

te koop



Herdenkingsstraat 42

Weurt

Vraagprijs € 325.000 k.k.



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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 76 m²

PERCEELOPPERVLAKE
225 m²

INHOUD
Ca. 326 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1968

ENERGIELABEL
B

ZONNEPANELEN
8 stuks (2023)

TUIN
Oosten



Omschrijving

Starters opgelet!

Aan de rand van de dorpskern, op korte afstand van het Nijmeegse stadscentrum, vind je deze mooie tussenwoning met 3 slaapkamers, 8 zonnepanelen, energielabel B, een aangebouwde berging en een diepe achtertuin op het oosten. Dankzij deze gunstige ligging woon je hier in een rustige omgeving, terwijl stedelijke voorzieningen binnen handbereik blijven.

De ligging is bovendien bijzonder gunstig. Weurt kenmerkt zich door een dorps karakter, gecombineerd met de voorzieningen en dynamiek van de nabijgelegen stad Nijmegen. Ook het NS-Station Nijmegen Centraal bevindt zich op korte fietsafstand. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn onder meer een supermarkt en een basisschool op loopafstand gelegen. Daarnaast beschikt het dorp over diverse sportverenigingen en is er een goede busverbinding met Nijmegen. De dijk en de fraaie uiterwaarden van de Waal zijn nabij gelegen. Via de nieuwe stadsbrug "de Oversteek" is er een zeer goede ontsluiting naar de snelwegen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met trapkast, toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De L-vormige doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt, en een deur die directe toegang biedt tot de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van een gaskookplaat en een afzuigkap en biedt uitzicht op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de praktische berging met de opstelling voor het witgoed en de cv-ketel. Deze berging is zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar. De hal en de woonkamer zijn afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Verdieping:

Overloop, toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vliering.

Slaapkamer I (circa 8 m²) en de badkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II (circa 6 m²) en slaapkamer III (circa 11 m²) zijn gelegen aan de achterzijde. De moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche voorzien van een regendouche en handdouche, evenals een wastafelmeubel. De overloop en alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Vliering:

Middels vlizotrap is de vliering bereikbaar.

Tuin:

De woning beschikt over een ruime en verzorgde voortuin. De diepe achtertuin is gelegen op het oosten, biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten en beschikt daarnaast over een praktische achterom.

Locatie:

Weurt beschikt over een gevarieerd aanbod aan lokale winkels voor de dagelijkse boodschappen. Op slechts enkele autominuten afstand bevinden zich zowel het centrum van Nijmegen als de dorpskern van Beuningen, waar een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen beschikbaar is. De belangrijkste uitvalswegen bevinden zich bovendien in de directe nabijheid, hetgeen bijdraagt aan een uitstekende bereikbaarheid van de regio. Het NS-station Nijmegen ligt op circa tien minuten fietsafstand. Daarnaast wordt naar verwachting medio 2027 de westentree naast de Tunnelweg geopend, waarmee de bereikbaarheid van het station verder wordt verbeterd. Op korte afstand bevindt zich tevens de Waal met haar uitgestrekte uiterwaarden. Dit karakteristieke rivierlandschap biedt ruime mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in een natuurlijke omgeving. Ook op het gebied van sport en ontspanning zijn in de directe omgeving diverse voorzieningen en faciliteiten aanwezig.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1968
- Woonoppervlakte ca. 76 m²
- Inhoud ca. 326 m³
- Perceeloppervlakte 225 m²
- 3 slaapkamers
- Badkamer 2023
- Energielabel B (geldig t/m 2036)
- 8 zonnepanelen (2023)
- Cv-ketel 2025
- Glasvezel
- Tuin op oosten
- Achterom
- Inpandige berging
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Nijmegen
- Nabij NS-station Nijmegen
- Nabij dorpskern Beuningen
- Ruime parkeergelegenheid voor de deur
- Zelfbewoningsplicht
- 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 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.







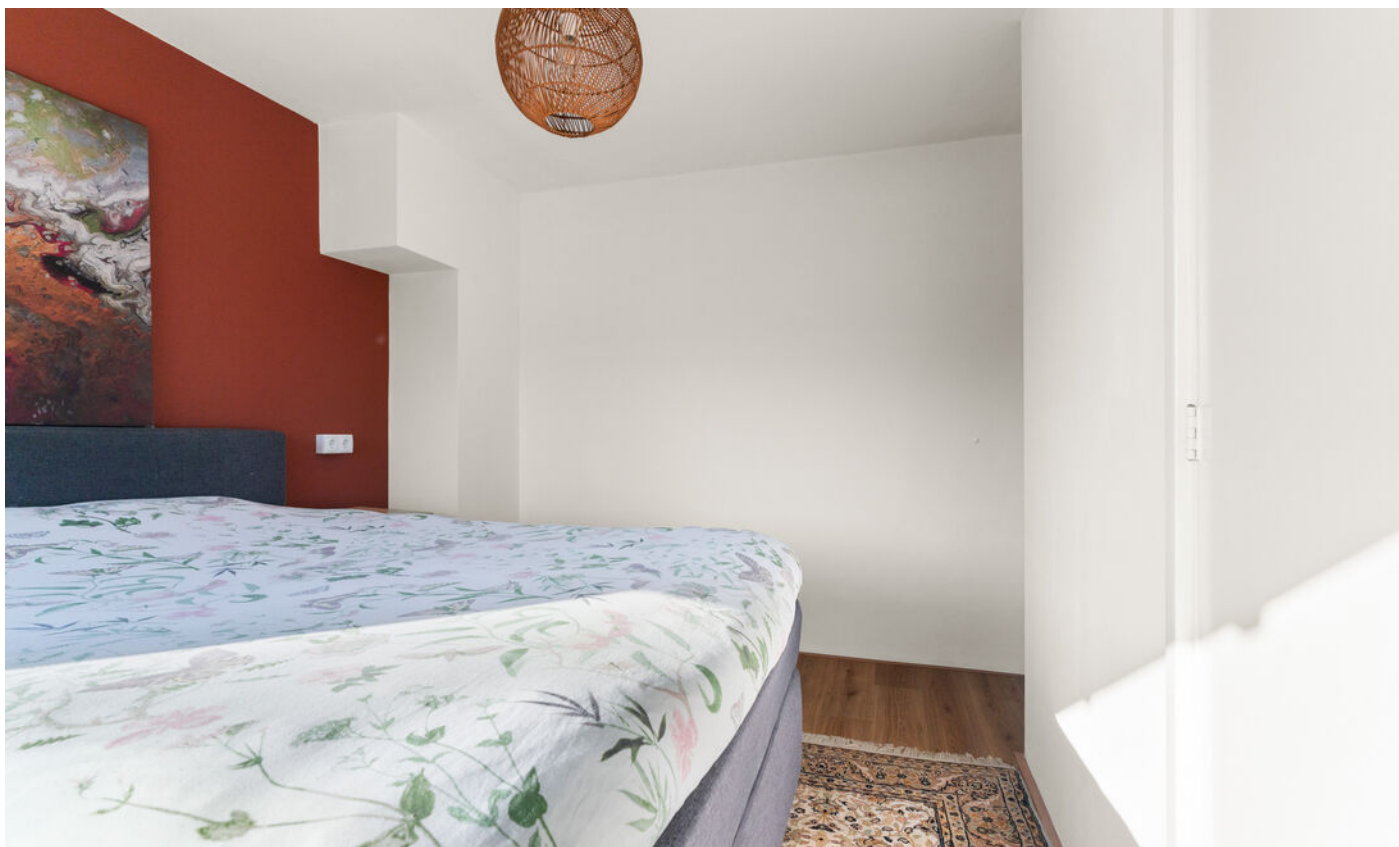








































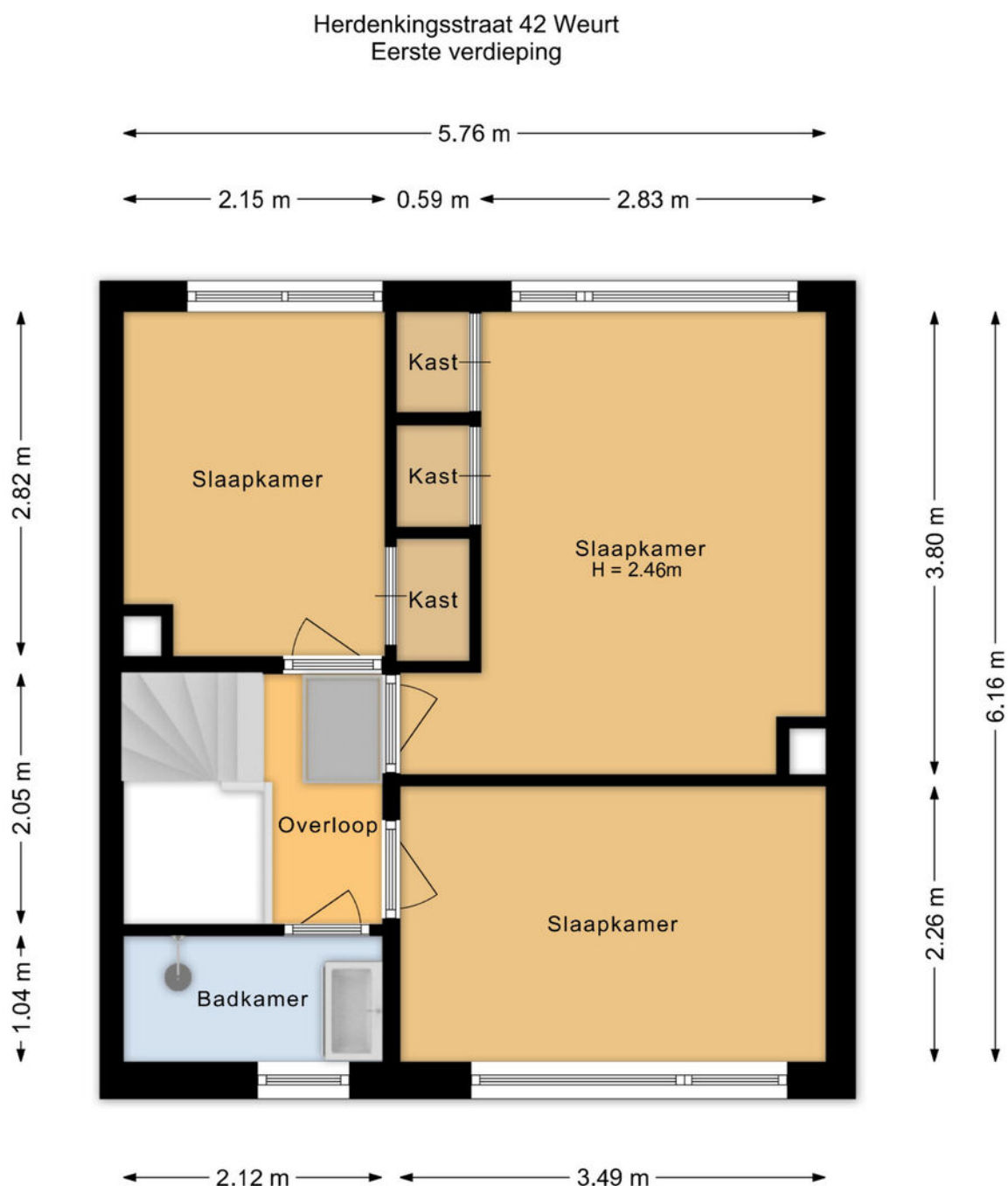


Plattegrond



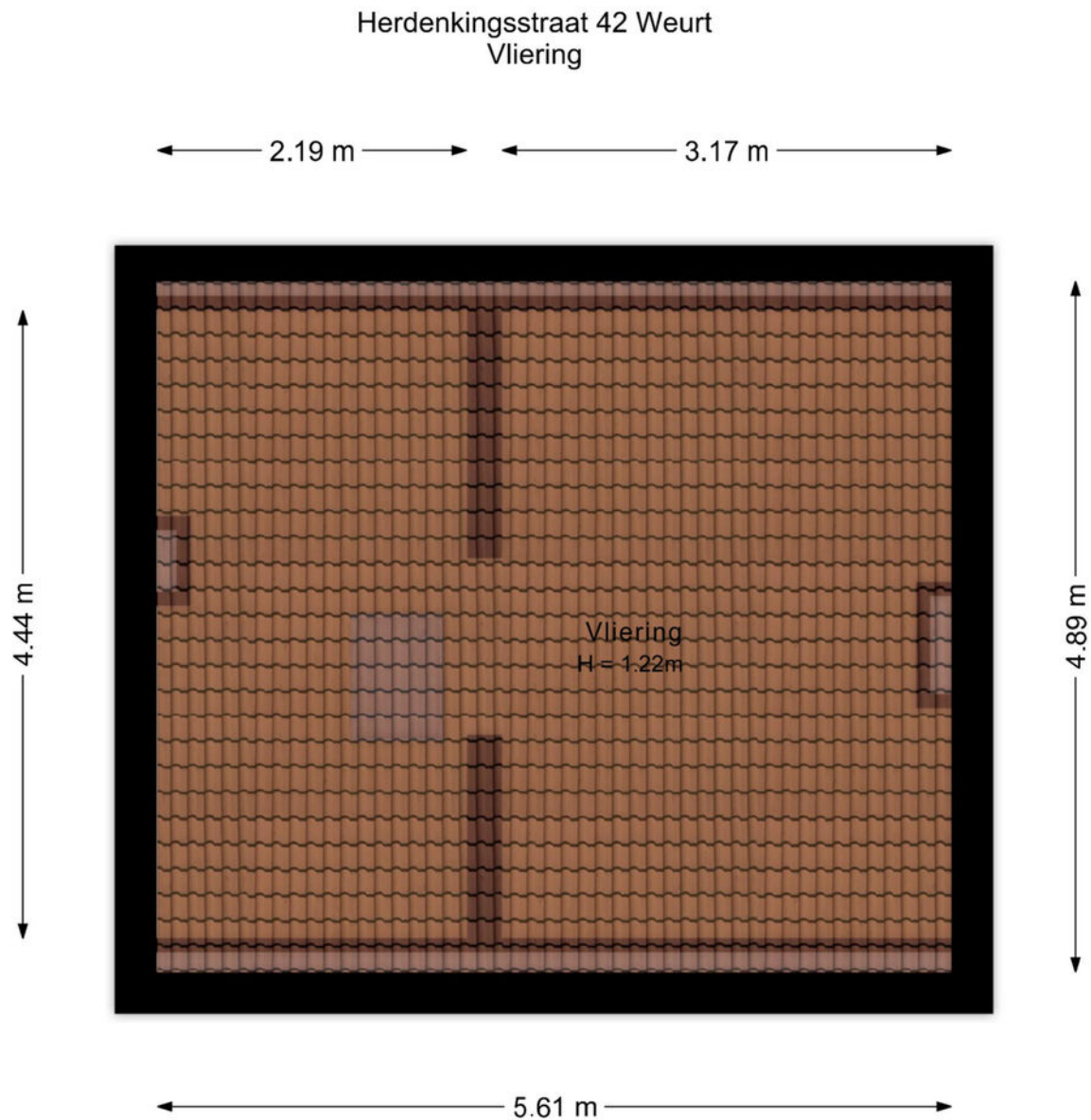
"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

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.”

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

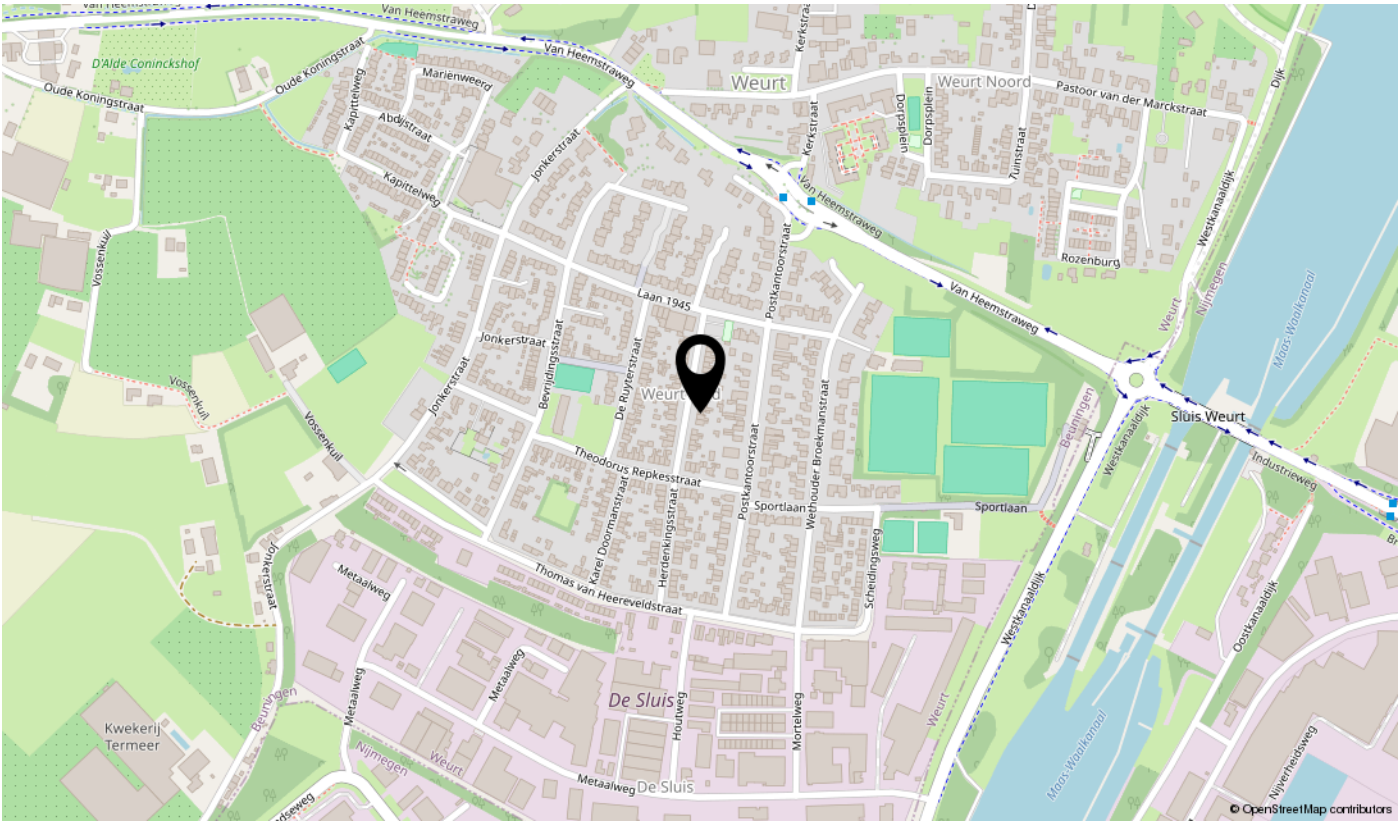
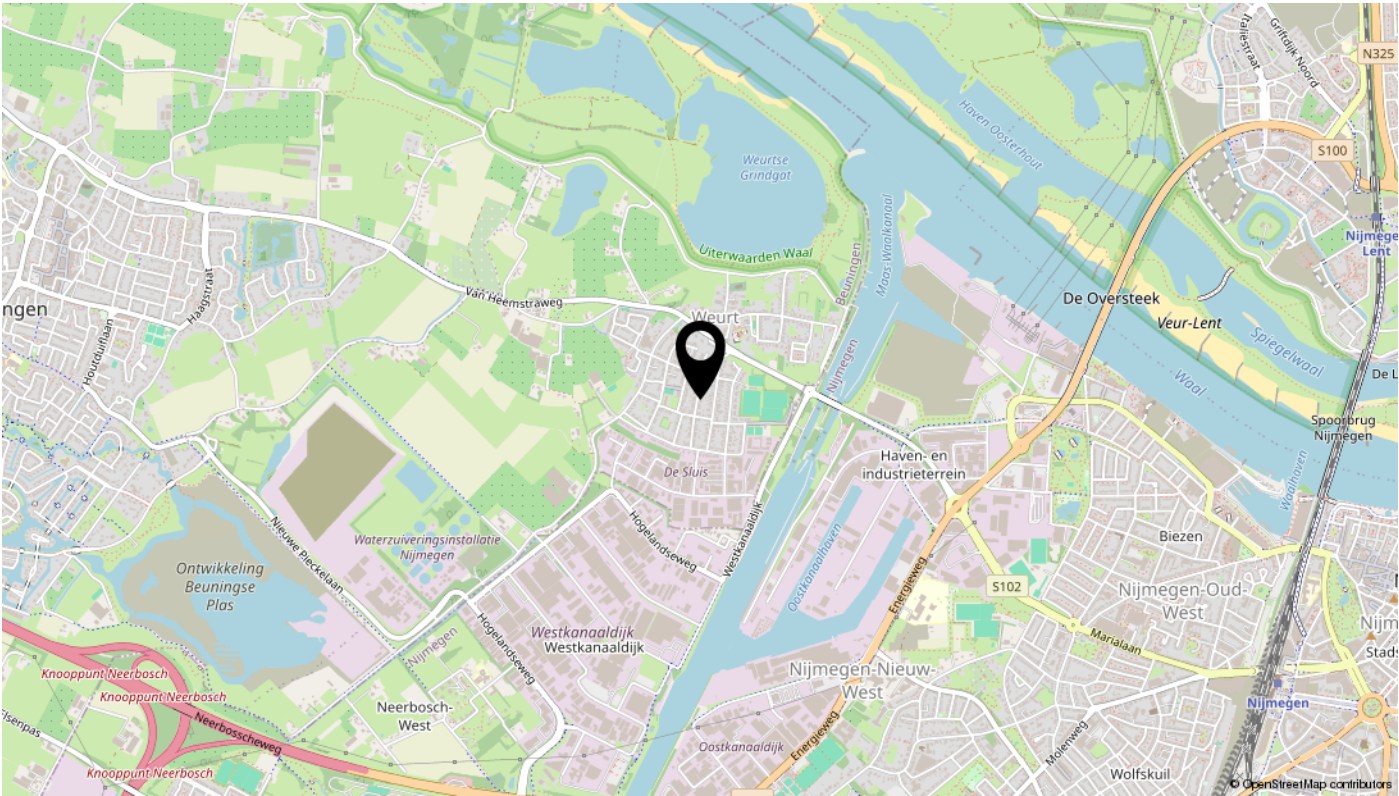
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Weurt
Sectie	B
Perceel	2325

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

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 ophangstelsysteem				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				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
voortuin: rozenstruik, hortensia		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?

