

TE KOOP



Hoogstraat 22, Overasselt

Vraagprijs € 485.000 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	€ 485.000,- k.k.
Verwarming	€ 200,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	300 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	143 m ²
Inhoud	586 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	23 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 5 slaapkamers)

> Kenmerken

Aantal badkamers	1
------------------	---

Locatie

Ligging	Aan drukke weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta CW4
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel

> Kenmerken

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



> Omschrijving

Deze vrijstaande woning is de moeite waard om te ontdekken en is bovendien snel beschikbaar.

Deze woning kunt u niet alleen perfect wonen maar ook vanuit huis werken, bijvoorbeeld met een praktijk, kantoor of andere kleinschalige onderneming zolang dit past binnen de geldende regels. De combinatie van wonen en werken op één locatie biedt veel mogelijkheden en maakt de woning aantrekkelijk voor iedereen die graag wonen en werken zou willen combineren.

Dankzij de praktische indeling en de aanwezigheid van alle belangrijke voorzieningen op de begane grond is de woning ook levensloopbestendig en geschikt om prima gelijkvloers te wonen.

Deze woning beschikt over maar liefst vier, eventueel vijf, slaapkamers en een ruime, gemoderniseerde badkamer op de begane grond. Daarnaast zijn er een stenen berging, 2x houten berging, een luxe overkapping en een praktische kelderruimte aanwezig.

De woning ligt in het gezellige hart van Overasselt, met alle dagelijkse voorzieningen op loop- of korte afstand. Denk aan een supermarkt, basisschool, bushalte, drogisterij en postpunt. Binnen nog geen 10 minuten fietsen bereikt u de prachtige Hatertse en Overasseltse Vennen, een uitgestrekt natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of paardrijden. Ook zijn er in de omgeving diverse sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden te vinden. Dankzij de gunstige ligging bent u bovendien binnen circa 10 autominuten op de snelweg.

Unieke kans, plan snel een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!





Begane grond

Via de entree komt u binnen in de ruime, in 2020 gemoderniseerde keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en combi-oven. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte en is er voldoende plaats voor een koel-vriescombinatie. Ook bevindt zich hier de meterkast.

Vanuit de keuken bereikt u de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, de kelder en de trap naar de eerste verdieping. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele ramen en heeft een prettige verbinding met de tuin via een tuindeur. Voor extra comfort is de woonkamer uitgerust met vloerverwarming, een airconditioning, screens en getint glas.

Aan het einde van de hal bevindt zich een tweede hal met toegang tot de badkamer, een multifunctionele slaapkamer die ook uitstekend geschikt is als praktijk- of kantoorruimte, het toilet, een berging en de cv-opstelling. Deze kamer is voorzien van vloerverwarming, airconditioning, een wastafel met meubel, een elektrisch rolluik en een directe doorgang naar de berging.

De ruime reeds gemoderniseerde badkamer straalt luxe uit. Hier vindt u een royale inloopdouche, een heerlijk ligbad en een groot wastafelmeubel met twee wastafels. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van vloerverwarming, die per ruimte afzonderlijk kan worden geregeld.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en een separate toiletruimte. Alle slaapkamers zijn afgewerkt en voorzien van een praktische inbouwkast, een verzorgde laminaatvloer, rolluiken en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbel glas. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 9 m², 8 m², 9 m² en 11 m².

Tuin

De fijne achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het noordoosten. Via de tuin zijn zowel de stenen als de houten berging bereikbaar. De stenen berging en de houten berging aan de overkapping zijn voorzien van elektriciteit en bieden volop praktische ruimte voor opslag of hobbygebruik. Dankzij de sfeervolle overkapping kunt u hier het hele jaar door heerlijk genieten van het buitenleven, zowel op zonnige zomerdagen als op frisse avonden in de koudere maanden.

Bijzonderheden:

Bestemming van deze woning is gemend, wonen i.c.m. werken (details zie www.omgevingsloket.nl, bestemmingsplan Gemeente Heumen)

Levensloopbestendig wonen mogelijk

Perfect om te werken aan huis

Bouwjaar 1955

Woonoppervlakte 143 m²

Perceel 300 m²

Energielabel C

CV ketel Remeha Avanta CW4 2019

Palletkachel in woonkamer

Volledig isolerende beglazing en kunststof kozijnen

Vloerverwarming op de benedenverdieping (per zone te regelen)

Elke verdieping voorzien van airconditioning

16 stuks zonnepanelen (jaartal 2021)

Zeer riante badkamer

Parkeren mogelijkheden op eigen terrein en openbaar

Bij deze verkoop zijn de ouderdomsclausule en de asbestclausule van toepassing.

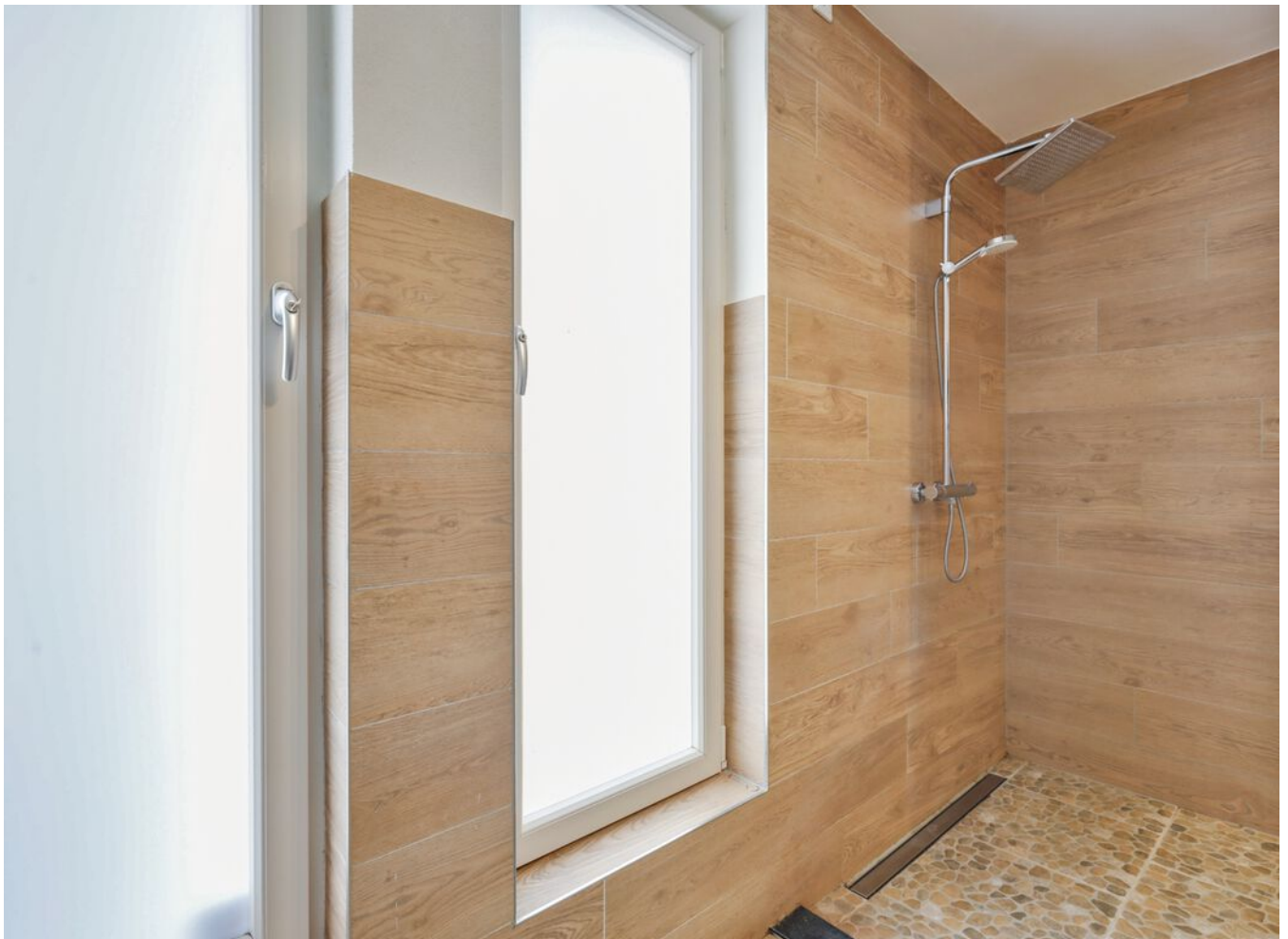
































> Plattegrond

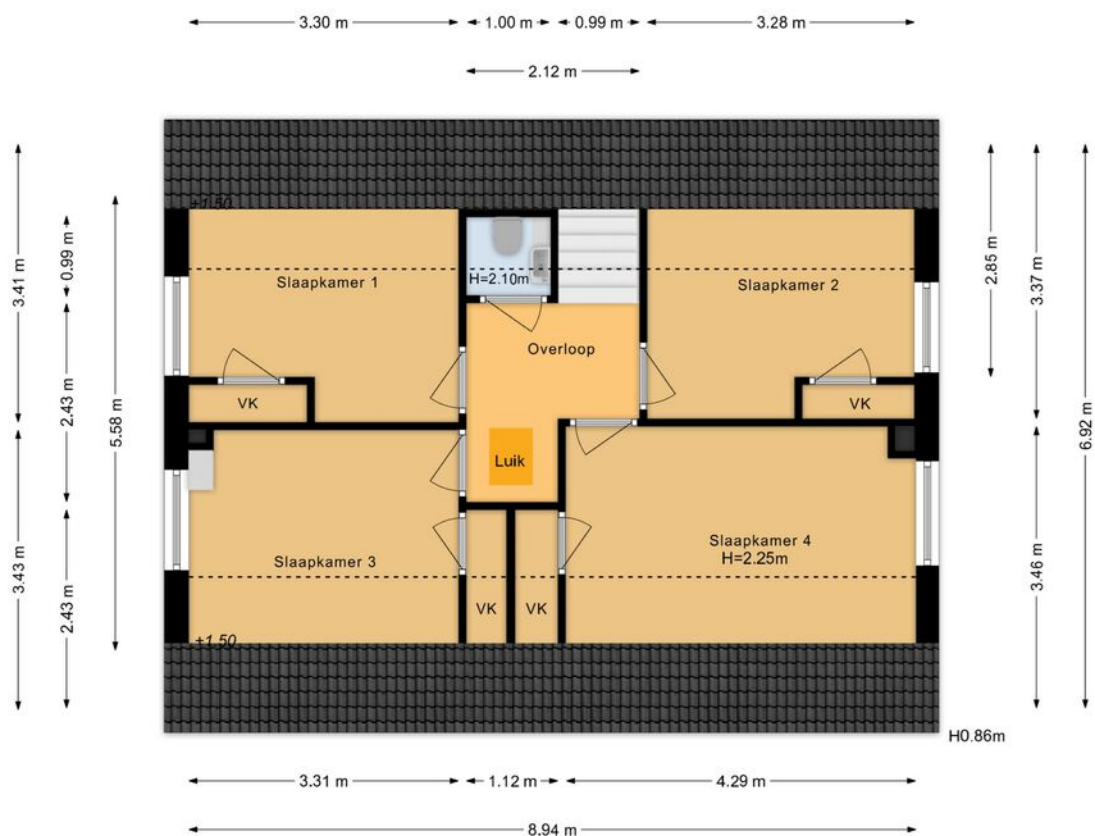
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

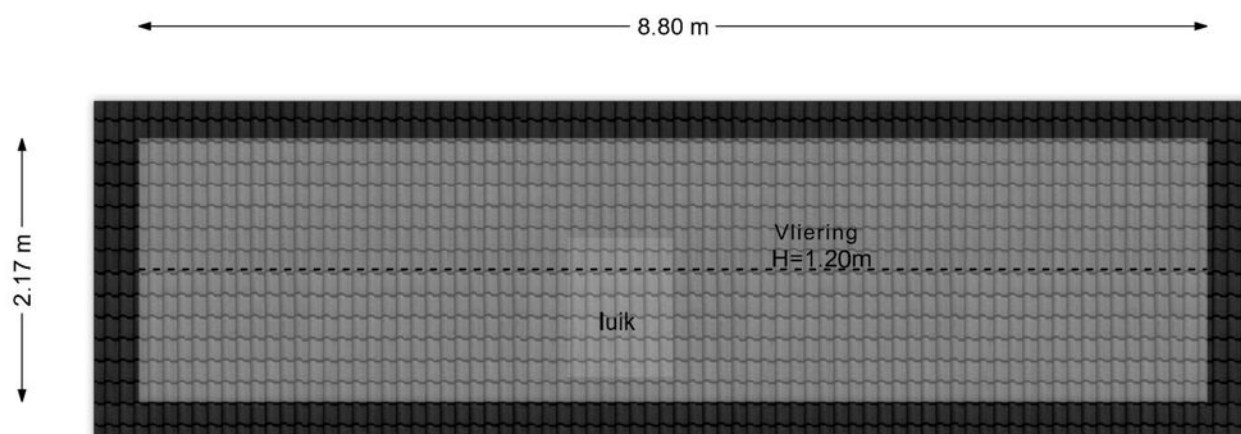
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...

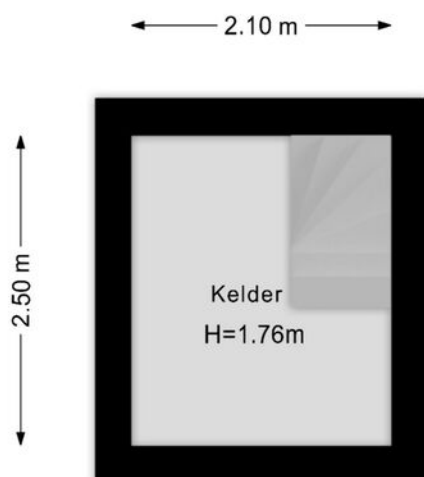


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



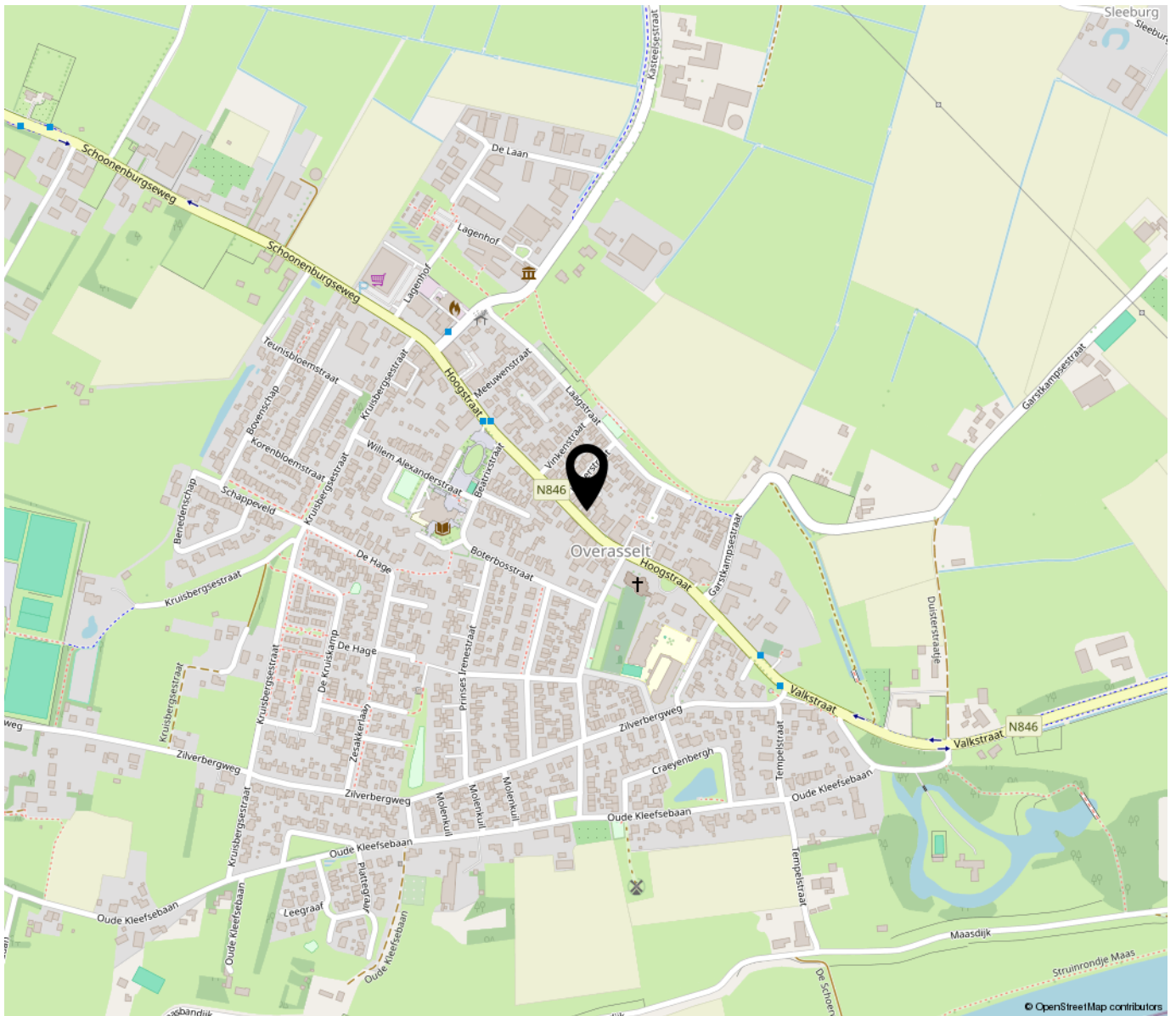
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kadastrale kaart

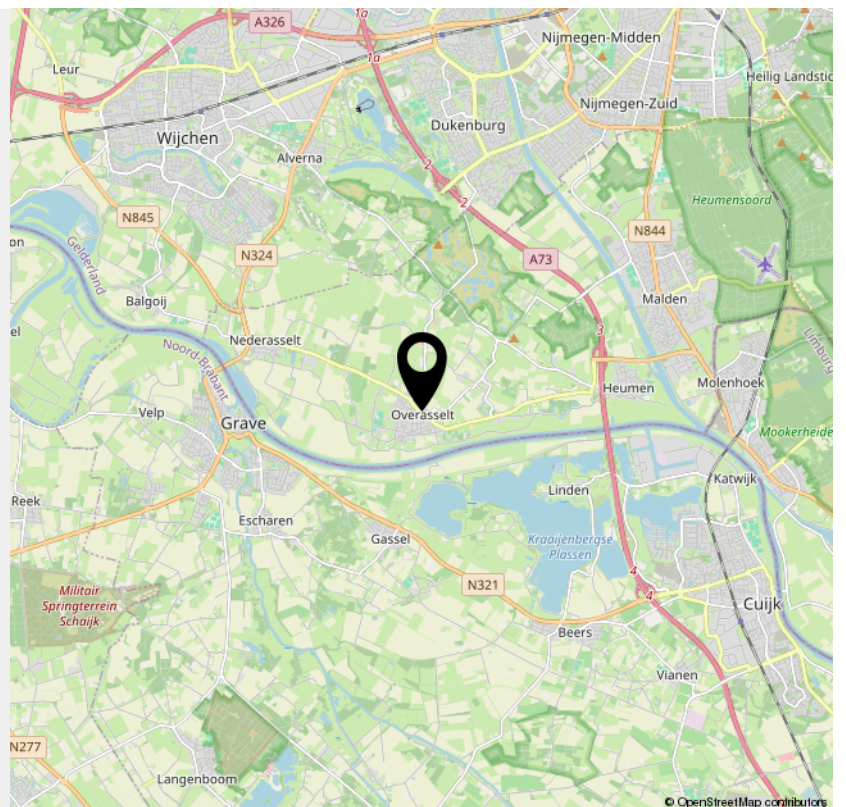
Uw referentie: Hoogstraat 22



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Overasselt Sectie C Perceel 2174 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 
--	--	---



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Hoogstraat 22, 6611 BX, 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	☒	☐	☐	☐
de ventilator lampen gaan mee	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
losse kast is de grote linnenkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Pellet kachel	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Keukenaccessories, te weten:

Droogrek	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Douche (cabine / scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur) bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Rolluiken	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Geiser	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken



Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☐
(Broei) kas	☐	☐	☐	☐
stalen kasten gaan mee werkbank niet	☒	☐	☐	☐

Overige zaken

(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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

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.