



IJsselstraat 13

6541 XT Nijmegen

woonoppervlakte 80 m²

perceeloppervlakte 187 m²

3 slaapkamers

koopregeling Regulier

te koop

Vraagprijs: € 535.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

IJsselstraat 13

6541 XT Nijmegen

€ 535.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	80 m²
perceelopp.:	187 m²
bouwjaar:	1994
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2877,
perceelopp. 187 m², type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie vloerisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit
bouwjaar CV-Ketel:	2013
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3

Kaart



Omschrijving

Ruimte, licht en volop mogelijkheden – welkom aan de IJsselstraat 13 in Nijmegen!

Ben je op zoek naar een woning met een fijne ligging, een zonnige tuin én mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken? Dan is deze hoekwoning aan de IJsselstraat 13 zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een keuken aan de achterzijde, drie slaapkamers, een ruime zolder en een verrassend ruime tuin op het zuiden. En dankzij de hoekligging zijn er bovendien extra mogelijkheden om de woning verder uit te breiden of naar eigen wens aan te passen.

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer biedt een fijne basis voor een comfortabele zithoek en gezellige eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Vanuit hier is er een mooie verbinding met de tuin.

De woning biedt bovendien mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde, waardoor de leefruimte op de begane grond eenvoudig kan worden vergroot. Ideaal wanneer je droomt van een royale keuken, een grotere leefruimte of simpelweg wat extra wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping. Dankzij het aanwezige dakraam is ook hier een prettige ruimte ontstaan. De zolder biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, waardoor de woning met je woonwensen kan meegroeien.

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de ruime tuin. De tuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Er is alle ruimte voor een terras, een groene border, speelruimte voor kinderen of gewoon een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

De hoekligging zorgt daarnaast voor extra buitenruimte. De zijtuin is voorzien van een poort naar de achtertuin, wat zorgt voor een praktische achterom. Ook beschikt de tuin over een berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Een woning om jouw eigen thuis van te maken!

De IJsselstraat 13 biedt een mooie combinatie van ruimte, licht en mogelijkheden. De hoekligging, zonnige tuin, drie slaapkamers en ruime zolder vormen samen een uitstekende basis. Voeg daar de mogelijkheid voor een uitbouw en een vierde slaapkamer aan toe en je hebt een woning die volop kansen biedt voor de toekomst.

Kortom: een fijne hoekwoning met een zonnige tuin en volop mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw eigen wensen en smaak te maken. Kom kijken, ontdek de ruimte en laat je verrassen door de mogelijkheden!

Bijzonderheden:

- Ruime tuin op het zuiden
- Lichte ruime zolder bereikbaar via vaste trap
- CV-installatie; Nefit (2013)
- Energielabel C
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk
- Kadasterkosten voor het inmeten van het perceel voor rekening van koper.
- Compleet naar eigen smaak in te richten!

Weet wat je koopt

Deze woning is bouwkundig gekeurd. Het rapport kun 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.

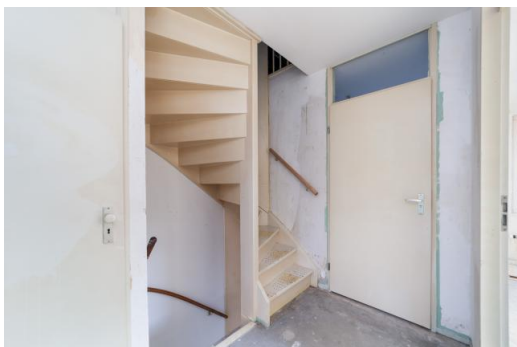
Foto's



Foto's

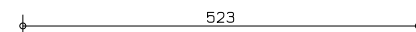
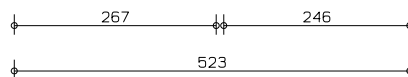
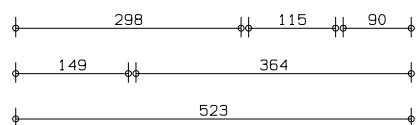
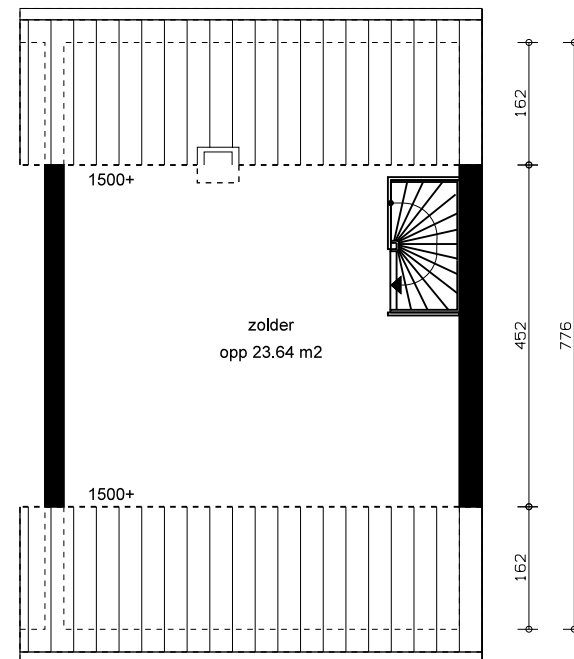
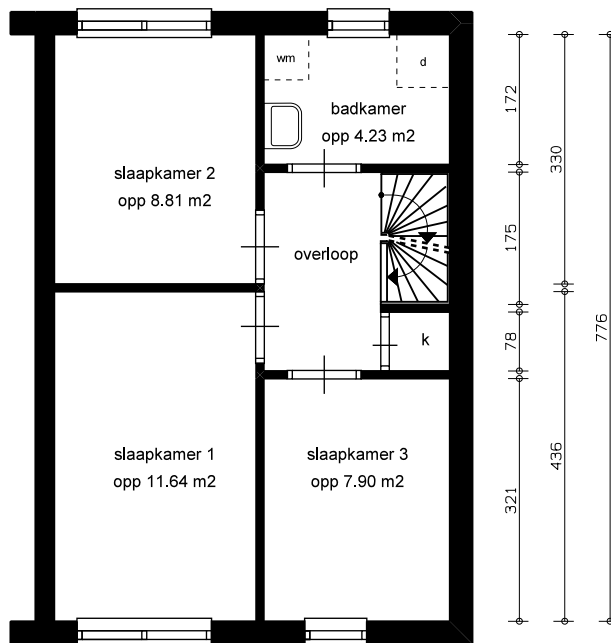
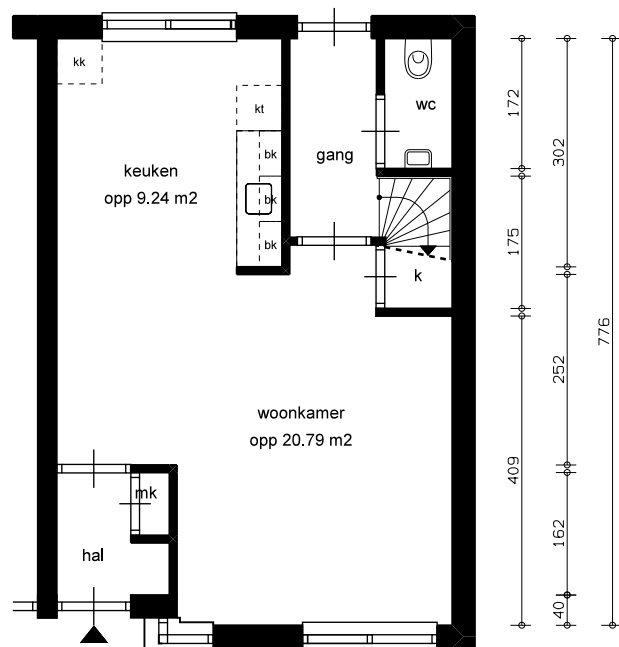


Foto's



Foto's



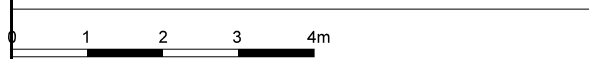


LEGENDA

	= kast		= opstelplaats koelkast		= opstelplaats vaatwasser		= bovenkast
	= leidingschacht		= opstelplaats kooktoestel		= opstelplaats wasmachine		= douche
	= meterkast						

GBO

totaal woning opp 104.17 m2

		straatnaam + huisnummer IJsselstraat 13		complex: 1047	
		schaal: 1:100	referentie: 1047	datum: 29-2014	woningtype: B1sp
		formaat: A4 (210*297mm)	getekend door:	correctie:	plaatsnaam: Nijmegen
		aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden, maten ter plaatse controleren.		printdatum: 01-05-2014	VHE-NR: 102390

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: J.G



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie A

Perceel 2877

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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.

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 zogenaamde '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.

Zelfbewoningsplicht met kettingbeding

Als u deze woning koopt, dan bent u verplicht om er zelf te blijven wonen. Het is niet de bedoeling dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook als kettingbeding opgenomen in de akte van levering en vervalt na een termijn van 5 jaar.

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.

Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk 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.

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.