

te koop



Ackerbroekweg 21

Nijmegen

Vraagprijs € 360.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 117 m²

PERCEELOPPERVLAKE
202 m²

INHOUD
Ca. 443 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3 + royale zolderkamer

BOUWJAAR
1982

ENERGIELABEL
C

OPRIT
Ja

BERGING
Ja



Omschrijving

Starters opgelet!

Op zoek naar een hoekwoning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan biedt deze woning in het groene stadsdeel Lindenholt volop mogelijkheden. Met drie slaapkamers, een royale zolderkamer, een tuingerichte woonkamer, een open keuken en een praktische indeling vormt de woning een goede basis om er een eigentijds thuis van te maken. Ook buiten is er volop ruimte, met een onderhoudsarme achtertuin op het zuidoosten, een royaal balkon, een aangebouwde berging en een eigen oprit. Winkels, scholen, kinderopvang, NS-Station Nijmegen Dukenburg en diverse openbaarvervoersverbindingen bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het bruisende centrum van Nijmegen en de uitvalswegen richting de A50 en A73 snel bereikbaar zijn.

Kortom: een woning met volop potentie voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en hier geheel naar eigen wens een fijn thuis van wil maken!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereik je de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte voorzien van een hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast, een haardpartij en een grote schuifpui, die zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die dankzij het zijraam tevens zicht biedt op de eigen oprit.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een praktische bergkast en de badkamer. Slaapkamer I (ca. 10 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamers II (ca. 10 m²) en III (ca. 7 m²) bevinden zich aan de achterzijde en bieden beide toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douchecabine, een hangcloset en een wastafelmeubel.

Zolder:

De overloop biedt toegang tot de separate wasruimte en de royale zolderkamer. De wasruimte is voorzien van een dakraam en biedt tevens plaats aan de cv-ketel en praktische bergruimte achter de knieschotten. De open zolderkamer beschikt over een dakkapel, een vaste kast en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld gebruik als werk-, hobby- of slaapruiimte.

Tuin en parkeren:

De onderhoudsarme achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en volledig omheind. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een speeltoestel met glijbaan en een houten tuinhuis, dat praktische bergruimte biedt voor onder meer fietsen en tuingereedschap. Via de afsluitbare zijdoorgang is de voortuin rechtstreeks bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een aangebouwde berging en een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is in de directe omgeving voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie:

De woning ligt aan een rustige ventweg in het groene en ruim opgezette stadsdeel Lindenholt, op de grens van de wijken 't Broek en 't Acker. Een prettige en praktische woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je een supermarkt, basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en een gezondheidscentrum. Winkelcentrum Dukenburg, met een ruim aanbod aan winkels en overige voorzieningen, ligt op circa vijf minuten fietsen. Ook voor kinderen is er in de buurt volop ruimte om te spelen, met diverse speeltuintjes en een kinderboerderij op loopafstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Station Nijmegen Dukenburg en diverse busverbindingen bevinden zich op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A73 en A50 snel bereikbaar. Het stadscentrum van Nijmegen ligt op circa tien autominuten en is ook per fiets goed te bereiken. Voor wandelen, sporten en recreëren liggen onder meer Stadspark Staddijk en recreatiegebied De Berendonck in de nabije omgeving.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1982
- Woonoppervlakte ca. 117 m²
- Inhoud ca. 443 m³
- Perceel 202 m²
- 3 slaapkamers
- Royale zolderkamer
- Dubbel glas
- Energielabel C
- Berging
- Balkon
- Oprit
- Achtertuin op het zuidoosten
- Nabij NS-Station Nijmegen Dukenburg
- Nabij uitvalswegen
- Clausule 'As is, where is'
- Makelaar: Raymond Pulles

De woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat geen Vragenlijst Deel B beschikbaar is. Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning.

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:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte recent niet zelf feitelijk heeft gebruikt en hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Derhalve is er ook geen vragenlijst deel B aanwezig. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Opkoopbescherming:

Koper verklaart zich op de hoogte van de regels betreffende de opkoopbescherming van de Gemeente Nijmegen. Koper zal verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor eventuele gevolgen die voortkomen uit een beperking van het voorgenomen gebruik op grond van de opkoopbescherming.







































Plattegrond



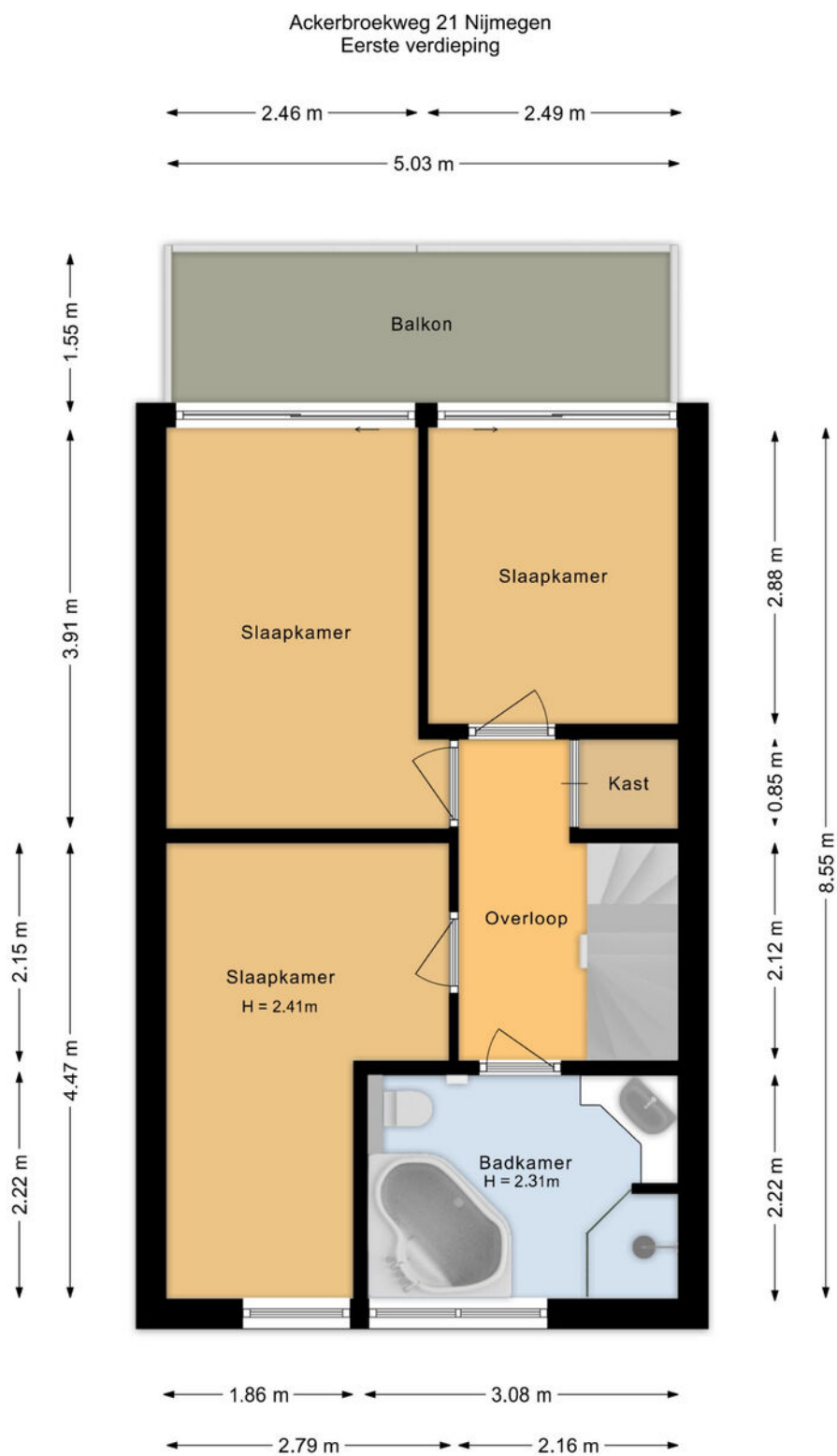
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

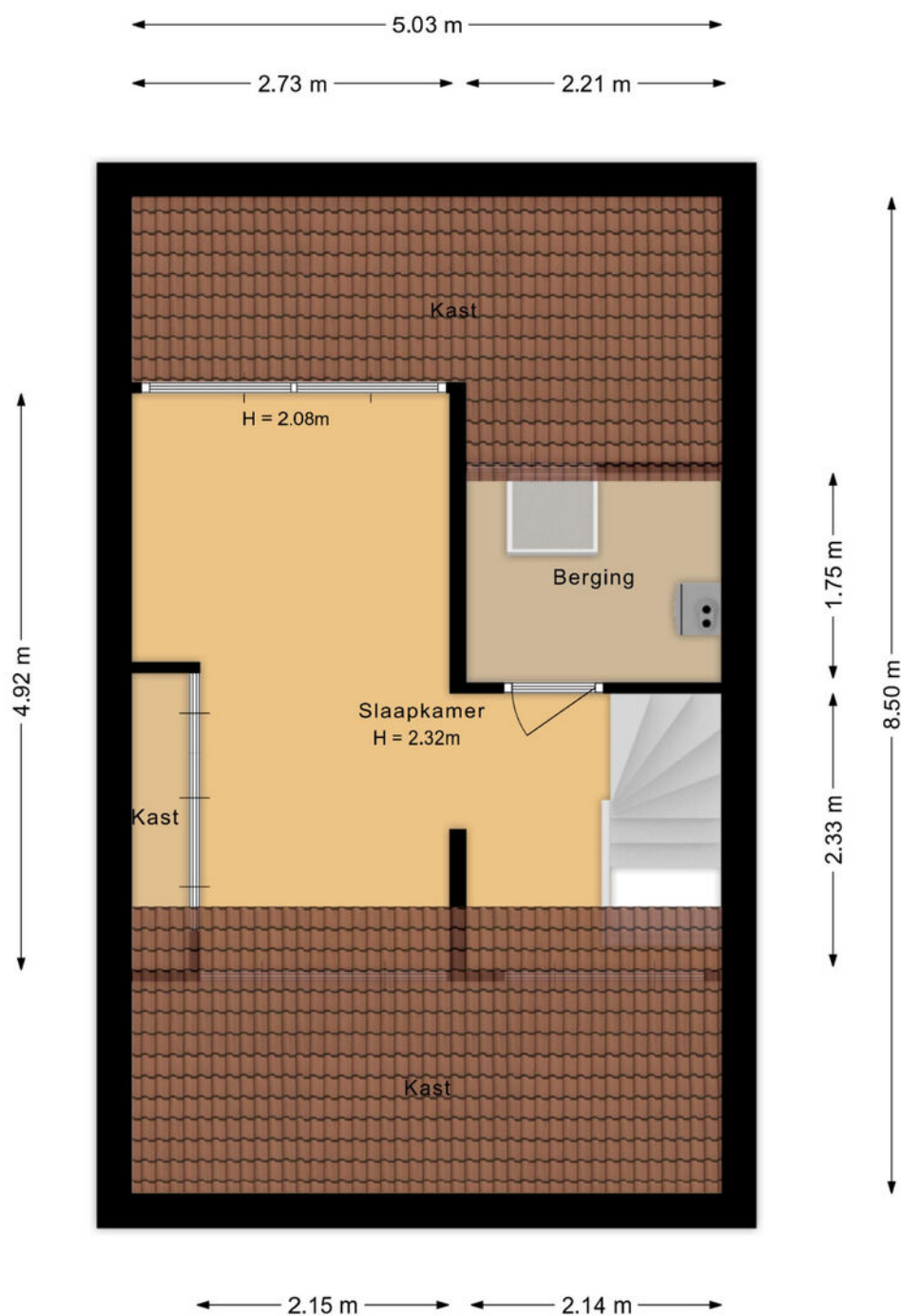
Plattegrond



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

Plattegrond

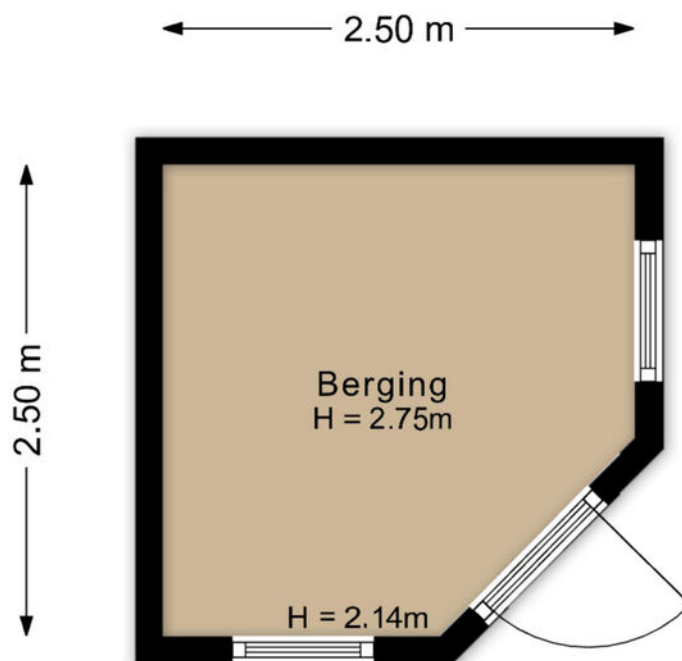
Ackerbroekweg 21 Nijmegen
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Ackerbroekweg 21 Nijmegen
Berging



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

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

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:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

