



**GROESBEEKSEWEG 146
NIJMEGEN**



Woonoppervlakte : 173 m² inclusief Souterrain

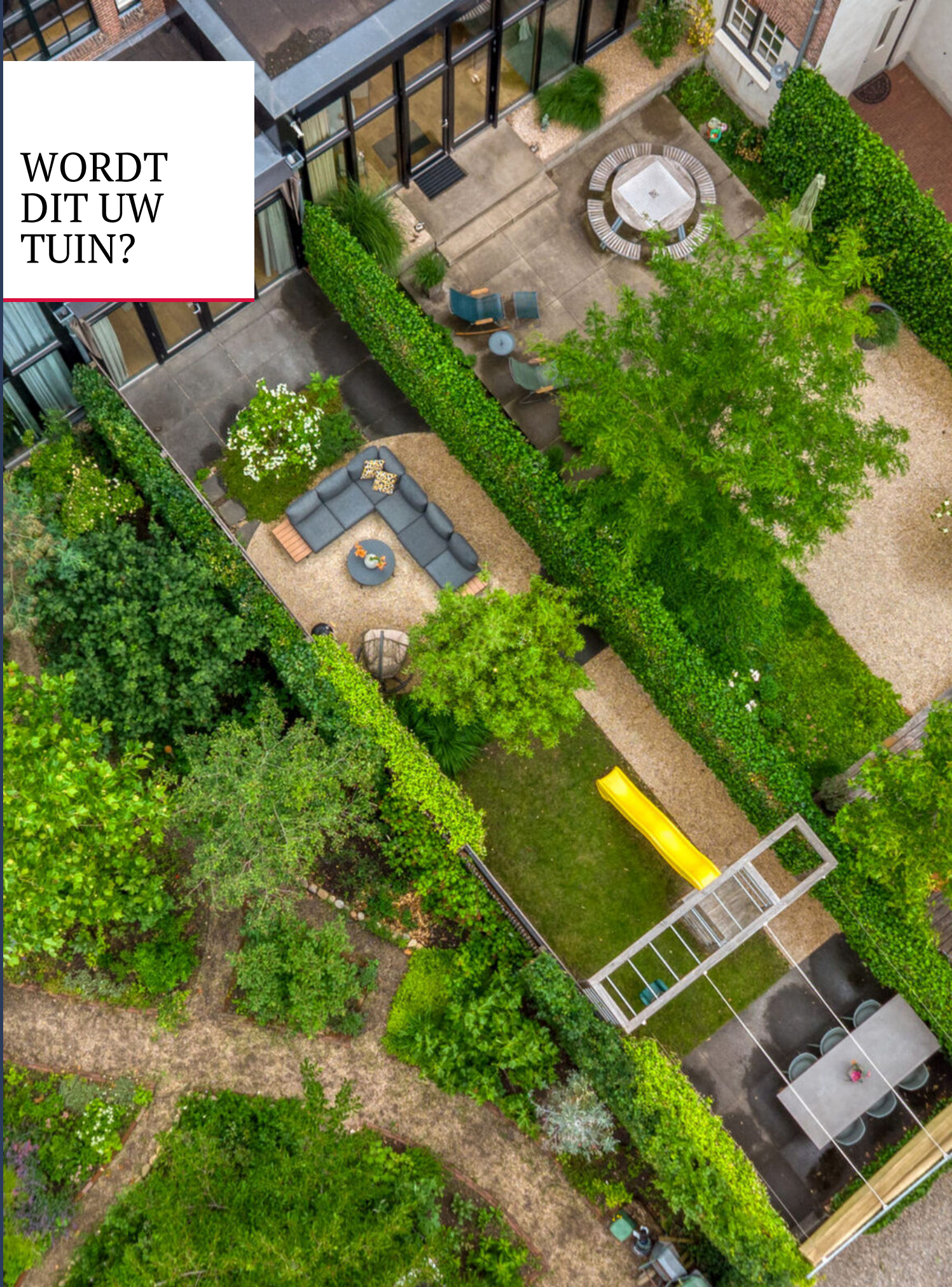
Perceeloppervlakte : 244 m²

Inhoud : 615 m³

Bouwjaar : 2019

Vraagprijs : € 900.000 k.k.

WORDT
DIT UW
TUIN?





Een uitzonderlijk Loftwoning waar Historie, Design en Wooncomfort samensmelten

Aan de karakteristieke Groesbeekseweg in het geliefde Nijmegen-Oost en aan de rand van de Indische Buurt bevindt zich deze indrukwekkende monumentale woning, gerealiseerd in een voormalig schoolgebouw uit 1924. Achter de markante gevel schuilt een woonbeleving van uitzonderlijk niveau: een stijlvol en hoogwaardig afgewerkt woonhuis verdeeld over vijf woonlagen, waar architectuur, licht, ruimte en luxe naadloos samenkomen.

Met 173 m² woonoppervlakte (inclusief Souterrain), een eigen garage, carport en een zonnige tuin van 18 meter diep op het zuid-westen biedt deze woning een zeldzame combinatie van comfort en functionaliteit. De volledige transformatie naar woonhuis werd met veel aandacht voor detail uitgevoerd, waarbij authentieke elementen harmonieus zijn gecombineerd met eigentijdse architectuur en hoogwaardige materialen. Dankzij de uitstekende isolatie en hoogwaardige afwerking voldoet de woning bovendien volledig aan de woonwensen van vandaag.

