

te koop



Muntmeesterlaan 45

Nijmegen

Vraagprijs € 475.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 104 m²

PERCEELOPPERVLAKE
312 m²

INHOUD
Ca. 379 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1951

ENERGIELABEL
F

GARAGE
Ja

TUINKAMER
Ja



Omschrijving

Handige aanpakkers opgelet!

Op een centrale en prettige locatie staat deze charmante vrijstaande jaren '50-woning, waarin de sfeer van de oorspronkelijke bouwperiode nog duidelijk voelbaar is. Een huis met karakter en volop potentie voor wie oog heeft voor de mogelijkheden en de woning met aandacht naar eigen smaak en woonwensen wil moderniseren.

De woning beschikt onder meer over drie slaapkamers, een royale tuinkamer, een garage, een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen en een achtertuin op het westen. De vrijstaande ligging, het perceel en de beschikbare ruimte vormen een prachtig uitgangspunt om hier een eigentijds en comfortabel familiehuis te realiseren.

Ook de ligging maakt het geheel aantrekkelijk. Het geliefde Goffertpark ligt op korte afstand en winkels, scholen, de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en NS-station Nijmegen Goffert zijn eenvoudig bereikbaar. Met de fiets bereik je in circa tien minuten het bruisende stadscentrum en NS-station Nijmegen Centraal. Ook met de auto ben je snel onderweg: via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je binnen enkele minuten de A73.

Een woning met een mooie basis en alle ingrediënten om hier met de nodige aandacht en modernisering een heerlijk thuis van te maken.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereik je de hal, van waaruit de woonkamer, woonkeuken, badkamer, trapopgang en kelder toegankelijk zijn. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over royale raampartijen met glas-in-lood. De parketvloer, voorzien van een luik naar de kruipruimte, en de houthaard passen bij het oorspronkelijke karakter van de woning. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel en beschikt over een badgeiser voor de warmwatervoorziening. De woonkeuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met gaskookplaat en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, waar de witgoed aansluitingen en meterkast zijn ondergebracht. Aan de achterzijde staat de woonkeuken in verbinding met de royale tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, lichtkoepel, radiator en spoelbak en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Via de schuifpui is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar. Een separate loopdeur geeft toegang tot de aangrenzende kas. Vanuit de tuinkamer is bovendien de naastgelegen oprit bereikbaar.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en beschikken beide over bergruimte achter de knieschotten. Vanuit één van deze slaapkamers is via een luik de bovengelegen vloering bereikbaar. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van kunststof kozijnen, een wastafel en een wandkast.

Vloering:

De praktische vloering biedt extra bergruimte en is bereikbaar via een luik vanuit één van de slaapkamers.

Kelder:

De kelder is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop bergruimte, met diverse aanwezige schappen voor praktische opslag.

Parkeren en garage:

De ruime eigen oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen, waarbij het achterste gedeelte is voorzien van een carport. Aansluitend bevindt zich de royale garage, waarin tevens de cv-installatie is opgesteld. Vanuit de oprit is de tuinkamer rechtstreeks bereikbaar.

Tuin:

De woning wordt omringd door een volledig omheinde tuin met een groen en beschut karakter. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime voortuin. Links van de woning ligt de eigen oprit, terwijl aan de rechterzijde een looppad naar de entree leidt. De achtertuin vormt een heerlijke, groene buitenruimte met een terras, een kas en een gevarieerde beplanting. De volwassen, hoge bomen bieden natuurlijke beschutting en zorgen voor volop privacy, waarmee zij bijdragen aan de aangename en groene sfeer van het geheel.

Locatie:

