



VAN BOETZELAERSTRAAT 58

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 Van Boetzelaerstraat 58

Vrijstaande woning met verrassend ruime én groene tuin rondom!

Aan een rustige straat in Asperen staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage en een royale tuin rondom.

De woning is gebouwd in 1968 en staat op een perceel van maar liefst 560 m², waar je geniet van veel privacy dankzij de groene hagen die de tuin omsluiten.

De woning biedt een ruime begane grond met woonkamer, open keuken en aangrenzende bijkeuken. De voormalige garage is volledig geïsoleerd en ingericht als multifunctionele ruimte, ideaal als praktijk, hobbyruimte of werkplek aan huis.

Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers beschikbaar.

De woning biedt volop kansen om het naar eigen smaak in te richten.



De buitenkant



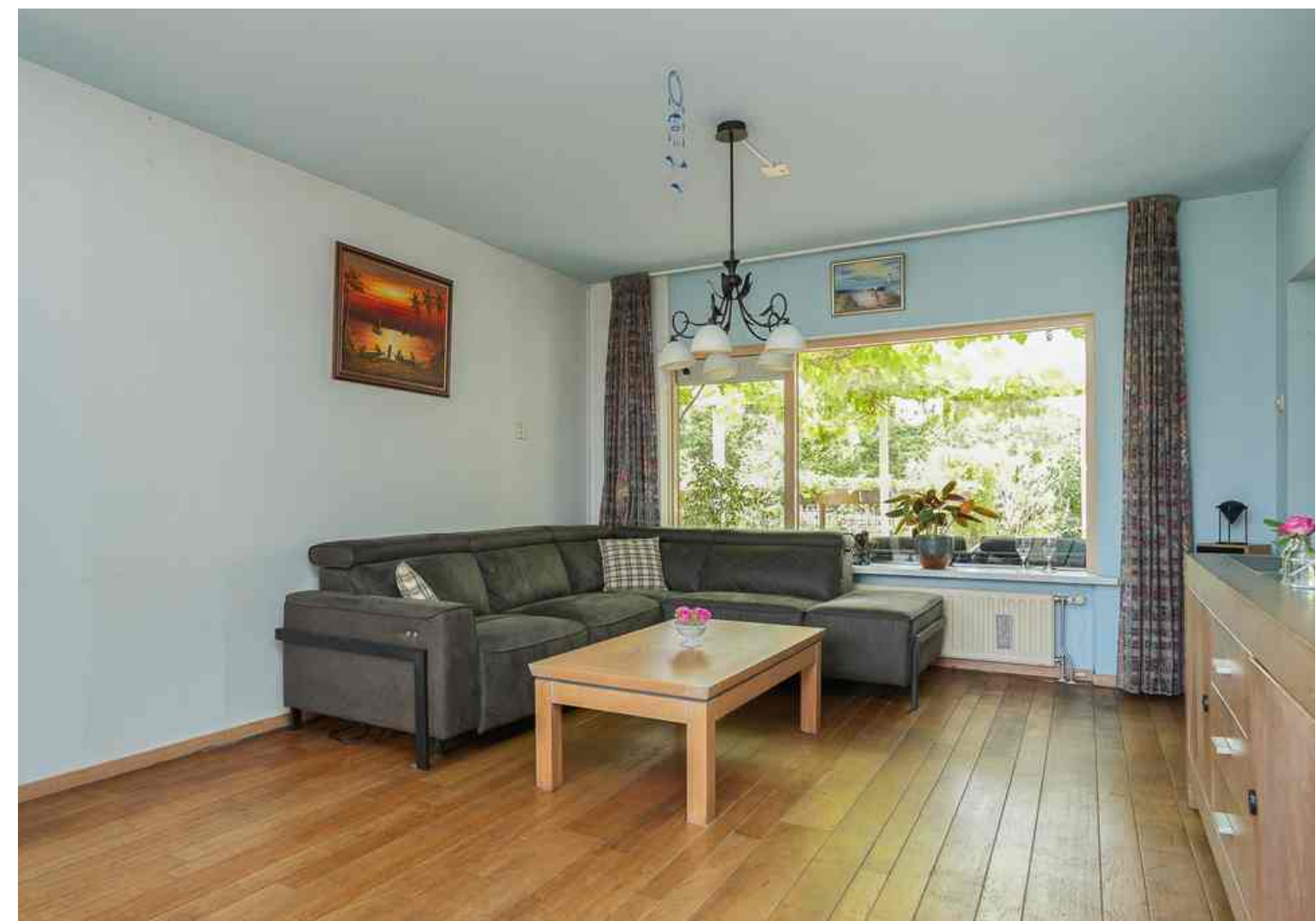
Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, kastruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer (30 m²) is een fijne ruimte met een houten vloer en een sfeervolle speksteenkachel. De grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht.







Aan drie zijden kijk je uit op het groen van de tuin en aan de achterzijde het terras en de vijver.



Keuken

Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de keuken (8 m²). Die is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse houtlook. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron/oven, vaatwasser, koelkast en volop bergruimte.





Bijkeuken

Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken van 11 m², waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden, een extra spoelbak met mengkraan is geplaatst en een deur naar de tuin aanwezig is.



Multifunctionele ruimte

Vanuit de bijkeuken is ook de voormalige garage bereikbaar, die volledig is na-geïsoleerd en ingericht als multifunctionele ruimte van 24 m². Dankzij de afmetingen en de eigen entree is dit een ideale plek voor een praktijk of salon aan huis, een yogastudio of kantoor. Via een luik is een bergzolder bereikbaar.



Eerste verdieping

Via de trap vanuit de hal kom je op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (14 m²) aan de achterzijde profiteert van veel lichtinval dankzij ramen aan twee zijden.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is 12 m² groot.



Slaapkamer III

Ook de derde slaapkamer is prettig van formaat (8 m²) en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.



Badkamer

De badkamer van 4 m² is functioneel ingericht met een douchecabine, wastafel en toilet.
Wie graag een eigentijdse badkamer wenst, kan deze ruimte geheel naar eigen smaak vernieuwen.



Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is, naast een vierde slaapkamer, een praktische berging aanwezig voor de spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Slaapkamer IV

Hier bevindt zich een extra slaap- of werkkamer van 12 m², voorzien van een dakkapel waardoor verrassend veel ruimte en daglicht is ontstaan.



Buiten

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die verrassend veel privacy biedt. De hoge groene hagen zorgen voor een beschutte sfeer en maken dat je hier op elk moment van de dag rustig buiten kunt zitten.

De tuin bestaat uit een royaal gazon, kleurrijke beplanting, diverse fruitbomen waaronder een vijg, Doyenne du Comice, abrikozen, nectarines, kiwi's, nasi-peren en rood fruit; daarnaast biedt de moestuin veel mogelijkheden. Door de grootte van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Achter in de tuin staan bovendien twee vrijstaande bergingen van 10 m² en 5 m², ideaal voor fietsen, tuinmateriaal of extra opslag.

Aan de voorzijde is er op de oprit plaats voor het parkeren van 2 auto's. Vanuit de oprit loopt rechts van de garage een bestraat pad richting de achtertuin en ook is de voortuin via een poort bereikbaar.





Direct achter de woning ligt een ruim vlonderterras, deels onder een overkapping en een groene pergola, een fijne plek voor lange zomeravonden. Dit vlonderterras grenst aan de vijver.









