

Kom binnen

Molenwal 21 A, Asperen

**"Wordt deze woonark in
Asperen jouw nieuwe plek?"**

van **Ekeren
Kuiper**



voor 't
Leven



Vrijstaand wonen op het water met een permanent vakantiegevoel

Vraagprijs

€ 559.500,- k.k.



Type woning

Vrijstaande woning



Woonoppervlakte

161 m²



Slaapkamers

4



Energie label

A

Wordt dit jouw nieuwe (t)huis?

Royale watervilla met circa 161 m²
woonoppervlakte, vier slaapkamers,
energielabel A en een unieke ligging
aan de Linge.

Gerald de Jong
NVM Makelaar - Taxateur

✉ gerald@vanekerenkuiper.nl

☎ 0345 632 100



Ik vertel je er graag meer over!

Ontdek in deze brochure de sfeer, ruimte
en mogelijkheden van deze woning.

Voor al je vragen sta ik graag voor je klaar!

Je hebt ons **Voor 't Leven**



Kom binnen...

Aan de Molenwal 21A in Asperen woont u op een manier die in Nederland maar weinig voorkomt. Vrijstaand, direct aan het water en omgeven door rust, ruimte en groen. Een plek waar het uitzicht iedere dag verandert, waar u vanaf uw eigen vlonder zo het water op stapt en waar wonen voelt als vakantie.

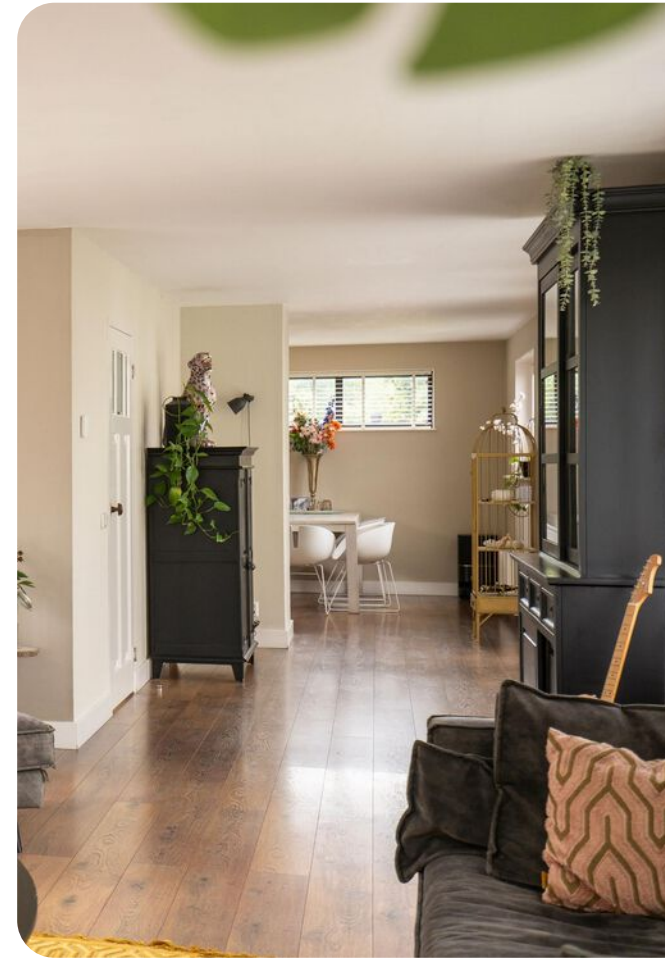
Deze fraaie watervilla "Roderick" werd in 2006 gebouwd door Spruyt Arkenbouw uit Heerenveen en biedt verrassend veel leefruimte. Met circa 161 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een energielabel A, zonnepanelen, airconditioning en een verzorgde buitenruimte is dit een woning die comfort, duurzaamheid en een unieke woonbeleving moeiteloos combineert.





Ruimte voor 't (dagelijks) leven

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een weids uitzicht over het water. De sfeervolle houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met het vlonderterras, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.





Hier kan je ontspannen en opladen

De moderne keuken is uitgevoerd met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne plek om te koken, te tafelen en samen te zijn met familie en vrienden.

Op het onderdek bevinden zich vier slaapkamers, een ruime badkamer voorzien van whirlpool, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet, alsmede een praktische wasruimte.





Wonen op het water

Wonen op een watervilla is anders dan wonen in een traditionele woning op eigen grond. Juist die bijzondere combinatie maakt deze woning zo aantrekkelijk.

De watervilla zelf is volledig eigendom van de eigenaar en staat geregistreerd in het Nederlandse scheepsregister van het Kadaster. De ligplaats aan de Molenwal is in het geldende bestemmingsplan aangewezen als woonbootligplaats. De gemeente West Betuwe heeft bevestigd dat hiervoor geen afzonderlijke ligplaatsvergunning meer is vereist.

Buiten in de tuin

Ook buiten is duidelijk zichtbaar hoeveel aandacht de huidige eigenaren aan het geheel hebben besteed. De tuin is recent opnieuw aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, siergrassen, een ruime schuur en een sfeervolle overkapping met glazen schuifwanden en aangrenzende pergola. Dankzij de beschutte ligging en de aanwezige privacy kunt u hier vrijwel het gehele jaar door genieten van het buitenleven.



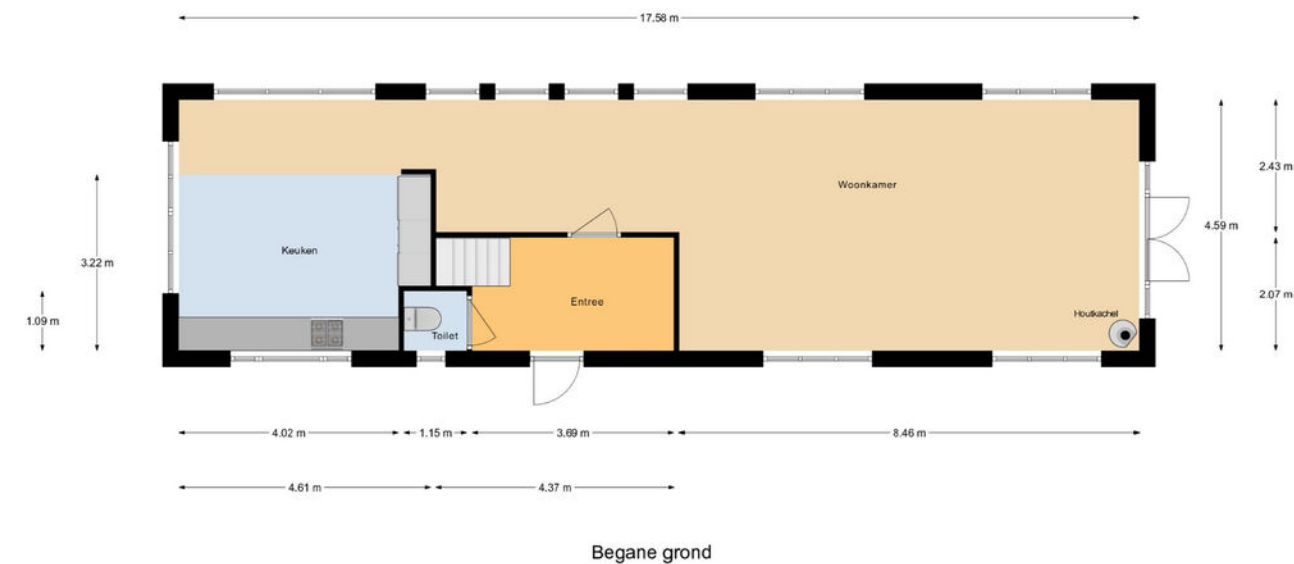
Goed om te weten:

Voor een nieuwe eigenaar is het goed om te weten dat de gemeente West Betuwe in de actuele Grondprijsbrief voor nieuwe huurovereenkomsten bij woonboten en woonarken een grondhuur hanteert van € 10,- per m² per jaar, jaarlijks te indexeren. Uitgaande van een oppervlakte van circa 205 m² zou dit neerkomen op een jaarlijkse grondhuur van circa € 2.050,-. Daarnaast is de eigenaar jaarlijks liggeld verschuldigd overeenkomstig het op dat moment door de gemeente West Betuwe vastgestelde tarief (in 2026 bedraagt dit € 628,-).

