



Landbouwstraat 49

6532 VP Nijmegen

woonoppervlakte 69 m²

perceeloppervlakte 108 m²

3 slaapkamers

koopregeling Regulier

te koop

Vraagprijs: € 399.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Landbouwstraat 49

6532 VP Nijmegen

€ 399.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	69 m ²
perceelopp.:	108 m ²
bouwjaar:	1949
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Hatert, sectie M, nummer 5246, perceelopp. 108 m ² , type geheel
gemeente Hatert, sectie M, nummer 5817, aandeel 1/31, type mandelig
gemeente Hatert, sectie M, nummer 5818, aandeel 1/31, type mandelig

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Atag
bouwjaar CV-Ketel:	2021
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	4
slaapkamers:	3
inhoud:	298 m ³

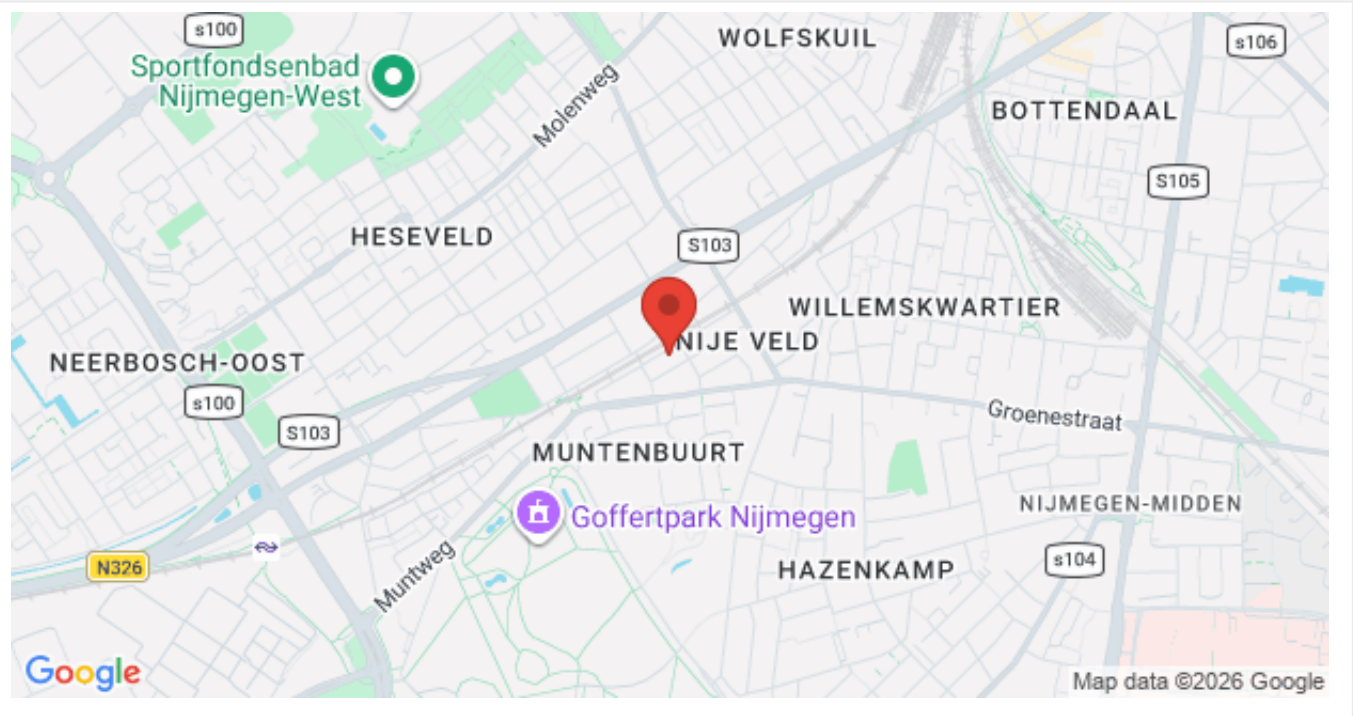
Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	2.00m bij 2.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	55 m ²
ligging:	zuid-oosten
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

TUSSENWONING met 3 slaapkamers en een ruime achtertuin met stenen schuurtje en achterom. De achtertuin ligt op het Zuid Oosten in de populaire wijk de landbouwbuurt in Nijmegen. De woning heeft o.a. een woonkamer met een aparte keuken. 3 slaapkamers en een bergzolder en ruime kelder. De woning is in zijn geheel gedateerd en aan renovatie toe maar heeft alle mogelijkheden om er een fijn thuis van te maken.

Binnen

Wanneer je de voordeur opent kom je binnen in de hal met vaste trap en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer en keuken hebben grote raampartijen. De keuken heeft een eenvoudige keukenopstelling. Vanuit de keuken heb je toegang tot de ruime kelder.

Via een tochtportaal aan de keuken heb je toegang tot het toilet en de achtertuin.

Wanneer je naar boven loopt kom je uit op de overloop. Deze geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is eenvoudig en gedateerd.

Via een vlizotrap bereik je zolderverdieping. Hier hangt de CV ketel en is extra bergruimte. Er bestaat de mogelijkheid om een vaste trap en een dakkapel te plaatsen, waardoor de zolder kan worden omgevormd tot volwaardige woonruimte.

De woning is voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbel glas. De CV ketel is van 2021. Het energielabel is C.

De woning dient in zijn geheel aangepakt en gemoderniseerd te worden.

Buiten

De woning heeft een voor- en een achtertuin. De op het zuidoosten gelegen achtertuin heeft een stenen berging en een handige achterom. Hoewel de tuin nu grotendeels is bestraat, vormt hij een ideale basis om met wat liefde en aandacht een aantrekkelijke tuin te creëren. Parkeren kan voor de deur.

TUSSENWONING met 3 slaapkamers, een ruime tuin op het Zuid Oosten en voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

In de populaire Landbouwbuurt in Nijmegen ligt deze tussenwoning met drie slaapkamers, een ruime achtertuin op het zuidoosten, een stenen berging en een praktische achterom. De woning beschikt daarnaast over een bergzolder, een royale kelder en een recent vernieuwde cv-ketel (2021).

De woning verkeert in gedateerde staat en dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Voor handige kopers biedt dit echter een uitstekende kans om de woning geheel naar eigen smaak en wensen te transformeren tot een comfortabel thuis.

Binnen

Via de entree kom je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Zowel de woonkamer als de keuken beschikken over grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling en biedt toegang tot de ruime kelder, ideaal voor extra opslagruimte.

Via het tochtportaal bereik je het toilet en de achtertuin.

Boven geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en aan modernisering toe.

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping, waar zich de cv-ketel bevindt en volop bergruimte aanwezig is. Er bestaat de mogelijkheid om een vaste trap en een dakkapel te realiseren, waardoor deze verdieping kan worden omgevormd tot een volwaardige extra werk- of slaapkamer.

De woning is voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbele beglazing. De CV ketel is van 2021, het energielabel is C.

Buiten

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De ruime achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten

en beschikt over een stenen berging en een achterom. Hoewel de tuin momenteel grotendeels is bestraat, biedt deze volop mogelijkheden om een aantrekkelijke groene buitenruimte te creëren.

Parkeren is mogelijk direct voor de deur.

Een ideale woning voor kopers die op zoek zijn naar een huis met karakter

Locatie

De woning ligt op loopafstand van het Goffertpark, winkels, scholen en openbare voorzieningen en op fietsafstand van het centrum van Nijmegen, de universiteit, ziekenhuizen, cafés, restaurants en nabij diverse uitvalswegen.

Meer informatie over de woning, de plattegronden en de verkoopvoorwaarden vind je in de brochure. Heb je vragen? Neem dan contact op via de oranje button.

