



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

6

Broekstraat
NEDERASSEL

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
1896

Woonoppervlakte
161 m²

Perceeloppervlakte
700 m²

Externe bergruimte
29 m²

Inhoud
583 m³

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
G

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
zuid





Waar vind je deze mogelijkheid nog! Een ruime twee-onder-één kap woning met veel potentie, geheel naar eigen ideeën en wensen op te knappen, met de luxe van een vrijstaande garage en ook nog eens gelegen op een ruim perceel van 700 m² in een gezellige woonwijk.

Het dorp Nederasselt is centraal gelegen tussen de gemeentes Grave en Wijchen.

De eigen basisschool en het busnetwerk op loopafstand, de dagelijkse voorzieningen, de basisscholen in Overasselt of Balgoij, het voortgezet onderwijs in Wijchen en Grave, het winkelcentrum Zuiderpoort, het historische centrum van Grave, het sfeervolle centrum van Wijchen, het ns-station in Wijchen zijn allen op fietsafstand. Verder heeft de woning een goede ontsluiting naar den Bosch en Nijmegen.

Het gezellige Nederasselt heeft een rijk verenigingsleven, muziek, sport, voor ieder wat wils.

De prachtige omgeving met de Maas en de sluizen bij Grave nodigen u tevens uit voor een heerlijke wandel- / fietstocht, evenals het Wijchens Ven, recreatieplas Berendonk en de Overasseltse en Hatertse vennen.

Laten we samen een kijkje gaan nemen en laat je fantasie de vrije loop!

Via de entree komen we in de hal met meterkast, aan de rechterzijde de ruime doorzon woon- / eetkamer met open haard en inbouwkast, gevolgd door aan de rechterzijde de gang naar de bijkeuken met wastafel, het separate toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Aan de linkerzijde de leefkeuken met dubbele spoelbak en een gasfornuis, aansluitend de badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet, naastgelegen de zeer ruime slaapkamer welke ook rechtstreeks via de hal bereikbaar is.

De eerste verdieping bereiken we via de trapopgang bij de hal aan de rechterzijde van de woning. Met de zeer ruime overloop met cv- opstelling en een extra inbouwkast, slaapkamer twee met dakkapel en bergruimte onder de schuine kap en slaapkamer drie met dakkapel en een wastafel in de kast.

De buitenruimte geeft je de gelegenheid om er je eigen paradijsje van te maken!

Allereerst de ruime oprit met grind en ruimte voor minimaal 3 auto's.

Aan de voorzijde het beklinkerde looppad naar de voordeur met aan beide zijden een border met siergrind en diverse vaste planten en struiken en met aan de zijkant van de woning eveneens een border met een haagje, heesters en een boom.

Via de dubbele houten poort en de looppoort komen we aan de achterzijde van de woning. De ruimte en het prachtige groen lacht je tegemoet. Het grote betegelde terras met toegang naar de bijkeuken en de garage, het grote gazon van kunstgras, de mooie groene klimophaag, de ruime borders met diverse grote vaste planten, struiken en een mooie boom.

Maar vergeten we vooral de ruime vrijstaande stenen garage niet, uitgevoerd met een elektrische deur en een bergzolder bereikbaar via een losse trap.



Overige informatie:

- Energielabel: G
- Kozijnen van hout
- Cv-installatie:
- Verwarming: Radiatoren en open haard
- Voorzieningen: Glasvezel, stroomaansluiting buiten
- Woonkamer: Stucwerk wanden, balken plafond en laminaat vloer
- Keuken: Tegel wanden en vloer, balken plafond.
- Vloeren: Begane grond betonnen vloer, 1e verdieping houten vloer
- Kruipruimte: Toegankelijk bij voordeur
- Schilderwerk buiten:
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein ± 4 auto's en openbaar parkeren
- Niet-zelfbewonings clausule

Gemeentelijke lasten:

