



VOORSTRAAT 23

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 23

Mooie vrijstaande woning gelegen op een groot perceel in het hart van Asperen!

Wonen in een huis met geschiedenis, midden in de oude dorpskern van Asperen. Aan de Voorstraat 23 komt het allemaal samen: de charme van 1905, de moderne gemakken van nu én een eigen parkeerplaats, wat zeldzaam is in deze straat.

Vanaf 2015 is dit vrijstaande huis gemoderniseerd en biedt een kelder, een ruime woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de 1^e verdieping en een ruime bergzolder.

Achter de woning ligt een grote tuin met groen, meerdere terrassen en een moderne schuur.



Indeling

Via de entree kom je in de hal, waar direct de sfeer van het huis voelbaar is. Langs een ruime vaste kast, vernieuwde meterkast en een modern toilet loop je zo door naar de royale woonkamer. Vanuit de hal is er ook toegang tot de kelder.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.



Woonkamer

De woonkamer is ruim en licht door de grote raampartij aan de voorzijde. Centraal in de woonkamer is de schouw.





Aan de achterzijde biedt een raam een doorkijkje naar de tuin en daarnaast is via een open verbinding de keuken bereikbaar.





Keuken

De keuken is in 2015 vernieuwd en is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een oven, vaatwasser (2022), koelvries-combinatie en een 5-pits kookplaat met afzuigkap. In de kastjes en op de planken is er veel bergruimte. Er is ruimte voor een eettafel en via de buitendeur is het terras bereikbaar.





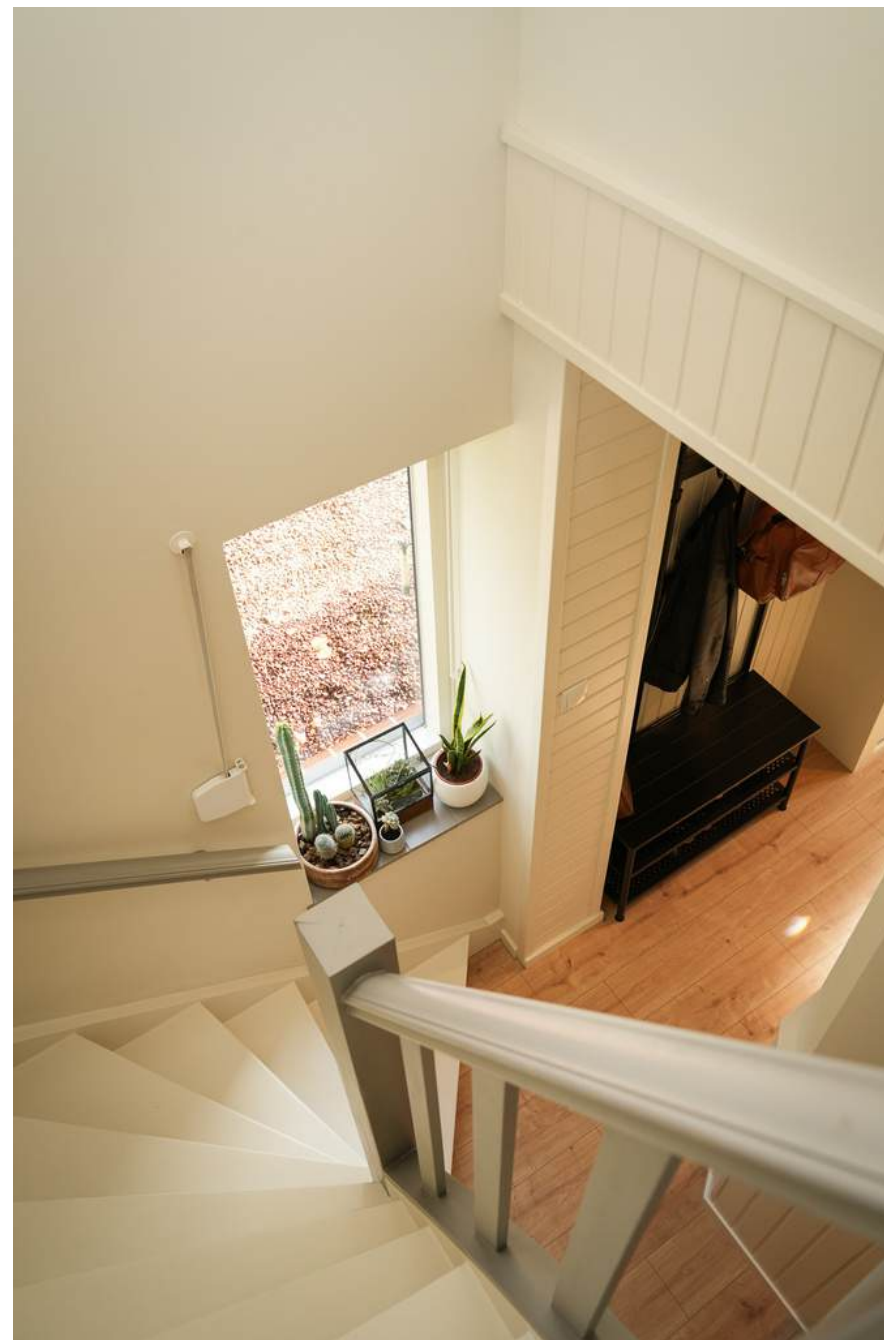
Bijkeuken

Een deur leidt naar de bijkeuken, waar in het voorste gedeelte de wasmachine en droger staan opgesteld en aan de andere kant de CV-installatie. Daarachter ligt een grote ruimte met een keukenmeubel met spoelbak en koud water en verder veel bergruimte. Ook hier is een deur die naar de tuin leidt.



Eerste verdieping

Via een dichte houten trap kom je op het 1^e niveau van de eerste verdieping waar je de badkamer vindt.



Badkamer

De compacte, functionele badkamer (vernieuwd in 2016) is compleet met douche, wastafelmeubel, wandcloset en sierradiator.



Slaapkamer I

Met enkele treden kom je op het iets hogere niveau waar zich drie slaapkamers bevinden, elk met hun eigen sfeer. Twee ruime slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer II



Tussenruimte

Een tussenruimte verbindt de kamers aan de voorzijde met de derde slaapkamer.