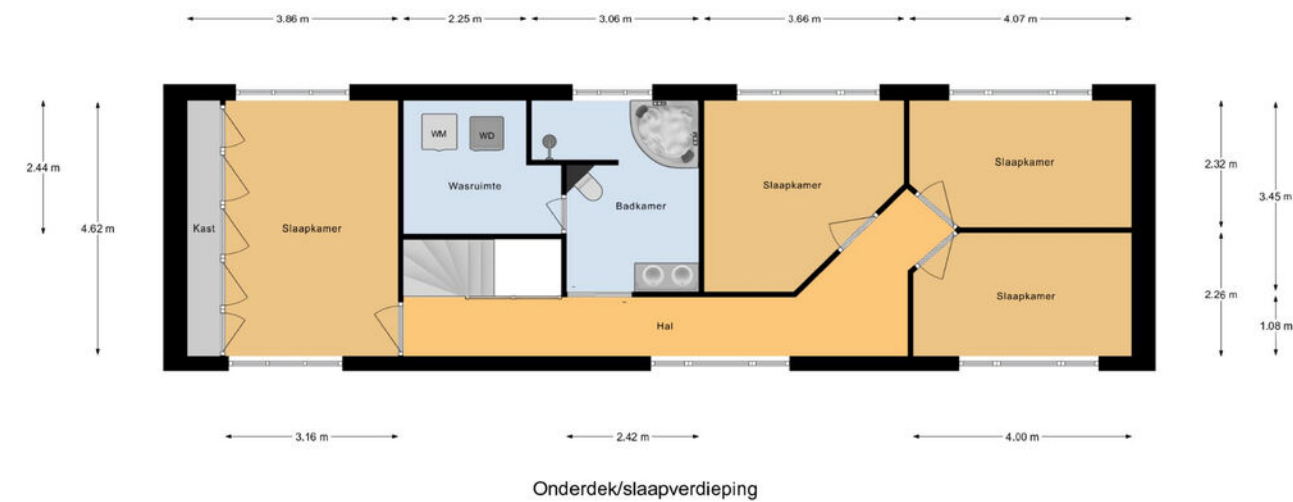
De gemeentelijke correspondentie, de Grondprijsbrief en de Verordening liggeld maken onderdeel uit van het verkoopdossier en zijn voor geïnteresseerden beschikbaar.



