



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

40

Broekstraat NEDERASSEL

Vraagprijs
€ 389.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning



Bouwjaar
1955

Woonoppervlakte
84 m²

Perceeloppervlakte
217 m²

Externe bergruimte
16 m²



Inhoud
338 m³

Aantal slaapkamers
2

Isolatie
*dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas*

Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, houtkachel

Tuin locatie
zuidwest





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

Ook zo'n last van de warme zomers? In deze woning geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De woonkamer, serre én beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor je zelfs tijdens de heetste dagen comfortabel kunt wonen. In de winter zorgt de sfeervolle houtkachel in de serre juist weer voor extra warmte en gezelligheid.

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

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd én verduurzaamd. Zo zijn er in 2019 en 2024 in totaal 20 zonnepanelen geplaatst, die in 2025 een indrukwekkende opbrengst van maar liefst 6.587 kWh realiseerden. In combinatie met kunststof kozijnen met HR++-beglazing, gevel-, dak- en gedeeltelijke vloerisolatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Dat zie je terug in het energielabel A én in de maandelijkse energiekosten.

De woning ligt in het gemoedelijke dorp Nederasselt, centraal tussen Wijchen en Grave. Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station van Wijchen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn ook Nijmegen en Den Bosch uitstekend bereikbaar.

Voor ontspanning hoef je niet ver van huis. De Maas, de uiterwaarden en recreatiegebieden zoals De Berendonck en de Overasseltse en Hatertse Vennen liggen in de directe omgeving. Een heerlijke omgeving voor wandel-, fiets- en natuurliefhebbers.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de warme en verzorgde uitstraling van de woning op. De woonkamer is voorzien van sfeervolle inbouwspots en airconditioning, waardoor je hier het hele jaar door geniet van een prettig wooncomfort.

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en gezellig samenkomt.

De absolute blikvanger is de royale serre aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin. Ook deze ruimte beschikt over airconditioning én een sfeervolle houtkachel, waardoor de serre in elk seizoen een heerlijke plek is om te ontspannen, te dineren of thuis te werken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide uitgerust met airconditioning. Ook tijdens warme zomernachten geniet je hierdoor van een comfortabele nachtrust.

De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een warme, eigentijdse



kleurstelling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Zolder

Via een luik in de kast van de tweede slaapkamer is de praktische bergzolder bereikbaar. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een fijne terrasoverkapping. Hier kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten zitten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime garage, ideaal als hobbyruimte, berging of voor het stallen van fietsen en motoren.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein én een praktische carport.

Bijzonderheden

- Energie label A.
- 20 zonnepanelen (2019 en 2024) met een opbrengst van 6.587 kWh in 2025.
- Airconditioning in de woonkamer, serre en beide slaapkamers.
- Kunststof kozijnen met HR++-beglazing.
- Gevel-, dak- en gedeeltelijke vloerisolatie.
- Nefit HR-combiketel (2020).
- Moderne keuken (2016) met vernieuwde kookplaat (2021) en oven (2024).
- Luxe badkamer vernieuwd in 2024.
- Garage en terrasoverkapping.
- Royale oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Deze woning biedt de perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en ruimte. Instapklaar, energiezuinig én voorzien van alle gemakken die het wonen elke dag nét een stukje aangenamer maken.

Onroerendzaakbelasting € 297,26 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 241,50 per jaar

Rioolheffing € 173,85 per jaar

Waterschapslasten € 200,- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2789 kWh

Gas 630 m³

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.



