



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

1

Kerklaantje NEDERASSELT

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
1980

Woonoppervlakte
240 m²

Perceeloppervlakte
743 m²

Inhoud
1023 m³



Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dubbel glas, dak- en gevelisolatie

Energieklasse
C

Verwarming
c.v.-ketel, open haard



Tuin locatie
Rondom, balkon op het zuiden



Vrijstaand wonen met ruimte, privacy én volop potentie in het groene Nederasselt!

Op een rustige en aantrekkelijke locatie in het geliefde Nederasselt staat deze ruime vrijstaande woning met een woonoppervlak van maar liefst 240 m², gelegen op een royaal perceel van 743 m². Deze woning (bouwjaar 1980) biedt volop privacy, ruimte en potentie en is daarmee uitermate geschikt voor (grote) gezinnen, thuiswerkers of kopers die op zoek zijn naar een woning met mogelijkheden.

De woning ligt in een prettige woonwijk, nabij de Maas en de sluis van Nederasselt, waar rust, natuur en ruimte samenkomen. Nederasselt biedt een fijne, rustige woonomgeving met de basisschool en busverbinding op loopafstand. Grave, Wijchen, winkels, scholen en het NS-station liggen op fietsafstand, met een snelle verbinding richting Nijmegen en Den Bosch.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de ruime hal met schoonmetselwerk wanden en een karakteristieke boogmuur die toegang geeft tot de garderobe, meterkast en het toilet met fontein. Vanuit de hal komt u in de zeer royale woon- en eetkamer met een fraai stucwerk sierplafond met ornamenten en is voorzien van een sfeervolle open haard met schouw en een schuifpui naar de zonnige zij-tuin. De keuken in hoekopstelling is uitgerust met een keramische kookplaat, vaatwasser en koelkast en staat in verbinding met een gezellige, separate eetkamer. Vanuit de keuken bereikt u ook de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, kelderkast en toegang tot zowel de achtertuin als de ruime inpandige garage. Deze garage met een afmeting van 6.42 x 5.04 meter is voorzien van elektra, water en verwarming.

Eerste verdieping

De ruime overloop met glas-in-lood raam bereiken we via de mooie hardhouten trapopgang en beschikt over een separaat toilet met fontein. De zeer royale hoofdslaapkamer is voorzien van een inbouwkast, airconditioning, een balkon op het zuiden en een en-suite badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel.

Daarnaast zijn er nog drie slaapkamers: een tweede slaapkamer met inbouwkast, een derde slaapkamer die ook doorgang geeft naar de vierde slaapkamer die boven de garage gelegen is. Via de overloop bereikt u ook de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich een ruime overloop met cv-installatie en boiler, evenals twee zolderkamers die ideaal zijn als bergruimte, hobbyruimte of eventueel extra kamers.

Tuin

De woning beschikt over een zeer verzorgde en fraai aangelegde tuin rondom.

Voortuin: stijlvol ingericht met sierbestrating, vaste planten, siergrind en een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, omgeven door een groene haag.



Zijtuin: direct bereikbaar via de schuifpui, gelegen op het zuiden, met een betegeld terras, deels overdekt en veel privacy dankzij hagen en beplanting.

Achtertuintuin: een fijne, beschutte tuin met een ruim terras met overkapping, gazon en diverse borders met volwassen beplanting. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven.

Bijgebouwen

Inpandige stenen garage voorzien van elektra, water en verwarming.

Gebouw gebonden berging aan de achterzijde van de woning

Kortom: een verrassend ruime woning op een mooie locatie, ideaal voor wie comfortabel en vrij wil wonen met volop mogelijkheden. Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en sfeer van deze woning!

