

TE KOOP



Wedesteinbroek 1071 Nijmegen

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Level2 Makelaars
Arksteestraat 13
6511 MX Nijmegen

024-204 20 20
level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl





"Kom binnenkijken!"



> Kenmerken

Woonoppervlakte
91 m²

Perceeloppervlakte
140 m²

Inhoud
322 m³

Bouwjaar
1984

> Omschrijving

Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van een sociale huurwoning van Portaal, Woonwaarts, Talis en SSH& in de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen en Druten voorrang om deze woning te kopen. Wil je als huurder in aanmerking komen voor deze voorrangregeling? Maak dan uiterlijk woensdag 13 mei 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Op een rustige locatie in de wijk 't Broek ligt deze moderne tussenwoning. De woning heeft een diepe achtertuin, energielabel A en is recentelijk gemoderniseerd. Tevens is de woning gelegen nabij winkelcentrum, scholen en uitvalswegen en aan een doodlopend straatje. Kortom een fijn huis in een prettige woonomgeving.

Indeling

Begane grond: entree met meterkast. Lichte woonkamer door grote raampartijen met een open keuken. De keuken is gemoderniseerd en voorzien van schiereiland met een inductiekookplaat met vlakafzuiging, een vaatwasser, spoelbak met Quooker en zeepdispenser. De kastenwand is uitgerust met een grote koelkast, vriezer en een combi-oven. Verder is deze verdieping voorzien van vloerverwarming, openslaande deuren naar de achtertuin en een trapkast.

Portaal (vanuit de woonkamer) met toiletruimte (met fonteintje) en trapgang naar boven.

Eerste verdieping: royale overloop met extra hoek (b.v. goed in te richten als inloopkast). Moderne badkamer met royale inloopdouche (met regendouche en drain) en wastafelmeubel. Separate toiletruimte. Twee mooie slaapkamers waarvan één met airco en één met dakraam en bergruimte onder knieschot.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap bereik je de voorzolder. Hier heb je veel opbergruimte achter de knieschotten en hangt ook de cv ketel opstelling en de wasmachine-aansluiting. Een dakkapel maakt deze derde slaapkamer op de verdieping ruim en ligt over de gehele breedte. Ook deze slaapkamer is voorzien van airco en knieschotten.





Buiten: de achtertuin is gelegen op het noordoosten. Aan de gevel vind je een uitval-zonnescherf en achterin de tuin staat een houten vrijstaande berging. Ook kan je via een achterom bij het achterpad komen.

Specificaties:

- Bouwjaar ca. 1984
- Woonoppervlakte ca. 91 m²
- Externe bergruimte 8 m²
- Perceeloppervlakte ca. 140 m²
- Energielabel A.

Algemene kenmerken:

- Woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond;
- Verdiepingen voorzien van airco;
- Dakkapel tweede verdieping gelegen over de gehele breedte voorzien van kunststof kozijnen.

Vraagprijs en taxatiewaarde

- vraagprijs van deze woning bedraagt € 425.00,- k.k.
 - taxatiewaarde van de woning bedraagt € 424.000,- k.k.
- (peildatum 26 februari 2026).

Aandachtspunten

- Deze woning wordt verkocht door woningcorporatie Talis. Zij werken met een vaste notaris. Het is niet mogelijk de eigendomsoverdracht bij een andere notaris te regelen.
- Woningcorporatie Talis zet zich in voor goede woon- en leefomgeving. Je mag niet handelen als ondernemer en je dient de woning als eigen woning te gebruiken. Het is niet de bedoeling dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de akte van levering. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten (van de koper) is wel toegestaan.



























> Plattegrond



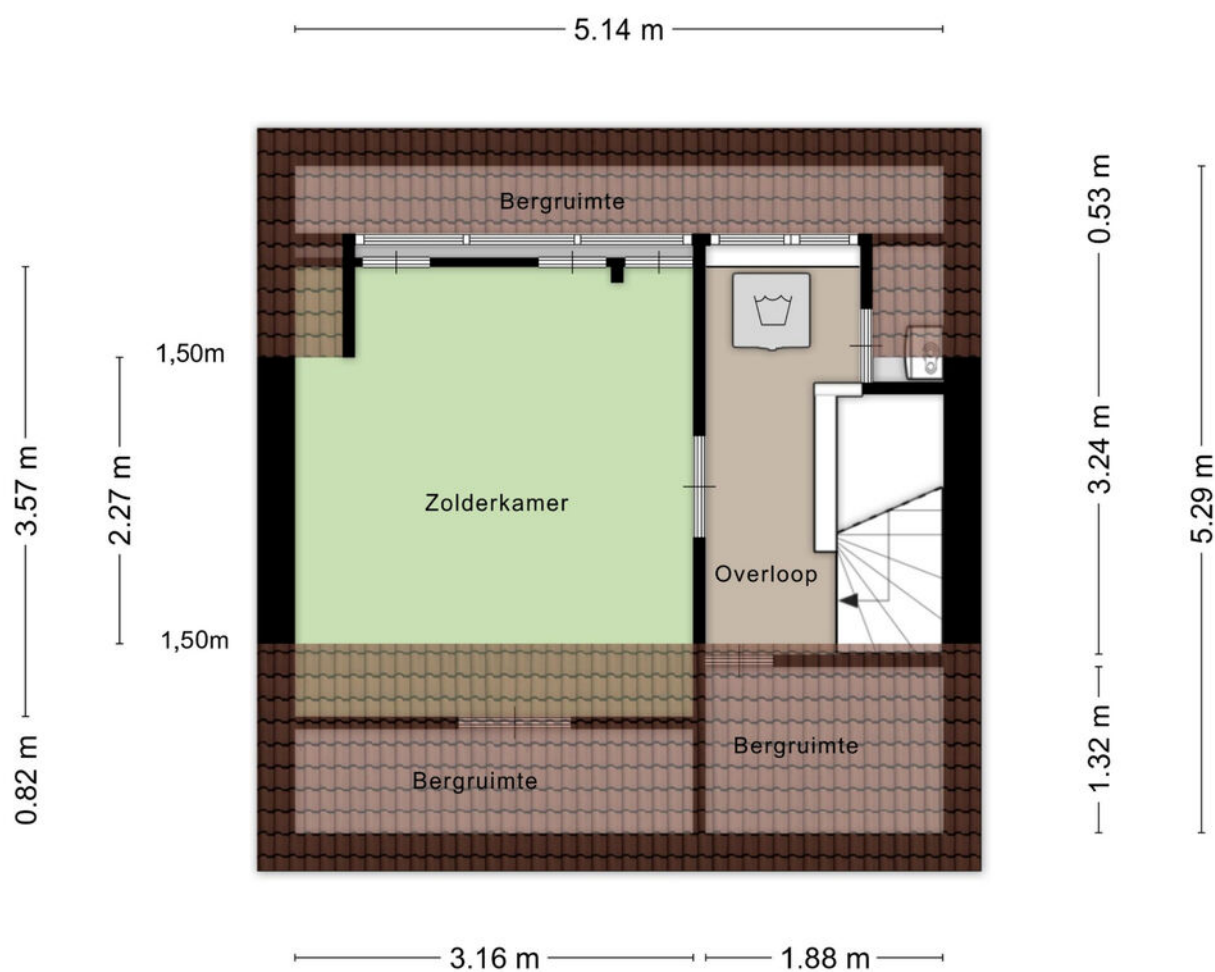
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



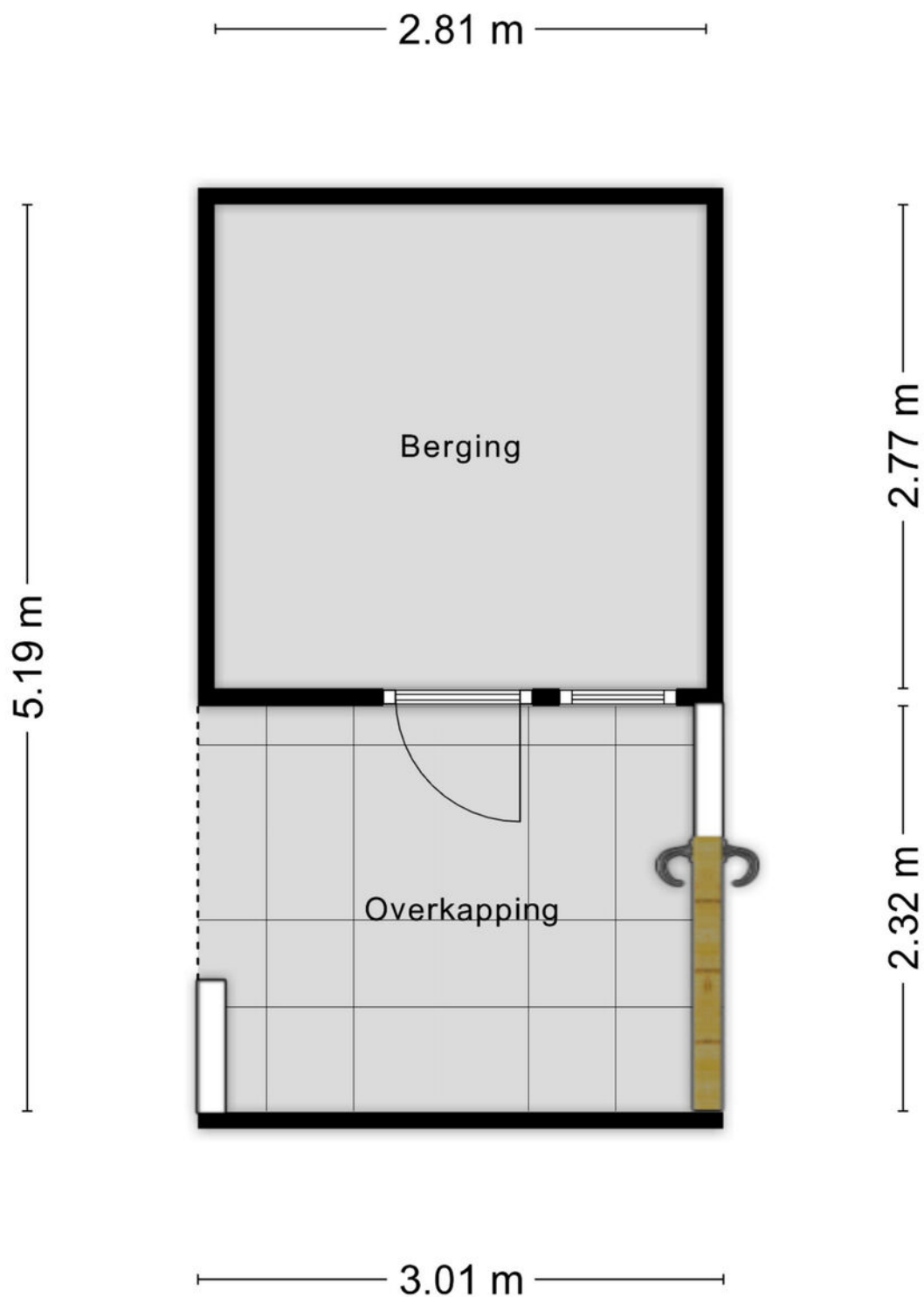
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Plattegrond




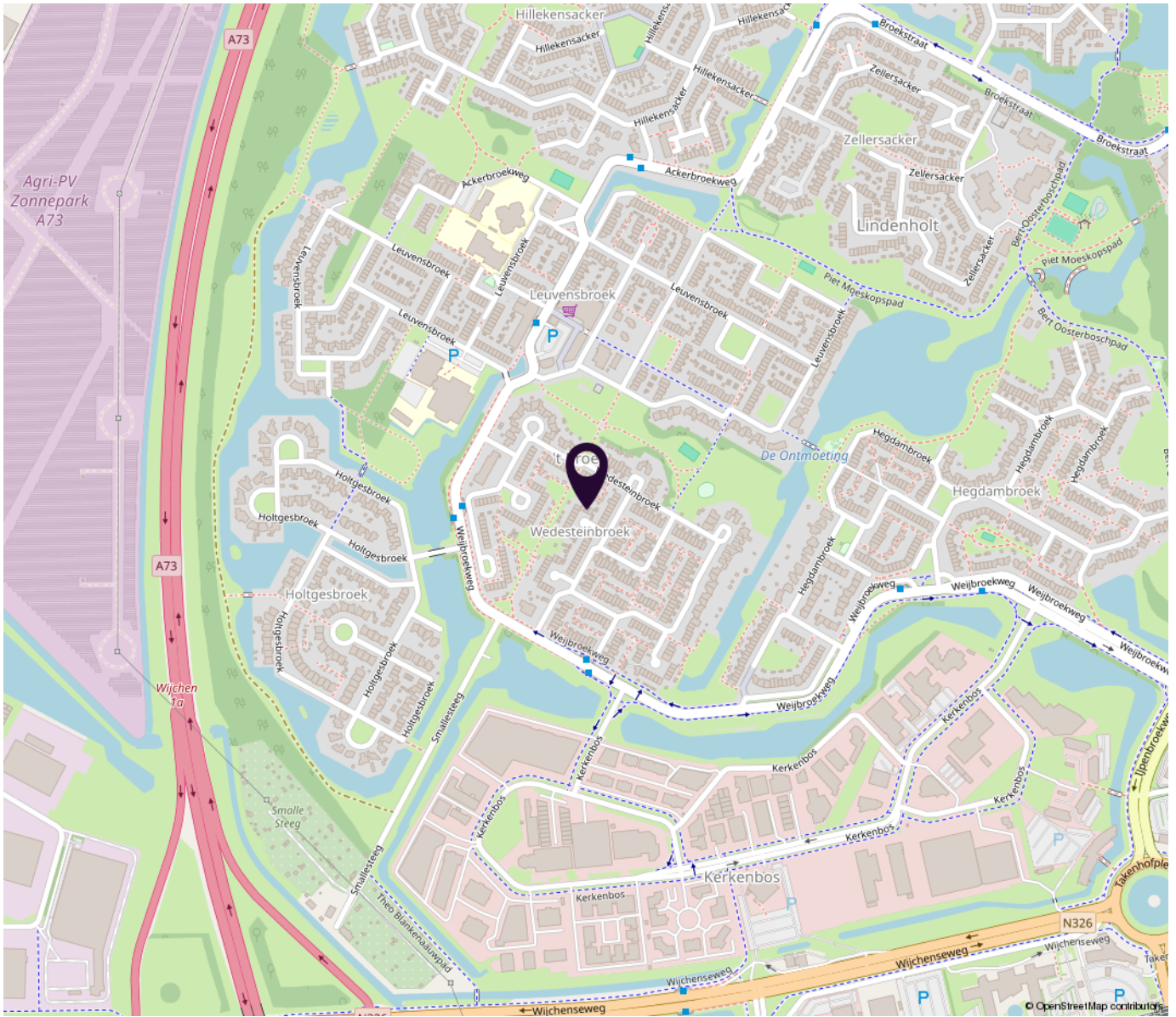
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

