

# te koop



**van Beethovenstraat 36**

Nijmegen

---

**Vraagprijs € 475.000 k.k.**





# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 147 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE

**117 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 575 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**4**

BOUWJAAR

**1936**

ENERGIELABEL

**F**

ACHTERTUIN

**Zuidwesten**

BALKON

**Zuidwesten**



# Omschrijving

Liefhebbers van Nijmegen-Oost opgelet!

Ben jij die handige aanpakker die deze charmante en royale geschakelde eindwoning weet te transformeren tot een eigentijds droomhuis? Deze karaktervolle woning is verdeeld over drie woonlagen en beschikt over vier slaapkamers, een royale zolderverdieping, een ruime kelder, een knusse achtertuin én een zonnige voortuin. Hier krijg je de unieke kans om een woning volledig naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren, met behoud van de authentieke elementen en het karakter dat deze woning zo bijzonder maakt. De royale leefruimtes en de uitstekende basis bieden alle ingrediënten om hier een comfortabel en sfeervol familiehuis te realiseren.

De woning is uitstekend gelegen op korte afstand van de levendige winkelstrip in Nijmegen-Oost, diverse gezellige horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. Ook het bruisende stadscentrum van Nijmegen, de ziekenhuizen en de Radboud Universiteit bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de karakteristieke details, de aangename lichtinval en de populaire woonlocatie. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en de mogelijkheid om een woning volledig naar eigen inzicht te moderniseren.

Indeling:

Begane grond:

Entree, vestibule met ruimte voor een garderobenis, hal met toiletruimte voorzien van een closet en fontein, en toegang tot de woonkamer, de dichte keuken, de kelder en de trapopgang naar de verdiepingen. De woonkamer kenmerkt zich door een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor de ruimte veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten biedt. De dichte keuken beschikt over een vaste kast, een deur naar de achtertuin en een eenvoudig keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat met geïntegreerde grillplaat, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, een royale badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast, een wastafel en openslaande deuren naar het balkon, dat gunstig is gesitueerd op het zuidwesten. De eveneens aan de achterzijde gelegen badkamer is ruim van opzet en voorzien van een douchecabine, een ligbad, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. Slaapkamers II en III bevinden zich aan de voorzijde van de woning en beschikken beide over een vaste kast.

#### Tweede verdieping:

De overloop met dakraam biedt toegang tot de royale zolderverdieping, waar desgewenst twee extra slaapkamers kunnen worden gerealiseerd. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-ketelopstelling.

Aansluitend is slaapkamer IV gesitueerd.

#### Kelder:

De royale kelder op stahoogte is voorzien van witgoedaansluitingen en een koekoek, waardoor de ruimte profiteert van natuurlijke daglichttoetreding en uitstekende mogelijkheden biedt voor opslag, een hobbyruimte of andere praktische doeleinden.

#### Tuin:

De knusse achtertuin is voorzien van een stenen berging en een praktische achterom. Met enkele eenvoudige aanpassingen is hier een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke buitenruimte te creëren. Ook de voortuin biedt volop mogelijkheden en leent zich uitstekend voor het realiseren van een comfortabel zitplekje. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier al vroeg op de dag van de zon.

#### Parkeren:

Parkeren is mogelijk op basis van een parkeervergunning.

#### Locatie:

In het geliefde Nijmegen-Oost beschik je over een bijzonder compleet woon- en leefklimaat. Je beweegt je moeiteloos tussen historische charme en hedendaagse levendigheid: je verkent de rijke geschiedenis, dineert in sfeervolle restaurants of geniet van een borrel tot in de late uurtjes. Ook de Ooijpolder en de bossen van Berg en Dal liggen op korte afstand en lenen zich uitstekend voor een wandeling of fietstocht. De directe omgeving kenmerkt zich door een breed en gevarieerd voorzieningenaanbod, variërend van diverse winkels en levendige terrassen tot het Sportfondsenbad, scholen en uiteenlopende sportfaciliteiten. De bereikbaarheid is uitstekend. De universiteit, ziekenhuizen, het bruisende stadscentrum van Nijmegen en het NS-station bevinden zich op korte fietsafstand, terwijl de belangrijkste uitvalswegen binnen circa vijf minuten bereikbaar zijn.



