



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

59

KAAPLANDSTRAAT

NIJMEGEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
148 m²

INHOUD:
527 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
168 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
A
2016
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

62 m²

BERGING:

aangebouwd hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Op een ideale locatie nabij het centrum van Nijmegen en tegelijkertijd in de rust van een groene woonwijk, ligt deze instapklare hoekwoning. De energiezuinige woning is hoogwaardig afgewerkt: denk aan de strakke open keuken met luxe apparatuur, de moderne badkamer met inloop regendouche en stijlvolle waskommen en de laminaatvloeren met vloerverwarming. Met een royale woonkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een riante zolder met nog eens twee kamers, is er ook meer dan genoeg leefruimte. De grote raampartijen bieden een mooi en vrij uitzicht over de omgeving, en via grote openslaande deuren loopt u eenvoudig de tuin in. Deze geniet een ideale ligging op het zuidwesten, zodat u de hele dag door kunt genieten van de zon op het ruimte terras. De tuin is te bereiken via een achterom, zodat u uw fietsen eenvoudig kunt stallen in de berging.

De woning is gelegen op slechts 10 minuten fietsen van het bruisende centrum van Nijmegen, en tegelijkertijd in de rust van een kindvriendelijke woonwijk. In het centrum kunt u terecht voor uw favoriete winkels, gezellige horecagelegenheden en diverse uitgaansfaciliteiten. Daarbij zijn er meerdere supermarkten gelegen op loopafstand van de Kaaplandstraat, zodat uw dagelijkse boodschappen binnen no time binnen zijn. Voor een wandeling in de natuur hoeft u ook niet ver te zoeken: u staat binnen 5 minuten fietsen aan de rand van het uitgebreide Goffertpark, en binnen 10 minuten fietsen kunt u al wandelen in de uiterwaarden van de Waal! De woning zelf is gelegen aan de rand van de wijk met vrij uitzicht op een groene speeltuin. Door deze autoluwe ligging, de aanwezigheid van diverse speeltuinen én een breed aanbod aan onderwijs en sportfaciliteiten op loopafstand, is dit een ideale locatie voor opgroeiende kinderen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de A73, het station is 8 minuten fietsen, de bushalte is om de hoek, en u kunt vrij parkeren voor de deur.

Indeling van de woning

Begane grond:

De hal van de woning biedt toegang tot de woonkamer met halfopen keuken. De woonkamer is royaal van opzet en geniet een prachtige lichtinval door de tuingerichte raampartijen en openslaande deuren naar buiten. Daarbij is het vertrek voorzien van een comfortabele laminaatvloer met vloerverwarming. De woonkamer en keuken staan mooi met elkaar in open verbinding; maar als u richting de keuken loopt passeert u eerst nog een handige inbouwkast en de trap naar de eerste verdieping. De moderne keuken is U-vormig opgezet en voorzien van luxe apparatuur, waaronder een ingebouwde oven, magnetron, koelkast, een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Naast het kookgedeelte is ruimte voor een grote eettafel, zodat u hier het gevoel hebt van een echte woonkeuken. De grote raampartijen bieden ten slotte mooi zicht op de straat.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de hal, de badkamer en drie slaapkamers. De badkamer is modern vormgegeven en hoogwaardig afgewerkt. De ruimte is geheel betegeld, er is een hangtoilet, een douche met regendouchekop en een wastafelmeubel met twee stijlvolle waskommen. Ook de slaapkamers zijn allen hoogwaardig afgewerkt en direct in te richten. Twee slaapkamers beschikken over strakke laminaatvloeren, en de master bedroom is voorzien van zacht hoogpolig tapijt. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Ook de gehele zolder is direct in te richten: hier vindt u twee grote vertrekken met eigentijdse laminaatvloeren en strakke wanden. Het grootste vertrek wordt mooi verlicht door een grote dakkapel die tevens extra ruimte creëert – thans in gebruik als werkhoeek. De tweede kamer beschikt over handige knieschotten en aansluitingen voor uw wasmachine en droger.

Exterieur:

Via de openslaande deuren in de woonkamer loopt u eenvoudig de tuin in. Deze is zeer onderhoudsarm door de betegeling, waardoor u tevens heerlijk veel terrasruimte tot uw beschikking hebt. De verschillende zit- en eethoekjes die u hierdoor kunt creëren ontvangen bovendien de hele dag door zon, door de ideale tuinligging op het zuidwesten! Voor nog wat extra groen zijn er in de borders bomen en planten te vinden, en is er weelderige klimop aan de schutting. Door de aanwezigheid van een achterom kunt u uw fietsen ten slotte eenvoudig stallen in de berging.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning met vrij uitzicht
- Drie slaapkamers en twee extra kamers op zolder
- Hoogwaardige afwerking
- Luxe keukenapparatuur
- Moderne badkamer met regendouche en twee waskommen
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en eerste verdieping
- Openslaande deuren naar tuin
- Grote tuin op het zuidwesten, met achterom en berging
- Energiezuinig
- Volledig geïsoleerd
- Volledig dubbel glas
- Mechanische ventilatie



