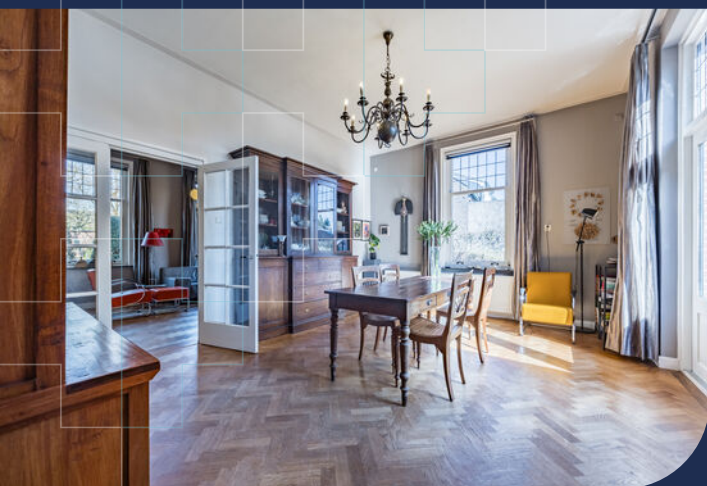


Dorpstraat 8

Gassel



 Charmante Art-Deco
woon- en werklocatie
met karakter

Kenmerken



Vraagprijs
€ 895.000 k.k.



Woonoppervlakte
285 m²



Perceeloppervlakte
1049 m²



Bouwjaar
1913

Soort object	Woonhuis	Inhoud	1272 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	9
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	5
Locatie	In centrum	Externe bergruimte	40 m²
Bouwvorm	Bestaande bouw	Berging	Vrijstaand hout
Energie label	-		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wie op zoek is naar een unieke woon- en werklocatie met karakter, komt in Gassel iets bijzonders tegen. Deze charmante Art Deco woning uit 1913 combineert historie en grandeur met ruimte en mogelijkheden. Met een woonoppervlakte van 285 m² en een ruim perceel van 1272 m² biedt deze woning niet alleen ruimte, maar ook een sfeer die je zelden vindt. Naast met plezier wonen kun je denken aan wonen met een praktijk aan huis, mantelzorg, een B&B of dubbele bewoning.

Dit riante gemeentelijke monument is destijds gebouwd voor de gemeentesecretaris van de toenmalige gemeente Gassel en ligt middenin het dorp, tegenover het dorpsplein.

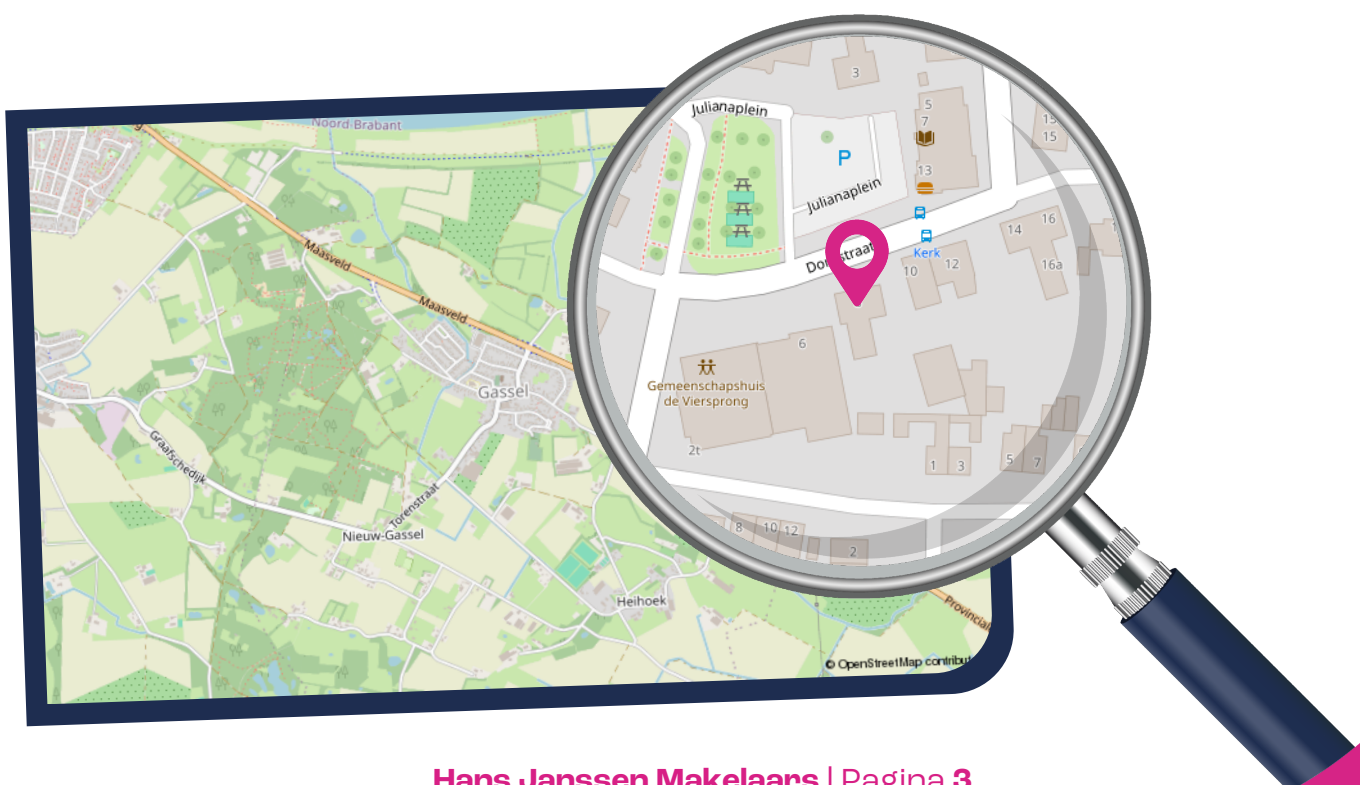
Het huis heeft veel originele details, van unieke glas-inlood ramen en stempelbehang tot marmeren lambrisering en bijzondere plafondornamenten en wordt inclusief diverse antieke en jaren '30 meubels en lampen opgeleverd.

Een mooie plus is de diepe en fraai aangelegde tuin met diverse terrassen, fruitbomen, een vroegere moestuin en veel privacy. De dubbele garage met carport biedt ruimte voor auto's, hobby- of werkruimte. De ingang aan de achterzijde ligt aan de Akker, de totale diepte van het perceel ligt rond de 65 m. Voor verduurzaming zijn in 2022/2023 in totaal 21 zonnepanelen aangebracht. Het geheel -woning, tuin en bijgebouwen- is steeds goed onderhouden.

De eigenaren omschrijven hun jarenlange woonbeleving in deze bijzondere woning als volgt: "Wij bieden ons geliefde huis te koop aan, een plek waar we 21 jaar lang met veel plezier hebben gewoond, gestudeerd en gewerkt. Dit royale, sfeervolle Art Deco huis is niet zomaar een woning; het is een thuis dat ons heeft omarmd met zijn authentieke bouwelementen en unieke charme.

De hoge plafonds geven een gevoel van ruimte, terwijl elke kamer zijn eigen unieke sfeer heeft. Door de jaren heen groeide het huis met ons mee; de speelkamer veranderde in werkkamer, de slaapkamers werden leefruimtes voor onze schoolgaande kinderen, het achterhuis transformeerde tot atelier. En altijd kwamen we weer samen in de eetkeuken, rond de schouw in de woonkamer of in de omsloten tuin. Veel uren brachten we door in de moestuin, raapten walnoten van de majestueuze boom en aten we buiten met familie en vrienden.

Ideaal vonden wij de landelijke omgeving met het Gasselse bos en de Kraaijenbergse plassen én de nabijheid van voorzieningen in elke levensfase. Nu is dit juweeltje in het gastvrije Gassel te groot voor ons geworden en hopen we dat nieuwe bewoners zich net zo thuis voelen op deze bijzondere plek als wij".



INDELING

Kelder

Kelder met stahoogte, bereikbaar vanuit de woonkeuken. Een perfecte opslagruimte voor wijn en proviand.

Begane grond

Imposante binnenkomst via de voordeur met glas-inlood naar de lange en hoge gang met marmeren plavuizen en dito lambrisering.

Trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de werkkamer, de woonkeuken, de woonkamer, de eetkamer en de tussenhal. De lichte woonkamer en-suite heeft een met biezen afgewerkte parketvloer en is verdeeld in een tuingerichte eetkamer met openslaande deuren naar het terras (met markies aan de tuinzijde) en een zitkamer met gashaard en fraaie schouw aan de voorzijde.

De stijlvolle woonkeuken is op maat gemaakt, heeft een originele terrazzo vloer met ingelegd mozaïek en een keukenblad van gepolijst Belgisch hardsteen en is van alle gemakken voorzien (inductiekookplaat (2023), afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser). Van hieruit toegang tot de kelder.

De werkkamer bevindt zich na de entree meteen aan de rechterkant. Handig en praktisch als je aan huis werkt en mensen wilt ontvangen. Deze ruimte is eventueel ook als slaapkamer te gebruiken.

In de grote bijkeuken met originele schouw vind je veel bergruimte, de witgoedaansluitingen, een koel/vriescombinatie, koelkast, een extra keukenblok en de deur naar het achterhuis. De begane grond van het achterhuis is nu in gebruik als atelier maar is in feite een multi-functionele en verwarmde ruimte. Via de vaste trap naar de bovenliggende zolder kom je op een open ruimte met dakraam. Hier is de CV-ketel gesitueerd (Nefit aquapower plus HRC, 2022). De drie buitendeuren van het atelier komen uit op de achtertuin, de zijtuin en het tuinpad. De zolder is middels een trapluik af te sluiten.

Vanuit de gang en de bijkeuken kom je in een fraaie tussenhal met Portugese plavuizen en het ruime toilet met hangtoilet en wastafel.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste kast en vier slaapkamers waarvan drie meer dan 16 m2 groot zijn.

De grootste slaapkamer van ca. 24 m2 is verdeeld in een slaap- en een werkgedeelte. Drie van de vier slaapkamers hebben handige inbouwkasten. De kleinste slaapkamer met origineel stempelbehang en balkon met zicht op het dorpsplein is momenteel in gebruik als bibliotheekkamer.

Verder vind je op deze verdieping een inlooptkledingkast en twee badkamers. De grote badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toilet. De andere badkamer heeft een inlooptdouche en een wastafel.

Buiten

Diepe, zonnige en groene tuin op het zuiden met diverse terrassen, buitenkraan, vroegere moestuin en fruitbomen.

De tuin is rondom omheind en biedt veel privacy.

De dubbele garage is in 1996 in spouw gebouwd en voorzien van dak- en spouwmuurisolatie. De voorbereiding voor een elektrisch laadstation is gedaan; er ligt krachtstroom in de garage. De carport is van 2023. Het huis is in 2022/2023 met 21 zonnepanelen verduurzaamd.

Het naastgelegen gemeenschapshuis 'de Viersprong' grenst met een pad aan Dorpstraat 8. De vergaderruimte bevindt zich eveneens aan die zijde.

Bijzonderheden/overig

Traditionele bouwaard met deels houten, deels steenachtige (verdiepings)vloeren. Houten ramen en kozijnen met enkel glas (behalve de dakramen). Het plafond van de eerste verdieping van het voorhuis is voorzien van glaswoldekens. Het buitenschilderwerk is van 2024. De dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn in 2023/2024 vernieuwd.

Het is mogelijk om op het perceel een bijwoning of mantelzorgwoning te realiseren, bijvoorbeeld op de plek van de garage. Gemeente Land van Cuijk heeft in oktober 2024 de "Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen 2024 Land van Cuijk" vastgesteld die dit mogelijk maakt. Kijk voor de wetgeving en voorwaarden op de website van Gemeente Land van Cuijk. Verder is de "Subsidieregeling Onderhoud Gemeentelijke Monumenten Land van Cuijk 2024", van toepassing, waarbij 50% van de onderhoudskosten kan worden aangevraagd, met een maximum van €2.500 per vijf jaar.

Deze woning wordt collegiaal aangeboden met Hans Janssen Makelaars.

GASSEL

Gassel is gelegen op 3 kilometer afstand van Grave in het Noorden van het Land van Cuijk. Het kerkdorp telt rond de 1200 inwoners. In Gassel is een Rooms-Katholieke basisschool. Middelbaar onderwijs is aanwezig op het Merletcollege 'Land van Cuijk' met vestigingen in Grave, Mill en Cuijk. In het centrum vindt je 'Ut Turp', een dorpservicepunt met o.a. een broodcorner met vers brood en gebak, een bibliotheek, alsook een fysiotherapeut, een prikpunt en een kapster. Centraal in de ruimte is de koffiecorner, waar inwoners van Gassel binnen kunnen lopen voor een kopje koffie, een praatje en het lezen van de krant. Het stadje Grave biedt diverse supermarkten en een ruim overig winkelaanbod. Het dorp ligt aan de provinciale weg Cuijk richting Grave en Oss. Op ongeveer 5 kilometer afstand bevindt zich de aansluiting met de snelweg A73, richting Nijmegen en Venlo/Roermond. Gassel heeft een rijk verenigingsleven en ligt in een bosrijke omgeving en op ongeveer één kilometer afstand van recreatieplas de Kraaijenbergse Plassen waar je kunt zwemmen, surfen, vissen, varen, wandelen en fietsen.





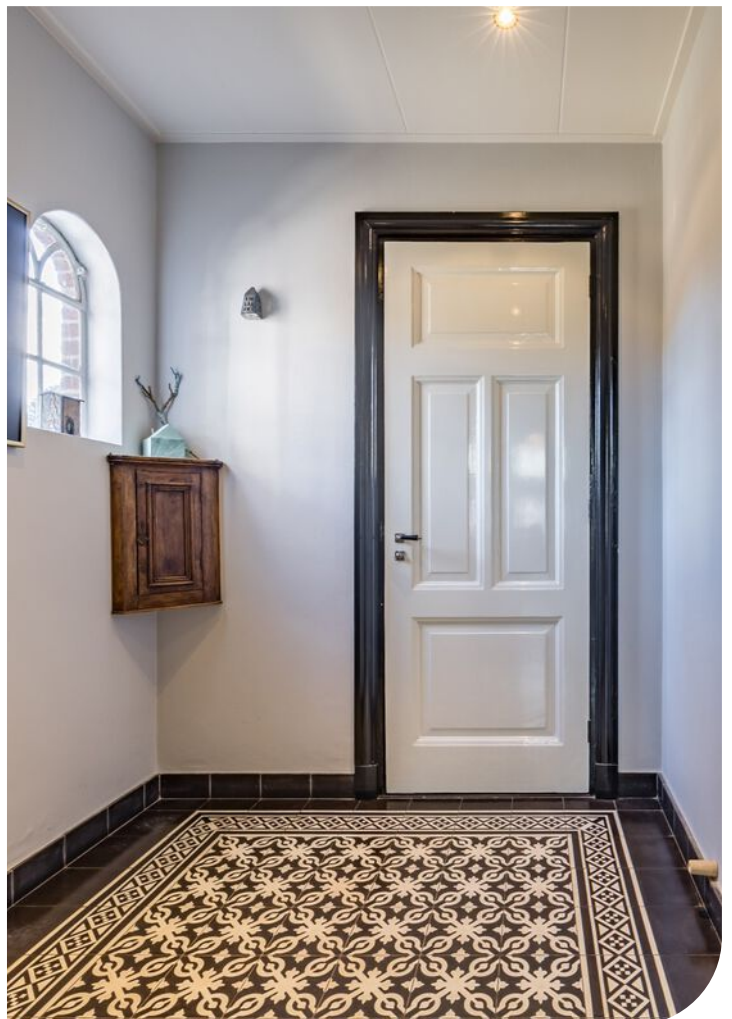


De hoge plafonds
geven een gevoel van
ruimte, terwijl elke
kamer zijn eigen unieke
sfeer heeft





**Dit royale, sfeervolle
Art-Deco huis is niet
zomaar een woning,
maar een thuis met
unieke charme**











F

 Veel uren brachten we
 door in de moestuin,
 raapten walnoten en
 aten we buiten met
 familie en vrienden

















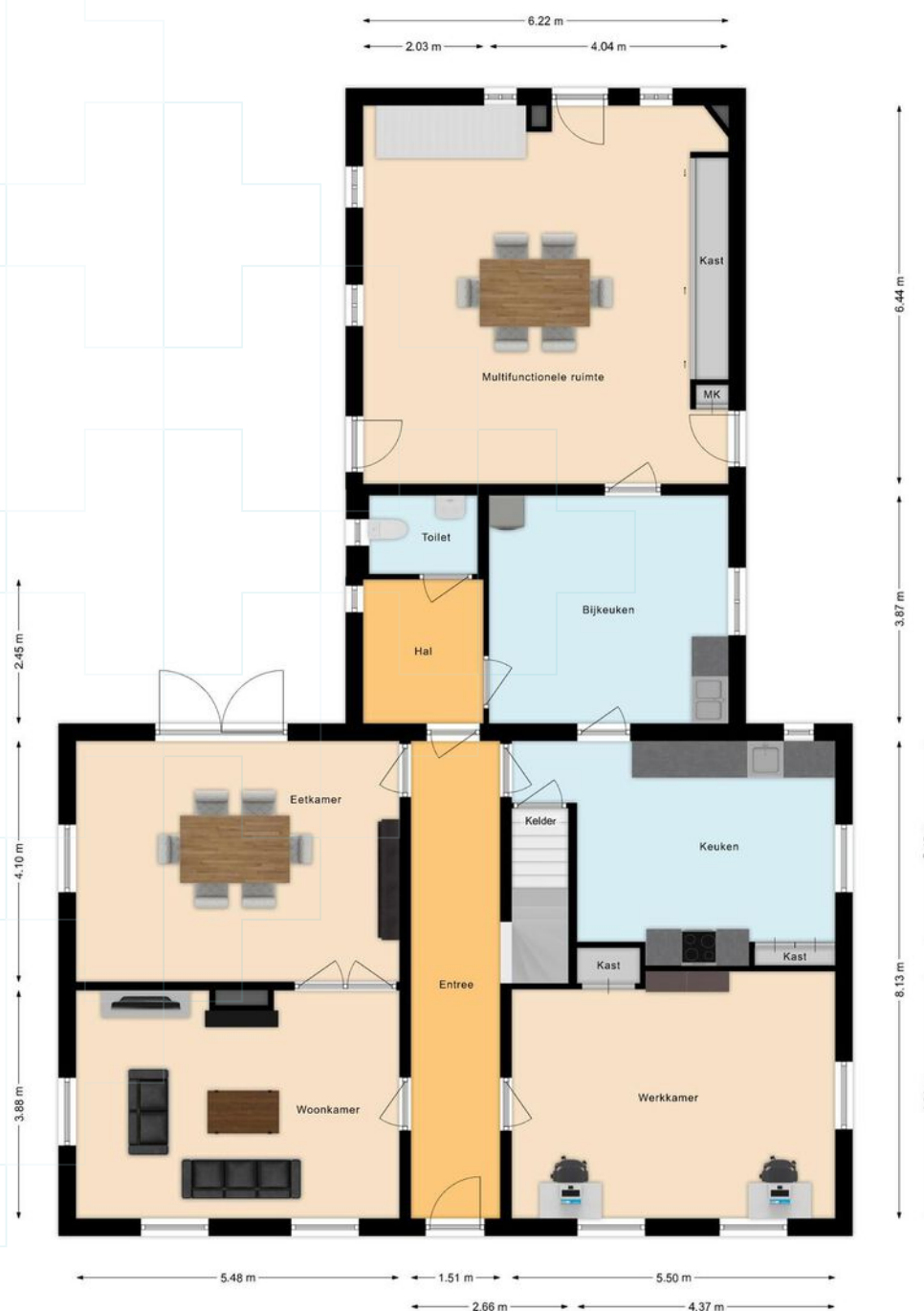


Plattegrond



Plattegrond

Begane grond



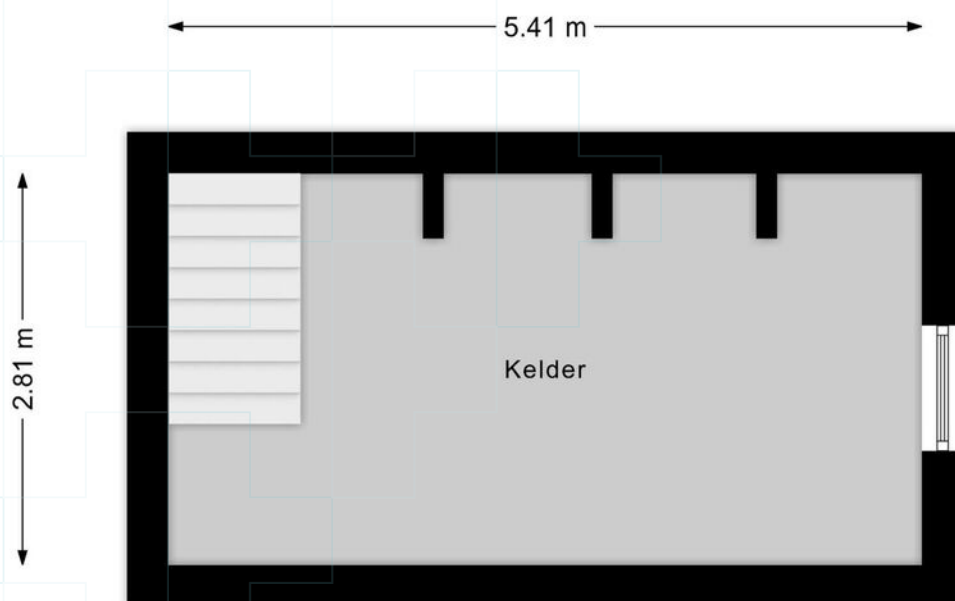
Plattegrond

1ste Verdieping



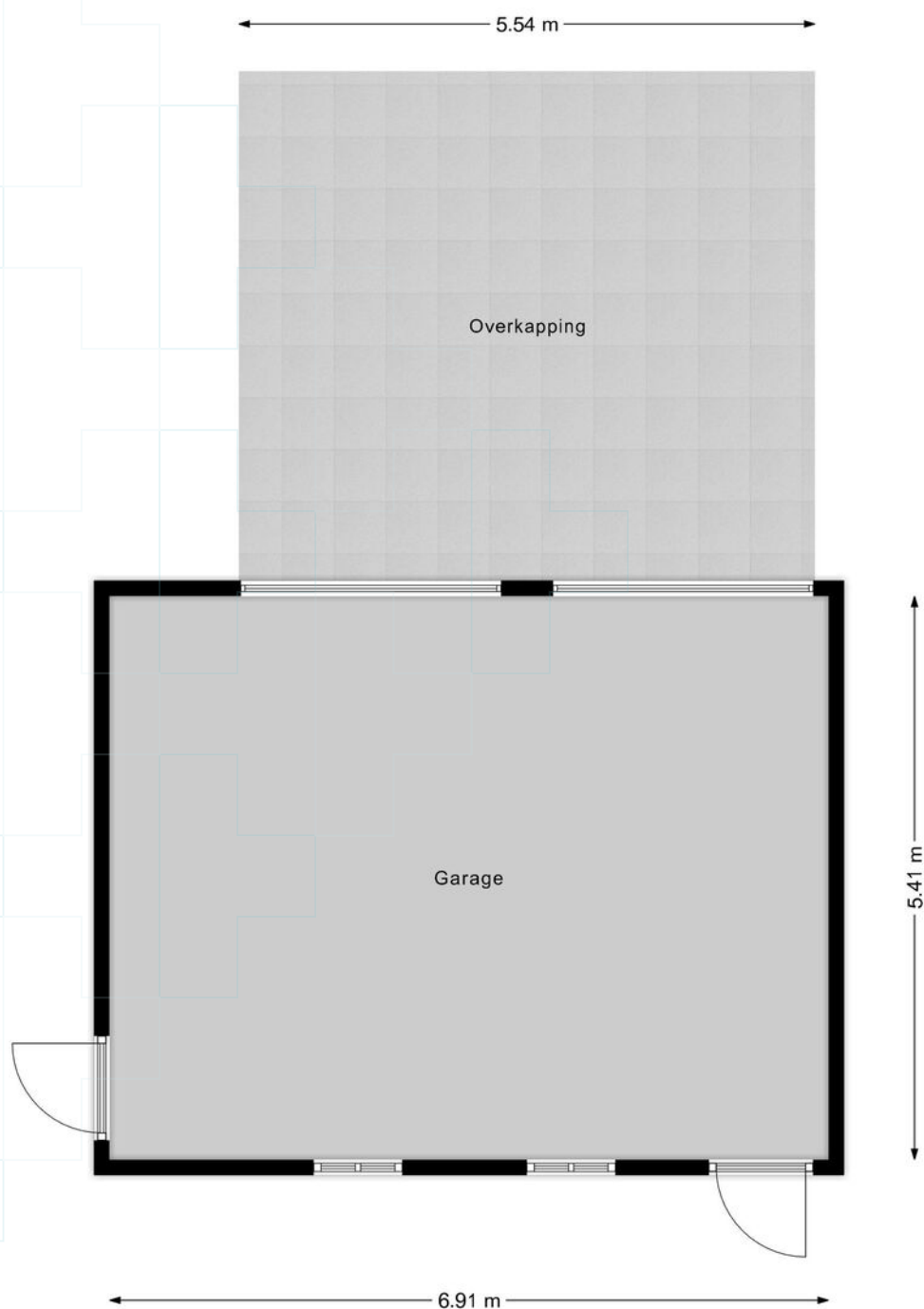
Plattegrond

Kelder



Plattegrond

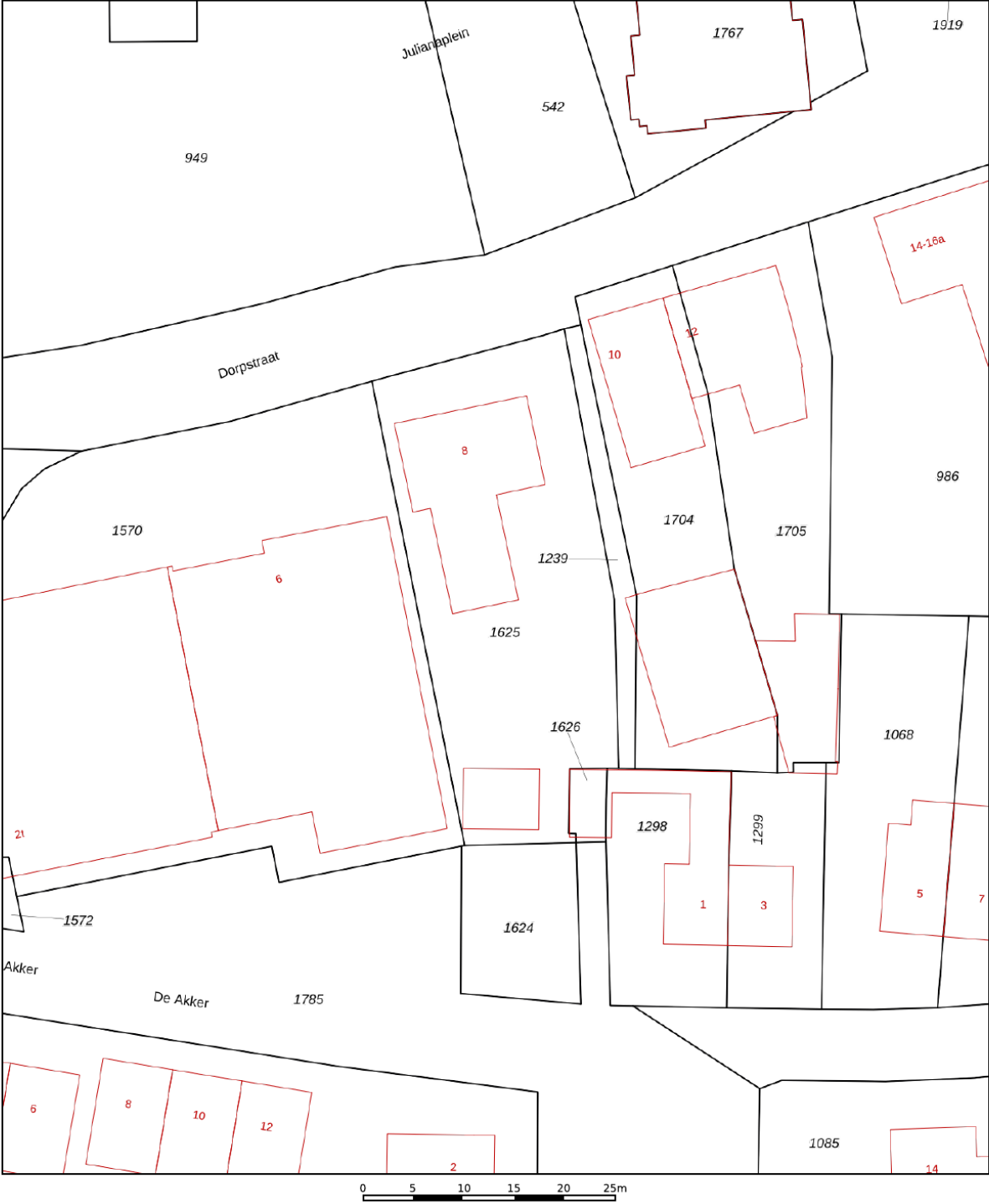
Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Grave

L

1625

Schaal 1: 500

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen
024 – 6 454 511
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl