



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

9 A

Gildeplein NEDERASSELT

Vraagprijs
€ 575.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
2012

Woonoppervlakte
129 m²

Perceeloppervlakte
327 m²

Externe bergruimte
8 m²

Inhoud
542 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
*dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas, volledig
geïsoleerd*

Energieklasse
A

Verwarming
*c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk*

Tuin locatie
zuid





Thuiskomen op een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn, waar kinderen nog onbezorgd buiten spelen, en waar u zó kunt intrekken.

Deze moderne twee-onder-een-kapwoning uit 2012 combineert eigentijds wooncomfort met een uitzonderlijk kindvriendelijke ligging. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over een speelparkje en dierenweide, terwijl op korte afstand een speeltuin en voetbalveldje liggen. Ook de basisschool bevindt zich op slechts 50 meter afstand.

De woning onderscheidt zich door haar moderne architectuur met een imposante zinkconstructie aan de voorzijde, een energielabel A en een praktische indeling met een inpandige garage van 24 m² en een carport. Hier woont u energiezuinig, comfortabel en met alle ruimte voor het gezinsleven.

Ook de omgeving maakt deze woning bijzonder. Op slechts 300 meter ligt natuurgebied 't Molenwiel met de karakteristieke molen en fraaie waterplas, terwijl de Maas uitnodigt tot een ontspannen wandeling langs de sluis. Nederasselt staat bekend om haar actieve verenigingsleven en biedt een fijne dorpsgemeenschap met sport, muziek en activiteiten voor jong en oud. Voor de dagelijkse voorzieningen bent u binnen enkele minuten in Overasselt, Grave of Wijchen en dankzij de uitstekende verbindingen naar Nijmegen en de snelwegen A50, A73 en A326 woont u hier heerlijk rustig, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van een garderobekast, de meterkast en een modern, vrijhangend toilet met fonteintje.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de volledige glazen achterpui geniet u hier de hele dag van een heerlijke lichtinval. Dubbele openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer naadloos met het terras en de tuin. De sfeervolle cinewall met geïntegreerde televisie en elektrische sierhaard maakt deze ruimte compleet. Daarnaast zorgt de comfortabele vloerverwarming voor een aangenaam woonklimaat. Praktisch is de trapkast, die extra bergruimte biedt.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken (2015) in een praktische hoekopstelling. Tijdens het koken kijkt u uit over de dierenweide aan de voorzijde van de woning. Dankzij het extra hoekraam is ook hier veel natuurlijk licht aanwezig. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en een combimagnetron.

Buitenom is de inpandige garage/bijkeuken bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een keukenblok, schuifkasten, elektrische verwarming en aansluitingen voor de wasapparatuur. Ideaal als berging, hobbyruimte of werkplaats.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van nette laminaatvloeren.

De ruime hoofdslaapkamer beschikt over een inbouwkast. De twee overige slaapkamers zijn beide voorzien van een Velux dakraam en lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer.



De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de royale open zolderverdieping. Deze verrassend ruime verdieping is voorzien van een Velux dakraam, airconditioning (2025), aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en praktische schuifkasten.

Dankzij de royale afmetingen is hier eenvoudig een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te realiseren.

Tuin:

De voortuin is verzorgd aangelegd met siergrind, sierstruiken en vaste beplanting. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop ruimte om te ontspannen en te spelen. Direct aan de woning ligt een ruim terras met een praktische doekoverkapping, zodat u ook op warme dagen heerlijk beschut buiten kunt zitten. Verder beschikt de tuin over een gazon, kleurrijke borders, een gedeelte met houtsnippers en een siergrindvak waar momenteel een trampoline staat.

Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Voor extra gemak zijn zowel aan de voor- als achterzijde stroompunten en een buitenkraan aanwezig. In het tuinhuis bevindt zich een pulspomp met een automatisch sproeisysteem voor het gazon en de borders.

