

TE KOOP



Kruisbergsestraat 57, Overasselt

Vraagprijs € 549.000 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	€ 549.000,- k.k.
Verwarming	€ 90,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	380 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	187 m ²
Inhoud	688 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

> Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Te koop:

Deze verrassend grote 2-onder-1-kapwoning met een eigen praktijkruimte of extra slaapkamer op de begane grond. Deze woning is ideaal voor gezinnen en biedt alles wat u nodig heeft.

Gelegen aan de rand van een rustige woonwijk in het geliefde dorp Overasselt, waarbij je met een mooi wandelingetje binnen 10 minuten op de wandel- en fietsdijk staat met uitzicht op de uiterwaarden en de Maas.

Ben je nieuwsgierig geworden? Vul snel het contactformulier in op onze website, en dan plannen we samen een bezichtiging in. Wie weet wordt dit jouw nieuwe (t)huis!

Indeling begane grond:

Bij binnenkomst in het voorportaal (tevens geschikt als wachtruimte voor de praktijk) ga je via de voordeur naar de hal van de woning waar je de meterkast en een toilet met een fonteintje vindt. Deze hal biedt toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping.

Woonkamer:

De L-vormige woonkamer is licht door de vele ramen en biedt een uniek uitzicht op de weilanden van de overburen, de houtkachel (deze blijft niet achter) zorgt nu voor sfeervolle gezelligheid. Deze ruimte is voorzien van een design airconditioning. Vanuit de woonkamer bereik je d.m.v. de openslaande tuindeuren het terras en de aangelegde achtertuin.

Keuken:

De half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser. De nieuwe vloer in de keuken van isolerend kurk is dit jaar 2025 nog nieuw gelegd.

Bijkeuken:

Deze fijne ruimte biedt opbergmogelijkheden mede door de diepe inbouwkast, ruimte voor een koel-vries combinatie, witgoed opstelling en heeft geeft doorgang naar de praktijkruimte en de achtertuin.





Praktijkruimte:

De praktijkruimte biedt veel privacy, is toegankelijk vanuit huis maar heeft een aparte ingang voor gasten. Beschikking over een wastafel en een eigen toilet met fonteintje.

Hier is zeker de mogelijkheid om deze ruimte als slaapkamer te gaan gebruiken.

d.m.v. een vaste trap in deze ruimte is de bergzolder te bereiken, die ook nog over diverse mogelijkheden in gebruik beschikt na wat eventuele aanpassingen. Hier bevinden zich de CV-combiketel (Nefit, bouwjaar 2020) en de omvormer voor de zonnepanelen.

Tuin:

De achtertuin is met veel groen aangelegd en biedt volop ruimte en veel privacy. Er staat er een houten tuinhuisje, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap of meubels. De voortuin is mooi aangelegd met veel bloemen en groen.

Naast de woning is er een achterom, er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de mogelijkheid om uw elektrische auto thuis te laden.

Eerste verdieping:

Badkamer:

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel, toilet en een radiator, en biedt doorgang naar 1 van de slaapkamers.

Slaapkamers:

De woning heeft vier (mogelijk 5) slaapkamers die zijn uitgerust met radiatoren, houten kozijnen met dubbel glas. Op de overloop kan de airconditioning voor verkoeling zorgen op de gehele eerste verdieping.

Tweede verdieping:

Te bereiken via een vaste trap. De overloop beschikt over veel bergruimte.

Slaapkamer 4 (5) biedt zelfs nog mogelijkheden om uit te breiden, bijvoorbeeld door het plaatsen van dakkapellen.

Ligging:

Overasselt maakt deel uit van de gemeente Heumen en is een schitterend dorp. Aan de ene kant stroomt de Maas met zijn uitgestrekte uiterwaarden, terwijl aan de andere kant de Overasseltse en Hatertse Vennen liggen. Dankzij de vele fiets- en wandelpaden is dit unieke natuurgebied uitstekend bereikbaar. Nijmegen en de A73/A50 liggen op korte afstand, en het dorp telt ongeveer 2.700 inwoners. Hier vind je alle benodigde voorzieningen, zoals een basisschool, diverse winkels, een bibliotheek, huisarts, tandarts en fysiotherapie. Overasselt heeft een actief verenigingsleven, sporthal en sportvelden, evenals een verenigingsgebouw.

