



De Hage 61

Overasselt



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Sfeervolle gezinswoning met volop ruimte en privacy



In deze gezellige en rustige woonstraat staat deze rechter helft van een prima onderhouden twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage, separate tuinberging, oprit met parkeerplaats en een fijne tuin op de zonzijde. Door de hoekligging is er ook een zijtuin en achter de garage is nog een royaal extra perceel in gebruik waar ook voornoemde tuinberging staat.

Dat extra perceel wordt voor een bedrag van € 163,85 per jaar gehuurd van gemeente Heumen en het gebruik kan door een aanvraag van de nieuwe eigenaar worden voortgezet. De tuin is ingericht met straatwerk, terras, gazon en borders met vaste planten, hagen, struiken en bomen.

De woning heeft een prettige sfeer, logische indeling en voorzieningen zijn basic maar functioneel. Zowel de woning als het perceel kent veel privacy. Achter de keuken is een fijne bijkeuken met achterentree gerealiseerd. Op de verdieping zijn drie mooi formaat slaapkamers en er is een volwaardige zolderetage met voorzolder en zolderkamer. De zolderetage is recent nog voorzien van een groot velux dakraam.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. Zo heeft de woning een 8 zonnepanelen en grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, behalve in de achterdeur. Verder is er dak- en vermoedelijk ook muurisolatie.

De woning kan nog op tal van manieren worden aangepast of uitgebreid. Wat te denken van het verlengen van de woonkamer met een uitbouw of serre, het vergroten van de zolder met een dakkapel of het realiseren van een open keuken met hoekopstelling en/of eiland? De woning kan met deze mogelijkheden perfect aansluiten op vele individuele wensen van kopers.



Lichte doorzonwoonkamer met tuingericht uitzicht

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: 119 m²

Perceeloppervlakte: 298 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, trapkast en toilet met staand closet en fonteintje. Lichte doorzon woonkamer met keurige laminaatvloer en schuifpui naar het zonnig terras van de achtertuin.

De dichte keuken is te bereiken vanuit de hal en voorzien van een rechte opstelling. Er is een ingebouwde gaskookplaat met afzuigkap en een oven. Het warmwater wordt verzorgd door een close-in boiler.

Aansluitend de bijkeuken. Een fijne ruimte alwaar ook de achterentree van de woning is. Verder veel bergruimte en de aansluiting van het witgoed en opstelplaats voor extra koel- en/of vrieskast.

Eerste verdieping: overloop met vaste linnenkast; drie slaapkamers van ruim 13, 12 en 6 m². Eenvoudige maar doelmatige badkamer met zitbad en wastafel.

Tweede verdieping: volwaardige zolderetage. Voorzolder met veel bergruimte en opstelling cv-ketel; zolderkamer met dakraam en ook hier veel bergruimte.





Ruim wonen in het hart van het dorp

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming en warmwater voor de badkamer via Remeha combiketel en warmwater keuken via boiler.
- Dak- en muurisolatie en grotendeels HR++ beglazing.
- 8 zonnepanelen; geplaatst in 2020.
- Energielabel C (nieuw model).
- Op de benedenverdieping ligt laminaat en tegels. Bovenverdieping is voorzien van zeil.
- Prima en degelijke voorzieningen.
- Veel daglichttoetreding.
- Parkeren op eigen terrein met 2 auto's (één op de oprit en één in de garage).
- De zijgevel én de schoorsteen zijn opnieuw gevoegd in 2013.
- Er is een puls voor het oppompen van grondwater; de pomp is gesitueerd in de garage.
- Er is een buitenkraan aan de berging.
- Nieuwe schutting geplaatst in dec 2024/ jan 2025.
- Kindvriendelijke woonomgeving.
- Prima winkelvoorzieningen op loopafstand en uitgebreide regiovoorzieningen in Nijmegen, Wijchen en Grave.
- Goede bereikbaarheid en centraal gelegen.





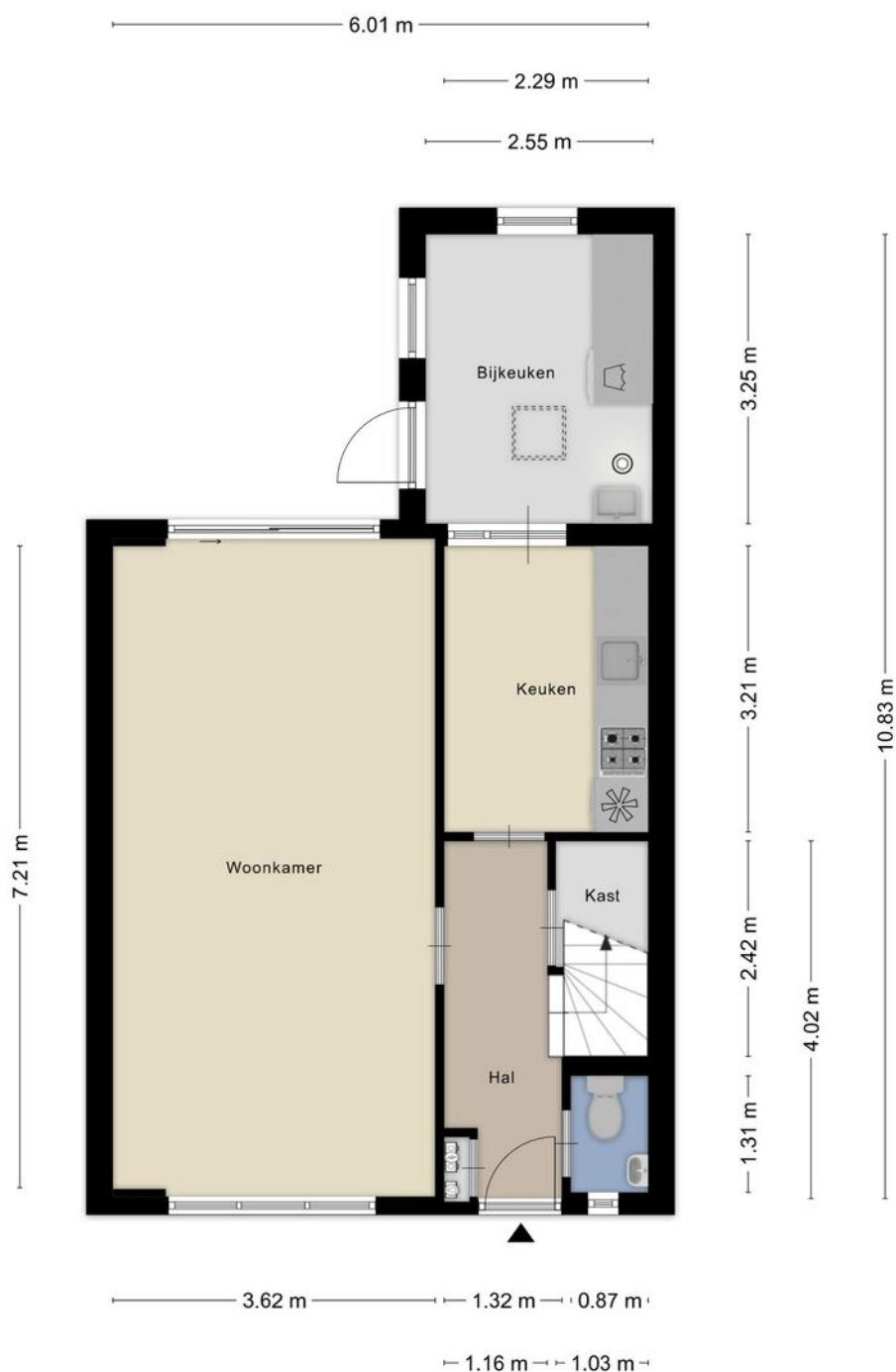
Functionele keuken met veel mogelijkheden





Plattegrond

Begane grond





Royale slaapkamer met veel daglicht





Plattegrond

1e verdieping





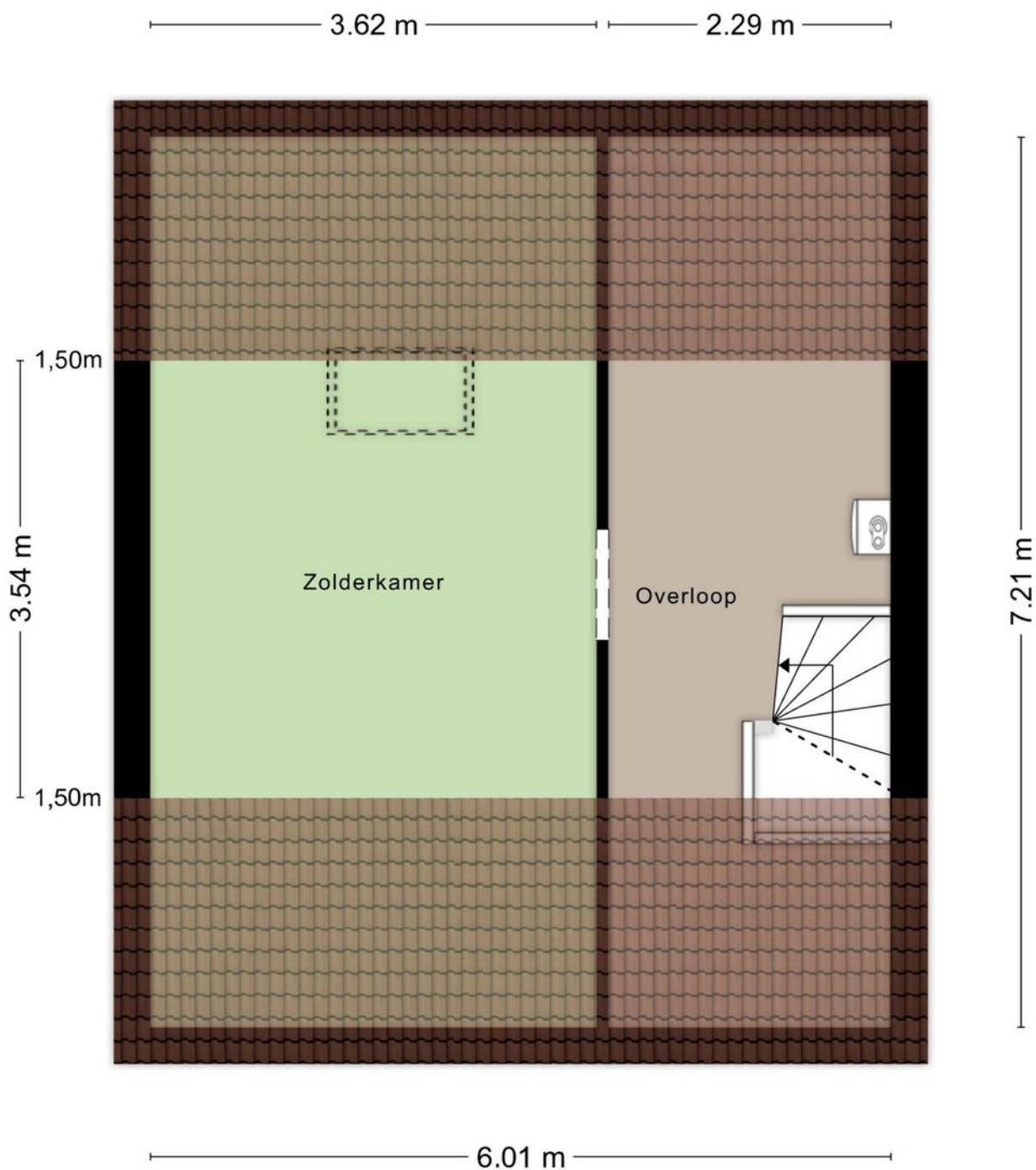
Ruime tweede slaapkamer





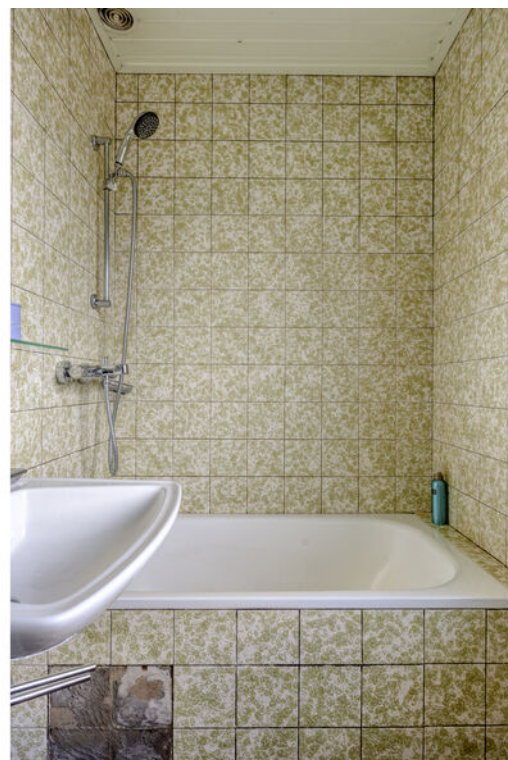
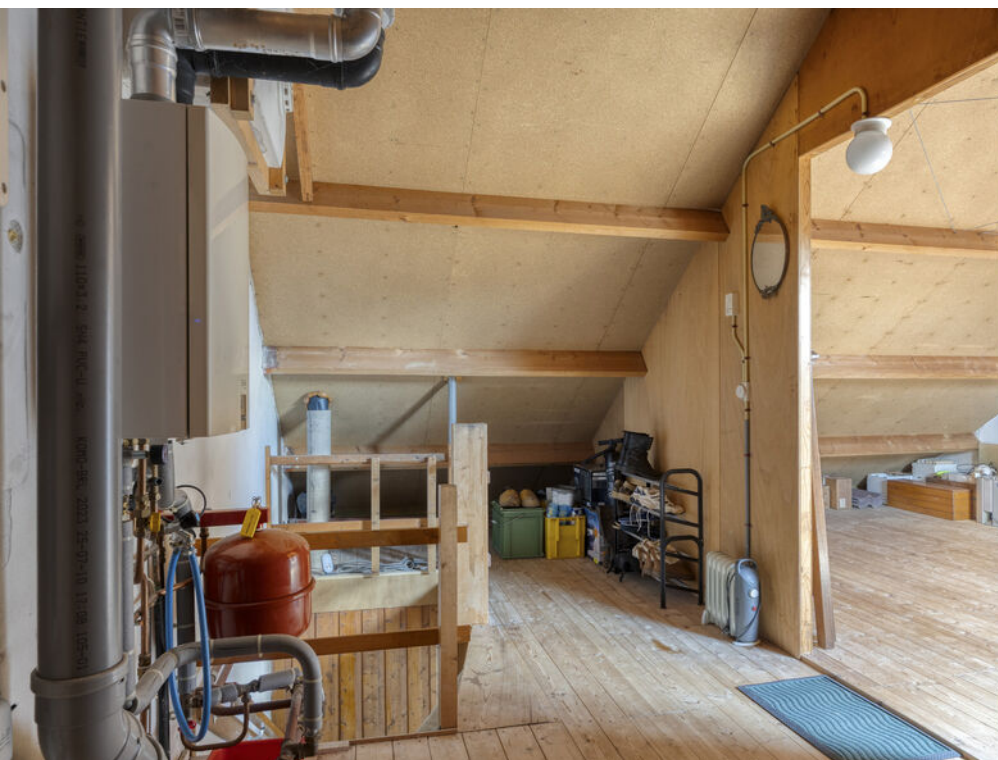
Plattegrond

2e verdieping





Praktische badkamer en ruime zolder

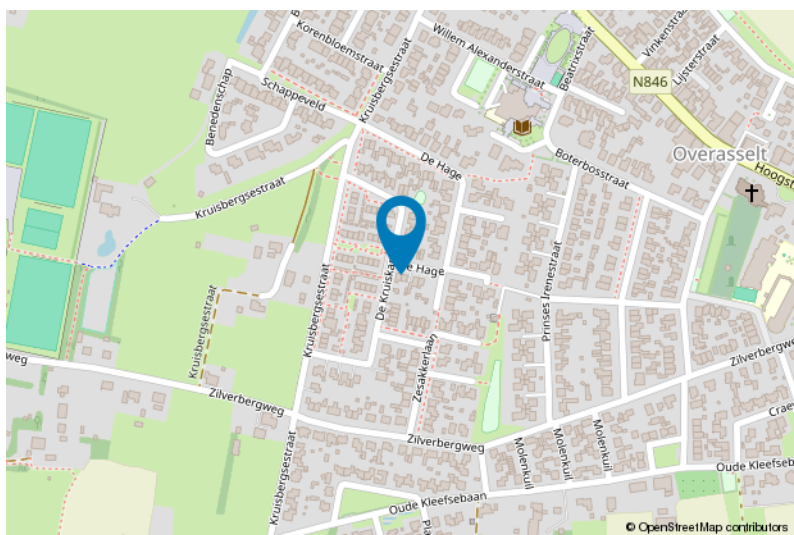




Zonnige tuin met vrijstaande garage



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- TI onder keukenkastjes	X		
- Lamp op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn douche		X	
- Gordijnen woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
-		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Wandplank		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Wil wel graag wat planten meenemen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingen in garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!