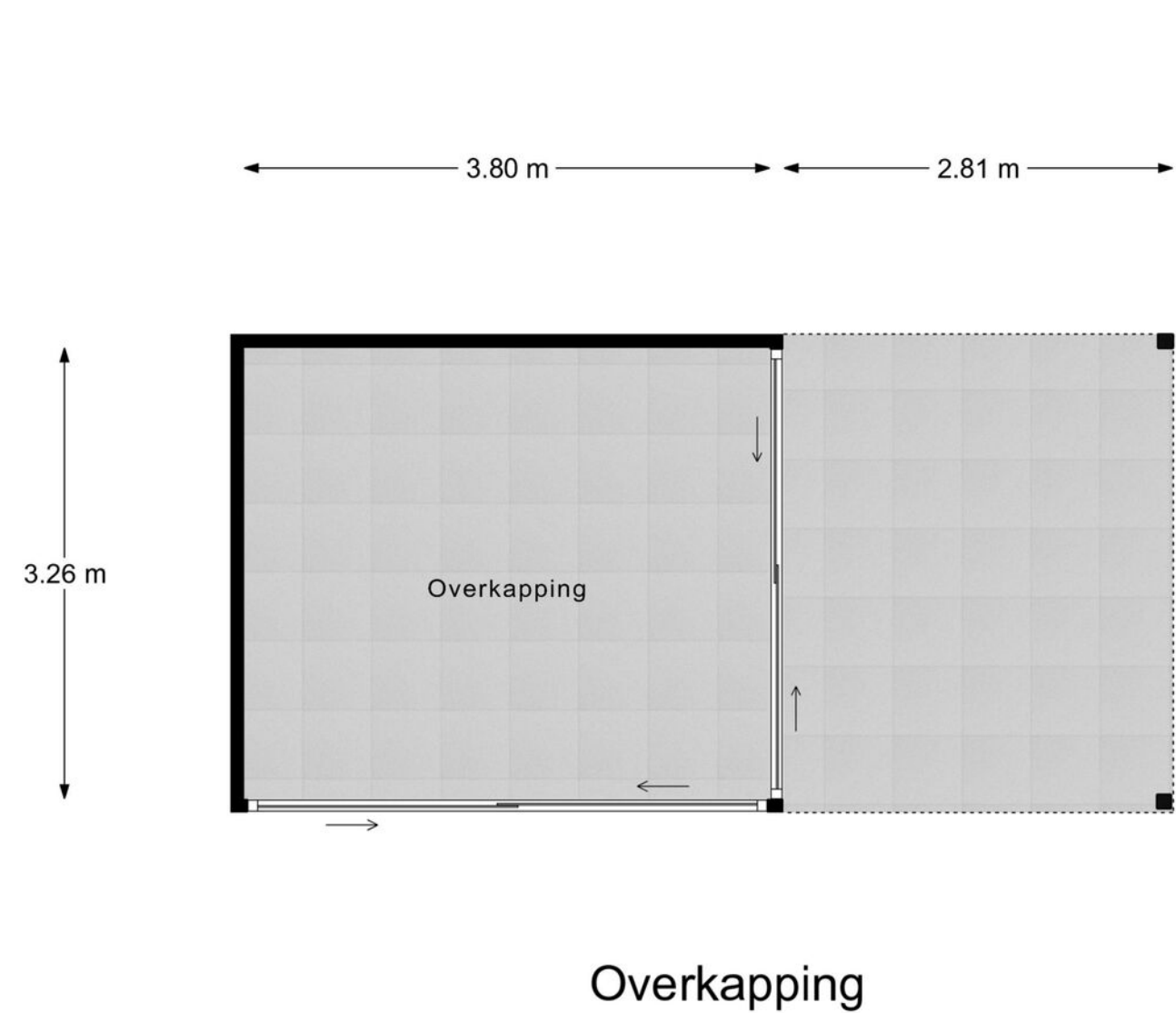
Plattegronden



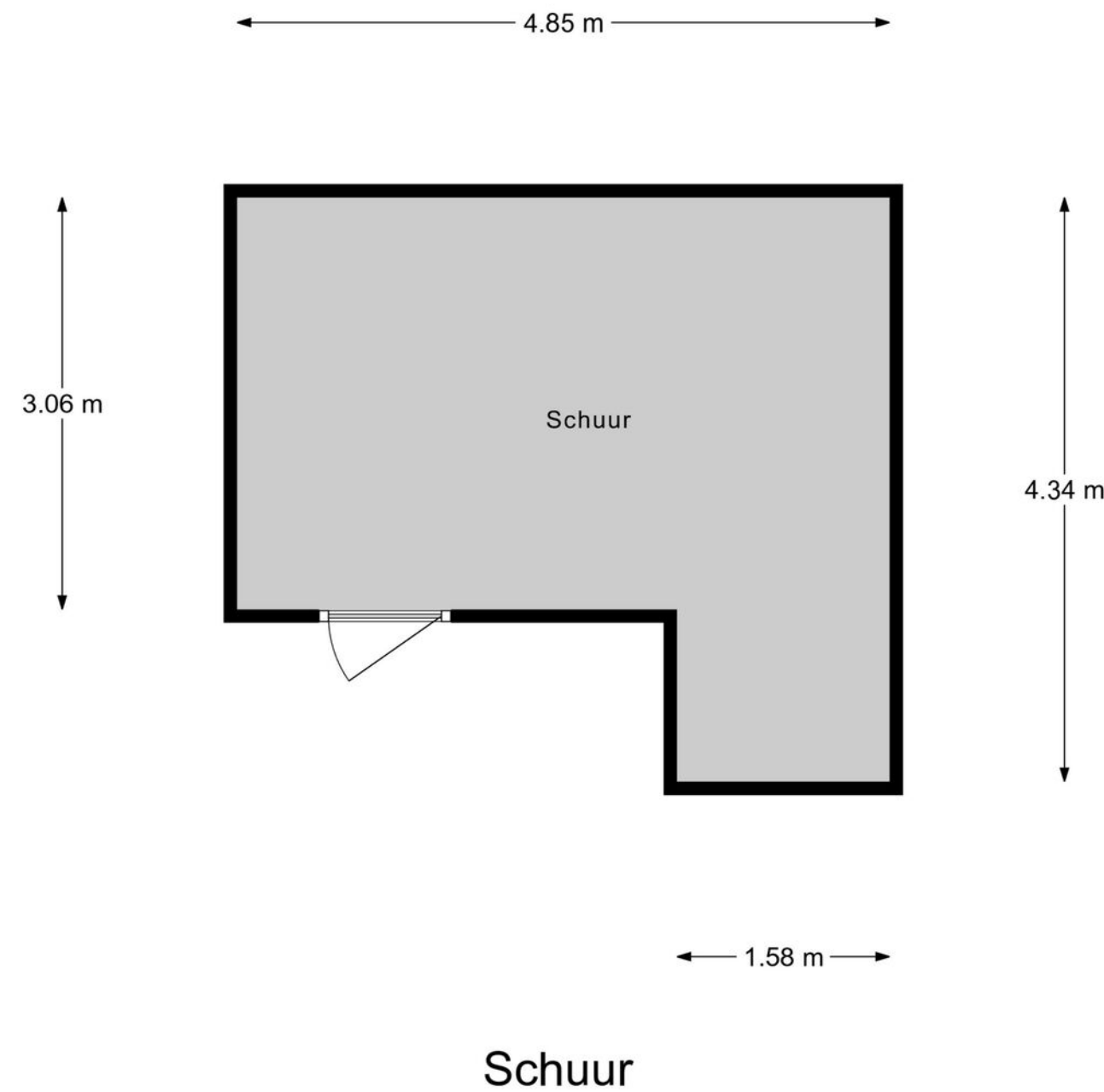
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Wonen in omgeving Leerdam

Leerdam is een leuke stad waar alles dichtbij is en je toch de ruimte voelt. Met de Linge om de hoek, gezellige straatjes en volop voorzieningen woon je hier fijn!



Hotspots



Restauranttip
Puur Ted, Leerdam



Cultuur en historie
Hollandse Waterlinie



Lunchtips
De Houtloods, Leerdam



Sport
Voetbal, hockey, tennis enz.