Kenmerken:

- Bouwjaar 1936
- Woonoppervlakte ca. 147 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 575 m<sup>3</sup>
- Aantal slaapkamers: 4
- Energielabel F
- Cv-ketel 2010
- Boiler 2024
- Meterkast 2008
- Erker aan voorzijde
- Ruime kelder op stahoogte
- Royale zolderverdieping
- Achtertuin zuidwesten
- Balkon zuidwesten
- Parkeren middels vergunning
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij winkels en scholen
- Nabij centrum en NS-station
- Nabij universiteit en Radboudumc
- Clausule 'As is, where is'
- Aanvaarding in overleg







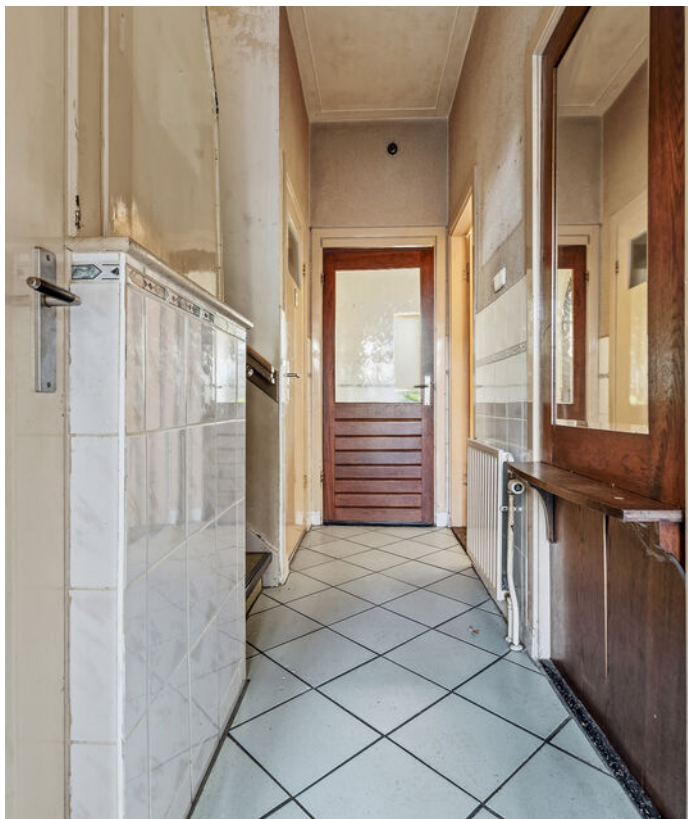




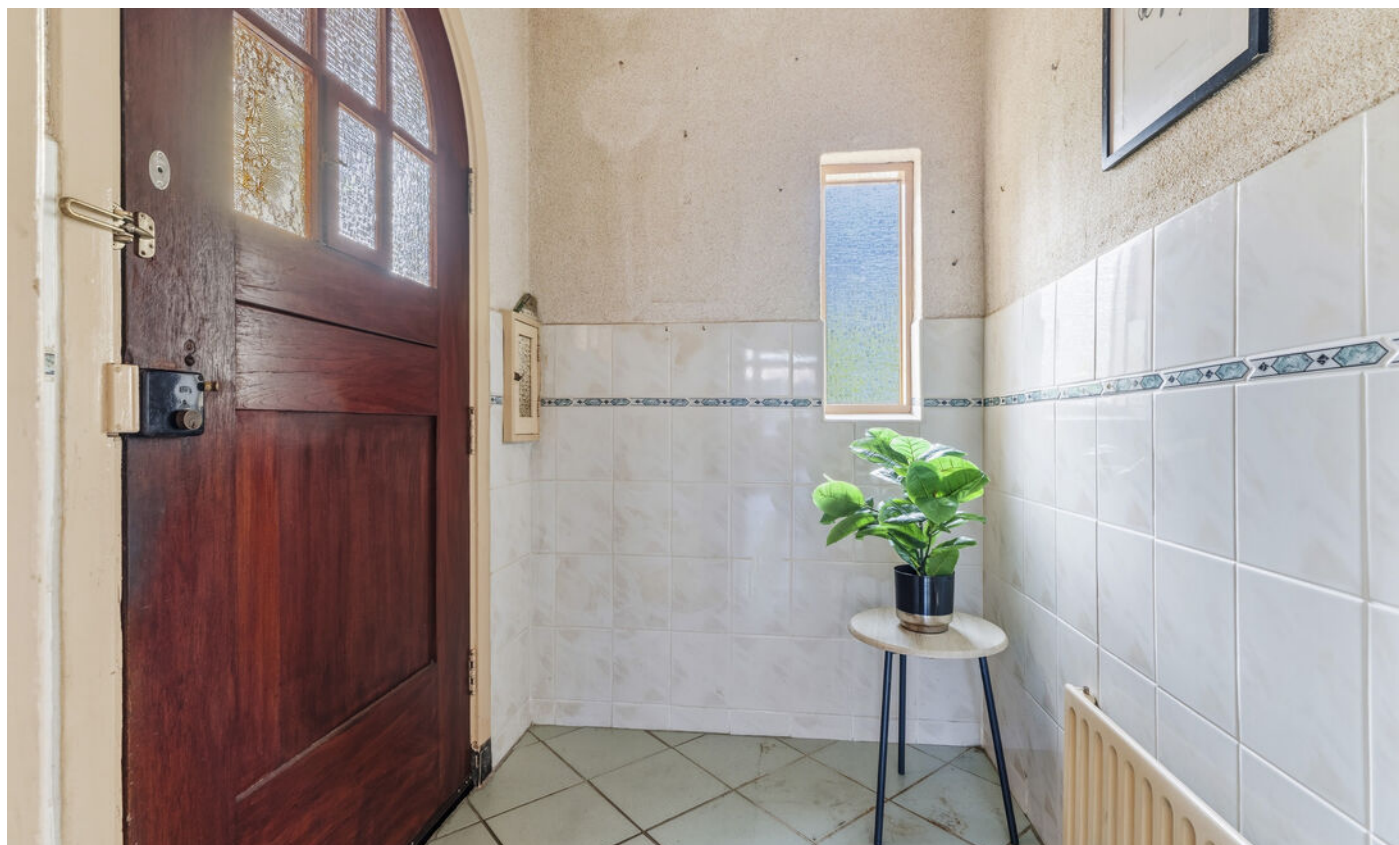




























































