Bijgebouwen:

De inpandige garage is voorzien van dubbele deuren, een krachtstroomaansluiting en biedt volop ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en motoren. Aansluitend bevindt zich de carport. Ook onder de carport zijn stroompunten aanwezig, waardoor de voorbereiding voor een eventuele laadpaal al aanwezig is.

Het tuinhuis is voorzien van elektra en een pulspomp voor het sproeisysteem.



Bijzonderheden:

- Moderne twee-onder-een-kapwoning, gebouwd in 2012.
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd.
- 10 zonnepanelen (2022) met een opbrengst van circa 4.486 kWh in 2025.
- Airconditioning op de tweede verdieping (2025).
- Vloerverwarming op de gehele begane grond (warm water) en elektrische vloerverwarming in de badkamer.
- Moderne keuken (2015) voorzien van diverse inbouwapparatuur (vaatwasser 2024, inductiekookplaat 2023)
- Complete badkamer (2015).
- Houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Intergas cv-installatie (2012).
- Mechanische ventilatie, glasvezelaansluiting en vliegenhorren aanwezig.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor drie auto's, naast voldoende openbare parkeergelegenheid.

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 542,- per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 241,- per jaar

Rioolheffing € 173,- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 197,- per jaar

Jaarlijks verbruik:

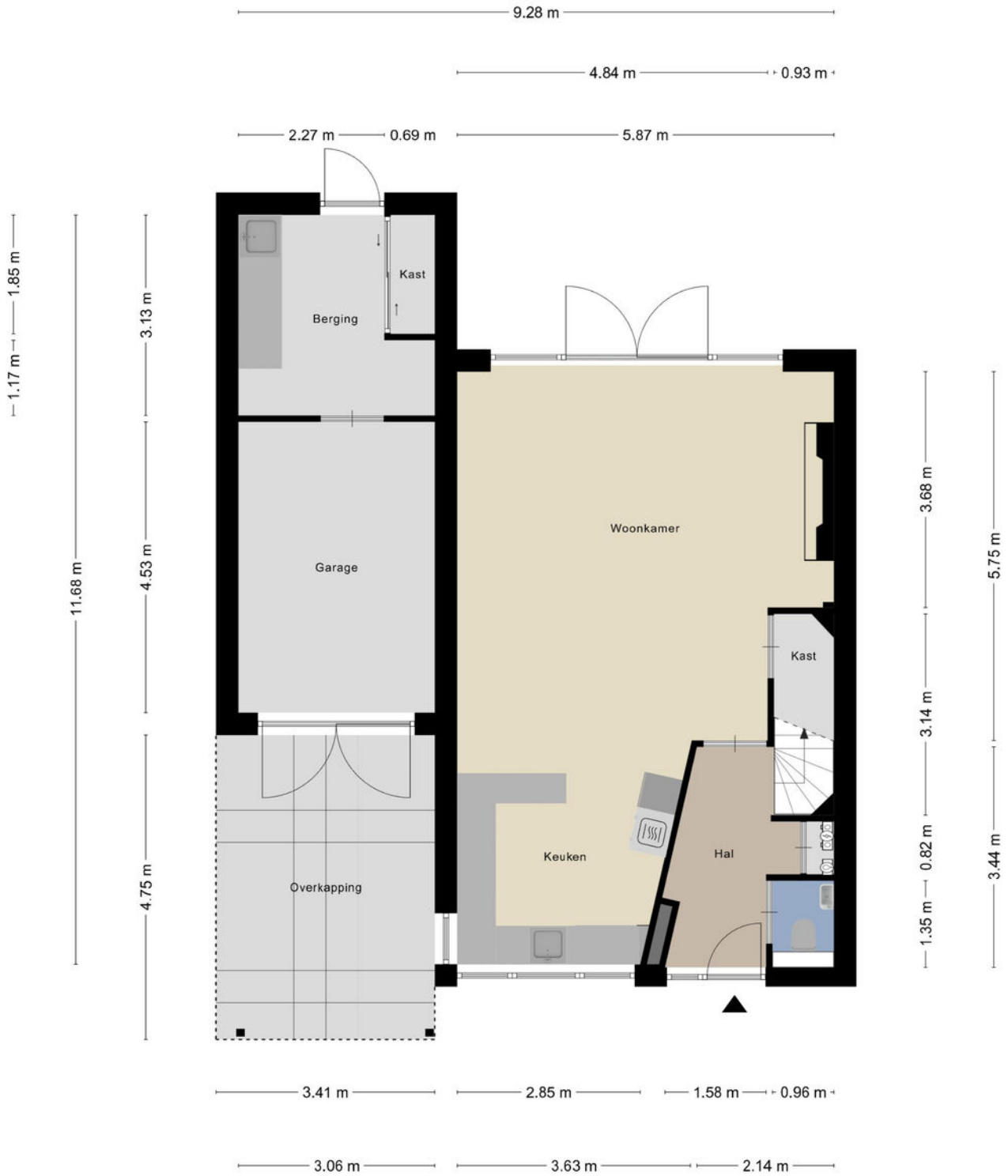
Elektra 6.476 kWh (incl. elektrische auto)