Supermarkt
AH, Jumbo, Leerdam



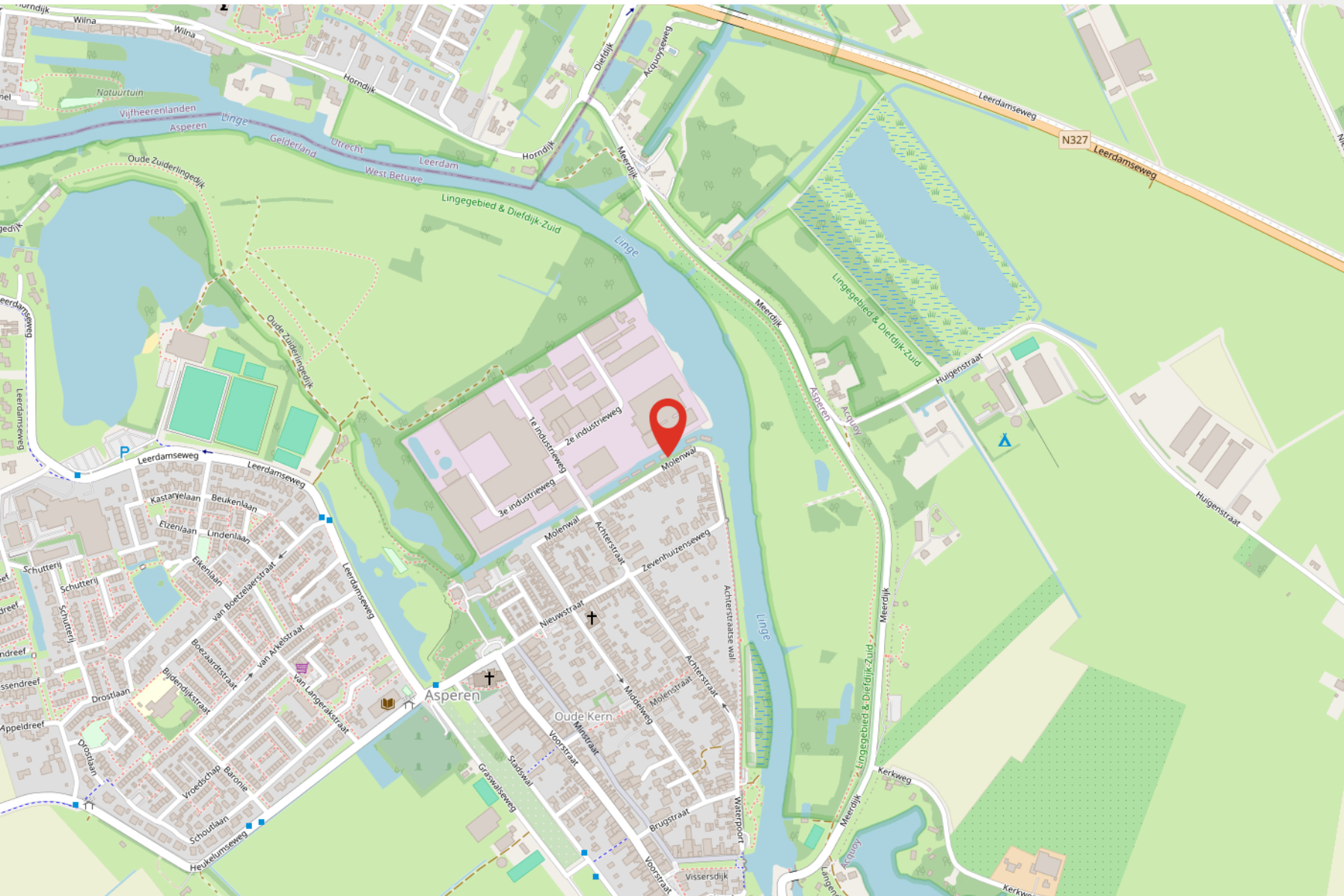
Scholen
Basis en middelbaar



Winkelcentrum
Stad en in wijk



Wandeltip
Bloesemtocht bij de Linge



**Voel je
thuis in de
omgeving**



Retro & nostalgie met een moderne twist

Retro stijlen uit de jaren '60/'70 maken een comeback, maar dan slim vertaald naar nu: moderne materialen, combinatie oud + nieuw, warme retrokeuren zoals mosterdgeel.

Woon trends 2026

In 2026 draait wonen om warmte, karakter en bewust leven. Duurzame materialen, organische vormen en natuurlijke tinten brengen rust en harmonie in huis. Handgemaakte meubels, retro-accenten en slimme technologie zorgen voor een interieur dat niet alleen mooi is, maar ook echt bij je past.



Fest Amsterdam Alp fauteuil

Slimme integratie van technologie & multifunctionele ruimtes

In een veranderende woonwereld (meer thuiswerken, kleinere woonruimtes) krijgt meubelontwerp en technologie een subtielere rol: meubels passen zich aan, techniek integreert zich onopvallend, ruimtes vervagen.

*GOOGLE NEST Hub Max
Chalk Slimme speaker Beige*



Vloeiende vormen & organisch design

In plaats van strakke hoeken, hoekige meubels en rechte lijnen, zien we dat ronde vormen en organisch design de boventoon krijgen: ovale tafels, banken met afgeronde rugleuningen, spiegels met zachte contouren.



Natuur & groen in huis

Het natuurgevoel komt binnen: grote planten, rotan, linnen, hout, botanische prints, groentinten. Niet alleen als decoratie, maar ook om rust te brengen, luchtkwaliteit te verbeteren, sfeer te geven.

Cozy minimalisme

Minimalisme blijft, maar dan met warmte: minder spullen, maar wel betekenisvolle objecten. Strak ja, maar met zachte materialen, vloeiende lijnen en persoonlijkheid.



Kleurtrends 2026

In 2026 draait alles om gevoel, rust en verbinding met de natuur. Zachte aardetinten, natuurlijke groenen en warme neutrals blijven populair, maar krijgen een frisse tegenhanger: diepe blauwtinten.



Aardse warmte

Terracotta, klei en zandkleuren zorgen voor een gevoel van geborgenheid. Deze tinten halen de natuur naar binnen en creëren een tijdloze, warme basis die perfect combineert met natuurlijke materialen als hout en linnen.



Expressieve accenten

Fuchsia, mosterdgeel en diep bordeaux zorgen voor energie en persoonlijkheid. Een enkele muur, stoel of lamp in zo'n kleur maakt van je interieur een echte blikvanger.



Koele pastels

Zachte pastellen als lavendel, poederroze en lichtblauw brengen luchtigheid in huis. Ze voegen kleur toe op een subtiele manier en laten ruimtes ruimtelijker aanvoelen.

Flexa's kleur van het jaar: The Rhythm of Blues

Een kalme, eigentijdse blauwtint die balans brengt tussen warmte en frisheid. Deze kleur ademt sereniteit en sluit perfect aan bij de behoefte aan rust in huis. Ze combineert moeiteloos met zand-, klei- en terracottatonen, maar ook met zachte pastels of donkere



Groen in balans

Van zacht saliegroen tot diep mosgroen: groentinten staan symbool voor groei, rust en evenwicht. Ze brengen leven in huis en combineren prachtig met natuurlijke texturen en houtsoorten.



Neo-Neutrals

De traditionele witte en grijze tinten maken plaats voor greige, beige en taupe. Deze zachte neutralen vormen een serene achtergrond die warmte toevoegt zonder te overheersen.





Voor nu en later

Investerings in comfort en duurzaamheid dragen bij aan een goede waarde, voor nu en voor later.



Lagere energiekosten

Kleine aanpassingen maken al verschil. Denk aan een waterbesparende douchekop, ledverlichting of het beperken van sliepverbruik.



Subsidies

Ga je verduurzamen? Dan zijn er vaak subsidies die helpen. Kijk bijvoorbeeld naar de landelijke ISDE-subsidie of wat de gemeente te bieden heeft.



Gunstiger energielabel

Met eenvoudige of grotere verbeteringen kan het energielabel gunstiger worden. Denk aan vloerisolatie, HR++-glas of zonnepanelen, passend bij de huidige situatie.