De ligging is zonder meer uitstekend. Nijmegen-Oost staat bekend om zijn karaktervolle straten, levendige sfeer en uitstekende voorzieningen. Het Radboudumc, de universiteit, winkels, horeca en natuurgebieden bevinden zich op korte

afstand, terwijl ook het historische stadscentrum binnen enkele minuten bereikbaar is.

Indeling

Begane grond:

Via de fraaie entree ervaart u direct het bijzondere karakter van deze woning. Authentieke details worden moeiteloos gecombineerd met eigentijdse architectuur en hoogwaardige materialen. De royale leefruimte wordt gekenmerkt door hoge plafonds, een indrukwekkende lichtinval en een prachtige ruimtelijke beleving.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een heerlijke ruimte is ontstaan. Grote raampartijen over vrijwel de volledige breedte en openslaande deuren naar de tuin creëren een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Centraal in deze ruimte bevindt zich de exclusieve woonkeuken, die in 2023 volledig is vernieuwd. De keuken vormt het stijlvolle middelpunt van het dagelijks leven en biedt alle ruimte om te koken en te ontvangen.

Souterrain:

Het souterrain met bijkeuken en wasruimte biedt een verrassend ruime multifunctionele woonlaag die zich uitstekend leent als speelkamer, hobbyruimte, atelier, fitnessruimte of thuisbioscoop. Een volwaardige extra leeflaag die naar wens kan worden ingericht.



Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt een royale werk- of leefruimte die dankzij de vide en de open verbinding met de onderliggende verdieping een bijzonder ruimtelijk karakter heeft. Hier komen licht, hoogte en architectuur op fraaie wijze samen. Een extra slaap- werkkamer behoren hier tot de mogelijkheden.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een stijlvolle 1e badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Derde verdieping:

De bovenste woonlaag is ingericht als een luxueuze master suite. Hier beschikt u over een royale slaapkamer, een ruime kast en een hoogwaardige badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een verdieping die de sfeer ademt van een exclusieve hotelsuite.

Buitenruimte:

De sfeervolle tuin vormt een heerlijk verlengstuk van de leefruimte. Dankzij de zuid-west ligging geniet u hier volop van de middag- en avondzon. De beschutte situering zorgt voor een aangename mate van rust en privacy, terwijl de openslaande deuren een vanzelfsprekende verbinding creëren tussen woning en tuin.

Parkeren en Bereikbaarheid:

Via de Archipelstraat en de Bandoengstraat bereikt u het besloten achter terrein, dat toegankelijk is middels een gezamenlijke elektrische toegangspoort. Hier komt u in de verrassend groene en zorgvuldig onderhouden binnentuinachtige omgeving (het voormalige schoolplein). Hier bevindt zich de brede garage en de eigen carport met laadvoorziening voor een elektrische auto. De combinatie van een verzorgd, groen karakter en uitstekende parkeervoorzieningen onderstreept het hoogwaardige woonniveau dat deze bijzondere woning kenmerkt.

Bijzonderheden

- Unieke Loftwoning in een voormalig schoolgebouw;
- Volledig getransformeerd in 2019 tot hoogwaardige woning;
- Verdeeld over 5 volwaardige woonlagen;
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming (souterrain niet);
- Exclusieve woonkeuken vernieuwd in 2023;
- Twee complete luxe badkamers;
- Uitstekend geïsoleerd en duurzaam uitgevoerd;
- Cv Combiketel Intergas 2019 – onderhouden in 2025;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Schilderwerk buiten in goede staat van onderhoud;
- Eigen garage en carport met Laadpaal;
- Zonnige fraai aangelegde tuin op het zuid-westen;
- Terrein achter toegankelijk middels een elektrische poort;
- Het gezamenlijke achter terrein is Mandelig;



