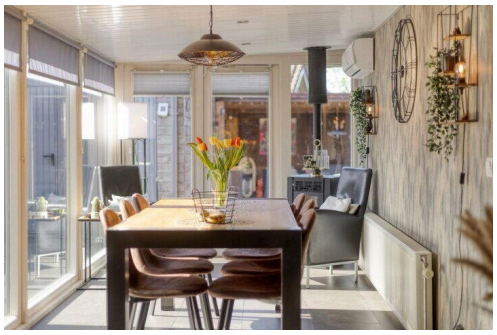
Nederasselt

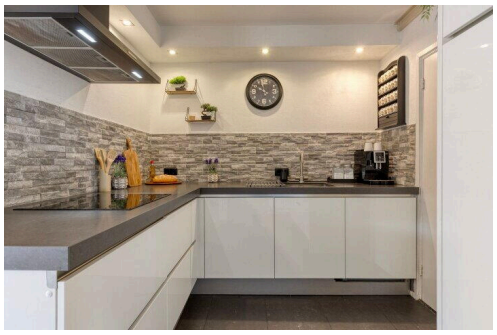
Broekstraat 40 | **Vraagprijs € 389.000 k.k.**

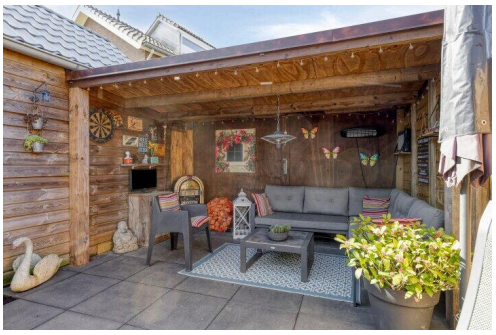


BESCHIKBAAR

WWW.BROEKSTRAAT40.NL







Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1955
Woonoppervlakte:	84 m²
Perceeloppervlakte:	217 m²
Inhoud:	338 m³
Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.broekstraat40.nl

HW Makelaardij

Omschrijving

Broekstraat 40, 6612 AC Nederasselt

Sfeervolle hoekwoning met moderne afwerking, serre, garage én airconditioning in het rustige Nederasselt

Ook zo'n last van de warme zomers? In deze woning geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De woonkamer, serre én beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor je zelfs tijdens de heetste dagen comfortabel kunt wonen. In de winter zorgt de sfeervolle houtkachel in de serre juist weer voor extra warmte en gezelligheid.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met nét dat beetje extra ruimte en comfort? Dan is deze sfeervolle hoekwoning precies wat je zoekt. Met een moderne keuken en badkamer, twee ruime slaapkamers, een lichte serre, een garage én volop parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze woning alles voor een zorgeloze start of een comfortabele volgende stap.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd én verduurzaamd. Zo zijn er in 2019 en 2024 in totaal 20 zonnepanelen geplaatst, die in 2025 een indrukwekkende opbrengst van maar liefst 6.587 kWh realiseerden. In combinatie met kunststof kozijnen met HR++-beglazing, gevel-, dak- en gedeeltelijke vloerisolatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Dat zie je terug in het energielabel A én in de maandelijkse energiekosten.
De woning ligt in het gemoedelijke dorp Nederasselt, centraal tussen Wijchen en Grave. Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station van Wijchen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn ook Nijmegen en Den Bosch uitstekend bereikbaar.

Voor ontspanning hoef je niet ver van huis. De Maas, de uiterwaarden en recreatiegebieden zoals De Berendonck en de Overasseltse en Hatertse Vennen liggen in de directe omgeving. Een heerlijke omgeving voor wandel-, fiets- en natuurliefhebbers.

Begane grond
Bij binnenkomst valt direct de warme en verzorgde uitstraling van de woning op. De woonkamer is voorzien van sfeervolle inbouwspots en airconditioning, waardoor je hier het hele jaar door geniet van een prettig wooncomfort.
De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en gezellig samenkomt.
De absolute blikvanger is de royale serre aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin. Ook deze ruimte beschikt over airconditioning én een sfeervolle houtkachel, waardoor de serre in elk seizoen een heerlijke plek is om te ontspannen, te dineren of thuis te werken.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide uitgerust met airconditioning. Ook tijdens warme zomernachten geniet je hierdoor van een comfortabele nachtrust.

De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een warme, eigentijdse kleurstelling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Zolder
Via een luik in de kast van de tweede slaapkamer is de praktische bergzolder bereikbaar. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een fijne terrasoverkapping. Hier kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten zitten.
Achter in de tuin bevindt zich een ruime garage, ideaal als hobbyruimte, berging of voor het stallen van fietsen en motoren.
Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein én een praktische carport.

Bijzonderheden
• Energielabel A.
• 20 zonnepanelen (2019 en 2024) met een opbrengst van 6.587 kWh in 2025.
• Airconditioning in de woonkamer, serre en beide slaapkamers.
• Kunststof kozijnen met HR++-beglazing.
• Gevel-, dak- en gedeeltelijke vloerisolatie.
• Nefit HR-combiketel (2020).
• Moderne keuken (2016) met vernieuwde kookplaat (2021) en oven (2024).
• Luxe badkamer vernieuwd in 2024.
• Garage en terrasoverkapping.
• Royale oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Deze woning biedt de perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en ruimte. Instapklaar, energiezuinig én voorzien van alle gemakken die het wonen elke dag nét een stukje aangenamer maken.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 389.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1955
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	84 m²
Perceeloppervlakte:	217 m²
Inhoud:	338 m³
Overige inpandige ruimte:	11 m²
Externe bergruimte:	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Airconditioning, glasvezelkabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	Achtertuin en voortuin 56 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

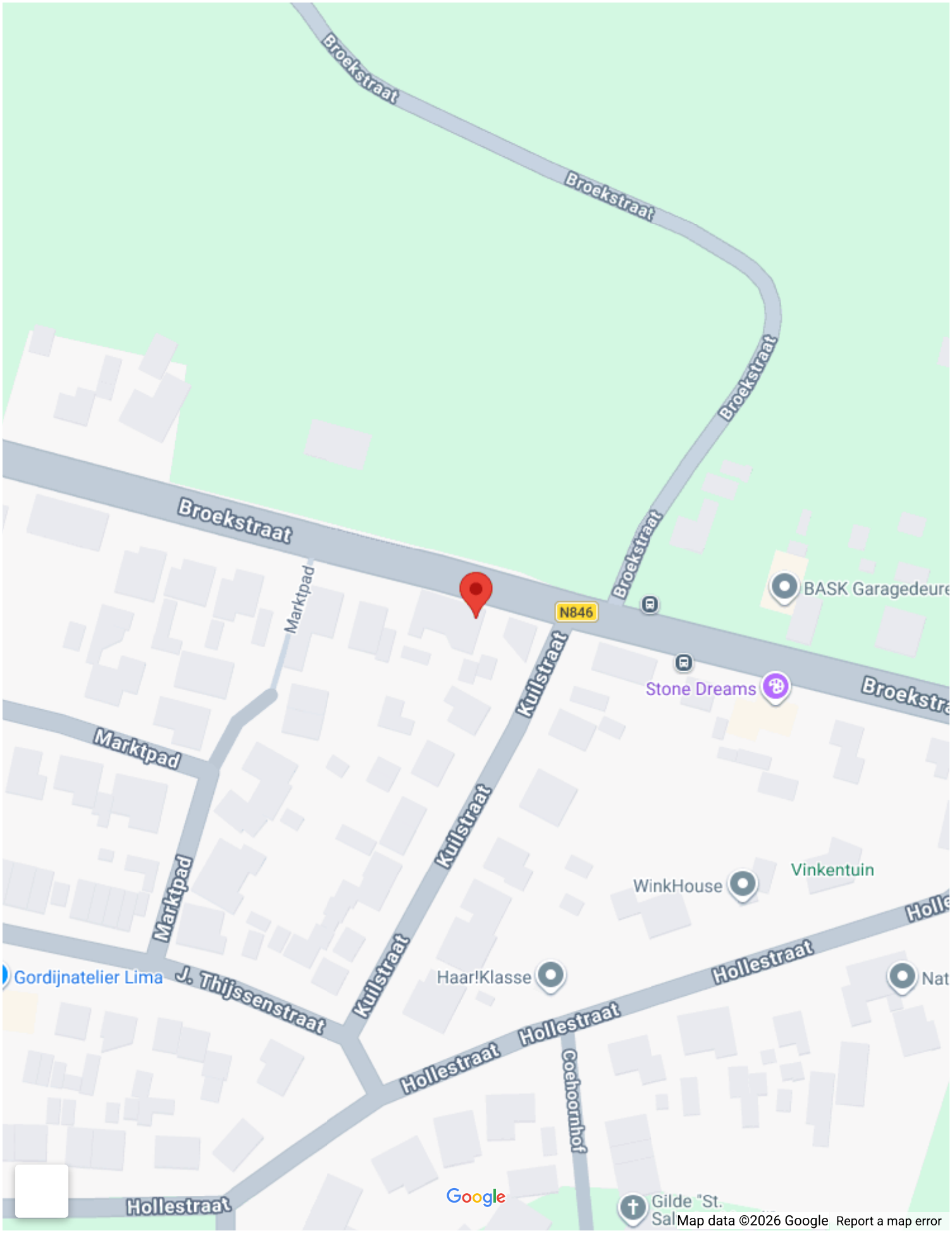
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

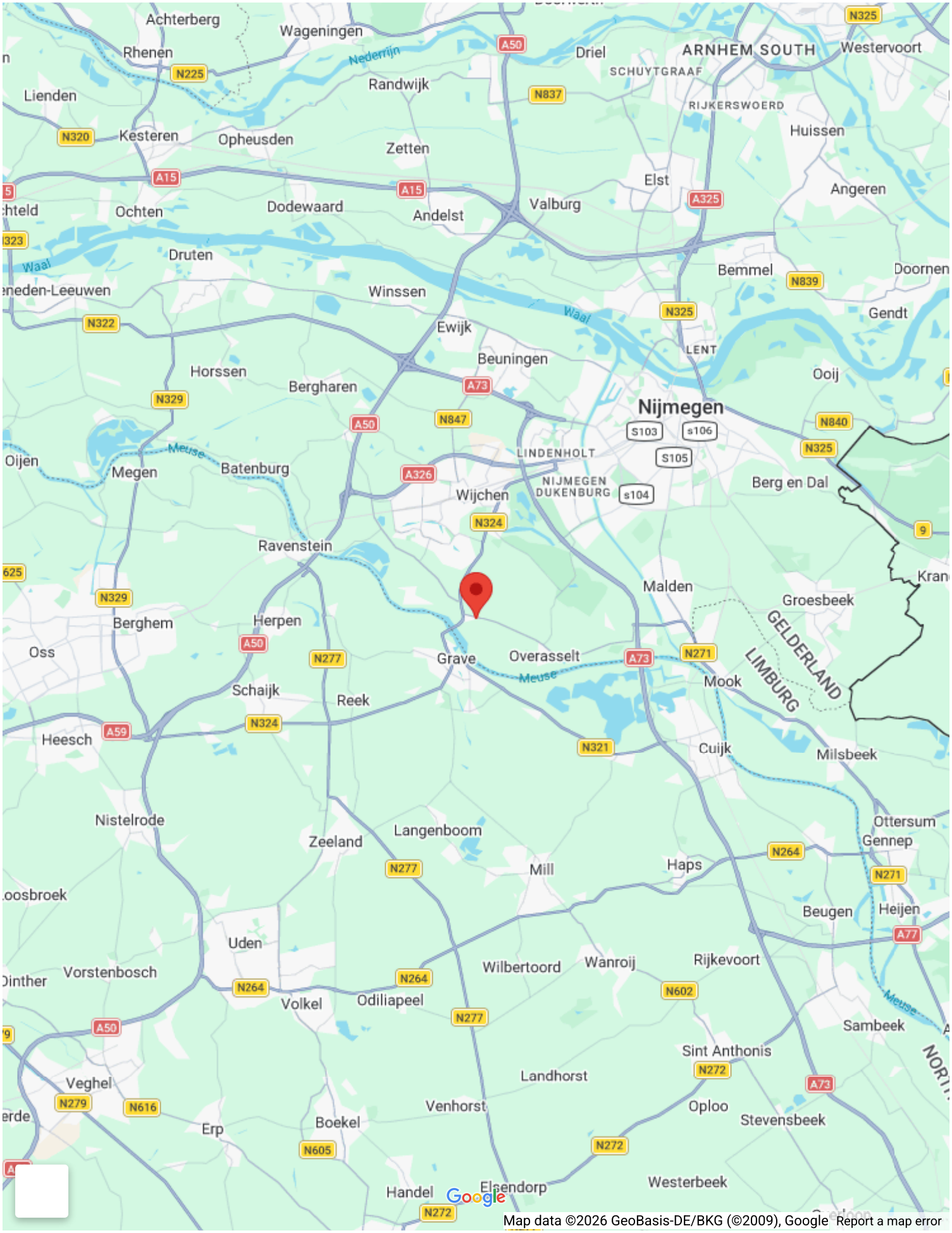
Garage

Soort garage:	Carport en vrijstaande houten garage
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra

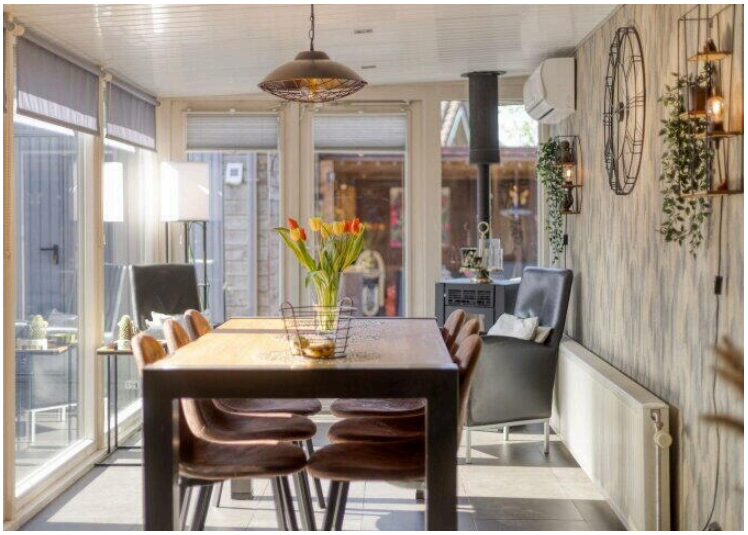
Op de kaart

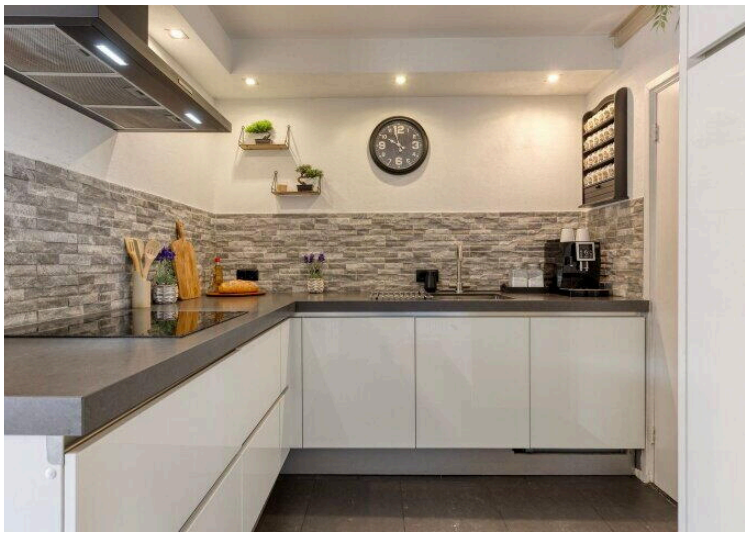

Broekstraat
Broekstraat
Broekstraat
Broekstraat
Broekstraat
N846
Marktpad
Marktpad
Marktpad
Kuilstraat
Kuilstraat
Kuilstraat
BASK Garagedeure
Stone Dreams
Vinkentuin
WinkHouse
Gordijnatelier Lima
J. Thijssenstraat
Haar!Klasse
Hollestraat
Hollestraat
Hollestraat
Hollestraat
Coehoornhof
Gilde "St.
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Achterberg
Wageningen
Rhenen
Nederrijn
Driel
ARNHEM SOUTH
Westervoort
SCHUYTGRAAF
Lienden
Randwijk
RIJKERSWOERD
Kesteren
Opheusden
Zetten
Huissen
Elst
Angeren
Ochten
Dodewaard
Andelst
Valburg
Druten
Bemmel
Doornen
Waal
Winssen
Gendt
Ewijk
LENT
Beuningen
Horssen
Bergharen
Ooij
Nijmegen
Oijen
Meuse
Megen
Batenburg
LINDENHOLT
NIJMEGEN DUKENBURG
Berg en Dal
Wijchen
Ravenstein
Malden
Groesbeek
Berghem
Herpen
GELDERLAND
LIMBURG
Oss
Grave
Overasselt
Mook
Schaijk
Reek
Heesch
Cuijk
Milsbeek
Nistelrode
Zeeland
Langenboom
Ottersum
Gennep
Mill
Haps
Beugen
Heijen
Uden
Vorstenbosch
Wilbertoord
Wanroij
Rijkevoort
Volkel
Odiliapeel
Sambeek
Sint Anthonis
Veghel
Landhorst
Venhorst
Oploo
Stevensbeek
Erp
Boekel
Handel
Elsendorp
Westerbeek
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error










30



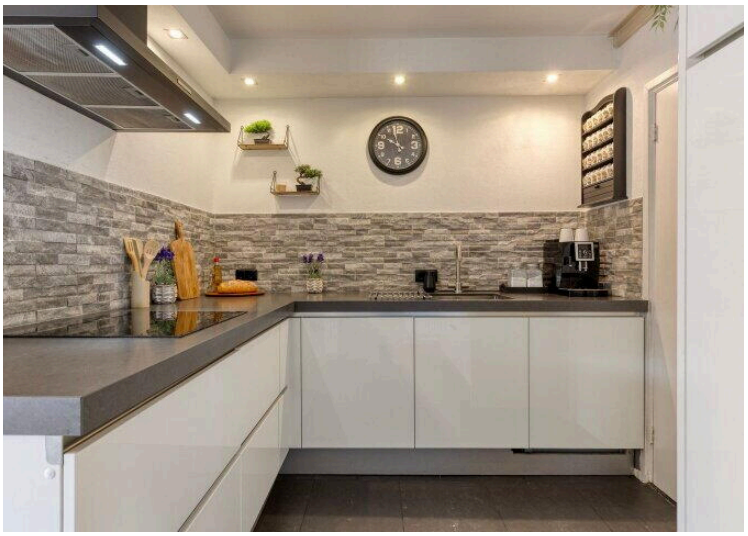










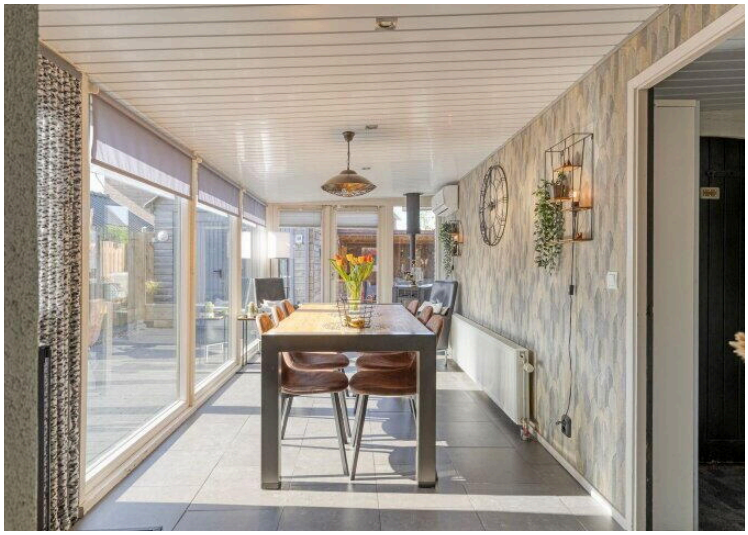










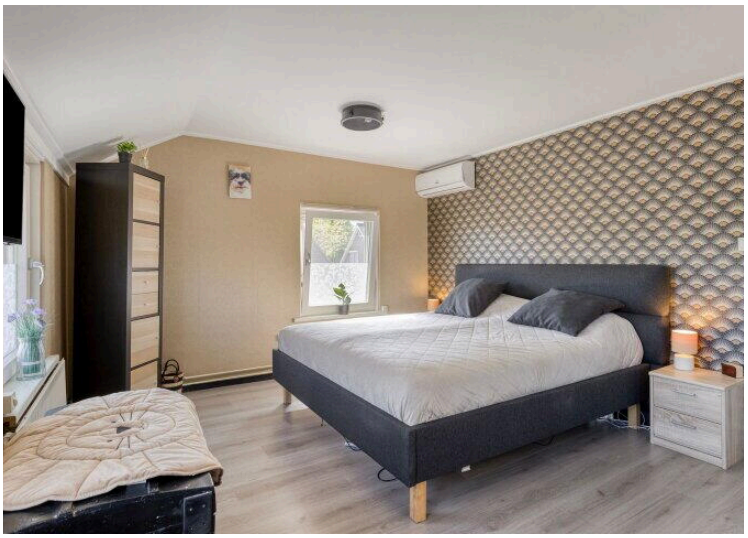






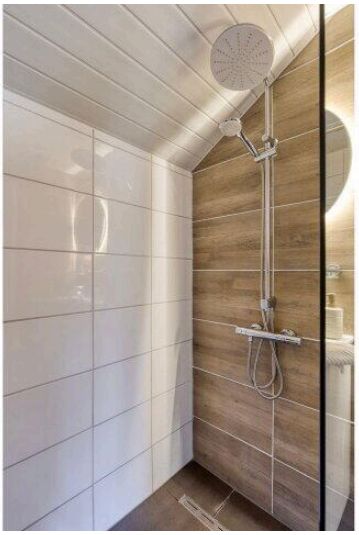
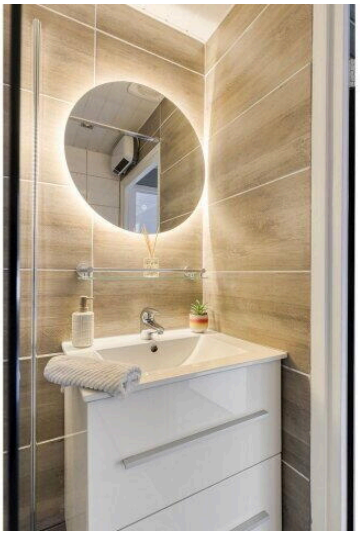



MICHELIN

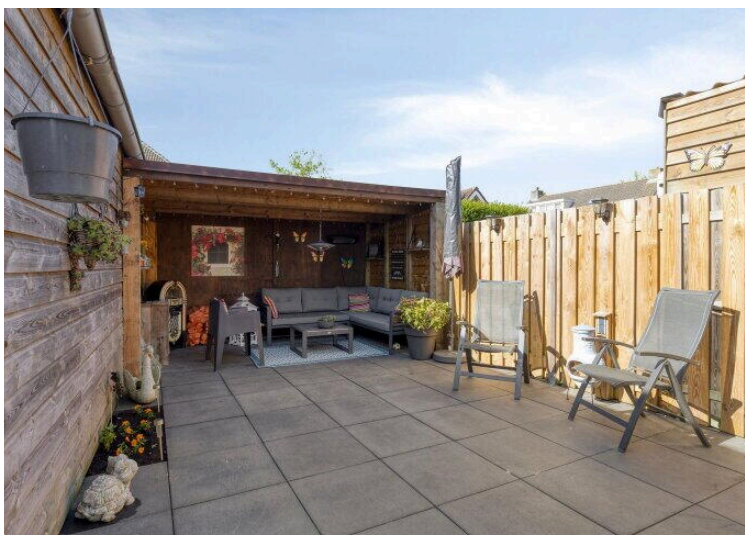




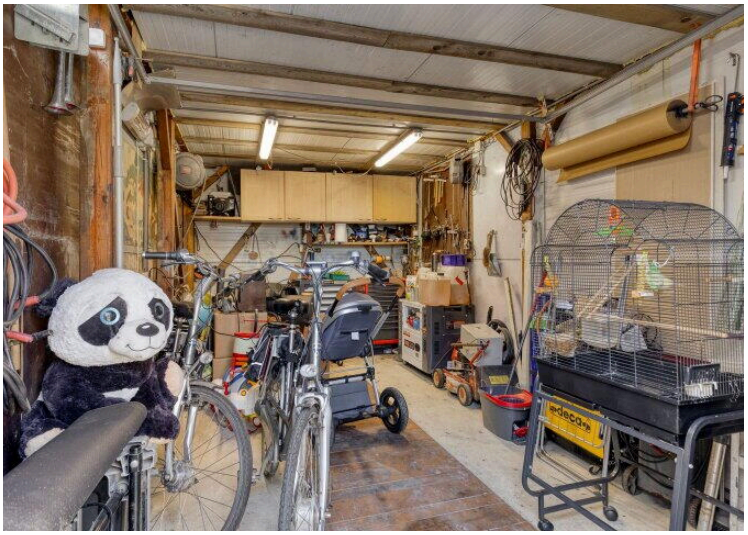














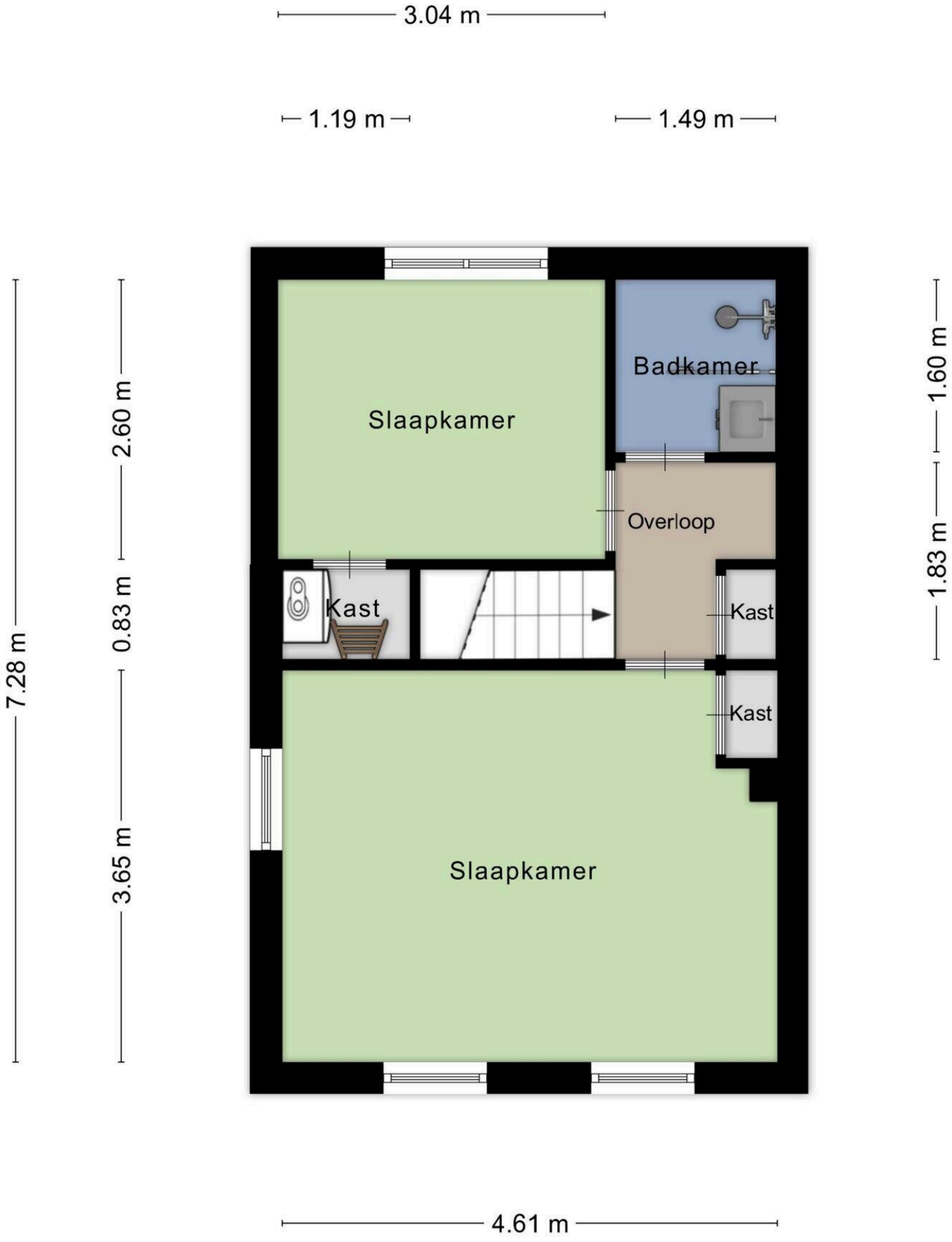




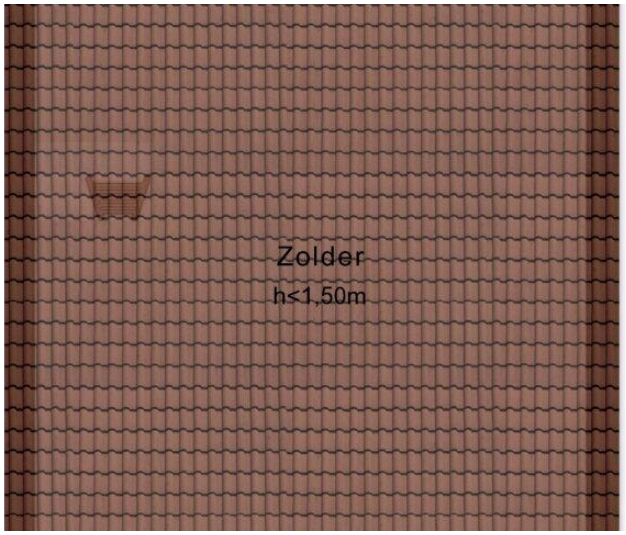
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

