



# Zellersacker 2164

## Nijmegen



C

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





## Kenmerken en verdere gegevens



### 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 15 augustus 2025 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

In een rustige en gunstig gelegen kindvriendelijke woonwijk, staat deze 3-laagse tussenwoning met zeer ruime achtertuin met berging en achterom. De directe omgeving voorziet in alle dagelijkse behoefte door nabijgelegen winkels, zorg- en recreatievoorzieningen, openbaar vervoer, scholen en kinderopvang.

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, tuingerichte serre aan de woonkamer met provisiekast en open keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Via de woonkamer toegang tot hal en toilet en trapopgang naar:

Eerste verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 voorzien van een dakraam, ruime nette badkamer met douche, toilet, wastafel, designradiator en wasmachine aansluiting. Vaste trap naar...

Tweede verdieping: overloop met vaste kast met opstelling cv-ketel en bergruimte, 4e slaapkamer met dakraam.



## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1983

Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 174 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden:

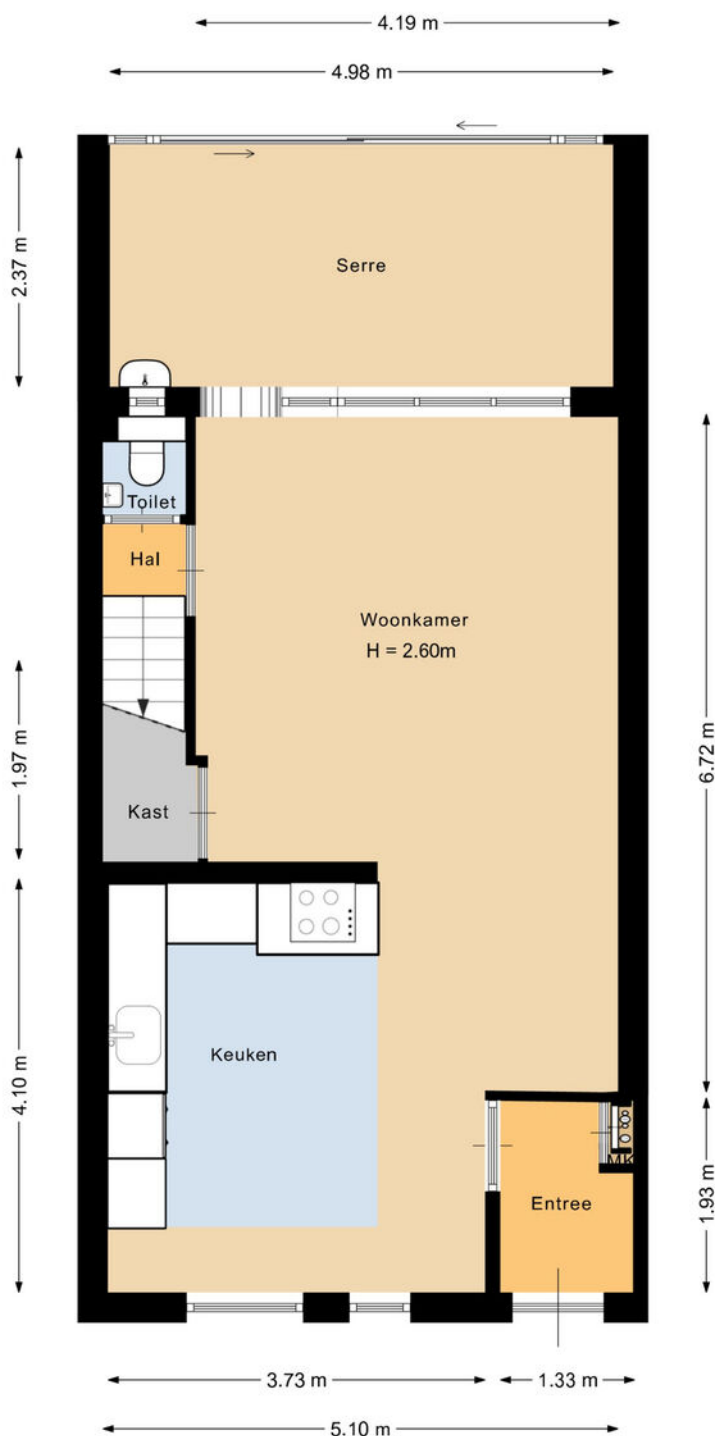
- Rustige en centrale ligging;
- Alle denkbare voorzieningen op korte afstand (buurtwinkelcentrum, woonboulevard, winkelcentrum Dukenburg en zorgvoorziening);
- Diverse recreatiemogelijkheden op korte afstand gelegen (speeltuinen, bossen, water, schaatsbaan, etc.);
- Perfecte aansluiting op landelijk wegennet, openbaar vervoer en in nabijheid van NS-station;
- Nefit Proline combiketel uit 2022;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur;
- Projectnotaris Bruggink & van Beek Notarissen te Wijchen;
- De taxatiewaarde is € 350.000,-, deze wijkt af van de vraagprijs. Vraagprijs is leidend;
- Zelfbewoningsplicht/verhuurverbod en anti-speculatiebeding van 4 jaar van toepassing;
- **KOOP NU TIJDELIJK MET EEN GUNSTIGE GEMEENTELIJKE STARTERSLENING: EXCLUSIEF VOOR STARTERS, VRAAG NAAR DE VOORWAARDEN! OP = OP.**





