



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 400.000 k.k.

1002

ZELLERSACKER

NIJMEGEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
108 m²

INHOUD:
383 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
216 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
C
1982
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

in woonwijk
111 m²
vrijstaand steen
c.v.-ketel
dakisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

Omschrijving

EEN HOEKWONING MET VEEL LICHT EN MOGELIJKHEDEN

Ben jij op zoek naar een woning met ruimte, sfeer en een fijne lichtinval? Deze hoekwoning in Nijmegen biedt volop mogelijkheden en combineert een comfortabele leefruimte met een zonnige serre en een groene tuin. Met drie slaapkamers, een praktische badkamer en een zolder die ruimte biedt voor een extra kamer, is dit huis ideaal voor gezinnen of iedereen die graag ruimte en licht wil ervaren.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Drie slaapkamers, waarvan twee met dakraam voor extra lichtinval
- Serre die zorgt voor veel licht en als doorgang naar de tuin fungeert
- Badkamer met douche, wastafel, toilet én aansluiting voor wasmachine
- Tuin met gras, gedeeltelijk betegeld, overkapping en berging
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder met dakkapel en dakraam
- Ruime woonkamer en keuken met moderne inbouwapparatuur

BEGANE GROND – LICHT, RUIMTE EN COMFORT

Stap de woning binnen via de voordeur en laat je verwelkomen door de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je eerst in de woonkamer, een lichte, uitnodigende ruimte waar je direct het huiselijke gevoel ervaart. Dankzij de grote ramen is er volop daglicht, ideaal voor een gezellige zithoek en een eethoek.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken, die beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor je culinaire creativiteit. Grenzend aan de keuken ligt de serre, een lichte en uitnodigende plek die de doorgang vormt naar de tuin. Dankzij de vele ramen baadt de serre in zonlicht en is het een perfecte plek om te ontspannen, te lezen of te genieten van het uitzicht op het groen.

Vanuit de serre stap je de tuin in. De tuin is grotendeels voorzien van gras met een gedeelte betegeld en heeft een overkapping én een berging. Hier vind je een fijne plek om te spelen, te loungen of te tuinieren, terwijl je toch beschut zit.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. Twee kamers zijn voorzien van dakramen, waardoor er extra licht binnenvalt en de kamers ruim en luchtig aanvoelen. De badkamer is praktisch en volledig uitgerust met een douche, wastafel, toilet én de aansluiting voor de wasmachine. Zo combineert comfort met functionaliteit.

TWEEDE VERDIEPING – EXTRA SLAAPKAMER EN LICHT

Een vaste trap brengt je naar de zolder, die dankzij het dakkapel en het dakraam veel licht en extra ruimte biedt. Hier is volop mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren, of een fijne hobby- of werkruimte in te richten. De zolder geeft bovendien extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

TUIN – GROEN, RUST EN BESCHUT

De tuin is een groene oase met een mix van gras en betegeling. De overkapping biedt een fijne plek om ook bij minder weer buiten te zitten en de berging is ideaal voor tuingereedschap of fietsen. Door de serre is er een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten, waardoor je maximaal kunt genieten van de zon en de buitenlucht.

Omschrijving

LINDENHOLT – GROEN, KINDVRIENDELIJK EN VOORZIENINGEN DICHTBIJ

De woning ligt in een groene, rustige wijk van Lindenholt, omringd door parkjes, speeltuinen en waterpartijen. Voorzieningen zoals basisscholen, sportclubs, winkels en andere dagelijkse behoeften zijn allemaal in de buurt, waardoor het een fijne plek is om te wonen. Het bruisende stadscentrum van Nijmegen bereik je in ongeveer 20 minuten fietsen en de A73, A50 en A326 zorgen voor een uitstekende verbinding naar de rest van Nederland.

SAMENGEVAT

Deze hoekwoning in Nijmegen biedt een perfecte mix van licht, ruimte en mogelijkheden. Met drie slaapkamers, een serre, een tuin met gras, een overkapping en berging, plus een zolder met potentie voor een extra slaapkamer, is dit huis een plek waar je volop je eigen stempel op kunt drukken. Ideaal voor gezinnen die comfort en leefruimte waarderen in een groene, kindvriendelijke wijk.



Woonkamer



Keuken



Serre



Toilet en gang





Slaapkamers







Badkamer



Tweede verdieping





Achtertuin







Begane grond

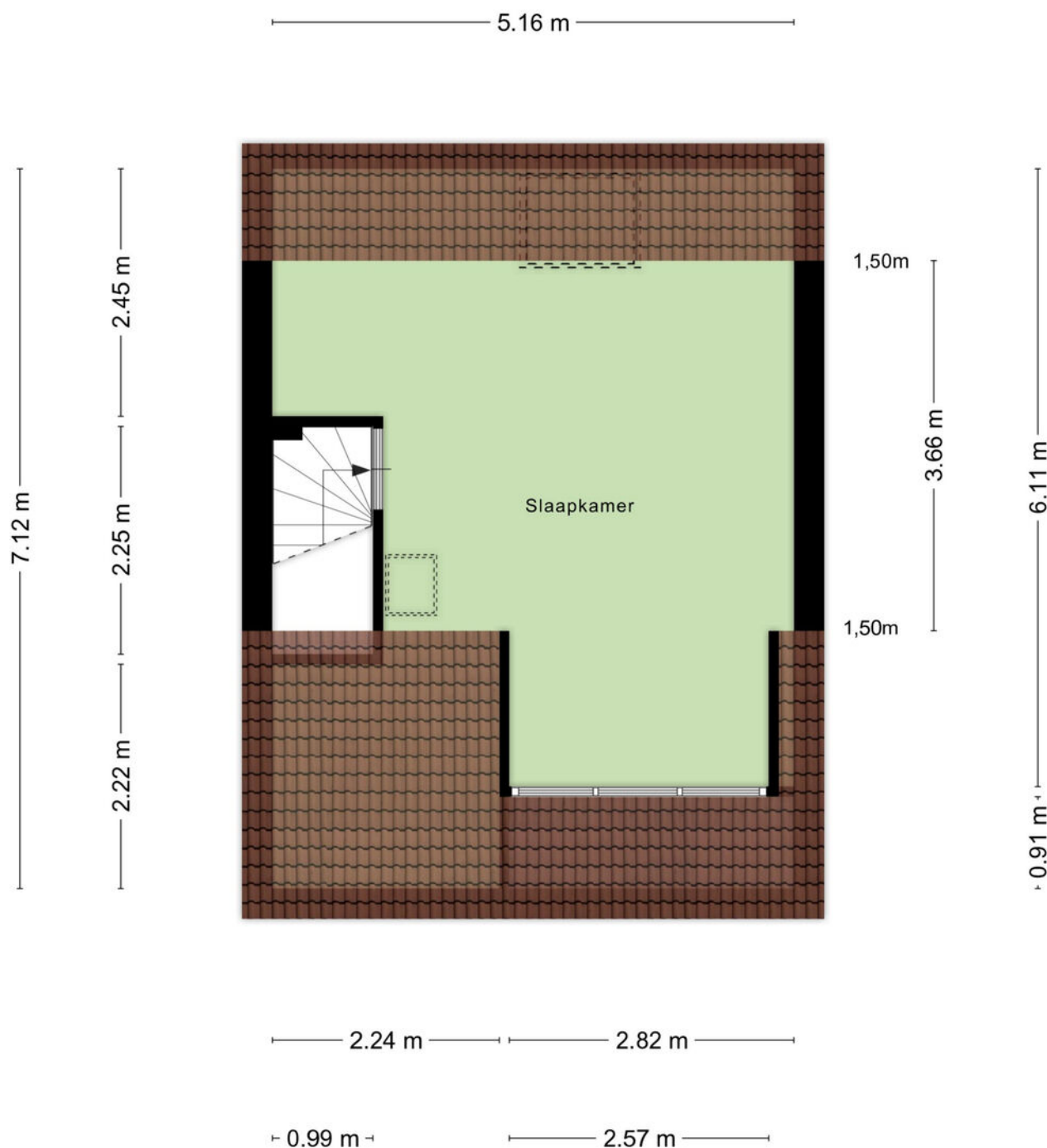


Eerste verdieping



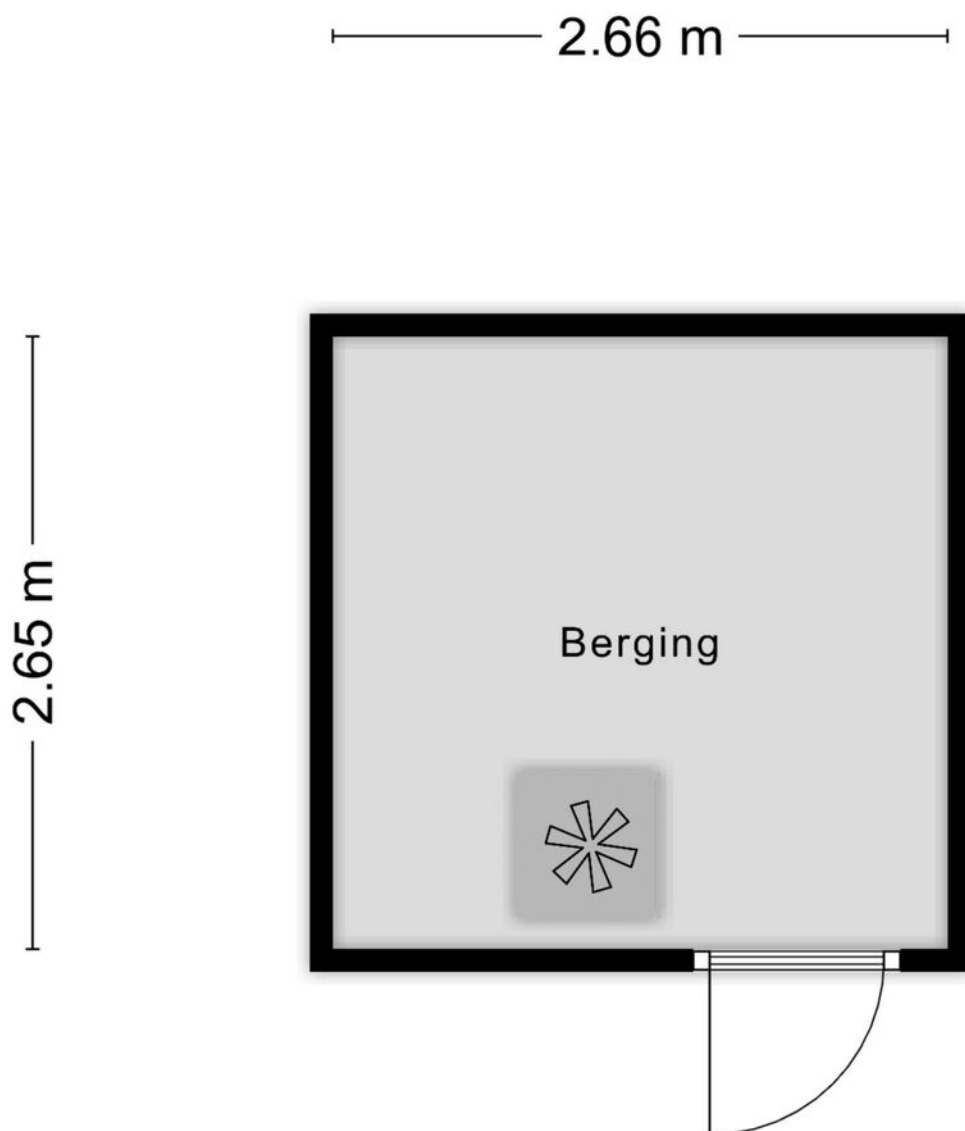
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