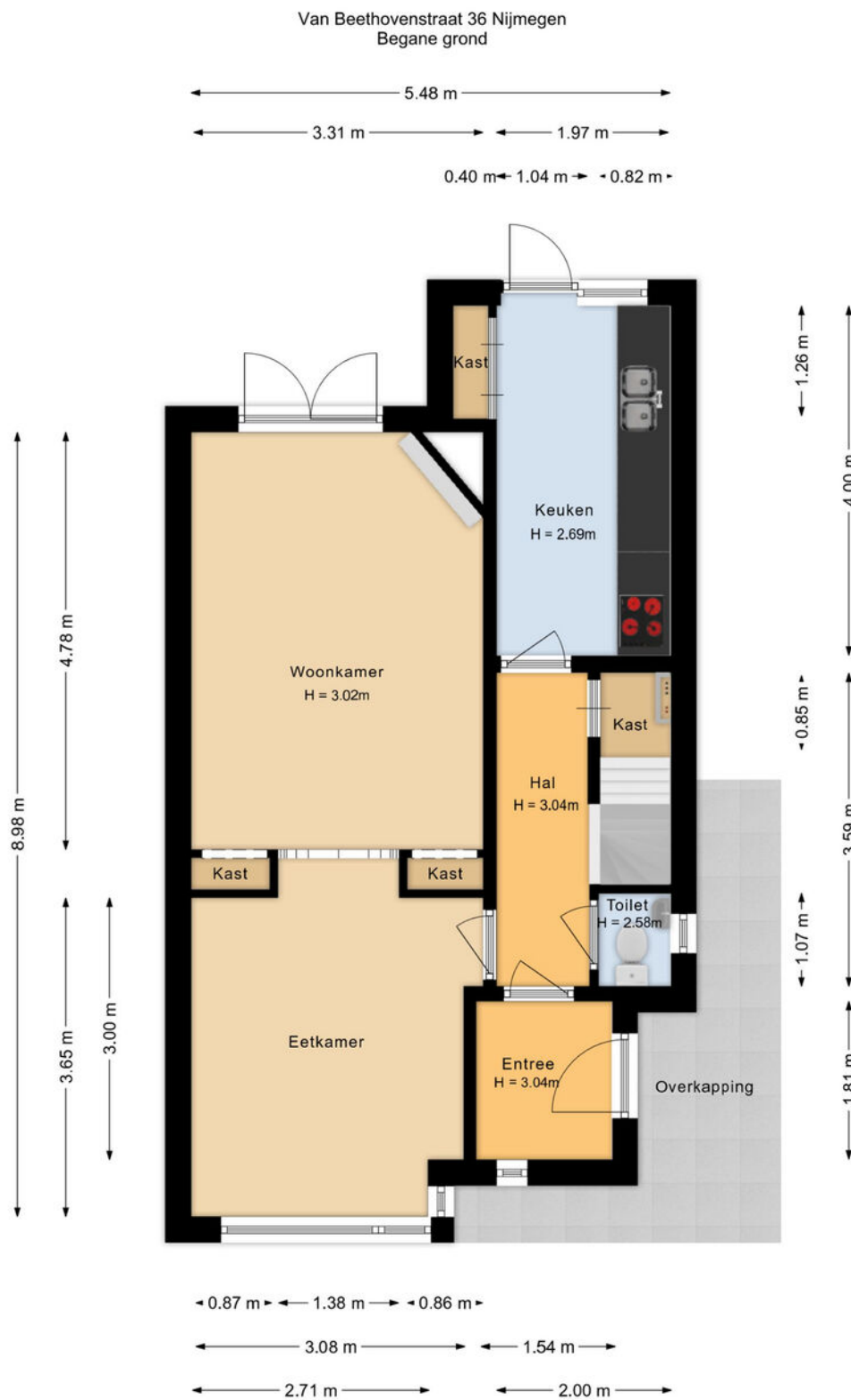
# Plattegrond



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

Van Beethovenstraat 36 Nijmegen  
Eerste verdieping

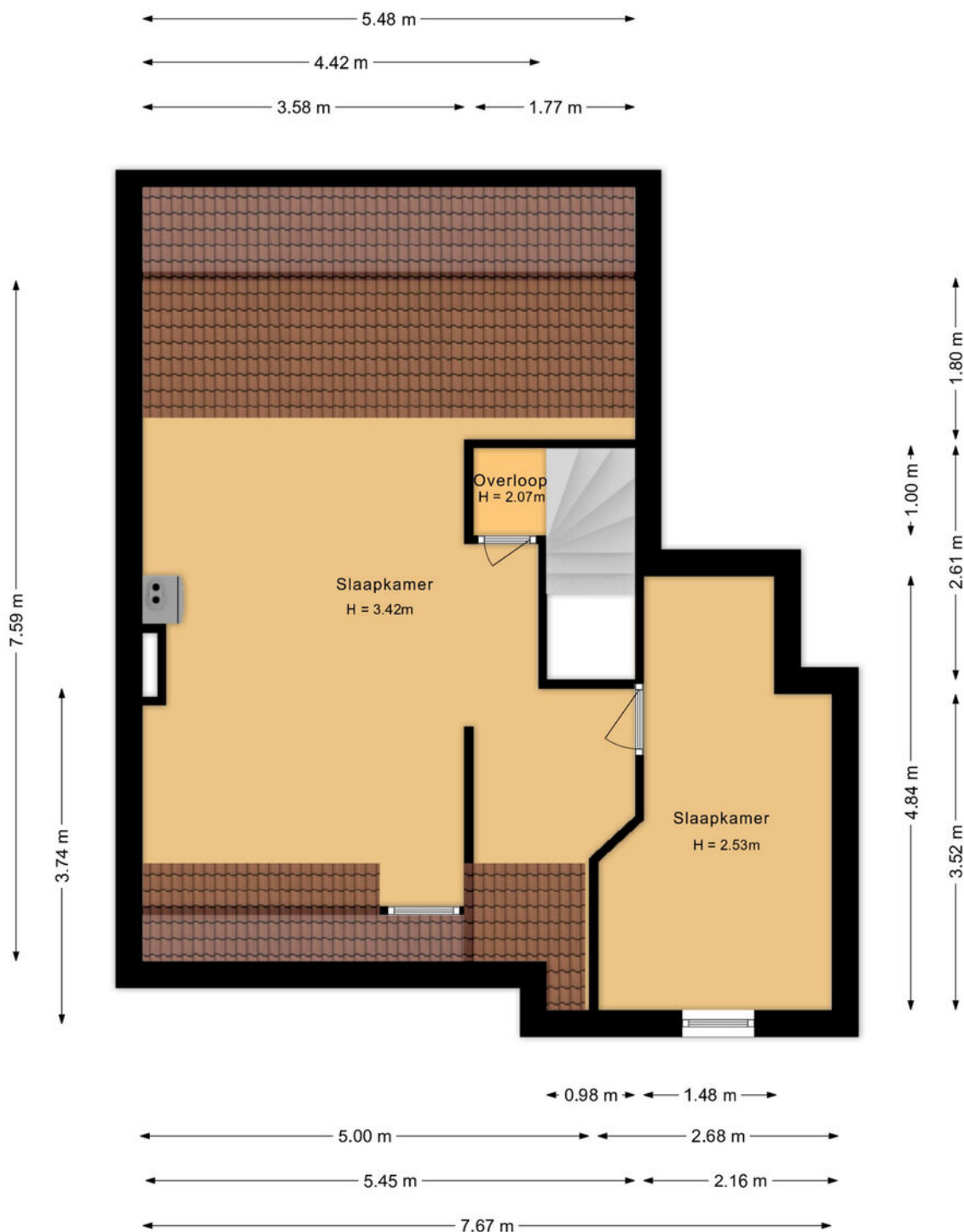


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Van Beethovenstraat 36 Nijmegen  
Tweede verdieping

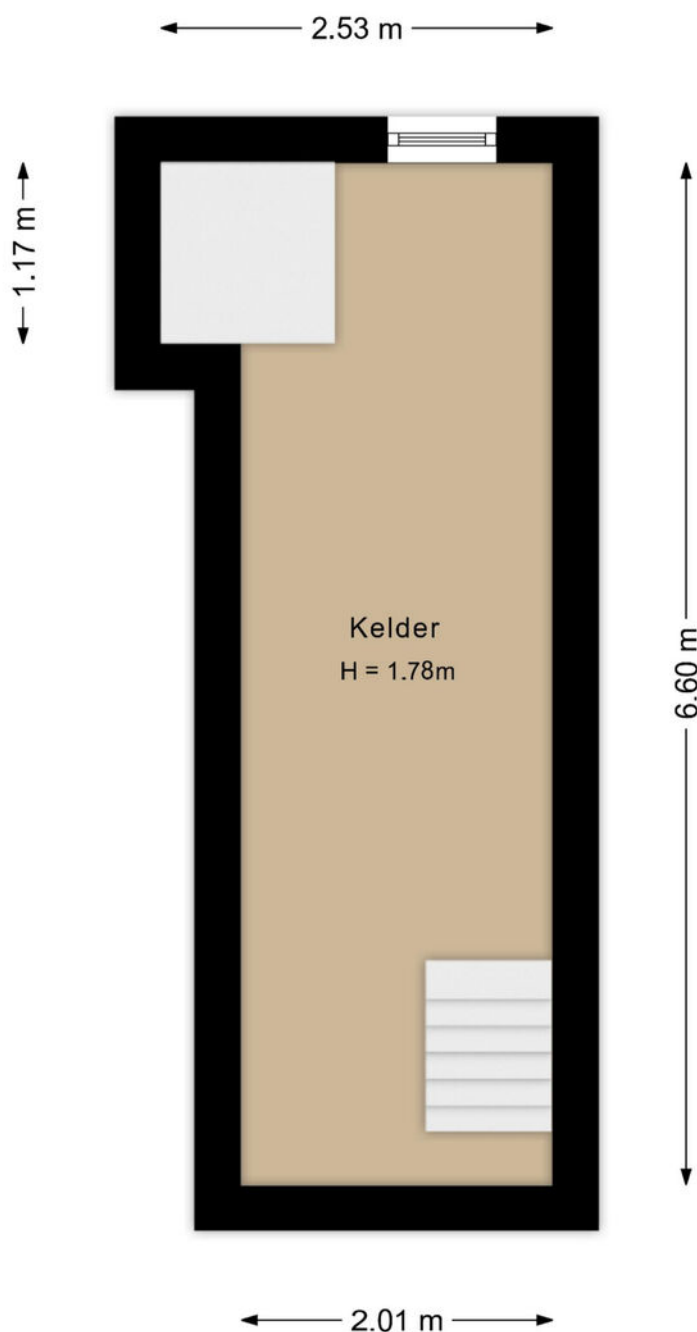


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Van Beethovenstraat 36 Nijmegen  
Kelder

