



Dorpstraat 41, 5438 AL Gassel

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper



Welkom in deze woning!

Tijdens de bezichtiging zullen wij u de eigenschappen van dit woonhuis laten zien. Wij hopen en vertrouwen erop dat hetgeen u ziet aansluit bij uw verwachtingen. Zo niet, wees niet bang dat aan ons mede te delen.

Wij vinden het ook leuk om ons voor te stellen. Van Dinther hypotheke en makelaardij staat voor verantwoord woongenot, zowel op het gebied van financiën als uw (t)huis. De kleur groen in ons logo staat voor duurzaamheid, zoals een samenwerking tussen medewerkers van ons kantoor en relatie behoort te zijn. Weten waar je aan toe bent uit zich in onze ogen vooral in een heldere en eerlijke communicatie naar elkaar toe. Noodzakelijk om het gewenste resultaat te halen!

Makelaardij

Wij zijn uw regionale makelaar. Van Dinther hypotheke en makelaardij kent zijn werkgebied als geen ander, de makelaar is er geboren en getogen. De regio heeft geen geheimen meer, of het nu de gemeente land van Cuijk is of de gemeente Maashorst.

Uiteraard is het van belang dat uw makelaar ook van alles omtrent makelen op de hoogte is. Om deze kwaliteitswaarborg te garanderen zijn wij aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland.

Wij kunnen u van dienst zijn op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties voor onroerend goed.

Financieel advies

De hypotheekadviseur van Van Dinther hypotheke en makelaardij voorziet u écht van een objectief hypotheekadvies over alle mogelijke hypotheekvormen. Daarom werken wij samen met tientallen banken en verzekeringmaatschappijen. Bij ons weet u zeker dat u een helder en passend advies op maat krijgt.

Door de werkwijze van hypotheekadviseur Van Dinther hypotheke en makelaardij bent u bovendien altijd voordelig uit! U bepaalt samen met onze Erkend Financieel Adviseur welke hypotheekvorm(en) het beste bij uw situatie past.

Nu, maar ook rekening houdend met uw toekomstwensen. Daar zoeken wij de beste rente en voorwaarden bij, want uw belang staat bij ons voorop! Informeer ook eens naar onze gereduceerde tarieven als u uw hypotheekadvies én aankoopbegeleiding via ons kantoor wil regelen.

Afspraak?

U bent welkom bij ons kantoor in Gassel, maar uiteraard komen wij ook graag bij u thuis!

Omschrijving

Dorpstraat 41, 5438 AL Gassel

Verrassend veel ruimte, karakter én mogelijkheden achter een markante gevel!

Sommige woningen laten zich niet in één oogopslag vangen. Dorpstraat 41 in Gassel is daar het perfecte voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel van deze voormalige langgevelboerderij gaat namelijk veel meer schuil dan je vanaf de straat zou verwachten. Naast de woonruimten beschikt het geheel over een enorme hoeveelheid aanvullende inpandige ruimte, een indrukwekkende open zolder, een kelder én een uitzonderlijk royale loods/garage. De woning heeft momenteel twee slaapkamers, maar juist de enorme zolder biedt volop ruimte om desgewenst meerdere extra slaapkamers te creëren. Ook op de begane grond zijn verschillende mogelijkheden om de indeling geheel naar eigen woonwensen vorm te geven. Met daarnaast een flinke tuin, een overkapping en maar liefst 66 zonnepanelen is het duidelijk: dit is geen doorsnee woning!

Dorpstraat 41 maakt deel uit van een voormalige langgevelboerderij. Juist deze oorsprong geeft het geheel zijn herkenbare, landelijke uitstraling. De woning verrast door de hoeveelheid ruimte en biedt volop mogelijkheden om de indeling naar eigen woonwensen te benutten of in de toekomst verder aan te passen. Ook voor wie denkt aan wonen met meerdere generaties, mantelzorg of een andere woonvorm biedt de hoeveelheid ruimte interessante mogelijkheden. Hier woon je niet alleen ruim, maar krijg je vooral vrijheid. Vrijheid om een eigen woonplek te creëren, uitgebreid te hobbyen, spullen te stallen, thuis te werken of simpelweg te genieten van alle ruimte die deze woning, de tuin en de bijgebouwen te bieden hebben. Een huis dat niet alles voor je invult, maar juist uitnodigt om er helemaal jouw eigen (t)huis van te maken.

