



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

# 36

## Hollestraat NEDERASSELT

**Vraagprijs**  
**€ 575.000 k.k.**

Vastgoed  
Ned.



# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*



**Bouwjaar**  
*1890*

**Woonoppervlakte**  
*206 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*1043 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*53 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*867 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*5*

**Energieklasse**  
*G*

**Verwarming**  
*c.v.-ketel*



**Tuin locatie**  
*zuid*



## Vrijstaand wonen met ruimte, karakter én volop mogelijkheden

Ben je niet op zoek naar instapklaar, maar juist naar ruimte, vrijheid en een plek die je helemaal naar eigen inzicht kunt vormgeven? Dan verdient deze royale vrijstaande woning in Nederasselt zeker je aandacht. Met maar liefst circa 206 m<sup>2</sup> woonoppervlak, een perceel van 1.043 m<sup>2</sup>, diverse bijgebouwen en parkeergelegenheid voor meerdere auto's biedt deze woning vooral één ding: ontzettend veel potentie.

De woning heeft een karakteristieke uitstraling met luiken, is in de loop der jaren aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over verrassend veel leefruimte. De huidige staat van onderhoud, afwerking en indeling vragen om aandacht en modernisering. Dat maakt dit juist een interessante kans voor de koper die bereid is de handen uit de mouwen te steken en hier een geheel eigen woonplek van wil maken.

Dankzij de royale oppervlakte zijn er volop mogelijkheden om de bestaande indeling opnieuw te bekijken en aan te passen aan de woonwensen van nu. Daarbij bevinden zich op de begane grond al een ruime slaapkamer en badkamer. Ook het forse perceel biedt veel vrijheid. Wie grotere plannen heeft, kan bovendien onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor verbouw of eventuele herontwikkeling/nieuwbouw. Uiteraard is dit afhankelijk van de geldende regelgeving en benodigde toestemming van de gemeente.

## Wonen in Nederasselt

Hier woon je in een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven. Van muziek en sport tot carnaval: Nederasselt kent een betrokken dorpsgemeenschap en voor jong en oud is er van alles te beleven. De basisschool bevindt zich op loopafstand.

Voor uitgebreidere voorzieningen liggen verschillende plaatsen binnen handbereik. Het historische Grave ligt op circa 3 kilometer afstand en biedt onder andere winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook Overasselt en Wijchen zijn goed bereikbaar. Voor voortgezet onderwijs, een uitgebreid winkelaanbod en overige voorzieningen kun je eveneens terecht in de omliggende plaatsen.

De ligging is bovendien centraal ten opzichte van Wijchen, Grave, Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Via de omliggende wegen zijn de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar en ook het busnetwerk zorgt voor verbinding met de regio.

Een fijne landelijke woonomgeving dus, gecombineerd met verrassend veel ruimte en mogelijkheden op eigen terrein.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe en meterkast, voorzien van 14 groepen, 2 aardlekschakelaars en 3-fase krachtstroom.

Vanuit de gang zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de begane grond is een badkamer aanwezig met douche, wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich hier een riante slaapkamer met eigen wastafel, waardoor er mogelijkheden zijn om een groot deel van het woonprogramma gelijkvloers te realiseren.

Verder beschikt deze verdieping over een multifunctionele ruimte met houtkachel en vaste kast. De keuken is voorzien van een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en eetbar.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer met open haard en toegang tot de aangebouwde serre. Ook de



Ook de separate woonkamer beschikt over een open haard. De verschillende leefruimtes bieden samen veel vierkante meters en daarmee volop mogelijkheden om bij een verbouwing een geheel nieuwe indeling te creëren.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met de cv-opstelling.

Hier zijn nog veel extra slaapkamers aanwezig. De eerste slaapkamer is zeer ruim en tweeledig, het eerste deel beschikt over een dakkapel, vaste kast en toegang tot de separate toiletruimte met wastafel. Middels een open verbinding kom je in het tweede gedeelte eveneens met een dakkapel. Aansluitend een zeer ruime slaapkamer voorzien van twee Velux-dakramen en een vaste kast. De laatste slaapkamer beschikt eveneens over twee dakkapellen, een wastafelmeubel en toegang tot het balkon. Vanaf het balkon kijk je uit over de royale achtertuin. Zowel op de overloop als op de voorste slaapkamers bevindt zich veel bergruimte onder de schuinde van de kap.

## Buitenruimte

Ook buiten is ruimte hier absoluut het sleutelwoord. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime inrit die toegang geeft tot de garage. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor circa vijf auto's.

