



KERSENDREEF 9

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 Kersendreef 9

Kersvers aan de Kersendreef

Aan het einde van de Kersendreef in Asperen staat deze moderne twee-onder-een-kapwoning. Er komt hier geen doorgaand verkeer, alleen bestemmingsverkeer. Kinderen kunnen daardoor gewoon op straat spelen. Het huis telt 144 m² woonoppervlak, verdeeld over drie verdiepingen, met een eigen garage, 23 zonnepanelen en een tuin in een verzorgde summer chic stijl. Binnen is alles met aandacht en oog voor detail afgewerkt, wat van dit huis een echte gezinswoning maakt met ruimte voor iedereen.

Asperen is een klein vestingstadje aan de Linge, in de gemeente West Betuwe. Achter de woning kijk je uit over open velden, iets wat je in de meeste nieuwbouwwijken niet hebt. Voor de dagelijkse boodschappen en de basisschool hoef je de wijk niet uit, en met de auto zit je binnen een paar minuten in Leerdam of Gorinchem, waar het winkelaanbod groter is.



De buitenkant



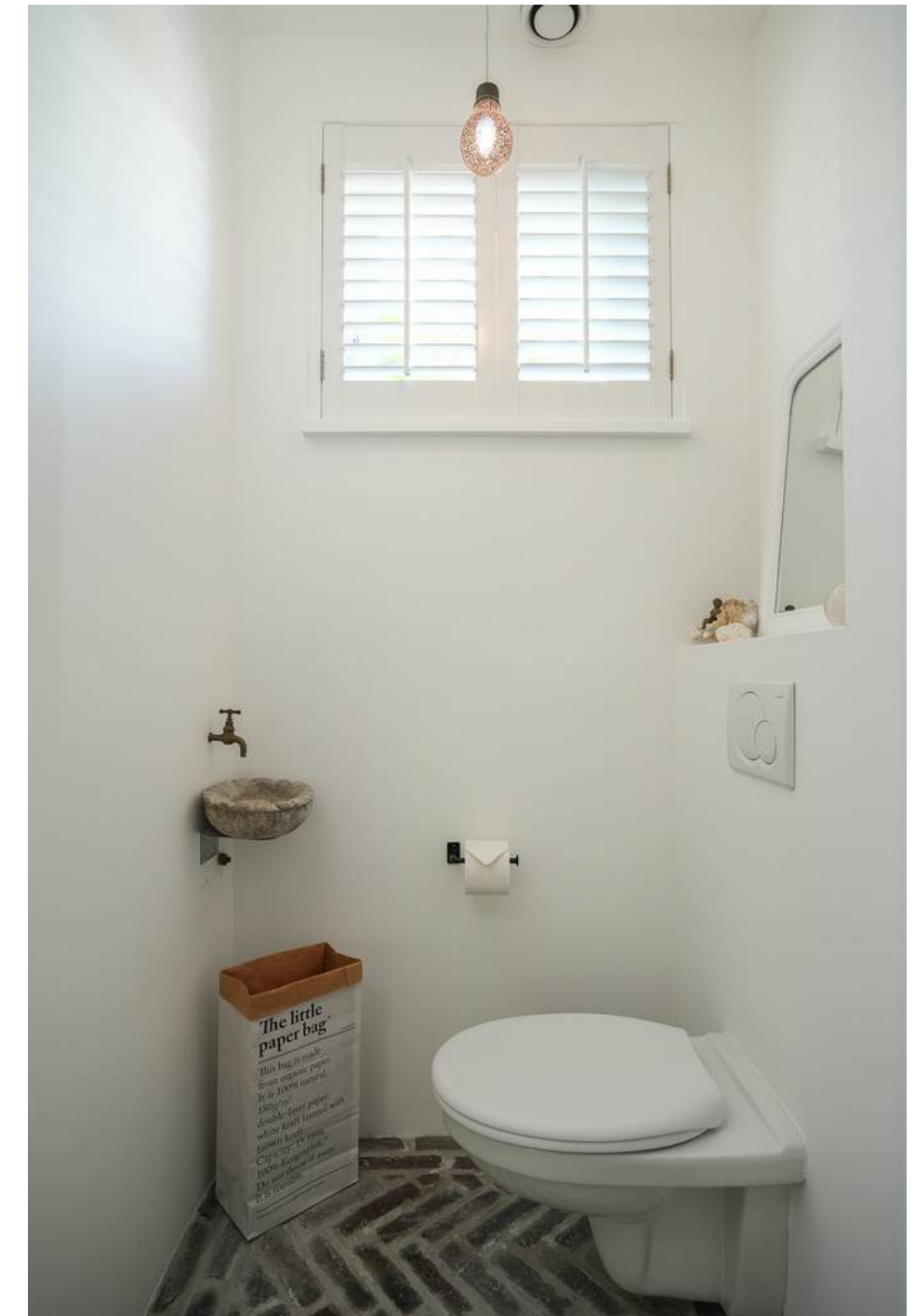
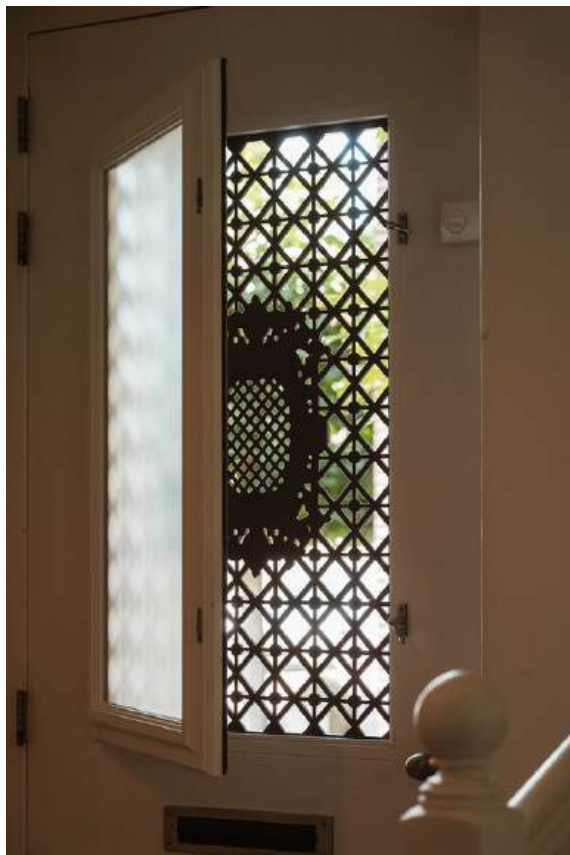
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen via de donkergrijze voordeur, met een sierlijk ijzeren rooster, in de hal van 8 m². De vloer hier is gelegd met gemetselde waaltjes. Rechts van de hal ligt het toilet, links de trap naar boven. Eyecatcher bij binnenkomst is de gave gietijzeren radiator, die we nog op meer plekken tegenkomen.



