

Overasselt

De Kruiskamp 25



'Samen meer in huis'

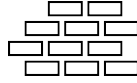
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
1978



perceeloppervlakte
250 m²



aantal kamers
8

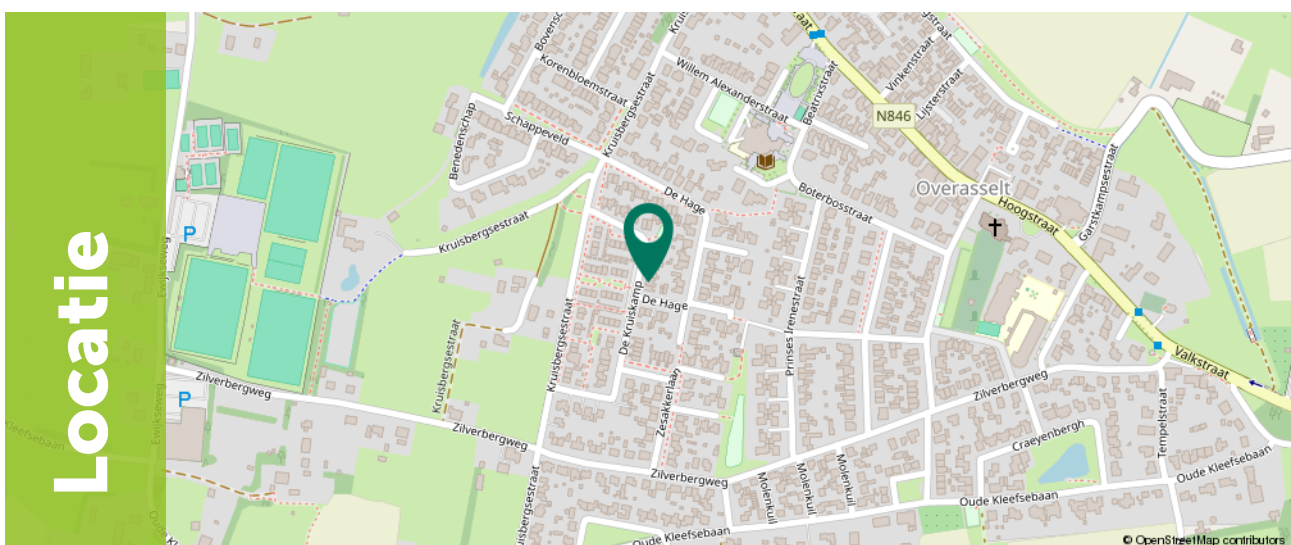


woonoppervlakte
127 m²



tuinligging
Oost

Type woning	Twee onder een kapwoning
Inhoud woning	497 m ³
Bouwjaar	1978
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Energie label	C
Verwarming	Cv ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas
CV ketel	Remeha calenta 40c 2011



Omschrijving

Welkom bij deze ruime en veelzijdige woning aan De Kruiskamp 25. De woning valt op door de lichte woonkamer, de aangename serre, maar liefst vier (slaap)kamers en een zonnige tuin met overkapping. Met extra's zoals een ruim balkon, een dakkapel op de tweede verdieping, een garage met carport en diverse multifunctionele ruimtes biedt deze woning volop mogelijkheden. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die comfortabel en ruim wil wonen op een fijne locatie.

De woning ligt in het rustige en groene Overasselt, in een kindvriendelijke woonomgeving met weinig verkeer. Dit maakt het een fijne plek voor gezinnen, maar ook voor rustzoekers en stellen. De ligging is ideaal: je woont in alle rust, terwijl steden als Nijmegen en Grave op korte afstand liggen voor winkels, horeca en werk. Daarnaast bevinden natuurgebieden zoals de Overasseltse en Hatertse Vennen zich in de directe omgeving, perfect voor wandelen en fietsen. Kortom, een aantrekkelijke locatie met een mooie balans tussen rust, natuur en bereikbaarheid.



