



## Lorckenstraat 44

6523 DR Nijmegen

---

woonoppervlakte 130 m<sup>2</sup>

---

2 slaapkamers

---

koopregeling Regulier

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 430.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Lorckenstraat 44

6523 DR Nijmegen

€ 430.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	benedenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	130 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1934
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Hatert, sectie H, nummer 2849, aandeel 1332/10000, type appartementencomplex

## Energie

isolatie:	muurisolatie gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	ATAG
bouwjaar CV-Ketel:	2018
energielabel:	C

## Gebouw

entree op verdieping:	
slaapkamers:	2
inhoud:	491 m <sup>3</sup>

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	74 m <sup>2</sup>
ligging:	noord-oosten
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Op een geliefde locatie in Nijmegen-Oost ligt deze karakteristieke en verrassend ruime benedenwoning met een groot souterrain, gezamenlijke voortuin en een fijne, besloten achtertuin met achterom.

## Indeling

De woning beschikt over een entree in de voormalige praktijk-/kantoorruimte, ideaal voor werken aan huis. De centrale hal biedt toegang tot de ruime doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, een eenvoudige keuken, toilet en twee slaapkamers.

Het royale souterrain, bereikbaar via een vaste trap, biedt extra mogelijkheden met een werk-/slaapkamer, berging en een badkamer met douche, ligbad en wastafel. Tevens bevinden zich hier de CV-opstelling (2018) en de aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit het souterrain is eveneens toegang tot de tuin.

## Buiten

De groene, volledig omheinde achtertuin is bereikbaar vanuit meerdere ruimtes en beschikt over een achterom. Ondanks de noordligging is er altijd wel een zonnig plekje te vinden.

Voor zowel de keuken, het sanitair als de badkamer geldt dat deze eenvoudig en gedateerd zijn. De CV ketel is van 2018, het energielabel is C.

## Centrale ligging in Nijmegen Oost

De woning staat in Nijmegen Oost in het geliefde Hengstdal met leuke winkels, restaurantjes en buurtcafés. Er is een ruime keuze aan scholen voor schoolgaande kinderen en er zijn voldoende speelvelden. De omliggende natuur, prachtige bossen en al het groen in de omgeving is een pré voor de natuurliefhebbers. In een mum van tijd ben je in het gezellige Nijmeegse stadscentrum en bereik je snel de Nijmeegse ziekenhuizen, de Universiteit en de Hogeschool (HAN).

Voor meer informatie over de verkoopvoorwaarden en de plattegronden verwijzen we naar de brochure. Heb je vragen neem dan contact op via de oranje button.

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

De bestemming van het appartementsrecht met index 10 is: particuliere woonbestemming en/of winkel-/bedrijfsruimte.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Bij gebruik als winkel/bedrijfsruimte dient de activiteit afgestemd te worden met de VvE om de activiteit af te stemmen met toegestaan gebruik. Als het gebruik extra geluid, bezoekers, verkeer of andere vormen van overlast kan veroorzaken, moet de eigenaar stappen zetten om dat te beperken. Denk aan:

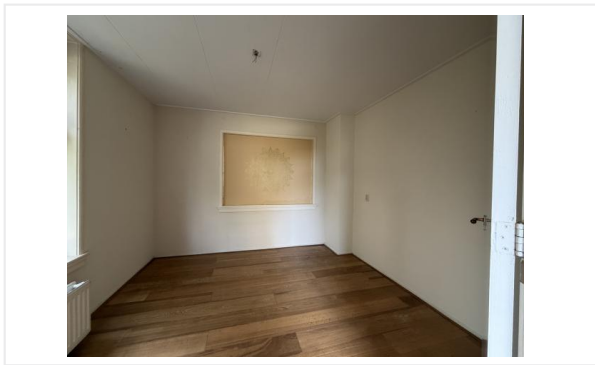
- geluidsisolatie
- aangepaste openingstijden
- duidelijke routing voor klanten
- voorkomen van hinderlijke bezorgingen

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

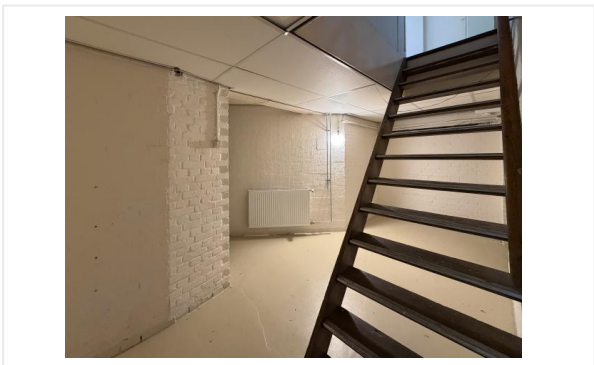
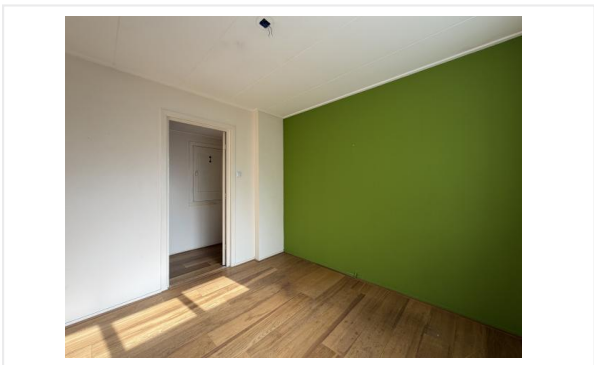
# Foto's



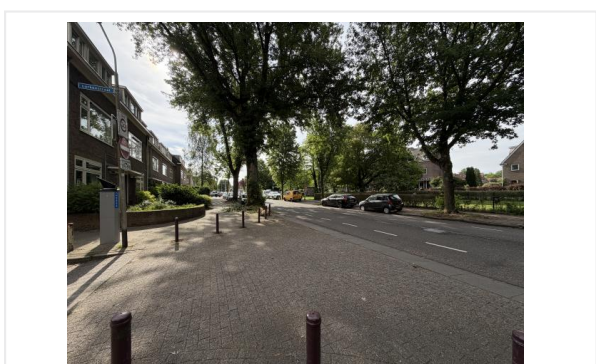
# Foto's



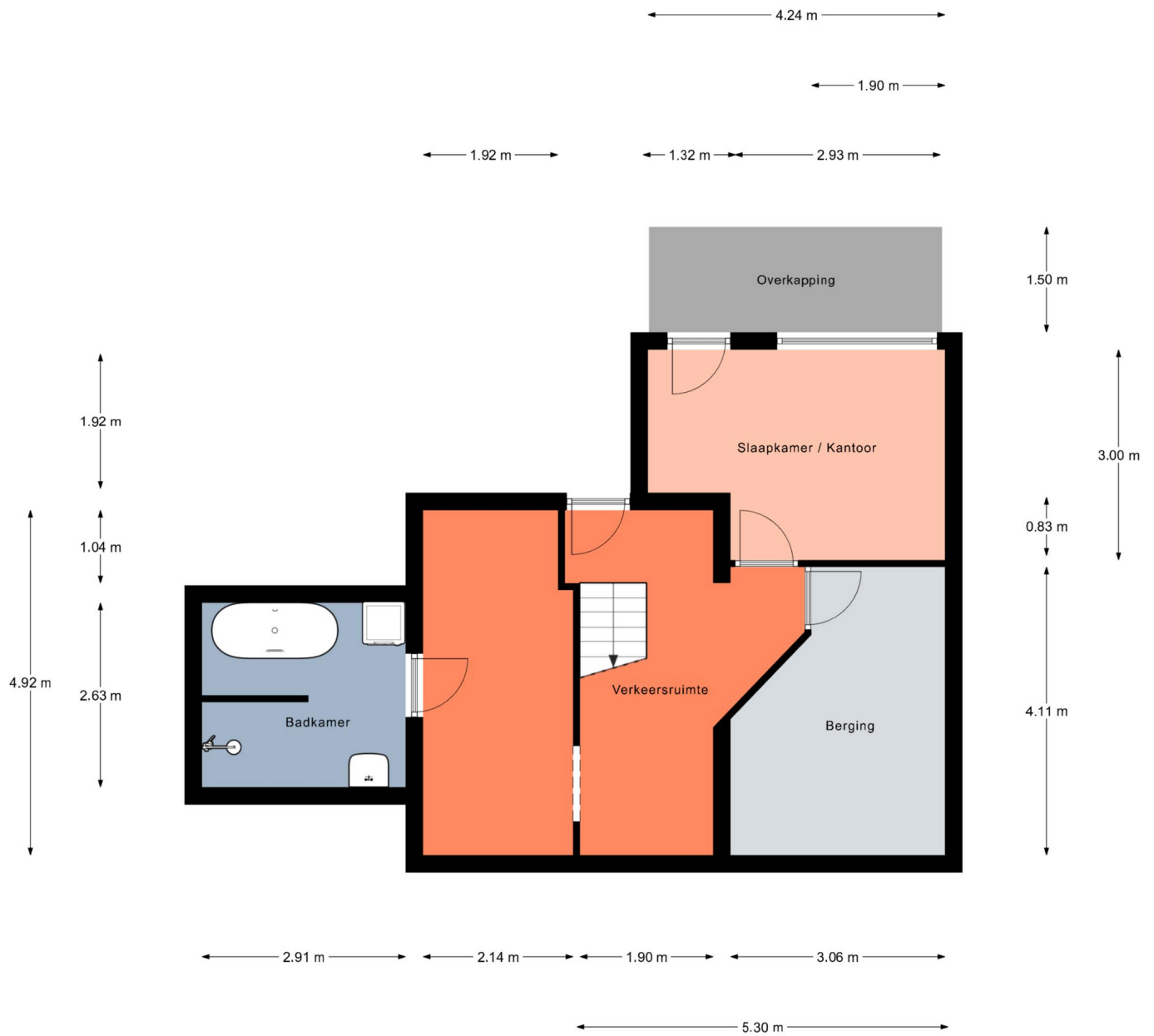
# Foto's



# Foto's

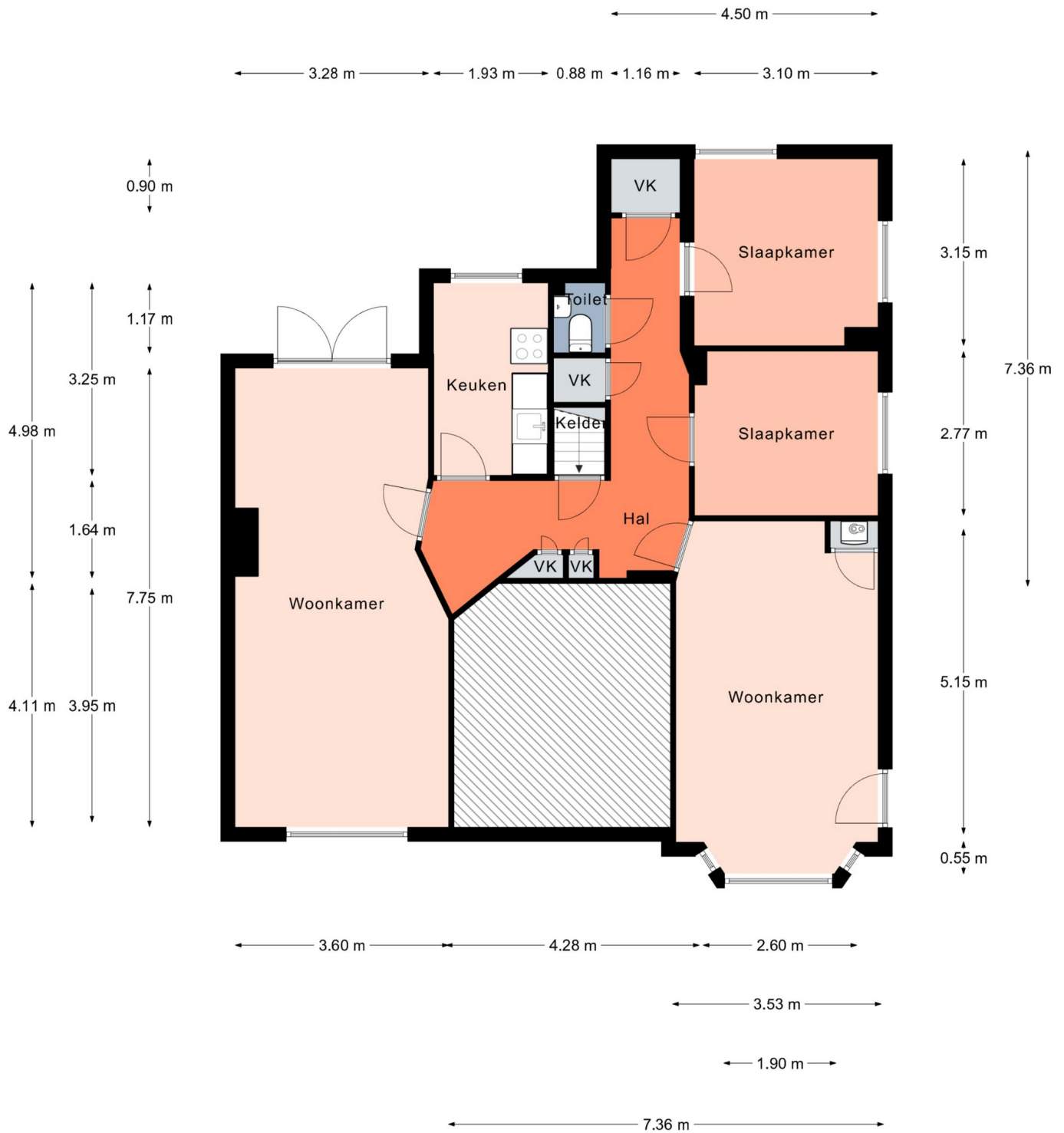


# Plattegrond



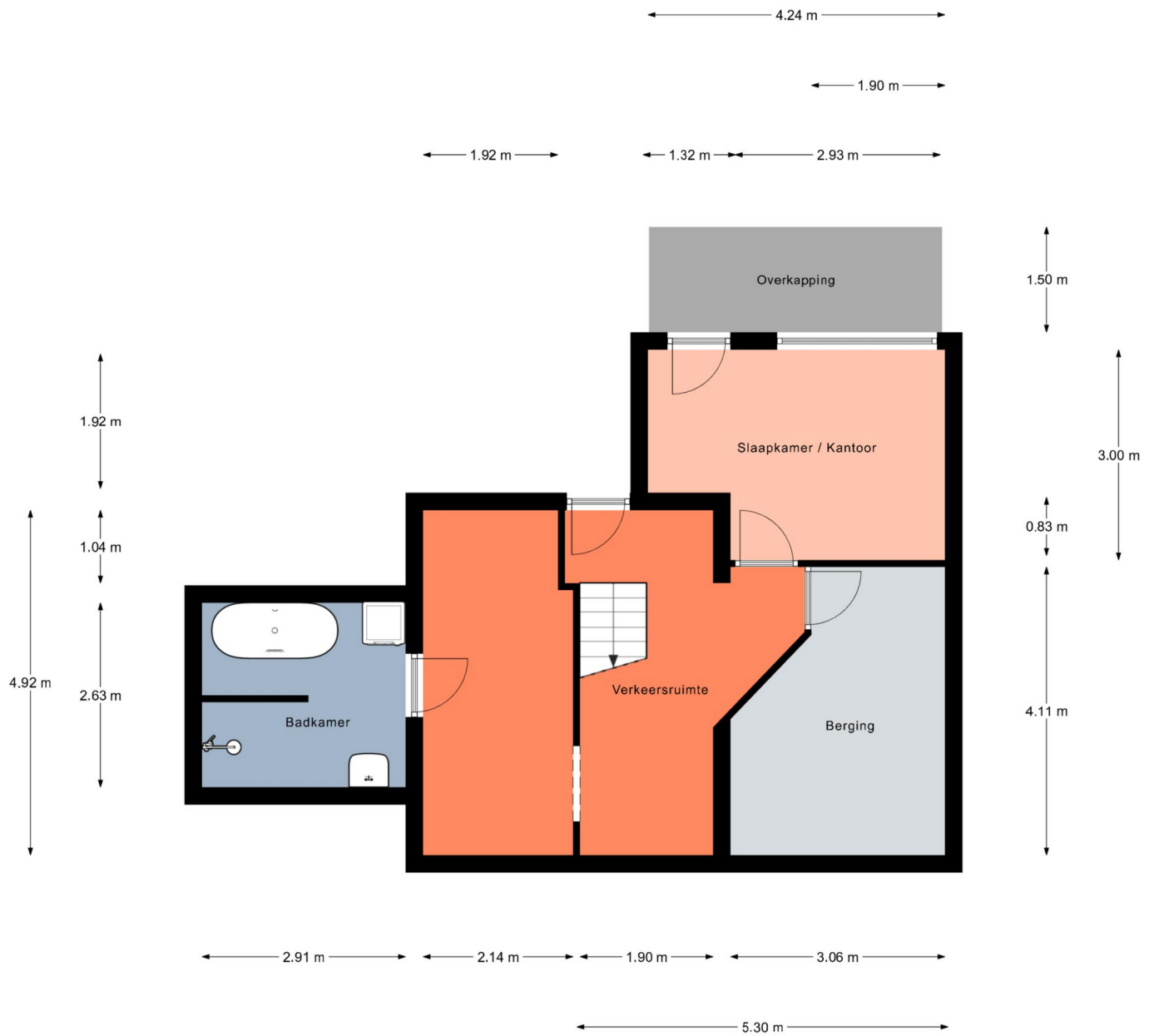
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



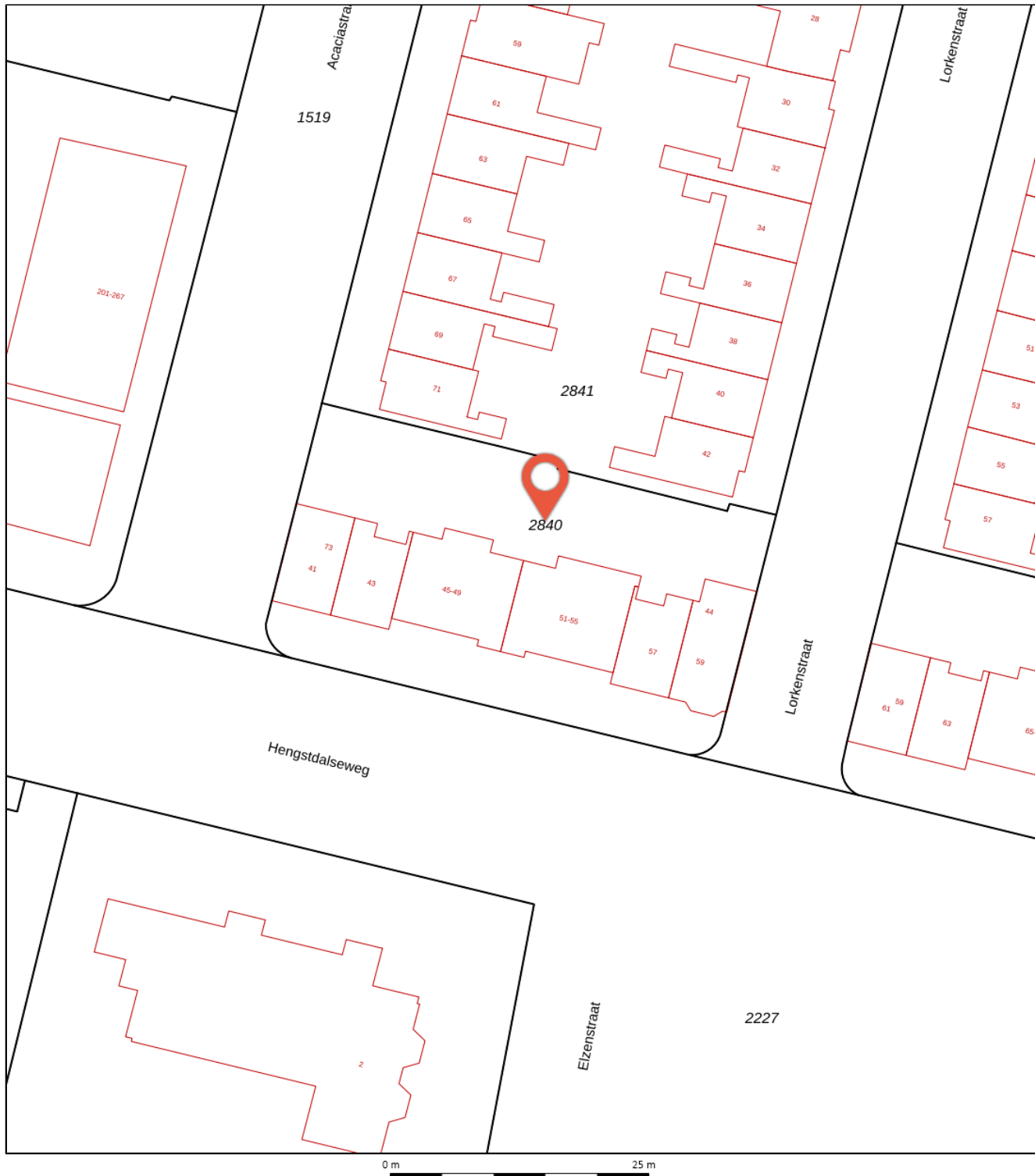
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Kadastrale kaart

23-4-2026

Kadastrale kaart van Lorkenstraat 44, 6523DR Nijmegen

Referentie: I6523DR44\_1



2840	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Hatert
44	Huisnummer	Gemeentecode:	HTT02
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2840
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	1.105
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



# Checklist VvE

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
-----------------------------------------------------	----

## Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--------------------------------------------	----

## Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
------------------------------------------------------	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 284,24 per maand
-----------------------------------------------------	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
----------------------------------------------------------	------------------

## Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---------------------------------------------------	----

## Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
------------------------------------------------------	----

## VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
-------------------------------------------------	----

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonwaarts** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Woonwaarts op telefoonnummer 024 - 382 01 00 of per mail [verkoop@woonwaarts.nl](mailto:verkoop@woonwaarts.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

## Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken, alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

## Kadastrale splitsing appartement

Het appartementsrecht van het verkochte is reeds in opdracht van verkoper gesplitst. Hieronder wordt verstaan het opmaken van de splitsingstekeningen en splitsingsakte en inschrijving hiervan in de registers van Het Kadaster. Verkoper heeft hiertoe kosten gemaakt en koper dient derhalve een bedrag van € 425,00 aan verkoper te vergoeden.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Starterslening

De verkoper bied je de mogelijkheid gebruik te maken van de gemeentelijke Starterslening in Druten, Beuningen en Nijmegen.

De gemeenten Druten, Beuningen en Nijmegen helpen starters met het kopen van een woning. De gemeente verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten SVn de zogenaamde Starterslening. De Starterslening is een tweede hypotheek die het gat dicht tussen de maximale hypotheek en de aankoopprijs van de woning. Jouw budget wordt hierdoor fors verhoogd.

## Bestemming en gebruik

De bestemming van het appartementsrecht met index 10 is: particuliere

woonbestemming en/of winkel-/bedrijfsruimte.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts

geoorloofd met toestemming van de vergadering. Bij gebruik als winkel-/bedrijfsruimte dient de activiteit afgestemd te worden met de VvE om de activiteit af te stemmen met toegestaan gebruik. Als het gebruik extra geluid, bezoekers, verkeer of andere vormen van overlast kan veroorzaken, moet de eigenaar stappen zetten om dat te beperken. Denk aan:

- geluidsisolatie
- aangepaste openingstijden
- duidelijke routing voor klanten
- voorkomen van hinderlijke bezorgingen

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

## Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.