



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Karakteristieke
jaren 30 villa
met prachtige tuin

Asperen
Leerdamseweg 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Asperen

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

41



Plattegronden





Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Karakteristieke jaren 30 villa met prachtige tuin

Statig torent de vrijstaande villa boven zijn omgeving uit. Deze woning werd in 1937 als één van de eerste huizen buiten de stadsmuren van Asperen gebouwd. De onder architectuur aangelegde tuin rondom de villa zorgt voor een schitterende omlijsting. Een treurwilg vormt een prachtig groen gordijn en diverse hagen schenken privacy in de tuin en op de verschillende terrassen. De weerspiegeling van de villa in de zwembijver tart de verbeelding. Het originele koetshuis uit de jaren 30 en het volledig geoutilleerde gastenverblijf met overdekt terras aan de zwembijver onderstrepen het unieke, vrije karakter van het perceel. Binnen in de villa imponeren de vele authentieke details zoals de voordeur, de lambrising in de hal, het glas-in-lood en de trap. De hoge plafonds en de royale afmetingen van de diverse ruimtes onderstrepen het vrije gevoel. De tuinkamer en de vele ramen bieden mooi zicht op de tuin en laten het daglicht volop het huis instromen.

Veel comfort en direct te betrekken

Twee verdiepingen, acht kamers, waarvan zeven slaapkamers en twee badkamers in een woning die tot in de puntjes is verzorgd en onderhouden. Deze vrijstaande villa kunt u zo

betrekken. Hier vindt u leefruimte voor het hele gezin. Naar wens richt u een slaapvertrek in als werk- of hobbyruimte. Het gastenverblijf in de tuin leent zich ook voor een atelier of bewoning door semi-zelfstandige kinderen. De riante zwembijver biedt kraakhelder water door het natuurlijke plantenfilter. Met het originele koetshuis heeft u een royale garage tot uw beschikking. In de wagenshuur plaats voor uw auto of camper. In de paardenstal daarachter genoeg extra bergruimte, alsmede op de voormalige hooizolder. Waar u ook van droomt, deze comfortabele villa, staat voor u klaar.

Centraal in Nederland

De villa is fraai gesitueerd tussen de oude en nieuwe kern van Asperen. Zo woont u vlakbij de basisschool en de sportvelden. Leerdam met uitgebreide voorzieningen en middelbaar onderwijs ligt om de hoek. Door de centrale situering in de driehoek A2-A15-A27 waait u uit in alle windrichtingen. Gorinchem ligt op 15 autominuten en Utrecht, Den Bosch en Rotterdam op 30 minuten.





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 rivierengebied 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 dit grensgebied tussen de Alblasserwaard, de Tielerwaard en Vijfheerenlanden tot een ideaal woongebied.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Jaren 30 villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Ligging	Aan de rand van nieuwe kern
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	260 + 21 m ²
- overige in pandige ruimte:	21 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte:	26 m ²
- externe bergruimte:	34 m ²

Inhoud	1.025 + 107 m ³
Perceeloppervlakte	1.455 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• In 1937 als allereerste huis buiten de stadsmuren van Asperen gebouwd;• Statige en karakteristieke jaren 30 villa;• Schitterende onder architectuur aangelegde tuin rondom;• Riante zwemvijver met natuurlijk plantenfilter;• Volledig geoutilleerd gastenverblijf;• Fraai gesitueerd tussen de oude en nieuwe kern van Asperen;• Centraal in de driehoek A2-A15-A27.
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Globale gegevens

Begane grond	Entree, hal, toilet, woonkamer, tuinkamer en keuken.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en twee badkamers.
Tweede verdieping	Overloop en vier slaapkamers.
Tuin	Oprit met elektrische poort, parkeerplaats voor meerdere auto's, onder architectuur aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen, zwemvijver met natuurlijk plantenfilter, gastenverblijf met veranda, garage en carport.



Indeling

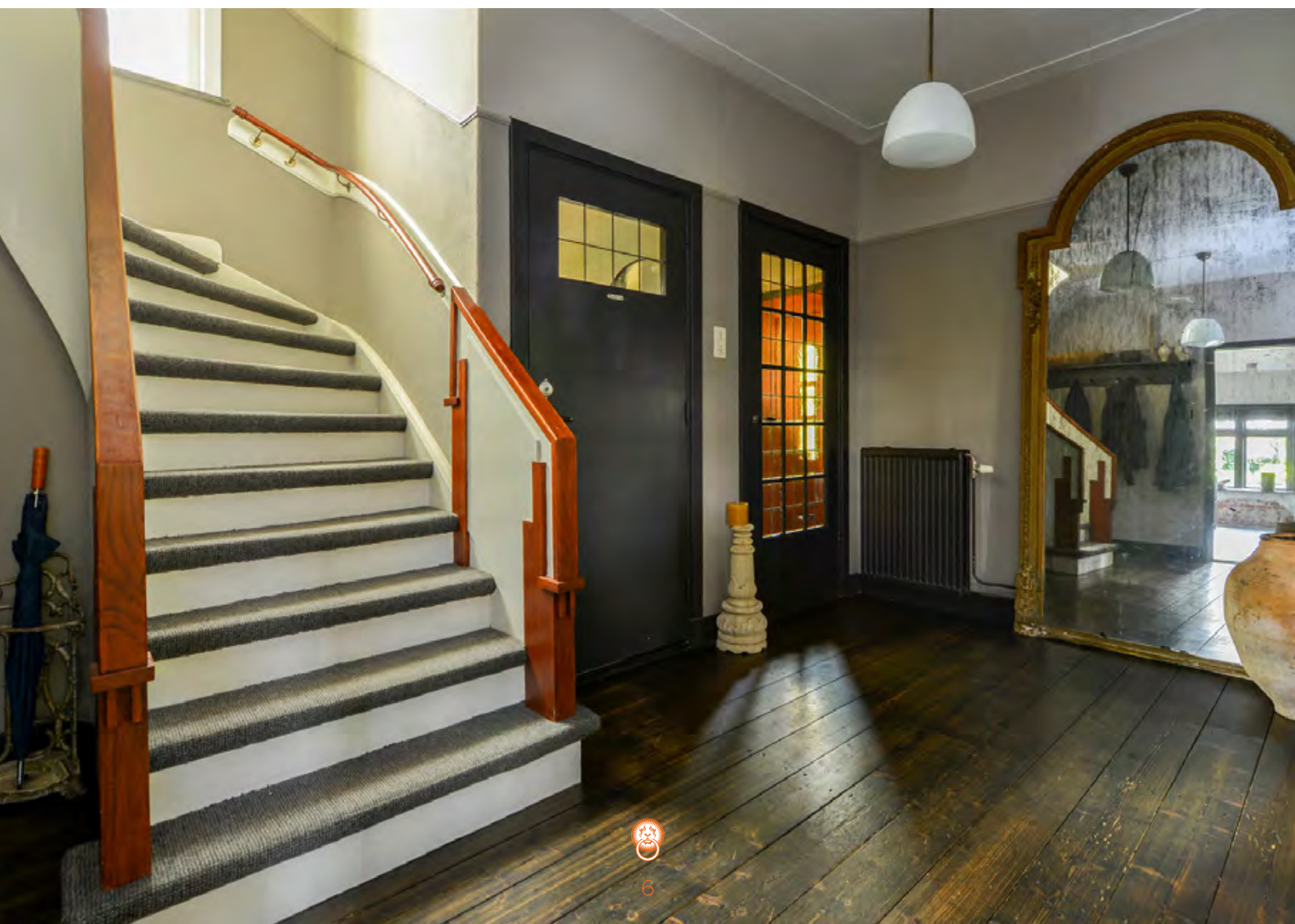
Begane grond

Entree

De overdekte entree, de originele voordeur, lambrisering en tegels op de vloer zorgen voor een warm welkom in de jaren 30.

Hal

De centrale hal met fraaie trapopgang naar de verdieping. Ook bevindt zich hier het toilet met wandcloset en fonteintje.







Woonkamer

Een erker, hoge plafonds, bovenlichten en schuif- en binnendeuren voorzien van glas-in-lood. Deze living ademt jaren 30. De houten vloer en de fraaie houten deurposten en afwerking accentueren de warme sfeer die deze royale ruimte kenmerkt. De marmeren schouw met houtkachel en de openslaande deuren naar de tuin maken het hier in alle jaargetijden geriefelijk.









Tuinkamer

Met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin.
Met de vloerverwarming geniet u hier ook in de winter van het
buitenleven dat binnenstroomt.





Keuken

Vrijuit koken op het eiland met 5 gaspitten in het werkblad terwijl de overige gezinsleden met een comfortabele barkruk aanschuiven. Het eiland is verder voorzien van een spoelbak met Quooker en een vaatwasser. De afzuigkap zit in het plafond. De wandopstelling is voorzien van een combimagnetron, stoomoven, koelkast en koffieapparaat. Daarnaast is de keuken uitgerust met witgoedaansluitingen en de cv-ketel in een kastenwand, alsmede een extra spoelbak.

Kelder

Een praktische, ruime kelder met een granito vloer en een stahoogte van 1,88 meter. Hier bevindt zich een waterontharder.





Eerste verdieping

Overloop

Een originele jaren 30 trap leidt naar de royale overloop met een imposant glas-in-lood raam.

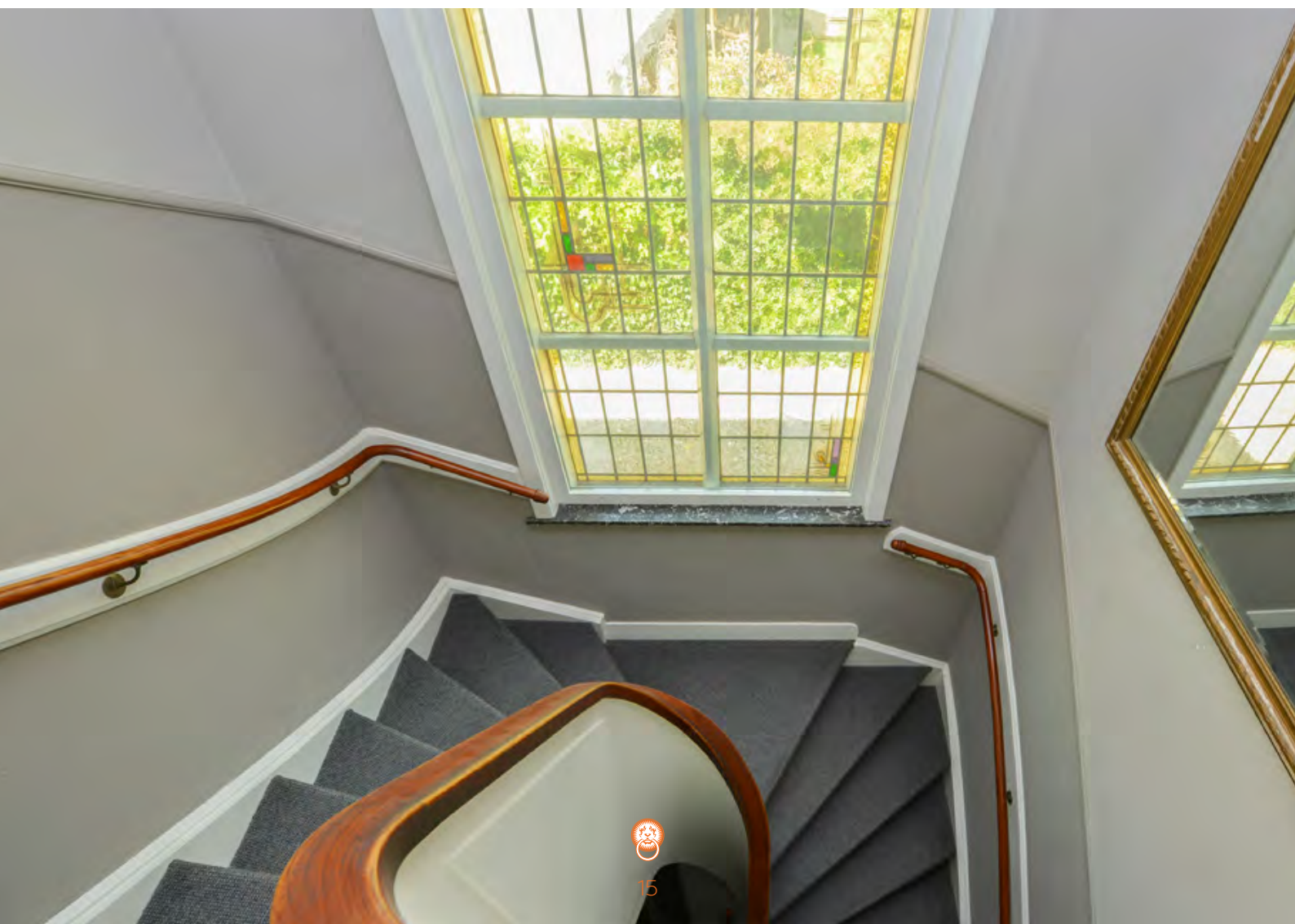
Drie slaapkamers

De eerste slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde. Deze riante slaapkamer heeft een authentieke kastenwand, een balkon, een dubbel wastafelmeubel van marmer en airco. De tweede, grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over

authentieke vaste kasten, airco en een riant dakterras met zicht op het voormalige raadhuis. De derde slaapkamer, ook aan de achterzijde, is uitgerust met vaste kasten en een berging.

Twee badkamers

De badkamer aan de voorzijde is voorzien van een bad met douche met twee wastafels. De tweede badkamer heeft een douche, toilet en wastafel.



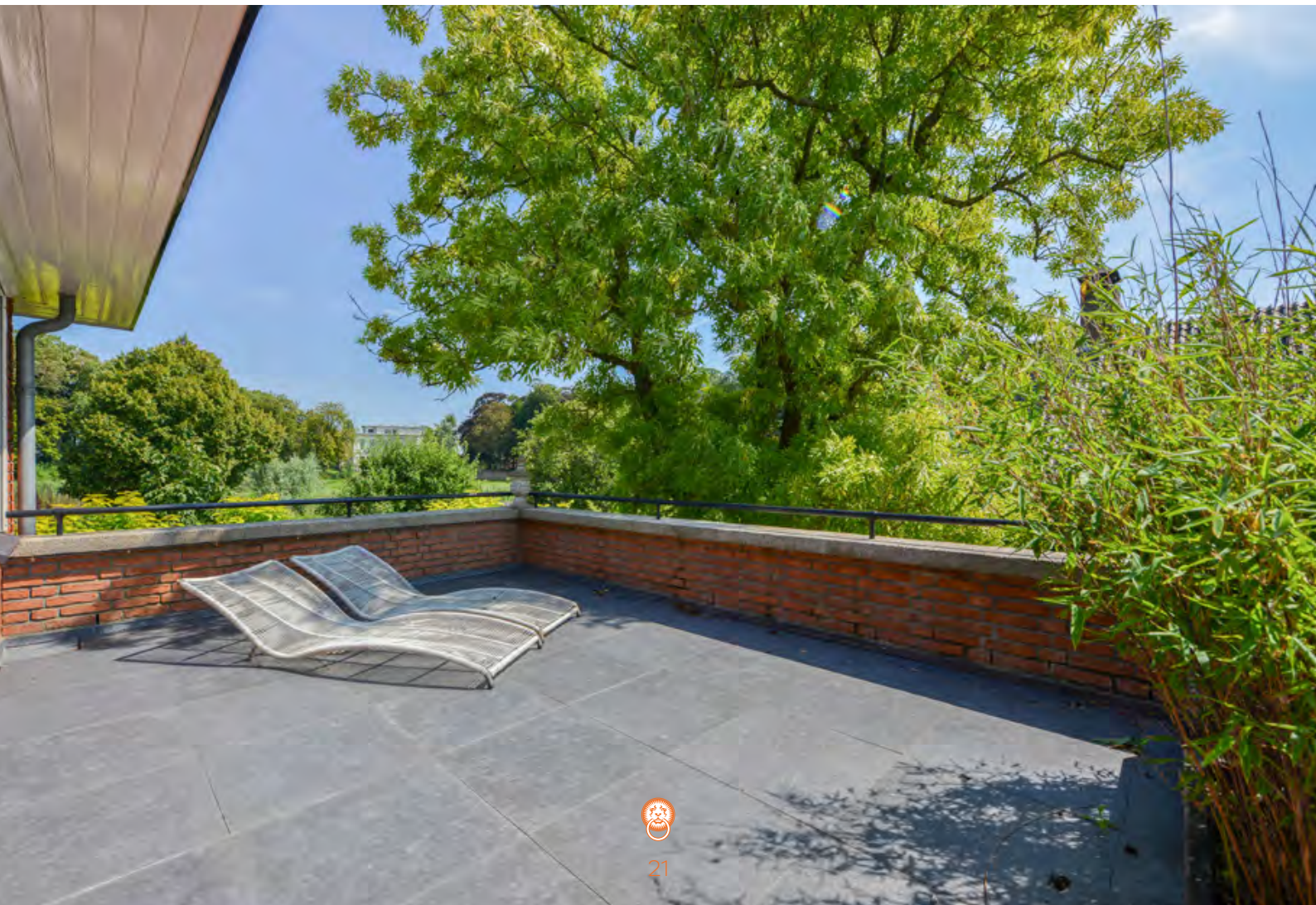














Tweede verdieping

Overloop met vier slaapkamers

Op de zolderverdieping zijn vier slaapkamers met dakkapellen gesitueerd.









Buiten

Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot de oprit. Er zijn meerdere parkeerplaatsen en er is een aansluiting voor een elektrische laadpaal.

Koetshuis

Het originele koetshuis met windvaan uit 1937. De wagenshuur aan de voorzijde geeft toegang tot de bergzolder en herbergt nog de aansluiting van de houtkachel. De paardenstal aan de achterzijde heeft nog de grup en het luik naar de hooizolder. Momenteel is het koetshuis in gebruik als garage/berging. De hoogte op de begane grond is 2,99 meter. Op het dak liggen vijftien zonnepanelen. Ook zijn er gas-, water- en elektraansluitingen. Achter het koetshuis is een extra carport voor bijvoorbeeld uw oldtimer of cabrio.

Tuin

Een onder architectuur aangelegde tuin. De hoge hagen rondom bieden veel privacy. In en rondom de tuin bevinden zich diverse terrassen zodat u altijd een fijn plekje in de zon

of schaduw vindt. De automatische beregeningsinstallatie heeft een grondwaterpuls van 110 meter diep, waardoor het water roestvrij is en in de avond wordt de gehele tuin door verschillende spots prachtig verlicht.

Zwembijver

De zwembijver heeft een donkere bekleding, waardoor het water snel opwarmt. Een warmtepomp zorgt voor extra opwarming. De planten in de naastgelegen vijver vormen een natuurlijk filter. De zwembijver is voorzien van verlichting.

Bijgebouw

Het volledig geïsoleerde bijgebouw is uitgerust met een glazen pui die aan twee zijden helemaal open kan. Het deels overdekte terras grenst aan de zwembijver. Er is een woonkamer met keukenblok, afzuiging en cv-ketel. Ook is er een douche, toilet en slaapzolder. Een houten ladder leidt naar de slaapzolder. Het bijgebouw is ideaal als gastenverblijf, atelier of woonplek voor semi-zelfstandige kinderen.











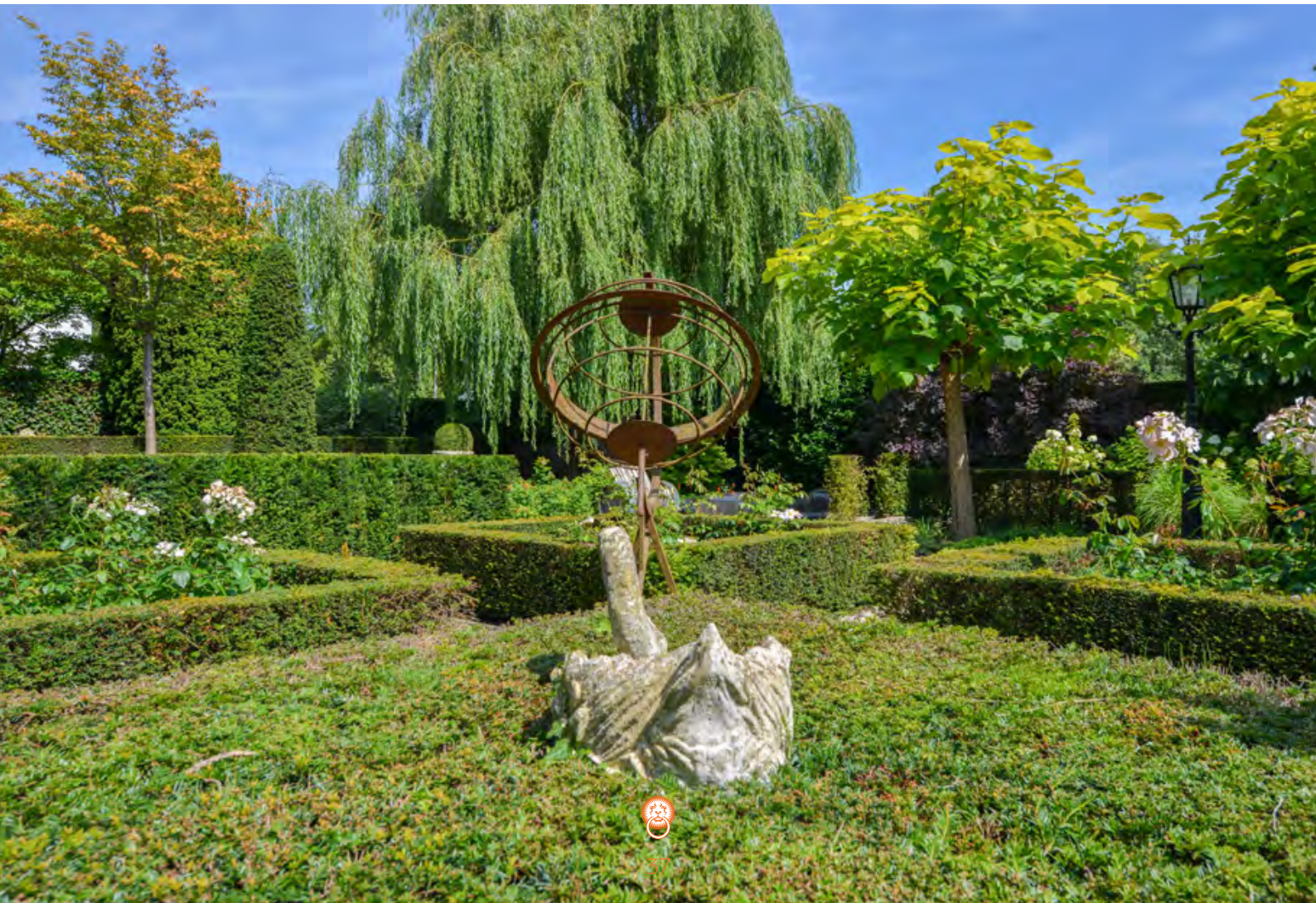














Automatische screens en airconditioning

In de zomer blijft het binnenklimaat van de villa bijzonder aangenaam door de automatisch werkende screens en airconditioning.



Bewoners vertellen

Toen wij in 1995 op zoek waren naar een huis met meer ruimte voor ons gezin met 4 opgroeiende kinderen, vonden wij dit statige, dertiger jaren huis, in oude staat, met veel originele details. Door de jaren heen hebben we het huis gemoderniseerd, uitgebreid en omgeven met een prachtige tuin met zwembijver en gastenverblijf, voorzien van vele moderne faciliteiten.

De belangrijkste faciliteiten voor wonen, ontspannen, zorg en welzijn zijn in de buurt, terwijl de overige voorzieningen op slechts 3 km afstand in stad Leerdam te vinden zijn.

Het gevoel van rust en vrijheid in en om ons huis, direct grenzend aan het oude natuurgebied van de Linge en het historische stadje Asperen, zorgde voor een perfecte locatie voor ons opgroeiende gezin. Daarnaast vormde het een belangrijk rustpunt naast ons drukke werk. Tot op de dag van

vandaag blijft het daardoor een belangrijke ontmoetingsplaats voor onze inmiddels uitgevlogen kinderen, familie en vrienden.

Zomer en winter hebben wij genoten van ons huis met veel ruimte en een verscheidenheid aan verrassende kamers waar iedereen zijn eigen plaats kon vinden. In de winter overdag in de tuinkamer of 's avonds rond de haardkachel. In de zomer vooral buiten in alle vrijheid op de verschillende terrassen in de tuin, op de veranda of bij de zwembijver.

Karakter, rust en vrijheid ondersteund door vele moderne faciliteiten heeft ervoor gezorgd dat dit huis ons een tijdloze beleving van wonen, werken en ontspannen gaf, waardoor wij ons hier altijd echt thuis voelden. Graag geven we die beleving dan ook aan de volgende bewoners door.

Foto van de villa omstreeks 1945



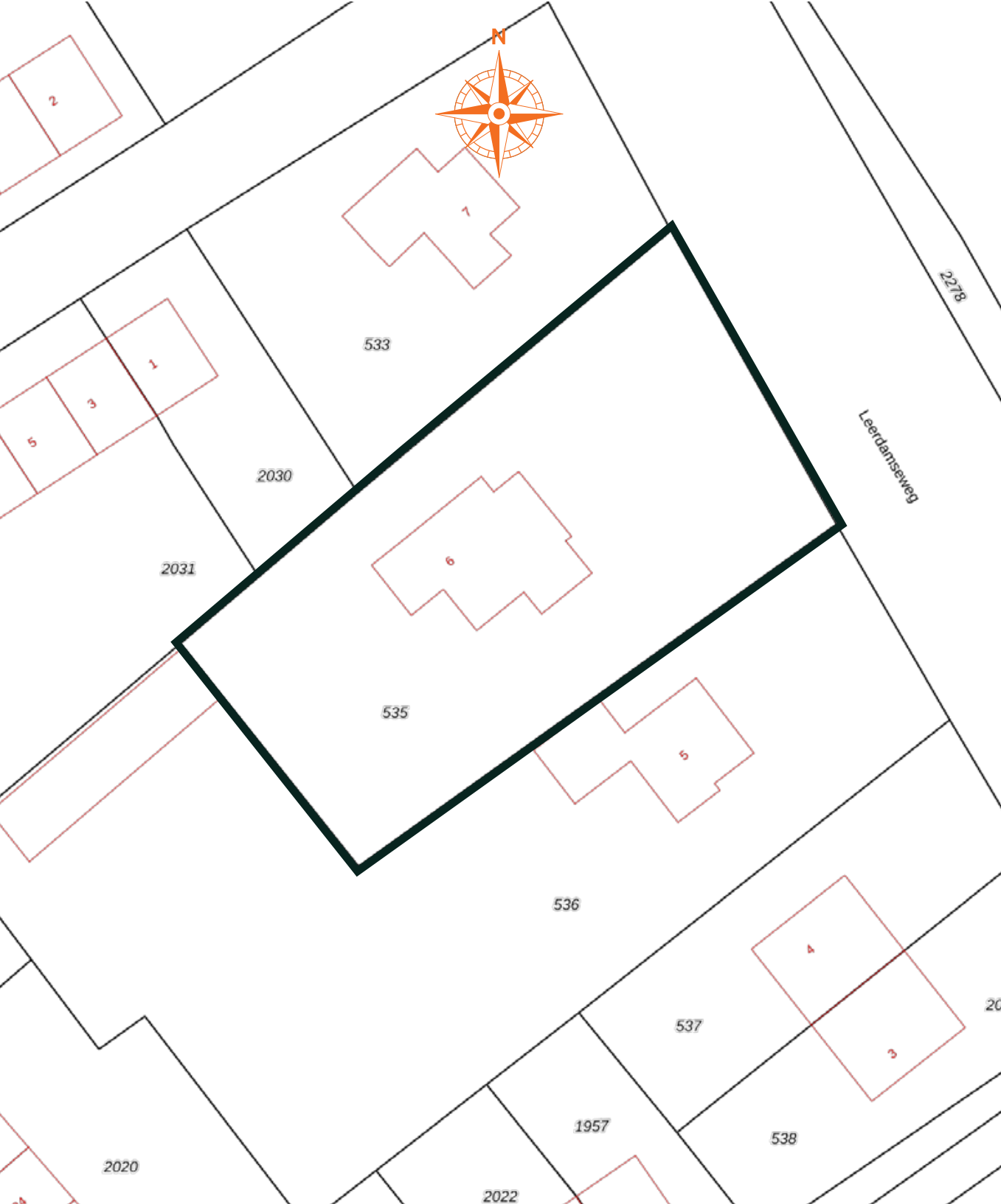
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie woonlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout, de verdiepingsvloeren zijn van hout, in het souterrain van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie. In 2003 zijn de gevels gereinigd, geïmpregneerd en geïsoleerd.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met zwarte pannen. De daken van de dakkapellen zijn in 2022 vervangen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening in het woonhuis geschieden middels een cv-ketel (Nefit Topline, 2010). De verwarming en warmwatervoorziening in het gastenverblijf geschieden middels een cv-ketel (Intergas Kompakt, 2008). De tuinkamer en het gastenverblijf zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens zijn er een alarminstallatie, een waterontharder en vijftien zonnepanelen aanwezig. De woning is rondom voorzien van screens.
Isolatie	Het woonhuis is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing.
Energie-label	B
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1937 gebouwd 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.



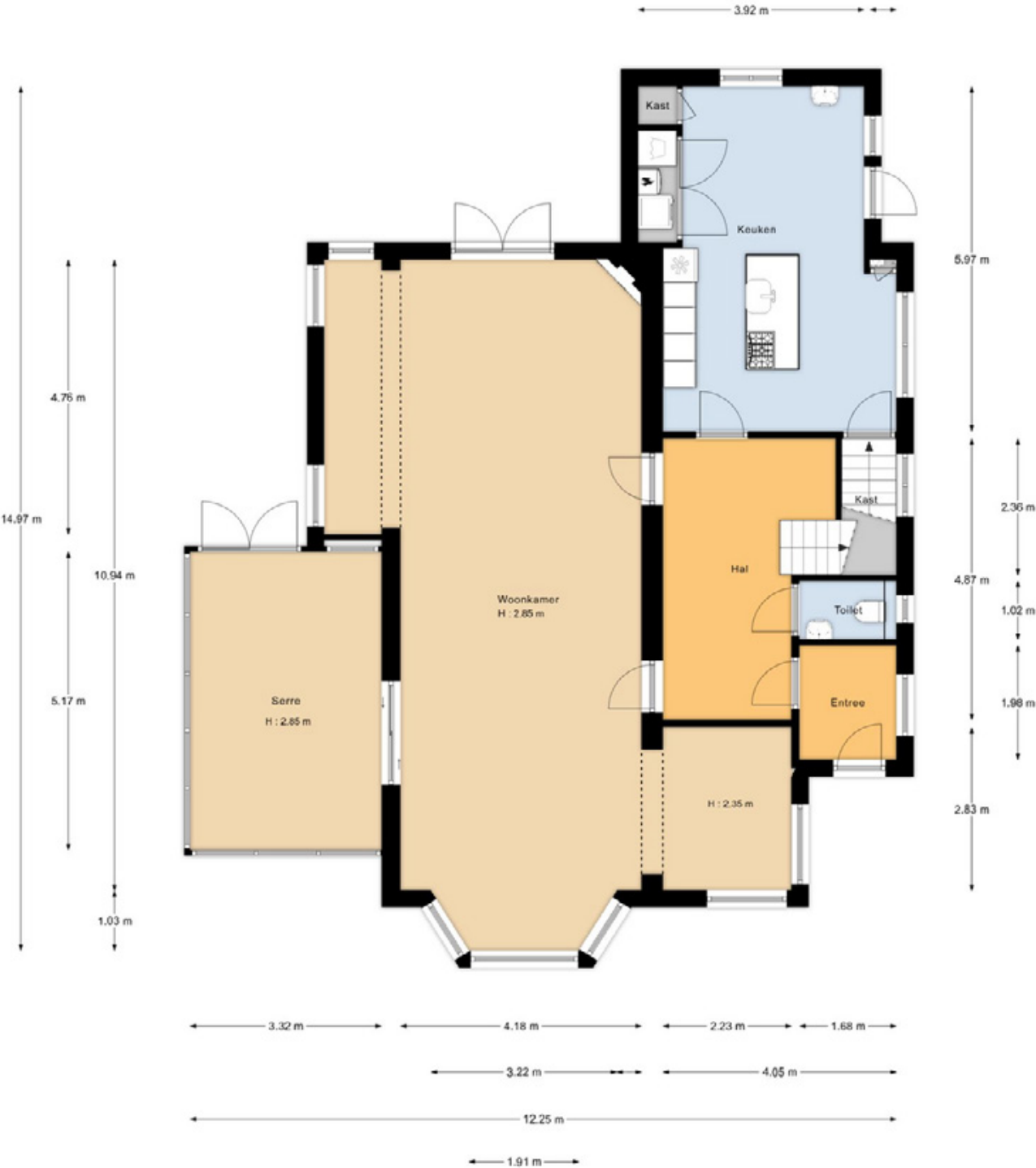
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Asperen, sectie A, nummer 535, groot 1.455 m².



Plattegronden

Begane grond



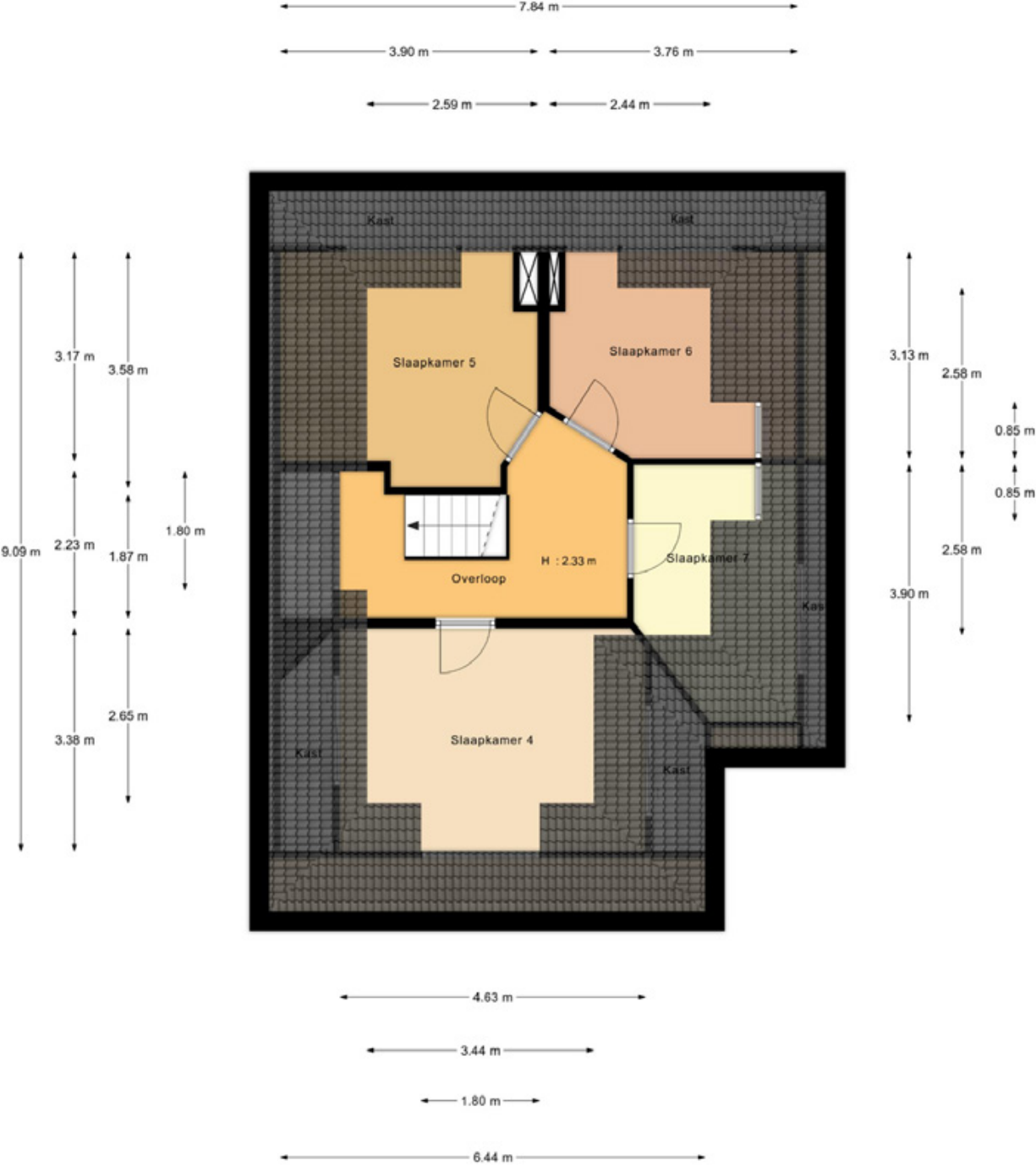
Plattegronden

Eerste verdieping



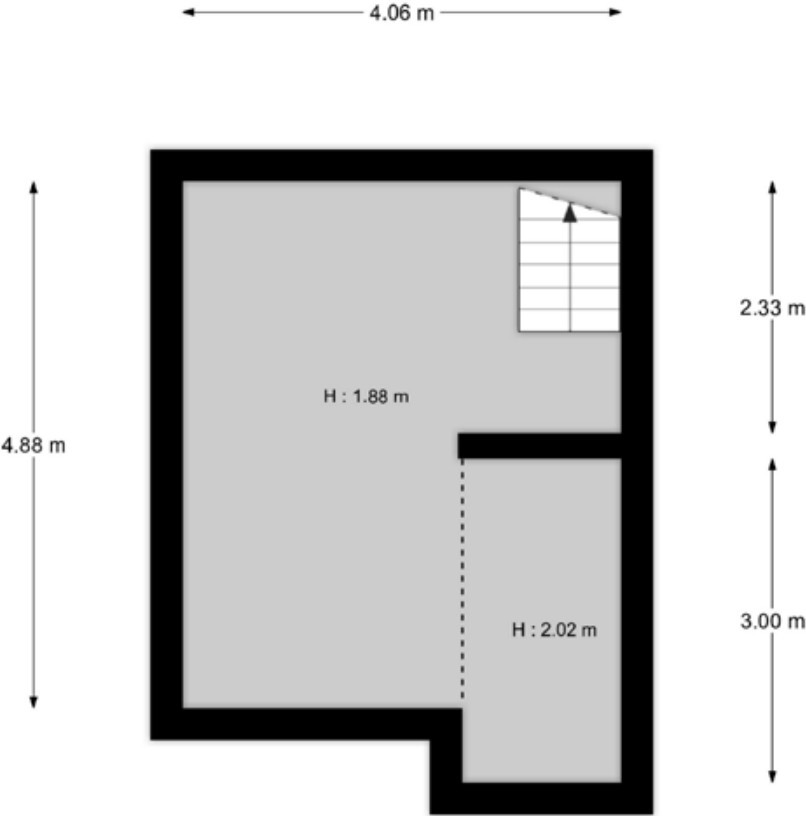
Plattegronden

Tweede verdieping



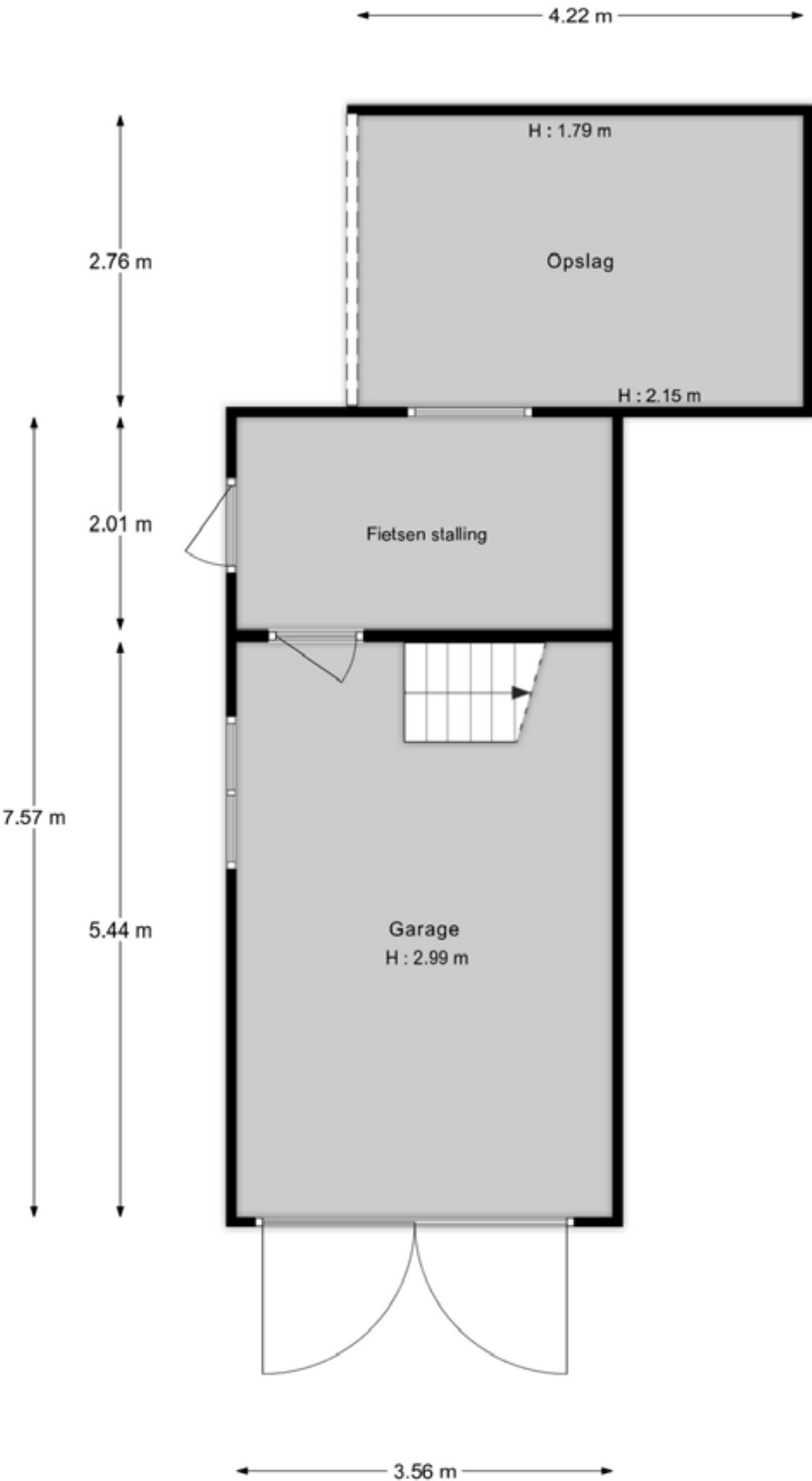
Plattegronden

Kelder



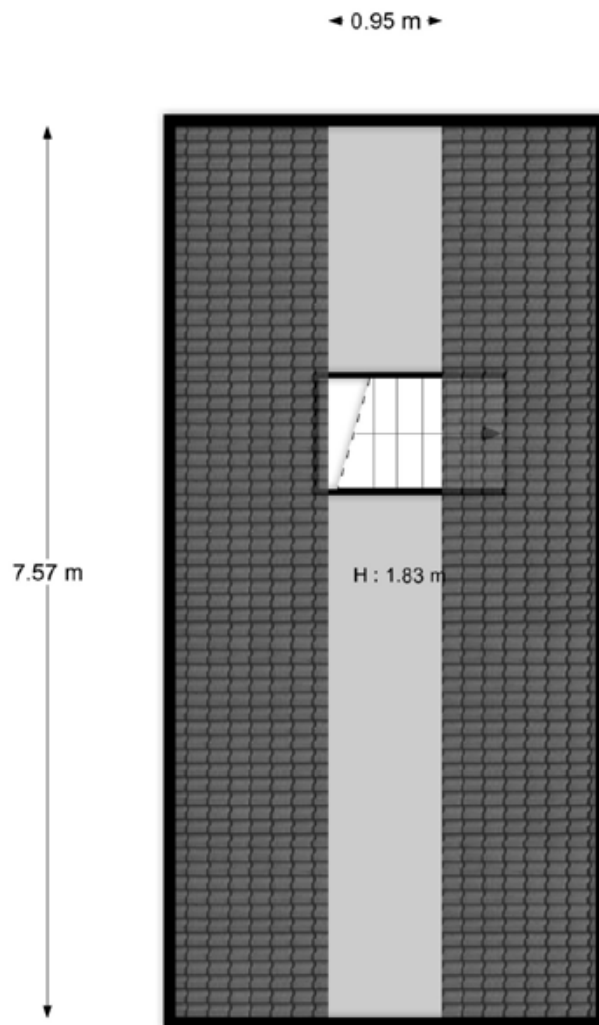
Plattegronden

Garage



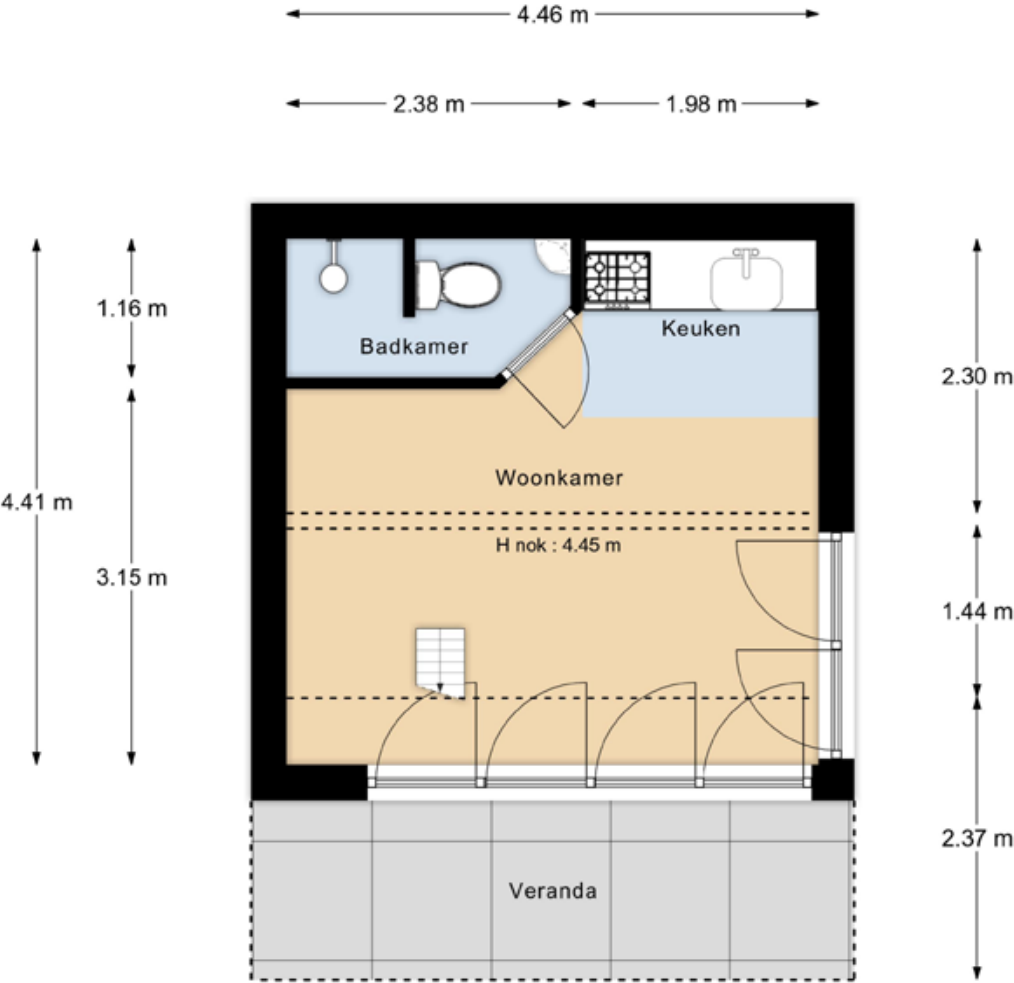
Plattegronden

Garage vliering



Plattegronden

Gastenverblijf



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