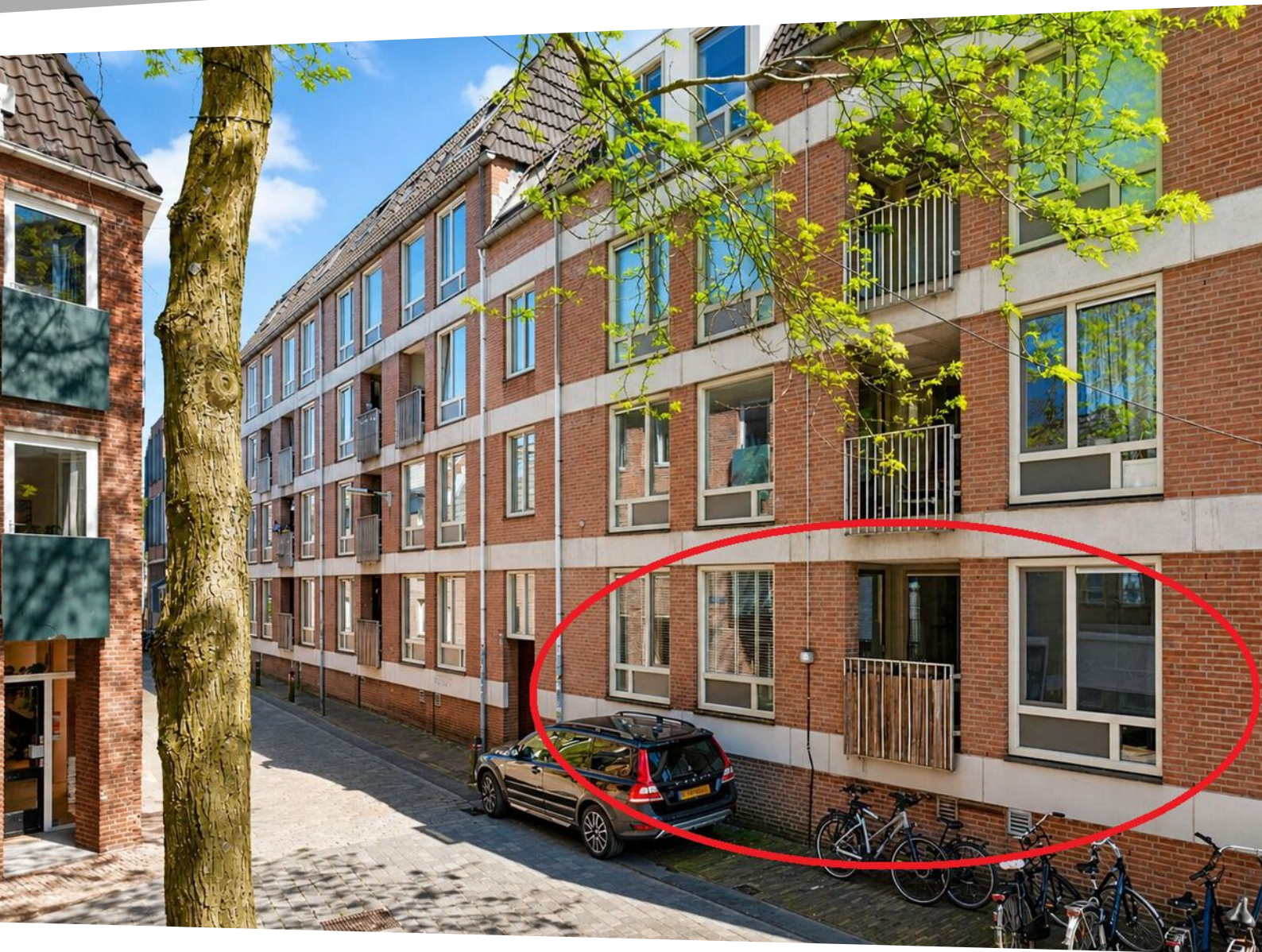


# te koop



## Ganzenheuvel 18

Nijmegen

Vraagprijs € 375.000 k.k.



