

TE KOOP



Valkstraat 10, Overasselt

Vraagprijs € 749.000 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 € 749.000,- k.k.

Verwarming € 385,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1840

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 716 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 277 m²

Inhoud 1.381 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 34 m²

Oppervlakte externe bergruimte 14 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

> Kenmerken

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energietabel	G
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel

> Kenmerken

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Een waar "pareltje" deze nostalgische langgevelwoning uit 1840 in Overasselt. Ooit diende het gebouw als openbare lagere school, gebouwd rond 1840, en werd het tot circa 1920 als zodanig gebruikt. Vervolgens werd de woning omgevormd tot manufacturenwinkel, waar kledingstoffen, kousen en hoeden werden verkocht, tot ongeveer 1970. Rond 1978 is de woning grondig verbouwd en sindsdien in gebruik als woonhuis. Een prachtige combinatie van geschiedenis en karakter!

Bent u op zoek naar een sfeervol en ruim woonhuis in Overasselt waar u en uw gezin zich helemaal thuis zal voelen? Aarzel dan niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Deze unieke woning met zijn historische waarde zal u zeker verrassen.

Indeling:

Bij binnenkomst zal de lange hal u direct aangenaam verrassen alsmede de leefkeuken (52 m²) met zijn overvloed aan natuurlijk licht. Mede door de op maat gemaakte hoekkeuken vormt deze ruimte het hart van het huis. Deze ruimte is niet alleen ideaal om te koken en samen te genieten van een heerlijke maaltijd, maar ook perfect om uitgebreid te genieten van een kopje koffie terwijl u de krant leest. Vanuit de tuingerichte leefkeuken stapt u zo via de terrasdeuren en een loopdeur de zonnige achtertuin in. Deze tuin is een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de zon en om buiten te leven.

De grote woonkamer van 38 m² aan de voorzijde van de woning is voorzien van een tapijtvloer en beschikt over prachtige grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. Vanuit deze woonkamer heb je toegang tot een tweede woonkamer of werkkamer waar een gezellige houtkachel zorgt voor warmte en een knusse sfeer perfect voor ontspanning of het werk. Grenzend aan de hal bevindt zich een slaapkamer die opvalt door de speelse opkamer voor bijvoorbeeld kasten en kleding. Deze extra ruimte geeft de kamer een speels maar zeker ook functioneel karakter. Vanuit de hal is ook de toegang naar de kelder, waar opbergmogelijkheden zijn voor levensmiddelen en andere spullen.





Aan de woonkamer grenst een prachtige badkamer die in 2017 is gerealiseerd. Deze ruimte valt op door een overvloed aan natuurlijke lichtinval. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche een wastafelmeubel, witgoedaansluiting, een radiator en vloerverwarming.

Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet met een fonteinje.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers variërend in grootte van 7 m², 10 m² en 17 m². De badkamer heeft een typische jaren 70 uitstraling met een ligbad een dubbele wastafel en een tweede toilet. Daarnaast is er op deze verdieping nog een extra ruimte die doorloopt tot boven de garage. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergruimte maar biedt volop mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers een hobbyruimte of een andere functionele ruimtes.

Deze woning beschikt over een ruime garage die vanaf de voorzijde te bereiken is. De garage biedt plaats voor het parkeren van een auto en heeft daarnaast voldoende bergruimte voor het stallen van fietsen, motoren of andere spullen. De sierlijk aangelegde voortuin is rijk aan groen met diverse planten bomen en struiken die zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling. Voor de garage is er bovendien parkeergelegenheid op eigen terrein en ook openbaar parkeren is mogelijk.

U kunt gemakkelijk om de woning heen lopen en vanaf één zijde is de verzorgde achtertuin te bereiken. De zonnige achtertuin is prachtig aangelegd met terrassen diverse borders vol bloemen en planten en ligt op het zuiden. Hierdoor is er altijd wel een zonnige of schaduwrijke plek te vinden. Achterin de tuin bevindt zich een extra berging ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of hobbyspullen. Aan deze berging is een heerlijke overkapping gerealiseerd, zodat u zelfs op een regenachtig dag buiten kunt genieten of werken.

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/A50 liggen op korte afstand. Het dorp telt ca. 2700

inwoners. Alle voorzieningen: basisschool, verscheidene winkels, bibliotheek, huisarts, tandarts en fysiotherapie zijn aanwezig.

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

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

Je hoeft, tenzij je elders werkt, het dorp Overasselt niet uit.

Bijzonderheden:

Deze woning met karakter is gelegen in een prettig dorp.

Woning staat op de lijst inventarisatie waardevolle panden van de kern Overasselt

Definitief energielabel G afgegeven juli 2025

Bouwtechnisch inspectierapport aanwezig juli 2025

2x cv-combiketel aanwezig, Nefit bouwjaar 2022 en Intergas bouwjaar 2022

Woning is verbouwd van winkel naar woonhuis 1978

Verbouwing tuinkamer/leefkeuken heeft plaatsgevonden in 1988

Schuur/overkapping 2002

Bij deze verkoop zijn onderstaande clausules van toepassing:

- Niet bewonersclausule
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule













































































> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

← 3.55 m →

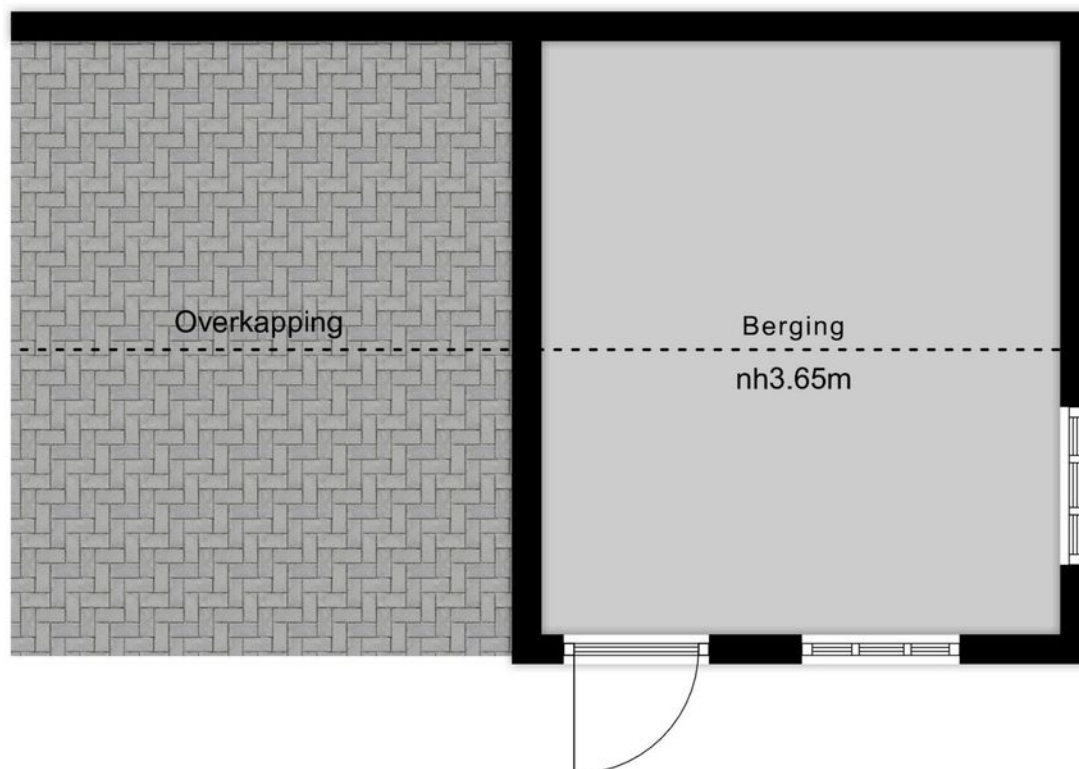


↑ 2.16 m ↓

> Plattegrond

Ontdek de...

← 3.38 m → ← 3.50 m →



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van **Valkstraat 10**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Valkstraat 10 Overas



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

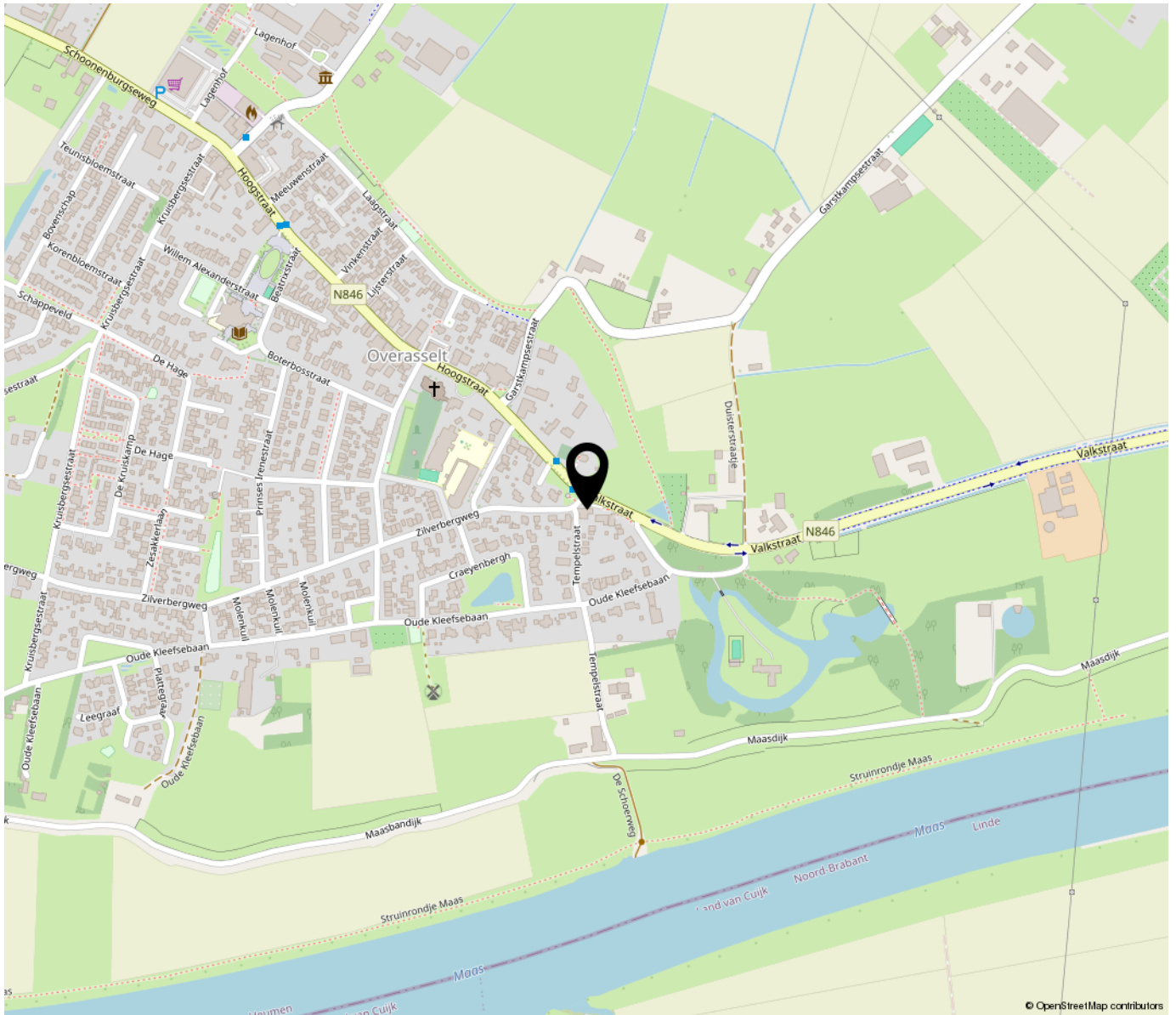
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Overasselt
Sectie	G
Perceel	425

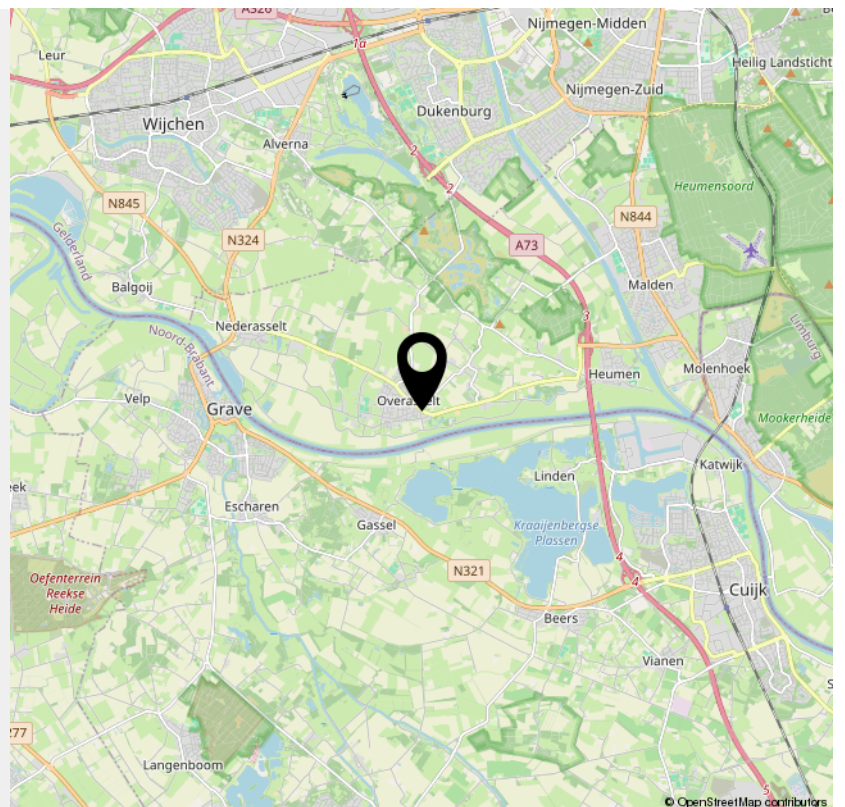
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

Uniek deze kans!



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:
Valkstraat 10 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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Fornois/oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- verlichting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Verlichting beneden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat 2x	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting: enkele planten gaan mee	☒	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Kast in buitenberging	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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 mogelijkserwijs 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.