De grote, open achtertuin bestaat uit gazon en diverse beplanting en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens opnieuw aan te leggen. Aan de linkerzijde van de tuin bevindt zich een royaal terras. Met een perceel van maar liefst 1.043 m<sup>2</sup> is er veel ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen, hobby's of simpelweg om heerlijk van het buitenleven te genieten.

## Bijgebouwen

Op het perceel staat een stenen garage met elektra en houten kozijnen. Aansluitend bevindt zich een zeer ruime berging gevolgd door een tweeledige overkapping.

Aan de overzijde staat een vrijstaande stenen schuur.

Daarmee is er ook buiten de woning veel praktische berg-, klus- en hobbyruimte aanwezig.

## Goed om te weten

- Parkeergelegenheid voor circa vijf auto's op eigen terrein
- Houten kozijnen met enkel glas, isolatievoorzieningen onbekend
- Energielabel G
- Nefit cv-installatie uit 2000
- Begane grondvloer uitgevoerd in beton en hout, houten verdiepingsvloer
- De woning vraagt om onderhoud en modernisering
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing

**Zie jij vooral mogelijkheden waar een ander werk ziet? Dan kan dit juist die zeldzame kans zijn om op een royaal perceel in Nederasselt een woning te creëren die helemaal aansluit bij jouw eigen wensen. Kom kijken, ontdek de ruimte en laat je ideeën de vrije loop.**

