

te koop



van Oldenbarneveltstraat 15
Nijmegen

Vraagprijs € 565.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 145 m²

INHOUD
Ca. 606 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BALKONS
3

BOUWJAAR
1900

ENERGIELABEL
D

VVE BIJDRAGE
€ 105,- p/mnd

Rijksbeschermd Stadsgezicht



Omschrijving

Statig wonen op een unieke locatie nabij het centrum van Nijmegen!

Op een uitzonderlijk gunstige locatie in de geliefde wijk Bottendaal, op loopafstand van zowel het Centraal Station als het bruisende stadscentrum, bevindt zich deze royale en charmante bovenwoning. De woning verenigt statige allure met comfortabel woonplezier en beschikt over een fraaie woonkamer en suite, vier slaapkamers en drie balkons.

Kenmerkend voor de woning zijn de vele authentieke details, die het karakter en de sfeer van het pand op elegante wijze onderstrepen. De woning is gelegen in een wijk met de status Rijksbeschermd Stadsgezicht, waarmee het historische en architectonische karakter van de omgeving duurzaam wordt gewaarborgd.

Het Kronenburgerpark bevindt zich op korte loopafstand, evenals winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse horecagelegenheden, culturele voorzieningen en het levendige centrum van Nijmegen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: het Centraal Station ligt op loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen (N326 richting A73, A50 en A15) zijn omliggende steden en regio's snel en eenvoudig bereikbaar.

Een royale bovenwoning die ruimte, karakter en een centrale ligging op harmonieuze wijze combineert.

Indeling:

Entree:

De voortuin biedt ruimte voor het stallen van fietsen. In de hal bevinden zich de gas- en elektrameters. Vanuit de hal is de kelder bereikbaar via een uitschuifbare trap, alsmede de trapopgang naar de verdiepingen.

Verdieping I:

De overloop biedt toegang tot de woonkamer en suite, een werk-/slaapkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar zowel de keuken als de tweede verdieping. De royale woonkamer en suite wordt gekenmerkt door hoge plafonds met ornamenten, schuifdeuren met vaste kasten, een karakteristieke schouw en een schuifpui die toegang biedt tot het ruime balkon aan de achterzijde, alsmede tot een balkon aan de voorzijde.

De keuken is bereikbaar via een kleine trap (vier treden) en beschikt over een provisiekast, een royale kastenwand, een keukenblok en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, een koel-/vriescombinatie, een oven, een vaatwasser, een afzuigkap en een combimagnetron. De vloerafwerking bestaat uit eikenhouten vloerdelen in de woonkamer, de werk-/slaapkamer, de overloop en de keuken. De toiletruimte is uitgevoerd met een hardstenen vloer.

Verdieping 2:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer en is voorzien van een lichtkoepel, hetgeen zorgt voor een aangename toetreding van daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, voorzien van een dakkapel, een lichtkoepel en een inbouwkast. De badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en uitgevoerd met een hardstenen vloer. De badkamer beschikt over een ligbad, een inloepdouche met regendouchefunctie, een royaal wastafelmeubel, een hangcloset met sanibroyeur, een dakraam en een designradiator. Aan de achterzijde van deze verdieping bevinden zich een grote slaapkamer en een kleinere slaapkamer, waarvan laatstgenoemde toegang biedt tot een klein balkon. Op deze verdieping is tevens een separate kast aanwezig met de opstelling van de cv-installatie en een witgoedaansluiting. De slaapkamers zijn afgewerkt met sisal tapijt.

Buiten:

Het appartement beschikt over drie balkons, waarvan twee aan de achterzijde zijn gelegen en uitkijken over de stadstuinen. Deze balkons zijn gesitueerd op het zuidwesten. Het balkon aan de voorzijde is gelegen op het noordoosten. Het grote balkon, grenzend aan de woonkamer, is voorzien van vlonders. De voortuin biedt ruimte voor het stallen van fietsen.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning.

