

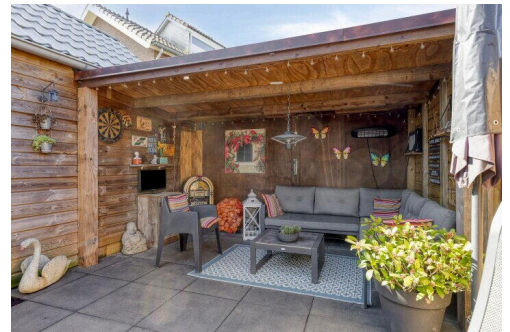
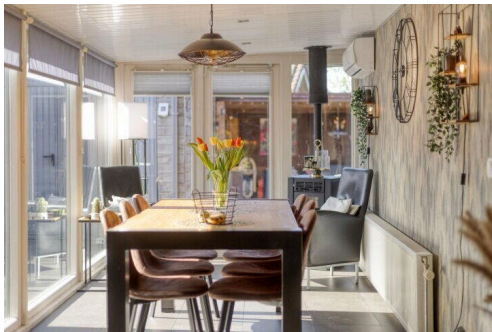
Nederasselt

Broekstraat 40 | Vraagprijs € 395.000 k.k.

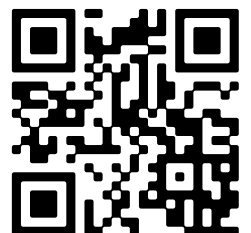


BESCHIKBAAR

WWW.BROEKSTRAAT40.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1955
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	217 m ²
Inhoud:	338 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.broekstraat40.nl



Omschrijving

Broekstraat 40, 6612 AC Nederasselt

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

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 tuinkamer én volop parkeergelegenheid op eigen terrein, biedt deze woning alles voor een zorgeloze start of een comfortabele volgende stap.

Deze woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn er maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst (2019 en 2024) met een opbrengst van 6.587 kWh in 2025. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, gevel- en dakisolatie en gedeeltelijke vloerisolatie. Dit zorgt voor extra comfort én lagere energielasten.

De woning ligt in het gemoedelijke dorp Nederasselt, centraal tussen Wijchen en Grave. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij, net als het NS-station in Wijchen. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen en Den Bosch zijn goed bereikbaar.

Voor ontspanning hoef je niet ver: de Maas, de uiterwaarden, recreatiegebieden zoals de Berendonck en de Overasseltse en Hatertse vennen liggen in de directe omgeving. Ideaal voor wandelen, fietsen of gewoon genieten van de natuur.

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de warme sfeer op. De woonkamer is voorzien van spotverlichting en airco, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat het hele jaar door. De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, ideaal voor wie graag kookt én geniet van gemak.

De echte verrassing vind je aan de achterzijde: de tuinkamer/eetkamer. Deze extra leefruimte met zicht op de tuin, airco en een sfeervolle houtkachel maakt dit huis nét even anders. Perfect als eetkamer, thuiswerkplek of fijne plek om te ontspannen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airco. De recent vernieuwde badkamer (2024) is modern uitgevoerd in een warme kleurstelling en beschikt over een inloop regendouche en wastafel, een fijne plek om de dag te beginnen of af te sluiten.

Zolder:

Via een vaste trap (in de kast van de tweede slaapkamer) bereik je de praktische zolderruimte, ideaal voor opslag.

Tuin:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een prettige terrasoverkapping, waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten kunt zitten.

Achter in de tuin vind je bovendien een garage, ideaal voor opslag of hobby.

Aan de voorzijde is er volop parkeergelegenheid met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein én een carport naast de woning.

Een ideale woning voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel en instap klaar willen wonen met nét dat beetje extra ruimte.

