

GERARD NOODTSTRAAT 33
NIJMEGEN



Woonoppervlakte	: 84 m ²
Perceeloppervlakte	: 0 m ²
Inhoud	: 277 m ³
Bouwjaar	: 1995
Vraagprijs	: € 485.000 k.k.



Modern en instapklaar hoekappartement met eigen parkeerplaats aan de rand van het bruisende centrum van Nijmegen.

Op een uitstekende locatie, direct aan de rand van het gezellige centrum van Nijmegen, bevindt zich dit stijlvolle en verrassend ruime hoekappartement. Gelegen op de vierde verdieping van een verzorgd appartementencomplex, combineert deze woning een lichte en comfortabele woonomgeving met alle voordelen van wonen in de stad. Het appartement beschikt over een royaal balkon, een eigen berging in de onderbouw én een privéparkeerplaats op het afgesloten parkeerdek.

Wat deze woning nog meer extra aantrekkelijk maakt, is dat het appartement in 2017 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij zijn de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd en uitgevoerd in een luxe en eigentijdse stijl. Bovendien zijn alle wanden én plafonds strak gestuct, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Hierdoor is het appartement zonder noemenswaardige werkzaamheden direct te betrekken.

De ligging is ideaal: op loopafstand van winkels, gezellige restaurants, bioscopen, openbaar vervoer en het historische stadspark Het Valkhof. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de levendigheid van de binnenstad én het comfort

van een rustige woonomgeving. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen. Voor ontspanning en recreatie bevinden het natuurgebied van de Ooijpolder en de Waalstrandjes zich op korte loopafstand.

Indeling

Begane grond:

Verzorgde entree aan de zijkant van het complex met toegang tot de lift en het trappenhuis.

Vierde verdieping:

Entree, hal met luxe afgewerkt toilet voorzien van fonteintje, meterkast en praktische bergkast met cv-opstelling. De luxe badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers van circa 18 m² en 10 m². De lichte woonkamer vormt samen met de moderne open keuken een aantrekkelijke leefruimte. De keuken beschikt over een verlaagd plafond met ingebouwde spotjes, diverse inbouwapparatuur en een gezellige, ruime bar waar comfortabel aan gezeten kan worden. Dankzij de grote raampartijen profiteert je van veel natuurlijke lichtinval. Via de schuifpui bereik je het royale balkon.



Bijzonderheden

- Bouwjaar 1996;
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2017;
- Luxe keuken, badkamer en toilet;
- Strak gestucte wanden en plafonds;
- Het appartement is eenvoudig bereikbaar met zowel de lift als de trap;
- Ruim en licht hoekappartement op de vierde verdieping;
- Twee slaapkamers, waarvan 1 zeer ruim te noemen is;
- Royaal balkon aan de achterzijde;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Privéparkeerplaats op het parkeerdek;
- Parkeerdek bereikbaar via autolift;
- Nefit cv-combiketel (2014);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie;
- Actieve en professioneel beheerde VvE;
- Servicekosten € 277,- per maand;
- Uitstekende ligging aan de rand van het centrum met alle voorzieningen op loopafstand;
- Aanvaarding in overleg;