Slaapkamer III

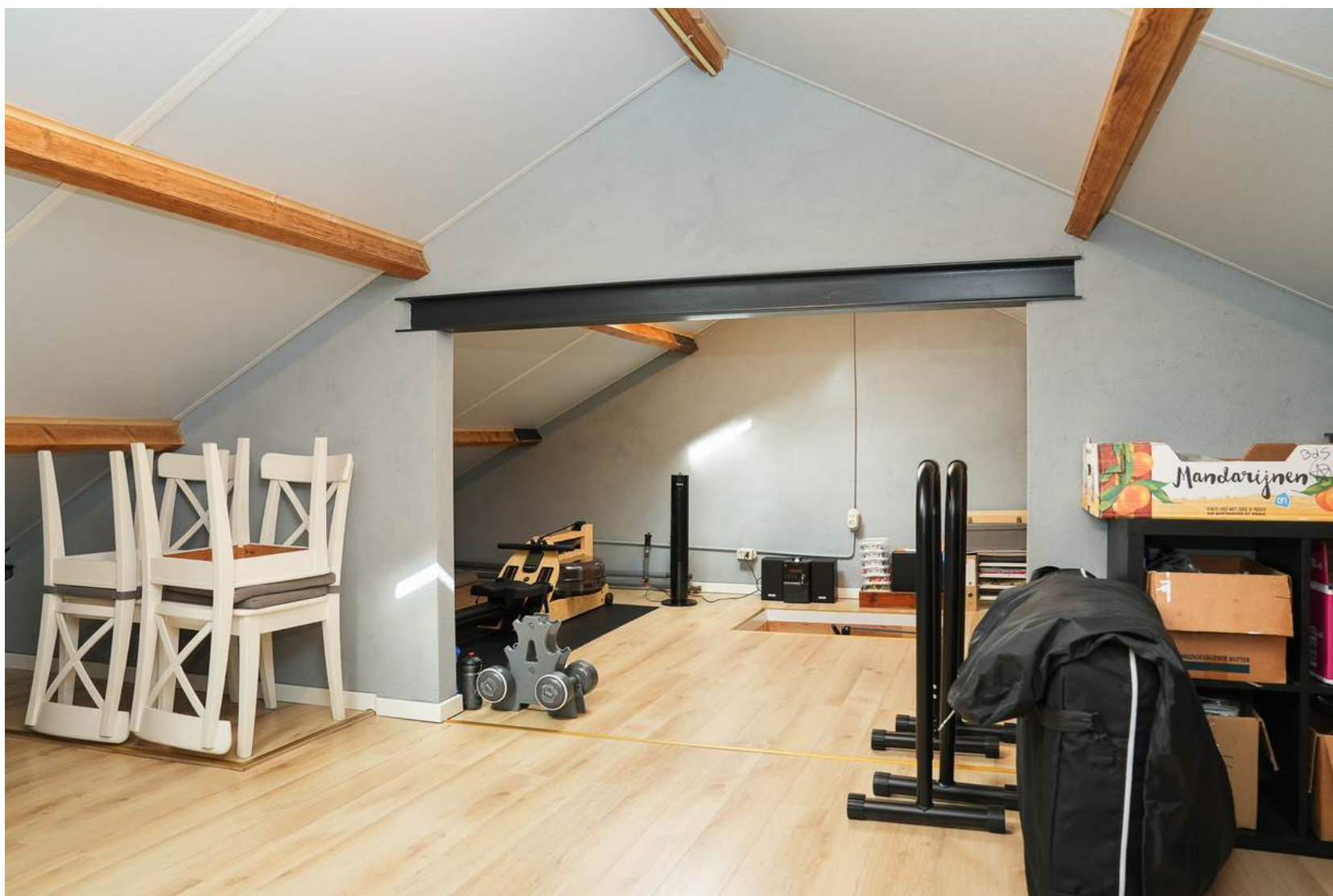
Deze slaapkamer is voorzien van een balkon – een heerlijke plek voor een rustige ochtendkoffie.





Tweede verdieping

Vanuit de tussenruimte kan je via een vlizotrap naar de verrassend ruime zolderverdieping, voorzien van twee dakramen. Of je nu opbergruimte zoekt of een plek voor een hobby, hier zijn volop mogelijkheden.



Buiten

Aan de rechterzijde van de woning ligt een tuin, die ingericht is als een parkeerplaats met daarnaast een strook met gevarieerde beplanting, afgescheiden met een schutting van wilgenteen.

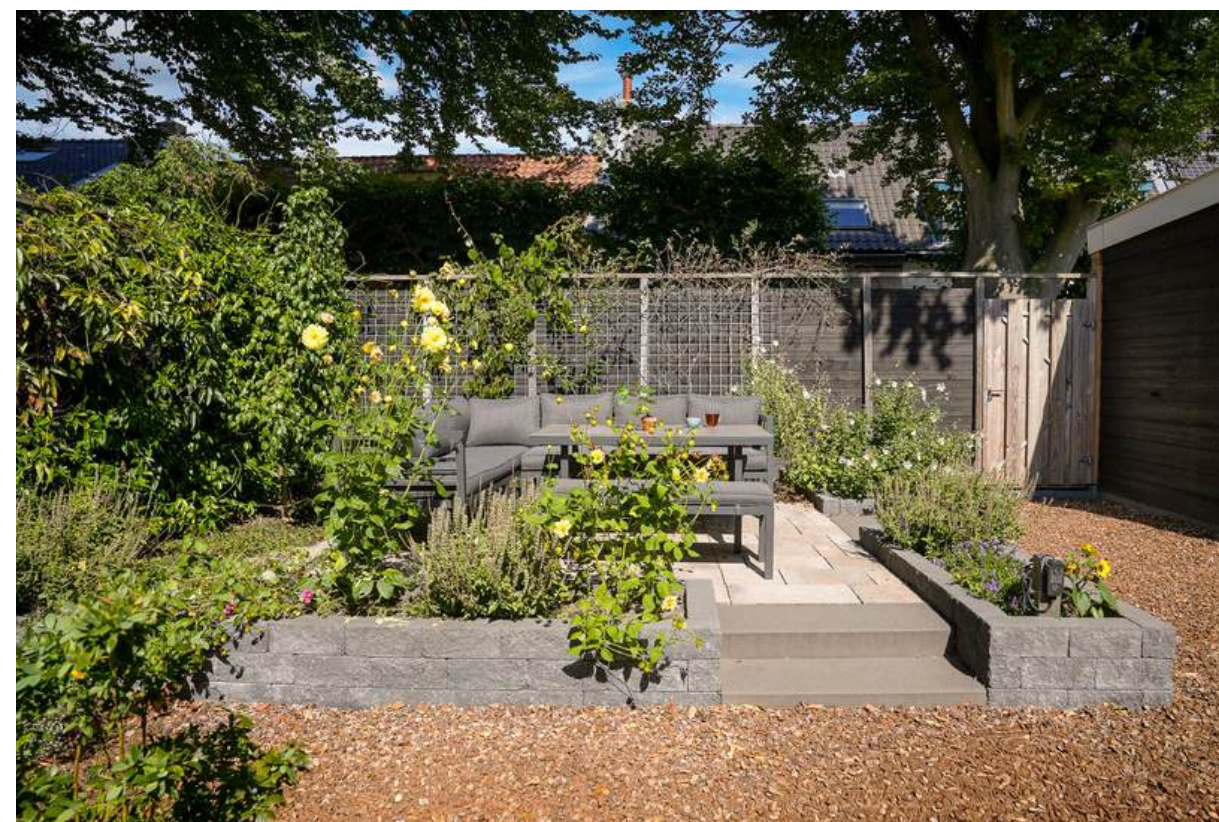
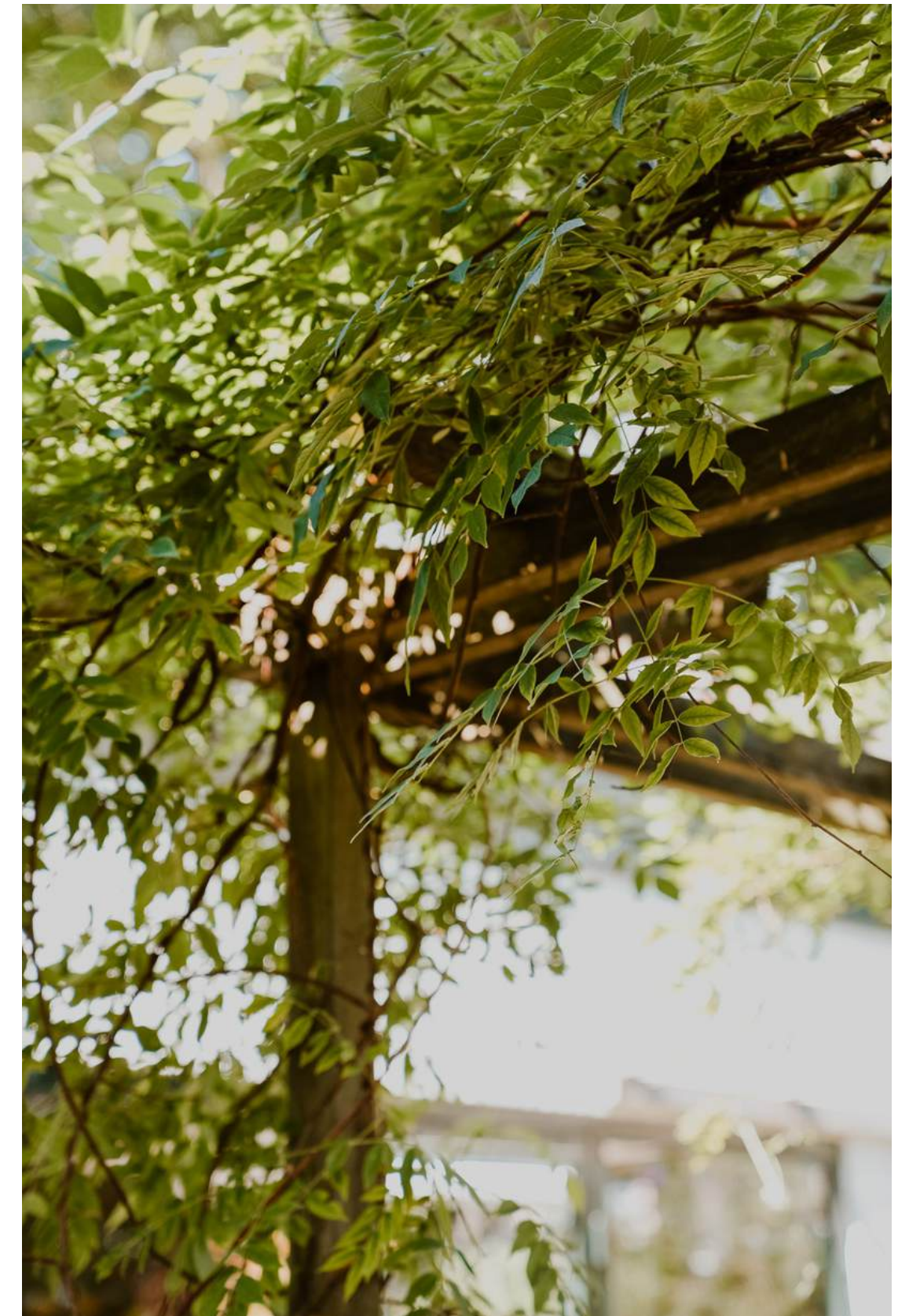
Midden in een groene jasmijnhaag biedt een houten poort toegang tot de beschut gelegen achtertuin. Paden met perziksteen lopen door naar achteren.

Aansluitend aan de achtergevel is een terras en ook achter in de tuin is een terras, waar je lekker in het zonnetje kan zitten.

De achtertuin is in 2022 opnieuw gevarieerd aangelegd met diverse soorten beplanting, moestuin en bomen en voorzien van een moderne schuur.

Aan de achterzijde is via een houten poort de Minstraat bereikbaar.





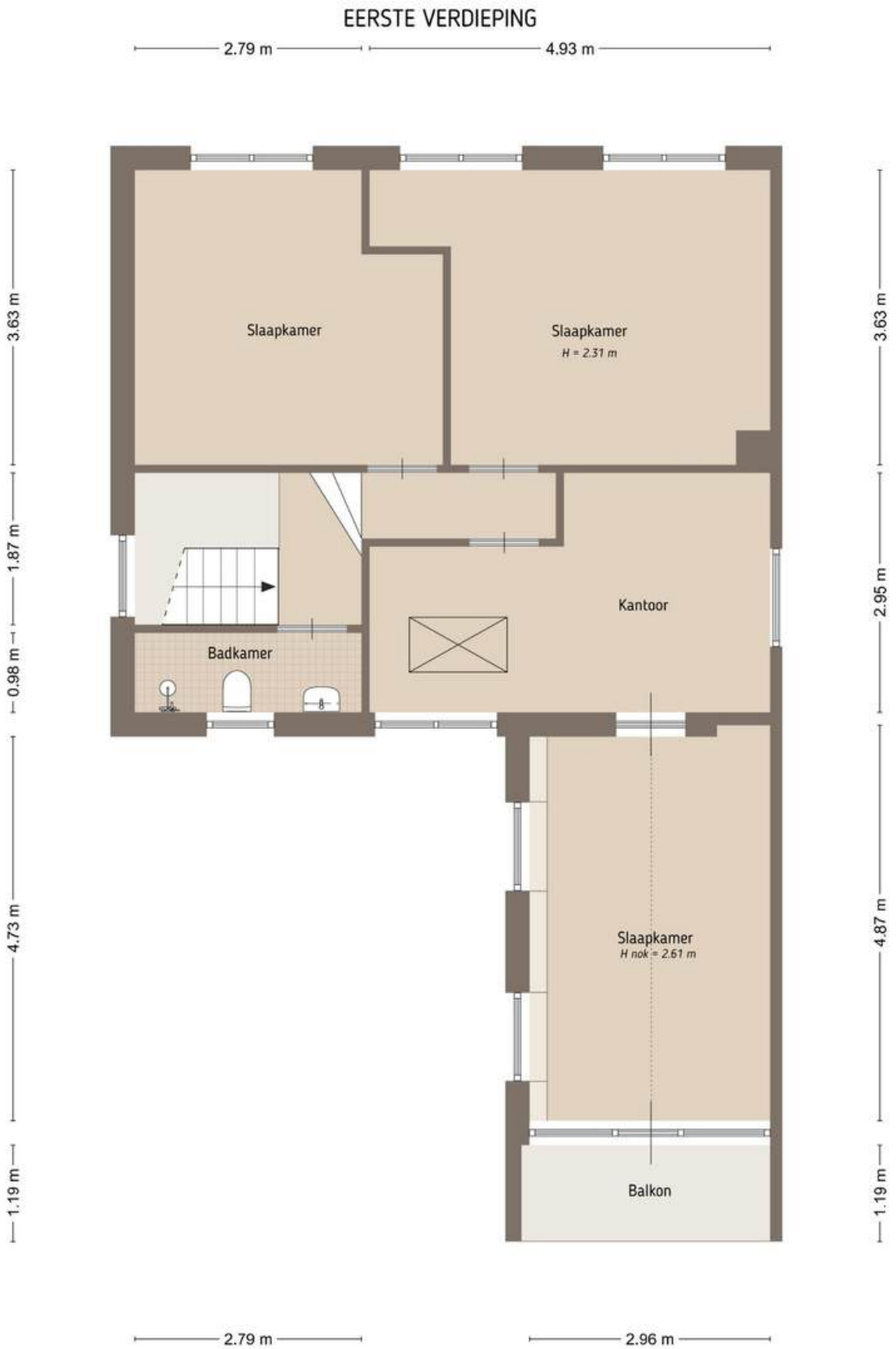




Plattegronden

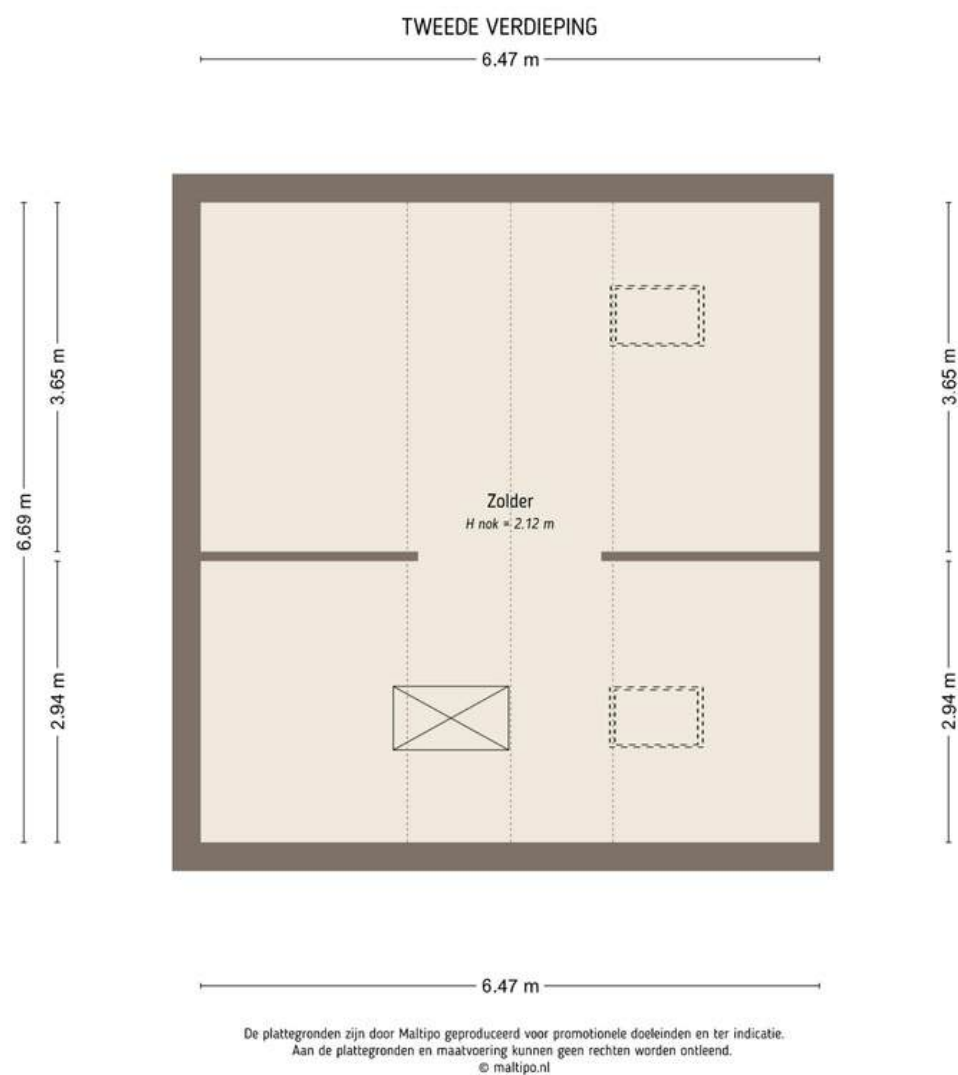


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	1905
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 dubbel, HR+ en HR++ glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie "ATAG", die dateert uit 2017.
Isolatie	Het dak van het huis is in 2020 van binnenuit na-geïsoleerd, het dak van de aanbouw is rond 2015/216 na-geïsoleerd. Het dak van de bijkeuken is niet geïsoleerd. De woning beschikt daarnaast over dubbele/HR- beglazing.

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 slimme gasmeter bevindt zich in de bijkeuken en de watermeter bevindt zich in de kelder.
- Er is een energielabel D aanwezig.
