

te koop



Mariënweerd 34

Weurt

Vraagprijs € 469.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 97 m²

PERCEELOPPERVLAKE
226 m²

INHOUD
Ca. 454 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3 + kleedkamer

BOUWJAAR
1985

ENERGIELABEL
C

GARAGE
Inpandig

OPRIT
Ja



Omschrijving

Wat een plaatje!

Deze charmante geschakelde 2-onder-1-kapwoning weet direct te verleiden met haar romantische, karakteristieke uitstraling en is bovendien recent voorzien van een prachtig nieuw rieten dak. De woning biedt een comfortabele indeling met 3 slaapkamers, een inpandige garage, een eigen oprit en een sfeervolle achtertuin met loungeveranda, waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De woning is gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Op loopafstand bevinden zich de Waal en haar uitgestrekte uiterwaarden, een schitterend natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen. Daarnaast kent het dorp een levendig en hecht verenigingsleven, met een breed aanbod aan sportverenigingen en recreatieve activiteiten voor jong en oud. Het bruisende centrum van Nijmegen en NS-station Nijmegen zijn in circa 15 minuten per fiets bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen stadsbrug De Oversteek zijn ook de A73, A50 en overige uitvalswegen snel en uitstekend bereikbaar. Een ideale woonlocatie voor wie de rust en het dorpse karakter van Weurt wil combineren met de voorzieningen en dynamiek van de stad.

Indeling:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang, een praktische garderobenis en de toegang tot de woonkamer met open keuken. De royale, tuingerichte woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt een fraai uitzicht op de achtertuin. De openslaande tuindeuren zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten, waardoor je op mooie dagen optimaal van het buitenleven geniet. Vanuit de woonkamer is tevens de inpandige garage bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze beschikt over volop kast- en werkruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven en vaatwasser. De begane grond is, met uitzondering van de keuken en de toiletruimte, afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot de moderne badkamer, 2 slaapkamers en een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als kleedkamer. Vanuit deze ruimte is de 3e slaapkamer bereikbaar, waardoor een praktische en sfeervolle indeling ontstaat. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een dakraam, wat zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht. De derde slaapkamer, gelegen boven de garage, beschikt over zowel een dakraam als een dakkapel. De stijlvolle badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, een dubbel wastafelmeubel, een royale inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche en een hangcloset. De gehele verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een laminaatvloer.

Zolder:

Via een vlizotrap in de kleedkamer is de royale bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

Garage:

De inpandige garage vormt een bijzonder praktische aanvulling op de woning. Deze is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de achtertuin, een onderhoudsvriendelijke tegelvloer en een groot aantal vaste kasten, waardoor er volop bergruimte beschikbaar is. Daarnaast bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel en de opstelplaats voor witgoed.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het noorden, is onderhoudsarm en biedt dankzij de doordachte indeling met meerdere terrassen op elk moment van de dag een aangename plek in de zon of schaduw. De verzorgde plantenborders, het kunstgrasgazon en de vrijstaande loungeveranda creëren samen een sfeervolle buitenruimte die uitnodigt om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. De fraai aangelegde voortuin beschikt over een eigen oprit en onderstreept de verzorgde uitstraling van deze karakteristieke woning.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1985
- Woonoppervlakte ca. 97 m²
- Perceel 226 m²
- 3 slaapkamers
- Kleedkamer
- Rieten dak 2025
- Cv-ketel 2018
- Energielabel C
- Achtertuin noorden
- Veranda
- Rolluiken
- Oprit
- Garage inpandig
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



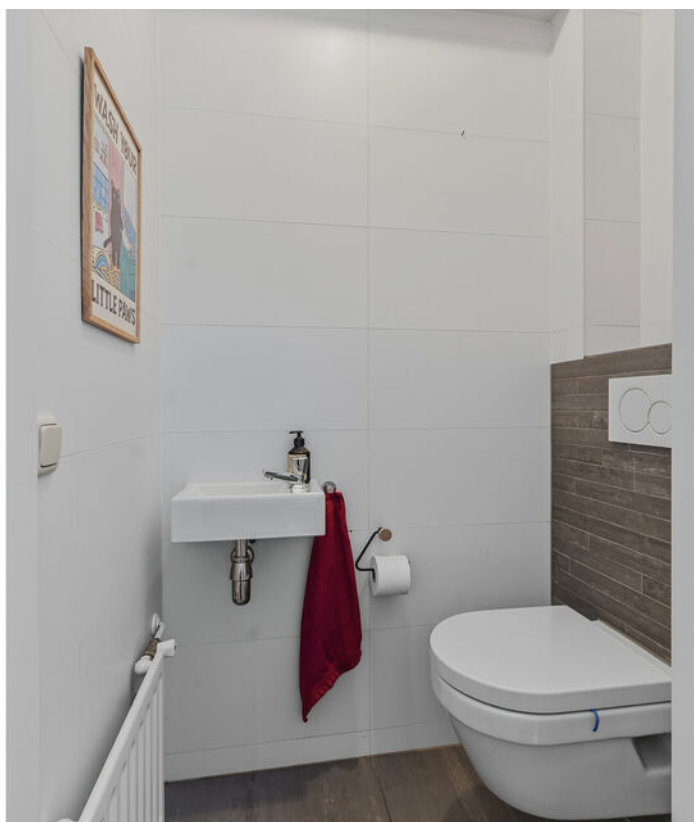










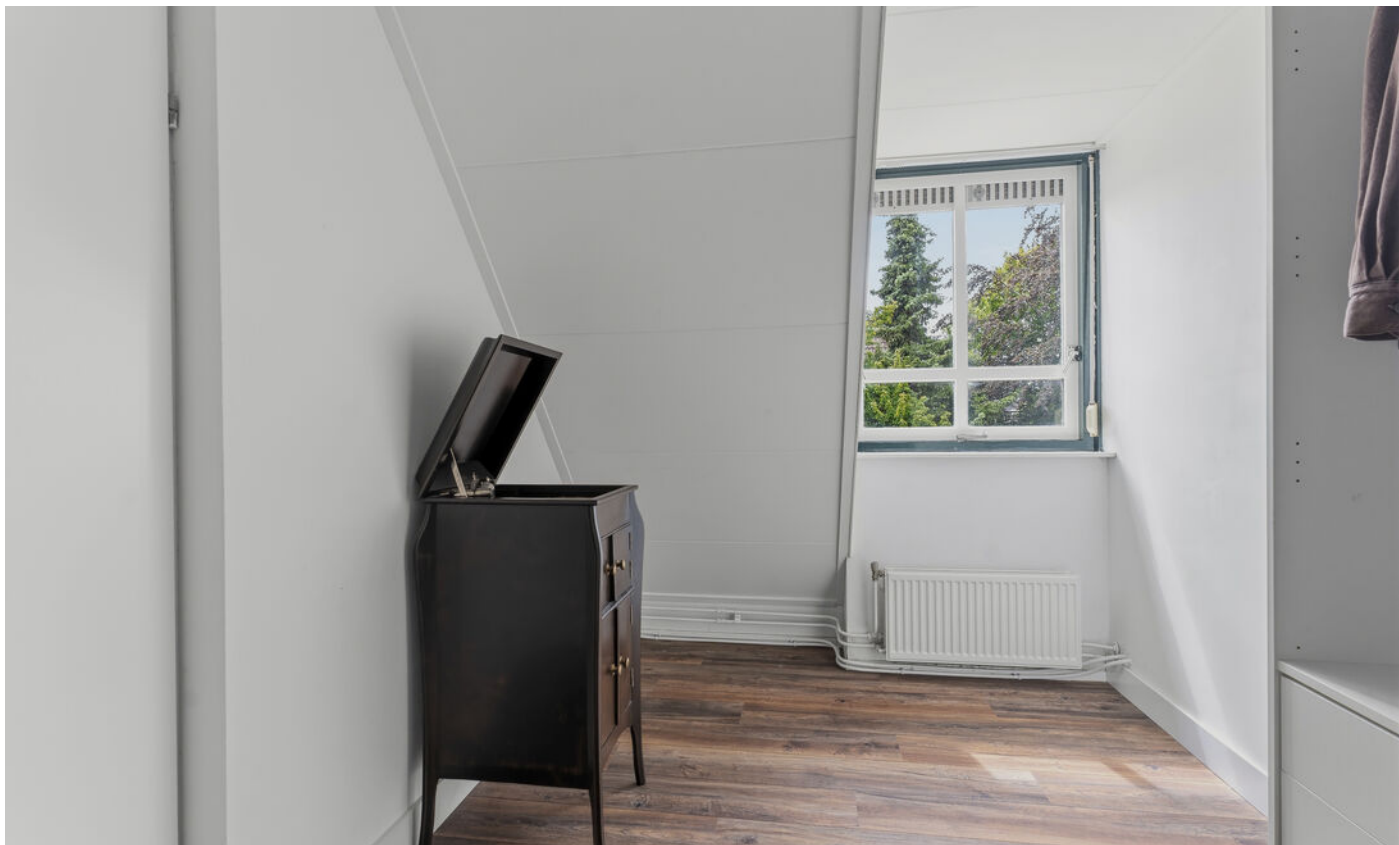














