



LEERDAMSEWEG 52

Asperen

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom op de Leerdamseweg 52

Privacy, statuur en ruimte in het centrum van Nederland

Aan de Leerdamseweg in Asperen staat deze vrijstaande villa op een perceel van 2.293 m², met een ligging die direct indruk maakt. Aan de voorzijde uitzicht over het water, aan de achterzijde landerijen en een tuin met geweldige buitenkeuken en een natuurvijver.

De woning is gebouwd in 1973 en biedt 228 m² woonoppervlakte met een degelijke uitstraling en een indeling die volledig op wonen is afgestemd. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor uiteenlopende levensfasen en samenstellingen: ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook voor gezinnen waarbij de verdieping de ruimte biedt die elk gezinslid verdient.

Asperen is een historisch stadje aan de Linge, op nog geen vijf minuten rijden van Leerdam en met uitstekende verbindingen richting de A15 en A2. Het dorp heeft een eigen basisschool, een natuurswembad, sportverenigingen en een actief gemeenschapsleven. Fort Asperen en de polders om het dorp nodigen uit tot wandelen en fietsen. Wie verder weg moet, is snel op weg. De randstad is nooit ver weg.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Via de oprit in waaltjes rijd je het ruime eigen terrein op. De voortuin is zorgvuldig aangelegd met borders en geeft de woning direct een verzorgde, statige uitstraling. Parkeergelegenheid voor meerdere auto's is aanwezig, aansluitend staat de dubbele garage. Je weet zeker dat je in de Betuwe bent, want een appelboom omlijst de oprit.



Indeling

Je betreedt de woning via de ruime entree. Een hoge, lichte ruimte met een degelijke trap met witte spijlen en een chique hanglamp die de hoogte benadrukt.



Direct bereikbaar vanuit de entree is de garderobe, een aparte ruimte met hang- en legmogelijkheden. Het separaat toilet bevindt zich eveneens op dit niveau.



Via de hal kom je in het centrale leefgedeelte. De woonkeuken vormt het kloppende hart van de woning. De vloer is uitgevoerd in marmer met vloerverwarming. Vanuit de keuken kijk je direct door naar de woonkamer en de eethoek, de ruimtes lopen vloeiend in elkaar over. In het midden bevindt zich nog een prettig zitje, met zicht op de tuin.





Woonkamer

De woonkamer is rustig en licht, met meerdere grote ramen aan drie zijden en een klassieke gas-openhaard met kalkzandstenen schouw.



Een ingebouwde boekenkast geeft de ruimte extra diepte.





Keuken

De keuken is een grote, lichte ruimte met een zachtgeel keukenblok in een hoek-opstelling, voorzien van Miele apparatuur zoals een oven, vaatwasser, koelkast (Liebherr), SMEG gaskookplaat met afzuigkap, dubbele spoelbak en volop kast- en werkruimte.





Eetkamer

De eethoek heeft vloerverwarming en openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde. Royaal genoeg voor een grote eettafel, met een eigen sfeer ten opzichte van de woonkamer. Dit is de ruimte waar je 's avonds nog lang aan tafel blijft zitten.



Slaapkamer I

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer van 27 m².

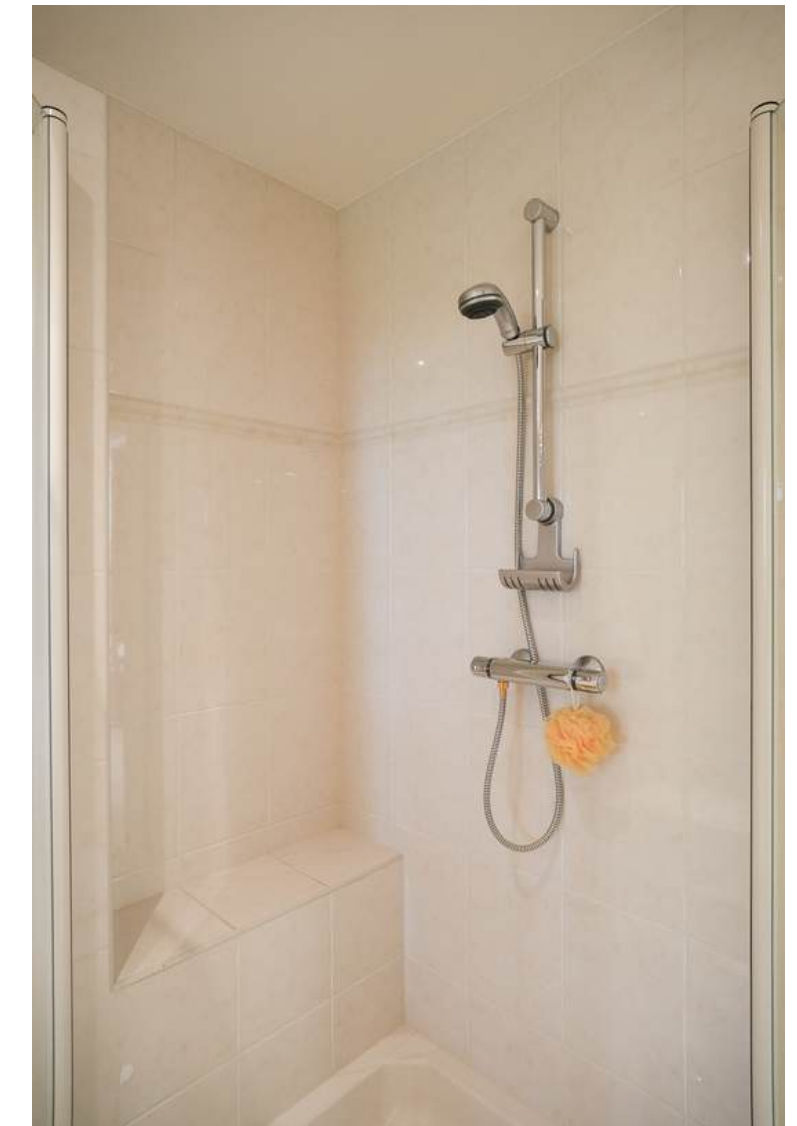
Deze grote kamer heeft openslaande deuren naar de tuin, vloerbedekking en een ingebouwde kastenwand met kaptafelgedeelte.





Badkamer I

De badkamer (9 m²), direct grenzend aan de slaapkamer, is voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met twee wasbakken.



Bijkeuken

De bijkeuken van 10 m² is praktisch ingericht met een spoelbak, wasmachine en vriezer, en biedt toegang tot zowel de hal als de garage.



Eerste verdieping

Via de representatieve trap in de entree bereik je de eerste verdieping. De overloop is ruim en licht. Hier zijn drie ruime, lichte slaapkamers bereikbaar. Aan beide kanten zijn schuifwanden met veel bergruimte.



Slaapkamer II

De eerste slaapkamer op de verdieping (18 m²) bevindt zich aan de voorzijde en heeft een prachtig uitzicht over de Wiel. Een perfecte kinder- of tienerkamer. Maar ook in de huidige vorm, als werkkamer een fijne ruimte.



Slaapkamer III

Deze slaapkamer is 17 m² groot en heeft zicht over de achtertuin en de landerijen.
Vanuit deze kamer is nog extra bergruimte bereikbaar.



Badkamer II

Tegenover slaapkamer III is een badkamer (5 m²). Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en ruim wastafelmeubel.



Slaapkamer IV

Boven het achterste gedeelte tref je wederom een grote slaapkamer op deze etage. Momenteel in gebruik als studeerkamer met zithoek, maar net zo geschikt als slaapkamer, logeer- of hobbyruimte. De open kapconstructie met zichtbare spanten en ramen aan twee zijden geven de ruimte een eigen karakter. Door de dakkapel is het een zeer lichte kamer.