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



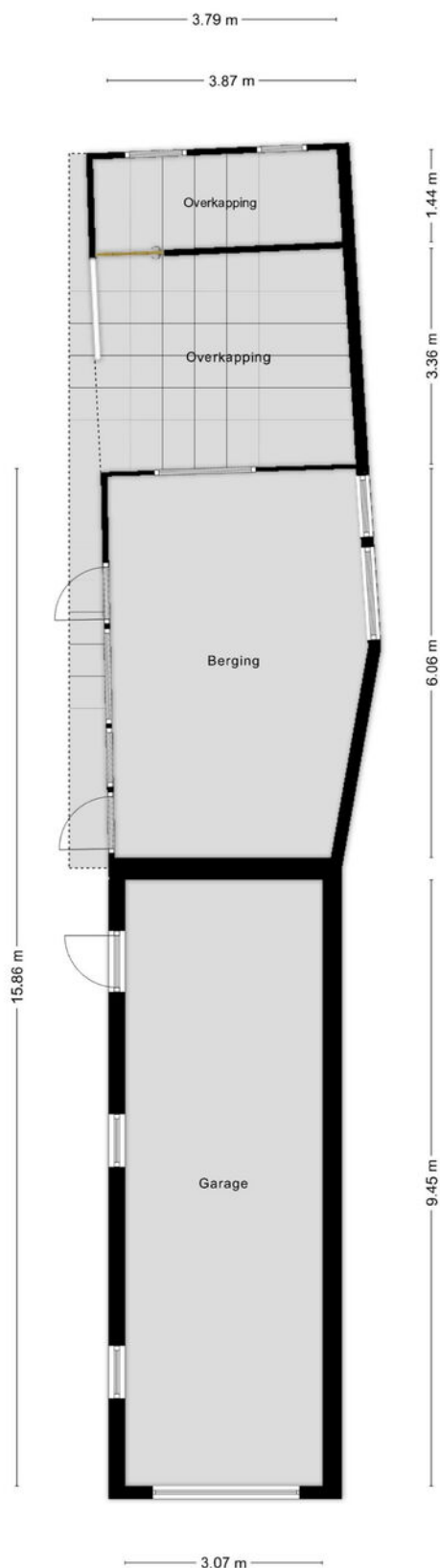


# Begane grond

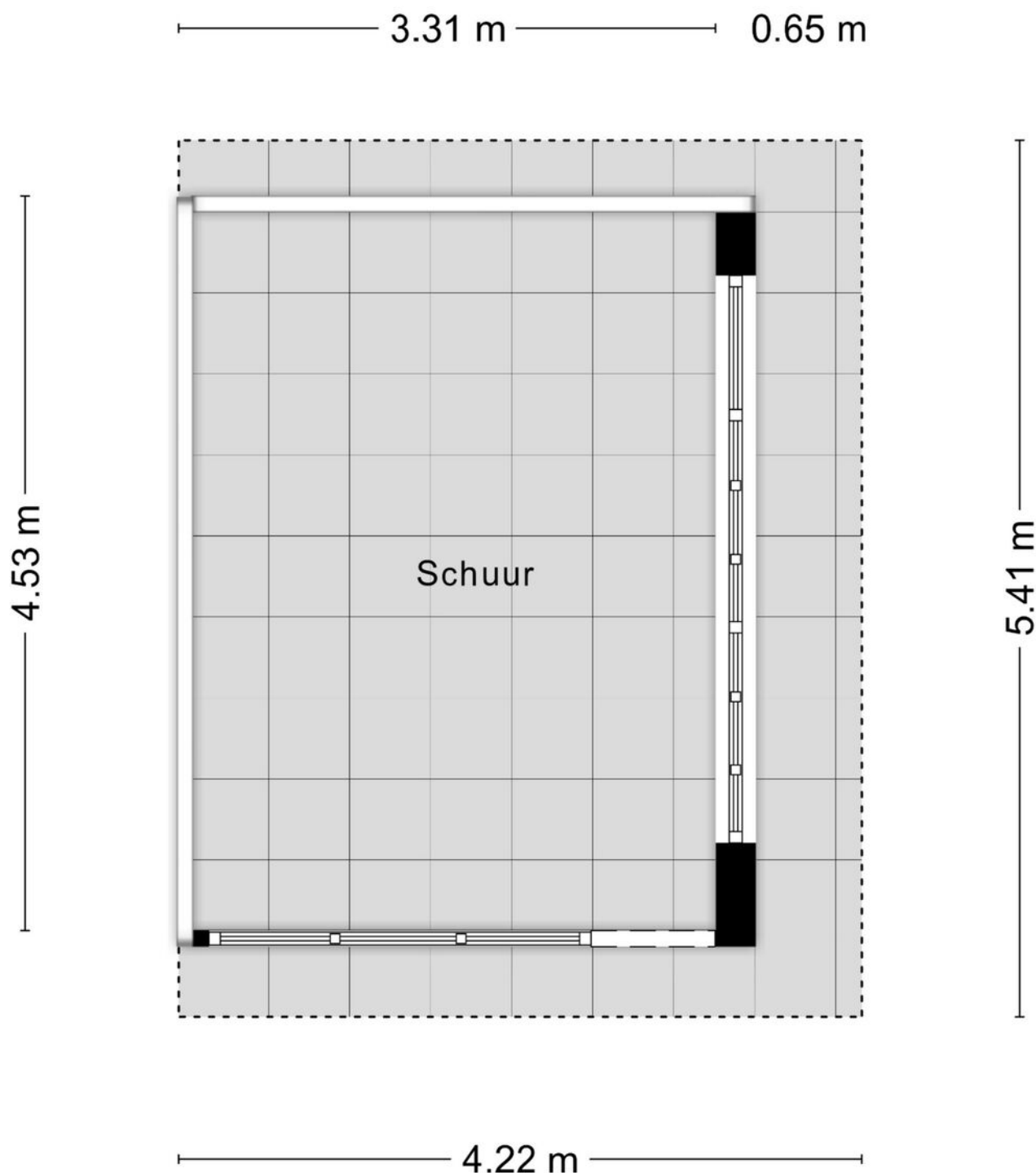


