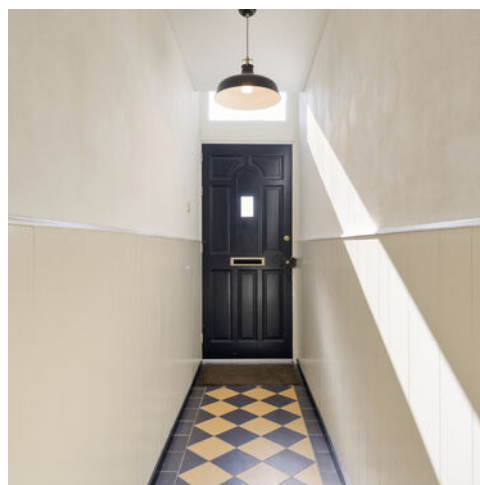




WATERSTRAAT 155  
NIJMEGEN





|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | : 75 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 0 m <sup>2</sup>   |
| <b>Inhoud</b>             | : 288 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwjaar</b>           | : 1906-1930          |
| <b>Vraagprijs</b>         | : € 395.000          |





Instapklare, karakteristieke benedenwoning met luxe afwerking en zonnige stadstuin in geliefd Nijmegen-West!

Op zoek naar een sfeervolle woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze verrassend ruime en instapklare benedenwoning precies wat je zoekt! Deze karakteristieke vooroorlogse woning uit 1921 combineert de charme en uitstraling van toen met het wooncomfort van nu. De woning is de afgelopen jaren op fraaie wijze gemoderniseerd en met veel aandacht voor detail afgewerkt.

Zo is de badkamer in 2026 volledig vernieuwd en dateert de moderne keuken uit 2023. Daarnaast is de woning grotendeels strak gestuct, is de karakteristieke houten vloer opnieuw opgeschuurd en afgewerkt en is ook de voortuin in 2024 opnieuw aangelegd. Dankzij deze recente vernieuwingen is de woning helemaal instapklaar en kun je hier direct je nieuwe thuis van maken.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich in het populaire Nijmegen-West, met supermarkten, winkels, gezellige cafés en restaurants op loopafstand. Voor ontspanning en recreatie liggen het Westerpark en de levendige Honig- en Vasimcomplexen om de hoek. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan cultuur, horeca en culinaire hotspots. Het historische stadscentrum van Nijmegen is bovendien binnen enkele minuten bereikbaar.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Nijmegen Centraal Station ligt op slechts vijf minuten fietsen en via de nabijgelegen Energieweg zijn de belangrijkste uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

## Indeling

### Kelder:

Praktische en verrassend ruime provisiekelder op stahoogte, ideaal voor het opbergen van voorraad en andere spullen.

### Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de bergkast, toiletruimte en de verschillende vertrekken. De voormalige kamer-en-suite is op sfeervolle wijze ingedeeld, met een lichte en gezellige woonkamer aan de voorzijde en een royale woonkeuken aan de achterzijde.

De moderne maatwerkkeuken uit 2023 is stijlvol uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Vanuit de woonkeuken stap je via de openslaande deuren direct de gezellige stadstuin in. Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig te borrelen.





De luxe badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en afgewerkt met hoogwaardige materialen. De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad, een ruime inloofdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en de mogelijkheid om een droger te plaatsen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een comfortabele slaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup>, een fijne en rustige plek om je terug te trekken

Bijzonderheden:

- Bouwjaar Tussen 1906 / 1930
- Vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing
- Kozijnen gedeeltelijk vernieuwd
- Moderne Maatwerkkeuken, geplaatst in 2023
- Luxe badkamer volledig vernieuwd in 2026
- Riolering vervangen door PVC-riolering in 2026
- Vrijwel de gehele woning voorzien van strak stucwerk
- Houten vloer recent opnieuw opgeschuurd en afgewerkt
- Voortuin opnieuw aangelegd in 2024
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025
- Gezellige stadstuin, bereikbaar via openslaande deuren
- Zeer leuke locatie, op roze woensdag komt de Nijmeegse 4 daagse langs
- Intergas cv-combiketel uit 2011
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE)

- Servicekosten € 62,- per maand

Deze sfeervolle benedenwoning biedt een prachtige combinatie van authentieke charme, modern wooncomfort en een uitstekende ligging. Dankzij de recente modernisering is de woning volledig instapklaar en kun je hier zonder grote verbouwingen direct genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Een karakteristiek en comfortabel thuis op een heerlijke plek in Nijmegen-West. Benieuwd naar de sfeer, de ruimte en de afwerking? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van deze bijzondere woning!





