



Bosbesstraat 48

6542 NS Nijmegen

woonoppervlakte 105 m²

perceeloppervlakte 248 m²

3 slaapkamers

koopregeling Koopvoorrang Nijmegen

te koop

Koopsom: € 495.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Bosbesstraat 48

6542 NS Nijmegen

€ 495.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	105 m ²
perceelopp.:	248 m ²
bouwjaar:	1982
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Neerbosch, sectie I, nummer 3655,
perceelopp. 248 m², type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit
bouwjaar CV-Ketel:	2021
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	170 m ²
ligging:	noord-westen
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

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 8 mei 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

TE KOOP: Leuke en lichte hoekwoning met ruime tuin op een royaal perceel- Bosbesstraat 48 te Nijmegen!

De Wolfskuil staat bekend als een diverse en levendige buurt. Er wonen mensen met verschillende achtergronden, leeftijden en inkomens. De sfeer wordt vaak omschreven als sociaal en betrokken, met een sterk buurtgevoel. Wolfskuil is een levendige en authentieke stadswijk in met een rijke historie.

De wijk ligt dicht bij het centrum van Nijmegen en heeft goede verbindingen. In en rond de Wolfskuil vind je kleine winkels, eetgelegenheden en buurtvoorzieningen. Grotere voorzieningen liggen op korte afstand, zoals in het centrum of nabij stations en uitvalswegen.

Aan de Bosbesstraat 48 staat deze charmante en verrassend lichte hoekwoning, ideaal voor wie ruimte en mogelijkheden zoekt. Dankzij de ligging op de hoek profiteer je van extra privacy en veel natuurlijk licht in de woning.

De woning beschikt over 3 volwaardige slaapkamers, perfect voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De zolder, bereikbaar door middel van een vaste trap, biedt daarnaast nog volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden gemoderniseerd en ingericht – denk aan een extra slaapkamer, of werkruimte.

Een van de absolute pluspunten is de zeer ruime tuin. Gelegen op het noordwesten geniet je hier van de middag- en avondzon, ideaal voor lange zomerse avonden buiten. Het grote perceel biedt bovendien volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, speelruimte voor kinderen of zelfs een uitbouw.

Kortom: een fijne gezinswoning met veel licht, ruimte en uitbreidingsmogelijkheden op een mooie hoeklocatie.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime tuin op een royaal perceel
- Lichte ruime zolder bereikbaar via vaste trap
- CV-installatie; Nefit (2021)
- 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

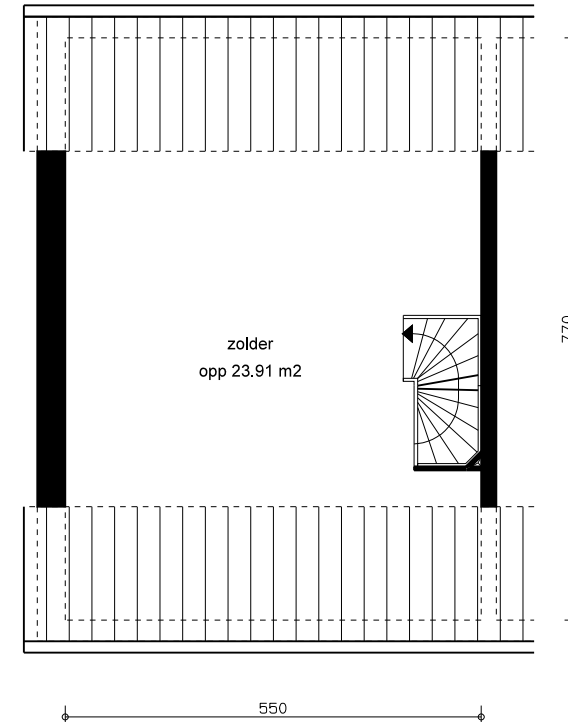
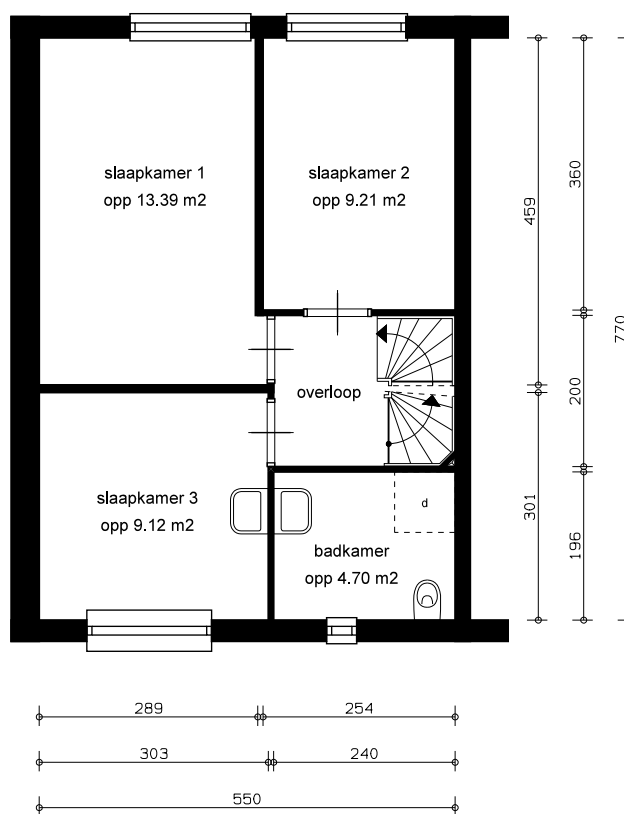
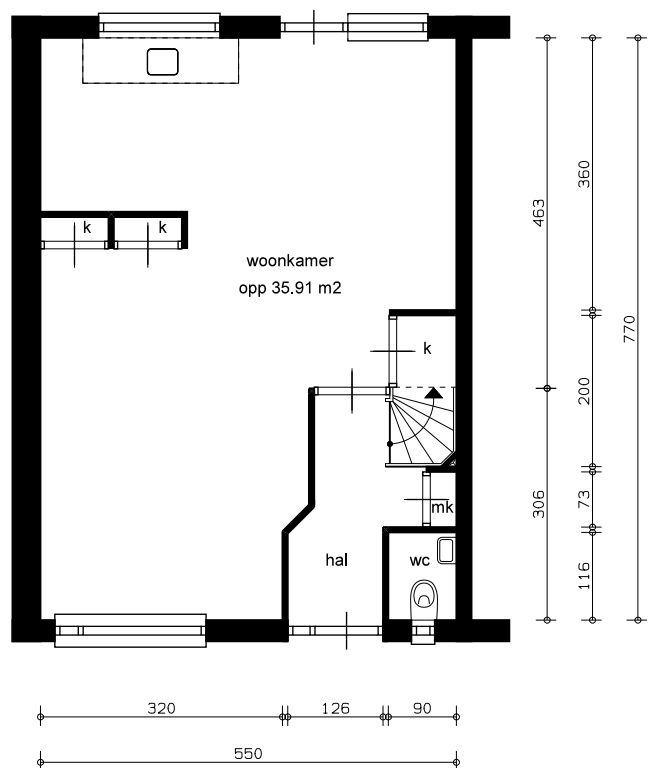


Foto's



Foto's





LEGENDA

- k = kast
- kk = opstelplaats koelkast
- vw = opstelplaats vaatwasser
- bk = bovenkast
- mk = meterkast
- kt = opstelplaats kooktoestel
- wm = opstelplaats wasmachine
- d = douche
- X = leidingschacht

GBO

totaal woning opp 110.55 m2

	straatnaam + huisnummer Bosbesstraat 48		complex: 1067	
	schaal: 1:100	referentie: 1067 tekening	datum: 30-04-2014	woningtype: Ae2
	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: 104035

Kadastrale kaart



> Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

DATUM

24 maart 2026

ONDERWERP

Leveringsbevestiging order 5001017354

CONTACTGEGEVENS

Klantcontactcenter

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

1

Geachte heer/mevrouw,

Het Kadaster heeft een verzoek van u ontvangen een of meer kadastrale percelen te splitsen. Dit verzoek is verwerkt op 24-03-2026.

Perceel Neerbosch I 2729 is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

perceelnummer	oppervlakte (in m ²)
3655	248
3656	1840
3657	2327

De oppervlakte en de grenzen van de nieuwe percelen zijn definitief.

In de toegevoegde kaartbijlage wordt de ligging getoond van de nieuw gevormde percelen met bijbehorende kadastrale aanduidingen.

Als u nog vragen heeft, kunt u op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur contact opnemen met ons klantcontactcenter op telefoonnummer (088)1832200, optie 1.

Onze medewerkers staan u graag te woord. Wij verzoeken u het ordernummer (5001017354) bij de hand te houden, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Hans van den Bemt
Hoofd Klantinteractie



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

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.

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.

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.

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.