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



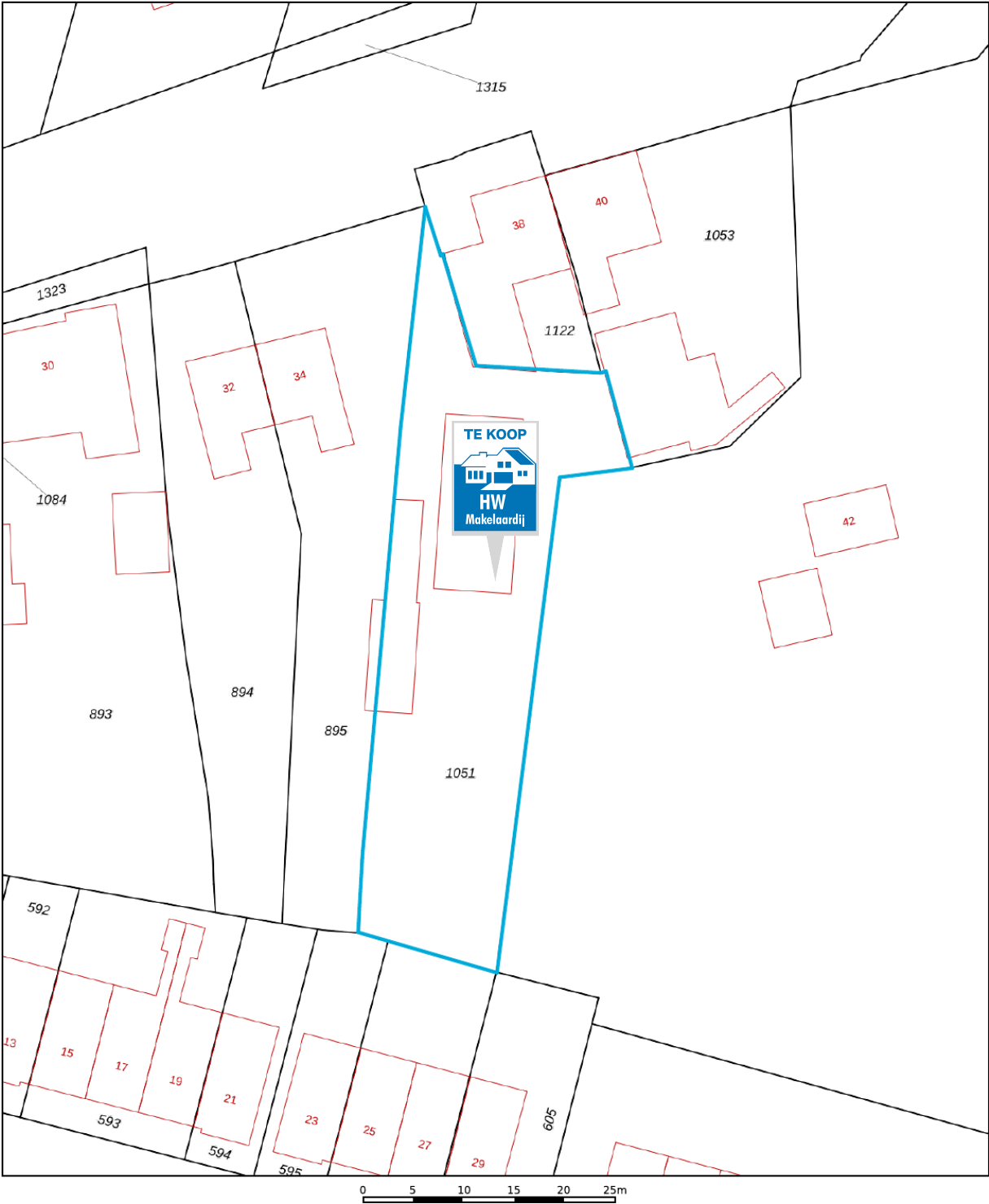
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Kadastrale kaart

Uw referentie: 6612 AW 36



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nederasselt

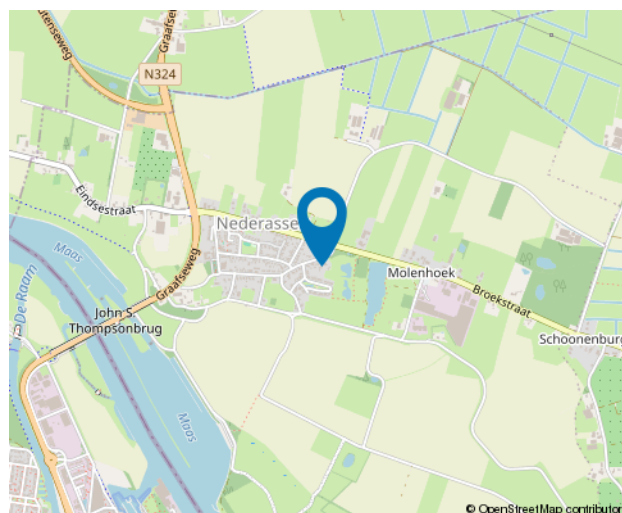
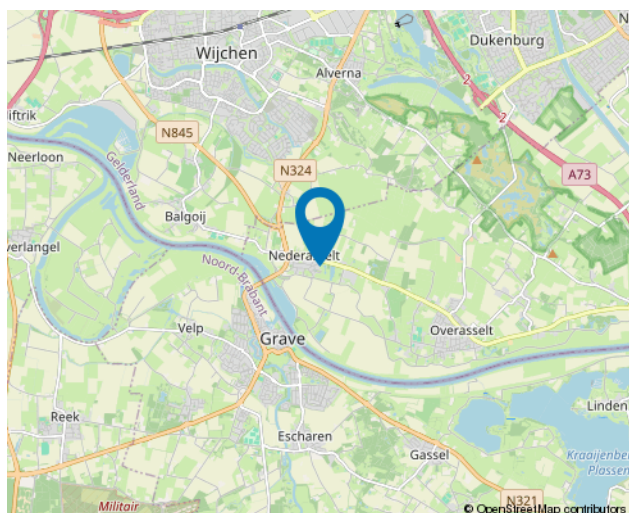
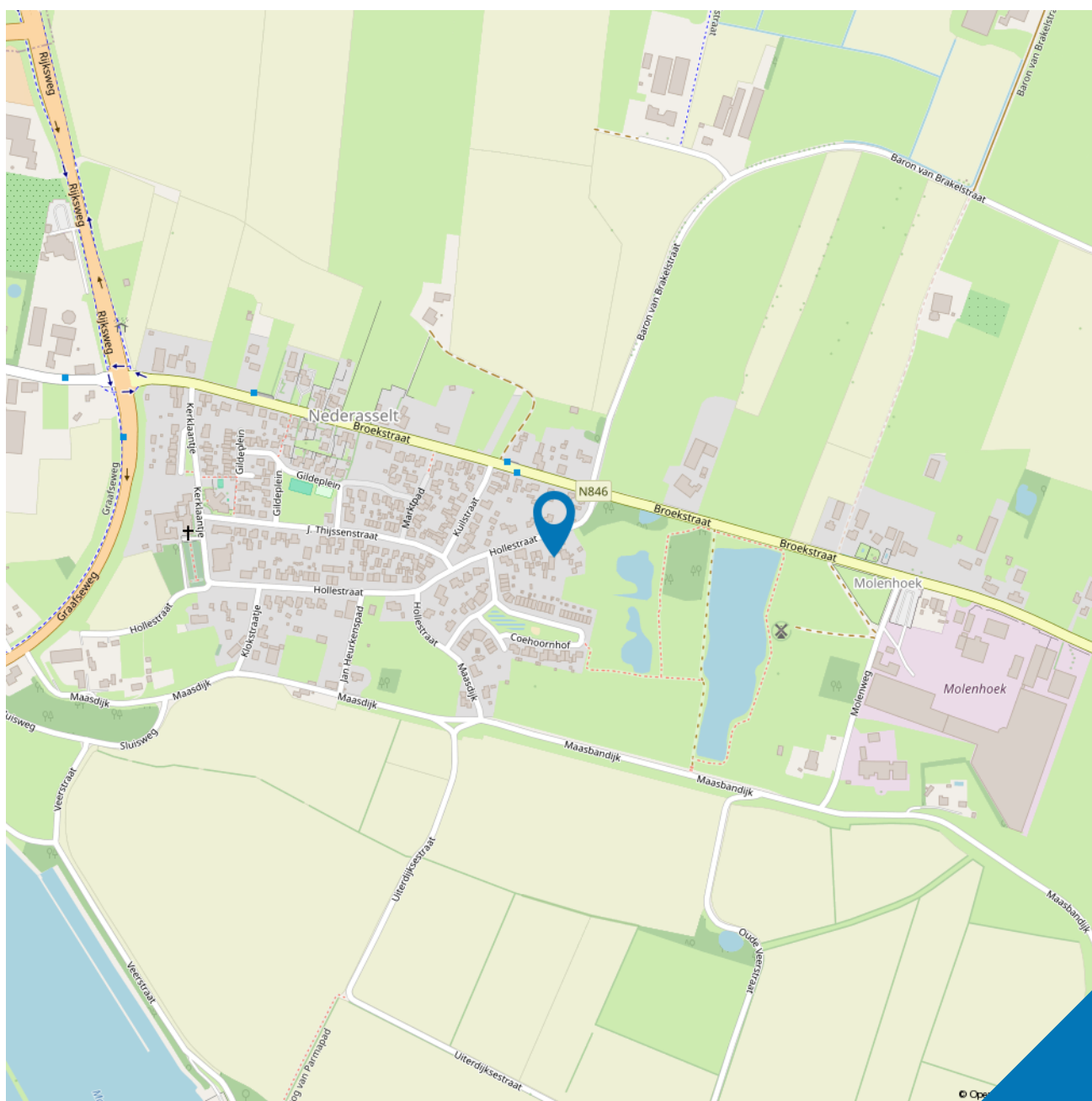
Sectie B

Perceel 1051

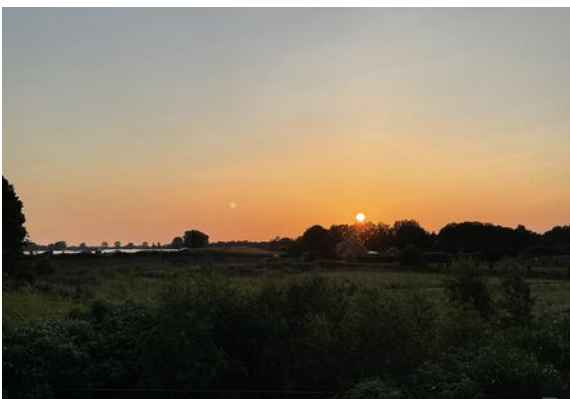
kadaster

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 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken



|                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b> |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |

# 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.



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.

# 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**