

Lijsterbesstraat 2

Beek



 Charmante klus-
hoekwoning met ruime
tuin en ruimte voor
parkeren op eigen
terrein

Kenmerken



Vraagprijs
€ 420.000 k.k.



Woonoppervlakte
81 m²



Perceeloppervlakte
294 m²



Bouwjaar
1959

Soort object	Woonhuis	Inhoud	285 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging	Afmetingen tuin	2400 cm lang x 700 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	5 m ²
Energie label	D	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Lilian Swinkels

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je huurder bij Oosterpoort of Waard Wonen in de gemeente Heumen of gemeente Berg en Dal dan heb je vanaf 1 juli 2024 als eerste de kans om een woning van Oosterpoort te kopen. Dit noemen we Koopvoorrang.

Met Koopvoorrang geven we huurders een kans om een woning te kopen. De sociale huurwoning die vrijkomt kan Oosterpoort dan weer verhuren. Hiermee bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

Je hebt 2 weken om je interesse voor een koopwoning kenbaar te maken; einddatum vrijdag 25-9-2026 12.00 uur. In deze weken heb je voorrang bij het bezichtigen en het aankopen van de woning. De huurder die de hoogste prijs biedt, mag de woning kopen.

Een woning kopen met Koopvoorrang? Er gelden wel een aantal spelregels:

- Je zegt de huur op van je sociale huurwoning in gemeente Berg en Dal of gemeente Heumen. De huurovereenkomst eindigt binnen 3 maanden na de levering van de koopwoning. Je gaat zelf minimaal 2 jaar in de koopwoning wonen.
- Op de website van Oosterpoort bij het kopje Koopvoorrang vind je alle spelregels.

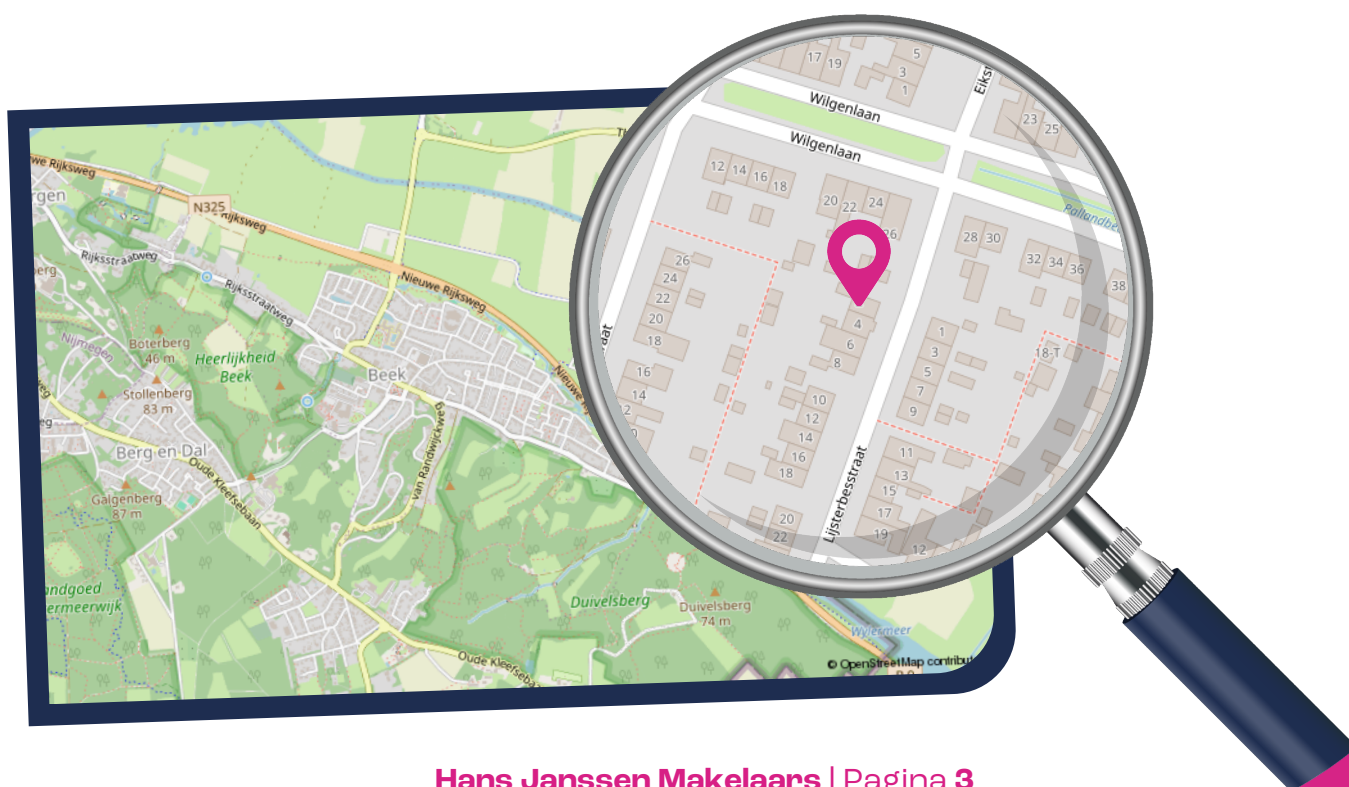
Op zoek naar een charmante hoekwoning in het geliefde Beek? Dit betreft een kluswoning met bijzonder veel potentie!

De woning ligt op een ruim perceel van circa 294 m². Op de begane grond tref je een woonkamer met eenvoudige open keuken, hal, toilet en berging. Op de tweede verdieping treffen we drie slaapkamers en de badkamer aan. Middels een losse trap is de vloering te bereiken. Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een verrassend diepe en vrije achtertuin op het westen.

Beek is een prachtig dorp gelegen in het hart van de Gelderse Poort. De omgeving is door haar prachtige natuur schitterend. Het dorp beschikt over alle benodigde voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts, tandarts, fysiotherapeut, etc. Daarnaast zijn er diverse horecagelegenheden te vinden. Tot slot is het bruisende stadscentrum van Nijmegen te bereiken binnen 10 minuten. Daar is het genieten van alles wat de oudste stad van Nederland te bieden heeft.

We gaan snel naar binnen.....

We komen via de zijkant van de woning binnen in de hal. Aan de voorzijde zien we de woonkamer die door de twee ramen mooi licht is, met aansluitend aan de achterzijde de eenvoudige open keuken. Vanuit de keuken kijk je prachtig uit op de diepe en vrij gelegen



achtertuin. In de gang vinden we de meterkast, toiletruimte met staand toilet, een handig trapkast, toegang tot de berging waar de cv-ketel (Vaillant 2014) en de witgoedaansluiting te vinden zijn en de trapopgang naar de 1e verdieping

.... waar we op de overloop 1 vaste kast, 3 slaapkamers en badkamer met doucheruimte en wastafel aantreffen. In de slaapkamer aan de achterzijde krijgen we via een luik en losse trap toegang tot de ruime vliering met een dakraampje en mechanische ventilatie-unit. Door het plaatsen van een vaste trap en nokverhogende dakkapel kan ook hier een volwaardige woonverdieping gerealiseerd worden (zie burens).

Middels de berging komen we in de tuin die op het westen ligt en door de diepte de luxe heeft dat je altijd ergens zon of schaduw kunt vinden. Verder geeft de tuin een heerlijk gevoel van vrijheid, je kijkt uit op veel groen, dus aan privacy geen gebrek. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging en hoe handig is het dat er naast de woning voldoende plaats is om je auto te parkeren. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er zonweringen aangebracht; op de begane grond zonneschermen en op de 1e verdieping elektrische screens.

Bijzonderheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Beek/Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig en asbestinventarisatie-rapport beschikbaar, deze is in te zien via het Move-account;
- Energielabel D;
- De woning zal worden verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging;
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. zelfbewoningsplicht van 2 jaar, ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').

Kortom, plan snel een bezichtiging. Het is absoluut de moeite waard!

*

Heb je interesse in een koopwoning met Koopvoorrang?

Zorg dat je op de hoogte bent van het aanbod. Meld je aan en ontvang een bericht als een woning in de verkoop komt. Op de website van Oosterpoort bij het kopje Koopvoorrang vind je alle spelregels en lees je hoe je je kunt aanmelden.

achtertuint. In de gang vinden we de meterkast, toiletruimte met staand toilet, een handig trapkast, toegang tot de berging waar de cv-ketel (Vaillant 2014) en de witgoedaansluiting te vinden zijn en de trapopgang naar de 1e verdieping

.... waar we op de overloop 1 vaste kast, 3 slaapkamers en badkamer met doucheruimte en wastafel aantreffen. In de slaapkamer aan de achterzijde krijgen we via een luik en losse trap toegang tot de ruime vliering met een dakraampje en mechanische ventilatie-unit. Door het plaatsen van een vaste trap en nokverhogende dakkapel kan ook hier een volwaardige woonverdieping gerealiseerd worden (zie bureu).

Middels de berging komen we in de tuin die op het westen ligt en door de diepte de luxe heeft dat je altijd ergens zon of schaduw kunt vinden. Verder geeft de tuin een heerlijk gevoel van vrijheid, je kijkt uit op veel groen, dus aan privacy geen gebrek.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging en hoe handig is het dat er naast de woning voldoende plaats is om je auto te parkeren. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er zonweringen aangebracht; op de begane grond zonneschermen en op de 1e verdieping elektrische screens.

Bijzonderheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Beek/Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig en asbestinventarisatie-rapport beschikbaar, deze is in te zien via het Move-account;
- Energielabel D;
- De woning zal worden verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging;
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. zelfbewoningsplicht van 2 jaar, ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').

Kortom, plan snel een bezichtiging. Het is absoluut de moeite waard!

Heb je interesse in een koopwoning met Koopvoorrang?

Zorg dat je op de hoogte bent van het aanbod. Meld je aan en ontvang een bericht als een woning in de verkoop komt. Op de website van Oosterpoort bij het kopje Koopvoorrang vind je alle spelregels en lees je







Lichte woonkamer en aansluitend een eenvoudige keuken waar je een mooi uitzicht op de tuin hebt





**De woning ligt op
steenworp afstand van
het bos en op korte
afstand van winkels,
huisarts, tandarts e.d.**



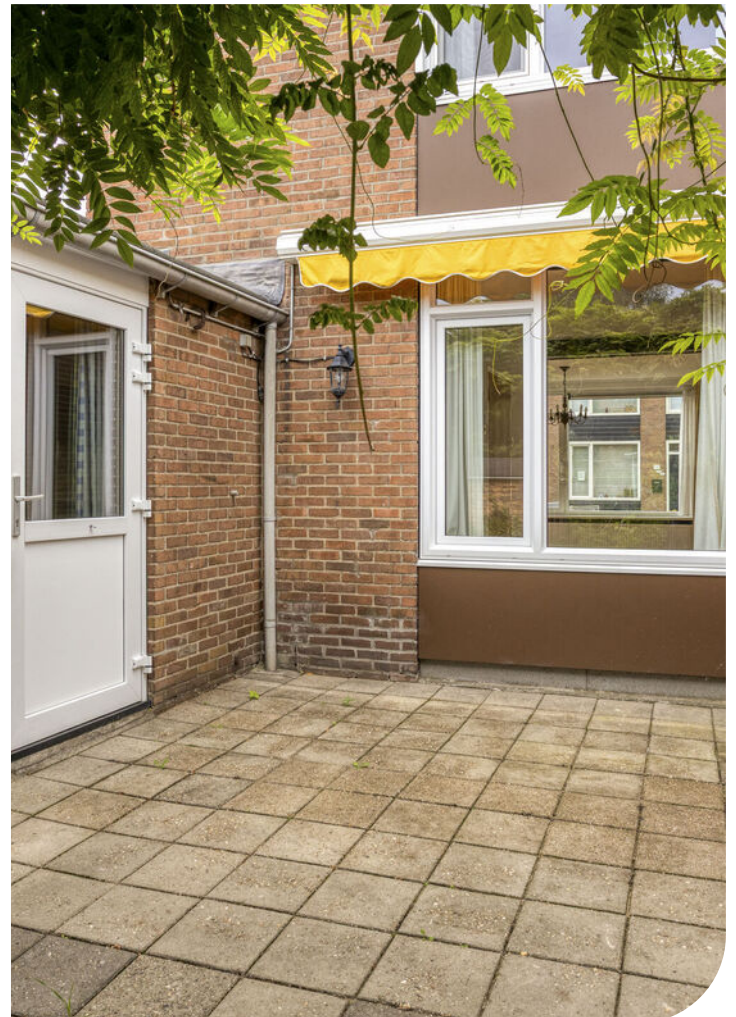








De ruime achtertuin ligt op het westen. Veel groen dus aan privacy geen gebrek





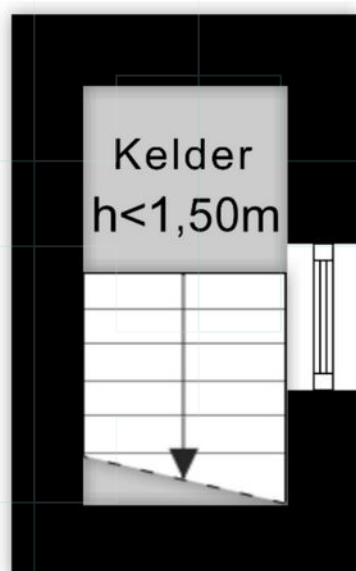
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

0.85 m



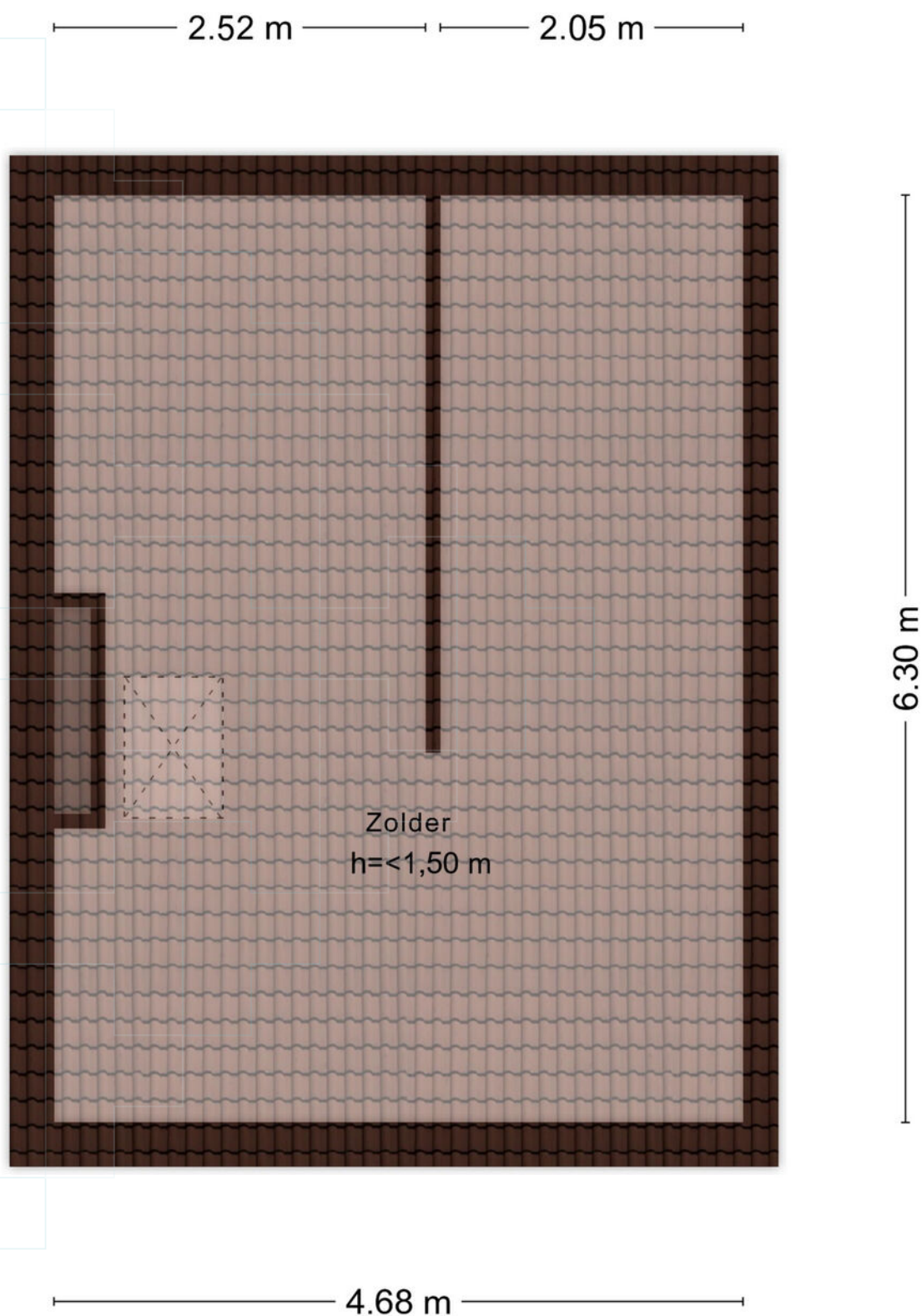
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



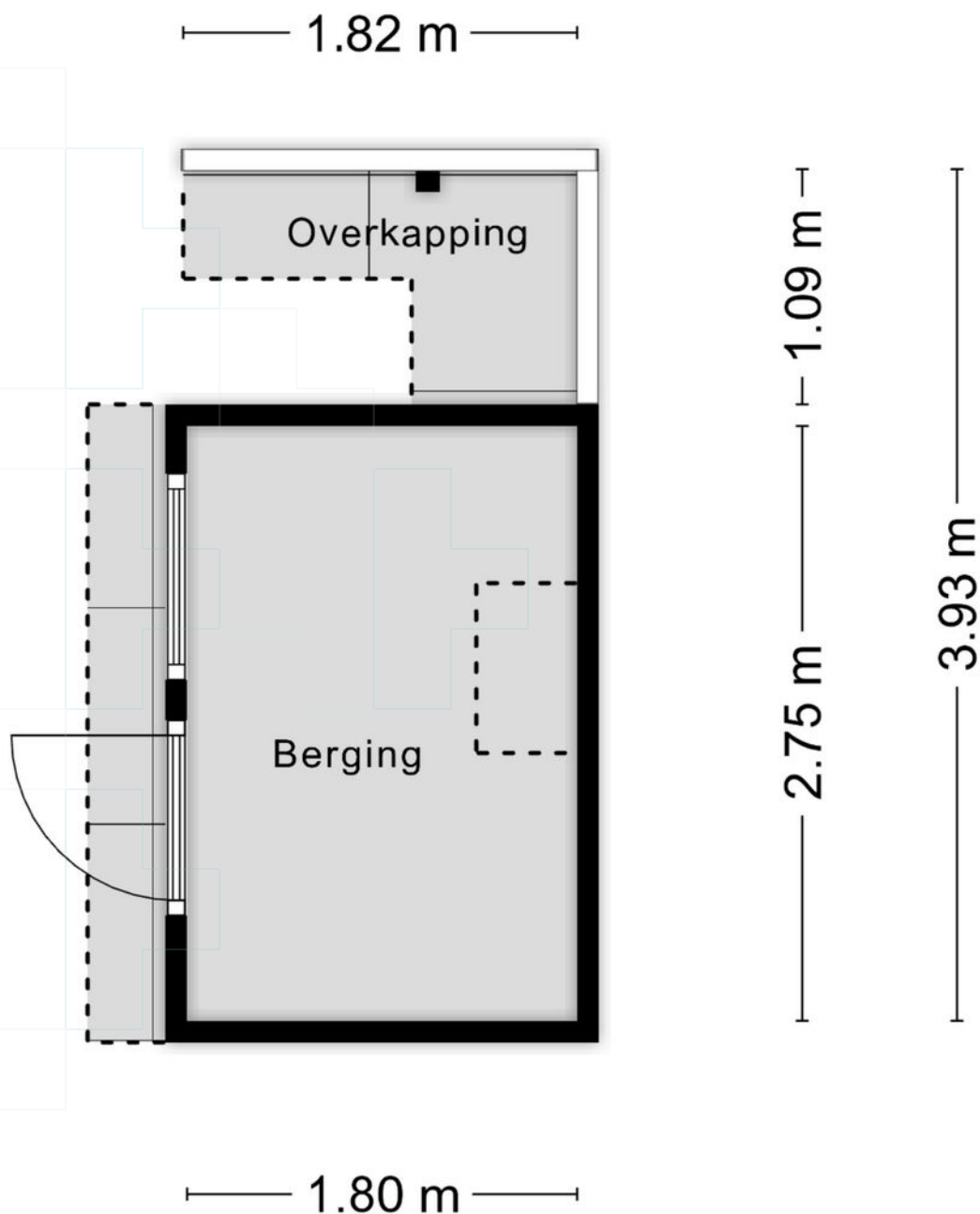
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



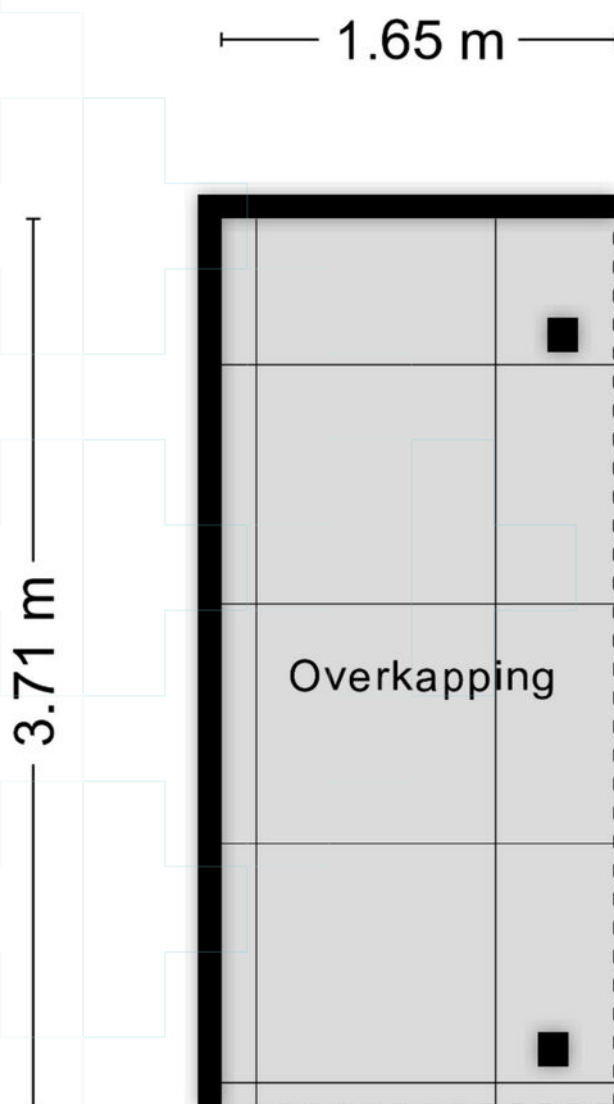
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