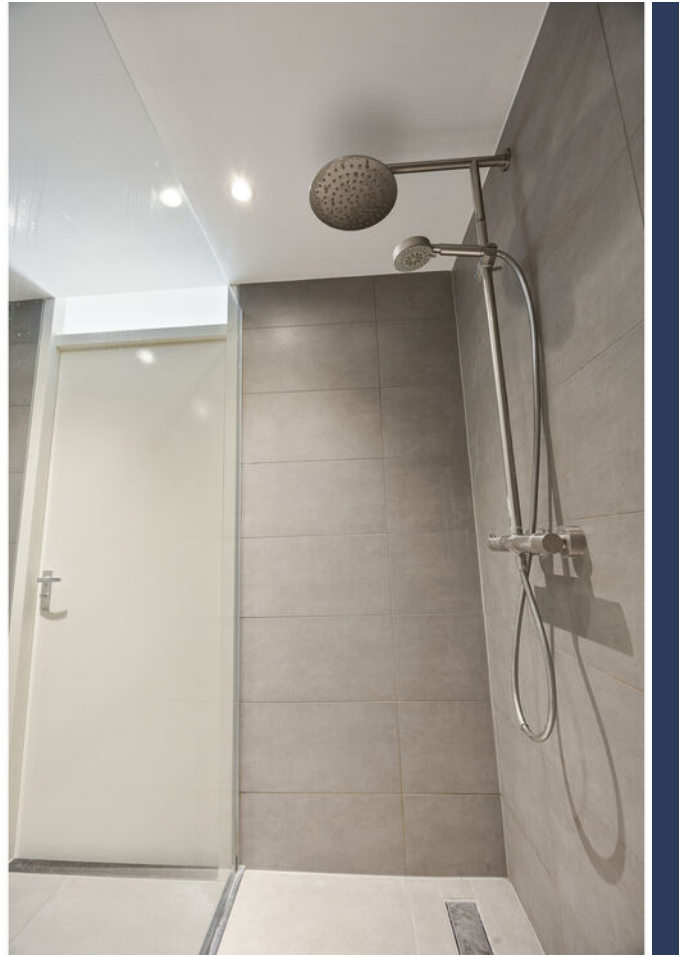




Gerard Noodtstraat 33, Nijmegen







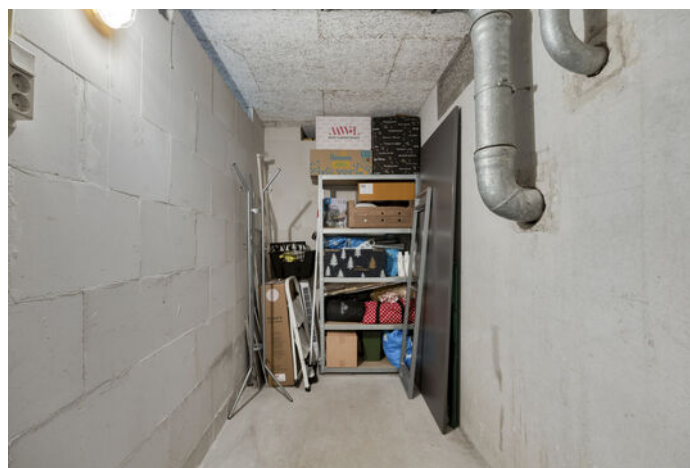
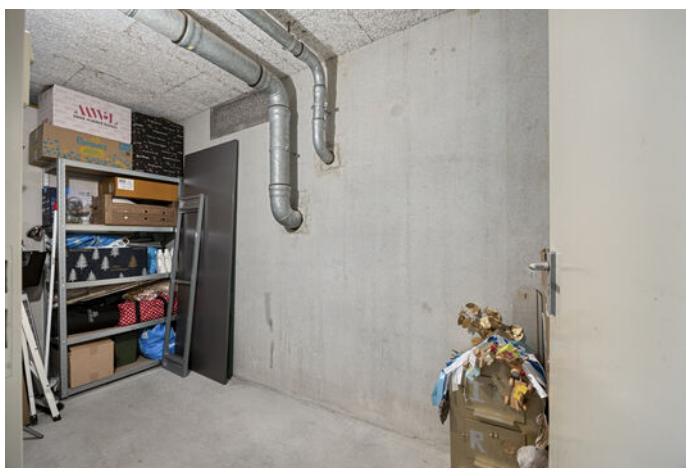


