

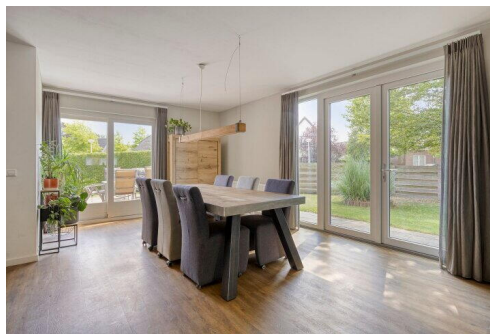
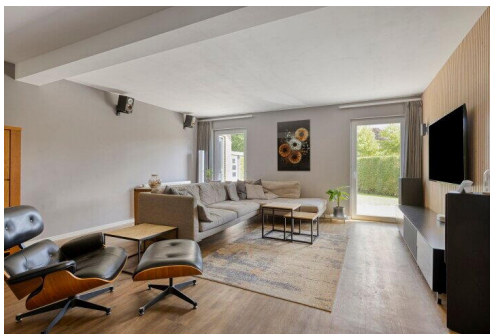
# Nederasselt

Kuilstraat 9 | Vraagprijs € 675.000 k.k.

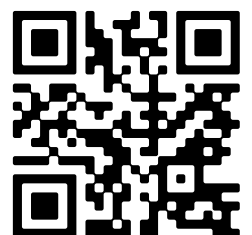


## BESCHIKBAAR

[WWW.KUILSTRAAT9.NL](http://WWW.KUILSTRAAT9.NL)



**Type object:** Vrijstaande woning  
**Bouwjaar:** 1987  
**Woonoppervlakte:** 180 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 650 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 885 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 5 kamers (4 slaapkamers)  
**Website:** [www.kuilstraat9.nl](http://www.kuilstraat9.nl)



# Omschrijving

**Kuilstraat 9, 6612 AX Nederasselt**

Vrijstaand, royaal en instapklaar wonen in het dorpse Nederasselt

Ben je op zoek naar een ruime, vrijstaande gezinswoning waar je zonder verbouwing zo in kunt? Een huis met veel leefruimte, een royale tuin rondom, een inpandige garage én een rustige ligging? Dan is deze woning aan de Kuilstraat in Nederasselt absoluut het bekijken waard.

De woning, gebouwd in 1987/1988, staat op een royaal perceel van maar liefst 650 m<sup>2</sup> en beschikt over circa 180 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte en een inhoud van circa 885 m<sup>3</sup>. In 2017 is de woning ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd, waardoor een eigentijds en comfortabel familiehuis is ontstaan. De ruime woonkamer met vloerverwarming, bijzonder lichte eetkamer met dubbele tuindeuren en een schuifpui, moderne open keuken, praktische bijkeuken, drie ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde, complete moderne badkamer, inpandige garage en fraai aangelegde tuin maken het plaatje compleet.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning heeft energielabel A, beschikt over 16 zonnepanelen, goede isolatie en airconditioning. Een comfortabel huis met ruimte voor het hele gezin, zowel binnen als buiten.

Rustig wonen met natuur en voorzieningen dichtbij

De woning ligt aan een rustige weg in Nederasselt, in een prettige woonomgeving. Nederasselt staat bekend om zijn dorpse karakter, gezellige sfeer en actieve verenigingsleven. De basisschool bevindt zich op loopafstand, wat de ligging bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Wie graag buiten is, hoeft eveneens niet ver. De nabijgelegen Maas, uiterwaarden, dijk en de sluis bij Grave bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen en van het landschap te genieten.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen liggen de sfeervolle centra van Grave en Wijchen op korte afstand. Hier vind je onder andere winkels, restaurants, terrassen en middelbare scholen. Dankzij het goede busnetwerk, het NS-station in Wijchen en de centrale ligging tussen Nijmegen, Grave en 's-Hertogenbosch zijn ook de omliggende steden en uitvalswegen goed bereikbaar.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime en lichte hal met de in 2017 vernieuwde meterkast en een modern toilet met fontein.

Vanuit de hal bereik je de zeer royale en sfeervolle woonkamer. De pvc-vloer met vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. Aansluitend bevindt zich de opvallend lichte eetkamer, waar de dubbele tuindeuren en de schuifpui binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbinden.

