

TE KOOP



Prinses Irenestraat 40, Overasselt

Vraagprijs € 395.000 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 € 395.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 380 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 156 m²

Inhoud 723 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 43 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HER
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja

> Kenmerken

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Op een prettige en rustige woonlocatie te Overasselt staat deze verrassende vrijstaande, door middel van garages, geschakelde woning. Ruime entree/hal met tegelvloer, toiletruimte met toilet en fonteintje, opgang naar eerste verdieping en doorgangen naar slaapkamer/kantoor en de woonkamer. De woning heeft een zonnige en lichte L-vormige woonkamer (35 m²) welke voorzien is van een sfeervolle open haard openslaande tuindeuren naar de serre die toegang geeft d.m.v. een schuifpui naar de tuin. Vanuit de woonkamer is er een doorgang naar de leef/zitkeuken (13 m²) deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur (4-pitsgaskookplaat, oven, koelkast, en een afzuigkap) en hele ruime bergkast/trapkast. In de bijkeuken bevindt zich de douche ruimte en een wastafel er is een doorgang naar de garage (23m²) en tuin. Op de 1ste verdieping zijn 3 slaapkamers (resp. 8m², 8,5m² en 23m²!!) waarvan 1 is voorzien van een eigen wastafel. Een badkamer (5,5m²) met wastafel, douche, ligbad, bidet en 2e toilet. Met vaste trap te bereiken geïsoleerde zolder met veel bergruimte, cv-combiketel (Intergas HRE bwjr. 2020). Tuin is rondom de woning gelegen en biedt erg veel privacy mede door de vrije ligging aan de achterzijde. Op loopafstand bevindt zich een speelveldje met speeltoestellen. Al met al een ideale woning voor mensen die aangenaam willen wonen in een landelijke omgeving met alle voorzieningen in de nabijheid en op slechts 20 (auto) minuten afstand van Nijmegen/Wijchen.

Parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage alsmede op de openbare weg.





Ligging

Overasselt maakt deel uit van de gemeente Heumen.

Het is een prachtig dorp, aan de ene kant stroomt de Maas met zijn uitgestrekte uiterwaarden en aan de andere kant liggen de Overasseltse en Hatertse vennen. Door de vele fiets- en wandelpaden is dit unieke natuurgebied uitstekend toegankelijk.

Nijmegen en A73 liggen op korte afstand.

Het dorp telt ca 2800 inwoners. Alle voorzieningen: basisschool, verscheidene winkels, bibliotheek, huisarts, tandarts, fysiotherapie zijn aanwezig.

Overasselt heeft een actief verenigingsleven, sporthal/sportvelden en een verenigingsgebouw.

Ook zijn er diverse uitstekende ambachtelijke bedrijven die kwalitatief werk afleveren.

U hoeft, tenzij u elders werkt, het dorp Overasselt niet uit.

Bijzonderheden:

Bouwtechnischrapport aanwezig

Lichte L-vormige woonkamer (35m²) met tapijt, open haard en openslaande terrasdeuren naar de serre.

Veel daglichttoetreding in woonkamer door de vele raampartijen.

Werkkamer/slaapkamer op de begane grond.

3 goede slaapkamers op de eerste verdieping.

Badkamer met wastafel, douche, ligbad, bidet en 2e toilet.

Bijkeuken met douche en wastafel.

Garage met witgoed aansluiting en meterkast.

Snel internet door glasvezelkabel.

Woning is voorzien van dakisolatie en grotendeels dubbelglas.

Buitenkraan aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich een strookje grond (48,5 m²) wat op dit moment gehuurd wordt van de gemeente Heumen voor een bedrag van € 53,35,- per jaar.

Parkeergelegenheid op eigen terrein alsmede aan voorkant woning.

Op korte afstand van o.a. winkels, huisarts, basisschool en openbaar vervoer.

Nabij Overasseltse vennengebied en uiterwaarden aan de Maas.

Op- afritten A73 op ca. 10 autominuten.