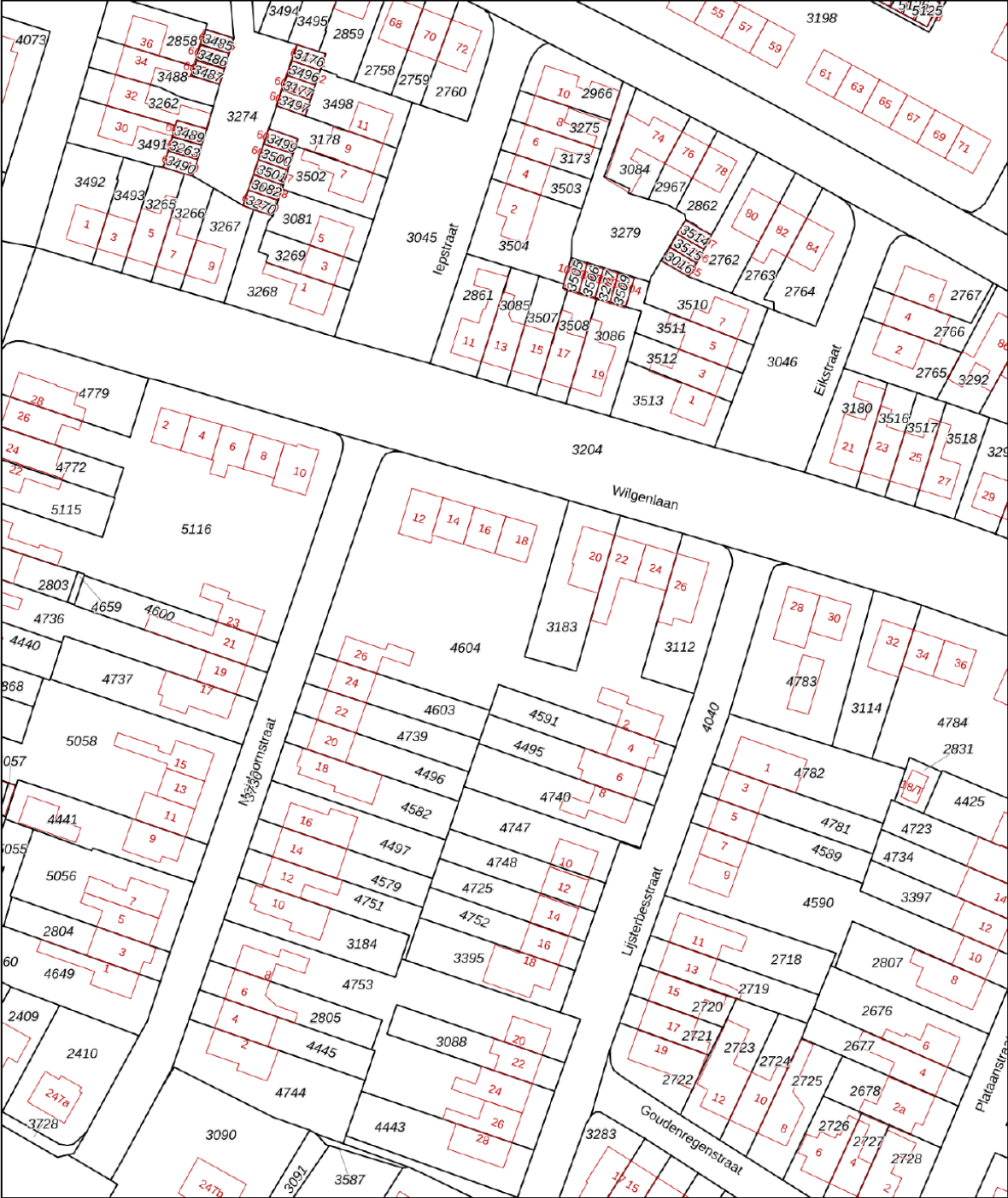


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ubbergen

Sectie B

Perceel 4604

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijsterbesstraat 2 | info@hansjanssen.nl

Wonen

Berg en Dal

Berg en Dal is een charmant en groen dorp, gelegen op de heuvels die het hun naam geven. Rondom Berg en Dal liggen meerdere karakteristieke dorpen, zoals Beek, Ooij, Millingen aan de Rijn, Ubbergen, Groesbeek en Kekerdom. Elk met hun eigen charme en historie, maar samen vormen ze een prachtig geheel binnen de gemeente. Dankzij de ligging dichtbij Nijmegen, profiteer je van de rust van het buitenleven zonder in te leveren op de voorzieningen en het bruisende stadsleven.

De grote hoogteverschillen, waar Berg en Dal zijn naam aan te danken heeft, bieden indrukwekkende vergezichten en maken de omgeving perfect voor natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers. Een uniek landschap dat je nergens anders in Nederland vindt.

Berg en Dal heeft een rijke historie en biedt diverse culturele trekpleisters. Museumpark Orientalis neemt je mee naar het Midden-Oosten, terwijl het Vrijheidsmuseum de indrukwekkende geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog belicht.

Daarnaast staat Berg en Dal bekend om zijn wijncultuur. In Groesbeek, het Wijndorp van Nederland, bevinden zich maar liefst zes wijngaarden. Hier worden heerlijke Nederlandse wijnen geproduceerd.

Ondanks de landelijke ligging biedt Berg en Dal alle nodige voorzieningen. In de naastgelegen dorpen vind je winkels, supermarkten, scholen, medische faciliteiten en sportverenigingen. Voor uitgebreid winkelen, uitgaan of studeren ligt Nijmegen op een steenworp afstand.

Berg en Dal is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Via de N325 en A73 rijd je snel naar Nijmegen, Arnhem of Duitsland. Daarnaast zijn er uitstekende busverbindingen naar de stad en omliggende dorpen.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl

hansjanssen.nl