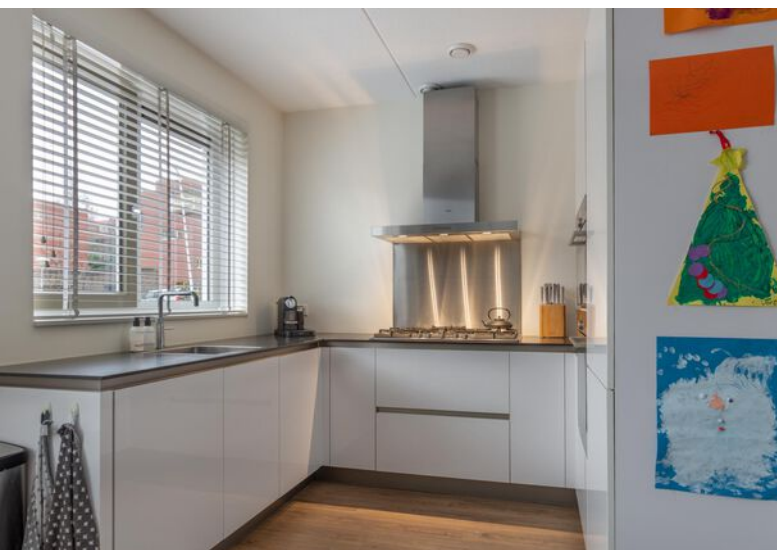
**'Ruime en
lichte
woonkamer'**

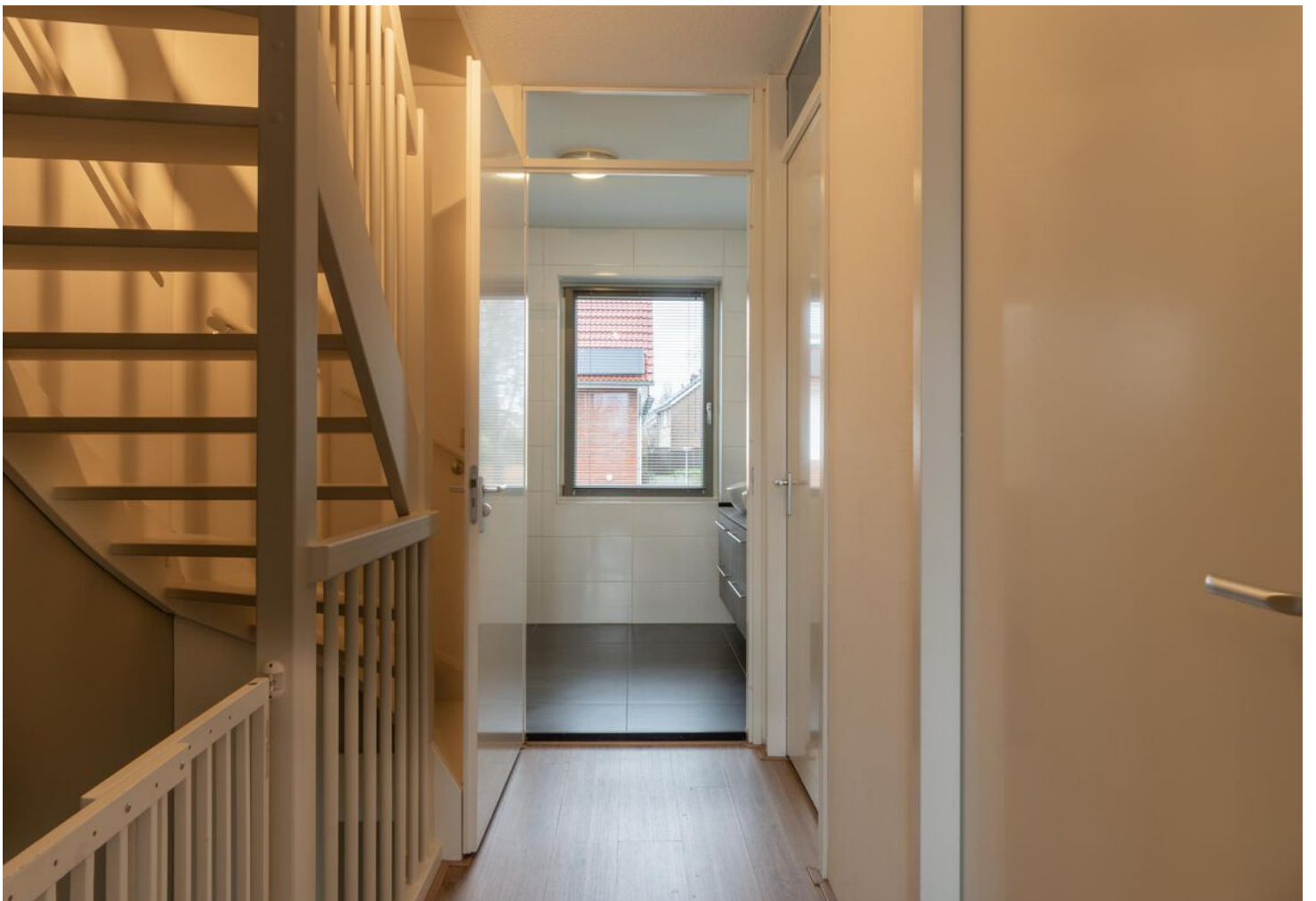
WOONKAMER





WOONKEUKEN





BADKAMER