Groesbeekseweg 146, Nijmegen





Groesbeekseweg 146, Nijmegen





Groesbeekseweg 146, Nijmegen



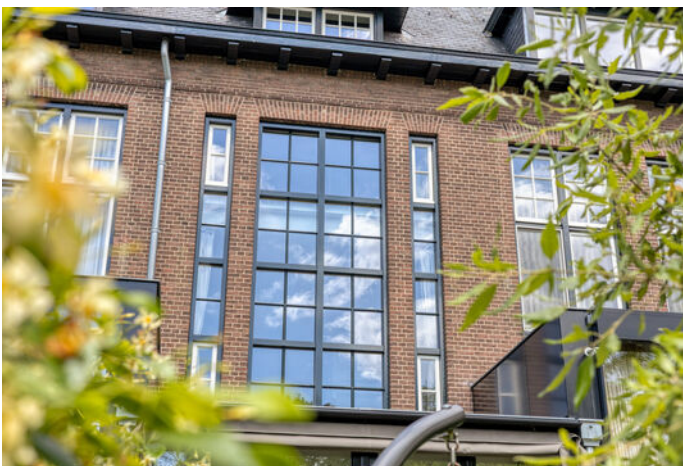


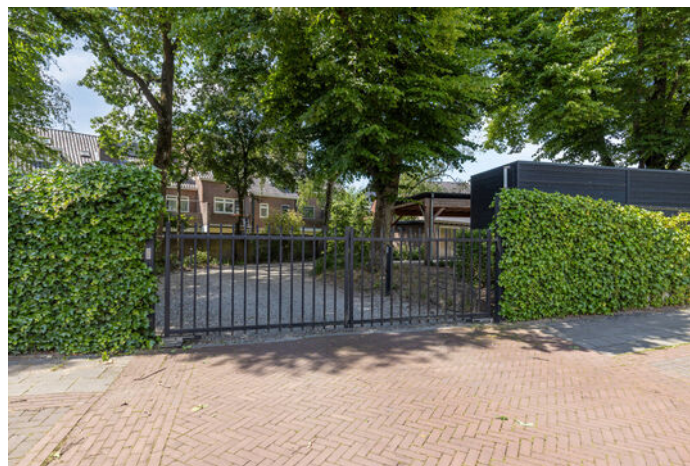
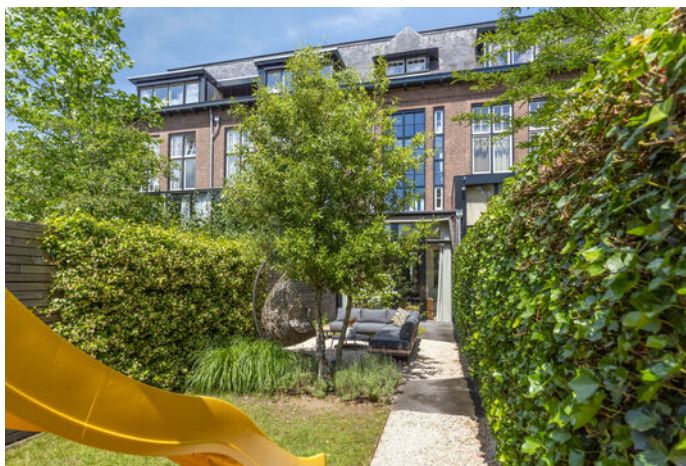