Binnenkomen

Via de entree kom je binnen in het voorste gedeelte van de woning. De begane grond heeft een praktische en royale opzet, waarbij de verschillende vertrekken op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. De neutrale afwerking, lichte wanden en grote vloertegels vormen een rustige basis waar je eenvoudig je eigen sfeer en woonstijl aan kunt toevoegen.

Een belangrijk pluspunt is dat een groot deel van het dagelijks leven zich op deze woonlaag kan afspelen. De begane grond beschikt onder meer over de keuken, meerdere verblijfsruimten, een bijkeuken, sanitaire voorzieningen en twee badkamers. Een gedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Keuken – ruimte om samen te genieten

De keuken is ruim opgezet en biedt volop plaats voor een grote eettafel. Een fijne plek om 's morgens rustig aan de dag te beginnen, samen te eten na een drukke werkdag of op zondag uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

De keuken is uitgevoerd in een lichte houttint, gecombineerd met een donker werkblad en een rustige tegelachterwand. De opstelling biedt veel kastruimte en werkoppervlak. Aan apparatuur zijn onder andere een combi-stoomoven, koffieautomaat, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast aanwezig.

Extra leefruimte op de begane grond

Wat Dorpstraat 41 vooral bijzonder maakt, is de enorme hoeveelheid gebruikruimte. Hier volgen verschillende vertrekken elkaar op, waaronder een bijkeuken en een zeer royale multifunctionele ruimte.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen woonwensen vorm te geven. Zo leent de royale oppervlakte zich uitstekend voor het creëren van een volwaardige woonkamer. Stel je hier een comfortabele zithoek voor, een grote bank waar het hele gezin op past en een plek waar je 's avonds samen een film kijkt of met familie en vrienden gezellig bijpraat. Er is bovendien voldoende ruimte om verschillende functies met elkaar te combineren, bijvoorbeeld met een eethoek of een eigen speelgedeelte voor de kinderen.

Het is juist die hoeveelheid ruimte die hier zoveel vrijheid geeft. Geen standaardindeling die bepaalt hoe je moet wonen, maar de mogelijkheid om zelf een leefruimte te creëren die aansluit bij jouw gezin en manier van leven.

Bijkeuken en praktische voorzieningen

De ruime bijkeuken is meer dan alleen een functionele doorgangruimte. Er zijn aansluitingen voor witgoed aanwezig en er is veel extra opbergruimte. Bij een woning van dit formaat is zo'n praktische ruimte eigenlijk onmisbaar. Boodschappen, voorraad, wasgoed en de spullen van alledag krijgen hier eenvoudig een eigen plek, zodat de overige woonruimten rustig en opgeruimd kunnen blijven.

Twee badkamers op de begane grond

Opvallend én praktisch is de aanwezigheid van twee badkamers op de begane grond. De grootste badkamer is royaal uitgevoerd en heeft een rustige, moderne uitstraling met grote wand- en vloertegels. De ruime inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming zorgen voor extra comfort en maken dit een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. De tweede badkamer beschikt eveneens over een douche, wastafel en toilet. Handig wanneer het 's ochtends druk is in huis, maar ook prettig voor logerende familie of vrienden. Daarnaast is er nog een afzonderlijk toilet met hangtoilet en urinoir.

De aanwezigheid van twee badkamers maakt de woning niet alleen comfortabel in het dagelijks gebruik, maar biedt ook volop flexibiliteit voor de toekomst. Of het nu gaat om een groter gezin, gasten die blijven slapen, mantelzorg of de wens om wonen en werken onder één dak te combineren: hier is ruimte om mee te bewegen met verschillende woonwensen.

Verdieping – slapen én een zee aan ruimte

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers zijn praktisch van formaat en voorzien van natuurlijk daglicht via de dakramen. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Maar de echte verrassing bevindt zich achter deze slaapvertrekken: een werkelijk enorme open zolderruimte.

Hier zie je de houten kapconstructie nog volledig terug. De forse houten spanten en het grote open vloeroppervlak geven deze verdieping een bijzondere uitstraling. De open zolder biedt tal van mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten en te benutten. Door de enorme hoeveelheid beschikbare ruimte zijn hier desgewenst meerdere extra slaapkamers te creëren, maar ook een hobbyruimte, speelverdieping of een combinatie daarvan behoort tot de mogelijkheden.

