



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

## Stadswoning met bijzondere indeling



Asperen  
Voorstraat 7

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



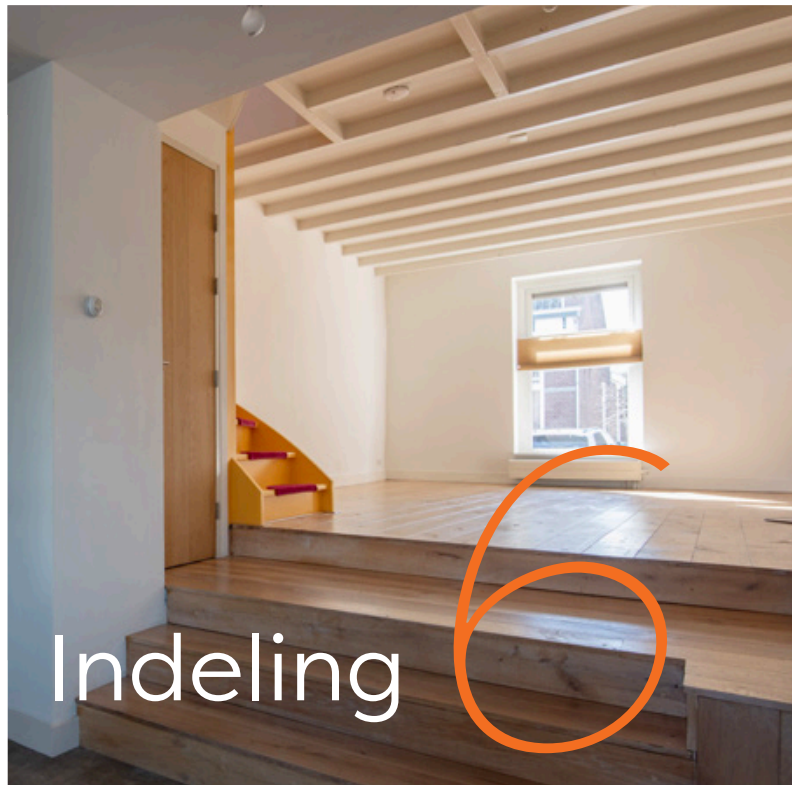
4

Asperen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

20



Plattegronden

22





Vraagprijs € 499.000,- k.k.

In de historische kern van het Gelderse stadje Asperen staat deze stadswoning. De oorspronkelijke bouw, het voorhuis, dateert uit de 17e eeuw. Het achterhuis is in 2011 opnieuw gebouwd. Gelijktijdig met de nieuwbouw is het volledige pand onder architectuur gerenoveerd met duurzame materialen waaronder milieuvriendelijke isolatie en een zonnecollector. Resultaat is een ruime en uitstekende geïsoleerde woning met een spannende en bijzondere indeling waarbij authentiek en karakteristiek hand in hand gaan met nieuw en modern. Daarbij is de leefruimte - living en woonkeuken - met 80 m<sup>2</sup> verrassend groot. De meterdikke bouwmuur met stooknis en houtkachel vangt alle blikken en de onderliggende grote authentieke boogkelder is ronduit speciaal. De lichtstraat in de woonkeuken en het kookeiland creëren een waar kookparadijs. De ommuurde stadstuin met tuinpoort naar de autovrije Minstraat biedt volop privacy.

### Drie royale slaapkamers

Rustig en ruim wonen in het hart van het stadje. Ook de verdieping biedt met drie royale slaapkamers volop leefruimte. Bovendien zorgt de entresol op twee van de drie slaapkamers voor een bijzonder accent. Met de bergzolder en de schuur bij de achterpoort van de tuin beschikt u over bergruimte. Op het terras in de tuin geniet u van de stilte en alles wat er groeit.

### Goede ontsluiting in alle windrichtingen

Asperen, op korte afstand van Leerdam, is een gemoedelijk en landelijk gelegen stadje. De situering in Midden-Nederland (driehoek A2-A15-A27) biedt een goede ontsluiting in alle windrichtingen.

*Rustig en ruim wonen in  
het hart van het stadje*





# 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	Stadswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	Voorhuis 17e eeuw, Achterhuis 2011
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	145 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte:	24 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte:	3 m <sup>2</sup>

Inhoud	590 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	178 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	4

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mooie combinatie van authentiek/karakteristiek en nieuw/modern;</li><li>• Duurzaam gerenoveerd en herbouwd met milieuvriendelijke materialen;</li><li>• Verdiepingshoge eikenhouten deuren</li><li>• Zonnecollector (tussen de twee zadeldaken);</li><li>• Bijzondere en spannende indeling;</li><li>• Leefruimte parterre circa 80 m<sup>2</sup>;</li><li>• Gesitueerd in de historische kern van het stadje Asperen;</li><li>• Gelegen in Midden-Nederland (driehoek A2-A15-A27).</li></ul>
-----------------------------	---

# Globale gegevens

Begane grond	Entree, toilet, woonkamer en woonkeuken.
Kelder	Authentieke boogkelder.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Achtertuint, terras aan het huis, berging met sedumdak. Tuin gelegen aan de groenstrook van de autovrije Minstraat.



# Indeling

## Begane grond

### Entree

De overdekte zij-ingang geeft toegang tot de hal waar de bijzondere entree van de woonkamer direct de toon zet.

### Toilet

Met wandcloset.





## Woonkamer

De woonkamer is een opkamer boven de boogkelder. De meterdikke bouwmuur herbergt een stooknis met houtkachel. De eikenhouten vloerdelen, het balkenplafond en de houten, vaste trap vanuit de living naar de verdieping creëren een geborgen sfeer.



## Woonkeuken

De royale woonkeuken biedt alle ruimte voor sfeer, gezelligheid en natuurlijk om te koken. Deze ruimte heeft een goede lichtinval, onder meer door de lichtstraat aan de noordwestzijde en dankzij de openslaande tuindeuren. De keuken is ingericht met een kookeiland voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. In de keukenwand bevinden zich een koelkast, een combi-oven, een magnetron en een vaatwasser.









## Boogkelder

De authentieke boogkelder met kaarsnissen heeft een hoogte van 1,73 meter. De bijzondere ruimte heeft een afsluitbare toegang vanuit de woonkamer.



# Eerste verdieping

## Overloop

Op de overloop bevindt zich de cv-kast met cv-ketel (Intergas) en warmwaterboiler welke aangesloten is op de zonnecollector. Hier bevinden zich eveneens de witgoedaansluitingen. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder.

## Toilet

Met wandcloset.

## Drie slaapkamers

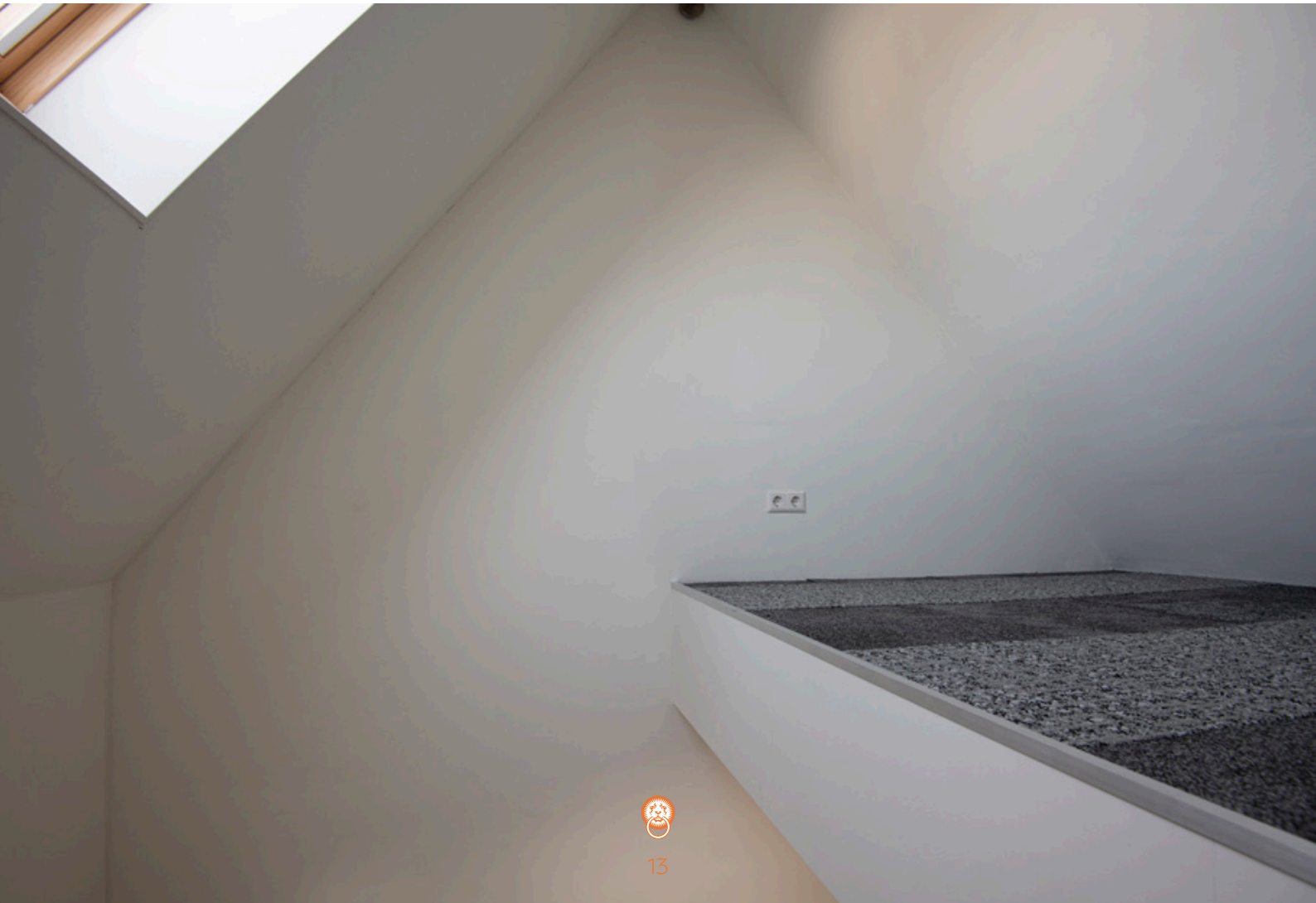
De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. Beide slaapkamers hebben een molenaarstrap en een entresol.

## Badkamer

Met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.











# Tweede verdieping

## Bergzolder

Middels de vlizotrap op de overloop is er toegang tot de bergzolder met een nokhoogte van 1,73 m.





# Buiten

De openslaande deuren vanuit de woonkeuken leiden naar het terras en de aangrenzende stadstuin begroeid met verschillende soorten groen. De tuin is ommuurd en een poort biedt toegang tot de autovrije Minstraat. De tuin heeft eveneens een berging.







# Bouwkundige gegevens

Structuur	De woning bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een dubbel zadeldak.
Fundering	Het voorhuis is gefundeerd 'op staal'. Het achterhuis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels van het voorhuis zijn opgetrokken in metselwerk van baksteen en voorzien van voorzetwanden. Het achterhuis is herbouwd op basis van houtskeletbouw.
Kap	De zadeldaken zijn gedekt met zwarte en rode Oudhollandse pannen. Het platte dak heeft nieuwe bitumineuze dakbedekking (2024).
Kozijnen, ramen en deuren	De kozijnen, ramen en deuren zijn van hardhout en bezet met dubbele beglazing. Door het gehele huis zijn hoge, eikenhouten binnendeuren geplaatst.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een cv-ketel (Intergas) met warmwaterboiler welke aangesloten zijn op een zonnecollector. De begane grond (behoudens de opkamer) en badkamer beschikken over vloerverwarming.
Isolatie	De woning is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie en dubbele beglazing. De gevels en daken zijn geïsoleerd met milieuvriendelijke houtvezelplaten.
Energie label	B
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2010/2011 vernieuwbouwd 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.



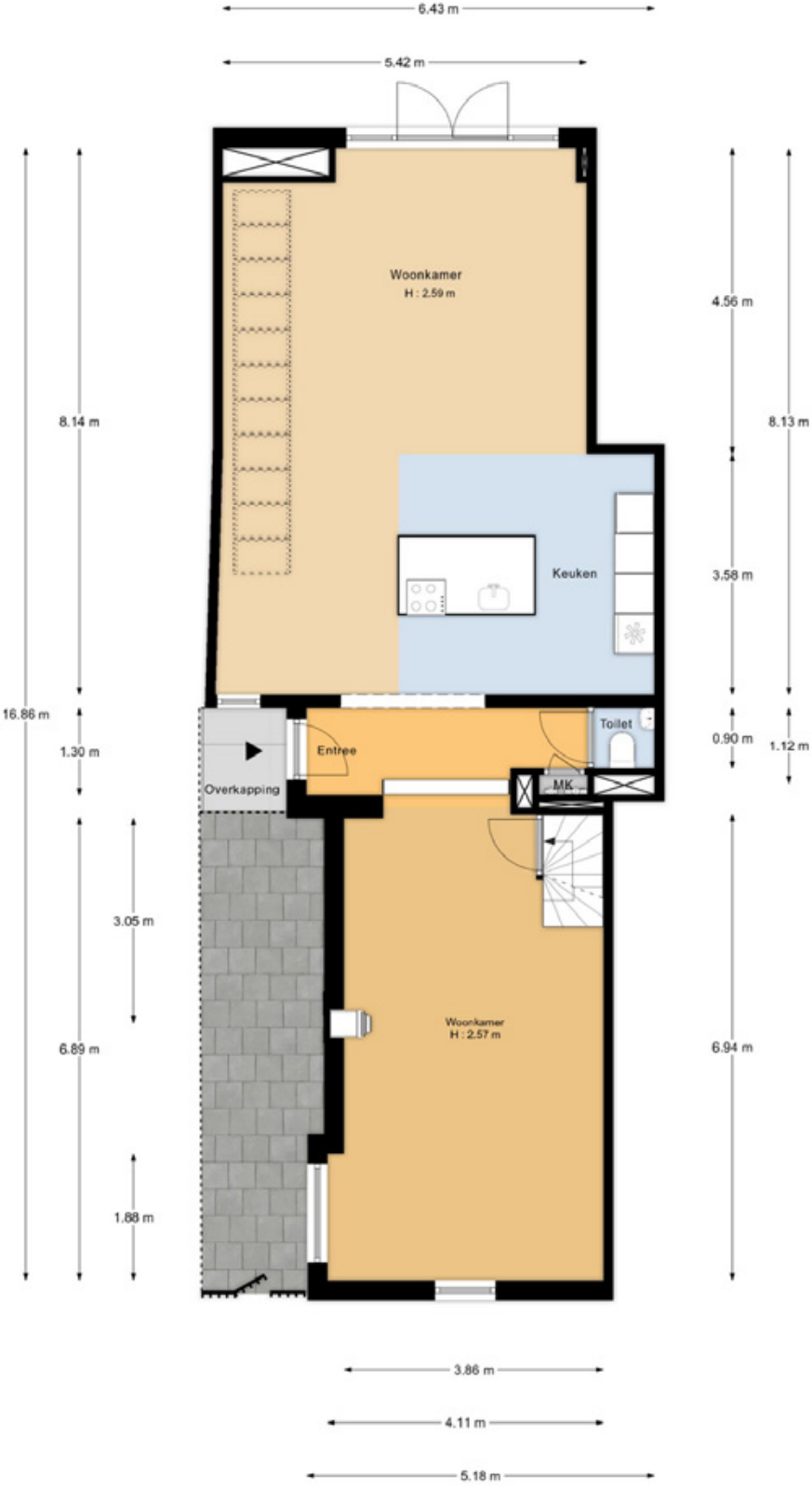
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Asperen, sectie A, nummer 1890, groot 1 are 78 centiare (178 m<sup>2</sup>).



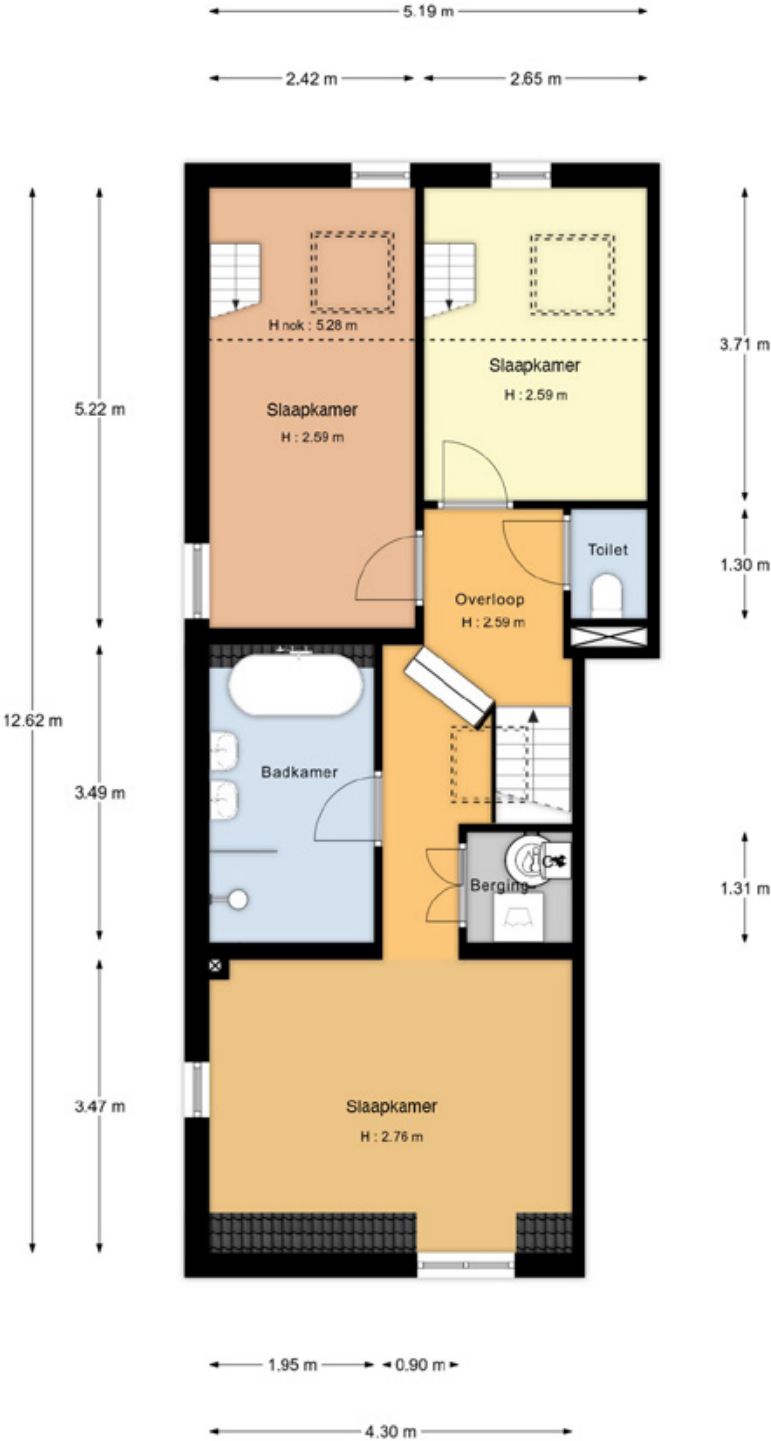
# Plattegronden

Begane grond



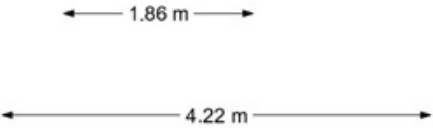
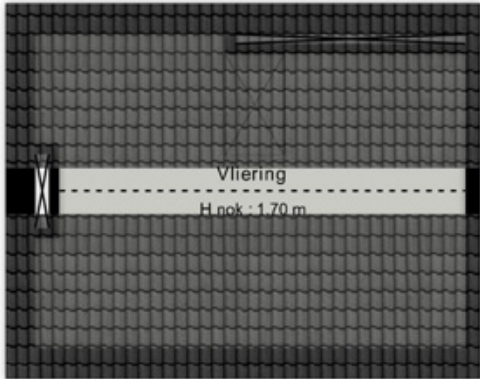
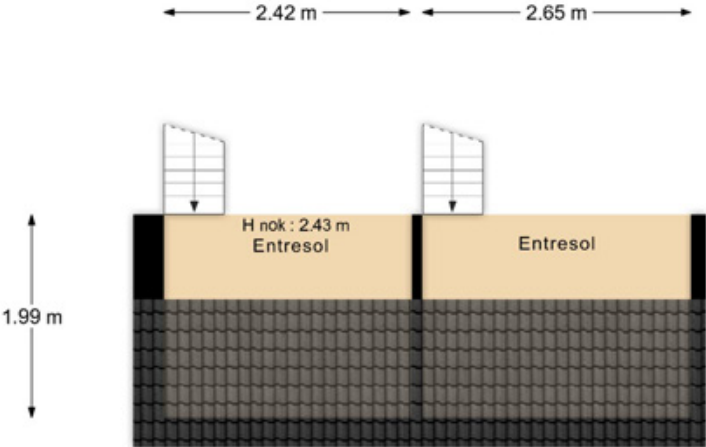
# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Tweede verdieping

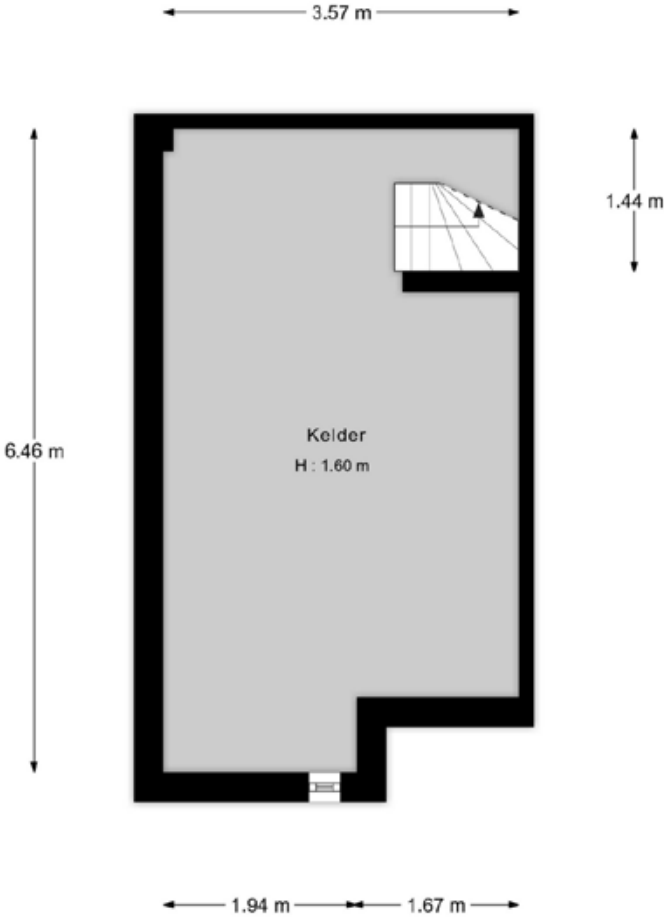




# Plattegronden

Kelder

---



# Interesse? Neem contact op met:

**Gernant Temminck**  
NVM Register Makelaar

**088 - 00 44 2 44**

[g.temminck@landerije.nl](mailto: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](http://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<sup>®</sup>

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