



🏠 Broekstraat 41, Nederasselt

€ Vraagprijs: € 1.350.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 374 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 13000 m<sup>2</sup>

🏠 Kamers: 8 kamers (5 slaapkamers)

🌍 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



# Broekstraat 41

Nederasselt

B



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Exclusieve villa op een perceel van 13.000 m<sup>2</sup>



## Uw droomvilla met ongekeerde mogelijkheden

Gelegen in het charmante Nederasselt vindt u deze exclusieve villa, ideaal voor liefhebbers van luxe, ruimte en natuur. Met een royaal perceel van 13.000 m<sup>2</sup>, een woonoppervlakte van maar liefst 374 m<sup>2</sup> en tal van gebruiksmogelijkheden is Broekstraat 41 een unieke woning in zijn soort. De villa is eind jaren '90 volledig gerenoveerd met hoogwaardige materialen en straalt kwaliteit en comfort uit. Verder beschikt de woning over 35 zonnepanelen en heeft een energielabel B.

## Voor de paardenliefhebber

Met meerdere paardenweiden, 4 paardenstallen en voldoende opslagruimte biedt deze woning alles wat een paardenliefhebber nodig heeft. De stallen bevinden zich in het ruime bijgebouw van bijna 200 m<sup>2</sup>, dat tevens een extra brede dubbele garage en opbergruimte herbergt.

## Grote kapschuur achter op het perceel

Achter op het terrein staat een grote kapschuur die perfect geschikt is voor het stallen van een camper, caravan, boot en/of aanhangers. Deze ruimte biedt ook tal van andere opslagmogelijkheden.

## Locatie

De woning is strategisch gelegen op een rustige locatie in het landelijke Nederasselt. U woont op korte afstand van natuurgebieden en profiteert van een uitstekende bereikbaarheid:

- Dichtbij Wijchen met alle benodigde voorzieningen, winkels en horeca.
- Slechts 15 minuten van Nijmegen, ideaal voor werk, studie of cultuur.
- Uitstekende ontsluitingswegen naar de A50, A73 en A326.



# Multifunctionele ruimte te gebruiken als kantoor aan huis

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlak: 374 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 13000 m<sup>2</sup>

Deze schitterende villa biedt volop ruimte en flexibiliteit dankzij 218 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op de begane grond, inclusief een slaapkamer en badkamer. En 156 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op de verdieping met meerdere slaapkamers en zelfs twee badkamers. Dit maakt de woning geschikt voor gezinnen, senioren of een combinatie van wonen en werken.

## Begane grond:

Ruime entree met toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en dubbele deuren naar de woonkamer. Royale Z-vormige woonkamer met twee prachtige schouwen. Veel daglichttoetreding, sfeervolle afwerking en uitzicht op de omliggende tuin en weilanden. Halfopen keuken met inbouwapparatuur. Slaapkamer en badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen. Extra werkkamer. Bijkeuken met wasmachine/droger opstelling. Multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als bar/ontspanningsruimte, perfect voor feesten of hobby's.

## Eerste verdieping

Meerdere ruime slaapkamers, ideaal voor gezinsleden of gasten. Badkamer met douche, toilet en wastafel. Een echte master bedroom met grote inloopkast en suite een luxe uitgebreide badkamer met uitzicht op de weilanden. Veel opbergruimte en een praktische indeling

Kortom: deze exclusieve villa combineert luxe wonen met functionaliteit, ruimte en veelzijdigheid. Of u nu op zoek bent naar een woning met faciliteiten voor paarden, veel ruimte voor hobby's of een plek waar u werken en wonen kunt combineren: Broekstraat 41 biedt het allemaal.