Woonkamer

In de woonkamer van 44 m² staat een houtkachel met een charmante schouw en door de kamer heen zie je dezelfde gietijzeren radiatoren en de witgeschilderde eikenhouten vloer terug. Aan de achterkant zorgen grote openslaande deuren voor de verbinding met het overdekte terras.









De eethoek staat op de grens van de woonkamer en de keuken zodat er contact is met beide ruimtes.



Keuken

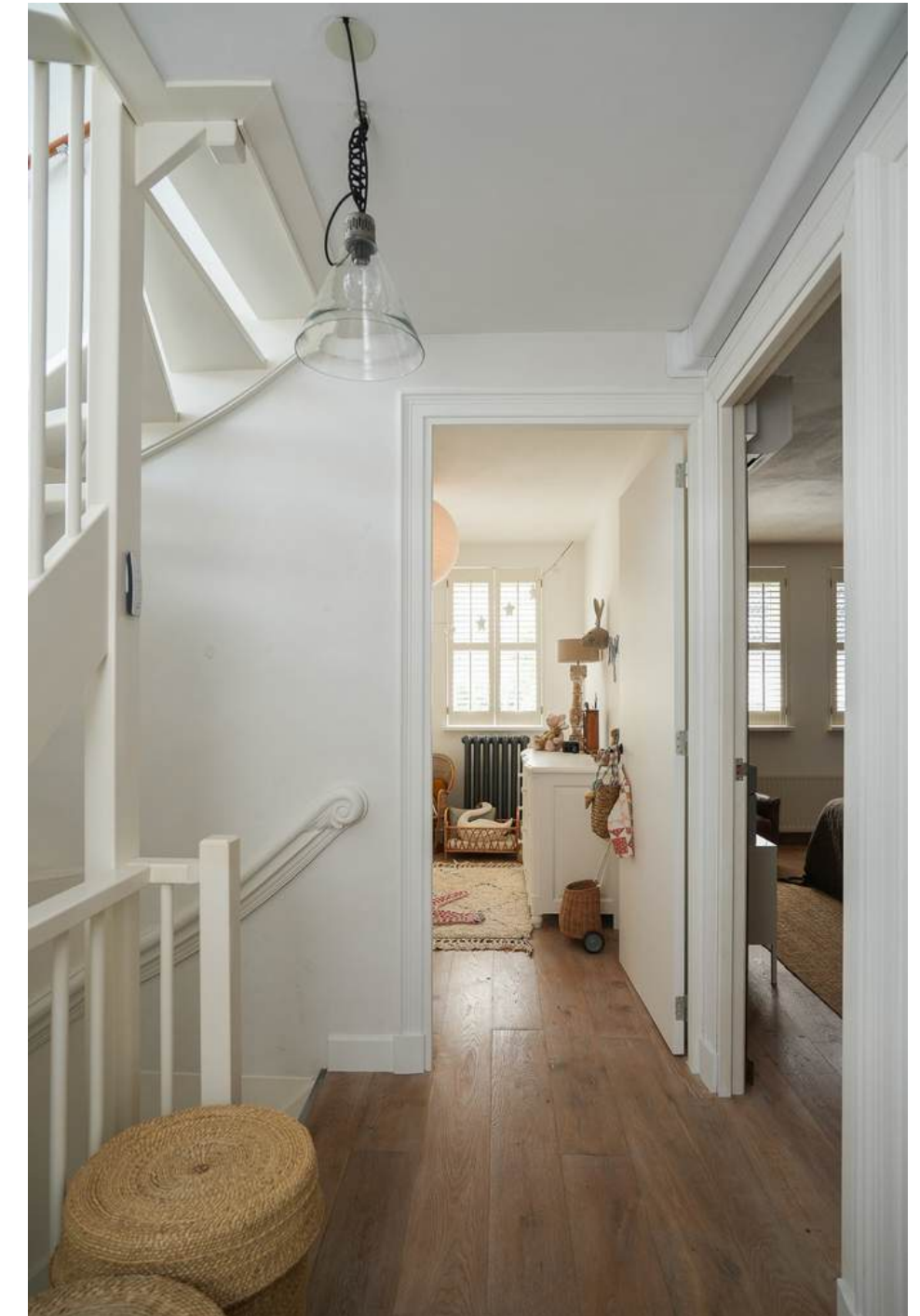
De open keuken is uitgevoerd in hout met een composieten werkblad en een rvs fornuis met ingebouwde oven en een afzuigkap die is weggewerkt in een koof. Ook een vaatwasser en een koelkast in ladeuitvoering zijn in de keuken ingebouwd. Open houten wandplanken bieden ruimte voor servies en door het raam boven het aanrecht kijk je zo de tuin in.





Eerste verdieping

Boven bereik je via de overloop drie slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 15 m² en is voorzien van rolluiken, horren en airconditioning.



Badkamer

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en oogt daardoor als nieuw. Naadloos beton ciré in een warme, rustige kleur vormen de basis, met nikkel kranen als contrast. Het vrijstaande quartz bad staat als blikvanger in de kamer, verder zijn er een ruime inloopdouche, toilet en een wastafel.





Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is 16 m² en ligt aan de achterzijde. Ook hier zijn airconditioning, rolluiken en horren aanwezig. Twee wanden in deze kamer zijn afgewerkt met houten wagondelen.



Slaapkamer III

De derde kamer ligt ook aan de achterzijde, is 9 m² groot en ook voorzien van rolluiken en horren.



Tweede verdieping

Helemaal boven ligt een multifunctionele verdieping. Er is genoeg ruimte voor een extra slaapkamer, een hobbyruimte of een kantoor aan huis.

Op deze verdieping staan ook de wasmachine en de droger.



Slaapkamer IV

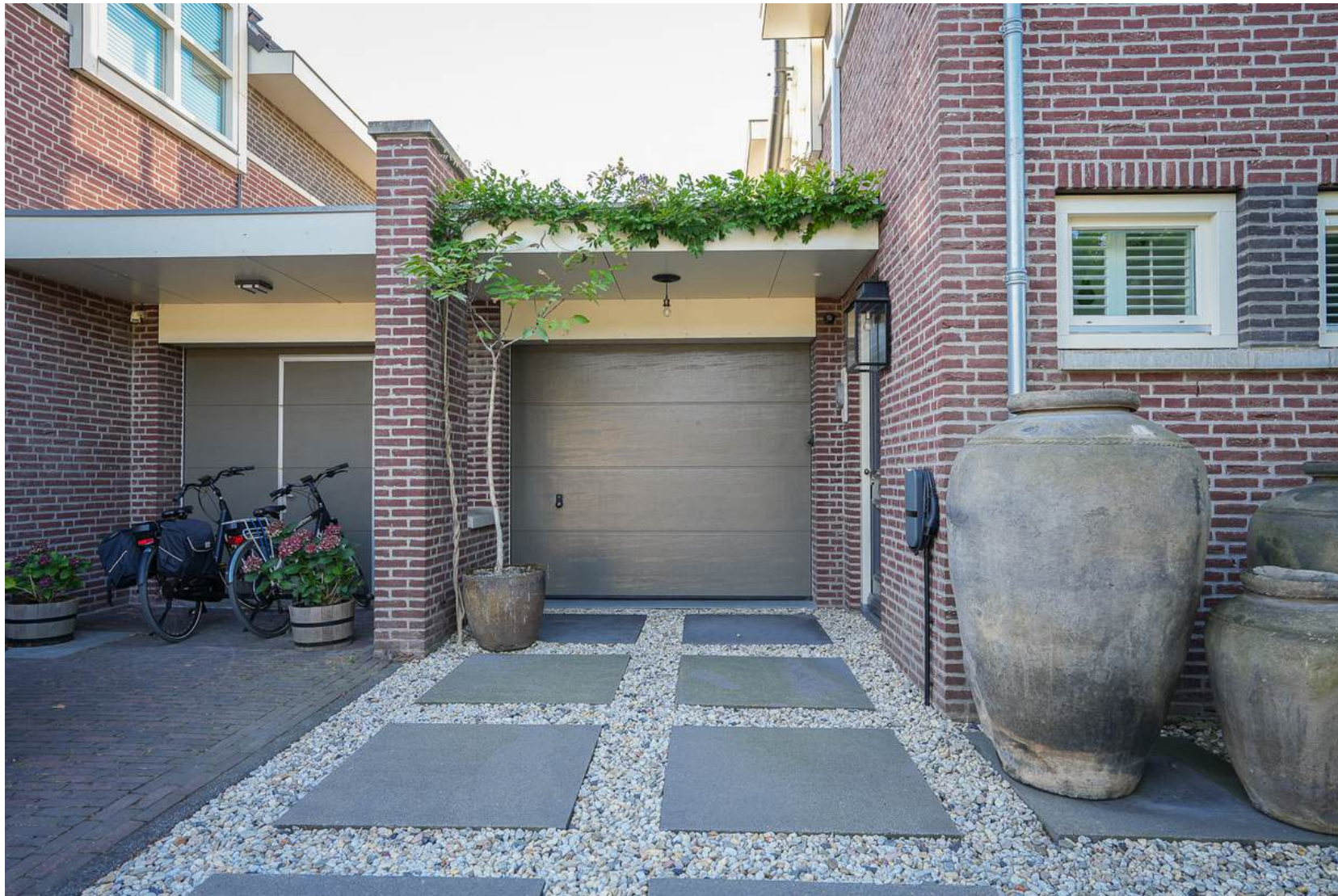
Deze (slaap)kamer is 27 m² groot,
met een dakkapel die voor extra
lichtinval zorgt.

De vaste kasten onder de schuine
kap bieden veel bergruimte.