De eetkamer loopt over in de moderne open keuken uit 2017. Deze is uitgevoerd met een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast. Door de open indeling vormen woonkamer, eetkamer en keuken samen een royale leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen vanzelf samenkomen.

Vanuit de hal is daarnaast de zeer ruime en praktische bijkeuken bereikbaar. Hier vind je een royaal keukenblok, de aansluitingen voor wasmachine en droger en een kelder-/trapkast. Vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks door naar de inpandige garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarbij de indeling bovendien de mogelijkheid biedt om een vierde slaapkamer te realiseren.

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en heeft door de zichtbare houten spantconstructie veel karakter. De kamer beschikt over een dakkapel, airconditioning en een ruime inloopkast met eigen dakkapel. Deze inloopkast biedt voldoende mogelijkheden om desgewenst als vierde slaapkamer, werk- of hobbykamer te worden gebruikt.

De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens ruim en licht en beschikken beide over een extra Velux-dakraam.

De moderne badkamer uit 2017 is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, twee wastafelmeubels, toilet en elektrische vloerverwarming.

Daarnaast is op deze verdieping extra bergruimte aanwezig met de opstelling van de cv-installatie.

#### Een tuin rondom het huis

Een vrijstaande woning komt pas echt tot zijn recht met ruimte eromheen – en daarvan is hier volop sprake. De verzorgde tuin ligt rondom de woning en biedt meerdere plekken om gedurende de dag van zon, schaduw en privacy te genieten.

Aan de voorzijde zorgt een mooie overkapping met verhoogde bloembakken voor een uitnodigende uitstraling. De voortuin is aangelegd met siergrind, een sierboom en verschillende borders met vaste planten en struiken en wordt omgeven door een metalen sierhekwerk. Naast de woning ligt een beklinkerde oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Aan de achterzijde ligt een royaal betegeld terras, direct aansluitend op de woonkamer en eetkamer. Het terras loopt door richting de vrijstaande houten berging met overkapping. Daarnaast bevindt zich een gazon met border, fraai omsloten door een goed onderhouden groene haag.

Ook de zij-tuin aan de eetkamer en keuken is een heerlijke plek. Via de dubbele tuindeuren of de schuifpui stap je rechtstreeks vanuit de eetkamer naar buiten. Onder de grote boom bevindt zich een beklinkerd terras: een fijne plek voor een lange zomeravond of juist wat verkoeling op warme dagen. Verder bestaat dit gedeelte uit gazon, een kleine verhoogde border met siergrassen en een betegeld pad langs de woning. Een houten tuinafscheiding zorgt voor privacy. Aan de andere zijde van de woning ligt een grindpad met groene haag. Via deze achterom zijn de achtertuin en berging gemakkelijk bereikbaar.

#### Garage en berging

De woning beschikt over een zeer ruime inpandige stenen garage. Deze is voorzien van gevel- en dakisolatie, houten kozijnen, elektra en een vloering die via een losse trap bereikbaar is. De elektrische garagedeur zorgt voor extra gebruiksgemak, tevens is er krachtstroom aanwezig in de garage.

Achter in de tuin staat daarnaast een vrijstaande houten schuur met overkapping en elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, hobbyspullen of extra opslag.

#### Duurzaam en comfortabel

De woning heeft energielabel A, geldig tot 27 juli 2036. De 16 zonnepanelen uit 2017 hadden in 2025 een opbrengst van circa 4.300 kWh.

De woning is vanuit het bouwjaar volledig geïsoleerd en in 2017 verder verbeterd. Zo zijn de platte daken van de dakkapel en garage na-geïsoleerd en is het dak van de woning aanvullend geïsoleerd met glaswol.

De kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. De ramen en deur aan de voorzijde en het raam en de deur van de garage zijn uitgevoerd in hout en voorzien van HR-glas.

Voor verwarming en warm water is een Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2017 aanwezig. De woon- en eetkamer beschikken over vloerverwarming en de badkamer over elektrische vloerverwarming. Daarnaast is in 2024 airconditioning van Mitsubishi geplaatst.

