

te koop



de Steekse Acker 1106

Nijmegen

Vraagprijs € 400.000 k.k.



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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 121 m²

PERCEELOPPERVLAKE
152 m²

INHOUD
Ca. 433 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1981

ENERGIELABEL
A

KEUKEN
2020

ZONNEPANELEN
12



Omschrijving

Word jij binnenkort de nieuwe bewoner van deze mooie woning?

Deze instapklare en uitgebouwde woning beschikt over 4 slaapkamers, energielabel A en maar liefst 12 zonnepanelen (2025) en combineert comfort met ruimte en duurzaamheid. De doordachte indeling en royale lichtinval zorgen voor een prettig woonklimaat, terwijl de onderhoudsvriendelijke tuin met achterom extra gemak biedt.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder een uitgebreid winkelaanbod, een gezondheidscentrum en openbaar vervoer. Het overdekte winkelcentrum en het NS-station Dukenburg liggen in de directe nabijheid. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen rondom bereik je het stadscentrum van Nijmegen bovendien binnen circa 15 minuten.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree betreed je de hal met meterkast, garderobenis en toegang tot de woonkamer. De begane grond is speels en doordacht ingedeeld, met de woonkamer aan de voorzijde en een uitgebouwde achterzijde voorzien van een schuifpui, royale lichtstraat en airconditioning. Deze elementen zorgen voor extra ruimte en een aangename, natuurlijke lichtinval. De moderne open keuken in L-opstelling is centraal in de woning gesitueerd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de tussenhal tussen de woonkamer en de keuken leidt de trap naar de verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een kleine hal met toegang tot de toiletruimte met hangcloset en fonteintje en de inpandige berging met vliering. Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, wat bijdraagt aan een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer aan de achterzijde is gesitueerd. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is volledig ingericht en beschikt over een inloopdouche, ligbad, hangcloset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Zolderverdieping:

De voorzolder is functioneel en doordacht ingericht en voorzien van zowel een dakkapel als een dakraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-ketel, mechanische ventilatie, witgoedaansluiting en airconditioning, aangevuld met ruime, praktische bergruimte. Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, uitgerust met een groot dakkapel met elektrisch rolluik. Dankzij de royale bergruimte achter de knieschotten wordt de beschikbare ruimte optimaal benut.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een achterom met extra brede poort. Aan de achterzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht, wat bijdraagt aan een gevoel van rust en privacy. De fraai aangelegde voortuin versterkt de verzorgde uitstraling van de woning. Daarnaast is er rondom de woning ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie:

De wijk De Steekse Acker in het noorden van Lindenholt (Nijmegen) is ruim opgezet, groen en waterrijk en biedt een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, waaronder scholen, sportfaciliteiten, winkels en medische zorg. Trein- en busstation Dukenburg liggen op korte afstand en via de A73 en A50 zijn Wijchen en de regio snel bereikbaar; het centrum van Nijmegen ligt op circa 15 autominuten. De wijk grenst direct aan het Beatrixpark en het Wijchense Ven en ligt nabij de uiterwaarden van de Maas, met diverse recreatiegebieden zoals de Hatertse Vennen en De Berendonck. Ook de meubelboulevard en winkelcentrum Dukenburg bevinden zich op fietsafstand, wat zorgt voor een comfortabel en compleet woonklimaat.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1981
- Woonoppervlakte ca. 121 m²
- Inhoud ca. 433 m³
- Perceeloppervlakte 152 m²
- 4 slaapkamers
- Uitbouw gerealiseerd in 2021
- Inpandige berging
- Energielabel A
- Dakkapel 2020
- Keuken 2020
- Cv-ketel 2024
- Twee airco's (2022)
- 12 zonnepanelen uit 2025
- Meterkast 2020
- Buitenschilderwerk 2019
- Tuin gelegen op zuidoosten
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij winkelcentrum Dukenburg en bus- en treinstation
- 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 44 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