Begane grond



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

Eerste verdieping



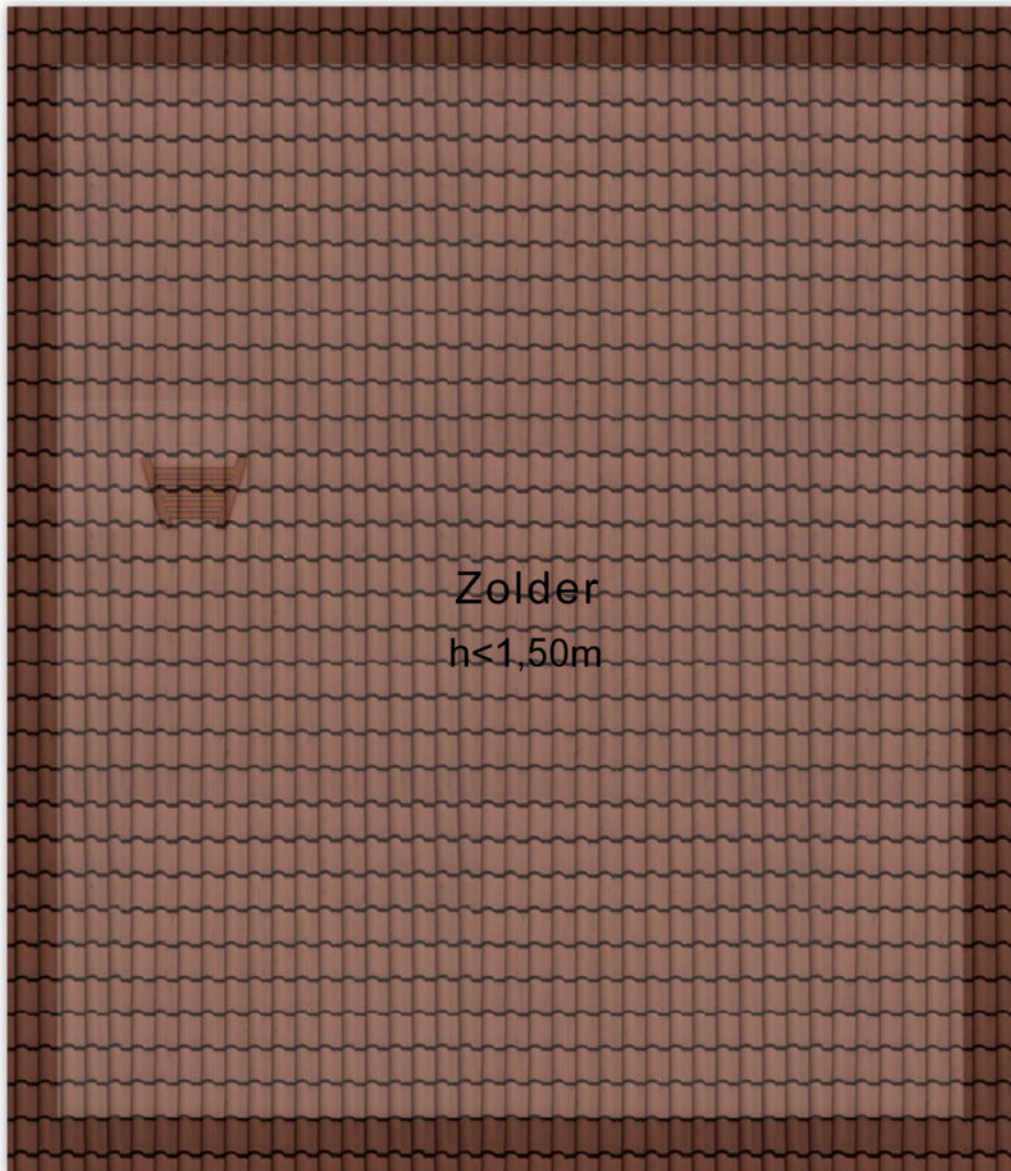
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Zolder



4.65 m

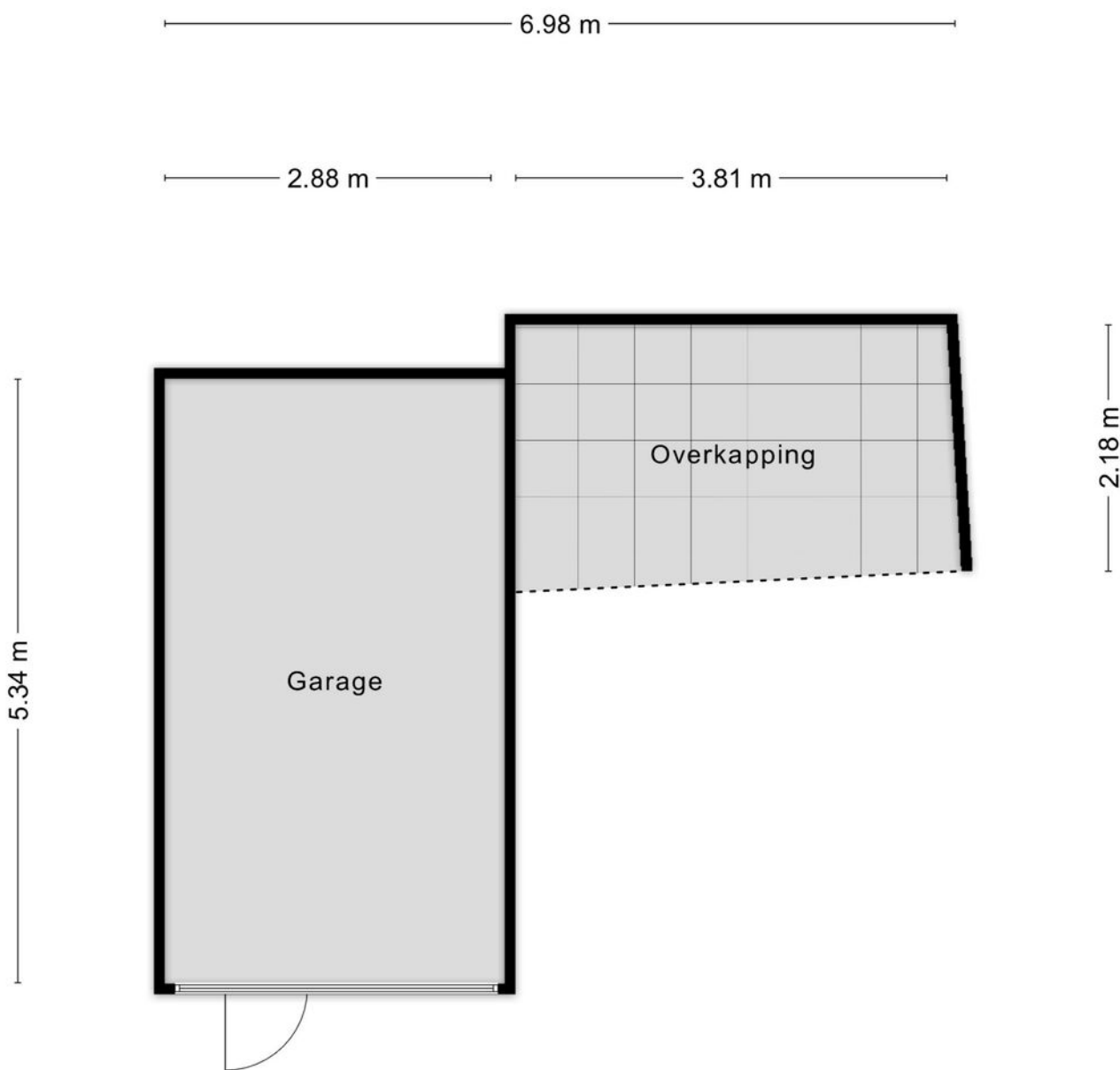


5.40 m

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



Garage en veranda