Garage

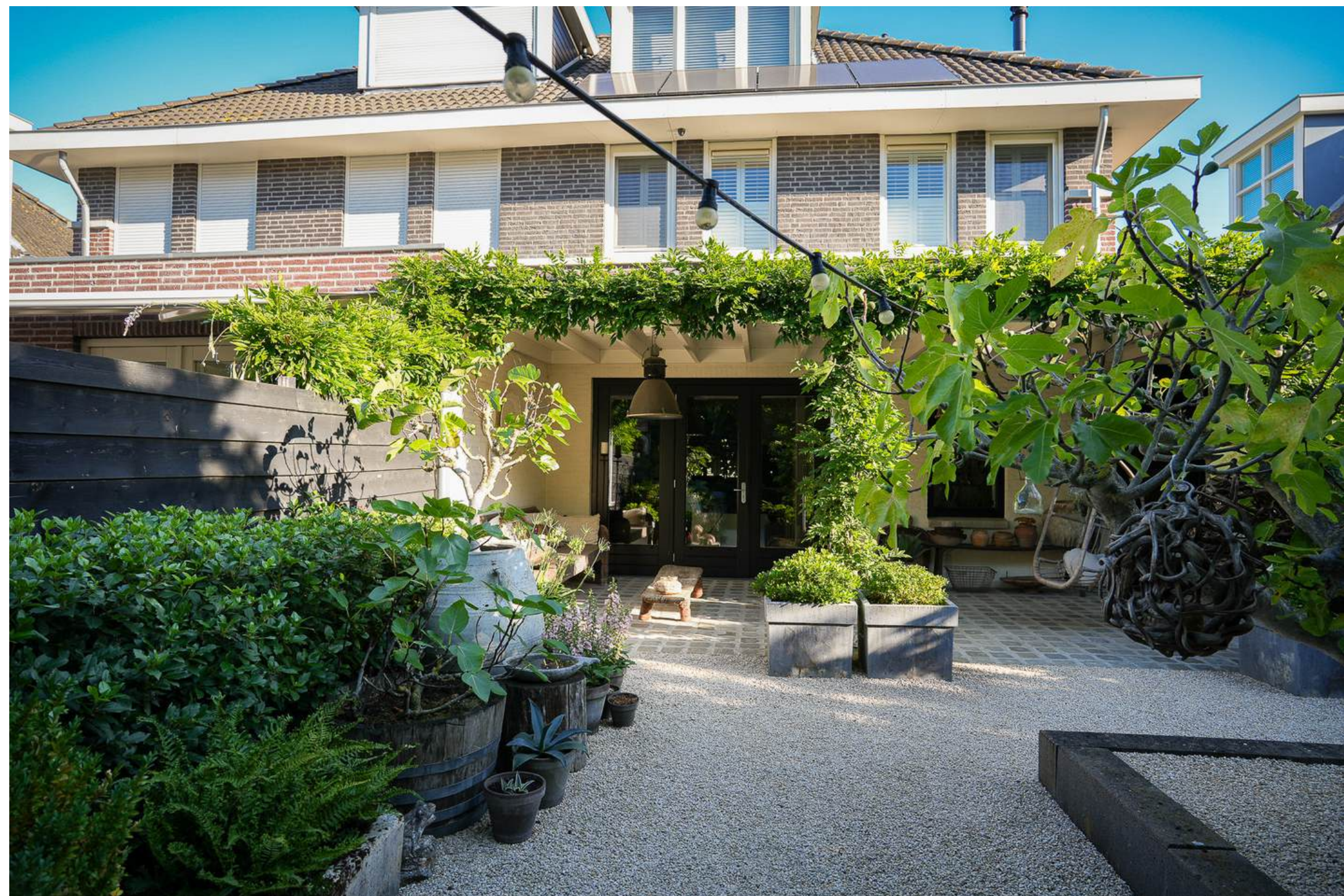
De garage, 19 m², heeft een elektrische deur en is vanaf de oprit bereikbaar. Ook vanuit de achtertuin loop je zo naar binnen.



Buiten

De tuin is aangelegd in een verzorgde summer chic stijl: grind, strak gesnoeide hagen en een vijgenboom als blikvanger. Her en der staan grote terracotta kruiken en potten, en lichtsnoeren geven de tuin in de avond een sfeervolle gloed. Onder de overkapping, begroeid met blauweregenvijgen, ligt het overdekte terras met een hangstoel en een loungehoek. In de overkapping zijn heaters ingebouwd, zodat je hier ook op koelere avonden buiten kunt zitten.

Een beregeningsinstallatie houdt de hele tuin moeiteloos groen.









Aan de voorzijde liggen de oprit met parkeerruimte,
laadpaal en een grindtuin met platanen.