De ligging biedt een bijzonder fijne combinatie: vrijstaand wonen in een rustige omgeving, terwijl het levendige stadsleven van Nijmegen verrassend dichtbij blijft. Hier geniet je van ruimte en privacy, zonder afstand te doen van het gemak en de voorzieningen van de stad. Winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. De straat is ingericht als 30 km-zone, waarbij de auto te gast is, wat bijdraagt aan het rustige en aangename woonkarakter. Op korte afstand ligt het geliefde Goffertpark, een groene oase in de stad waar statige bomen, uitgestrekte grasvelden en wandelpaden uitnodigen tot wandelen, ontspannen en recreëren. Met de kinderboerderij en het Goffertbad in de nabijheid is er bovendien voor jong en oud volop te beleven. Ook de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en NS-station Nijmegen Goffert liggen op korte afstand. Wie de levendigheid van de stad wil opzoeken, fietst in circa tien minuten naar het bruisende stadscentrum en NS-station Nijmegen Centraal. Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je binnen enkele minuten de A73.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1951
- Woonoppervlakte ca. 104 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 24 m²
- Inhoud ca. 379 m³
- Aantal slaapkamers: 3
- Tuinkamer
- Energielabel F
- Cv-ketel 2024
- Badgeiser
- Ruime kelder op stahoogte
- Achtertuin westen
- Garage
- Oprit met plek voor meerdere voertuigen
- Nabij winkels en scholen
- Nabij NS-station Nijmegen Goffert
- Nabij Radboud universiteit en ziekenhuizen
- Clausule 'As is, where is'
- Projectnotaris
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

Notariskeuze:

Partijen komen overeen dat de juridische levering van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris verbonden aan Ten Berge Notarissen te Nijmegen, zijnde de door verkoper aangewezen projectnotaris.

Koper verklaart uitdrukkelijk met deze notariskeuze in te stemmen. De kosten verband houdende met het opstellen en passeren van de akte van levering, alsmede de daarmee samenhangende gebruikelijke notariskosten en kadastrale kosten, komen voor rekening van koper.







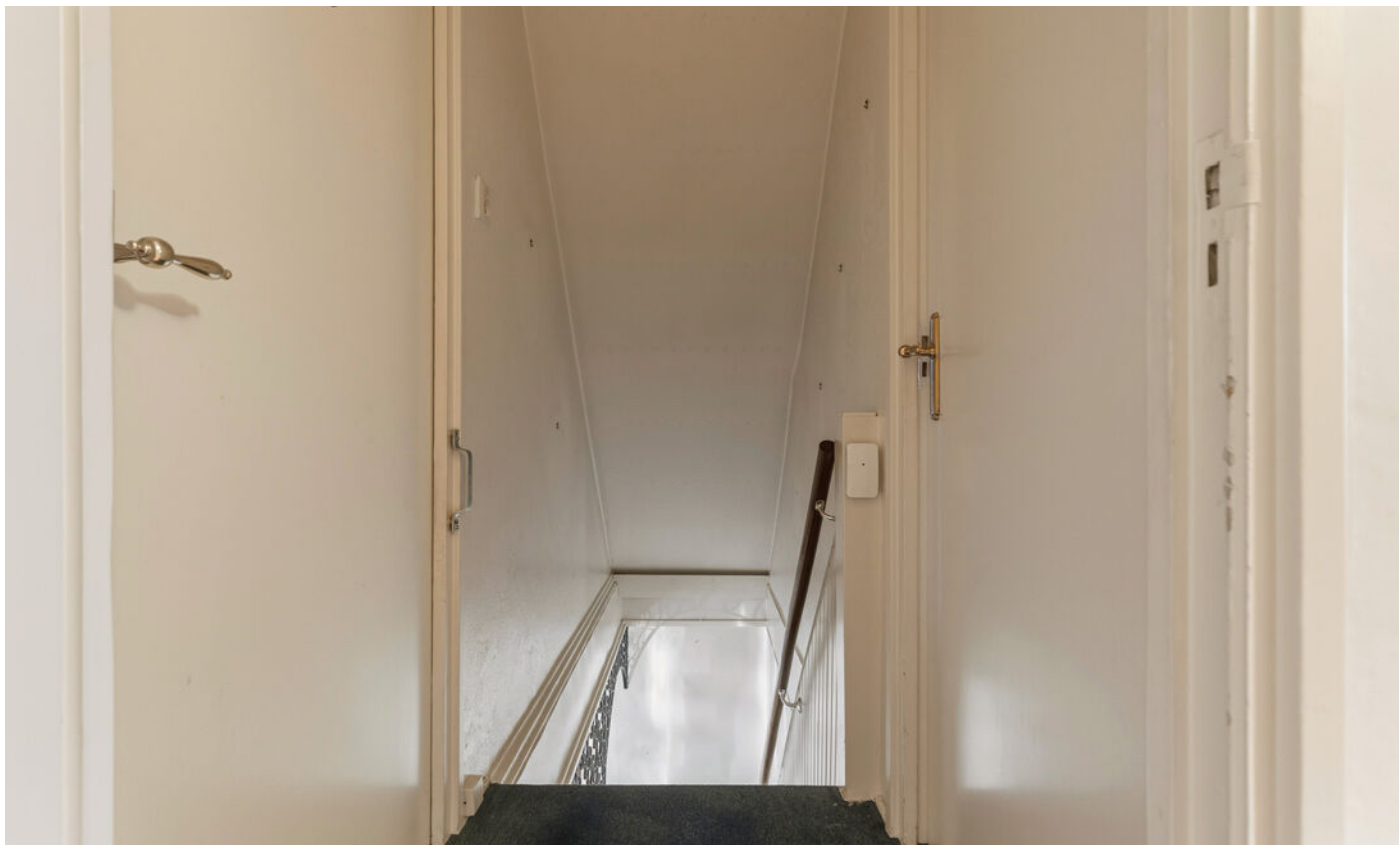










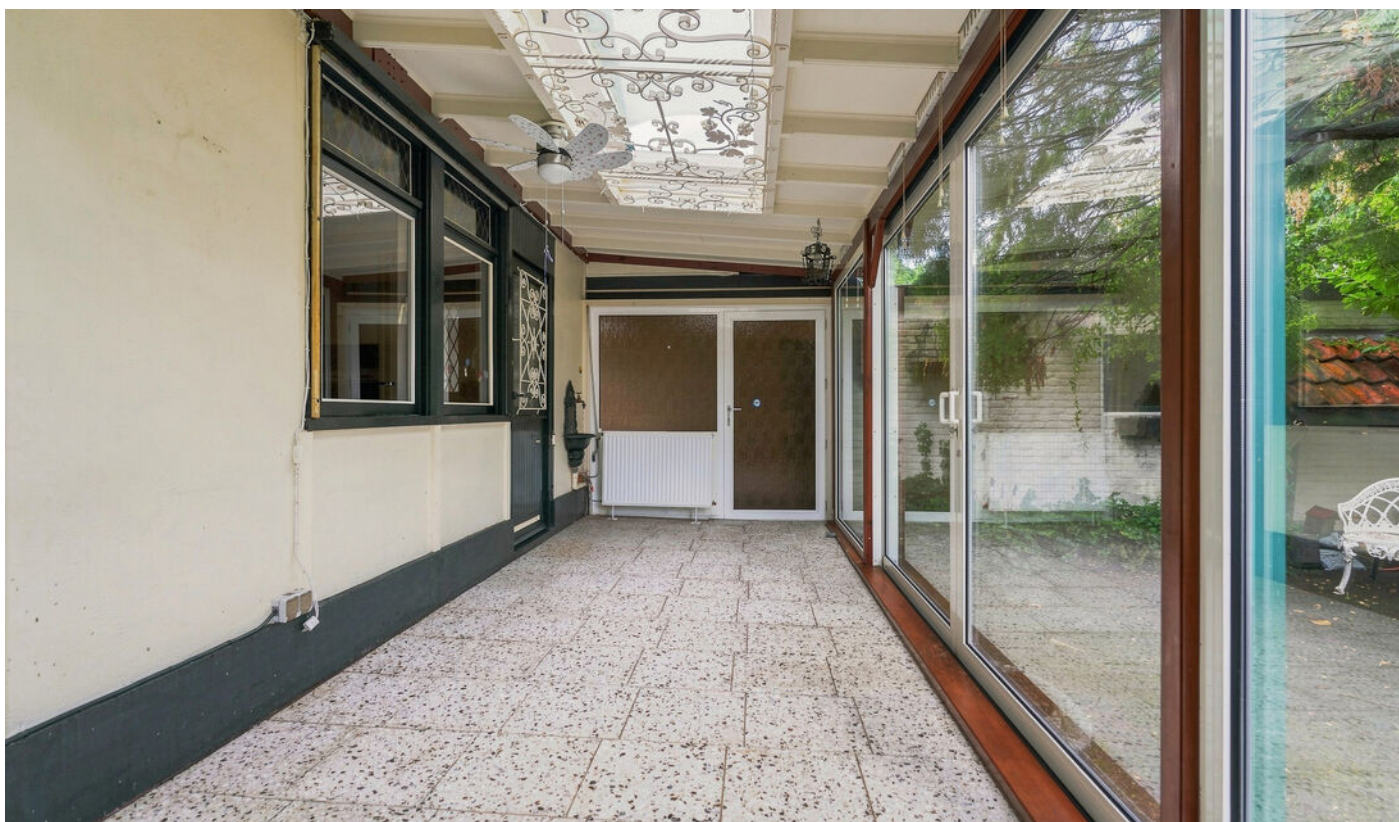






























Plattegrond



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

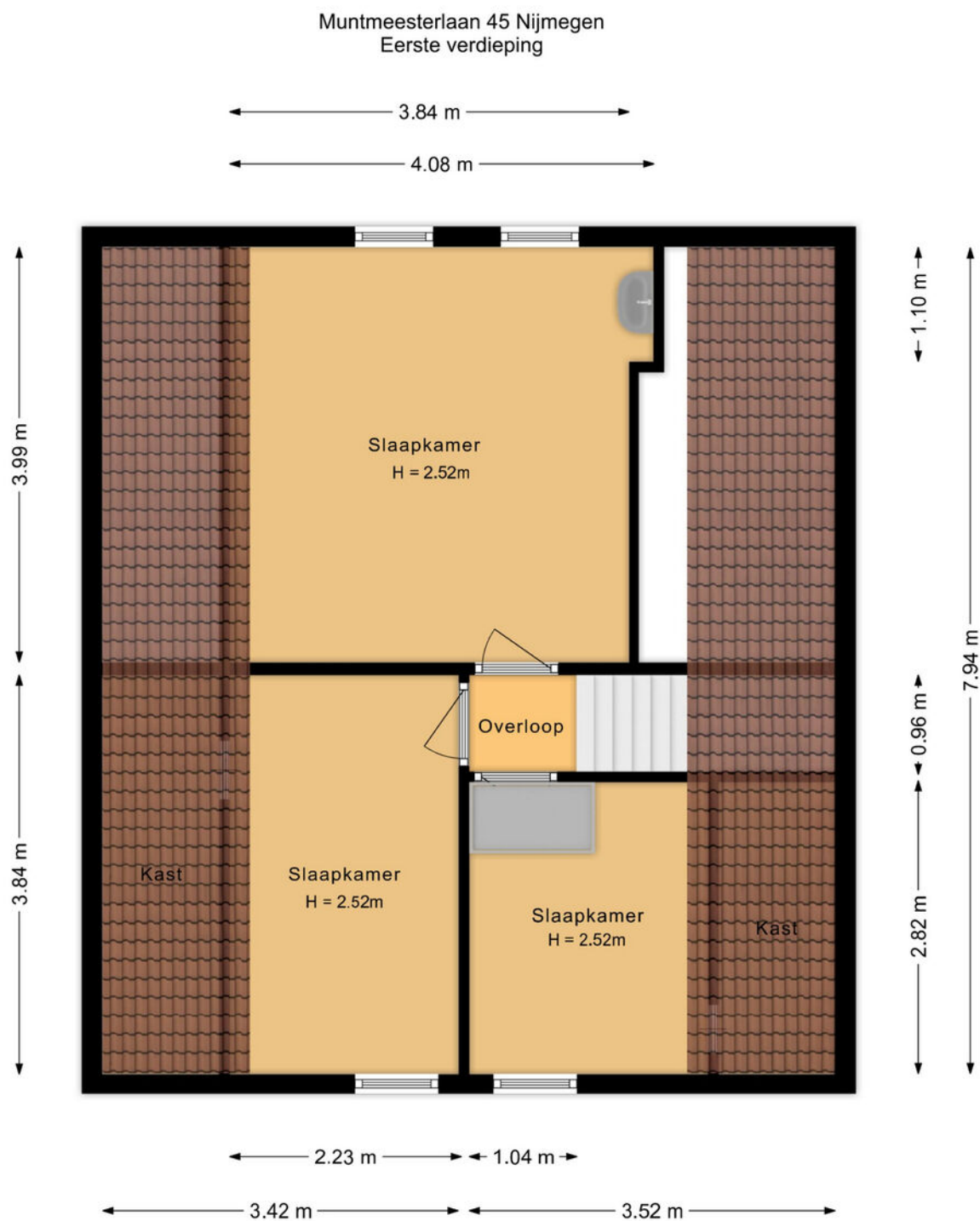