Overige informatie

- Energielabel: C, geldig tot 11-02-2036
- Isolatie: Gevel- en dakisolatie naar bouwjaar
- Kozijnen: Aluminium, voorzijde woning en garagedeuren zijn van hout.
- Beglazing: Geheel voorzien van dubbelglas
- Cv-installatie: Nefit 2013
- Open haard: Al enige tijd niet meer in gebruik
- Boiler: AO Smith 144 liter
- Airco Mitsubishi 2020
- Voorzieningen: Rolluiken, glasvezel, tv-kabel, airco, alarminstallatie, tuinkraan en stroomaansluiting buiten.
- Vloeren: Allen van beton
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein ± 4 auto's
- In de koopovereenkomst zal o.a. de niet-zelfbewoningsclausule, een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen worden.

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 667,52 per jaar

Rioolheffing € 173,85 per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemheffing € 348,24 per jaar

Zuiveringsheffing € 70,35 per jaar

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

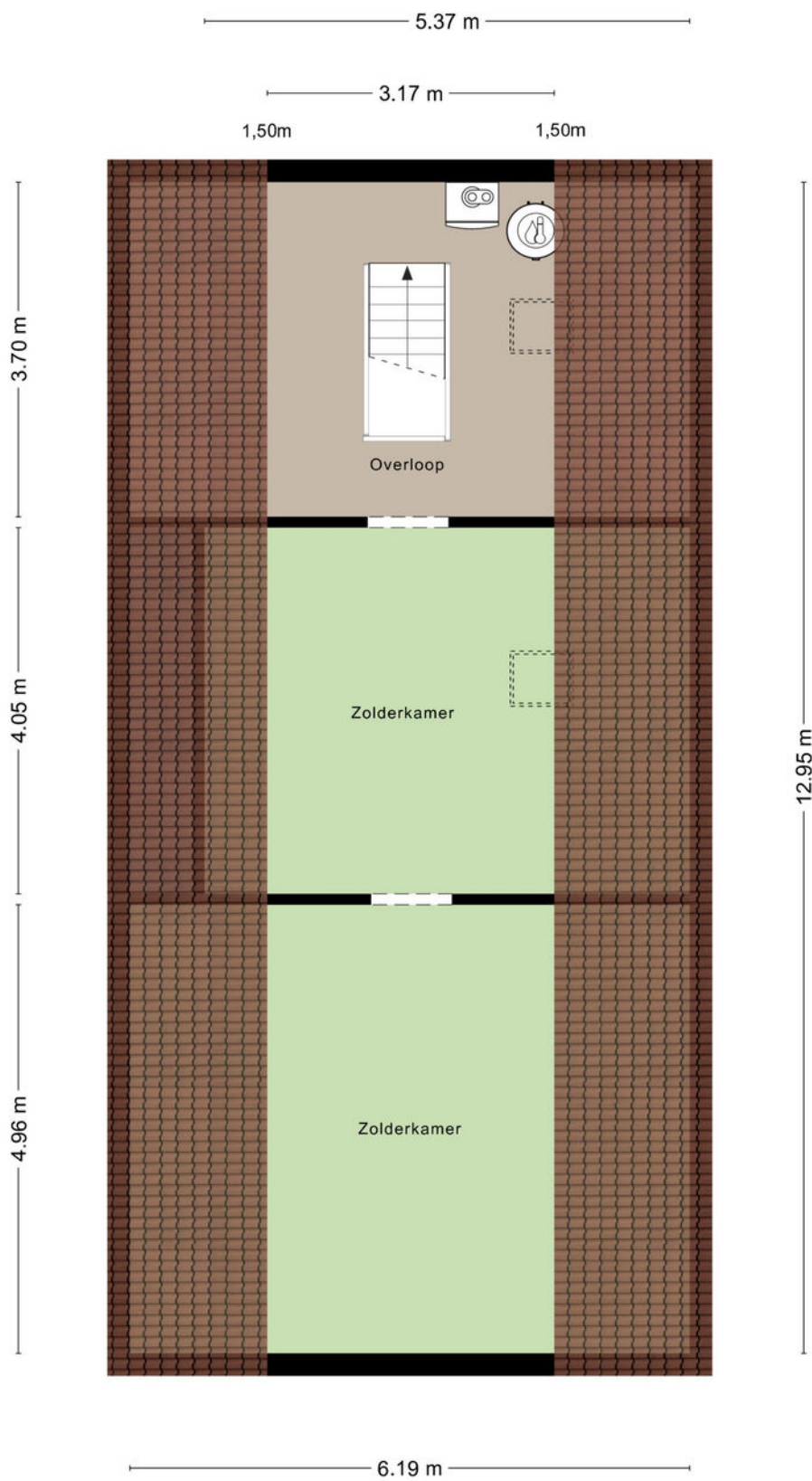
1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

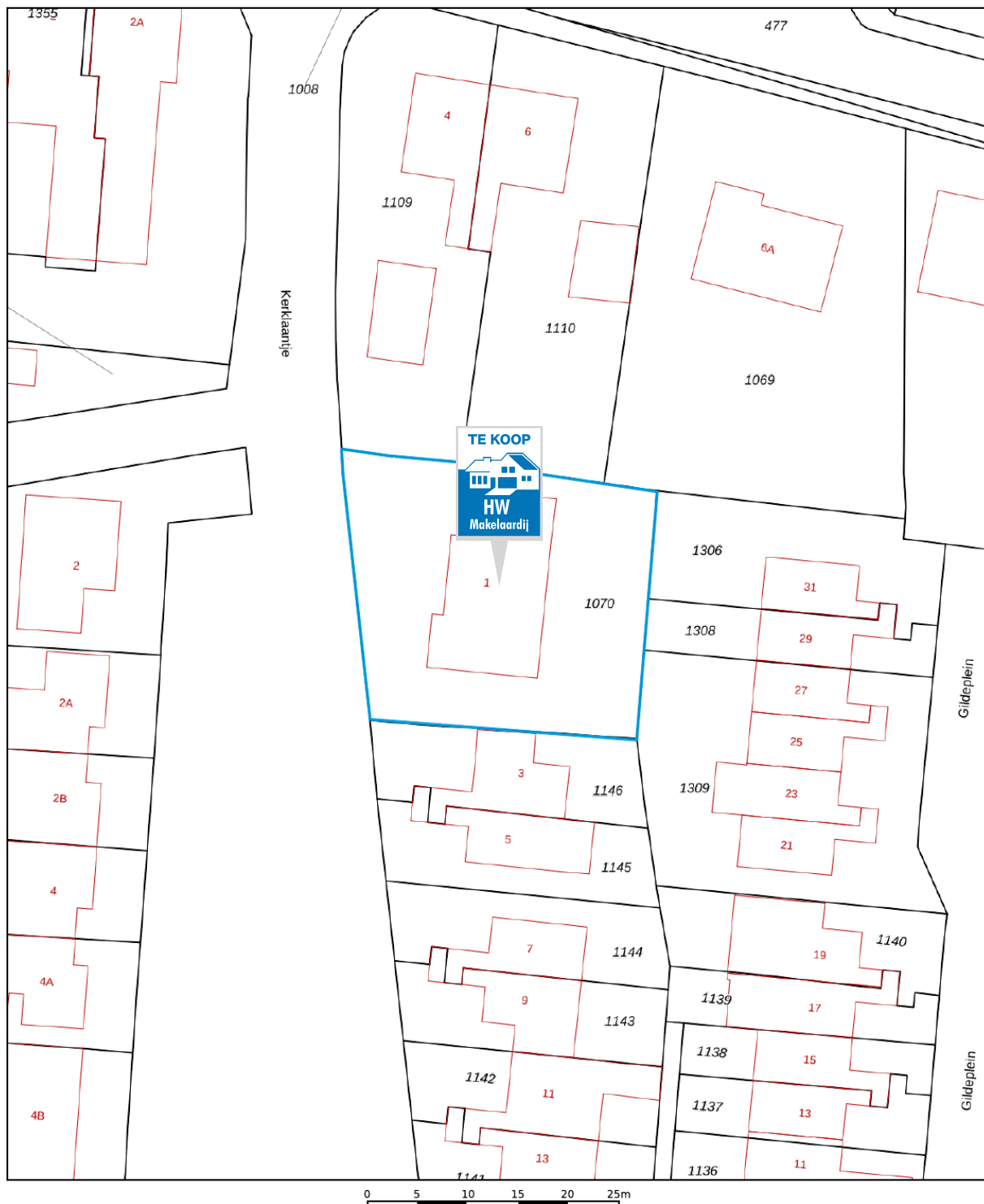



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: 6612 BB

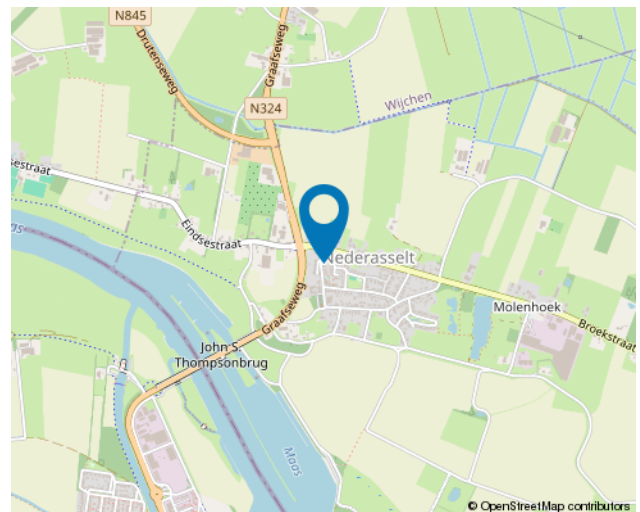
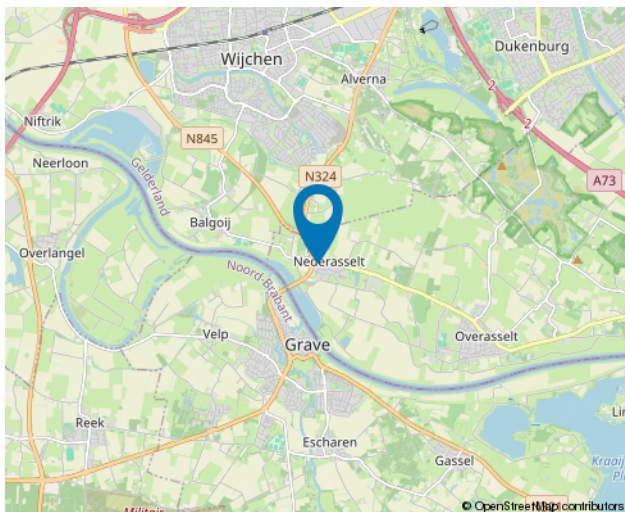
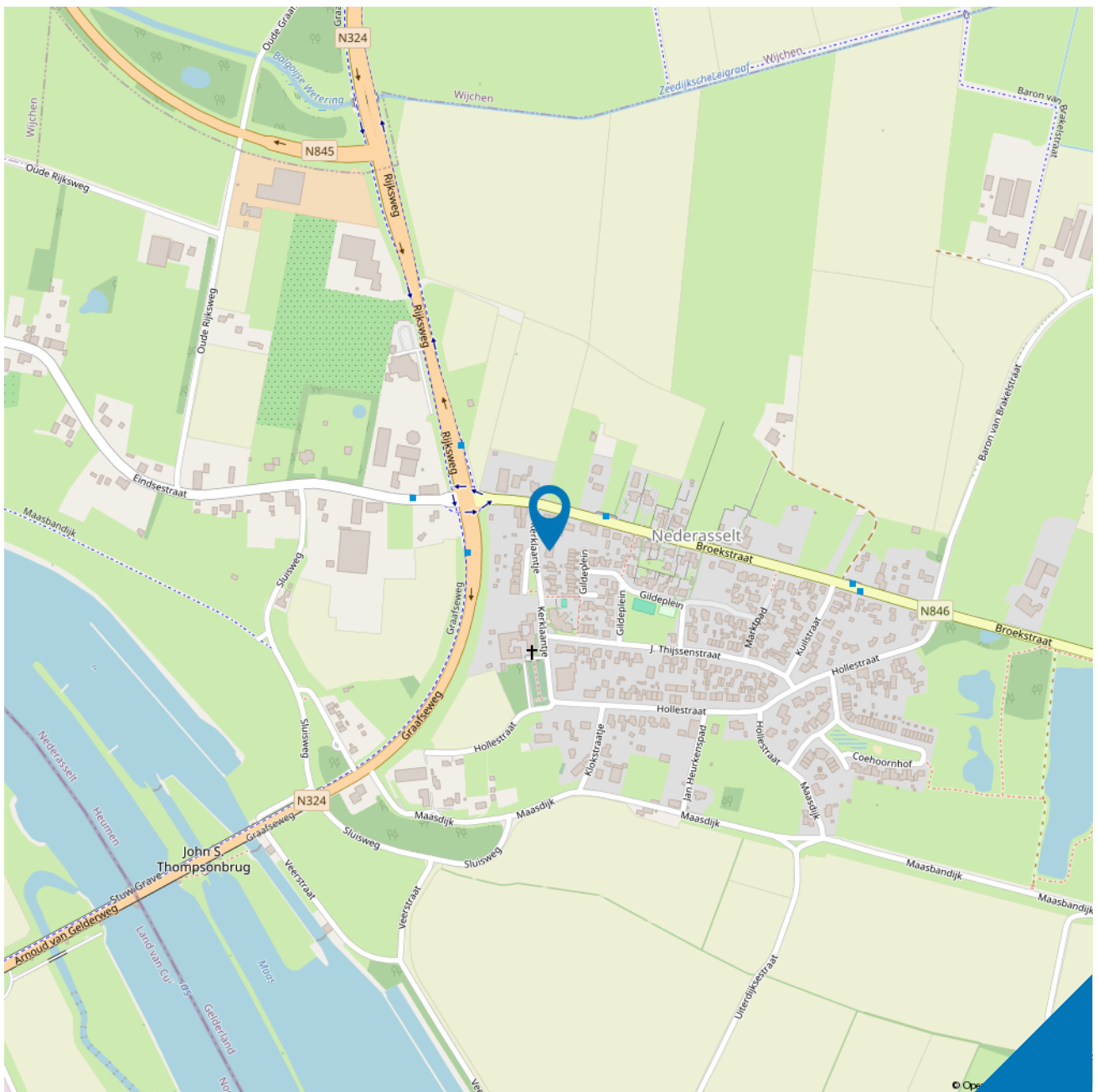


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Nederasselt</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 1070</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

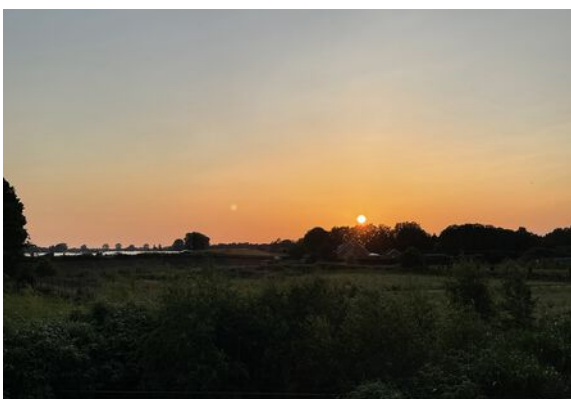
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Wonen in Nederasselt



Het mooie dorp Nederasselt ligt aan de Maas, waar u heerlijk naar de sluis kunt wandelen om de boten te bewonderen.

Nederasselt heeft een rijk verenigingsleven, muziek, sport, voor ieder wat wils. De basisschool is op korte afstand gelegen, alle soorten voortgezet onderwijs op 15 minuten fietsafstand.

Verder vindt u alle dagelijkse voorzieningen in Wijchen, Grave en Overasselt (resp. 4, 3 en 2 km afstand).

Op 15 autominuten van Nijmegen gelegen en goede ontsluiting tot de snelwegen A50, A73 en A325, tevens een uitstekende busverbinding met Nijmegen, Grave en Uden, dus zeer centraal gelegen.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**