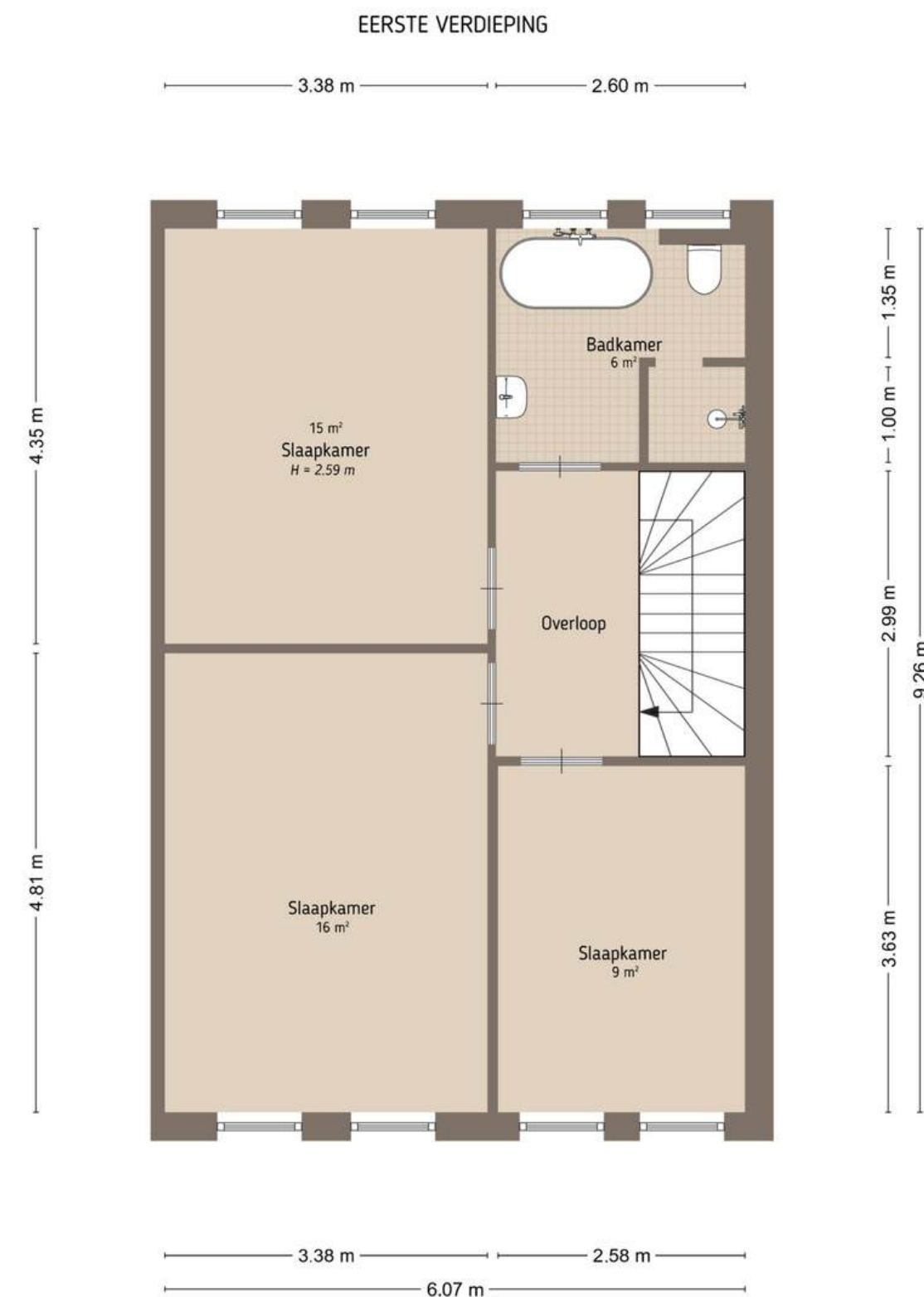




Plattegronden

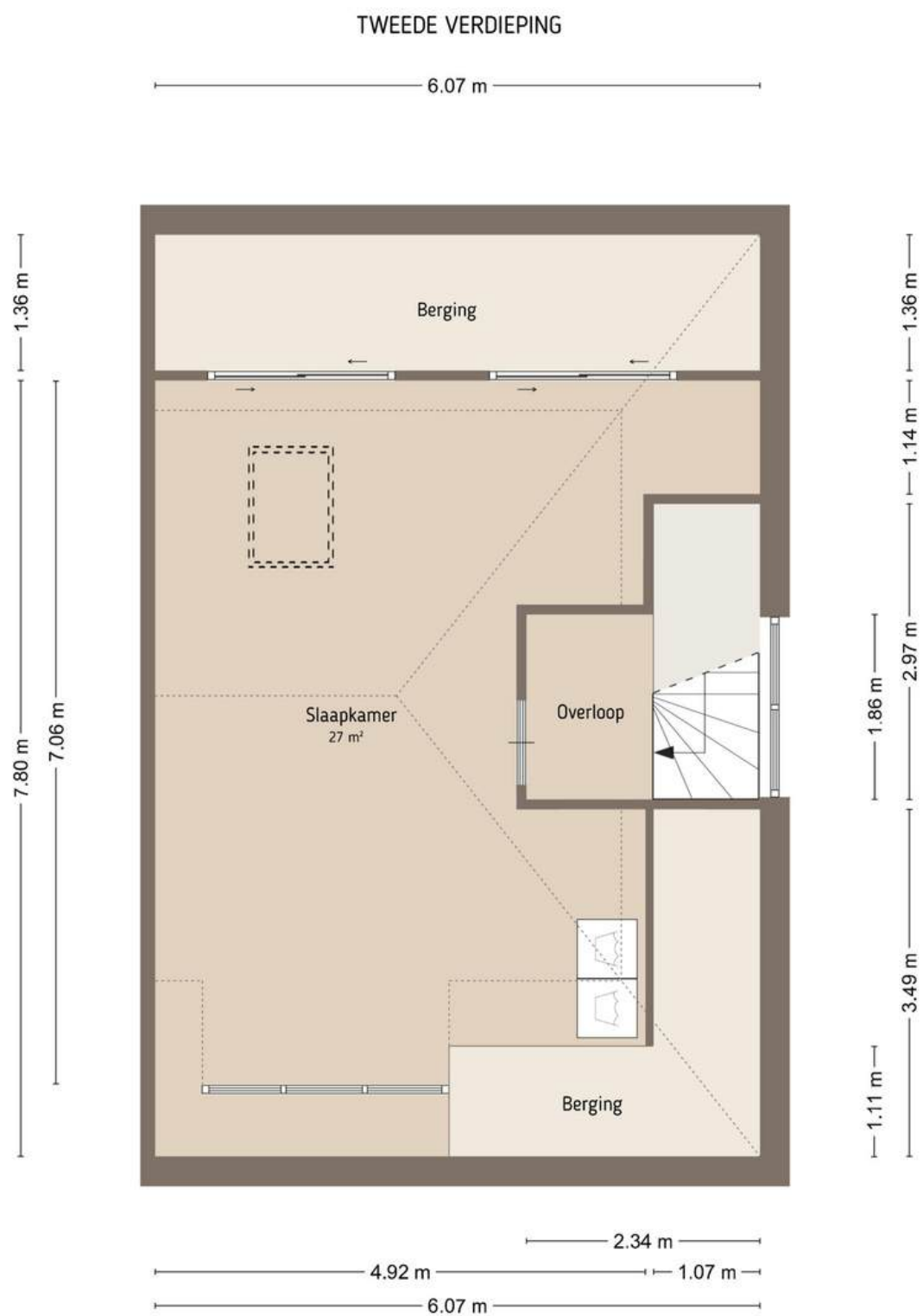


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

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	2007
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en het platte gedeelte van bitumineuze dakbedekking (2024).
Beglazing	De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel van ATAG uit 2026. De woning is voorzien van radiatoren, waaronder een aantal moderne gietijzeren varianten met een hoog rendement
Isolatie	De woning is geïsoleerd tijdens de bouw.

Vernieuwingen

- In 2023 is de badkamer vernieuwd,
- In 2025 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

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 meterkast bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, een slimme gasmeter en een watermeter. Een drie fase aansluiting is voorbereid, maar niet aangelegd.
- Er zijn 23 zonnepanelen aanwezig (waarvan 13 uit 2024)
- Bij de oprit is een laadpaal aanwezig
- De slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken
- Op de slaapkamers is airconditioning aanwezig
- De woning wordt op mechanische wijze geventileerd
- Er is een buitenkraan aan de achterzijde
- Er is glasvezel aanwezig
- Op alle verdiepingen zijn horren aanwezig
- De vloer in de woonkamer zijn eikenhouten vloerdelen
- Er is een waterontharder aanwezig

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.



Kadastrale gemeente : Asperen

Sectie : A

Nummer(s) : 1881

Grootte : 243 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuiden

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: 2 onder 1 kapwoning

Bouwjaar: 2007

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

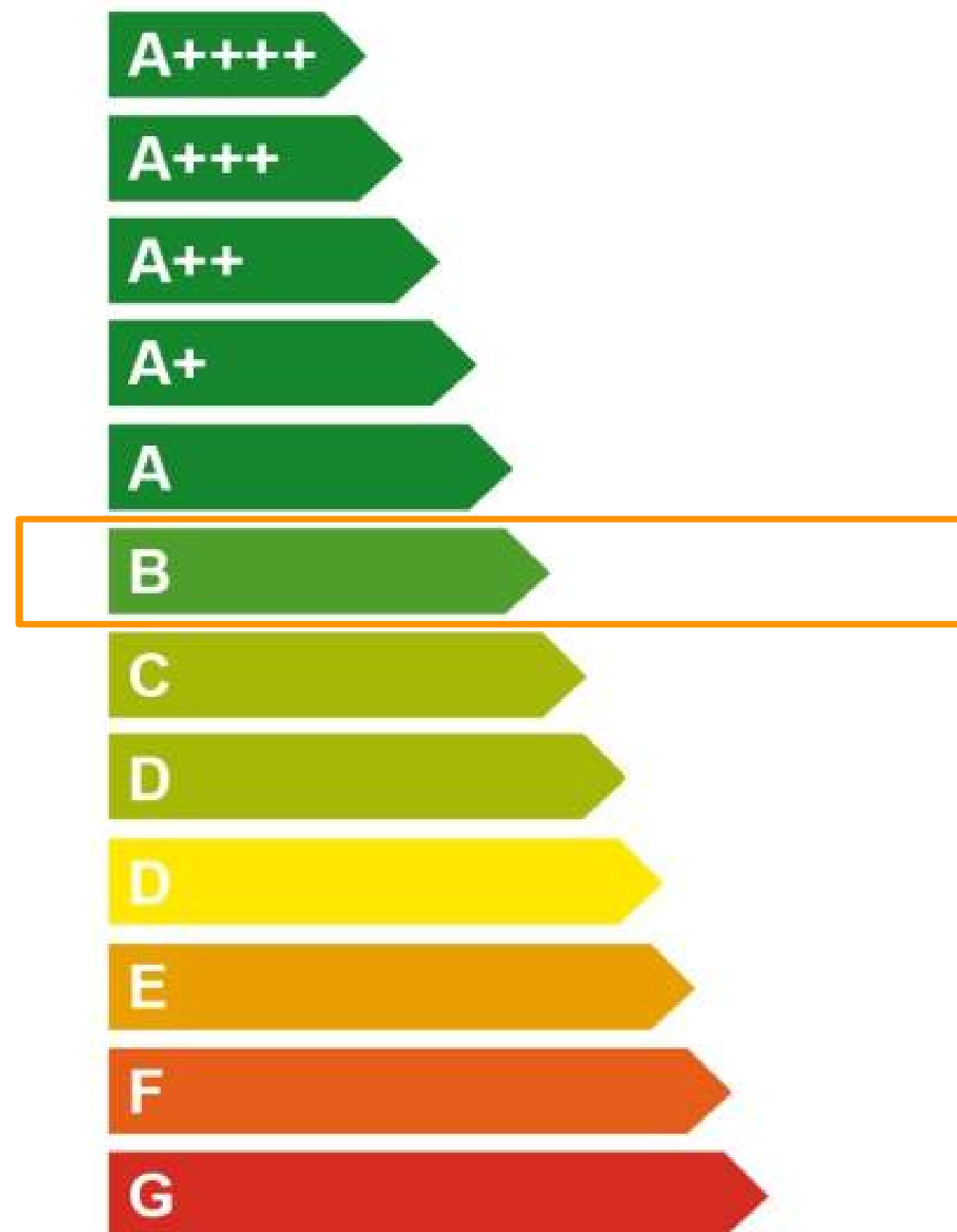
Gebruiksoppervlak wonen: 144.5 m²

Overige inpandige ruimte: 18.7 m²

Perceeloppervlakte: 243 m²

Inhoud: 567.8 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