



STADSWAL 13

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 Stadswal 13

Energiezuinig wonen op een unieke locatie aan de Stadswal!

Aan de rand van het gezellige Asperen staat deze moderne geschakelde woning uit 2017. De woning met aangebouwde berging is uitstekend geïsoleerd en voorzien van 5 zonnepanelen.

Het huis telt drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de 2^e verdieping. Op de begane grond ligt de woonkamer, waar je door de vele ramen zicht hebt op zowel de achtertuin als de Stadswal met het groen daarachter.

Achter de woning ligt een mooi aangelegde tuin, waar je heerlijk beschut kunt genieten.

De vrije ligging is bijzonder en tegelijkertijd bevinden zich enkele winkels, een supermarkt en de basisschool op loopafstand.



De buitenkant



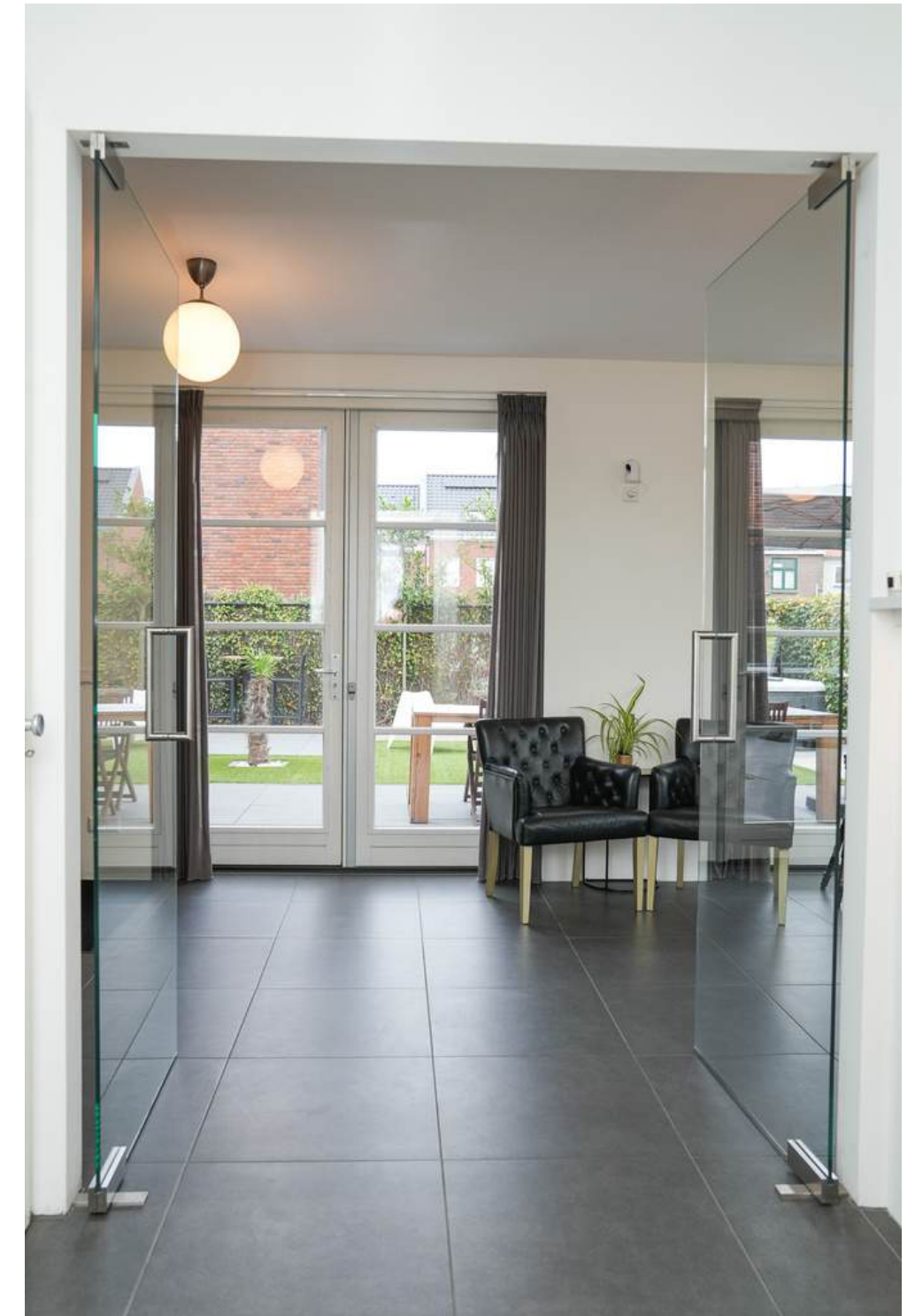
Voorzijde



Achterzijde

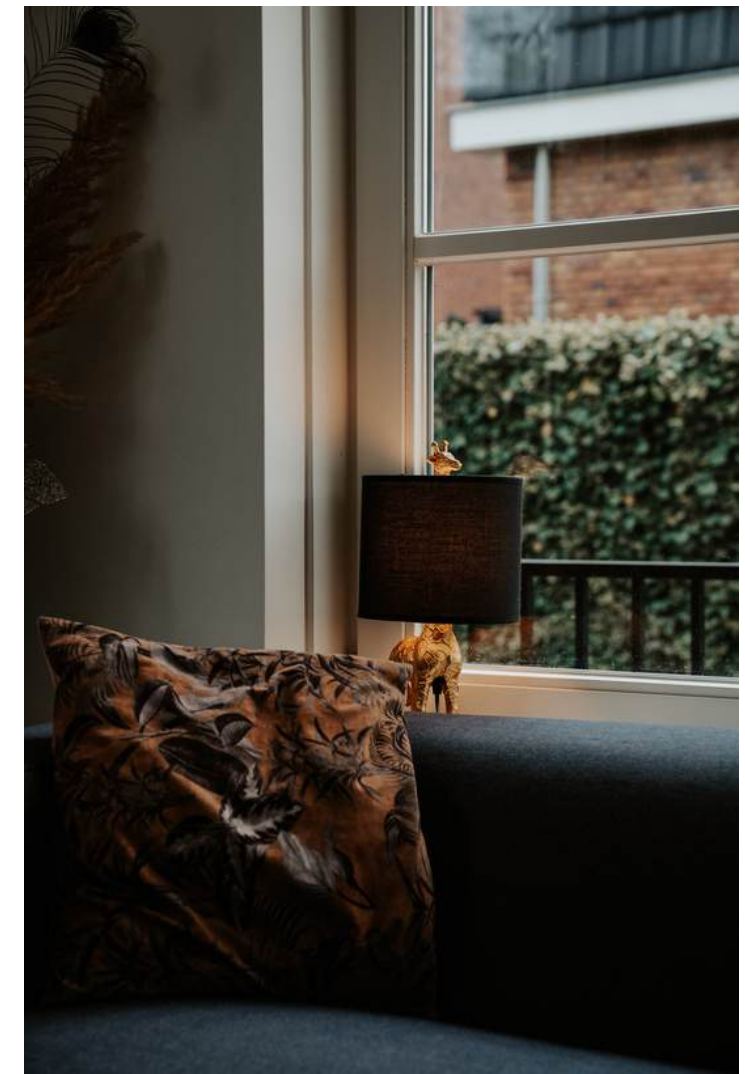
Indeling

De lichte hal van 8 m², met garderobe, trapkast en trapopgang, geeft via mooie glazen deuren toegang tot de woonkamer en keuken.



Woonkamer

De woonkamer (22 m²) ligt aan de rechterzijde van de woning en biedt dankzij de grote ramen een prettige lichtinval en zicht op zowel de tuin als het groen langs de Stadswal.