SLAAPKAMERS







ACHTERTUIN



STRAATBEELD



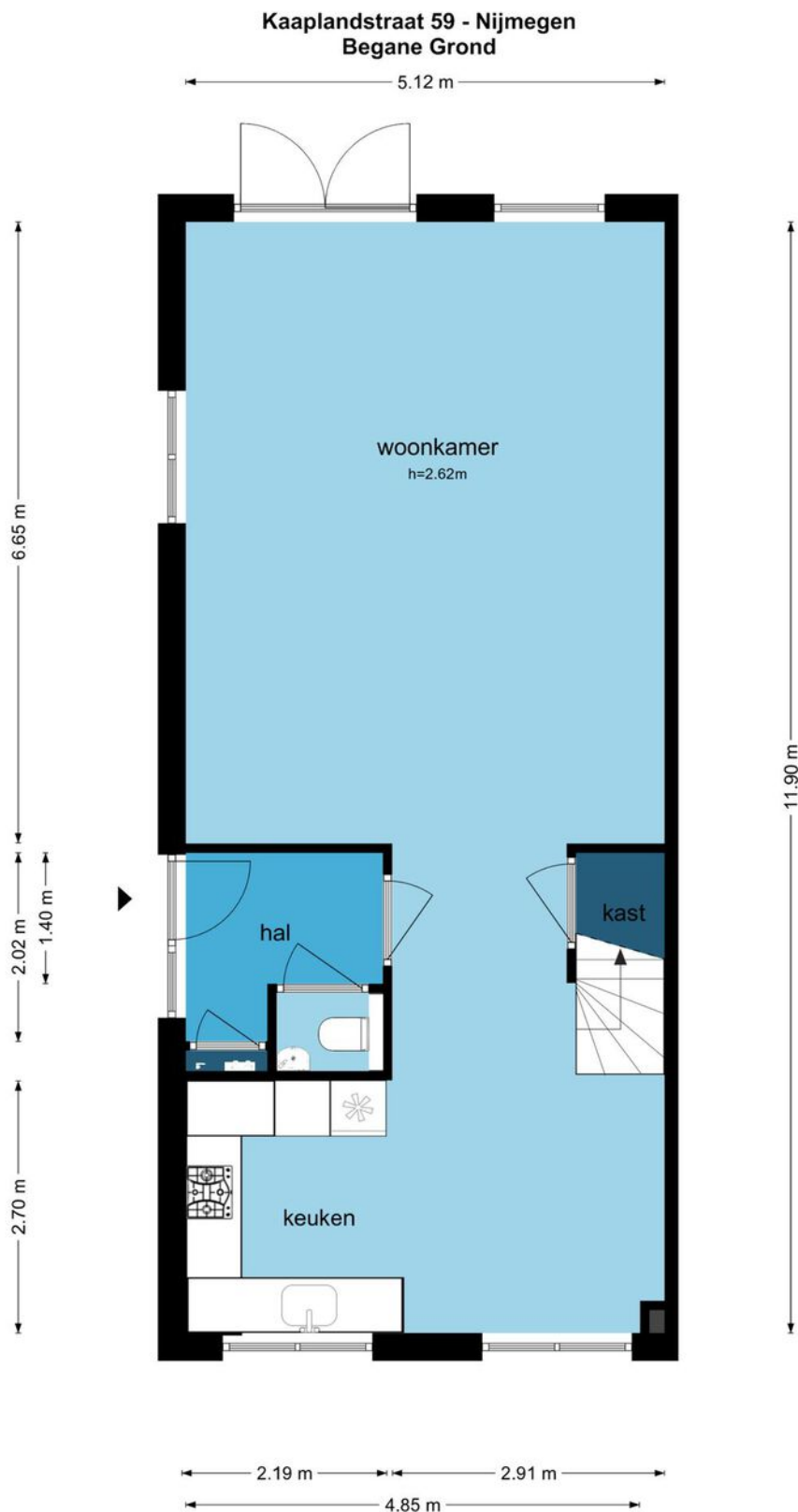
MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertificaat

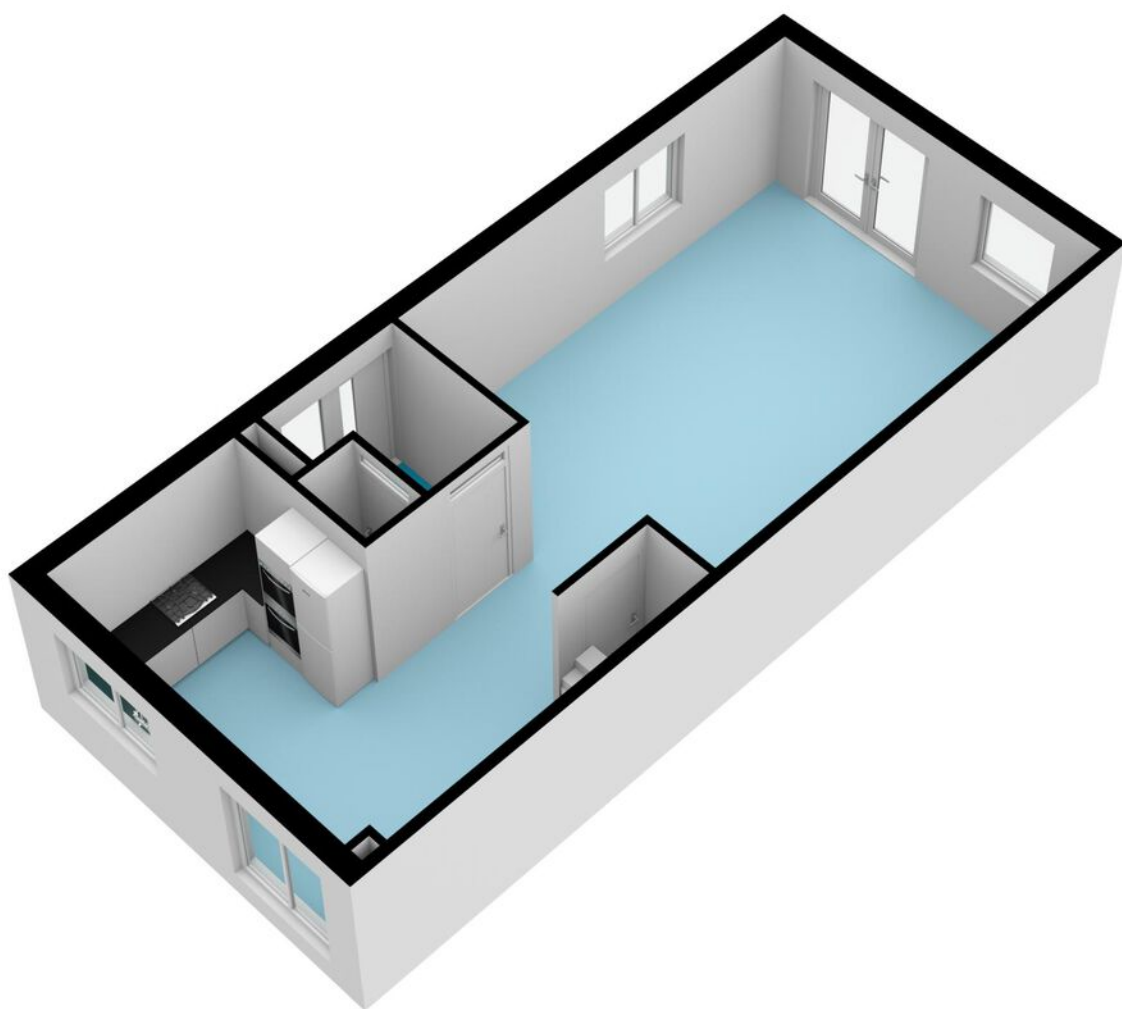
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	20 december 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	21 december 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-102510	Opnemer	Maurice Sporklede						
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief						
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
Adres		Kaaslandstraat 59	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
Postcode/Plaats		6543PC Nijmegen								
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G BV	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte waarden volgens NEN 2580 en de Meetinstructie bepalen bruto inhoud waarden volgens NEN 2580 in de 2014 versie vastgesteld door NENL VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarder overname.							
Adres		Geerstraat 8								
Postcode/Plaats		6651 CA Druten								
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vloer/Schalplaat	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m2)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verkeersruimte > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud M3
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	69,60	8,70	0,00	0,00	60,90	0,00	0,00	251,07
	Woon-/werkruimte	-	69,60	8,70	-	-	60,90	-	-	251,07
	Eerste Verdieping	0,00	56,40	7,70	0,00	0,00	48,70	0,00	0,00	167,51
	Woon-/werkruimte	-	56,40	7,70	-	-	48,70	-	-	167,51
	Tweede Verdieping	0,00	56,40	7,70	10,20	0,00	38,50	0,00	0,00	128,34
	Woon-/werkruimte	-	56,40	7,70	10,20	-	38,50	-	-	128,34
	Extra	0,00	7,20	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,10
	Berging (EXT)	-	7,20	1,10	-	-	-	-	-	6,10
	Totaal geheel Perceel	0,00	189,60	25,20	10,20	0,00	148,10	0,00	0,00	6,10
	Procentueel tot BVO	100%	15,29%	5,38%	0,00%	78,11%	0,00%	0,00%	3,22%	
	Totaal Woning		182,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		148,10	0,00	0,00	6,10
										526,92

BEGANE GROND



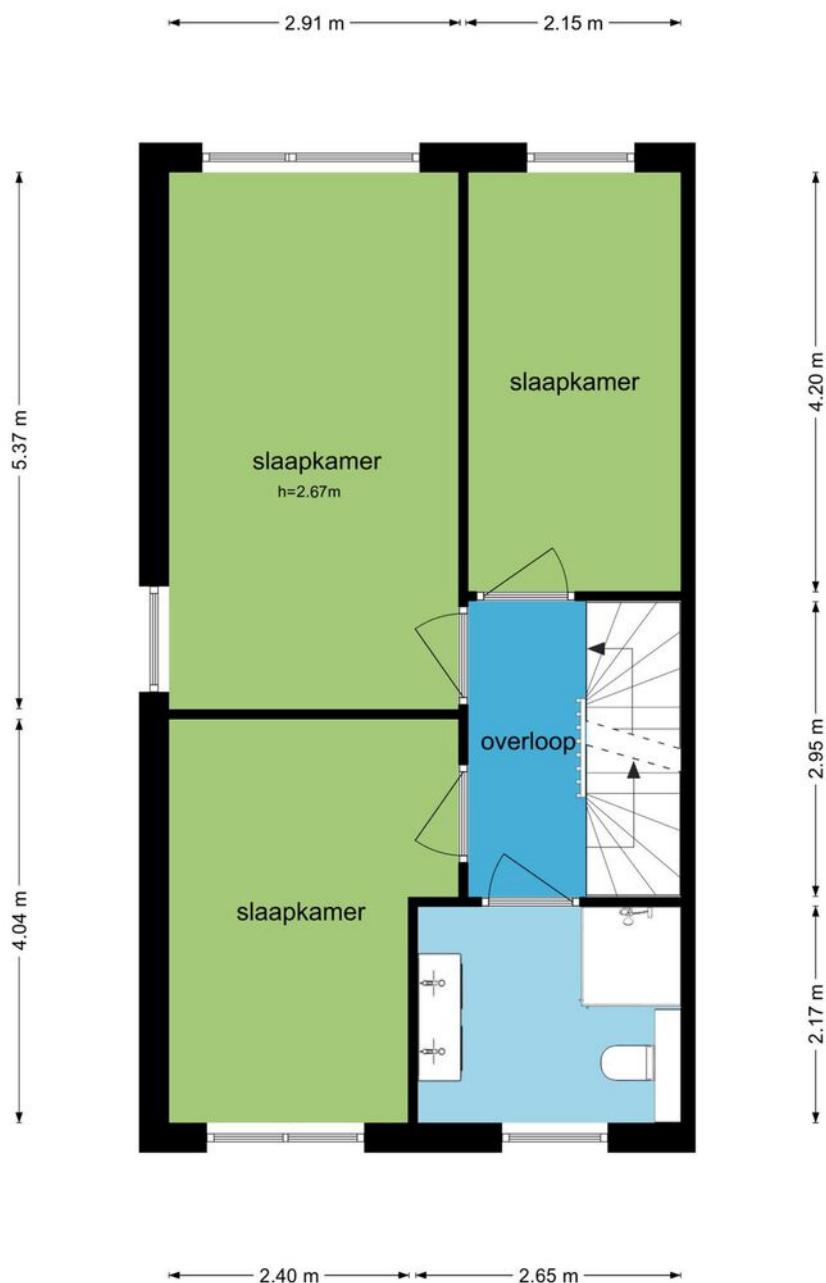
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND 3D