Locatie:

De woning is gelegen in de gewilde wijk Bottendaal, net buiten het centrum van Nijmegen. De straat is breed opgezet, waardoor er een ruime afstand is tot de bebouwing aan de overzijde. De aanwezigheid van diverse bomen draagt bij aan een groene en aangename uitstraling. Dit deel van de wijk heeft de status Rijksbeschermd Stadsgezicht, waarmee het historische en architectonische karakter van de omgeving duurzaam wordt gewaarborgd. De ligging is bijzonder centraal: het centrum van Nijmegen bevindt zich op loopafstand. De wijk staat bekend om haar levendige karakter en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, eetcafés, restaurants en sfeervolle terrassen. Het NS-station bevindt zich aan het einde van de straat en ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn met de fiets in korte tijd de universiteit, de HAN en diverse ziekenhuizen bereikbaar.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 145 m²
- Inhoud ca. 606 m³
- Bouwjaar 1900
- 4 slaapkamers
- 3 balkons
- Energielabel D
- Cv-ketel 2026
- Grotendeels dubbelglas
- Hoge plafonds
- Vele authentieke elementen
- Rijksbeschermd Stadsgezicht
- Dakbitumen 2024
- Kleine VvE
- VvE Bijdrage € 105,- p/mnd
- Parkeren middels vergunning
- Nabij winkels en scholen
- Nabij Nijmegen centrum en NS-station
- Gunstige ligging t.o.v. ziekenhuizen en universiteit
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles





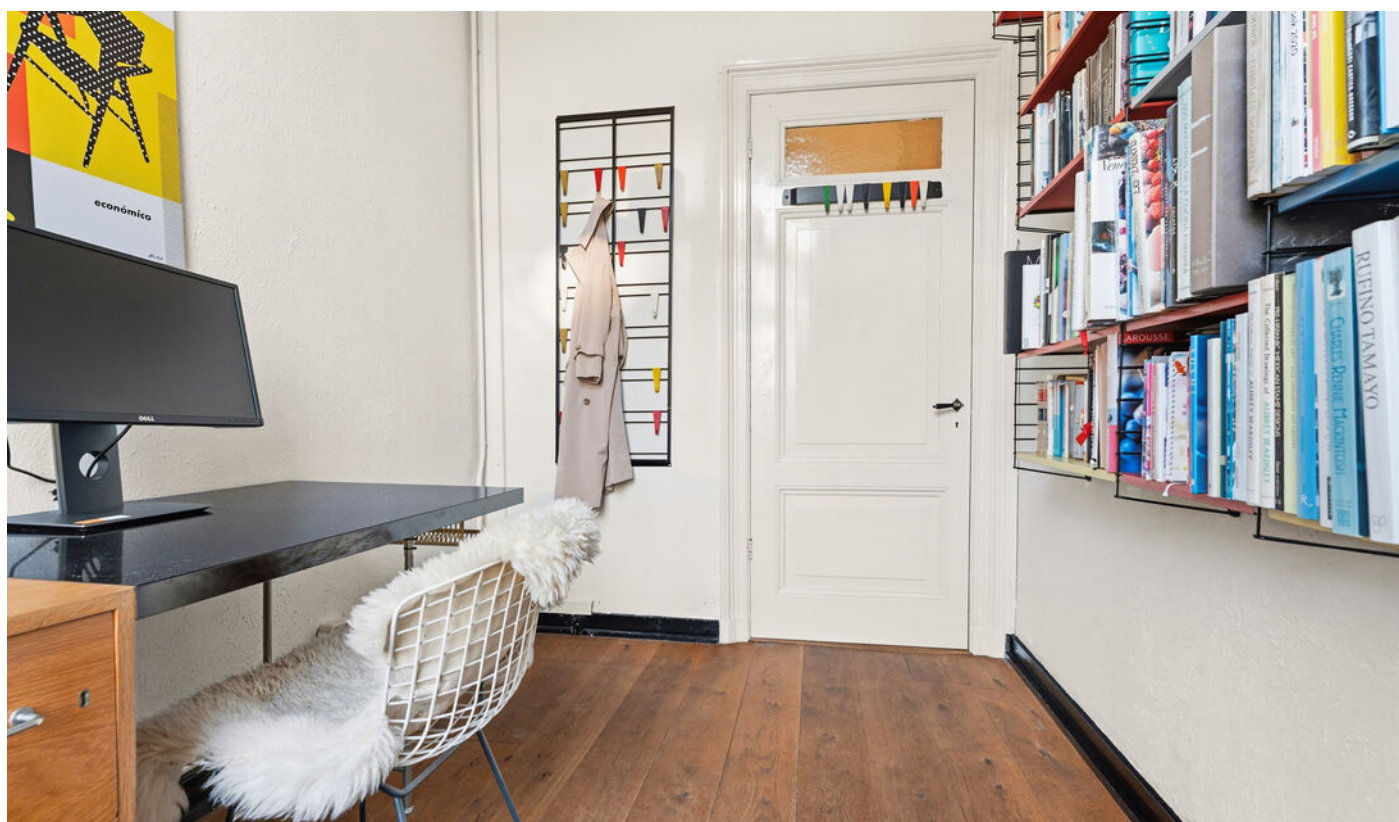
























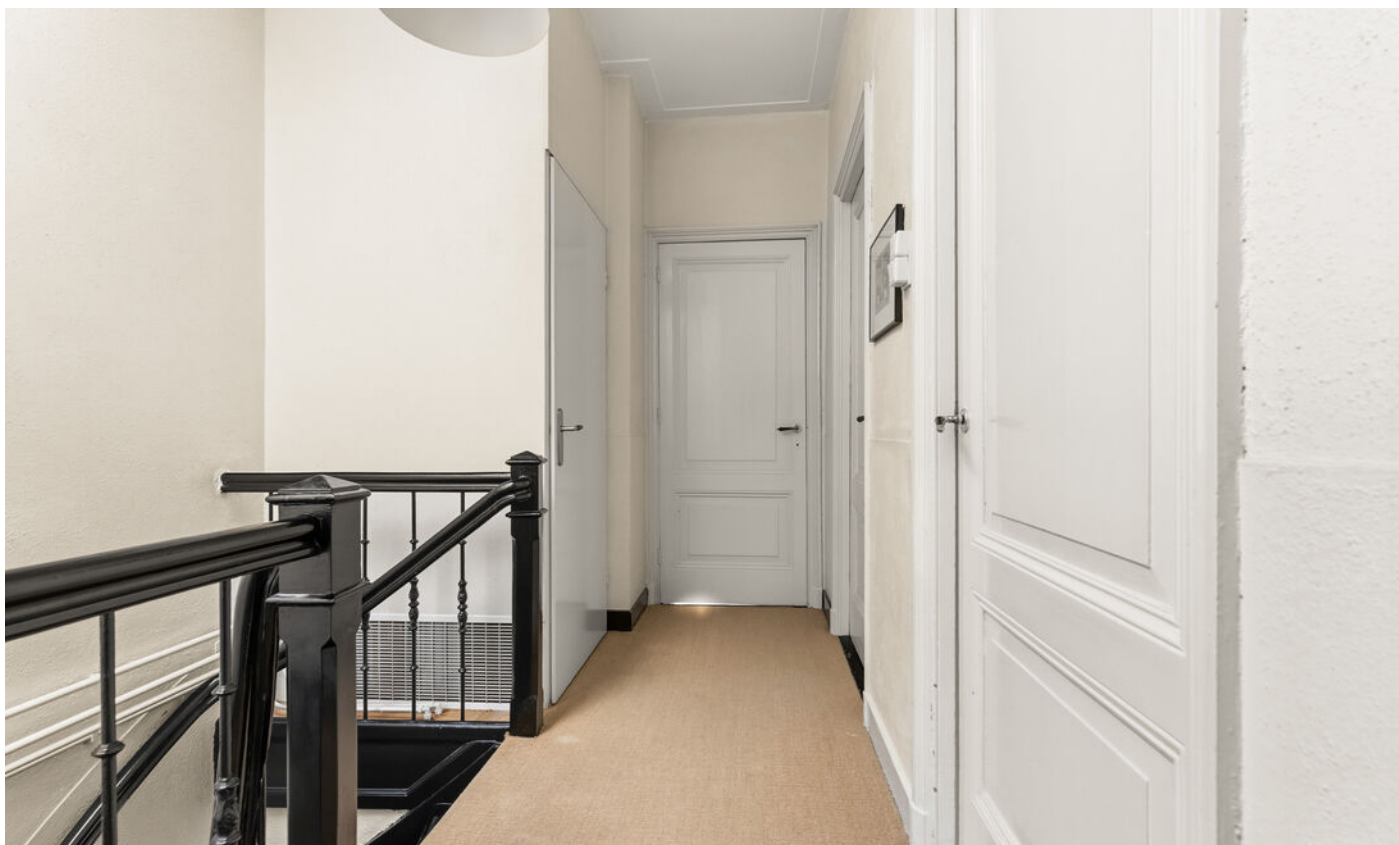


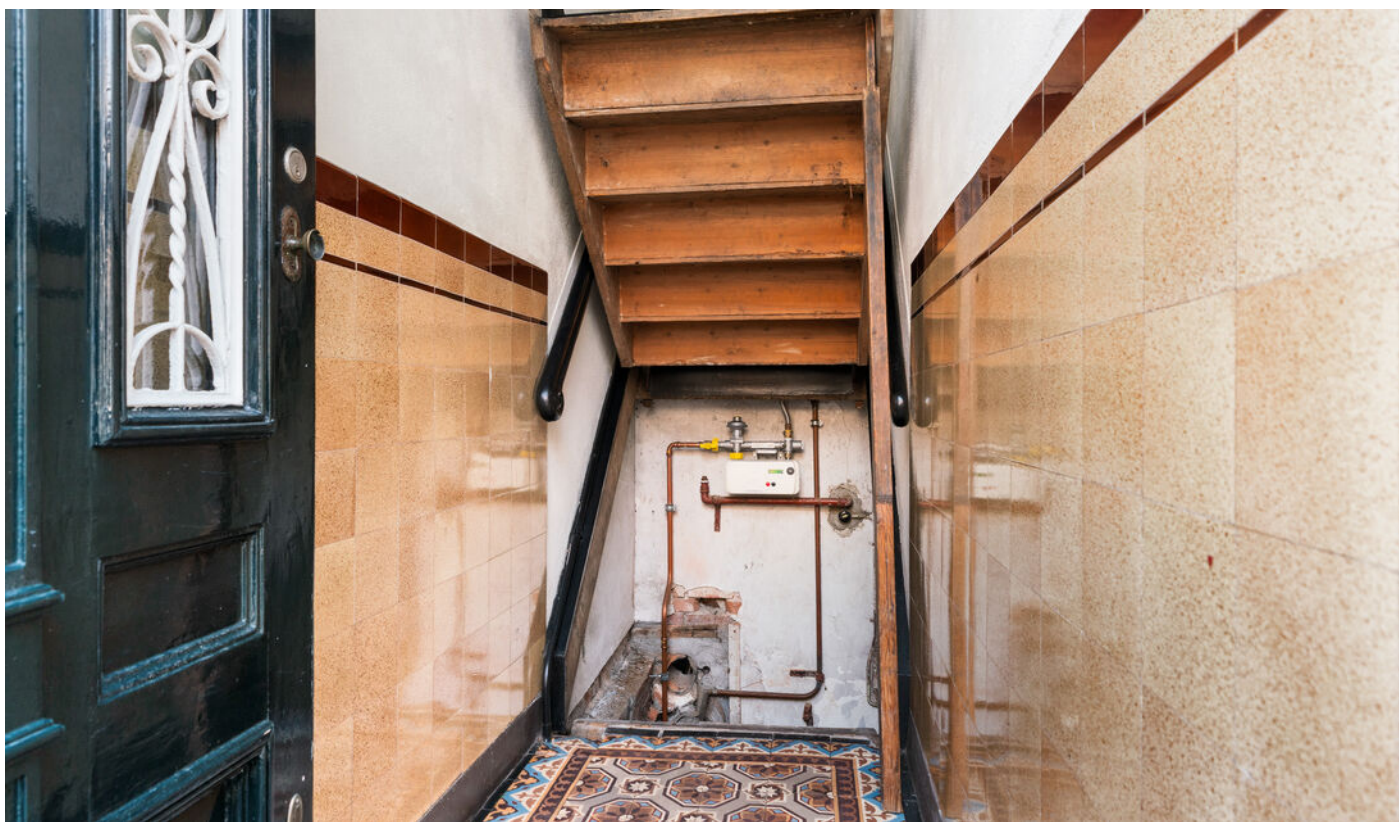
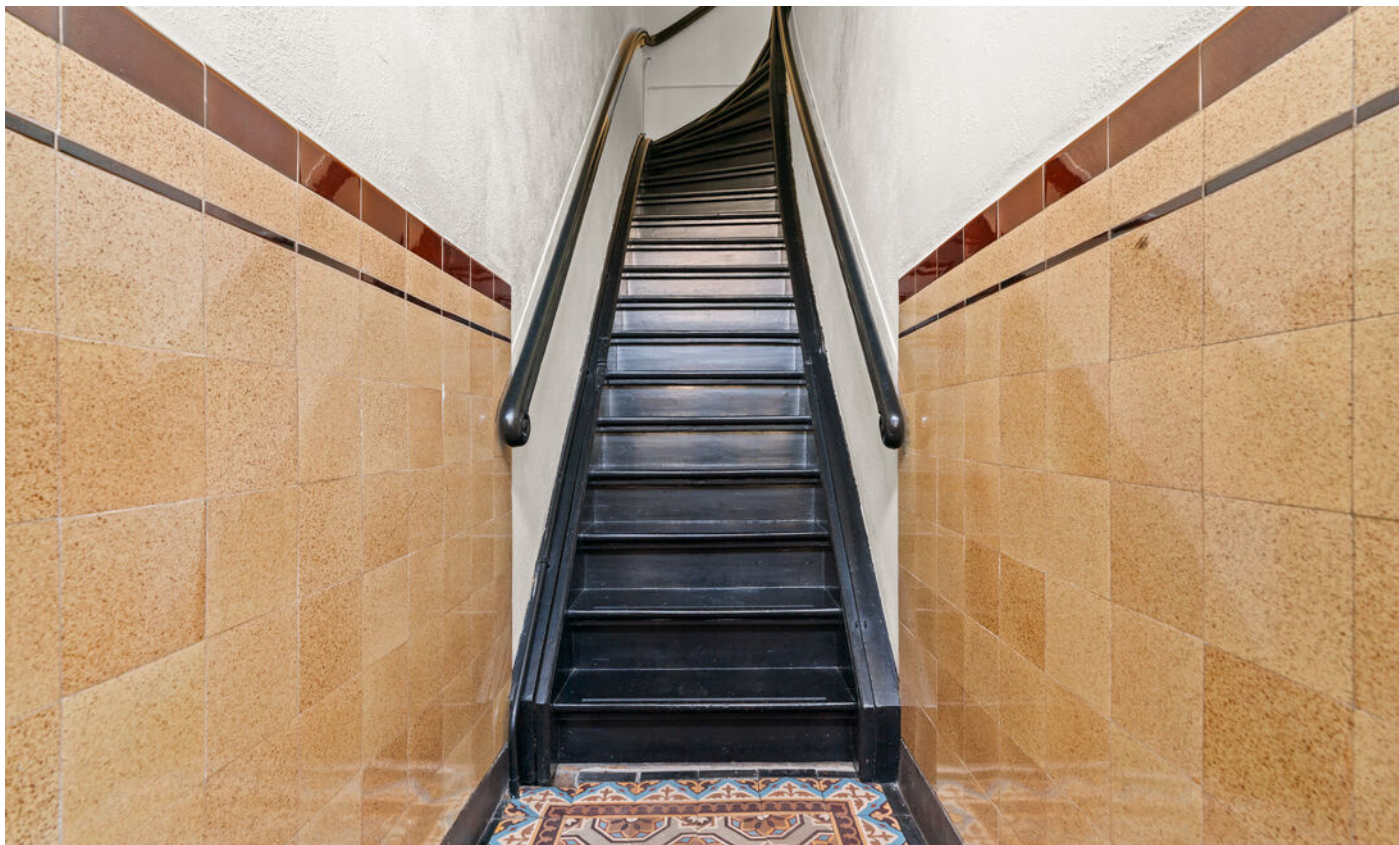




















