



Stieltjesstraat 10, 6511 AC Nijmegen

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

Omschrijving

Eigenzinnige jaren '30 woning met verrassend veel ruimte, karakter én rust — midden in het centrum

Stap binnen in deze uniek ingedeelde tussenwoning uit 1938 en laat je verrassen door de mogelijkheden. Met maar liefst 4 tot 5 slaapkamers, drie badkamers en drie keukens is dit een ideale woning voor samengestelde gezinnen, een kangoeroewoning, wonen met werk aan huis of verhuur/B&B. Gelegen in het levendige hart van de stad, met o.a. Centraal Station, Waalstrand, Kronenburgerpark en Winkelstraat op loopafstand én toch een oase van rust dankzij de royale, lommerrijke achtertuin op het zuidoosten met achterom.

- Bouwjaar: 1938
- Woonoppervlakte: 156 m², inhoud 589 m³
- Perceelgrootte: 203 m²
- Energielabel: C
- Authentieke details: glas-in-loodramen, paneeldeuren, vaste kasten

Indeling:

Begane grond

De woning is uitgebouwd met een tuingerichte werk- of slaapkamer en was eerder ingericht als volledig zelfstandig appartement — inclusief eigen entree. Deze woonlaag beschikt over een sfeervolle woonkamer, een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel, een eenvoudige keuken en een royale tuinkamer over de volle breedte van de woning. Deze tuinkamer, met grote glazen pui en vaste inloopkast, loopt naadloos over in de prachtige achtertuin. Een ideale plek voor rust, ontspanning en buitenleven.

Eerste verdieping

Hier vind je drie slaapkamers, waarvan twee via schuifdeuren met elkaar verbonden zijn — perfect als ouderslaapkamer met inloopkast of als slaapkamer met eigen zitgedeelte. De badkamer is uitgerust met een charmant halfrendrond hoekbad en een wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich een groot toilet. In de derde slaapkamer is momenteel een keukenblokje geplaatst, omdat ook deze verdieping dienstdeed als appartement.

Zolderverdieping

Een open, lichte ruimte die momenteel is ingericht als B&B — een populaire overnachtingsplek voor bezoekers van o.a. Doornroosje! De verdieping biedt ruimte voor een zit-, eet- én slaapgedeelte. Verder vind je hier een pantry met keukenblok en een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet. In een aparte kast is de cv-installatie (huur) geplaatst.

Kelder

Een praktische en ruime kelder met veel bergruimte, een vernieuwde meterkast en opstelling voor wasmachine en droger.

Tuin

De achtertuin is een waar pareltje: gelegen op het zonnige zuidoosten, met veel privacy, groen en rust. Via de achterom heb je toegang tot de Vredestraat — ideaal voor fietsen of tuinonderhoud.

Samengevat:

Een karakteristieke woning met een eigenzinnige twist, volop mogelijkheden voor dubbele bewoning, werken aan huis of gastenverblijf. De combinatie van authentieke charme, moderne voorzieningen en een tuin als een stadsgeheim maken dit een buitenkans in het centrum.

Kenmerken

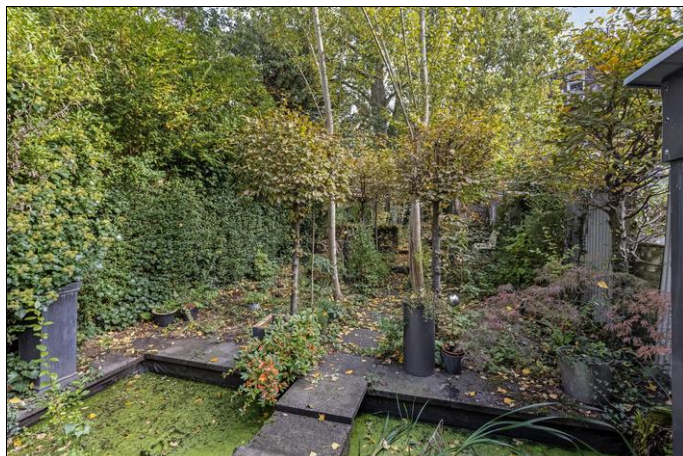
Vraagprijs	€ 619.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	589 m ³
Perceel oppervlakte	203 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	156 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint ca. 17 X 6 meter, gelegen op het zuidoosten met achterom
Garage	Geen garage
Energie label	C: deels voorzien van dakisolatie en grotendeels voorzien van dubbel glas
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketelhuur
Bijzonderheden	Verkopers hebben deze woning nooit zelf bewoond en kunnen geen informatie geven die een eigenaar/bewoner zou kunnen geven. Vandaar dat er geen vragenlijst beschikbaar is en ook geen inzicht in de vaste lasten.

Locatie

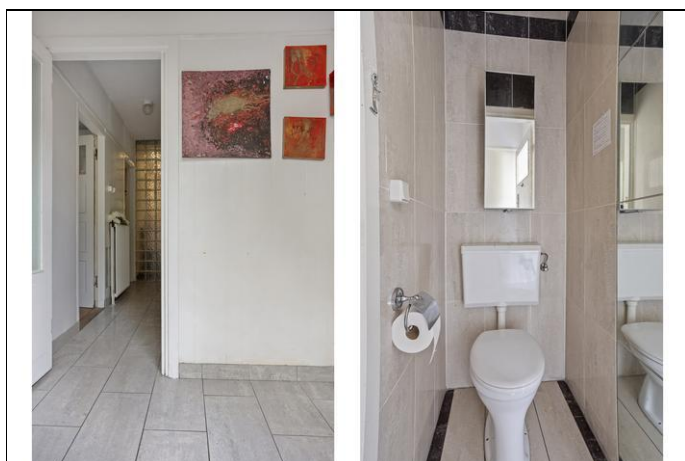
Stieltjesstraat 10 6511 AC NIJMEGEN



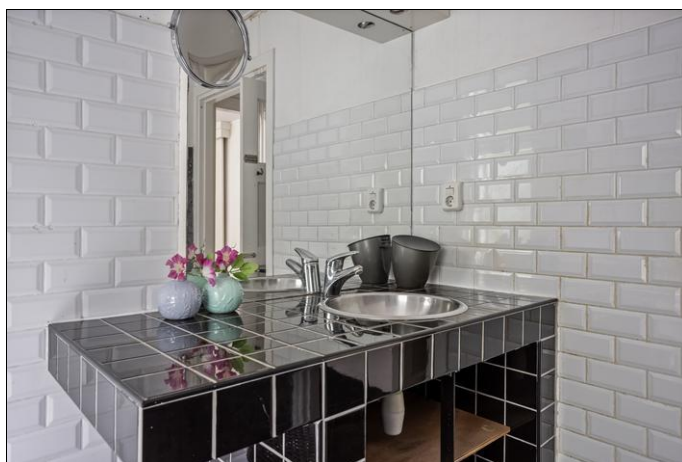
Foto's



Foto's



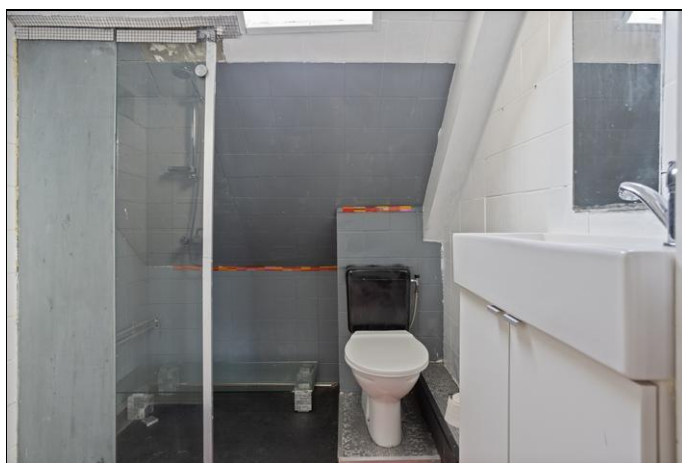
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kronenburgerpark

Plattegrond



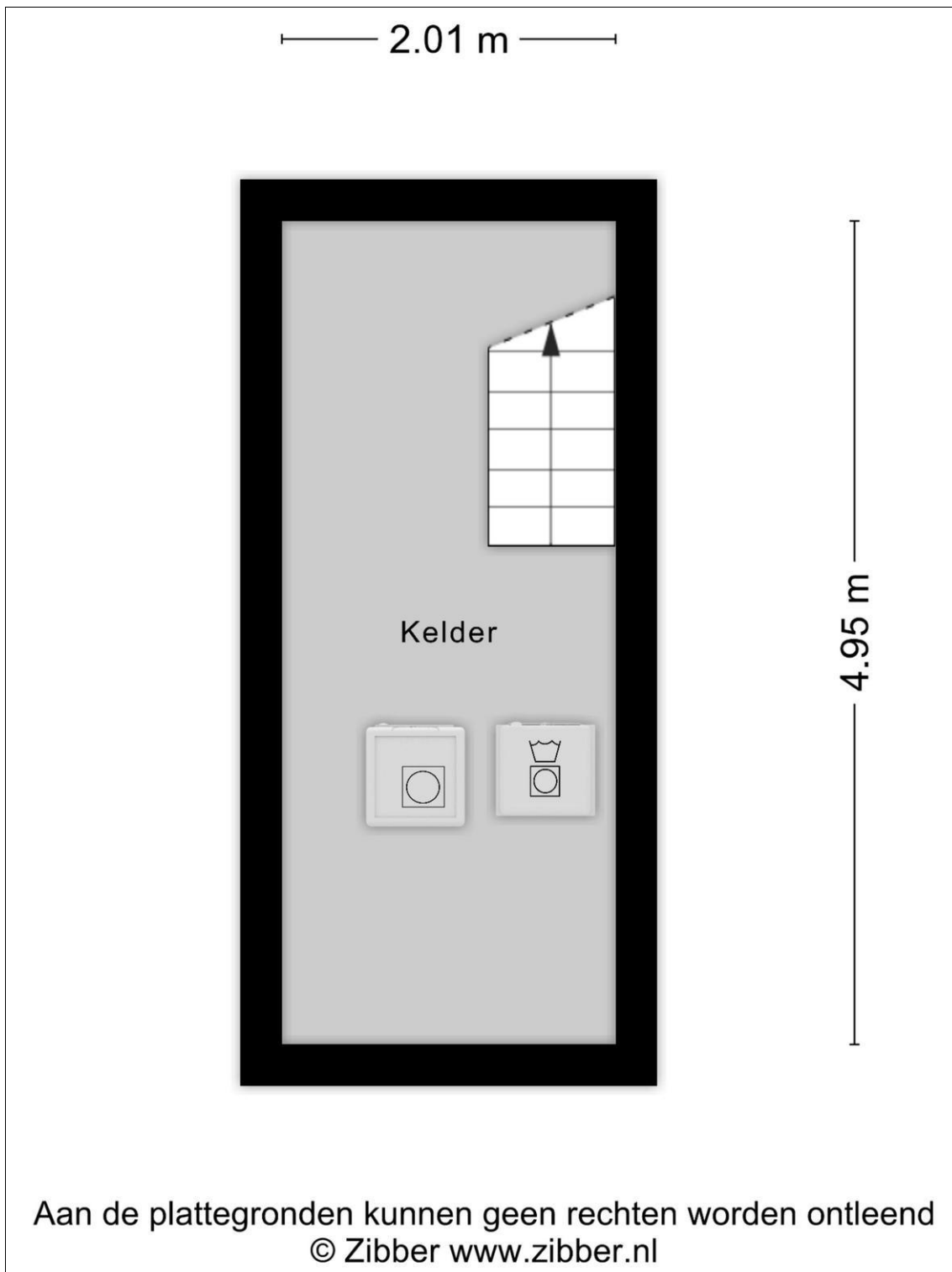
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stieltjesstraat 10
Postcode / Plaats	6511 AC Nijmegen
Gemeente	Nijmegen
Sectie / Perceel	B / 4625
Oppervlakte	203 m ²
Soort	Volle eigendom

Kaart van het Kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☒	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

BELANGRIJKE INFORMATIE

Contact

Naar aanleiding van uw bezoek aan deze woning willen wij graag uw reactie door kunnen geven aan de verkopers. Wilt u een bod uitbrengen dan verzoeken wij u dit te doen via uw Move account. Wanneer u geen belangstelling meer voor deze woning hebt vernemen wij dit graag zodat wij met de door u opgegeven reden hier de verkopers over kunnen informeren.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene, dat voor hem/ haar belangrijk is bij de aankoop. Te denken valt aan nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest zelfs wanneer verkoper in de vragenlijst aangeeft niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest.

Wij raden u aan, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM- Makelaar). Indien een koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kunnen verkoper en wij als makelaar u niet meer melden dan ons bekend.

Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als vervuiling, de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond, tanks, toegepaste materialen (bijvoorbeeld asbest, betonrot, kwaaitaal- of mantavloeren, etc.) en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoekplicht.

Bij eventuele verwijdering van materialen waar op grond van de milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden verklaart koper bekend te zijn met de omstandigheden en eventuele verwijderings- of herstelkosten en vrijwaart koper verkoper en makelaar voor aansprakelijkheid.

Ook naar verbouw- en bestemmingsplan mogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. Ook in dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoekplicht en de mogelijkheid om bouwtekeningen en bestemmingsplannen zelf op te vragen bij de gemeente.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging eigen huis. In de koopakte worden alle gemaakte afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd. Indien wenselijk en vermeld in de onderhandeling kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/ of nationale hypotheekgarantie (NHG). Indien hierover geen specifieke afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering tegen de dan geldende gebruikelijke voorwaarden en tarieven en indien kopers gezamenlijk kopen gelden beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij aan te tonen dat hij zich wel heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Koper dient hierbij de gegevens die aan de bank verstrekt zijn te overleggen en een afwijzing van een erkende geldverstrekker te overleggen. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze of geheel niet tot gunnen over te gaan.

Clausules:

Diverse clause's worden (* = mits van toepassing) in de koopakte worden opgenomen, om de positie van verkoper en koper te verduidelijken:

Toelichting meetinstructie: De woning is opgemeten volgens de meetinstructie die gebaseerd is 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.

Hoewel met zorg uitgevoerd kan het gebeuren dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. Indien de exacte maatvoering voor koper van belang is wordt deze aangeraden zelf de woning te (laten) meten

Asbest (bij alle woningen met een bouwjaar voor 1993): In de onroerende zaak en/of bijgebouwen kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

* **Ouderdomsclausule:** Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan (huidige datum minus bouwjaar) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwere panden.

(*Kopers zijn er mee bekend dat de woning herstelwerkzaamheden c.q. verbeteringen behoeft en zij vrijwaren de verkopers van herstel dan wel vervanging hiervan).

Eventuele gebreken worden derhalve geacht niet belemmerend te werken ten opzichte van hetgeen gesteld in artikel 6.3 van de koopakte.

* **Bouwkundige keuring:** Koper heeft zich het recht voorbehouden uiterlijk voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwtechnische keuring uit te (laten) voeren. Verkoper dient koper hiertoe in gelegenheid te stellen.

Koper stelt zich met het uitvoeren van deze keuring op de hoogte van de gesteldheid van de woning en vrijwaart verkopers van de door de bouwkundige genoemde gebreken en/of verbetervoorstellen.

* **Indien de verkoper de woning niet (recent) heeft bewoond:** Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel). Kopers zijn in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring uit te voeren.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Ons kantoor aanvaardt in dit geval geen aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/ of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Hartelijk dank voor uw interesse

Kolmeijer Makelaars & Taxateurs VOF De Horst 6 Malden 024-3581284 info@kolmeijermakelaars.nl