



GRAAFSEWEG 33 A 34, NIJMEGEN

Verkocht

DE MAKELAAR IN NIJMEGEN



Allereerst danken wij u, namens onze opdrachtgever, voor de getoonde interesse in deze woning.

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een (vervolg)afspraken maken? Loop dan eens bij ons of uw eigen NVM makelaar binnen.

Wij stellen het zeer op prijs wanneer u binnen enkele dagen na een bezichtiging uw reactie aan ons doorgeeft, ook wanneer u geen interesse heeft. Wij kunnen de verkoper dan op de hoogte brengen van uw bevindingen.

CONTACT GEGEVENS

- 📍 Mariaplein 6
6522 AV Nijmegen
- ☎ 024-2200111
- ✉ info@verbeek-makelaars.nl
- 🌐 www.verbeekmakelaars.nl

OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m vrijdag van
08.30 uur tot 17.00 uur.

Buiten openingstijden op afspraak.

SPECIFICATIES



Woonoppervlakte	29 m ²
-----------------	-------------------

Overige inpandige ruimte	-
--------------------------	---

Gebouwgebonden buitenruimte	-
-----------------------------	---

Externe bergruimte	-
--------------------	---

Inhoud	70 m ³
--------	-------------------

Perceeloppervlakte	0 m ²
--------------------	------------------

Bouwjaar	1888
----------	------

Energie label	A
---------------	---

OMSCHRIJVING

Graafseweg 33 A 34

Villa Fleur, een goed begin! Let op: kijkmiddag vrijdag 14 augustus van 16.00 uur - 17.00 uur, meld je aan!

Welkom bij Villa Fleur, een karakteristiek pand uit circa 1888 dat sinds 2025 volledig wordt vernieuwd, klaar voor een nieuwe generatie bewoners. Een nieuwe fase (fase vier) gaat nu in verkoop en omvat één kamer met eigen sanitair op de tweede verdieping en vijf appartementen op de tweede en derde verdieping. Elk met een frisse en moderne uitstraling.

Deze compacte, maar doordachte woonruimten laten zien hoe comfortabel wonen hier kan zijn. We bieden de woningen turnkey aan, dat betekent dat het compleet wordt afgewerkt met een moderne keuken, stijlvol sanitair en een prachtige pvc-vloer. Een ideale kans om betaalbaar te kopen in plaats van duur te huren.

Villa Fleur ligt in Bottendaal, een geliefde en levendige buurt op loopafstand van het centrum en het station. Hier woon je compact en comfortabel met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Zowel de kamer als de appartementen zijn te bezichtigen. Er is één modelwoning te bekijken, zodat je ziet hoe jouw turnkey-variant gaat worden.

Op vrijdag 14 augustus a.s. ben je welkom tussen 16.00 uur en 17.00 uur. Kom je een kijkje nemen, mail ons dan via info@verbeek-makelaars.nl. De biedingsprocedure eindigt woensdag 19 augustus a.s. om 12.00 uur.

Beschikbaar:

Eerste verdieping:

Kamer met eigen sanitair (tegenover de kamer, op de gang):

- Graafseweg 33 K02, ca. 14 m², vraagprijs € 126.000,- k.k.

N.B. Deze woonruimte is NIET te financieren als zelfstandige woonruimte.

Appartement:

- Graafseweg 33 A 21, ca. 28 m², vraagprijs € 235.000,- k.k.

Tweede verdieping, twee appartementen:

- Graafseweg 33 A 31, ca. 29 m², vraagprijs € 250.000,- k.k.

- Graafseweg 33 A 36, ca. 42 m², vraagprijs € 362.250,- k.k.

Deze turnkey-modelwoning Graafseweg 33 A 34, ca. 29 m², is wel te bezichtigen, maar recent verkocht.

Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1888, gerenoveerd in 2026.

