

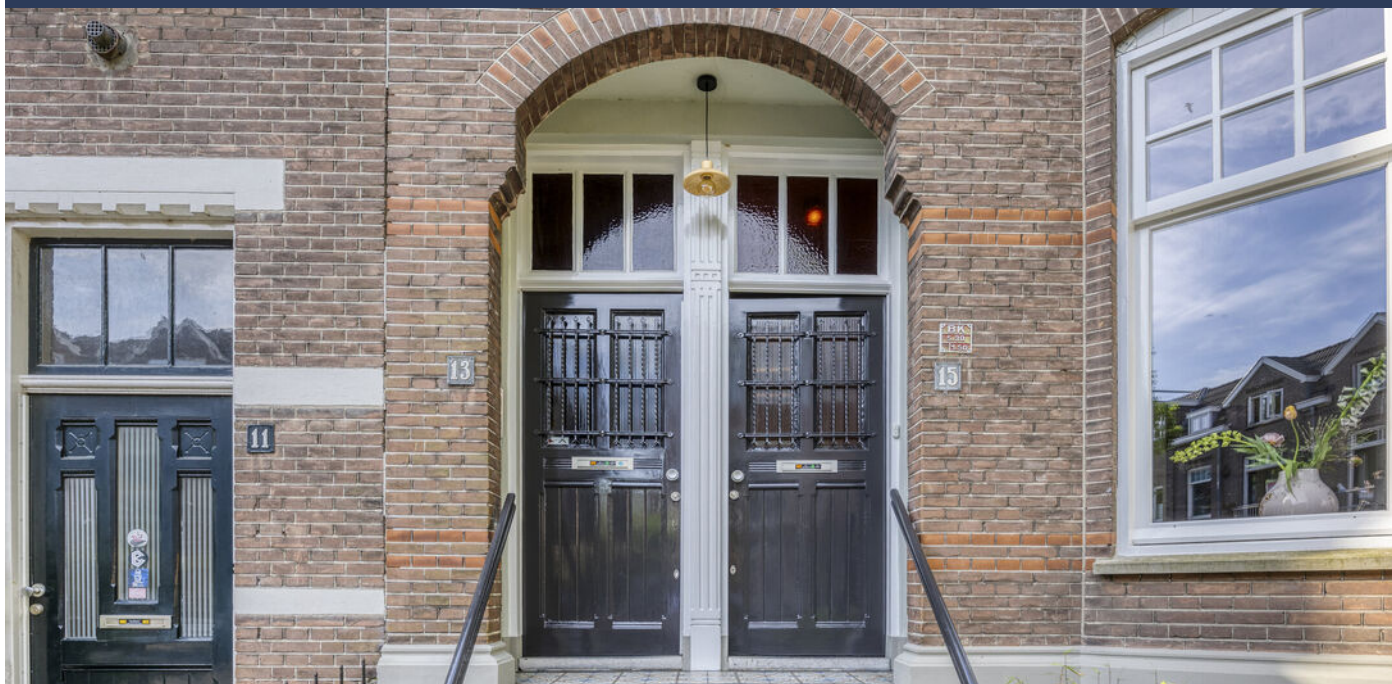
ST. STEPHANUSSTRAAT 13
NIJMEGEN



Woonoppervlakte	: 146 m ²
Perceeloppervlakte	: 0 m ²
Inhoud	: 504 m ³
Bouwjaar	: 1907
Vraagprijs	: € 625.000 k.k.

WORDT
DIT JOUW
WONING?





Zeer Royaal wonen met karakter in het geliefde Bottendaal!!

Op een prachtige locatie in de populaire wijk Bottendaal bevindt zich deze bijzonder ruime en sfeervolle bovenwoning van 146 m², verdeeld over twee woonlagen en voorzien van een zonnig balkon op het zuiden én een balkon aan de voorzijde. De woning is perfect onderhouden, goed geïsoleerd en zelfs voorzien van 10 zonnepanelen. Met het bruisende stadscentrum en de Universiteit op korte afstand, combineert deze woning het beste van comfortabel wonen en stedelijke levendigheid.

Het karakteristieke, vooroorlogse pand dateert uit 1907 en heeft diverse fraaie originele details behouden. De hoge plafonds, massief eikenhouten visgraatvloeren en authentieke en-suitepartij geven de woning een warme en stijlvolle uitstraling. Maar wat vooral opvalt, is de royale maatvoering: de verrassend grote vertrekken bieden volop ruimte en mogelijkheden.

Begane grond:

Entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de ruime provisiekelder.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot de nette toiletruimte en de royale woonkamer. De sfeervolle en-suite woonkamer is

een echte blikvanger en biedt dankzij de balkons aan zowel de voor- als achterzijde volop licht en buitenruimte. De hoge plafonds met ornamenten en de karakteristieke en-suitepartij versterken de bijzondere sfeer.

De maatwerk keuken is voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur. De werkbladen en vloer zijn van gezoet Belgisch hardsteen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een extra zijkamer, momenteel ingericht als garderobe en waskamer. Deze ruimte leent zich echter uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer of extra slaapkamer.

Tweede verdieping:

Hier wordt de royale opzet van de woning nog eens duidelijk. De zeer ruime overloop biedt toegang tot maar liefst vier royale slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een groot dakraam met dakopgang. Door de extra akoestische isolatie kan je hier in alle rust thuiswerken of musiceren. Een andere slaapkamer heeft een ruime hoogslaper waarmee extra leefruimte in de kamer is gerealiseerd.

De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele vaste wastafel, ruime inloopdouche en comfortabele vloerverwarming. Een tweede toilet bevindt zich separaat van de badkamer en is bereikbaar vanaf de overloop.



Bottendaal: Levendig en Centraal

Wonen in Bottendaal betekent wonen op één van de geliefdste plekken van Nijmegen. De wijk staat bekend om de gezellige sfeer, karakteristieke bebouwing en de vele leuke cafés en restaurants. Tegelijkertijd bevinden het stadscentrum, de Universiteit en diverse voorzieningen zich op korte afstand.

Kortom: een verrassend ruime bovenwoning met karakter, volop mogelijkheden en een fantastische ligging. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren om de ruimte en sfeer volledig te kunnen waarderen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1907
- Gelegen op een toplocatie in Bottendaal
- Combinatie van authentiek, nette afwerking en zeer ruim
- Breedte woning ca. 7.15 en Lengte ca. 10.25 meter
- Plafond hoogte woonkamer ca 3,30 meter
- Goed geïsoleerd, Energielabel B en voorzien van 10 zonnepanelen (2023)
- Dak- / Vloer- / Gevelisolatie en Dubbel glas (Mix van HR++ en HR)
- Dak van het gebouw is met de VVE 7 jaar geleden vernieuwd
- Maatwerk keuken (2019)

- Dakramen en akoestische aanpassing extra slaap/werkkamer (2020)
- Achter: nieuwe balkondeuren (2017), nieuwe ramen en sluitwerk badkamer en slaapkamer (2020)
- Voorzien van een Nefit Trendline CV-ketel, bouwjaar december 2021
- Riool is in 2021 gezamenlijk vervangen met de VVE
- Buiten schilderwerk recentelijk uitgevoerd met VvE (Voor 2023 en Achter 2024)
- Zeer charmante balkons, volop zicht op groen (Zuid en Noord)
- Winkels, gezellige horeca en het treinstation op loopafstand
- VVE is in oprichting, kvk inschrijving en opstalverzekering aanwezig
- Parkeren voor vergunninghouders € 1,- per maand
- Aanvaarding in overleg



St. Stephanusstraat 13, Nijmegen





St. Stephanusstraat 13, Nijmegen





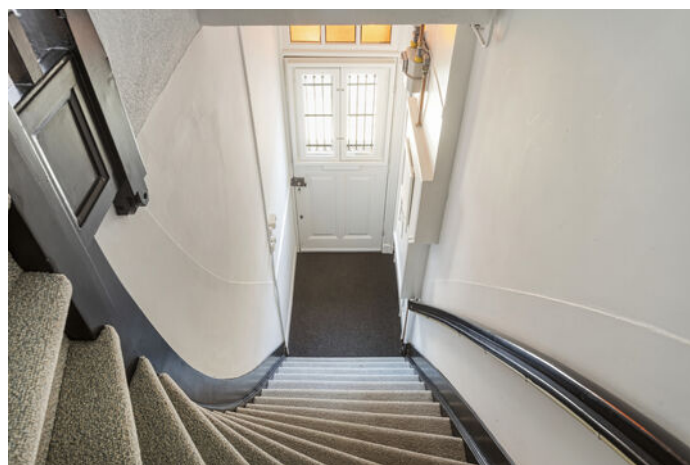
St. Stephanusstraat 13, Nijmegen





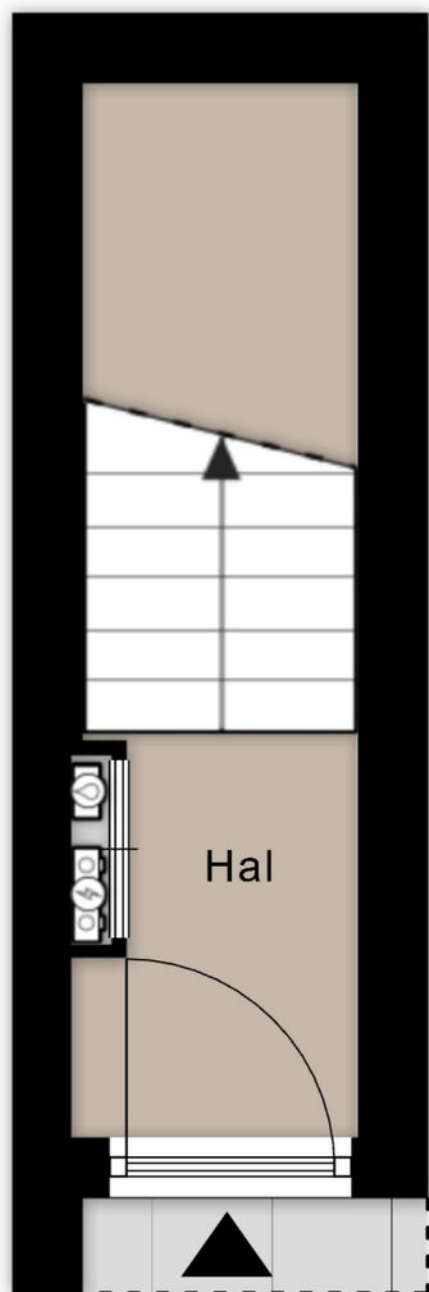








— 1.14 m —



— 4.40 m —

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



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



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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer (tenzij niet gewenst)	X		
- Kasten kleine slaapkamer 1			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnen Luiken Slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Hoogslaper	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Kasten	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars



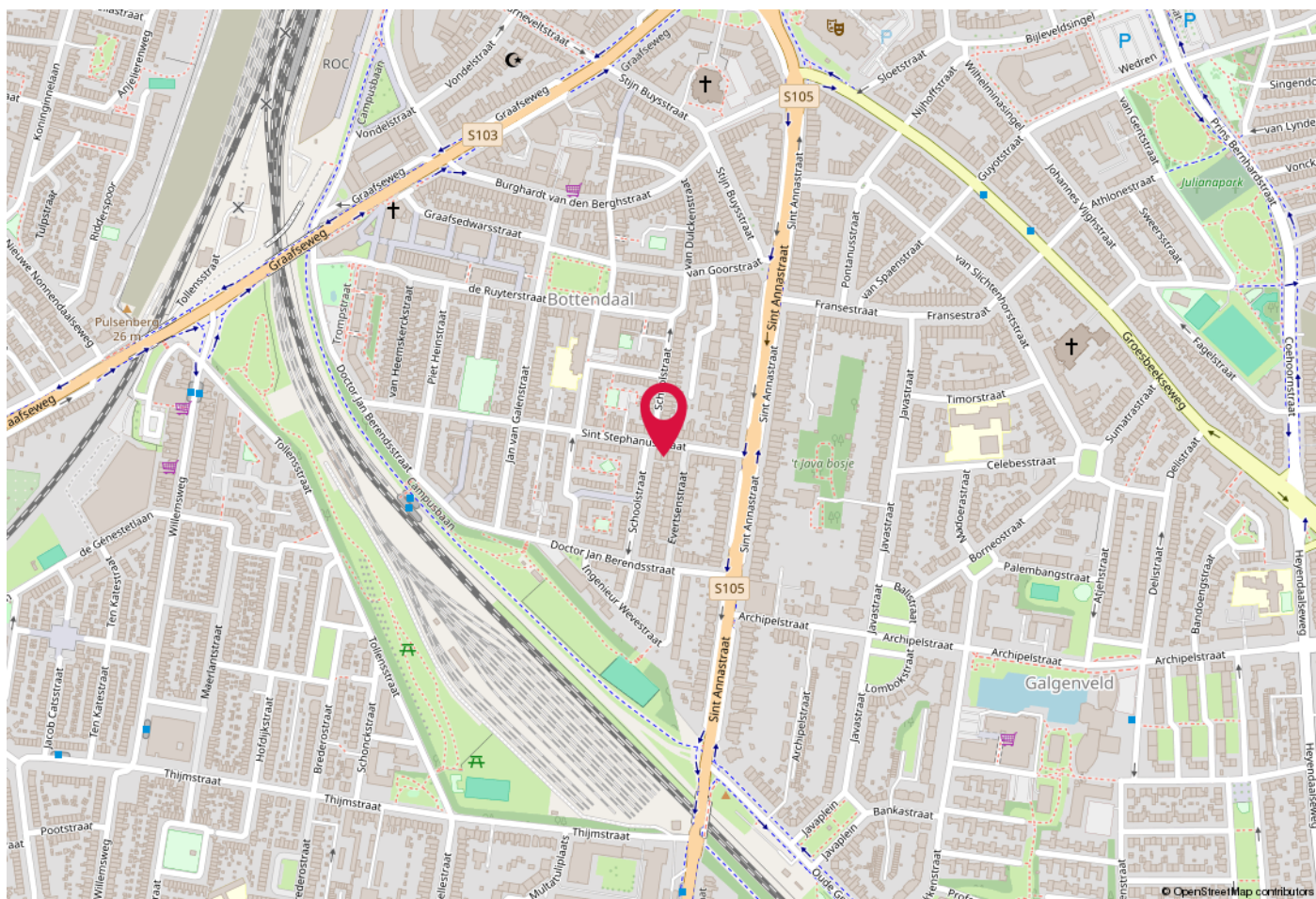
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hatert Sectie M Perceel 514	kadaster
--	---	-----------------

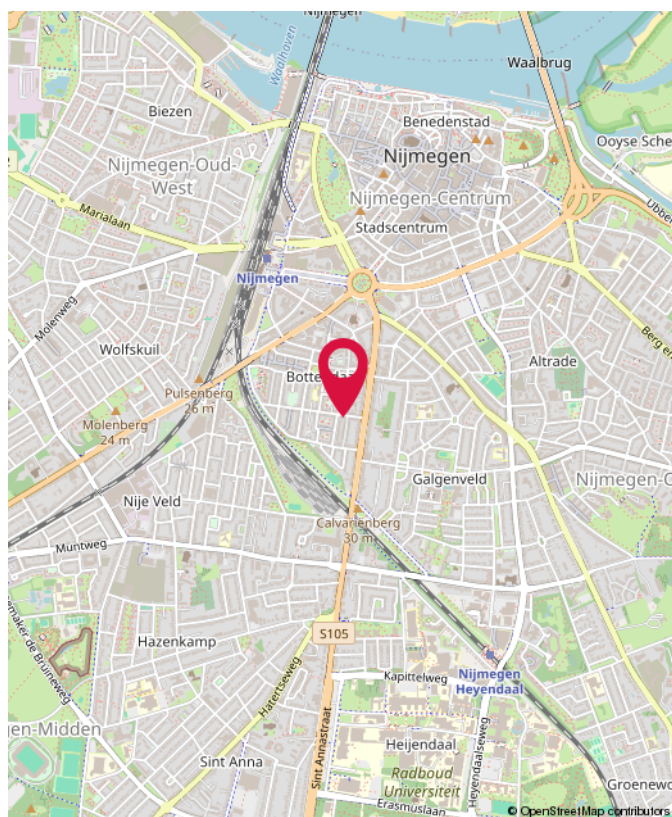
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



St. Stephanusstraat 13, Nijmegen

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 clause 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
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 kantoortijden? 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
info@houwenmakelaars.nl