Groesbeekseweg 146, Nijmegen



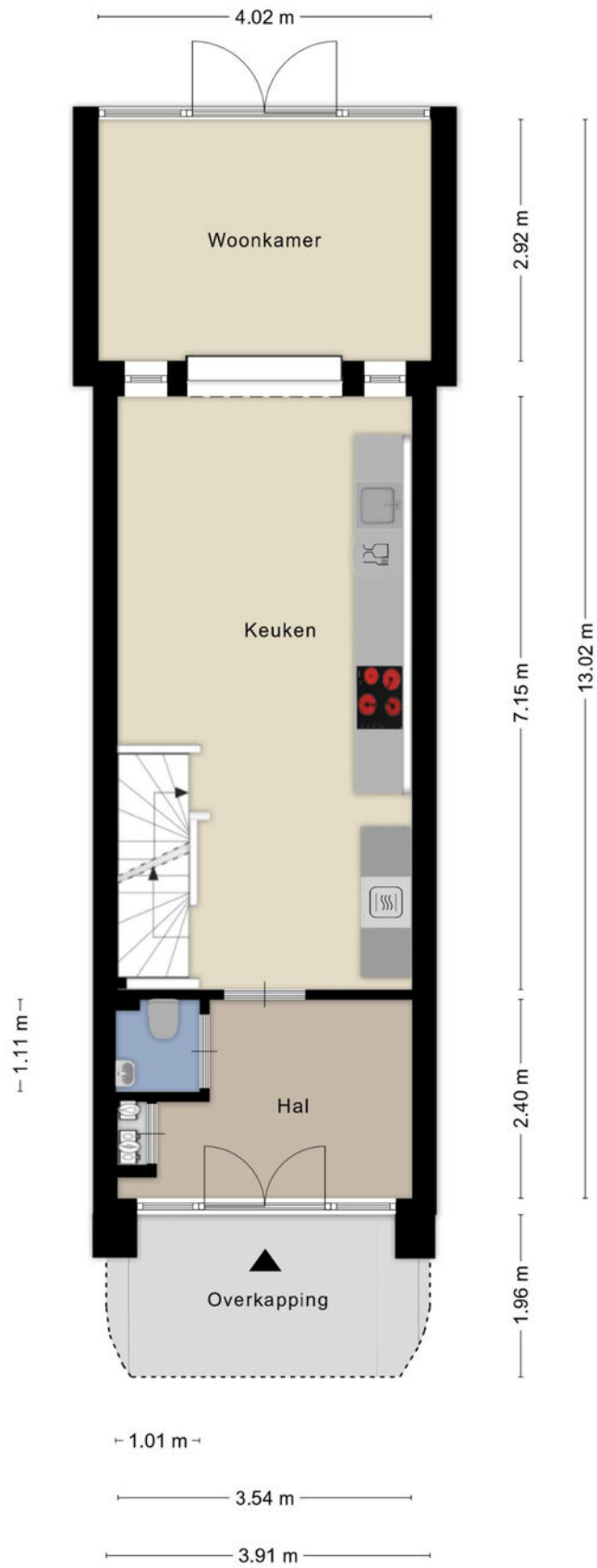




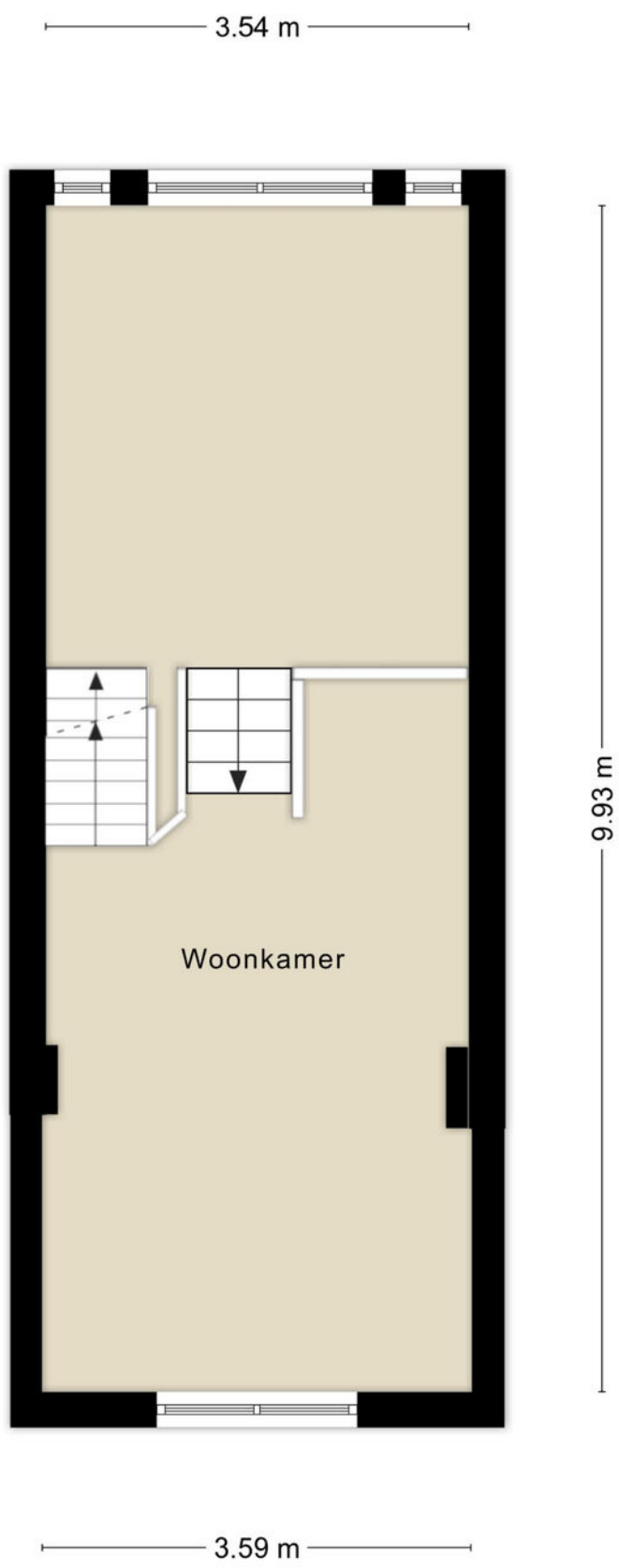


Groesbeekseweg 146, Nijmegen