Gas 1300 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

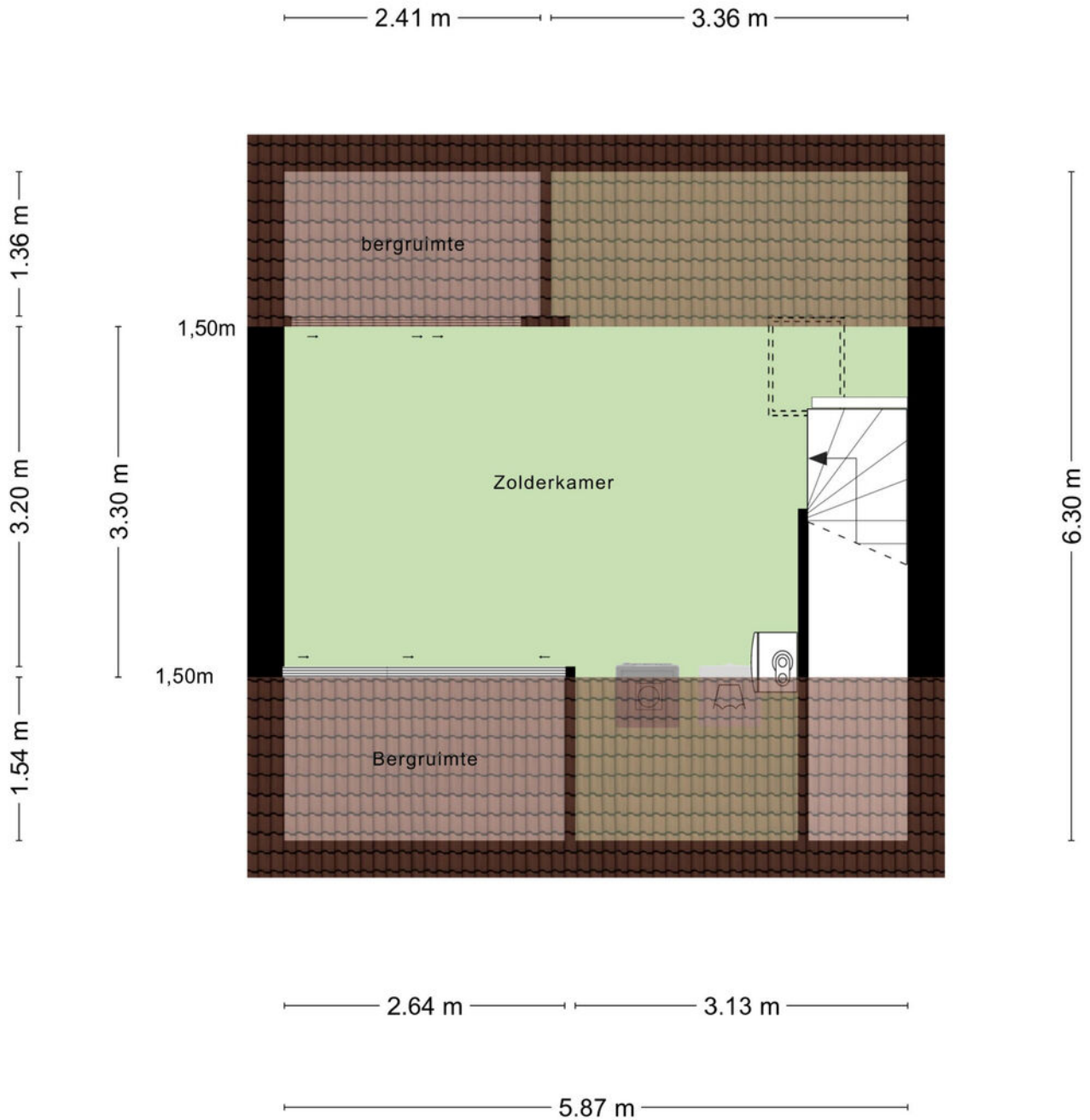
Eerste verdieping



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

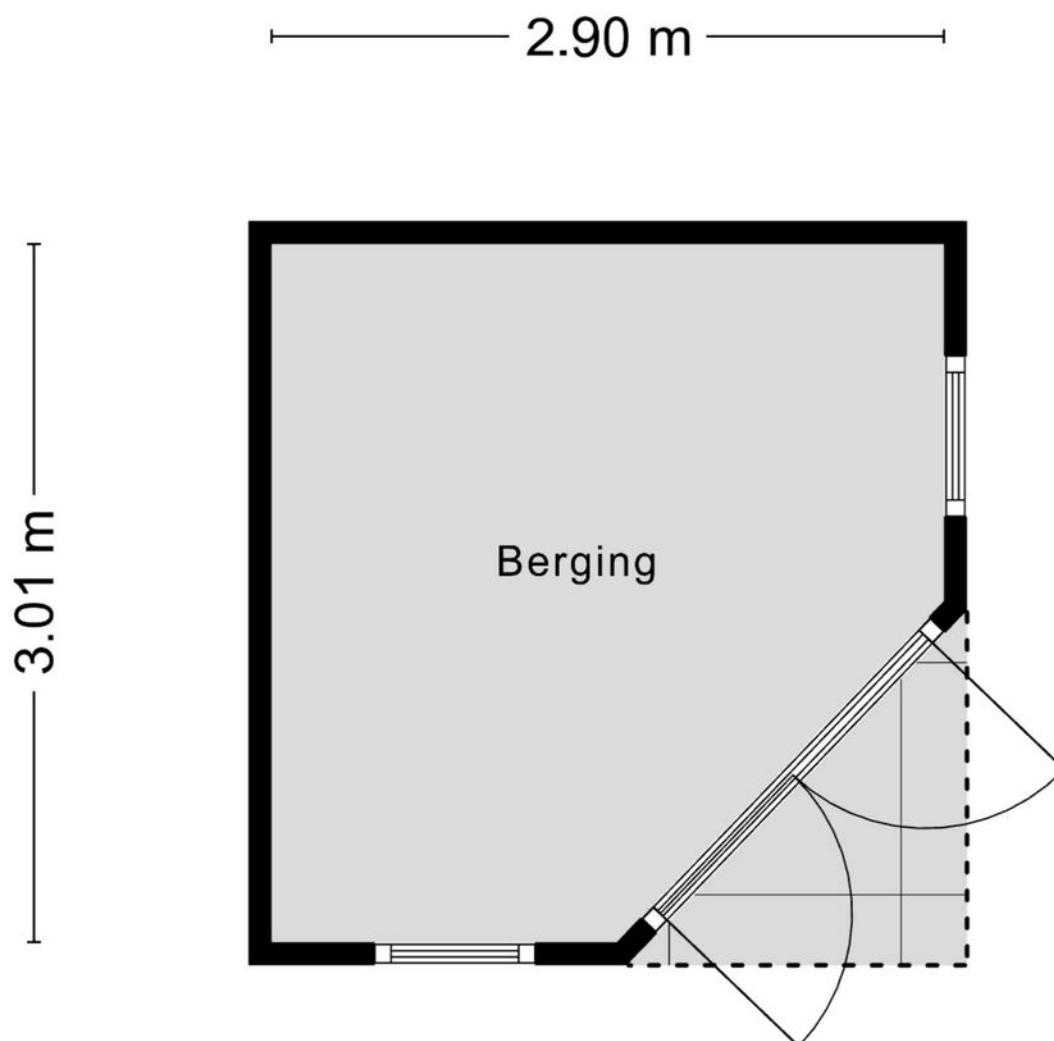


Tweede verdieping



