

te koop



Arksteestraat 10

Nijmegen

Vraagprijs € 470.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 125 m²

INHOUD
Ca. 466 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

VE-BIJDRAGE
€ 130,- p/mnd

BOUWJAAR
1887

ENERGIELABEL
B

TUIN
Ja

BALKON
Ja



Omschrijving

Droom je van een royale plek in het bruisende centrum van Nijmegen? Dan sluit deze karakteristieke benedenwoning naadloos aan bij jouw woonwensen.

Met drie slaapkamers, een royale woonkamer, een separate zitkamer, een woonkeuken en volop bergruimte beschik je over alle flexibiliteit die je wenst, of het nu gaat om comfortabel gezinsleven of een prettige thuiswerkplek. De buitenruimte is uniek: het royale balkon en de achtertuin bieden je rust en privacy, terwijl je je tegelijkertijd midden in de levendige stad bevindt.

Je ervaart hier een uitgebalanceerde combinatie van karakter, ruimte en comfort. Authentieke details en hoge plafonds geven de woning een stijlvolle en warme uitstraling, terwijl de praktische indeling naadloos aansluit op hedendaags woongebruik. Kortom, een bijzonder aantrekkelijke woning op een centrale locatie, met alle voorzieningen en het NS-station binnen handbereik.

Indeling:

Begane vloer:

Via een middels een poort afgesloten bordestrap wordt de entree van de woning bereikt, hetgeen bij aankomst direct een gevoel van beslotenheid en privacy waarborgt.

De hal, voorzien van een garderobenis, geeft toegang tot de woonkamer, de woonkeuken, een royale bergruimte, het toilet met hangcloset en fonteintje, alsmede de trap naar het souterrain. De voormalige woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde en momenteel in gebruik als sportruimte. De royale raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en benadrukken het ruimtelijke karakter. Aan de achterzijde bevindt zich een separate kamer, thans ingericht als woonkamer, die een meer beschutte en intieme sfeer biedt. De woonkeuken, bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer, vormt het centrale hart van de woning. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken bestaat directe toegang tot het balkon en de achtertuin. Hierdoor ontstaat een harmonieuze overgang tussen binnen en buiten, waardoor je in alle rust kunt genieten van zowel het comfort binnenshuis als het buitenleven.

Souterrain:

In het souterrain bevindt zich het slaapgedeelte van de woning. De gang, met in een hoek de opstelling van de cv-ketel, biedt toegang tot drie slaapkamers, een inloopkast en de badkamer. Eén slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde, terwijl de twee overige slaapkamers aan de achterzijde zijn gelegen. De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een hangcloset, een designradiator en een spiegel met geïntegreerde verwarming en verlichting, alsmede een aansluiting voor witgoed.

Tuin:

Het balkon en de achtertuin zijn gunstig gesitueerd op het oosten, waardoor je hier in de ochtend en vroege middag optimaal van het zonlicht kunt genieten. Via het balkon bereik je middels een trap de volledig omsloten achtertuin. Onder het balkon bevindt zich bovendien praktische extra bergruimte. De royale buitenruimte vormt een bijzonder pluspunt van deze woning. Het ruime balkon en de achtertuin bieden je de mogelijkheid om in alle rust buiten te verblijven, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de levendigheid van de stad.

Locatie:

Je woont hier op een uitzonderlijk centrale locatie, op loopafstand van het NS-station en midden in het bruisende centrum van Nijmegen. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en diverse winkels bevinden zich in de directe nabijheid. Daarnaast tref je een ruim aanbod aan restaurants, cafés en culturele voorzieningen. De bereikbaarheid is uitstekend: openbaar vervoersverbindingen zijn ruim voorhanden en uitvalswegen zijn snel en efficiënt te bereiken. Ook belangrijke instellingen zoals ziekenhuizen, de HAN en de Radboud Universiteit bereik je binnen circa tien fietsminuten. Belangrijke voorzieningen zoals ziekenhuizen, de HAN en de universiteit zijn binnen circa 10 fietsminuten bereikbaar. De Arksteestraat kan, ondanks haar centrale ligging, worden gekwalificeerd als een luwe straat en derhalve als relatief rustig worden aangemerkt.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 125 m²
- Inhoud ca. 466 m³
- Bouwjaar 1887
- 3 slaapkamers
- Cv-ketel 2017
- Energielabel B
- Schilderwerk buiten 2023
- Royaal balkon
- Tuin en balkon op het oosten
- Parkeervergunning
- Beschermd stadsgezicht
- VvE bijdrage € 130,- p/mnd
- Nabij NS-station
- Centrum Nijmegen
- 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:

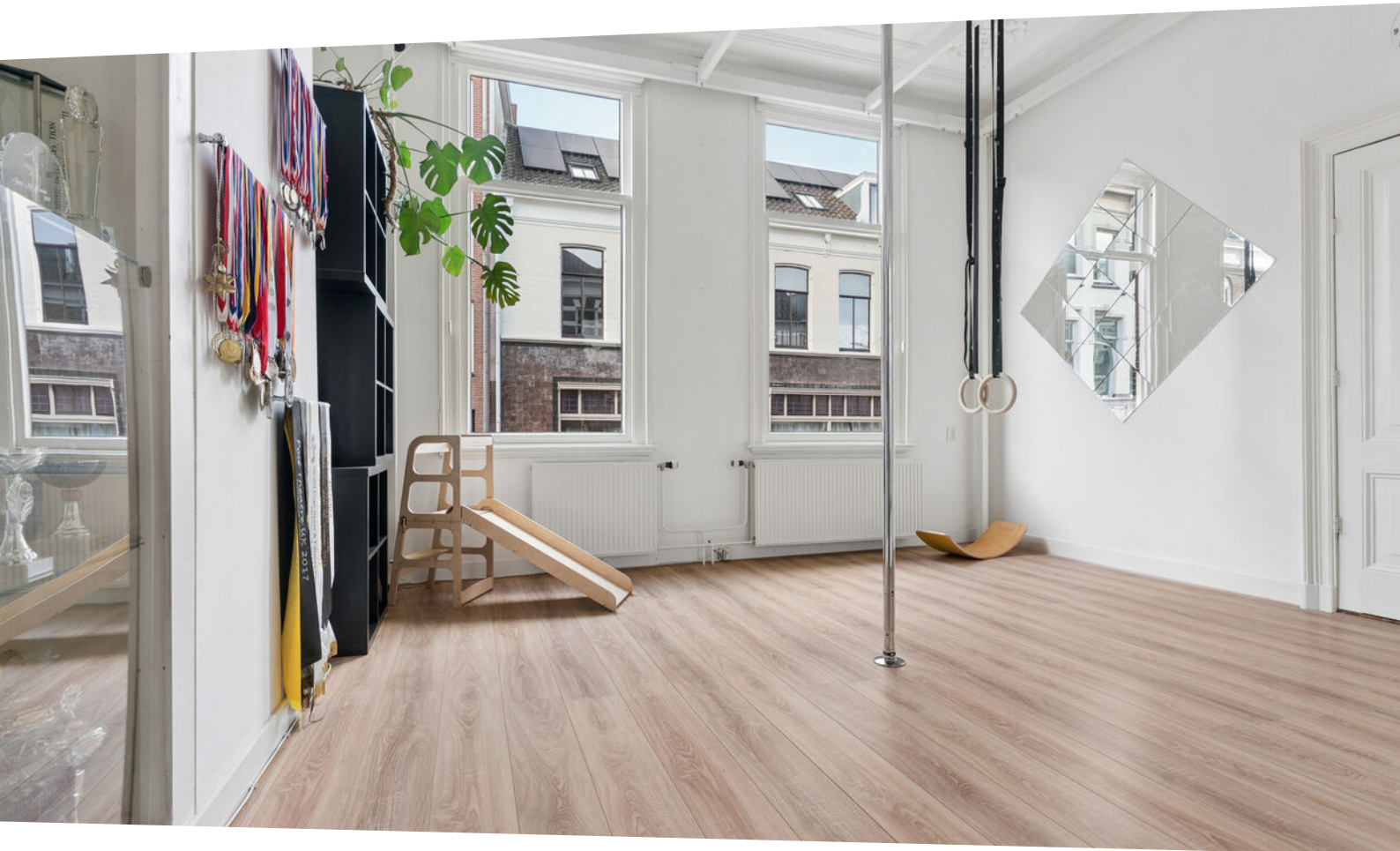
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de 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 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.





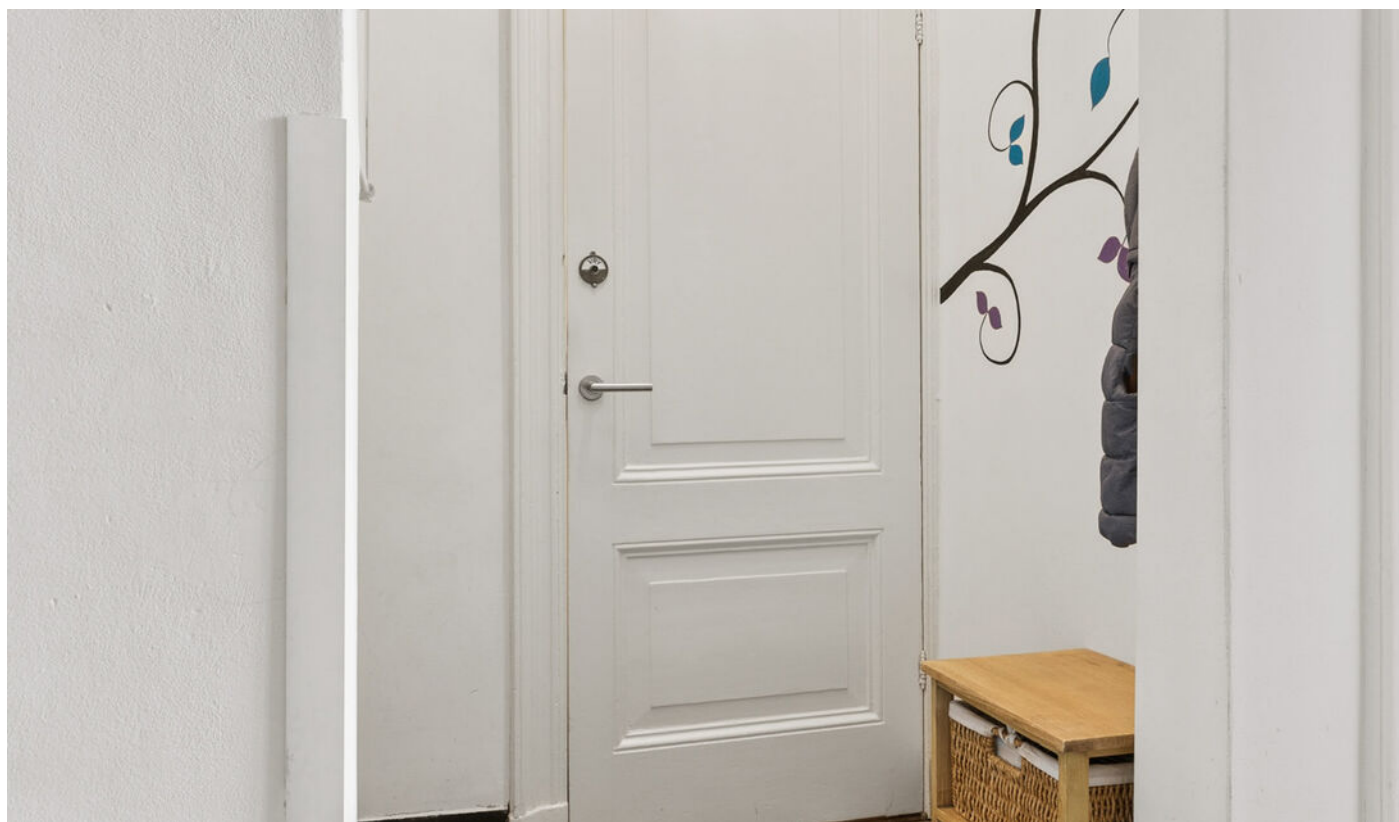






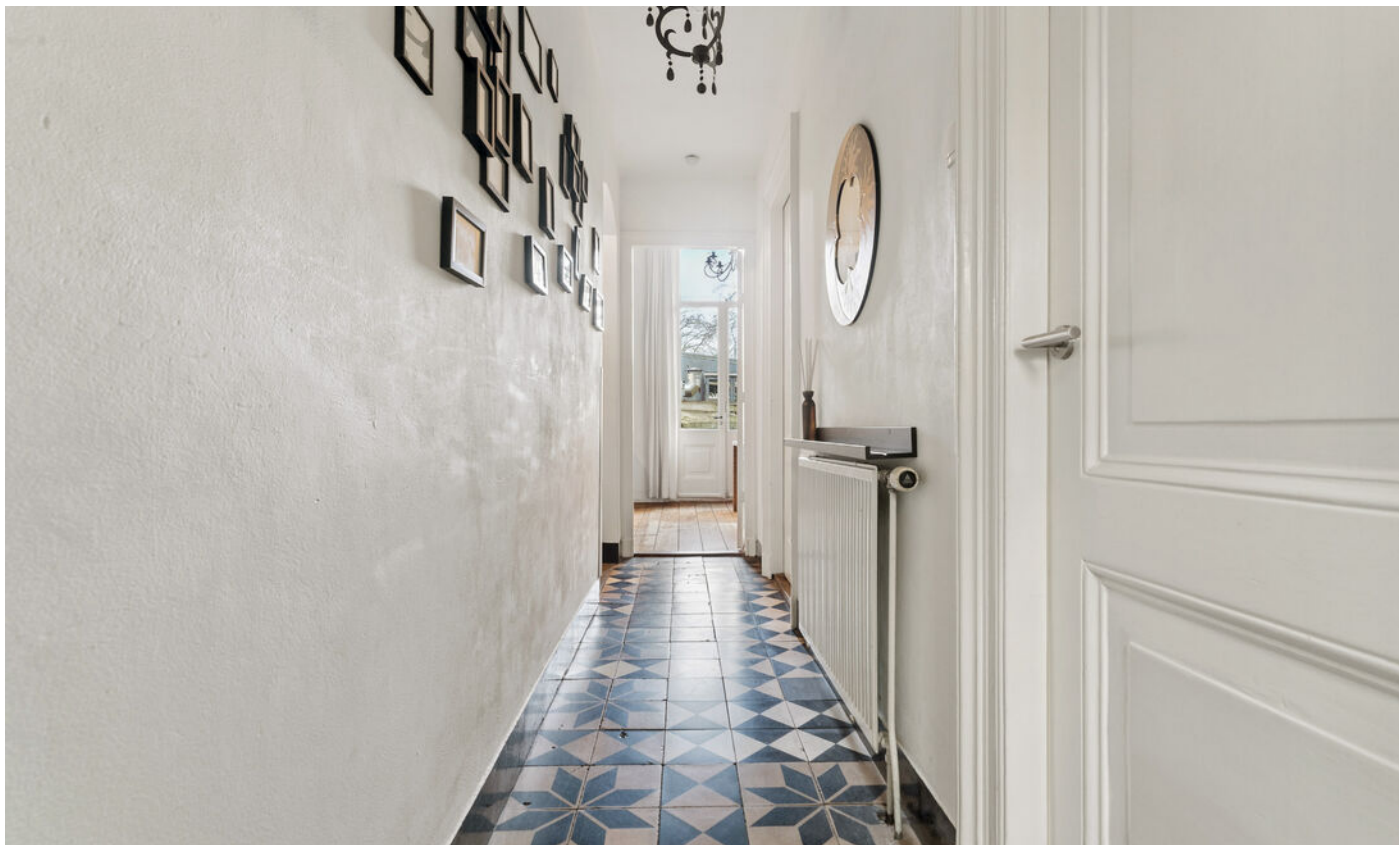


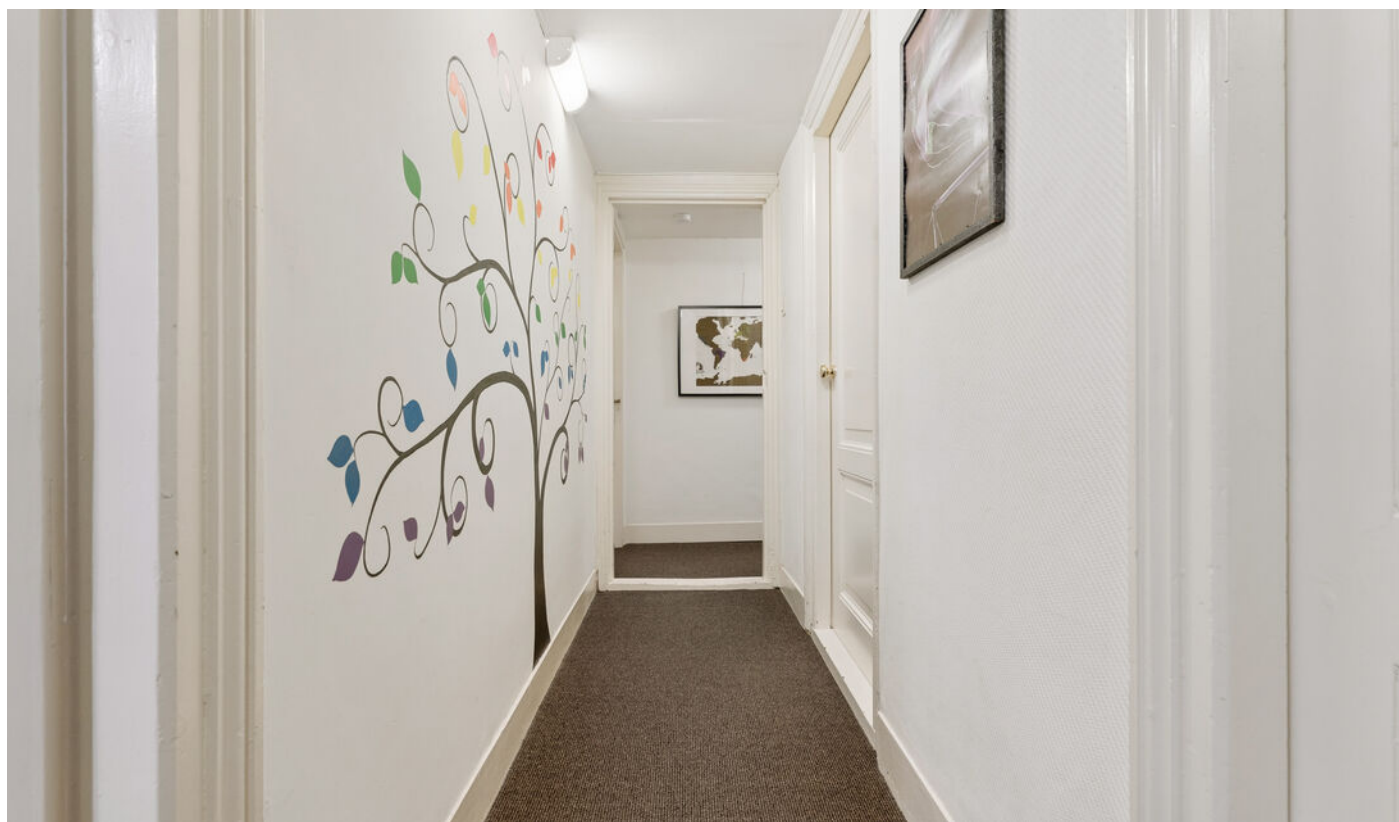










































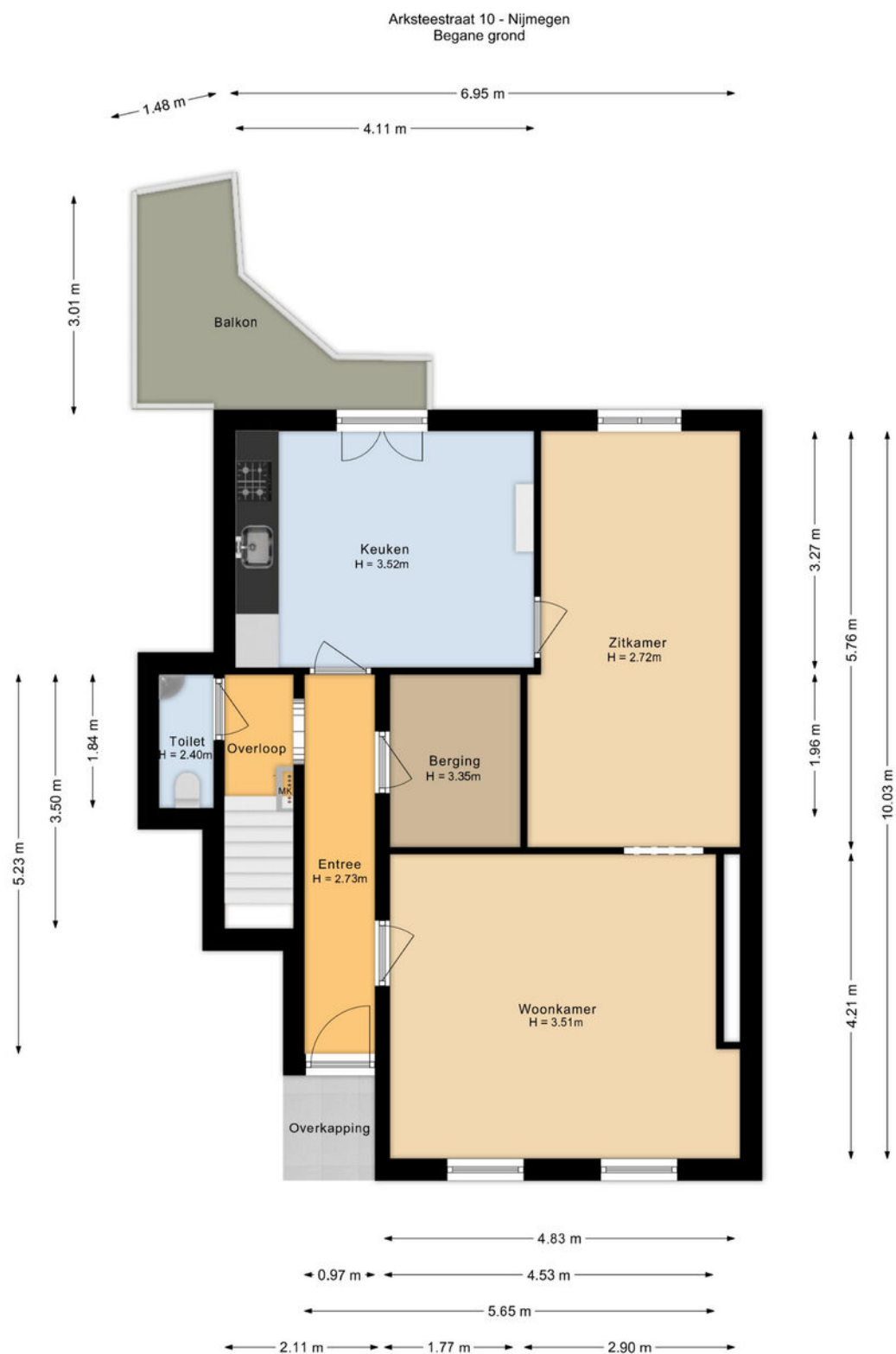








Plattegrond



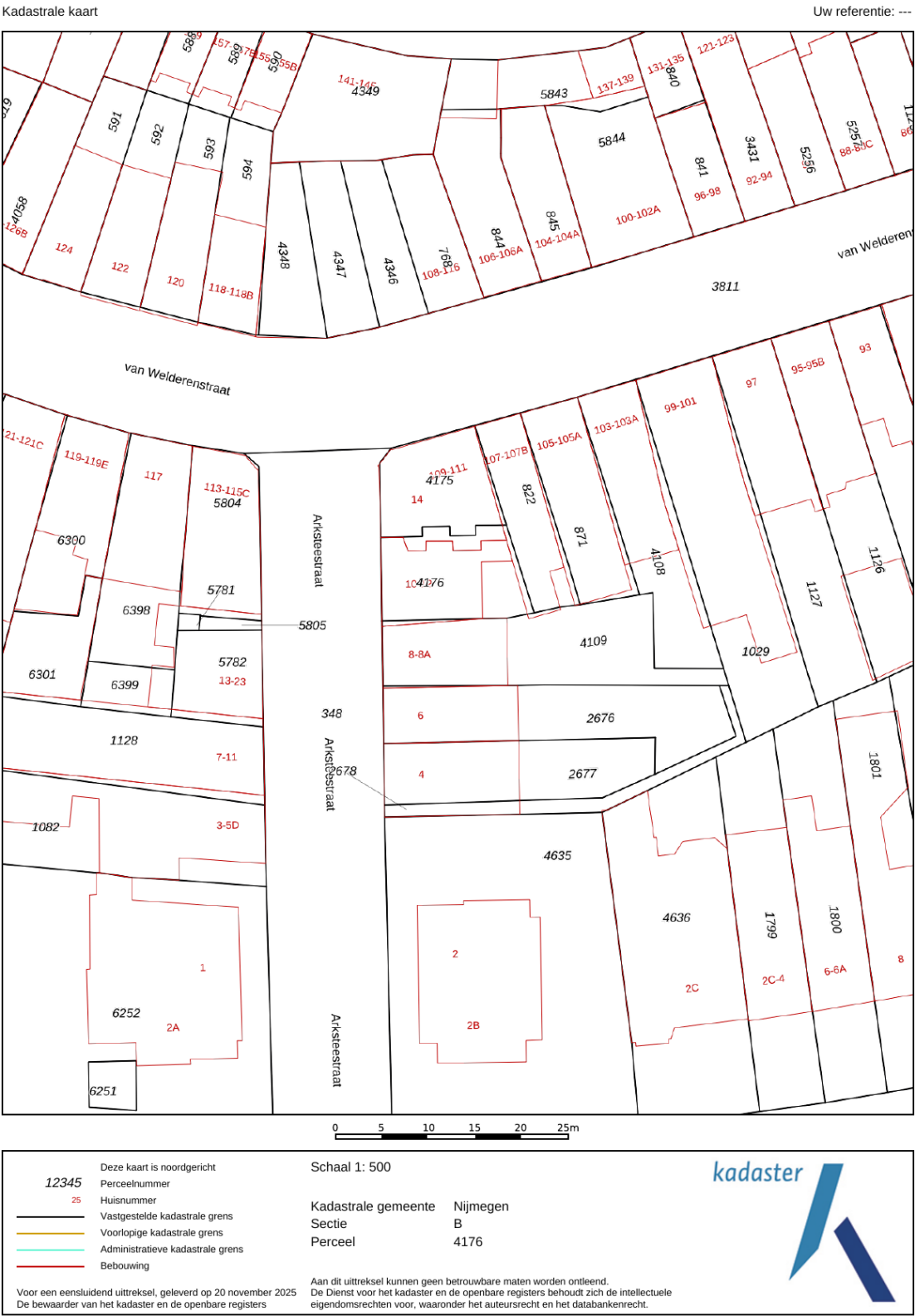
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

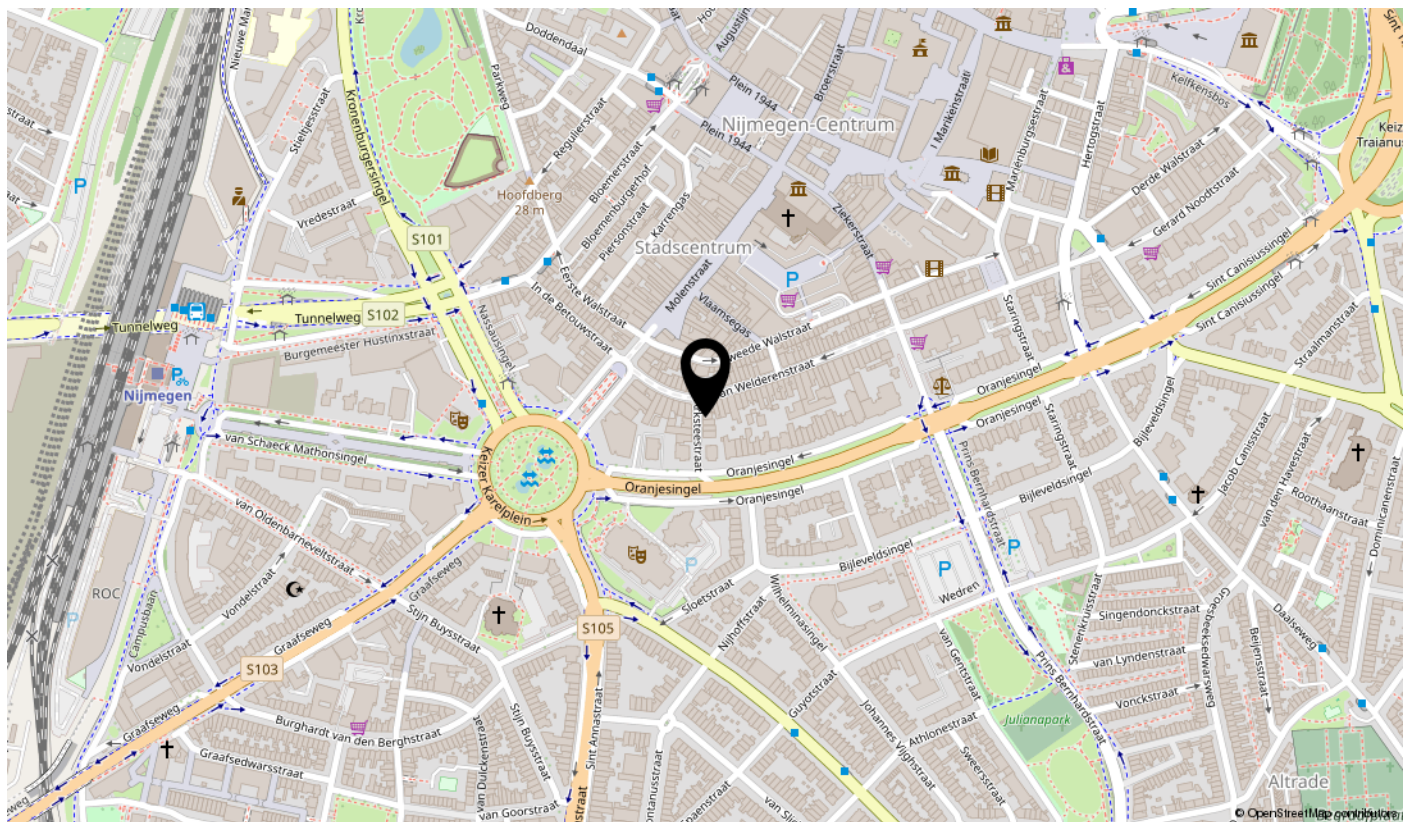
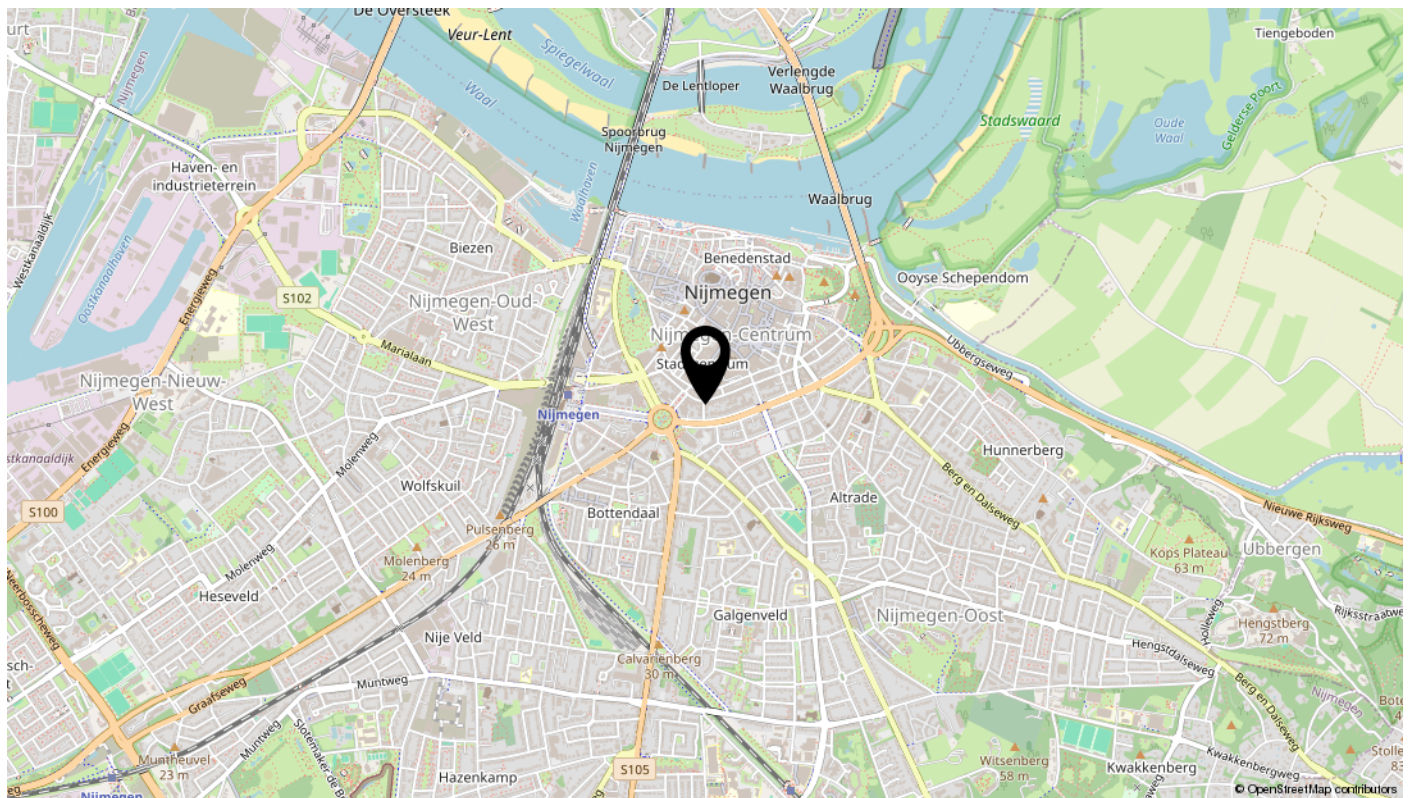


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



interesse

in deze mooie benedenwoning?

