

te koop



Dorpsstraat 40

Niftrik

Vraagprijs € 625.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 138 m²

PERCEELOPPERVLAKE

700 m²

INHOUD

Ca. 436 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1910

ENERGIELABEL

A++

KEUKEN

2024

BADKAMER

2023



Omschrijving

Deze royale, vrijstaande woning is gelegen in het mooie Niftrik en is met zorg gerenoveerd, volledig klaar voor comfortabel en toekomstbestendig wonen. Met energielabel A++, 4 slaapkamers, alle essentiële voorzieningen op de begane grond en een fraai perceel van circa 700 m² beschik je over een woning die uitblinkt in ruimte, licht en duurzaamheid. Hier woon je in alle rust en privacy, gecombineerd met een hoogwaardige afwerking en een doordachte, praktische indeling die aansluit bij diverse woonwensen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, royale hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte, voorzien van een modern hangcloset en een fonteintje, alsmede tot de badkamer en de woonkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een royale inloopdouche met regendouche en een dubbel wastafelmeubel. De sfeervolle, L-vormige woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en geniet van een aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen. De ruimte is afgewerkt met een airco, eikenhouten lamelparketvloer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot zowel de kelder als de keuken. De moderne keuken beschikt over een zitvensterbank en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met directe toegang tot de tuin, een stortbak, witgoedaansluitingen en een vaste kast waarin de cv-installatie en warmtepomp zijn opgesteld. De gehele begane grond, inclusief de bijkeuken, is voorzien van vloerverwarming.

Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de vliering, waar de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst, 4 slaapkamers en een separate toiletruimte. Drie slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en één slaapkamer beschikt over een eigen vliering. De gehele verdieping is, met uitzondering van de toiletruimte, afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Kelder:

De kelder is bereikbaar via een vaste trap en biedt aanvullende bergruimte.

Tuin:

De woning beschikt over een royale tuin rondom, met een aangebouwde berging voorzien van authentieke stalramen, een grote kas en een houthok, hetgeen deze locatie uitermate geschikt maakt voor de tuinliefhebber. Aan de zijkant van de woning is voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. De tuin is verzorgd en doordacht aangelegd met diverse borders, een tuinhuisje en een speelgedeelte voor kinderen, waardoor ontspanning en praktisch gebruik op harmonieuze wijze samenkomen. Ten aanzien van een aangrenzende strook grond langs de rand van de weg is een bruikleenovereenkomst met de gemeente van toepassing.

Locatie:

Niftrik is gesitueerd op een uitzonderlijk fraaie locatie aan de Maas, omgeven door een weids buitengebied met karakteristieke uiterwaarden die het landschap een tijdloos en natuurlijk aanzien verlenen. In de directe omgeving bevindt zich een vrij toegankelijk recreatiestrandje met bootinlaat, terwijl op korte afstand tevens een jachthaven is gelegen. De dorpen Wijchen en Ravenstein liggen op geringe afstand, terwijl de stad Nijmegen binnen circa vijftien minuten bereikbaar is. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen biedt Niftrik een zeldzame balans: rustig en comfortabel wonen in een groene, serene omgeving, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 138 m²
- Inhoud ca. 436 m³
- Perceeloppervlak 700 m²
- Bouwjaar 1910
- 4 slaapkamers
- Keuken 2024
- Badkamer 2023
- Kunststof kozijnen met HR-glas
- Rollluiken en horren
- Airco's
- Energielabel A++
- Cv-ketel 2022
- Vloerverwarming
- 24 zonnepanelen 2022
- Hybride warmtepomp
- Gevelisolatie
- Puls
- Berging en schuur
- Kas
- Vrij uitzicht
- Gunstige ligging t.o.v. Wijchen
- Nabij uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles







































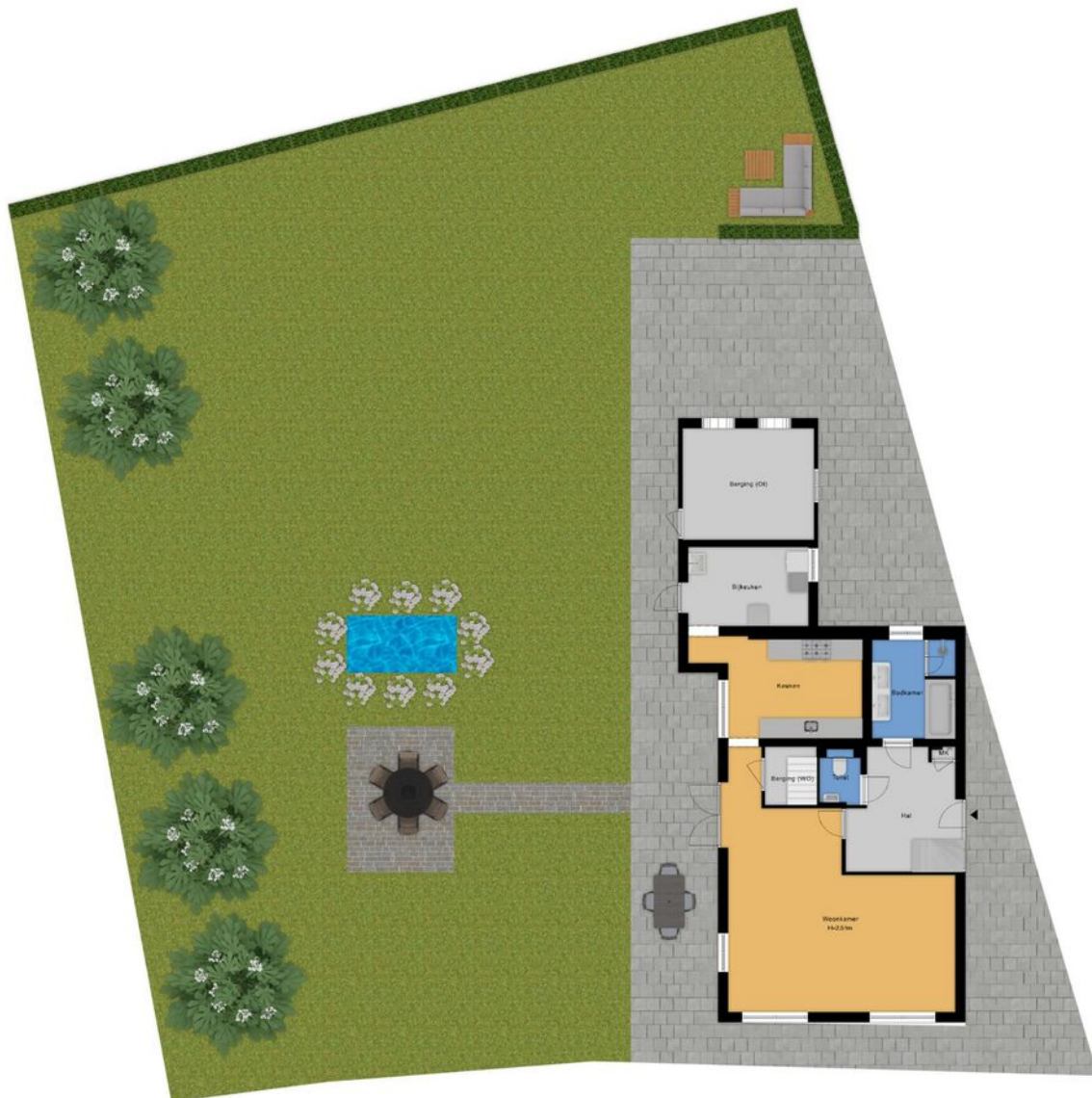








Plattegrond



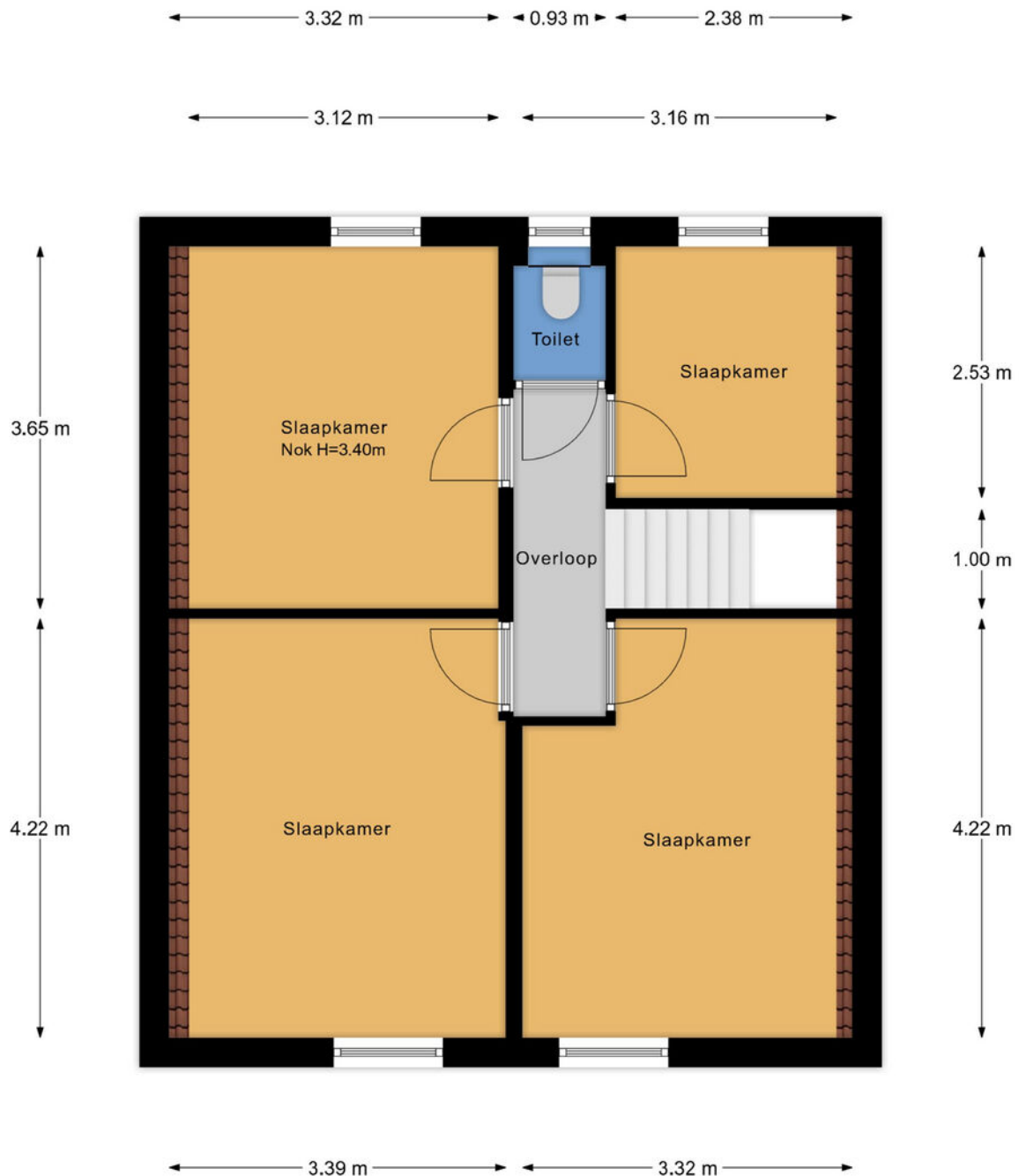
Maatvoering is indicatief ter oriëntatie. Afmetingen kunnen geen rechtlijnig worden.

Plattegrond