Overige informatie:

- Energielabel A
- Zonnepanelen 20 stuks (2019 en 2024), opbrengst in 2025 is 6587 kWh
- Isolatie: Gevels geïsoleerd, vloerisolatie in aanbouw, dakisolatie in huis en aanbouw
- Geheel Kunststof Kozijnen met HR++ beglazing
- Cv-installatie: Nefit 2020
- Voorzieningen: Airco in woonkamer, slaapkamers
- Keuken: 2016 (oven 2024, kookplaat 2021)
- Badkamer in 2024 vernieuwd
- Parkeergelegenheid: Parkeergelegenheid op eigen terrein en onder carport Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

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

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	84 m²
Perceeloppervlakte:	217 m²
Inhoud:	338 m³
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:	Achtertuintuin en voortuin

Achtertuint:	56 m² (7,00 meter diep en 8,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

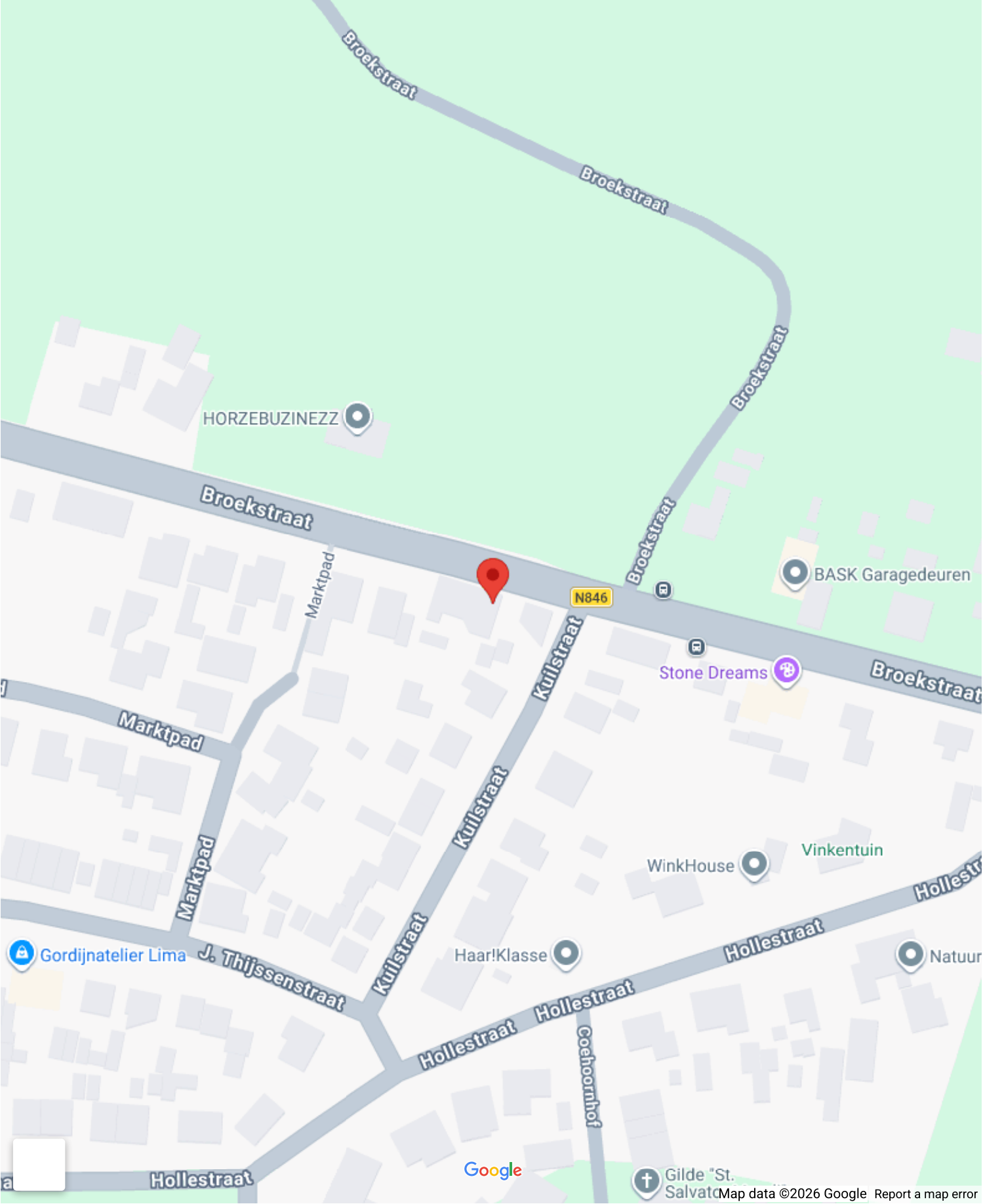
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

