



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€ 325.000,- k.k.

**Paul Krugerstraat 73  
NIJMEGEN**





## Specificaties

■ Woonoppervlakte <b>50 m<sup>2</sup></b>	Soort woning	<b>Appartement met tuin en externe eigen berging</b>
■ Achtertuin <b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>	Type woning	<b>Benedenwoning / Parterre</b>
■ Inhoud woning <b>168 m<sup>3</sup></b>	Aantal kamers	<b>4 kamers, waarvan 1 slaapkamer</b>
■ Externe bergruimte <b>6,6 m<sup>2</sup></b>	Tuin	<b>Achtertuin met achterom</b>
■ Bouwjaar <b>1955 (renovatie 2018)</b>	Externe bergruimte	<b>eigen berging tuinhuis</b>
■ Energielabel <b>C</b>	Ligging	<b>in de centrale en groene woonwijk Heseveld</b>
	Verwarming	<b>CV-installatie, Intergas 2011</b>





## Karakteristiek, stijlvol en instapklaar 2-kamer appartement in Nijmegen-West

**Ben jij op zoek naar een instapklaar appartement op de begane grond, mét een verrassend ruime tuin? Dan is dit precies zo'n plek waar je al even naar aan het zoeken bent. Gelegen in de wijk Heseveld (Nijmegen-West), woon je hier rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik en het centrum op korte afstand.**

Via het gezamenlijke portaal stap je binnen in de hal van het appartement, die direct toegang geeft tot de woonkamer, slaapkamer en badkamer. Die badkamer is strak en verzorgd, met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet (2018). De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet, en loopt naadloos over in de eetkamer. Zo'n indeling waar alles logisch voelt en waar je zonder nadenken een fijne zit- en eethoek creëert.

Vanuit de eetkamer pak je door naar de moderne keuken (2018) én naar buiten. En daar zit 'm de verrassing: een royaal terras met achtertuin, iets wat je bij een appartement niet vaak zó tegenkomt. Ruimte genoeg om echt buiten te leven, met voldoende privacy en daarnaast een tuinhuisje voor alles wat je netjes uit het zicht wilt houden.

In de centrale gang, ca. 20 meter verderop, is een berging van circa 4 m<sup>2</sup> aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen of het opslaan van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Nijmegen-West is een geliefde wijk waar levendigheid en rust samenkomen. Je woont hier boven een rij gezellige winkels, waardoor je dagelijkse boodschappen binnen handbereik zijn. Binnen tien minuten fietsen sta je midden in het historische centrum van Nijmegen, met zijn brede aanbod aan restaurants, cafés, theaters en winkels. Bovendien ben je met de nabijgelegen uitvalswegen en het station uitstekend verbonden met de rest van de stad en daarbuiten.

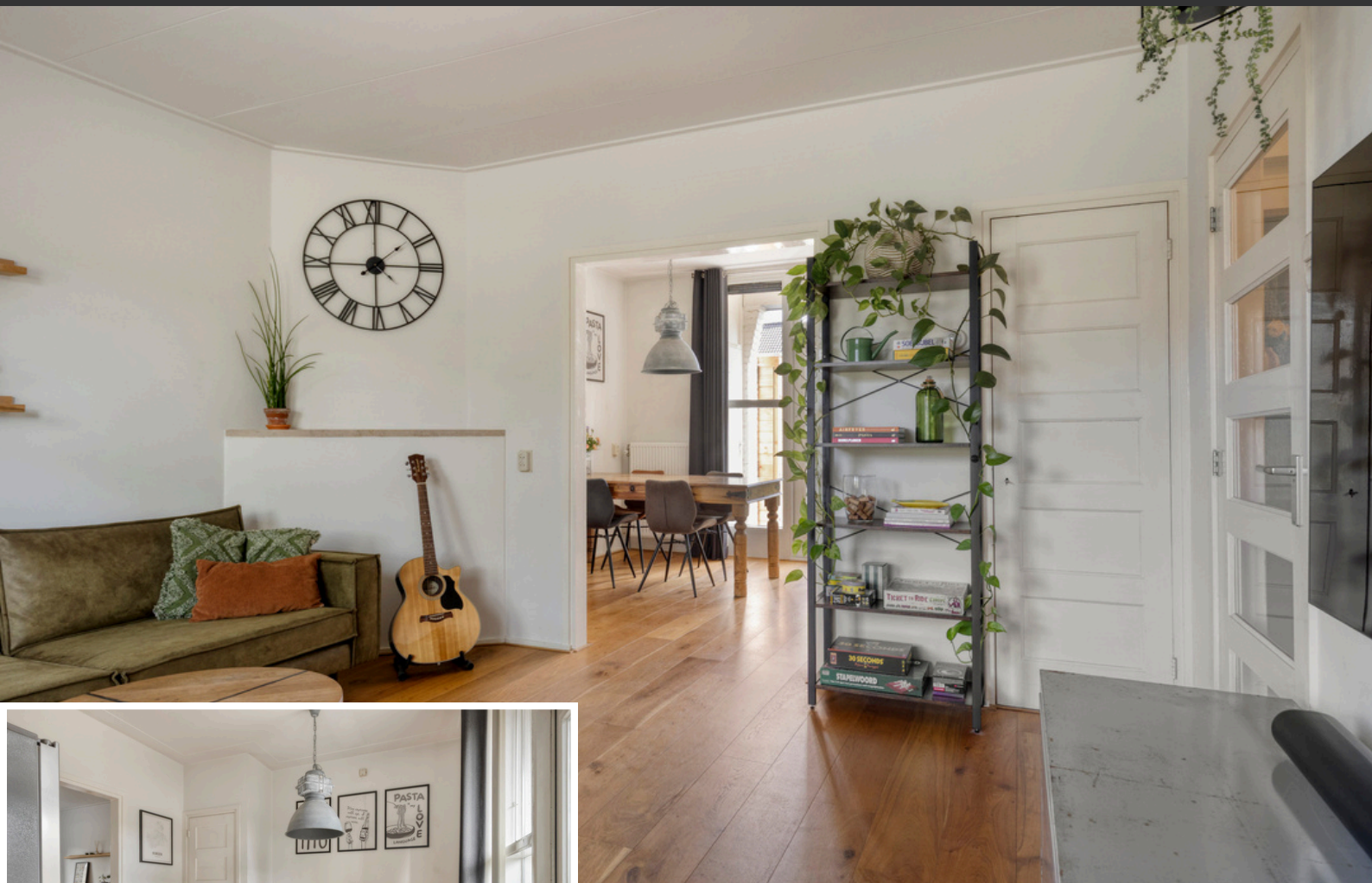
Kortom, dit appartement biedt alles wat je zoekt: een modern afgewerkt en instapklaar geheel, ideaal voor starters of iedereen die wil genieten van comfortabel wonen op een centrale locatie in Nijmegen.

# Bijzonderheden

- Sfeervol, instapklaar benedenwoning met tuin nabij het centrum van Nijmegen.
- Veel ruimte, veel natuurlijk lichtinval middels grote raampartijen.
- Privé bergruimte van ca. 4m<sup>2</sup>.
- Gelegen in goed onderhouden appartementencomplex met gezonde VvE.
- Servicekosten VvE (2026) € 181,- p.m.
- Badkamer en keuken gemoderniseerd in 2018 – instapklaar, direct genieten zonder te verbouwen.
- Sfeervolle woon- en eetkamer met verschillende inbouwkasten.
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen en een fijne indeling.
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel en toilet.
- HR Combiketel, Intergas 2011.
- Moderne halfopen keuken met strak design, inbouwapparatuur en aansluiting wasmachine en -droger.
- Eigen leuk ingerichte tuin van ca. 56 m<sup>2</sup> met volop privacy en tuinberging.
- Alle voorzieningen van het centrum op loopafstand, van winkels tot horecagelegenheden. In de wijk is parkeren gratis.
- Binnen een paar minuten wandelen bevindt u zich in het rustige, groene planetenpark van Nijmegen-West waar ook het sportfondsenbad gelegen is. Ideaal voor een actieve levensstijl of ontspanning. Dankzij de locatie geniet u van de levendigheid van de stad en de rust van een groene omgeving.













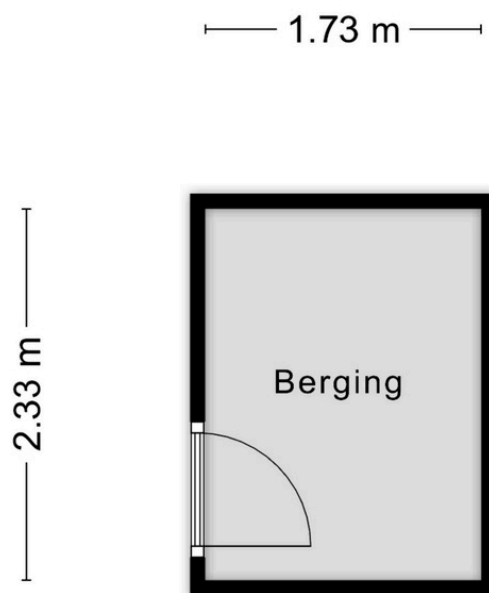




# Begane grond met tuin







**Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

**Kosten Koper:**

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

**Erfdienstbaarheden:**

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

**Schriftelijkheids vereiste:**

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Voorbehouden:**

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

**Aanvulling meting volgens meetinstructie:**

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

**Verkoop eigen woning:**

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082  
makelaardij@vancasteren.nl  
www.vancasteren.nl

# MAAK KENNIS MET...

## Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



**Theo van Casteren (RM-RT)**

Register Makelaar / Register Taxateur  
en oprichter

 [theo@vancasteren.nl](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen (RT)**

Register Taxateur / Assistent Makelaar

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (KRMT-RT)**

NVM Makelaar / Register Taxateur






 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Bruijsten**

Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

 Van Casteren Makelaardij  
 0486 - 416082  
 06-12157808  
 [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
 [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

 Pastoor van Winkelstraat 39 B  
5374 BG Schaijk  
 BTW: 814149066  
 KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU