

# Dahliastraat 60

## Malden



 Een leuke  
tussenwoning op een  
geliefde en  
kindervriendelijke  
locatie!



# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 310.000 k.k.



Woonoppervlakte  
108 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
146 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1972

|                      |                                           |                           |                               |
|----------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Soort object</b>  | Woonhuis                                  | <b>Inhoud</b>             | 461 m <sup>3</sup>            |
| <b>Soort woning</b>  | Eengezinswoning                           | <b>Aantal kamers</b>      | 5                             |
| <b>Type woning</b>   | Tussenwoning                              | <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                             |
| <b>Locatie</b>       | Aan park, aan rustige weg,<br>in woonwijk | <b>Afmetingen tuin</b>    | 760 cm lang x 630 cm<br>breed |
| <b>Bouwvorm</b>      | Bestaande bouw                            | <b>Externe bergruimte</b> | 14 m <sup>2</sup>             |
| <b>Energie label</b> | A+                                        | <b>Berging</b>            | Vrijstaand steen              |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Lilian Swinkels**

NVM Makelaar



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



[lilian.swinkels@hansjanssen.nl](mailto: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 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 MAANDAG 2-6-2025 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 [www.oosterpoortwoon.nl/koopvoorrang](http://www.oosterpoortwoon.nl/koopvoorrang) vind je alle spelregels.

Op zoek naar een leuke tussenwoning op een geliefde en kindervriendelijke locatie? Deze tussenwoning is gelegen aan een rustige straat op steenworp afstand van alle benodigde voorzieningen.

De riante woonkamer is bijzonder licht door de grote raampartijen. De eenvoudige dichte keuken heeft geen inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping tref je vier volwaardige slaapkamers aan, waarvan één slaapkamer met wastafel. De in pandige badkamer is voorzien van een doucheruimte, wastafel en toilet. De grote open zolder is te bereiken middels een vaste trap; het is mogelijk om hier een extra slaapkamer (of extra slaapkamers) te creëren. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een stenen berging met elektra en achterom.

Het winkelcentrum van Malden is gelegen op loopafstand. Daar treft u alle benodigde voorzieningen, onder andere: Albert Heijn, PLUS, Kruidvat, Action, slagerij, bakkerij, kapper, etc. Ook zijn er in de directe omgeving meerdere scholen te vinden. Daarnaast is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen. Het stadscentrum van Nijmegen is (met de auto) te bereiken binnen 15 minuten.

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





| Woonoppervlakte 108 m² | Externe bergruimte 14 m² |  
Inhoud 461 m³ | Perceel ca. 146 m² | Bouwjaar 1972 |

### Indeling

Begane grond: entree, hal, toilet met fontein, meterkast, riante woonkamer, dichte keuken, trapkast/provisieruimte.

Eerste verdieping: overloop, vier volwaardige slaapkamers, waarvan één slaapkamer met wastafel, badkamer met douche, toilet en wastafel.

Zolder: middels een vaste trap te bereiken, zolder met klein dakraam, mogelijkheid extra slaapkamer(s) te creëren, cv-opstelling (Remeha 2009), omvormer van zonnepanelen en het plekje voor de wasmachine.

Tuin: door de ligging op het zuidoosten een heerlijke tuin waar altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden is. Aan de achterzijde een stenen berging met daarin de deur naar de achterom.

### Bijzonderheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig rapport en een asbestinventarisatierapport beschikbaar. Deze zijn in te zien in je Move-account als je een bezichtiging inplant;
- Energielabel A+;
- 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').

Deze woning wacht op jouw persoonlijke invulling. Laat deze kans niet glippen en maak van dit huis jouw thuis!

\*\*\*

Heb je interesse in een koopwoning met Koopvoorrang?

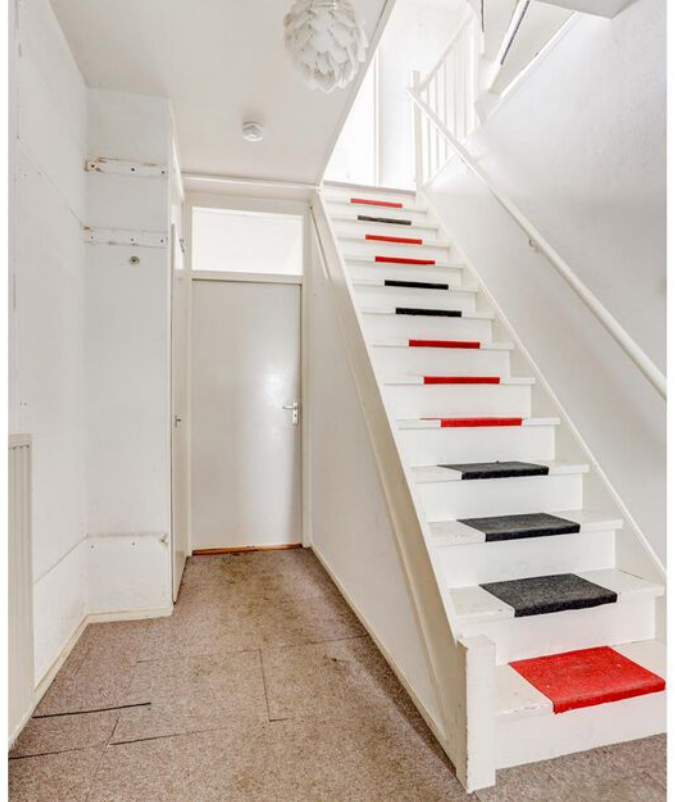
Zorg dat je op de hoogte bent van het aanbod. Meld je aan en ontvang een bericht als een woning in de verkoop komt. Op de website [www.oosterpoortwoon.nl/](http://www.oosterpoortwoon.nl/) koopvoorrang lees je hoe je je kunt aanmelden.











 **Riante woonkamer.**





 Dichte keuken.











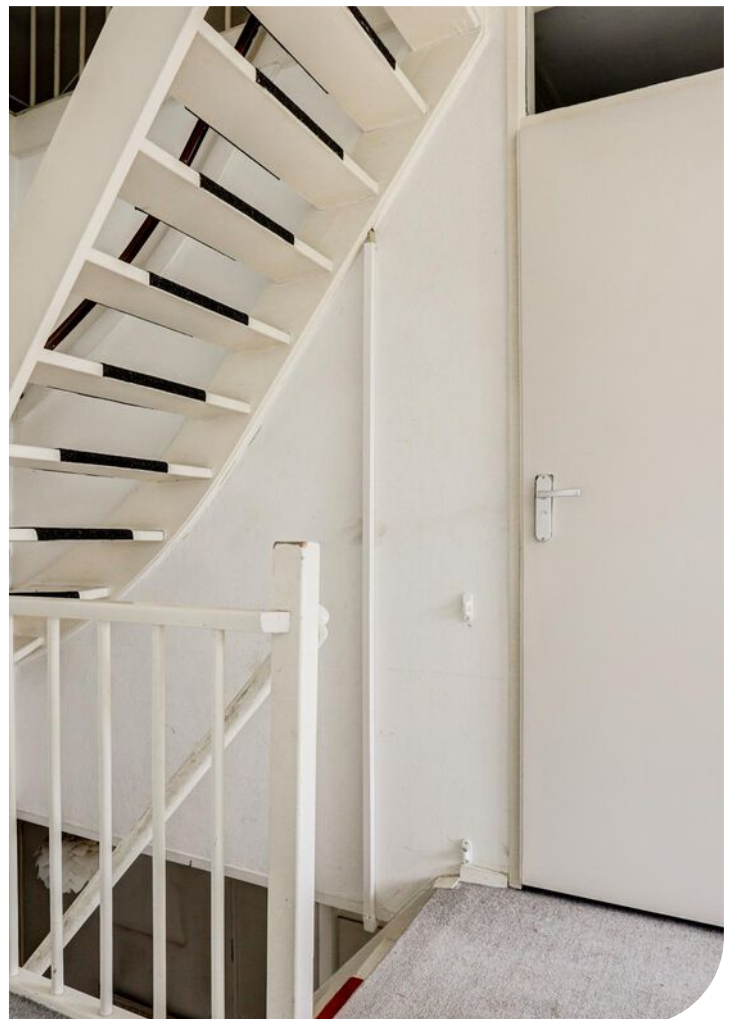








**Een vaste trap naar de zolder.**

















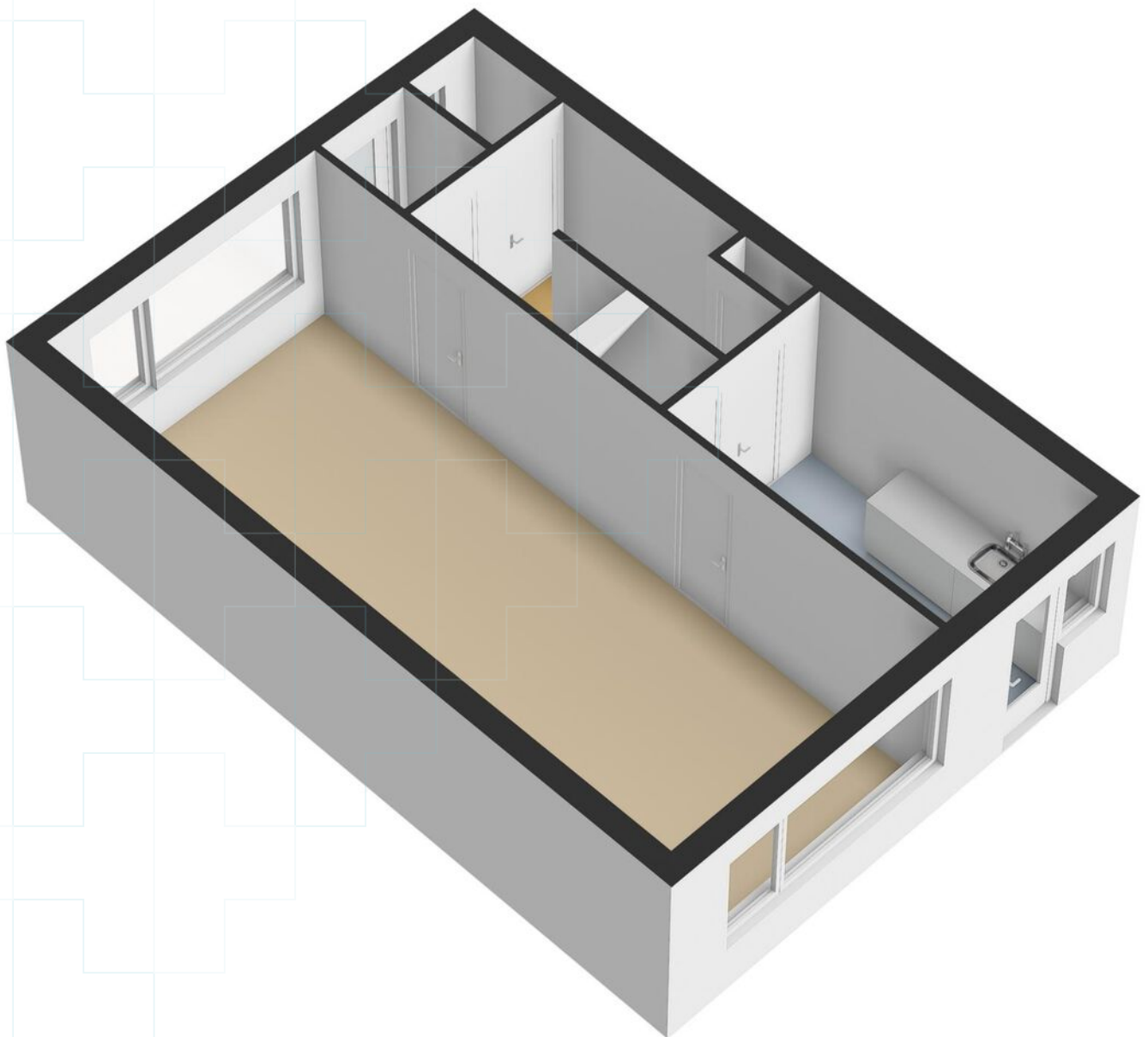
# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond





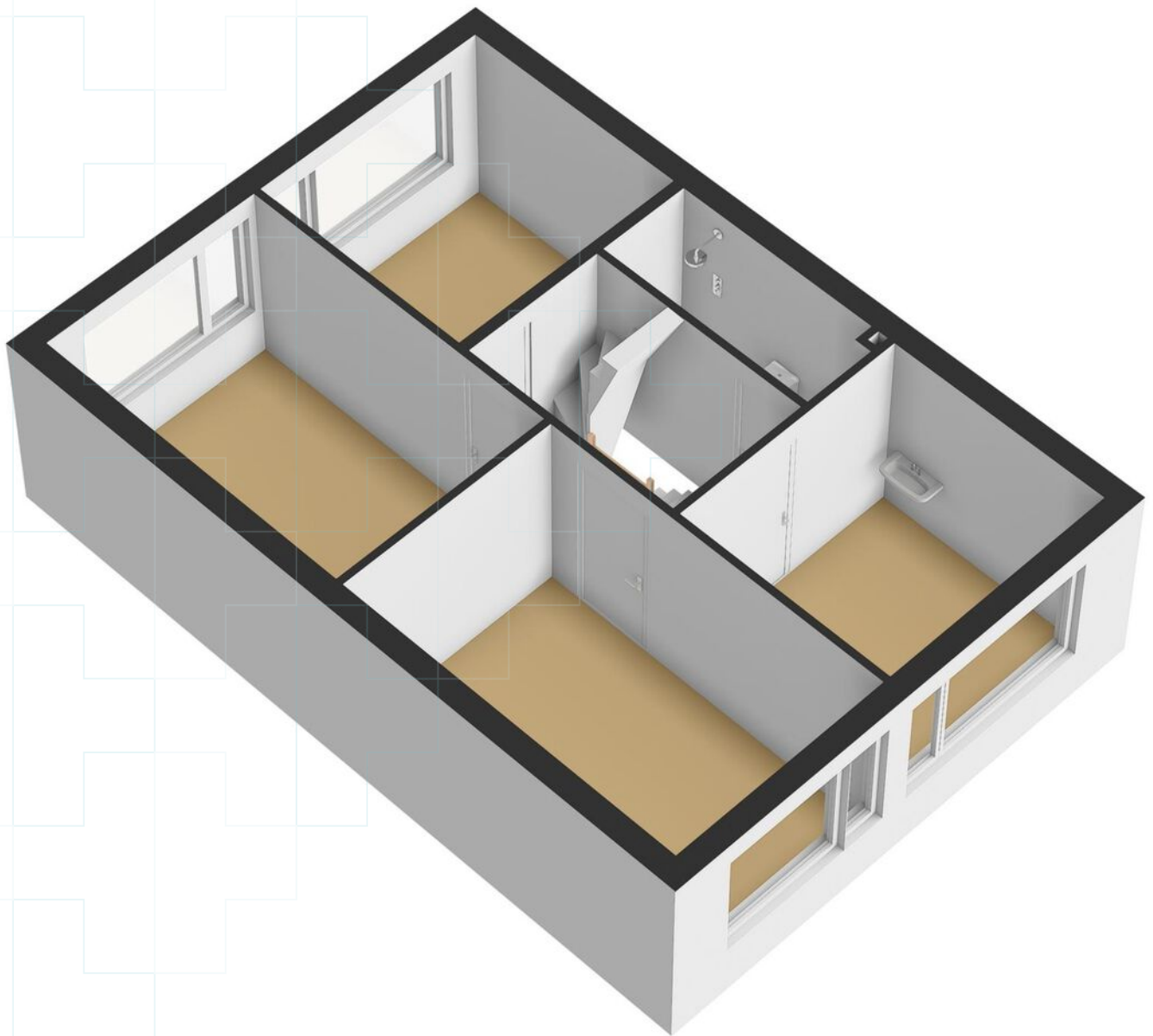
# Plattegrond



1e Verdieping

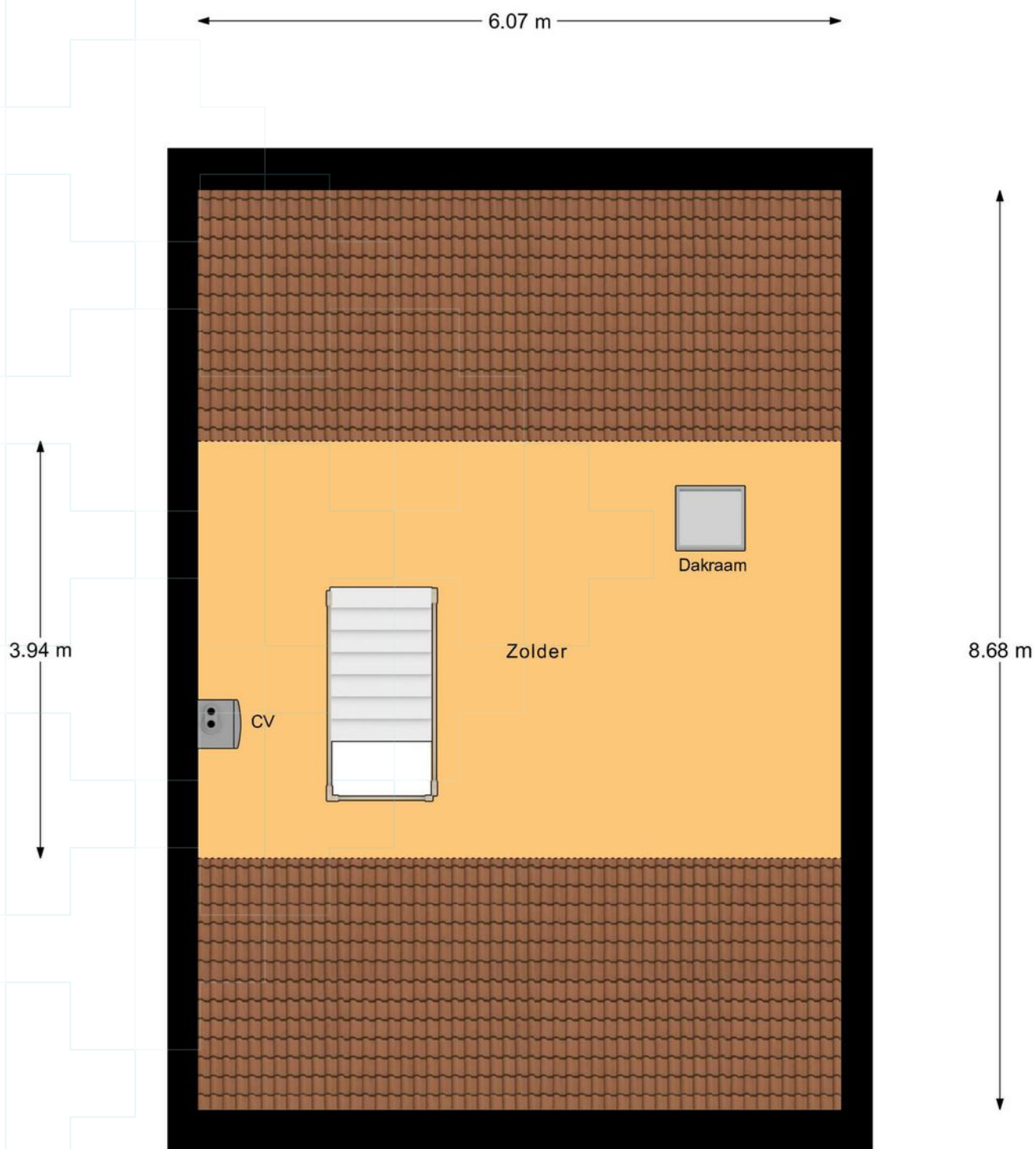


# Plattegrond





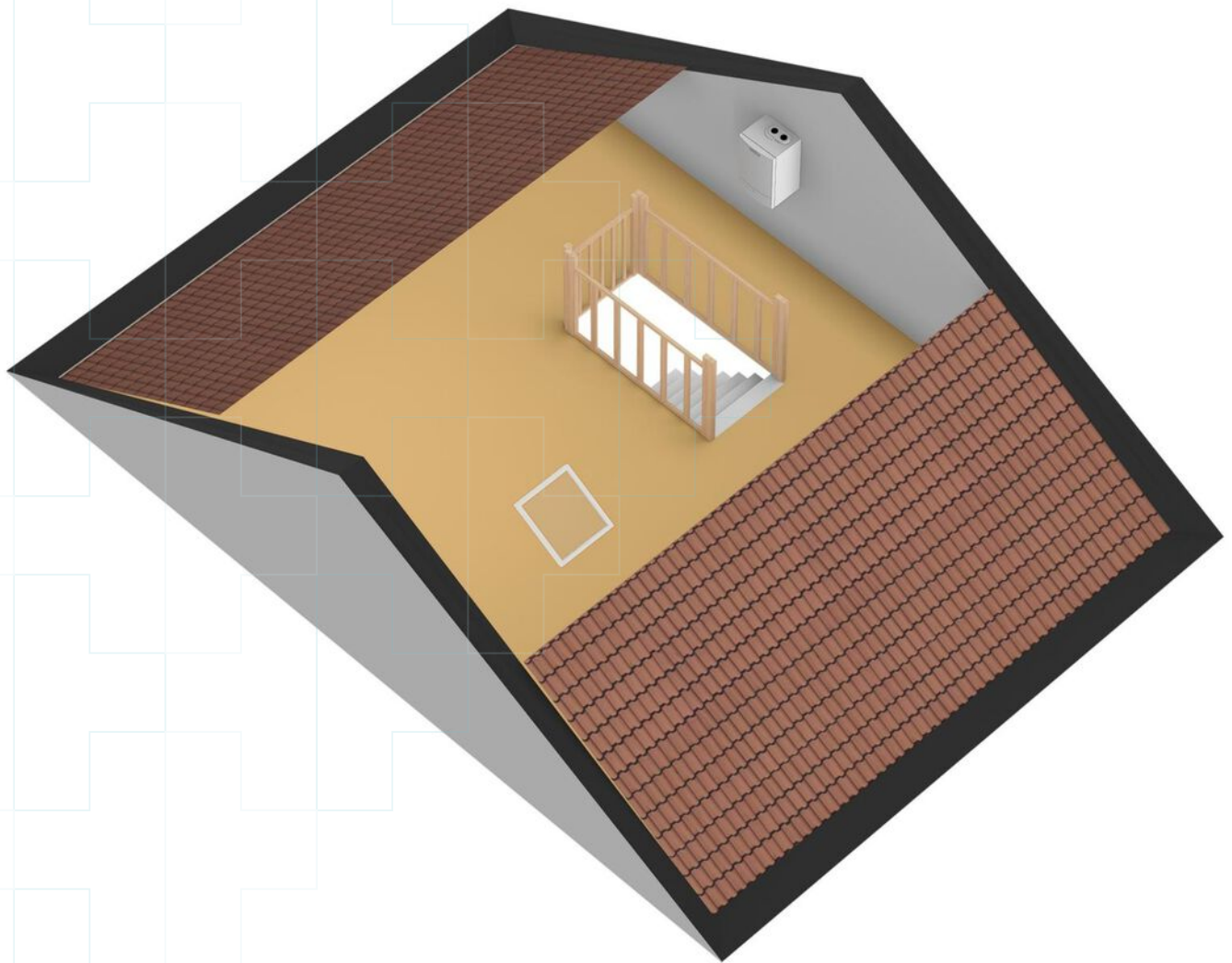
# Plattegrond



Zolder

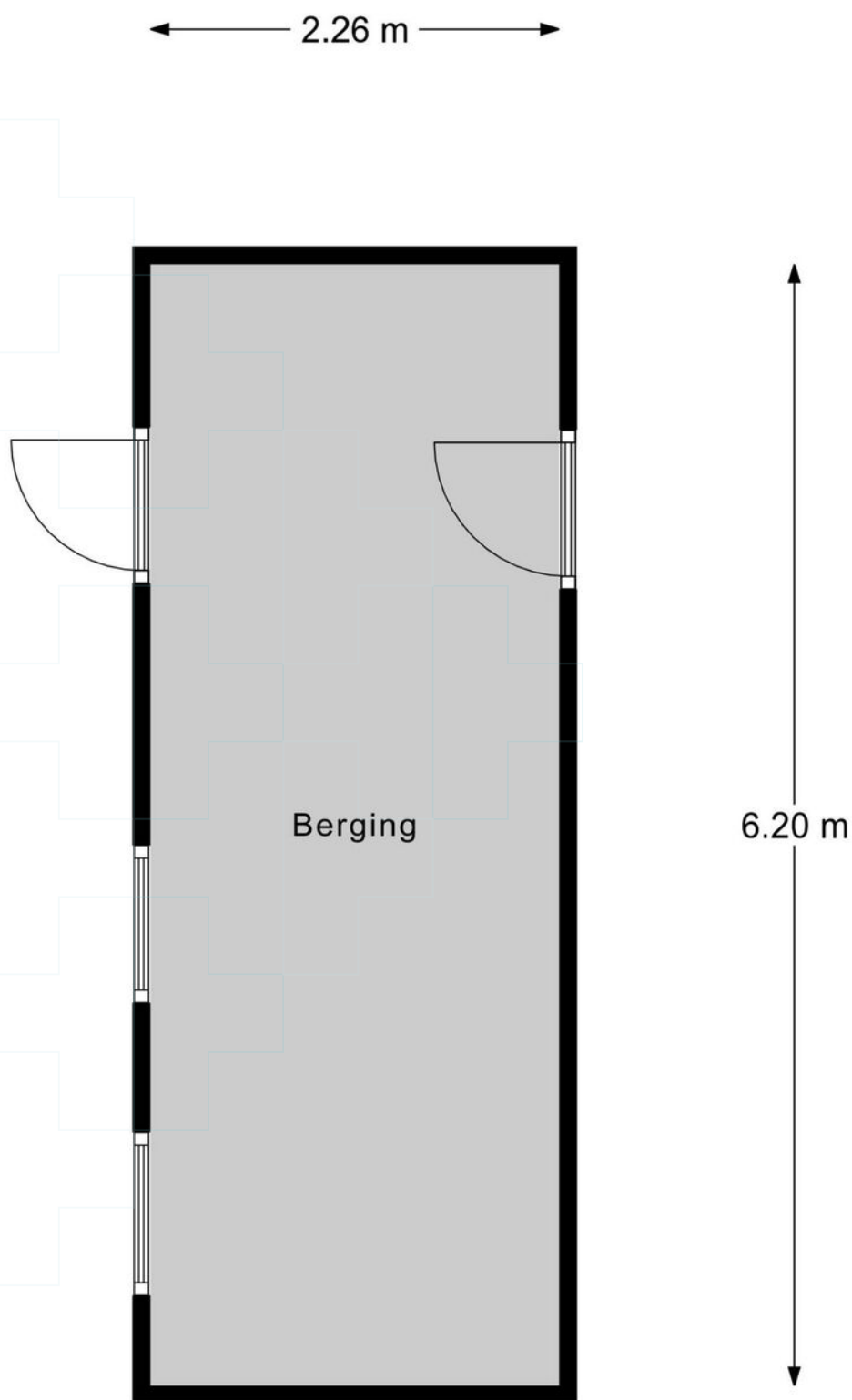


# Plattegrond





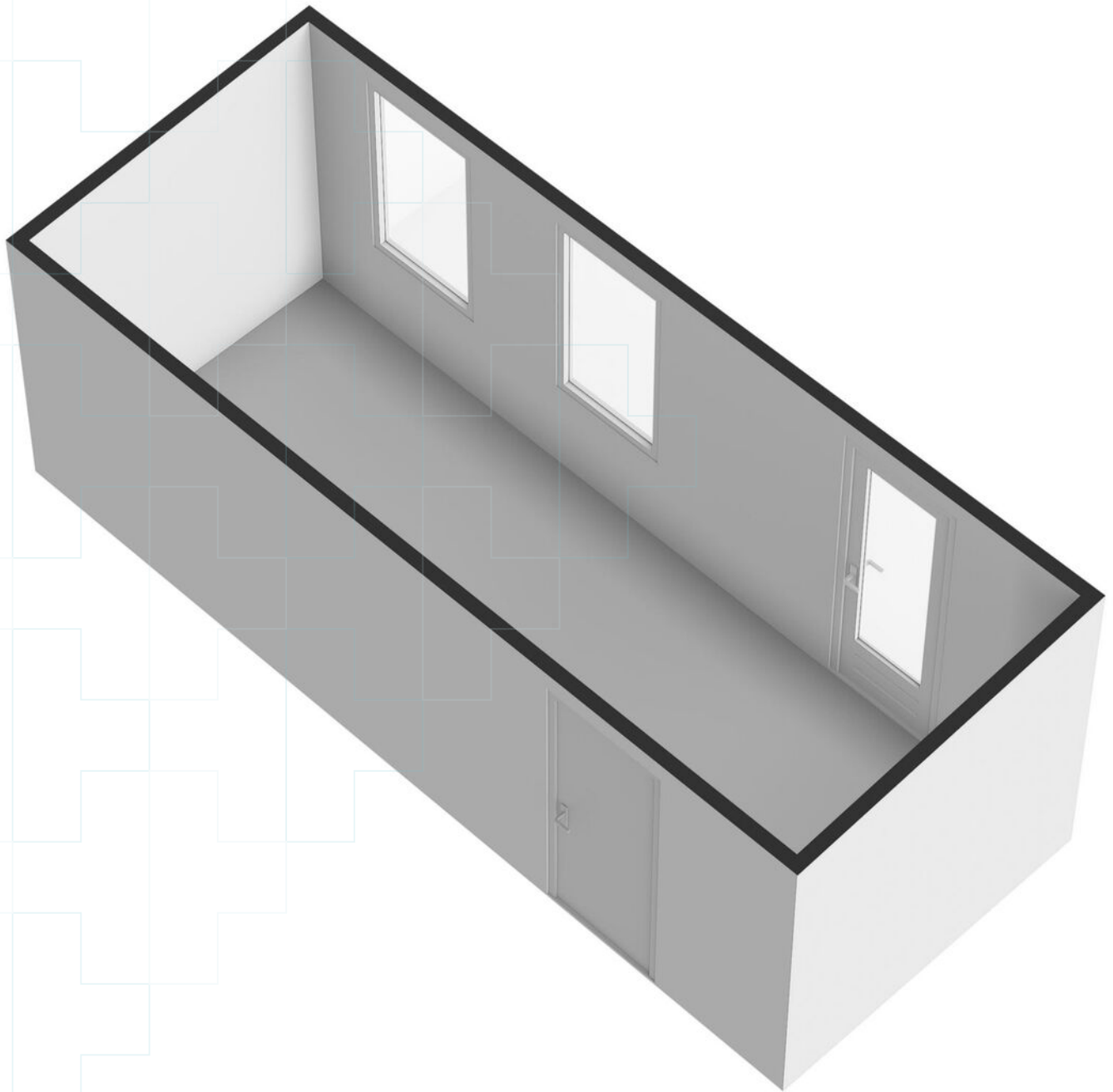
# Plattegrond



Berging



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heumen

Sectie G

Perceel 4792

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.



# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV 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!**



Dahliastraat 60 | [info@hansjanssen.nl](mailto:info@hansjanssen.nl)



# 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.

# 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](https://hansjanssen.nl)