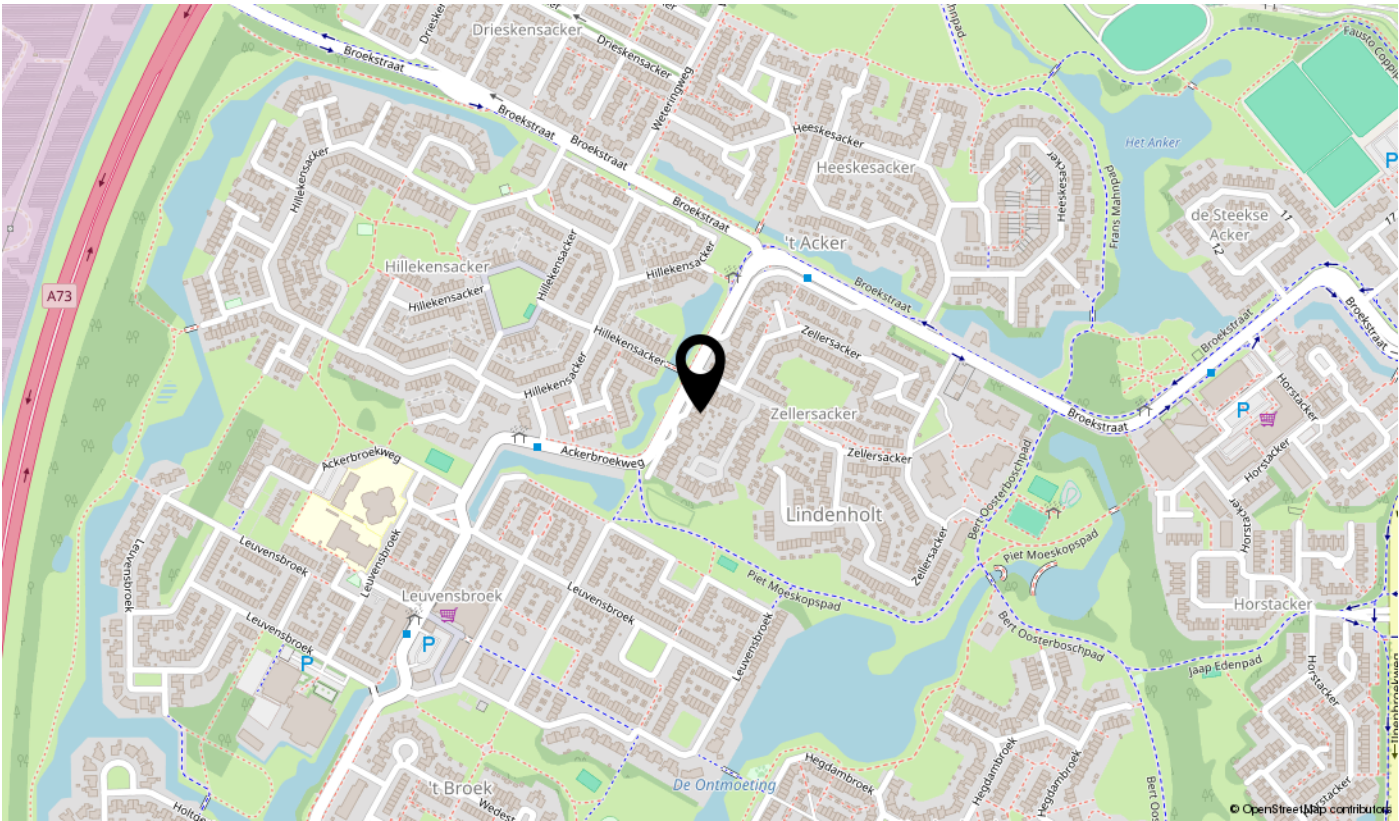
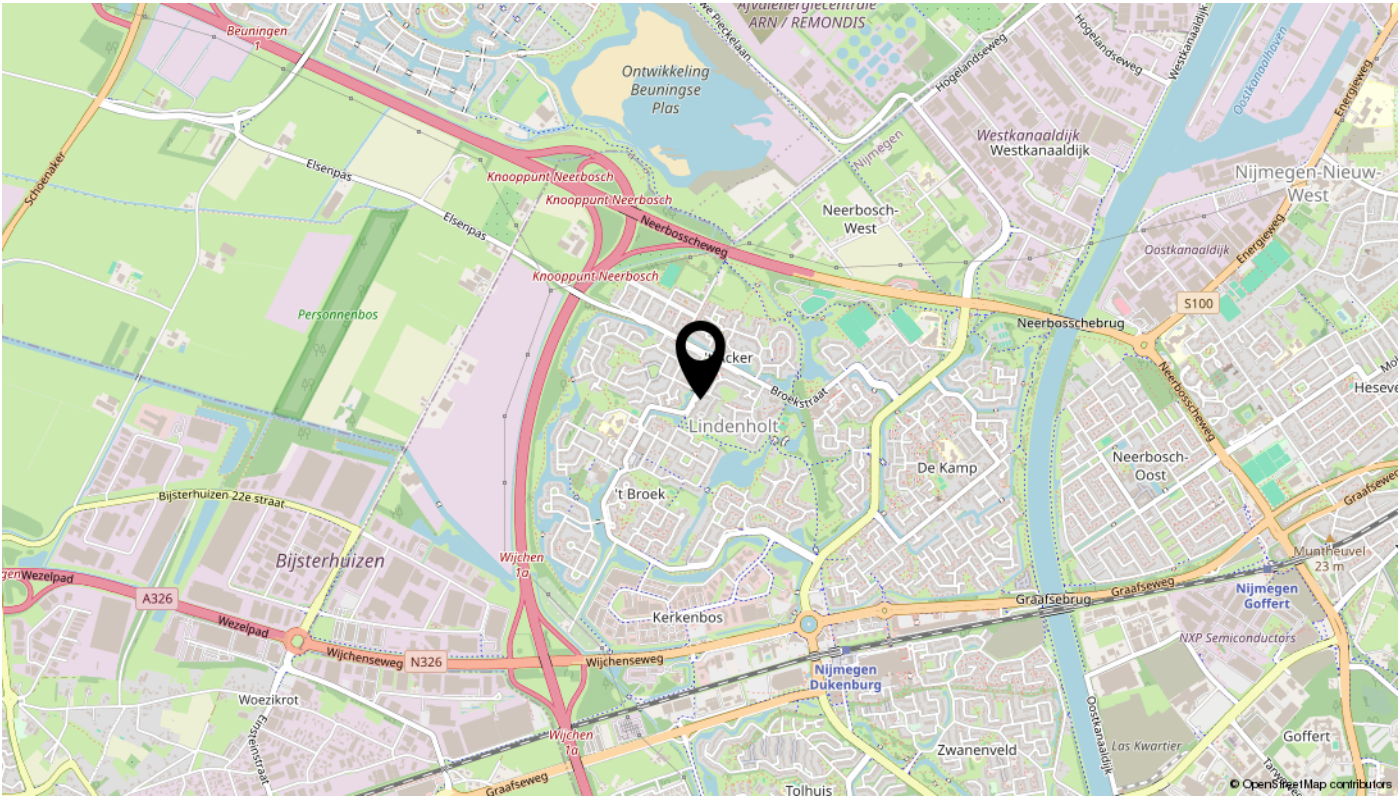
Verkoopinformatie:

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 leuke woning?

