

te koop



Graafsedwardsstraat 65

Nijmegen

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 118 m²

INHOUD
Ca. 465 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

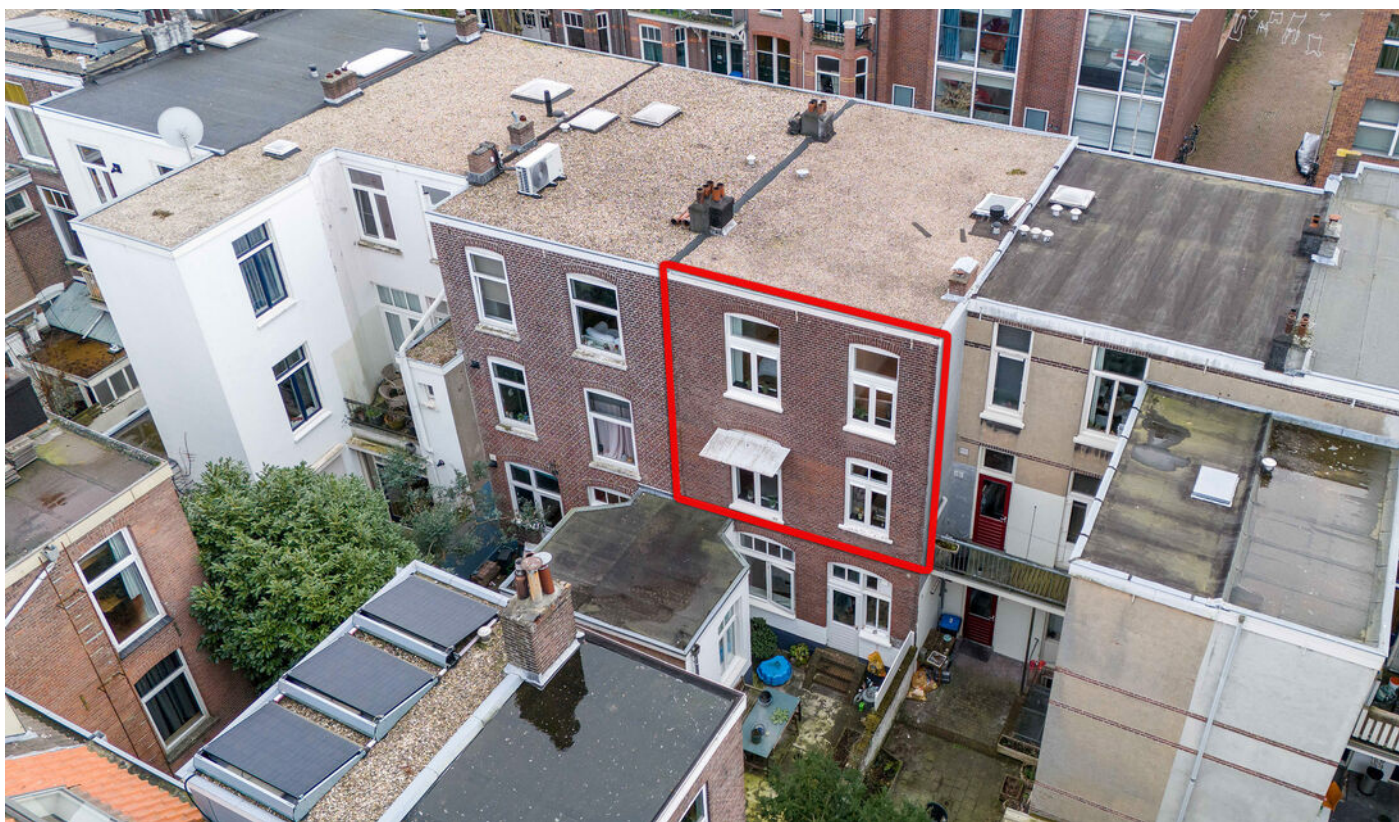
KEUKENS
2

BOUWJAAR
1906

ENERGIELABEL
B

BALKON
Ja

BADKAMERS
2



Omschrijving

Liefhebbers van Bottendaal opgelet!

Op een unieke locatie in de geliefde wijk Bottendaal bevindt zich deze royale en in 2023/2024 gemoderniseerde bovenwoning. De woning beschikt over vier slaapkamers, twee keukens, twee badkamers, een balkon en energielabel B en is uitgevoerd als een energie-efficiënte, gasloze woning.

Gelegen op loopafstand van zowel het bruisende stadscentrum van Nijmegen als het NS-station, combineert deze bovenwoning comfortabel wonen met een uitstekende centrale ligging. De omgeving kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau: winkels voor de dagelijkse boodschappen, gezellige eetcafés, restaurants en sfeervolle terrassen bevinden zich allen op loopafstand. Bottendaal staat bekend om haar karaktervolle bebouwing en levendige, doch aangename woonklimaat.

Een woning met veel ruimte, gelegen op een absolute toplocatie, die zich uitstekend leent voor diverse woon- en gebruiksdoeleinden.

Klinkt dit jou als muziek in de oren? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Entree:

De gezamenlijke voortuin biedt ruimte voor het stallen van fietsen en containers en is afgesloten middels hekwerk.

Begane grond:

De hal is voorzien van een meterkast, een luik met toegang tot de kelder en de trapopgang naar de verdiepingen.

Woonlaag I:

De overloop met trapopgang biedt toegang tot de woon-/slaapkamer, de studeerkamer, een kast met witgoedopstelling, alsmede tot de slaapkamer aan de achterzijde, de badkamer en de keuken.

De woon-/slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en biedt toegang tot het balkon, dat is gelegen op het zuidoosten. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast en is zowel bereikbaar vanuit de overloop als vanuit de woon-/slaapkamer, hetgeen flexibiliteit biedt in gebruik en indeling. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. De badkamer is uitgevoerd met een hangcloset, een wastafel en een inloofdouche met regendouchefunctie. Vrijwel de gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer. De woning is voorzien van twee elektrische warmwaterboilers van elk 80 liter (één per verdieping), afkomstig van Bosch. De verwarming geschiedt middels Jawotherm Koalit radiatoren, hetgeen resulteert in een energie-efficiënte en gasloze woning.

Woonlaag 2:

De trapopgang is voorzien van een dakraam en biedt toegang tot de opstelling van de elektrische boiler, de witgoedopstelplaats en de meterkast, alsmede tot de woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en de toiletruimte, welke is uitgevoerd met een hangcloset. De woonkamer met open keuken is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel, hetgeen zorgt voor een prettige lichtinval. De dakkapel is gemoderniseerd met isolatie aan de binnenzijde, een volledig vernieuwd kozijn en een onderhoudsarme buitenafwerking in HPL. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. De twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde. De grootste slaapkamer biedt toegang tot de tweede badkamer, welke is voorzien van een inloopdouche met regendouchefunctie en een wastafelmeubel. Nagenoeg de gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Buiten:

De woning beschikt over een balkon aan de voorzijde, gelegen op het zuidoosten.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning.

Locatie:

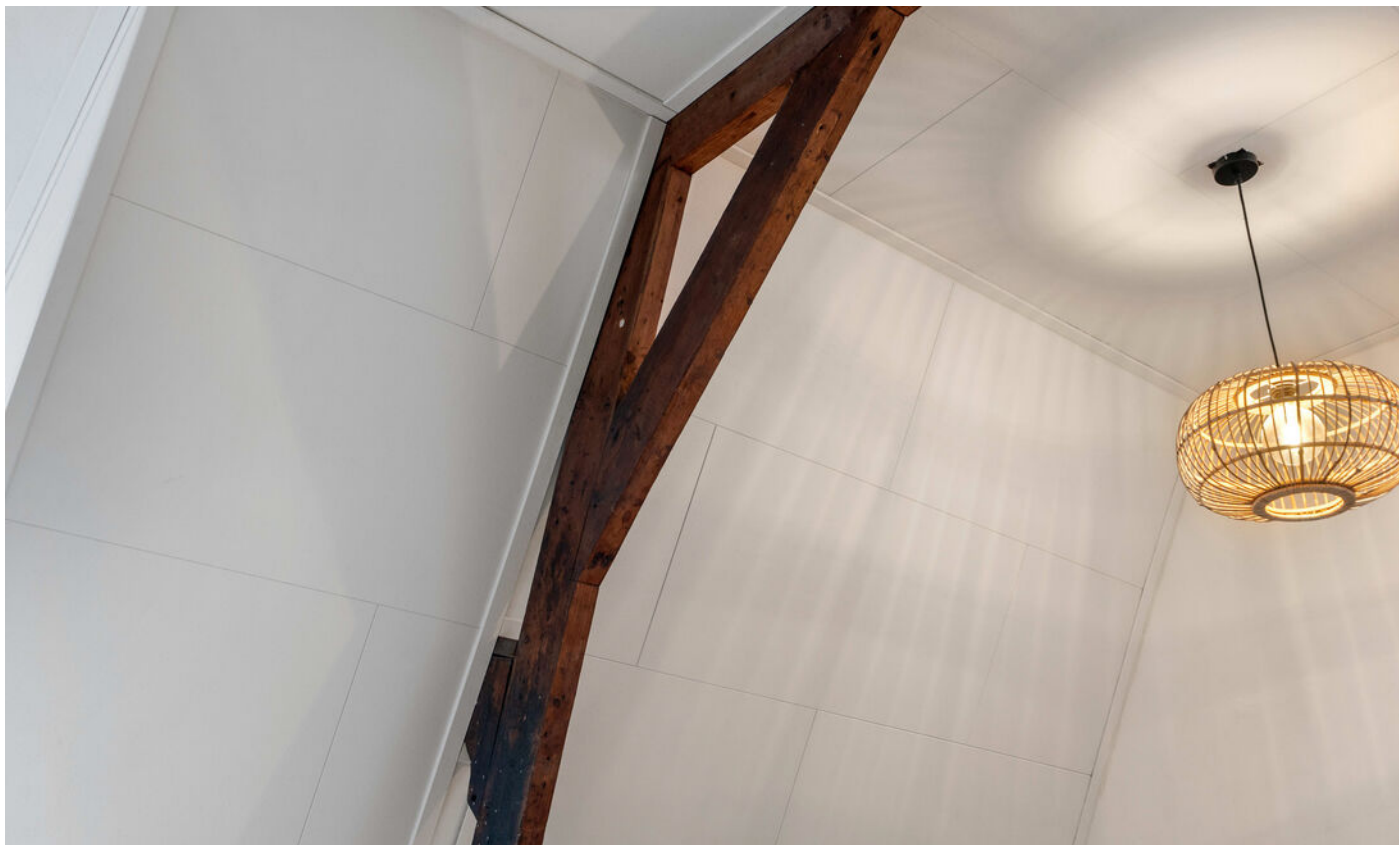
De woning is centraal gelegen in de geliefde woonwijk Bottendaal, op loopafstand van het centrum van Nijmegen, het NS-station, scholen, winkels, horecagelegenheden en diverse sport- en recreatievoorzieningen. In de directe nabijheid bevindt zich tevens het Thiemepark, dat centraal in de wijk is gelegen en in de zomermaanden bekendstaat om de vele festiviteiten en activiteiten. Daarnaast is de woning gunstig gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen. Met de fiets zijn de universiteit, de HAN en diverse ziekenhuizen in korte tijd bereikbaar. De wijk wordt gekenmerkt door stijlvolle en karakteristieke panden uit het begin van de vorige eeuw, hetgeen bijdraagt aan het aantrekkelijke en herkenbare straatbeeld.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 118 m²
- Inhoud ca. 465 m³
- Bouwjaar 1906
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- 2 keukens
- Energielabel B
- Jawotherm Koalit radiatoren
- HR++ glas 2024
- Gevelisolatie 2023/2024
- Dakisolatie 2024
- Meterkasten 2024
- Schilderwerk buiten 2025
- Balkon
- Kleine VvE
- VvE bijdrage € 55,- p/mnd
- Nabij hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles













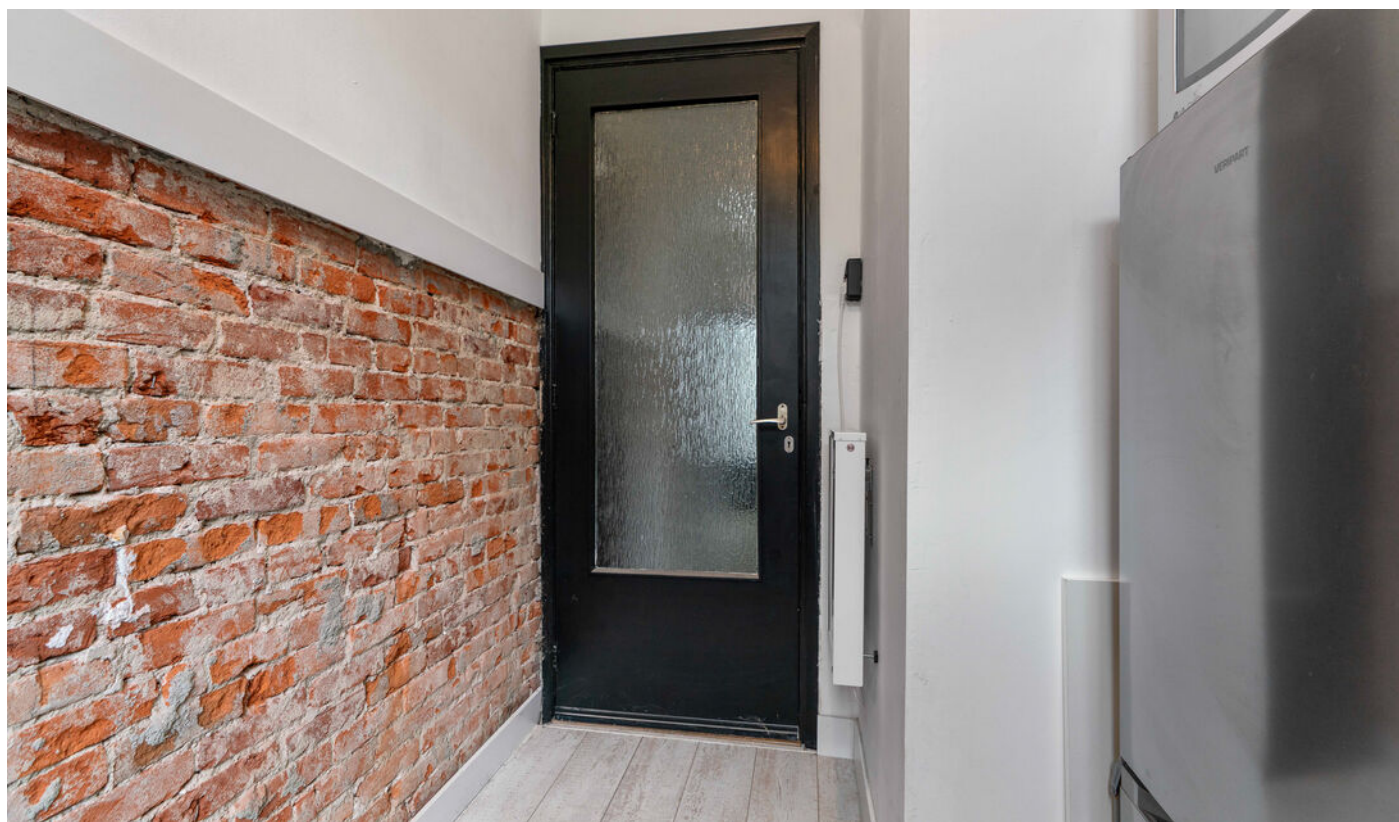


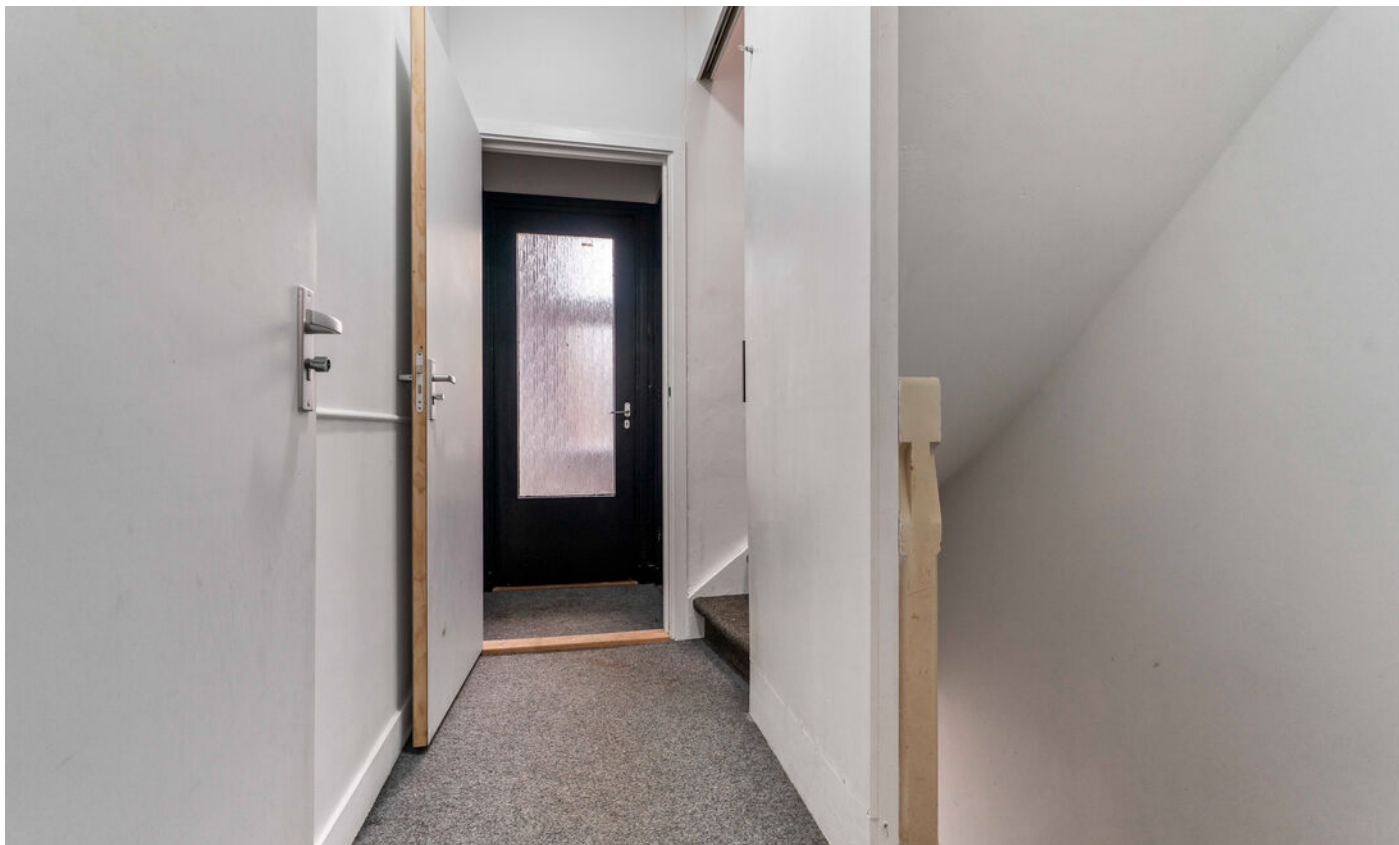










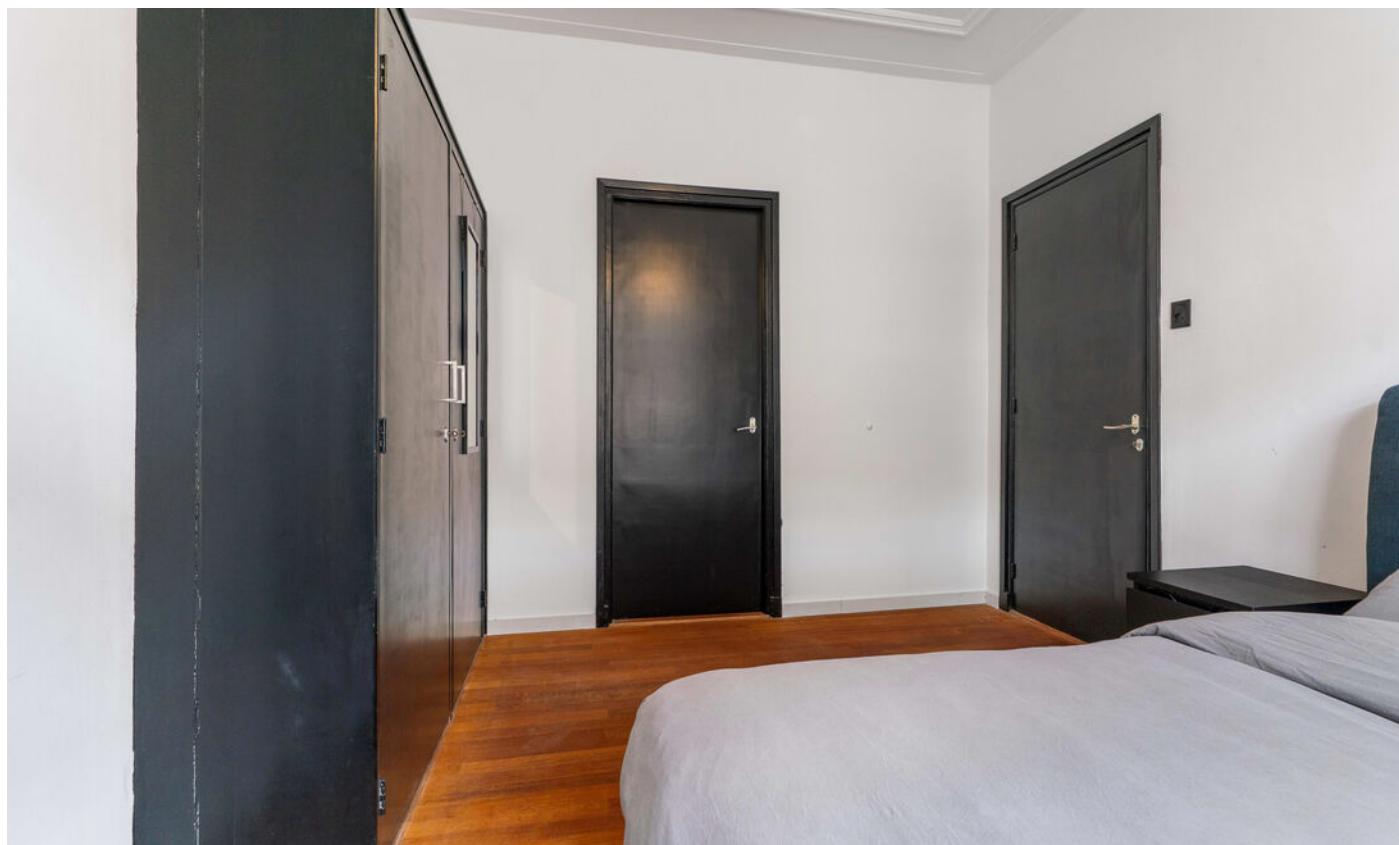


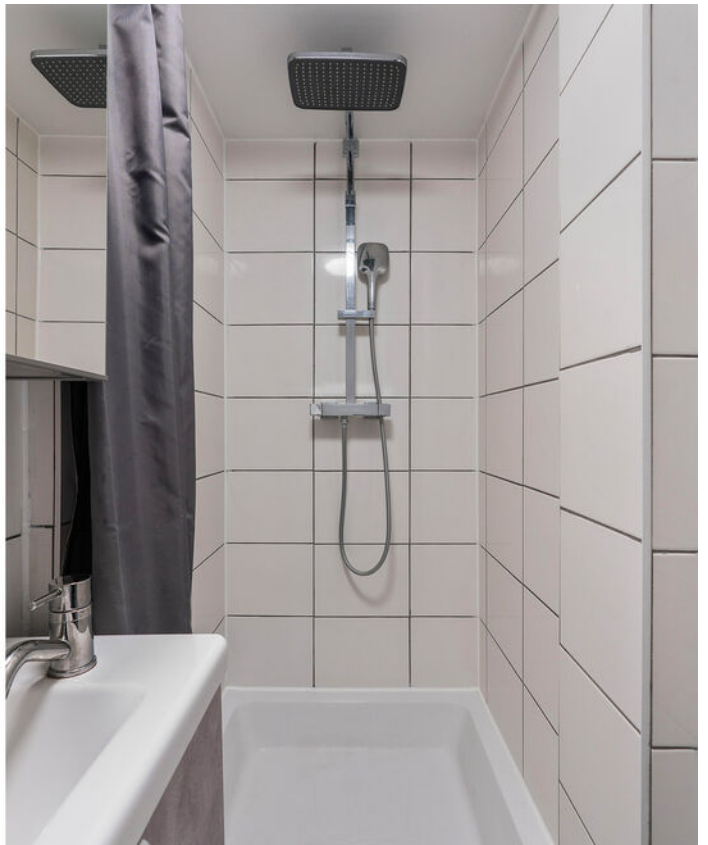














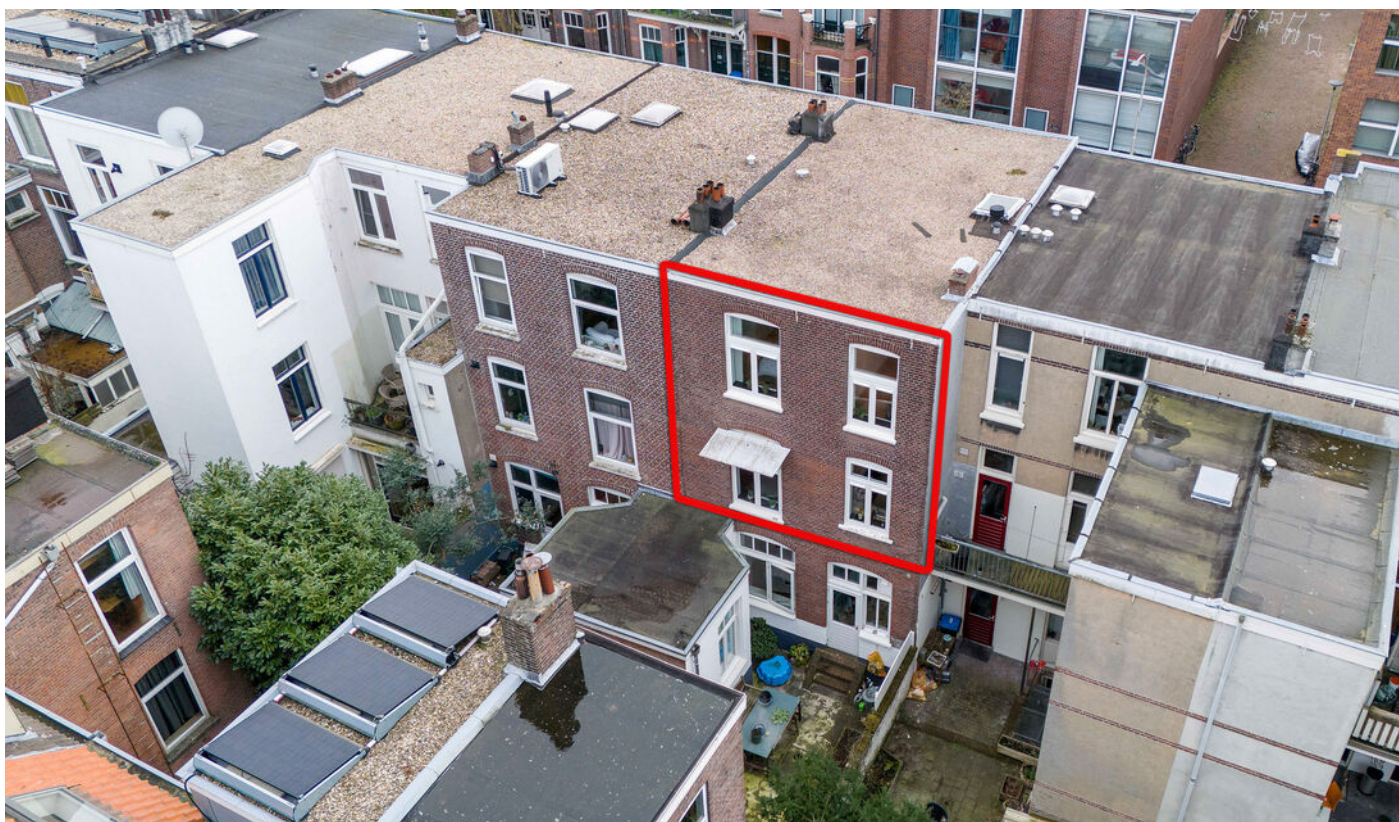






















Lijst van zaken

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		
- bewegingssensor + verlichting entree en hal + verlichting badkamers	X			
- bewegingssensor + verlichting toilet 2e verdieping	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken wasruimte/voorraadkast	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
- Inbouwkast (slaap) kamer eerste verdieping	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
- 2x spiegelkastje boven wastafel	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				

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.

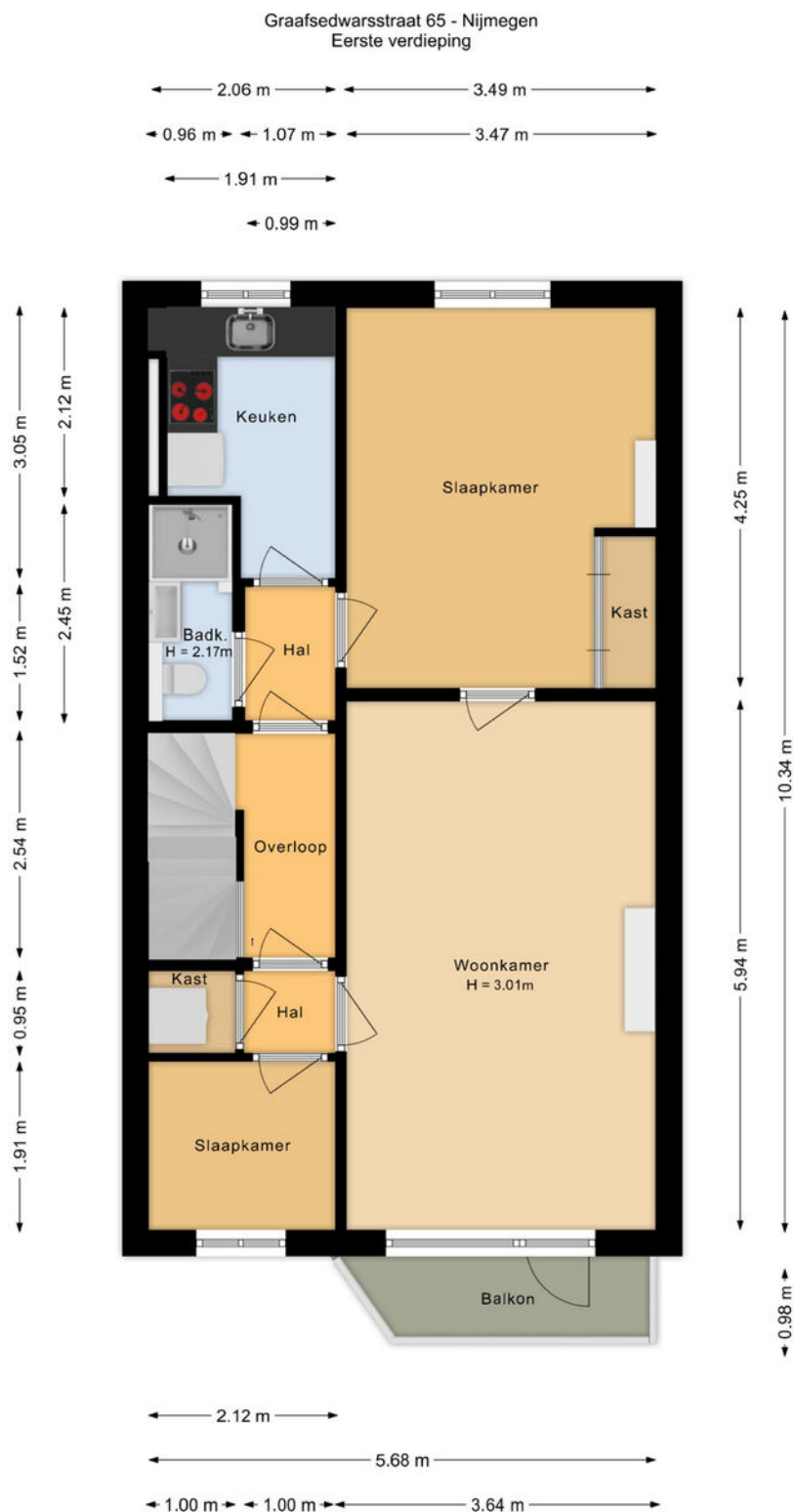
Meetinstructie:

Verskil 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:

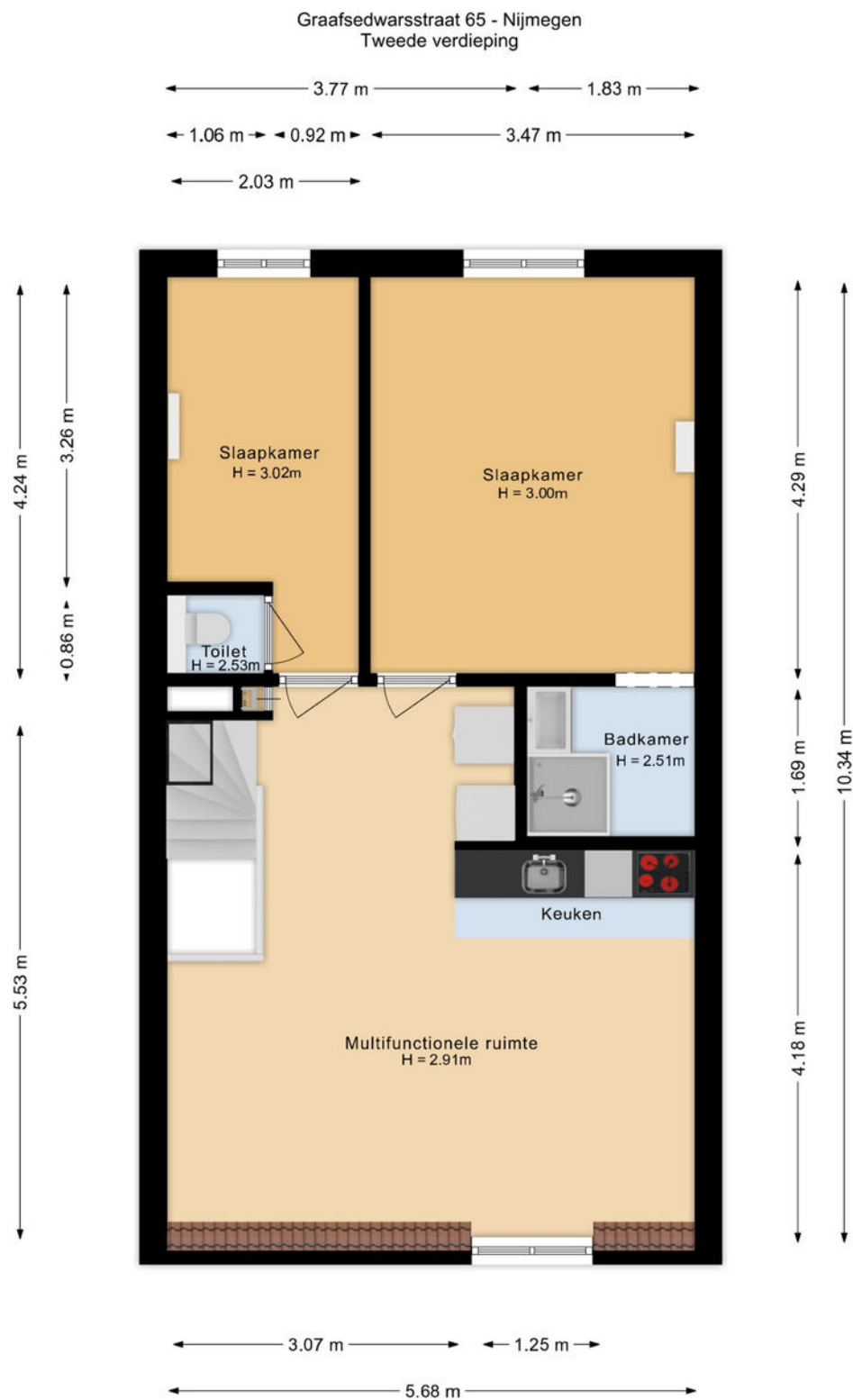
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Plattegrond



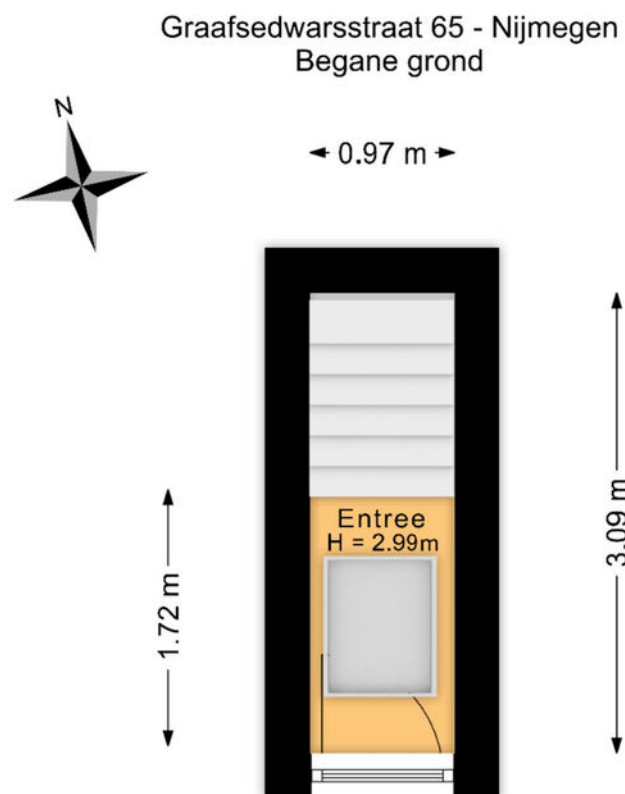
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



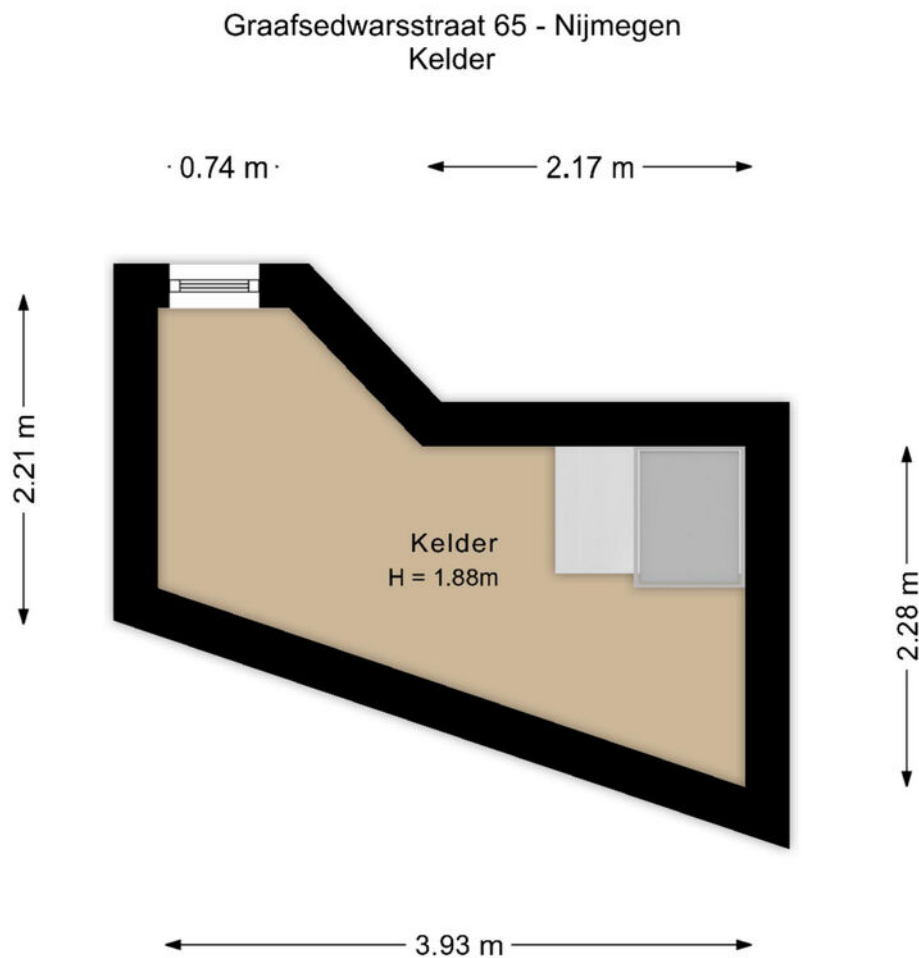
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



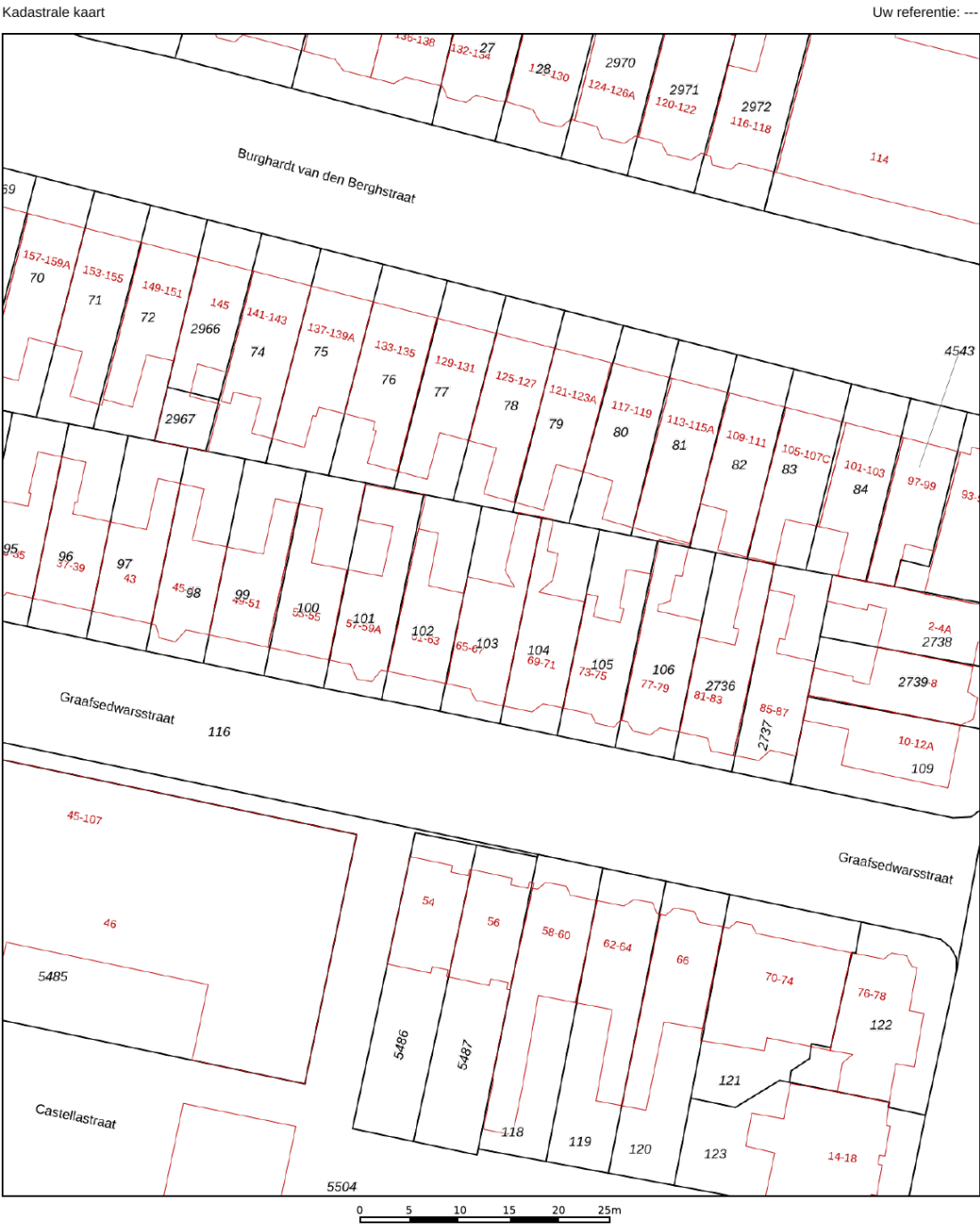
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie M

Perceel 103

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

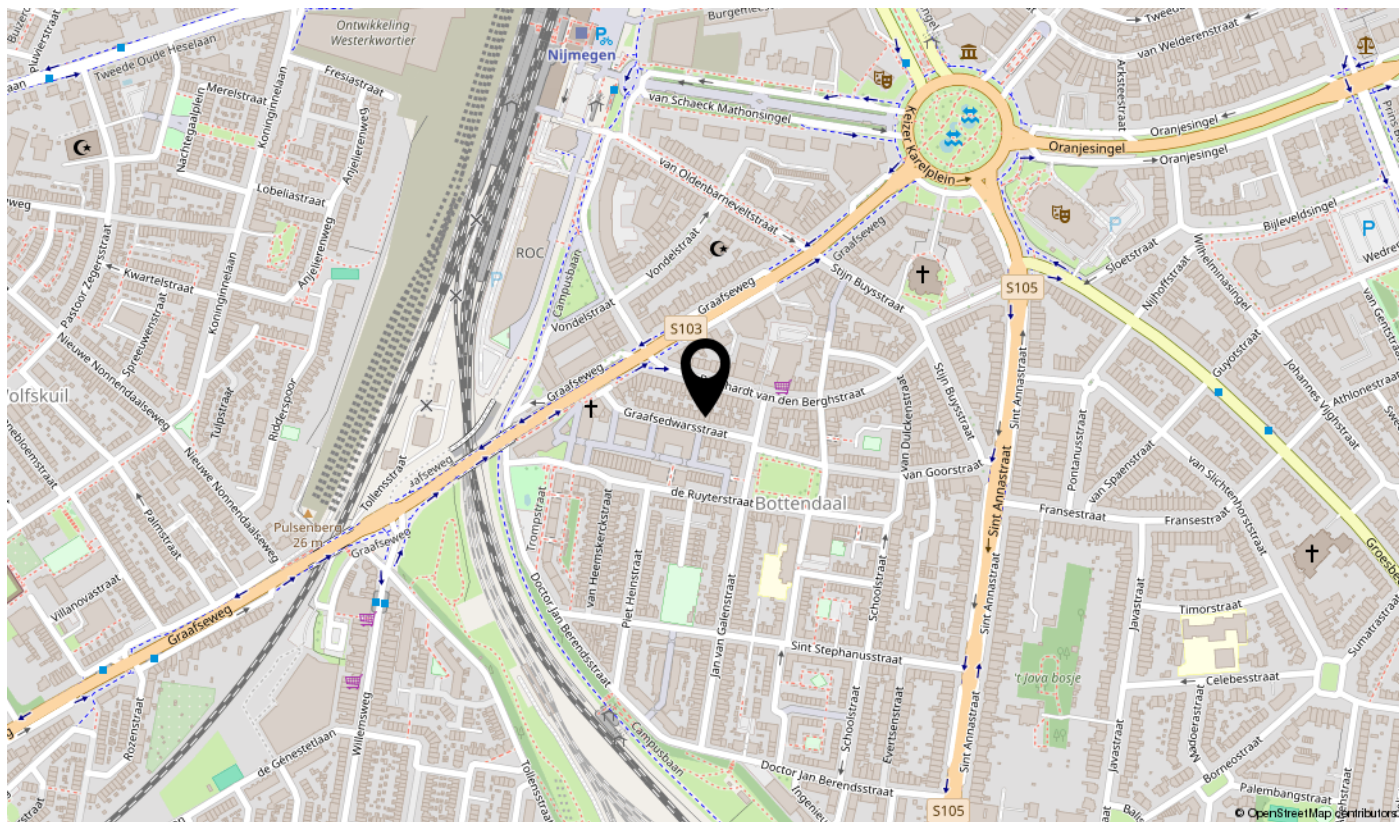
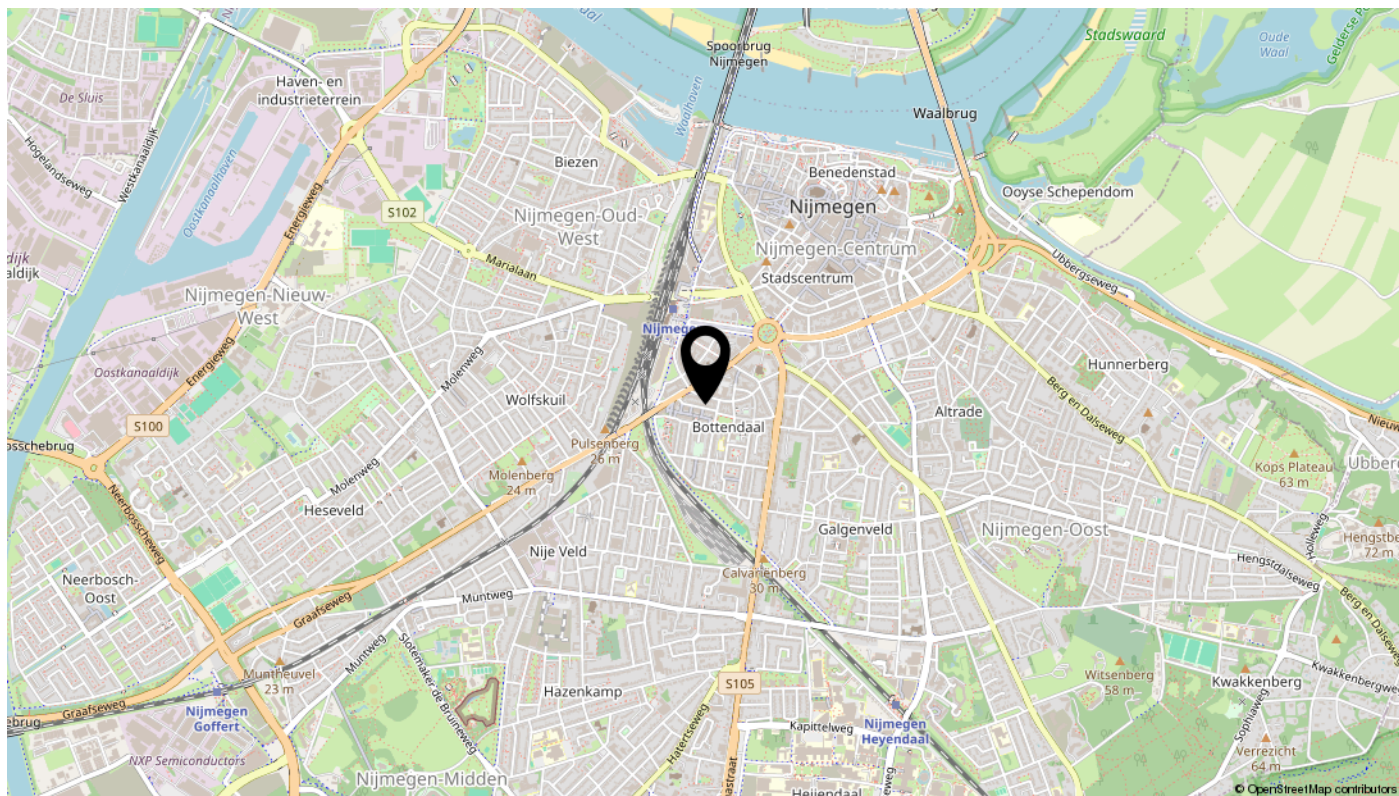
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



interesse

in deze mooie woning?