Kenmerken

Kenmerken op een rij:

- Garage met carport: altijd een overdekte parkeerplek én extra bergruimte
- Dakkapel op de tweede verdieping: zorgt voor extra ruimte en veel licht
- Fijne serre van ca. 10 m²: een heerlijke, lichte leefruimte met volop mogelijkheden
- Sfeervolle overkapping in de tuin: optimaal genieten van het buitenleven
- Vrijstaand tuinhuis van ca. 6 m²: ideaal voor het opbergen van tuinspullen
- Ruim balkon van ca. 14 m² op de eerste verdieping: een unieke extra buitenruimte
- Complete badkamer met bad: comfortabel ontspannen in eigen huis
- Grote inloopkast, eenvoudig om te vormen tot extra (slaap)kamer of werkrimte
- Tweede slaapkamer met eigen wastafel: extra gemak en privacy
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen oprit en direct voor de woning



Begane grond

Bij binnenkomst in de woning kom je in de entree, voorzien van een meterkast, toilet, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Eenmaal in de woonkamer valt direct de lichte en ruimtelijke sfeer op, dankzij de grote raampartijen en de schuifpui. Met een oppervlakte van circa 25 m² biedt de woonkamer voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.







Begane grond

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken. Deze is ongeveer 8 m² groot en uitgerust met een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Een praktisch pluspunt is de ruime voorraadkast, bereikbaar via een schuifdeur.

Uniek aan de woning is de serre, die vanuit de keuken bereikbaar is. Deze lichte ruimte van circa 10 m² beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Momenteel in gebruik als eetkamer, maar ook zeer geschikt als werk- of speelkamer.



Begane grond

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer (ca. 13 m²) ligt aan de achterzijde en profiteert van veel lichtinval.

De tweede slaapkamer (ca. 12 m²) bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een wastafel, wat extra praktisch is.

De derde kamer is momenteel ingericht als inloopkast met strakke, ingebouwde kasten, maar kan eenvoudig worden omgevormd tot extra slaapkamer of werkkamer. Deze kamer heeft bovendien toegang tot een ruim balkon van circa 14 m² op het oosten, een unieke toevoeging ten opzichte van vergelijkbare woningen.







1e Verdieping

De badkamer, eveneens aan de voorzijde gelegen, is circa 6 m² groot en compleet uitgevoerd met een bad, douche, toilet en wastafel.

Doordat de douche deels in de ruimte van de naastgelegen slaapkamer is geplaatst, voelt de badkamer extra ruim aan. De volledige betegeling maakt het onderhoudsvriendelijk.



2e Verdieping

Via de trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop zorgt een dakraam voor prettige lichtinval. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasmachine en droger, ideaal voor het creëren van een aparte wasruimte.



Aan de andere zijde ligt een berging van circa 2 m² met de opstelling van de cv-ketel.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de vierde slaapkamer van bijna 19 m². Dankzij de zijramen en de dakkapel is deze kamer opvallend licht en veelzijdig in gebruik.

Daarnaast zorgen de praktische berguimtes achter het knieschot aan de voorzijde van de woning voor extra opbergmogelijkheden.



Exterieur

De tuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer, de openslaande deuren in de serre en via de garage. De ruime tuin van circa 94 m² ligt op het oosten en biedt volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren.

De overkapping van bijna 9 m², direct aan de garage, is een fijne plek om beschermd van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er een tuinhuis van circa 6 m², ideaal voor het opbergen van tuinspullen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de garage met carport. De garage is circa 17 m² groot, voorzien van een elektrische deur en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en andere spullen. De carport maakt het mogelijk om de auto overdekt te parkeren.





Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

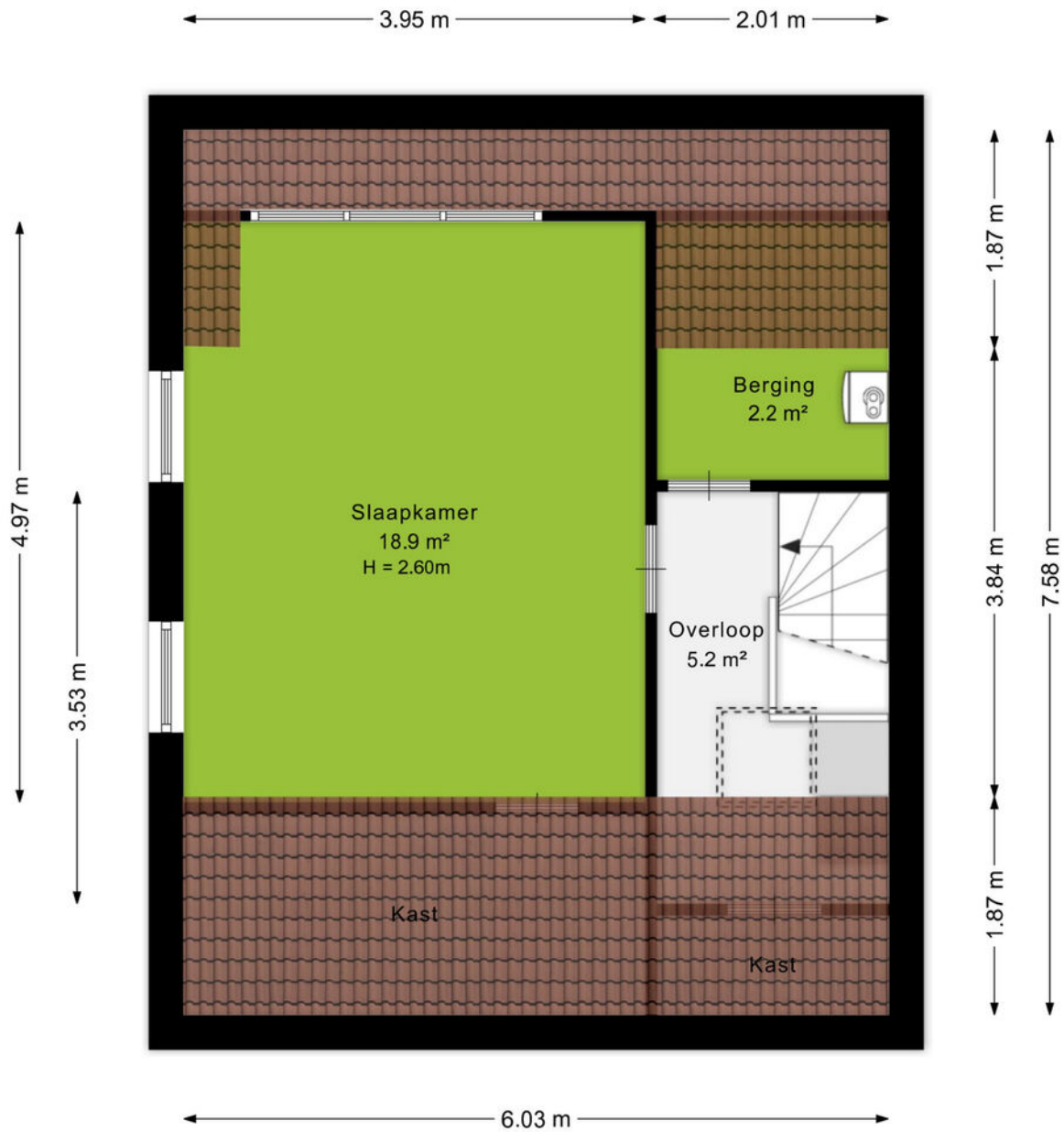
Eerste verdieping



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

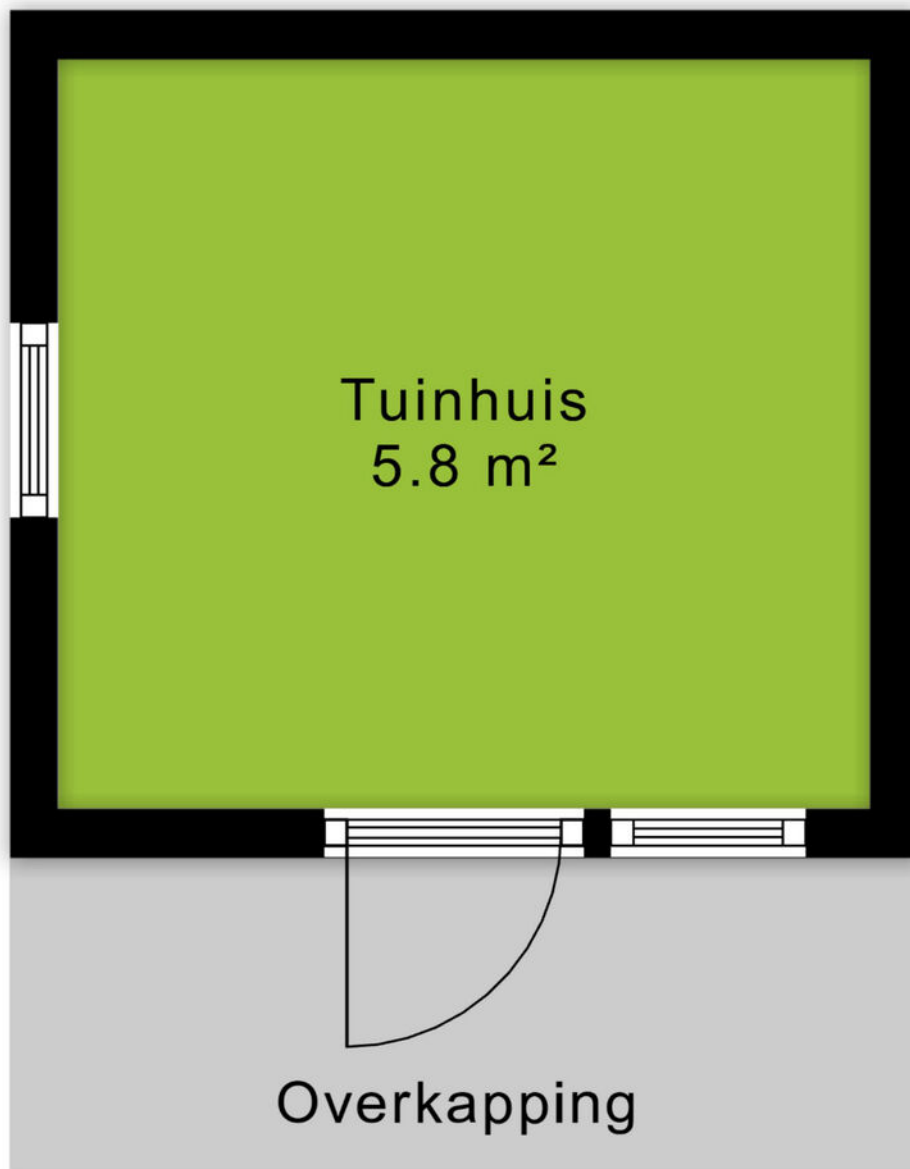
Situatietekening



Plattegrond

Tuinhuis

← 2.50 m →



↑ 2.31 m ↓


↑ 0.98 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Kruiskamp 25



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Overasselt Sectie C Perceel 1616</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Omgeving

Nijmegen is de oudste stad van Nederland en vormt het levendige hart van een veelzijdige regio. De stad biedt alles wat je zoekt: een bruisend centrum met gezellige terrassen, winkels en culturele hotspots, maar ook volop groen met parken, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Met als cultureel hoogtepunt de jaarlijkse Vierdaagsefeesten, die samen met de Nijmeegse Vierdaagse zorgen voor een week vol sfeer, muziek en internationale gezelligheid.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. De stad ligt direct aan de Waal en wordt omringd door prachtige natuurgebieden zoals de Ooijpolder en de heuvels van Groesbeek. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen of gewoon genieten van het uitzicht over uiterwaarden, bossen en glooiende landschappen. Onderweg zijn er volop gezellige plekken om even neer te strijken voor een hapje en een drankje.

Nijmegen heeft alles wat je van een moderne stad mag verwachten. Met een universiteit, ziekenhuis, bioscopen, meerdere stations en een gunstige ligging nabij belangrijke uitvalswegen, is de stad uitstekend bereikbaar. De afgelopen jaren heeft Nijmegen zich verder ontwikkeld met nieuwe woonwijken en moderne voorzieningen, terwijl het historische karakter behouden is gebleven. Wijken zoals Nijmegen-Noord, Lent en Dukenburg bieden ruimte voor diverse woonwensen.

Dit alles maakt Nijmegen een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en ontspannen, met een unieke combinatie van historie, dynamiek en natuur.



Over ons

Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Bert Breunissen
06-21390913
bertbreunissen@ditters.nl



Elise Klomp
0318-657657
eliseklomp@ditters.nl



Lisa Fröger
0318-657657
lisafroger@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenscheinlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.



Amersfoort

Daltonstraat 38
3817 VB Amersfoort
033 – 30 12 605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl



Arnhem

Willemsplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl



Ede

Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl



Veenendaal

Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl



Wageningen

Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl