



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 250.000 k.k.

**1150**

**HEESKESACKER**

**NIJMEGEN**

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

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

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

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

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
173 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
2



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

Bestaande bouw  
hoekwoning  
C  
1982  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk

**TUIN:**

42 m<sup>2</sup>

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Naar deze unieke hoekwoning op loopafstand van het prachtige centrum van Nijmegen zult u twee keer omkijken! De in 2022 gerenoveerde woning is voorzien van alle gemakken. De flamboyante keuken, de ruime slaapkamers en de zeer comfortabele badkamer resulteren in een luxueus en instap klaar gevoel waar u direct van kunt genieten. De combinatie van het vele lichtinval en de wijze waarop de ruimtes in verbinding staan met elkaar, bezorgt de woning haar lichte en ruime uitstraling. Samen met de besloten achtertuin die fijn in contact staat tot de rest van de woning, is dit een kans om niet te laten liggen. Bij interesse helpen wij u graag verder met een bezichtiging!

Heeskesacker 1150 bevindt zich in een prettige en groene wijk. De omgeving voorziet in alle benodigde voorzieningen, van natuur tot stad. Zo bevindt zich naast de deur een waterrijk park waar u heerlijk kunt wandelen en picknicken langs de verschillende meertjes. Het authentieke centrum van Nijmegen ligt aan uw voeten, waar de bijzondere architectuur en de mooie straatjes niet gemist kunnen worden. De diverse winkels, uitgaansgelegenheden en restaurants zijn eindeloos, wat Nijmegen tot een mooi geheel maakt. Verder bevinden zich in de nabije omgeving meerdere basisscholen die makkelijk te bereiken zijn. Krijgt u zin om de verdere omgeving te ontdekken? Dan geven de uitvalswegen A50 en A73 u daar snel de mogelijkheid voor!

De indeling van het huis is als volgt

Begane grond:

De hal geeft toegang tot de geweldige, ruime woonkamer. De prettige uitstraling van de woonkamer wordt gerealiseerd door middel van de grote raampartijen en de met laminaat belegde vloer. De luxe keuken is op open wijze verbonden met de woonkamer wat resulteert in een fijn geheel.

De keuken beschikt over veel werk- en opslagruimte en is voorzien van een oven, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en een 4-pitsgaskookplaat. Ook heeft u de optie om een tafel te plaatsen om hier gezellig te kunnen eten. Het leefgedeelte vindt voornamelijk plaats op de begane grond. De badkamer en één van de twee slaapkamers zijn hier te vinden. De luxe badkamer beschikt over een ruime regendouche, een dubbele wasbak, een design radiator en een zwevend toilet. De lichte master bedroom biedt een unieke sfeer door de uitkijk op de tuin en voorziet u van veel ruimte.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop die u naar de tweede ruime slaapkamer brengt. De kamer is wederom voorzien van veel licht en geeft u een prettig uitzicht over de groene omgeving. De ruimte biedt u genoeg mogelijkheden om een geheel eigen invulling te geven. Denk bijvoorbeeld aan een studeer-en werkkamer. Aan u de keuze!

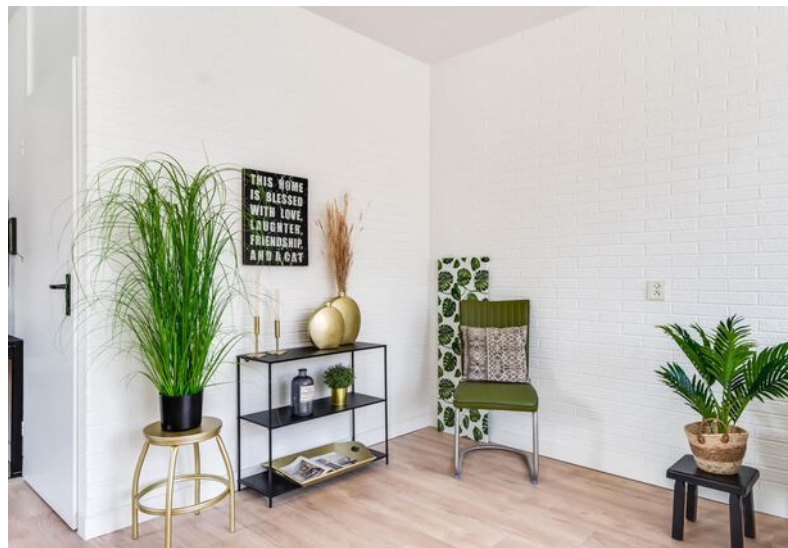
Exterieur:

De mooie besloten tuin maakt deze woning helemaal af. Het is voorzien van een fijn terras waar u prettig kunt dineren. Het houten tuinhuisje voorziet u van extra opslagruimte. De praktische tuin schenkt de gelegenheid tot het creëren van uw eigen plek.

Bijzonderheden:

- Gemoderniseerde hoekwoning in 2022
- Twee slaapkamers
- Groene omgeving
- Ruime woonkamer
- Luxe keuken
- Leefgedeelte voornamelijk op begane grond
- Regendouche
- Ruime, besloten tuin
- Dichtbij het centrum van Nijmegen

# WOONKAMER







# SLAAPKAMER BEGANE GROND

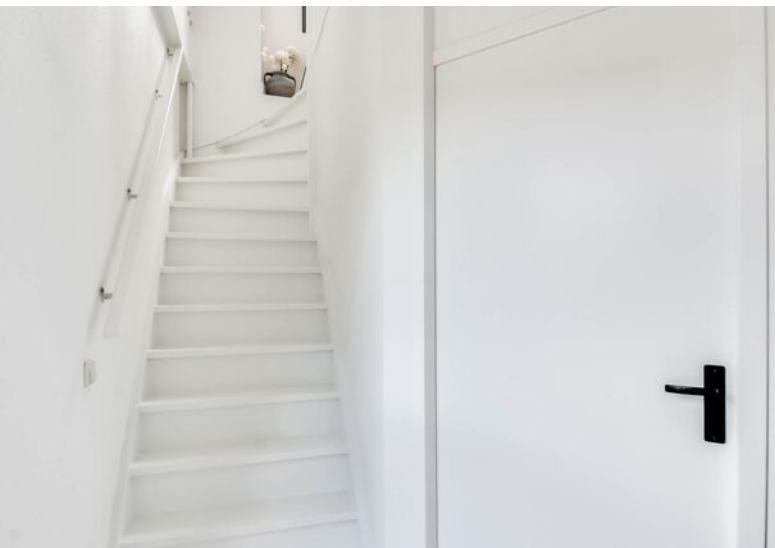








# EERSTE VERDIEPING





# ACHTERTUIN






# MEETRAPPOR

Object&co

## Meetcertifica

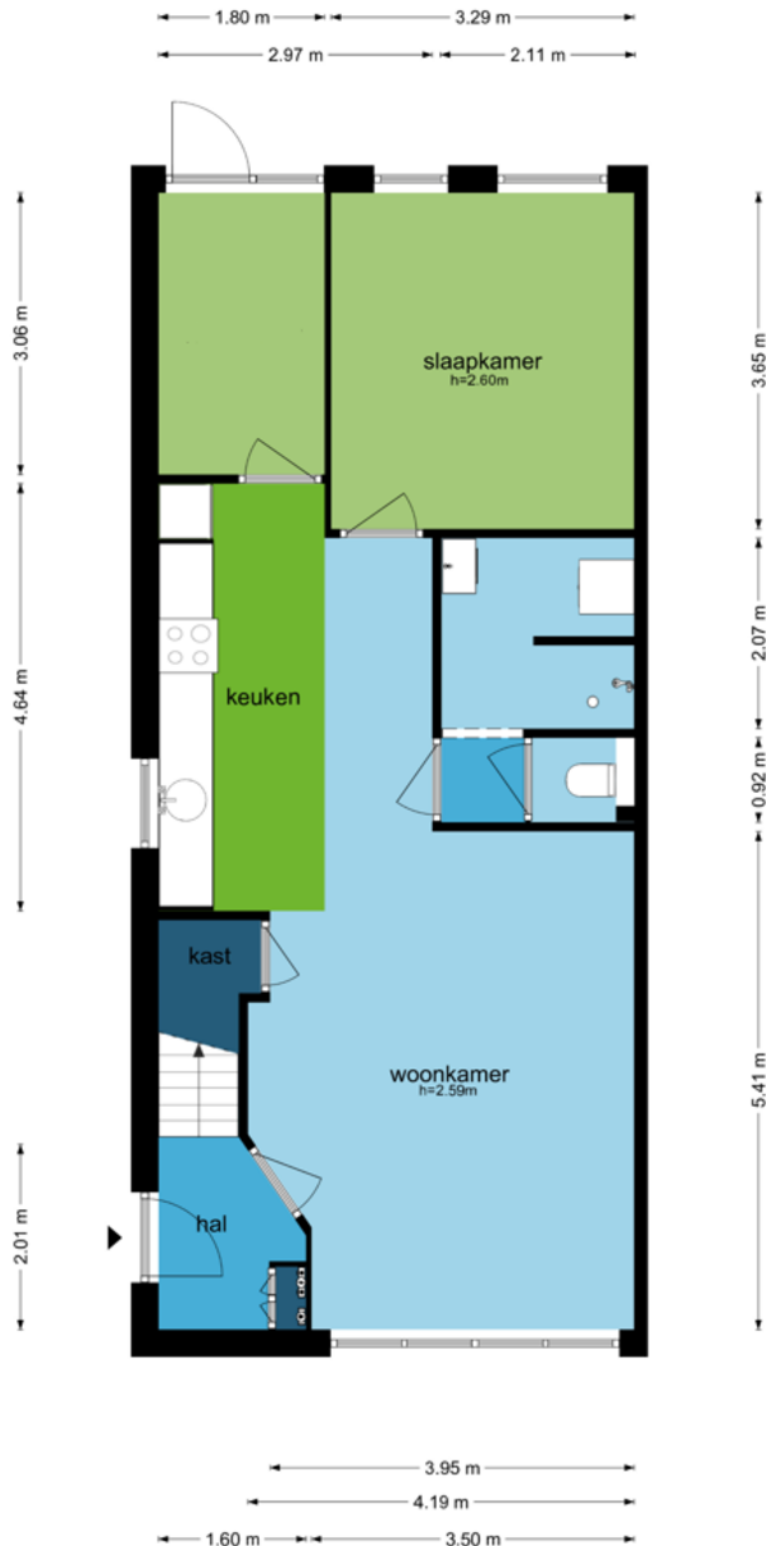
Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1.2008				
	Datum Meetopname	14 juli 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	19 juli 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapport/O&C	OC-2022-96255	Opener	Maurice Sparkslede						
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
	Adres	Heeskesacker 1150								
	Postcode/Plaats	6546JC Nijmegen								
	Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G BV.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2381: 2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetrappor bepaling gebruiksovervlakke woningen volgens NEN-2380 en de Meetrappor bepaling bruto inhoud woningen volgens NEN-2382 in de 2016 versie is mogelijk door NVM, VBO makelaars, VestigoPRO, Vereniging Nederlandse Geometrie en de Waarderingskamer.							
	Adres	Geerstraat 8								
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten								
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalngat > 4 m2 A	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	Tara oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
Begane Grond	0,00	72,60	8,90	0,00	0,00	65,70	0,00	0,00	0,00	239,58
Woon-/verruimte	-	72,60	8,90	-	-	65,70	-	-	-	239,58
Eerste Verdieping	0,00	30,90	5,60	4,40	0,00	20,90	0,00	0,00	0,00	72,41
Woon-/verruimte	-	30,90	5,60	4,40	-	20,90	-	-	-	72,41
Extra	0,00	4,70	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	10,36
Totinhoud	-	4,70	1,20	-	-	-	-	-	3,50	10,36
<b>Totalen geheel Perceel</b>	<b>0,00</b>	<b>108,20</b>	<b>15,70</b>	<b>4,40</b>	<b>0,00</b>	<b>84,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>322,36</b>
Procentueel tov BVO		100%	14,51%	4,07%	0,00%	78,19%	0,00%	0,00%	3,23%	
<b>Totalen Woning</b>		<b>103,50</b>		<b>T.b.v. Funda opgave in rood →</b>		<b>84,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>311,99</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, onder de schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

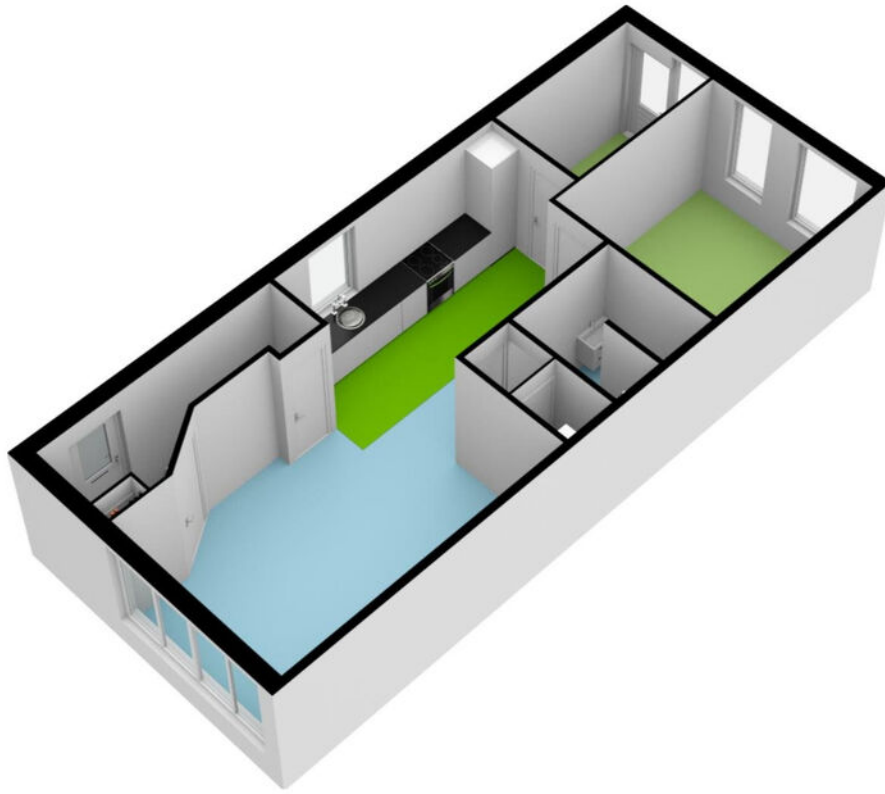
# PLATTEGROND

Heeskesacker 1150 - Nijmegen  
Begane Grond



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

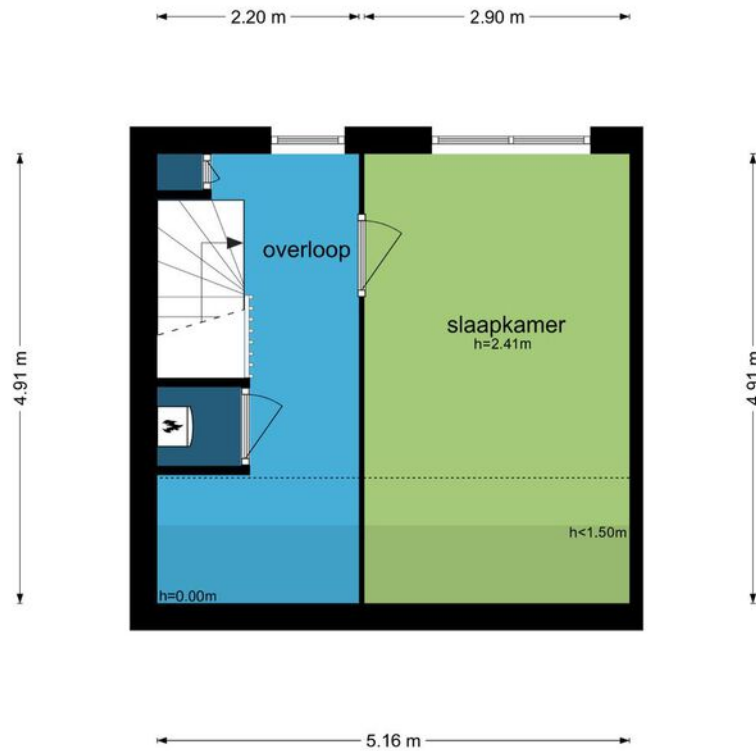
# PLATTEGROND





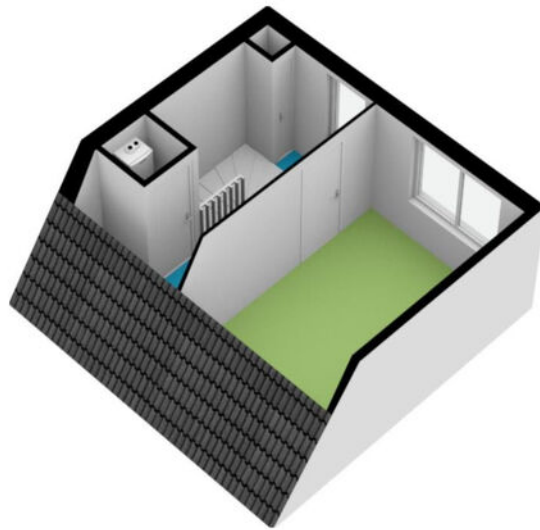
# PLATTEGROND

Heeskesacker 1150 - Nijmegen  
Eerste Verdieping



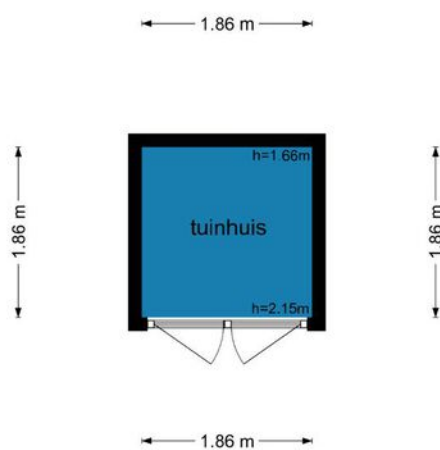
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

Heeskesacker 1150 - Nijmegen  
Tuinhuis



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

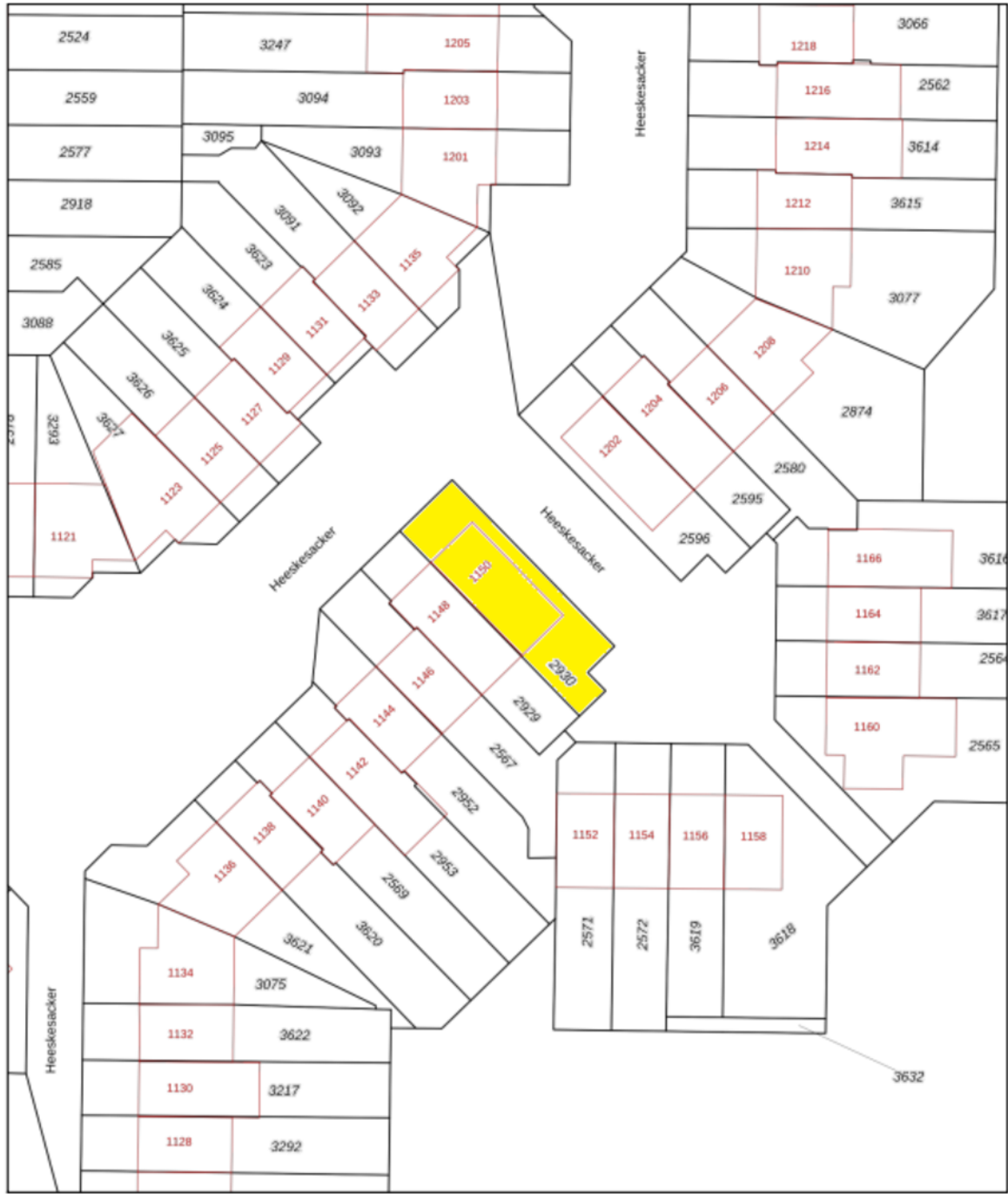
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

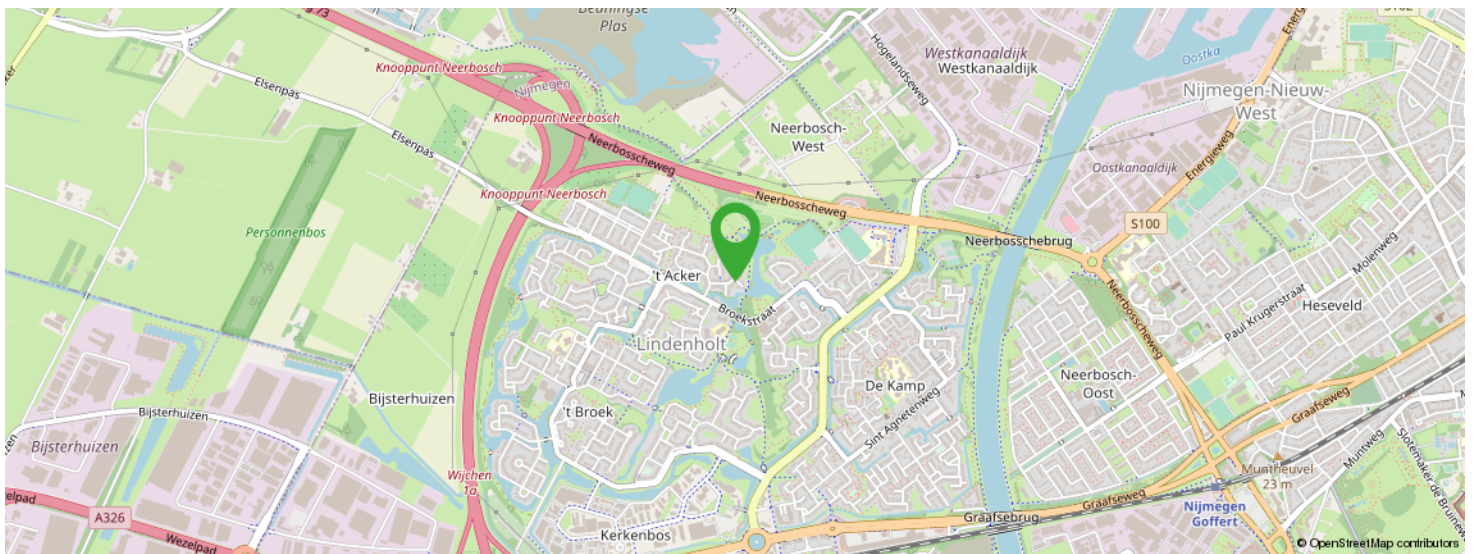
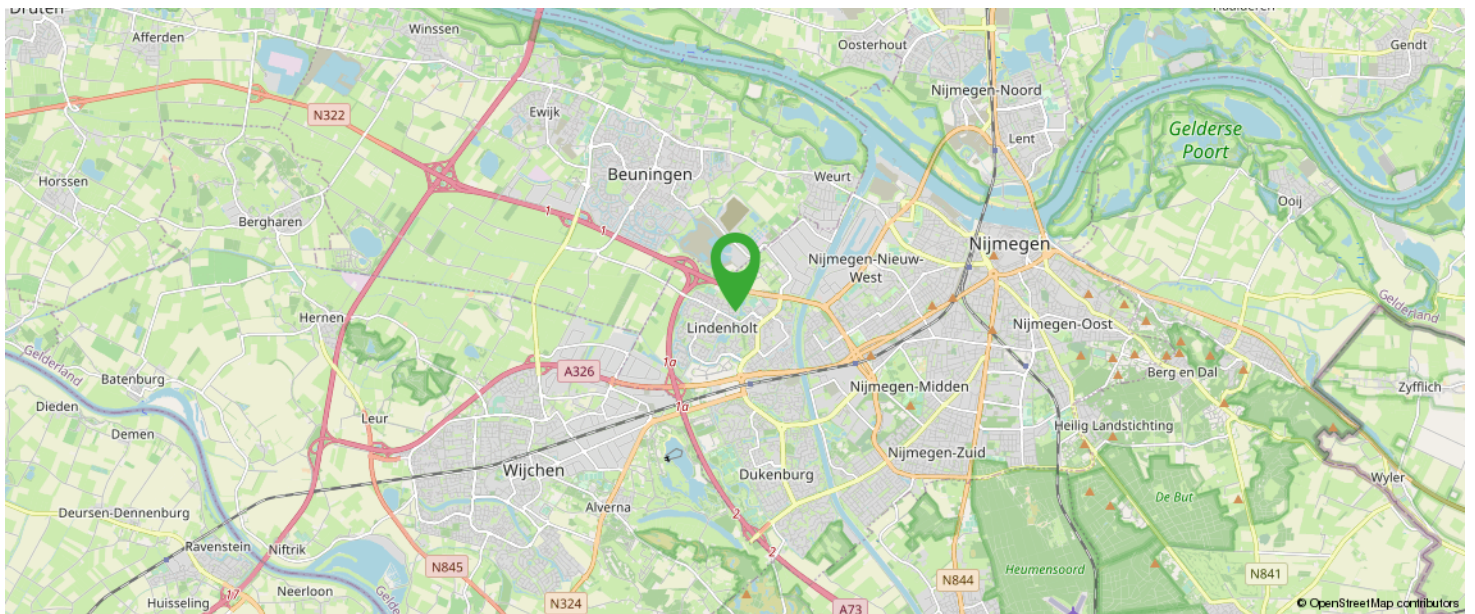
Uw referentie: Rp-v



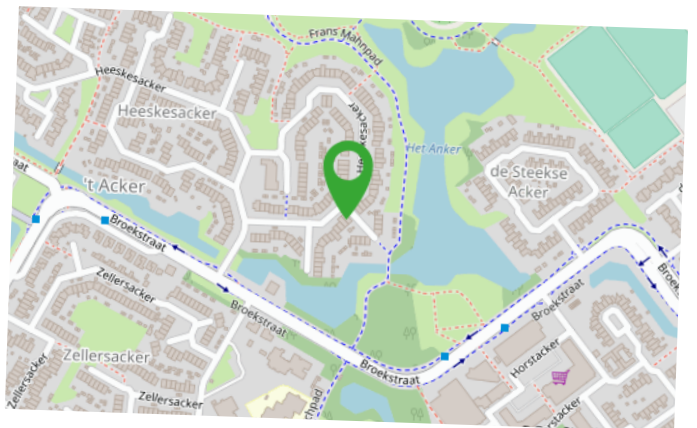
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>— Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2930</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	---	---

# 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.delorijn.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.—