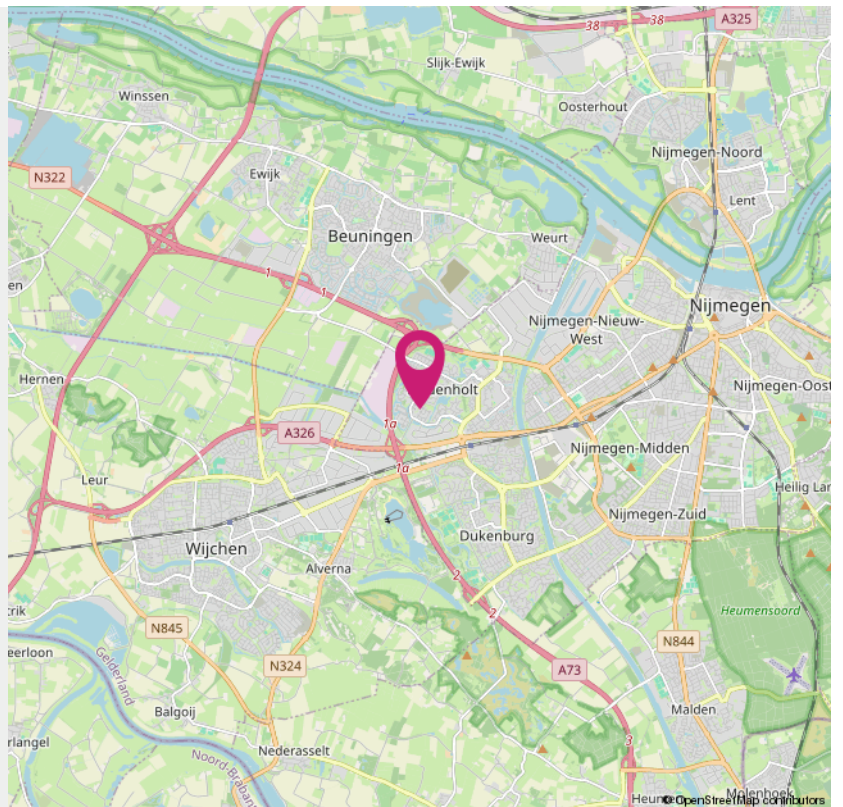
Uw referentie: Wedesteinbroek 1071



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3916</p> <p>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.</p>	
--	---	---



**"Woon jij
binnenkort op
deze locatie?"**



> Buurt

Buurtinformatie - Nijmegen / 't Broek

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 12%

25 - 44: 24%

45 - 64: 31%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 39%

Koop / huur




Koop: 64%

Huur: 36%

 49%

 51%

 1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 343.000

> Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a. Een tegenbod te doen. b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng? Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

7. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken,

dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

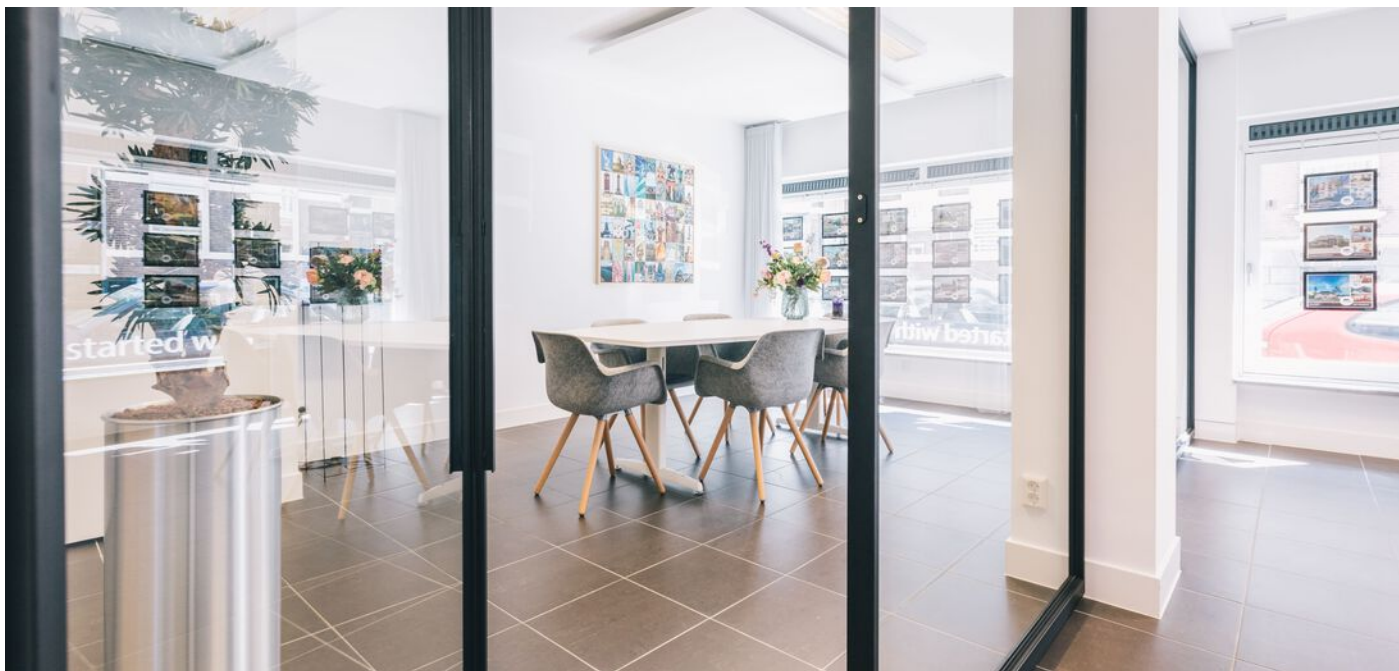
- a. Financieringsvoorbehoud.
- b. Geen huisvestingsvergunning.
- c. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- d. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- e. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in? De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Heeft mijn woning een energielabel nodig? Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl



> Overige informatie

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons. Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten: overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte).

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met: notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte en kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.



> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 024-204 20 20
level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl



Level2 Makelaars
Arksteestraat 13
6511 MX Nijmegen

TEL. 024-204 20 20
level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl

> Het team

Level2 bestaat uit vertrouwde gezichten in de makelaardij. Woningmakelaar Erwin Thoonen bundelde begin 2020 de krachten met bedrijfsmakelaar Martijn Slegers. Twee makelaars, twee diensten, werkend volgens één en dezelfde werkwijze. Vanuit ons kantoor in Nijmegen voorzien wij je van advies en ontzorgen we tegelijkertijd. Daarbij worden wij ondersteund door onze assistent makelaar Shana Hak.

Door de korte lijntjes en onze persoonlijke aanpak, is iedere zoektocht efficiënt, leuk én succesvol.

Heeft u een vraag?

Neem vrijblijvend contact op. Wij helpen je graag verder.
024-204 20 20 of info@level2makelaars.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Level2 Makelaars
Arksteestraat 13
6511 MX Nijmegen

024-204 20 20
level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl