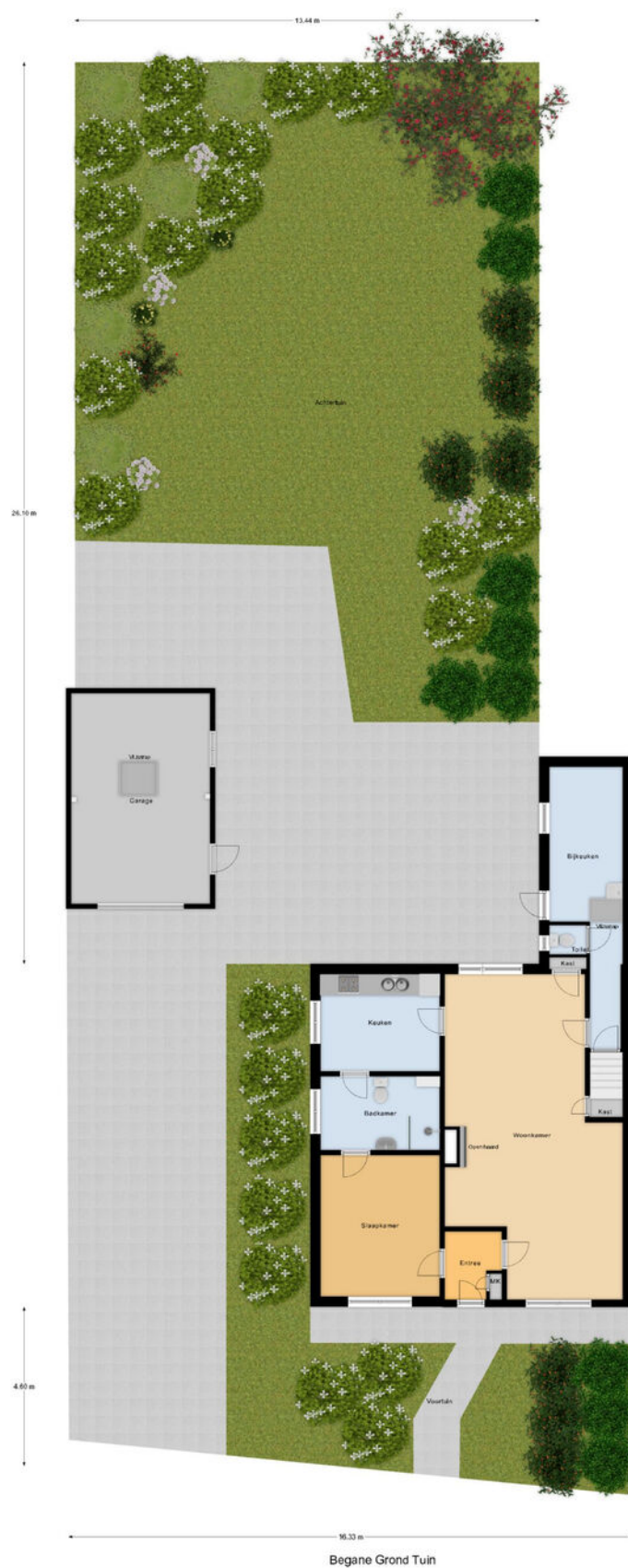
Onroerend zaakbelasting € 408,80 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 157,15 per jaar

Rioolheffing € 170,35 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.