Voor een gezin kan hier bijvoorbeeld een heerlijke eigen verdieping voor de kinderen ontstaan. Juist doordat de zolder nog zo open is, krijg je hier de vrijheid om zelf te bepalen hoe deze verdieping er in de toekomst uit moet zien.

Kelder en loods

Ook onder de woning is aan bergruimte geen gebrek. Er is een diepe kelder aanwezig, bereikbaar vanuit de woning. Een praktische plek voor voorraad, seizoenspullen of bijvoorbeeld het creëren van een wijnkelder.

En dan... de loods. Alsof de woning zelf nog niet voldoende ruimte biedt, beschikt het geheel over een bijzonder royale loods/garage. De grote overheaddeur, betonnen vloer, het daglicht en vooral de enorme hoeveelheid beschikbare ruimte maken dit tot een bijzonder onderdeel van het geheel. Voor de liefhebber van auto's, motoren, oldtimers of caravans is dit een ruimte waar je enthousiast van wordt. Maar ook als je graag klust, veel opslag nodig hebt of simpelweg verlangt naar een plek waar een uit de hand gelopen hobby alle ruimte krijgt, biedt de loods volop mogelijkheden. Van uitgebreid sleutelen op zaterdag tot het veilig stallen van voertuigen, gereedschap en materialen: hier hoeft je niet snel ruimte tekort te komen.

Op het dak van de loods liggen bovendien maar liefst 66 zonnepanelen. De combinatie van woning, overige ruimten en deze royale loods is zonder twijfel een van de kenmerken waarmee Dorpstraat 41 zich onderscheidt.

Wonen, hobby en werken combineren

De hoeveelheid ruimte maakt deze woning ook interessant voor wie wonen graag wil combineren met werken of een hobby aan huis. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor, binnen de gestelde voorwaarden, verschillende mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis. De daadwerkelijke mogelijkheden zijn afhankelijk van het gewenste gebruik en de geldende regelgeving; wij adviseren geïnteresseerden daarom om een specifieke invulling vooraf bij de gemeente te laten toetsen.

Buitenleven

Bij zoveel binnenruimte hoort natuurlijk ook buitenruimte. Aan de achterzijde ligt een flinke tuin met volop ruimte om heerlijk buiten te leven. Kinderen kunnen er naar hartenlust spelen, terwijl je zelf geniet van een rustig moment met een kop koffie. En op mooie dagen is er alle ruimte om met het gezin buiten te eten, de barbecue aan te steken of vrienden en familie uit te nodigen.

De aanwezige overkapping maakt het buitenleven extra aantrekkelijk. Hier zit je beschut tijdens lange zomeravonden, geniet je samen van een borrel of blijf je gewoon lekker buiten wanneer het weer even omslaat. Een fijne plek voor lange tafels, goede gesprekken en gezellige avonden die nét wat langer duren dan gepland.

In de achtertuin wordt nog een erfafscheiding gerealiseerd. De exacte uitvoering hiervan wordt in overleg tussen koper en verkoper afgestemd.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich bovendien nog een aparte strook grond. Ook hier kun je je eigen ideeën kwijt. Denk bijvoorbeeld aan een moestuin waar je je eigen groenten en kruiden verbouwt, extra speelruimte voor de kinderen, een groen hoekje met fruitbomen of een andere invulling die past bij jouw woonwensen.

Extra mogelijkheden

Door de royale omvang en de vele verschillende ruimtes leent Dorpstraat 41 zich uitstekend voor uiteenlopende woonvormen. Denk bijvoorbeeld aan wonen met meerdere generaties of gezinnen onder één dak, waarbij ieder zijn eigen plek kan creëren. Ook wanneer mantelzorg een rol speelt, biedt de royale indeling veel mogelijkheden om binnen de woning een passende en prettige woonoplossing te creëren.

Wie verder denkt, kan daarnaast onderzoeken of een aanvullende woningsplitsing of meer zelfstandige woonruimte mogelijk is. Dit is nadrukkelijk afhankelijk van de geldende regels en eventuele toestemming van de gemeente Land van Cuijk en dient vooraf met de gemeente te worden afgestemd.

Dorpstraat 41 is daarmee geen dertien-in-een-dozijnwoning. Het is een plek waar wonen, leven, hobby's en toekomstplannen onder één dak – en op één erf – samen kunnen komen. Een woning voor mensen die ruimte zoeken én daar hun eigen invulling aan willen geven.

Wij nodigen je dan ook graag uit om deze bijzondere woning zelf te komen bekijken. Want pas tijdens een bezichtiging ervaar je hoeveel ruimte hier werkelijk aanwezig is en hoeveel mogelijkheden daarachter schuilgaan. Misschien wordt Dorpstraat 41 wel jouw nieuwe (t)huis in Gassel.

Ligging

Het mooie Gassel is gelegen in de gemeente Land van Cuijk en was een van de kerkdorpen van de voormalige gemeente Grave. Het dorp kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer, veel groen en een prettige combinatie van rust, ruimte en voorzieningen binnen handbereik.

Basisschool De Bongerd ligt centraal in het dorp. Aan het kerkplein vind je een servicepunt waar diverse voorzieningen zijn gevestigd, zoals een bakker en een snackbar. Daarnaast zijn op verschillende plekken in het dorp speeltuinen en trapveldjes aanwezig. Gassel beschikt over een rijk verenigingsleven met activiteiten voor vrijwel iedere leeftijdsgroep.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Gassel staat in de omgeving bekend om de prachtige Gasselse bossen, gelegen op letterlijk een steenworp afstand van de woning. Even na het eten een rondje wandelen, met de kinderen het bos in of in het weekend op de fiets stappen: het kan hier allemaal.

Ook bevinden de geliefde Kraaijenbergse Plassen zich op korte afstand. Vanuit Gassel ligt de natuur praktisch om de hoek en zijn er volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, watersport en recreatie.

Daarnaast ligt het bijzondere Landgoed Tongelaar op korte afstand. Dit historische Brabantse landgoed staat bekend om zijn middeleeuwse kasteel, eeuwenoude lanen, uitgestrekte natuurgebieden en het karakteristieke agrarische landschap. Het gebied is geliefd bij wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers en vormt een prachtige omgeving om dagelijks van rust, natuur en cultuurhistorie te genieten.

Op slechts enkele minuten autorijden ligt het historische vestingstadje Grave, met diverse winkels, supermarkten, terrassen en horecagelegenheden.

Via de provinciale weg N321 bereik je daarnaast in korte tijd de snelwegen A73, A50 en A59, waardoor Nijmegen, Uden en Oss uitstekend bereikbaar zijn.

Aanvullende informatie

Dorpstraat 41 wordt als zelfstandige twee-onder-een-kapwoning verkocht. Voor de definitieve afronding van de scheiding met de naastgelegen woning zijn nog enkele praktische aanpassingen nodig. De uitvoering hiervan wordt in goed overleg tussen koper en verkoper afgestemd.

Highlights

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in een voormalige langgevelboerderij
- Kadastraal reeds gesplitst; nog enkele feitelijke aanpassingen in overleg met koper en verkoper
- Circa 130 m² woonoppervlakte met daarnaast bijzonder veel overige ruimte
- Twee slaapkamers aanwezig en volop ruimte voor het creëren van meerdere extra slaapkamers
- Verrassend veel woon-, werk- en hobbyruimte
- Ruime begane grond met diverse gebruiksmogelijkheden
- Een gedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Keuken met diverse inbouwapparatuur
- Twee badkamers op de begane grond
- Separate toiletruimte
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed
- Zeer geschikt voor wonen met meerdere generaties of gezinnen onder één dak
- Interessante mogelijkheden voor mantelzorg en het onderzoeken van aanvullende woonruimte of woningsplitsing, onder voorbehoud van gemeentelijke toestemming
- Zeer royale open zolder met volop mogelijkheden
- Diepe kelder voor extra opslag
- Grote multifunctionele ruimte met volop mogelijkheden voor het creëren van een volwaardige woonkamer
- Flinke achtertuin met overkapping
- Aparte strook grond met verschillende gebruiksmogelijkheden
- Uitzonderlijk royale loods/garage
- Mogelijkheden om wonen, hobby en werken aan huis te combineren
- Maar liefst 66 zonnepanelen op de loods
- Groene en gemoedelijke ligging in Gassel
- Een woning met uitzonderlijk veel ruimte en toekomstmogelijkheden

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1968

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.491 m ³
Perceel oppervlakte	1.955 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²

Details	
Ligging	Open ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Zonnepanelen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	2.613
Tuin breedte (cm)	1.621
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd





