Nijmegen/ziekenhuizen/universiteit op ca 40 minuten fietsafstand !



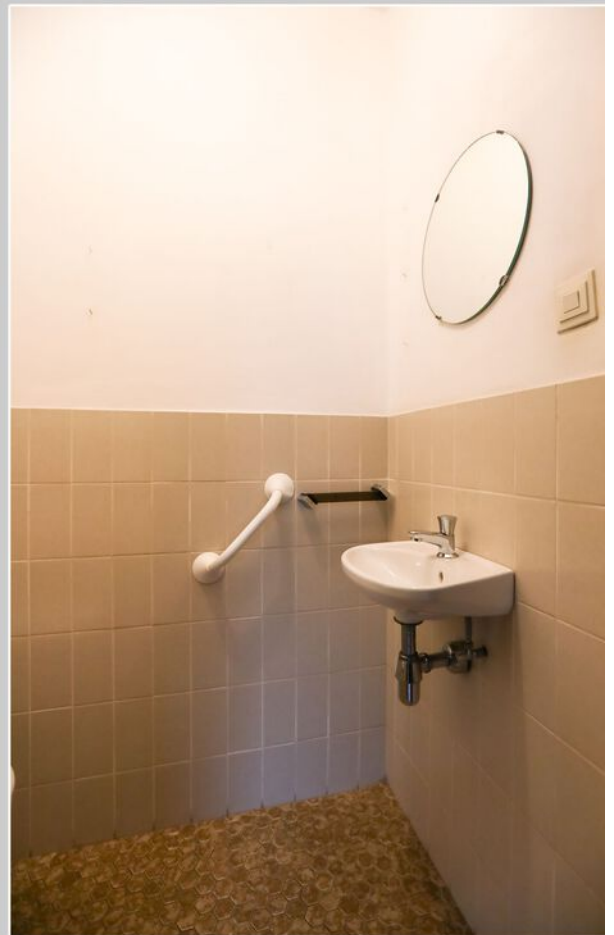


































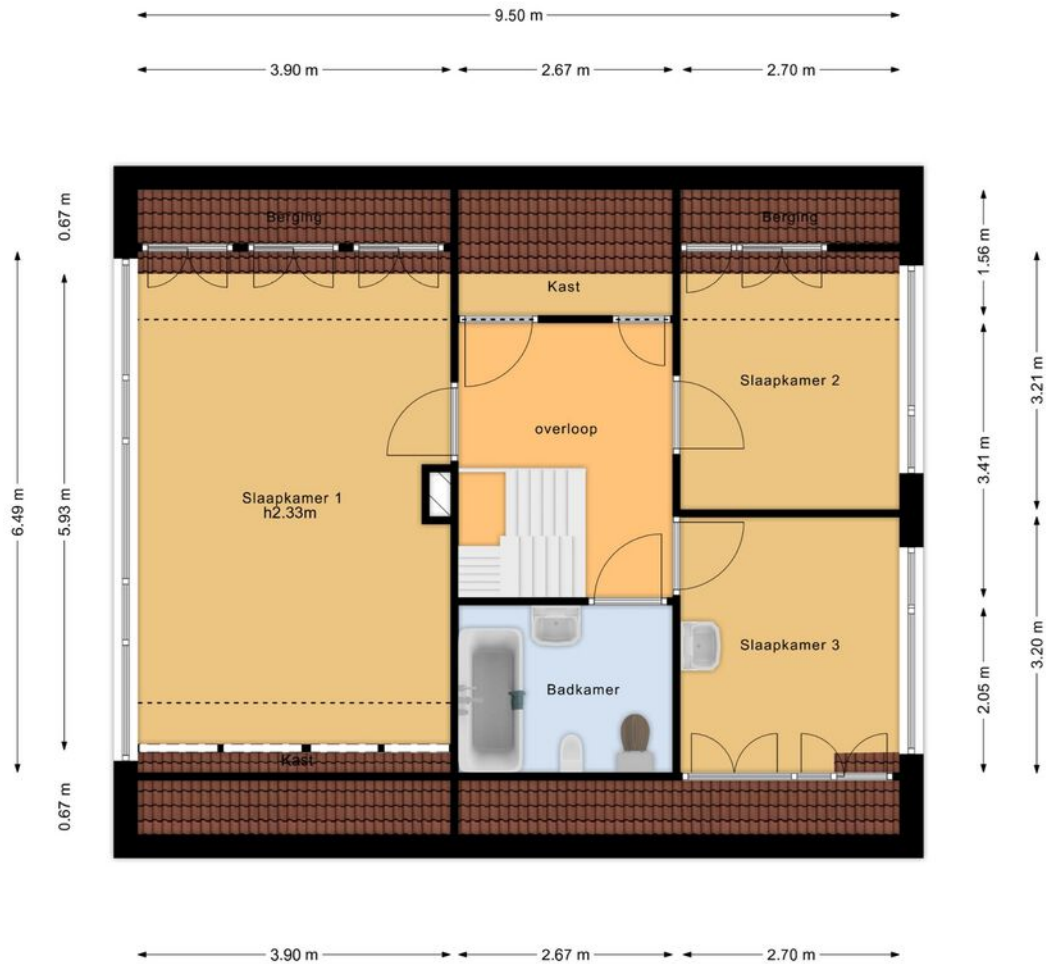
> Plattegrond

Ontdek de...



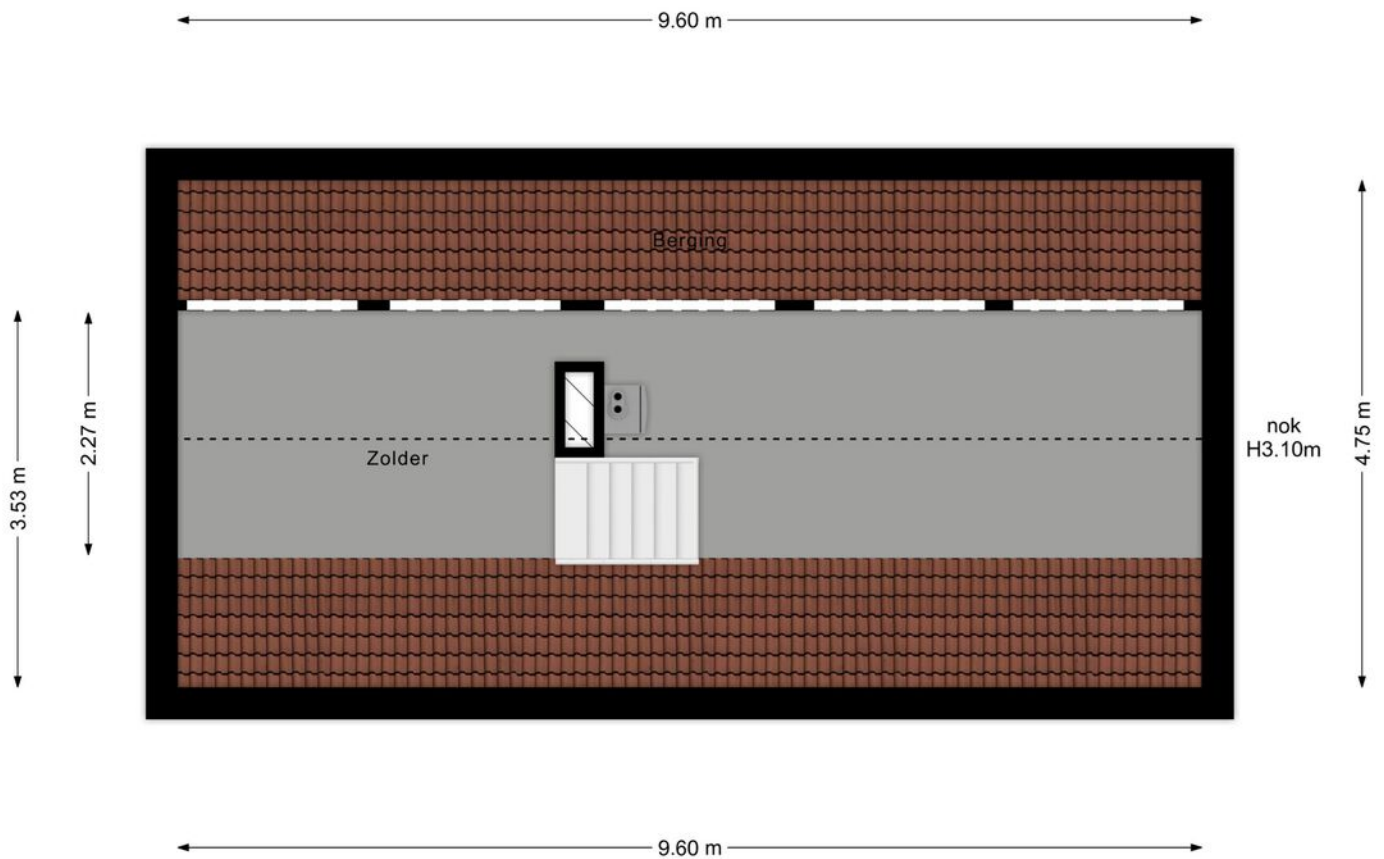
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond


Ontdek de...

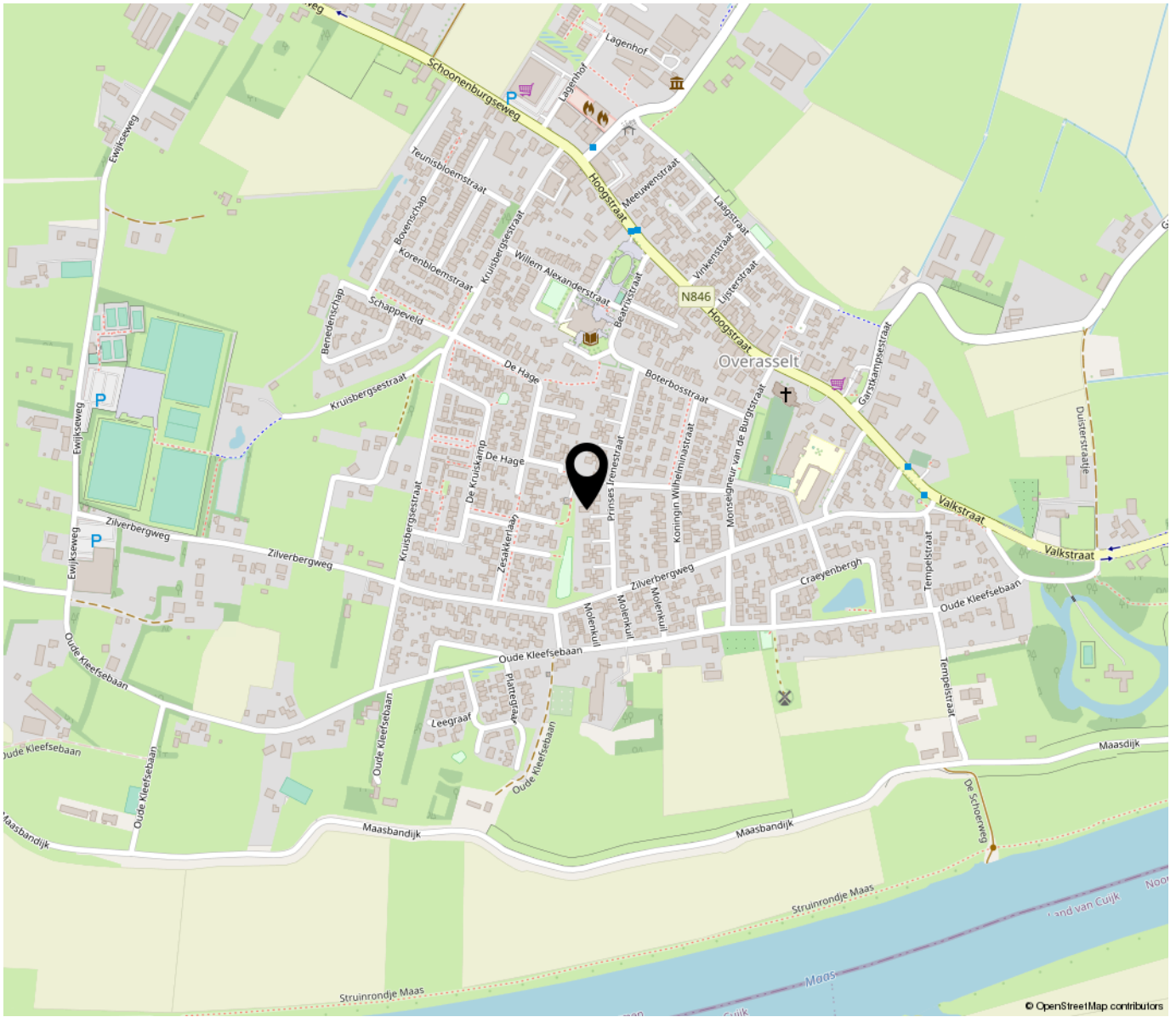


Kadastrale kaart

Uw referentie: Prinses Irenestr. 40



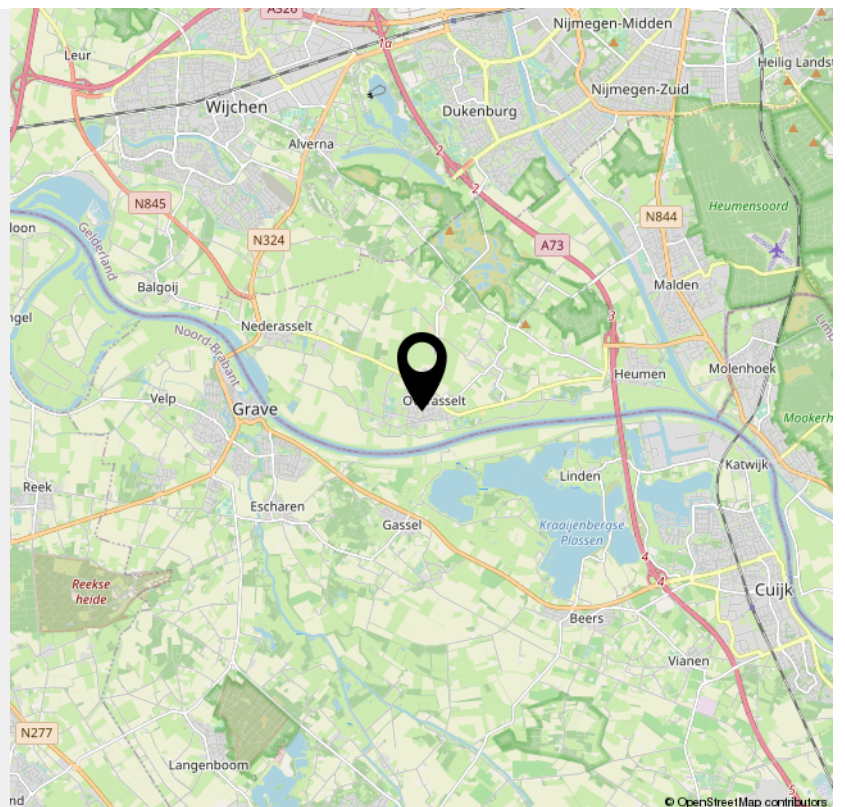
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Overasselt</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1534</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>	
--	--	---



© OpenStreetMap contributors

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

Wat een rust!



© OpenStreetMap contributors

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 mogelijk anderszins 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.