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 72 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 225 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**2**

BERGING

**Ja**

BOUWJAAR

**1985**

ENERGIELABEL

**B**

LOGGIA

**Westen**

PARKEERPLAATS

**Optie tot bijkopen**



# Omschrijving

## **Droom je van wonen in het bruisende hart van Nijmegen? Grijp dan nu je kans!**

Dit sfeervolle 3-kamerappartement is gelegen op de eerste woonlaag en beschikt over energielabel B en een eigen berging. De ligging is uitstekend: het appartement bevindt zich in het oudste deel van Nijmegen, vlak bij de iconische St. Stevenstoren en het levendige plein de Ganzenheuvel. Je woont hier in het hart van de stad, met een breed aanbod aan winkels, restaurants, cafés, de Waalkade, het Valkhofpark en het NS-station op loopafstand. Optioneel bestaat de mogelijkheid tot aankoop van een parkeerplaats, gesitueerd direct achter het complex op een afgesloten terrein.

### Indeling:

#### Entree:

Het complex beschikt over een verzorgde centrale entree met een deurbellentableau, intercom en brievenbussen, alsmede een trappenhuis dat toegang biedt tot de bergingen, de achtergelegen parkeerplaats en de appartementen.

#### Appartement:

Entree, hal met cv-kast en meterkast, en toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer is ruim opgezet en biedt plaats aan zowel een eethoek als een comfortabele zithoek. Daarnaast is er toegang tot de loggia en is de ruimte voorzien van een laminaatvloer. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Via de gang, voorzien van twee inbouwkasten, heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met closet en fonteintje. De slaapkamers zijn beide voorzien van tapijt, waarbij de grootste slaapkamer eveneens toegang biedt tot de loggia. De badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, witgoedaansluiting en een designradiator.

#### Buiten:

Het appartement beschikt over een op het westen gelegen loggia met een bescheiden doorkijk naar een gezellig pleintje met horeca. De loggia is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de grote slaapkamer toegankelijk.

#### Berging en parkeren:

In de onderbouw (-1) beschik je over een privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Daarnaast is er de mogelijkheid om een parkeerplaats bij te kopen, direct aan de achterzijde van het complex, zodat je verzekerd bent van een vaste parkeerplek. De toegang tot de parkeerplaatsen is beveiligd met een roldeur.

#### Locatie:

Het appartement ligt midden in het bruisende centrum van Nijmegen, met winkels, gezellige restaurants en sfeervolle terrassen letterlijk om de hoek. De Waalkade, het Valkhofpark, het Kronenburgerpark, het busstation en het NS-station liggen op korte loopafstand. Je woont hier op een toplocatie in een levendig en dynamisch deel van de stad. De oudste en meest karakteristieke winkelstraat van Nijmegen, Lange Hezelstraat, ligt letterlijk aan je voeten. Ook de Waalkade en de creatieve hotspot de Honigfabriek zijn binnen enkele minuten lopen bereikbaar. Daarnaast zijn de Radboud Universiteit, ziekenhuizen en diverse uitvalswegen eenvoudig en snel te bereiken.

#### Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 72 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 225 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1985
- 2 slaapkamers
- Loggia westen
- Energielabel B
- Kunststof kozijnen
- HR-glas
- Cv-ketel 2015
- Mechanische ventilatie
- Berging
- Actieve VvE
- VvE-bijdrage (appartement, berging en water) € 163,86 per maand
- Hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station en uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles
- Optioneel te koop: parkeerplaats

#### Opkoopbescherming:

Koper verklaart zich op de hoogte van de regels betreffende de opkoopbescherming van de Gemeente Nijmegen. Koper zal verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor eventuele gevolgen die voortkomen uit een beperking van het voorgenomen gebruik op grond van de opkoopbescherming.

#### 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 40 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 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.

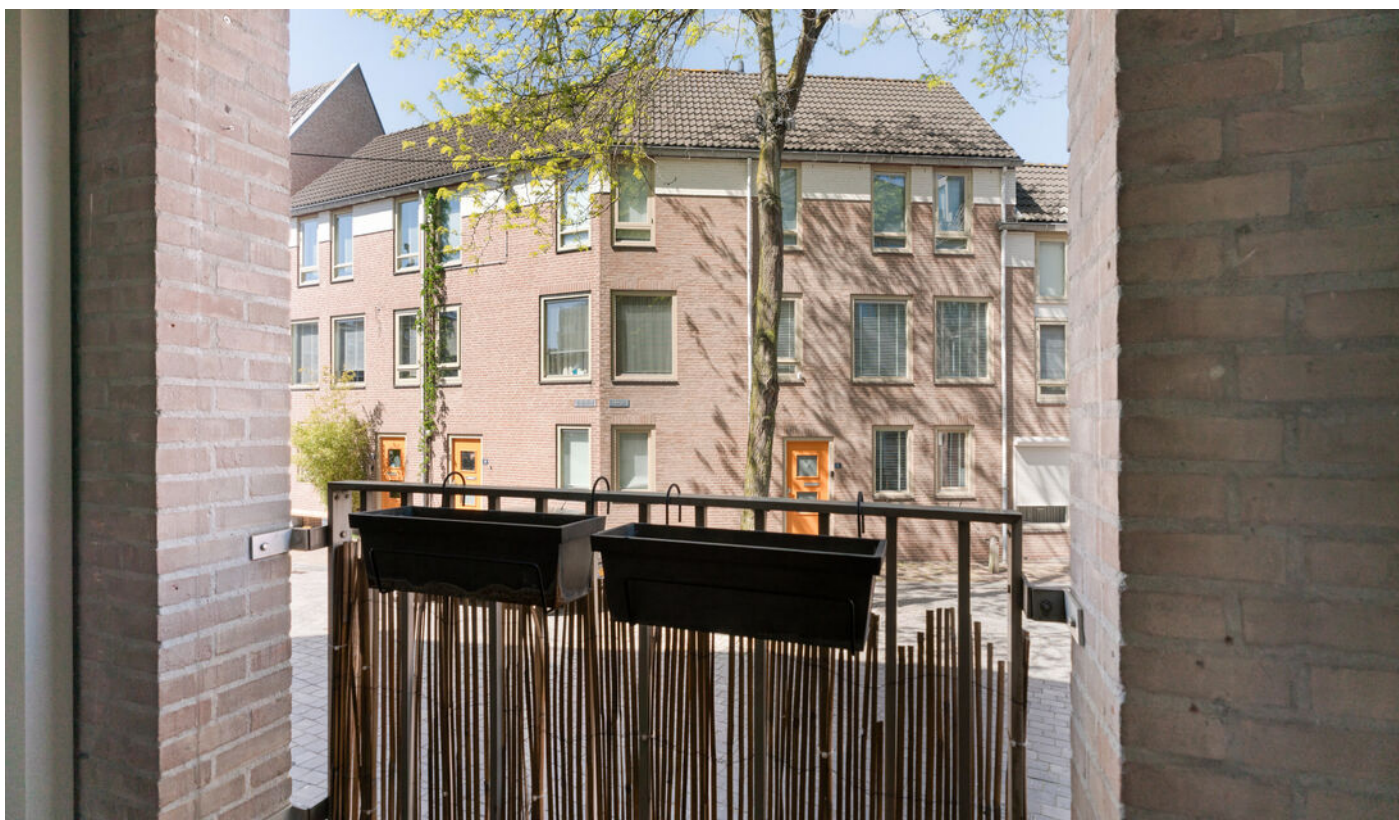
#### Niet bewoners clausule:

Het is koper bekend dat de verkoper niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de op te maken koopovereenkomst, artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.





