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

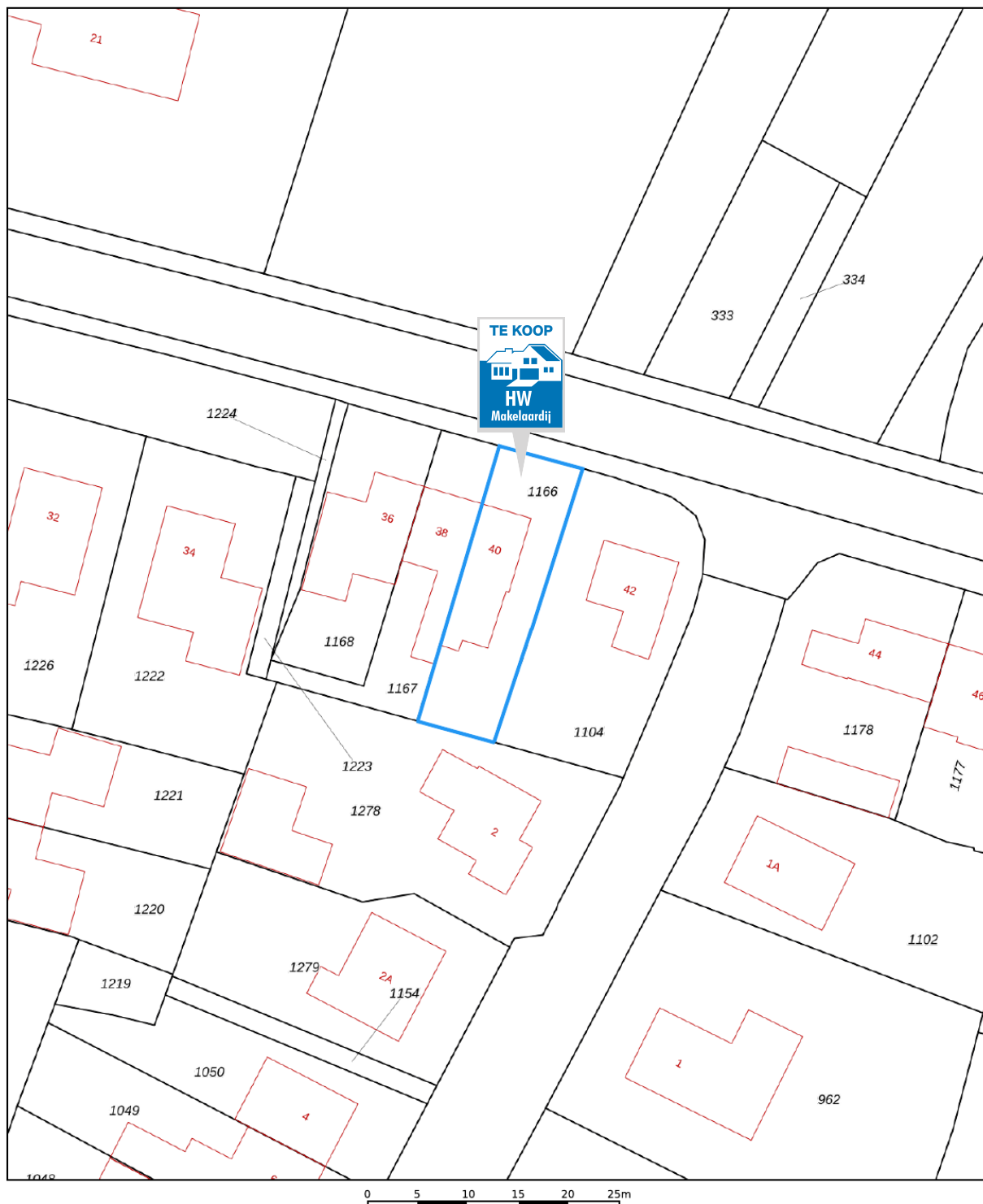



Kadastrale kaart



