



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

9

Kuilstraat
NEDERASSELT

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
1987

Woonoppervlakte
180 m²

Perceeloppervlakte
650 m²

Externe bergruimte
5 m²



Inhoud
885 m³

Aantal slaapkamers
4

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

Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Tuin locatie
zuidoost





Vrijstaand, royaal en instapklaar wonen in het dorpse Nederasselt

Ben je op zoek naar een ruime, vrijstaande gezinswoning waar je zonder verbouwing zo in kunt? Een huis met veel leefruimte, een royale tuin rondom, een inpandige garage én een rustige ligging? Dan is deze woning aan de Kuilstraat in Nederasselt absoluut het bekijken waard.

De woning, gebouwd in 1987/1988, staat op een royaal perceel van maar liefst 650 m² en beschikt over circa 180 m² gebruiksoppervlakte en een inhoud van circa 885 m³. In 2017 is de woning ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd, waardoor een eigentijds en comfortabel familiehuis is ontstaan. De ruime woonkamer met vloerverwarming, bijzonder lichte eetkamer met dubbele tuindeuren en een schuifpui, moderne open keuken, praktische bijkeuken, drie ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde, complete moderne badkamer, inpandige garage en fraai aangelegde tuin maken het plaatje compleet.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning heeft energielabel A, beschikt over 16 zonnepanelen, goede isolatie en airconditioning. Een comfortabel huis met ruimte voor het hele gezin, zowel binnen als buiten.

Rustig wonen met natuur en voorzieningen dichtbij

De woning ligt aan een rustige weg in Nederasselt, in een prettige woonomgeving. Nederasselt staat bekend om zijn dorpse karakter, gezellige sfeer en actieve verenigingsleven. De basisschool bevindt zich op loopafstand, wat de ligging bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Wie graag buiten is, hoeft eveneens niet ver. De nabijgelegen Maas, uiterwaarden, dijk en de sluis bij Grave bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen en van het landschap te genieten. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen liggen de sfeervolle centra van Grave en Wijchen op korte afstand. Hier vind je onder andere winkels, restaurants, terrassen en middelbare scholen. Dankzij het goede busnetwerk, het NS-station in Wijchen en de centrale ligging tussen Nijmegen, Grave en 's-Hertogenbosch zijn ook de omliggende steden en uitvalswegen goed bereikbaar.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime en lichte hal met de in 2017 vernieuwde meterkast en een modern toilet met fontein.

Vanuit de hal bereik je de zeer royale en sfeervolle woonkamer. De pvc-vloer met vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. Aansluitend bevindt zich de opvallend lichte eetkamer, waar de dubbele tuindeuren en de schuifpui binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbinden.

De eetkamer loopt over in de moderne open keuken uit 2017. Deze is uitgevoerd met een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast. Door de open indeling vormen woonkamer, eetkamer en keuken samen een royale leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen vanzelf samenkomen.

Vanuit de hal is daarnaast de zeer ruime en praktische bijkeuken bereikbaar. Hier vind je een royaal keukenblok, de aansluitingen voor wasmachine en droger en een kelder-/trapkast. Vanuit de



bijkeuken loop je rechtstreeks door naar de inpandige garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarbij de indeling bovendien de mogelijkheid biedt om een vierde slaapkamer te realiseren.

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en heeft door de zichtbare houten spantconstructie veel karakter. De kamer beschikt over een dakkapel, airconditioning en een ruime inloopkast met eigen dakkapel. Deze inloopkast biedt voldoende mogelijkheden om desgewenst als vierde slaapkamer, werk- of hobbykamer te worden gebruikt.

De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens ruim en licht en beschikken beide over een extra Velux-dakraam.

De moderne badkamer uit 2017 is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, twee wastafelmeubels, toilet en elektrische vloerverwarming.

Daarnaast is op deze verdieping extra bergruimte aanwezig met de opstelling van de cv-installatie.

Een tuin rondom het huis

Een vrijstaande woning komt pas echt tot zijn recht met ruimte eromheen – en daarvan is hier volop sprake. De verzorgde tuin ligt rondom de woning en biedt meerdere plekken om gedurende de dag van zon, schaduw en privacy te genieten.

Aan de voorzijde zorgt een mooie overkapping met verhoogde bloembakken voor een uitnodigende uitstraling. De voortuin is aangelegd met siergrind, een sierboom en verschillende borders met vaste planten en struiken en wordt omgeven door een metalen sierhekwerk. Naast de woning ligt een beklinkerde oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Aan de achterzijde ligt een royaal betegeld terras, direct aansluitend op de woonkamer en eetkamer. Het terras loopt door richting de vrijstaande houten berging met overkapping. Daarnaast bevindt zich een gazon met border, fraai omsloten door een goed onderhouden groene haag.

Ook de zij-tuin aan de eetkamer en keuken is een heerlijke plek. Via de dubbele tuindeuren of de schuifpui stap je rechtstreeks vanuit de eetkamer naar buiten. Onder de grote boom bevindt zich een beklinterd terras: een fijne plek voor een lange zomeravond of juist wat verkoeling op warme dagen. Verder bestaat dit gedeelte uit gazon, een kleine verhoogde border met siergrassen en een betegeld pad langs de woning. Een houten tuinafscheiding zorgt voor privacy.

Aan de andere zijde van de woning ligt een grindpad met groene haag. Via deze achterom zijn de achtertuin en berging gemakkelijk bereikbaar.

Garage en berging

De woning beschikt over een zeer ruime inpandige stenen garage. Deze is voorzien van gevel- en dakisolatie, houten kozijnen, elektra en een vliering die via een losse trap bereikbaar is. De elektrische garagedeur zorgt voor extra gebruiksgemak, tevens is er krachtstroom aanwezig in de garage.

Achter in de tuin staat daarnaast een vrijstaande houten schuur met overkapping en elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, hobbyspullen of extra opslag.

Duurzaam en comfortabel

De woning heeft energielabel A, geldig tot 27 juli 2036. De 16 zonnepanelen uit 2017 hadden in 2025



een opbrengst van circa 4.300 kWh.

De woning is vanuit het bouwjaar volledig geïsoleerd en in 2017 verder verbeterd. Zo zijn de platte daken van de dakkapel en garage na-geïsoleerd en is het dak van de woning aanvullend geïsoleerd met glaswol.

De kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. De ramen en deur aan de voorzijde en het raam en de deur van de garage zijn uitgevoerd in hout en voorzien van HR-glas.

Voor verwarming en warm water is een Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2017 aanwezig. De woon- en eetkamer beschikken over vloerverwarming en de badkamer over elektrische vloerverwarming.

Daarnaast is in 2024 airconditioning van Mitsubishi geplaatst.

Bijzonderheden

- vrijstaande woning aan een rustige weg;
- in 2017 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd;
- energielabel A, geldig tot 27 juli 2036;
- 16 zonnepanelen uit 2017, opbrengst 2025 circa 4.300 kWh;
- Volledig in bouwjaar geïsoleerd, platte daken dakkapel en garage na-geïsoleerd in 2017, dak woning na-geïsoleerd met glaswol
- vloerverwarming in woon- en eetkamer, elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- Mitsubishi-airconditioning uit 2024;
- Vaillant ecoTEC plus cv-installatie uit 2017;
- grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- overige kozijnen van hout met HR-glas;
- begane grond en eerste verdieping voorzien van betonnen vloeren;
- vliering voorzien van houten vloer;
- kruipruimte aanwezig, bereikbaar bij de voordeur;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020;
- goten, regenpijpen en dakrand vernieuwd in 2020;
- parkeren op eigen terrein voor twee auto's en openbare parkeergelegenheid;
- voorzien van buitenzonwering, glasvezel, tuinkraan, stroomaansluiting buiten en waterpomp

Gemeentelijke en lokale lasten

Onroerendezaakbelasting: circa € 677,- per jaar.

Afvalstoffenheffing en rioolheffing: circa € 415,- per jaar.

Watersysteemheffing: circa € 394,- per jaar.

Zuiveringsheffing: circa € 228,84 per jaar.