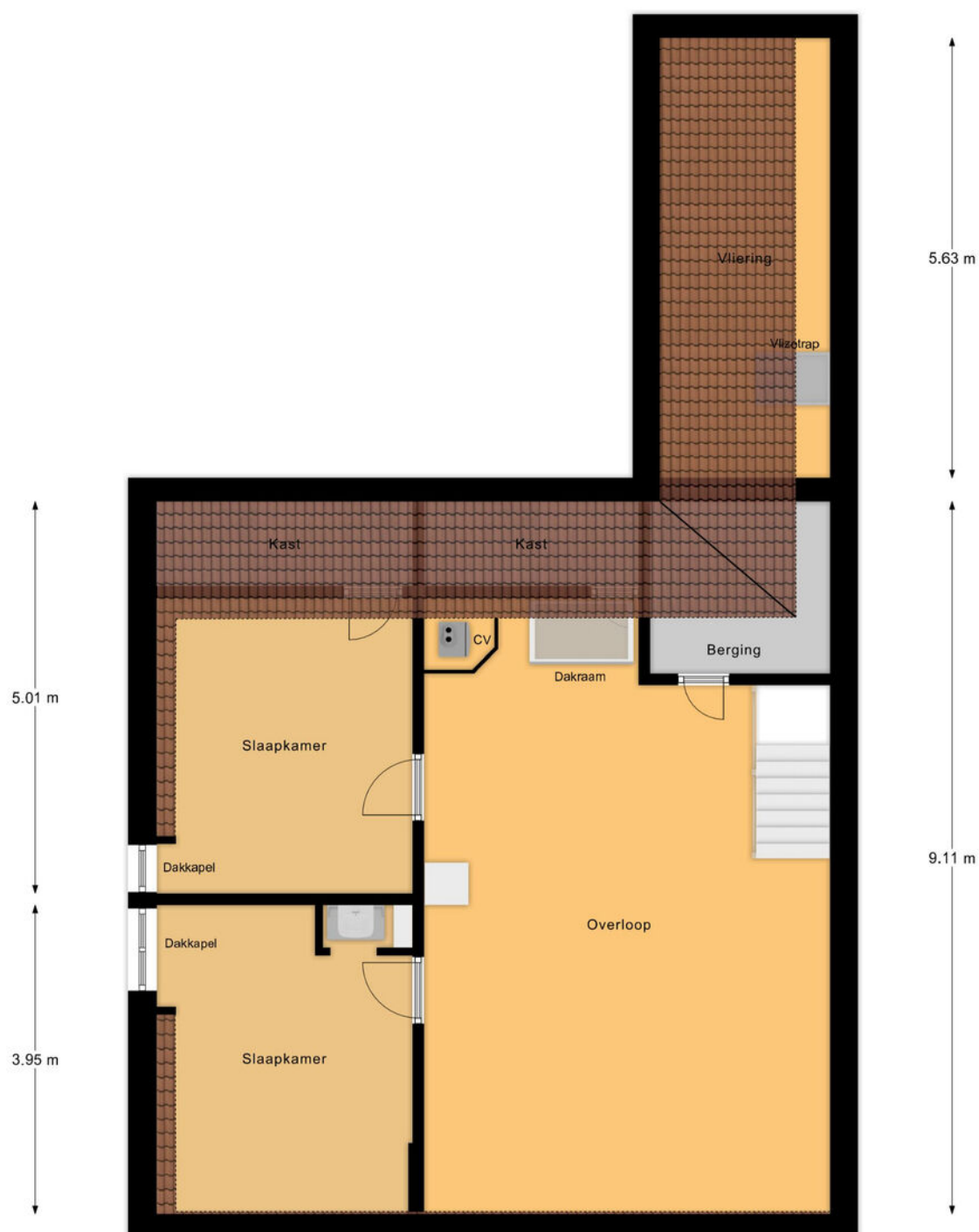


Begane grond



Begane Grond

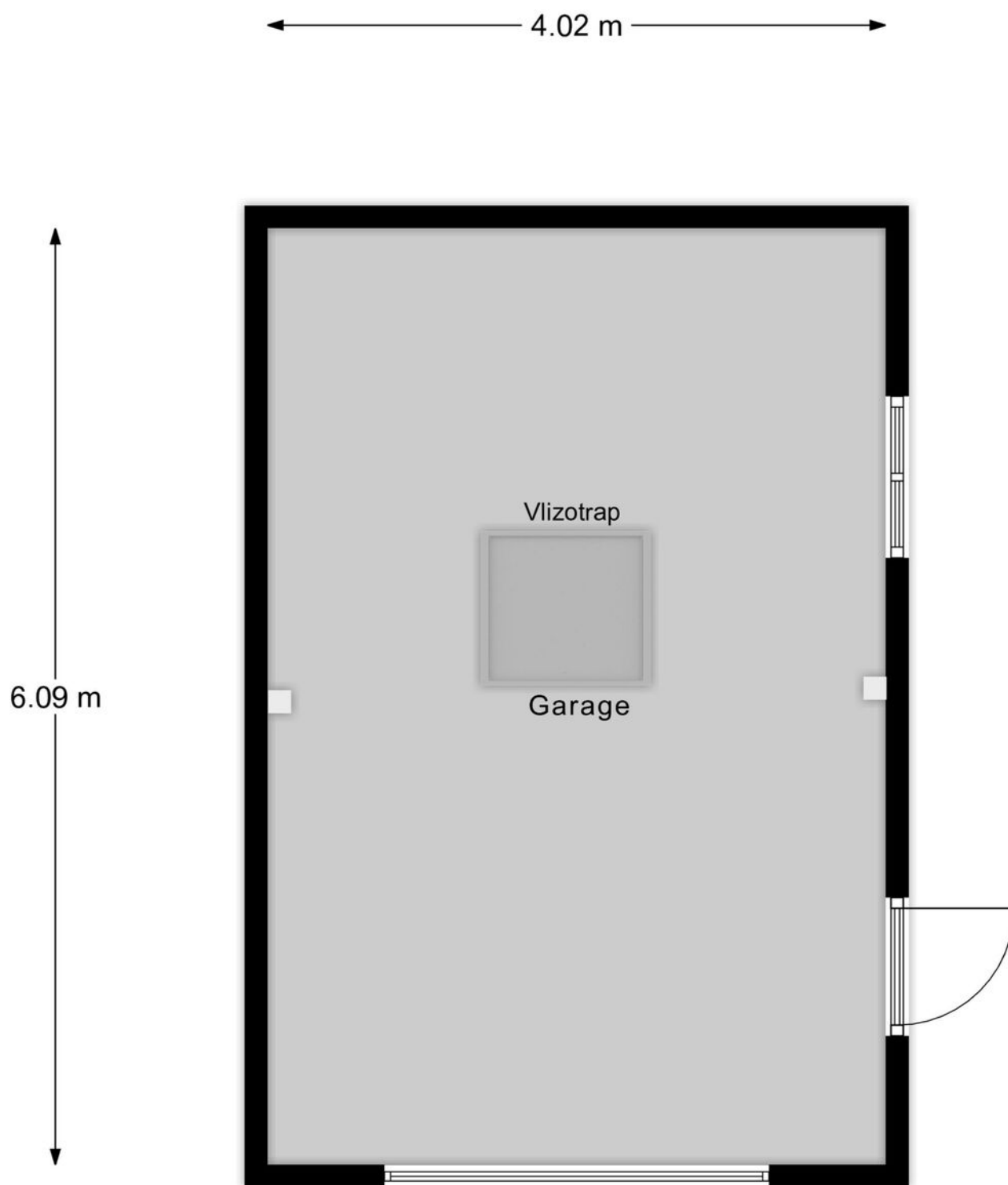
Eerste verdieping



1e Verdieping



Garage



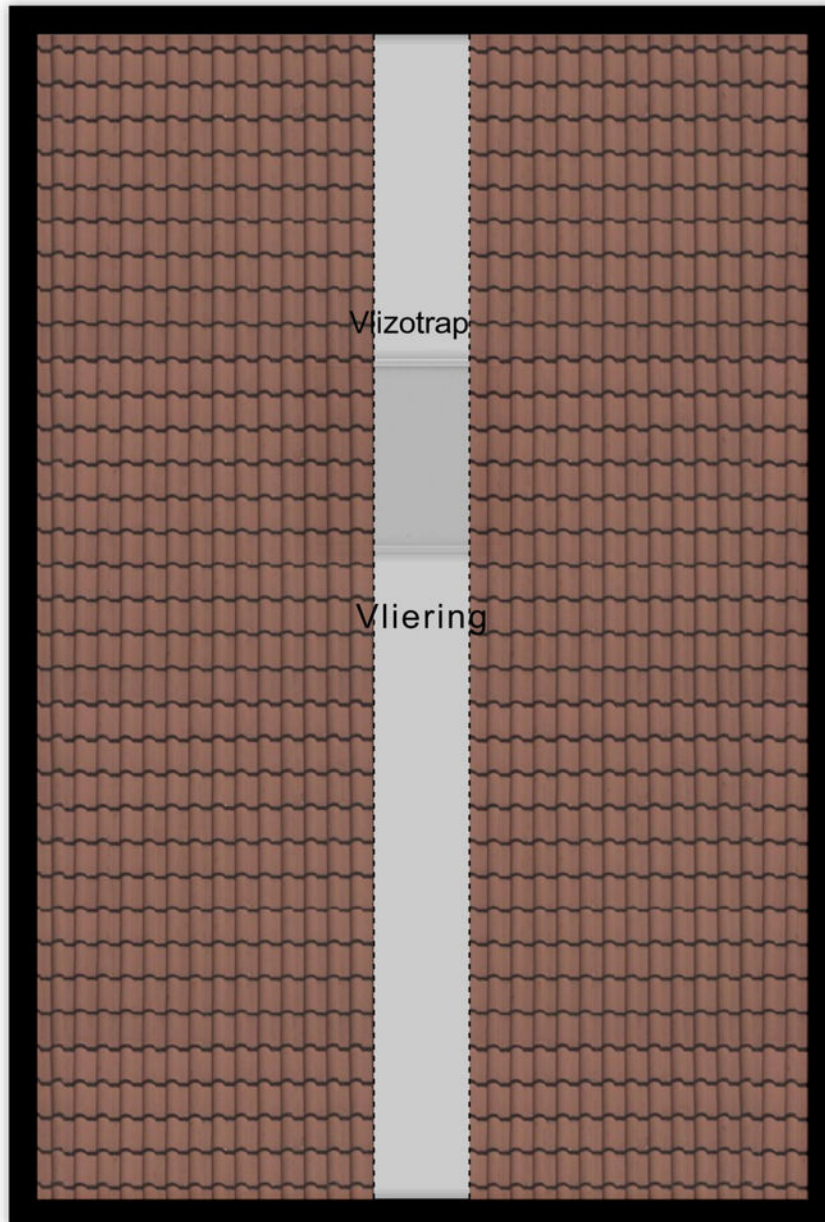
Garage



Vliering garage



← 4.02 m →



↑
6.09 m
↓

Garage Vliering

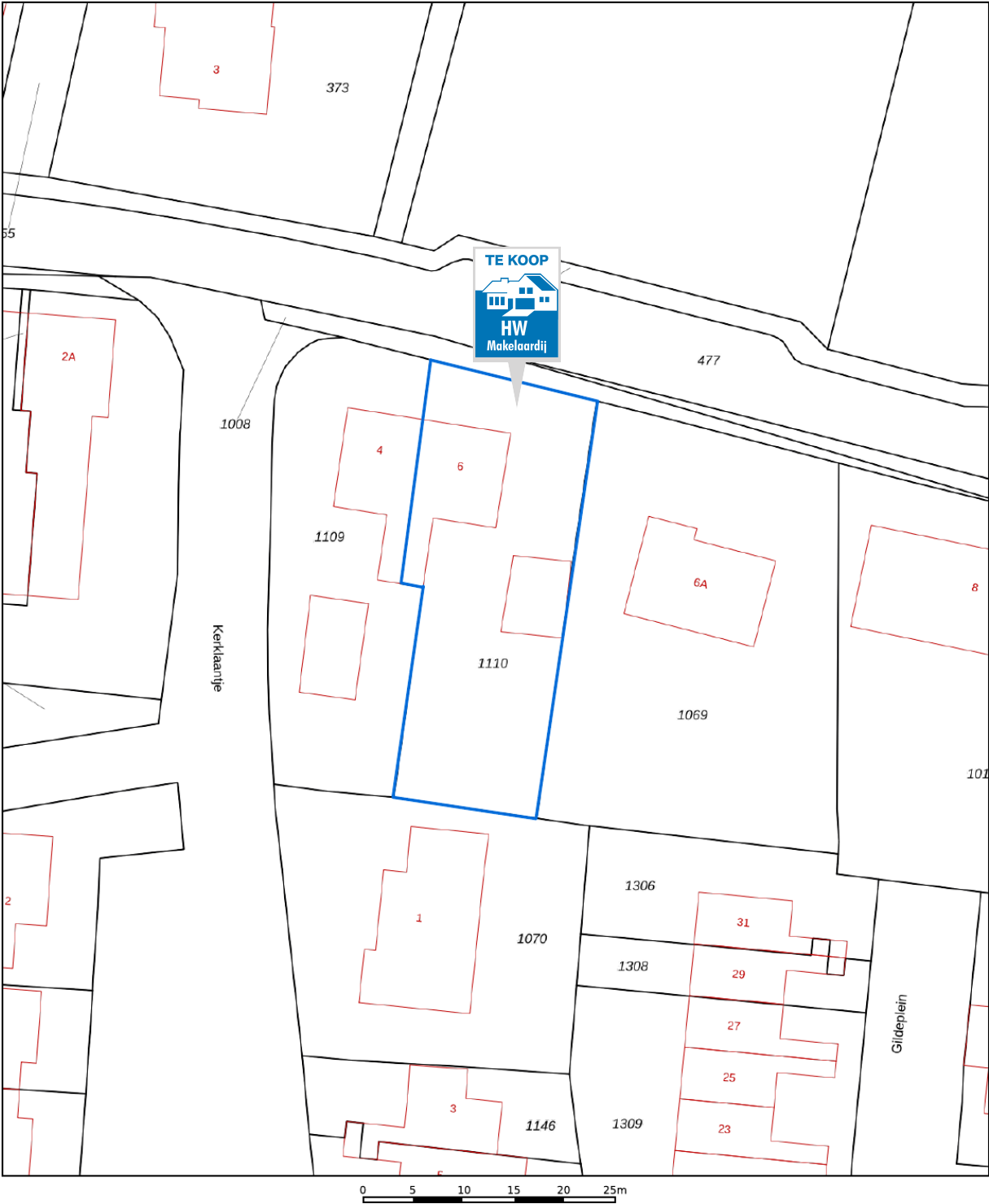


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Nederasselt

