

# te koop



**Serenadestraat 22**

Nijmegen

---

**Vraagprijs € 425.000 k.k.**

**Pulles**  
MAKELAARDIJ

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

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 90 m<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

**Ca. 77 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**230 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 594 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**4**

BOUWJAAR

**1965**

ENERGIELABEL

**C**

ZONNEPANELEN

**10 stuks**



# Omschrijving

Word jij binnenkort de trotse eigenaar van deze aantrekkelijke hoekwoning met extra grote garage?

Deze woning biedt jou een sterke combinatie van ruimte, comfort en flexibiliteit. Met 3 slaapkamers en een extra zolderkamer beschik je over diverse indelingsmogelijkheden. De woning is voorzien van 10 zonnepanelen, een volledig omsloten achtertuin met overkapping, een royale dubbele garage én een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

De woning is gelegen in de wijk Neerbosch-Oost, in een verkeersluwe straat. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen: basisscholen, sportfaciliteiten en een winkelcentrum liggen op loopafstand. Daarnaast bevinden ziekenhuizen, de universiteit en NS-station Nijmegen Goffert zich op korte afstand. Het stadscentrum van Nijmegen en het centraal station bereik je binnen circa tien minuten per fiets. Kortom, een functionele en veelzijdige woning op een gunstige locatie, waar jij comfortabel kunt wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ben jij net zo enthousiast als wij? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en garderobenis, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer en de kelder. De woonkamer valt direct op door de fraaie PVC-vloer, de grote raampartijen en de prettige, functionele indeling. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat bijdraagt aan extra comfort gedurende het hele jaar. Dankzij de openslaande deuren sta je in directe verbinding met de achtertuin. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is doelmatig ingericht. Je beschikt hier over een royaal aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigschouw, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Via een loopdeur heb je tevens direct toegang tot de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende PVC-vloer.

Eerste verdieping:

Via de fraaie trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot 3 slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. Slaapkamer I (ca. 11 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning. De eenvoudige badkamer, eveneens aan de voorzijde gesitueerd, is functioneel ingericht en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en een toilet. Slaapkamer II (ca. 11 m<sup>2</sup>) en slaapkamer III (ca. 7 m<sup>2</sup>) bevinden zich aan de achterzijde en bieden uitzicht op de achtertuin. Op de overloop is in 2026 een separate toiletruimte gerealiseerd, voorzien van een hangcloset en fontein. De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping.

#### Zolderverdieping:

Overloop met dakraam, veel bergruimte en toegang tot slaapkamer IV. Deze ruimte voldoet qua hoogte niet aan de meetinstructie en is daarom niet meegenomen in het officiële aantal slaapkamers. De kamer is voorzien van een grote dakkapel aan de achterzijde. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

#### Kelder:

De kelder bestaat uit een praktische voorkelder en een achterkelder. In de achterkelder tref je de witgoedaansluitingen en de cv-ketel, en heb je tevens toegang tot de kruipruimte.

#### Tuin en garage:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, biedt veel privacy en is volledig omsloten. Je beschikt hier over een stenen berging en een sfeervolle overkapping, waardoor je ook op koelere dagen comfortabel buiten kunt zitten. Aan zowel de voor- als achtergevel is bovendien een zonnescerm bevestigd. De uitgebouwde garage biedt ruimte aan twee voertuigen. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

#### Locatie:

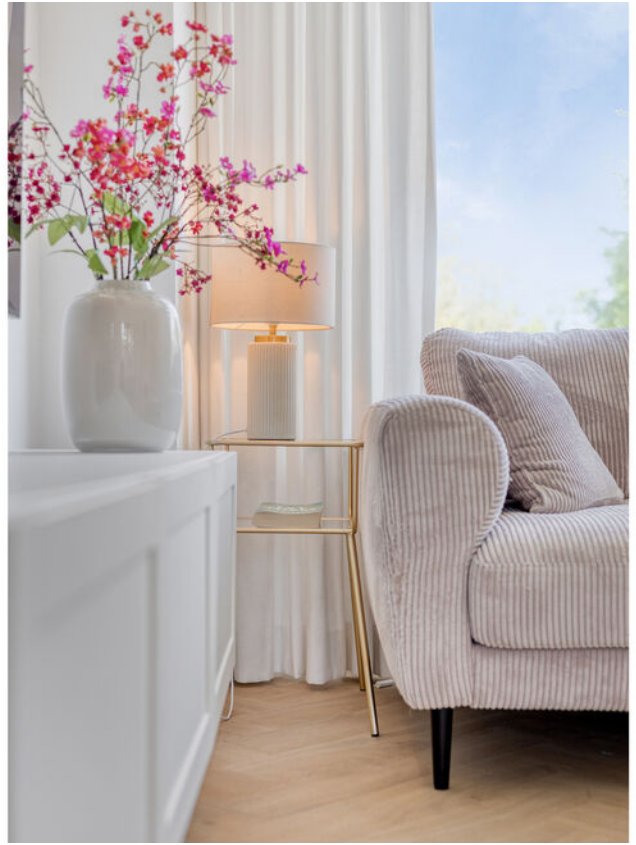
Deze woning onderscheidt zich door de ligging in een rustige straat met volop parkeergelegenheid en een uitstekende positionering ten opzichte van ziekenhuizen, de universiteit, de HAN en diverse uitvalswegen. Hierdoor woon je hier niet alleen rustig, maar ook bijzonder centraal. Ben je afhankelijk van het openbaar vervoer, dan ligt NS-station Nijmegen Goffert op circa vijf minuten loopafstand. Binnen ongeveer tien minuten fietsen bereik je zowel het stadscentrum als het centraal station, wat de locatie extra aantrekkelijk maakt. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht over een groenstrook. In de directe omgeving vind je bovendien een winkelcentrum voor de dagelijkse voorzieningen en diverse scholen. De wijk Neerbosch-Oost is de afgelopen jaren sterk in populariteit toegenomen, mede dankzij de centrale ligging en de ruime opzet van de wijk.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1965
- Woonoppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 77 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 230 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 594 m<sup>3</sup>
- 3 slaapkamers + zolderkamer
- Keuken 2021
- Toiletruimte boven 2026
- Energielabel C
- Cv-ketel 2024
- Airco
- 10 zonnepanelen
- Plafondisolatie 1e verdieping
- Glasvezel
- Tuin op noordwesten
- Vrijstaande stenen berging
- Overkapping
- Nabij ziekenhuizen en universiteit
- Nabij NS-station Goffert
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



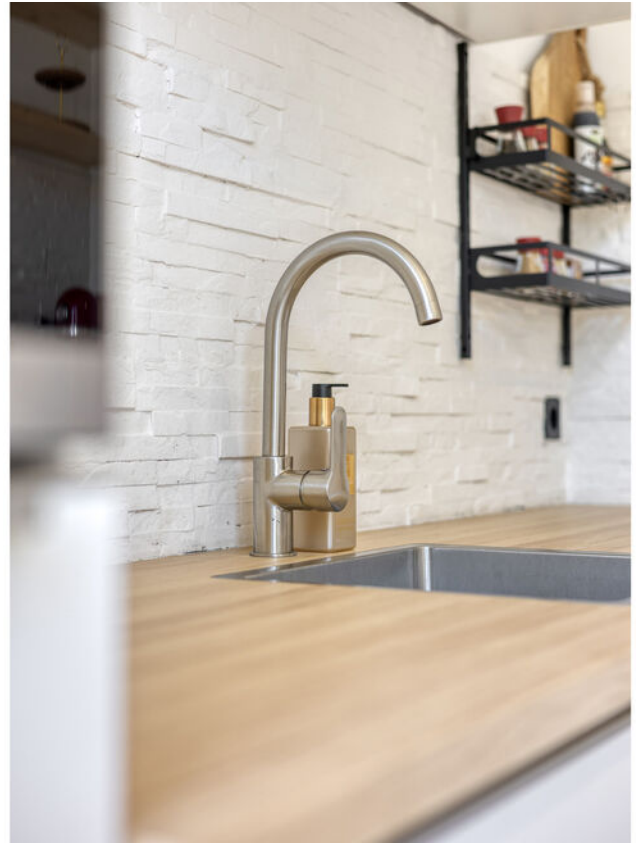










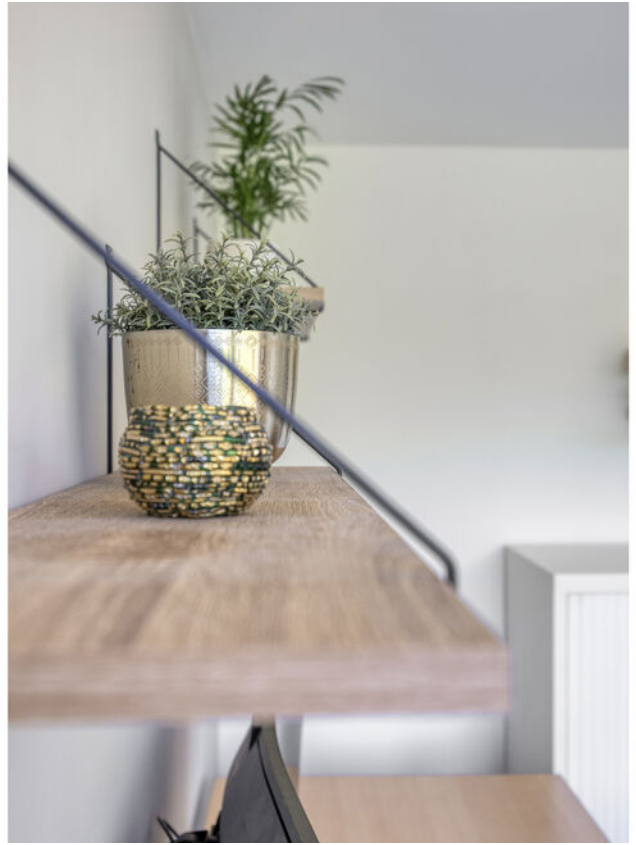




























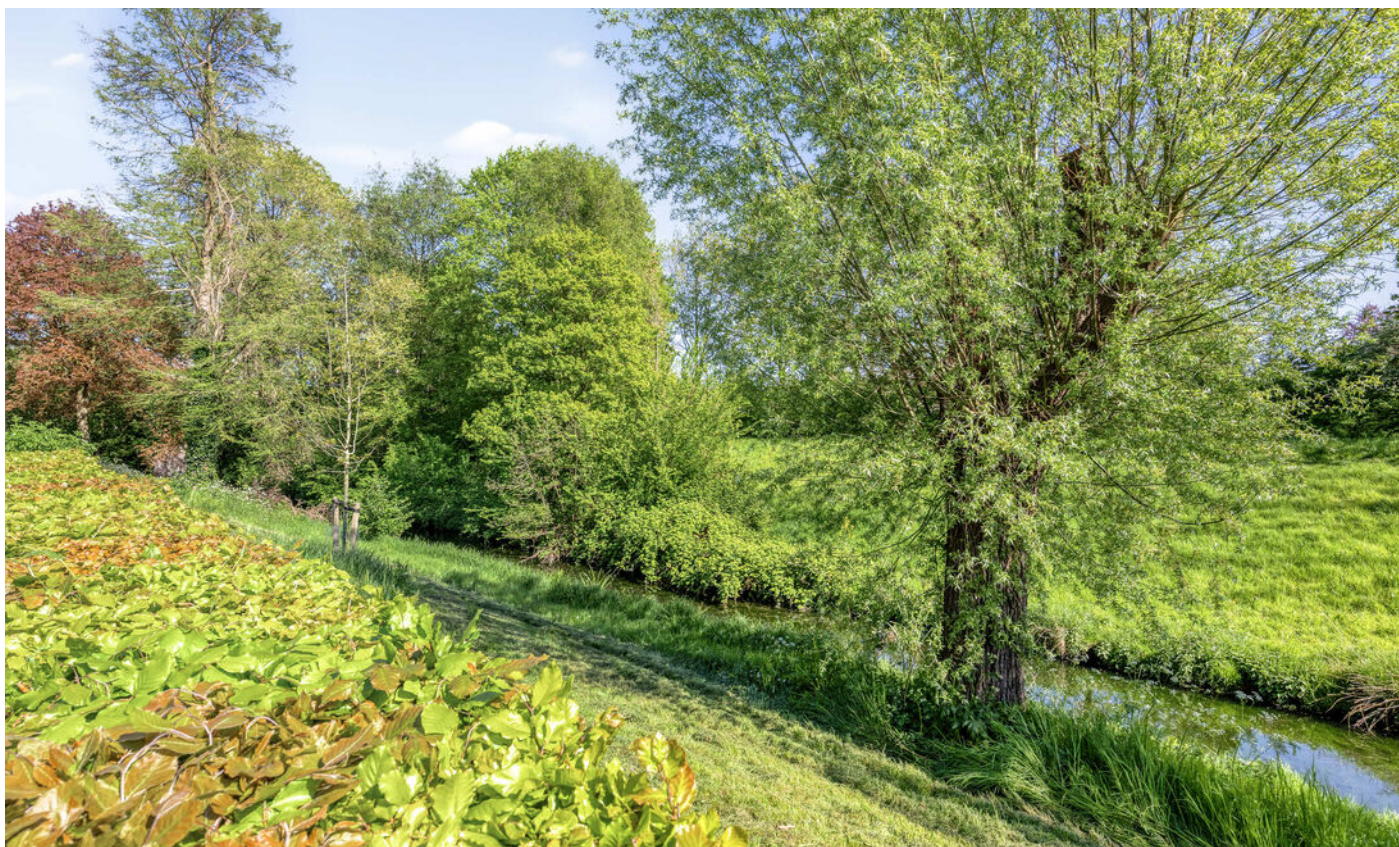












# Plattegrond



# Plattegrond



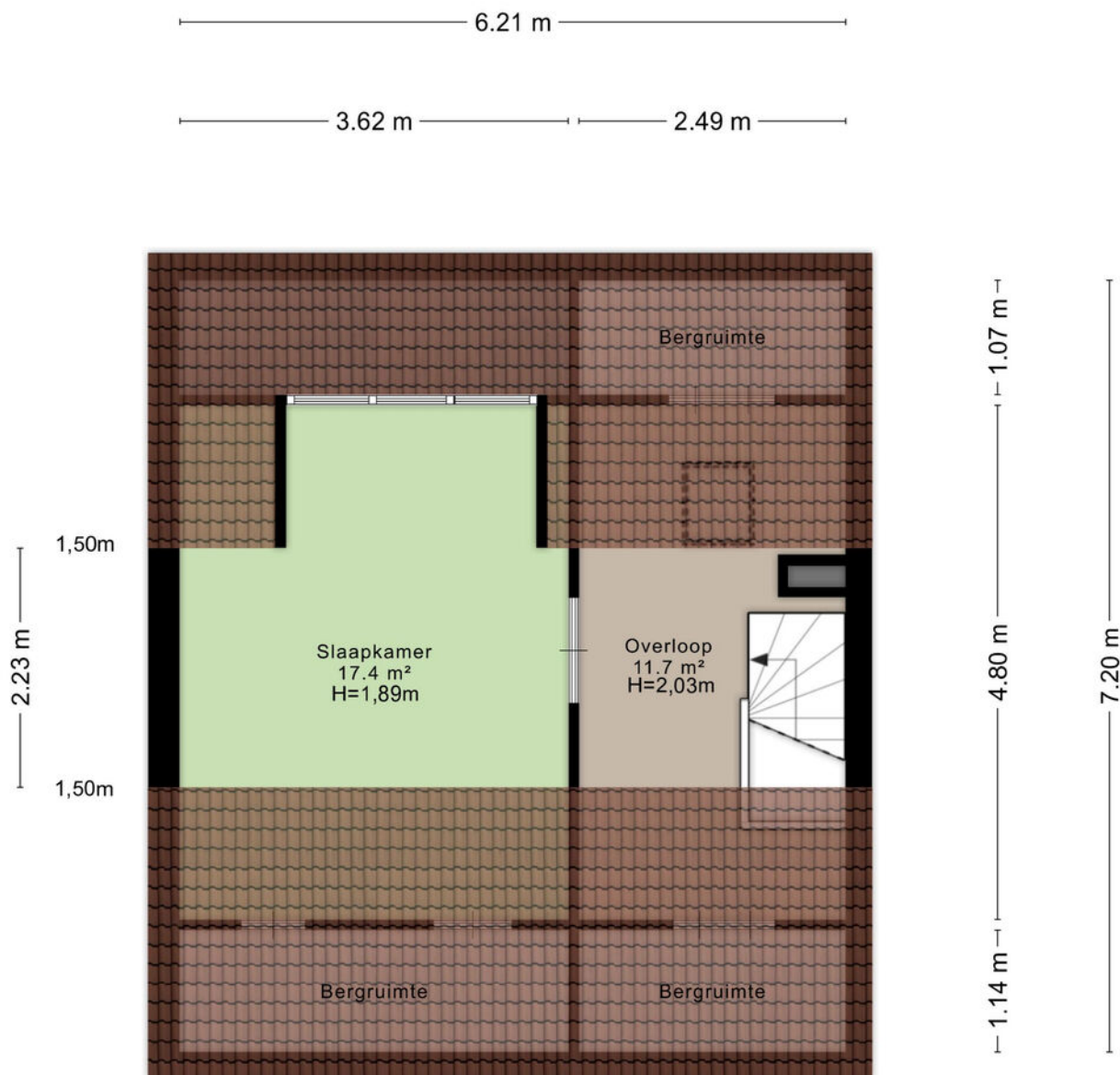
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



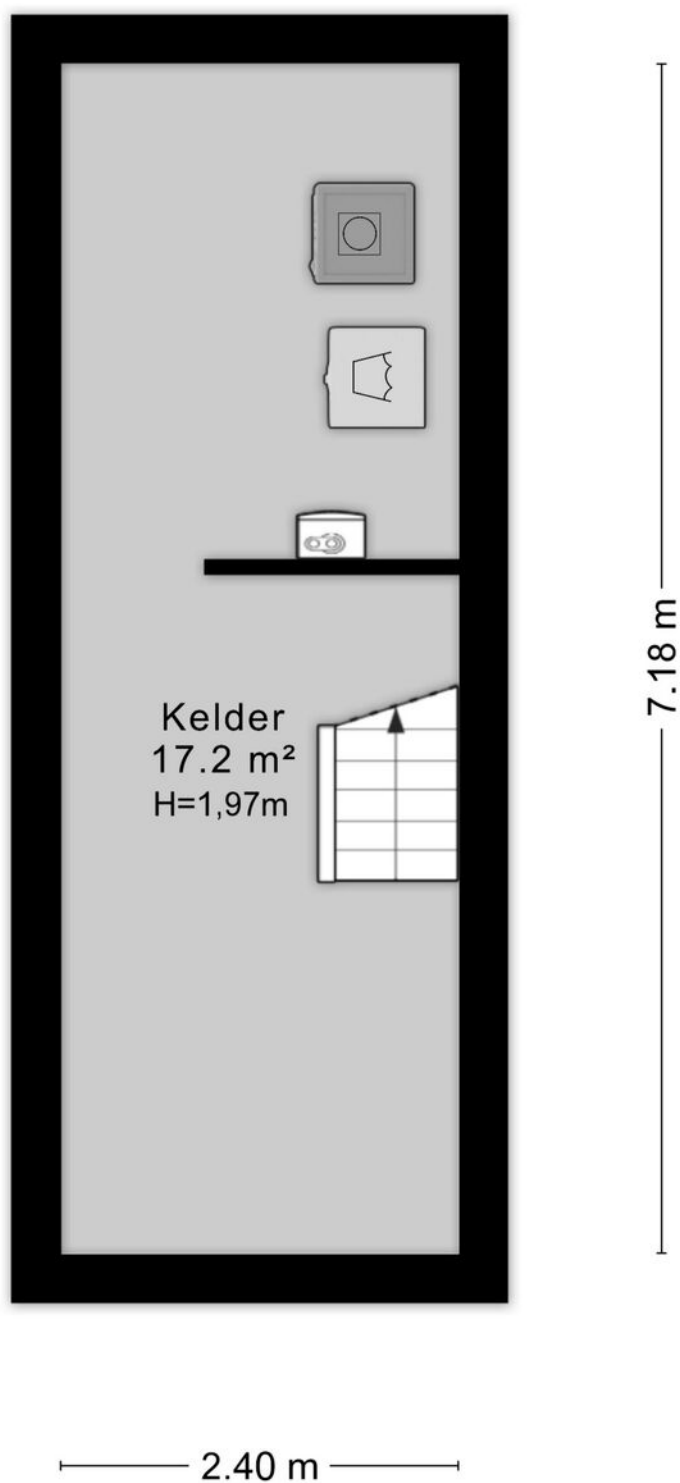
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

#### 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:

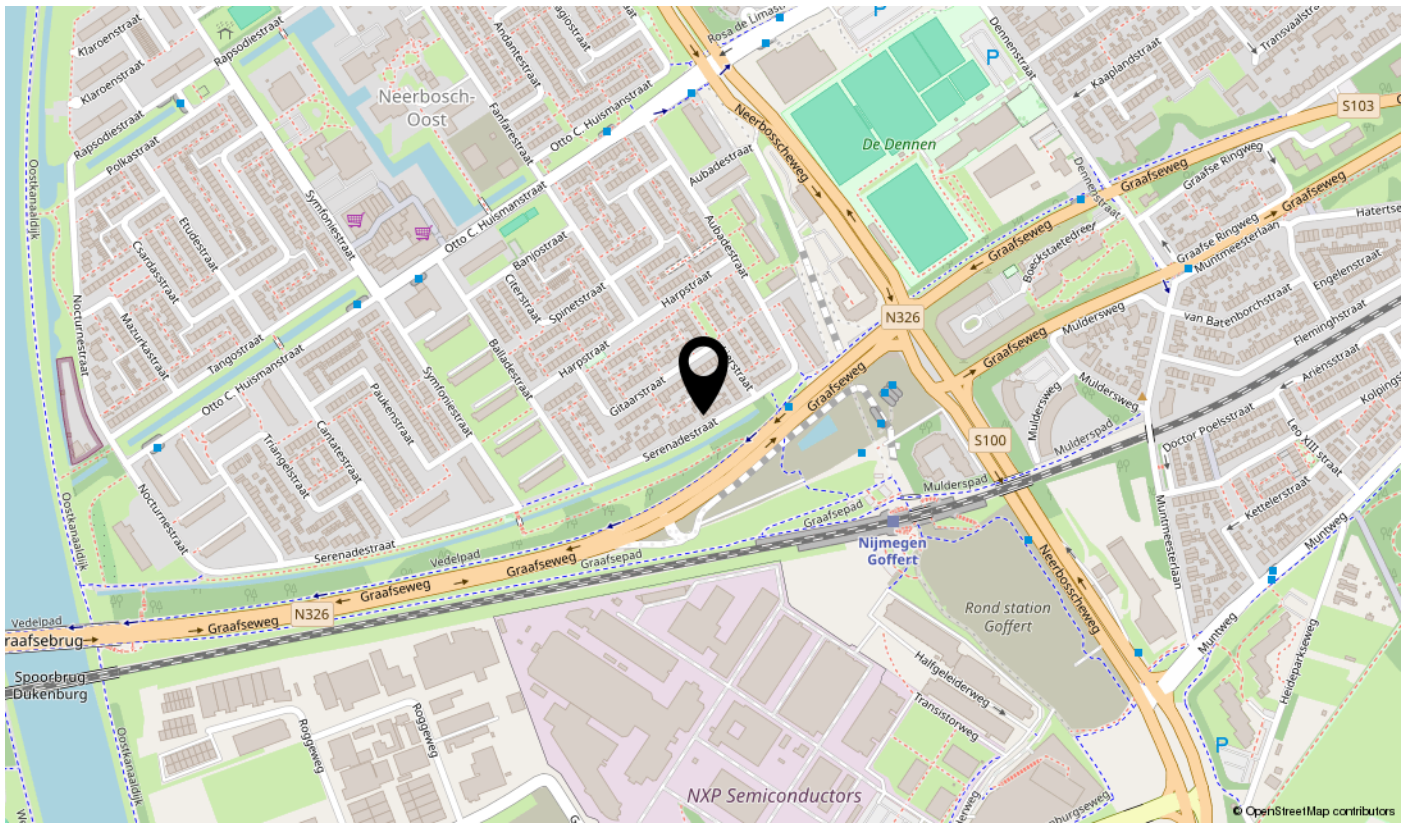
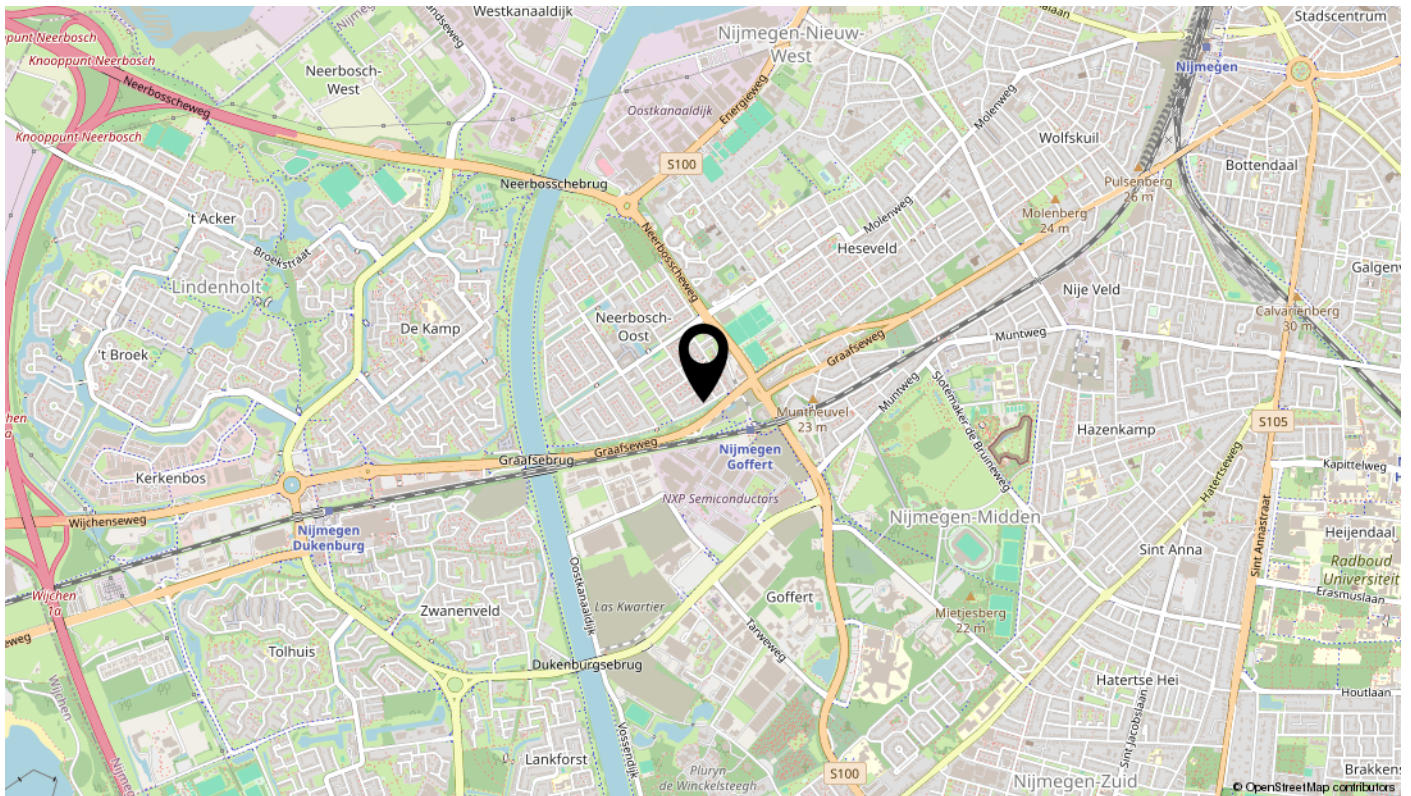
Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen 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 60 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 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.



# Locatie



# 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			
-				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
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				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
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# interesse

in deze mooie woning?



**Pulles**  
MAKELAARDIJ

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