



Tolhuis 4271

Nijmegen



C



DriessenMakelaardij
Al 50 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 10 februari 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Licht en comfortabel 3-kamerappartement met zonnig balkon in Nijmegen

Dit ruime en lichte 3-kamer hoekappartement gelegen op de 1e verdieping, compleet met een eigen balkon. Gelegen binnen een kleinschalig appartementencomplex. Bij het appartement hoort een eigen (fietsen)berging en op korte afstand zijn diverse openbare parkeergelegenheden.

Zodra je binnenstapt, valt het royale lichtinval direct op. De lichte woonkamer vormt het hart van het appartement en biedt mogelijkheden voor een gezellige zithoek en eettafel.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, perfect als hoofdslaapkamer, logeerkamer of thuiswerkruimte. De keuken is praktisch ingedeeld. De nette badkamer en een separate toiletruimte maken het geheel compleet.

Kortom: een comfortabel, licht appartement op een fijne plek. Ideaal voor starters of stellen die op zoek zijn naar een woning met ruimte, rust en een goede sfeer.

De wijk kenmerkt zich door een mix van eengezinswoningen en in dit deel van de wijk enkele kleinere appartementencomplexen. Ruim opgezet en met veel groen zoals in heel Dukenburg het geval is.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlakte: 74 m²

Op korte afstand is winkelcentrum Dukenburg met diverse openbare- en winkelvoorzieningen en een NS-treinstation aan de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Het openbaar vervoer is ook qua busverbinding prima en voor de auto is meer dan voldoende openbare parkeerruimte.

Bijzonderheden:

- Blokverwarming;
- Centrale warmwatervoorziening;
- Energielabel C;
- Schuifpui;
- Veel groen en ruim voldoende parkeergelegenheid;
- Bijdrage VvE is circa € 231,72 per maand inclusief water; (excl. voorschot stookkosten);
- projectnotaris Bruggink & van Beek Notarissen te Wijchen
- de taxatiewaarde is € 285.000,-, deze wijkt af van de vraagprijs. De 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 Appartement



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



Foto's





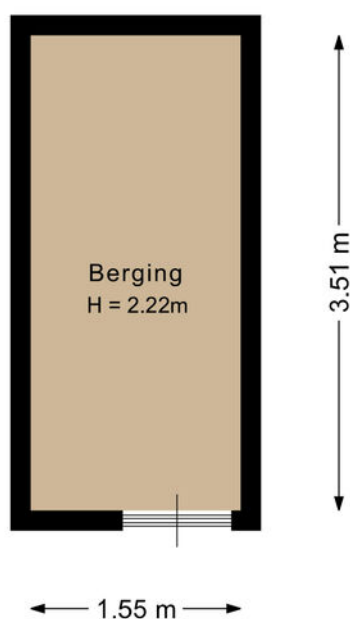
Foto's





Plattegrond

Berging



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



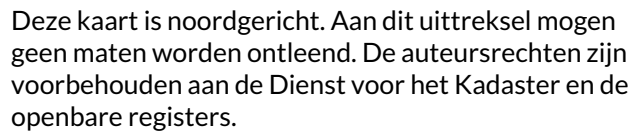
Foto's





Foto's

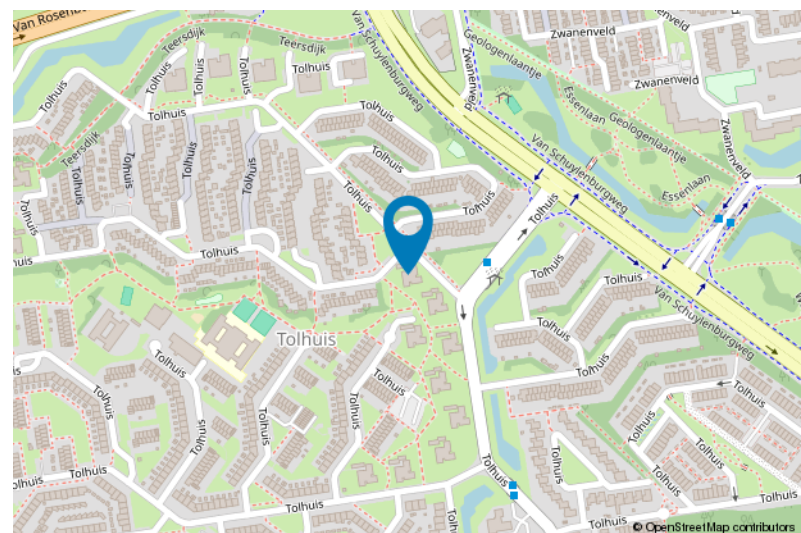




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Driessen Makelaardij

Al 50 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 50 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
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!