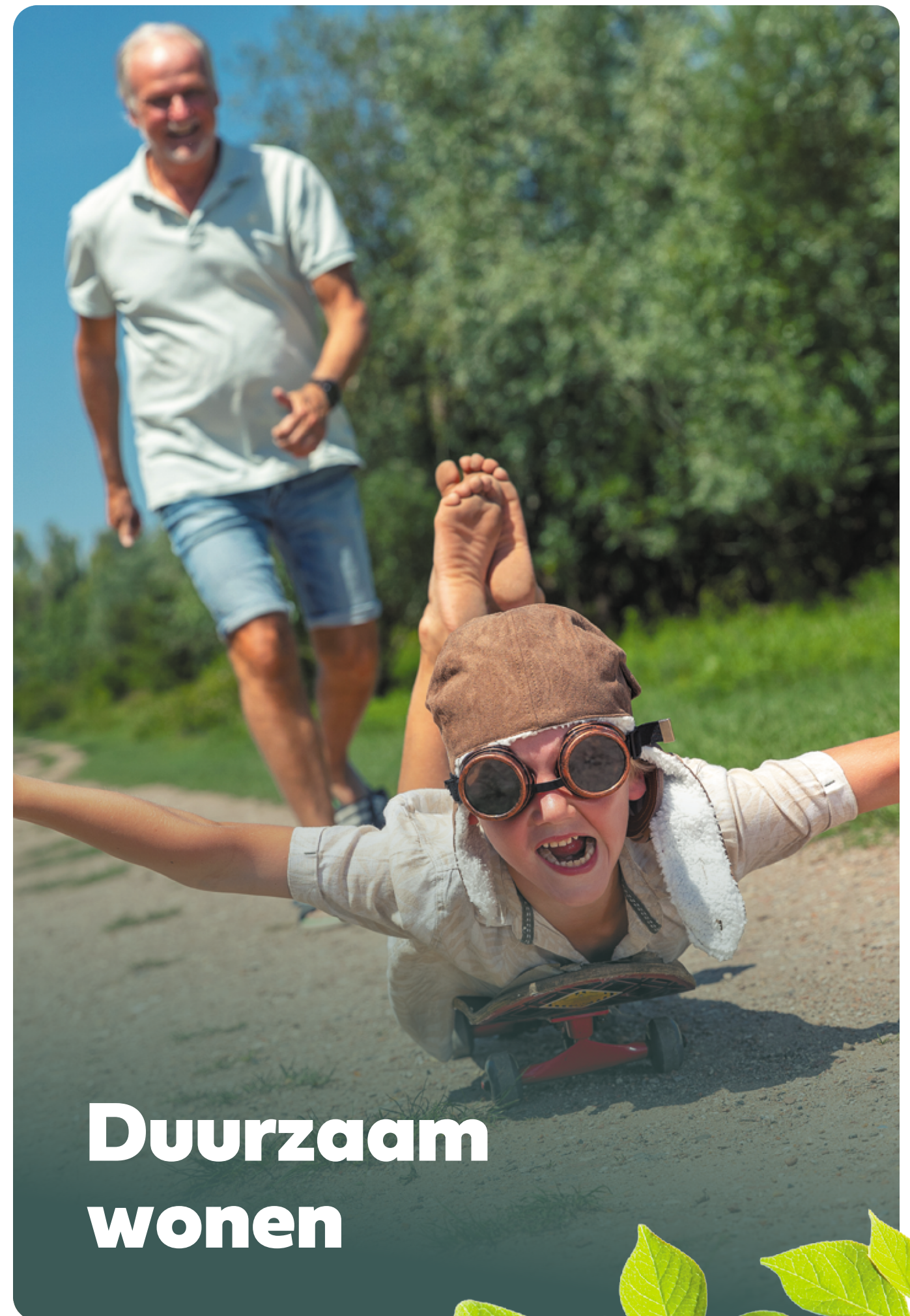
Mogelijkheid voor groene hypotheek

Bij een energiezuinige woning of geplande verduurzaming heeft een hypotheek vaak gunstigere voorwaarden en rentes.



Groene vingers

Vervang een paar tegels door groen voor een koelere tuin of hang bloembakken neer. Met een regenton gebruik je regenwater om planten water te geven.



Duurzaam wonen

Enthousiast geworden? Dit is de reis naar jouw **(droom)woning!**



Je hypotheek & verzekeringen regel je niet alleen!

Onze vestigingen

Gorinchem

Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem

☎ 0183 672 999

Leerdam

Voorwaartsveld 5a
4142 DA Leerdam

☎ 0345 632 100

Papendrecht

De Wederik 2
3355 SK Papendrecht

☎ 078 615 99 60

Culemborg

Het Hof 1
4101 BT Culemborg

☎ 0345 229 300

vanekeren.nl

voor't *Leven*

Woning- en Bedrijfsmakelaars • Hypotheken • Verzekeringen
vanekerenkuiper.nl