



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

524

ST. ANNA STRAAT

NIJMEGEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
portiekflat

WOONOPPERVLAKTE:
76 m²

INHOUD:
250 m³

TUIN:
126 circa m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
appartement
D
1960
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

vrij uitzicht
achtertuin
Inpandig
c.v.-ketel
gedeeltelijk dubbel glas,
HR+

OMSCHRIJVING

Op een centrale en geliefde locatie in Nijmegen, tegenover het natuurgebied Heumensoord, bieden wij dit parterre appartement met twee slaapkamers, een balkon en een heerlijke achtertuin aan.

Kenmerken

- Parterre appartement met achtertuin en balkon aan de voorzijde
- Twee slaapkamers en lichte doorzon woonkamer
- Gelegen tegenover natuurgebied Heumensoord
- Bushalte voor de deur, centrum Nijmegen circa 10 minuten fietsen
- Parkeren op eigen terrein bij het complex
- Nabij Radboud Universiteit en Radboudumc (500 meter)

Aan de St. Annastraat in Nijmegen ligt dit praktisch ingedeelde 3-kamer appartement op de begane grond, met zowel een balkon aan de voorzijde als een achtertuin met terras. De woning beschikt over een lichte doorzon woonkamer, twee slaapkamers, een keuken met toegang tot de tuin en een eigen inpandige berging direct onder het woongedeelte van maar liefst 22 m², bereikbaar via de centrale entree. Parkeren is mogelijk op het terrein bij het complex.

Het appartementencomplex ligt tegenover natuurgebied Heumensoord, een uitgestrekt bosgebied tussen Nijmegen en Malden dat bekend staat om zijn wandel-, hardloop- en fietsmogelijkheden. Hierdoor woont u met veel groen in de directe omgeving, terwijl de stad dichtbij blijft. Daarnaast ligt de woning nabij de wijk Brakkenstein met diverse sportvelden, en bevinden Radboud Universiteit en Radboudumc zich op korte afstand (500 meter).

INDELING

Via de centrale entree van het complex bereikt u het appartement op de begane grond.

De entree/hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Aan de rechterzijde bevindt zich de lichte doorzon woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de dag. De woonkamer met sfeervolle schouw biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Daarnaast geeft de woonkamer toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van het appartement en beschikt over een rechte keukenopstelling. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de zonnige achtertuin.

De achtertuin is een bijzonder pluspunt bij een appartement. Hier kunt u heerlijk buiten zitten en genieten van rust en privacy.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft tevens toegang tot het balkon aan de voorzijde. De tweede slaapkamer ligt aan de tuinzijde. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Het toilet is separaat bereikbaar vanuit de hal.

BUITENRUIMTE

Dit appartement beschikt over maar liefst twee buitenruimtes:

- Balkon aan de voorzijde van het appartement (oosten) aan de woonkamer en grote slaapkamer
- Achtertuin met terras aan de achterzijde (westen)

Hierdoor kunt u op verschillende momenten van

VERVOLG OMSCHRIJVING

BERGING EN PARKEREN

Bij het appartement hoort een eigen inpandige berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Daarnaast is er parkeergelegenheid op het eigen terrein bij het complex.

LIGGING

De woning is gelegen aan de St. Annastraat, een belangrijke verbindingroute richting het centrum van Nijmegen.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere:

- winkels en supermarkten
- restaurants en horeca
- sportvoorzieningen
- scholen en medische voorzieningen

Het stadscentrum van Nijmegen, de Radboud Universiteit, het Radboudumc en het Goffertpark bevinden zich op korte afstand. Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed. Voor het complex bevindt zich een bushalte met verbindingen richting het centrum en het station. Met de auto zijn de A73, A15 en A50 snel bereikbaar.

Een comfortabel appartement met twee buitenruimtes op een uitstekende locatie in Nijmegen. Zeker een bezichtiging waard!



Woonkamer



Eethoek







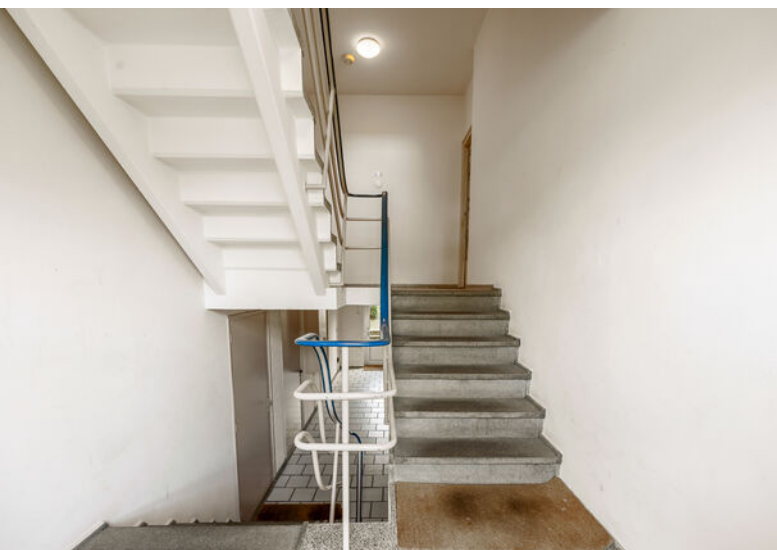
'Badkamer
met douche'

Keuken met trap naar de tuin





Entree en trappenhall



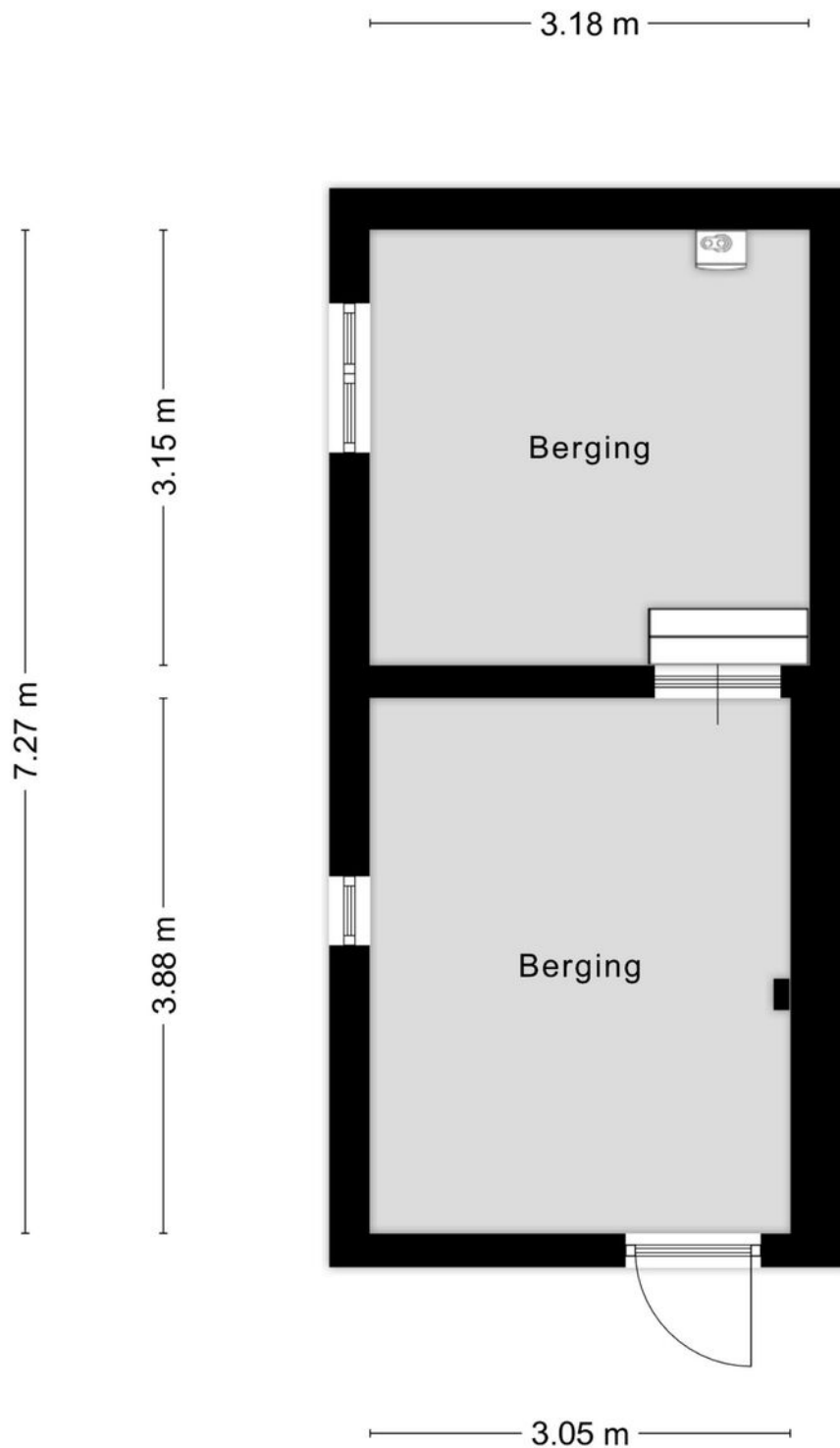
Vooraanzicht en terrein



Plattegrond



Inpandige berging



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert
 Sectie L
 Perceel 1143

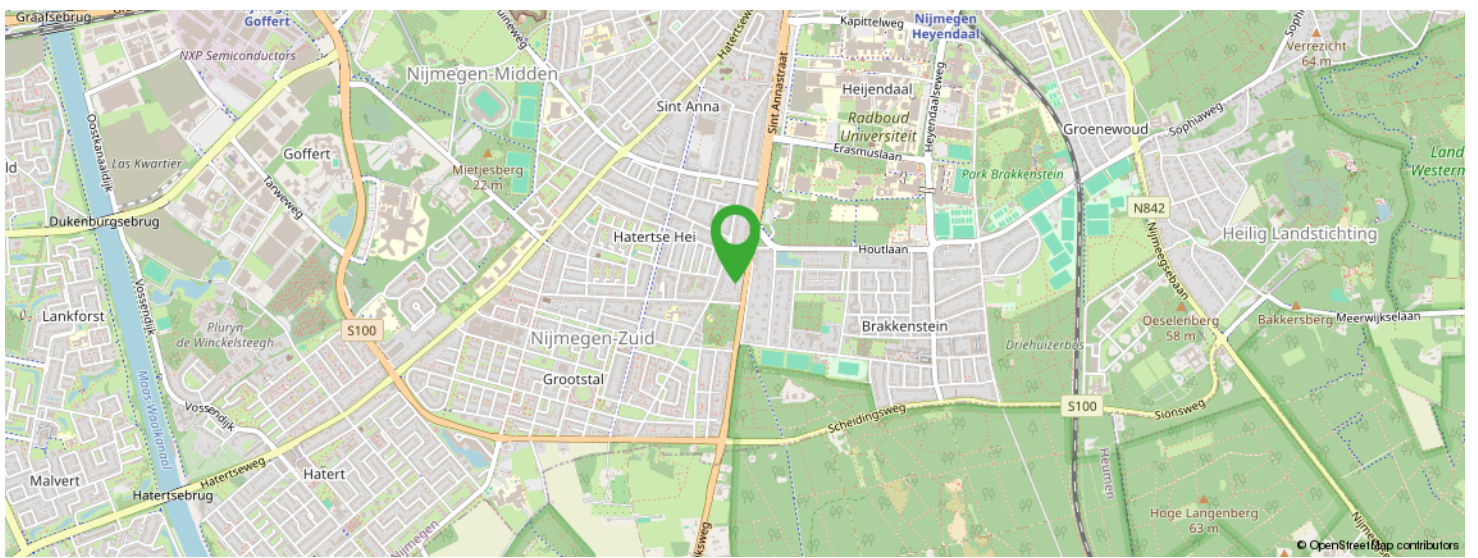
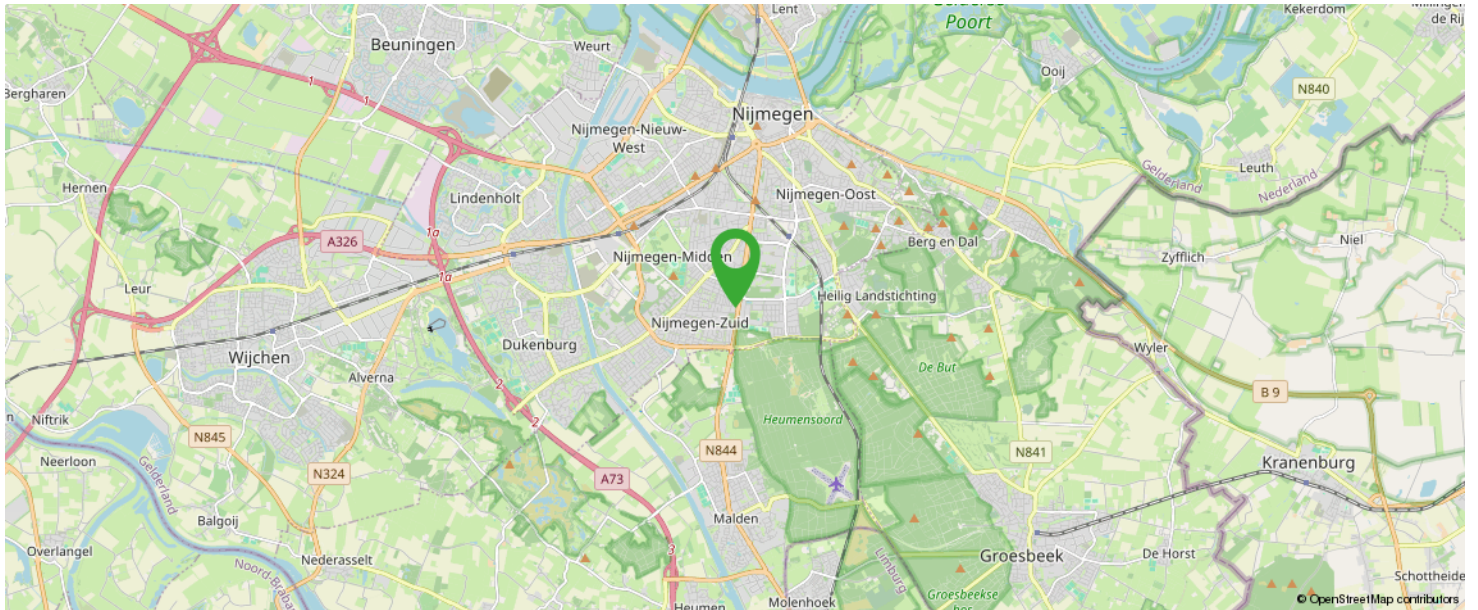
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2025
 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 databankrecht.

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 eersteieder 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. Alsieder 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.—