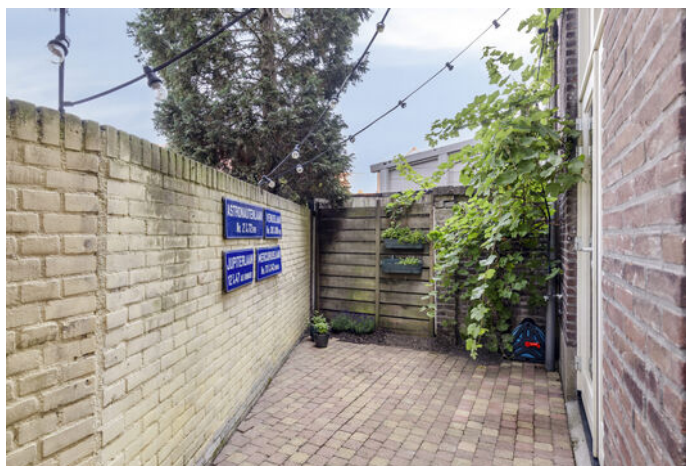




Waterstraat 155, Nijmegen



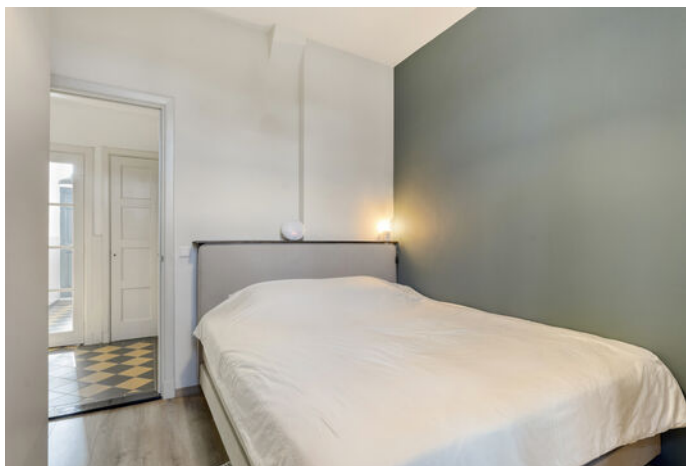














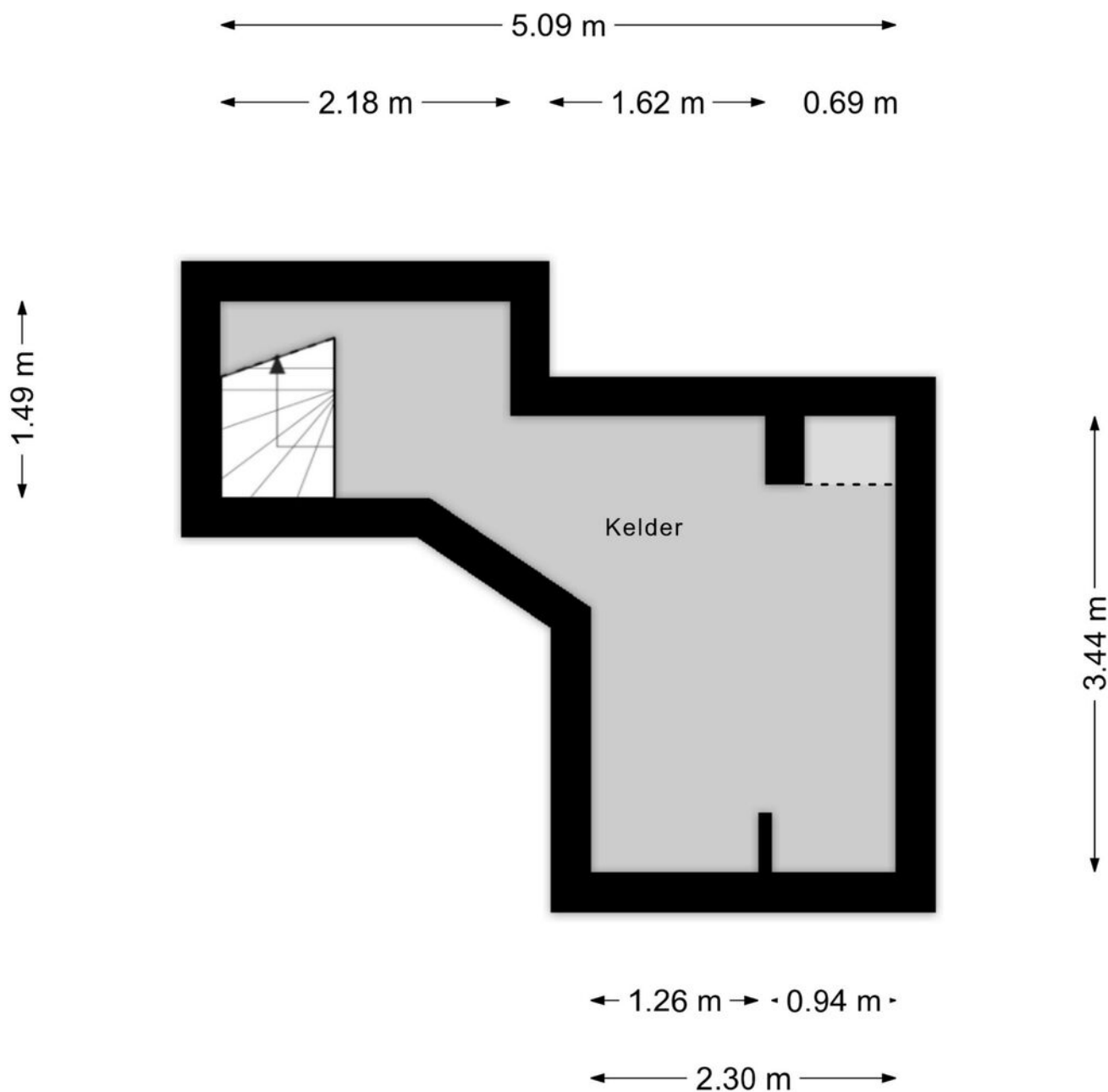






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie I

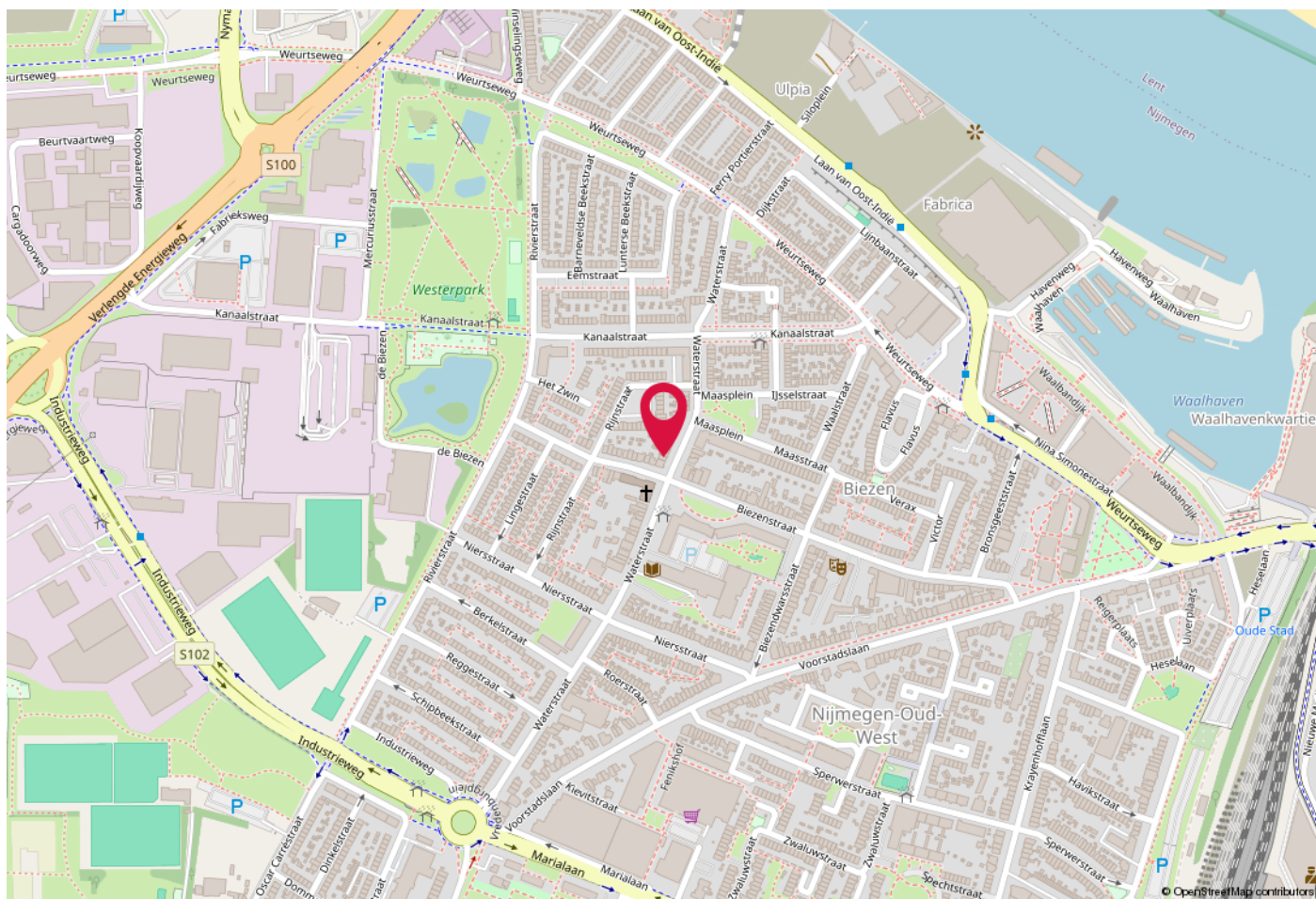
Perceel 2022

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.

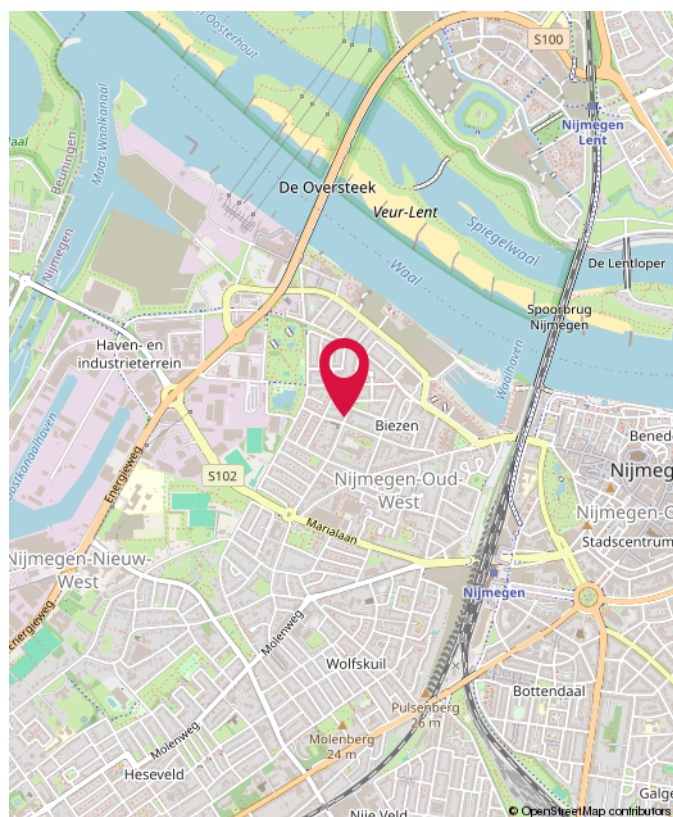
kadaster



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?





### Vrijblijvende aanbieding

Deze verkoopbrochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Ondanks dat de gegevens veelal afkomstig zijn van de verkoper, de gemeente of het kadaster, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor kunnen hieromtrent enige garantie verstrekken of eventuele aansprakelijkheid aanvaarden. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkopende makelaar 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 betekent dan ook niet dat er direct een koopovereenkomst tot stand komt.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, aanvaarding en eventuele verdere voorwaarden.

### Onderzoeksplicht koper

Het Burgelijke Wetboek vermeldt, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, maar ook dat de koper een onderzoeksplicht heeft! 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 is het aan te bevelen, ongeacht de staat van onroerende zaak, een eigen (bouw)deskundige verdere vrijblijvende informatie te vragen. In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkopende makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen hiervan voor risico van de koper is".

### NEN-normen

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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. Hoewel de woning met veel zorg wordt opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteren enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

### Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

### Bouwkundige risico's

Indien 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, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

### Ouderdom

Ook bij oudere woningen kan er sprake zijn van bouwkundige risico's omdat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. In die gevallen kan een ouderdomsclausule worden opgenomen.

### **Vrijwaringsclausule asbest**

Ondanks dat verkoper aangeeft er niet mee bekend te zijn dat er asbest in de woning achterblijft, kunnen er in oudere onroerende zaken asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In die gevallen zal er een vrijwaringsclausule voor de verkoper in de koopakte worden opgenomen.

### **De koopakte**

Indien overeenstemming is bereikt, zal door de verkopende makelaar een koopakte worden opgemaakt. E.e.a overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal een waarborgsom/bankgarantie van de koper worden verlangd ter grootte van 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een waarborgsom (geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst, conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete: maximaal 10% van de koopsom en de kosten van verhaal). Indien een waarborgsom is gestort zal deze in mindering worden gebracht bij het passeren van de koopakte bij de notaris.

### **"Kosten koper"**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering (bewijs van eigendom)
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (bewijs van eigendom).

Aangezien de koper de kosten van de notaris dient te betalen, is de keuze van de notaris aan de koper (tenzij anders is vermeld). Uitgaande dat voor aankoop van de woning een hypotheek moet worden afgesloten, dient u (als koper) ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- afsluitprovisie.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **Bedenktime**

(Wet Koop onroerende zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen nog niet is ondertekend, is er geen rechtsgeldige verkoop.





## EEN GOED GEVOEL BIJ JE MAKELAAR

Houwen makelaars gelooft in ontzorgen. De aan- of verkoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis en zo behandelen wij dat ook. Maar altijd met een glimlach.

Maak kennis met Jan Martijn Houwen. Regelmatig actief bij de sportclub en daarbuiten bezig met zijn passie: het vak van makelaar zijn. Zijn sportieve achtergrond vormt de basis van zijn aanpak. Hij heeft de mentaliteit om zaken af te ronden en net zo lang door te gaan tot het gezamenlijke doel bereikt is.

### Krijg de professionele ontzorging die je verdient

**Professioneel.** Met ruim 20 jaar ervaring begeleiden wij al ruim 500 mensen naar een (t)huis. Door onze kennis van de markt en openheid kunnen we samen sneller belangrijke keuzes maken.

**Ontzorging.** Wij nemen jouw werk uit handen. Geen zorgen meer over de aan- en verkoop, notaris, hypotheek, taxatie, verhuizing of verbouwing. Alles wat bij wonen komt kijken. Dat is Houwen makelaars!

### Jan Martijn Houwen

Jan Martijn begon in 2001 in de makelaardij. Als geboren en getogen Nijmegenaar heeft hij een grote liefde voor de omgeving waarin hij actief is. De eerste helft van zijn leven werkte Jan Martijn als makelaar bij een groot kantoor. De opgebouwde kennis zet hij vanaf nu in om mensen vanuit zijn eigen kantoor te begeleiden bij de aan- en verkoop van een woning.

### Wonen en werken in Nijmegen of omgeving

Wij zijn actief in Nijmegen en alle aangrenzende gemeenten. Ons dienstenpakket bestaat uit het begeleiden en ontzorgen van de verkoop, aankoop, en taxatie van jouw (toekomstige) woning.

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar. WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantooruren? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.



Ik kom graag bij mensen thuis. Vind het boeiend om huizen van binnen te zien en de verhalen die daarachter zitten te horen. Ieder verhaal is uniek en dat maakt mijn werk zo leuk en interessant."



**Houwen Makelaars**  
Sint Stephanusstraat 18  
6512 HT Nijmegen  
06-18862772

[www.houwenmakelaars.nl](http://www.houwenmakelaars.nl)  
[info@houwenmakelaars.nl](mailto:info@houwenmakelaars.nl)





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar.

WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantooruren? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.

**Houwen Makelaars**  
Sint Stephanusstraat 18  
6512 HT Nijmegen

06-18862772  
[www.houwenmakelaars.nl](http://www.houwenmakelaars.nl)  
[info@houwenmakelaars.nl](mailto:info@houwenmakelaars.nl)