Gerard Noodtstraat 33, Nijmegen





Gerard Noodtstraat 33, Nijmegen

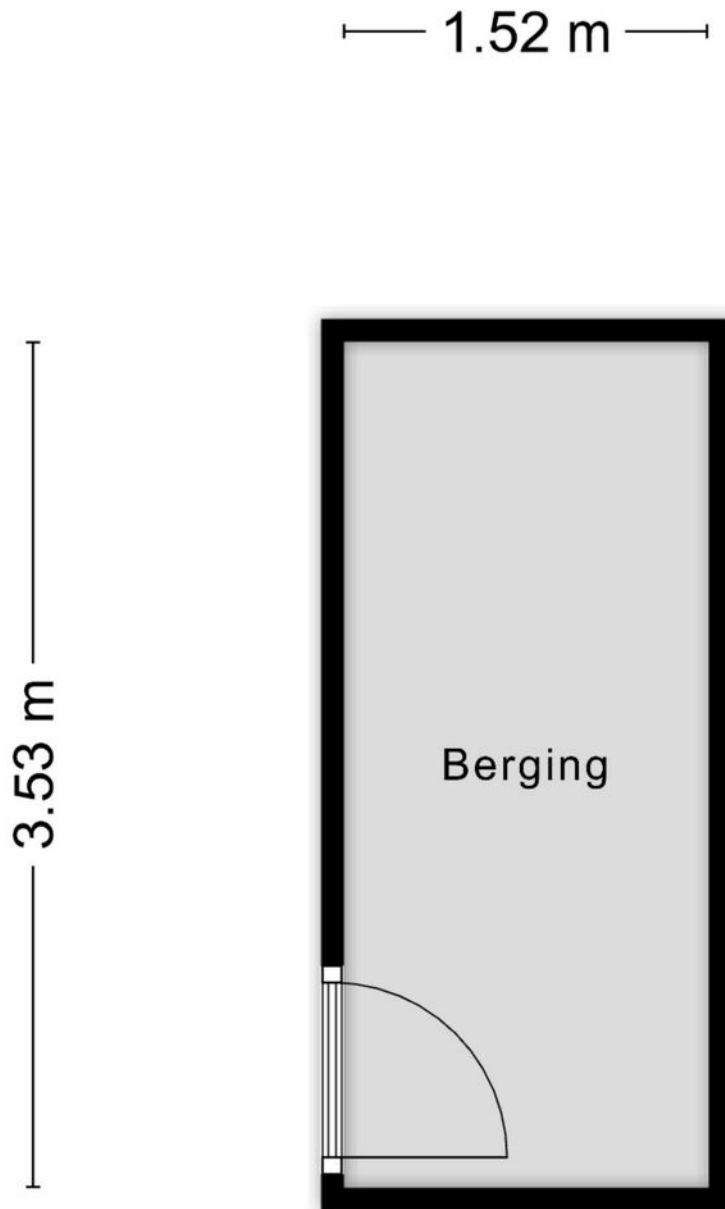




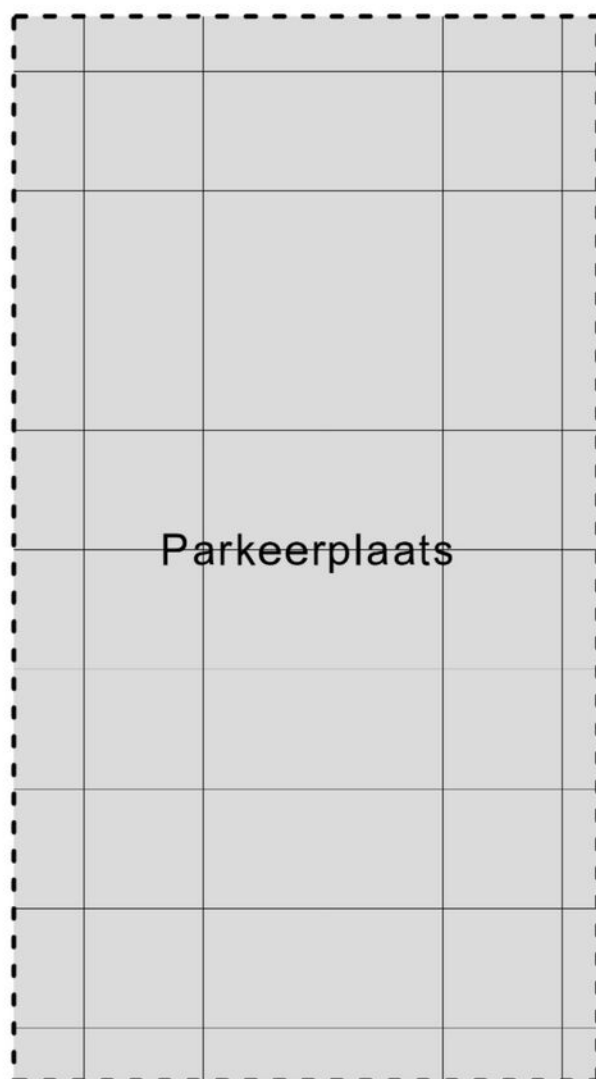
Gerard Noodtstraat 33, Nijmegen



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



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



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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			X