Plattegrond

Muntmeesterlaan 45 Nijmegen
Begane grond



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

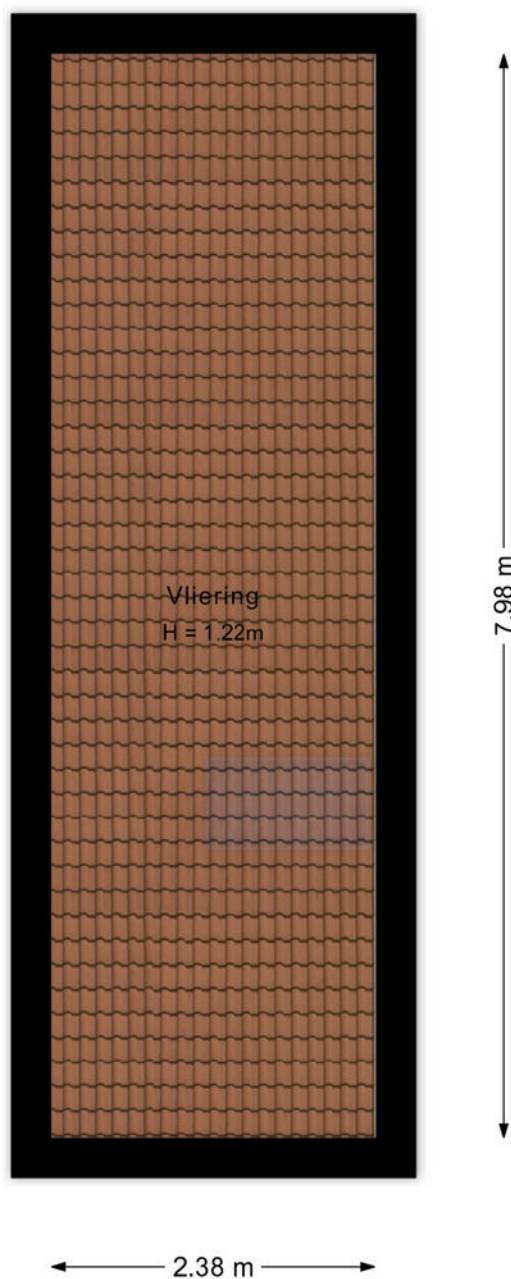
Plattegrond



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

Plattegrond

Muntmeesterlaan 45 Nijmegen
Vliering

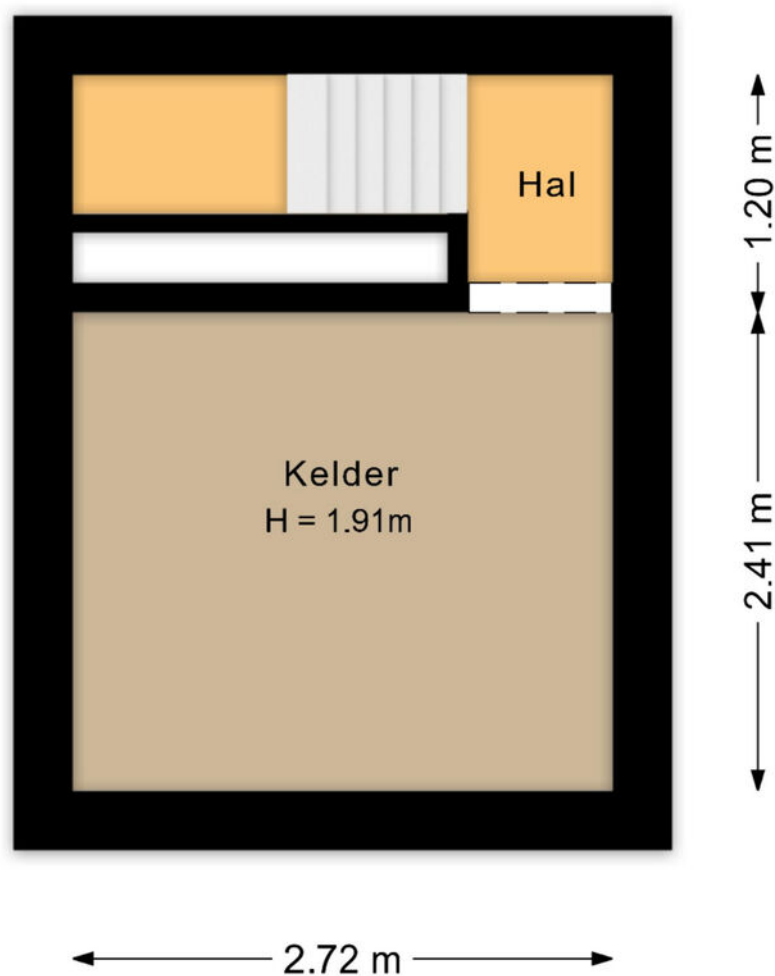


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Muntmeesterlaan 45 Nijmegen
Kelder

· 0.73 m ·



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

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. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. 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:

De woning wordt opgeleverd in de staat zoals die was ten tijde van de bezichtiging.

Aangezien het verkochte wordt verkocht door de gevolmachtigde van eigenaresse en zelf de woning nimmer heeft bewoond zijn hem/haar niet uit eigen ondervinding aan het verkochte klevende gebreken bekend. Verkoper draagt terzake van dergelijke aan hem/haar niet kenbare gebreken geen aansprakelijkheid jegens kopers.

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.

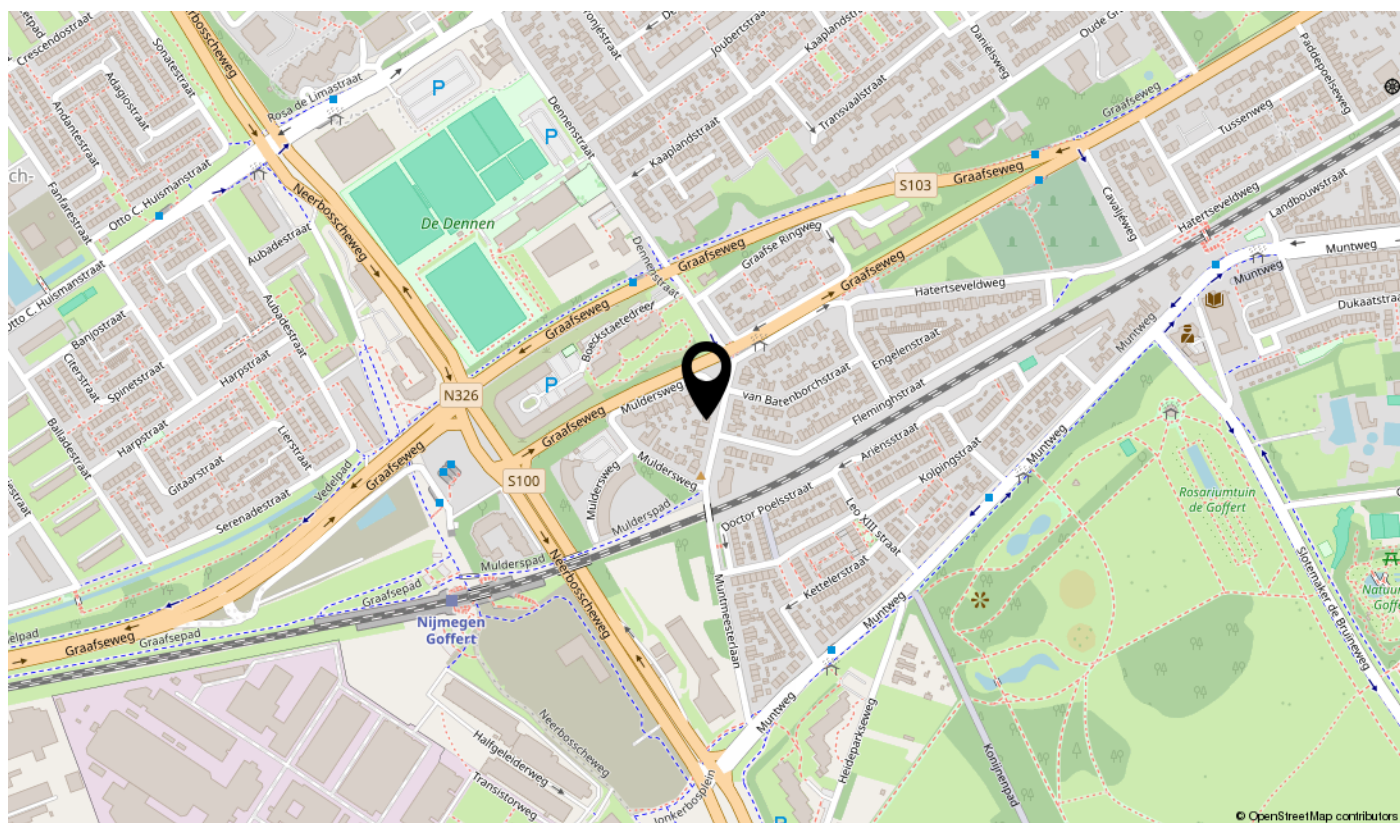
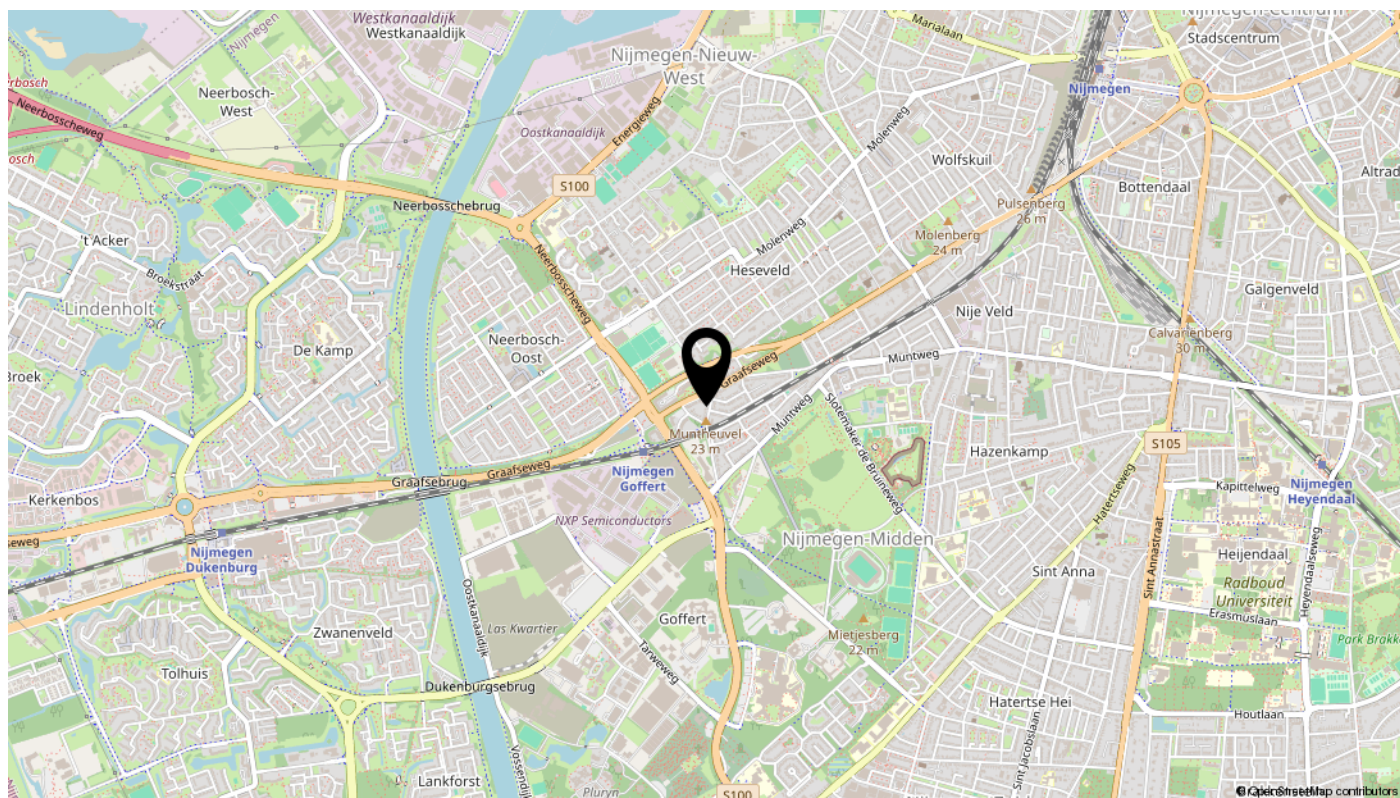
Verkoopinformatie:

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.

Kadastrale kaart



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

