

te koop



Graafseweg 213 A 5

Nijmegen

Vraagprijs € 265.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 46 m²

INHOUD

Ca. 135 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

1

VE-BIJDRAGE

€ 207,- p/mnd incl. stookkosten

BOUWJAAR

1929

ENERGIELABEL

A

KEUKEN

2023

BADKAMER

2023



Omschrijving

Starters opgelet: comfortabel wonen nabij het centrum van Nijmegen!

Dit bijzonder leuke en instapklare 2-kamerappartement met energielabel A én een eigen parkeerplaats is gesitueerd op een uiterst centrale locatie. Je woont hier met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk binnen handbereik: supermarkten en winkels bevinden zich op minder dan vijf minuten loopafstand en het bruisende centrum van Nijmegen bereik je binnen vijf minuten per fiets.

Het appartement maakt deel uit van een actieve en goed functionerende VvE, wat bijdraagt aan een stabiele en zorgeloze woonomgeving. Het karakteristieke pand, oorspronkelijk gebouwd in 1929, is in 2023 met zorg en oog voor detail gerenoveerd en getransformeerd tot zes appartementen.

Hebben wij je enthousiast gemaakt? Plan dan snel een bezichtiging!

Indeling:

Entree:

Entree met bellentableau. Deze entree verleent toegang tot drie appartementen en de gezamenlijke cv-ruimte.

Appartement:

Bij binnenkomst betreed je direct de uitnodigende woonkamer met open keuken. De woonkamer geniet van een prettige natuurlijke lichtinval dankzij de lichtkoepel en is praktisch ingedeeld met een ingebouwde kast waarin de witgoedopstelling is ondergebracht, aangevuld met bergruimte. De open keuken vormt een stijlvol geheel met de woonruimte en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een close-in boiler, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast. Een compacte tussenhall leidt naar de badkamer en de slaapkamer en is eveneens voorzien van een lichtkoepel, wat zorgt voor mooi lichtinval. De badkamer is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset, designradiator en mechanische ventilatie met sensor. De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement en profiteert eveneens van natuurlijke lichtinval via een lichtkoepel. Het gehele appartement is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, met uitzondering van de badkamer, wat bijdraagt aan een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Buiten:

De aan de zijkant gelegen trap wordt in overleg door de leden van de VvE gebruikt als buitenruimte.

Parkeren:

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats voor de deur.

Locatie:

Zeer gunstig gelegen ten opzichte van het NS-station, het stadscentrum, de universiteit, ziekenhuizen en diverse uitvalswegen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving diverse voorzieningen, zoals winkels en openbaar vervoer.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 46 m²
- Inhoud ca. 135 m³
- Bouwjaar 1929
- Herontwikkeld 2023
- 1 slaapkamer
- HR-glas
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Kunststof kozijnen
- Blokverwarming
- Eigen parkeerplaats
- Keuken 2023
- Badkamer 2023
- Nabij centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Nabij universiteit en ziekenhuizen
- Actieve VvE
- VvE-bijdrage € 207,- p/mnd incl. stookkosten
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

Opkoopbescherming:

Koper verklaart zich op de hoogte van de regels betreffende de opkoopbescherming van de Gemeente Nijmegen.

Koper zal verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor eventuele gevolgen die voortkomen uit een beperking van het voorgenomen gebruik op grond van de opkoopbescherming.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

















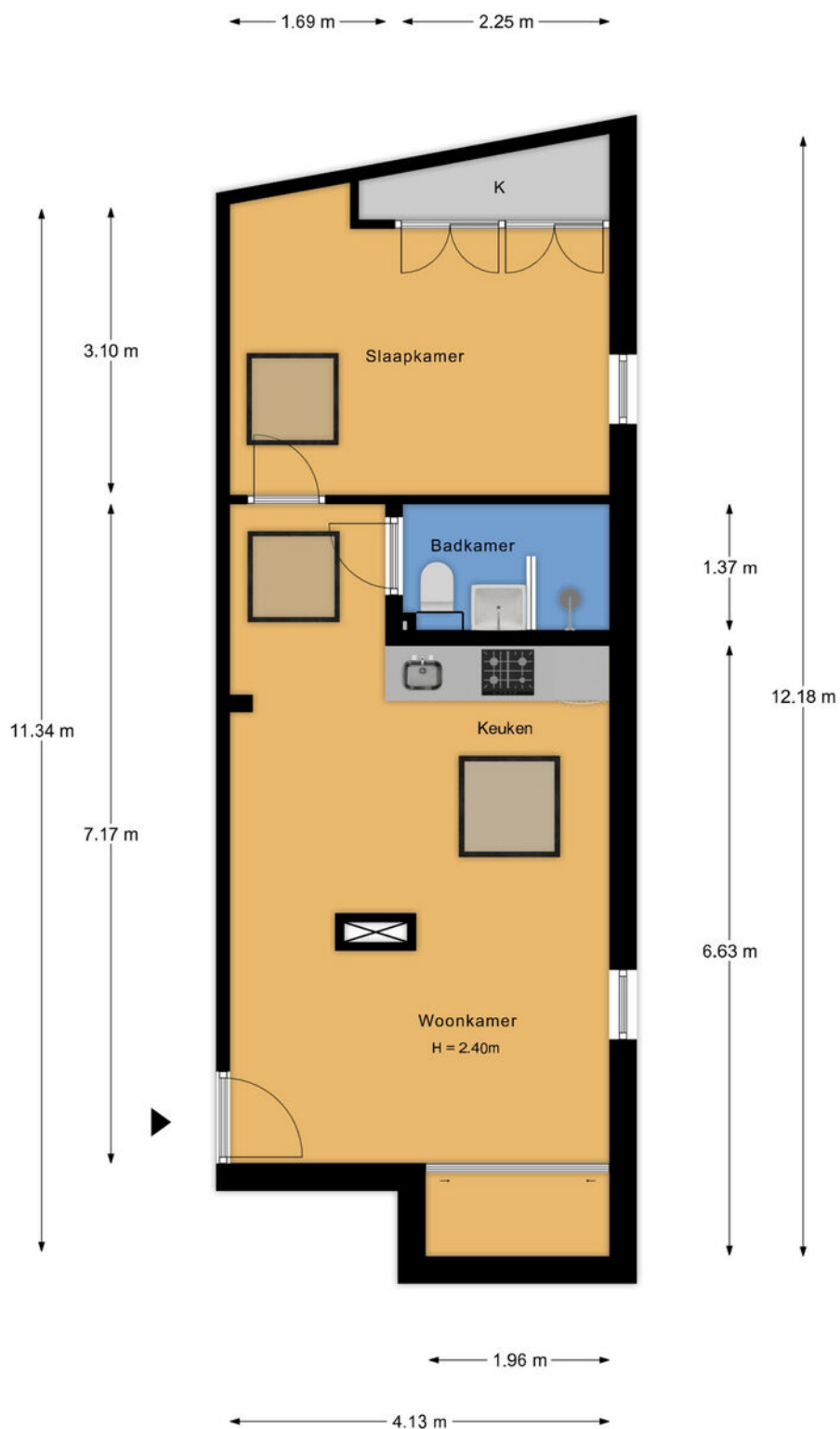








Plattegrond

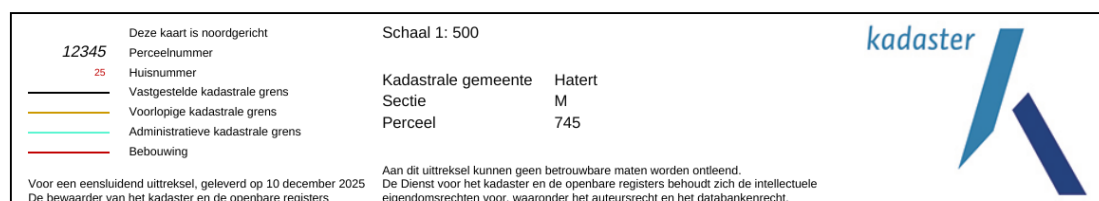


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

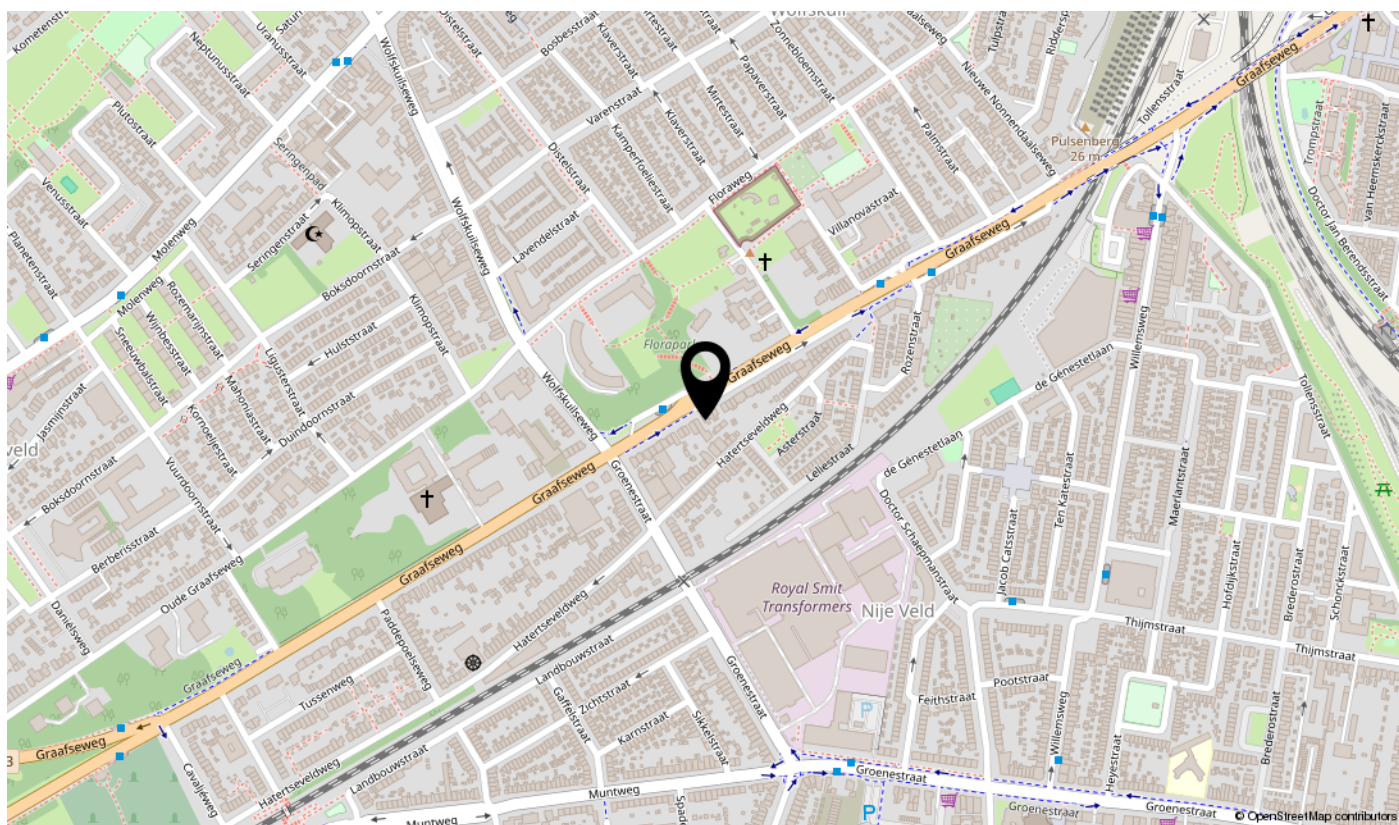
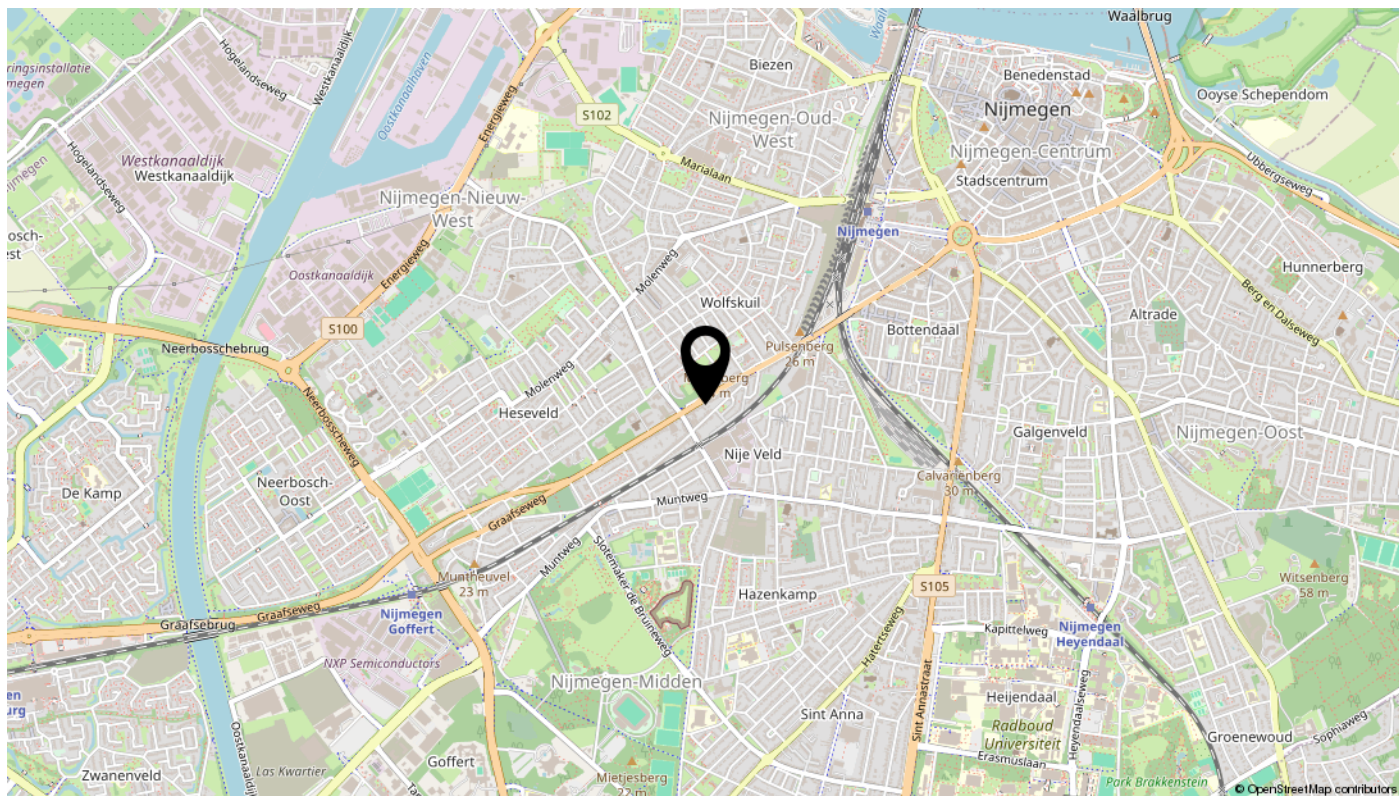
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- PVC visgraatvloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