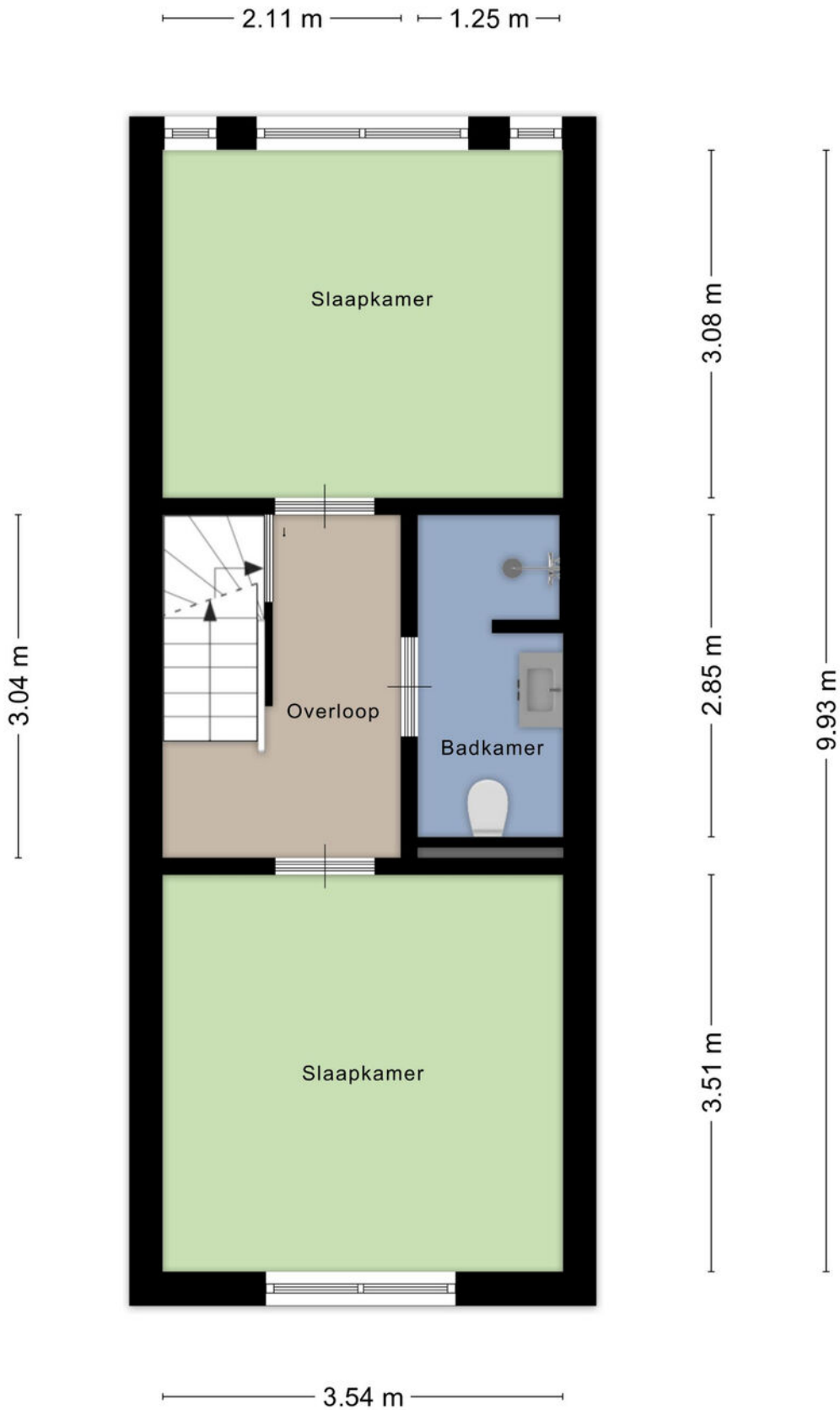




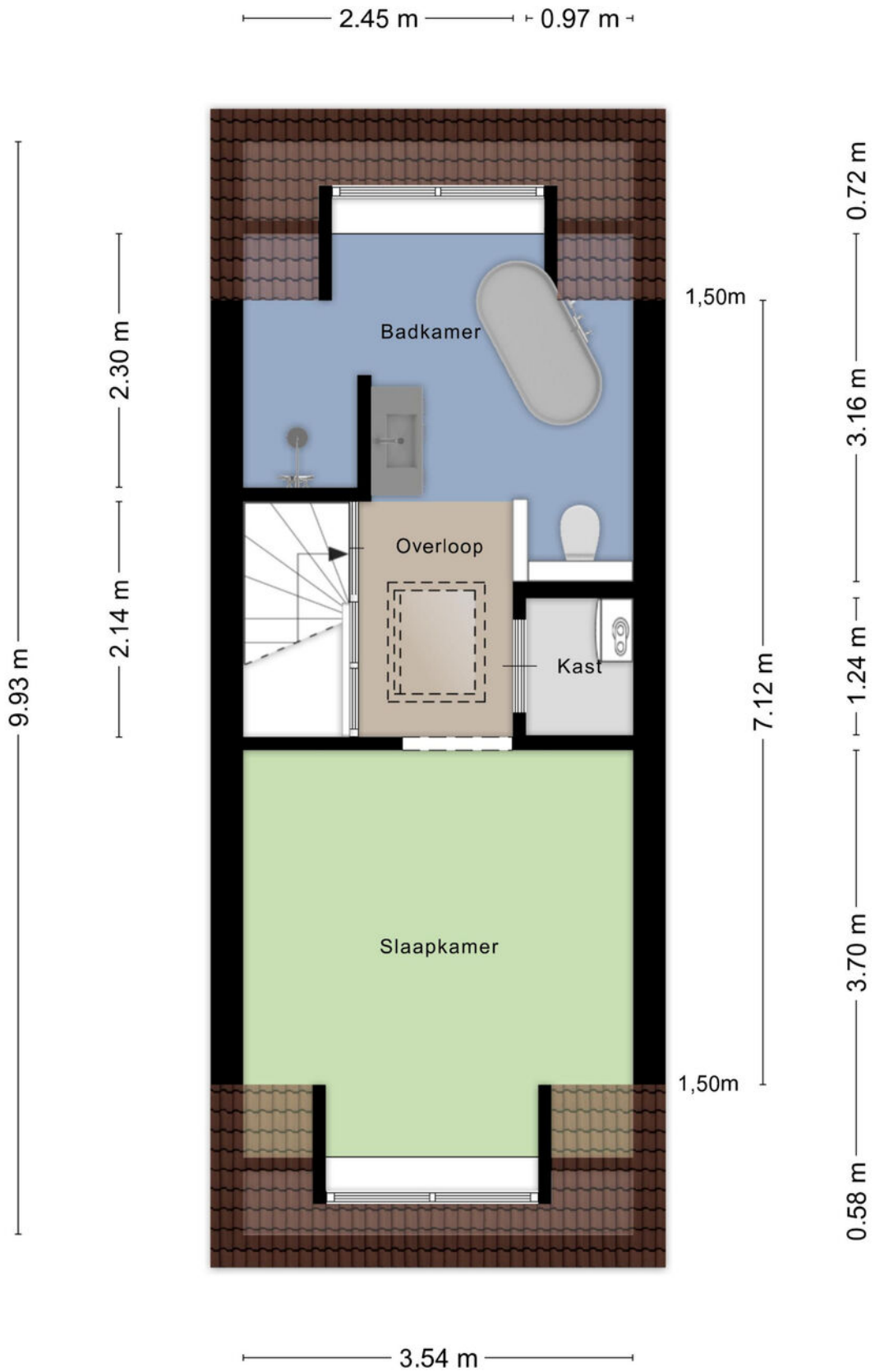
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