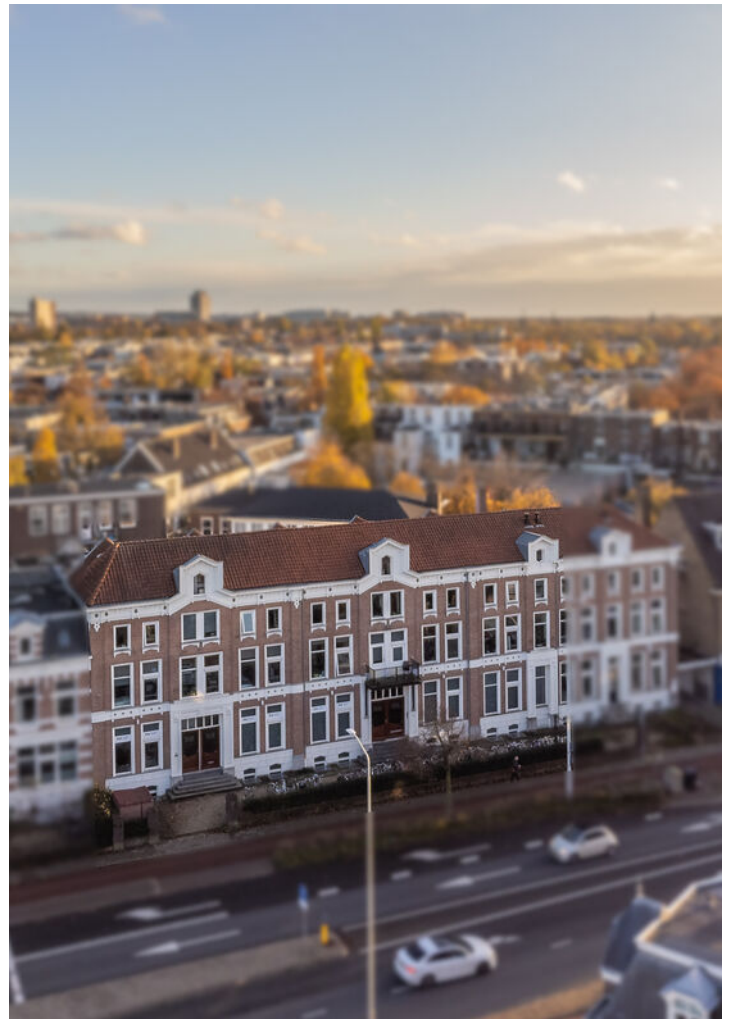
- Woonoppervlak tussen 14 m² en 42 m².

- Alle twee appartementen hebben energielabel A, geldig tot juni 2036.

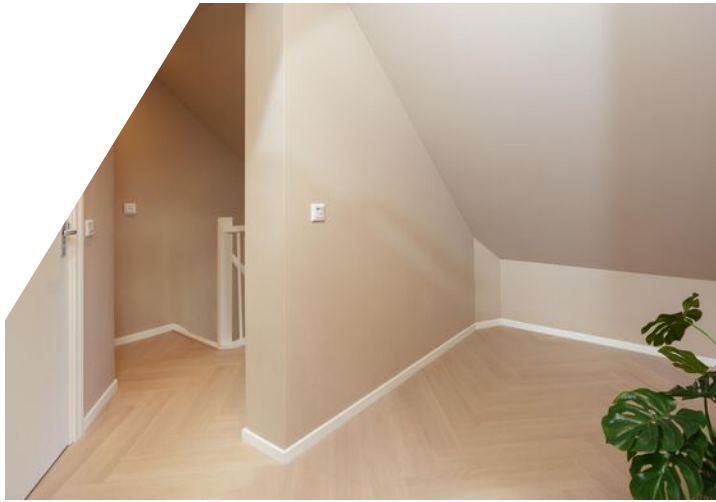
- Er is een projectnotaris te weten LV Notarissen te Nijmegen. Het transport zal bij deze notaris plaatsvinden.

- In de koopovereenkomst worden de "clausule verkochte niet zelf bewoond" en "ouderdomsclausule" opgenomen. Er is geen vragenlijst over de woning ingevuld.

Villa Fleur. Historie en moderne woonkwaliteit komen hier samen. Klaar voor een nieuwe start!



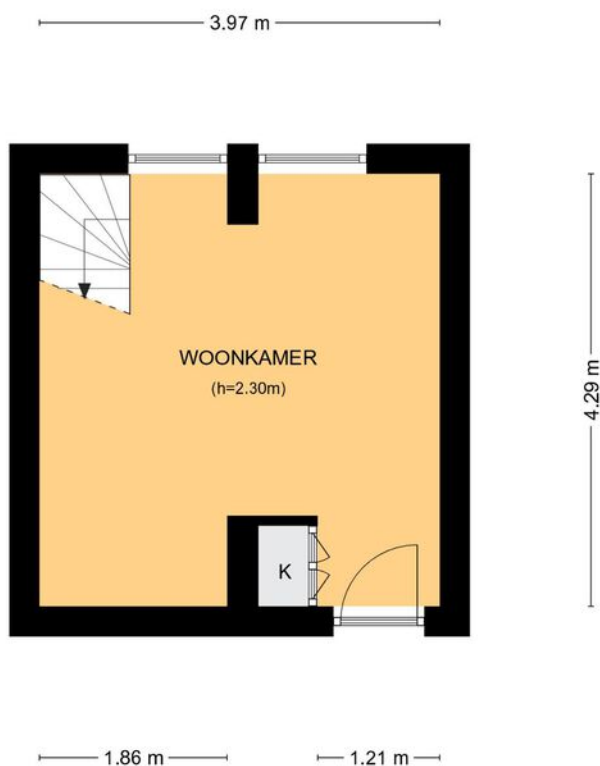




PLATTEGROND

Appartement

Graafseweg 33 A34 te Nijmegen
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND

Verdieping

Graafseweg 33 A34 te Nijmegen
Eerste Verdieping

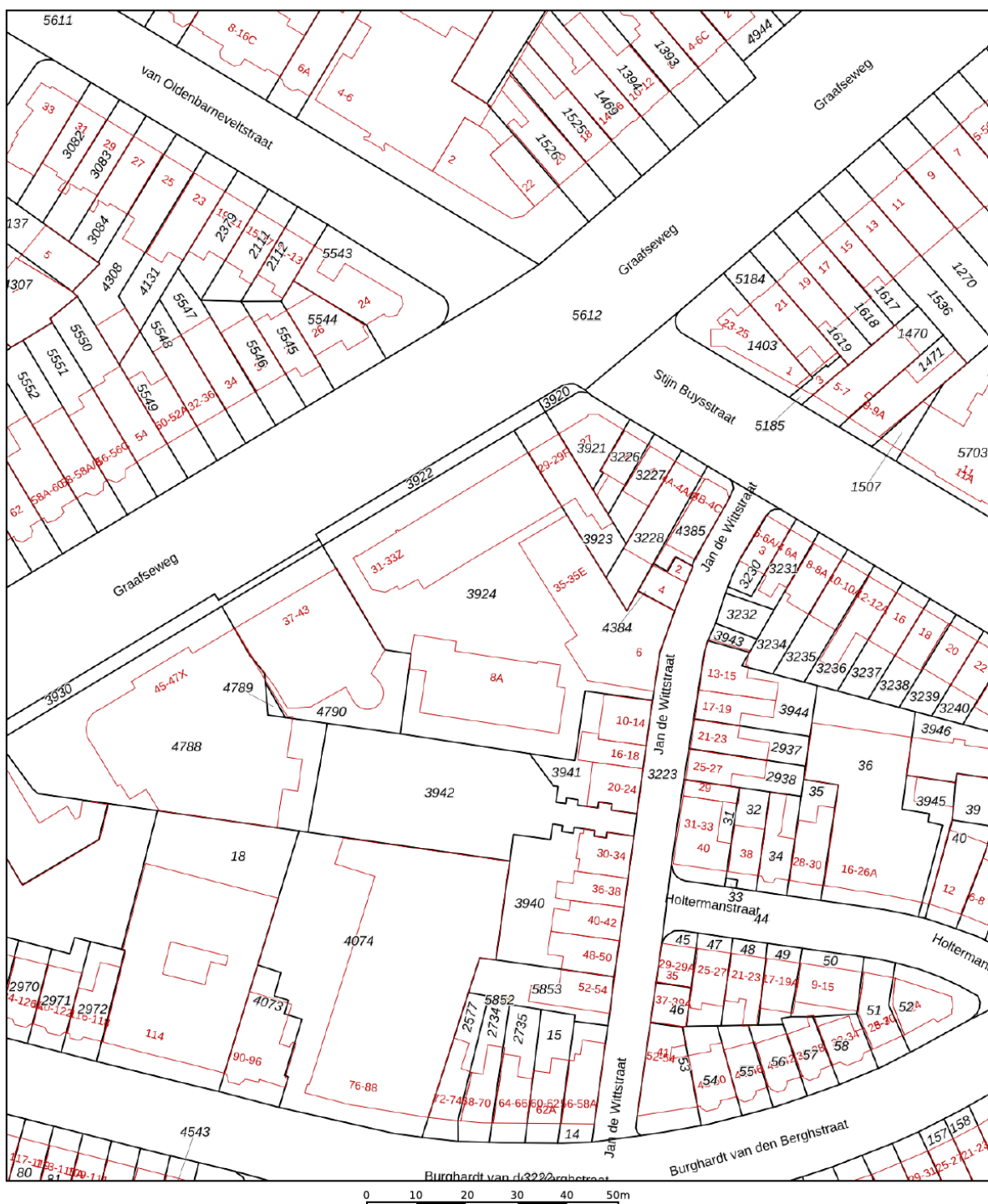


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



KADASTRALE KAART

Uw referentie: Graafseweg

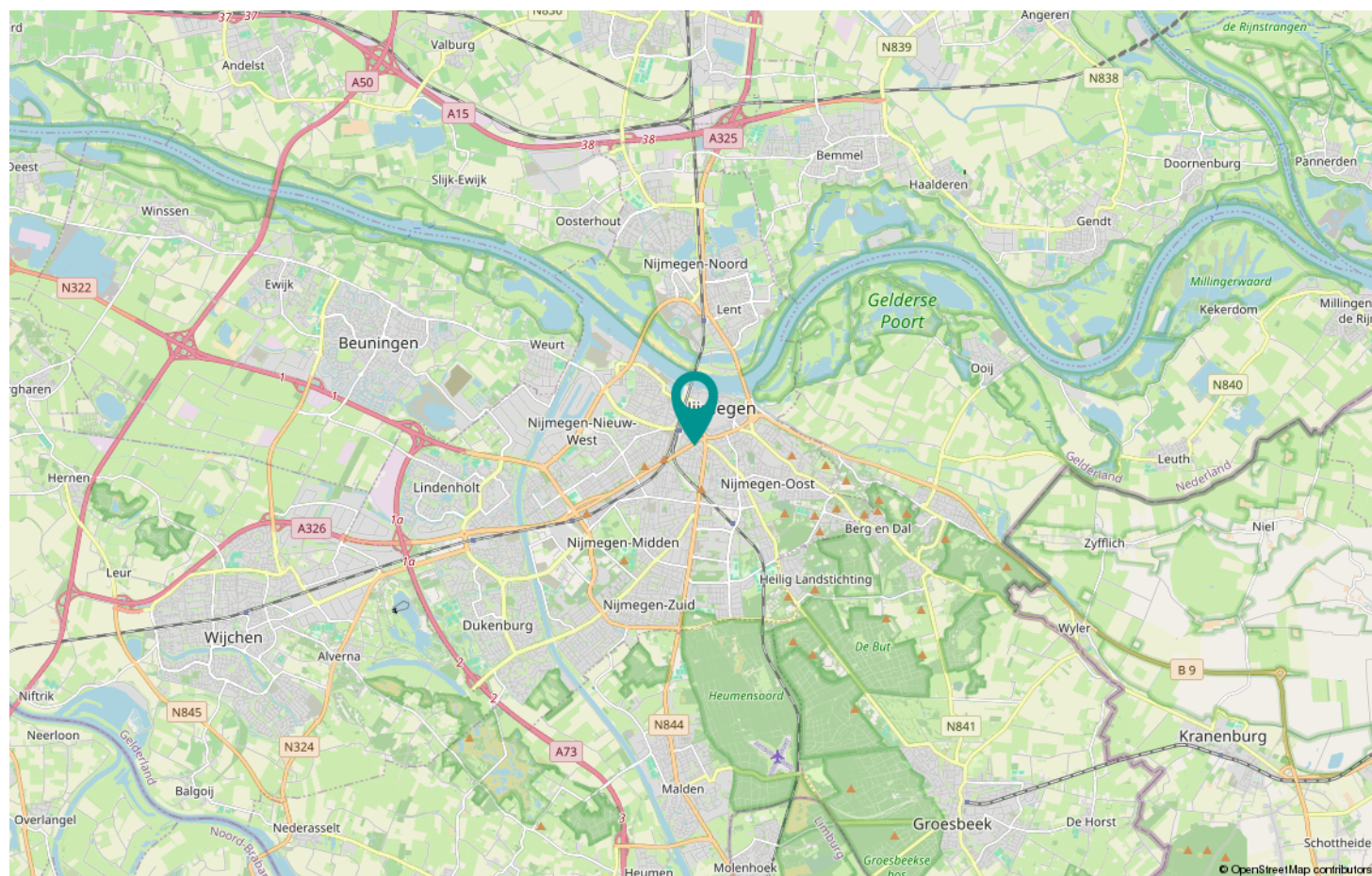
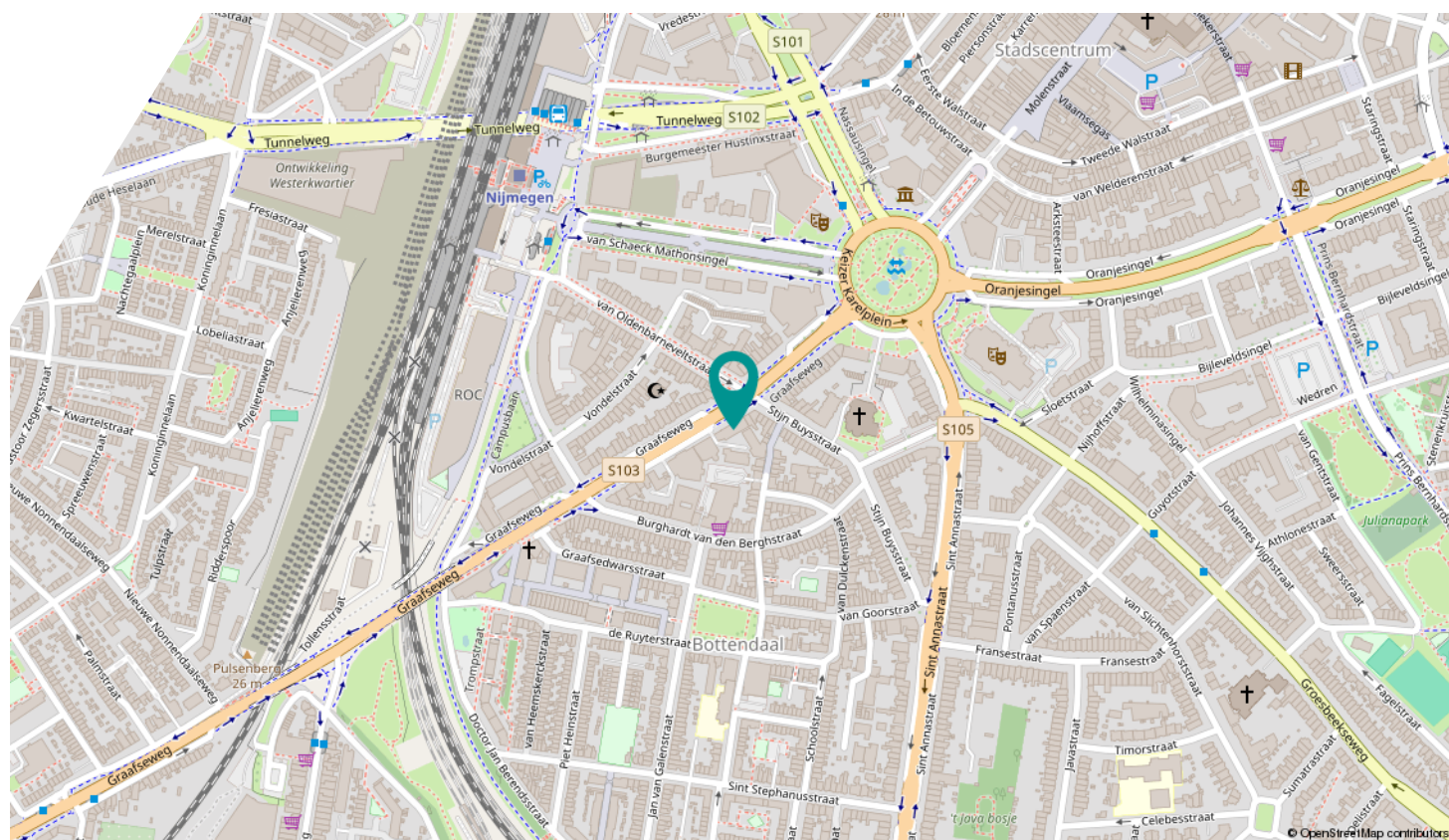


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Hatert Sectie M Perceel 3924	kadaster 
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
 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 databankrecht.