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



Begane grond



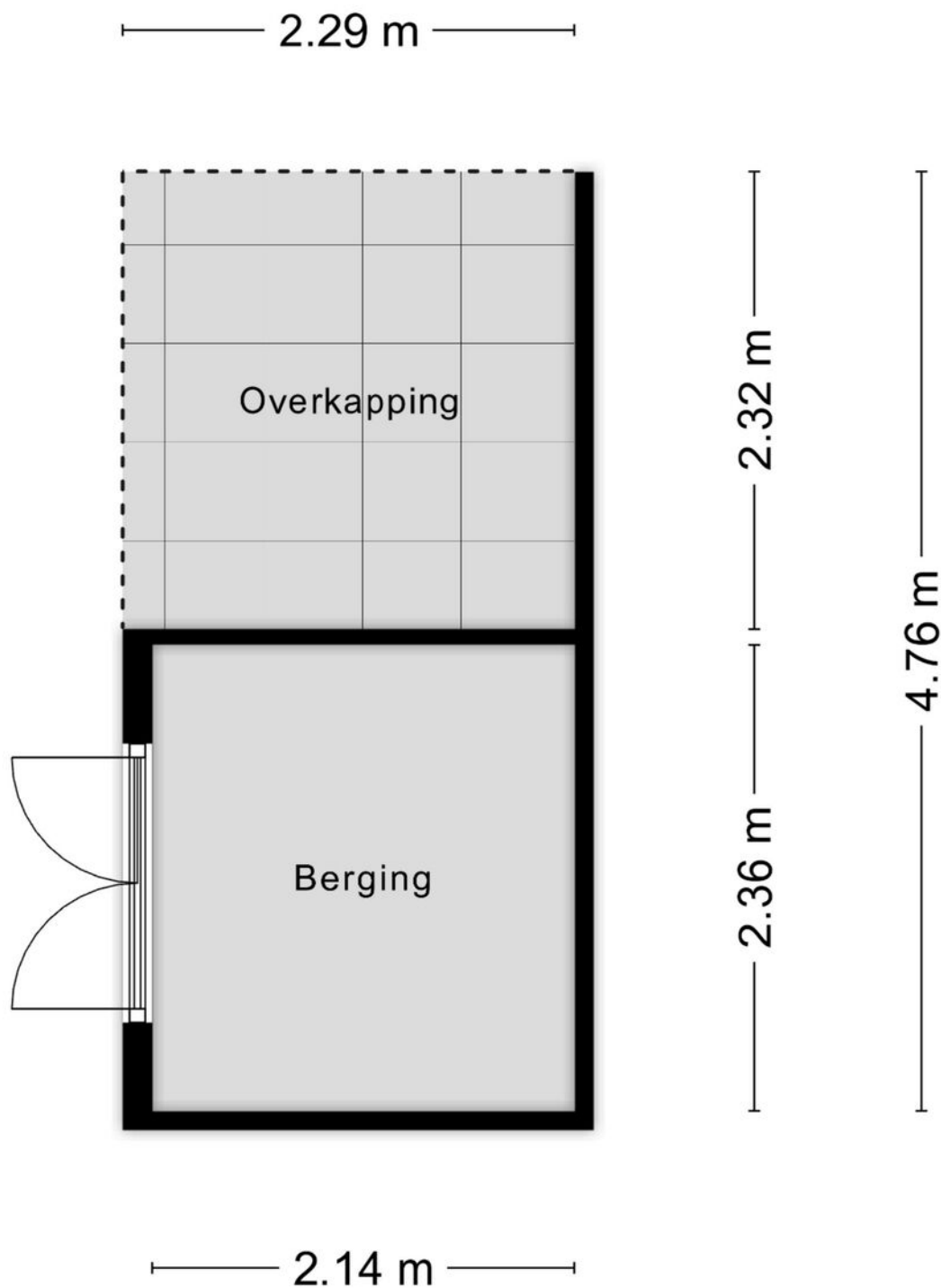
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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





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

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

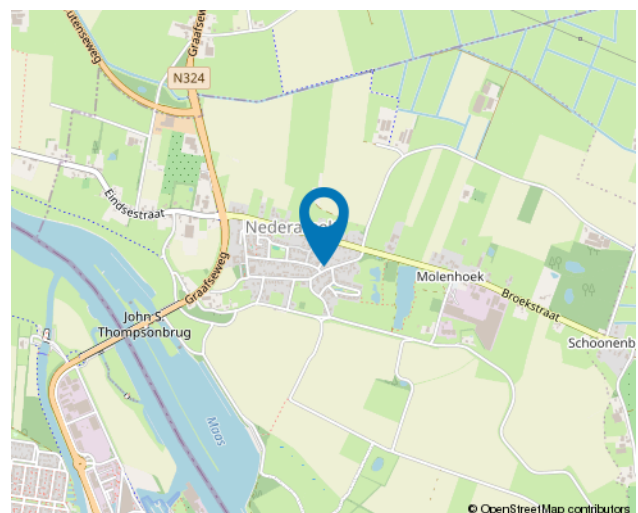
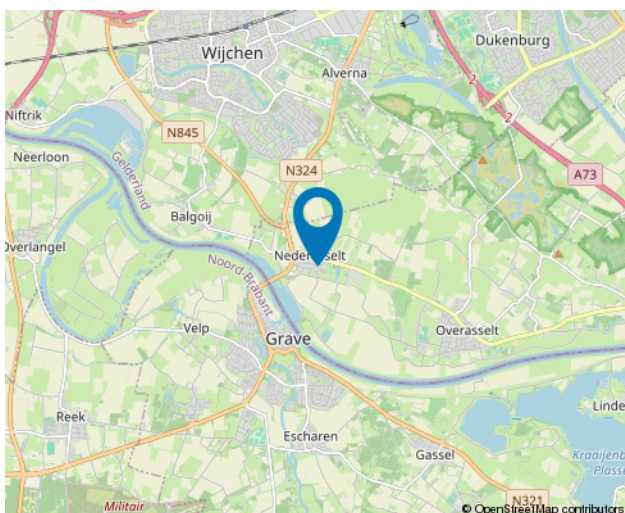
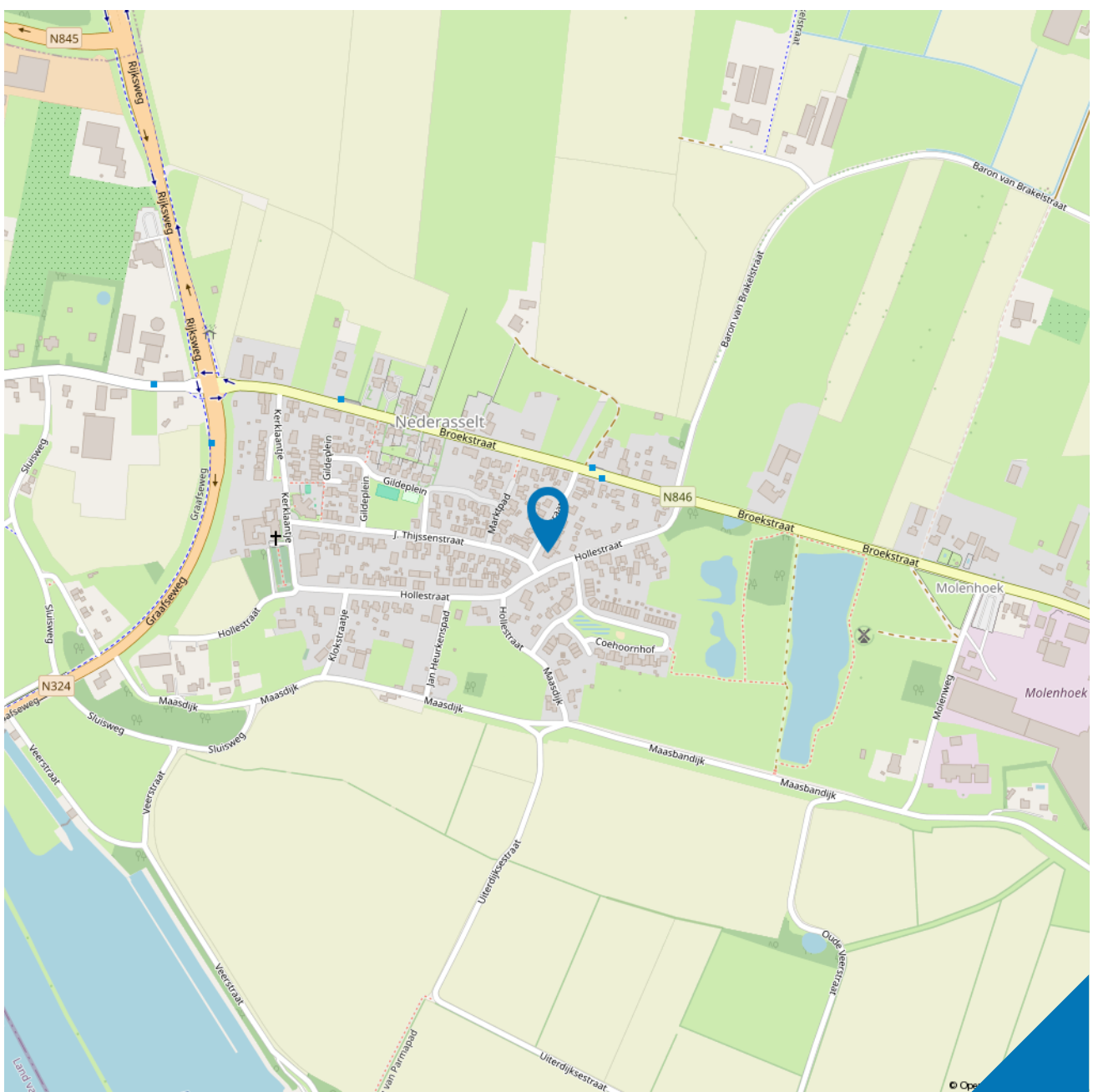
Uw referentie: HW Makelaardij



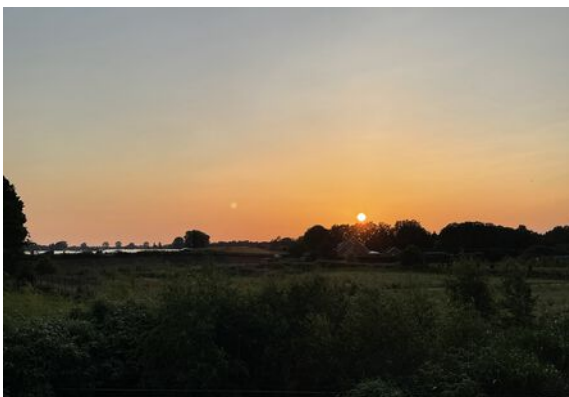
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nederasselt
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1165
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/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		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Niet ingebouwde koelkast en vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels 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

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

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**