

TE KOOP



Worsumseweg 14, Overasselt

Vraagprijs € 1.495.000 K.K.

Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen

024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.495.000,- k.k.
Verwarming	€ 334,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1999
Dakbedekking	Dakpannen Riet
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	21.000 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	324 m ²
Inhoud	1.416 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16,5 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	91,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)

> Kenmerken

Aantal badkamers	3
------------------	---

Locatie

Ligging	Platteland Vrij uitzicht
---------	-----------------------------

Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR C30 CW511
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een rookkanaal	Ja

> Kenmerken

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Eigendom	Zie akte
----------	----------

Eigendom	Eigendom belast met opstal
----------	----------------------------

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Eigendom	Eigendom belast met opstal
----------	----------------------------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Op zoek naar een fantastische woonboerderij gelegen op een unieke locatie aan de rand van Overasselt?

Dan hebben we een uitzonderlijk mooi pand voor u!

Deze fraai riet gedekte woonboerderij uit 1999 met onder andere diverse slaapkamers en badkamers op de begane grond is gelegen midden in een prachtig stukje van Overasselt. Een super locatie waar rust, ruimte, natuur en dagelijks wisselende vergezichten u elke dag opnieuw zullen verrassen. Uitermate geschikt voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers, het houden van hobbymatig (klein)vee, het creëren van een voedselbos/boomgaard of gewoon lekker wonen.

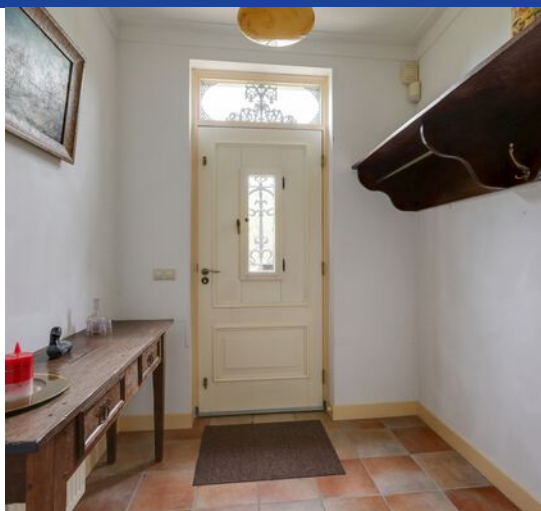
In dit huis is het mogelijk om samen met ouders, (generatiewoning) of andere familieleden te wonen, of een B&B te beginnen, terwijl iedereen toch zijn eigen privacy behoudt.

Maak snel een afspraak en ervaar deze mooie woning zelf!

Indeling:

Bij binnenkomst in de woning bevindt u zich in de entreehal met garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de ruime lichte woonkamer van circa 76 m². Deze gezellige woonkamer is uitgerust met een sfeervolle gashaard, vloerverwarming en een prachtige eikenhouten vloer. Dankzij de grote ramen biedt de woonkamer een schitterend uitzicht op de eigen rondom de woning liggende tuin, waardoor er altijd een lichte en open sfeer heerst.

Aansluitend aan de woonkamer vindt u de halfopen keuken, die eveneens uitzicht biedt op de tuin. De keuken is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en voldoende werk- en opberg ruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, waarin extra opbergmogelijkheden zijn gerealiseerd. In de bijkeuken is ruimte voor een extra koelkast of vriezer, en bevinden zich aansluitingen voor een wasmachine en droger. Vanuit de woonkamer komt u terecht in de gang, waar zich een separaat toilet bevindt. De gang biedt toegang tot twee slaapkamers en de inpandige badkamer, die voorzien is van een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is zelfs toegang naar de eigen achtertuin/terras.





Eerste verdieping:

Slaapkamers 3 en 4, met oppervlakten van respectievelijk 13 m² en 14 m². Elke kamer beschikt over een eigen wastafel, waardoor privacy en gemak gegarandeerd zijn. De badkamer is uitgerust met een douche en een vierde toilet, perfect voor gezinnen of gasten.