Bijzonderheden:

Definitief energielabel A

Vrij uitzicht aan de voorzijde over weide

Voorzien van 16 zonnepanelen

Elektrische auto kan thuis opgeladen worden

Airconditioning woonkamer en eerste verdieping

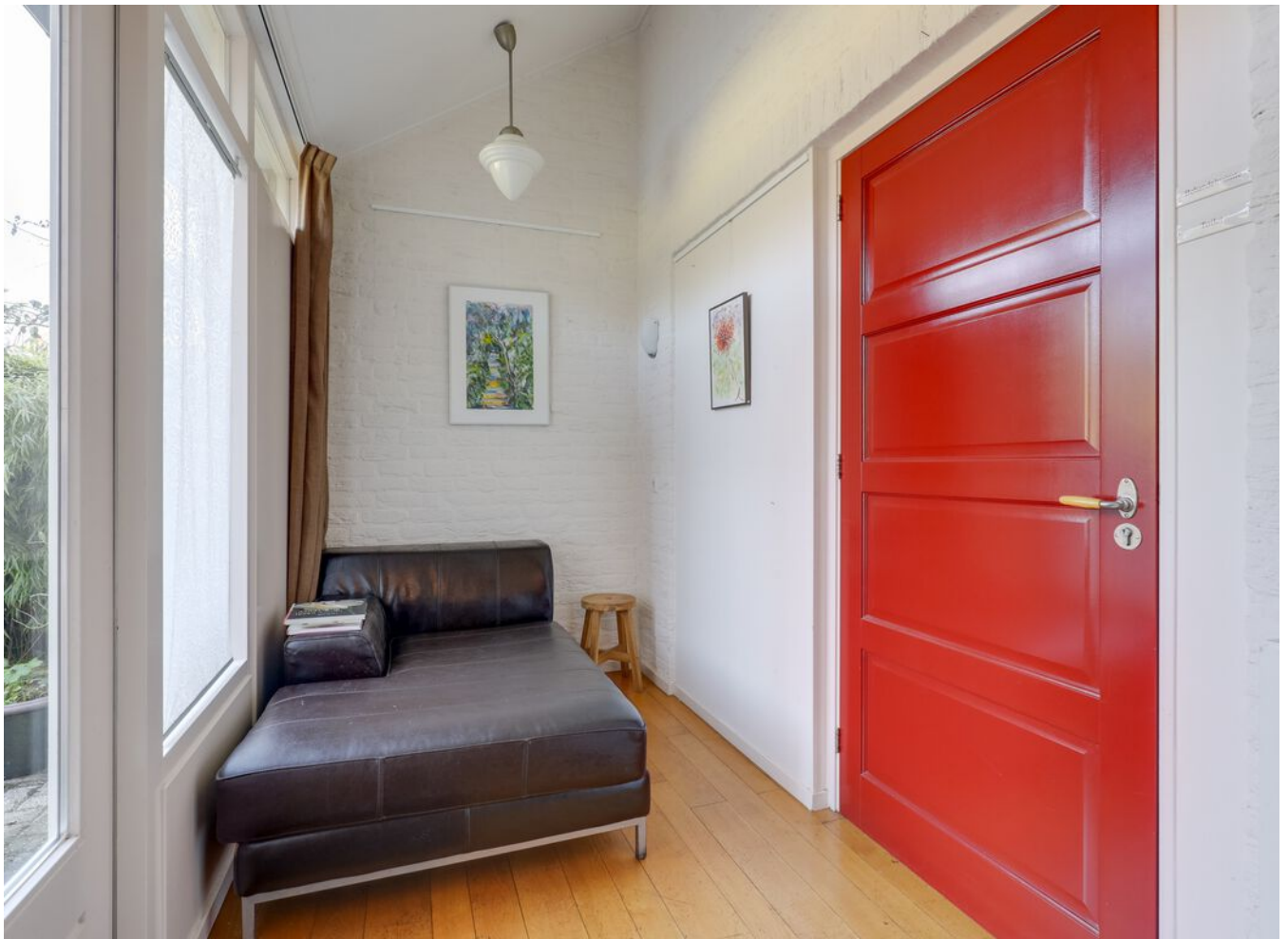














































> Plattegrond

Ontdek de...



De plattegrond is een indicatie van de ruimtelijke indeling. De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

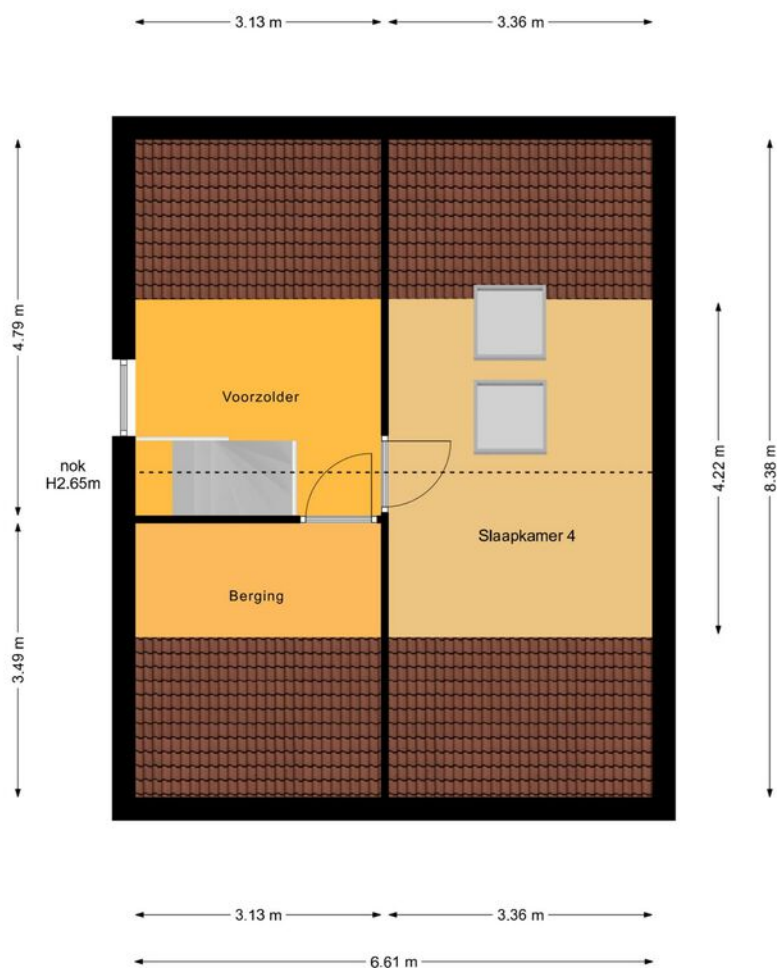
Ontdek de...



De plattegrond is een indicatieve afbeelding. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

> Plattegrond

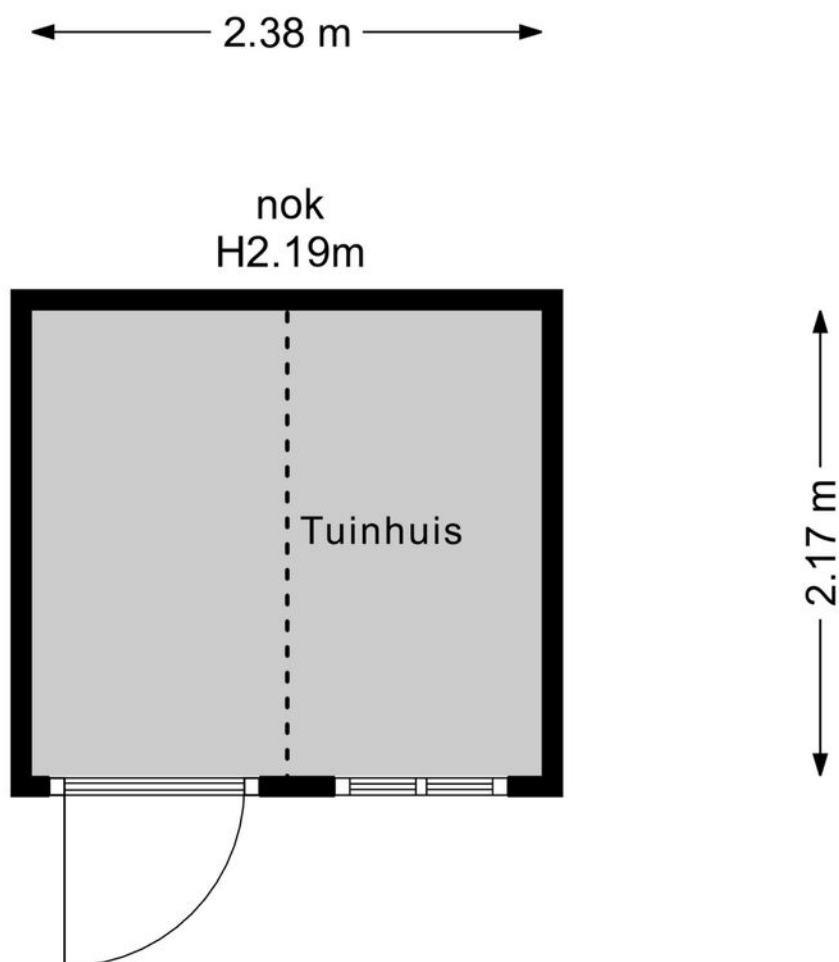
Ontdek de...



De plattegrond is een indicatie van de ruimtelijke indeling. De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwplaat. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

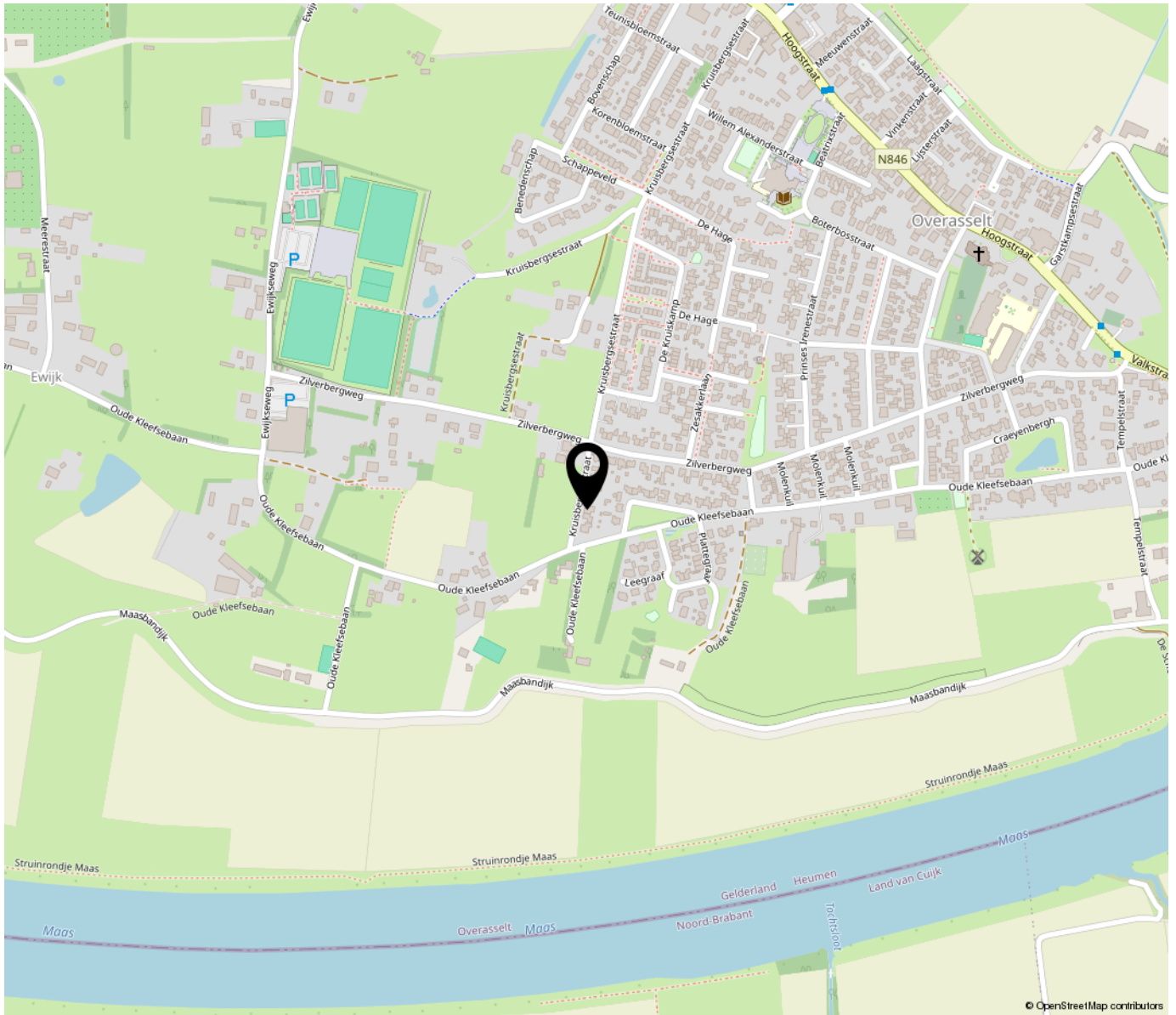
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruisbergsestraat 57

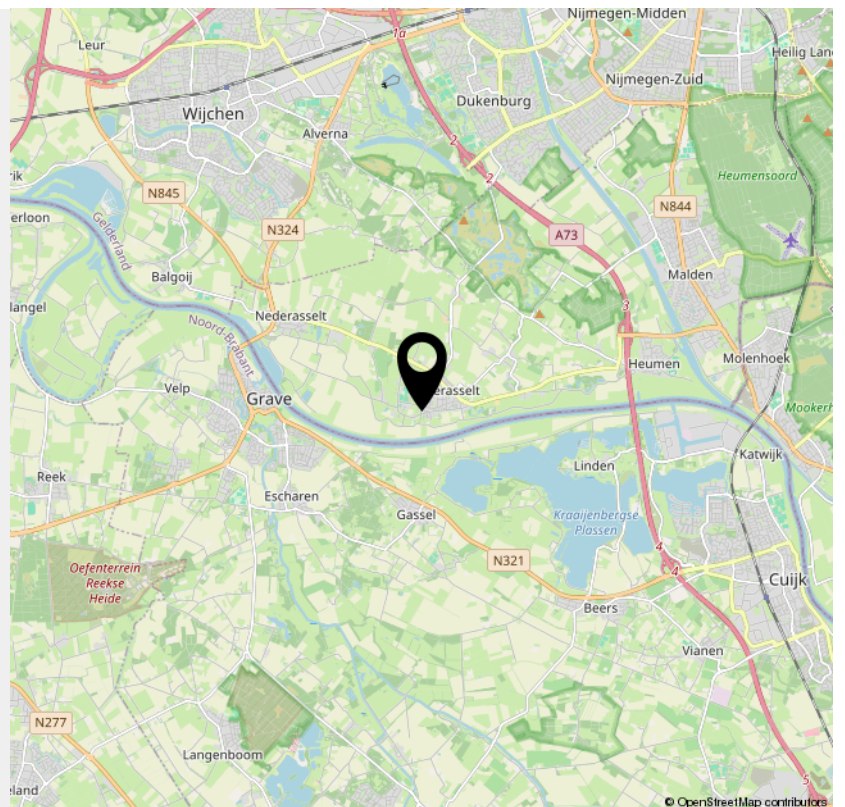


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Overasselt
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1910
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			





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



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Kruisbergsestraat 57, 6611 AH, Overasselt

Datum: 22-09-2025

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Garderobekast op slaapkamer achter en op zolderkamertje blijft achter	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Parketvloer	☒	☐	☐	☐
-------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
---------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Laminaat	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kurkvloer keuken blijft achter	☒	☐	☐	☐
--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☒	☐	☐
------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☐	☒	☐	☐
---------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Spiegel boven wasbakken badkamer blijft achter	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Lijst van zaken

Kookplaat	☐	☐	☐	☒
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☒	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Betreft toiletten halletje en praktijk	☐	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

Lijst van zaken

Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☐	☒	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Er is een vaste internetverbinding aangelegd op zolder, wij gebruiken deze niet (meer)	☐	☐	☐	☐

Tuin Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



Een aantal struiken/bomen gaat mee zoals Olijfbom en magnolia achter en Acer voorzijde	☐	☐	☐	☐
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

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 mogelijkerwijs 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.