# Z-vormige woonkamer met twee prachtige schouwen





# Slaapkamer en badkamer op de begane grond





# Multifunctionele ruimte, nu een bar/ontspanningsruimte





# Plattegrond

## Begane grond







# Plattegrond

## 1e verdieping





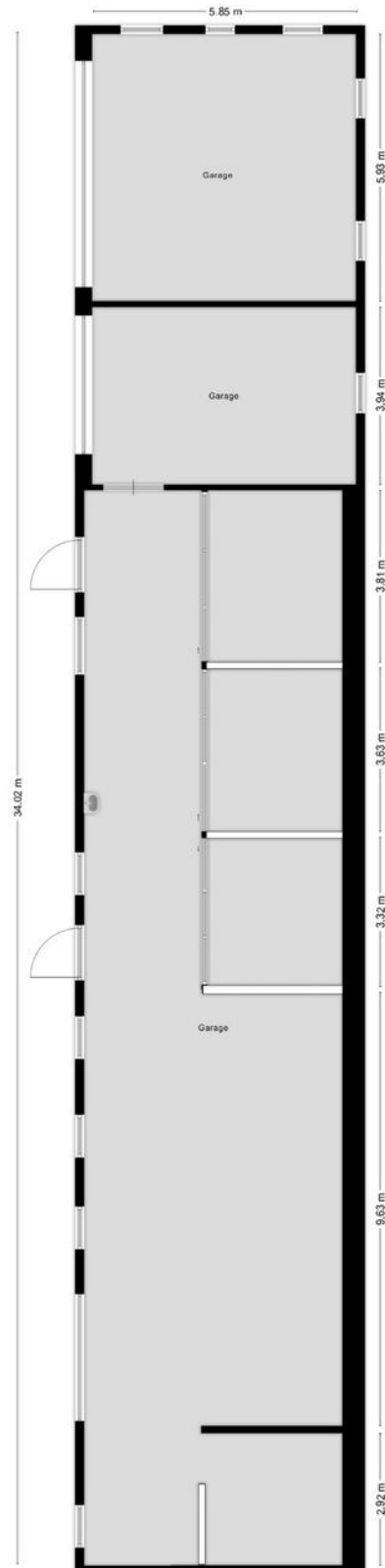
# Master bedroom met en suite, een luxe badkamer





# Plattegrond

## Garage en paardenstallen





# Ruim bijgebouw met dubbele garage en 4 paardenstallen





# Meerdere paardenweien en kapschuur voor het stallen





# Kadastrale kaart Nederasselt



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

**Kadastrale gemeente:** Nederasselt  
**Sectie:** D  
**Perceelnummer:** 405  
**Perceeloppervlakte:** 13.000 m<sup>2</sup>

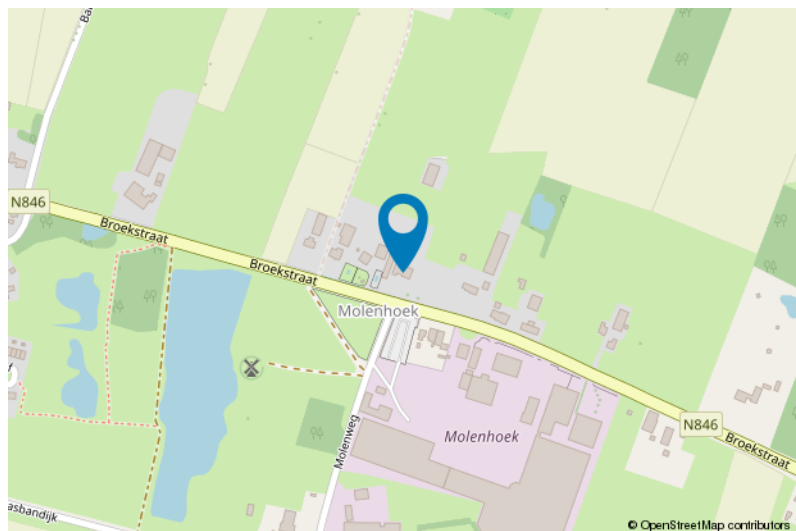
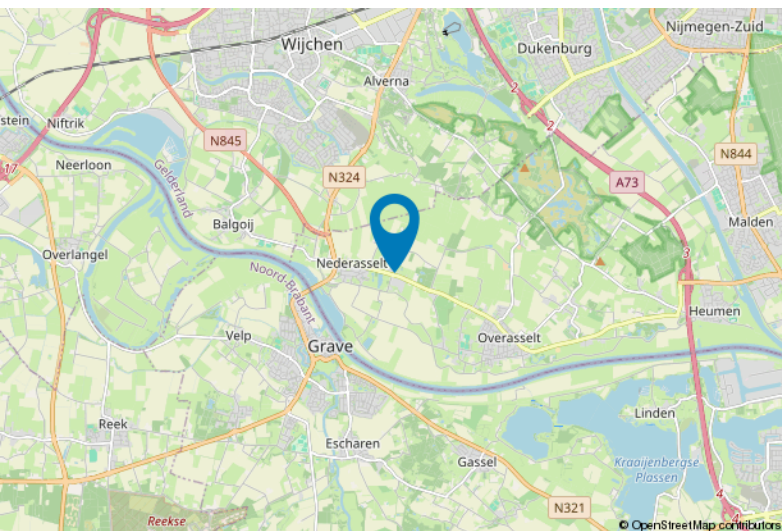
**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel 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  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.



Duidelijk verhaal



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!