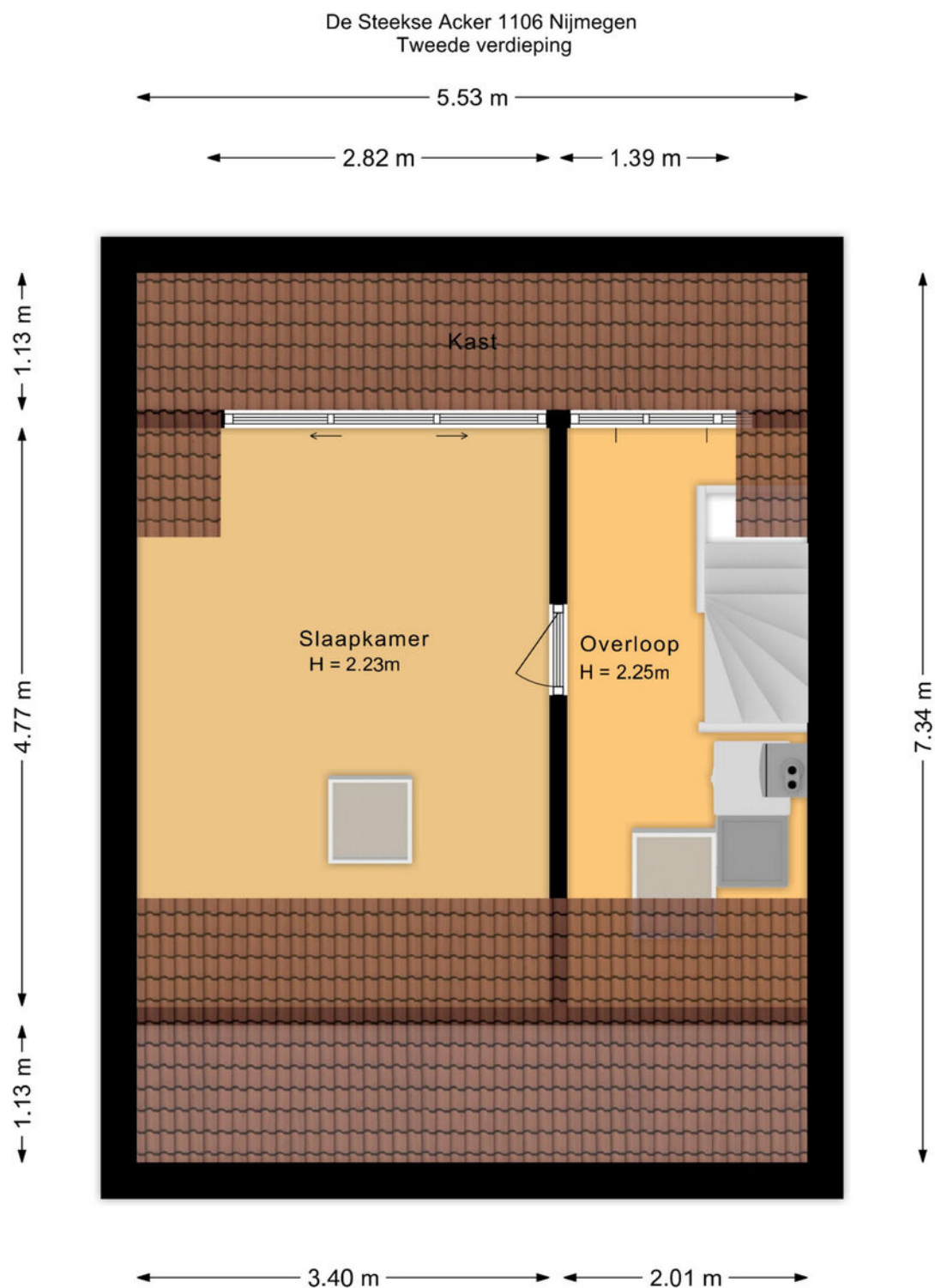
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



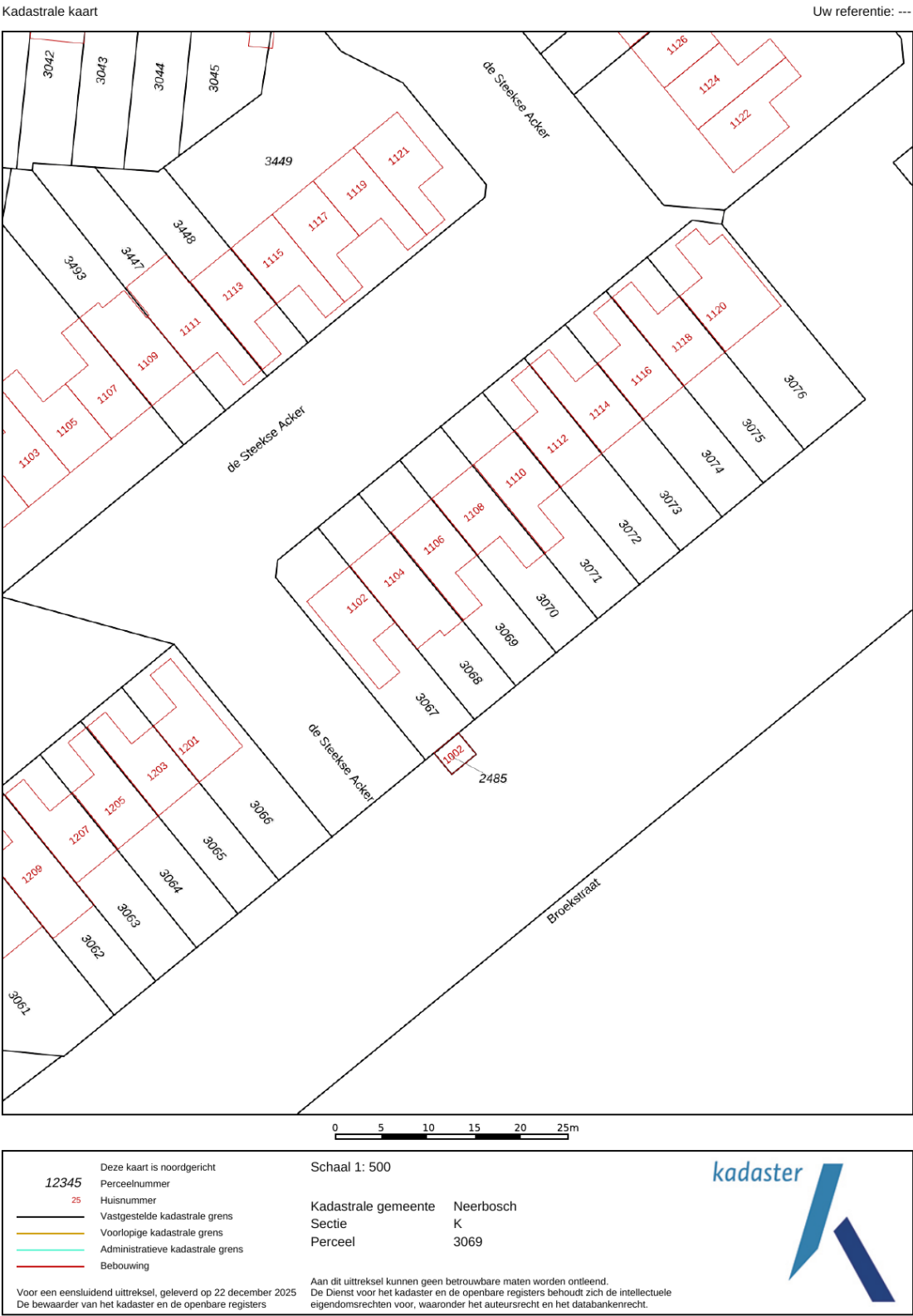
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