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





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

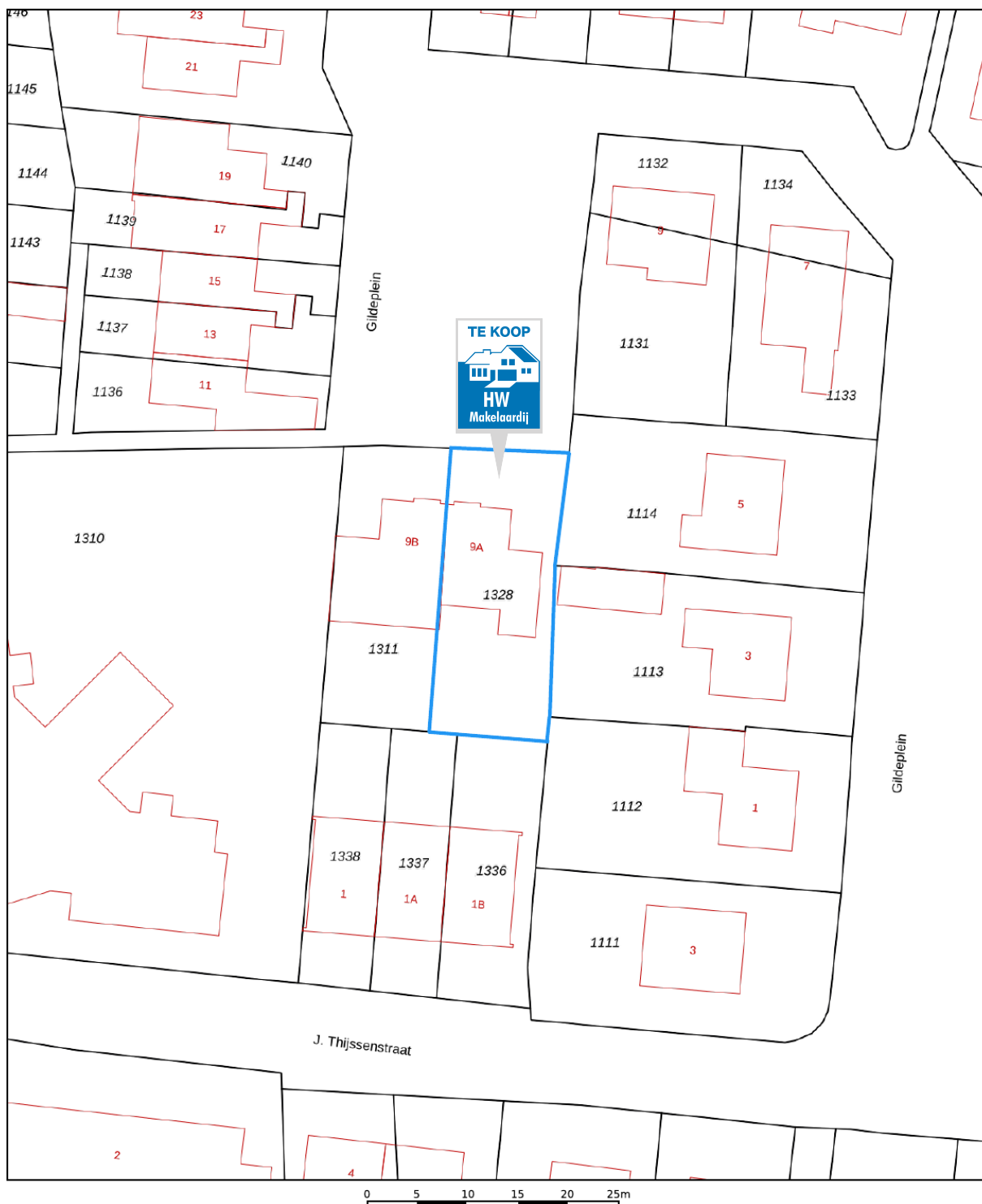


Kadastrale kaart



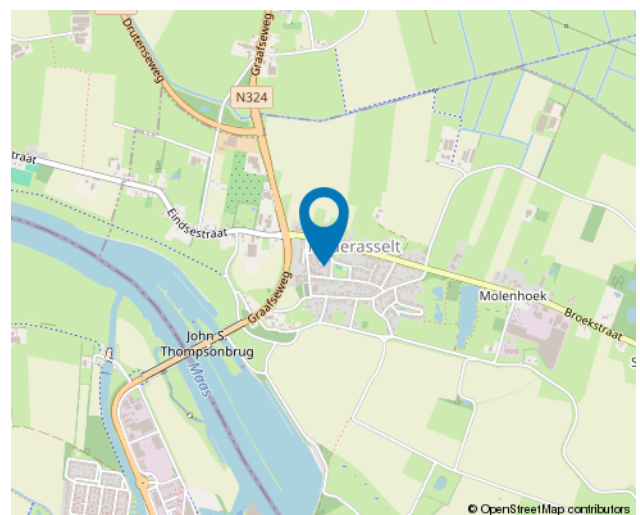
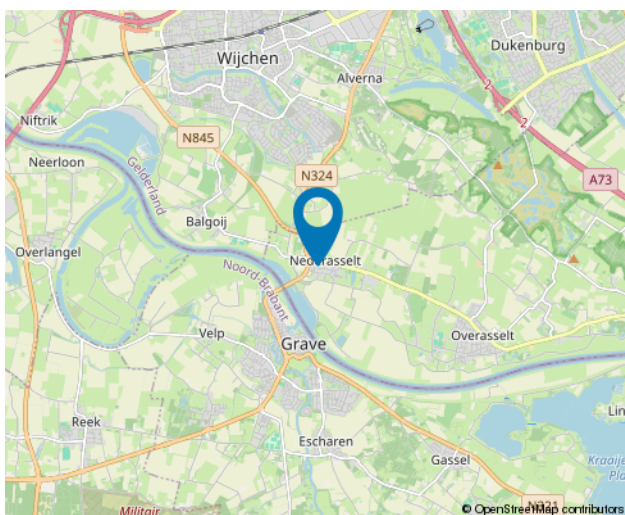