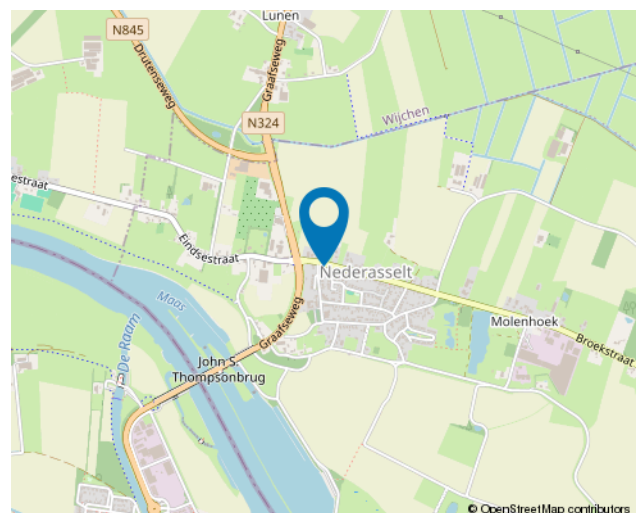
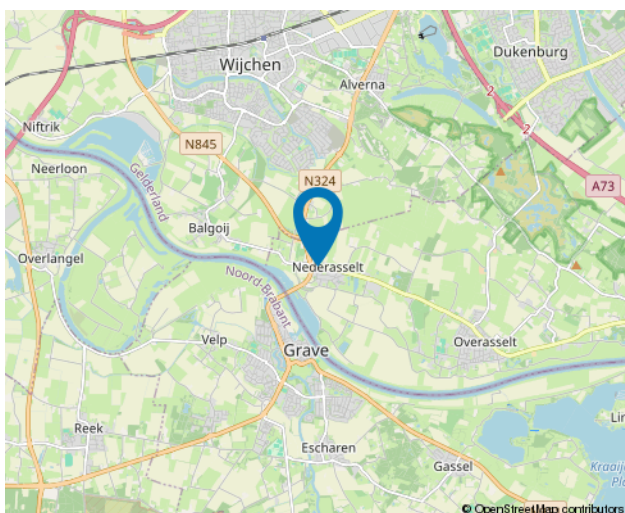
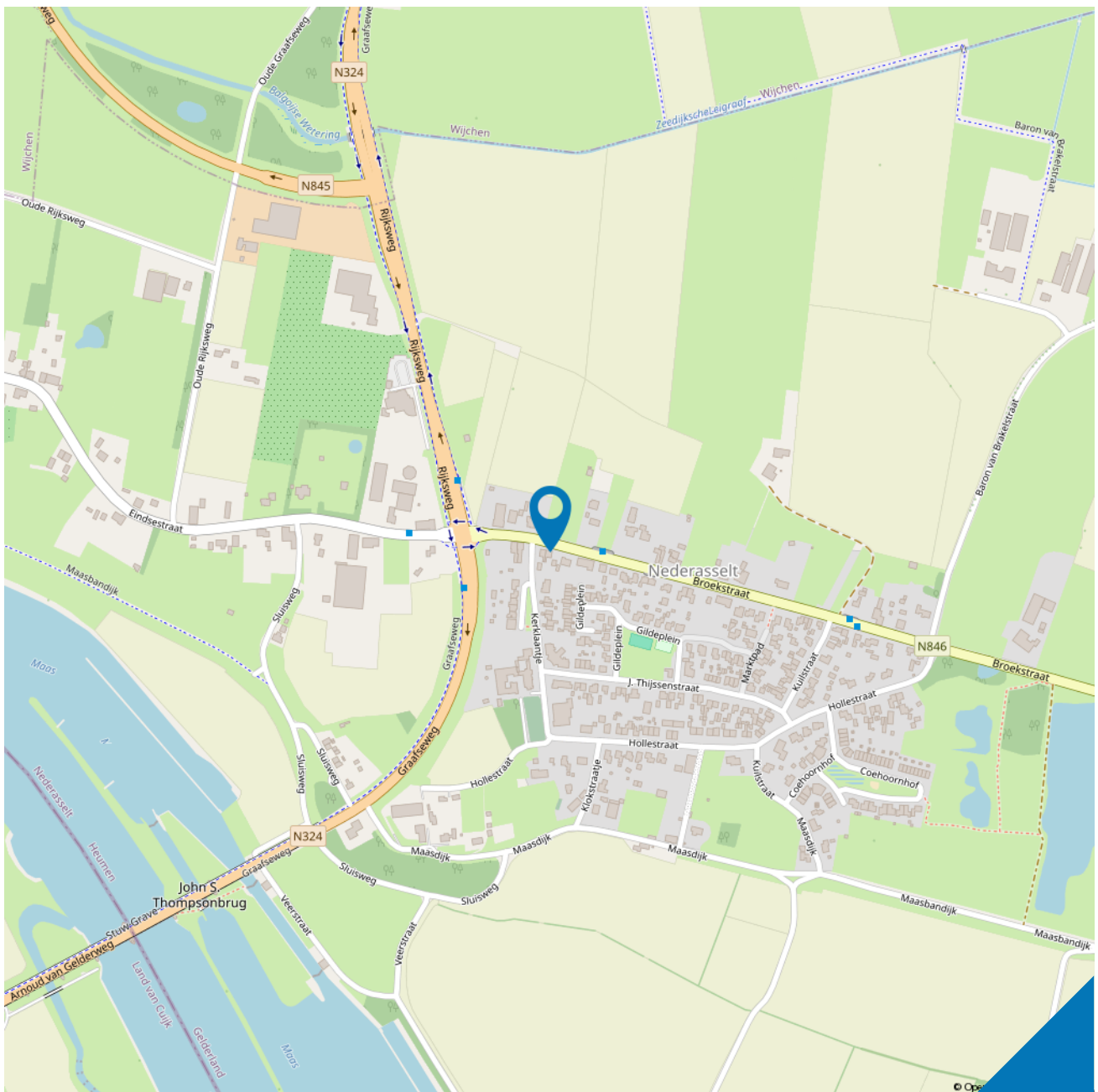
Sectie: B

Perceel: 1110

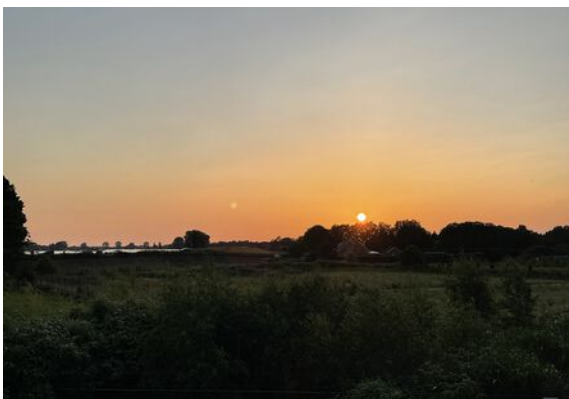
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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, bouw kavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheeken en juridisch advies ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben 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
Hoeveweg 40
6613 AE Balgoij
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**