## Bijzonderheden

- vrijstaande woning aan een rustige weg;
- in 2017 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd;
- energielabel A, geldig tot 27 juli 2036;
- 16 zonnepanelen uit 2017, opbrengst 2025 circa 4.300 kWh;
- Volledig in bouwjaar geïsoleerd, platte daken dakkapel en garage na-geïsoleerd in 2017, dak woning na-geïsoleerd met glaswol
- vloerverwarming in woon- en eetkamer, elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- Mitsubishi-airconditioning uit 2024;
- Vaillant ecoTEC plus cv-installatie uit 2017;
- grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- overige kozijnen van hout met HR-glas;
- begane grond en eerste verdieping voorzien van betonnen vloeren;
- vliering voorzien van houten vloer;
- kruipruimte aanwezig, bereikbaar bij de voordeur;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020;
- goten, regenpijpen en dakrand vernieuwd in 2020;
- parkeren op eigen terrein voor twee auto's en openbare parkeergelegenheid;
- voorzien van buitenzonwering, glasvezel, tuinkraan, stroomaansluiting buiten en waterpomp

Kortom: een royaal en comfortabel vrijstaand familiehuis met veel leefruimte, een prachtige tuin rondom, inpandige garage en een hoog voorzieningenniveau. Hier combineer je de rust en ruimte van het dorpse wonen met natuur, scholen, voorzieningen en steden binnen handbereik. Een woning waar je niet eerst jarenlang hoeft te verbouwen, maar waar je vooral kunt beginnen met wonen en genieten.

## Kenmerken

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Vraagprijs:          | € 675.000 k.k. |
| Permanente bewoning: | Ja             |

## Bouw

|                      |                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Object type:         | Eengezinswoning, vrijstaande woning                            |
| Soort bouw:          | Bestaande bouw                                                 |
| Bouwjaar:            | 1987                                                           |
| Soort dak:           | Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen |
| Permanente bewoning: | Ja                                                             |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 180 m² |
| Perceeloppervlakte:          | 650 m² |
| Inhoud:                      | 885 m³ |
| Overige inpandige ruimte:    | 59 m²  |
| Externe bergruimte:          | 5 m²   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 7 m²   |

## Indeling

|                        |                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)                                          |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                      |
| Badkamervoorzieningen: | Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, en toilet                 |
| Aantal woonlagen:      | 2 woonlagen                                                       |
| Voorzieningen:         | Airconditioning, buitenzonwering, glasvezelkabel, en zonnepanelen |

## Energie

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | A                                                                                     |
| Isolatie:     | Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd |
| Verwarming:   | Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming                                             |
| Warm water:   | Cv-ketel                                                                              |
| Cv ketel:     | Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)                                 |

Buitenruimte

|               |                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------|
| Ligging:      | Aan rustige weg en in woonwijk                    |
| Tuin:         | Achtertuin en voortuin                            |
| Achtertuin:   | Achtertuin en voortuin 240 m²                     |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom |

Bergruimte

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaande houten berging            |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein en openbaar parkeren |

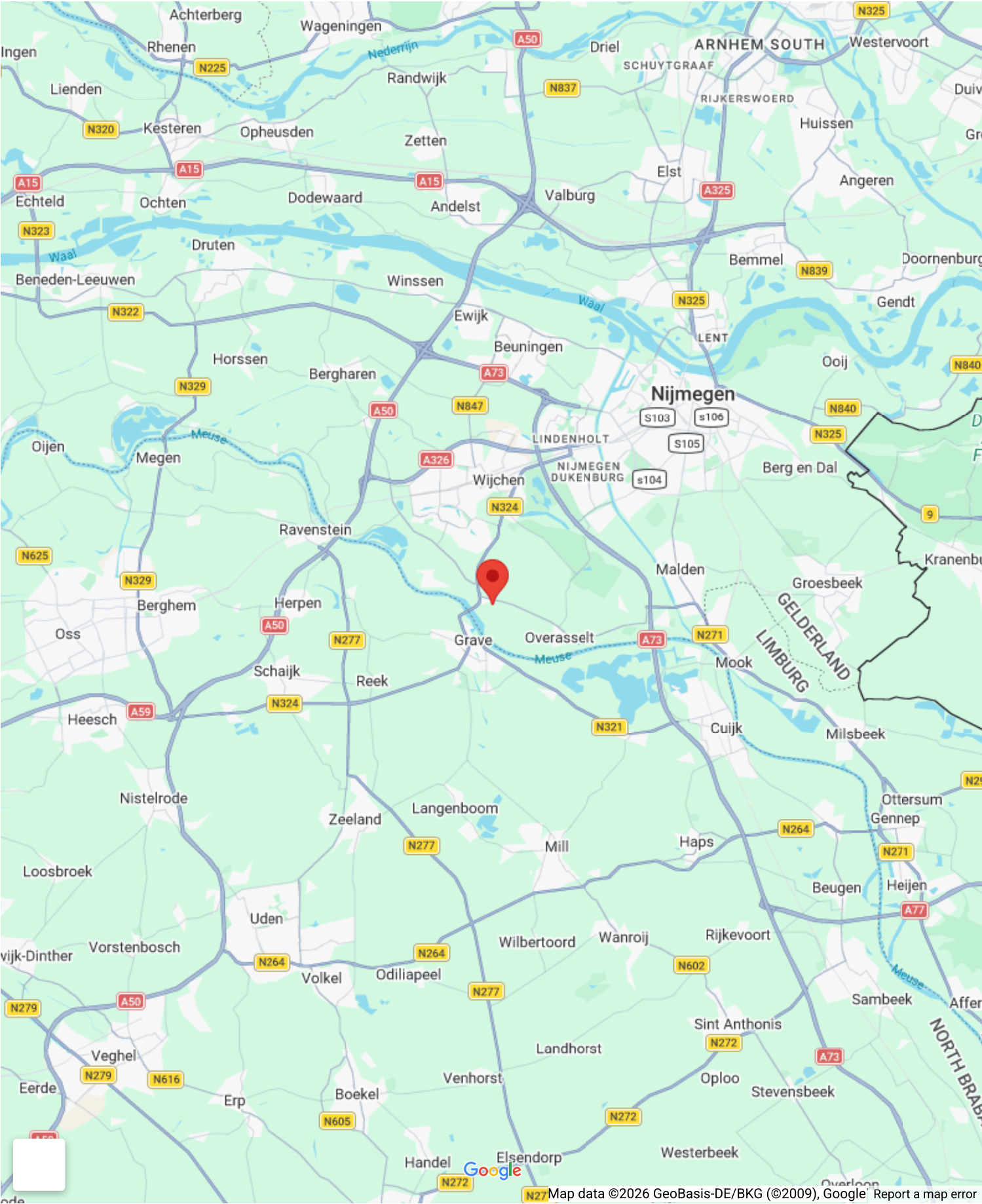
Garage

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Soort garage:         | Aangebouwde stenen garage             |
| Capaciteit garage:    | 1                                     |
| Voorzieningen garage: | Elektrische deur, vliering en elektra |

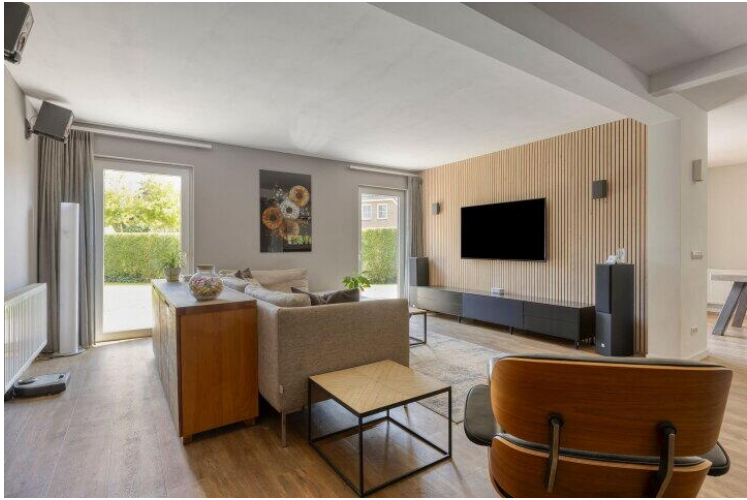
# Op de kaart

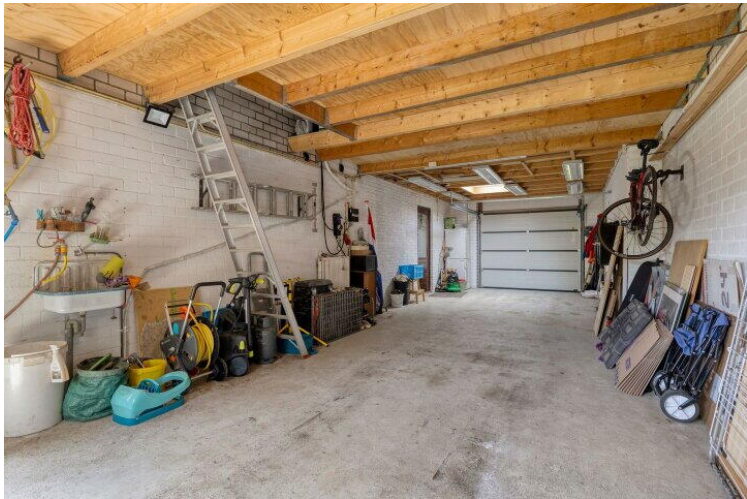


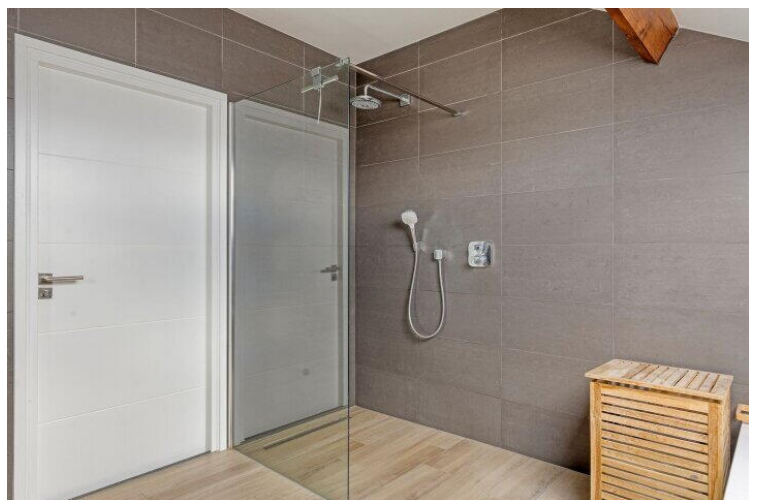
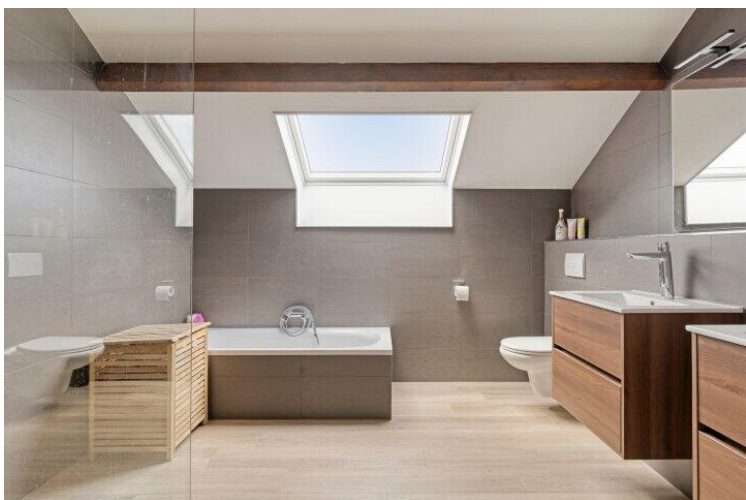
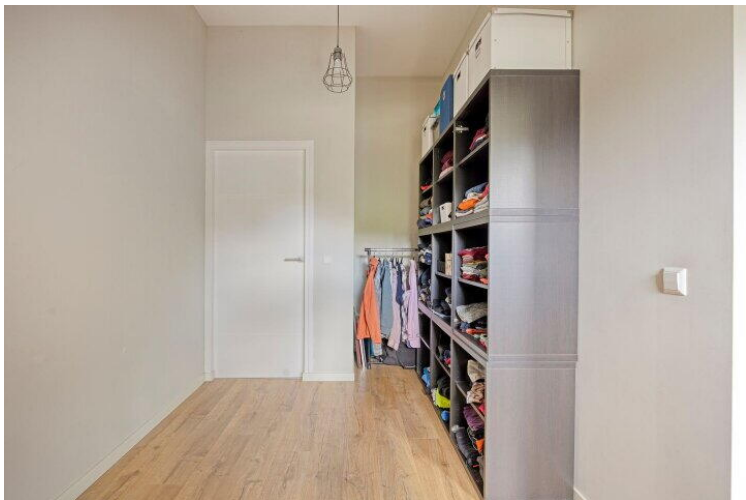
# Op de kaart



















30.46 m



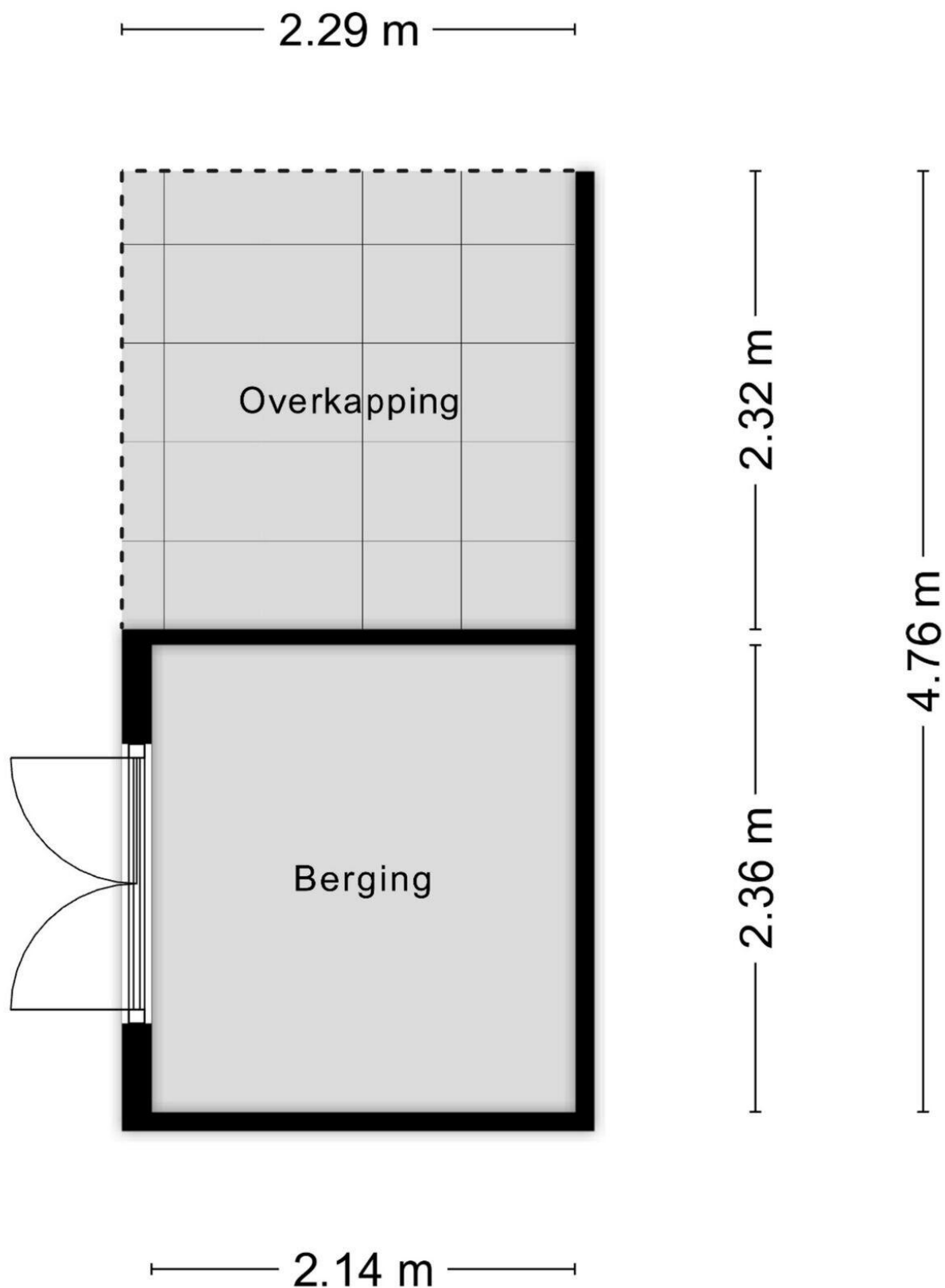
27.57 m

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kuilstraat 9

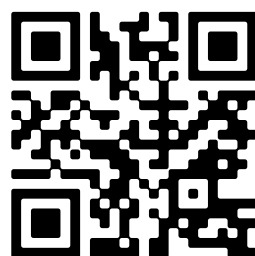
[www.kuilstraat9.nl](http://www.kuilstraat9.nl)



## HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5  
6601 CR, Wijchen

[www.hwmakelaardij.nl](http://www.hwmakelaardij.nl)  
024 - 642 2776



Scan Mij!