

Nijmegen

TREUBSTRAAT 96



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAKTE
84 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
356 M³



PERCELOPPERVLAKTE
245 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Op een fijne woonlocatie in Nijmegen, op steenworp afstand van winkelcentrum Hatert, staat deze verrassend ruime en eigentijds afgewerkte hoekwoning met een fraai aangelegde achtertuin, royale overkapping en vrijstaande berging. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een royale tweede verdieping met diverse mogelijkheden, zoals het realiseren van een extra slaapkamer. Dankzij de verzorgde afwerking, het aangename wooncomfort en de sfeervolle tuin is dit een ideale gezinswoning op een centrale locatie nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

NIJMEGEN & OMGEVING

De woning is centraal gelegen in de Nijmeegse woonwijk Hatert, nabij een winkelcentrum met alle dagelijkse voorzieningen. Dankzij de goede uitvalswegen zijn de A73 richting Arnhem en Venlo en het centrum van Nijmegen eenvoudig bereikbaar. Daarnaast liggen het natuurgebied de Hatertse Vennen en recreatiegebied de Berendonck op korte afstand.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven/magnetron.
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas (met uitzondering van het dakraam en het kiepraam in de keuken).
- De vijfervissen en vijfverbenodigdheden gaan mee met verkoper.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
9 m²





BEGANE GROND

De doorzonwoonkamer is sfeervol afgewerkt en biedt ruimte voor een gezellige zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met eetgedeelte. De keuken is voorzien van een moderne opstelling met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte.







EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop zijn twee slaapkamers, de wasruimte en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval. De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche, ligbad met whirlpoolfunctie, wastafelmeubel en toilet. De wasruimte is deels betegeld en voorzien van witgoedaansluitingen.



TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de royale tweede verdieping bereikbaar. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling en extra bergruimte.



TUIN

De achtertuin is fraai en sfeervol aangelegd met veel groen, meerdere terrassen, een vijverpartij en een royale overkapping waar heerlijk van het buitenleven genoten kan worden. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging en een praktische achterom. Dankzij de beschutte ligging biedt de tuin veel privacy.

BEGANE GROND



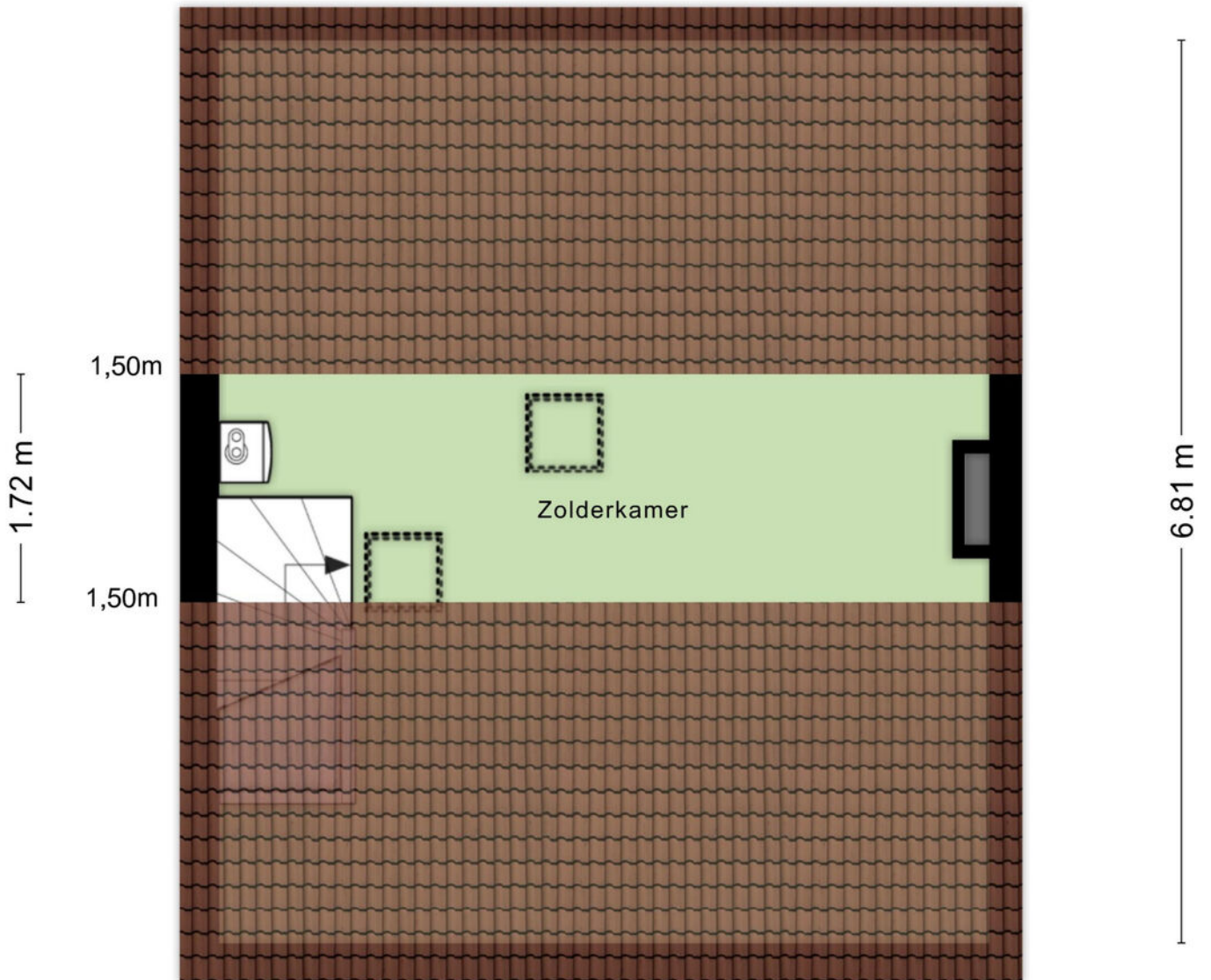
EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING

5.81 m

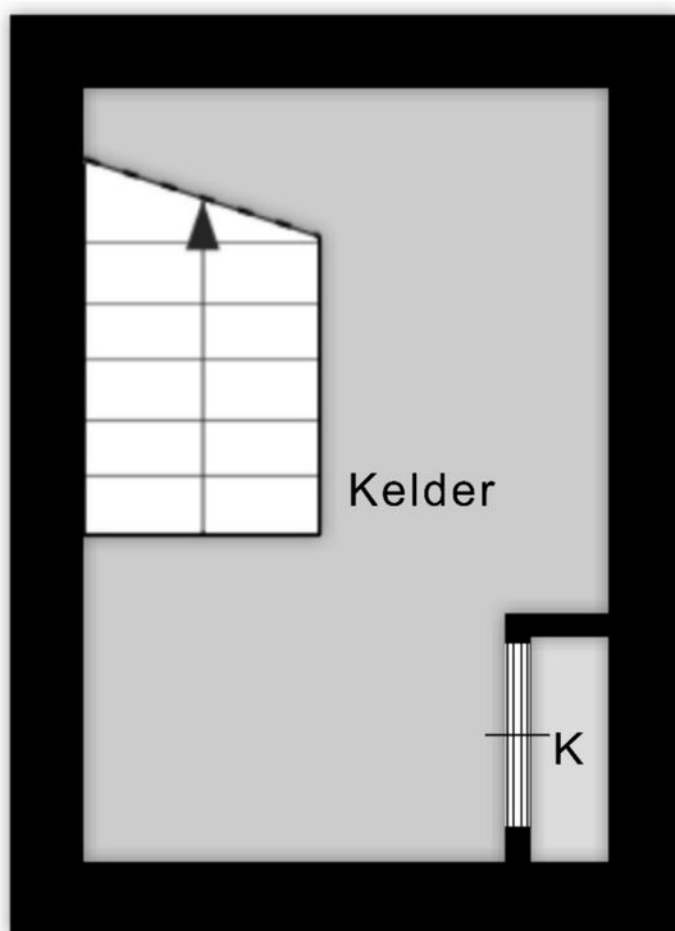


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER

2.10 m

3.10 m

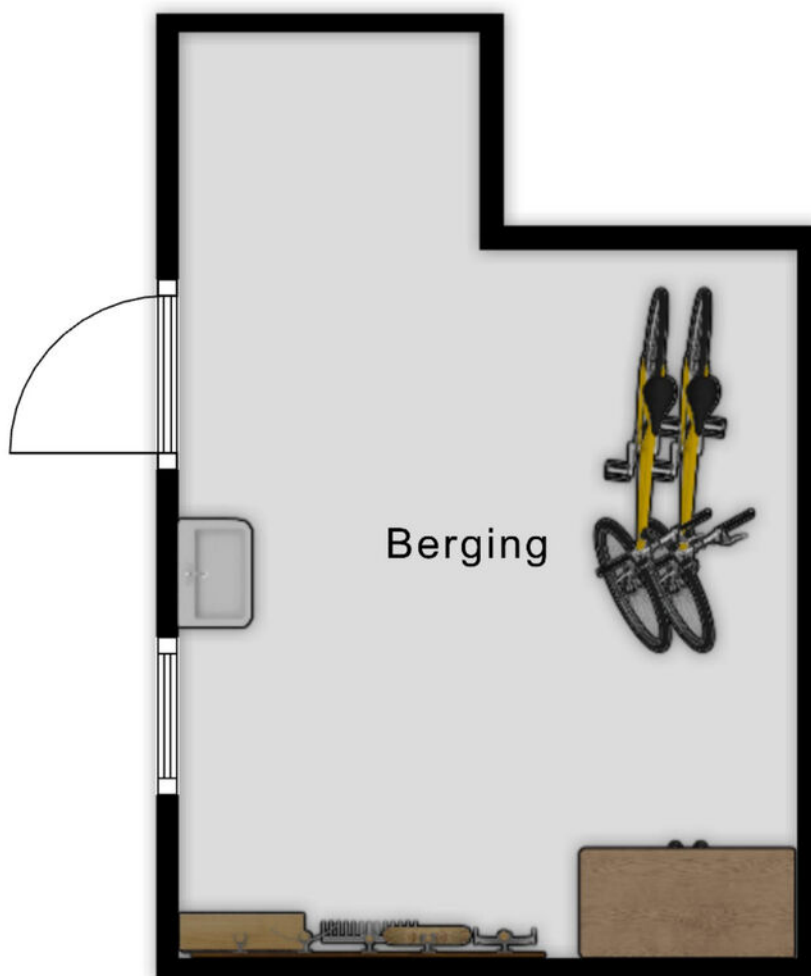


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGING

— 1.27 m — — 1.24 m —

3.93 m



0.82 m
3.01 m

2.62 m

PLATTEGROND

3.04 m

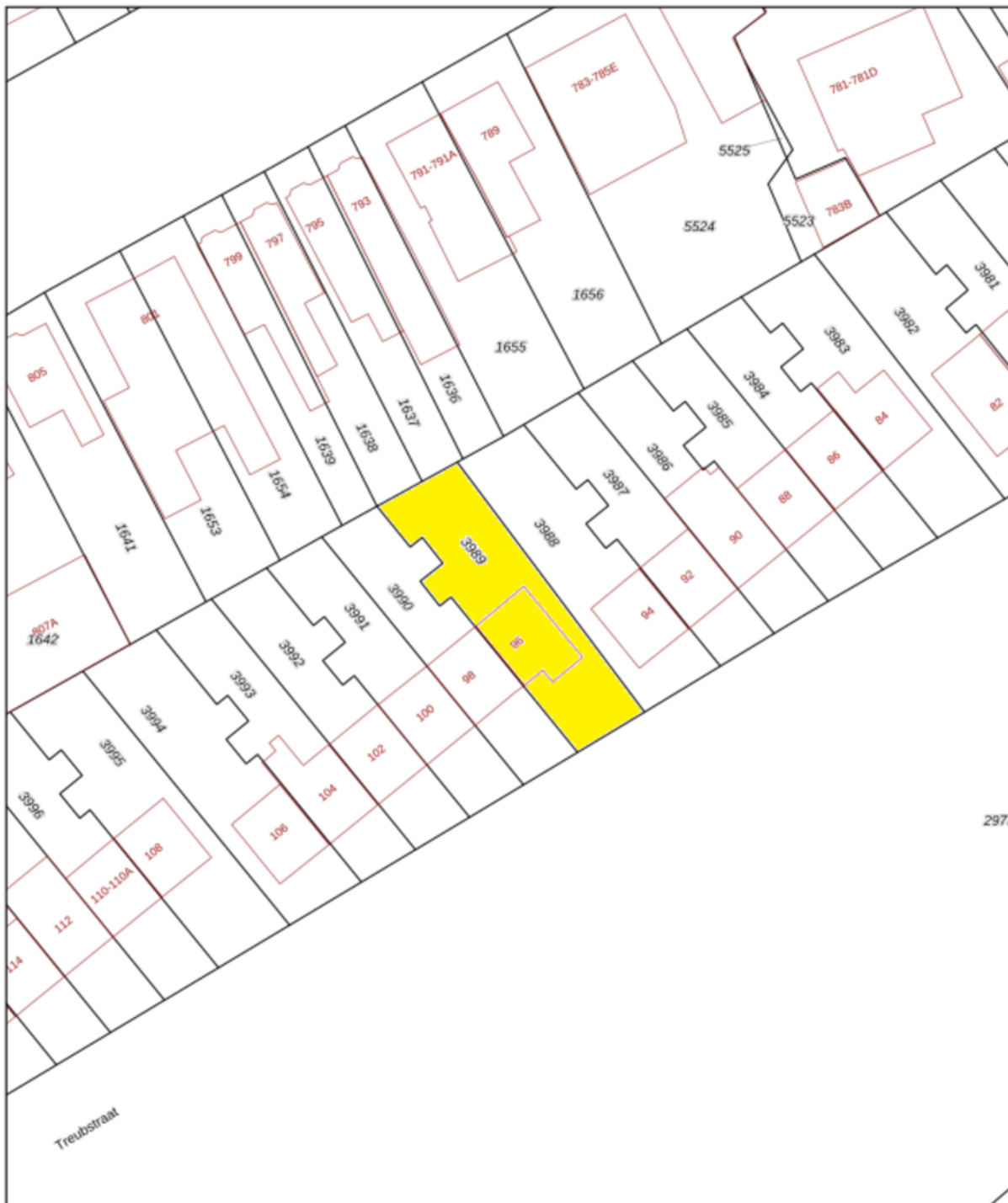



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihher www.zihher.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3989</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Buitenverlichting	x		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten		x	
Zonneschermbesluiting		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Palmbomen, tropische planten en kerstboom voortuin. Vissen en filters.		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Treubstraat 96?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