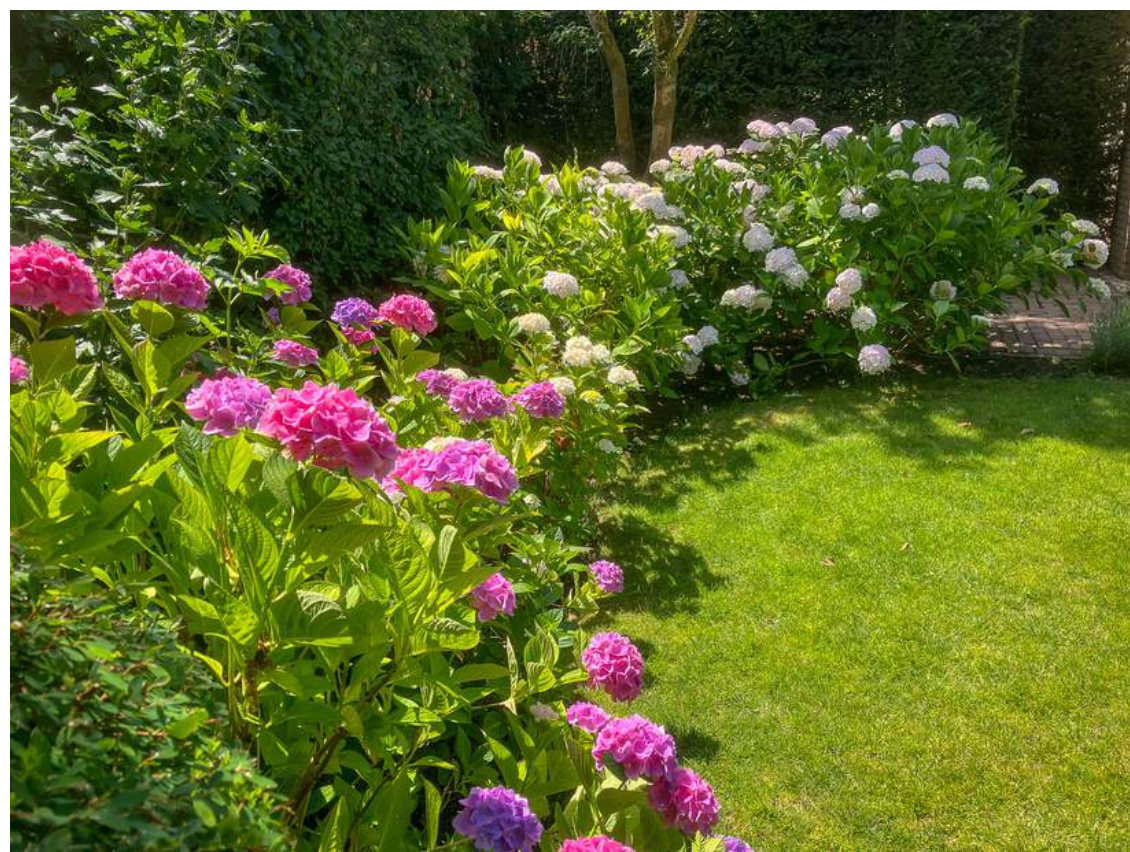
Garage

De garage is in dezelfde stijl gebouwd als de woning en vormt daarmee een natuurlijk onderdeel van het geheel. Met dubbele openslaande deuren aan de voorzijde, een separate deur naar de achtertuin en een bergvliering biedt de ruimte volop mogelijkheden. Denk aan een werkplaats, opslagruimte voor tuingereedschap en seizoensgebonden spullen, of een plek voor de fietsen en buitenspeelgoed, maar even goed als fitnessruimte, hobbyruimte of werkplek. De verbinding met de achtertuin maakt de garage ook praktisch als tussenstation bij het tuinieren. Op de vliering is extra bergruimte aanwezig, goed bereikbaar en droog.



Buiten

De tuin is waar deze woning tot zijn recht komt. Aan de voorzijde een verzorgde tuin met waaltjesbestrating, strak gesnoeide beukhagen en een mooie oude appelboom over het garagepad. Aan de achterzijde opent het perceel zich volledig: een grote, groene ruimte met meerdere zones die je uitnodigen om te blijven.



Direct achter de woning ligt een royaal overdekt terras met een ingebouwde buitenkeuken voorzien van een Boretti gaskookplaat met teppanyaki, spoelbak en werkblad in Belgisch hardsteen, en een verwarmingselement in het plafond. Hier buitenkoken en eten terwijl de avond valt: het kan hier.





Vanuit de woning heb je toegang tot een tweede terras met waaltjes, omzoomd door borders met meerdere soorten hortensia's die in de zomer volop kleur geven.



Verder in de tuin liggen een vijver met houten vlonder en zitplek met een solitaire knotwilg en een treurwilg die het achterste deel van de tuin sierlijk afsluit. Een grote gazonpartij met appelbomen maakt het geheel compleet. Achterin grenst het perceel direct aan de open landerijen. Dat uitzicht, wijds en stil, is het slotakkoord van een tuin die in elk seizoen iets te bieden heeft.











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	1973
Vloeren	De vloer van de begane grond is geheel van beton; de 1e verdiepingsvloer is van beton en een gedeelte houten vloeren.
Dak	Het dak is voorzien pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	Alle kozijnen betreffen houten kozijnen met HR++ glas / HR glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van "ATAG" die dateert uit 2020. In de woonkamer is een luxe gas-openhaard aanwezig. Er is vloerverwarming op de begane grond, behalve het lage woongedeelte en de slaapkamer.
Ventilatie	De badkamer beschikt over natuurlijke ventilatie.
Isolatie	De woning beschikt grotendeels over HR++ glas. De meeste wanden zijn voorzien van isolatiemateriaal, waarbij tijdens de verbouwing na aankoop (1996) de slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn geïsoleerd.

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 woning beschikt over een energielabel E.
- De meterkast is compleet uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter, gasmeter en watermeter.
- In de tuin zijn diverse stroompunten en verlichting aanwezig.
- Er is een puls met grondwaterpomp aanwezig.

Bijzonderheden

- Aan de rechterzijde van de woning is op eigen terrein plaats voor het parkeren van 4 auto's. In de garage zouden ook 2 auto's geparkeerd kunnen worden.
- In 2025 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2025 is een alarmsysteem aangelegd.

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) : 1836

Grootte : 2293 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

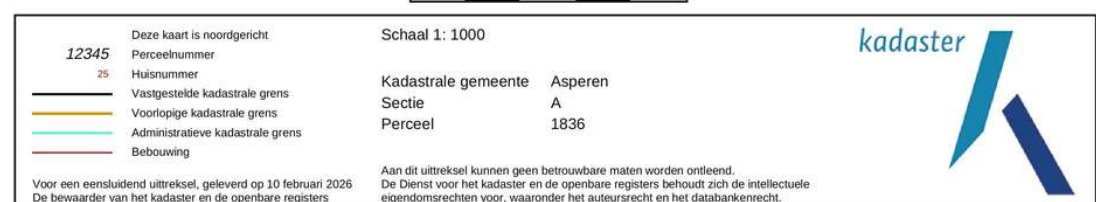
Ligging tuin: Westen

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: 1973

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 6

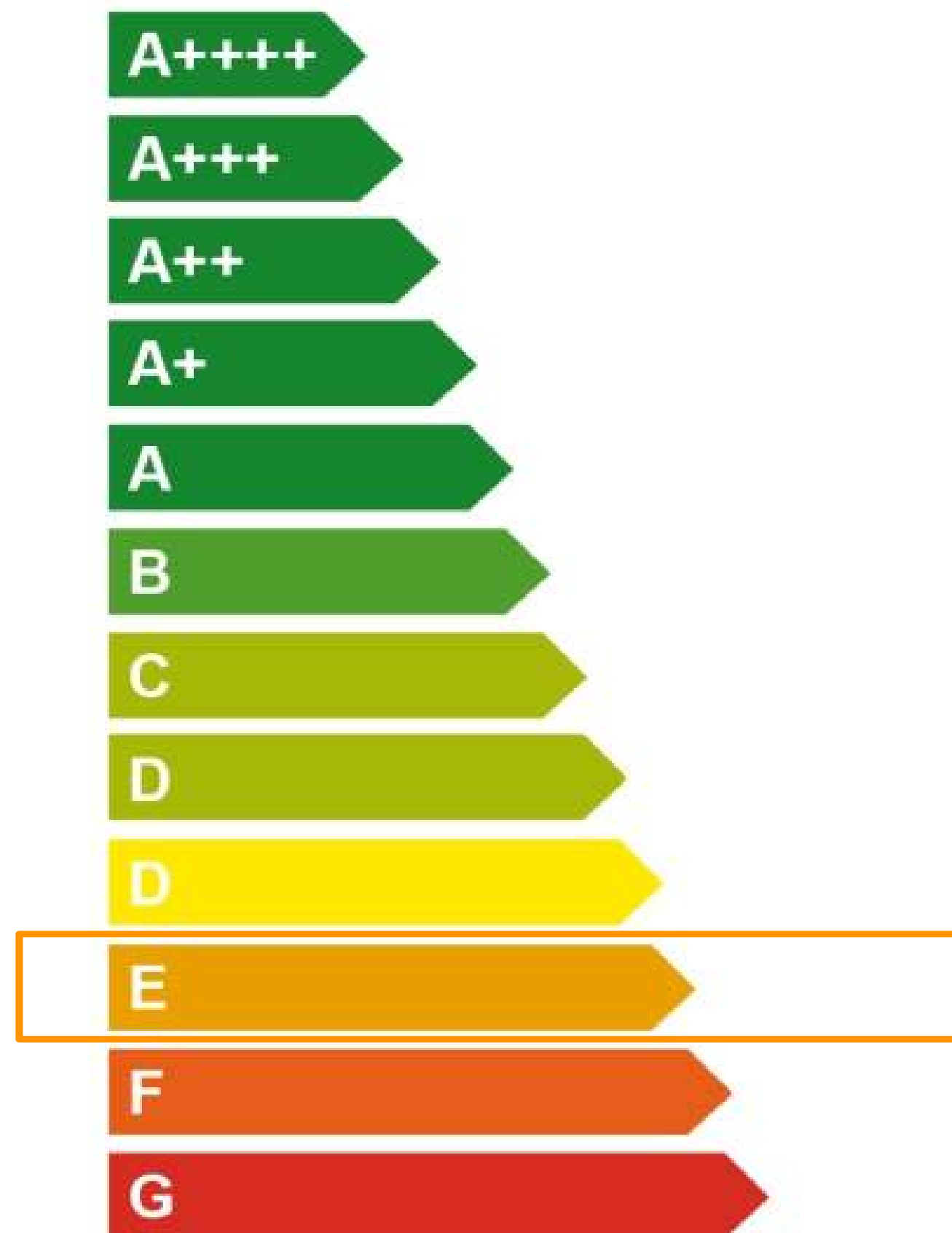
Gebruiksoppervlak wonen: 228,8 m²

Overige inpandige ruimte: 47,9 m²

Perceeloppervlakte: 2293 m²

Inhoud: 1109,6 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Aperen

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 natuurswembad, 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**
Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl