



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Verbouwd woonhuis met groot zonneterras



Asperen
Voorstraat 75-75A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Kenmerken



Bouwkundige gegevens



Asperen



Indeling



Plattegronden





Asperen

Voorstraat 75-75A

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

Het witte huis met donkere kozijnen steekt prachtig af tegen de karakteristieke straatklinkers in de oude kern van Asperen. Het riante pand op de hoek van de Voorstraat en de Brugstraat, waar voorheen een kapsalon zat, is in 2022 ten behoeve van deze verkoop volledig verbouwd, vernieuwd en uitgebreid tot een comfortabele woning. Met dit huis beschikt u over een steek in het hart van de Asperse gezelligheid. De serre en het zonneterras van 40 m² op het dak halen het buitenleven naar binnen.

Comfortabel wonen in de oude kern van Asperen

Een zee aan ruimte om naar wens in te delen en aan te kleden

Het huis beschikt over twee voordeuren. Nummer 75A geeft toegang tot een extra ruimte van 20 m² voor een kantoor of praktijk aan huis. Nummer 75 leidt naar een verrassend grote woonkamer met aangrenzende keuken. De nieuwe

serre aan de achterzijde haalt met de aan de groenstrook grenzende schuifpuien het buitenleven naar binnen. Helemaal als vanaf medio 2024 de groenstrook aan de Minstraat een natuurlijke invulling krijgt en de bestrating van de Voorstraat en de Brugstraat volledig wordt vernieuwd. Binnen is het huis helemaal af. De begane grond is voorzien van een nieuwe pvc-vloer met vloerverwarming. Alles is gesausd en de royale keukenopstelling aan de voorzijde beschikt over alle apparatuur. Op het dakterras ter grootte van 40 m² geniet u de hele dag door van de zon. De grote slaapkamer grenst aan het dakterras en heeft een kleine overkapping voor een schaduwplek.

Middenin de driehoek A2-A15-A27

Asperen ligt op de grens van Gelderland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant, middenin de driehoek A2-A15-A27. Steden als Gorinchem, Den Bosch, Utrecht en Rotterdam zijn makkelijk bereikbaar. Het historische Asperen ligt direct aan de Linge. De Lingeroute leidt door de prachtige omgeving die populair is onder fietsers en watersporters. Leerdam, met uitgebreide winkelvoorzieningen en voortgezet onderwijs, ligt op vijf minuten fietsen.





Asperen

Asperen mag zich met recht een stad noemen

Asperen met ruim 3.200 inwoners kreeg omstreeks 1314 stadsrechten en mag zich dus met recht een stad noemen. De eerste schriftelijke vermelding gaat nog veel verder terug en dateert uit het jaar 893. Belangrijke kenmerken van het Gelderse Asperen zijn de middeleeuwse ommuring, de waterpoort en de monumentale kerktoeren. Zij bepalen het karakteristieke beeld van dit stadje dat sinds 2019 onderdeel uitmaakt van de gemeente West Betuwe. Door deze gemeente loopt de nieuwe Hollandse Waterlinie, een verdedigingslinie uit de 19e en begin 20e eeuw. De linie, 85 km lang en 5 km breed, loopt van de Zuiderzee bij Muiden tot voorbij de Biesbosch en bestaat uit vestingsteden, inundatiegebieden en forten, zoals het bekende Fort Asperen.

Gemoedelijk en landelijk wonen

De gemeente West Betuwe ligt in het centrum van het land in het prachtige riviereengebied tussen de Linge en de Waal. De gemeente is in 2019 ontstaan, na een fusie van de drie gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal (hieronder viel Asperen eerder). Het is een groene gemeente in de aantrekkelijke infrastructurele driehoek A2-A15-A27. Met tal van prachtige dorpskernen zoals Herwijnen, Heukelum, Spijk

Fort Asperen houdt de rijke geschiedenis van het gebied levend

en Vuren en het stadje Asperen. In het grotere Geldermalsen staat het gemeentehuis. Dichtbij zijn ook de historische provinciesteden Leerdam en Gorinchem.

Alles binnen direct bereik

Asperen beschikt over een oud en nieuw gedeelte met alle dagelijkse voorzieningen, waaronder basisscholen. Voor wekelijkse boodschappen en het voortgezet onderwijs ligt Leerdam 'om de hoek'. Asperen beschikt tevens over een kleinschalig bedrijventerrein en heeft diverse actieve sportverenigingen. In de zomermaanden is het grote natuurswembad een belangrijke plaats voor jong en oud. Voor de recreant is Asperen - en de directe omgeving - eveneens aantrekkelijk, bijvoorbeeld om langs de Linge of de Waal te fietsen of te wandelen. Zo liggen wonen en werken kort bij elkaar. Ook dat maakt de Alblasserwaard tot een ideaal woongebied.



Kenmerken

Aanvaarding	Per direct
Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967, verbouwd in 2022
Ligging	In de oude kern van Asperen
Bereikbaarheid	Asperen ligt op 4 kilometer van Leerdam met treinstation. Door de driehoek A2-A15-A27 is Gorinchem in 15 minuten en zijn s-Hertogenbosch en Utrecht in 30 minuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	184 m ²
- overige inpandige ruimte	3 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	65 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	636 m ³
Perceeloppervlakte	148 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Ten behoeve van deze verkoop volledig verbouwd, vernieuwd en uitgebreid woonhuis (2022);• Zeer riante woonkamer en groot zonneterras;• Twee huisnummers en separate entree voor kantoor/praktijk aan huis;• In de sfeervolle oude kern van Asperen;• Gunstig gesitueerd ten opzichte van veel grote steden, middenin de driehoek A2-A15-A27.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, inpandige berging/praktijkruimte, woonkamer en keuken.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder met vlizotrap.
Buitenruimte	Plat dak 65 m ² waarvan 40 m ² zonneterras..

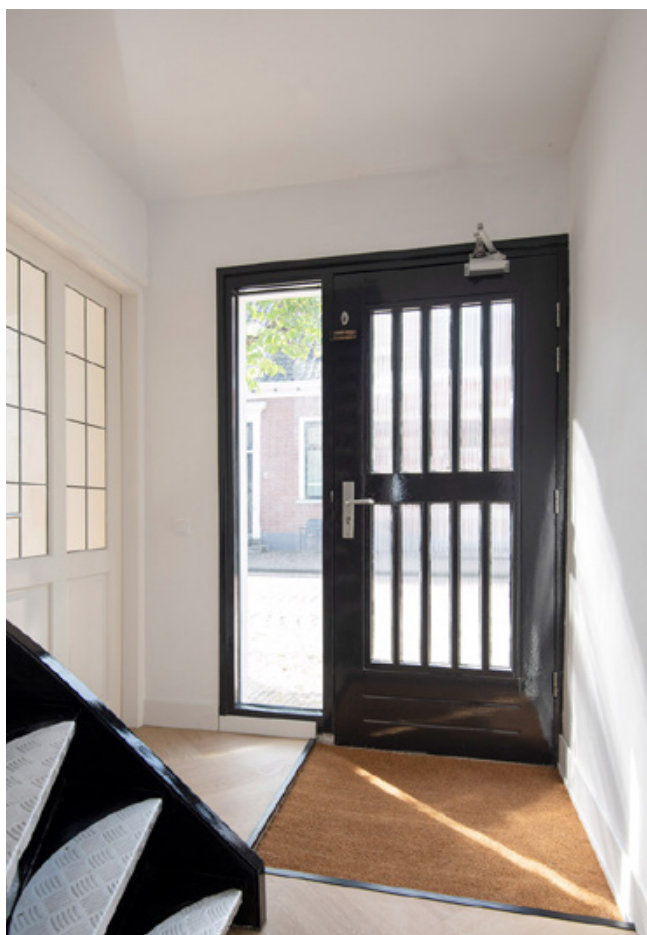


Indeling

Begane grond

Hal

Centrale hal met kast onder de trap, de meterkast en toilet.





Inpandige berging/praktijkruimte

Een ruimte van 20 m² met een separate entree aan de straatzijde; Voorstraat 75A. Ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis.



Woonkamer

Royale living (62 m²) waar het daglicht van drie kanten door grote ramen en de serre binnenstroomt. De schuifpuien van de serre aan de achterliggende groenstrook halen zomers het buitenleven naar binnen. De wand die de serre deels van de woonkamer scheidt, daagt uit tot het creëren van een living waar gezelligheid en ruimte harmonieus samengaan. De open verbinding met de keuken biedt nog meer mogelijkheden om een fijne, riante leefruimte te creëren.











Keuken

De riante L-vormige keuken aan de voorzijde heeft fraai zicht op de straat. De lichtinval en de haard maken het geheel compleet. De keuken is voorzien van veel kastruimte en alle apparatuur.



Verdieping

Overloop

Overloop met balustrade en een raam aan de voorzijde. Hier bevindt zich de toilet en de wasruimte met wiggoedaansluiting.

3 slaapkamers

De grootste slaapkamer kijkt uit over zowel de voor- als achterzijde van het huis. Aan de achterzijde is er een deur naar het platte dak met zonneterras. De tweede slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en de derde slaapkamer aan de voorzijde.

Badkamer

Met inloopdouche en wastafelmeubel. De deur naar het platte dak biedt direct toegang tot de overkapping en het dakterras.

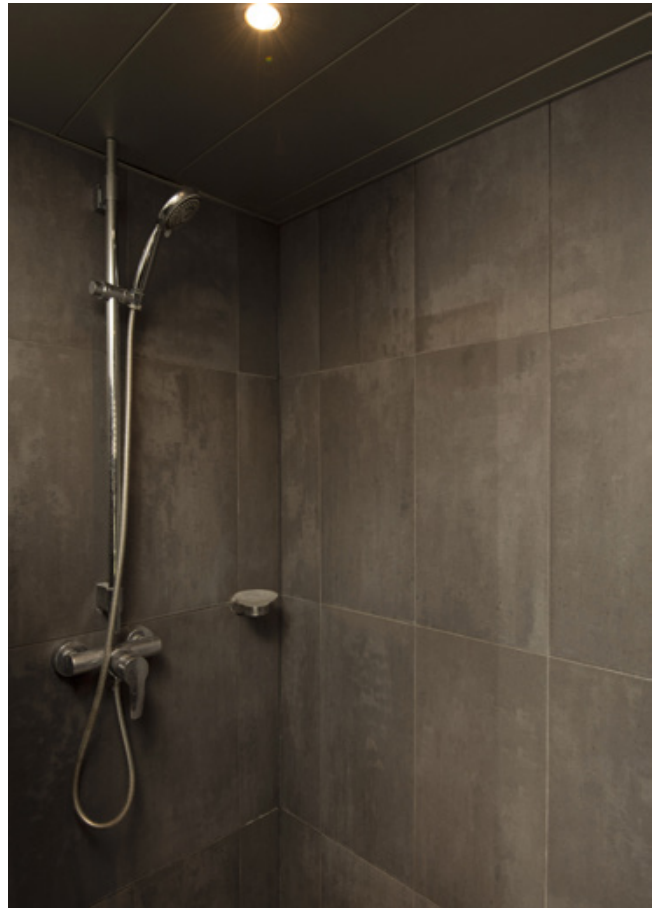
Zolder tweede verdieping

Deze bergzolder is bereikbaar met een vlizotrap. Hij is gedeeltelijk beloopbaar. Hier bevindt zich de cv-ketel (Bosch).









Buiten

Dakterras

Plat dak van 65 m². Er is een vergunning verleend voor een terras ter grootte van 40 m². Dit terras waar de hele dag zon is, bereikt u via de grote slaapkamer. Deze slaapkamer zorgt ook voor een schaduwplek op het terras.





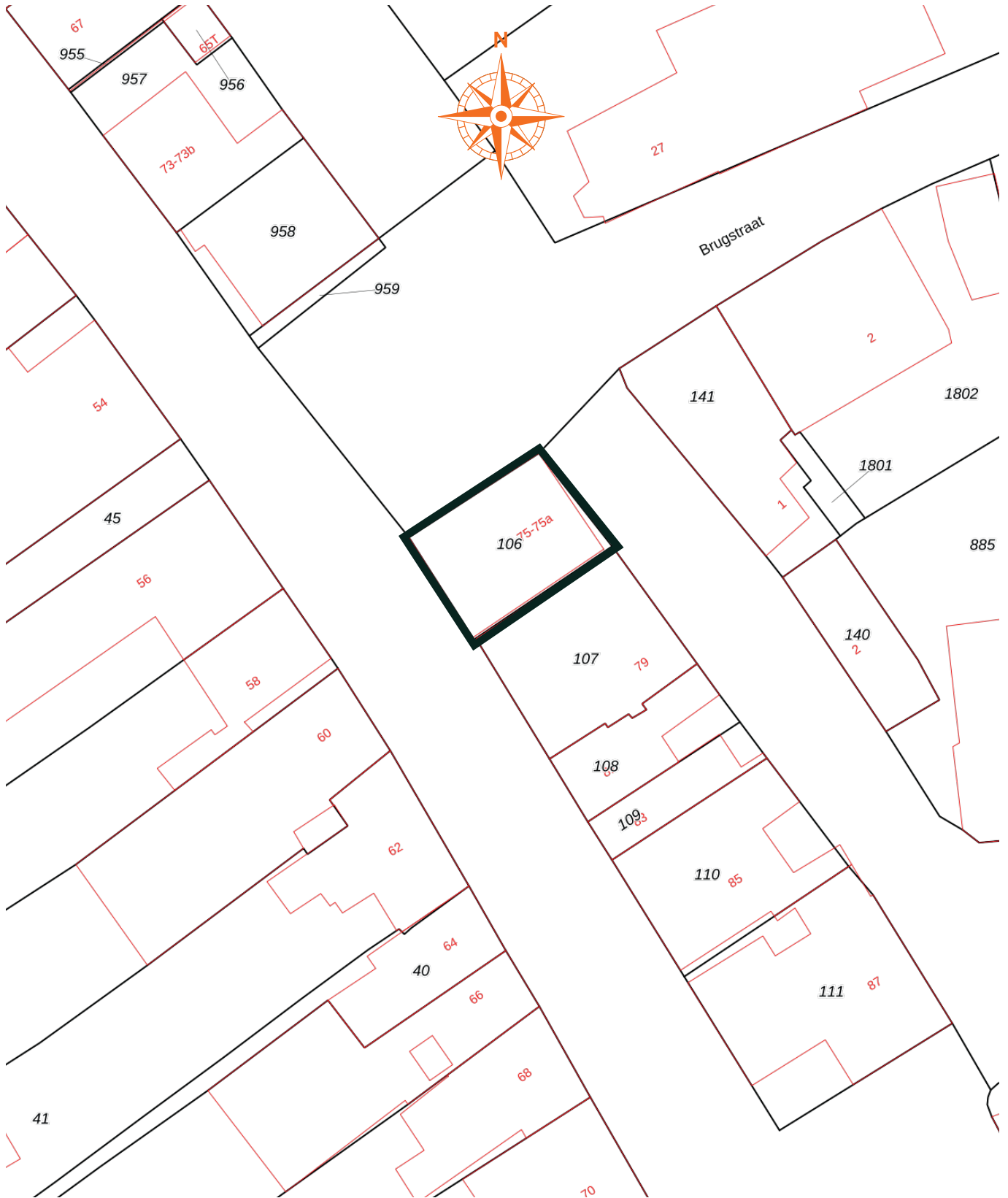
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak en plat dak.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen zijn bezet met ramen met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Bosch). De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1967 gebouwd en in 2022 verbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



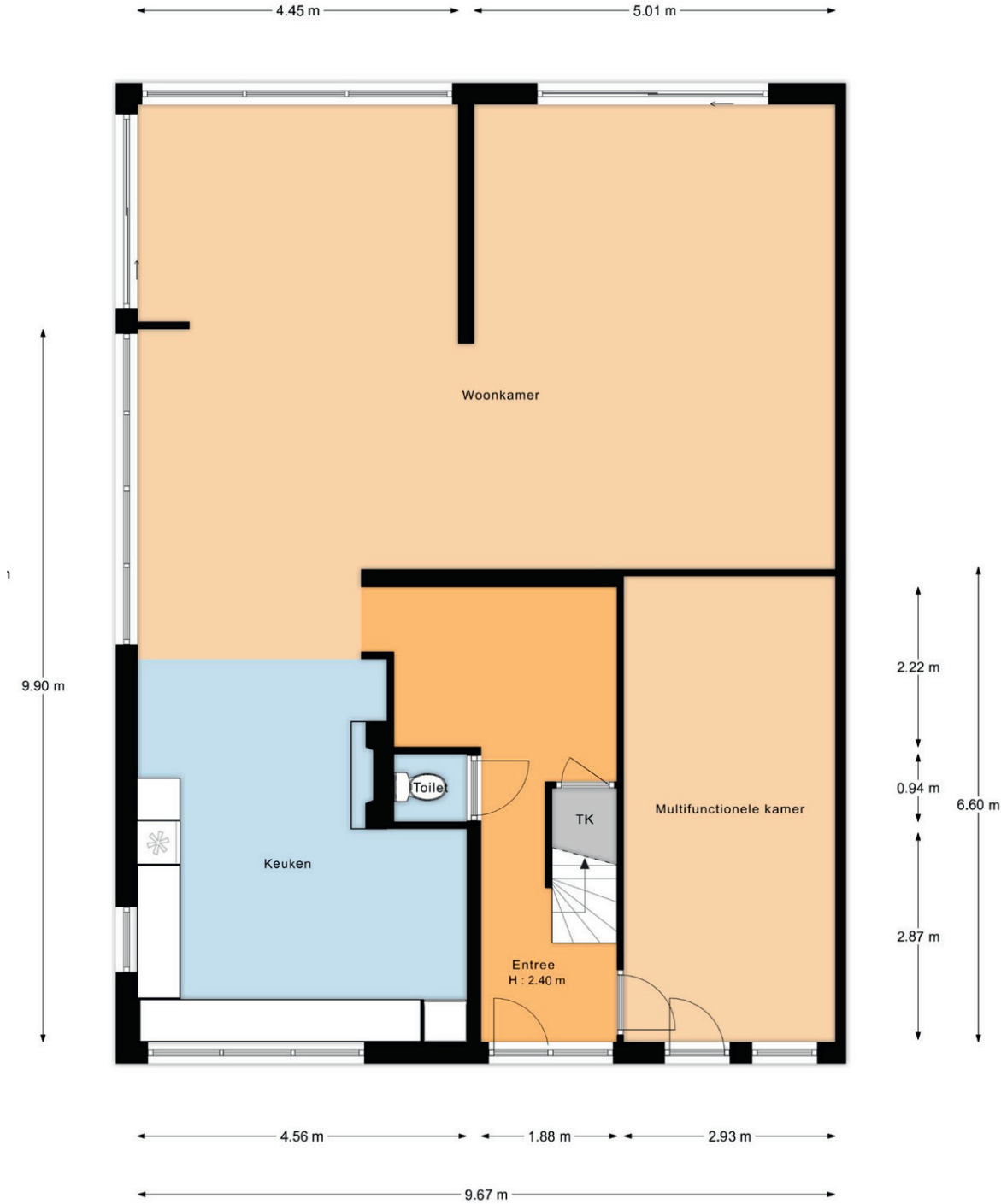
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Asperen, sectie A, nummer 106, groot 148 m².



Plattegronden

Begane grond



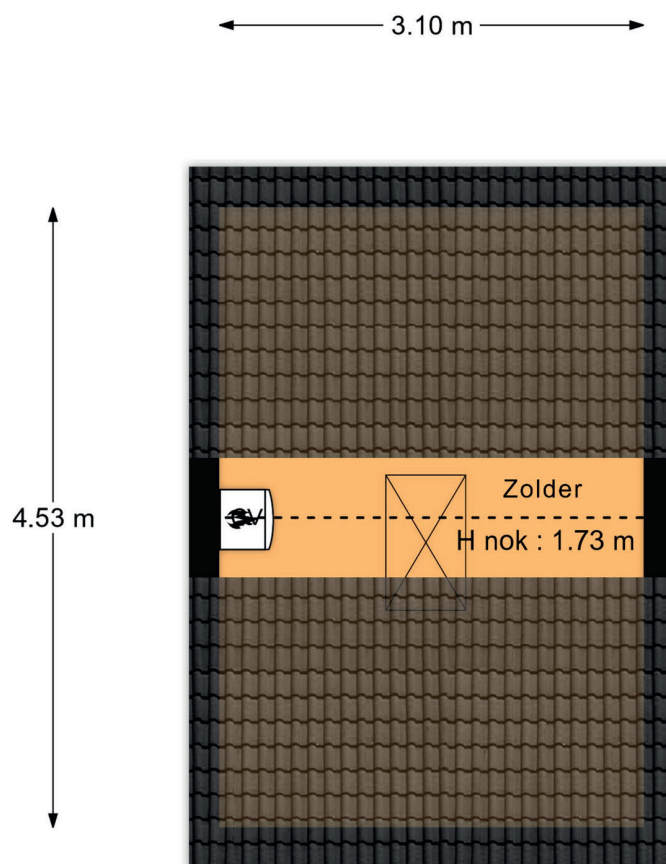
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente West Betuwe, tel. 0345 72 88 00 www.westbetuwe.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01