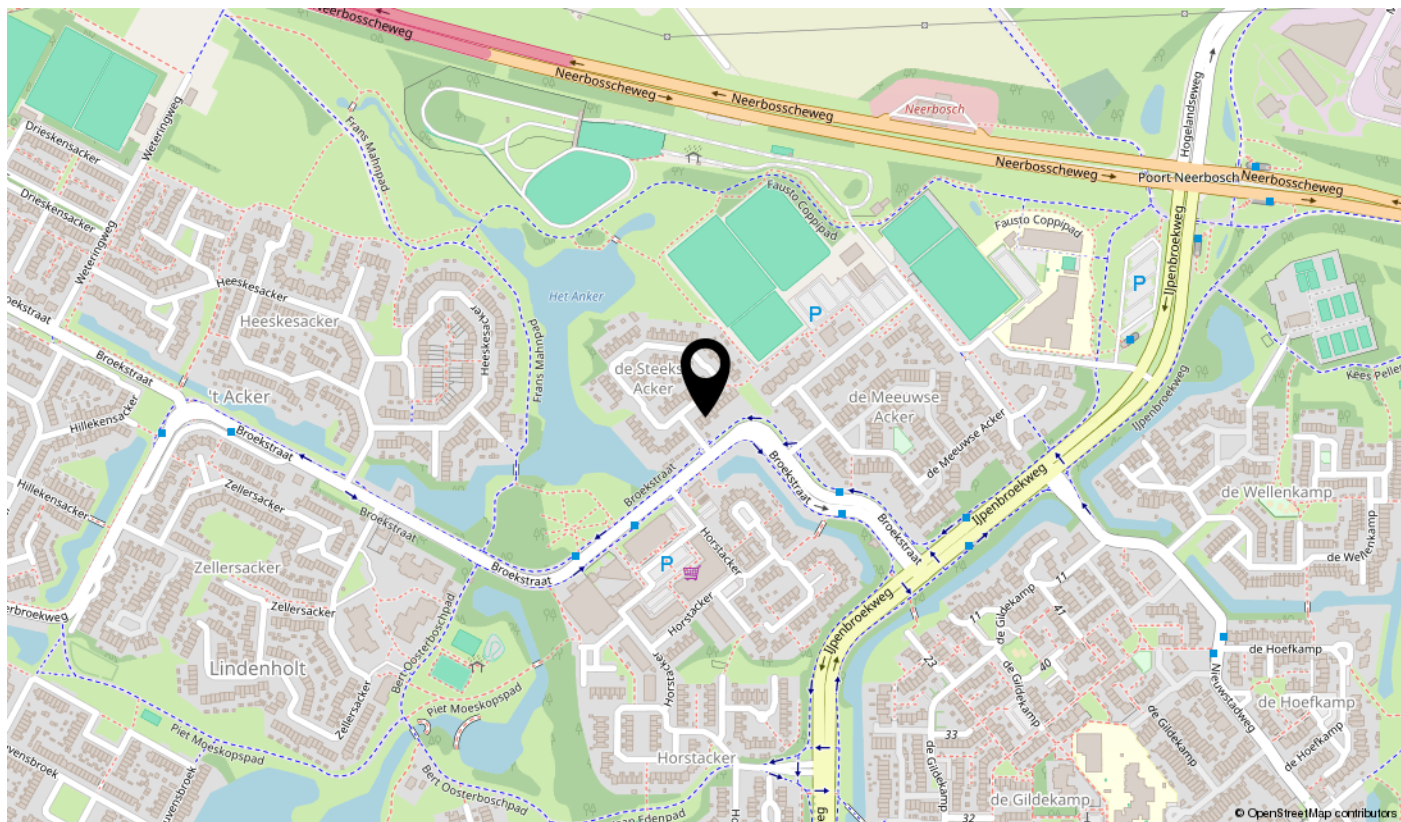
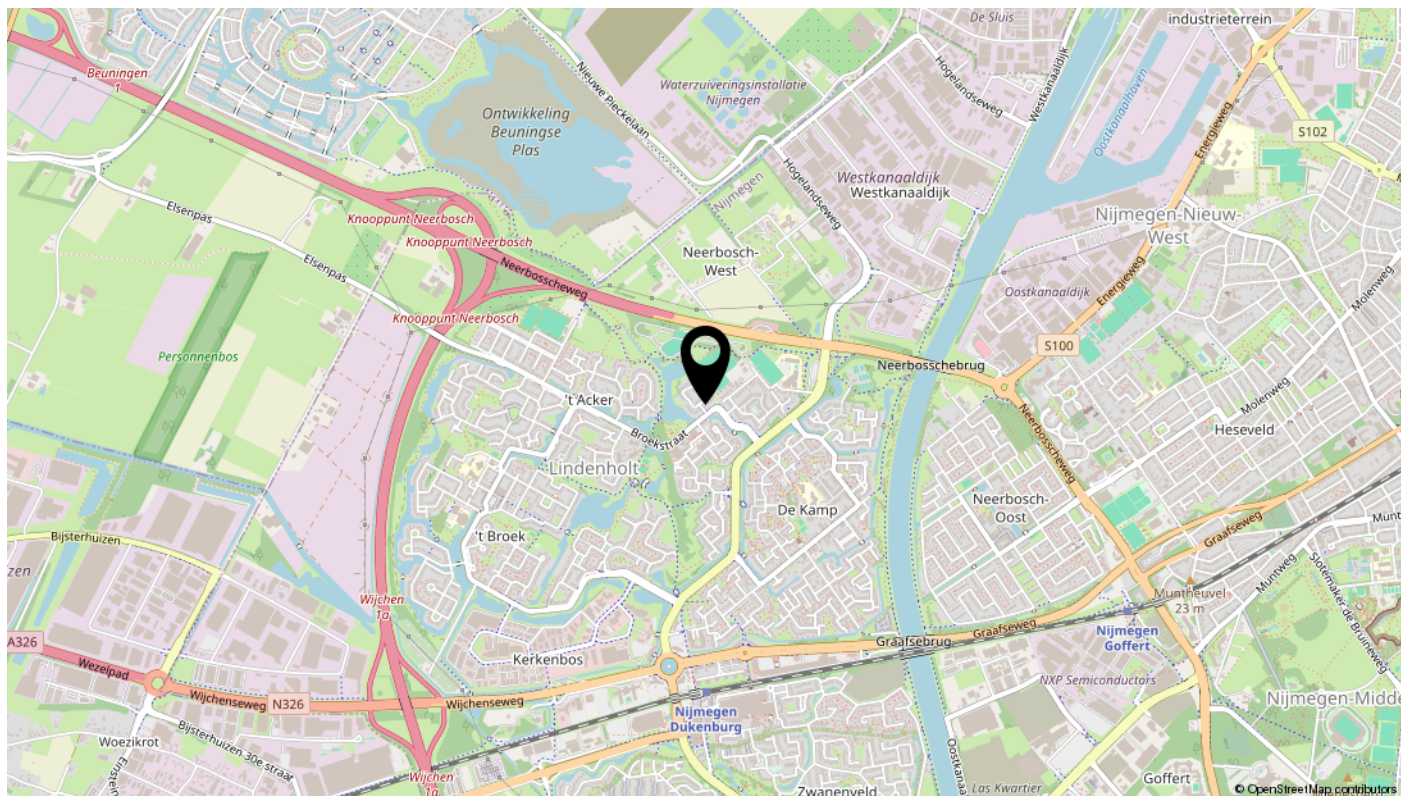


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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
-				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
				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?