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

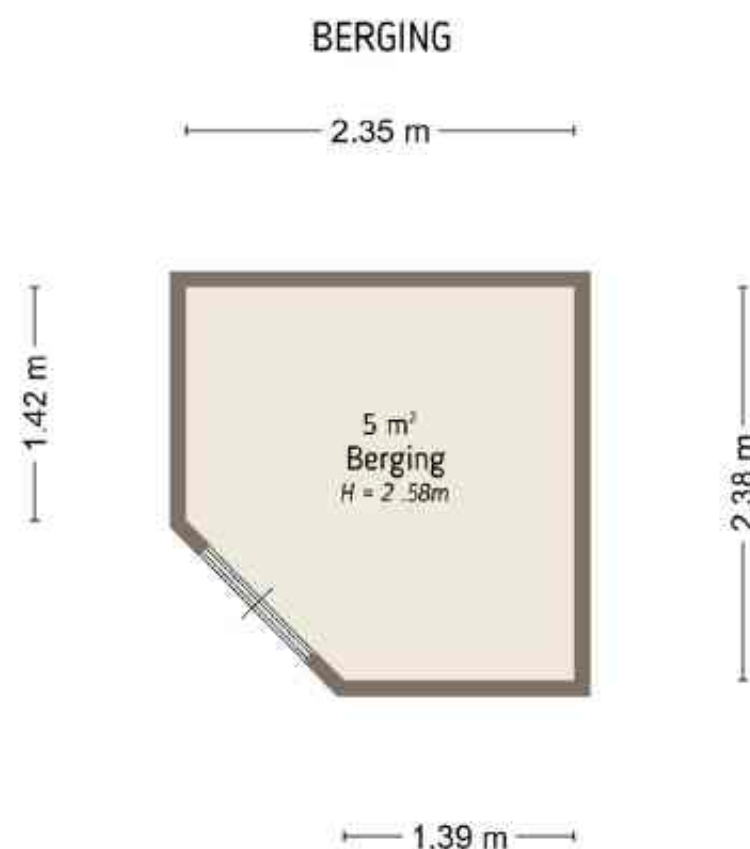
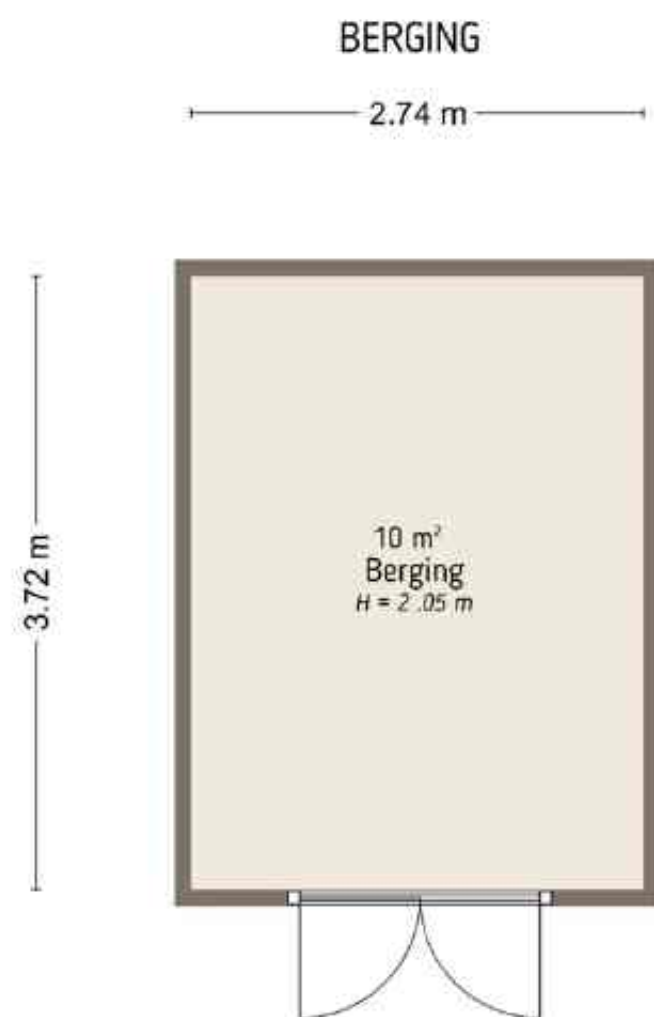


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

SITUATIE



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	1968
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn deels van beton, deels van hout, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, op de dakkapel ligt bitumen.
Beglazing	De woning is voorzien van dubbele beglazing/HR++ glas in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel “Intergas Kompakt HRE” uit 2023. In de woonkamer is een speksteenkachel aanwezig.
Isolatie	De woning beschikt over dubbele beglazing, de vloer is alleen in de hal na-geïsoleerd en er zijn deels voorzetwanden met isolatie geplaatst. De garage is geheel van binnenuit na-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 energielabel D.
- De meterkast is in 2018 aangepast en is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars. Er is een slimme elektriciteitsmeter en gasmeter aanwezig en onder het luik bij de voordeur bevindt zich de watermeter.
- Het toilet en de badkamer zijn functioneel, dateren beiden van voor 2000.
- Het buitenschilderwerk is grotendeels in 2026 voor het laatst uitgevoerd.
- Onder het huis is drainage aangelegd.
- Op de 1^e verdieping zijn elektrische rolluiken aanwezig en op de 2^e verdieping is een elektrisch screen aanwezig bij de dakkapel.

Vernieuwingen

- In 2018 is de keuken vernieuwd.
- In de loop van de jaren zijn enkele kozijnen en ramen vernieuwd en voorzien van HR glas.

Opmerkingen

- de dakgoten zijn aan vernieuwing toe; de dakkapel is opgeknapt is op termijn aan vervanging toe.



Juridische status : Eigen grond

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.

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

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1968

Aantal slaapkamers: 4

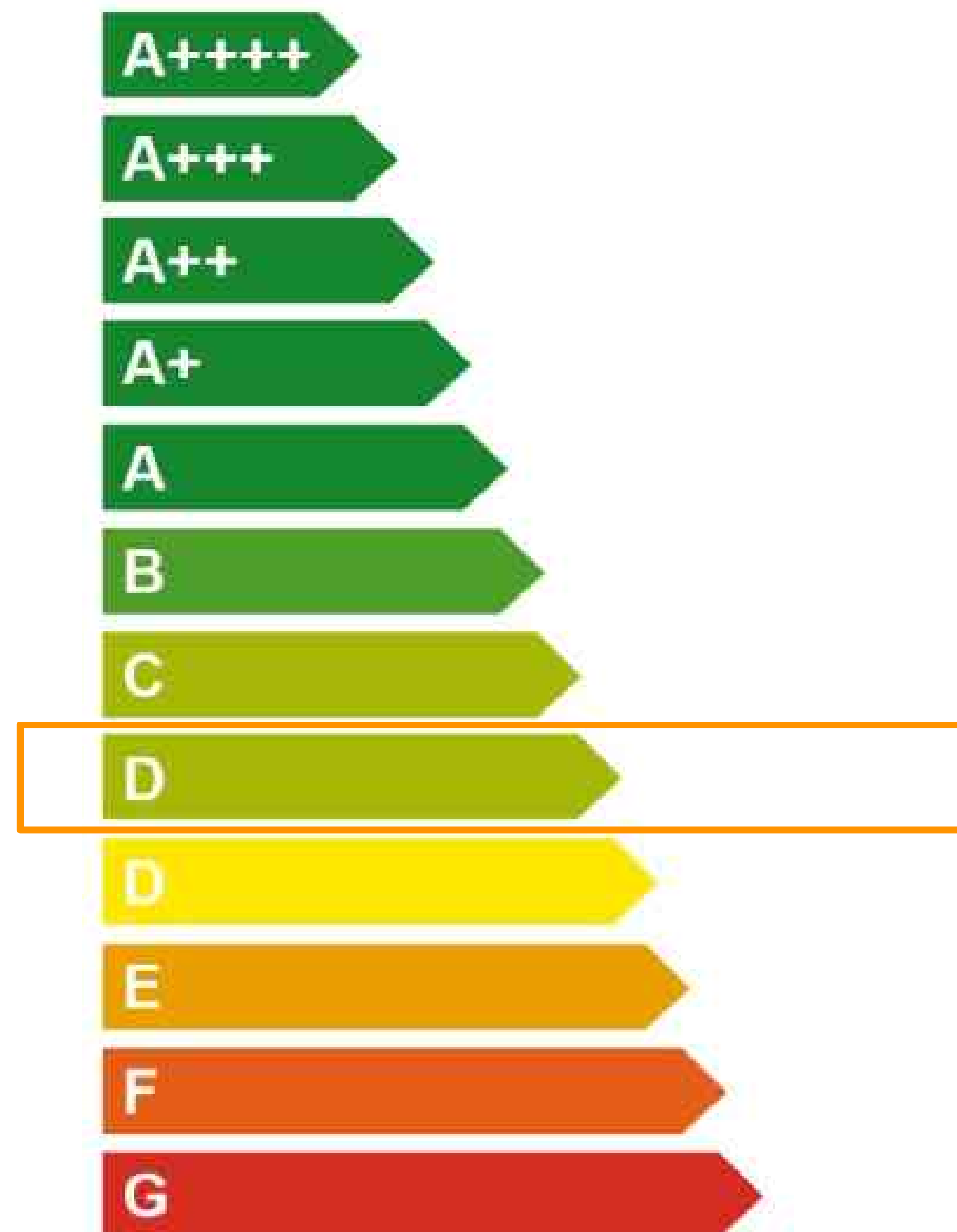
Aantal kamers: 6

Gebruiksoppervlak wonen: 154.2 m²

Perceeloppervlakte: 560 m²

Inhoud: 598.6 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 natuurzwembad, 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