- De keuken dateert uit 2015, het toilet en de badkamer dateren uit 2016.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig. Ook bij de schuur is een buitenkraan.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Het buitenschilderwerk is doorlopend uitgevoerd.
- Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig.
- Er is een laadpaal aan de zijgevel aanwezig.
- Er zijn screens, die deels handmatig en deels elektrisch bedienbaar zijn.

Bijzonderheden

- Vanaf 2015 is de woning successievelijk gerenoveerd. Er is een connectie gemaakt vanuit de keuken naar de huidige bijkeuken, die helemaal is opgeknapt. Al het enkel glas is in de loop der jaren aangepast naar HR+ en HR++ glas en kozijnen zijn, waar nodig, vervangen. De keuken- en balkondeur zijn vervangen.
- In 2016 zijn toilet en badkamer vernieuwd en is een groot deel van de dakgoten en hemelwaterafvoeren vervangen door zinken exemplaren m.u.v. de goten aan de linkerkant van de woning
- Rond 2019/2020 is een deel van de meterkast vernieuwd.
- In 2022 is de tuin opnieuw aangelegd, zijn afvoerleidingen van het riool vernieuwd en is een nieuwe schuur achter in de tuin geplaatst.
- In 2022 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst en zijn er Velux dakramen op zolder geplaatst.



Kadastrale gemeente : Asperen

Sectie : A

Nummer(s) : 968

Grootte : 376 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoost

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 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: Vrijstaande woning

Bouwjaar: 1905

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

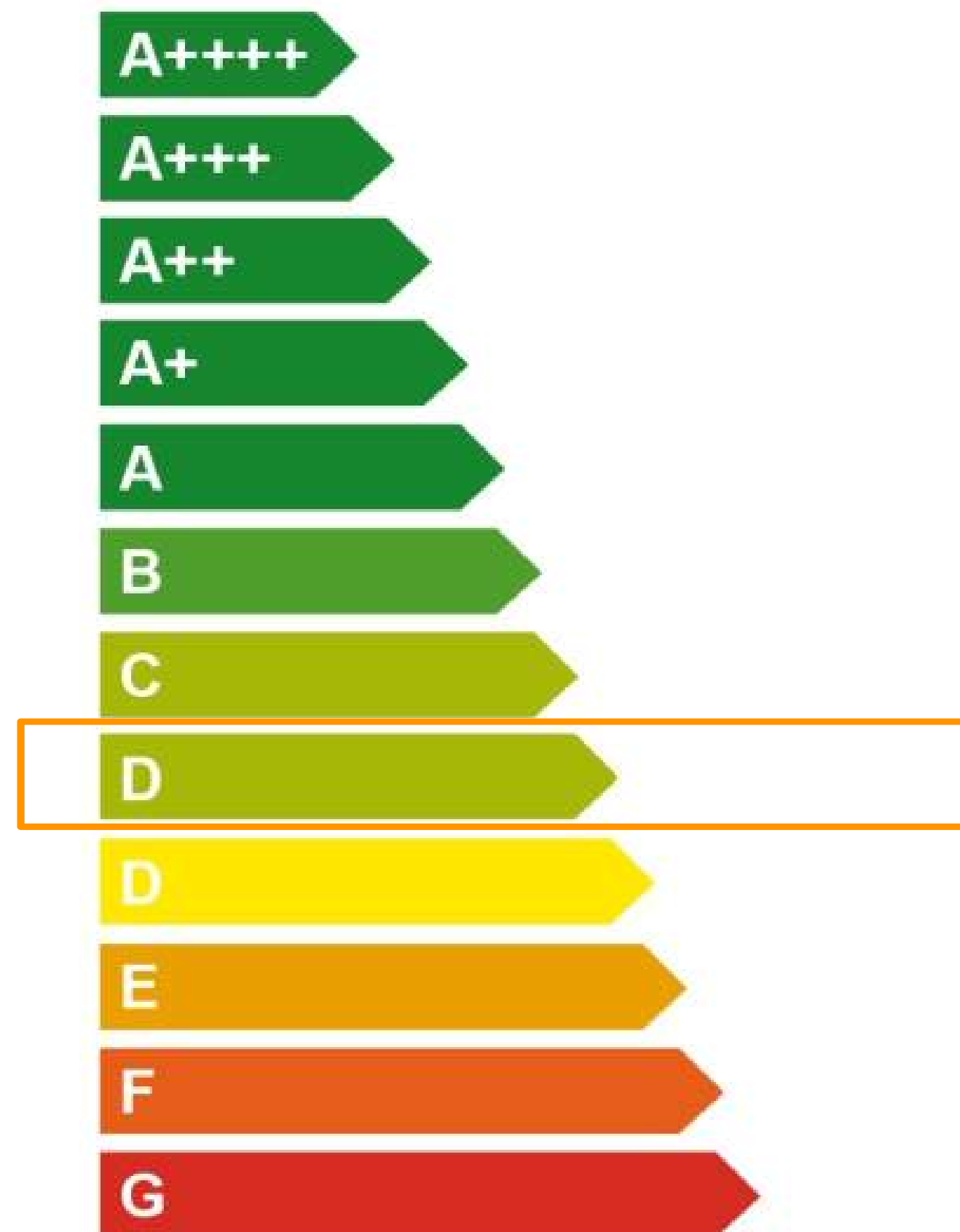
Gebruiksoppervlak wonen: 146.5 m²

Overige inpandige ruimte: 14.4 m²

Perceeloppervlakte: 376 m²

Inhoud: 569.9 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