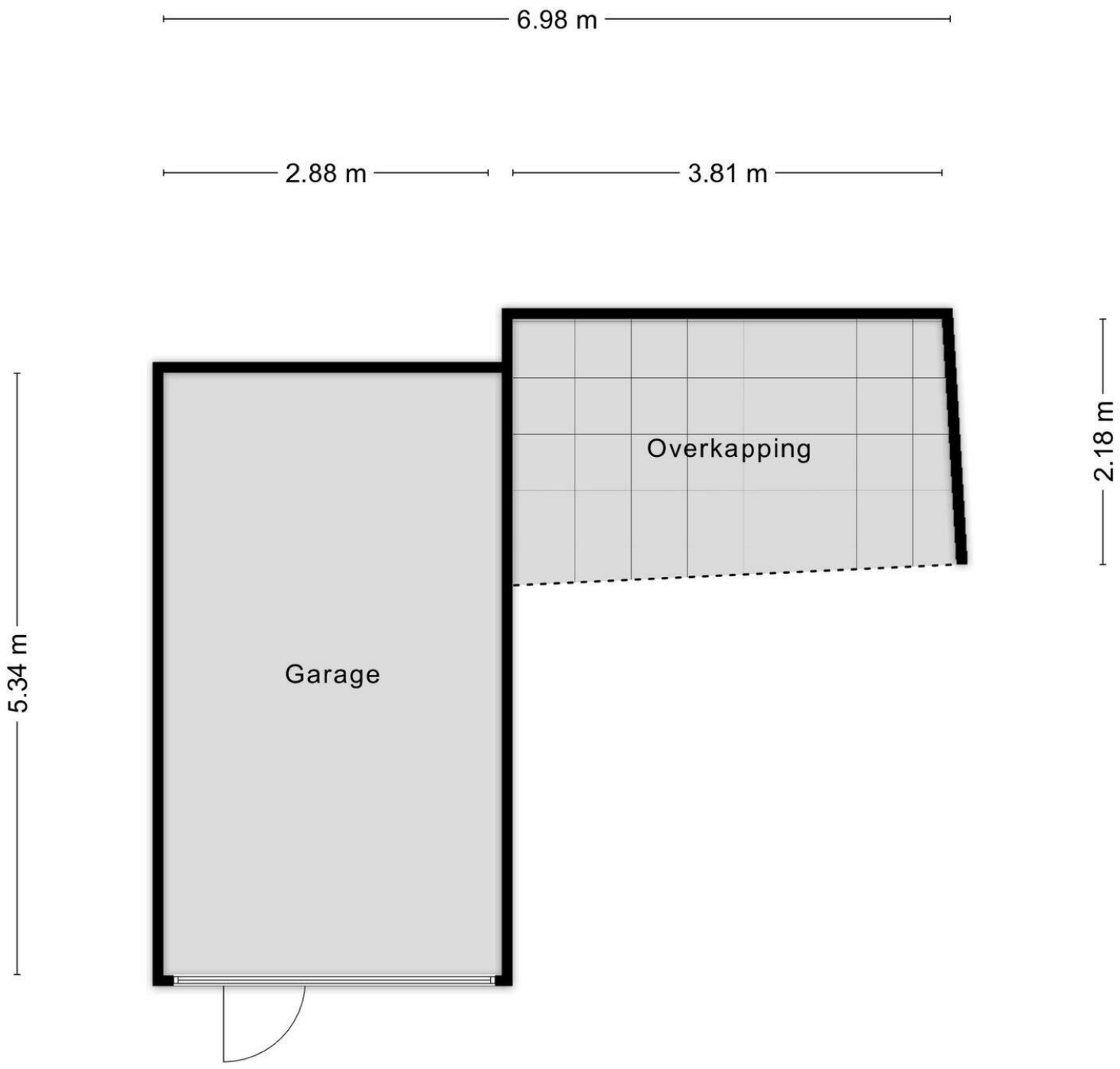


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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


Zolder
h<1,50m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Broekstraat 40

www.broekstraat40.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776

Scan Mij!