

# te koop



**Waterstraat 177**

Nijmegen

**Vraagprijs € 625.000 k.k.**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 140 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**130 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 496 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**5**

BOUWJAAR

**2010**

ENERGIELABEL

**A**

AIRCO

**2023**

CV-KETEL

**2020**



# Omschrijving

Een instapklare woning op een toplocatie – je hoeft alleen nog maar je spullen te verhuizen en te genieten!

Deze aantrekkelijke woning combineert comfort, ruimte en energiezuinig wonen (label A) op overtuigende wijze. Met 5 slaapkamers, een doordachte indeling en een prettige lichtinval ervaar je hier een aangename en ruime leefomgeving. Gelegen in het populaire Nijmegen Oud-West woon je in een levendige wijk die volop in ontwikkeling is. De onderhoudsvriendelijke tuin op het westen, voorzien van een berging en achterom, biedt optimaal gebruiksgemak, terwijl je aan de voorzijde uitkijkt op een groen parkje. De ligging is bijzonder gunstig: op korte afstand van het stadscentrum en het NS-station, met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten binnen handbereik. Ook de Radboud Universiteit, ziekenhuizen en uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, garderobehoek, meterkast, toiletruimte met hangcloset en fonteintje en trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt volop ruimte voor ontspanning en gezellig samenzijn. Via de openslaande deuren stap je direct de achtertuin in. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en magnetron. Dankzij de grote raampartijen geniet je van een aangename hoeveelheid daglicht. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling.

1e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer zich aan de achterzijde bevindt. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche met zowel hand- als regendouchefunctie, een hangcloset, een wastafelmeubel, mechanische ventilatie en een designradiator. De gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een laminaatvloer.

Zolderverdieping:

In 2025 is de zolderverdieping op zorgvuldige wijze heringericht en getransformeerd tot een volwaardige woonlaag. Hier tref je een overloop met toegang tot twee goed bemeten slaapkamers. De overloop is functioneel ingericht en biedt plaats aan de witgoedopstelling, de mechanische ventilatie-unit, de cv-installatie en airconditioning. Tevens heb je vanaf hier toegang tot de praktische vliering, ideaal voor extra bergruimte. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde ervaar je een merkbare verruiming van zowel lichtinval als leefruimte. De aanwezigheid van rolluiken aan deze zijde draagt bij aan extra comfort en privacy. De gehele etage is bovendien verzorgd afgewerkt met een moderne laminaatvloer.

#### Tuin:

De verzorgde achtertuin, gunstig gesitueerd op het westen, biedt je een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de middag- en avondzon. De tuin is praktisch ingericht en beschikt over een houten berging voor extra opslagruimte, evenals een handige achterom.

#### Locatie:

De Waterstraat is gesitueerd in het levendige Nijmegen Oud-West, een geliefde en karaktervolle wijk waar je je moeiteloos thuis voelt. Vanuit de woning heb je een vrij en weids uitzicht over een fraai aangelegd plein, gelegen op de historische locatie van voormalige Romeinse tempels. In de tegenovergelegen wijk zijn de contouren hiervan subtiel in het straatbeeld verwerkt en op de grond gemarkeerd met speciaal aangebrachte stenen. Nijmegen-West is een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen en heeft de afgelopen jaren een indrukwekkende transformatie ondergaan. De wijk heeft zich ontwikkeld tot een dynamische leefomgeving met voorzieningen voor jong en oud. Je vindt er sfeervolle horecagelegenheden en bovendien liggen het bruisende stadscentrum van Nijmegen en het NS-station op loop- en fietsafstand. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder supermarkten, scholen, openbaar vervoer en een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden. Het Westerpark ligt letterlijk om de hoek en biedt je een groene, ontspannen omgeving voor een wandeling of een moment van rust. Ook de Radboud Universiteit en de ziekenhuizen bevinden zich op korte afstand. De uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2010
- Woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 130 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 496 m<sup>3</sup>
- 5 slaapkamers
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- HR++ glas
- Cv-ketel 2020
- Airco 2023
- Glasvezel
- Tuin op westen
- Vrijstaande houten berging
- Mandelig pad aan achterzijde
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Parkeervergunning
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

































# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
- Gordijnen / Raamsverduistering begane grond en zolder	X			
- Plissegordijn / rolgordijnen eerste verdieping			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
- Plankje keuken	X			
- Plankjes woonkamer		X		
- Stellingkast gangkast	X			
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
- Honeywell Evohome			X	
- Wasmachine (Zolder)	X			
- Droger (Zolder)	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

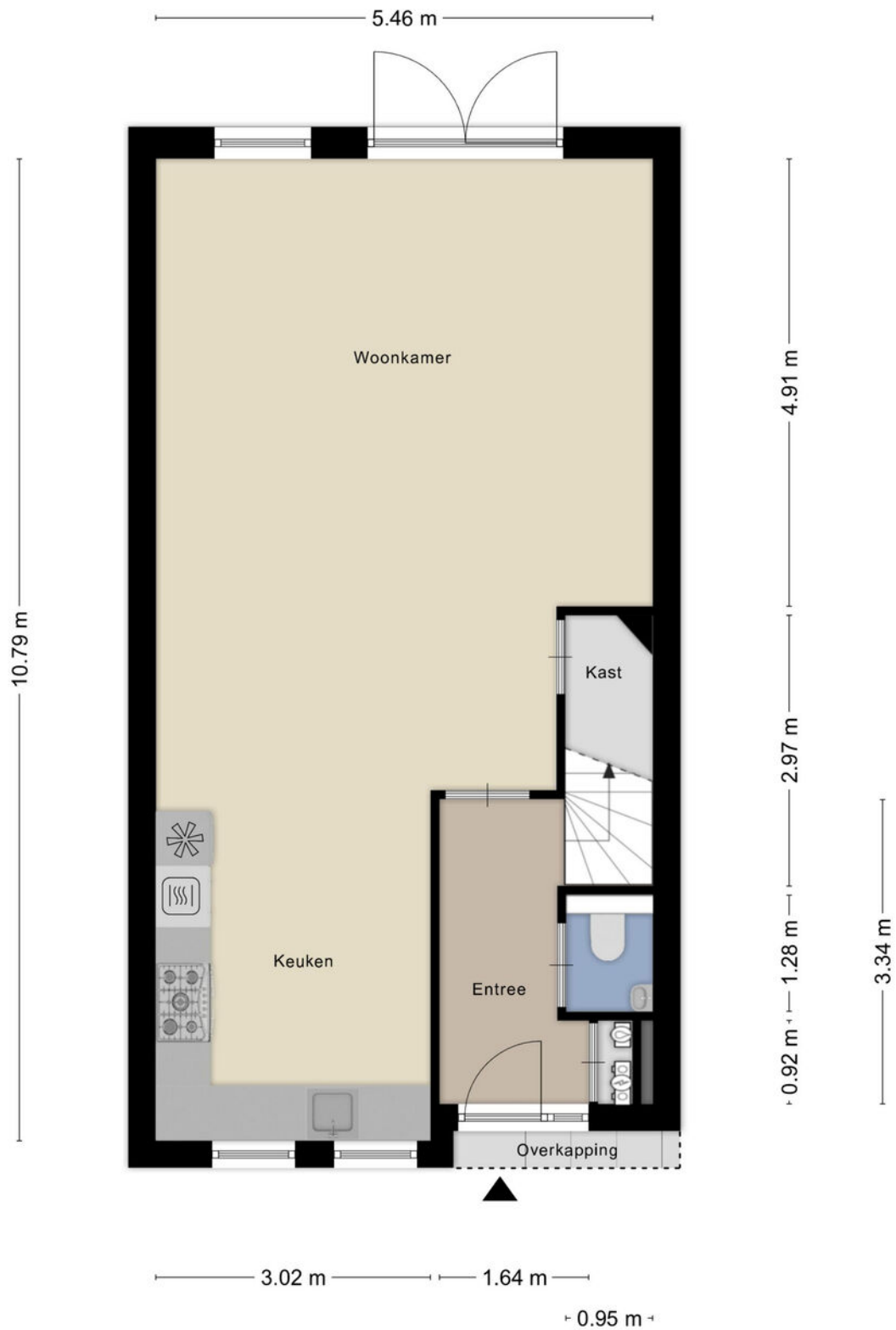
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vlonder	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Grasmaaier	X			
- Stellingkast schuur	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



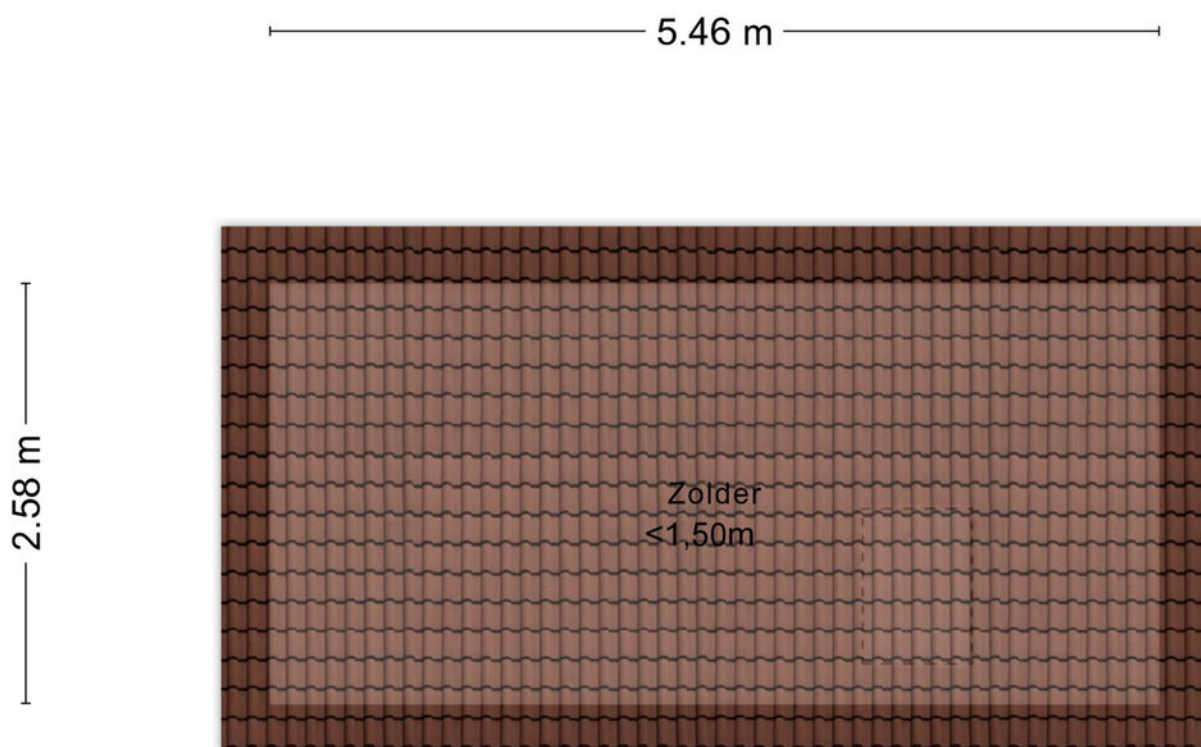
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



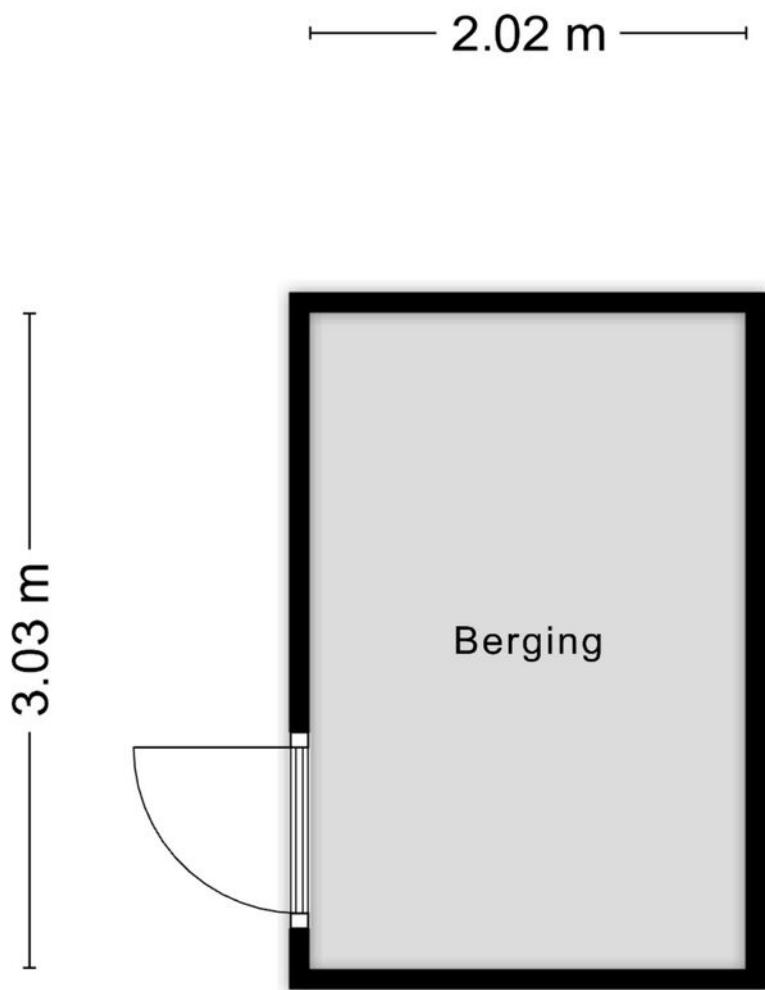
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

#### 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.

#### 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.

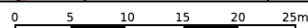
#### Ouderdomsclausule:


Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen 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.

# Kadastrale kaart

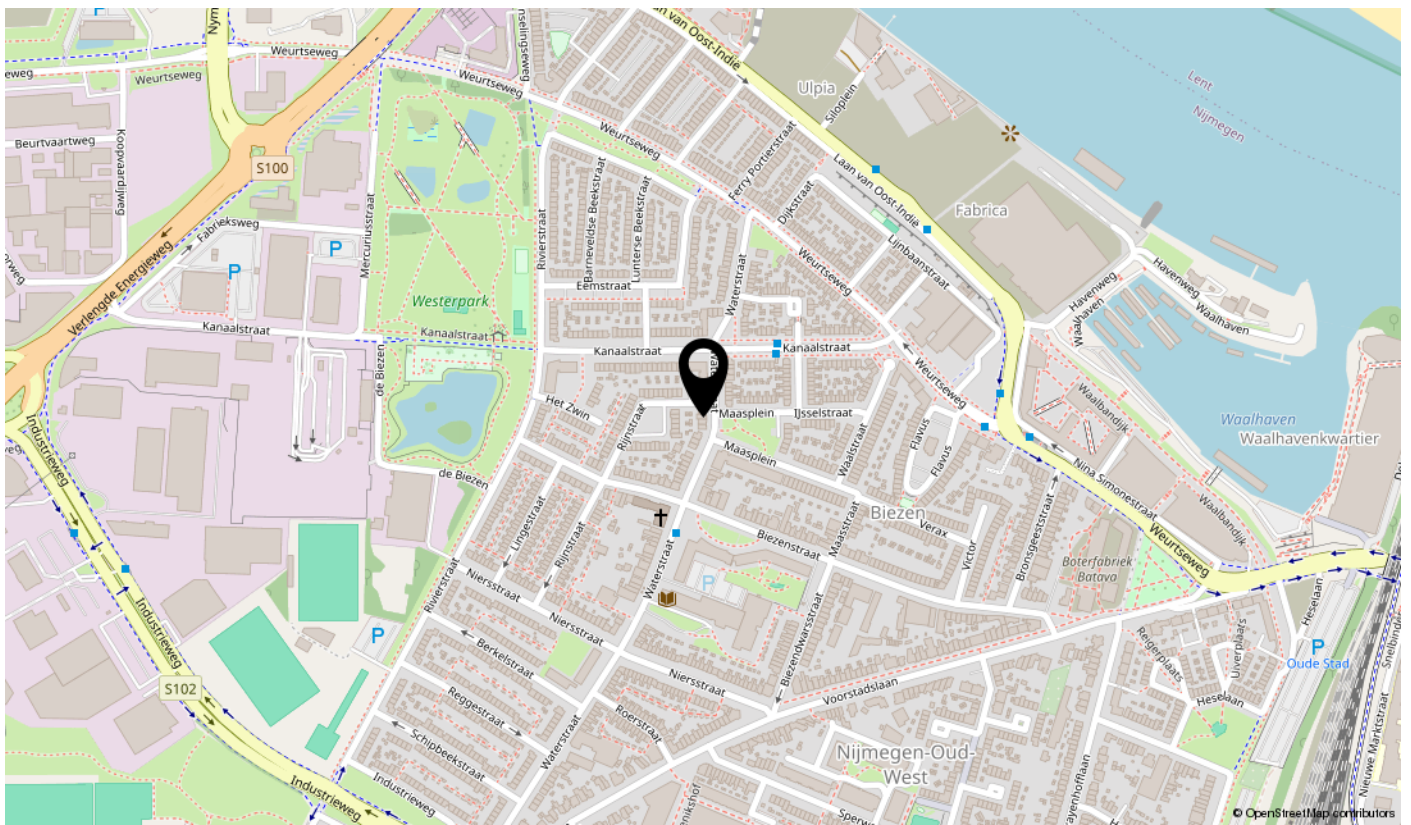
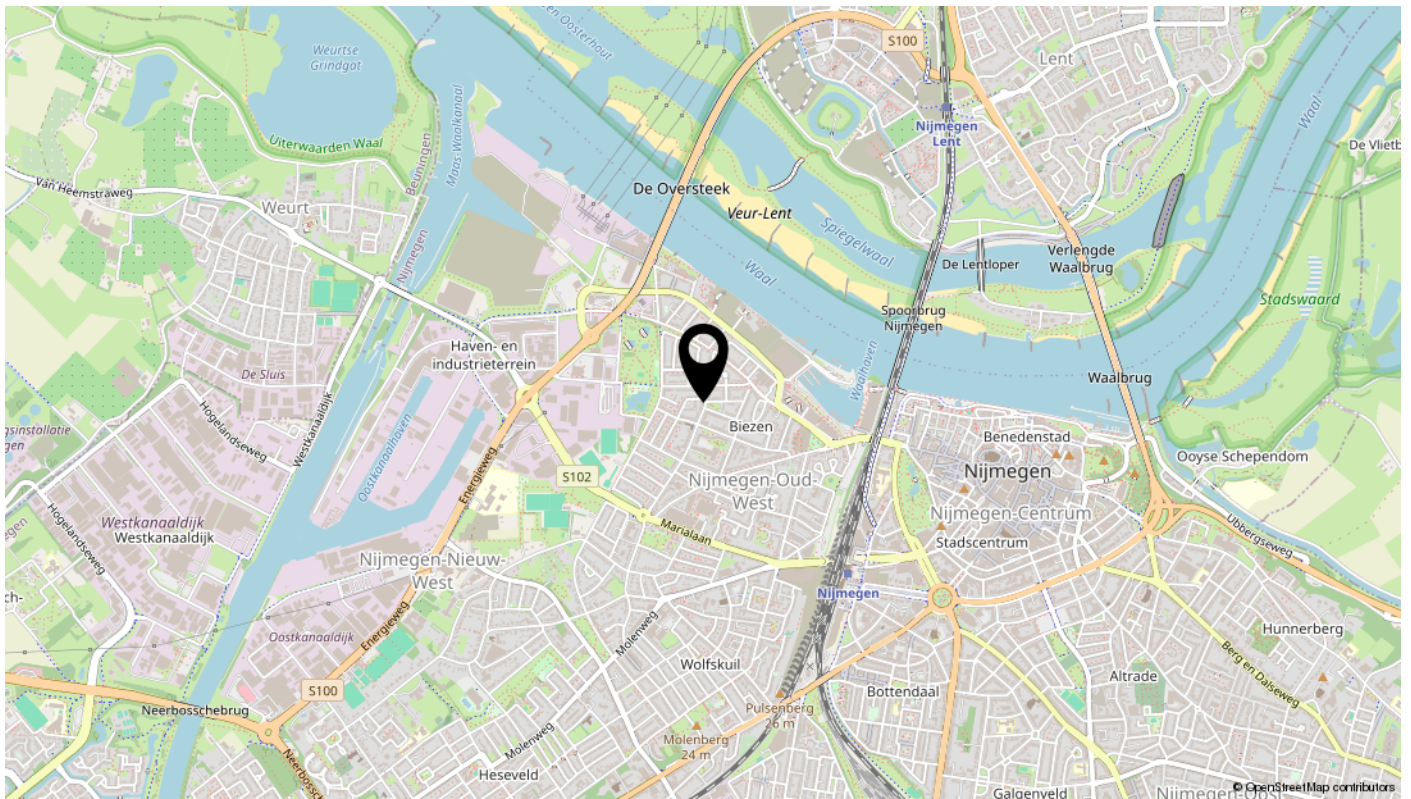
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie I Perceel 3171</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Locatie



# interesse

in deze mooie woning?



  
**Pulles**  
MAKELAARDIJ