Notariskeuze:

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 125 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



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



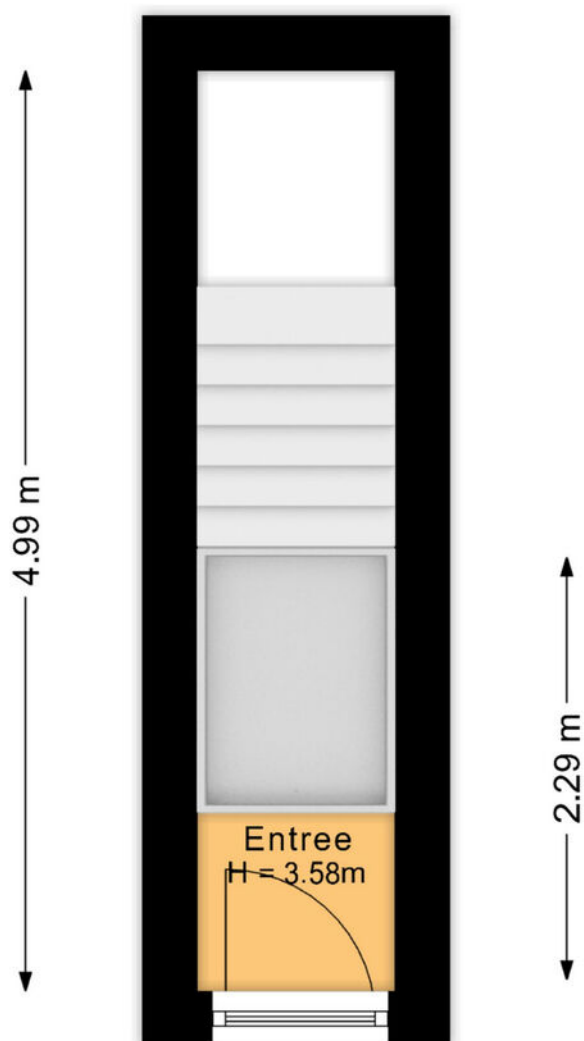
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Van Oldenbarneveltstraat 15 - Nijmegen
Begane grond

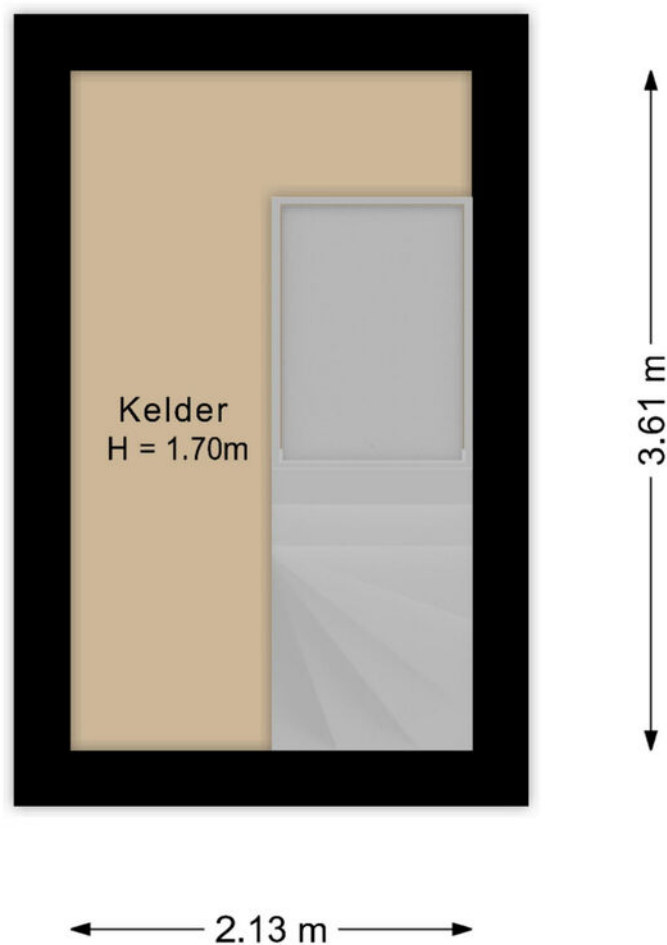
← 1.07 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Van Oldenbarneveltstraat 15 - Nijmegen
Kelder

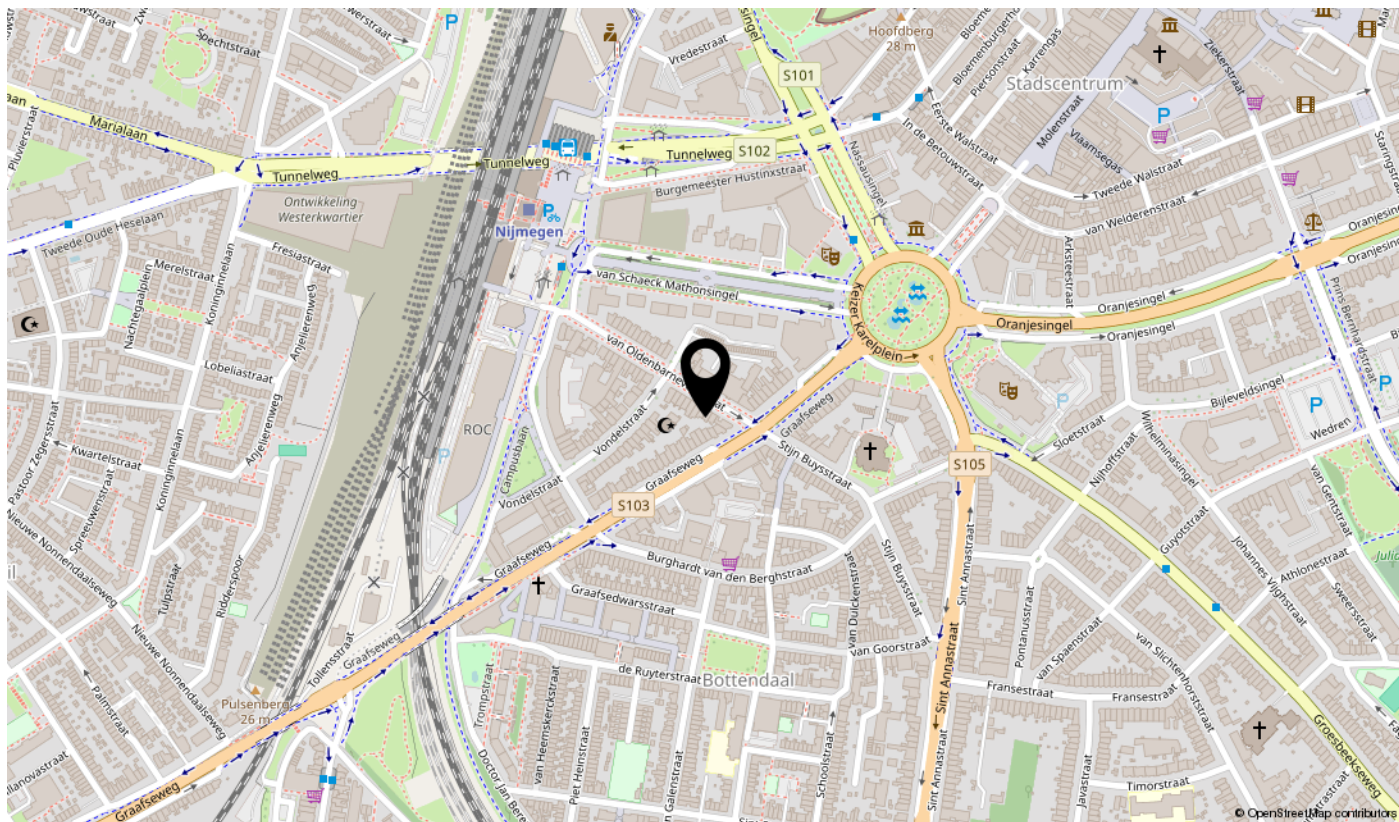
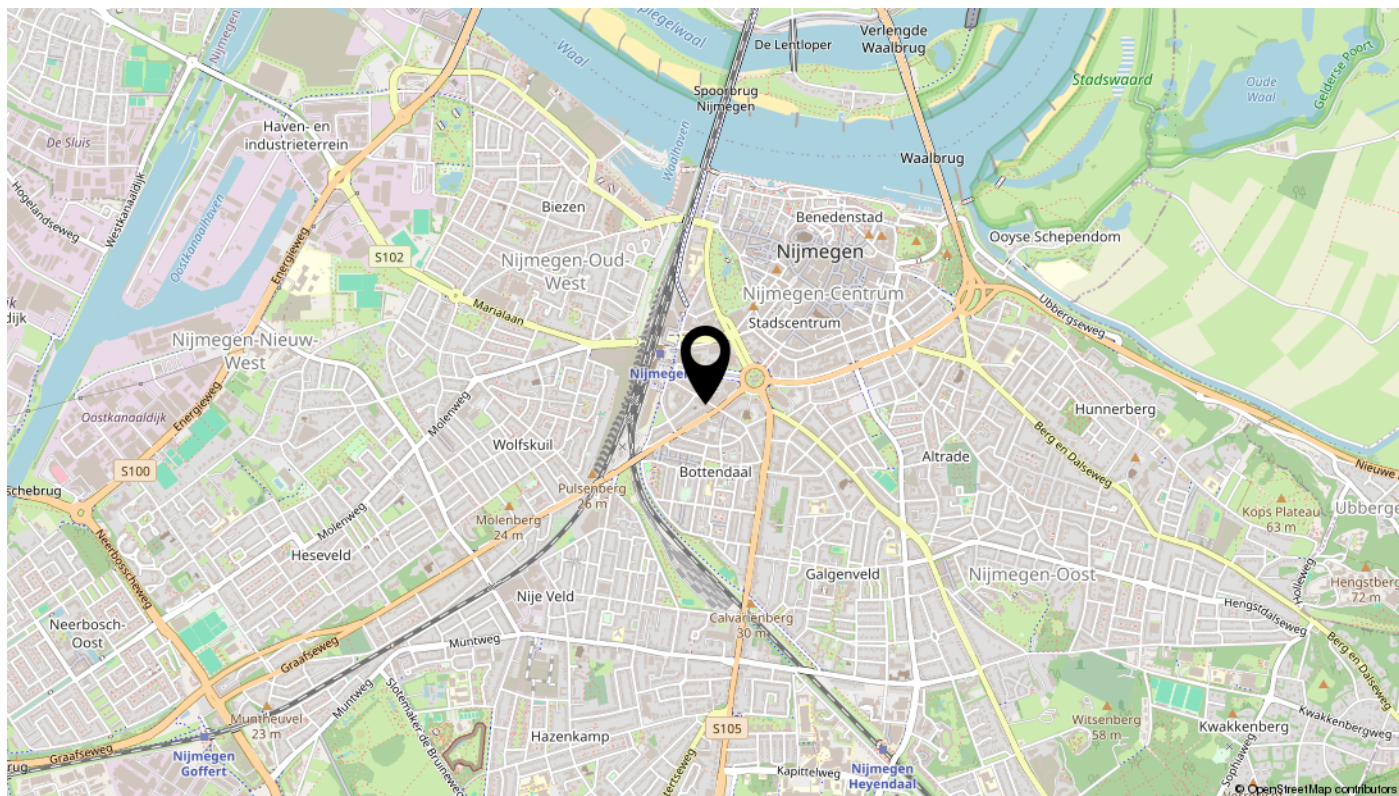


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



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				
-				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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel			X	
- Hangmathaken (voor 3 hangmatten)	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/scherf)	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
- Balkonvlonders	X			
- Balkontegels	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