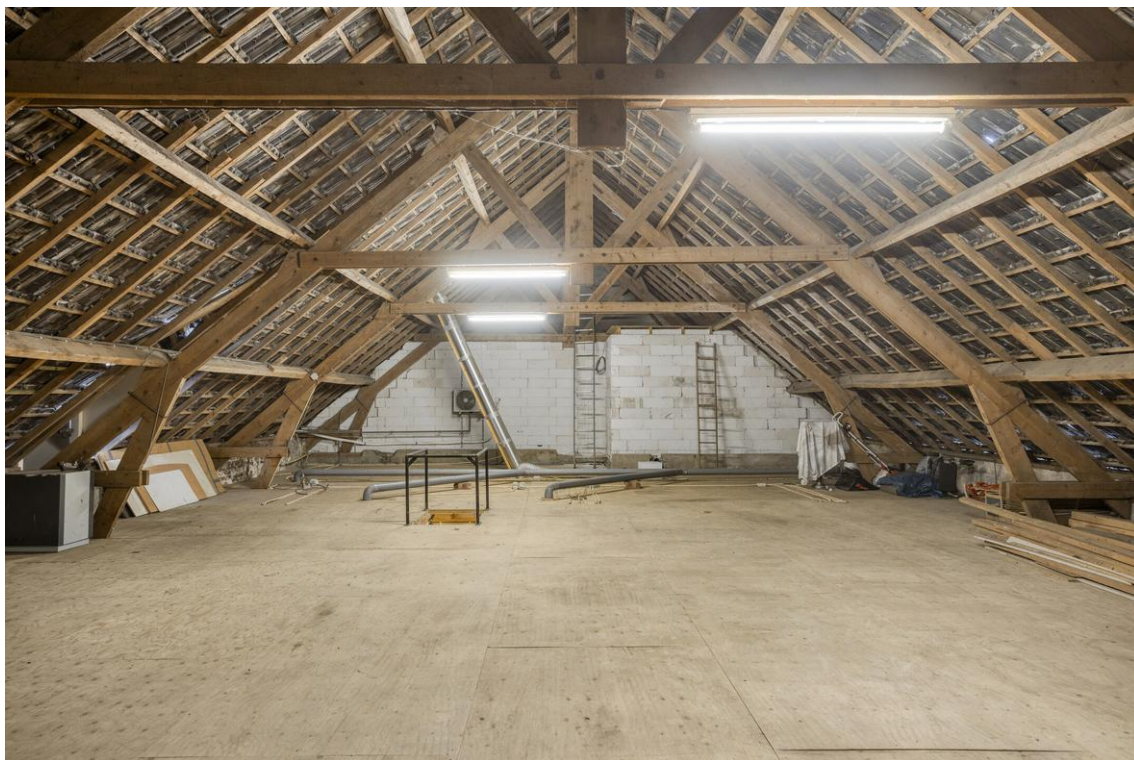






















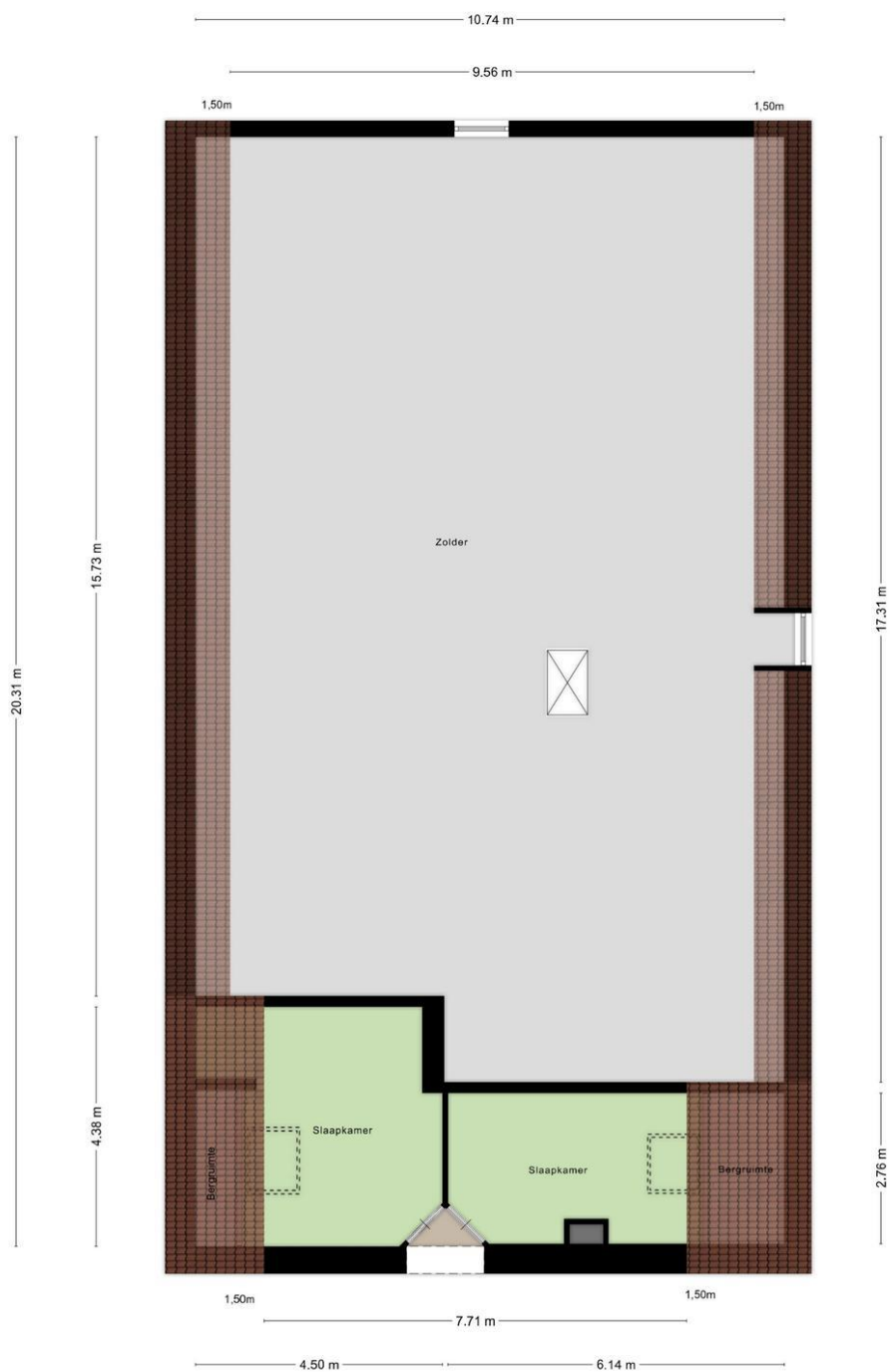




Plattegrond

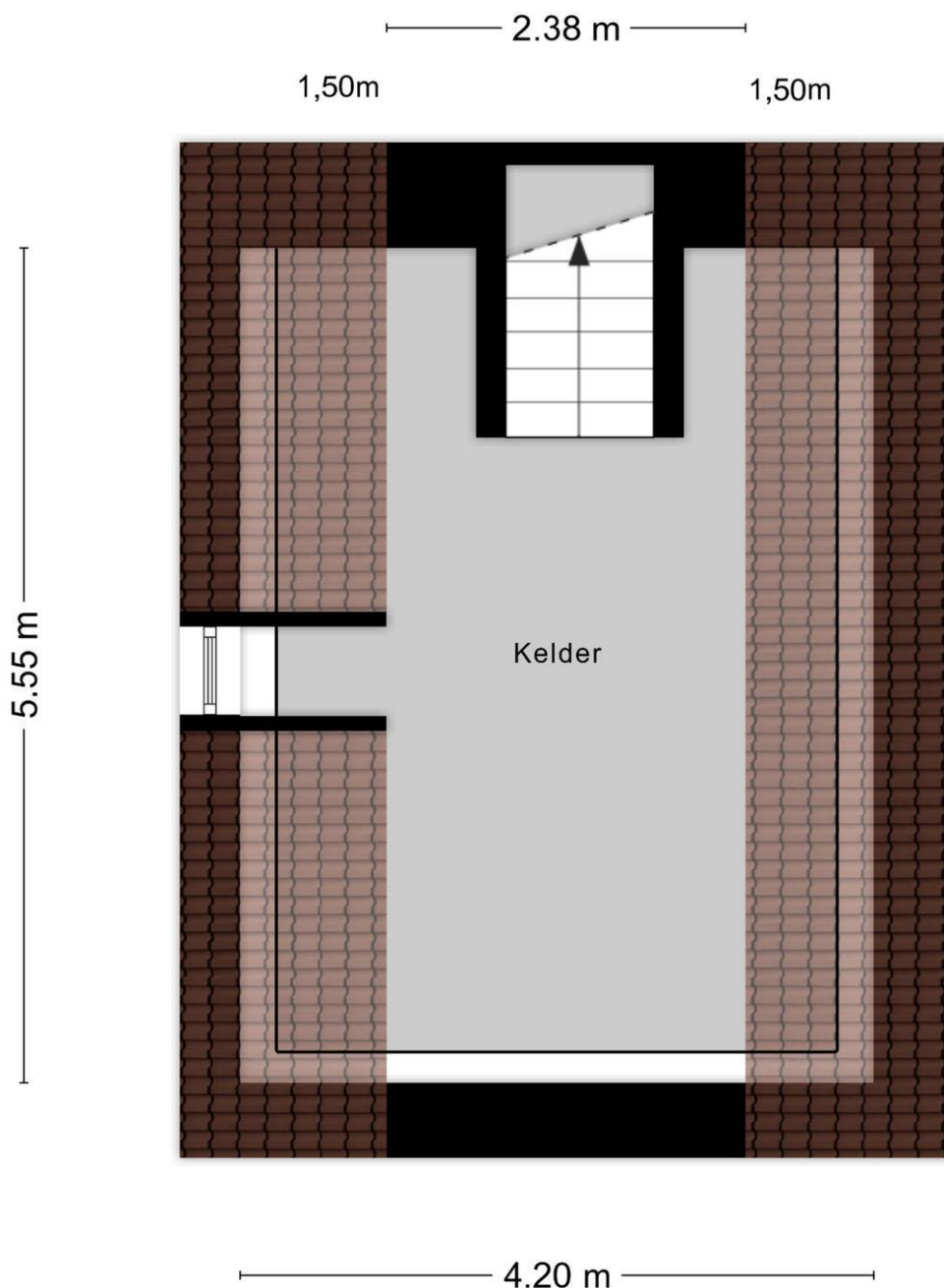


Plattegrond



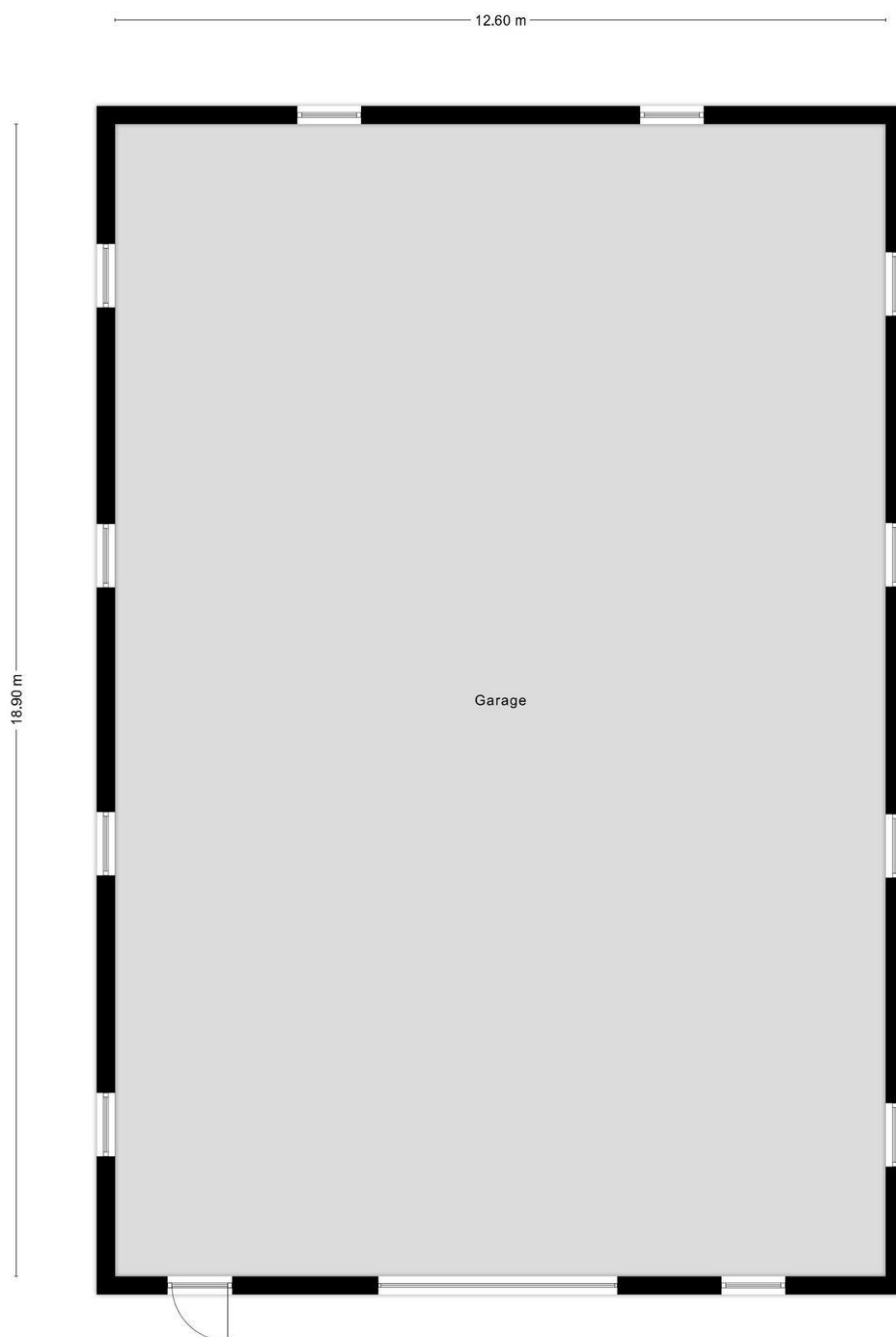
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dorpstraat 41
Postcode / plaats	5438 AL Gassel
Provincie	Noord-Brabant



Algemene informatie

BROCHURE

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

MEETINSTRUCTIES

De verkochte woning is gemeten volgens de meetinstructie NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben gemeten c.q. laten opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Verkoper en/of verkopend makelaar accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

KENMERKEN BOUWPERIODE

Bij woningen gebouwd vóór 2000 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hiermee wordt koper erop gewezen dat de woning, gelet op de leeftijd, op onderdelen kan afwijken van de huidige bouwkundige normen en eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld.

Daarnaast zal bij woningen gebouwd vóór 1994 een asbestclausule worden opgenomen. In woningen uit deze bouwperiode kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, aangezien het gebruik hiervan destijds gebruikelijk was in de bouw.

INTERESSE EN ONDERHANDELING

Graag horen wij op niet al te lange termijn of u in deze woning geïnteresseerd bent.

De verkopend makelaar zal aan u mededelen welke spelregels de verkopende partij hanteert om onderhandelingen op te starten. Dit kan namelijk per woning anders zijn. Wij geven u dus duidelijk aan of u al dan niet met ons in onderhandeling bent. Een voorstel betekend dus niet automatisch dat wij met u in onderhandeling zijn.

KOOPOVEREENKOMST

Als we een mondelinge overeenkomst hebben, wordt dit vastgelegd in een schriftelijke koopakte volgens het door Vastgoed Nederland voorgeschreven model. Hierin wordt de overeenkomst inclusief bijbehorende voorwaarden vastgelegd. Als vanzelfsprekend zal zowel de verkoper als u hiervan eerst een concept ter beoordeling ontvangen.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij een overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ONDERZOEK

Koper wordt de mogelijkheid geboden de woning voor het sluiten van een koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om de bouwkundige staat vast te stellen. U mag de woning uiteraard ook controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de koper.

AANVULLENDE INFORMATIE OVER DE FEITELIJKE SCHEIDING

De woning dient op enkele punten nog fysiek te worden gescheiden van het naastgelegen woongedeelte. Bij de presentatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de beoogde eindsituatie, maar de uiteindelijke uitvoering kan op onderdelen nog beperkt afwijken van de huidige beelden. Daarnaast dient in de achtertuin nog een erfafscheiding te worden gerealiseerd. De exacte uitvoering en afwerking van deze aanpassingen worden in overleg tussen koper en verkoper afgestemd en vastgelegd.

INRICHTINGSPLAN

Op het perceel is een inrichtingsplan van toepassing. Koper wordt geacht hiervan kennis te nemen en dient bij het gebruik en eventuele toekomstige aanpassingen van het perceel rekening te houden met de daarin opgenomen uitgangspunten en voorwaarden.

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Indien de notariskeuze valt op een notariskantoor buiten een straal van 20 kilometer gemeten vanaf onroerende zaak, zal koper de kosten voor een volmacht ten behoeve van de verkoper dragen indien verkoper niet bij de levering aanwezig is/wenst te zijn.