



Waldijk 42-43

6678 MC Oosterhout | € 900.000 k.k.

IMPRESSIE

Kenmerken

 Bouwgrond

 3683 m²

 -

 Nijmegen Noord

WELKOM

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl





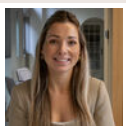
” Bouw je eigen
droomdijkhuis!

Uw contactpersonen



Pieter de Kraker
NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11
✉ dekraker@s-t.nl



Robin Derksen
Commercieel medewerker
Woningmakelaardij

☎ 024-3651010
✉ info@s-t.nl



Inhoud

- 04 Bouwgrond
- 10 De Oosterhoutse Waarden
- 13 Rust en ruimte
- 16 Autoluwe dijk
- 17 Zelf bouwen
- 19 Mogelijkheden
- 20 Wijkstatistieken
- 21 Extra informatie
- 25 Onze dienstverlening
- 26 Hypotheek
- 27 Klanttevredenheid
- 28 Ons team

Bouwgrond

Een unieke kans om je droomhuis te bouwen op één van de mooiste plekken aan de Waal. Een dijkhuis met vrij uitzicht op de rivier op een ruim kavel van wel 3.683 m².

Vrijstaand of twee-onder-één-kap. Mogelijkheid om één vrijstaande dijkwoning of een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Dus ook samen kopen en bouwen met familie of vrienden is een optie.

Een dijkhuis óp de dijk. De meeste huizen langs de Waal staan onderaan de dijk. Er zijn maar weinig woningen die echt óp de dijk zijn gebouwd, en nieuwbouw op de dijk wordt zelden vergund. Door de recente dijkversterking is het oorspronkelijke dijkhuis afgebroken en mag er op dezelfde plek nieuw worden gebouwd. Een zeldzame mogelijkheid om een nieuw huis op de dijk te realiseren, met uitzicht op de rivier.





Specificaties

Bouwgrond

Vrijstaande dijkwoning

Twee-onder-één-kapwoning

Nijmegen Noord

Vraagprijs: €900.000,- k.k.

Perceeloppervlakte: 3683 m²

Verdeeld over twee kavels

Fietsafstand Nijmegen: 7,7 km





IMPRESSIE

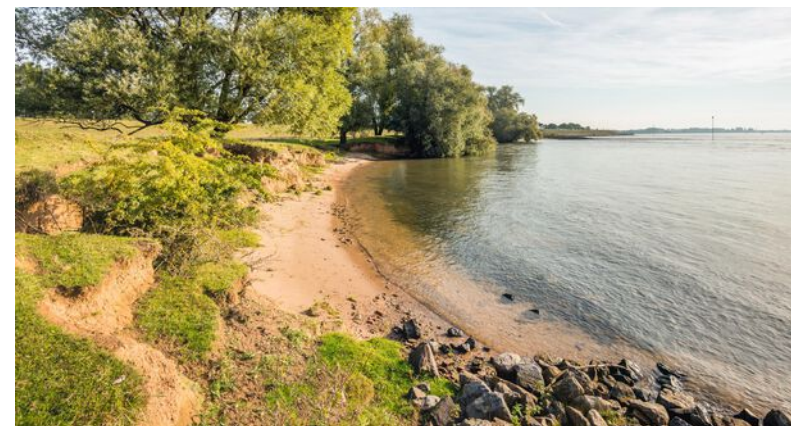


IMPRESSIE





Uiterwaarden



De Oosterhoutse Waarden liggen ter hoogte van het dorp Oosterhout en de Nijmeegse wijk Oosterhout. Dit Natura 2000-gebied is in 2015 opnieuw ingericht als onderdeel van het riviersysteem. Het afwisselende gebied is rijk aan flora en fauna en wordt begraasd door Schotse Hooglanders en Koniksparden. Ook het grasland recht voor het perceel maakt deel uit van dit graasgebied. Je kunt het slechter treffen met je overburen.