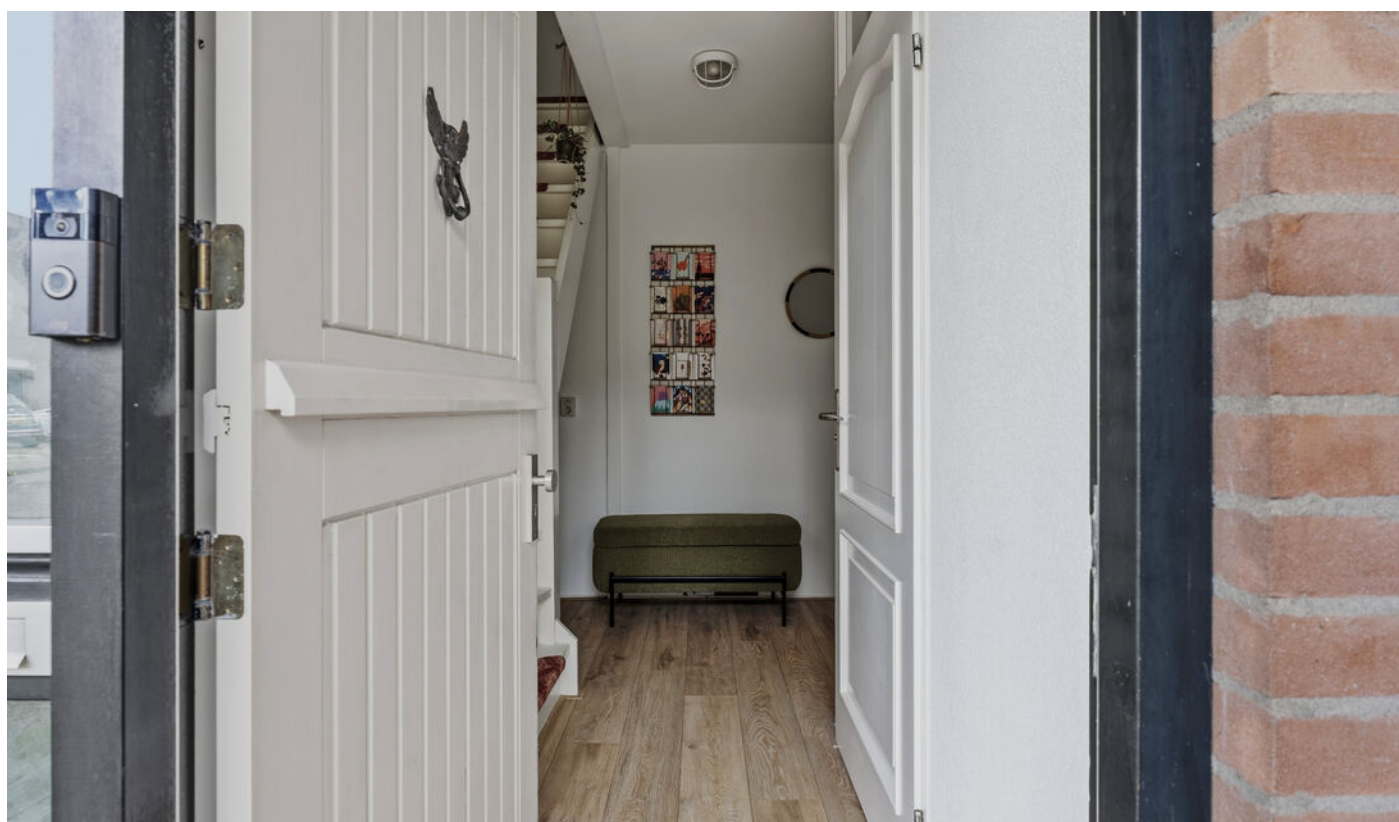




















Plattegrond



Plattegrond



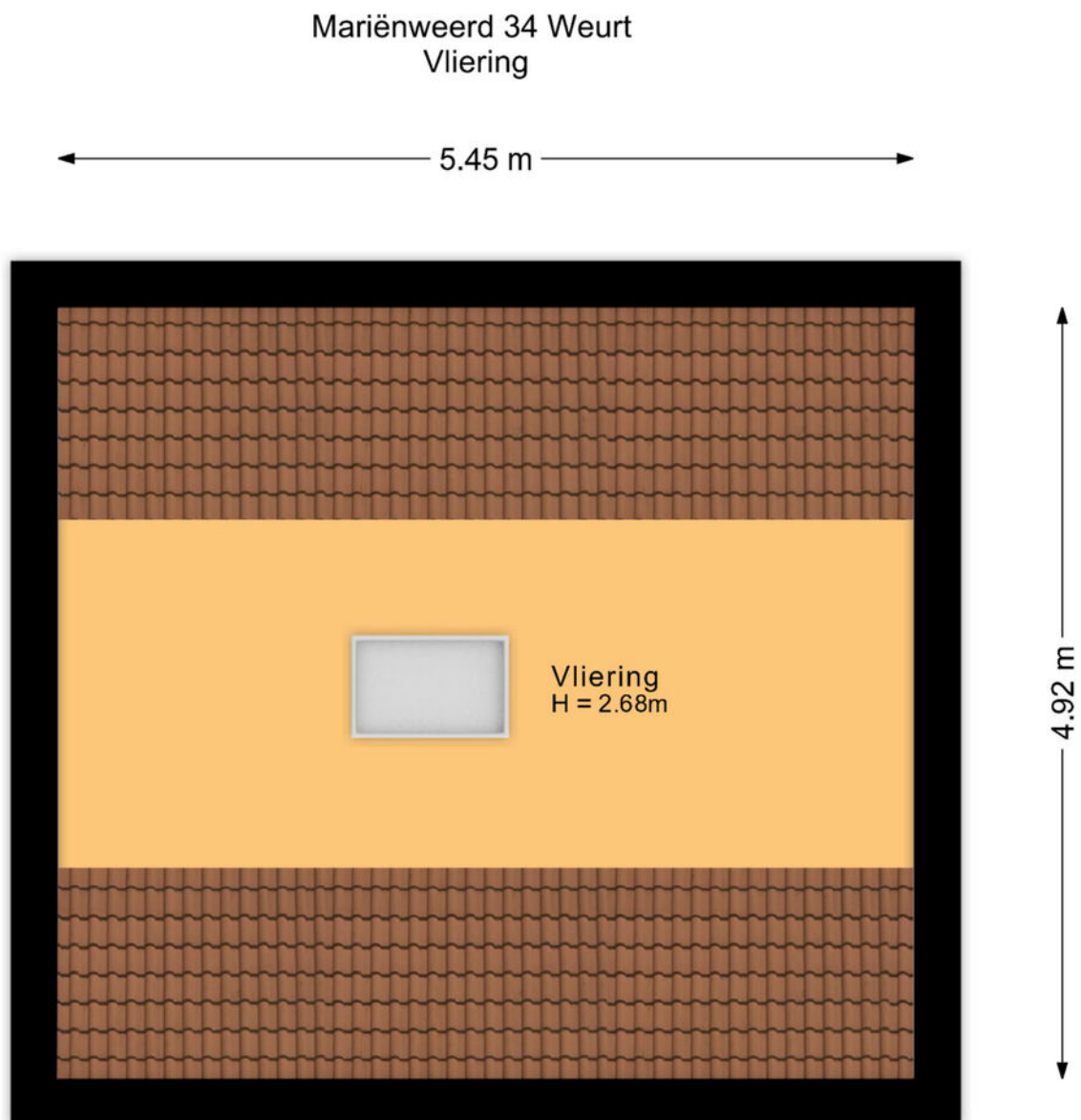
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond

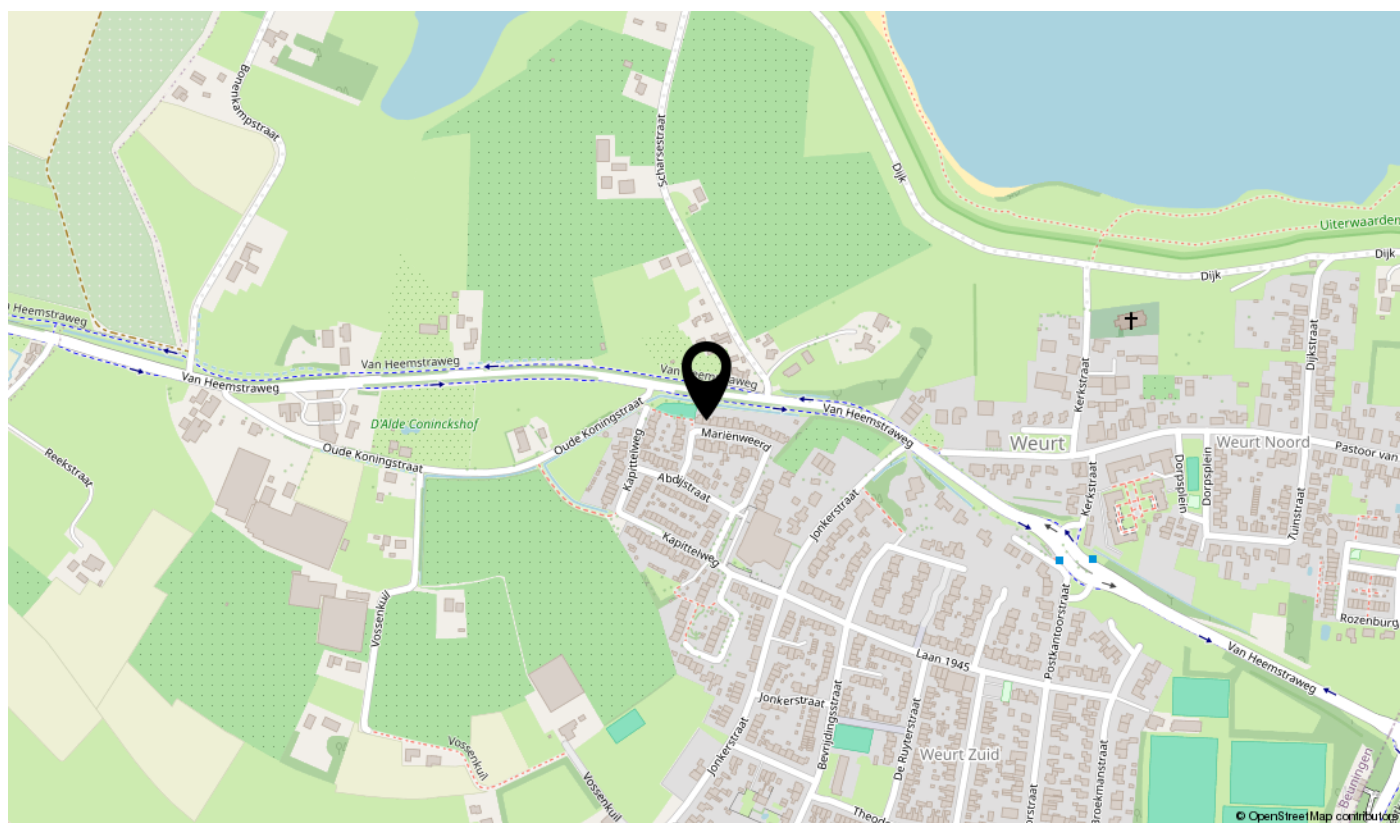
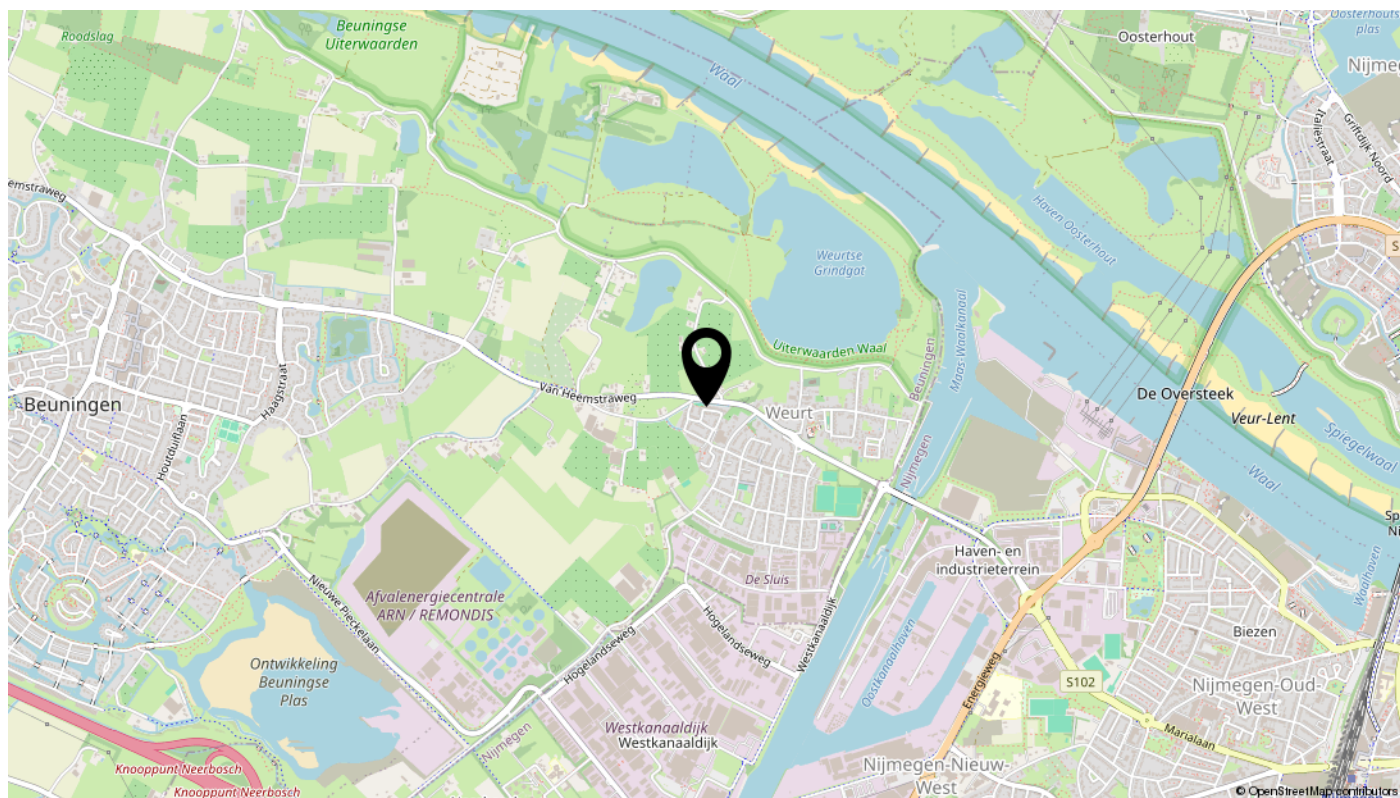


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



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		
- Tuinpalen verlichting	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten overloop	X			
- Kastenwand garage	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 ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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
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			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

interesse

in deze mooie woning?

