

Roerstraat 7

6541 TB Nijmegen

woonoppervlakte 83 m^2
perceeloppervlakte 145 m^2
3 slaapkamers
koopregeling Koopvoorrang Nijmegen
te koop

Koopsom: € 410.000 k.k.

Driessen Makelaardij Nijmegen nijmegen@driessenmakelaardij.nl 024 - 360 70 55 www.driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Locatie

Roerstraat 7

6541 TB Nijmegen

€ 410.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	83 m^2
perceelopp.:	145 m^2
bouwjaar:	1930
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Neerbosch, sectie I, nummer 3671, perceelopp. 145 m^2, type geheel

gemeente Neerbosch, sectie I, nummer 3053, aandeel 1/17, type mandelig

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit
bouwjaar CV-Ketel:	2019
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	82 m^2
ligging:	zuiden
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

KOOPVOORRANG
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 voorrangsregeling? Maak dan uiterlijk 23 november 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Roerstraat 7 Nijmegen – Karakteristieke hoekwoning met volop mogelijkheden!

Op een fijne locatie in Nijmegen staat deze karakteristieke hoekwoning met een charmante uitstraling en volop mogelijkheden om er een heerlijk thuis van te maken. De woning valt op door de fraaie bakstenen gevel, de karakteristieke kapconstructie en de groene kozijnen die mooi aansluiten bij het authentieke karakter.

Dankzij de hoekligging beschikt de woning over een eigen zijpad met toegang tot de achtertuin. De woning heeft een praktische opzet en biedt een mooie basis voor wie op zoek is naar een huis dat geheel naar eigen smaak en woonwensen kan worden ingericht.

Indeling

Begane grond:
Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over meerdere raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek en een fijne eethoek.

Vanuit de woonkamer bereik je de separate keuken, die is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Aansluitend bevindt zich een tweede hal met toegang tot de achtertuin en de badkamer met douche en toilet.

Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en een tweede badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over meerdere raampartijen. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer. De derde slaapkamer bevindt zich in de uitbouw aan de zijkant van de woning en heeft eveneens daglichttoetreding via de aanwezige ramen.

De badkamer op deze verdieping is compact en voorzien van een wastafel en douche, deze is al enige tijd niet meer in gebruik.

Buitenruimte:
De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van verhoogde borders. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting biedt de tuin een praktische buitenruimte die naar eigen wens verder kan worden aangekleed. Via de eigen zijingang is de achtertuin ook buitenom bereikbaar.

Een woning met karakter en potentie, waar je met de juiste ideeën een heerlijk thuis van kunt maken!

Bijzonderheden:
- Drie slaapkamers
- Tweede badkamer op de begane grond
- CV-ketel; Nefit Proline bouwjaar 2019
- Energielabel A
- Achtertuin gelegen op het zuiden
- Inmeting perceel door Kadaster, kosten zijn voor de koper.

Weet wat je koopt
Deze woning is bouwkundig gekeurd. Het rapport kunt je inzien bij de makelaar.

Notaris

Een goede notaris is belangrijk. Daarom werkt woningcorporatie Portaal met een vaste projectnotaris: LV-Notarissen in Nijmegen. Het is niet mogelijk de eigendomsoverdracht bij een andere notaris te regelen.

Zelf wonen
Woningcorporatie Portaal zet zich in voor goede woningen en wijken. De verkoop van deze woning zorgt voor een betere verdeling van koop- en huurwoningen in deze wijk. Als je deze woning koopt, dan bent je verplicht om er zelf te gaan wonen. Het is niet de bedoeling dat de woning door derden wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de akte van levering.

Foto's









Foto's

















Foto's

















Foto's

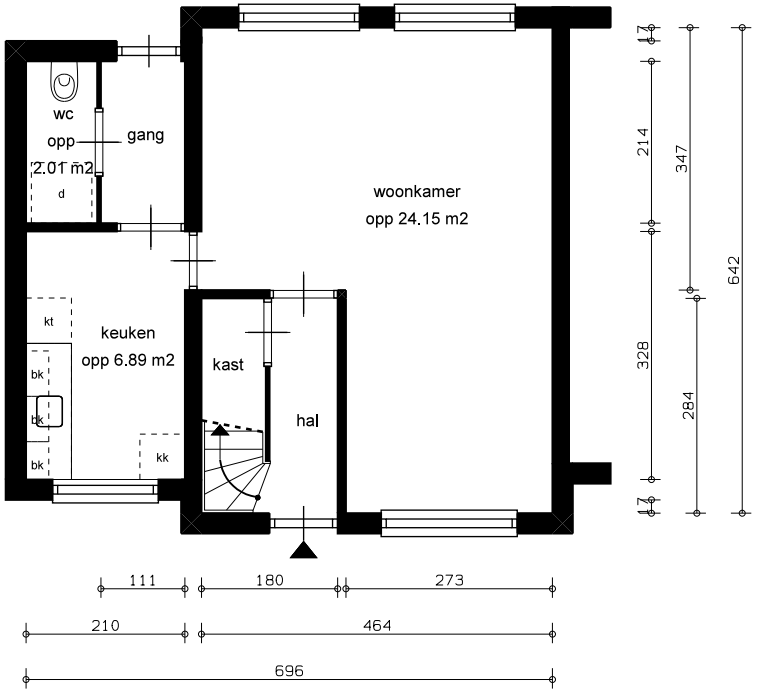


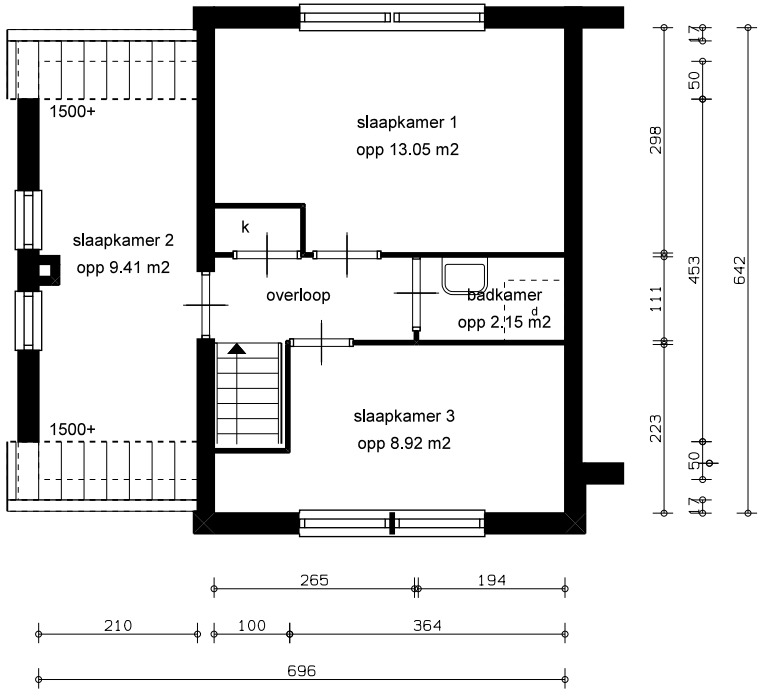












LEGENDA

- k = kast
- = leidingschacht
- mk = meterkast
- bk = bovenkast
- d = douche
- kk = opstelplaats koelkast
- kt = opstelplaats kooktoestel
- vw = opstelplaats vaatwasser
- wm = opstelplaats wasmachine

GBO

totaal woning opp 81.07 m2

0 1 2 3 4m

PORTAAL

straatnaam + huisnummer	Roerstraat 7			complex:	1038
schaal:	1:100	referentie:	1038tekening	datum:	29-04-2014	woningtype:	P
formaat:	A4 (210*297mm)	getekend door:		correctie:		plaatsnaam:	Nijmegen
aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden, maten ter plaatse controleren.				printdatum	29-04-2014	VHE-NR:	101519

Kadastrale kaart

> Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

DATUM
02 november 2026

ONDERWERP
Leveringsbevestiging order 5001034270

CONTACTGEGEVENS
Klantcontactcenter

BLAD
1 van 1

BIJLAGEN
1

Geachte heer/mevrouw,

Het Kadaster heeft een verzoek van u ontvangen een of meer kadastrale percelen te splitsen. Dit verzoek is verwerkt op 02-11-2026.

Perceel Neerbosch I 3358 is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

perceelnummer	**oppervlakte (in m^2)**
3671	145
3672	202

De oppervlakte en de grenzen van de nieuwe percelen zijn definitief.

In de toegevoegde kaartbijlage wordt de ligging getoond van de nieuw gevormde percelen met bijbehorende kadastrale aanduidingen.

Als u nog vragen heeft, kunt u op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur contact opnemen met ons klantcontactcenter op telefoonnummer (088)1832200, optie 1.

Onze medewerkers staan u graag te woord. Wij verzoeken u het ordernummer (5001034270) bij de hand te houden, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Hans van den Bemt
Hoofd Klantinteractie

Kaartbijlage 1

Legenda

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
12 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Door splitsing gevormde percelen

0 m 2 m 10 m

Kadastrale gemeente	NEERBOSCH
Sectie	I
Perceel	3358

Aan deze weergave van het splitsingsresultaat 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.



Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Stichting Portaal heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan Driessen Makelaardij Nijmegen verstrekt. Daarnaast wordt er gebruikt van de presentatiediensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, het object wilt bezichtigen, een bod uit wilt brengen of wilt inschrijven kun je rechtstreeks contact opnemen met Driessen Makelaardij Nijmegen op telefoonnummer 024 - 360 70 55 of per mail nijmegen@driessenmakelaardij.nl.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘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

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.

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.

Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

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.

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.