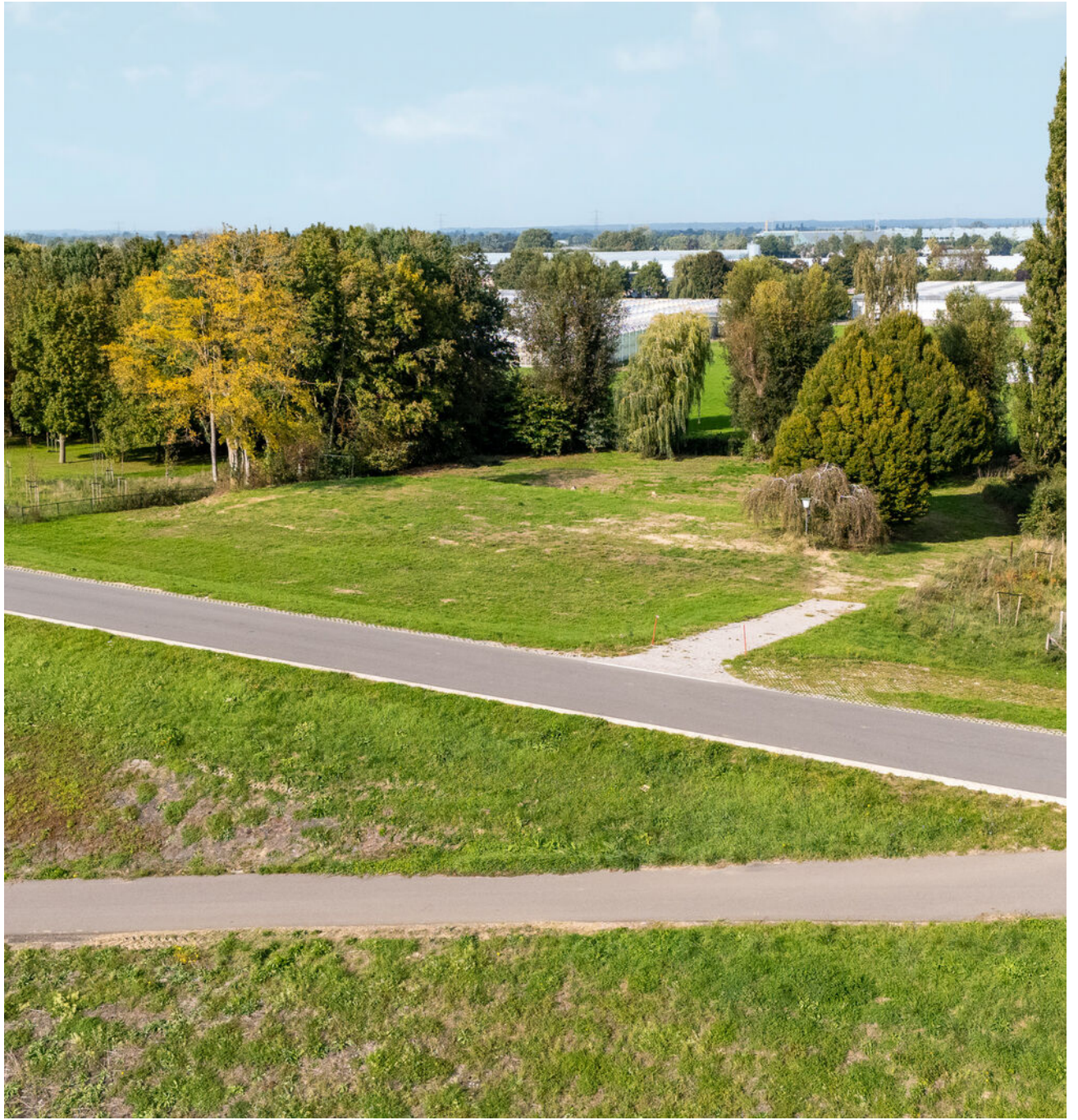
Rust en ruimte, met de stad op een kwartier fietsen. De nieuwe brug van Nijmegen ligt op ongeveer 3 kilometer en het centrum op zo'n 5 kilometer.

Nijmegen, de oudste stad van Nederland, staat bekend om haar levendige universiteitsleven.



uitzicht





Autoluwe dijk

De dijk wordt bewust autoluw gehouden. Er liggen drempels en je kunt vanaf de dijk niet direct de nieuwe brug oprijden, waardoor het geen logische doorgaande route is. Daarnaast is de dijk tussen Oosterhout en Nijmegen in de zomermaanden in het weekend alleen toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Dit alles zorgt voor weinig autoverkeer en een rustige omgeving.



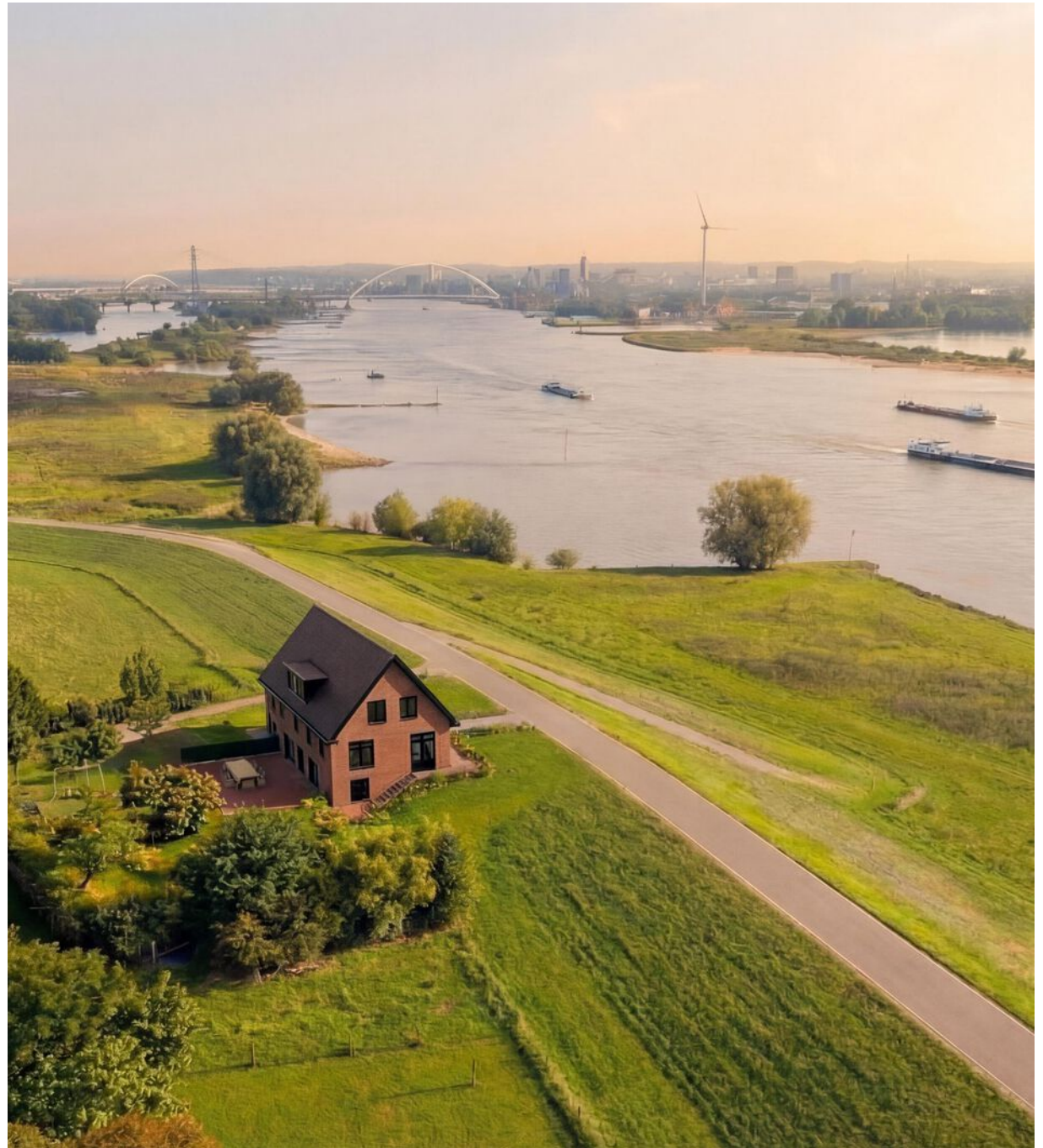
Zelf bouwen

Zelf bouwen geeft je de ruimte om een huis te maken dat echt bij je past.

Een grote woonkamer met open keuken, een aparte werk- of studeerkamer of extra slaapkamers?

Ook de indeling van de verdiepingen kies je zelf. Grotere slaapkamers, meerdere badkamers of een ruime zolder voor opslag of hobby? Alles kan. En het biedt natuurlijk de mogelijkheid om een modern en duurzaam huis te bouwen met lage energiekosten.

Het bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan geven de globale contouren van de mogelijkheden weer. Uiteraard zijn deze beschikbaar en worden ze bij interesse graag verstrekt.





Mogelijkheden

Veel buitenruimte biedt veel mogelijkheden. Garage, schuur, moestuin, kas, kippen of geitjes houden — het kan hier allemaal. In de ruim 60 meter diepe tuin is volop ruimte om te spelen, te barbecueën en te ontspannen. Ook wat betreft parkeren en extra voorzieningen heb je veel vrijheid. Een ruime oprit, een garage voor meerdere auto's of voorzieningen zoals zonnepanelen en een laadpaal — het is allemaal mogelijk op dit ruime perceel.



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Overbetuwe / Uiterwaarden Oosterhoutsche



Mannelijke inwoners

50%



Auto(s) per inwoner

-



Middelbare school

11 minuten



De huisarts

4 minuten



Vrouwelijke inwoners

50%



Gemiddelde woningwaarde:

-



De school

4 minuten



De supermarkt

4 minuten



Leeftijd

0 - 14: 20%

15 - 24: 0%

25 - 44: 20%

45 - 64: 40%

65+: 20%



Huishoudens

Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 50%

Met kinderen: 0%

Koop / huur

Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2018. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Voorbehoud/aansprakelijkheid

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er worden uitgegaan dat het bovenstaande slechts indicatief is. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Waarborgsom

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Asbest

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Indien de woning meer dan 20 jaar oud is zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Keuring zonder voorbehoud

Koper verklaart dat hij door verkoper, voor het sluiten van deze

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

koopovereenkomst, in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart het gekochte middels een bouwtechnische keuring voldoende bouwkundig te hebben geïnspecteerd en bekend te zijn met de onderzoeksresultaten welke uit de bouwkundige keuring bekend zijn geworden en accepteert deze als zodanig.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De partij die de overeenkomst wenst te ontbinden op grond van een (eventuele) ontbindende voorwaarde dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te doen aan de wederpartij of diens makelaar. Indien koper ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering dient onder 'goed gedocumenteerd' te worden verstaan: een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekende instelling met daarin de vermelding van het bedrag waarop de aanvraag is afgewezen en een vermelding van het adres van het gekochte object en een kopie van de hypotheekaanvraag. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen. In het belang van zowel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden bij het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

De niet-bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid

Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!



gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Schriftelijkheidsvereiste

De (ver)koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Vragenlijst

Een eventuele vragenlijst met extra informatie over het desbetreffende object is op verzoek via ons kantoor verkrijgbaar.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Bezichtiging

Het verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. De verkopers en Strijbosch Thunnissen Makelaars stellen het daarom zeer op prijs als u een reactie geeft na enkele dagen op de bezichtiging van de woning. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

Toelichtingsclausule NEN2580

De betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Geldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Energiemaatschappij

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

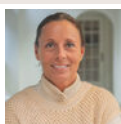
Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Leonie Rutgers

NVM Register Makelaar/Taxater

☎ 06 30 28 19 84
✉ l.rutgers@s-t.nl



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Pieter de Kraker

NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11
✉ dekraker@s-t.nl



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Harry van Loon

NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 53 76 42 87
✉ vanloon@s-t.nl

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Ben Roelofs

📞 (024) 356 10 10

✉️ roelofs@s-t.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



"Ontzettend fijne ervaring gehad met ST. makelaars. Professionaliteit en oprechte, persoonlijke hulp gaan hand in hand."

10 **Dhr. de Jonge**
Geschreven op 13 november 2025

"Met vertrouwen hebben we de verkoop van het huis in handen geven van ST. Makelaars. Deskundig, betrouwbaar, vriendelijk en bereikbaar karakteriseren hun aanpak. Dankzij deze makelaar hebben we een heel goed verkoopresultaat"

9,3 **Dhr. Kam**
Geschreven op 10 november 2025

Klantenbeoordeling verkoop

9,3
van onze verkoper

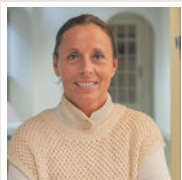


Klantenbeoordeling aankoop

9,5
van onze kopers



Ons team

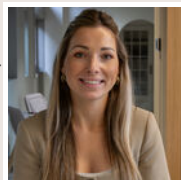


Leonie Rutgers

NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl



Robin Derksen

Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ derksen@s-t.nl

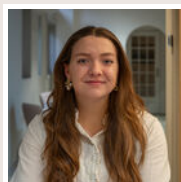


Pieter de Kraker

NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11

✉ dekraker@s-t.nl



Aylin Ince

Aankoopcoördinator

☎ 024 365 10 10

✉ ince@s-t.nl



Harry van Loon

NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

Wordt uw nieuwe thuis aan de Waal?

Neem contact met ons op!

ST Makelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

Riet van Alebeekstraat 31
6663 RB Lent

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