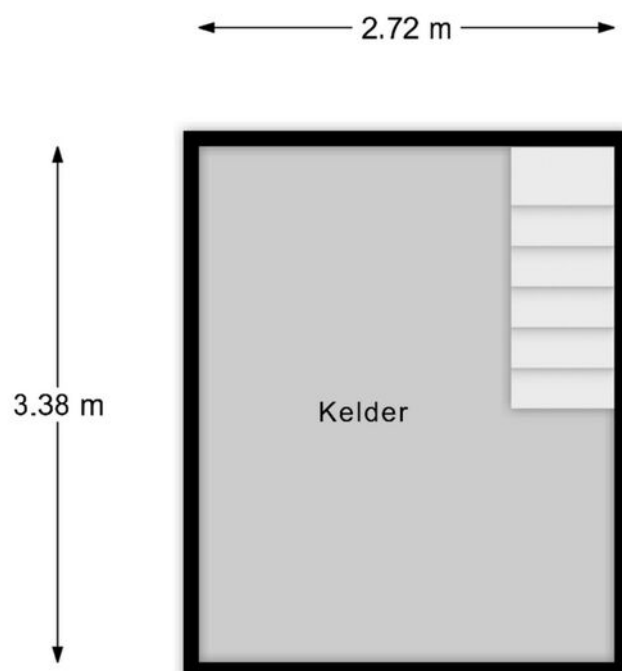
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Enkele planten zullen mee gaan. Maar zeker geen grote hoeveelheid		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Niet bewoners clausule:

Het is koper bekend dat de verkoper recent niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de van de op te maken koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Niftrik

Sectie

Perceel

Niftrik

A

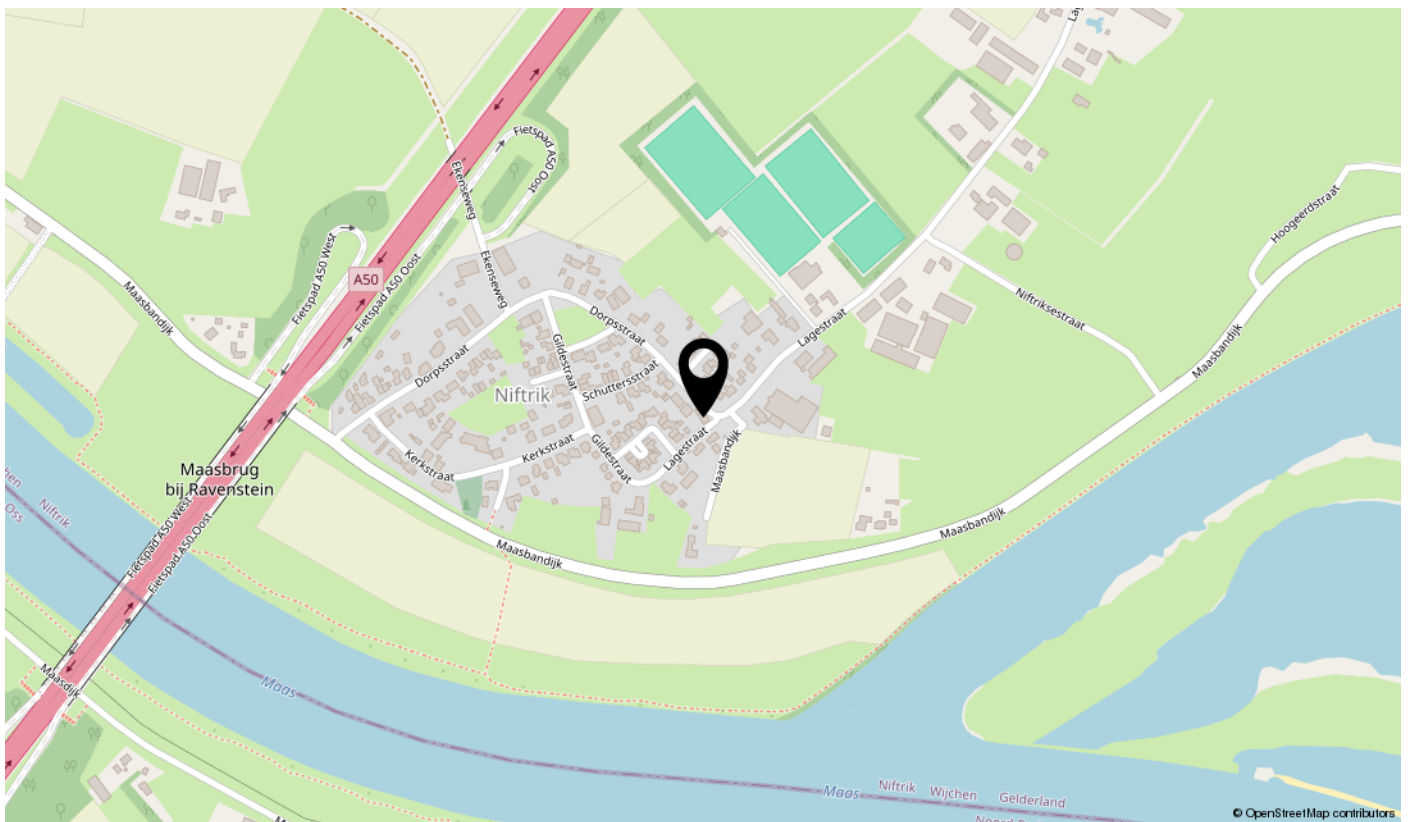
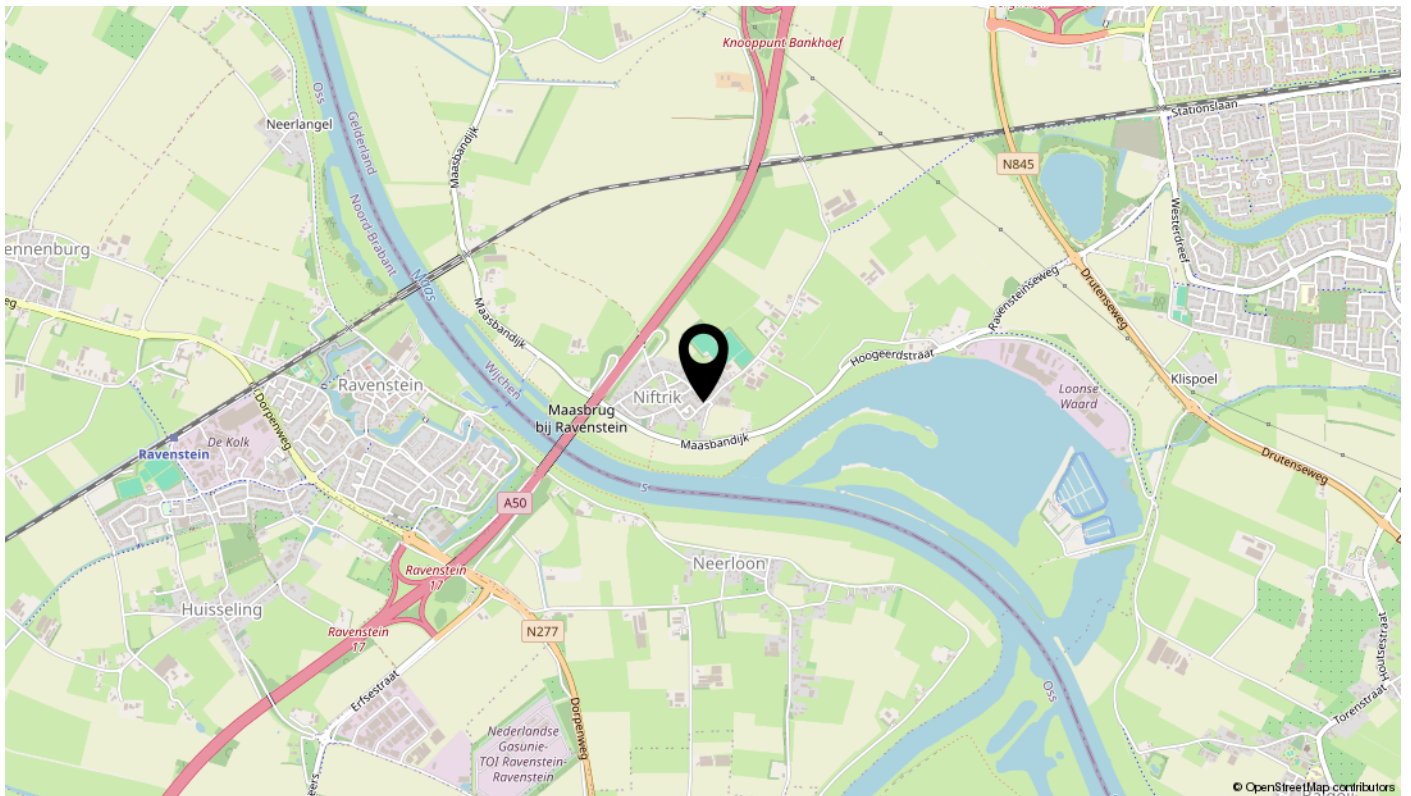
1682

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



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