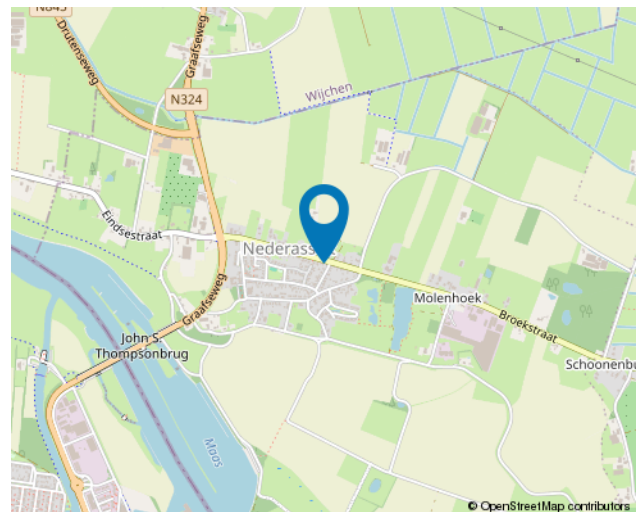
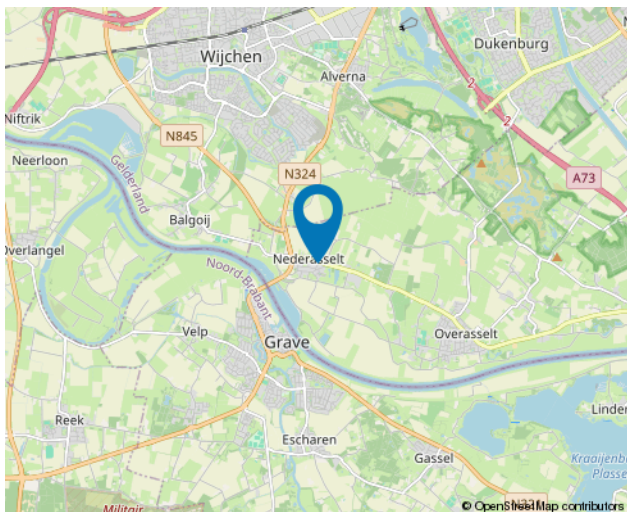
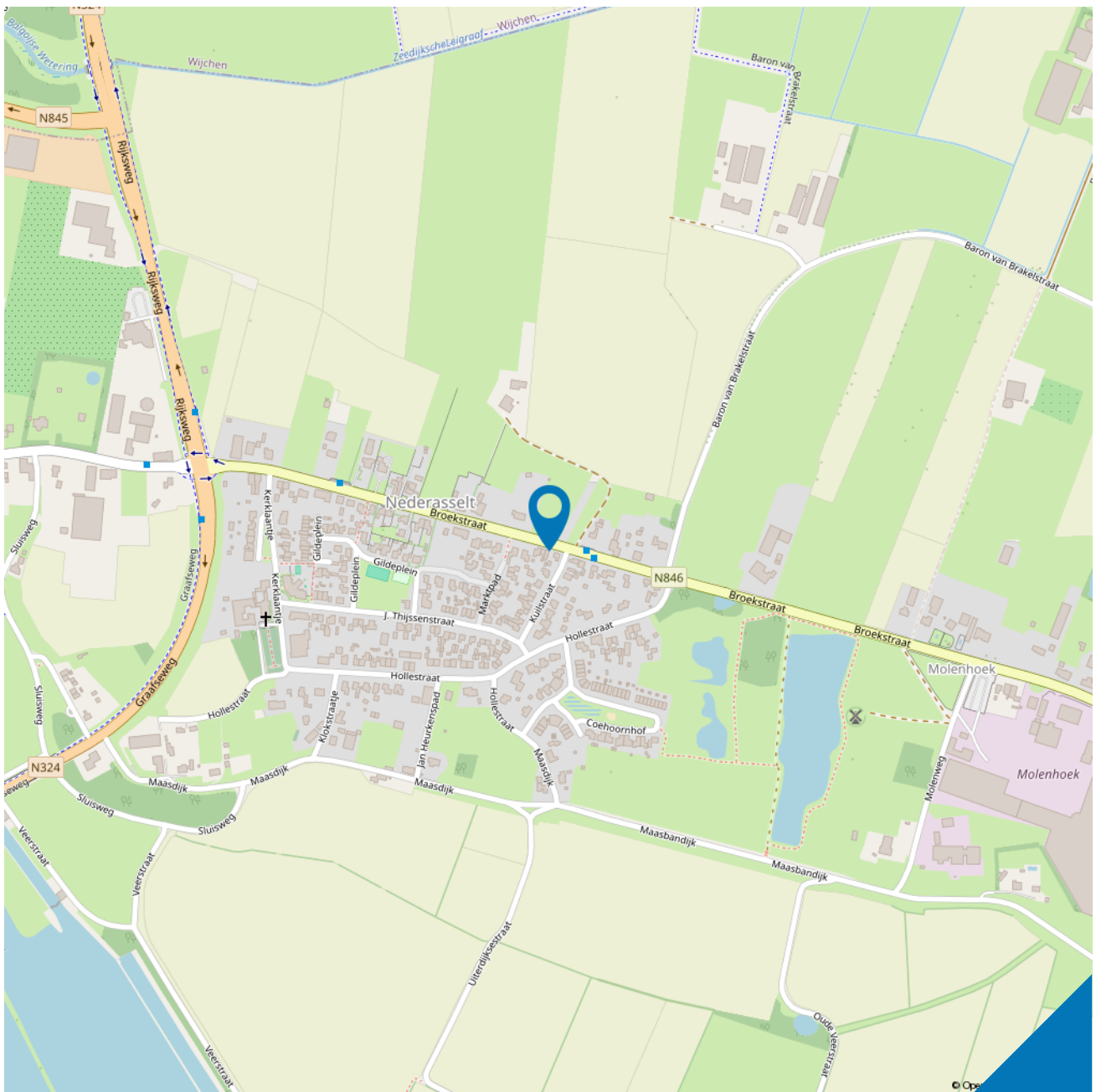
Kadastrale kaart

