

BURG. HUSTINXSTRAAT 172

NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 325.000 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte
51 m²

Aantal kamers
3

Inhoud
169 m³

Aantal slaapkamers
2

Soort woning
Portiekflat

Bouwjaar
1980

Energie label
E

Dit nette, ruime en lichte 3-kamerappartement is op zoek naar een nieuwe bewoner! De ligging is heel centraal in Nijmegen, op steenworp afstand van de binnenstad en het centraal station. Het appartement heeft een lichte woonkamer, een balkon gelegen over de gehele breedte, 2 slaapkamers en een badkamer met apart toilet.

De Burgemeester Hustinxstraat loopt parallel aan de Tunnelweg die de binnenstad met het centraal station verbindt. Halverwege staat het appartementencomplex waar dit appartement op de eerste woonlaag ligt. Je beschikt over een overdekte parkeerplaats op eigen terrein van het complex.

Begane grond: vanuit de nette gezamenlijke entree me de brievenbussen neem je de lift of de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping (eerste woonlaag): Je komt het appartement binnen met aan de rechterkant de keuken, welke is vernieuwd 2020. Je beschikt hier over alle gemakken zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vrieskast, combi-oven, vaatwasser en een spoelbak.

Aan de linkerkant ligt de eerste slaapkamer van het appartement. De woonkamer ligt aan de entreezijde en is een erg lichte; één hele zijde bestaat uit ramen, van vloer tot plafond. Aan de zijkant is een deur naar het balkon, dat loopt over de volledige breedte van de woning: meer dan 6 meter. Op het diepe gedeelte van het balkon kun je een zitje of een buitenbank kwijt. Daarnaast beschik je over een aparte toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer brengt je bij de tweede slaapkamer. Ook hier, raampartijen van vloer tot plafond en vanuit deze kamer bereik je direct de badkamer. De badkamer is in 2020 vernieuwd en voorzien van een wastafel met meubel, lange inloopdouche en de wasmachine-aansluiting.

Door het hele appartement ligt een moderne pvc vloer en de wanden zijn netjes afgewerkt.

In de onder gelegen kelder van het complex heb je een eigen parkeerplaats welke is overdekt. Daarnaast beschik je over een privé berging.

Algemene kenmerken:

- Woonoppervlakte 51 m²
- Bouwjaar 1980
- Energielabel E

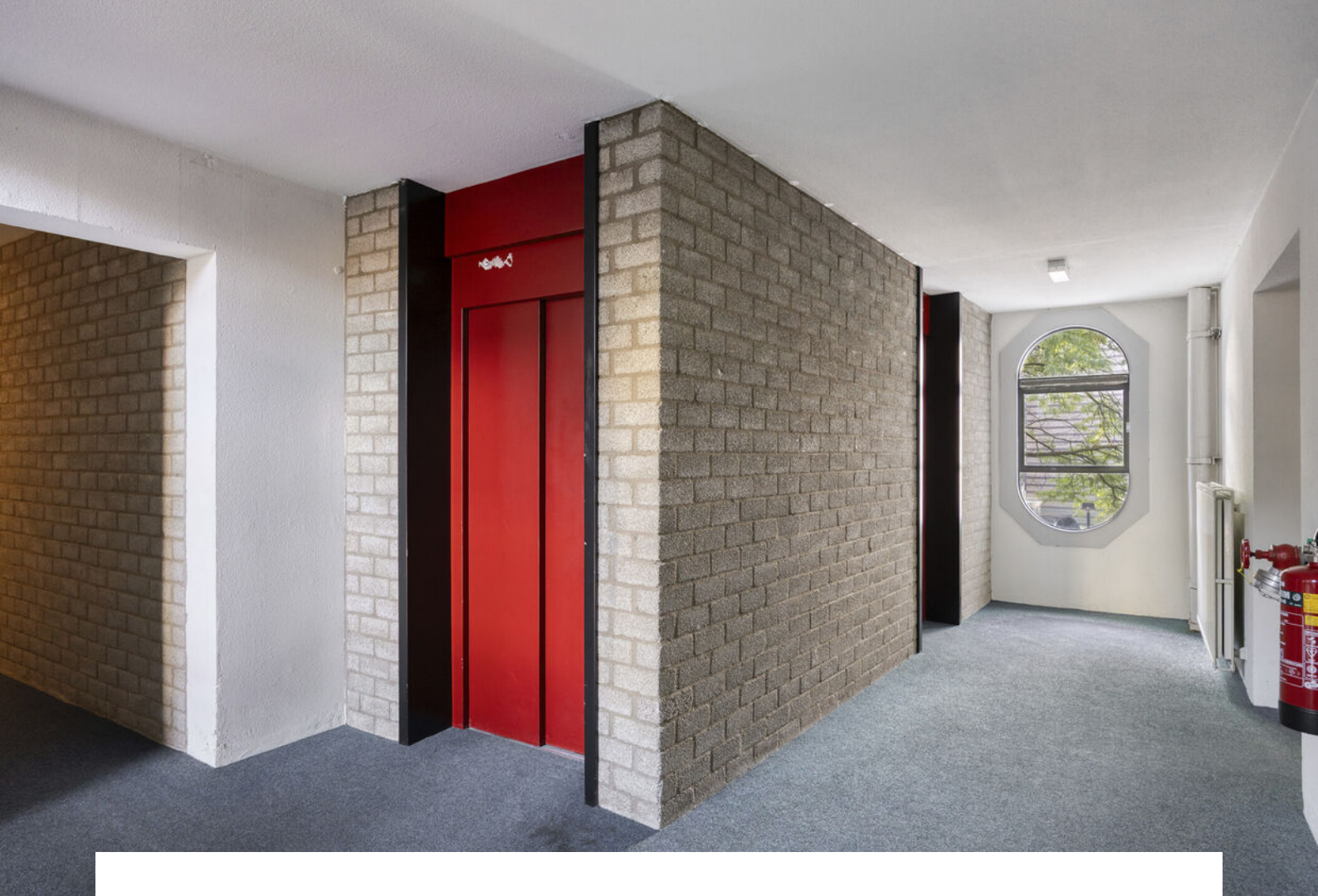
Specifieke kenmerken:

- Licht, ruim appartement;
- Het hele appartement is in 2021 volledig gerenoveerd, inclusief nieuw installatiewerk, elektra en groepenkast, keuken en badkamer, en voorzien van een nieuwe PVC vloer;
- De werkkamer/tweede slaapkamer is voorzien van inbouwkast op maat;
- Servicekosten bedragen € 235,- per maand;

Omschrijving

- Voorschot stookkosten a € 108,- per maand (afrekening middels tussenmeters);
- De verkoper heeft de woning zelf niet bewoond, dit zal dan ook worden opgenomen in de koopovereenkomst (de niet zelfbewoningsclausule);
- Voor starters is er een starterslening beschikbaar, bekijk de voorwaarden op de website van Gemeente Nijmegen;
- Heel dichtbij het stadscentrum en het NS station;
- Balkon gelegen over de gehele breedte;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM Vragenlijst deel 2.













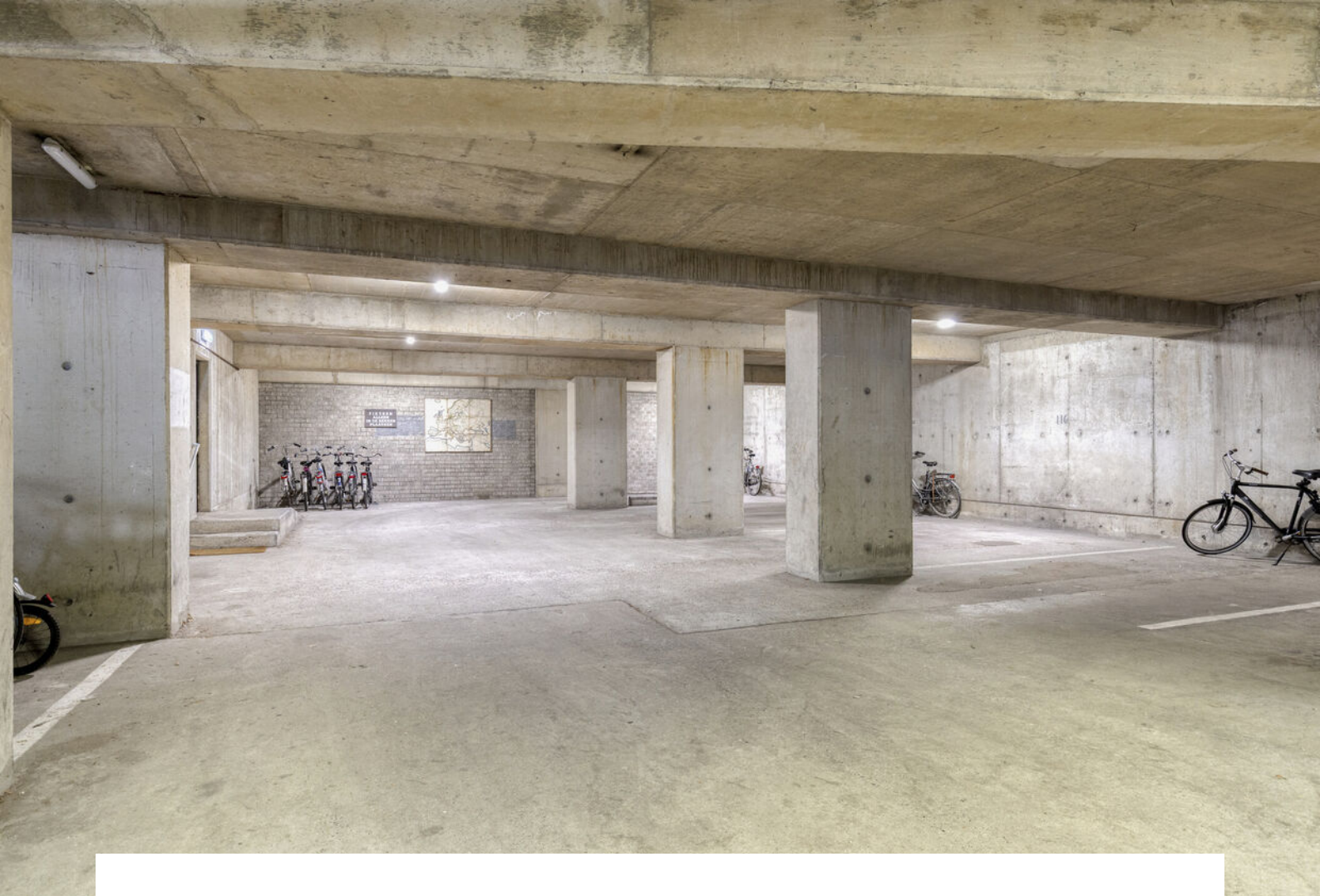


















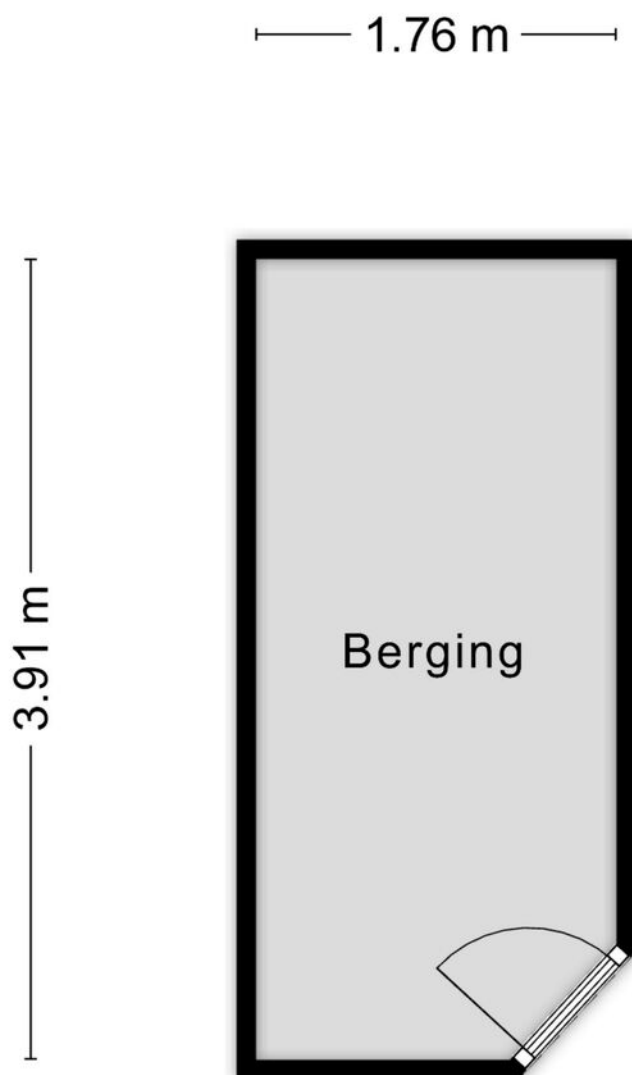




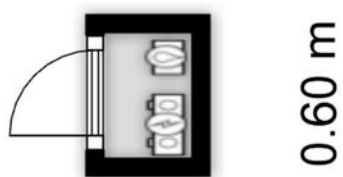
Plattegrond



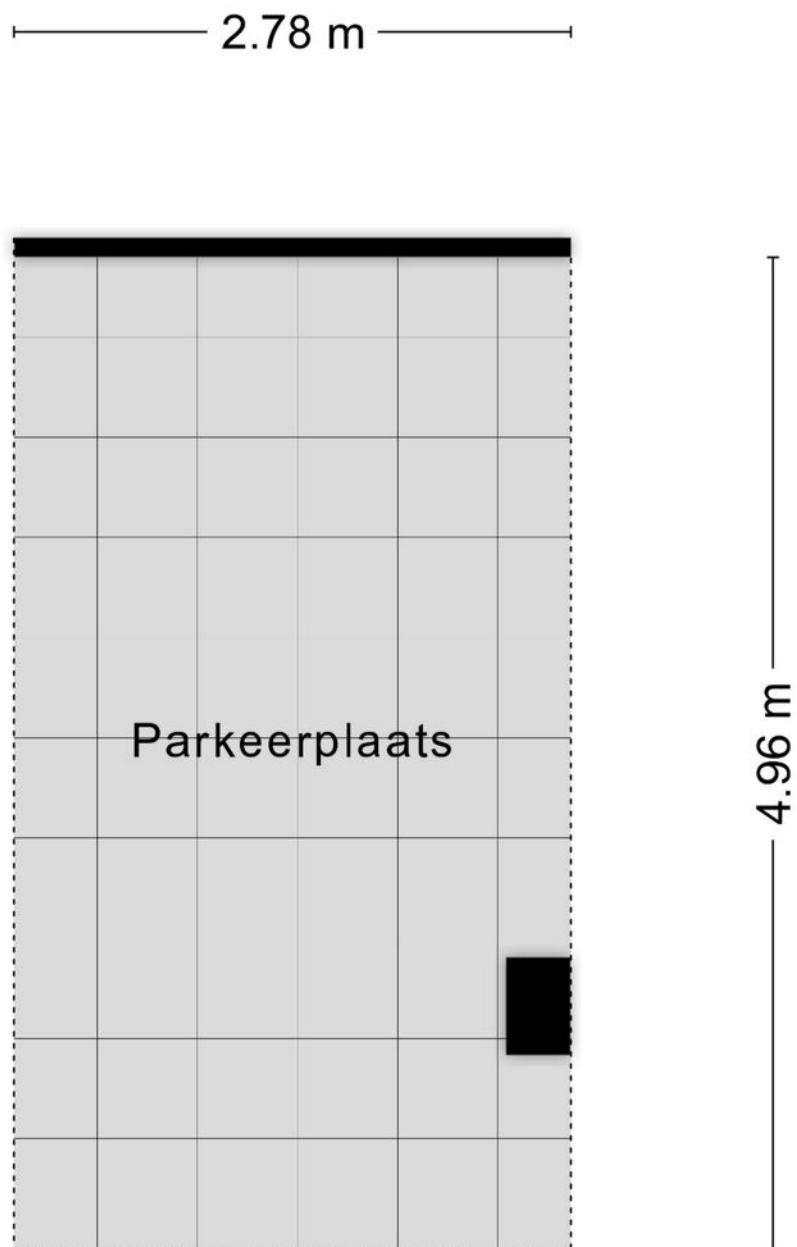
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



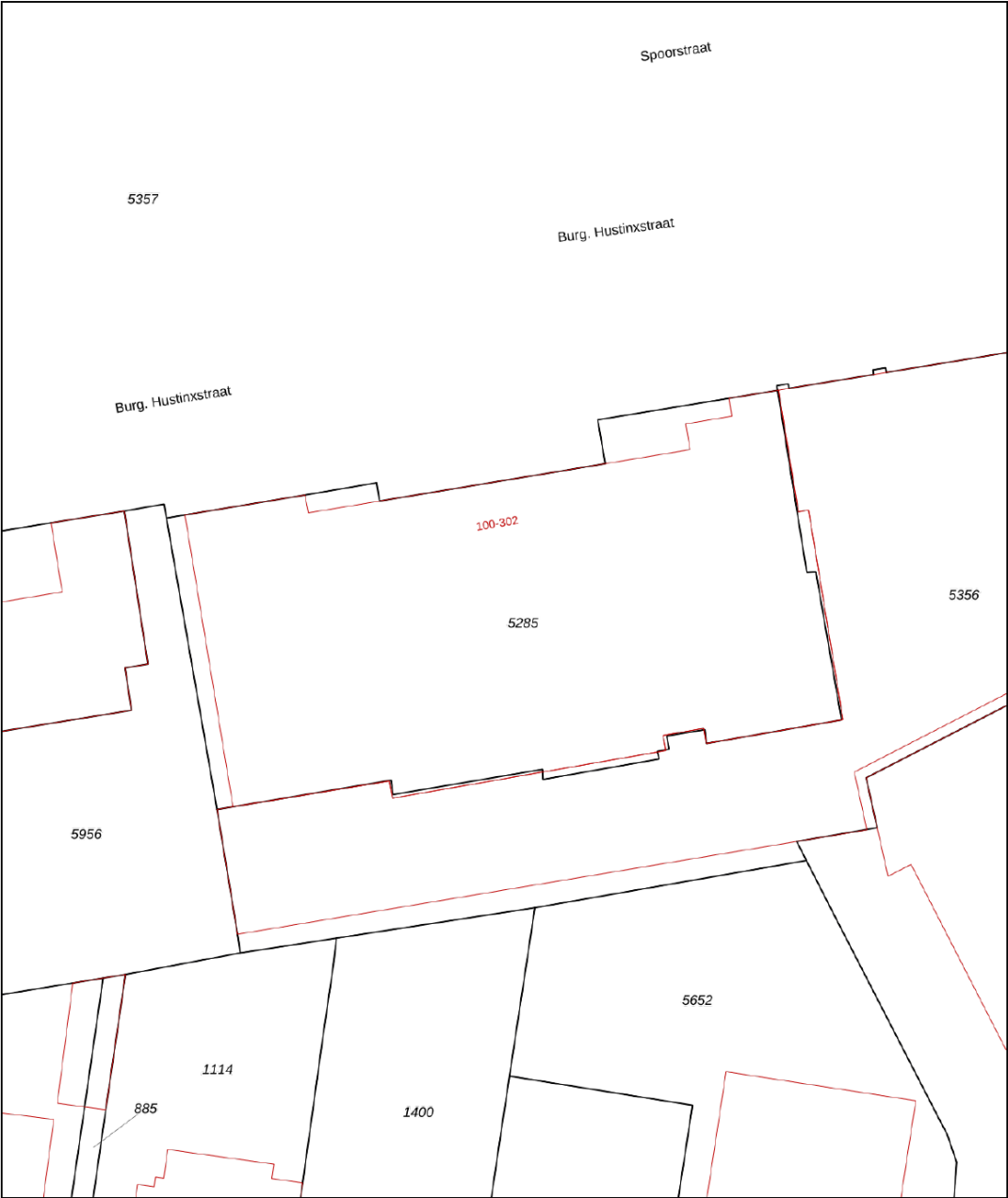
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg hust 172



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijmegen

Sectie B

Perceel 5285

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.

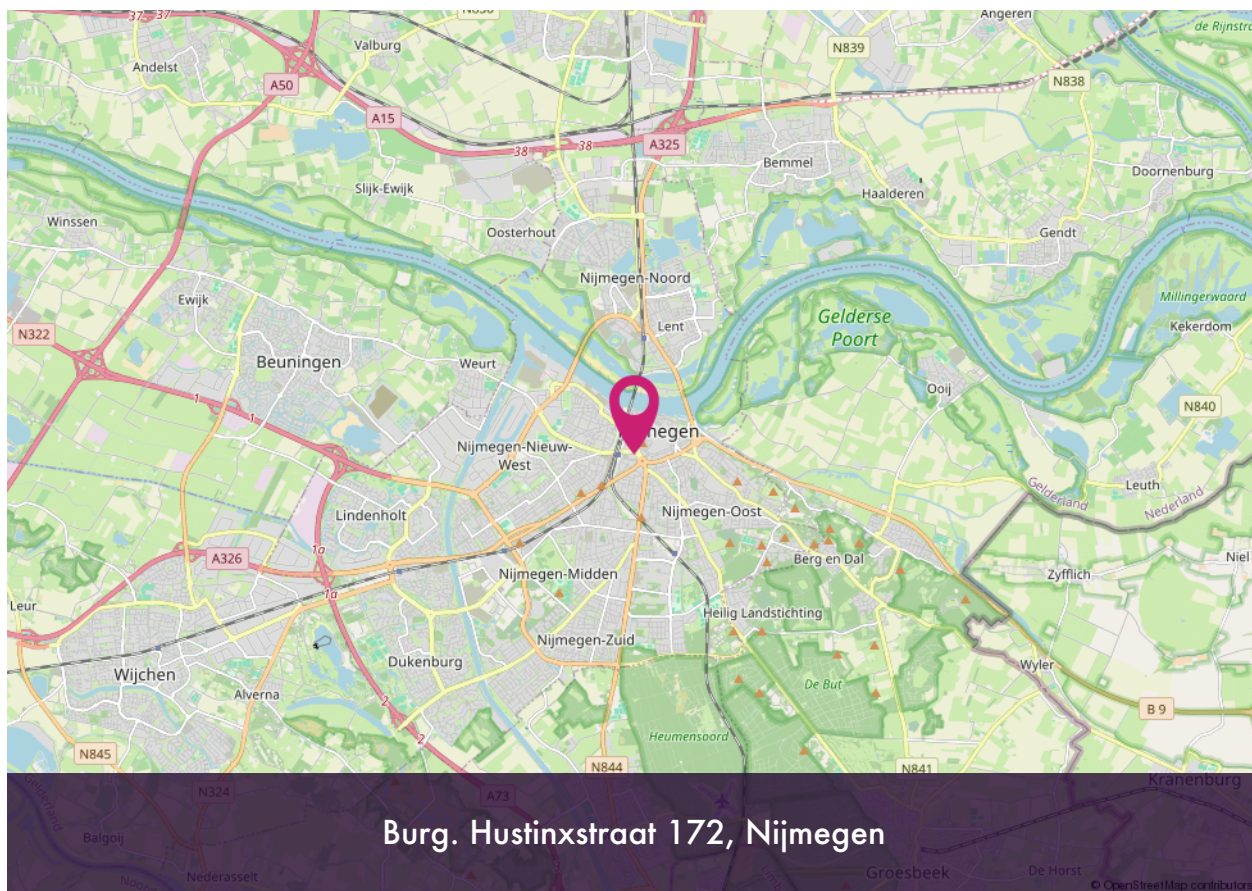
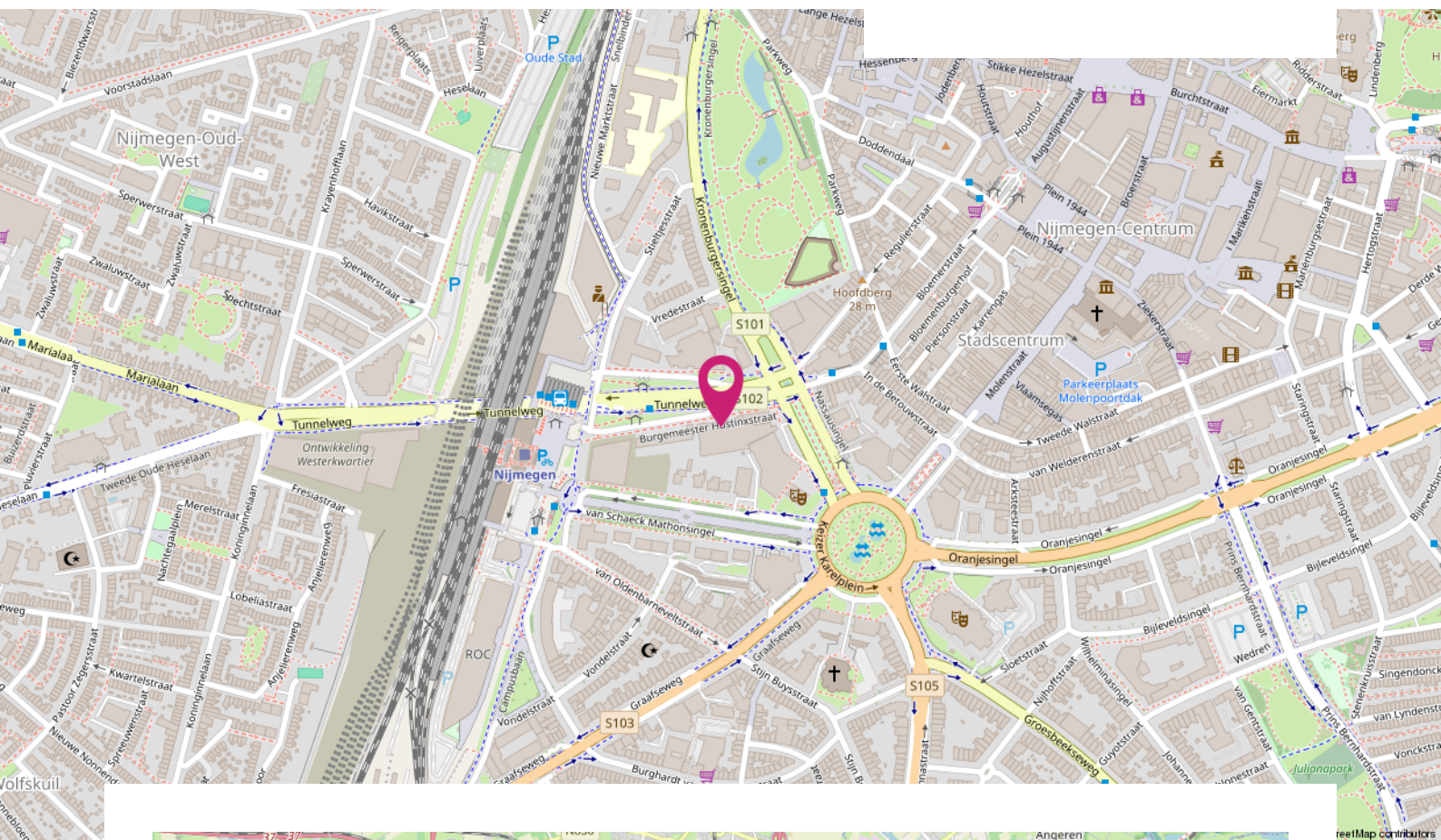
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Burg. Hustinxstraat 172, Nijmegen

Over ons



Level2 bestaat uit vertrouwde gezichten in de makelaardij. Woningmakelaar Erwin Thoonen bundelde begin 2020 de krachten met bedrijfsmakelaar Martijn Slegers. Twee makelaars, twee diensten, werkend volgens één en dezelfde werkwijze. Vanuit ons kantoor in Nijmegen voorzien wij je van advies en ontzorgen we tegelijkertijd. Daarbij worden wij ondersteund door onze assistent makelaar Shana Hak.

Door de korte lijntjes en onze persoonlijke aanpak, is iedere zoektocht efficiënt, leuk én succesvol.

Heb je een vraag?

Neem vrijblijvend contact op. Wij helpen je graag verder.
024-204 20 20 of info@level2makelaars.nl

Level2 Makelaars
Arksteestraat 13
6511 MX Nijmegen

024-204 20 20
www.level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Verlichting onder keukenkastjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a. Een tegenbod te doen. b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangsbelangen die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt

6. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng? Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

7. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend,

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt.

Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- a. Financieringsvoorbehoud.
- b. Geen huisvestingsvergunning.
- c. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- d. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- e. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking.. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in? De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Nijmegen / Stadscentrum

Leeftijd



0 - 14: 2%

15 - 24: 36%

25 - 44: 47%

45 - 64: 9%

65+: 6%

Huishoudens



Eenpersoons: 79%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 3%

Koop / huur



Koop: 26%

Huur: 74%



51%



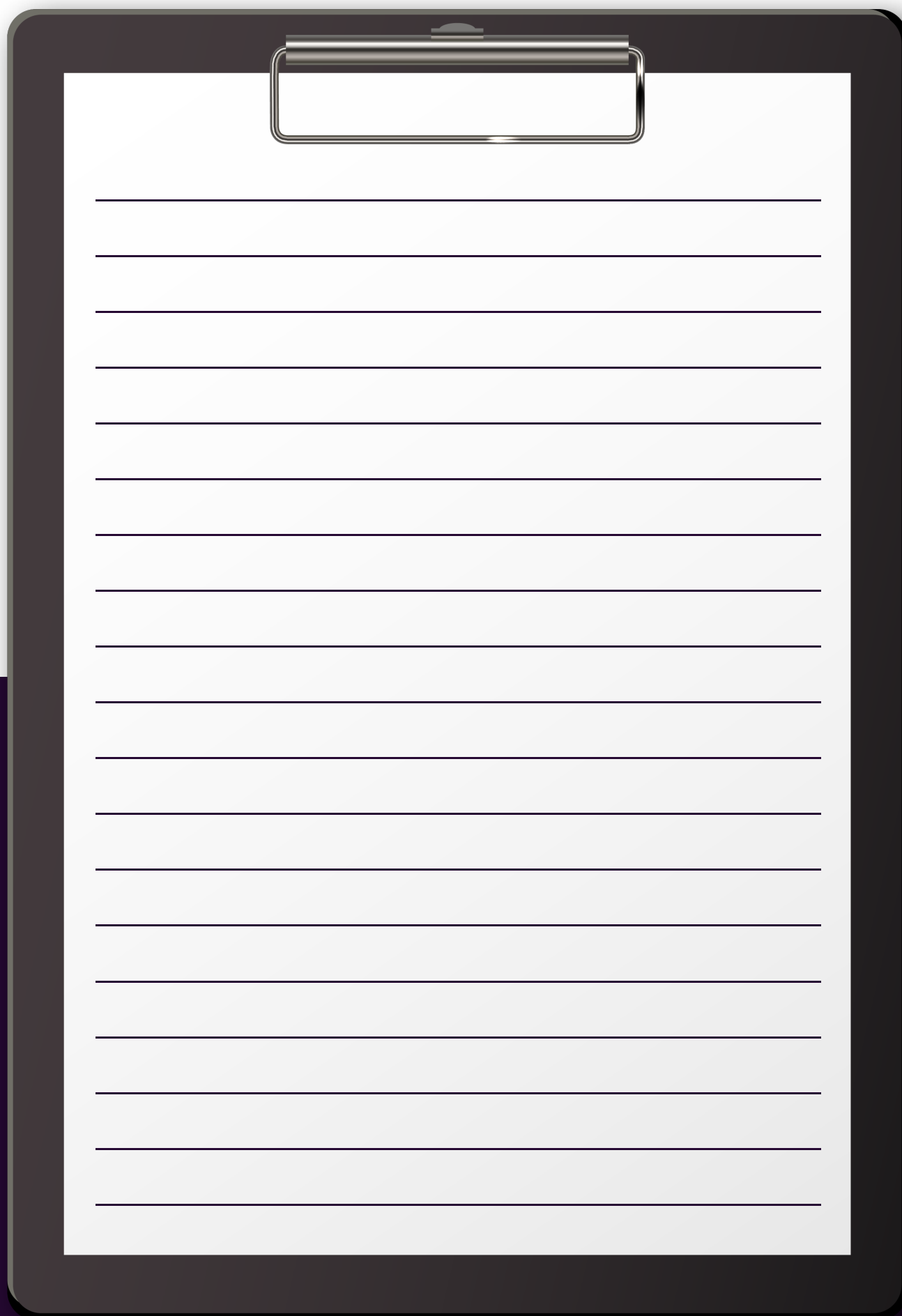
49%



0,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 364.000



A dark gray clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with horizontal ruling lines. The paper is blank and ready for notes.

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

024-204 20 20 | Arksteestraat 13, 6511 MX Nijmegen
info@level2makelaars.nl | www.level2makelaars.nl