LOCATIE





Nijmegen: 'Old city, young Vibe'.

Nijmegen is de grootste stad van Oost-Nederland en ligt grotendeels op de zuidelijke oever van de rivier de Waal. In de oudste stad van Nederland weten ze als geen ander wat gezelligheid inhoudt, deze stad aan de Waal bruist volop van het leven. Of u nu van natuur, erfgoed, winkelen of een hapje en drankje houdt, Nijmegen biedt voor ieder wat wils.

In deze door groen omgeven stad is er ook op cultureel gebied van alles te doen en te bezichtigen. Zo vindt u in Nijmegen het Valkhofmuseum voor moderne kunst en Romeinse archeologie, concertzaal De Vereeniging, de Stadsschouwburg, cultureel centrum LUX en het Nederlands bekendste alternatieve pop-podium Doornroosje. De stad staat ook bekend om de grote evenementen die er jaarlijks georganiseerd worden zoals de Vierdaagse, de Vierdaagsefeesten, de Zevenheuvelenloop, diverse grote (pop)concerten en festivals.

Ook de ligging aan de Waal tussen heuvels en bossen maakt de plek al twee millennia aantrekkelijk als woonplaats. Nijmegen heeft vijf NS-stations en is goed bereikbaar via de snelwegen A50, A73 en de A15 waar u via de Waalbrug zó op kunt rijden.

Bottendaal is een grotendeels 19de-eeuwse wijk binnen stadsdeel Nijmegen-Oost. Deze gewilde woonwijk met een gevarieerd gevelbeeld ligt aan de rand van het stadscentrum en op korte afstand van het centraal station. De wijk kenmerkt zich als een karakteristieke en sfeervolle wijk met goede ontsluitingsmogelijkheden. De Burghardt van den Berghstraat functioneert als voorzieningencentrum, met o.a. de PLUS en diverse horecagelegenheden. Op de plaats van een voormalige drukkerij is een buurtparkje aangelegd. Het terrein van de Dobbelmanfabriek is herontwikkeld met woningbouw en diverse buurtfuncties. Verder zijn er ook vele culturele voorzieningen in de buurt (o.a. de Stadsschouwburg en de Vereeniging).

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die op deze en de volgende pagina zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Indien u wenst kunnen wij u een model koopovereenkomst toesturen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965 tot 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. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Rechtsgeldige koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en /of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Mededelingsplicht verkoper en onderzoeks-plicht koper

De verkoper van de onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Daarnaast heeft de koper een eigen onderzoeks-plicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en / of het perceel rusten (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door de koper, tenzij anders aangegeven in de omschrijving. Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien de koper een notaris kiest die meer dan 15 kilometer van de onroerende zaak gelegen is, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom/bankgarantie

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bank ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer één 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.

Asbestclausule

Wanneer u een woning of appartement koopt dat gebouwd is voor 1994 en waarbij de aanwezigheid van asbest onbekend is wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:

"In de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdend materiaal dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien."

Ouderdomsclausule

Wanneer u een woning of appartement koopt dat ouder is dan 15 jaar wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze 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."

Bodemverontreiniging

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkaansprakelijk aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Clausule woning niet zelf bewoond

Wanneer u een woning of appartement koopt waarbij de eigenaar de woning niet zelf heeft bewoond, wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen: "Verkoper heeft koper op het feit gewezen dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en 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. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te voeren."

FINANCIEEL ADVIES



VERBEEK FINANCIEEL ADVISEURS

Verbeek Financieel Adviseurs is uw onafhankelijk adviseur op het gebied van hypotheek. Tijdens de aankoop van een nieuwe woning kunt u tegen een aantal ingewikkelde zaken aanlopen. Als toekomstige huis-eigenaar vraagt u zich waarschijnlijk af hoeveel u precies kunt lenen, wat de actuele hypotheek-rentestand is of wat u per maand kunt besteden. Verbeek Financieel Adviseurs ondersteunt u graag bij het maken van de juiste keuze als het gaat om het afsluiten van een hypotheek.

Tegenwoordig zijn er aan het financieren van een woning strenge eisen gebonden. U kunt zelf een vergelijking maken tussen de verschillende financieringsopties, maar dit levert soms ook verwarring op. Door u goed te laten voorlichten, voorkomt u de kans op onduidelijkheid en krijgt u persoonlijk advies. De financieel adviseur van Verbeek Makelaars is een officieel erkend hypotheekadviseur conform de richtlijnen van de

'Stichting Erkende Hypotheekadviseurs' en heeft een schat aan ervaring. Hij voorziet u graag van een weloverwogen advies en brengt helder in kaart welke financiële, juridische en fiscale gevolgen hierbij horen. Onze hypotheekadviseur adviseert u niet alleen over het vinden van een passende hypotheek, maar helpt u ook inzicht te verkrijgen in uw financiële situatie. Door eerst te bepalen wat u per maand kunt en wilt besteden, kan op basis daarvan de hoogte van de hypotheek en de hypotheeklasten worden bepaald.

Vrijblijvend kennismakingsgesprek.

Wilt u meer informatie? Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek. Het eerste gesprek is altijd kosteloos. Pas na overeenstemming betaalt u een vooraf afgesproken bedrag voor onze dienstverlening. Wij "verkopen" geen hypotheek, wij informeren en adviseren. Samen met u gaan wij op zoek naar de voor u juiste hypotheek.

ONS TEAM



FREEK VAN CAMP

Directeur, NVM makelaar – Taxateur RMT, Financieel adviseur
024-2200111 / 06-55700360

Nagenoeg mijn hele leven woon en leef ik in Nijmegen. Je kan dan ook wel zeggen dat ik Nijmegen en de omgeving goed ken. Lijkt mij voor een makelaar een belangrijk gegeven! Daarnaast zijn mijn drie kinderen in Nijmegen naar school gegaan en hebben ze op diverse sportclubs gezeten. Zo heb je natuurlijk snel contact met veel mensen. En bij het uitlaten van onze hond Signe kom ik nog wel eens iemand tegen! Oprechte belangstelling voor cliënten is de kracht voor ons kantoor.

CAROLA KUIPERS

NVM Makelaar, Register Taxateur
024-2200111 / 06-20117611

In 2018 ben ik toegevoegd aan team Verbeek. Ik ben actief als makelaar en intussen ook als taxateur. Deel uitmaken van het aan- en verkopen van het huis van anderen is echt heel leuk. Geen dag is hetzelfde, het blijft een spannend proces en ik vind het een uitdaging om dat goed te laten verlopen. Die golf van blijdschap bij kopers en verkopers, daar doe ik het voor! In mijn vrije tijd spreek ik graag af met vrienden, lekker kletsen en samen sporten. Ook trek ik er graag op uit met ons camperbusje!



JESSICA VELDHIJZEN

Commercieel medewerker
024-2200111

Sinds 2003 ben ik werkzaam bij Verbeek. Ik ben verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij ons op kantoor. Het liefst ben ik druk met alles tegelijk. Het leukste vind ik het contact met verschillende mensen. Zo help ik starters bij hun eerste woning of assisteer ik ouderen bij de beslissingen die genomen moeten worden als ze kleiner gaan wonen. Iedereen is anders en juist het aanvoelen van verschillende behoeftes maakt dit werk uitdagend. Hierin ben ik meedenkend en persoonlijk. Daar neem ik graag de tijd voor!

JOY STOFFELE

Commercieel medewerker (assistent makelaar in opleiding)
024-2200111

Sinds maart 2026 ben ik onderdeel van team Verbeek. Ik hou van de afwisseling in mijn werk en het contact met mensen. Ook het creatieve proces, van fotoselectie tot het maken van de brochure en social media, spreekt mij erg aan. Het mooiste? De blijde gezichten bij de verkoop van een woning of de aankoop van een droomhuis. In mijn vrije tijd sta ik vaak langs de lijn bij het voetbal van onze twee zonen en geniet ik van reizen, lekker eten en borrelen met vrienden en familie.





Mariaplein 6

6522 AV Nijmegen

024-2200111

info@verbeek-makelaars.nl

www.verbeekmakelaars.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van het geen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.