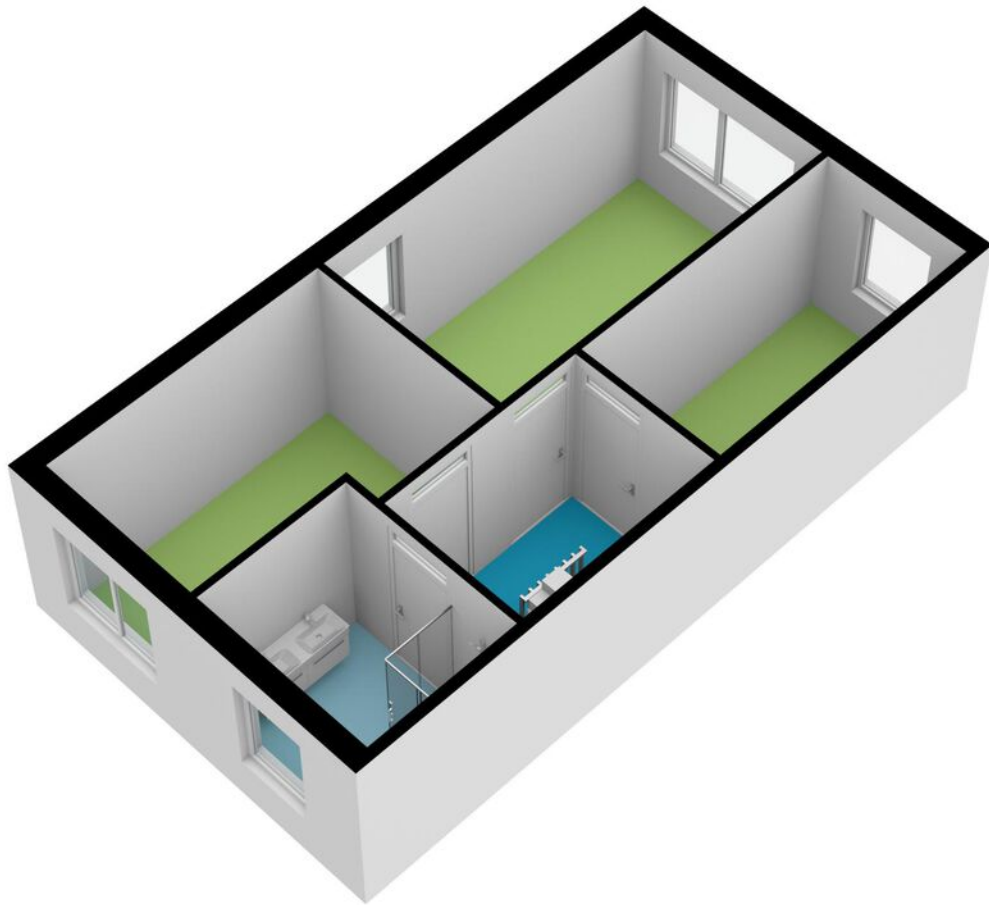
EERSTE VERDIEPING

Kaaplandstraat 59 - Nijmegen
Eerste Verdieping

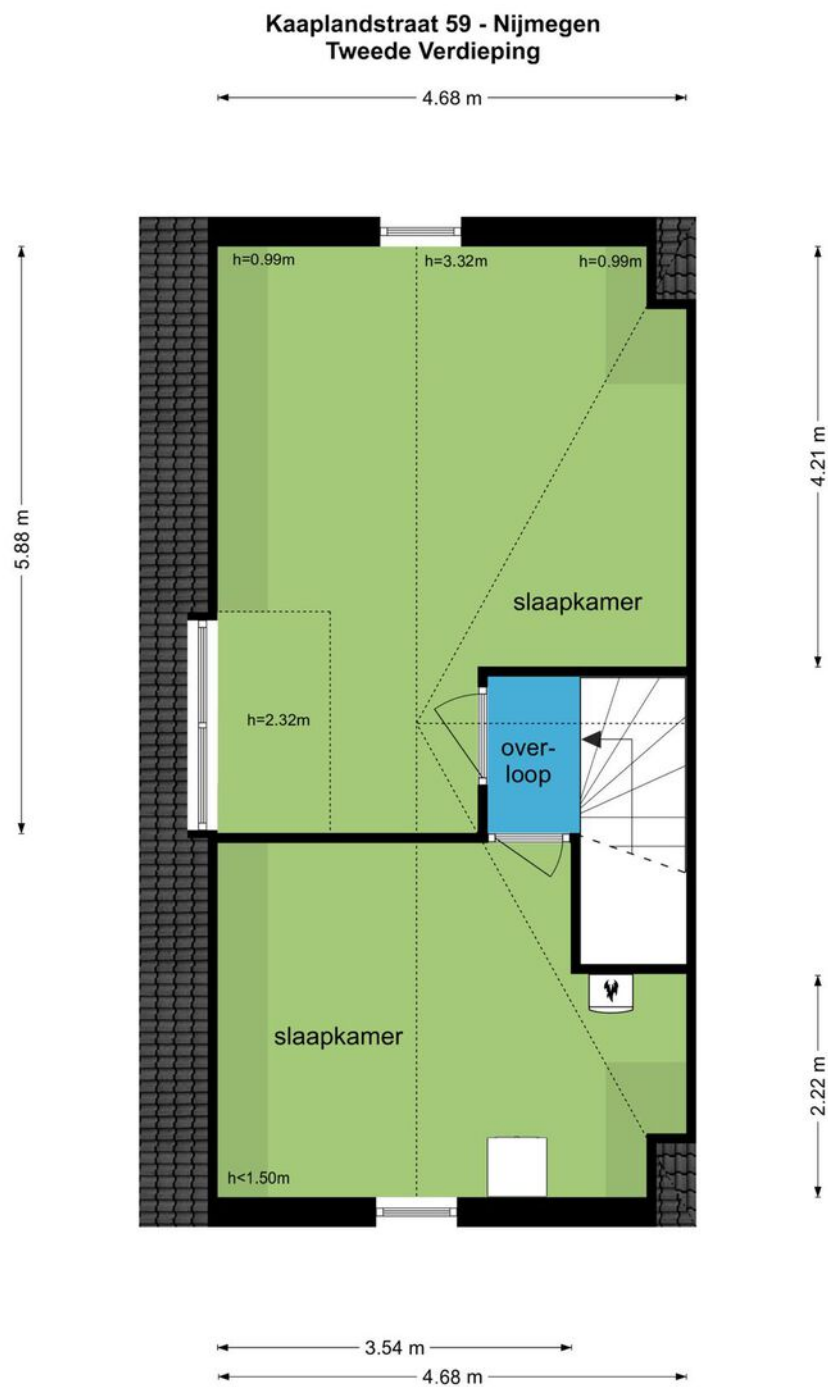


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D

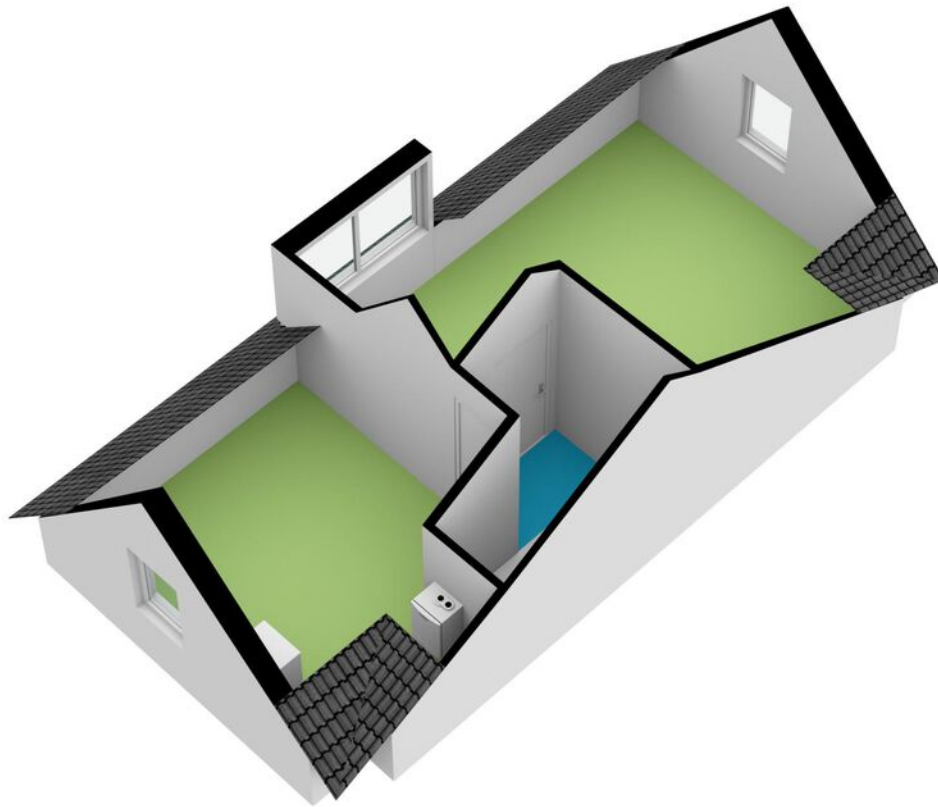


TWEEDE VERDIEPING

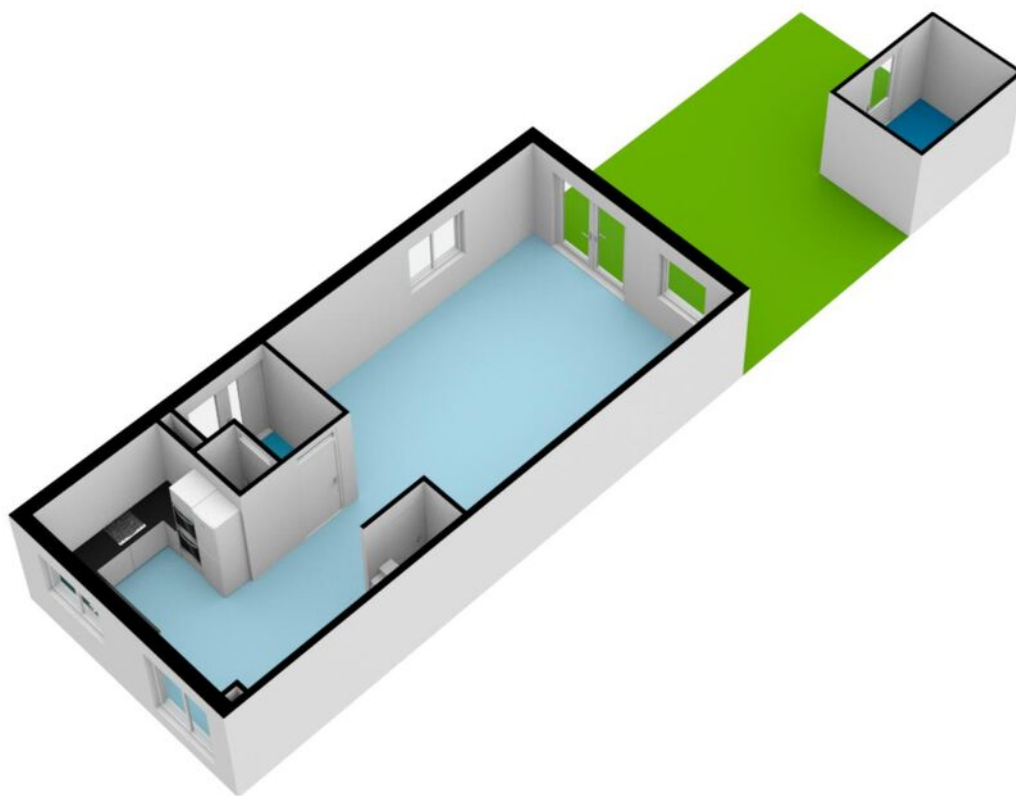


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D

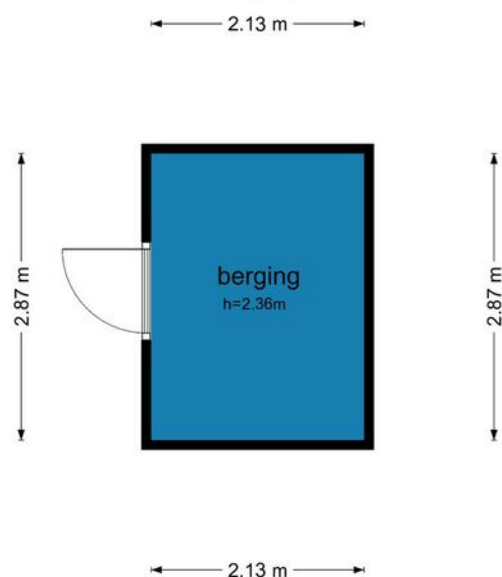


GEHEEL PERCEEL 3D



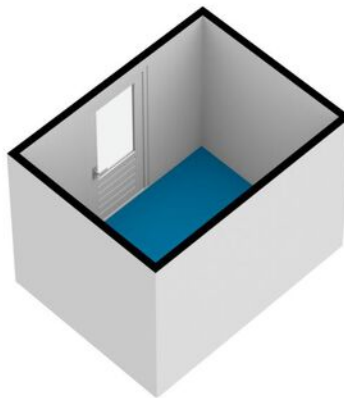
BERGING

Kaaplandstraat 59 - Nijmegen Berging



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

BERGING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-w



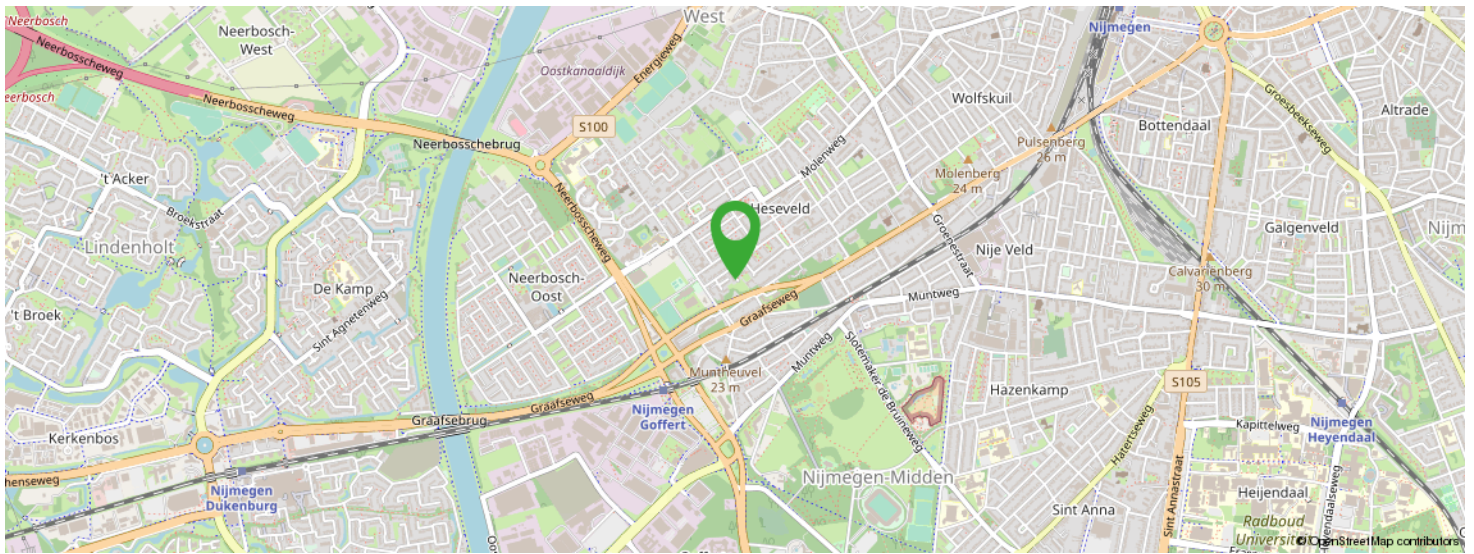
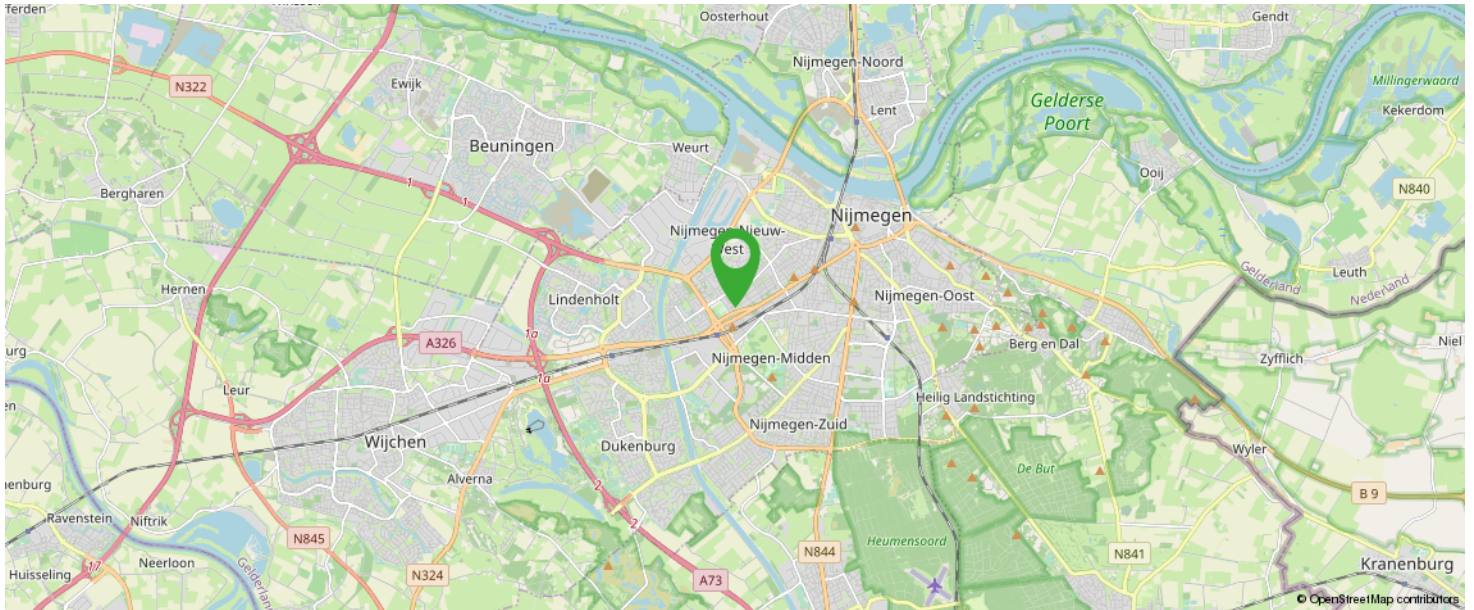
12345	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Neerbosch
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5331
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

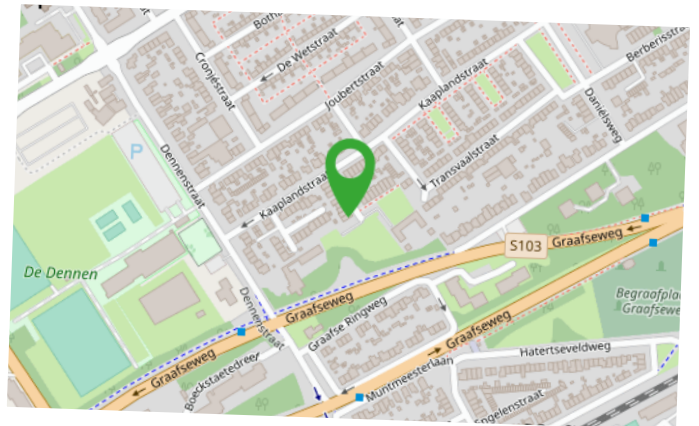
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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.

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 (mondelinge) koop. Als bieder 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

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—