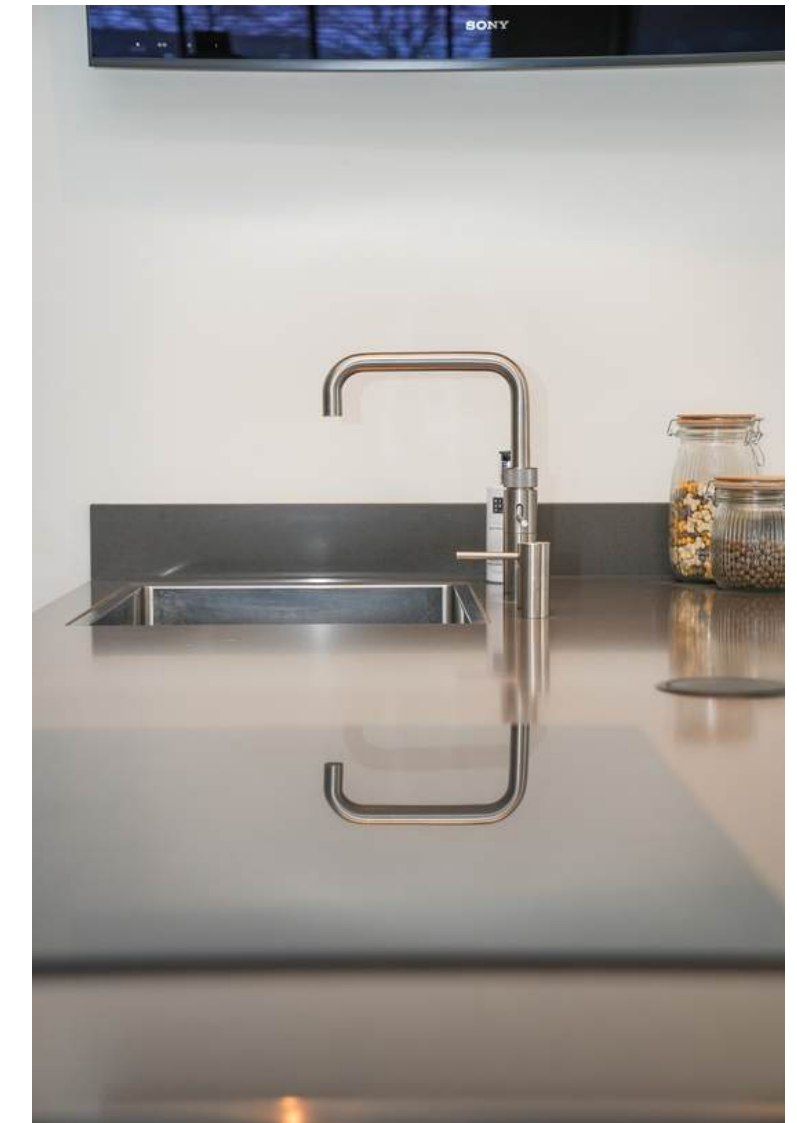


Openslaande deuren verbinden deze ruimte met de achtertuin. Op de vloer liggen plavuizen, die overal mooi doorloopt. De wanden zijn gestuct en het plafond zijn gespoten.



Keuken

Aan de linkerzijde ligt de open keuken met eethoek (20 m²). De keuken is uitgevoerd met een wandmeubel en een combinatie kook-/spoelmeubel, compleet voorzien van Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser, koffiemachine, warmhoudlade en Quooker. Een fraai composiet werkblad maakt het geheel af.





Ook hier zorgen openslaande deuren voor een fijne verbinding met de tuin.



Berging

Via de keuken loop je door naar een tweede hal, waar zich de achterdeur, toilet en toegang tot de aangebouwde garage bevinden. Het toilet is mooi afgewerkt en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