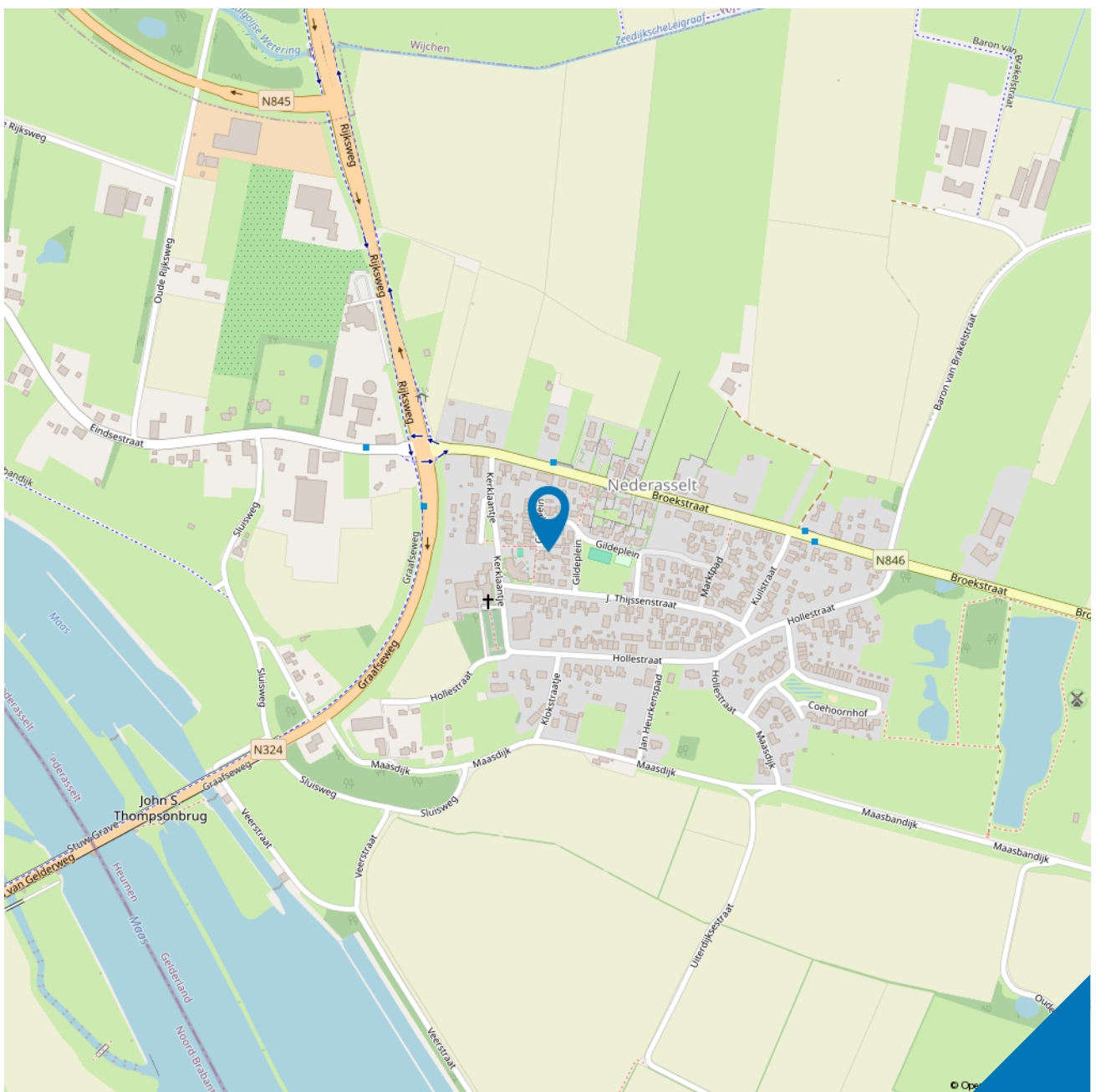
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

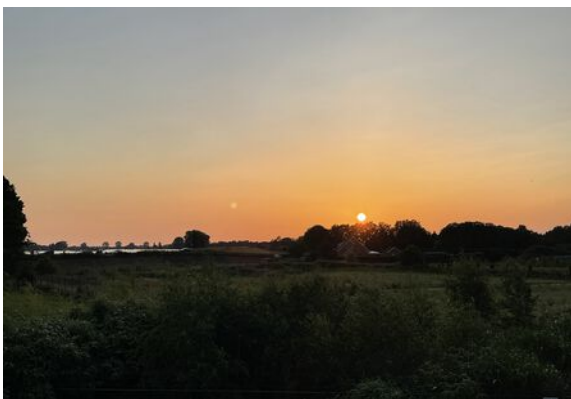


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nederasselt</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1328</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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eiken garderobekast			X
- Diverse stellingen/beugels in de garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
-			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- (plafond) barrek	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Beregeningspomp en -computer			X

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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**