- Legplanken in Cv Ruimte			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- Volledige interieur			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken / Stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Designradiator	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- CV-installatie

X

Tuin - Bebouwing

Bamboe Balkonscherm

X

lounge Pallets + Kussens

X

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars



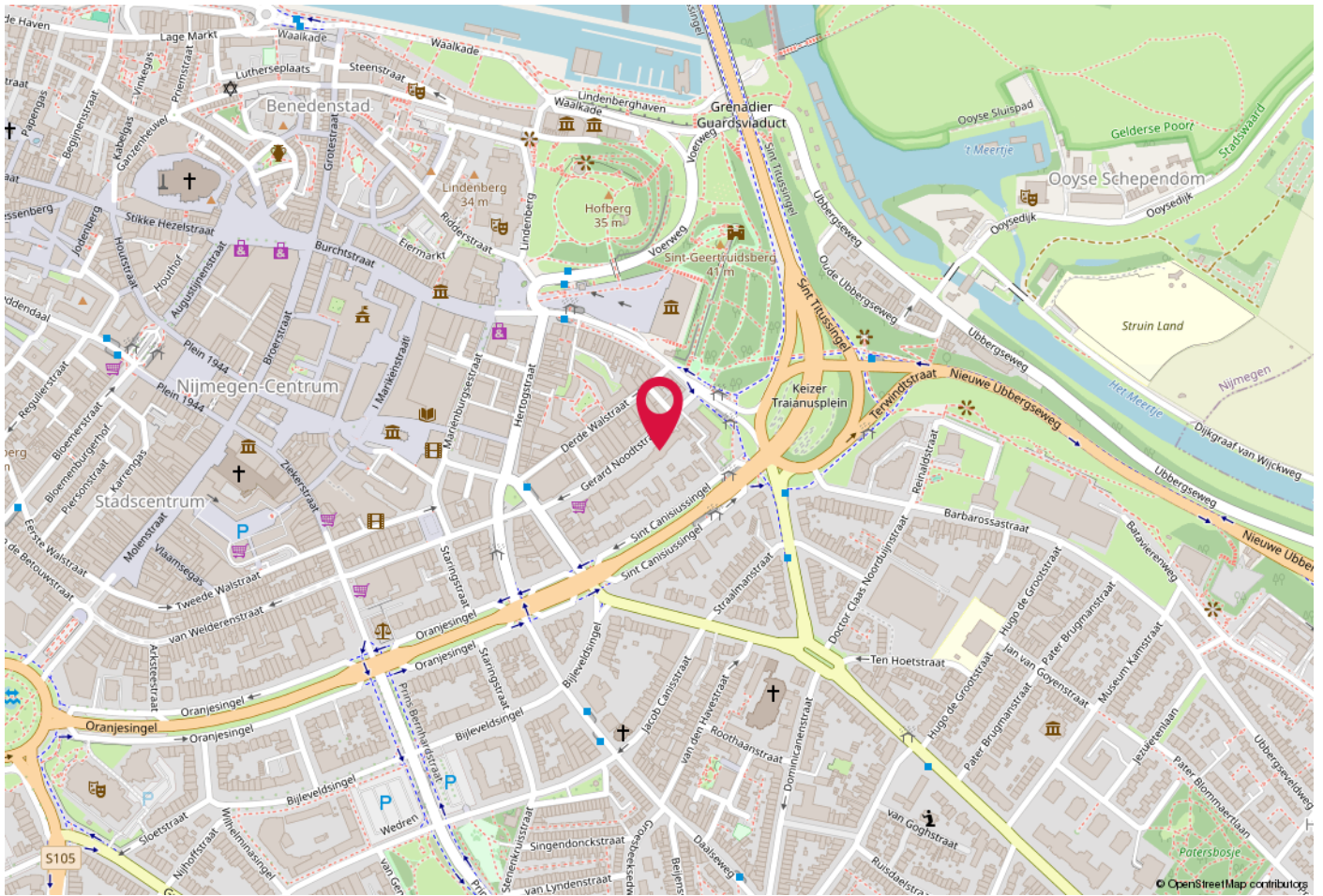
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5806</p>	
---	---	--

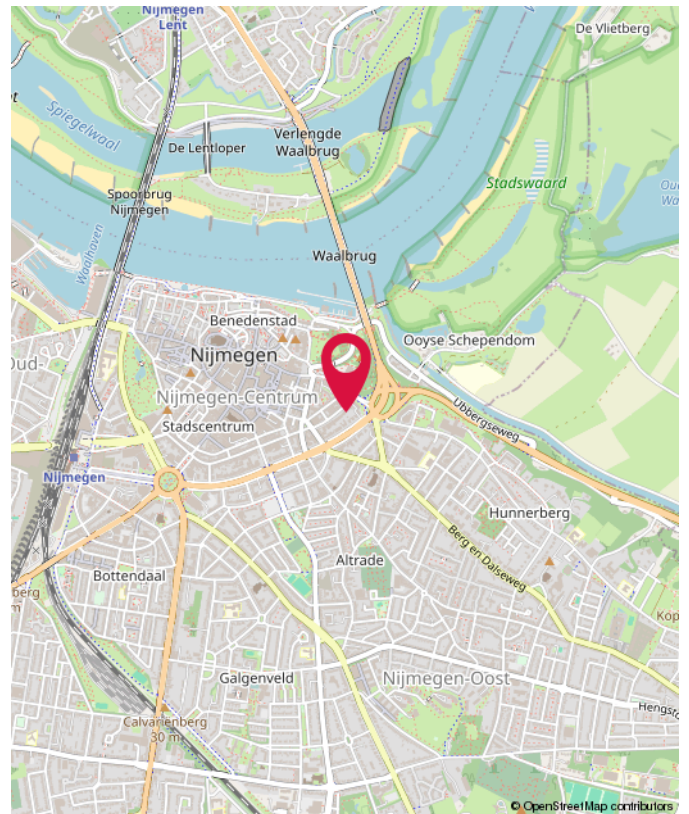
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Gerard Noodtstraat 33, Nijmegen

Vrijblijvende aanbieding

Deze verkoopbrochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Ondanks dat de gegevens veelal afkomstig zijn van de verkoper, de gemeente of het kadaster, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor kunnen hieromtrent enige garantie verstrekken of eventuele aansprakelijkheid aanvaarden. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkopende makelaar 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 betekent dan ook niet dat er direct een koopovereenkomst tot stand komt.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, aanvaarding en eventuele verdere voorwaarden.

Onderzoeksplicht koper

Het Burgelijke Wetboek vermeldt, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, maar ook dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom is het aan te bevelen, ongeacht de staat van onroerende zaak, een eigen (bouw)deskundige verdere vrijblijvende informatie te vragen. In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkopende makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen hiervan voor risico van de koper is".

NEN-normen

Deze 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 de woning met veel zorg wordt opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteren 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.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Bouwkundige risico's

Indien woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Ouderdom

Ook bij oudere woningen kan er sprake zijn van bouwkundige risico's omdat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. In die gevallen kan een ouderdomsclausule worden oopgenomen.

Vrijwaringsclausule asbest

Ondanks dat verkoper aangeeft er niet mee bekend te zijn dat er asbest in de woning achterblijft, kunnen er in oudere onroerende zaken asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In die gevallen zal er een vrijwaringsclausule voor de verkoper in de koopakte worden opgenomen.

De koopakte

Indien overeenstemming is bereikt, zal door de verkopende makelaar een koopakte worden opgemaakt. E.e.a overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal een waarborgsom/bankgarantie van de koper worden verlangd ter grootte van 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een waarborgsom (geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst, conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete: maximaal 10% van de koopsom en de kosten van verhaal). Indien een waarborgsom is gestort zal deze in mindering worden gebracht bij het passeren van de koopakte bij de notaris.

"Kosten koper"

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering (bewijs van eigendom)
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (bewijs van eigendom).

Aangezien de koper de kosten van de notaris dient te betalen, is de keuze van de notaris aan de koper (tenzij anders is vermeld). Uitgaande dat voor aankoop van de woning een hypotheek moet worden afgesloten, dient u (als koper) ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- afsluitprovisie.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Bedenktijd

(Wet Koop onroerende zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen nog niet is ondertekend, is er geen rechtsgeldige verkoop.



EEN GOED GEVOEL BIJ JE MAKELAAR

Houwen makelaars gelooft in ontzorgen. De aan- of verkoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis en zo behandelen wij dat ook. Maar altijd met een glimlach.

Maak kennis met Jan Martijn Houwen. Regelmatig actief bij de sportclub en daarbuiten bezig met zijn passie: het vak van makelaar zijn. Zijn sportieve achtergrond vormt de basis van zijn aanpak. Hij heeft de mentaliteit om zaken af te ronden en net zo lang door te gaan tot het gezamenlijke doel bereikt is.

Krijg de professionele ontzorging die je verdient

Professioneel. Met ruim 20 jaar ervaring begeleiden wij al ruim 500 mensen naar een (t)huis. Door onze kennis van de markt en openheid kunnen we samen sneller belangrijke keuzes maken.

Ontzorging. Wij nemen jouw werk uit handen. Geen zorgen meer over de aan- en verkoop, notaris, hypotheek, taxatie, verhuizing of verbouwing. Alles wat bij wonen komt kijken. Dat is Houwen makelaars!

Jan Martijn Houwen

Jan Martijn begon in 2001 in de makelaardij. Als geboren en getogen Nijmegenaar heeft hij een grote liefde voor de omgeving waarin hij actief is. De eerste helft van zijn leven werkte Jan Martijn als makelaar bij een groot kantoor. De opgebouwde kennis zet hij vanaf nu in om mensen vanuit zijn eigen kantoor te begeleiden bij de aan- en verkoop van een woning.

Wonen en werken in Nijmegen of omgeving

Wij zijn actief in Nijmegen en alle aangrenzende gemeenten. Ons dienstenpakket bestaat uit het begeleiden en ontzorgen van de verkoop, aankoop, en taxatie van jouw (toekomstige) woning.

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar. WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantooruren? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.

“Ik kom graag bij mensen thuis. Vind het boeiend om huizen van binnen te zien en de verhalen die daarachter zitten te horen. Ieder verhaal is uniek en dat maakt mijn werk zo leuk en interessant.”



Houwen Makelaars
Sint Stephanusstraat 18
6512 HT Nijmegen
06-18862772

www.houwenmakelaars.nl
info@houwenmakelaars.nl





INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar.

WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantooruren? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.

Houwen Makelaars
Sint Stephanusstraat 18
6512 HT Nijmegen

06-18862772
www.houwenmakelaars.nl
info@houwenmakelaars.nl