De ruime overloop biedt diverse mogelijkheden voor gebruik, zoals een werkplek, hobbyruimte of extra opslag. In de werkruimte bevindt zich de cv-combiketel Nefit HRC 30CW bouwjaar 2023.

(hoofdgebouw)

Bijgebouw/aanbouw:

Dan de ruime ontspanningsruimte of mancave, een ideale plek om te kunnen ontspannen en te genieten. Via dubbele terrasdeuren krijgt u directe toegang tot het gezellige terras en de achtertuin, perfect voor barbecueën of gezellige avonden met familie of vrienden.

Deze veelzijdige ruimte kan eventueel ook dienen als kantoor, waardoor het huis nog veelzijdiger gebruikt kan worden. Daarnaast beschikt dit bijgebouw/aanbouw over een slaapkamer, apart 3de toilet, een badkamer met douche en wastafel, en een woonkamer voorzien van een eigen keuken.

Eerste verdieping:

De d.m.v. vaste trap te bereiken zolderverdieping die de functie heeft als bergplaats. Hier bevindt zich ook de cv-combiketel Remeha Avanta 28c bouwjaar 2015, voor de vloerverwarming en warm water voorziening van het bijgebouw. Het bijgebouw heeft een aparte meterkast.

Tuin:

Rondom de woning ligt een zeer nette tuin, voorzien van diverse borders met kleurrijke planten, struiken en bomen. De aangelegde paden zorgen voor een mooie en praktische indeling, terwijl een waterpartij en een sloot voor rust en sfeer zorgen. Op het terrein bevindt zich een kleine wijngaard van ongeveer 1000 m². De aanwezige stallen kunnen weer comfort bieden voor de eventuele dieren. Een eigen oprijlaan leidt naar de woning, en er is voldoende parkeergelegenheid bij de houten garage.

Bijzonderheden:

- Prachtig gelegen in het buitengebied van Overasselt
- Lichte riante woonkamer met gashaard en prachtige vide
- gezellige eetkeuken met inbouwapparatuur.
- Badkamers en slaapkamers op begane grond
- Schilderwerk buitenzijde 2019
- Woning heeft een definitief energielabel A
- Zonnepanelen 40 stuks
- Garage en kleine stallen
- Perceel ca. 21.000 m² moet nog kadastraal worden ingemeten.
- Nabij Overasseltse vennengebied en uiterwaarden aan de Maas.
- Op- afritten A73 op ca. 5 autominuten.
- Nijmegen/ziekenhuizen/universiteit op ca. 30/40 minuten fietsafstand!

ALGEMENE INFORMATIE

Het fraaie dorp Overasselt maakt deel uit van de gemeente Heumen. Aan de ene kant stroomt de Maas met zijn uitgestrekte uiterwaarden en aan de andere kant liggen de Overasseltse en Hatertse vennen. Door de vele fiets- en wandelpaden is dit unieke natuurgebied uitstekend toegankelijk. De stad Nijmegen, de omliggende plaatsen Wijchen, Grave en Malden en de snelwegen A50 en A73 bereikt u allemaal binnen 5 - 15 autominuten. Overasselt heeft ca. 2800 inwoners. Ondanks het kleinschalige karakter bezit het een keur aan voorzieningen. U vindt er onder andere een basisschool, huisarts, supermarkt, ambachtelijke slager, tandarts, fysiotherapie en kapper. Er is een frequente busverbinding met Nijmegen en Grave en met Wijchen en Malden. Het dorp heeft een actief verenigingsleven, een sporthal, sportvelden en een verenigingsgebouw, maneges en horecavoorzieningen.







