



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 275.000 k.k.

6

**POLDERSTRAAT**

**NIJMEGEN**

0487-518930  
info@delorijnmakelaars.nl  
www.delorijn.nl

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
bovenwoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
62 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
213 m<sup>3</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
3

**SLAAPKAMERS:**  
2



**BOUWFORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
appartement  
E  
1958  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk, vrij uitzicht

**TUIN:**

undefined m<sup>2</sup>

**BERGING:**

inpandig

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ISOLATIE**

dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een gunstig gelegen en instapklaar appartement in Nijmegen? Neem dan vooral een kijkje in Polderstraat 6. Het appartement beschikt met haar 62 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte over handig ingedeelde leefruimtes, twee slaapkamers, een berging van 6 m<sup>2</sup>, en een balkon met een fraai uitzicht. De combinatie van moderne afwerking, grote hoeveelheid aan daglicht en het sfeervolle karakter maken dit een absoluut bewonderingswaardig object!

Bent u geïnteresseerd in dit appartement uit 1958, en wilt u het graag bezichtigen? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond.

In de geliefde wijk Hatertse Hei vindt u veel voorzieningen op korte afstand. Zo zijn de hogeschool de Han, een ziekenhuis en meerdere bossen zijn op loopafstand. Ook winkels als de Albert Heijn XL, een drogisterij en een fitness school zijn op loopafstand te vinden. Het gezellige en karakteristieke centrum van Nijmegen is op fietsafstand, openbaar vervoer is beschikbaar in de vorm van een aantal bushaltes op loopafstand en een treinstation bevindt zich op fietsafstand.

Wilt u graag uitwijken naar een nabijgelegen stad? Dan is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 9 minuten rijden.

De indeling is als volgt:

Begane grond :

Centrale entree, brievenbussen en trappenhuis. In het souterrain bevindt zich nog een privé berging van 6 m<sup>2</sup>.

Appartement op de eerste verdieping:

Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot iedere ruimte van deze woning, bestaande uit: twee slaapkamers, de woonkamer, de eetkamer, de keuken, de badkamer, een opbergkast en het toilet. De twee slaapkamers zijn netjes vormgegeven en respectievelijk 7 en 9 vierkante meter. Ook heeft u de mogelijkheid om een van de kamers in te richten als hobbykamer of werkkamer. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en beschikt over een groot raam met een fraai uitzicht over de groene omgeving. Ook in de gesloten keuken voorzien van alle nodige benodigdheden is een grote hoeveelheid aan daglicht te genieten. Deze is in rechte opstelling en beschikt over toegang tot het balkon op het westen. Via de keuken bereikt u de badkamer die beschikt over een douche en een wastafel en is tevens volledig betegeld. Het separaat toilet is via de hal te bereiken en is voorzien van een wc-fonteintje.

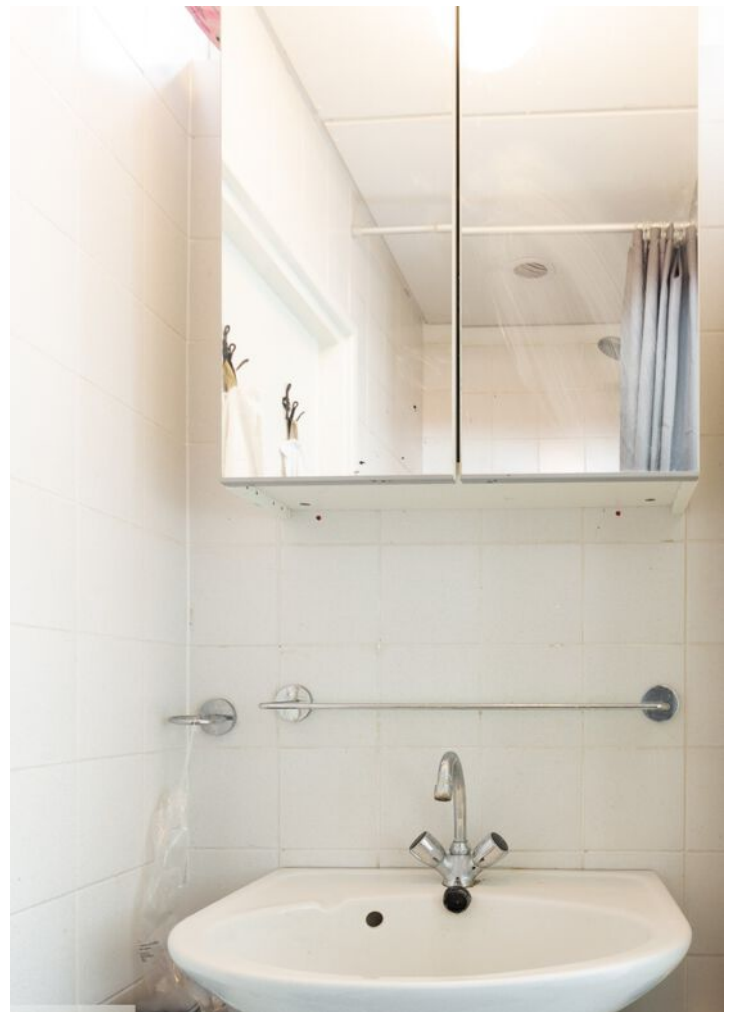
Op de tweede verdieping is een bergruimte van circa 5 vierkante meter, deze kan na een simpele verbouwing als opslagruimte worden gebruikt.

Bijzonderheden:

- Instapklaar appartement te Nijmegen
- Gunstig gelegen t.o.v. vele voorzieningen
- Supermarkt, bushalte en meerdere bossen op loopafstand
- Twee slaapkamers
- Balkon op het westen met fraai uitzicht
- Privé berging van circa 6 vierkante meter
- Ruime woonkamer in open verbinding met de eetkamer

# KAMER ENSUITE





A balcony with a green metal railing overlooking a lush garden. The railing has a thick, textured top rail. In the background, there are various trees, some with autumn-colored leaves, and buildings under a cloudy sky. A white object is partially visible behind the railing in the lower right.

# 'BALKON OP HET WESTEN'

# ENTREE EN 2 SLAAPKAMERS









# MEETRAPPORT

Object&co

## Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBAASEERD OP DE NEN 2580:2007/CL1:2008				
	Datum Meetrapport	10 oktober 2022	Meetschijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	11 oktober 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapporu&co	OC-2022-99494	Opmerker	Maurice Sportslede						
	Meetschijf/Kaas Type	A	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetschijf/A:							
	Afkes	Polderstraat 6	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingereguleerd.							
	Postcode/Plaats	6533XN Nijmegen								
	Opdrachtgever	De Lerij in Meiselaars O/G BV.	Object&co stelt meetrapport op, conform de door de NEN in 2007 in 2007:							
	Afkes	Coorstraat 8	2013: Vrijstelling van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met aanmeldingsformulier							
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten	2008* in combinatie met de hiervoor afgeleverde Meetrapport en de Meetrapport de locatie							
			gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 en de Meetrapport de locatie							
			bruto inhoud volgens NEN 2580* in de 2015-versie vastgesteld door							
			NEN, het Nederlandse Meetrapport, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de							
			Maatschappij.							
Object oppervlakte per afkleding	PRE-BVO-AFTREK	BVO	BVO-AFTREK	POST-BVO-AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007		OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vloer/Schalplaat	Bruut vloeroppervlakte	Totaal oppervlakte	Ruimte met beperkte staalhoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige leegstaande ruimte	Gebouwebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud
	> 4 m2	(excl. Vloer etc > 4 m2)	(BVO-NVO)	> 4 m2 & Niet toegerekende ruimten	< 1,50 m	F	F	G	H	I
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Appartement	0,00	75,10	9,30	0,00	0,00	62,50	0,30	3,00	0,00	213,37
Woon-/keukenruimte	-	71,10	8,60	-	-	62,50	-	-	-	211,88
Balkon (plek voor auto)	-	3,50	0,50	-	-	-	0,30	3,00	-	-
Meterkast	-	0,50	0,20	-	-	-	-	-	-	1,49
Extra	0,00	8,50	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	18,70
Bereikte	-	8,50	2,10	-	-	-	-	-	-	6,40
<b>Totale gehele Perceel</b>	<b>0,00</b>	<b>83,60</b>	<b>11,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62,50</b>	<b>0,30</b>	<b>3,00</b>	<b>6,40</b>	<b>232,07</b>
Procentueel van BVO	100%	13,64%	0,00%	0,00%	74,78%	0,36%	3,59%	2,66%		
<b>Totale Woning</b>		<b>71,60</b>		<b>T.b.v. Funda opgave in rood --&gt;</b>		<b>62,50</b>	<b>0,30</b>	<b>3,00</b>	<b>6,40</b>	<b>213,37</b>

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

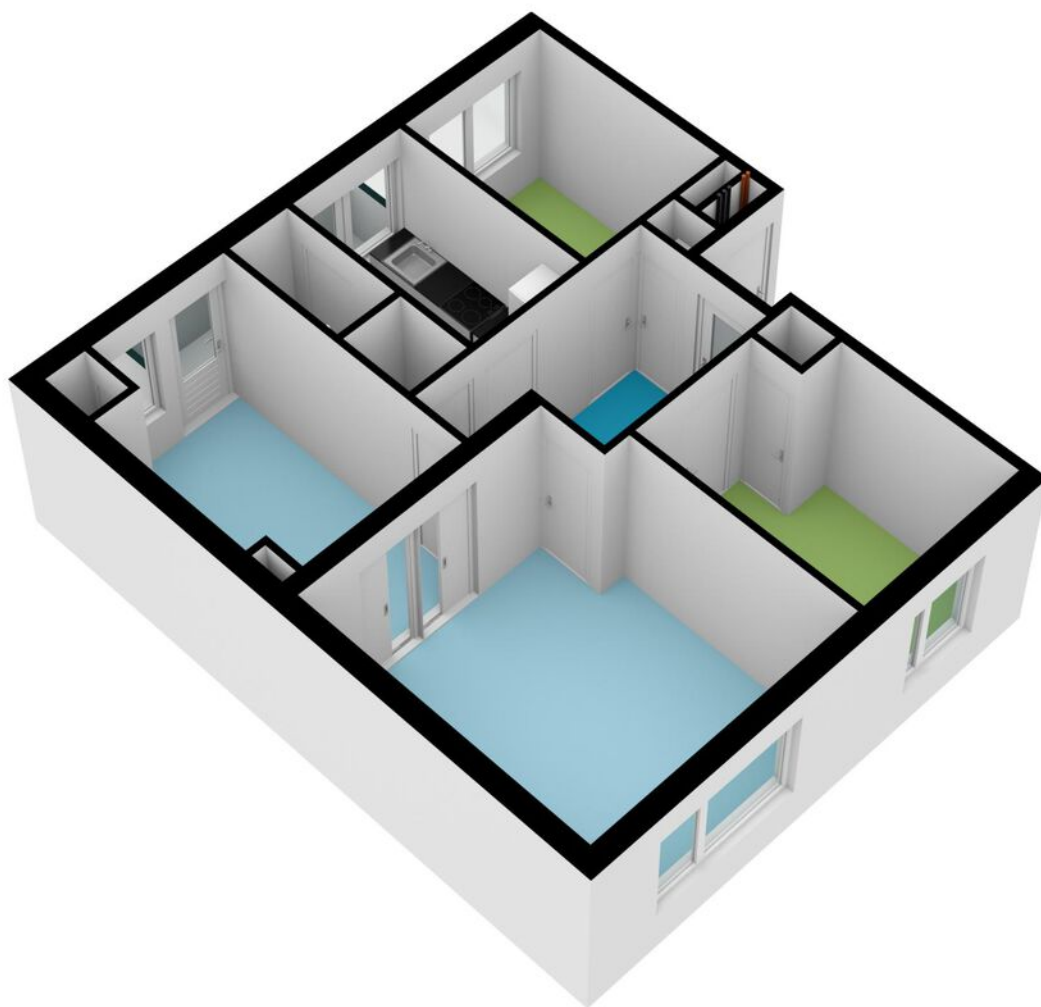
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, anders na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

# APPARTEMENT

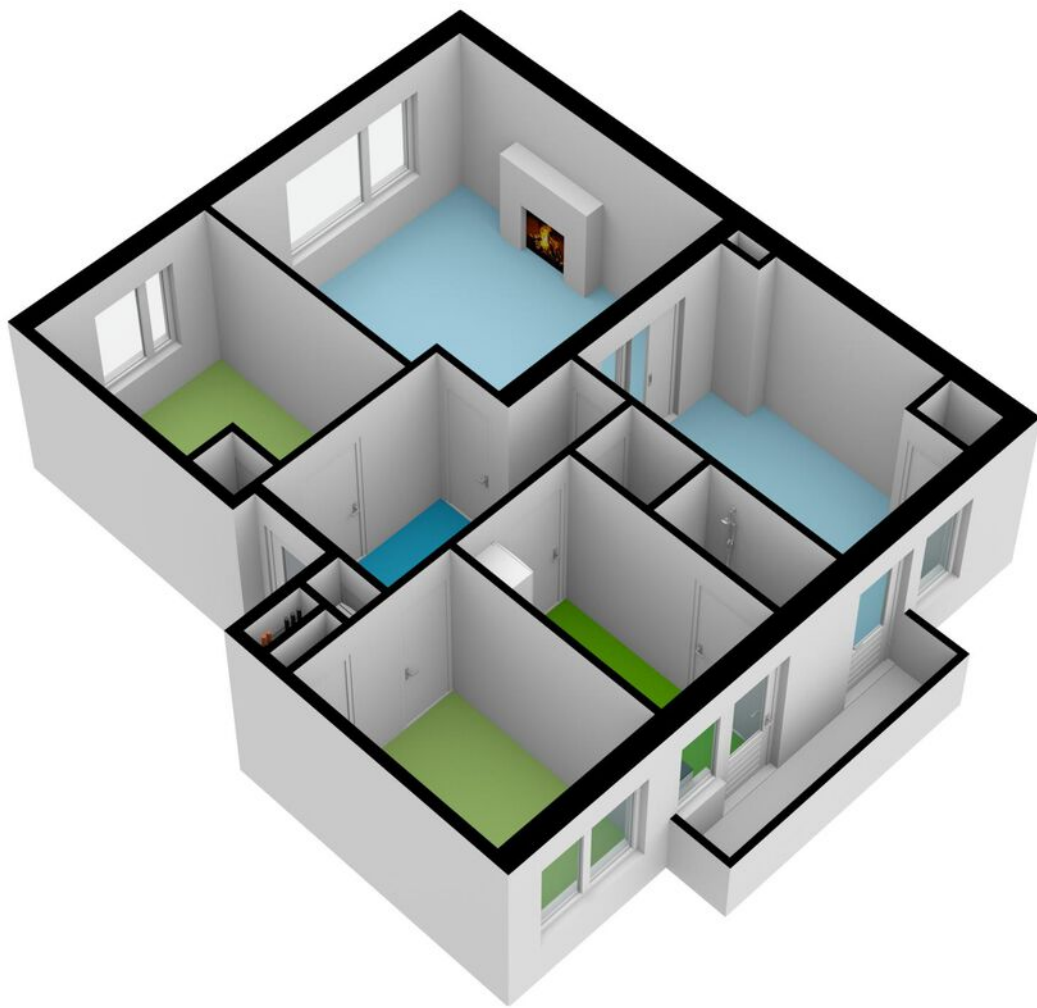


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND 3D

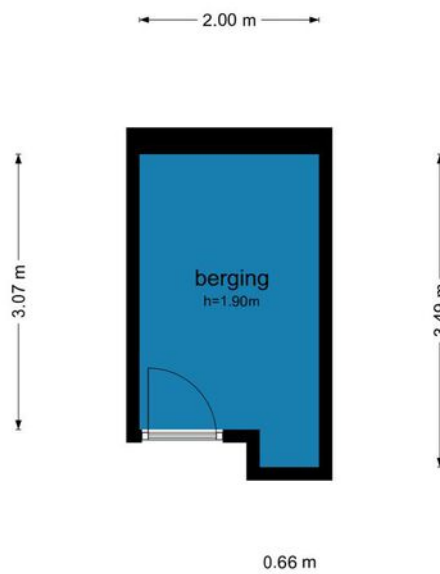


# PLATTEGROND 3D



# INPANDIGE BERGING

Polderstraat 6 - Nijmegen  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

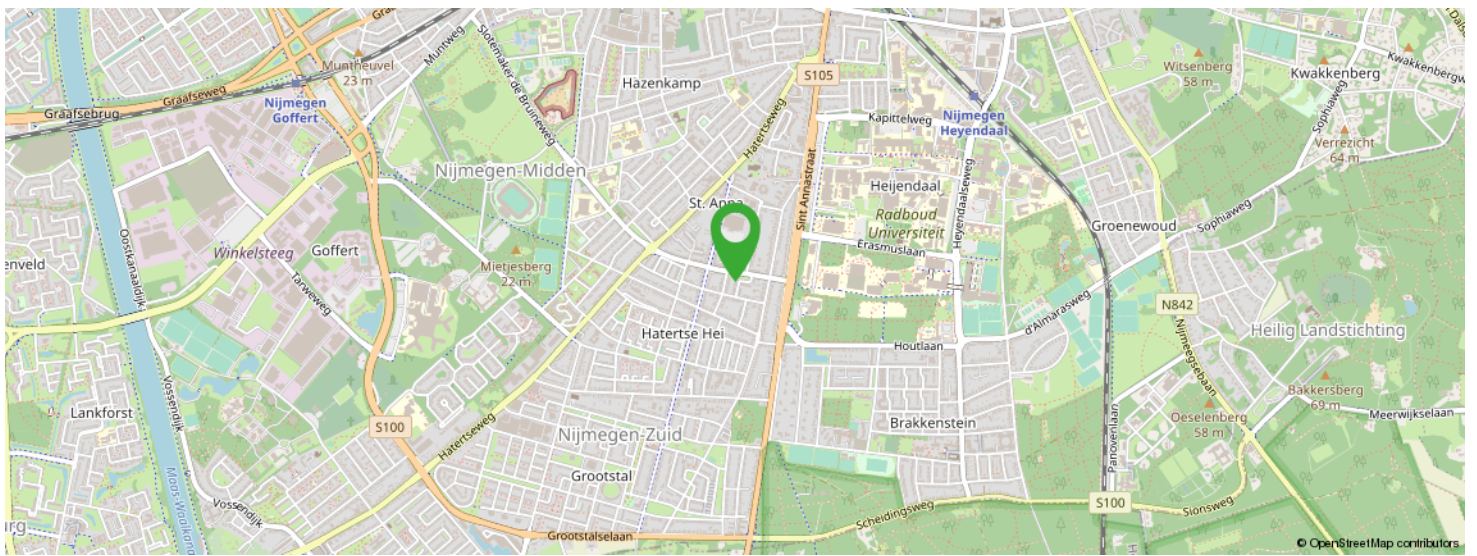
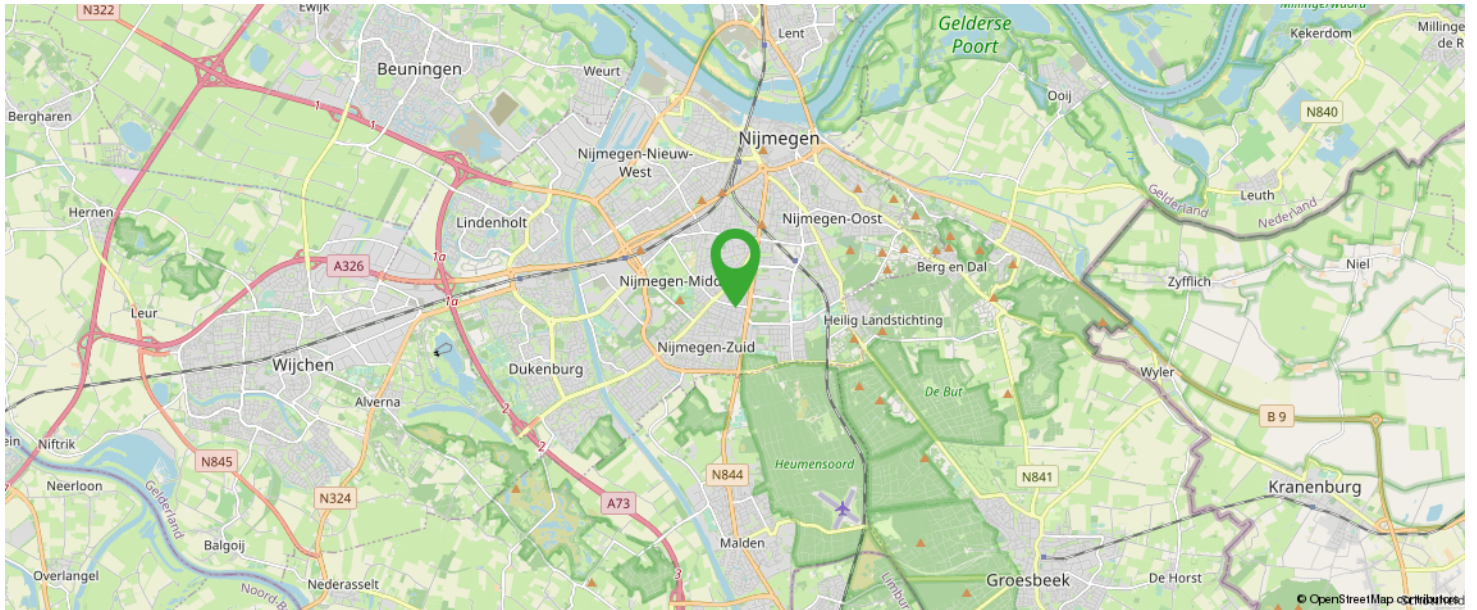


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4032</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

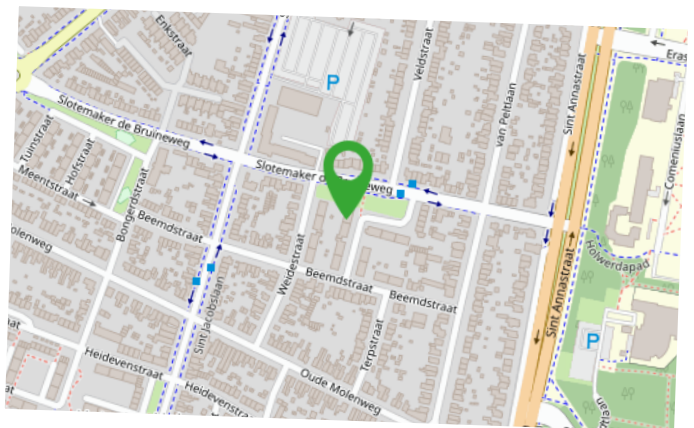
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# MEEST GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend 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.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging 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.

## 5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## 6. Wat is een optie?

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 eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## 8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

# EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

**Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op [www.delorijn.nl](http://www.delorijn.nl).**

## Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelijke) koop. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930  
info@delorijnmakelaars.nl  
www.delorijnmakelaars.nl

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**De Lorijn Makelaars O.G.**

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

[info@delorijnmakelaars.nl](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijn.nl](http://www.delorijn.nl)



  
**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—