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

Foto's



Foto's



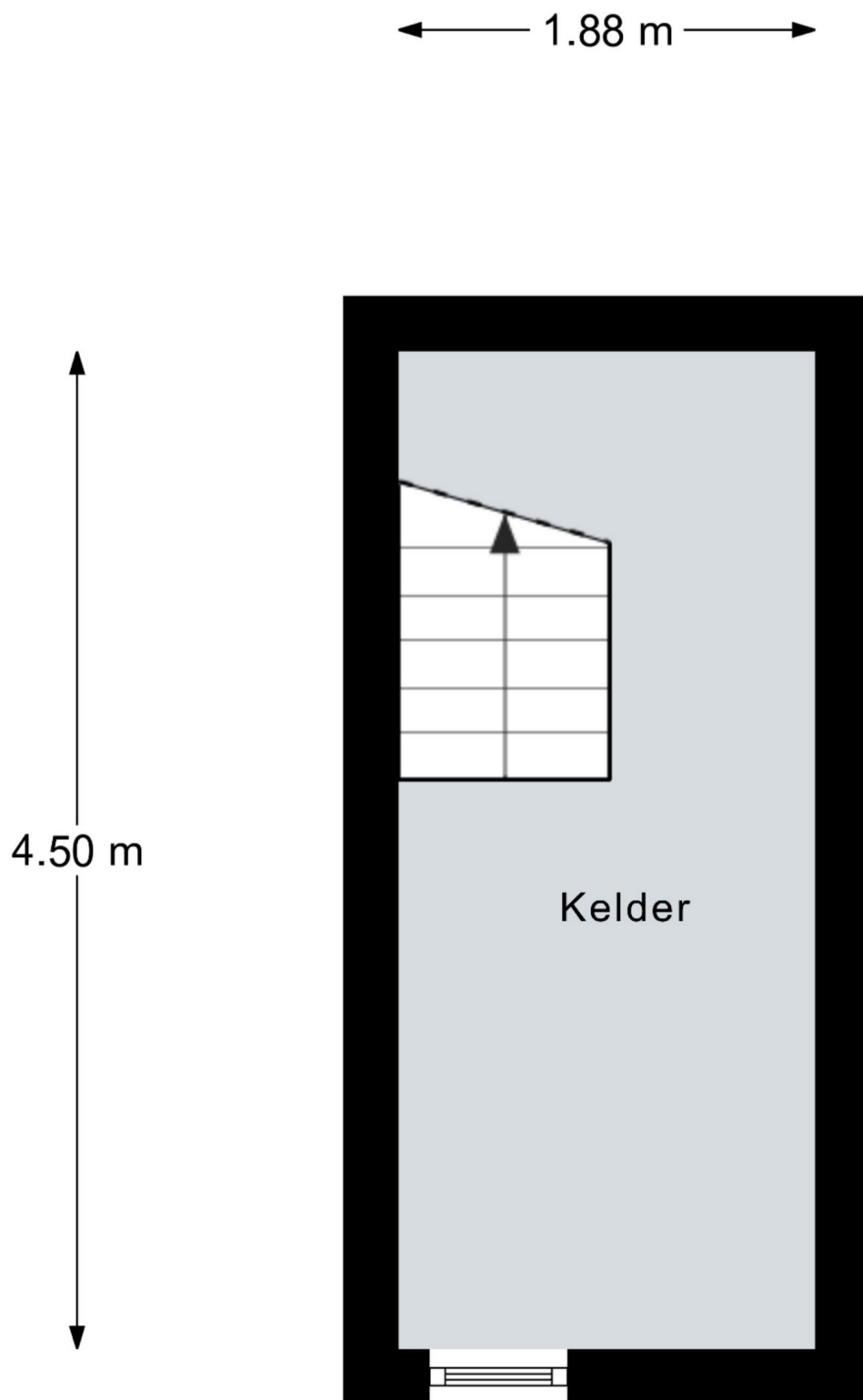
Foto's



Foto's



Plattegrond



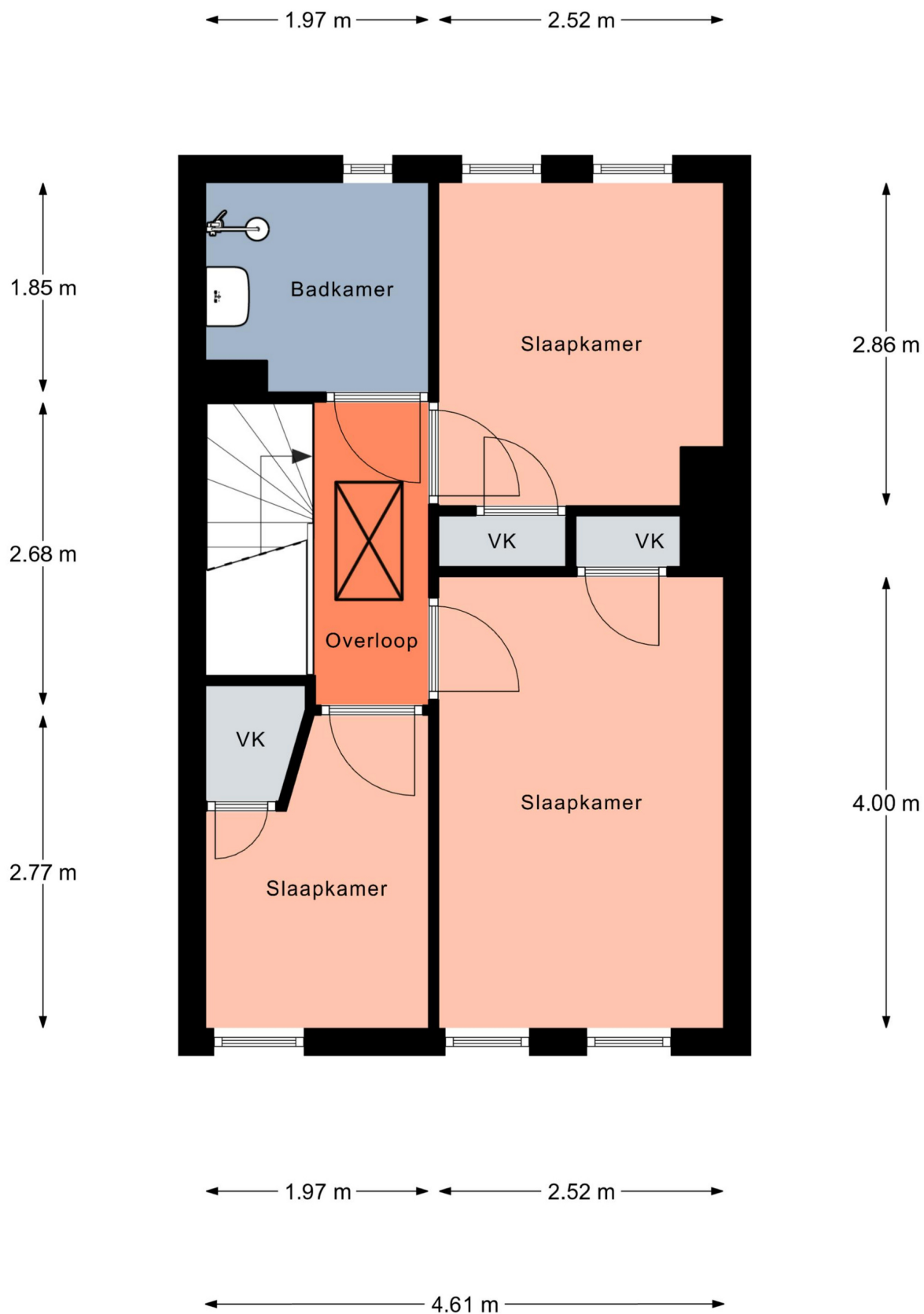
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Plattegrond



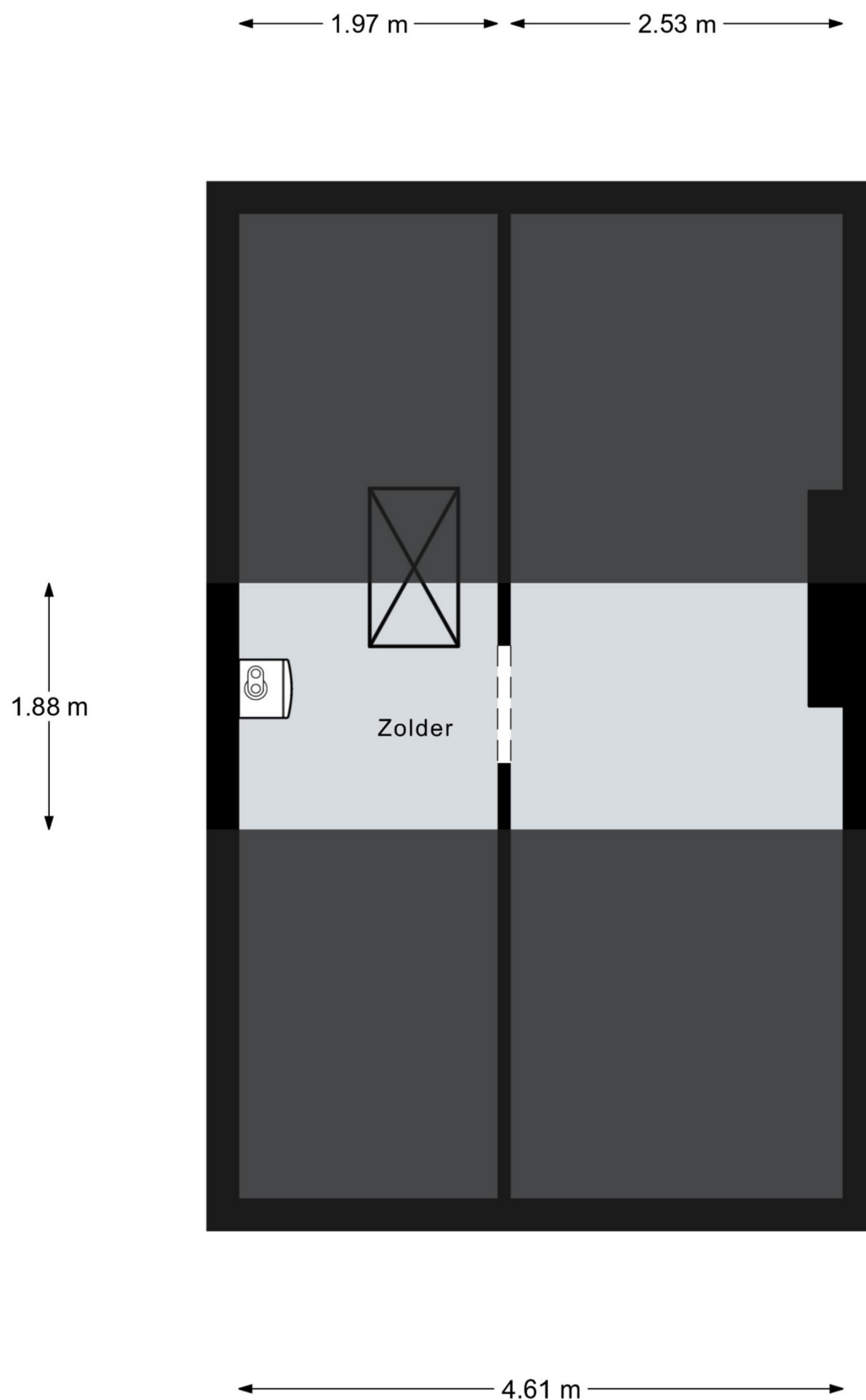
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

10-6-2026

Kadastrale kaart van Landbouwstraat 49, 6532VP Nijmegen

Referentie: I6532VP49_1



5246	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Hatert
49	Huisnummer	Gemeentecode:	HTT02
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	M
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5246
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	108
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 10-6-2026 18:10.

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonwaarts heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonwaarts** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonwaarts** op telefoonnummer **024 - 382 01 00** of per mail **verkoop@woonwaarts.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

Mandelig achterpad

Bij het verkochte behoort een aandeel in het mandelige achterpad. De notaris neemt in de akte van levering de daarvoor benodigde artikelen op en werkt het aandeel in het mandelige achterpad verder uit.

Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Antispeculatiebeding

Op de verkoop van deze woning is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat je de woning binnen vier jaar niet mag verkopen of verhuren aan iemand anders zondertoestemming van de corporatie. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Medewerking bij onderhoud

Indien een of meerdere naastgelegen woningen nog in eigendom van verkoper zijn, is koper verplicht zijn of haar medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is voor het verrichten van onderhoud aan de woning(en) van verkoper.

Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken, alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

Kadastrale splitsing woonhuis / garage - oud tarief

Het kadastraal perceel van het verkochte is reeds in opdracht van verkoper gesplitst. Hieronder wordt verstaan de inmeting van het kadastraal perceel en inschrijving hiervan in de registers van Het Kadaster. Verkoper heeft hiertoe kosten gemaakt en koper dient derhalve een bedrag van € 615,00 aan verkoper te vergoeden.

Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.