# Plattegrond

## Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





# Foto's







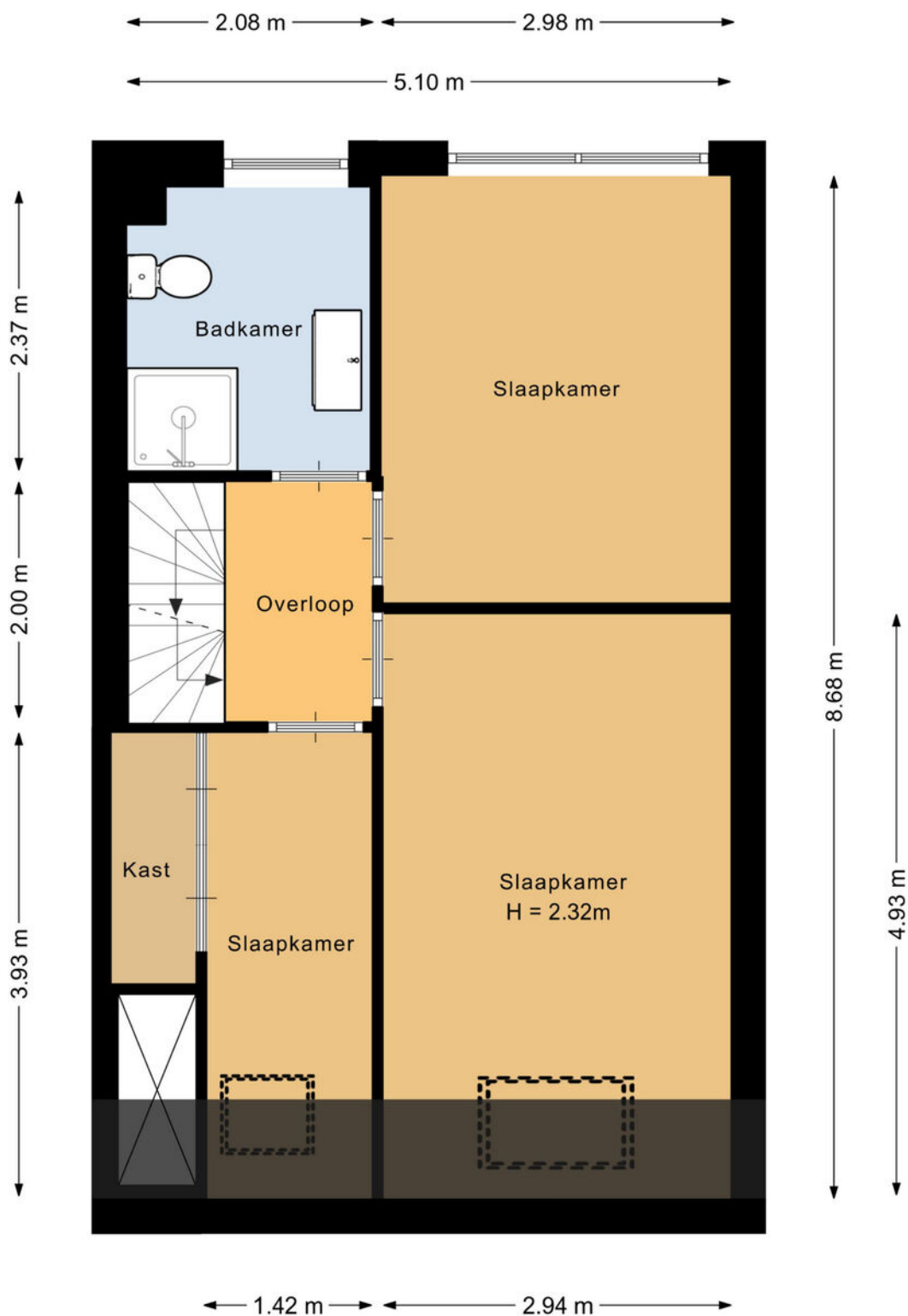
# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Foto's

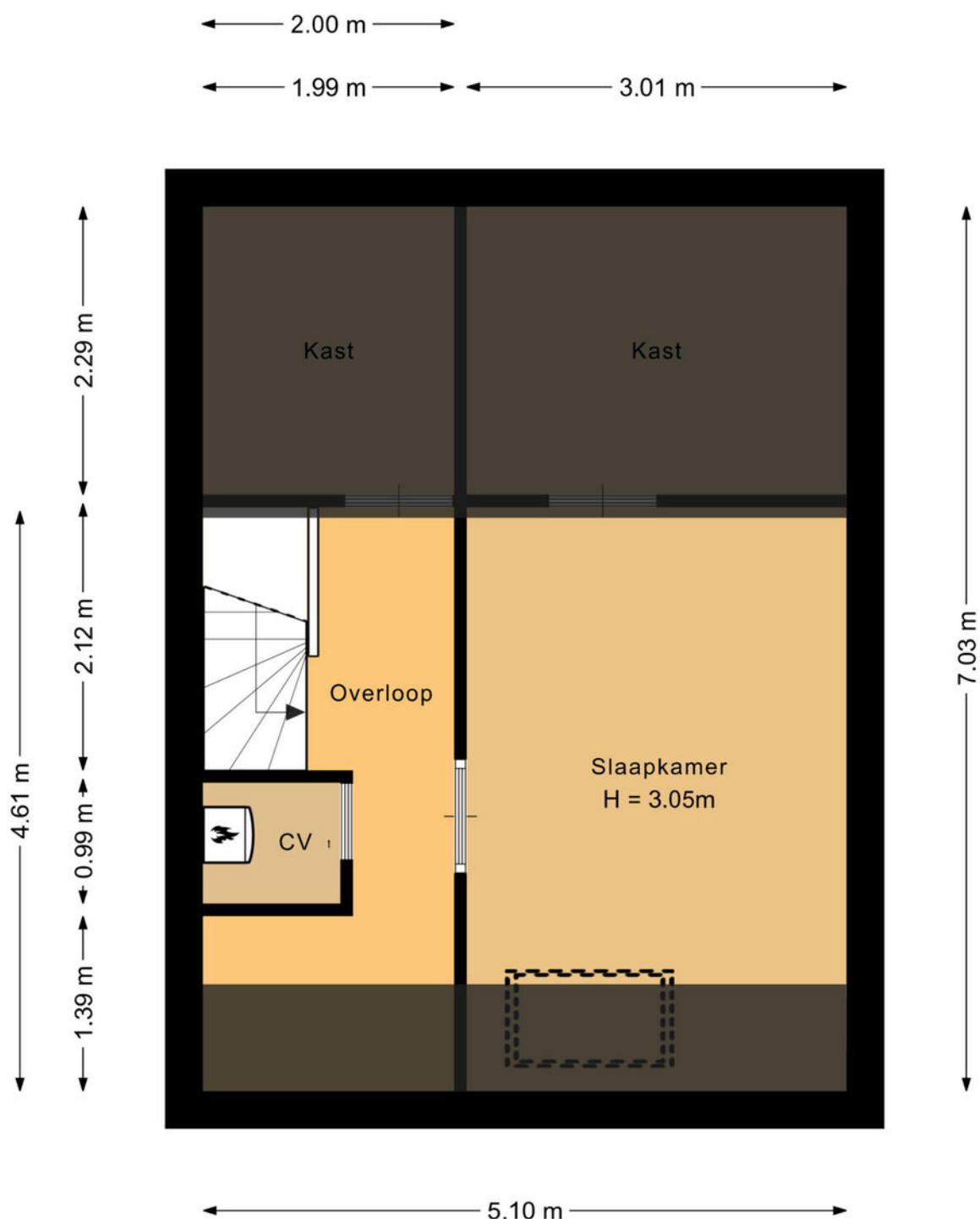






# Plattegrond

## 2e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Foto's

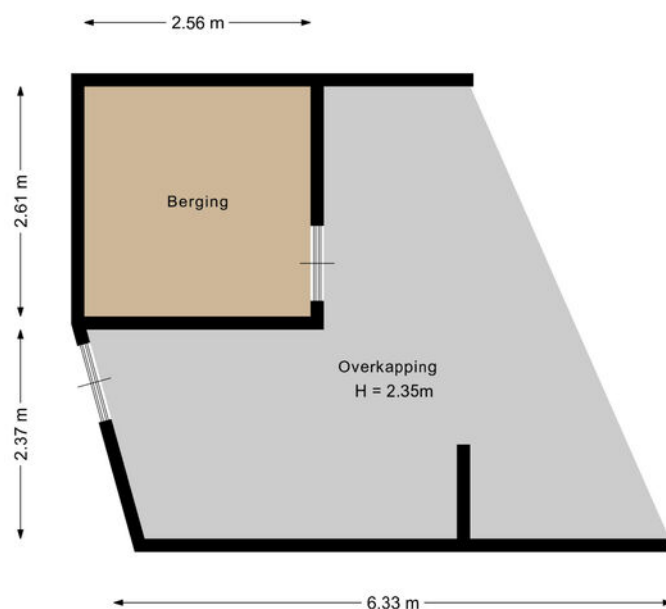






# Plattegrond

## Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Kadastrale kaart

## Neerbosch



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

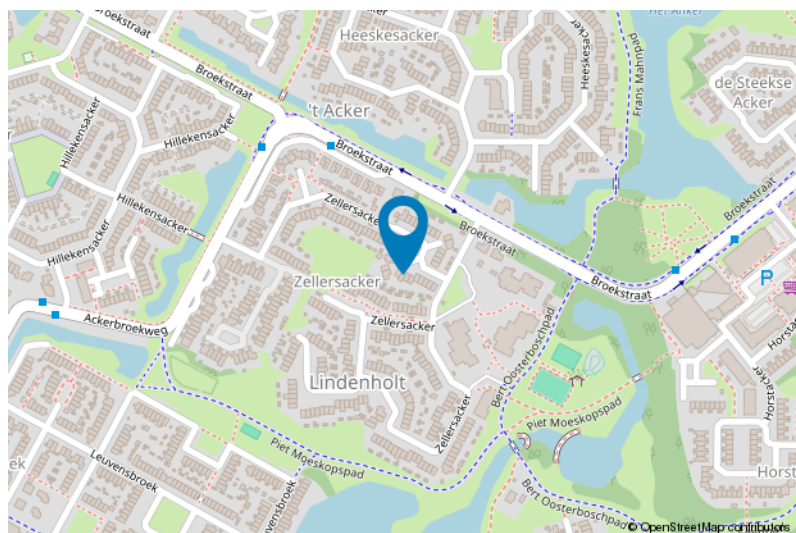
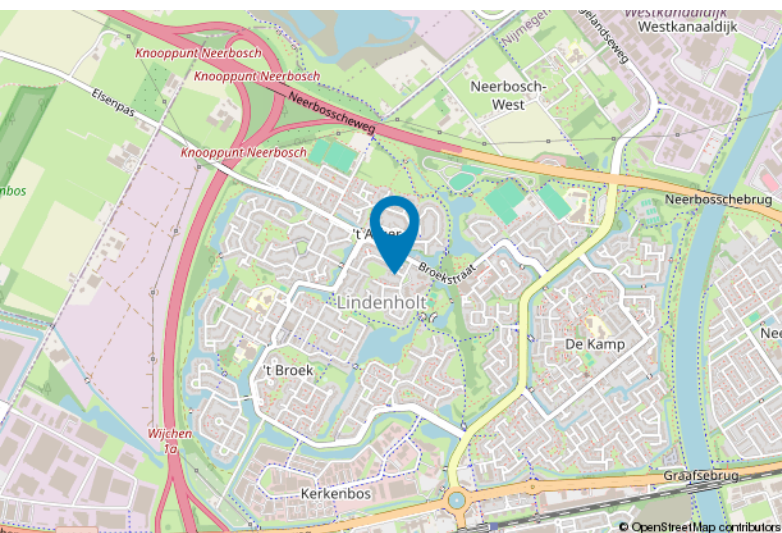
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 2798  
**Perceeloppervlakte:** 174 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart







# Driessen Makelaardij

## Al 40 jaar uw huismakelaar

Deze woning wordt verkocht door woningstichting Talis. Talis is een van de grote woningcorporaties in de regio Nijmegen en Wijchen.

Indien u een woning van Talis koopt worden onderstaande extra artikelen opgenomen in de model koopovereenkomst:

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

### Niet-zelf bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

### Zelfbewoningsplicht/verhuurverbod clausule

1. Koper is gedurende vier jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te wonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door

materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. 2. Van hetgeen omschreven in lid 1 kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen. Bij overtreding van hetgeen omschreven in lid 1 is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

### Anti-speculatiebeding clausule

Indien koper binnen vier jaar na ondertekening van de akte van levering tot vervreemding van het gekochte registergoed, of een gedeelte daarvan, overgaat, dan is koper een boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs aan verkoper verschuldigd. Onder vervreemding wordt verstaan: levering van eigendom, uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, het verhuren of verpachten of het 'om niet' in gebruik afstaan, voorts iedere (obligatoire) overeenkomst die de strekking heeft een derde de economische eigendom te verschaffen, dit alles in de ruimste zin. Deze bepaling geldt niet ingeval van:

- Executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- Boedelscheiding in verband met overlijden of echtscheiding van de eigenaar/bewoner;
- Toedeling van het registergoed bij notariële akte aan één van de eigenaren/bewoners ten gevolge van ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
- Wijziging van het inkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid;
- Wijziging van werk/woning door medische of sociale gronden;
- Koper onder curatele wordt gesteld;
- Voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
[nijmegen@driessenmakelaardij.nl](mailto:nijmegen@driessenmakelaardij.nl)

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!