



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 469.000,- k.k.

PLUTOSTRAAT 35
NIJMEGEN





Specificaties

Woonoppervlakte 85 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 159 m²	Type woning tussenwoning
Kelder 8 m²	Aantal kamers 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning 328 m³	Tuin Achtertuint met achterom
Externe bergruimte 15 m²	Externe bergruimte 2x vrijstaande berging
Bouwjaar 1959	Ligging in de woonwijk Heseveld vrij uitzicht direct gelegen aan park
Energie label C	Verwarming CV-ketel airconditioning vloerverwarming (badkamer)



Omschrijving

Ben jij op zoek naar die instapklare woning in een levendige wijk waar je alles binnen handbereik hebt en waarbij het park je uitzicht is? In Heseveld (Nijmegen-West) staat deze fijne tussenwoning klaar voor een nieuwe eigenaar. Met winkels om de hoek, het bruisende centrum binnen handbereik en een moderne afwerking binnen én buiten, is dit een plek waar je direct thuis bent.

De woning is de afgelopen jaren stap voor stap aangepakt: nieuwe kozijnen, een uitbouw, een frisse keuken en badkamer, én diverse verbeteringen die zorgen voor meer wooncomfort. Je merkt het meteen wanneer je binnenkomt. De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en de neutrale afwerking. De moderne keuken biedt volop werkruimte en is uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur — ideaal voor iedereen die graag kookt.

Boven vind je drie slaapkamers en een nette badkamer met inloopdouche. Alles voelt verzorgd en eigentijds. Ook achter de woning zit je goed: de tuin biedt een gezellige zithoek en twee praktische bergingen, welke beiden volledig geïsoleerd zijn. Perfect voor fietsen, hobby's of gewoon extra opslag.

Met een jonge CV-ketel, airconditioning en diverse verbeteringen aan comfort en energiezuinigheid woon je hier zorgeloos én prettig. Deze woning is ideaal voor o.a. starters die graag in Nijmegen willen wonen en een woning zoeken waar ze zó in kunnen.

Nijmegen-West is een levendige en gewilde woonomgeving waar rust, groen en stedelijke voorzieningen mooi samenkomen. In Heseveld zitten winkels, supermarkten, sportclubs en horeca letterlijk om de hoek en fiets je zó naar het centrum, de Goffert of de Waalkade. De wijk voelt dorps en vriendelijk, maar biedt alle gemakken van de stad.

Ook de bereikbaarheid is top: meerdere bushaltes liggen op loopafstand en via de A73 en A50 ben je snel de stad in of uit. Ideaal voor starters die comfortabel en centraal willen wonen, met alles binnen handbereik.

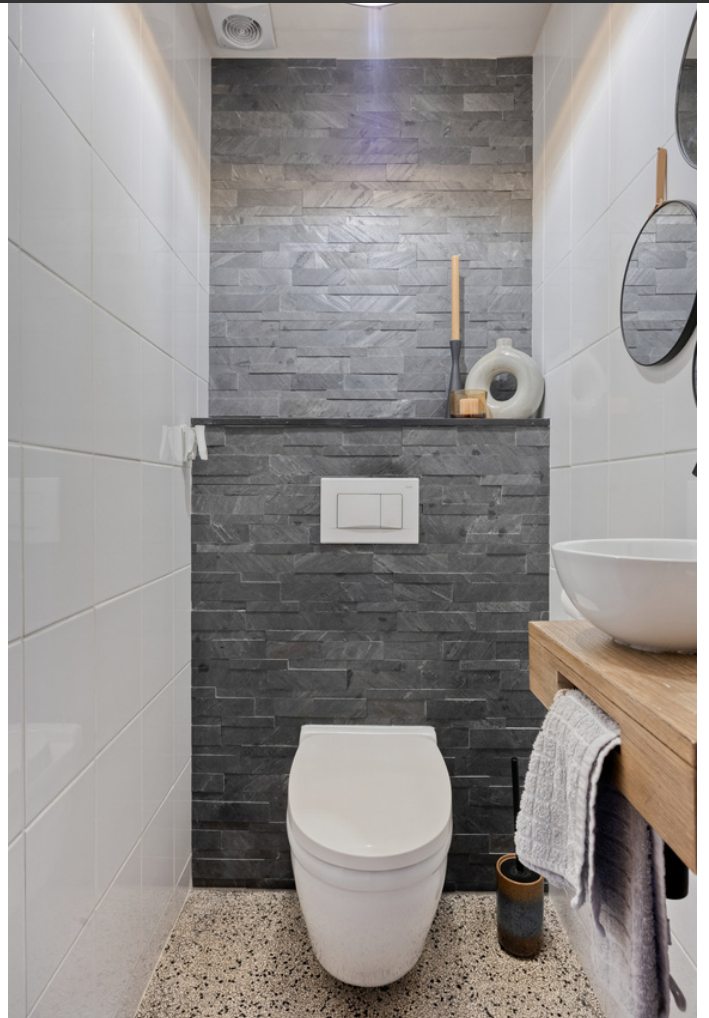
Bijzonderheden

- Instapklare eengezinswoning op een centrale en levendige locatie in Nijmegen-West.
- Lichte en gezellige woonkamer met grote raampartij en keurige afwerking.
- Uitbouw gerealiseerd in 2019, waardoor de leefruimte op de begane grond extra comfortabel is geworden.
- Keuken uit 2015 met modern apparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vernieuwde koel-/vriescombinatie en vaatwasser (2022).
- Moderne badkamer (2015) met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel én vloerverwarming.
- Drie prima formaat slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan 1 ingericht als kledingkamer en 1 voorzien van inklapbed.
- Praktische en eveneens keurig afgewerkte kelderruimte t.b.v. witgoedopstelling, techniek en opslagruimte.
- Meerdere verbeteringen uitgevoerd, o.a. nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas(2017-2019), vernieuwde voordeur en diverse isolatieverbeteringen binnen en buiten.
- CV-ketel Nefit 2021 en airconditioning uit 2021 voor extra wooncomfort.
- Twee volledig geïsoleerde bergingen in de achtertuin, ideaal voor opslag of hobby.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op zuidoosten met gezellige zitplek en eigen achterom.
- Fijne woonomgeving met winkels, supermarkt, sportclubs en horeca om de hoek.
- Check vooral het vrije uitzicht aan de voorzijde door de directe ligging aan het park.
- Bushalte op loopafstand en goede verbindingen richting o.a. Nijmegen centrum, Goffert en station Nijmegen Goffert. Met de fiets is alles binnen handbereik. Daarnaast voldoende parkeerplek voor de deur.
- Goede aansluiting op de A73 en A50, waardoor je snel richting Arnhem, Wijchen, 's-Hertogenbosch of Eindhoven rijdt.
- Gelegen in de gewilde wijk Heseveld – groen, rustig én toch dicht bij alle voorzieningen van de stad.



















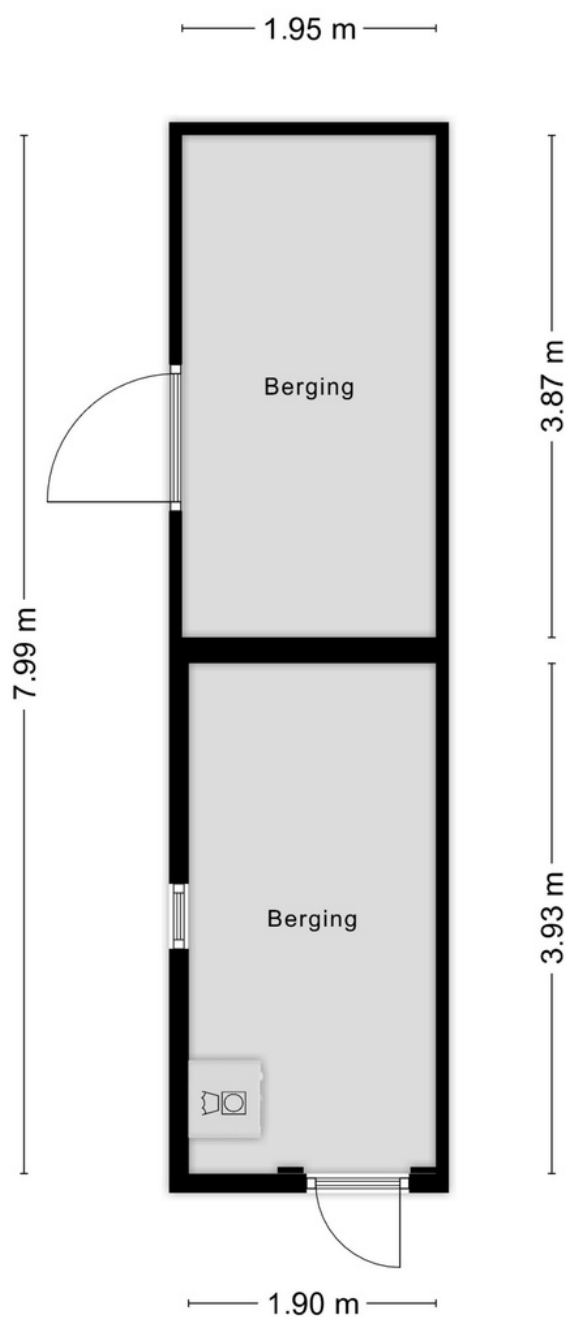


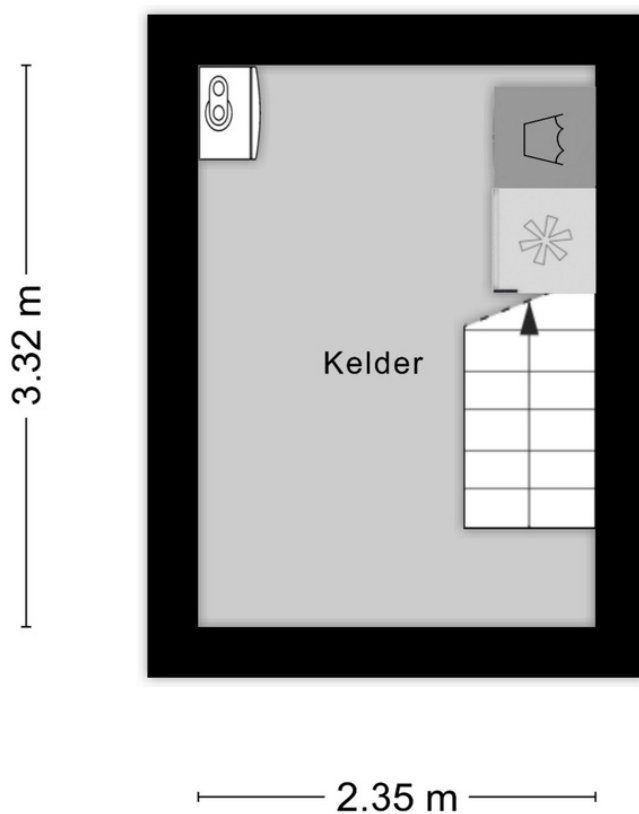
Begane grond met tuin











Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd 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 wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Register Makelaar / Register Taxateur
en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur / Assistent Makelaar

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur

 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU