

te koop



Zellersacker 1538

Nijmegen

€ 365.000,- k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 85 m²

PERCEELOPPERVLAKE
134 m²

INHOUD
Ca. 302 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1982

ENERGIELABEL
B

ZONNEPANELEN
7 Stuks

AIRCO
Ja



Omschrijving

Deze instapklare en energiezuinige hoekwoning met 3 slaapkamers, 7 zonnepanelen, een moderne leefkeuken en een royale tuin op het oosten kenmerkt zich door zijn verrassend effectieve woonoppervlakte en sfeervolle uitstraling. Het geheel bestaat uit twee functionele woonlagen voorzien van een moderne afwerking. De woning is gelegen in een rustig en autoluw, doodlopend gedeelte van de straat, waardoor er nauwelijks sprake is van doorgaand verkeer.

Hebben wij je enthousiast gemaakt? Bel snel voor een afspraak!

Begane grond

Entree, hal, meterkast, garderobe, toiletruimte met hangcloset en fonteintje en trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer beschikt over een vaste kast, grote raampartijen en staat in open verbinding met de open leefkeuken, het hart van het huis. De keuken is voorzien van een spoeleiland met zitgedeelte en diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigschouw, combimagnetron, heteluchtoven, koelvriescombinatie en vaatwasser. Een airco mag hier niet ontbreken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede hal welke toegang geeft tot de achtertuin en beschikt over een toiletruimte met zwevend closet en fonteintje.

Verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. Slaapkamer I (ca. 10 m²) is gelegen aan de voorzijde. Aan de achterzijde tref je slaapkamer II (ca. 15 m²) voorzien van airco en slaapkamer III (ca. 8 m²) met vaste kast met cv-installatie. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet, designradiator en opstelplaats voor witgoed.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het oosten en beschikt over een overkapping en een praktische achterom. Daarnaast is er een stenen berging met elektra aanwezig. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een tweede overkapping, die extra beschutte buitenruimte biedt.

Locatie:

De wijk "Zellersacker" is gelegen in het noorden van stadsdeel Lindenholt. De wijk is groen en kindvriendelijk opgezet en alle voorzieningen zijn er aanwezig. Meerdere kinderdagverblijven, basisscholen en een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs. In de medische zorg is er ruim aanbod en er zijn diverse sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Voor boodschappen kun je terecht bij de supermarkt om de hoek of in winkelcentrum Dukenburg. Je bent zo in het centrum van Nijmegen, de ontsluiting naar de uitvalswegen A50 en A73 is prima en het trein- en busstation Dukenburg nabij.

Wonen in een kindvriendelijke wijk en nabij alle voorzieningen, hier is het mogelijk!

Kenmerken:

- Bouwjaar 1982
- Woonoppervlakte ca. 85 m²
- Inhoud ca. 302 m³
- Perceel 134 m²
- 3 slaapkamers
- Keuken 2018
- Toiletruimte 2021
- Dubbel glas
- Airco 2019
- 7 zonnepanelen 2021
- Spouwmuurisolatie kopgevel 2021
- Energielabel B
- Schilderwerk buiten 2025
- Gevel voegwerk 2025
- Dak 2021
- Cv-ketel 2022
- Berging met elektra
- Rolluiken voorzijde 2020
- Achtertuin op het oosten
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Aanvaarding kan spoedig

Opkoopbescherming:

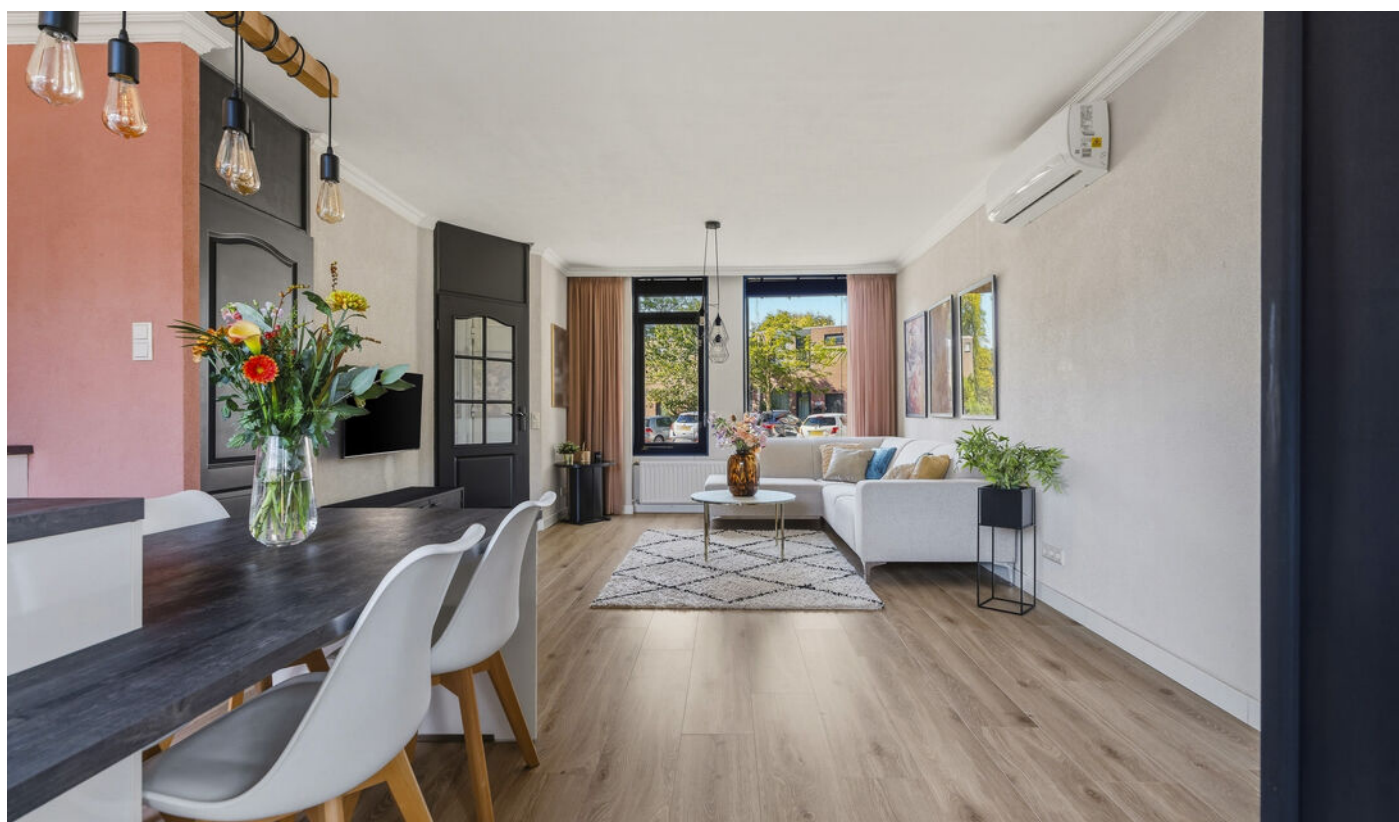
Koper verklaart zich op de hoogte van de regels betreffende de opkoopbescherming van de Gemeente Nijmegen. Koper zal verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor eventuele gevolgen die voortkomen uit een beperking van het voorgenomen gebruik op grond van de opkoopbescherming.

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.