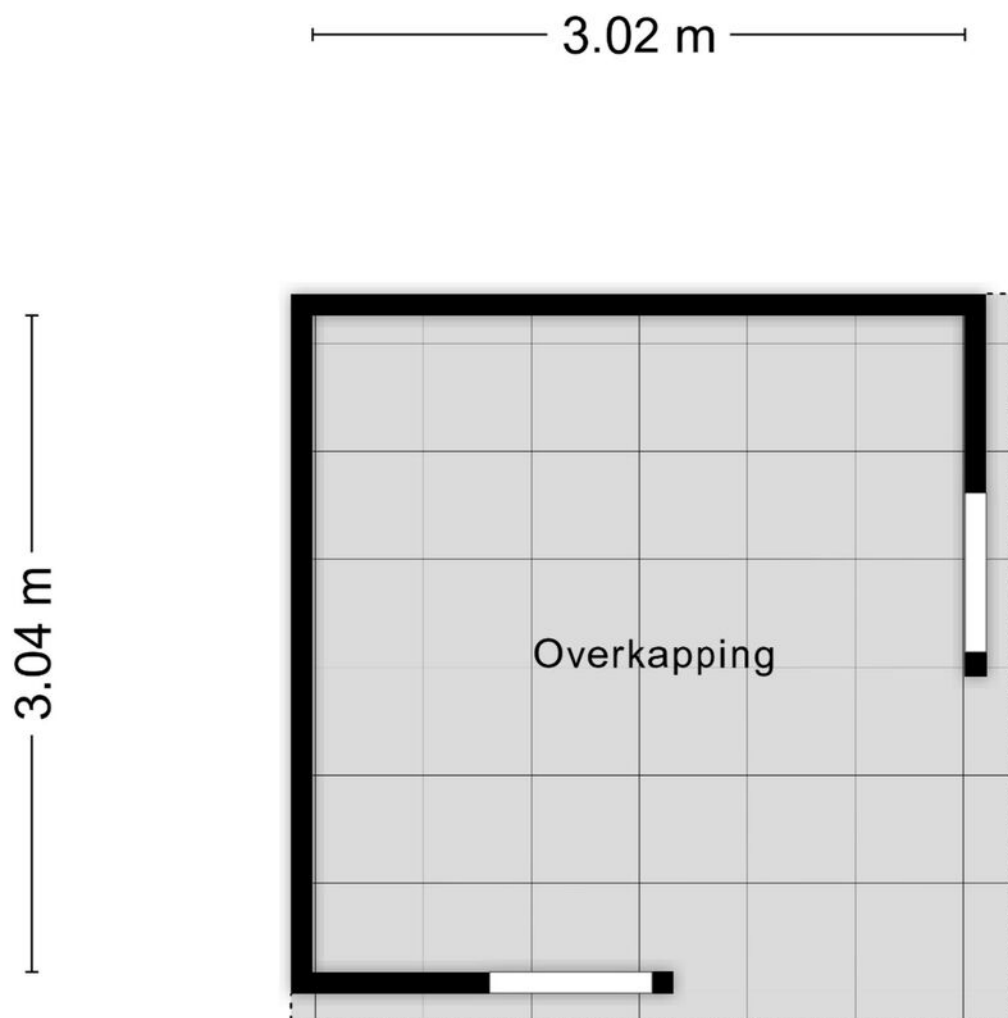
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Overkapping



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

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorgaande kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Neerbosch Streekt E Perceel 2714	kadaster 
--	--	--

Voor een eenduidig gebruik, geleverd op 19 november 2025

De leverancier van het kadaster op de andere pagina's.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De leverancier van het kadaster op de andere pagina's.

De leverancier van het kadaster op de andere pagina's.

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Zellersacker 1002
Postcode/plaats	6546HA, Nijmegen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	04-12-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	05-12-2025
-------------------	------------

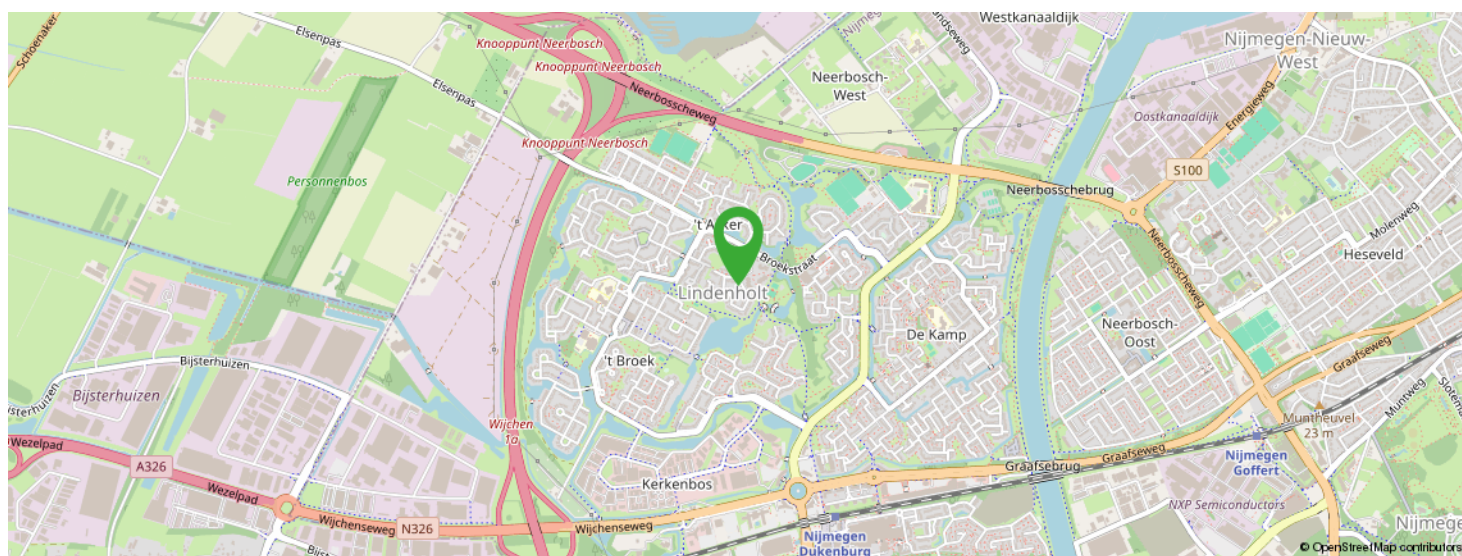
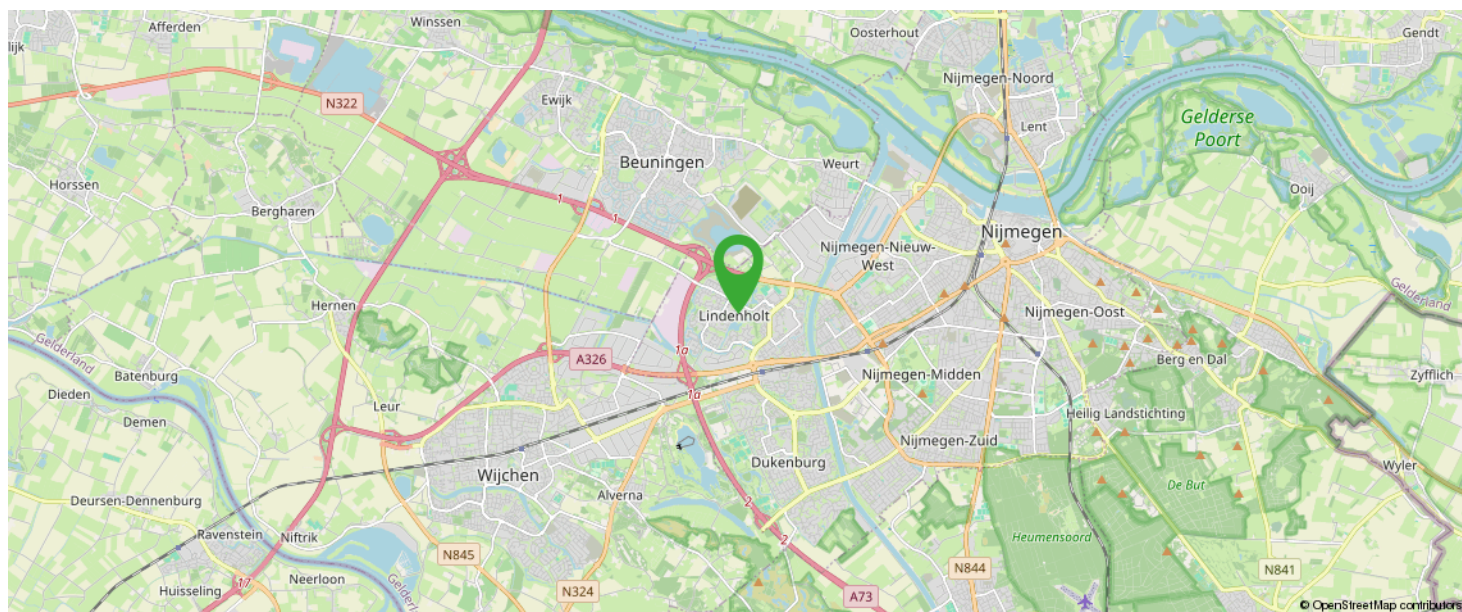
Certificaatnummer	1594569
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	108,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,50	M ²
Externe bergruimte	7,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	167,60	M ²
Bruto inhoud woning	382,86	M ³

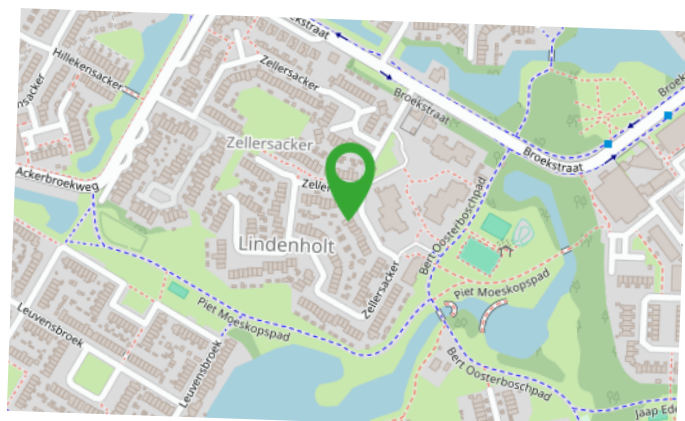
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Locatie op de kaart



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling 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 het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het 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.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—