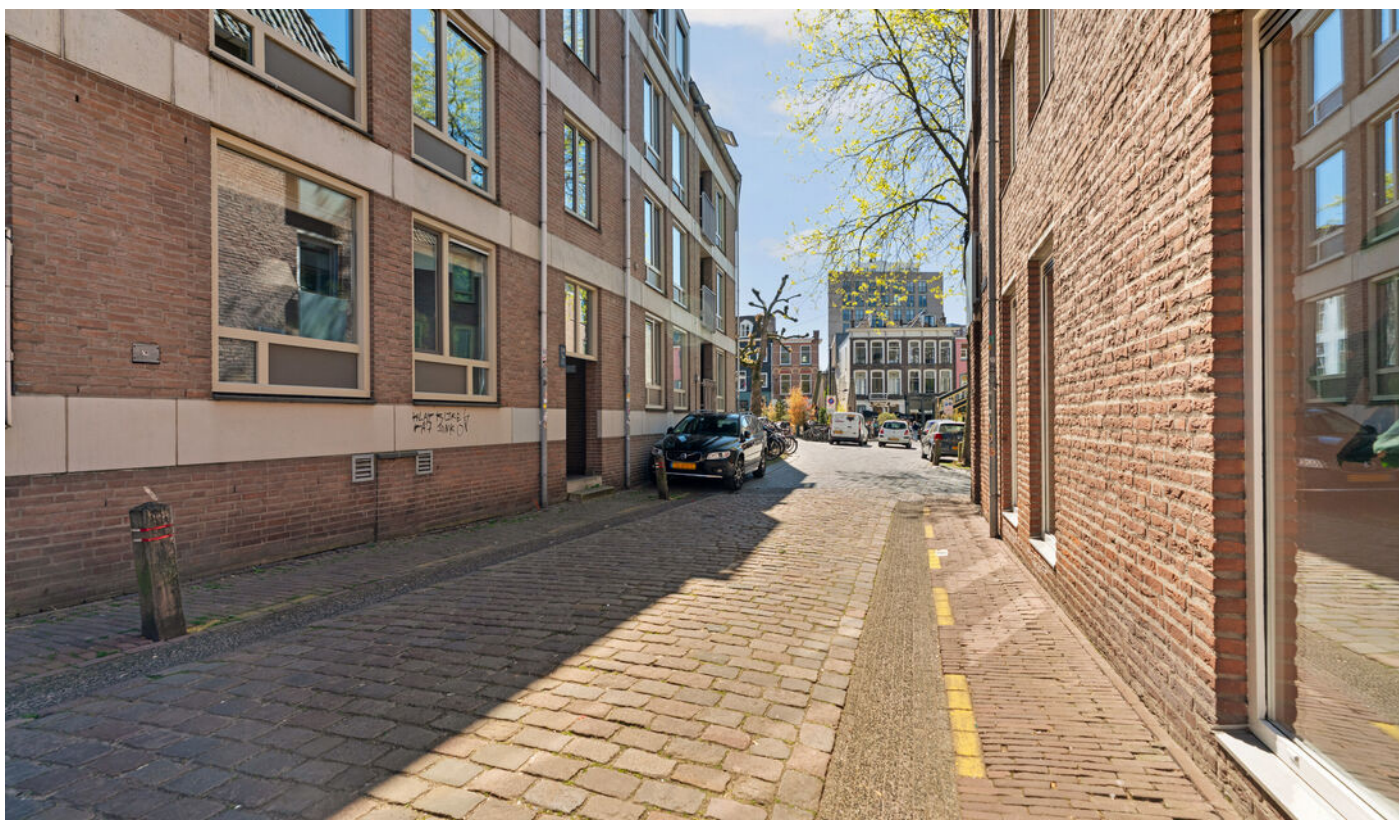
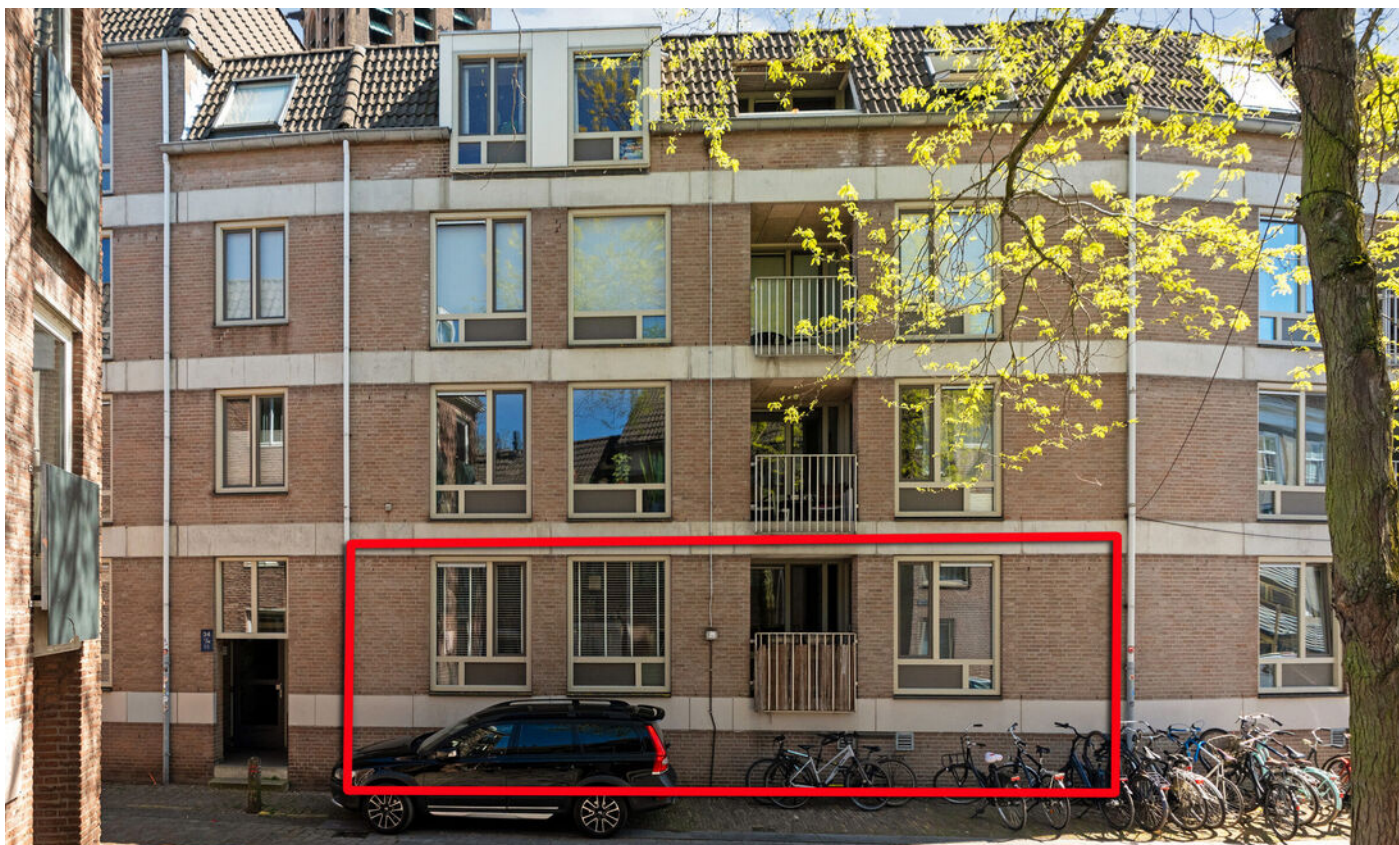




















# Plattegrond

Ganzenheuvel 18 Nijmegen  
Eerste verdieping



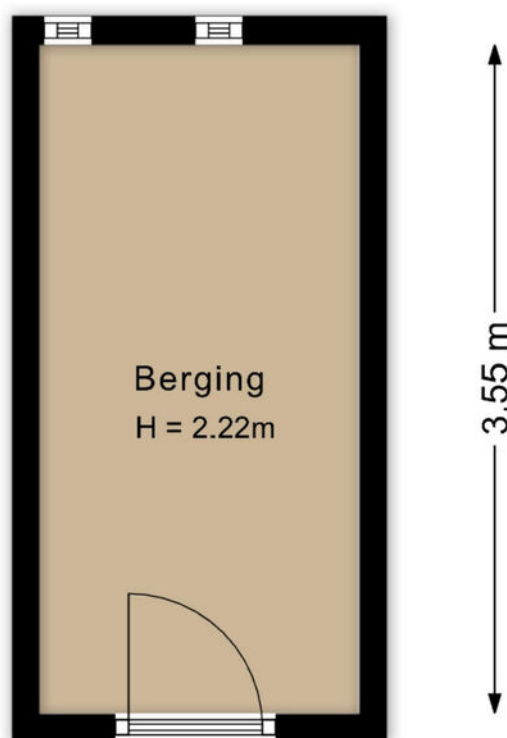
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ganzenheuvel 18 Nijmegen  
Berging

← 1.69 m →



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

# 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
-				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

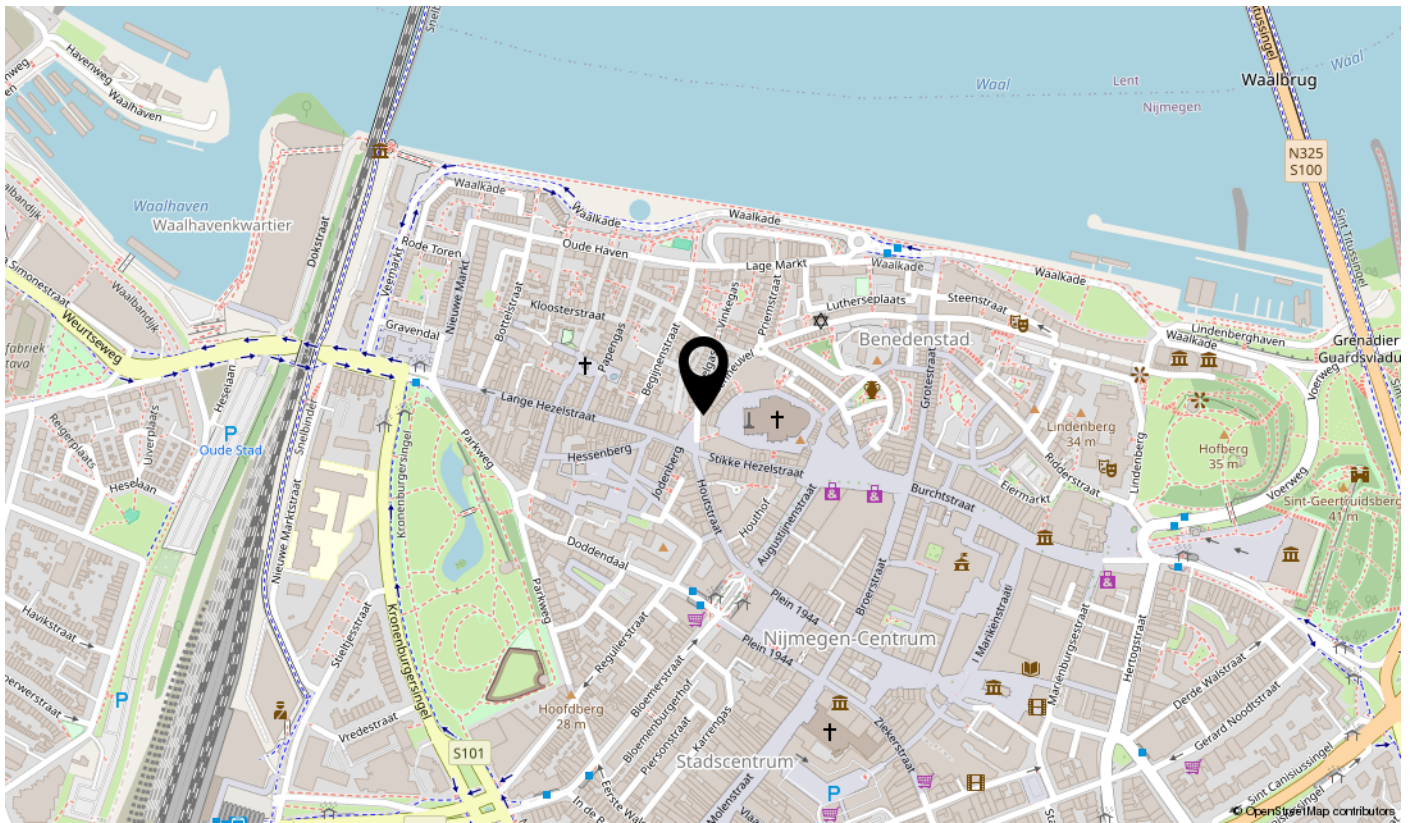
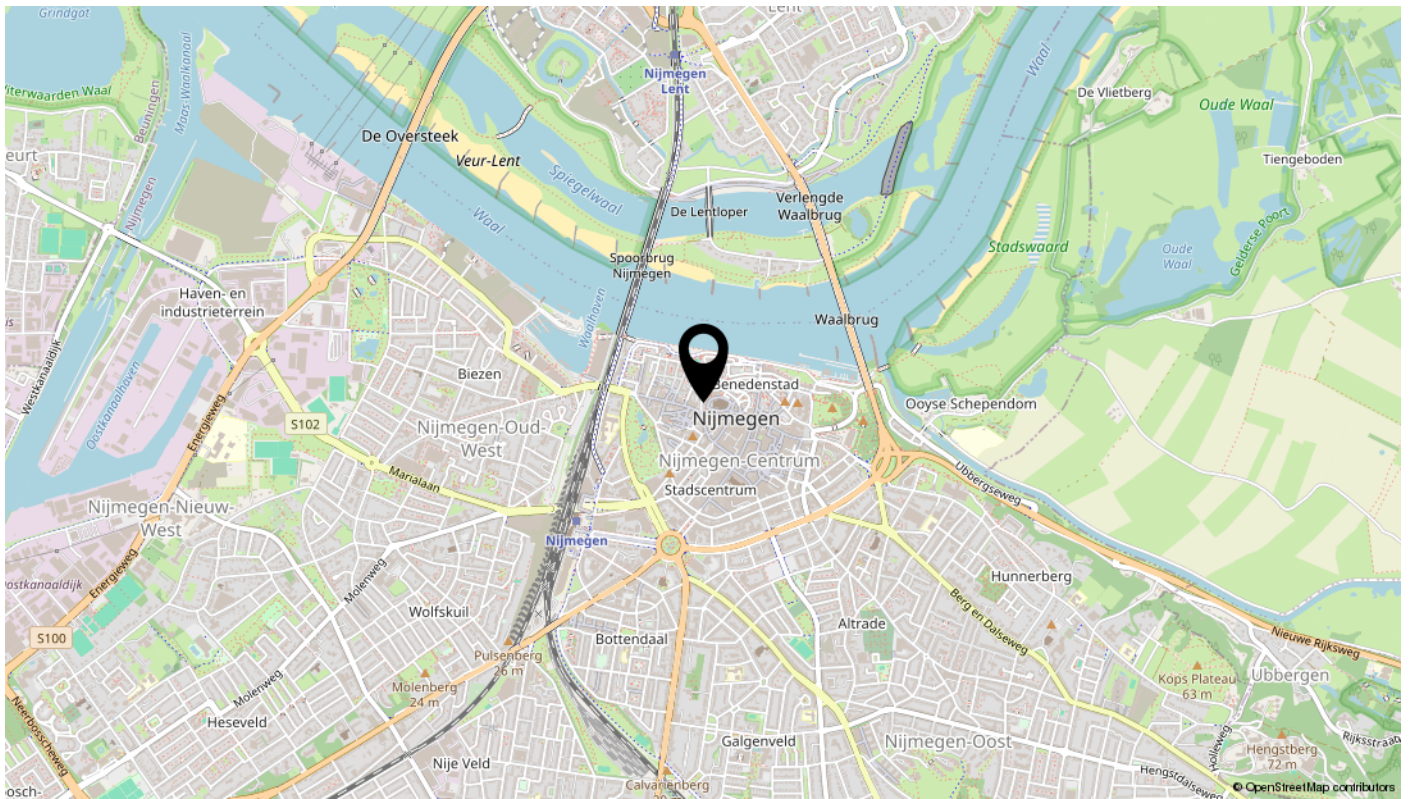
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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				



# Locatie



# interesse

in dit mooie appartement?



**Pulles**  
MAKELAARDIJ