



NIJMEGEN
Bolerostraat 5

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.

Bolerostraat 5



Rob Disbergen
Makelaars

6544 RG Nijmegen

024 356 62 63 | info@robdisbergen.nl
www.robdisbergen.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1960-1970

Soort:
eengezinswoning

Kamers:
5

Inhoud:
336 m³

Woonoppervlakte:
94 m²

Perceeloppervlakte:
136 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouw gebonden buiten ruimte:
-

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label:
C



Omschrijving

Ruim en comfortabel wonen met vier slaapkamers, een fijne tuin op het zuiden en volop groen in de omgeving!

Aan de Bolerostraat 5 in Nijmegen staat deze tussenwoning met energielabel C. Met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een praktische keuken en een vrijstaande berging is dit een fijne gezinswoning met een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken!

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in Nijmegen. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen en groenstroken, waardoor kinderen hier heerlijk buiten kunnen spelen. Ook voor een wandeling of fietstocht zijn er volop mogelijkheden, onder andere langs het Maas-Waalkanaal. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de omgeving te vinden. Daarnaast zijn het centrum van Nijmegen en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Hier woon je in een prettige woonomgeving met een mooie combinatie van rust, ruimte en voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk daglicht. De karakteristieke parketvloer en de deur met kleurrijk glas-in-lood geven de ruimte een sfeervolle uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Zo zijn ze uitstekend geschikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De overige twee slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douche en een wastafel.

Omschrijving

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douche en een wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop en een vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel beschikt deze kamer over extra daglicht en bruikbare ruimte. Hierdoor is dit een fijne extra slaapkamer, maar ook een ideale plek om bijvoorbeeld een rustige thuiswerkplek of hobbyruimte te creëren.

Op de overloop bevindt zich daarnaast ruimte voor de wasmachine en extra bergruimte.

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een fijne, ruime achtertuin. De tuin is gelegen op het zuiden, waardoor er op nagenoeg elk moment van de dag een plekje in de zon te vinden is. De achtertuin is ingericht met een terras direct achter de woning, een gazon en diverse groenborders. Hierdoor is er voldoende ruimte om buiten te zitten, te ontspannen of kinderen te laten spelen.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. De tuin beschikt daarnaast over een achterom, wat extra praktisch is in het dagelijks gebruik.

Voorts

- Bouwjaar: 1966;
- Woonoppervlakte: circa 94 m²;
- Energielabel C, geldig tot 27 juli 2036;
- 4 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Kunststof buitenkozijnen met isolerende beglazing;
- Dakisolatie aangebracht in 2017;
- Vloer-/bodemisolatie met Tonzon uit 2022;
- Verwarming en warm water via een eigen Nefit HR-cv-ketel;
- Vrijstaande berging van circa 7 m²;

Pluspunten

- + Ruime achtertuin op het zuiden met terras, gazon en vrijstaande berging;
- + Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers;
- + Lichte woonkamer met karakteristieke parketvloer;
- + Sfeervolle deur met kleurrijk glas-in-lood;
- + Praktische keuken met directe toegang tot de achtertuin;
- + Ruime achtertuin met terras, gazon en vrijstaande berging;
- + Energielabel C en diverse uitgevoerde isolatiemaatregelen;
- + Kindvriendelijke woonomgeving met speelgelegenheid en groen in de buurt;
- + Goede bereikbaarheid van winkels, scholen en uitvalswegen.



















Plattegrond

Bolerostraat 5 Nijmegen
Begane grond



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

Plattegrond

Bolerostraat 5 Nijmegen
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Bolerostraat 5 Nijmegen
Eerste verdieping

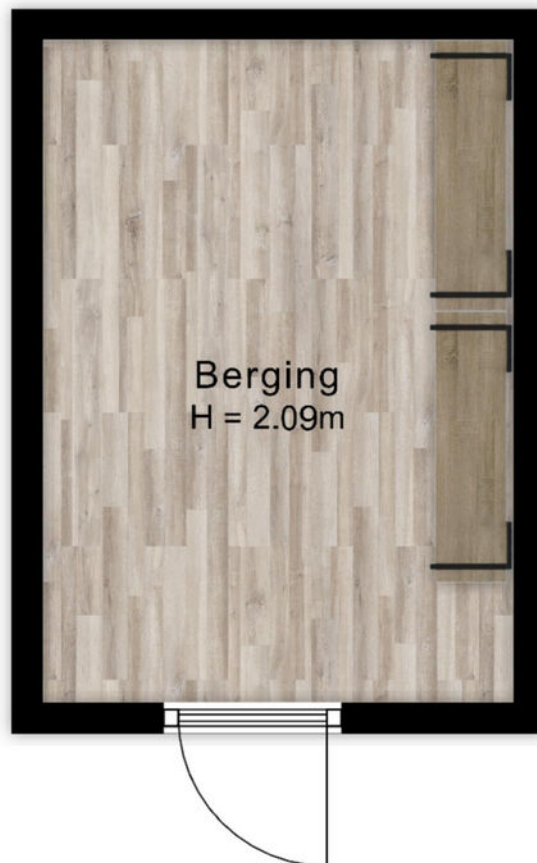


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Rob Disbergen Makelaars.

Plattegrond

Bolerostraat 5 Nijmegen
Berging

← 2.25 m →



3.17 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie

Perceel

As an elite cultural language, music has been

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.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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.

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bepalingen

Bepalingen bij het aangaan van koop bij Rob Disbergen Makelaars

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/ verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1991 zijn er mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is n.l. niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welk aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

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. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom / Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke

verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

Notariskeuze

Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien een tijdige keuze uitblijft zal Rob Disbergen Makelaardij o.g. een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper dient zorg te dragen dat er een definitief energielabel wordt aangevraagd. Eigenaren zijn verplicht bij verkoop een energielabel beschikbaar te stellen aan de koper.

Voorbehoud van financiering

Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom. De koper kan slechts ontbinden indien de mededeling goed is gedocumenteerd. Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan: Twee afwijzingen van twee afzonderlijke Nederlandse geldverstrekkende instellingen. In de afwijzingen dient minimaal te staan: de naam van de aanvrager(s), de reden van de afwijzing en het aangevraagde bedrag. U dient een financiering aan te vragen tegen de thans geldende voorwaarden en tarieven.

Onderhandelingspositie

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen

Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met

de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

Vraagprijs

Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende 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.

Totstandkoming koopovereenkomst

Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Bedenktijd

Koper heeft na de het sluiten van de overeenkomst drie dagen wettelijke bedenktijd. Komt er een koopovereenkomst tot stand na het bieden van de vraagprijs? Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is 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.

koopovereenkomst van de NVM niet of niet voldoende geregeld zijn. Deze clausules zullen wij ten allen tijden opnemen, mits van toepassing.

Systeem van verkoop

Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure.

Opties

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 wel eens over de gehele inhoud van de koopovereenkomst, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Indien er geen koopsom is afgesproken en niets is besproken over de inhoud van de koopovereenkomst, zal nimmer een optie worden gegeven.

Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen. Dit kan voorkomen, omdat bepaalde zaken in een standaard

Heeft u interesse?



Rob Disbergen
Makelaars

Hatertseweg 126
6533 AS Nijmegen

024 356 62 63
info@robdisbergen.nl
www.robdisbergen.nl