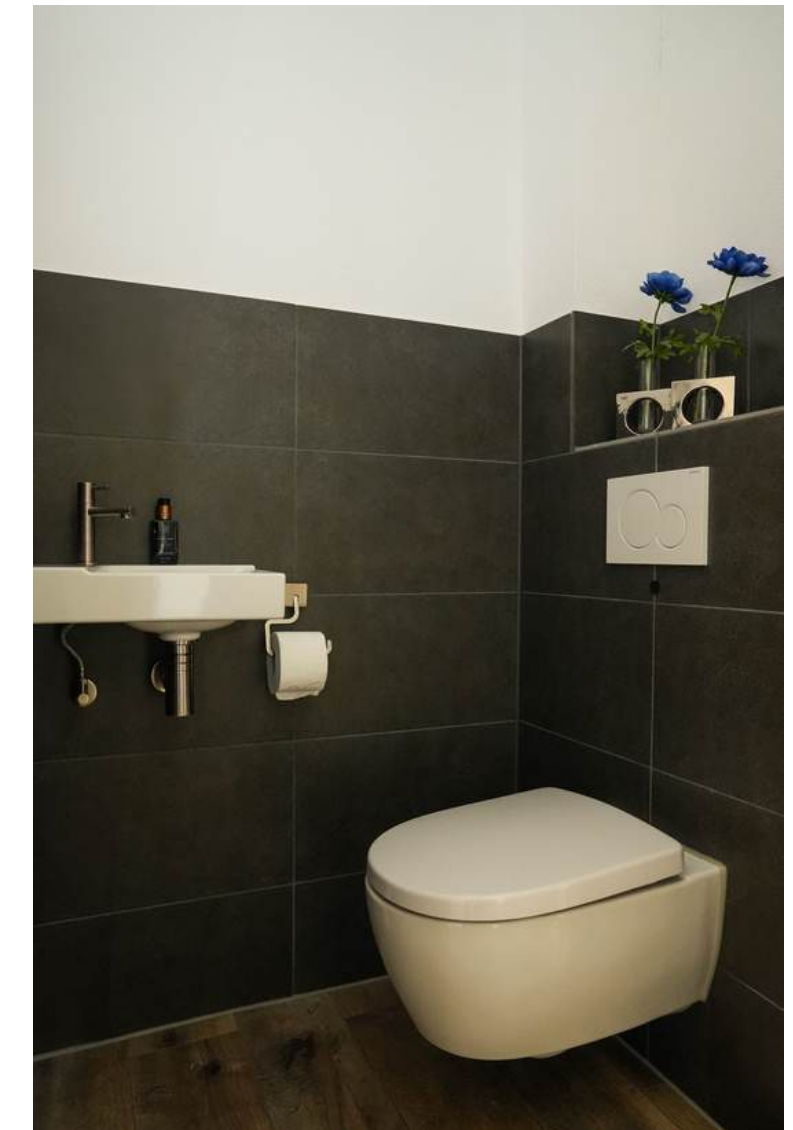


De berging (14 m²) is binnendoor bereikbaar en functioneert nu als praktische bijkeuken met opstelling van de wasmachine, veel kastruimte en een raam voor daglicht. Deze ruimte is verwarmd, grotendeels geïsoleerd en netjes afgewerkt. Aan de voorzijde zit een stalen kanteldeur



Eerste verdieping

Op de overloop (8 m²) komen drie slaapkamers, een toilet en de badkamer samen.
Leuk detail is de waskoker die hier geplaatst is en die uitkomt in de trapkast beneden.
Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.



Slaapkamer I

Aan de rechterzijde liggen twee slaapkamers.
De eerste kamer is 9 m² groot.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van 10 m².



Slaapkamer III

Een grotere slaapkamer (13 m²) ligt aan de linkerzijde. Dankzij de twee zijramen is dit een fijne, lichte ruimte.



Badkamer

Daar tussenin ligt de luxe badkamer van 8 m², uitgerust met een ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een inloopdouche met Sunshower en handige nissen voor douchespulletjes. Alles is strak betegeld en hoogwaardig afgewerkt.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een dichte vaste trap bereikbaar. Hier bevindt zich een royale slaapkamer met inloopkast.



Slaapkamer IV

De ruimte van 27 m² is volledig afgewerkt en biedt ook mogelijkheden voor een werk- of hobbykamer. Er is extra daglicht door de dakkapel aan de voorzijde en voldoende hoogte onder de nok (2,61 m), waardoor het comfort ook hier aanwezig is.



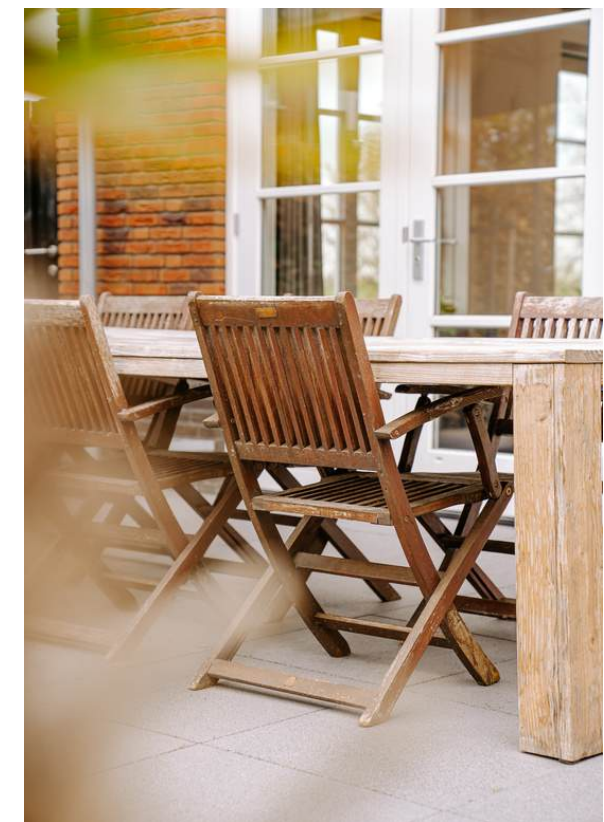
Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, een strook kunstgras en volwassen beplanting. Er zijn meerdere zitplekken, een berging en via een poort loop je naar de voorzijde.

Het is extra genieten in de jacuzzi en er is een buitendouche aanwezig.

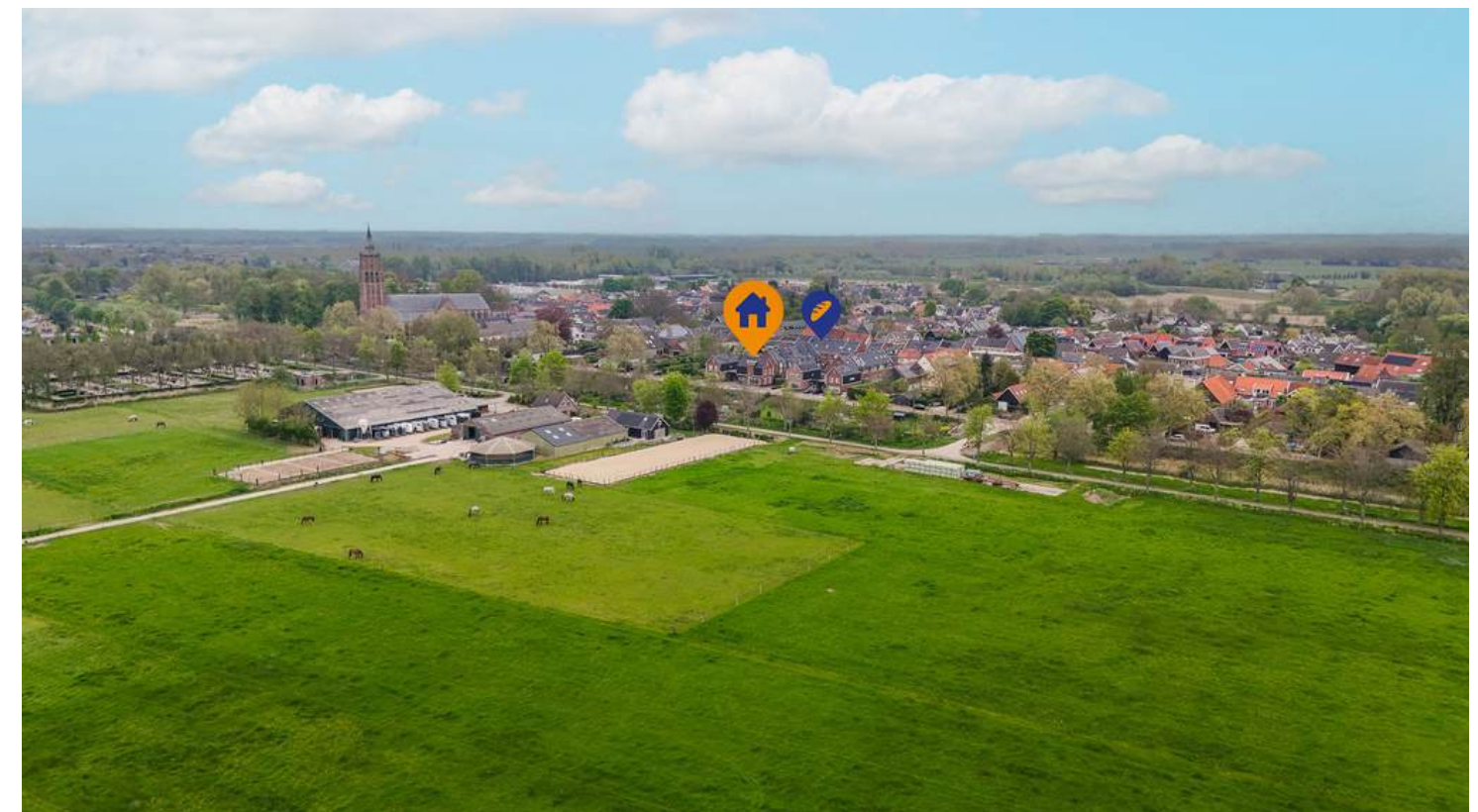


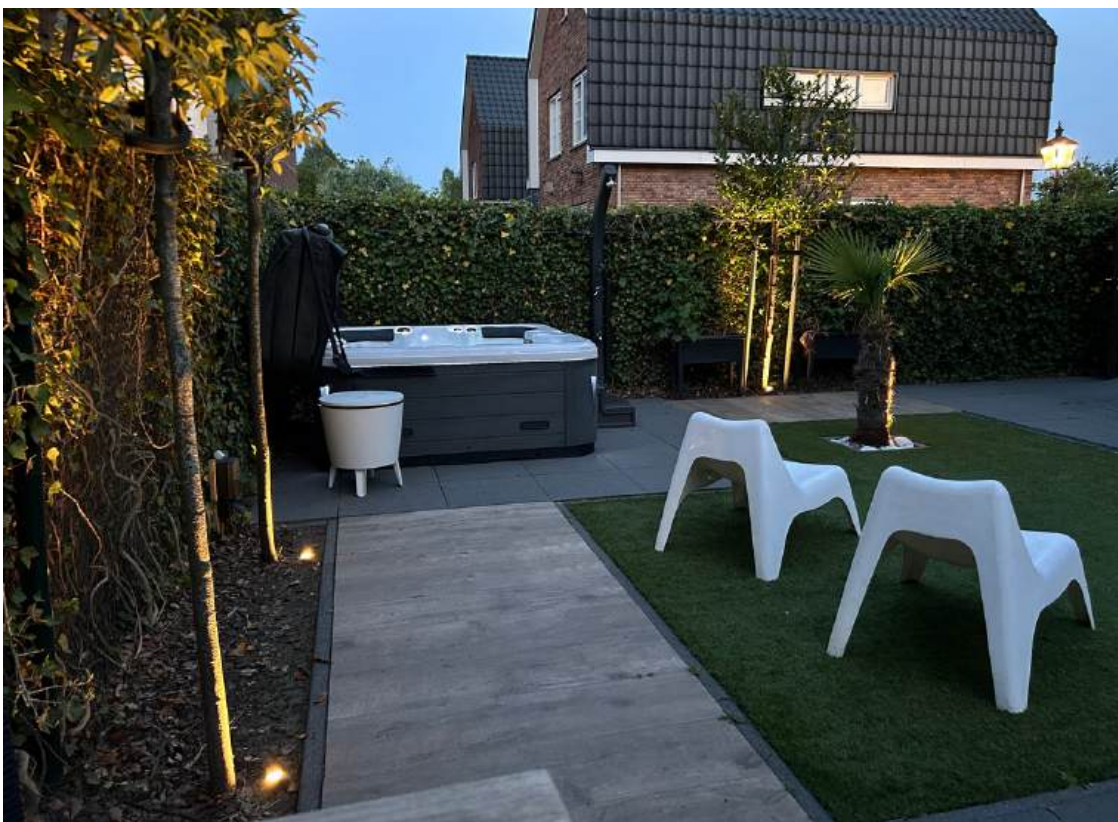




Aan de voorzijde staan leibomen en daarnaast is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
Aan de overzijde van de Stadswal, in de volksmond ook wel Boerenwal genoemd, liggen o.a. een aantal moestuinen, Stal de Graswal en er worden regelmatig hondentrainingen gegeven. Daarachter strekken de weilanden zich uit.









Plattegronden

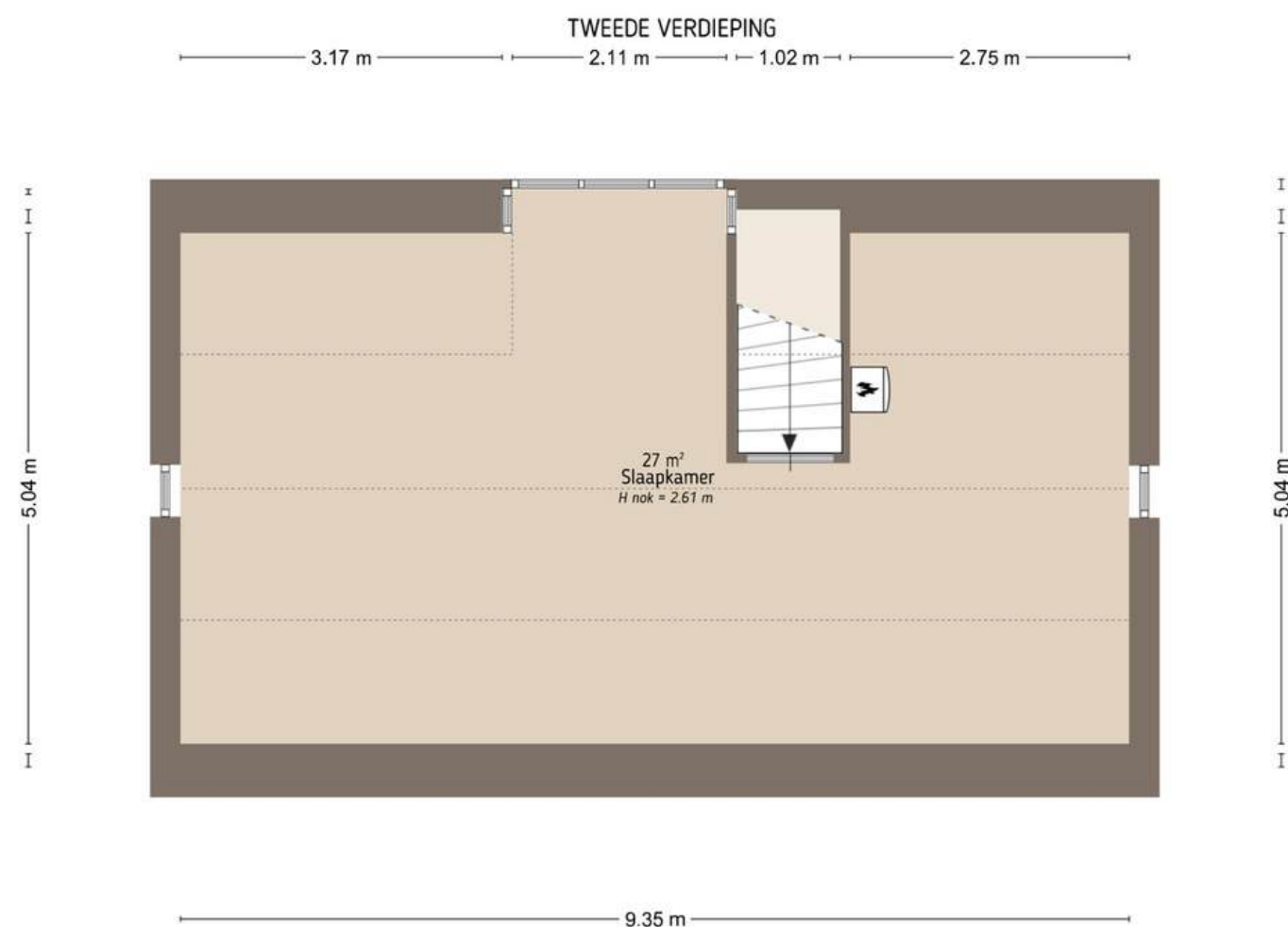


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



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

SITUATIE



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	2017
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van keramische pannen, de dakkapel van bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++ glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installaties “Intergas HRE” uit 2017. Op de begane grond ligt vloerverwarming m.u.v. de garage en op de 1^e verdieping ligt vloerverwarming in de badkamer. De ruimtes op de 1^e verdieping worden verwarmd middels radiatoren. Op de 2^e verdieping zijn geen radiatoren aanwezig.
Ventilatie	In beide toiletten en in de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.
Zonnepanelen	Er liggen 5 zonnepanelen op het dak van de woning.

Technische omschrijving

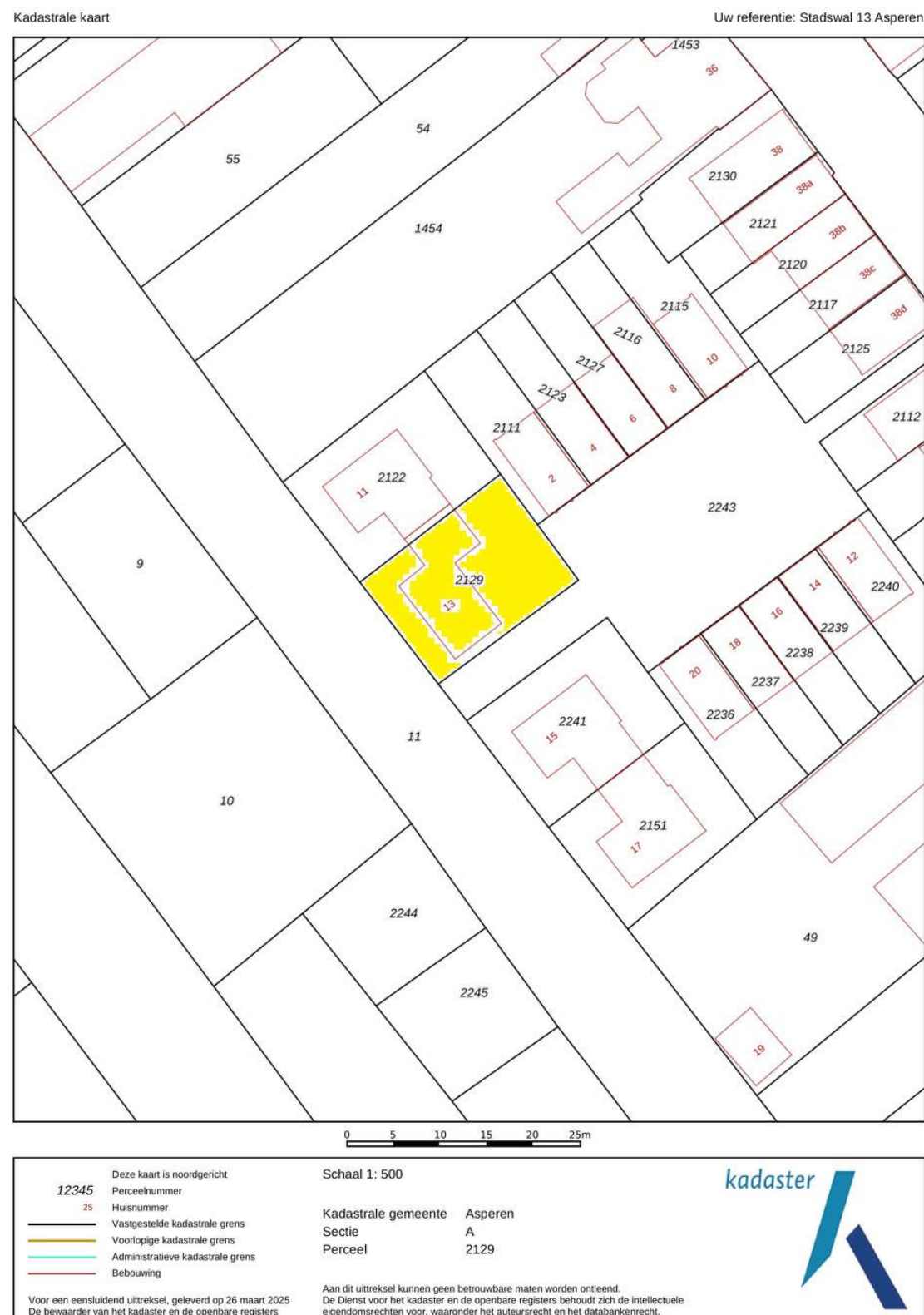
Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits-, gasmeter en een watermeter.
- In 2019 is een waterontharder in de meterkast geplaatst.
- De beide ramen op de begane grond aan de rechterzijde van de woning beschikken over rolluiken werkend op zonnepanelen. De badkamer, slaapkamers aan de rechterzijde op de 1^e verdieping en dakkapel op de 2^e verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- In de douche is een wtw (warmteterugwin-systeem) aanwezig die werkt in combinatie met de thermostaatkraan.
- In alle kamers zijn loze leidingen aanwezig.
- Op de begane grond zijn bij de achterdeur en beide openslaande deuren horren geplaatst. Op de 1^e verdieping zijn horren aanwezig m.u.v. de badkamer en op de 2^e verdieping alle ramen m.u.v. klein raam aan rechterzijde van de woning.

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) : 2129

Grootte : 263 m²

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.

Kenmerken woning

Type woning: geschakelde woning

Bouwjaar: 2017

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 135 m²

Overige inpandige ruimte: 13 m²

Perceeloppervlakte: 263 m²

Inhoud: 551 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 wandelen 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