



Zwanenveld 4547

6538 WV Nijmegen

woonoppervlakte 78 m²

perceeloppervlakte 182 m²

3 slaapkamers

koopregeling Koopvoorrang Nijmegen

te koop

Koopsom: € 305.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Zwanenveld 4547

6538 WV Nijmegen

€ 305.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	78 m ²
perceelopp.:	182 m ²
bouwjaar:	1974
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 4511, perceelopp. 182 m ² , type geheel
gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 3907, aandeel 1/13, type mandelig

Energie

energielabel:	C
---------------	---

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	334 m ³

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 3 juli 2025 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Welkom bij deze gezellige en ruime gezinswoning in Zwanenveld, Nijmegen. Deze woning biedt alles wat een starter of gezin nodig heeft: volop ruimte, drie slaapkamers en een fijne buitenruimte. Gelegen aan een rustige straat in een woonwijk, geniet je hier van een prettige woonomgeving met alle voorzieningen en faciliteiten binnen handbereik. Bovendien is er voldoende openbare parkeergelegenheid, zodat je altijd dicht bij huis kunt parkeren.

Indeling:

Begane grond:

Op de begane grond vind je een gezellige leefruimte waar je naar eigen smaak kunt inrichten. Er is voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een eettafel. Door de grote ramen heb je veel lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is de hoofdslaapverdieping met maar liefst drie slaapkamers. De badkamer is uitgerust met toilet, douche, wastafel en een wasmachineaansluiting. Ideaal voor een gezin of voor als je gewoon van ruimte houdt.

Zolder:

En dan is er nog de zolder. Deze ruimte kan naar eigen inzicht worden ingevuld. Denk aan een extra slaapkamer, een hobbyruimte, een kantoor of een speelkamer voor de kinderen.

Bijzonderheden:

- Drie slaapkamers; mogelijkheid tot realiseren vier slaapkamers
- Badkamer met toilet, douche en wastafel
- Centrale verwarmingsketel; Nefit (2011)
- Energielabel C
- Gelegen aan een rustige weg en in een woonwijk
- De woning is voorzien van dubbel glas
- Een tuin aan zowel de voor- als achterzijde

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.

Het pad dat zich achter de woning bevindt, wordt ten tijde van de levering door de notaris omgezet naar een mandelig pad.

Foto's

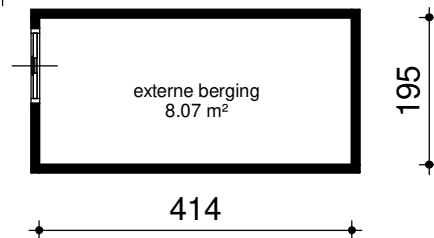
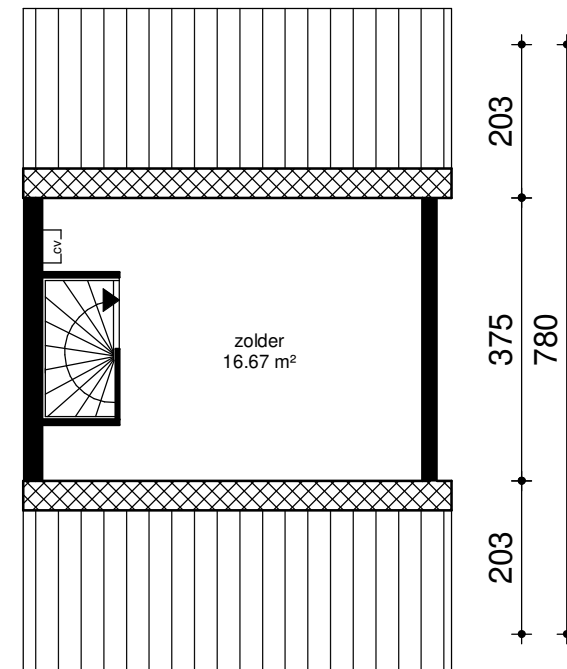
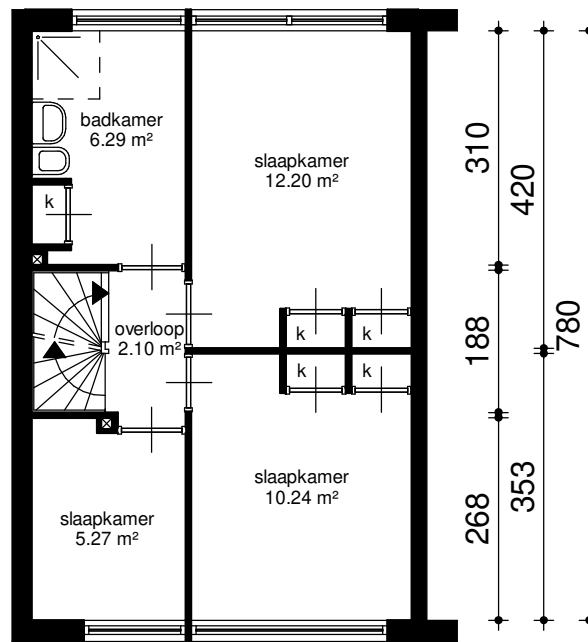
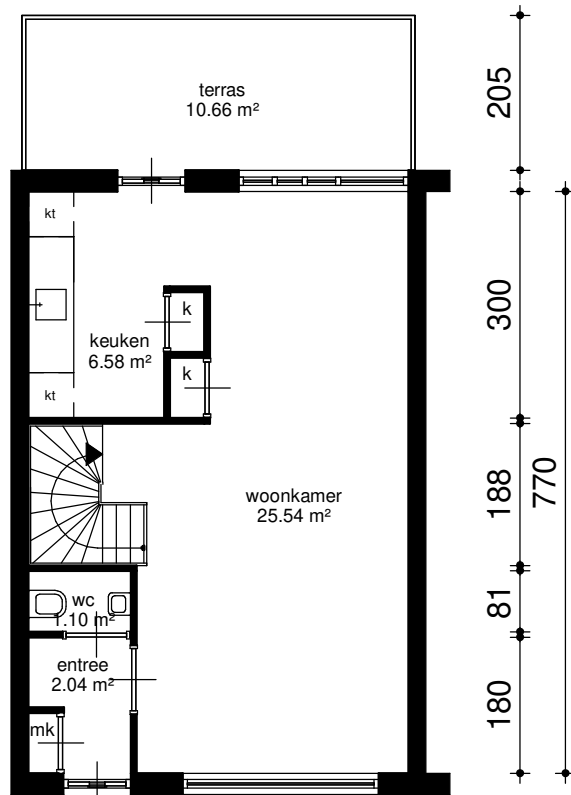


Foto's



Foto's





0 1 2 3 4m

LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|--|
| k = kast | kk = opstelplaats koelkast | vw = opstelplaats vaatwasser | bk = bovenkast |
| mk = meterkast | kt = opstelplaats kooktoestel | wm = opstelplaats wasmachine | d = douche |
| mv = mechanische ventilatiebox | ww = warmwatertoestel | cv = centrale verwarming | |

GBO
totaal woning opp.: 104.35
BVO
totaal woning opp.: 138.21
VVO
totaal woning opp.: 100.05

PORTAAL

Adres:	Zwanenveld 4547		
Postcode:	6538 WV NIJMEGEN	Complex:	1656100
OGE-nummer:	110953	Type:	Zwanenveld4547
Schaal:	1 : 100	Formaat:	A4
Datum:	22-02-2024	Getekend door:	MC

Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden. De vermette maten zijn indicatief en kunnen dus afwijken van de daadwerkelijke maten.

Kadastrale kaart



> Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

DATUM
10 juni 2025

ONDERWERP
Leveringsbevestiging order 5000996042

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 10-06-2025.

Perceel Neerbosch K 4104 is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

perceelnummer	oppervlakte (in m ²)
4510	2514
4511	182

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 (5000996042) bij de hand te houden, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Hans van den Bemt
Hoofd Klantinteractie

Kaartbijlage 1

Legenda

Deze kaart is noordgericht

12345

Perceelnummer

12

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Door splitsing gevormde percelen

0 m

5 m

25 m

Kadastrale gemeente

NEERBOSCH

Sectie

K

Perceel

4104

Aan deze weergave van het splitsingsresultaat 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.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: J.G



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 K

Perceel 4104

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025

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

Asbest

In en/of op de bouwka­vel is asbest aanwezig. 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.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

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.

Bij levering door notaris te realiseren mandelig pad

Het pad dat zich achter de woning bevindt, wordt ten tijde van de levering door de notaris omgezet naar een mandelig pad.

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.