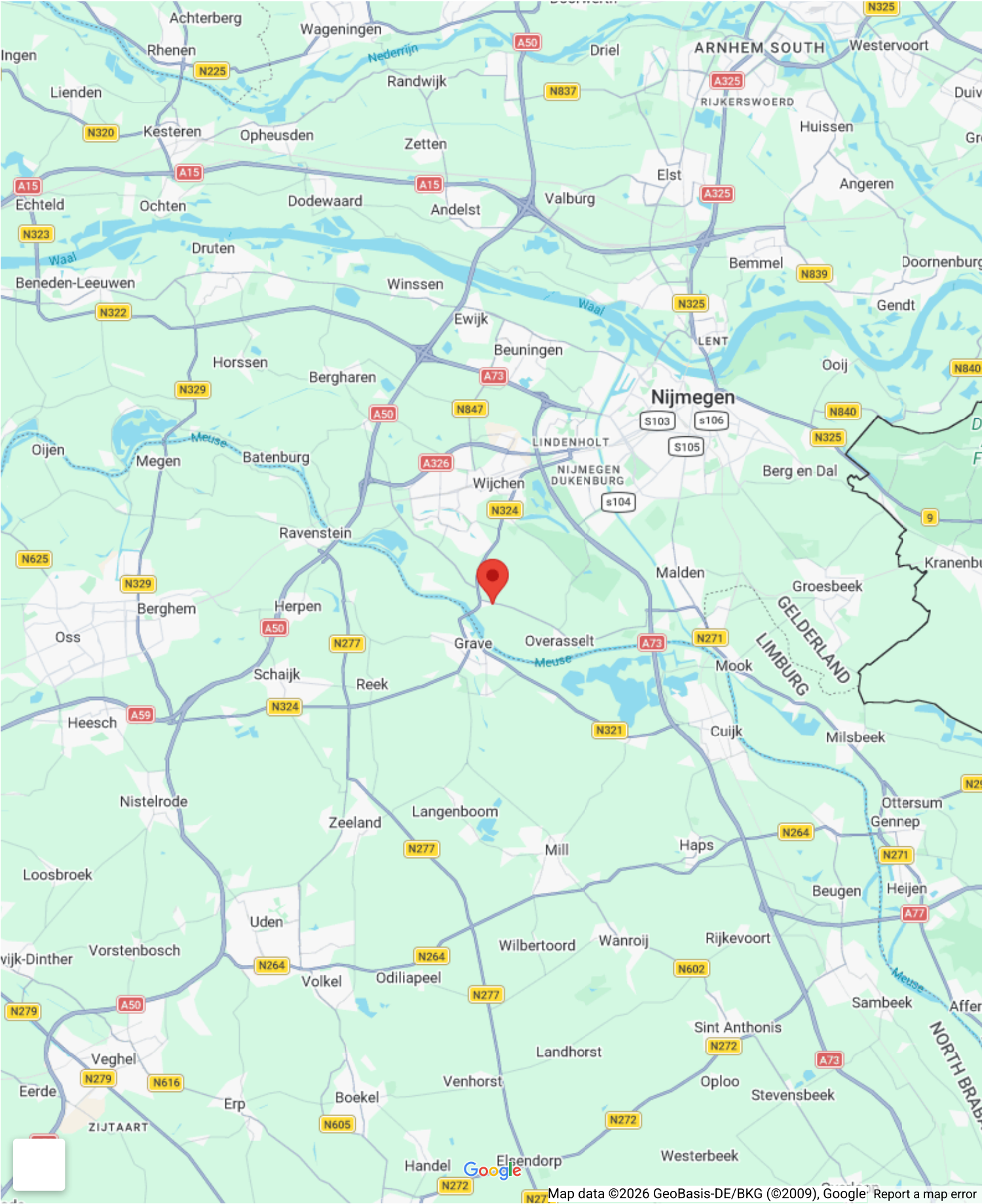
Garage

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

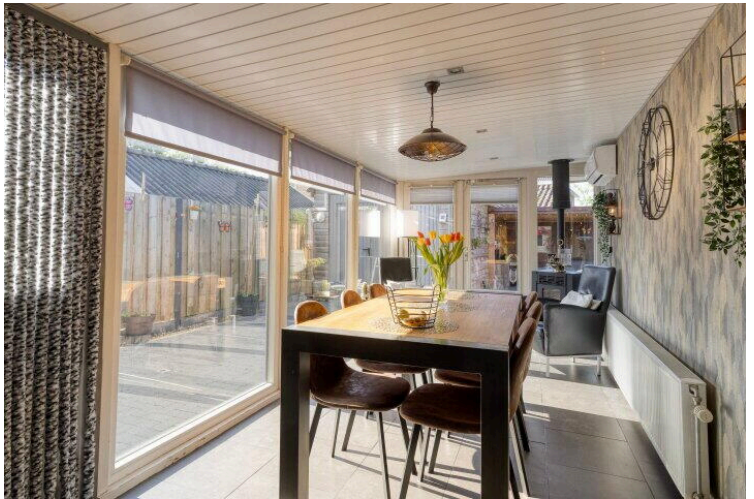
Op de kaart

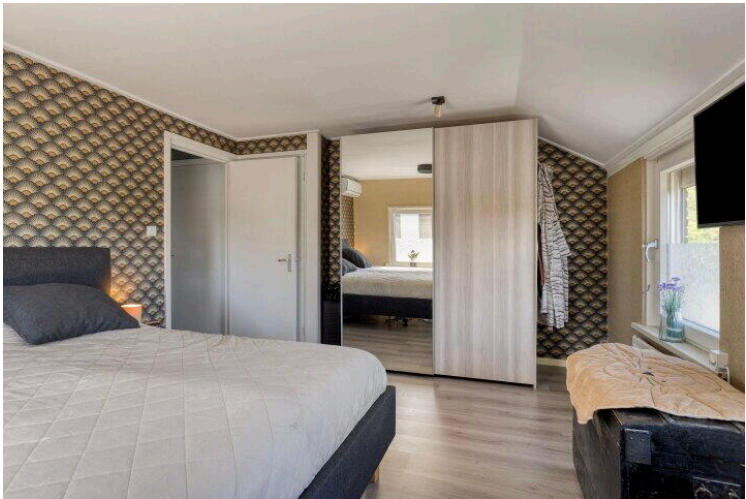
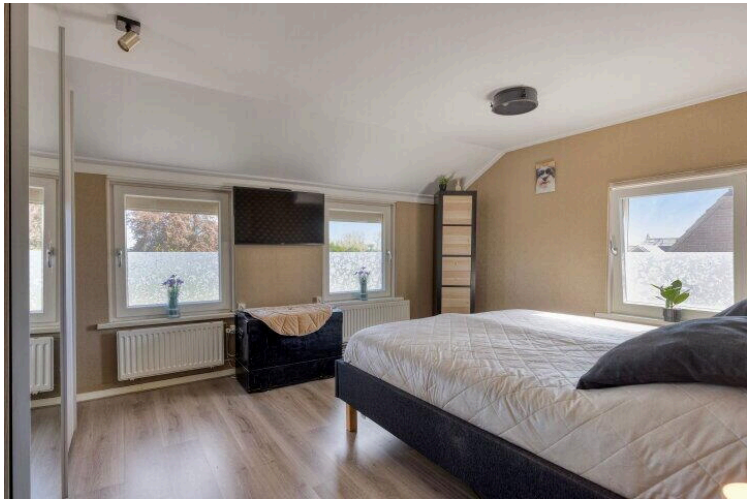
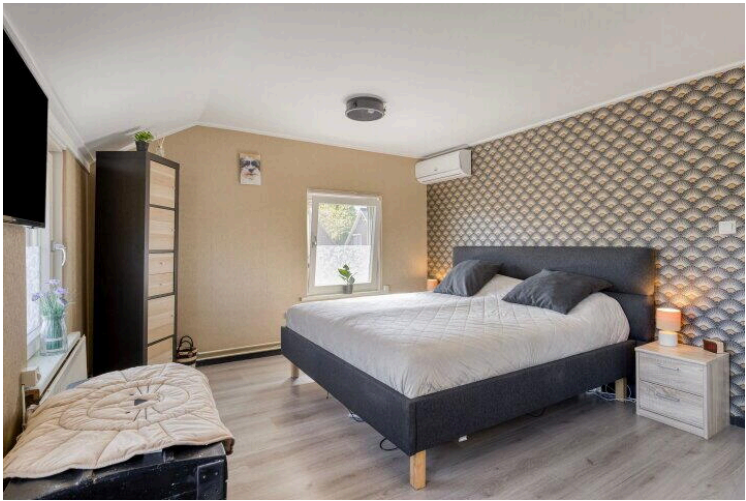
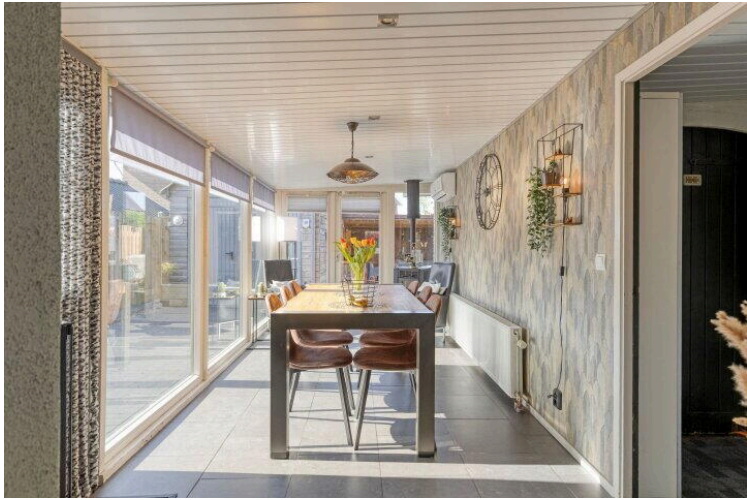


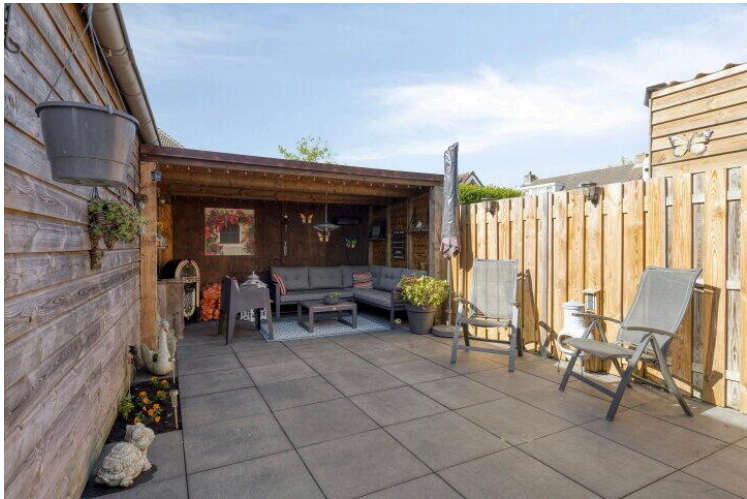
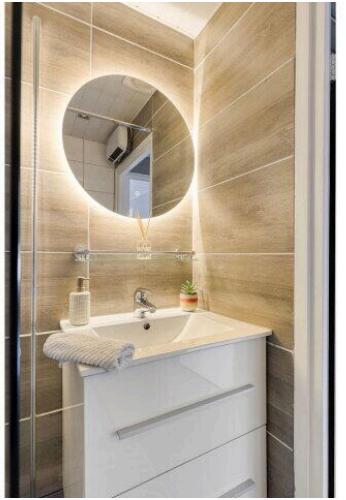
Op de kaart

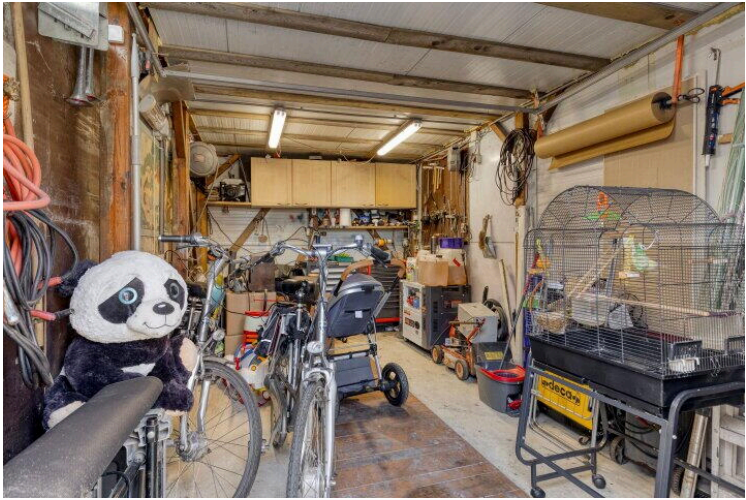










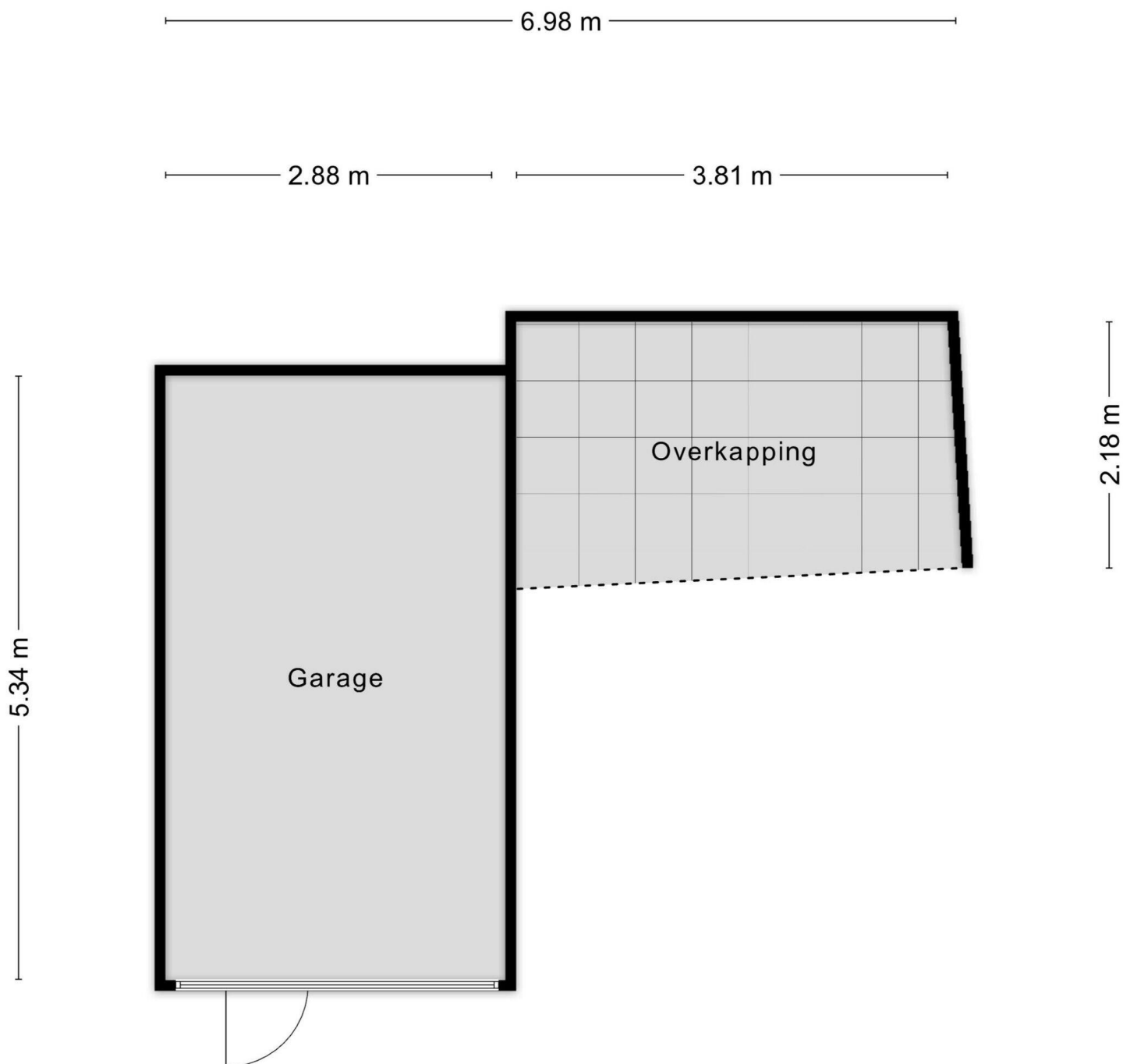








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Broekstraat 40

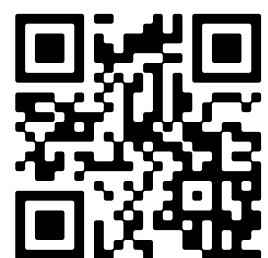
www.broekstraat40.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



📱 Scan Mij!