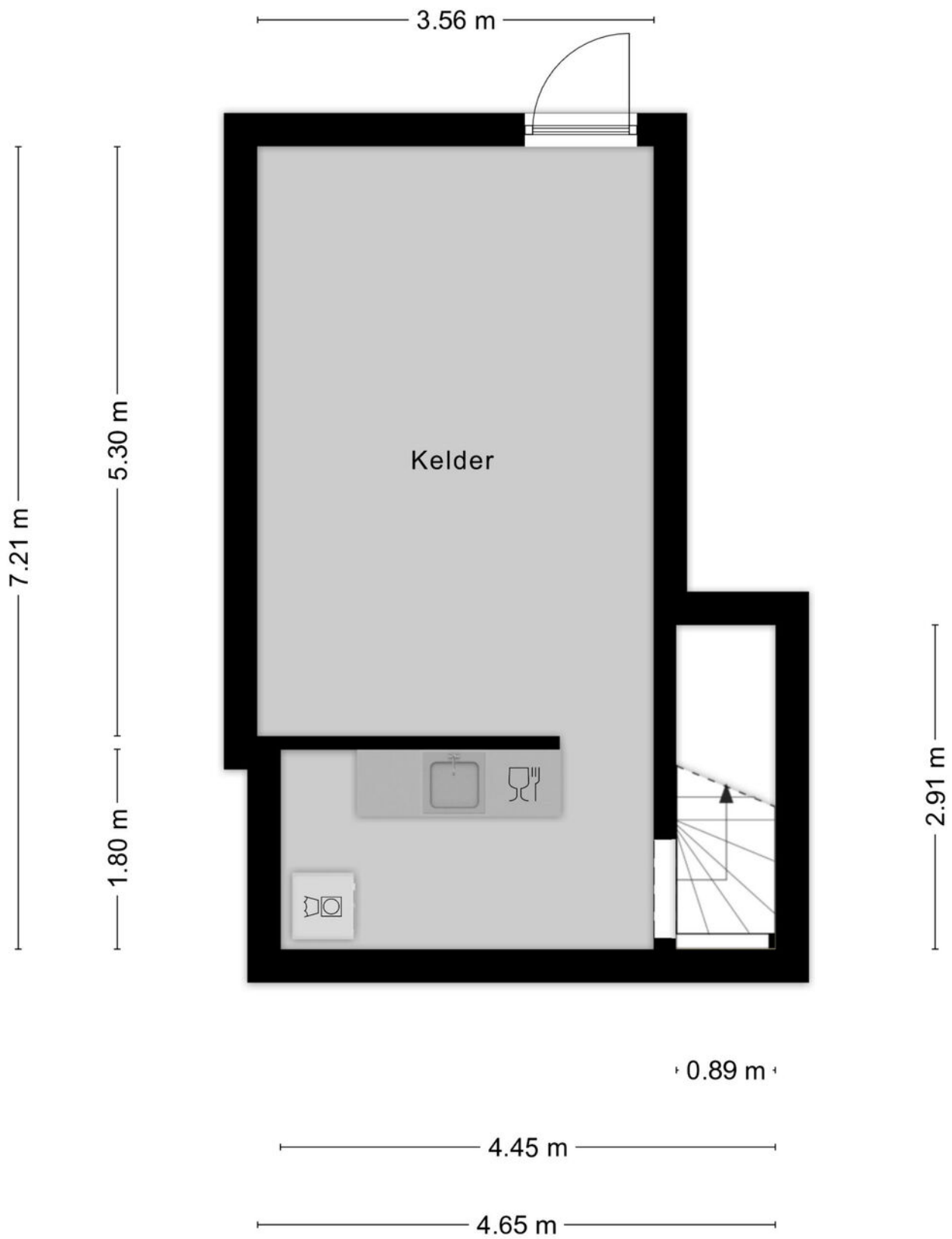
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



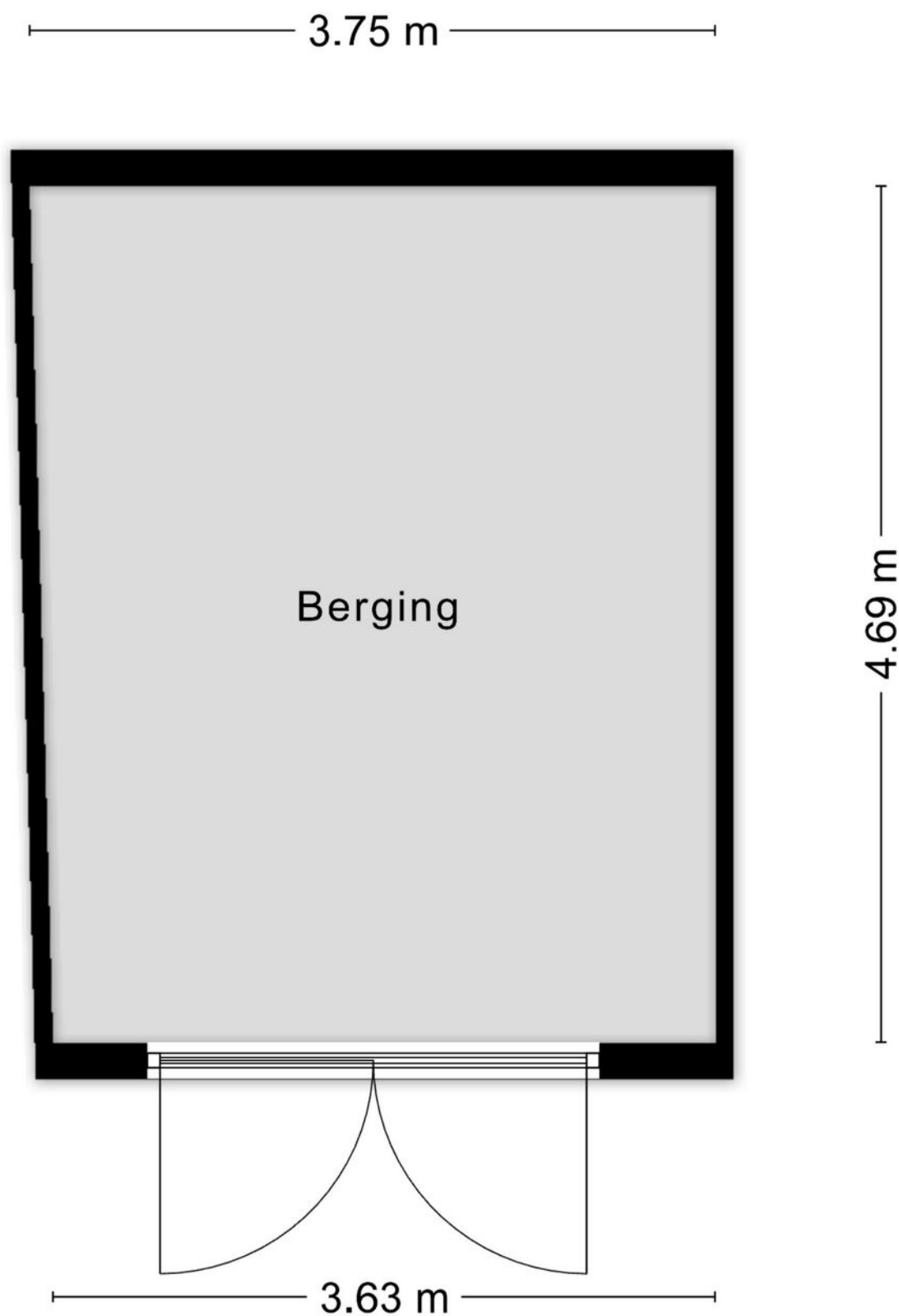
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



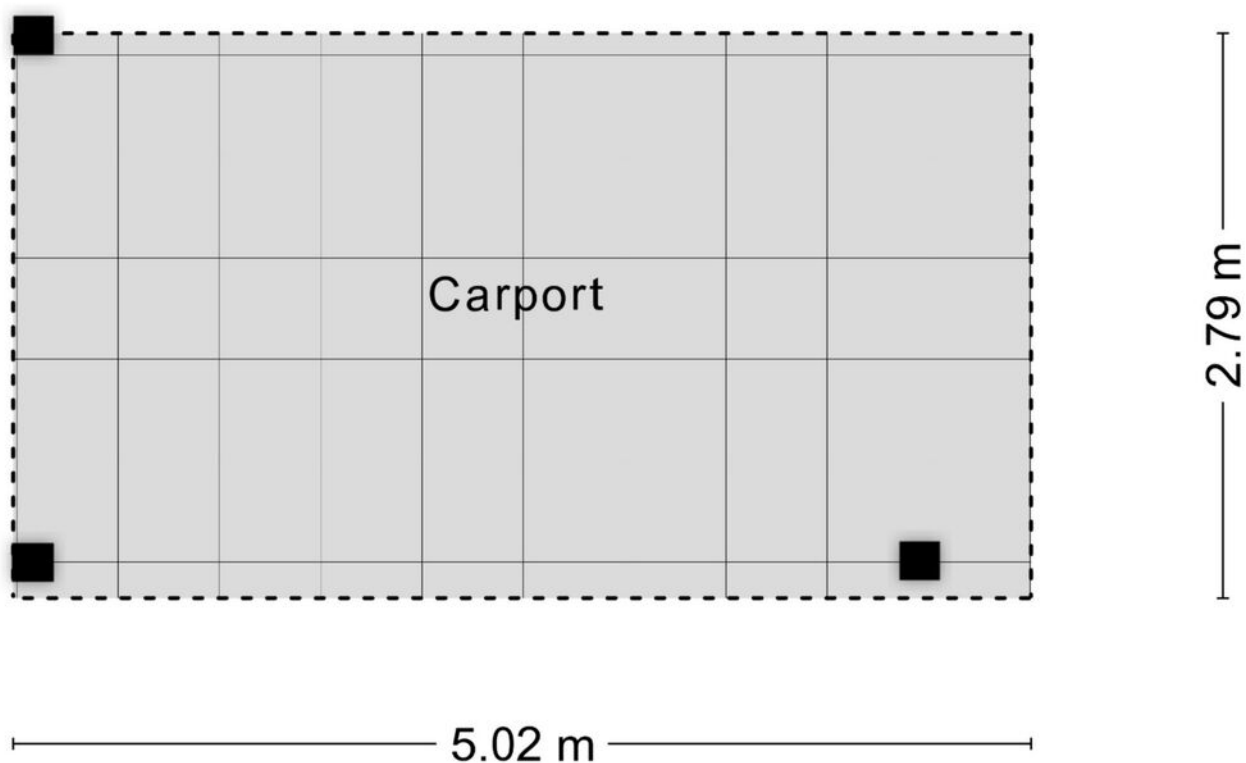
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars

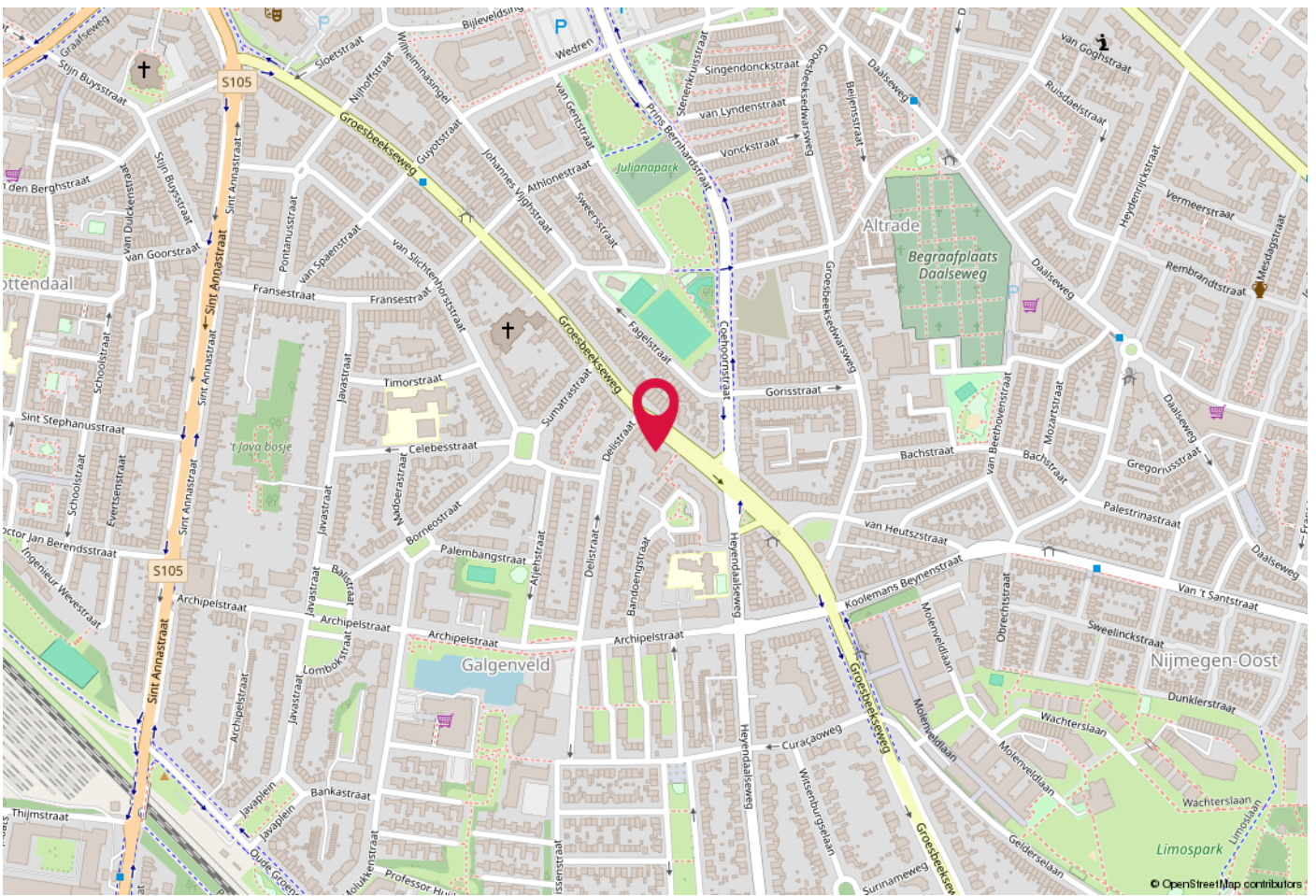


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1855</p>	
---	--	--

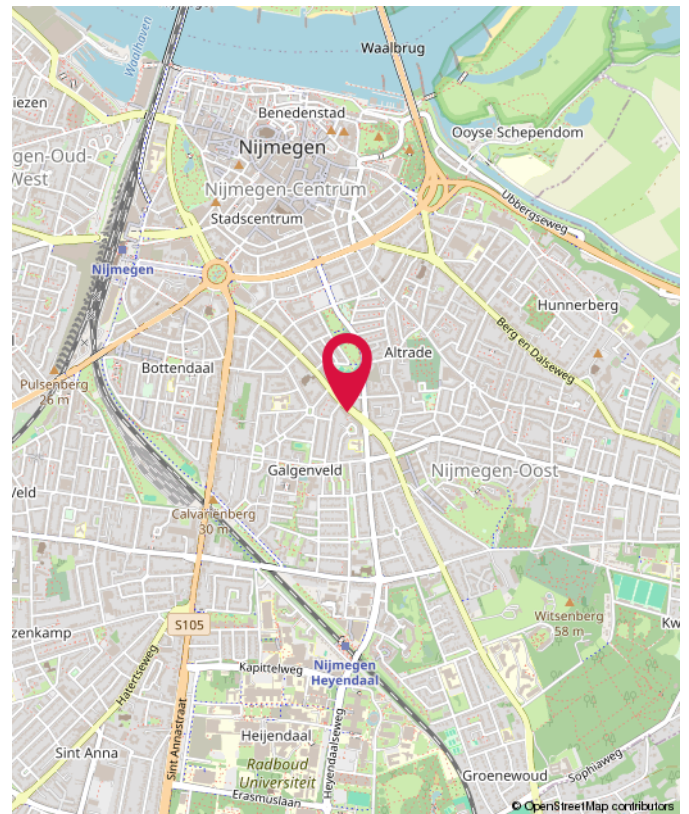
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



Groesbeekseweg 146, 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 kantoor tijden? 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

 **HOUWEN**
MAKELAARS