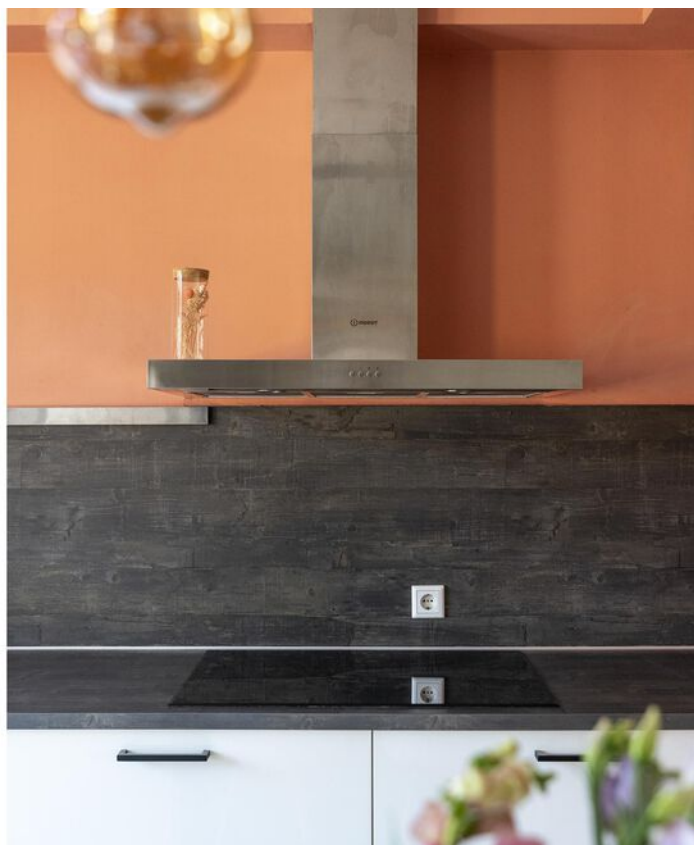












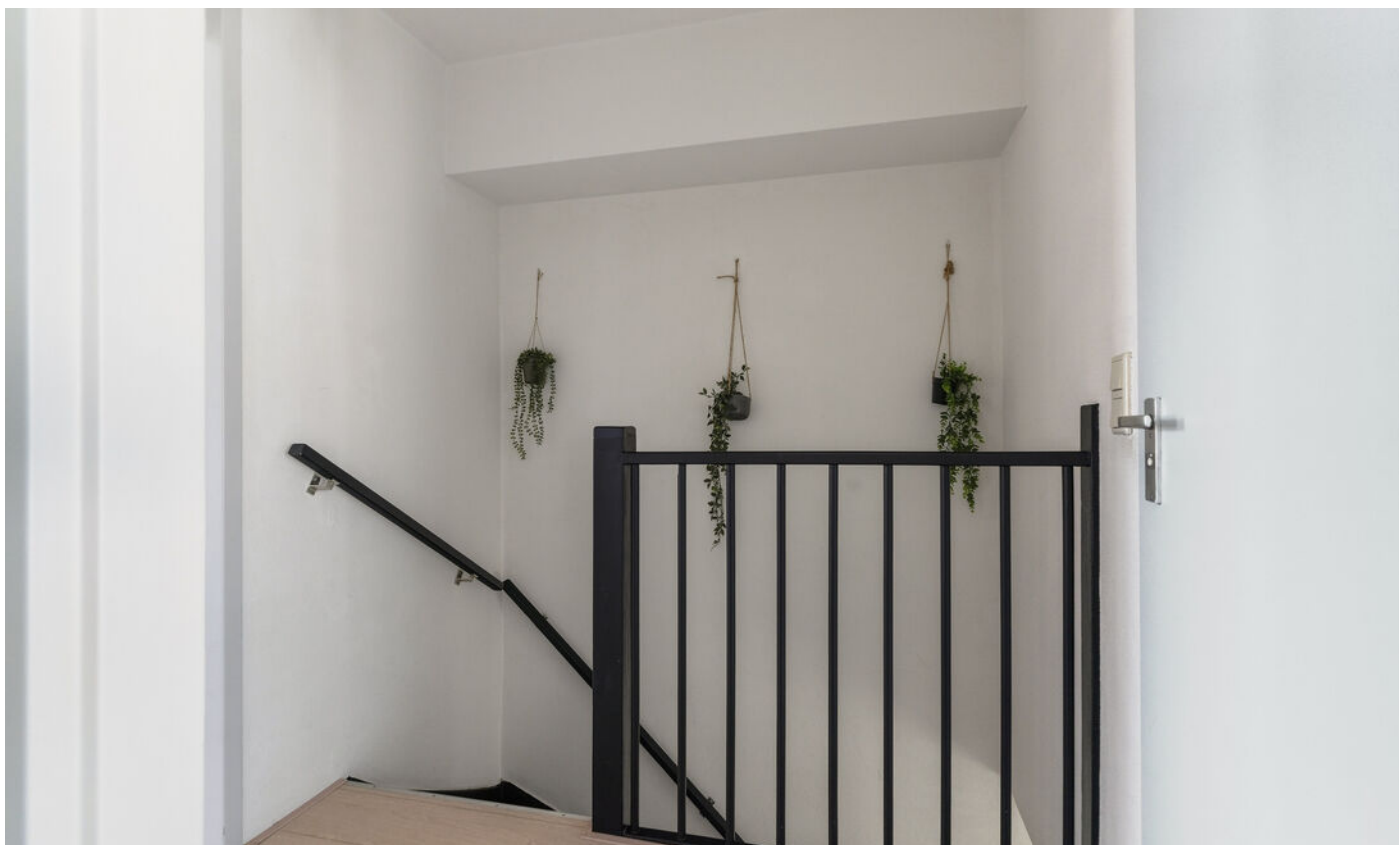




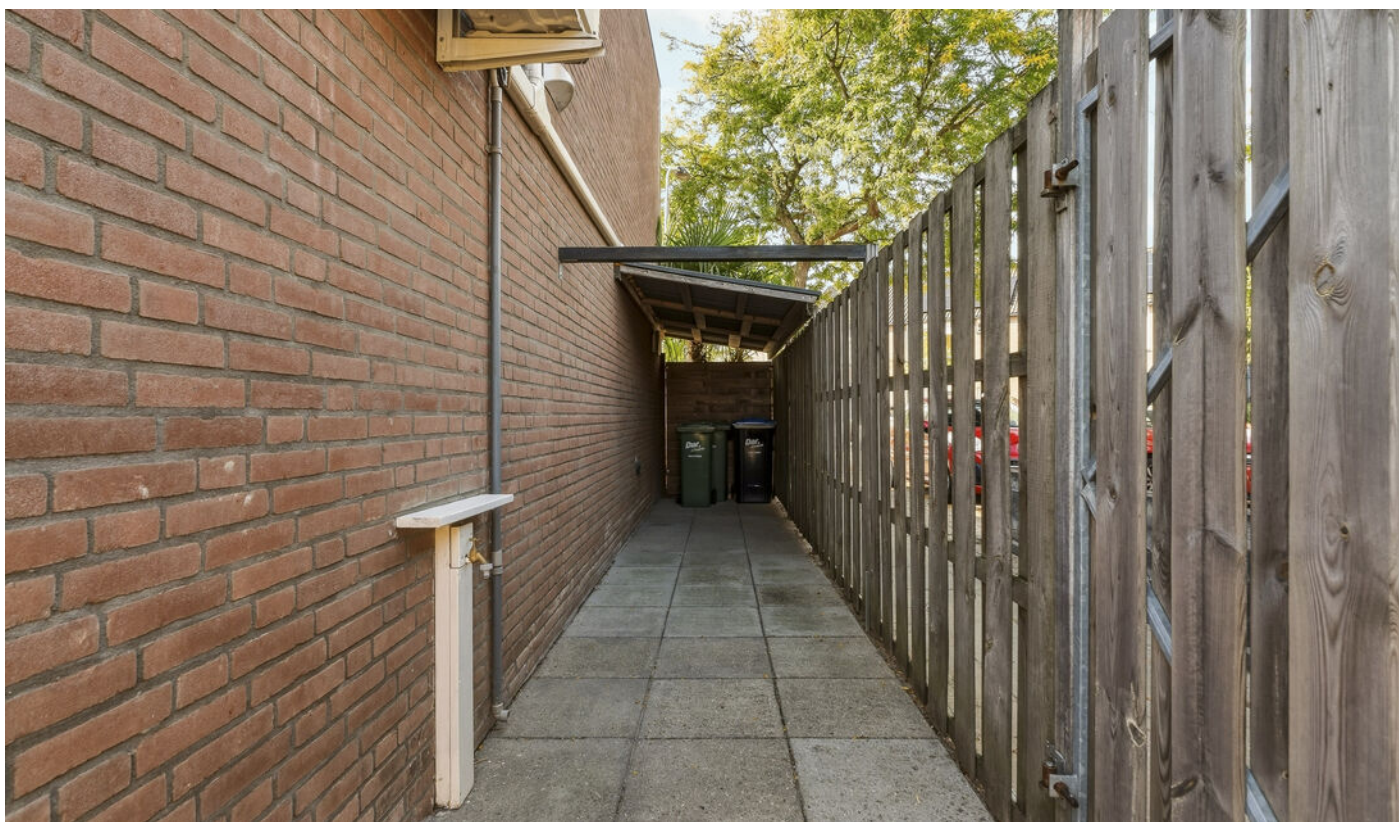




















Asbestclausule:

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 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen 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.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

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 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 voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

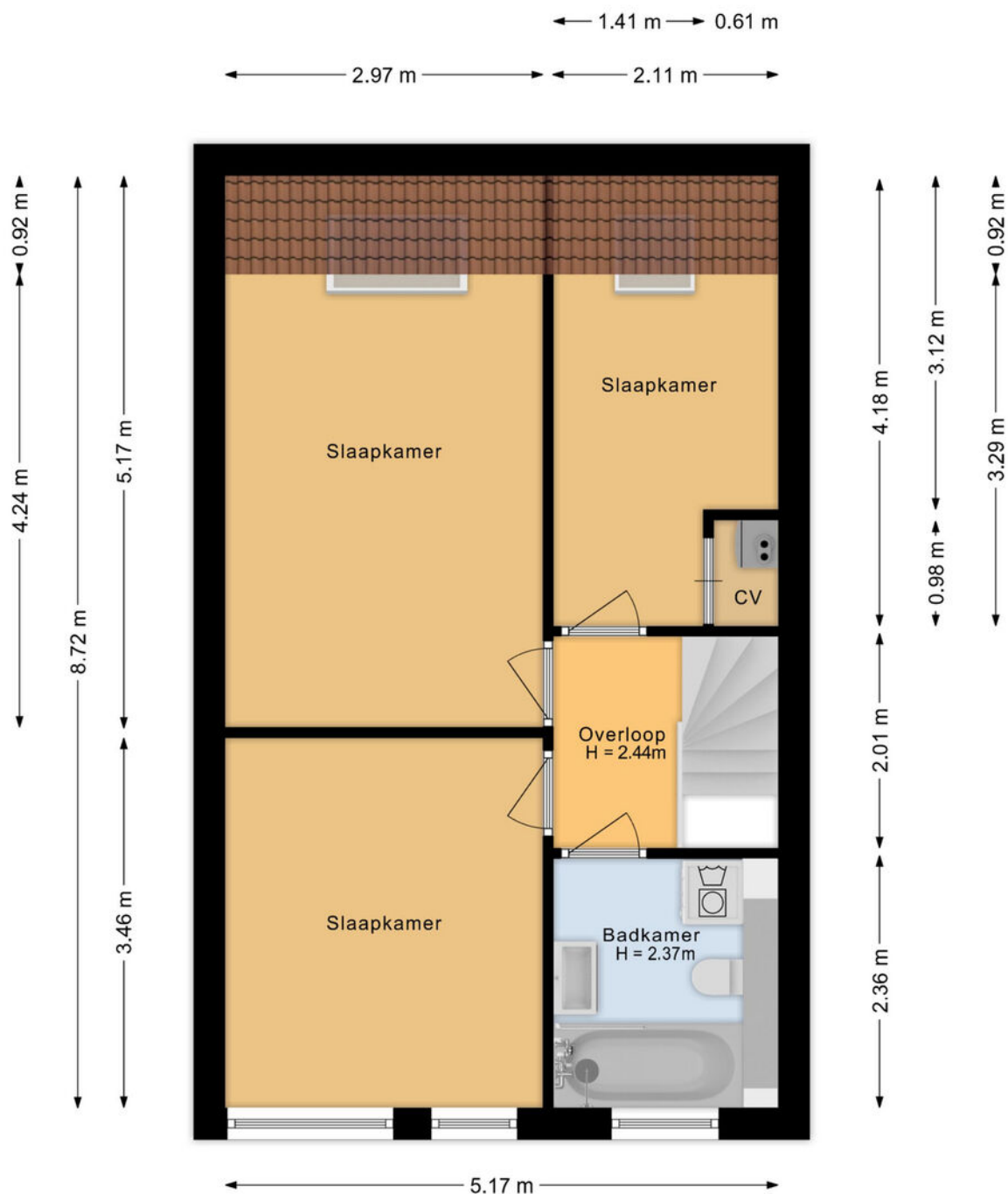
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

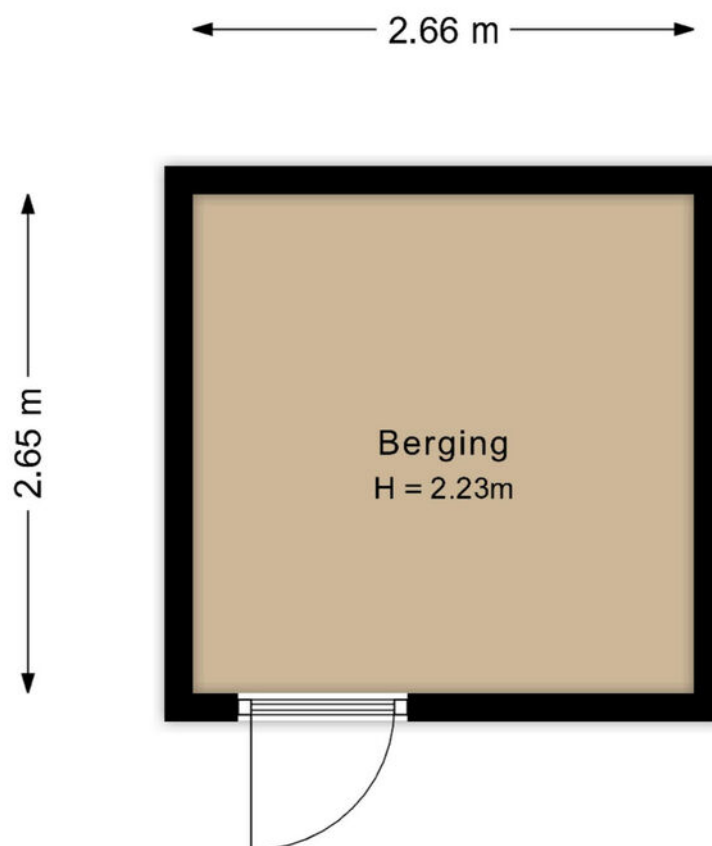
Zellersacker 1538 Nijmegen
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zellersacker 1538 Nijmegen
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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				
- kledingkast grote slaapkamer achterzijde.			X	
- dressoirs slaapkamer klein achterzijde & voorzijde.			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- rolluik	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 ophangsysteem	X			
- TV-dressoir inclusief TV woonkamer.			X	
- Bankstel woonkamer			X	
- 2 persoonsbed slaapkamer achterzijde.			X	
- 2 persoonsbed inclusief 2 nachtkastjes en bedtafel slaapkamer voorzijde			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/scherm)	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
				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
- Lounge set inclusief kussens			X	
- Witte bloempotten.			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie E

Perceel 2738

kadaster

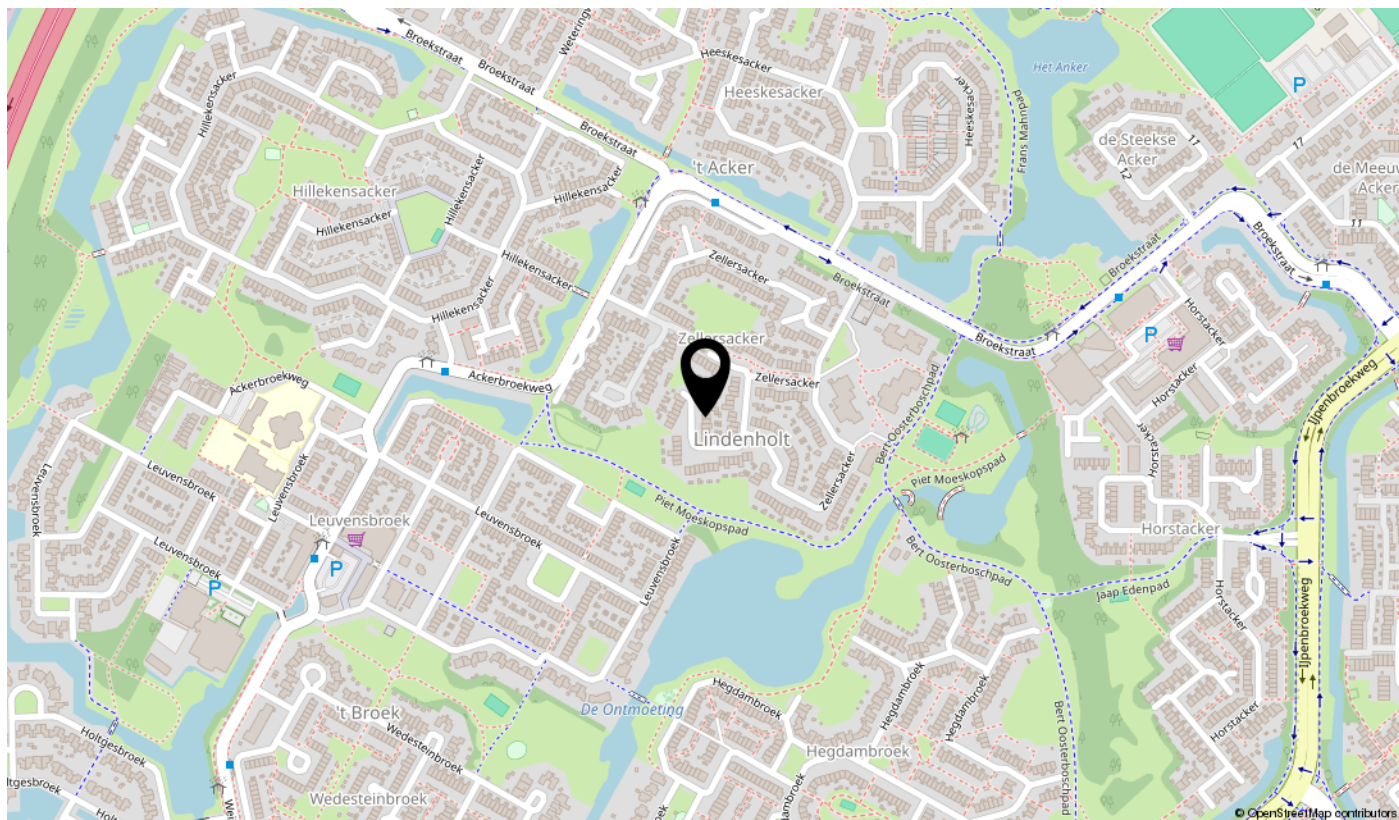
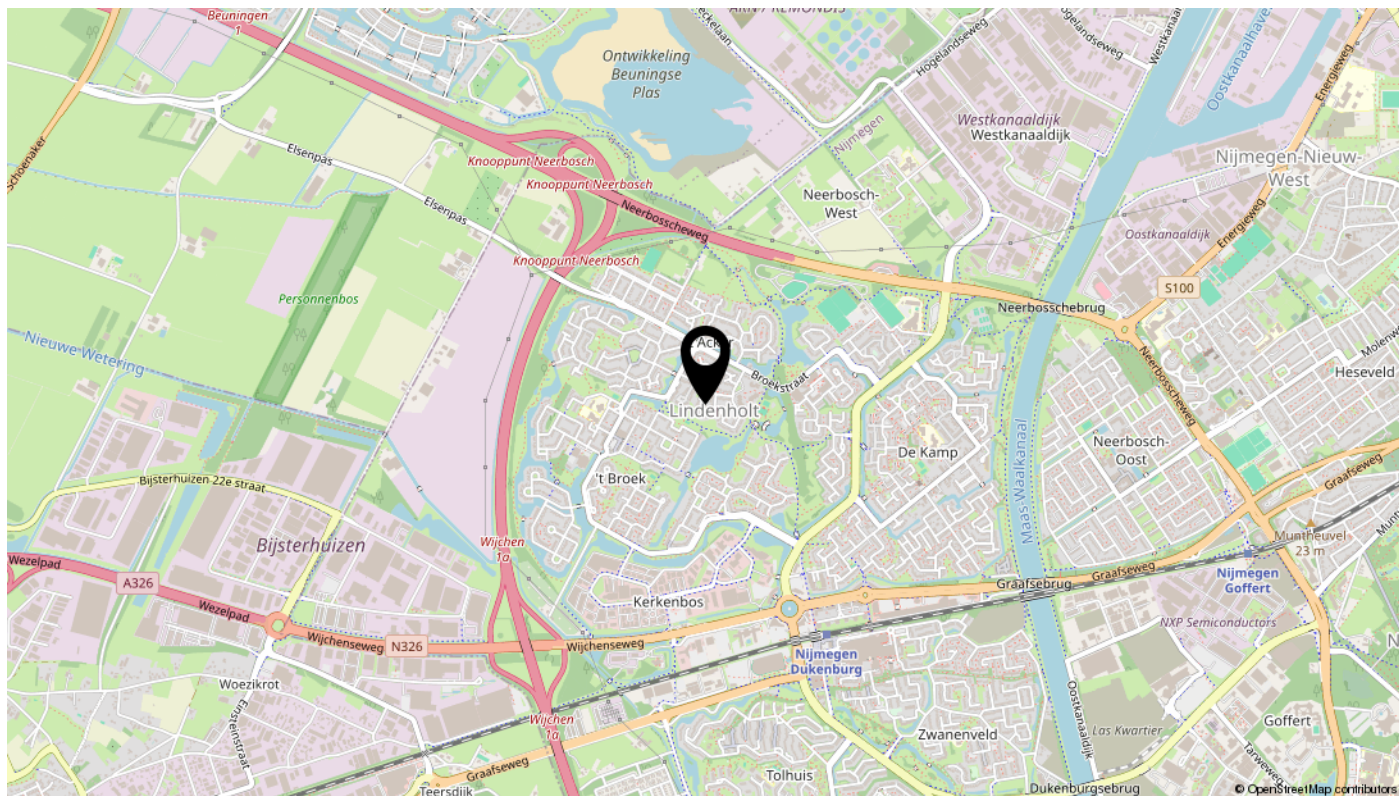
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026

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 databankenrecht.

Locatie



interesse

in deze mooie woning?

