

te koop



Balladestraat 14

Nijmegen

Vraagprijs € 300.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 90 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
153 m²

INHOUD
Ca. 423 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1965

ENERGIELABEL
G

TUIN
Noordoosten

BERGING
Stenen berging



Omschrijving

Handige aanpakkers opgelet!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning een uitstekende kans. Met 4 slaapkamers, een royale zolderverdieping, een praktische kelder en een achtertuin met stenen berging biedt de woning een solide basis en volop mogelijkheden om er een eigentijds thuis van te maken.

De woning is gelegen in de wijk Neerbosch-Oost. Op loopafstand bevinden zich basisscholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum De Notenhout, openbaar vervoer en NS-station Nijmegen Goffert. Ook de ziekenhuizen, de Radboud Universiteit en de HAN liggen op korte afstand. Het bruisende stadscentrum van Nijmegen en NS-station Nijmegen Centraal zijn bovendien binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar.

Een woning met veel potentie, een praktische indeling en een uitstekende ligging.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met tegelvloer, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de provisiekelder, de woonkamer en de dichte keuken. De woonkamer beschikt over grote raampartijen, een haardpartij en een deur naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar zijn verbonden. De dichte keuken is eenvoudig uitgevoerd, beschikt over een opstelplaats voor witgoed en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden gemoderniseerd. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

Verdieping:

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping. Slaapkamer I (ca. 11 m²) en slaapkamer II (ca. 7 m²) bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer III (ca. 11 m²) en slaapkamer IV (ca. 5 m²) liggen aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en een karakteristieke granitovloer. De overige vertrekken op deze verdieping zijn afgewerkt met tapijt.

Zolderverdieping:

De royale zolderverdieping is voorzien van een dakraam en biedt verrassend veel ruimte. Dankzij de praktische indeling zijn hier, afhankelijk van de gewenste inrichting en de beschikbare mogelijkheden, één of twee extra (slaap)kamers of een comfortabele werk- of hobbyruimte te realiseren.

Kelder:

De woning beschikt over een praktische kelder, bestaande uit een voorkelder en een achterkelder. De achterkelder is ingericht met de opstelplaats van de cv-ketel. Daarnaast biedt de voorkelder toegang tot de kruipruimte. Dankzij de royale opzet beschikt de kelder over volop bergruimte en diverse praktische gebruiksmogelijkheden.

Tuin en parkeren:

De achtertuin is gunstig gelegen op het noordoosten, waardoor je in de ochtend en een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. De tuin beschikt over een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuin- en hobbyspullen. Ook aan parkeergelegenheid is gedacht. Direct tegenover de woning bevinden zich openbare parkeervakken en daarnaast is er in de straat doorgaans voldoende parkeerruimte beschikbaar.

Locatie:

De woning is gelegen in de wijk Neerbosch-Oost, een ruim opgezette woonwijk die de afgelopen jaren sterk in populariteit is toegenomen dankzij de centrale ligging en de uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich een winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De ziekenhuizen, de Radboud Universiteit, de HAN en diverse uitvalswegen liggen op korte afstand. NS-station Nijmegen Goffert bevindt zich op circa tien minuten loopafstand en zowel het bruisende stadscentrum als NS-station Nijmegen Centraal zijn in ongeveer vijftien minuten per fiets bereikbaar. Een centrale woonlocatie waar voorzieningen en een goede bereikbaarheid op prettige wijze samenkomen.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1965
- Woonoppervlakte ca. 90 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 31 m²
- Perceeloppervlakte 153 m²
- Inhoud ca. 423 m³
- 4 slaapkamers
- Energielabel G
- Tuin op noordoosten
- Vrijstaande stenen berging
- Winkelcentrum nabij
- Scholen nabij
- Gunstige ligging t.o.v. ziekenhuizen en universiteit
- 'As is, where is'-clausule
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

De woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat geen Vragenlijst Deel B beschikbaar is. Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning.

Clausule 'As is, where is';

In de onderhavige koopovereenkomst is een 'as is, where is'-clausule van toepassing. In verband hiermee wordt geen Vragenlijst Deel B verstrekt.

Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet feitelijke bewoning door eigenaar:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Derhalve is er ook geen vragenlijst deel B aanwezig. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

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.















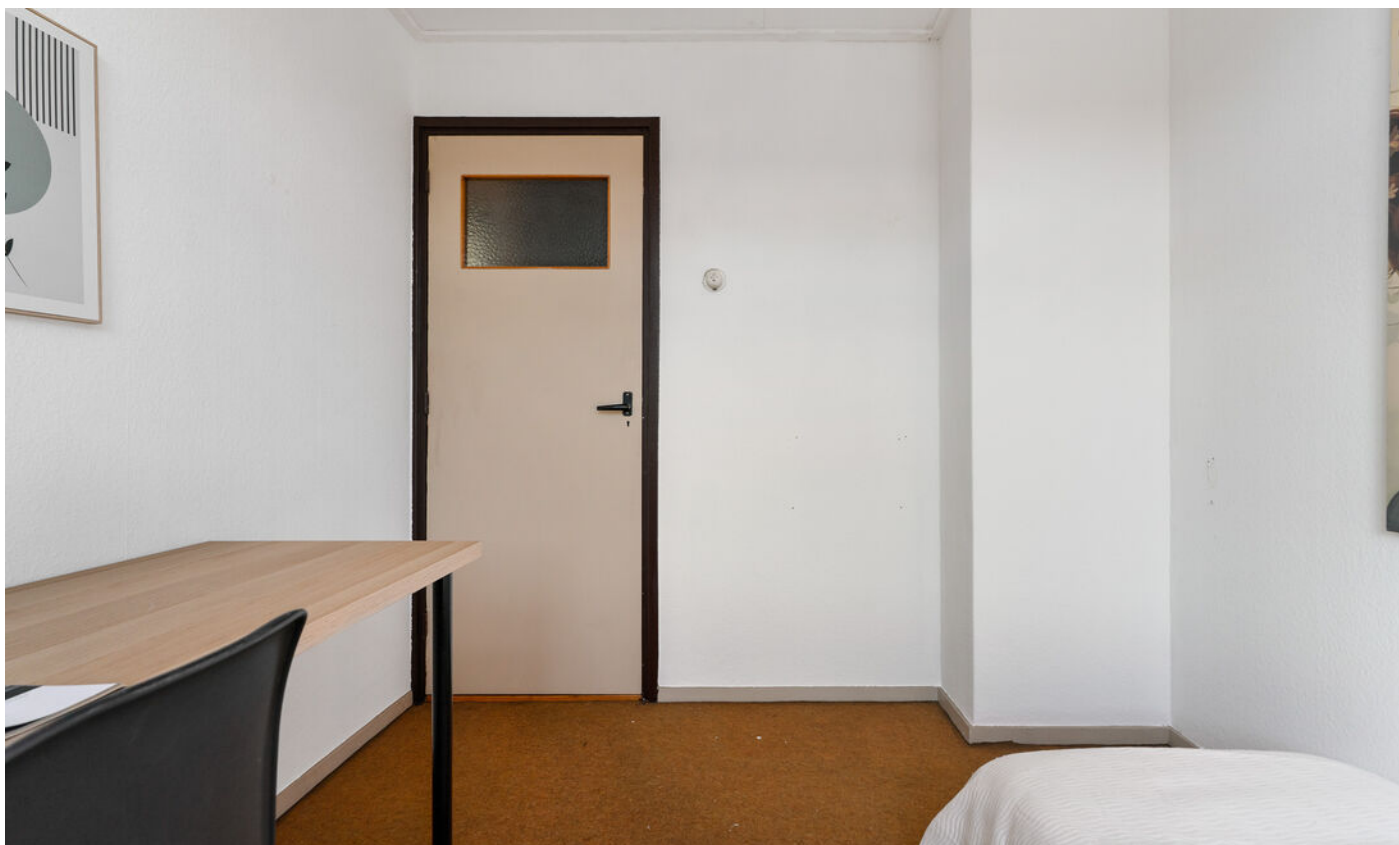


































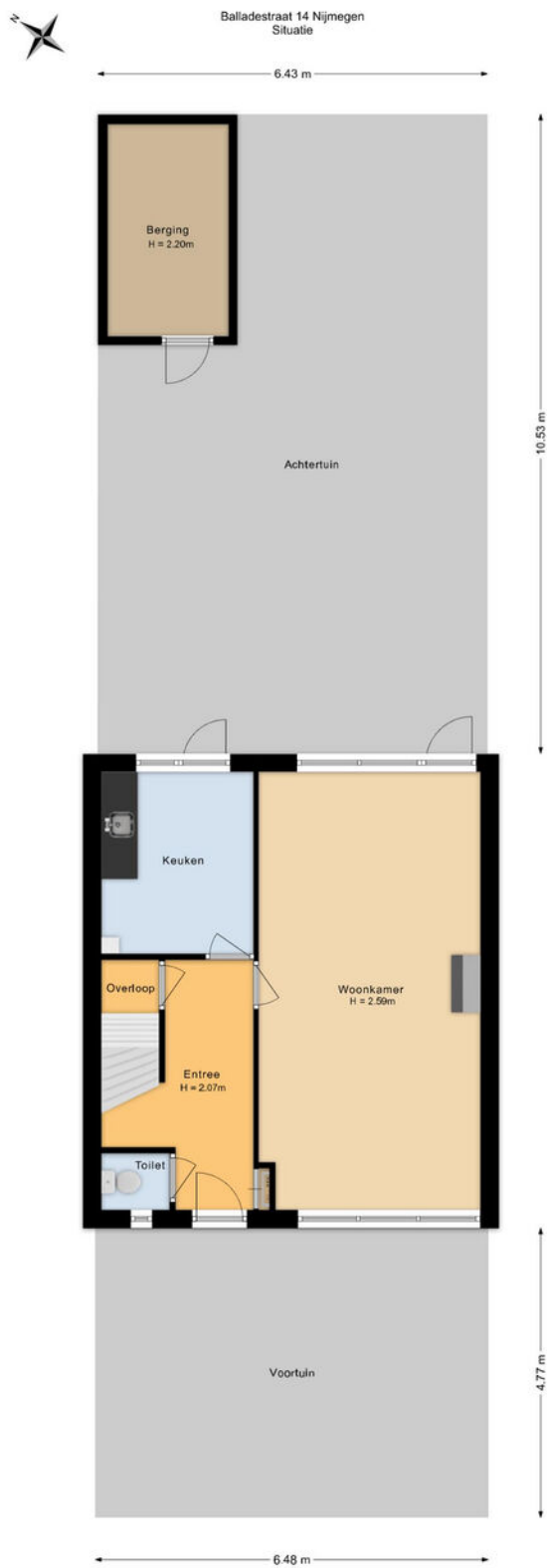








Plattegrond



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

Plattegrond

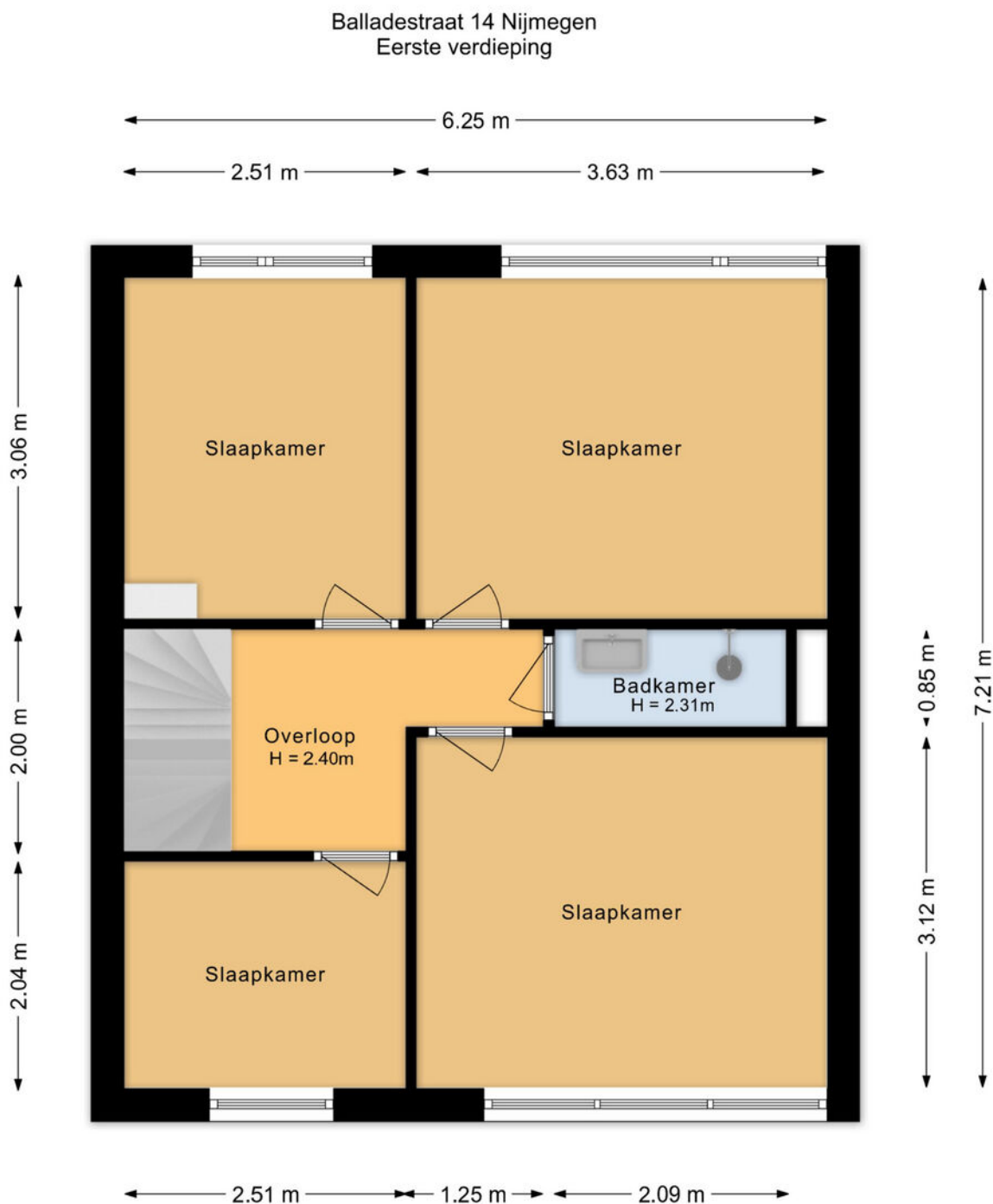


Balladestraat 14 Nijmegen
Begane grond



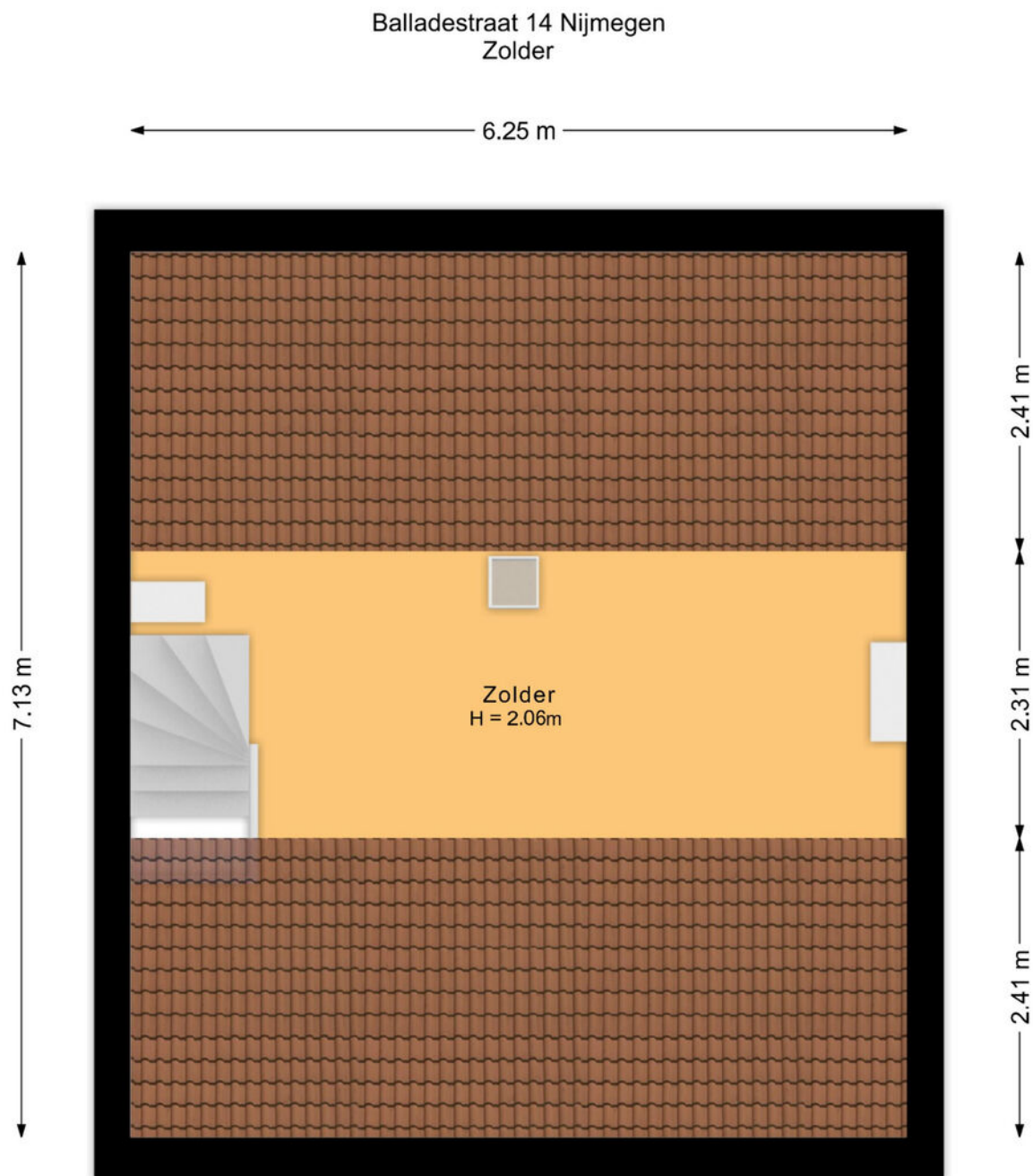
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



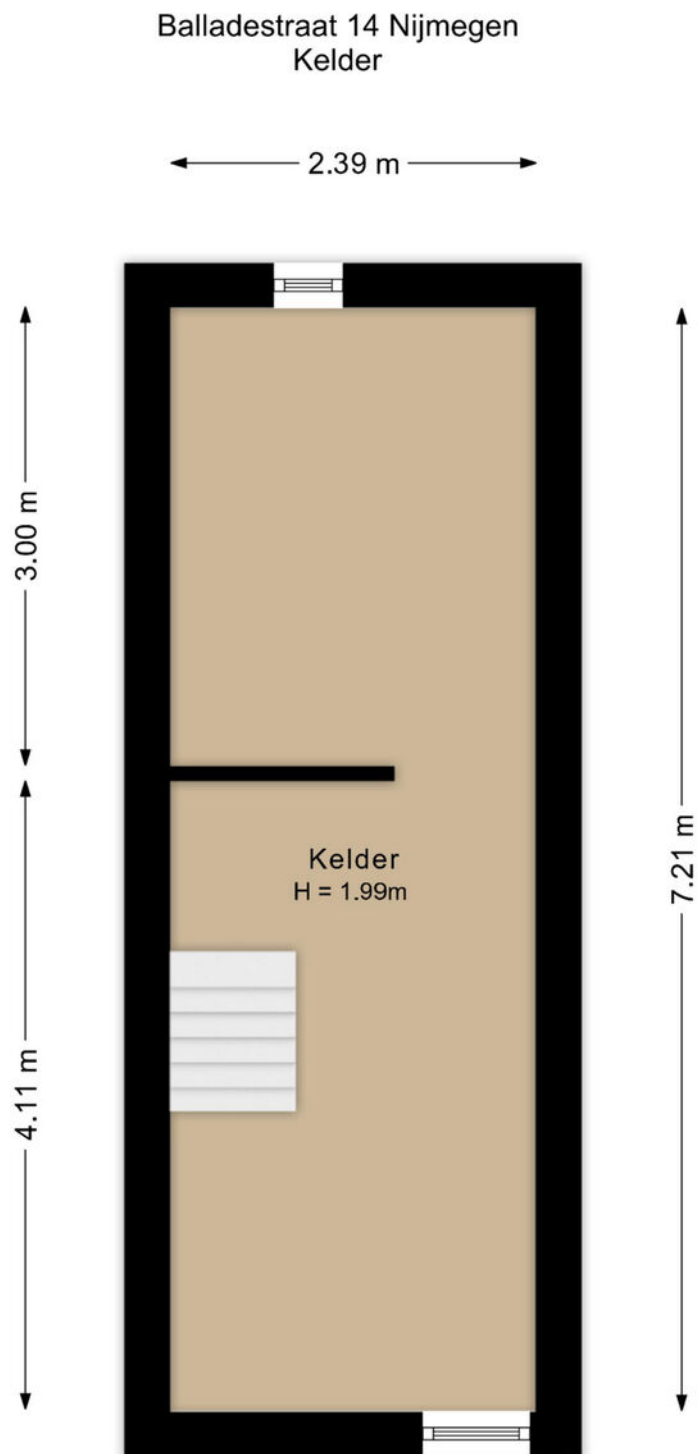
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

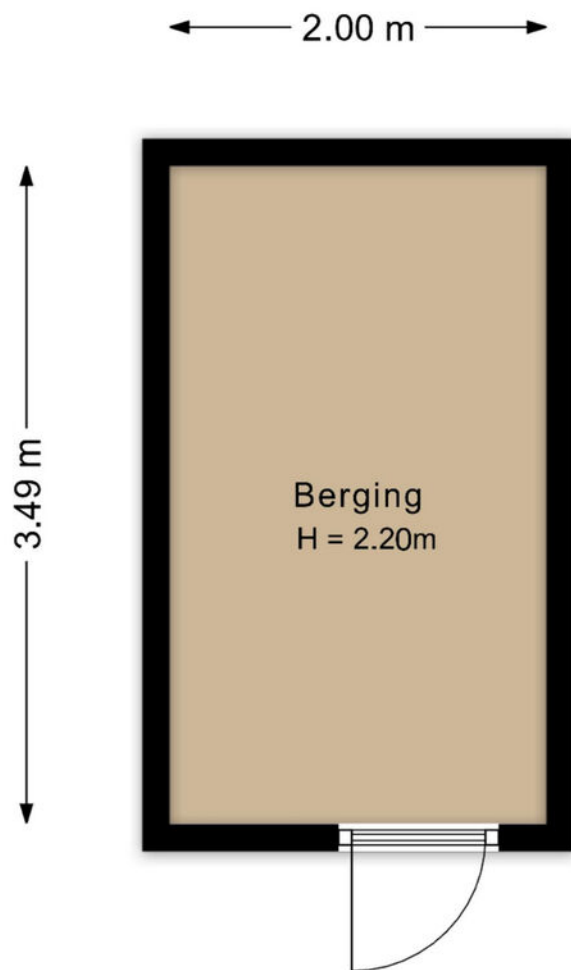
Plattegrond



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

Plattegrond

Balladestraat 14 Nijmegen
Berging



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.
Woning - Interieur				
(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
- Piano	X			
- Pianokrukje	X			
- klein houten kastje en stempels	X			
- Werktafel kelder	X			
Woning - Keuken				
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
Woning - Sanitair/sauna				
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
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken


Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinmeubels	X			
- Ladder en schap in berging	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

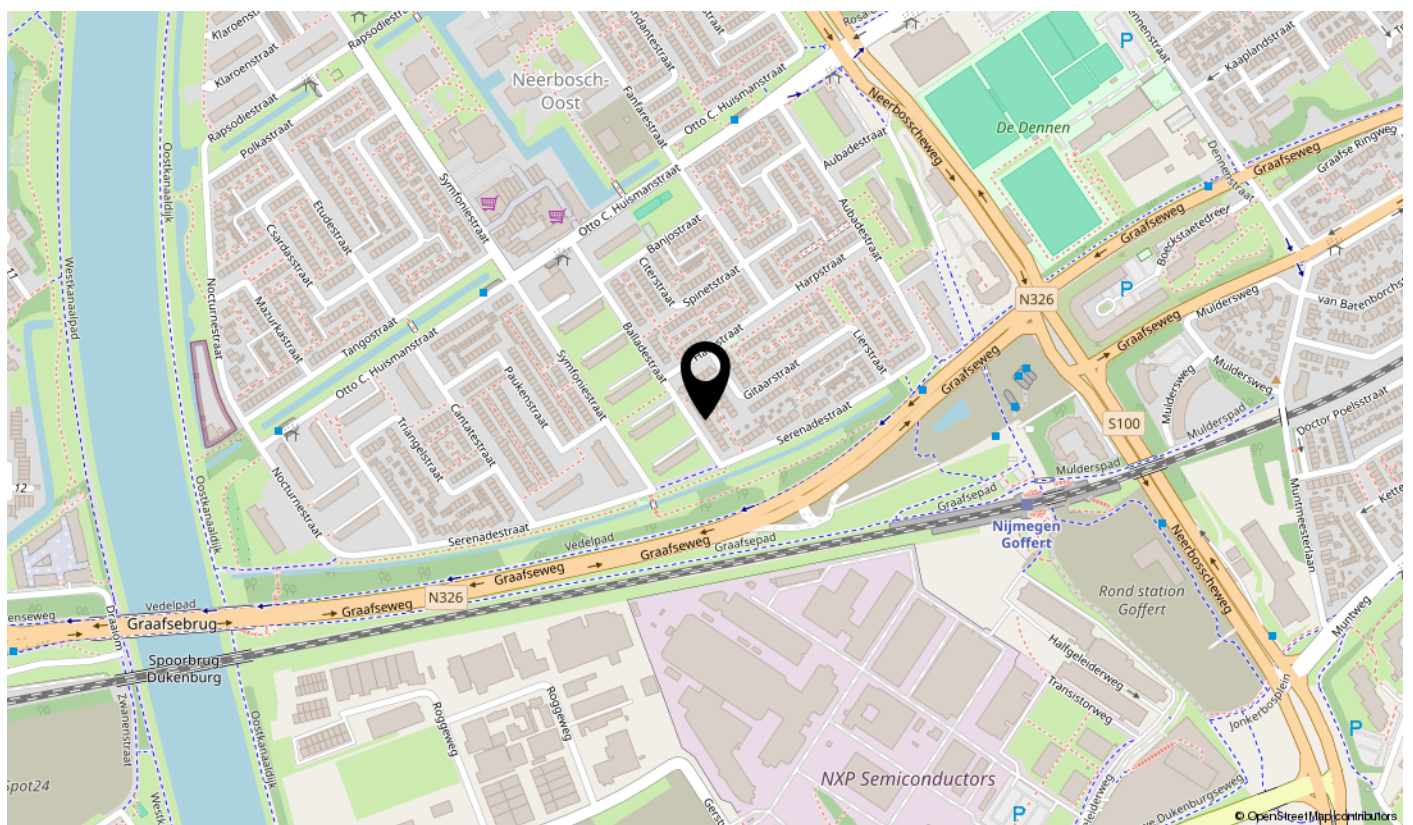
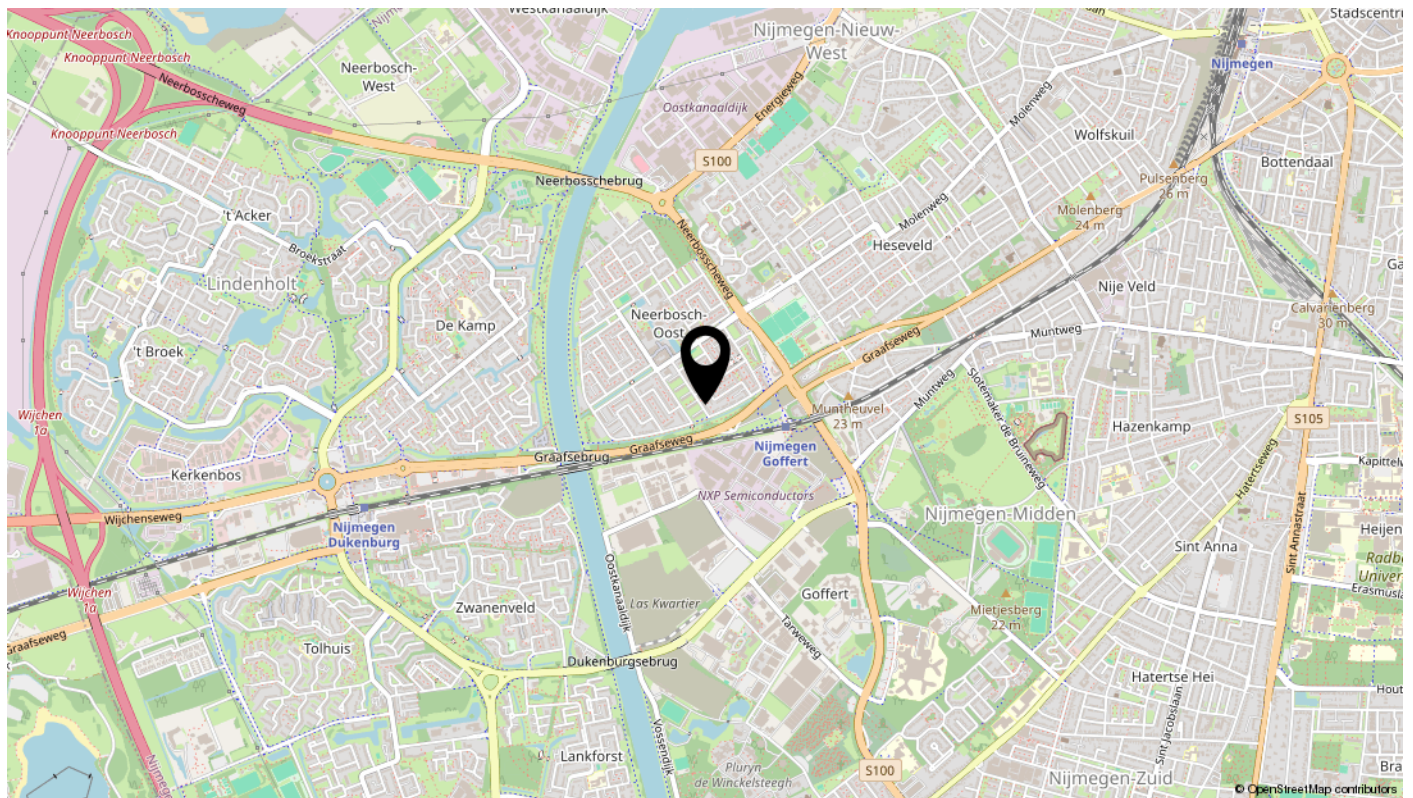
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie H Perceel 1907</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Locatie



interesse

in deze leuke woning?



Pulles
MAKELAARDIJ

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