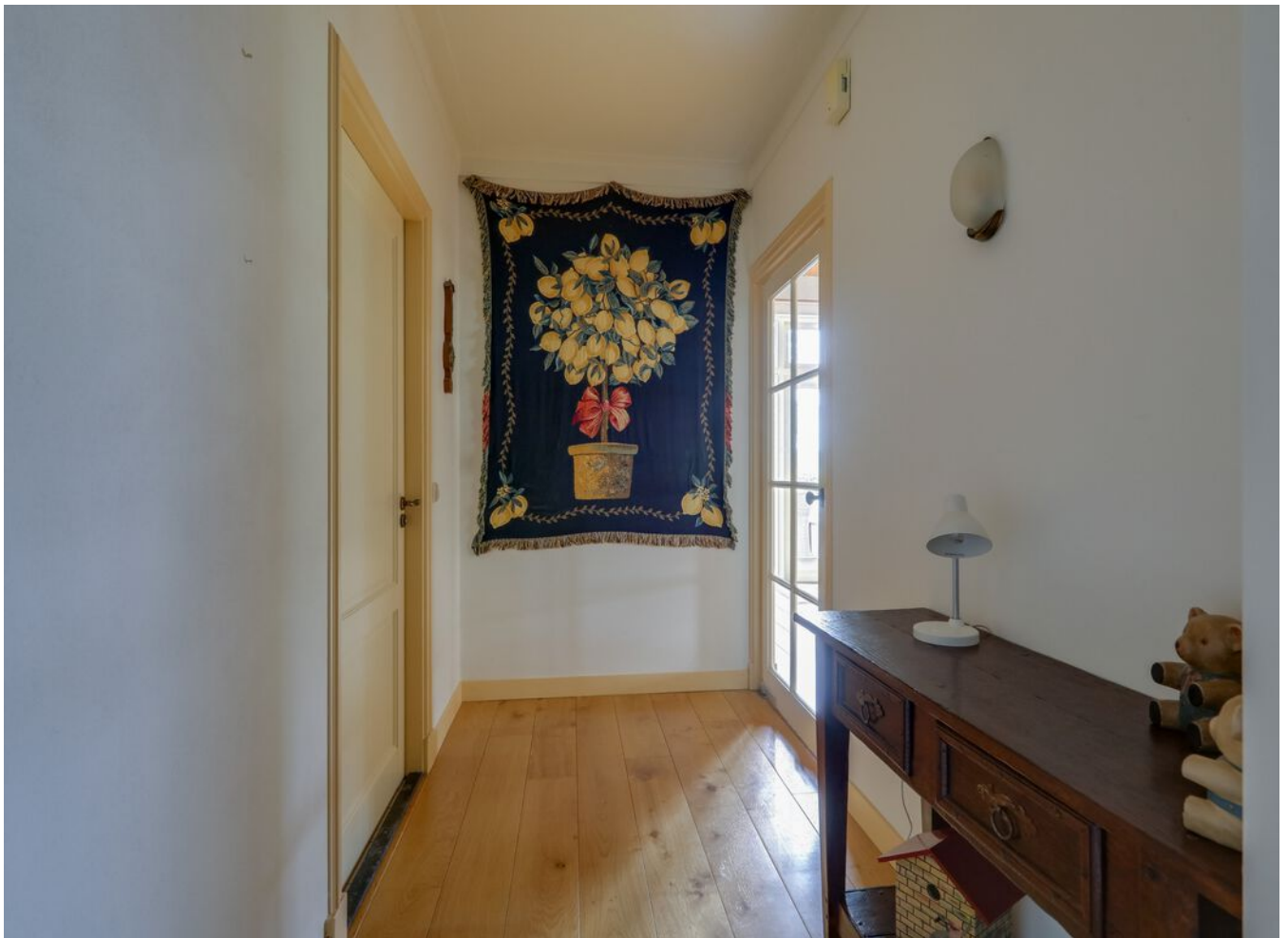
















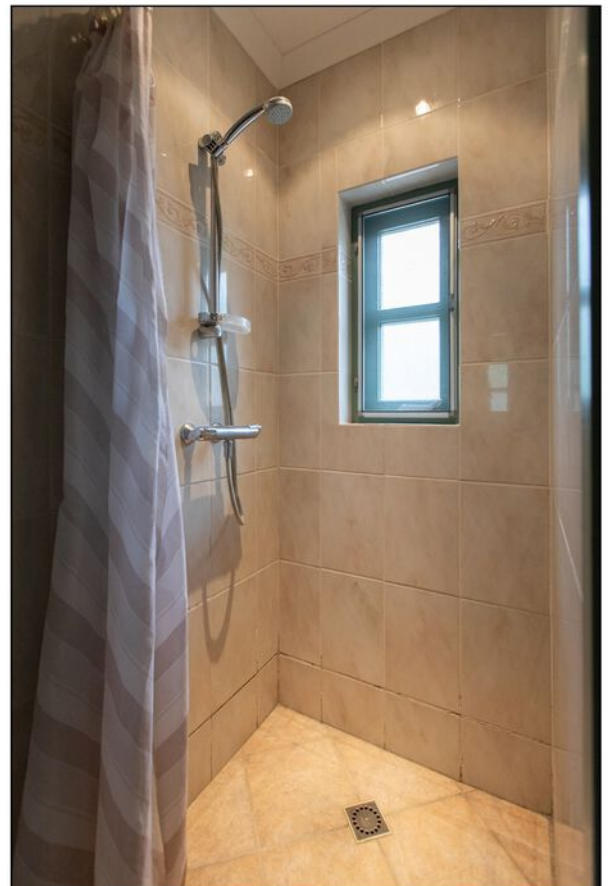














































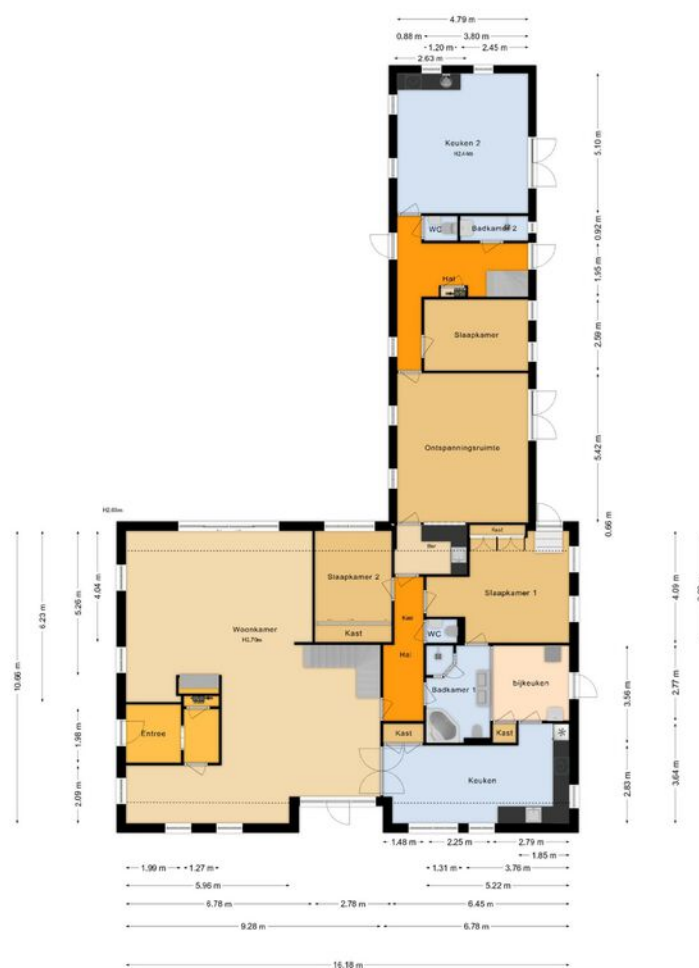




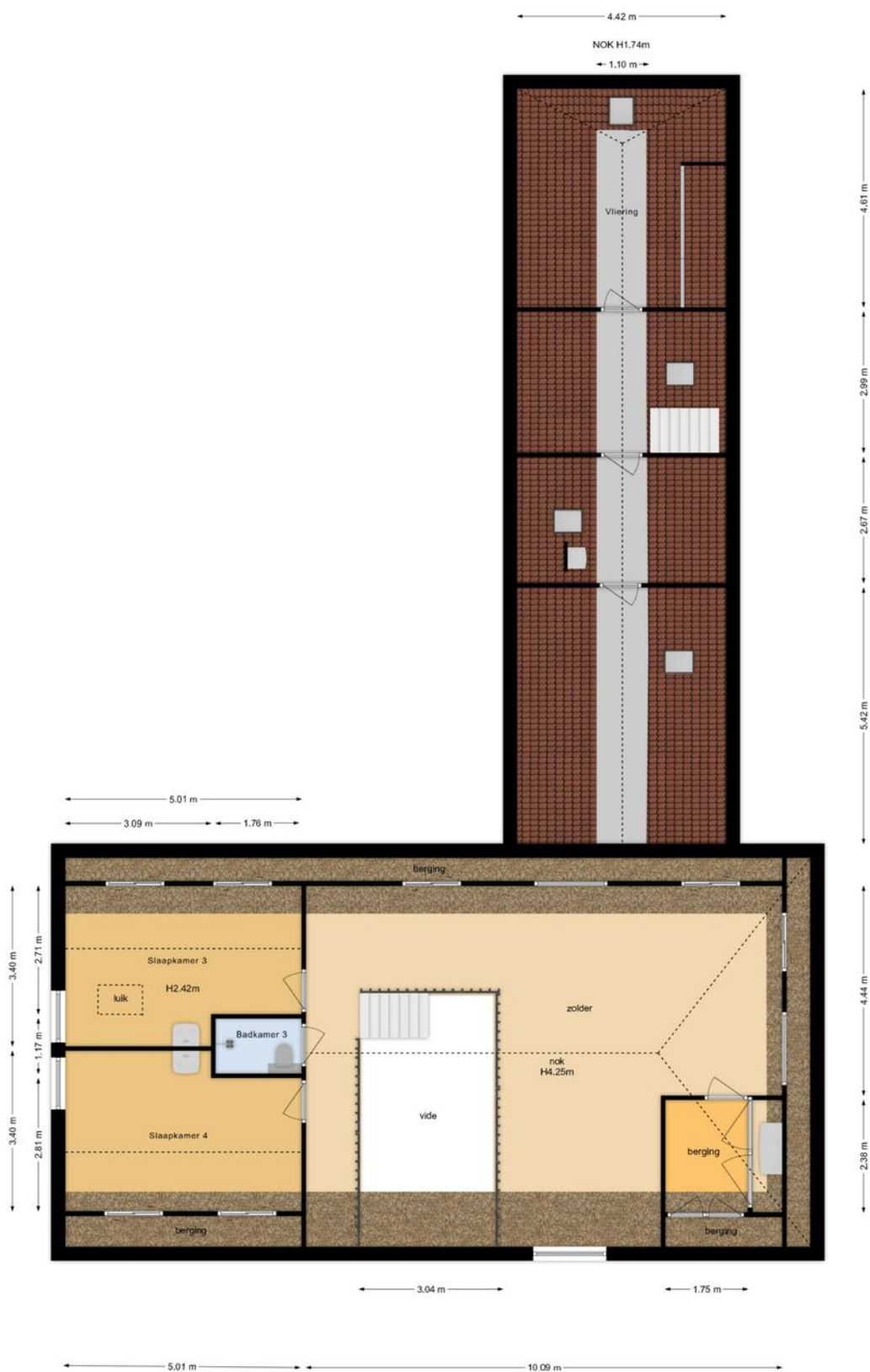


> Plattegrond

Ontdek de...

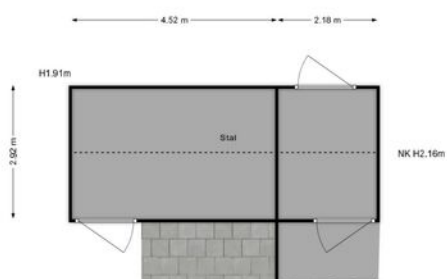
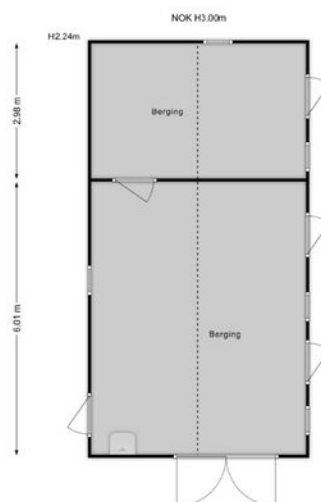
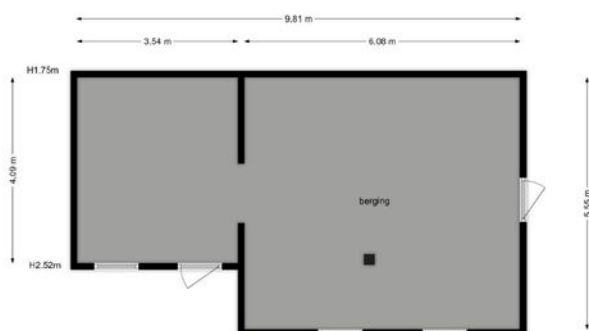


Ontdek de...



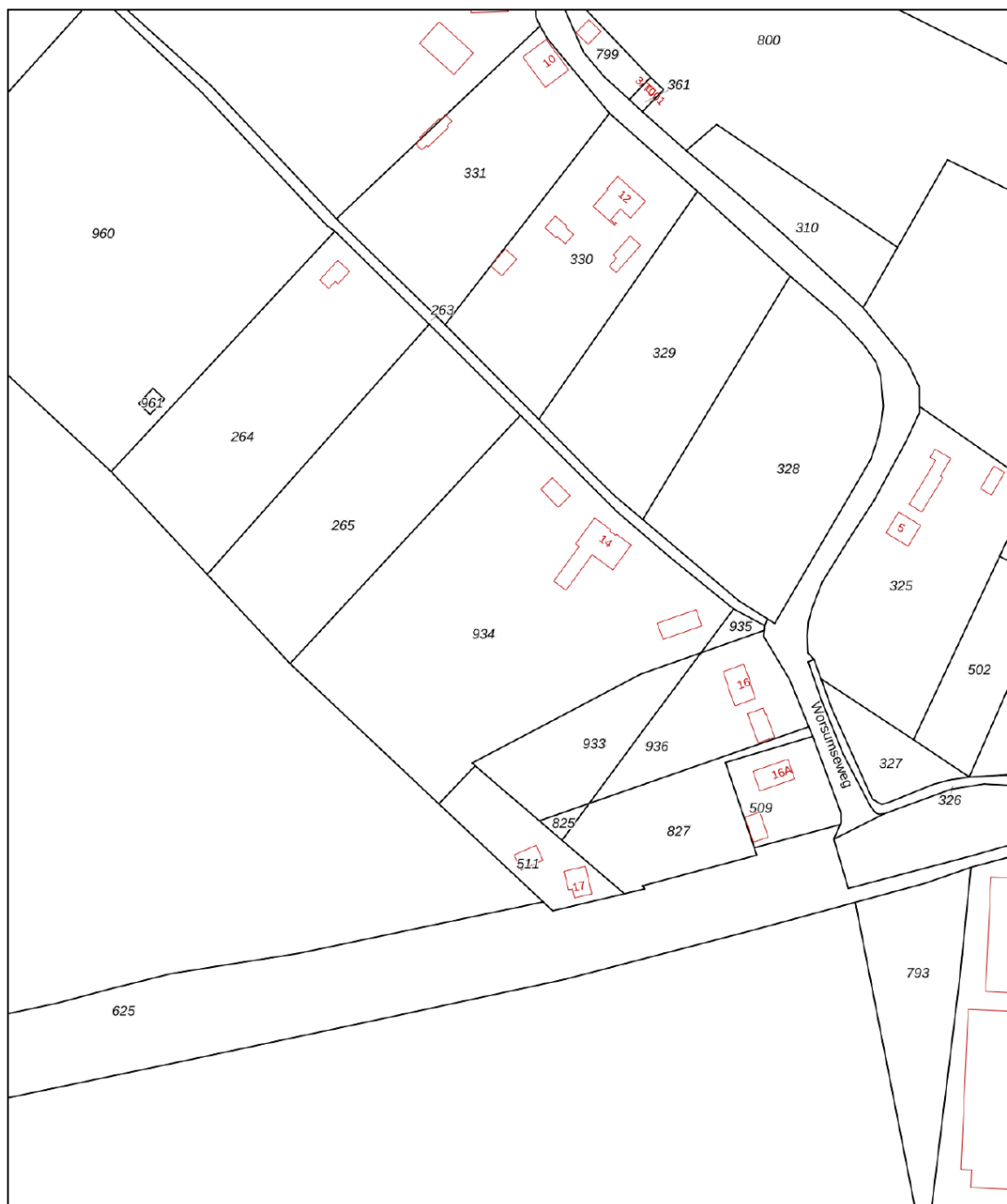
> Plattegrond

Ontdek de...



Kadastrale kaart

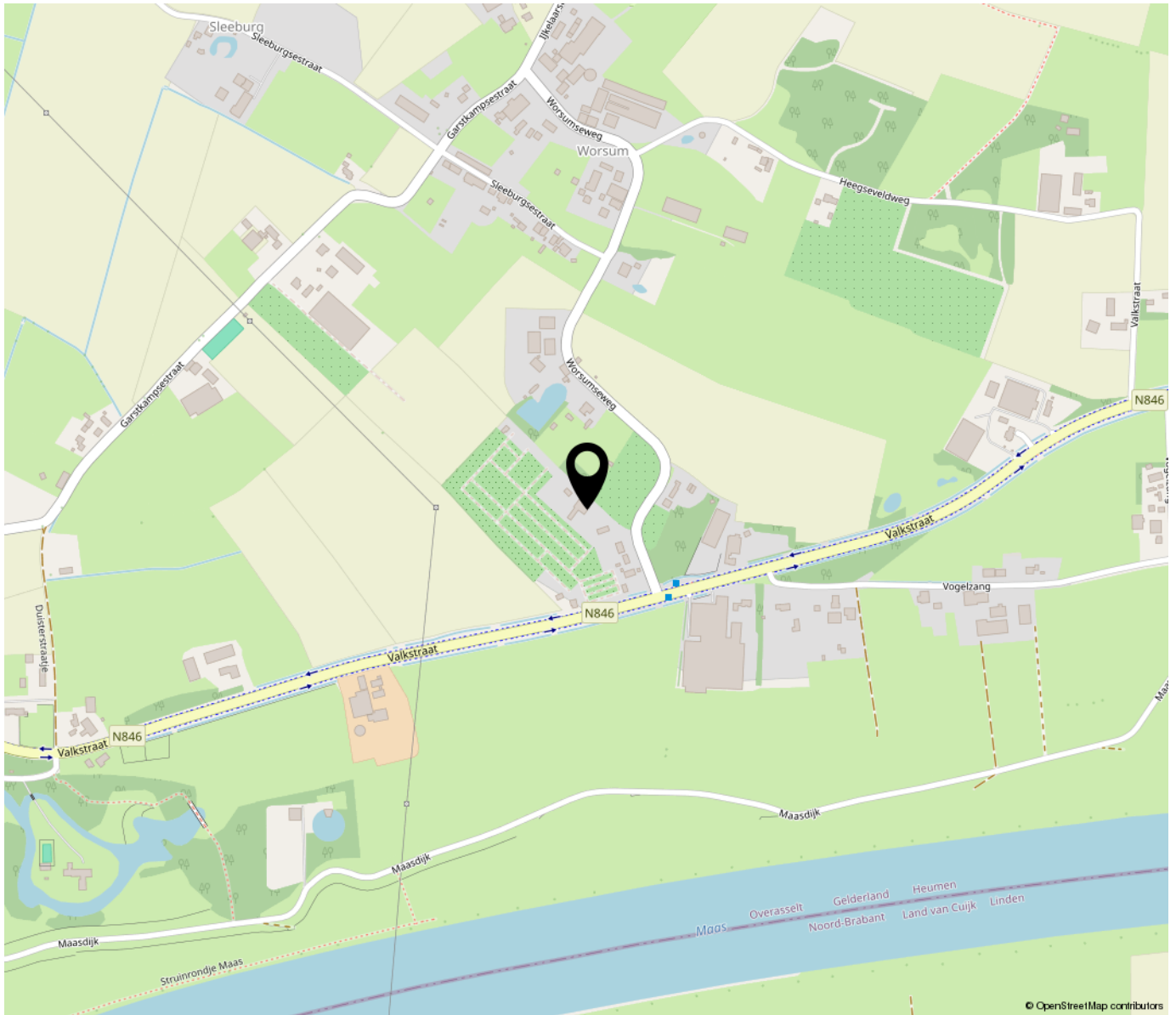
Uw referentie: Worsumseweg 14



0 20 40 60 80 100m

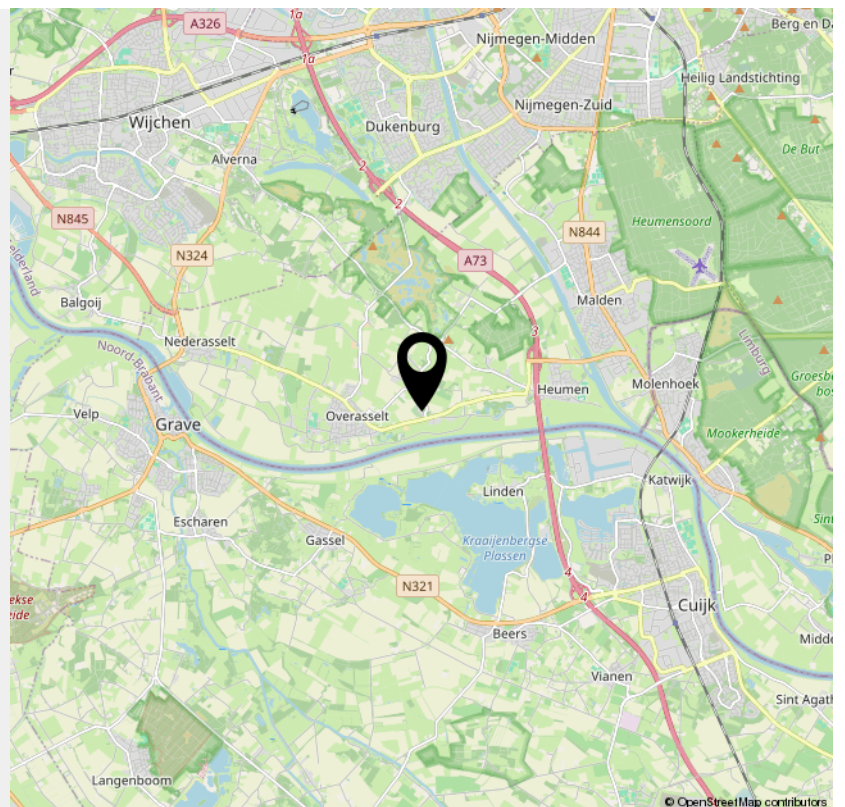
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Overasselt Sectie G Perceel 934 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

UNIEK !



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Worsumseweg 14
6611 KT Overasselt

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Losse kasten aanbouw.	☒	☐	☐	☐
- Losse kasten slaapkamers/berging.	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Aanbouw:

Keuken/kamer;

keramische plaat, afzuigkap en koelkast. Tafels en stoelen. Blijft achter

Slaapkamer (is geen kantoor); twee kasten, bed.

" "

Biljartkamer;

Muurdecoratie

Biljart

Meubels

Blijft achter.

Kan overgenomen worden.

Kan overgenomen worden.

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Inductieplaat	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Badkameraccessoires:

- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Bad	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sauna met toebehoren

	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐

- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto 220 buitenstopcontact.	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het eventueel vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.