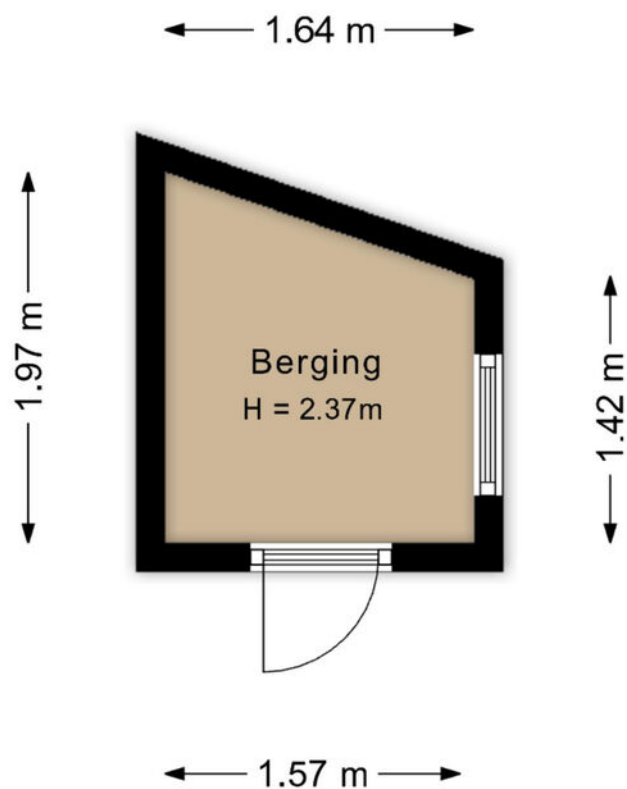


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

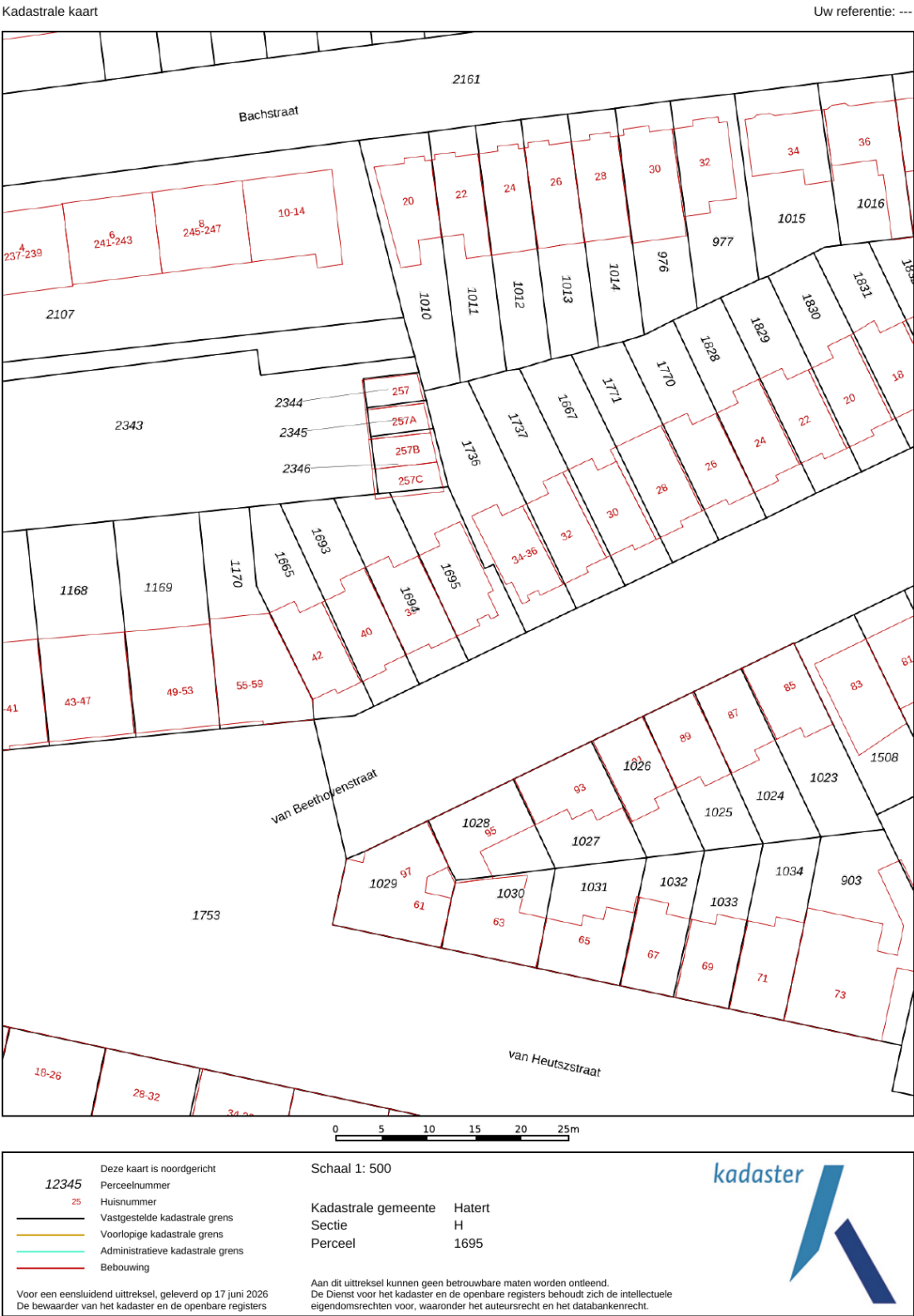
Van Beethovenstraat 36 Nijmegen  
Berging



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

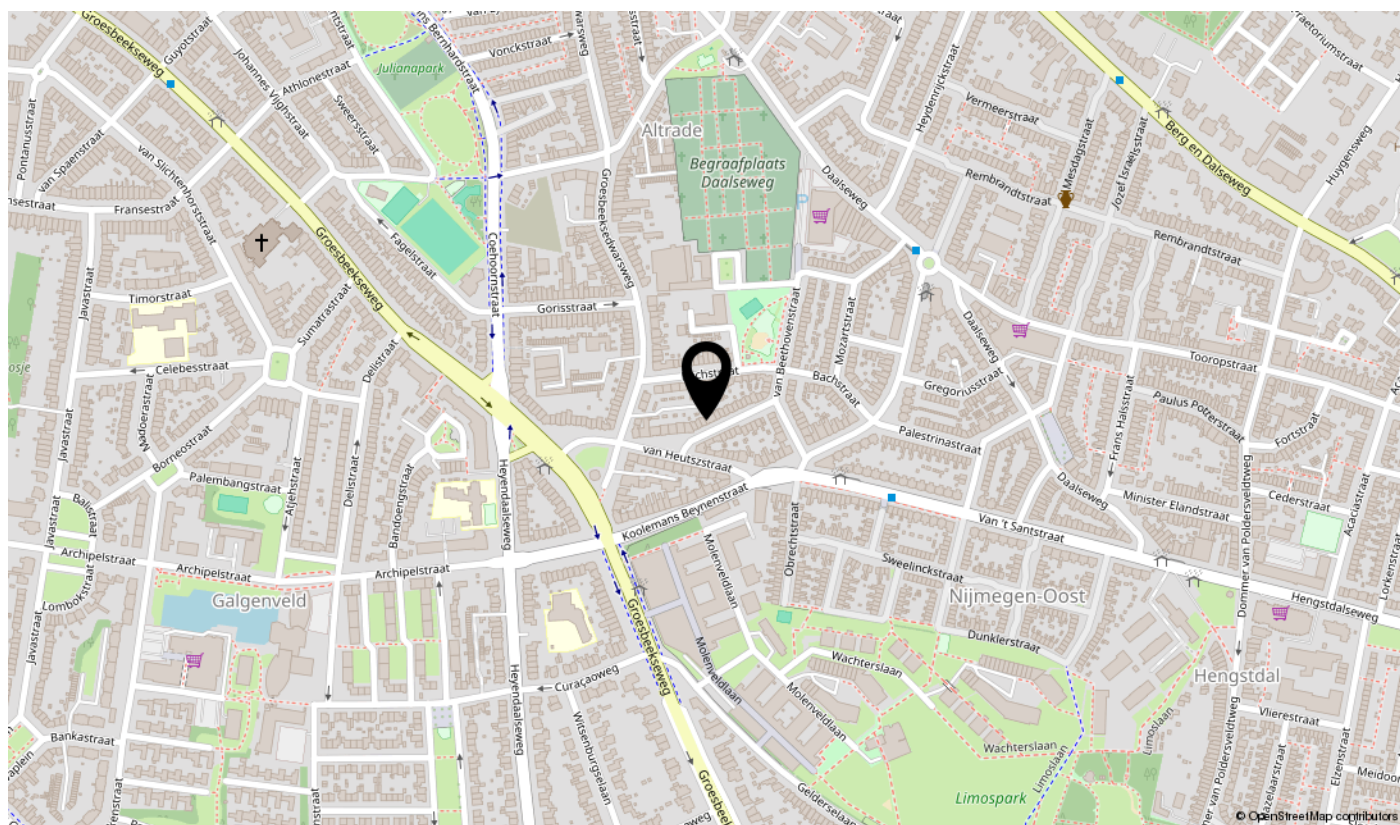
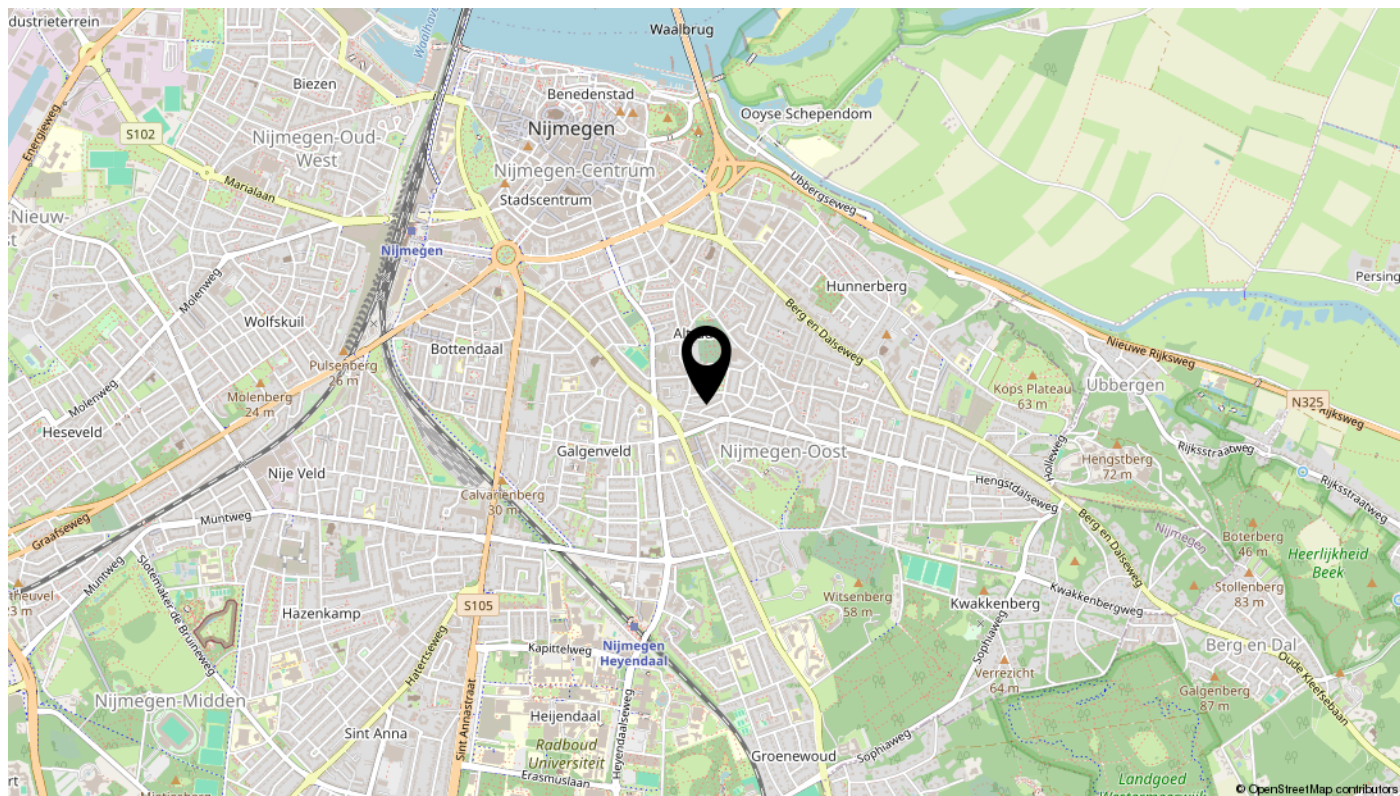


# Kadastrale kaart





# Locatie





# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (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 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| 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             |          |              |        |
| - Reserve bouwmaterialen                   | X             |          |              |        |
| -                                          |               |          |              | X      |
| Overig - Contracten                        |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |

### **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. 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.

### **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:**

Verschillen tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte verlenen noch aan koper, noch aan verkoper enig recht. In aanvulling hierop verklaren koper en verkoper het volgende. De woning is ingemeten overeenkomstig de branchebrede Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen, welke is gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie beoogt een uniforme wijze van meten te waarborgen, maar sluit meetverschillen niet uit. Ondanks een zorgvuldige uitvoering van de meting kunnen afwijkingen in de opgegeven maatvoering en oppervlakten voorkomen. Verkoper en de verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen tussen de opgegeven en de werkelijke maatvoering of oppervlakten. Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en inhoudsmaten dienen uitsluitend als indicatief te worden beschouwd. Indien de exacte maatvoering voor koper van wezenlijk belang is, rust op koper een eigen onderzoeksplicht. Koper wordt geadviseerd de maatvoering vóór het aangaan van de koopovereenkomst zelf te (laten) controleren.

**Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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 royale woning?

