



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Herenhuis De Vier Linden



Asperen
Voorstraat 21

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3

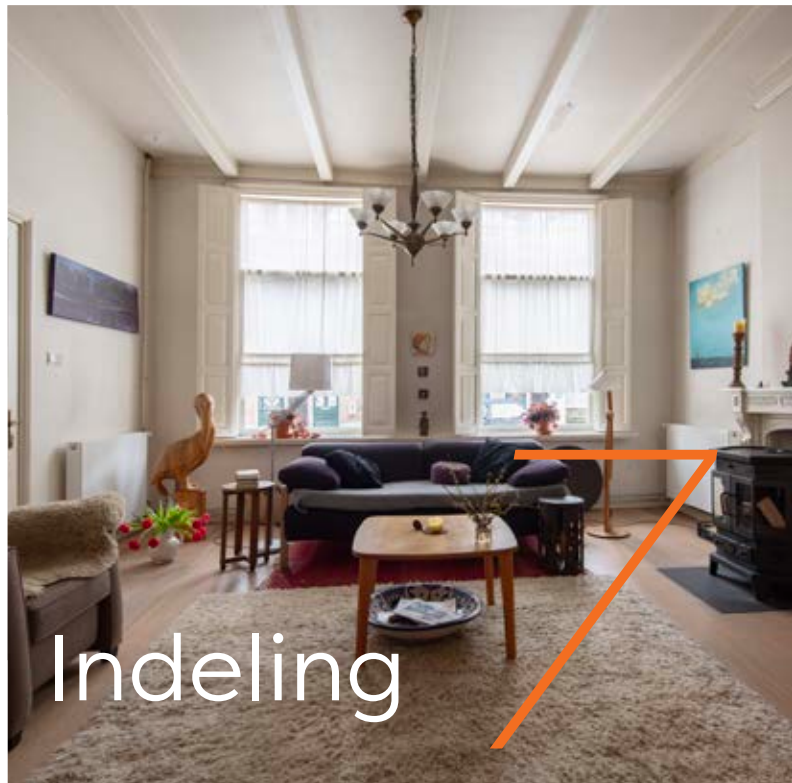


Asperen



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

32



Plattegronden





Asperen Voorstraat 21

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

Parmant markeren de vier linden de voorzijde van dit royale herenhuis. Samen met de karakteristieke voorgevel uit 1890 vormen ze een prachtig tableau. Net als de natuurtuin die zich aan de zijkant van het riante perceel uitstrekt. Hier geniet u in alle rust van de wonderen van de natuur door de autovrije straat aan de achterzijde. Ook binnen herbergt het herenhuis tal van parels. De authentieke binnenluiken, vensterbanken, paneeldeuren en houten schouw zorgen voor een intieme sfeer in de eet-, woon- en werkkamer in het voorhuis. De originele tegelvloer direct bij de entree schittert nog als weleer.

Comfortabel wonen in de oude kern van Asperen

De zichtbare gebinten in de drie grote slaapkamers op de verdieping creëren geborgenheid. Het achterhuis biedt zowel beneden als op de verdieping volop ruimte. Hier creëert u fijne werk- of hobbyruimtes, speelplekken voor de kinderen of een atelier. Aan de achterzijde is in 2016 een volledig nieuwe

wooneenheid (146 m²) met separate tuin gerealiseerd. Het comfort van alle moderne gemakken in combinatie met het interieur van stoere, houten balken geeft het appartement een eigentijdse sfeer.

Royaal herenhuis met riant perceel, grote schuur en nieuw appartement voor dubbele bewoning

Prachtig wonen in de oude kern van Asperen met een autovrije straat aan de achterzijde. In een herenhuis met maar liefst tien kamers met volop ruimte voor het hele gezin, een kantoor aan huis en/of hobby's en een fonkelnieuw appartement voor dubbele bewoning. En genieten van het buitenleven in de riante tuin of klussen in de grote schuur (59 m²). Kortom 'De Vier Linden' is uw bezoek meer dan waard.

Centraal

Het historische Asperen ligt direct aan de Linge. Door de centrale situering in de driehoek A2-A15-A27 waait u uit in alle windrichtingen. Gorinchem ligt op 15 autominuten en Utrecht en Den Bosch op 30 minuten. Leerdam met voorzieningen voor voortgezet onderwijs ligt op tien 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	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis 'De Vier Linden'
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Ligging	In de oude kern van Asperen
Bereikbaarheid	Asperen is 4 kilometer van Leerdam met treinstation. Door de driehoek A2-A15-A27 ligt Gorinchem op 15 minuten en Den Bosch en Utrecht liggen op 30 minuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	521 m ²
- overige inpandige ruimte	103 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	59 m ²

Inhoud	2.417 m ³
Perceeloppervlakte	706 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Royaal en karakteristiek herenhuis;• Inclusief volledig nieuwe wooneenheid aan achterzijde (146 m²). Momenteel verhuurd;• Grote schuur (59 m²) op riant perceel;• In oude kern van Asperen met autovrije straat achterzijde;• Centrale gesitueerd in driehoek A2-A15-A27.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Woonhuis

Begane grond	Entree, toilet, voorkamer, woonkeuken, eetkamer, woonkamer, hal en werkkamer.
Souterrain	Boogkelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, badkamer, hal en hobbyruimte.
Tweede verdieping	Zolders.
Tuin	Smeedijzeren hek, oprit, zij- en achtertuin, schuur en separate tuin appartement.

Appartement

Begane grond	Woonkamer, keuken, toilet en hal.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer en slaapkamer.
Tweede verdieping	Zolder.





Indeling woonhuis

Begane grond

Entree

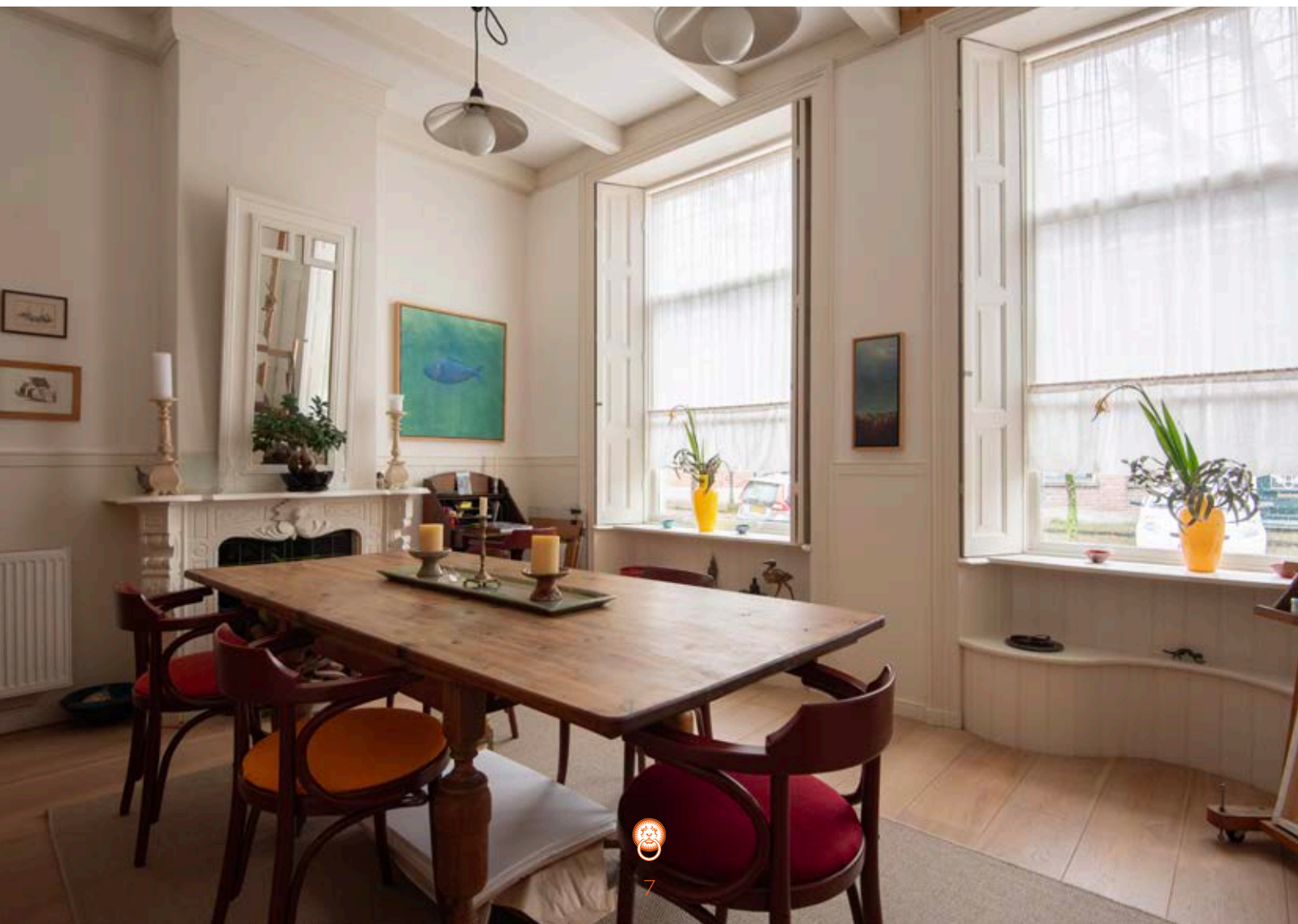
De entree geeft toegang tot een lange gang waar de authentieke tegelvloer de show steelt.

Toilet

Met staand closet en wastafel.

Vookamer

Binnenluiken voor de ramen, authentieke vensterbanken, paneeldeuren en een houten schouw. De sfeer van weleer ademt door deze fraaie voorkamer die grenst aan de woonkeuken. De meterkast bevindt zich in de voorkamer.





Woonkamer

Ook de living kenmerkt zich door authentieke elementen zoals de binnenluiken, de vensterbanken en de houten schouw. Het knisperend vuur van de houtkachel brengt nog meer huiselijkheid in deze ruimte die waarschijnlijk met de eetkamer een kamer-en-suite vormde. Het hoge plafond en de hoge ramen maken de woonkamer licht en ruim

Eetkamer

Ter hoogte van de woonkeuken, aan de zijkant van het huis, is de eetkamer gesitueerd. Een heerlijke ruimte met zicht op de tuin door de fraaie, hoge ramen met binnenluiken. Middels een toog is de eetkamer verbonden met de woonkamer.







Woonkeuken

Keuken met eenvoudige L-vormige wandopstelling.

Doorgang

Ook in de doorgang - verbinding tussen voorkamer en woonkeuken - leeft de herinnering aan het verleden voort. Naast een berging met cv-ruimte (Bosch HR) bevindt zich hier het zogenaamde hammenhok waar voorheen vlees zoals hammen en spek werden gedroogd.





Zijentree

De hal van de zijentree geeft middels openslaande deuren toegang tot de werkkamer. Ook bevindt zich hier een meterkast.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.





Werkkamer

Royale ruimte in het achterhuis met openslaande deuren naar de tuin. De werkkamer is momenteel in gebruik als kantoor/ bibliotheek. De werkkamer geeft toegang tot de kelder.



Souterrain

Kelder

Grote boogkelder over de gehele breedte van het voorhuis.



Verdieping

Overloop

De open kap van de overloop biedt een prachtig zicht op de tweede verdieping/zolder.

Drie slaapkamers

De zichtbare gebinten geven de drie riante slaapkamers een geborgen sfeer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en de derde slaapkamer is aan de zijkant van het huis.

Badkamer

Met ligbad, douche, wastafel en toilet.

Doorgang

Met witgoedaansluiting. De doorgang leidt naar de hobbyruimte in het achterhuis.

Hobbyruimte

Riante ruimte in te richten als atelier of hobbyruimte. De kitchenette is voorzien van een spoelbak met warm en koud water. Ook bevindt zich hier de nooduitgang van het appartement aan de achterzijde.

Zolder tweede verdieping

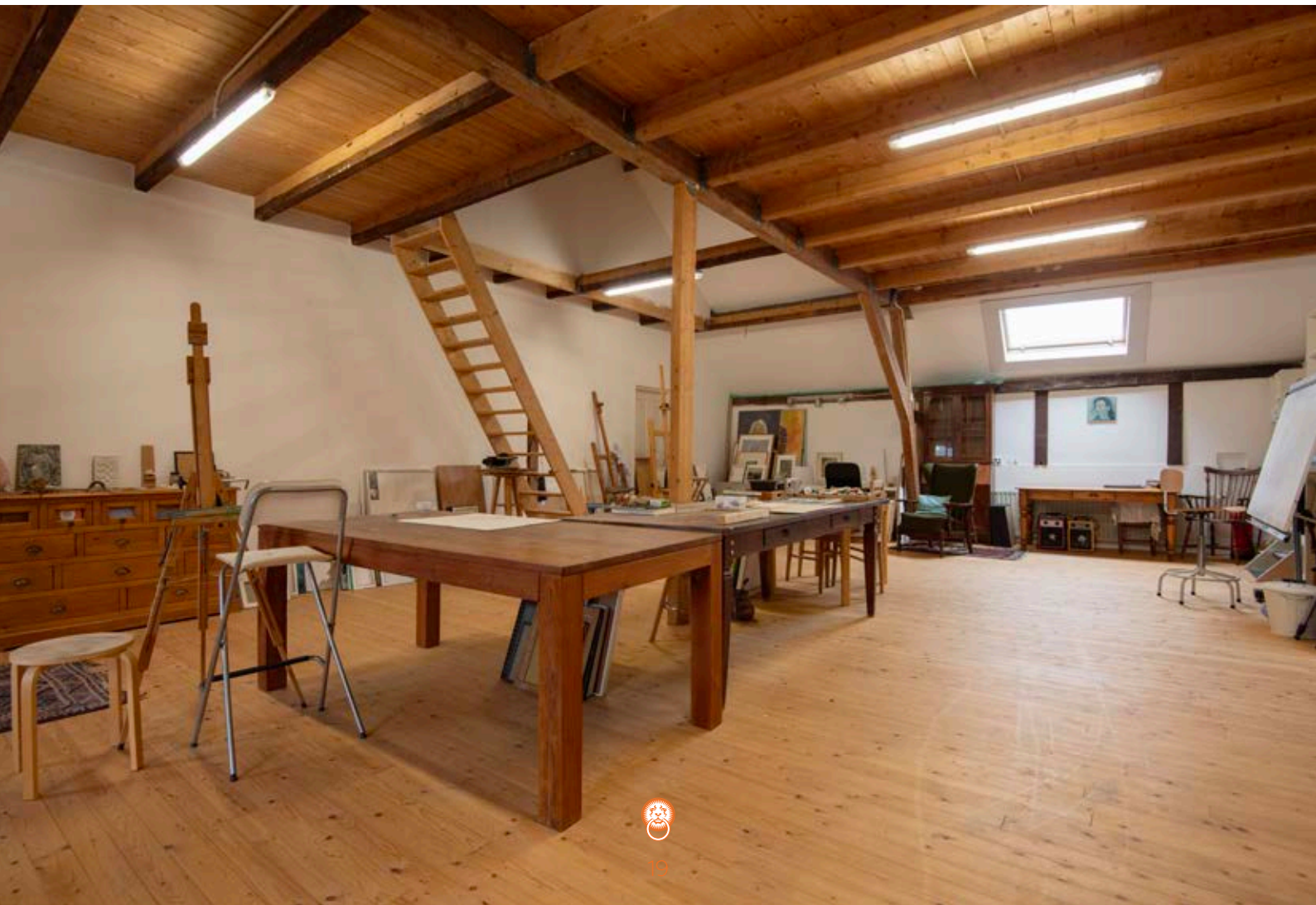
De zolders, in het voor- en achterhuis, zijn bereikbaar middels een vaste trap.











Indeling appartement

Begane grond

Living

Het woongedeelte en de keuken zijn op een harmonieuze wijze gecombineerd. Het kookeiland vormt het intieme hart van de leefruimte waar de zithoek en eetkamer als L omheen zijn gesitueerd. Zo is er een behaaglijk zitgedeelte en een royale eethoek. De openslaande deuren, aan de zij- en achterkant, geven toegang tot de tuin. Het kookeiland is voorzien van een zes pits gasfornuis met grill, twee ovens, afzuigkap en spoelbak. De wandopstelling is uitgerust met koelkast, combimagnetron, vaatwasser en spoelbak.

Kortom een comfortabel appartement dat in 2016 fonkelnieuw is gerealiseerd. Het appartement zal vrij van huur opgeleverd worden..

Hal

Met trap naar de verdieping.

Toilet

Met wandcloset, bidet en wastafelmeubel.







Verdieping

Overloop

De open nok creëert ruimte en sfeer.

Badkamer

Met whirlpool, Inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet, bidet en witgoedaansluiting.

Slaapkamer

Royale, lichte slaapkamer met zichtbare gebinten en balken plafond. De slaapkamer geeft direct toegang tot de badkamer.

Zolder tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de zolder. Hier kan een tweede slaapkamer gecreëerd worden.





Buiten

Tuin

Een sierlijk, smeedijzeren hek aan de zijkant van het huis scheidt de tuin van de oprit. Een groene oase die zich uitstrekt aan de zijkant van het huis. In deze natuurtuin vindt u slingerpaadjes, een rijk gevarieerde begroeiing, vogelhuisjes en een zitje. Hier geniet u ongestoord van de kleine wonderen van het leven; de Minstraat die grenst aan de achterzijde van het perceel is autovrij.

Schuur

De gepotdekselde schuur (59 m²), is over de lengte aan dezelfde zijde, twee keer voorzien van openslaande deuren. Ook is er een bergzolder.

Separate tuin

Het appartement heeft een separate tuin.















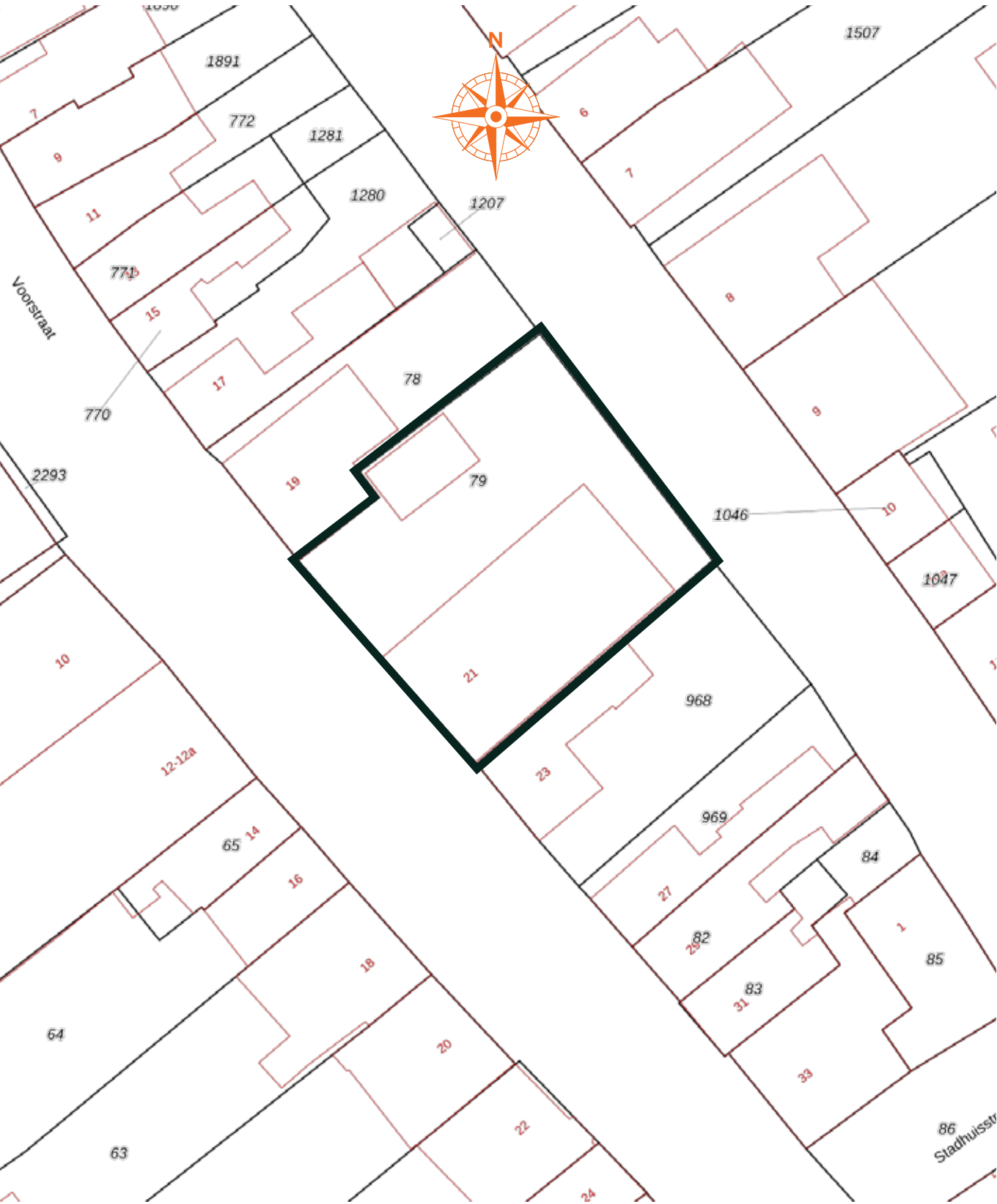
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis heeft een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en het souterrain zijn van beton/steen. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in fraai metselwerk met een gepleisterde plint. Het achterhuis heeft gepotdekselde gevels.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met kruispannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels cv-ketels.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energie-label:	...
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	Het woonhuis is omstreeks 1890 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 79, groot 706 m².



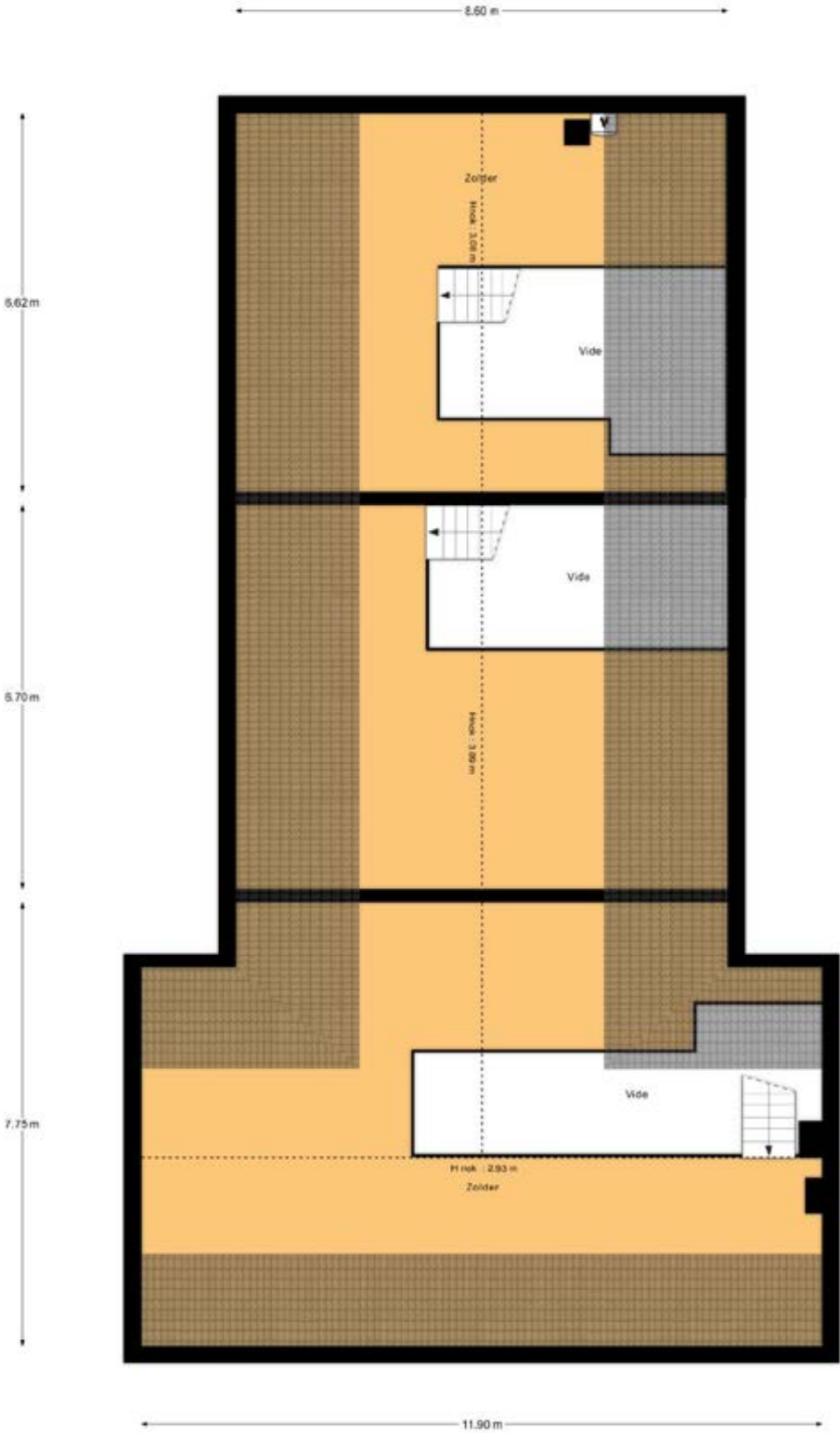
Plattegronden

Eerste verdieping



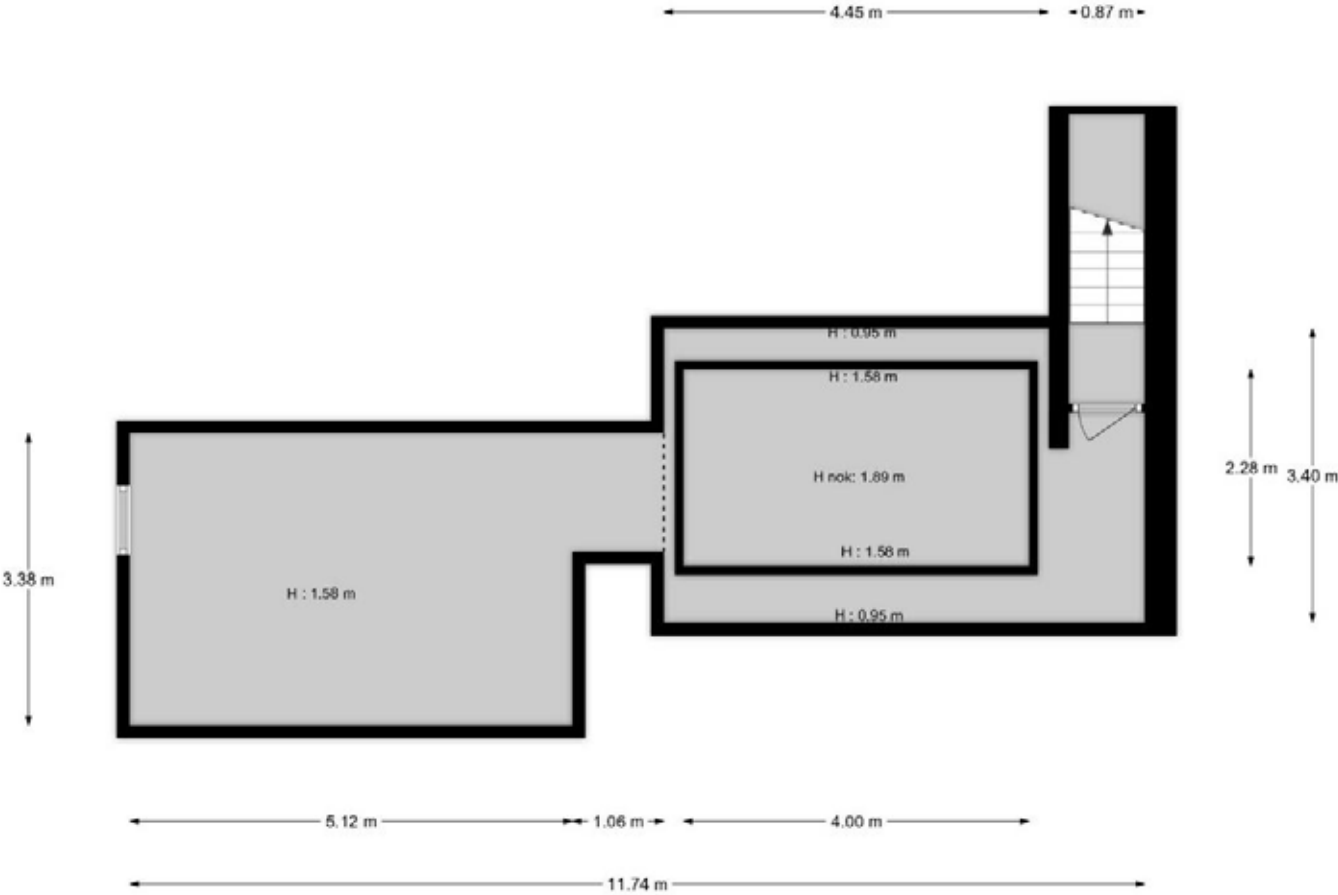
Plattegronden

Tweede verdieping



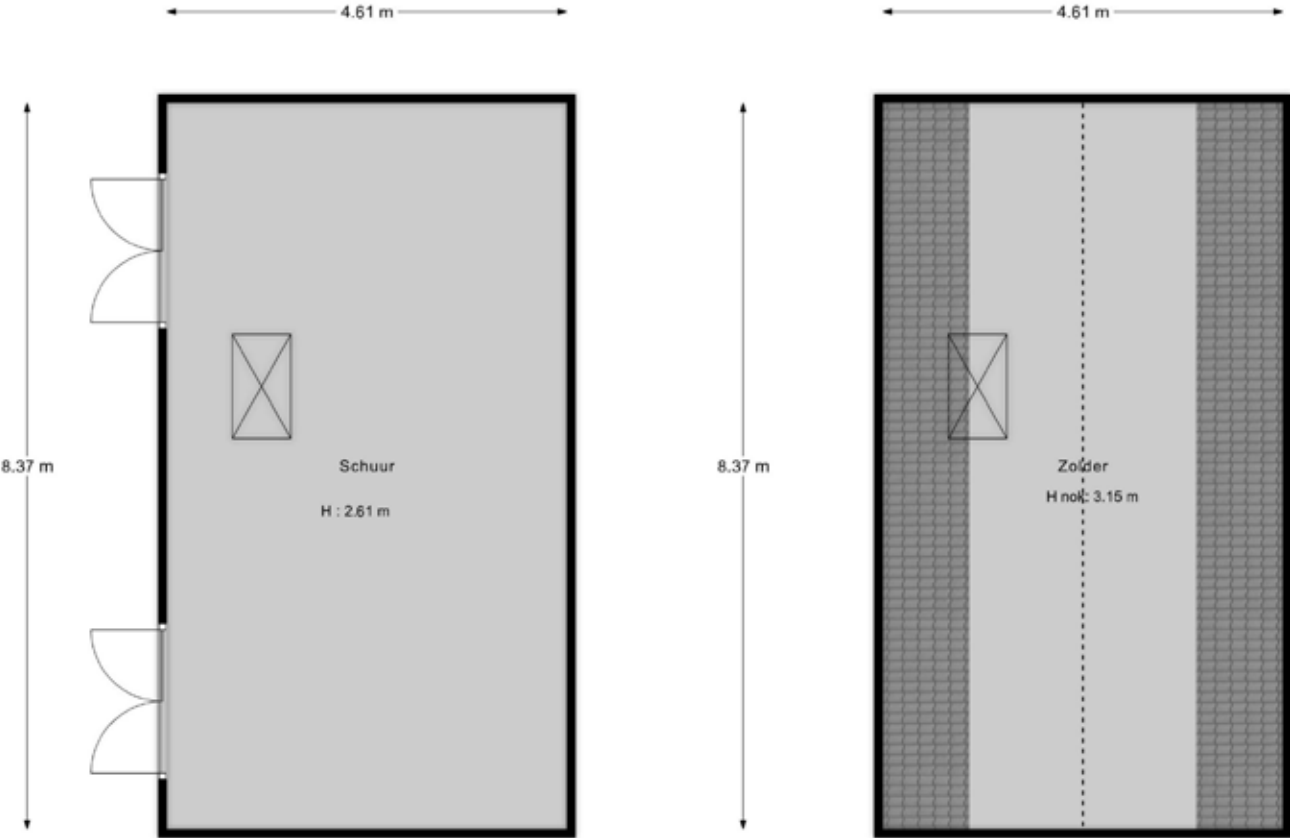
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Schuur en verdieping schuur



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

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.

Omgevingsplan

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.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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