



de Kluijskamp 1102, 6545 JH Nijmegen

Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61
E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl



Omschrijving

Veel ruimte, een royaal perceel en volop mogelijkheden om helemaal je eigen thuis te maken.

Aan De Kluijskamp 1102 in Nijmegen staat deze ruime hoekwoning uit 1978 op een royaal perceel van maar liefst 316 m². De woning beschikt over circa 131 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond, aangebouwde garage met bergzolder, royale overkapping, vrijstaande berging en veel buitenruimte.

De woning heeft een praktische en ruime basis en biedt volop mogelijkheden om het geheel verder naar eigen smaak en woonwensen aan te passen. Diverse onderdelen zijn in de loop der jaren vernieuwd of aangepast, waaronder de uitbouw, vloerverwarming, airconditioning en dakkapel. De badkamer wordt bovendien nog verder voorbereid en afgewerkt, waarbij de koper invloed heeft op de uiteindelijke materiaalkeuze.

Een interessante woning voor wie vooral kijkt naar ruimte, indeling en mogelijkheden en graag zelf de gewenste sfeer en afwerking bepaalt.

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de royale hal. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, trapopgang en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. De marmeren vloer loopt door richting het woon- en eetgedeelte. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

De uitgebouwde woonkamer biedt opvallend veel leefruimte. Dankzij de royale afmetingen is er volop plaats voor zowel een grote zithoek als een ruim eetgedeelte.

Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. De woonkamer is voorzien van een airco-unit. De installatie biedt daarnaast de mogelijkheid om op de verdieping een aanvullende binnenunit aan te sluiten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling met veel kast- en werkruimte. Dankzij de brede raampartij boven het werkblad valt er veel natuurlijk licht binnen.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers hebben verschillende afmetingen, zijn praktisch ingedeeld en kunnen worden gebruikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

De badkamer is momenteel in voorbereiding op verdere afwerking. De vloer en wanden worden tegelklaar gemaakt en verkoper zal tevens de douchegoot/drain aanbrengen.

De koper krijgt de mogelijkheid om zelf de gewenste afwerkingsmaterialen voor de badkamer te selecteren en aan te leveren. Verkoper zal vervolgens de overeengekomen materialen aanbrengen. Uitgangspunt is dat de overeengekomen werkzaamheden binnen circa twee weken na de juridische levering worden uitgevoerd.

De exacte werkzaamheden, materiaalkeuze en overige voorwaarden worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de technische voorzieningen en een vierde slaapkamer. De vierde slaapkamer is verrassend ruim en profiteert van de aanwezige dakkapel. Hierdoor is er aanzienlijk meer bruikbare vloeroppervlakte en daglicht ontstaan. De kamer is geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Op deze verdieping bestaat bovendien de mogelijkheid om een aanvullende airco-unit aan te sluiten op de reeds aanwezige installatie.

Buitenruimte

Eén van de belangrijkste pluspunten van deze woning is zonder twijfel het royale perceel. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over een ruime zij- en achtertuin. Hierdoor is er aanzienlijk meer buitenruimte aanwezig dan bij een reguliere tussenwoning.

De tuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Tegelijkertijd biedt de royale oppervlakte volop mogelijkheden om de tuin anders in te delen, bijvoorbeeld met meerdere terrassen, meer groen, speelruimte of een buitenkeuken.

Door de brede toegang aan de zijkant is het achterterrein bovendien goed bereikbaar.

Aan de woning bevindt zich een ruime garage met bergzolder. Deze ruimte is zeer geschikt voor opslag, hobby- of klusdoeleinden. De garage beschikt aan de achterzijde over een brede sectionaldeur en is vanaf het eigen terrein goed bereikbaar. Daarnaast is er een royale overkapping aanwezig en bevindt zich op het perceel een vrijstaande berging.

Dankzij de ruime zijtuin en toegang tot de garage bestaat de mogelijkheid om een auto op eigen terrein te parkeren.

Ligging

De woning ligt in een rustige woonomgeving in Nijmegen. Door de hoekligging is er relatief veel ruimte rondom de woning en ervaar je meer vrijheid dan bij veel andere woningen in de straat. De combinatie van vier slaapkamers, veel leefruimte, een groot perceel en praktische bijgebouwen maakt de woning bijzonder geschikt voor gezinnen, maar ook voor kopers die thuis willen werken of behoefte hebben aan extra hobby- en opslagruimte.

Bijzonderheden

- ruime hoekwoning;
- royaal perceel van 316 m²;
- vier slaapkamers;
- uitgebouwde begane grond;
- grotendeels vloerverwarming op de begane grond;
- airconditioning in de woonkamer;
- mogelijkheid voor aanvullende airco-unit op de verdieping;
- dakkapel op de tweede verdieping;
- aangebouwde garage met bergzolder;
- royale overkapping en vrijstaande berging;
- parkeermogelijkheid op eigen terrein;
- woning met een goede basis en volop mogelijkheden voor verdere modernisering.

Tot slot

De Kluijskamp 1102 is vooral een woning waar ruimte en mogelijkheden centraal staan. Met circa 131 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond, een perceel van 316 m², een garage met bergzolder, een royale overkapping en extra berging beschikt de woning over eigenschappen die je niet iedere dag tegenkomt.

De huidige indeling vormt een uitstekende basis, terwijl een nieuwe eigenaar tegelijkertijd alle ruimte krijgt om de woning op onderdelen verder te moderniseren en naar eigen smaak af te werken. Een interessante kans voor wie niet alleen kijkt naar hoe een woning nu is, maar vooral naar wat je er met je eigen woonideeën van kunt maken.

Vraagprijs € 485.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1978

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	589 m ³
Perceel oppervlakte	316 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	131 m ²
Woonkamer	34 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	800
Tuin breedte (cm)	1.400
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal





















Impressie

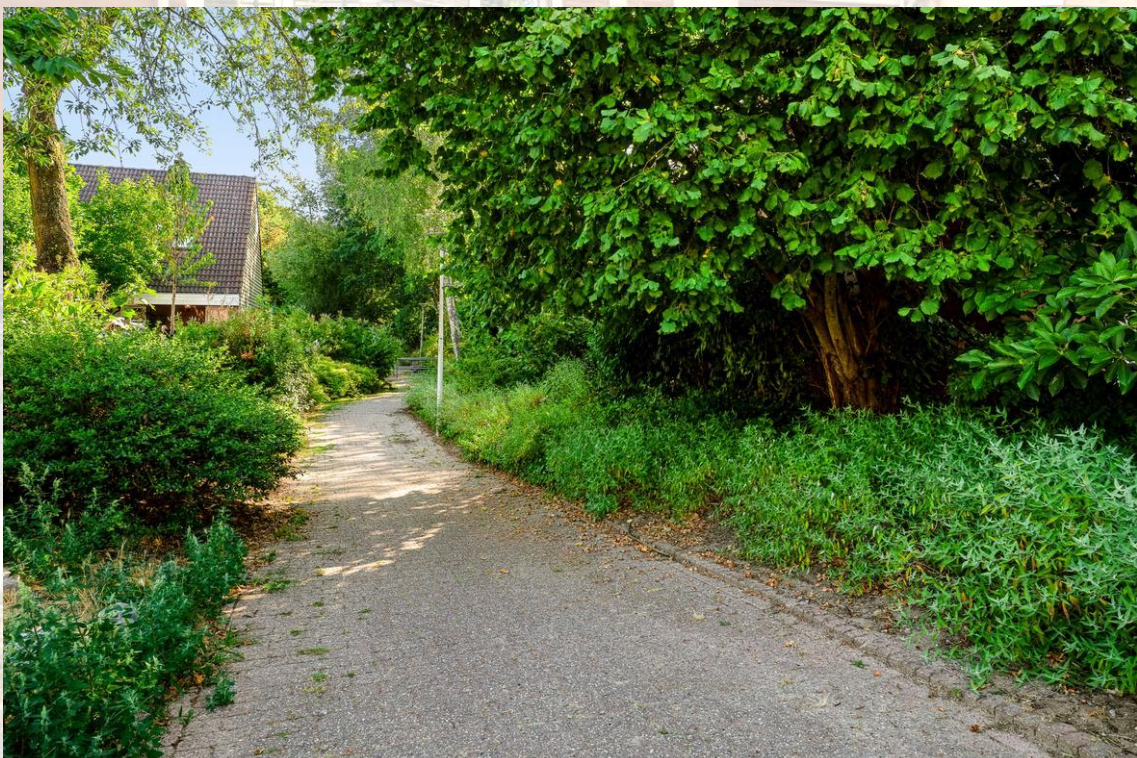












Plattegrond



Plattegrond



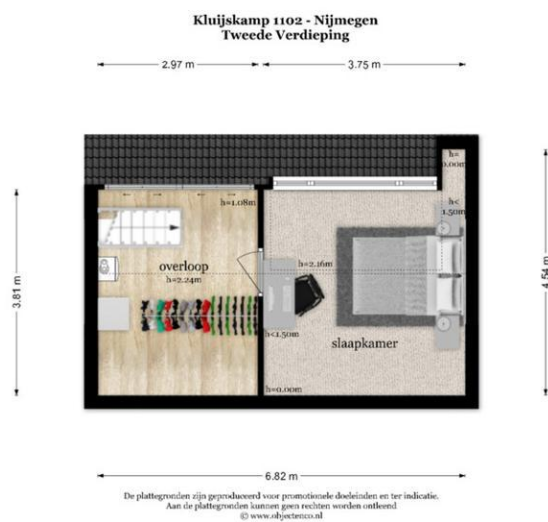
Plattegrond



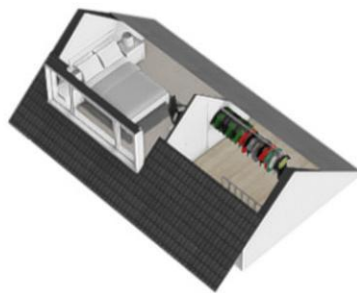
Plattegrond



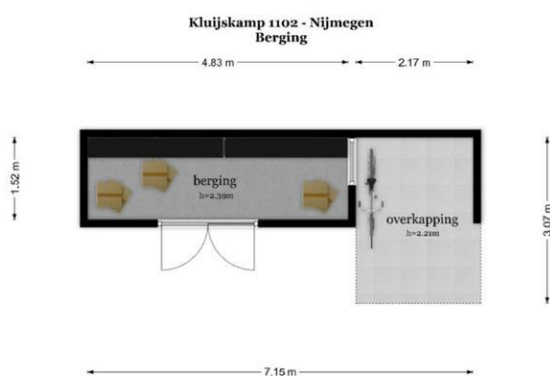
Plattegrond



Plattegrond

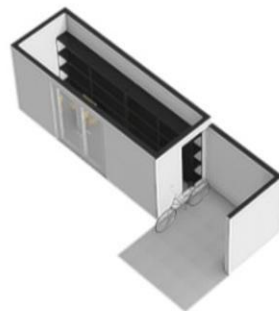


Plattegrond

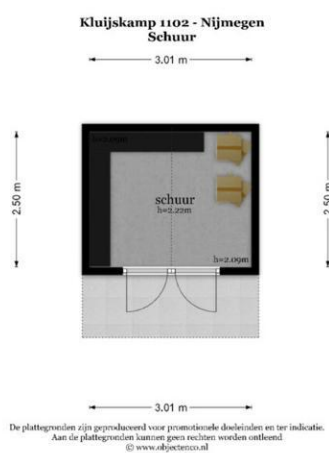


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	de Kluijskamp 1102
Postcode / plaats	6545 JH Nijmegen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Allemaal	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Marmer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Roel de Ruwe Makelaardij

Kasteellaan 115

6603 BP, WIJCHEN

Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl

www.demakelaarvanwijchen.nl

de Kluijskamp 1102, 6545 JH Nijmegen



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Bijlage

Hier volgt algemene informatie die van belang is bij de aankoop van een woning. Uiteraard kan het zo zijn dat er na het lezen hiervan vragen of onduidelijkheden zijn. U kunt dan te allen tijde contact opnemen voor verdere uitleg, daar zijn we tenslotte voor!

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Daarnaast wordt in de koopakte door ons de navolgende clausule opgenomen: "koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkopend makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Vrijblijvende bieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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'.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 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.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich meebrengen. In de koopakte wordt door ons hierover de navolgende clausule opgenomen: "Aan koper is bekend dat er mogelijk asbest is verwerkt in de onroerende zaak. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van deze materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper van enige aanspraak uit dien hoofde."

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeibare) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM.

Waarborgsom

In de koopakte zal standaard de waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke twee weken na afloop van de voorbehouden dient te zijn gesteld bij de desbetreffende notaris.

Reactie

Voor de verkopers is het verkopen van hun woning een spannende tijd. Wij waarderen het dan ook zeer als u binnen een paar dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl

Volg ons ook op:

