinie, zoals Fort Asperen, wat ideaal is voor liefhebbers van historie en cultuur. De uitgestrekte polders en nabijgelegen natuurgebieden nodigen uit tot mooie wandel- en fietstochten. Voor middelbare scholen en grotere winkels is Leerdam slechts vijf minuten rijden. Dankzij de centrale ligging ben je met de auto snel op de A15 en A2, wat forenzen naar Utrecht, Den Bosch of Rotterdam makkelijk maakt. Asperen is daarmee een perfecte plek voor gezinnen en rustzoekers die toch goed verbonden willen blijven met de rest van Nederland.

**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