Uw referentie: 6612AC40

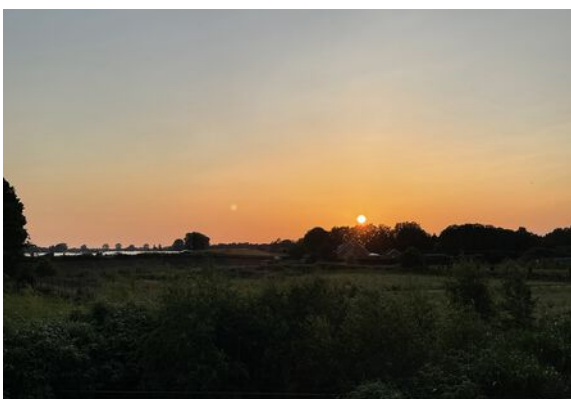


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nederasselt</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1166</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>	
--	--	---

Locatie op de kaart



Wonen in Nederasselt



Het mooie dorp Nederasselt ligt aan de Maas, waar u heerlijk naar de sluis kunt wandelen om de boten te bewonderen.

Nederasselt heeft een rijk verenigingsleven, muziek, sport, voor ieder wat wils. De basisschool is op korte afstand gelegen, alle soorten voortgezet onderwijs op 15 minuten fietsafstand.

Verder vindt u alle dagelijkse voorzieningen in Wijchen, Grave en Overasselt (resp. 4, 3 en 2 km afstand).

Op 15 autominuten van Nijmegen gelegen en goede ontsluiting tot de snelwegen A50, A73 en A325, tevens een uitstekende busverbinding met Nijmegen, Grave en Uden, dus zeer centraal gelegen.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouw kavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**