



ACHTERSTRAAT 43

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 bij de Achterstraat 43

Vrijstaande rietgedekte woonboerderij in de historische kern van Asperen!

Charmant vrijstaand wonen in een woonboerderij uit 1870, waar sfeer en comfort op een mooie manier samenkomen. Zodra je hier binnenstapt, voel je het meteen: dit is zo'n huis met een verhaal.

De woning beschikt op de begane grond over een lichte woonkeuken aan de voorzijde en een sfeervolle woonkamer in de voormalige deel aan de achterzijde. Ook vind je hier de badkamer en een praktische bergruimte. Boven zijn drie zeer ruime slaapkamers aanwezig.

De achtertuin is omsloten door een oude muur, waardoor je hier in alle privacy kunt genieten.

Deze woonboerderij is door de jaren heen zorgvuldig aangepast en gemoderniseerd, met behoud van de karakteristieke elementen die het huis zo bijzonder maken.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree ligt aan de rechterzijde van de woning en bij binnenkomst word je direct meegenomen in de warme uitstraling van het huis. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de woonkeuken.



Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken (27 m²), een mooie lichte ruimte met ramen aan de voor- en rechterzijde en zicht op de Achterstraat. De keuken is compleet uitgevoerd en vormt een mooi geheel met de ruimte. De off-white keukenmeubelen zijn uitgerust met een koel-vriescombinatie, spoelbak met mengkraan, combi-oven, vaatwasser, boiler, inductiekookplaat en afzuigkap. Er is veel bergruimte aanwezig in de laden en kasten en het werkblad is uitgevoerd in lichtgrijs composiet.



Hier is volop plek voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden.





Badkamer

Vanuit de keuken heb je toegang tot een extra bergruimte en de badkamer.

De badkamer (4 m²) is voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel met natuurstenen wastafel en mengkraan. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort en de ruimte wordt zowel mechanisch als natuurlijk geventileerd.



Woonkamer

De woonkamer (40 m²) bevindt zich aan de achterzijde, in de voormalige deel van de boerderij.

Via een schuifdeur is deze ruimte bereikbaar en dit is zonder twijfel één van de meest karaktervolle plekken in huis.

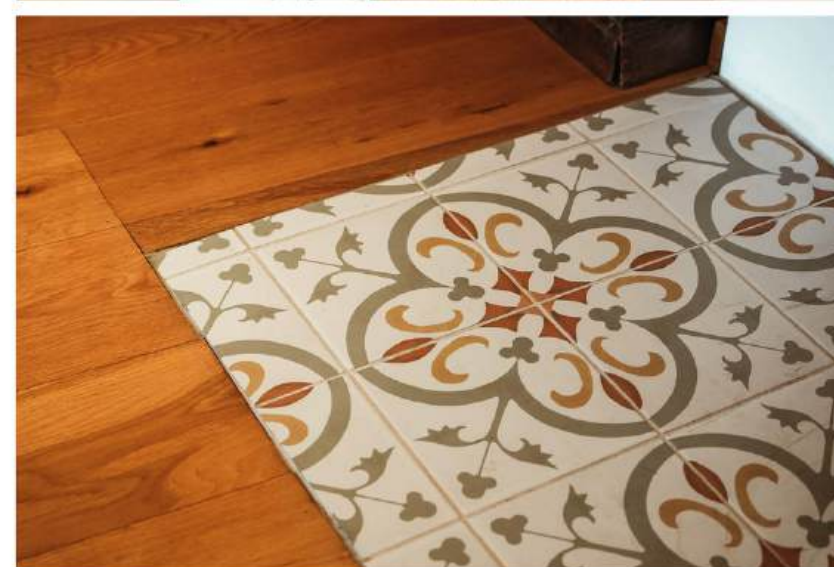
De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin.





De zichtbare balkconstructie en de originele stalen ramen in combinatie met de houten vloer (multiplank) geven de ruimte een warme en authentieke sfeer. De houtkachel vormt een centraal punt en maakt dit een plek waar je je direct thuis voelt.





Kelder

Vanuit de woonkamer is de kelder (6 m²) bereikbaar.



Eerste verdieping

Via de trap vanuit de keuken kom je op de verdieping, waar door de ophoging van de gevels de ruimte optimaal wordt benut. Hier vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk prettig licht en goed in te richten.



Op de overloop is daarnaast een toilet aanwezig en een extra berging, waar ook de CV-installatie is geplaatst. De overloop zelf is ruim (12 m²) en licht en biedt een fijne plek voor bijvoorbeeld een werk- of hobbyruimte.



Slaapkamer I

De ouderslaapkamer (16 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt aan één zijde over extra bergruimte achter de knieschotten.



Slaapkamer II

Aan de achterzijde bevinden zich de twee overige slaapkamers met afmetingen van 9 en 10 m².



Slaapkamer III



Buiten

Achter de woning ligt een beschutte tuin waar je je direct op je gemak voelt. De combinatie van bestrating, groen en de originele omringende muur, aangevuld met oude kloostermoppen, geeft de tuin een eigen karakter. Hier zit je heerlijk privé, met altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw.

Langs de rechterzijde van de woning loopt een breed pad terug naar de Achterstraat.



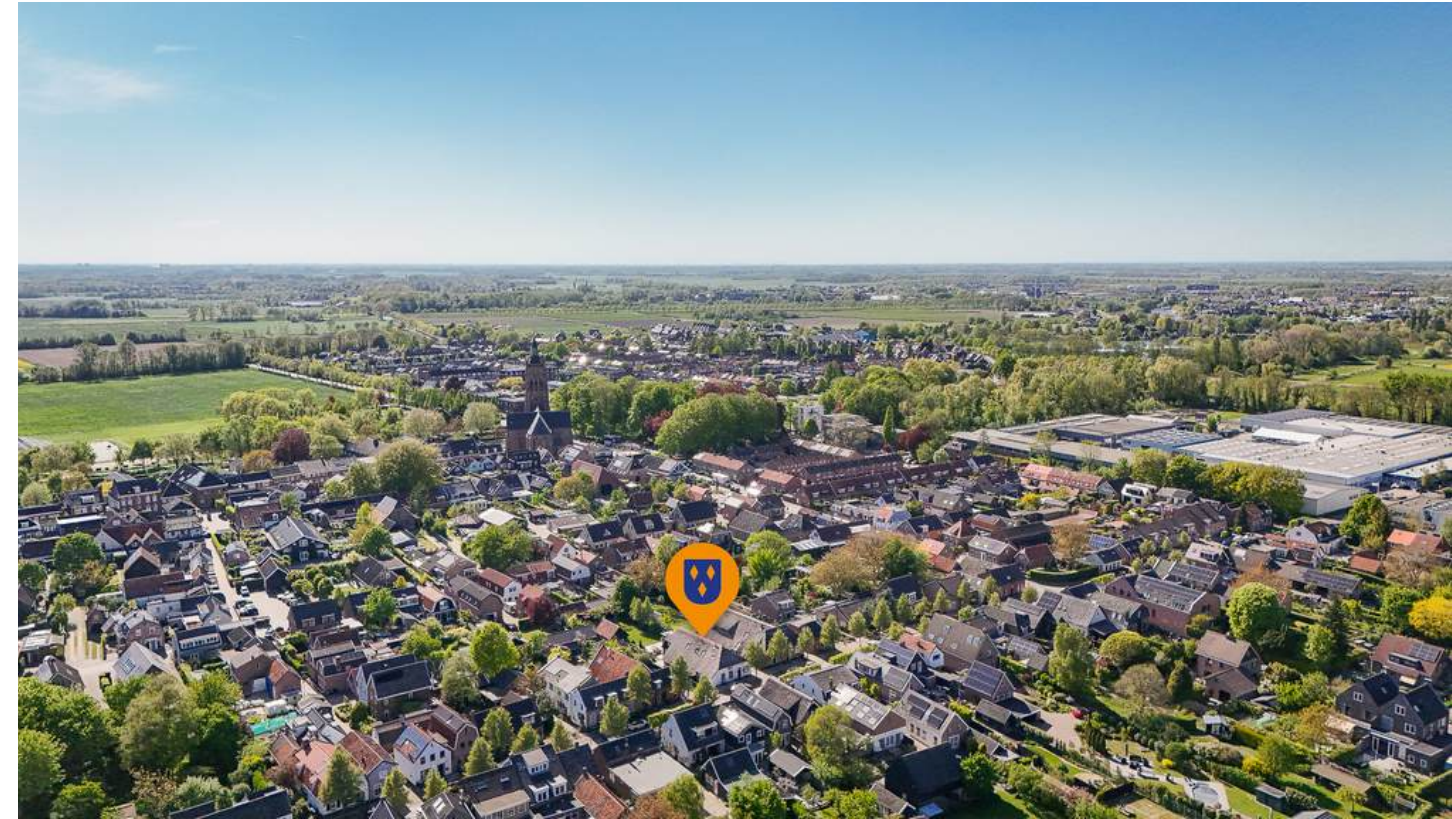
De overkapping maakt het geheel compleet.

Dit is zo'n plek waar je al vroeg in het voorjaar zit en tot laat in het seizoen buiten blijft genieten.









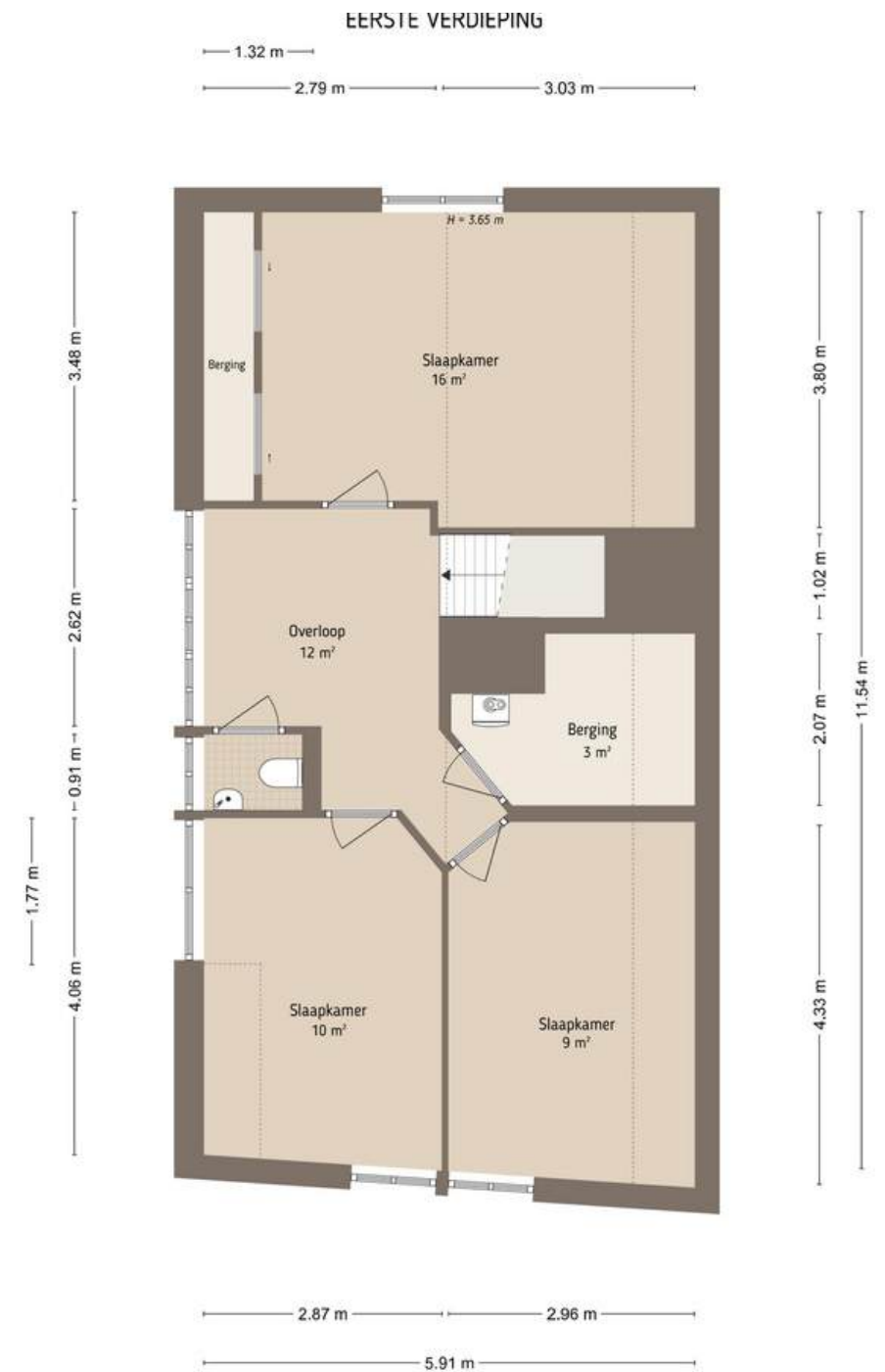
Deze foto geeft een beeld van hoe de boerderij er vroeger uitgezien heeft. Een stapje terug in de tijd. Herkenbaar met rieten kap, maar een stuk lager en zonder de ramen aan de zijkant.



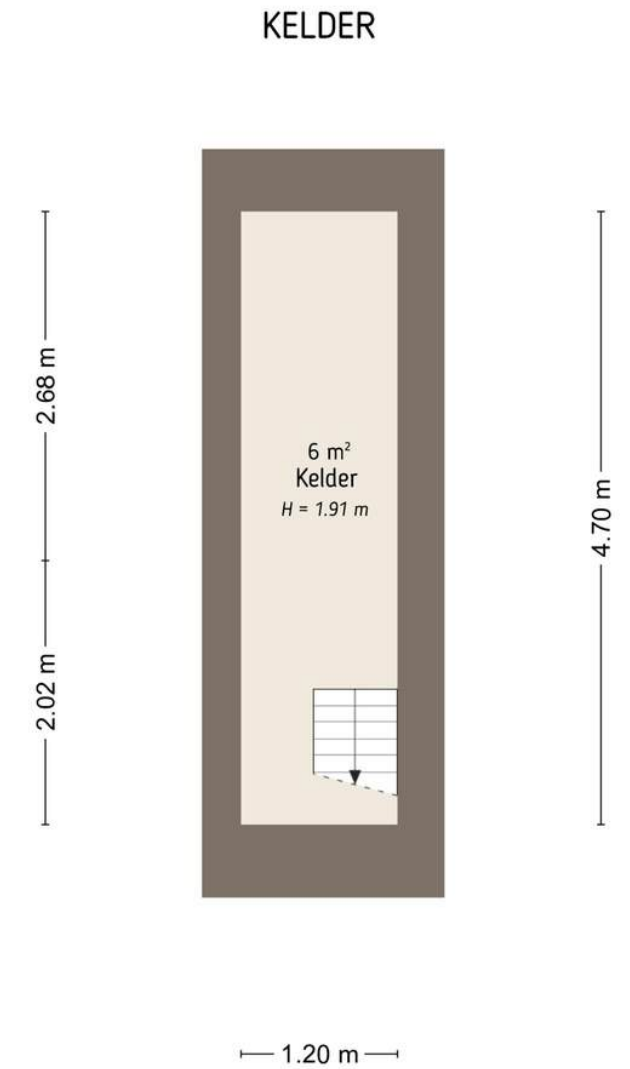
Plattegronden



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

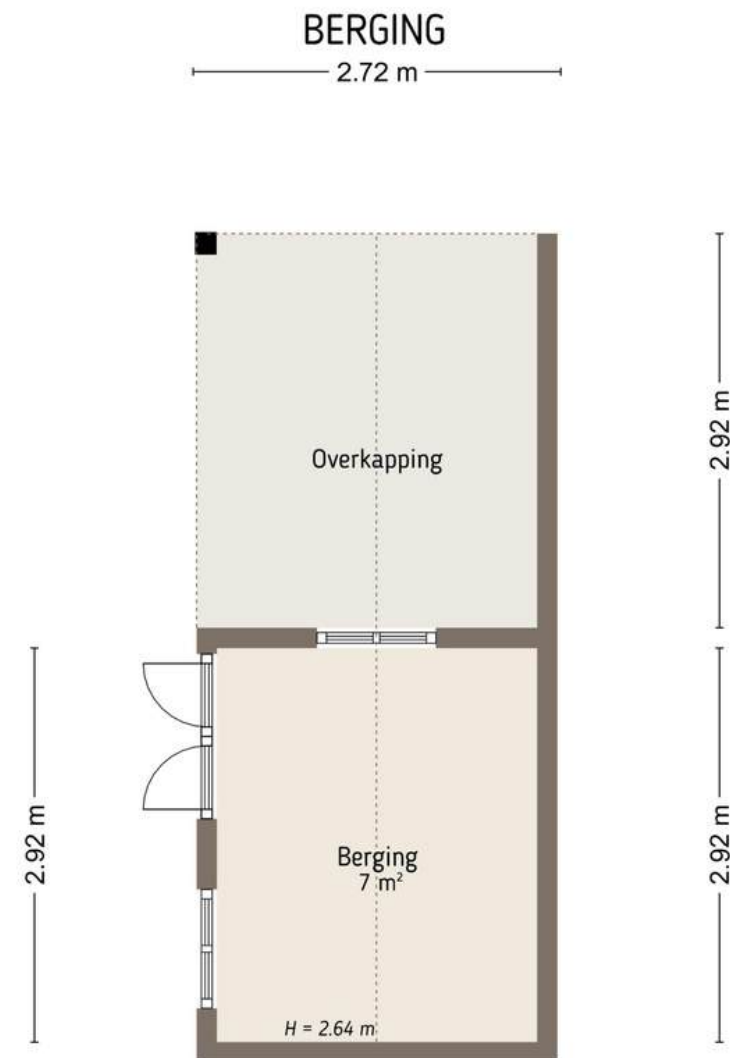


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



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	1870
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de 1 ^e verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van isolerende dakplaten en riet.
Gevels	De gevels zijn gemetseld, deels in spouw, deels voorzien van voorzetwanden m.u.v. de achtergevel: die is enkel steens gemetseld.
Beglazing	Alle houten kozijnen zijn voorzien van HR++ glas m.u.v. de originele stalen stalramen in de woonkamer. Die zijn voorzien van voorzetramen. Het raampje in het toilet op de begane grond bevat enkel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Intergas HRE” die dateert uit december 2023. In de keuken en badkamer ligt vloerverwarming, in de woonkamer is een houtkachel aanwezig.
Ventilatie	De badkamer beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.
Isolatie	De woning beschikt grotendeels over HR++ glas, voorzetramen in de woonkamer; de wanden zijn grotendeels voorzien van isolatie, deels in de vorm van spouwisolatie, deels voorzetwanden en deels houtskeletconstructie met isolatie; het dak is geheel 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

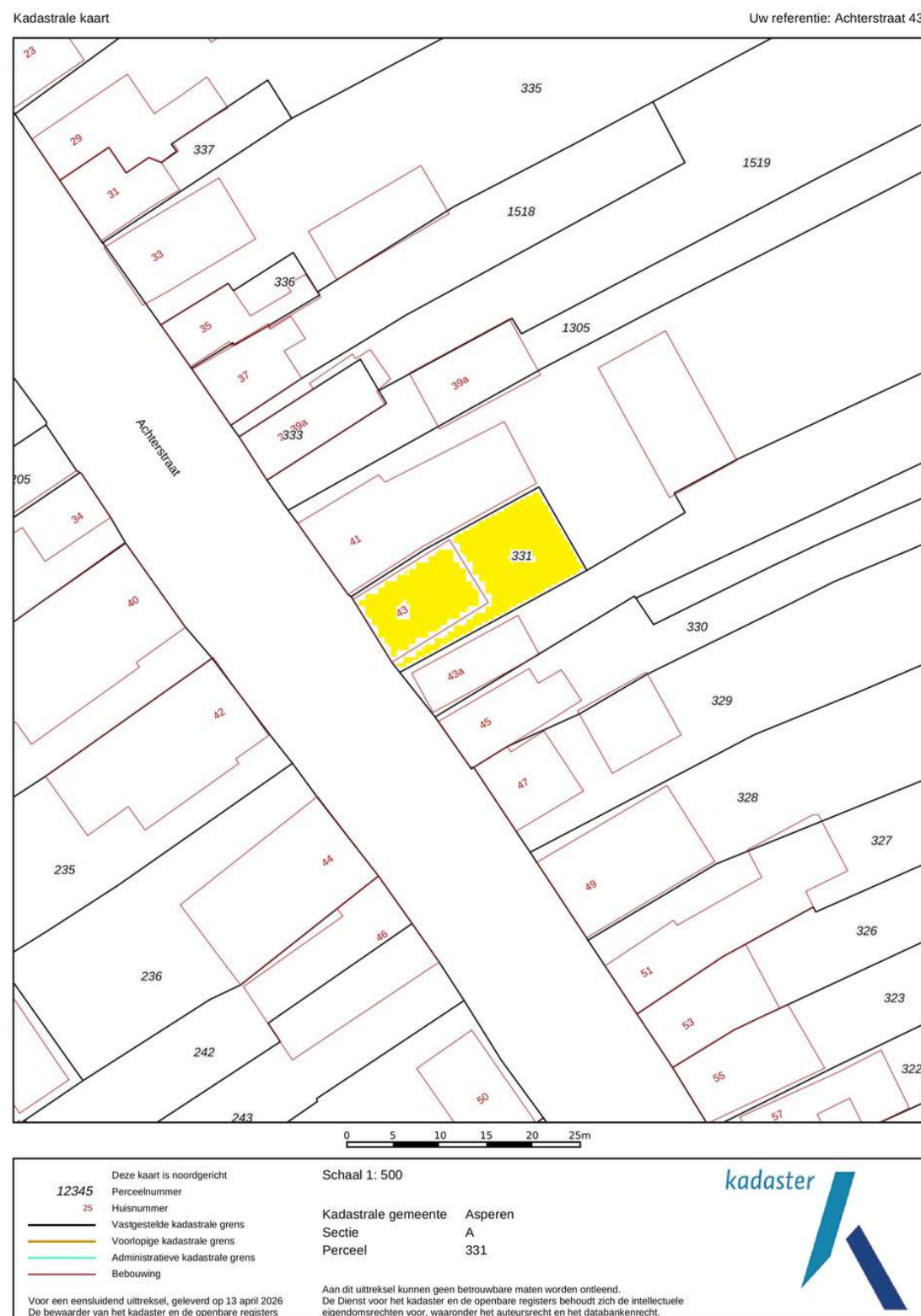
Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel C.
- De meterkast is in 2016 vernieuwd, beschikt over een 1-fase aansluiting en is uitgerust met 13 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Aan de rechterzijde is een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden

- In 2011 is de badkamer vernieuwd en is de schuur plus overkapping geplaatst.
- Ook is in de tuin de originele muur gerenoveerd en aangevuld met oude kloostermoppen.
- In 2012 zijn de gevels opgehoogd, geïsoleerd en is een schroefkap inclusief isolatie geplaatst. De opgehoogde gevels zijn gemetseld in spouw en het hoogste gedeelte wat gepotdekseld, aan voor- en achterzijde, betreft een houtskeletconstructie. Door het verhogen van het metselwerk zijn op de 1^e verdieping 3 ruime slaapkamers en een toilet gerealiseerd.
- Op de begane grond is de indeling veranderd. De meterkast en het leidingwerk zijn vernieuwd en de woning is in zijn geheel opnieuw afgewerkt.
- In 2016 zijn keuken en toiletten vernieuwd.
- In 2018 de schouw gesloopt en herbouwd met plaatsing van een houtkachel erin.

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) : 331

Grootte : 234 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.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1870

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

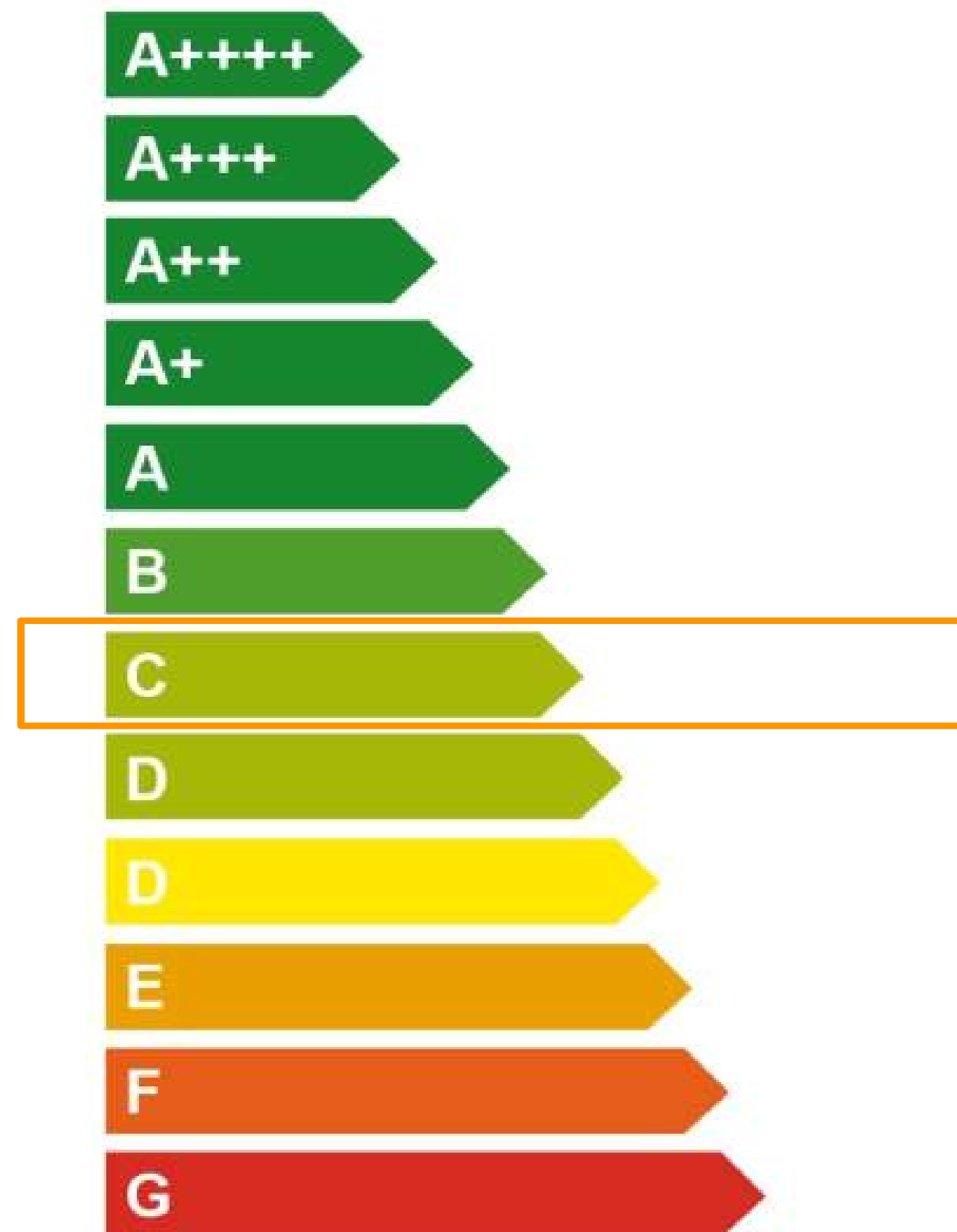
Gebruiksoppervlak wonen: 139,3 m²

Overige inpandige ruimte: 5,6 m²

Perceeloppervlakte: 234 m²

Inhoud: 544,8 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 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