



KRAYENHOFFLAAN 47
NIJMEGEN



Woonoppervlakte	: 116 m ²
Perceeloppervlakte	: 155 m ²
Inhoud	: 410 m ³
Bouwjaar	: 1933
Vraagprijs	: € 439.000 k.k.

WORDT
DIT JOUW
WONING?





Klussers Opgelet: dit is écht een kluspand!!

Ben jij op zoek naar een jaren '30-tussenwoning van ca. 116 m² met een ruime zonnige tuin en een toplocatie vlakbij het centrum van Nijmegen? En zie jij het juist als een uitdaging om een woning volledig naar eigen smaak te renoveren en op te knappen? Dan is dit jouw kans!

Aan de fijne, recent gerenoveerde Krayenhofflaan staat deze karakteristieke tussenwoning te koop. Dit is nadrukkelijk een kluspand: de woning heeft liefde, aandacht en een flinke opknappingsbeurt nodig. Tegelijkertijd biedt dat juist volop mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw wensen te verbouwen, moderniseren en in te richten.

Toplocatie met de perfecte mix van rust en reuring
De Krayenhofflaan ligt ideaal: in een rustige en sfeervolle woonwijk aan de westkant van het centrum, maar toch op loopafstand van gezellige restaurantjes, het NS-station, met binnenkort een west-entree en het bruisende stadsleven. Moet je de stad uit? Geen probleem. De belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen via het tochtportaal, waarna de hal toegang geeft tot het toilet en de handige, ruime provisiekelder.

De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een karakteristieke erker. Aan de achterzijde bevindt zich de gesloten keuken, met aansluitend een schuur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een overloop, bergkasten en twee slaapkamers. De badkamer beschikt over een ligbad, tweede toilet en wastafel.

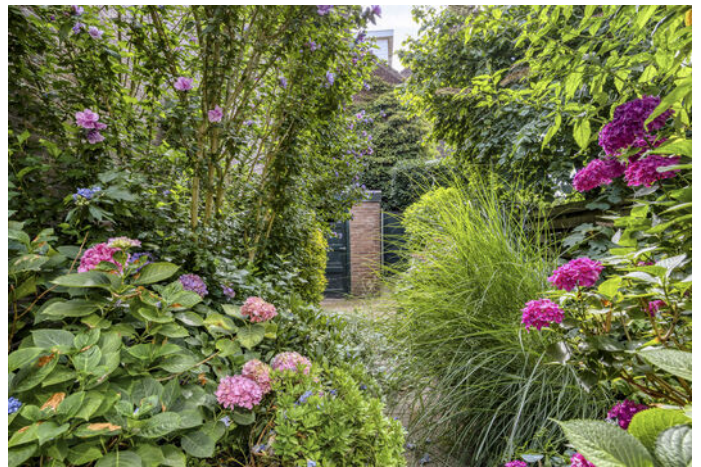
Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich momenteel een grote slaapkamer en volop bergruimte. Maar juist hier liggen kansen! Afhankelijk van jouw plannen kun je deze verdieping verder indelen en bijvoorbeeld extra slaapkamers, een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte realiseren.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke jaren '30-woning
- Duidelijk kluspand: renovatie en modernisering nodig
- Woonoppervlakte 116 m² en een 13 meter Diepe tuin
- Gelegen aan een fietsstraat en Parkeren met vergunning
- In de koopovereenkomst wordt de clausule "As is Where is" opgenomen
- Projectnotaris en Aanvaarding in overleg

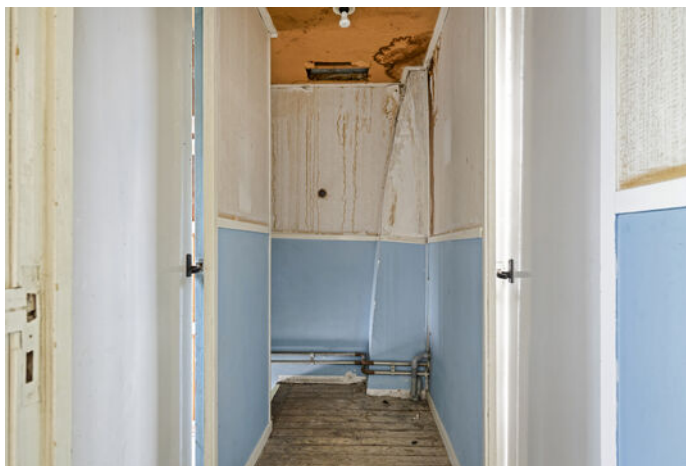




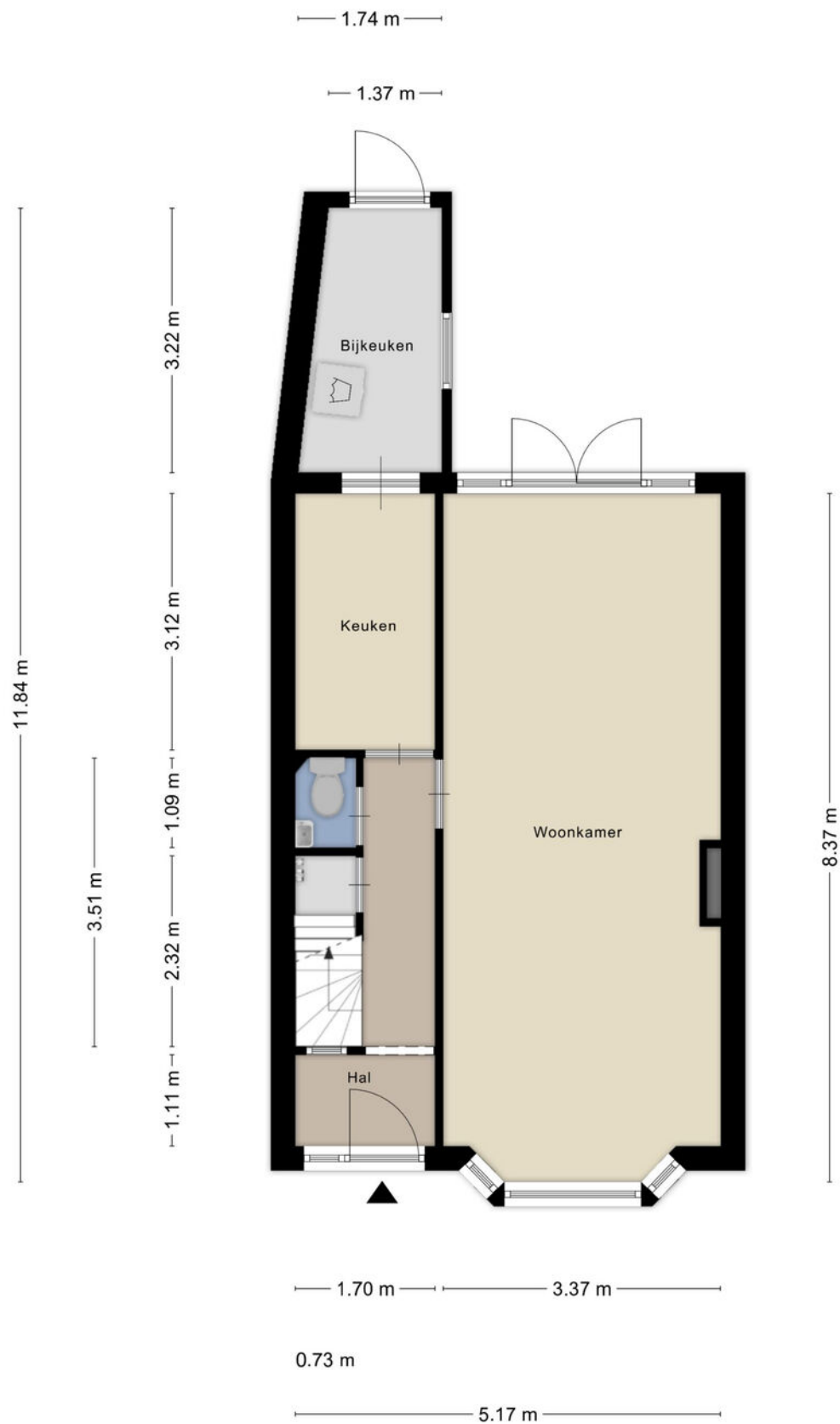




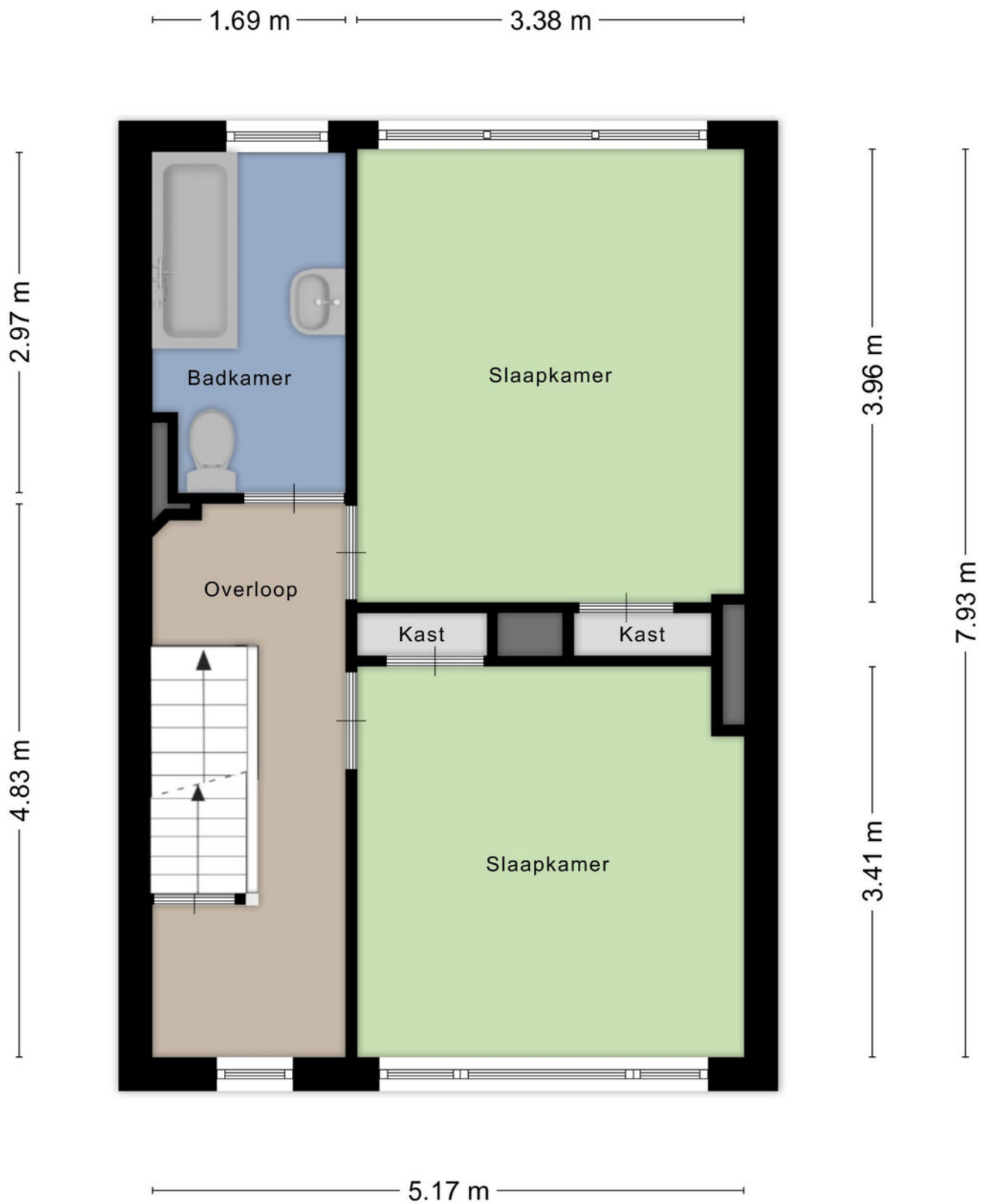




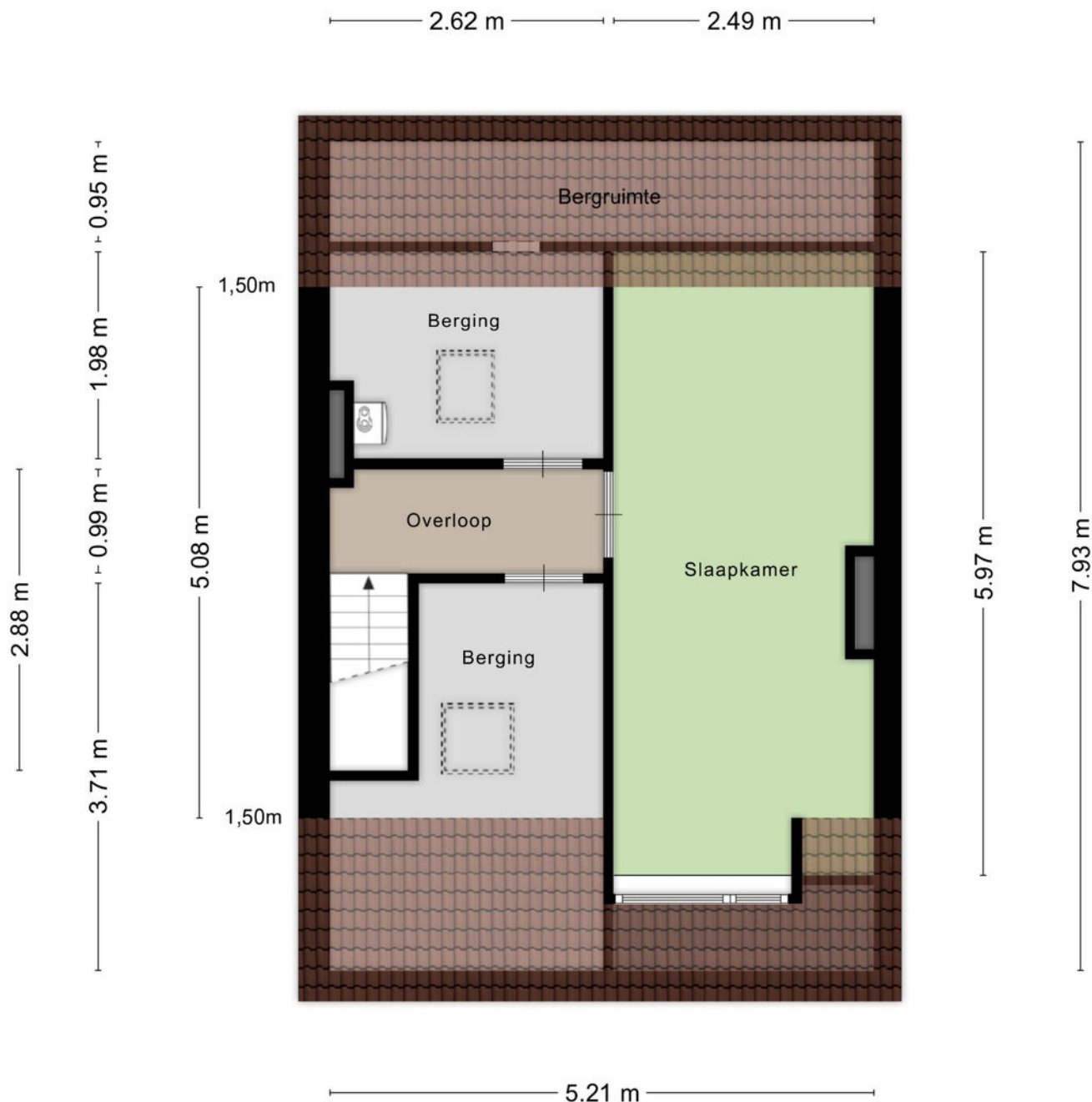




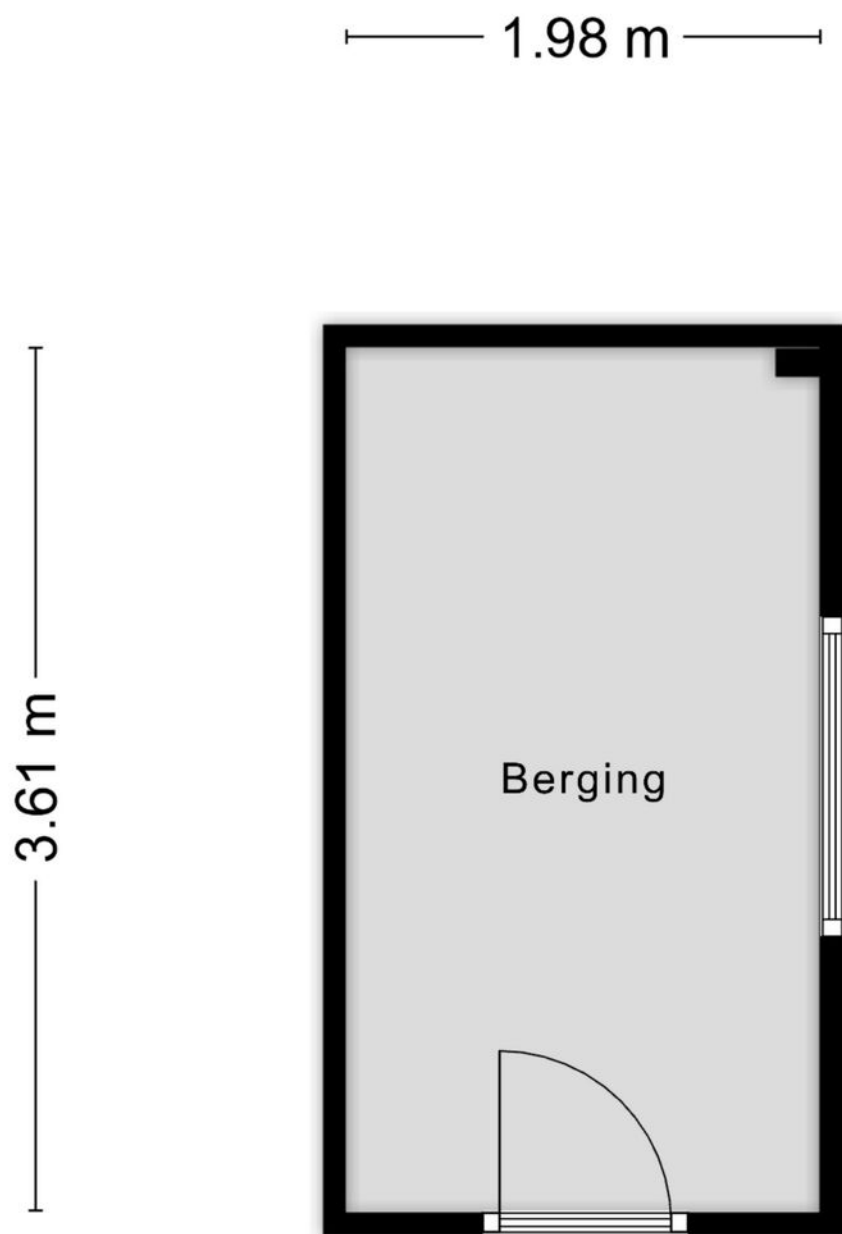
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars



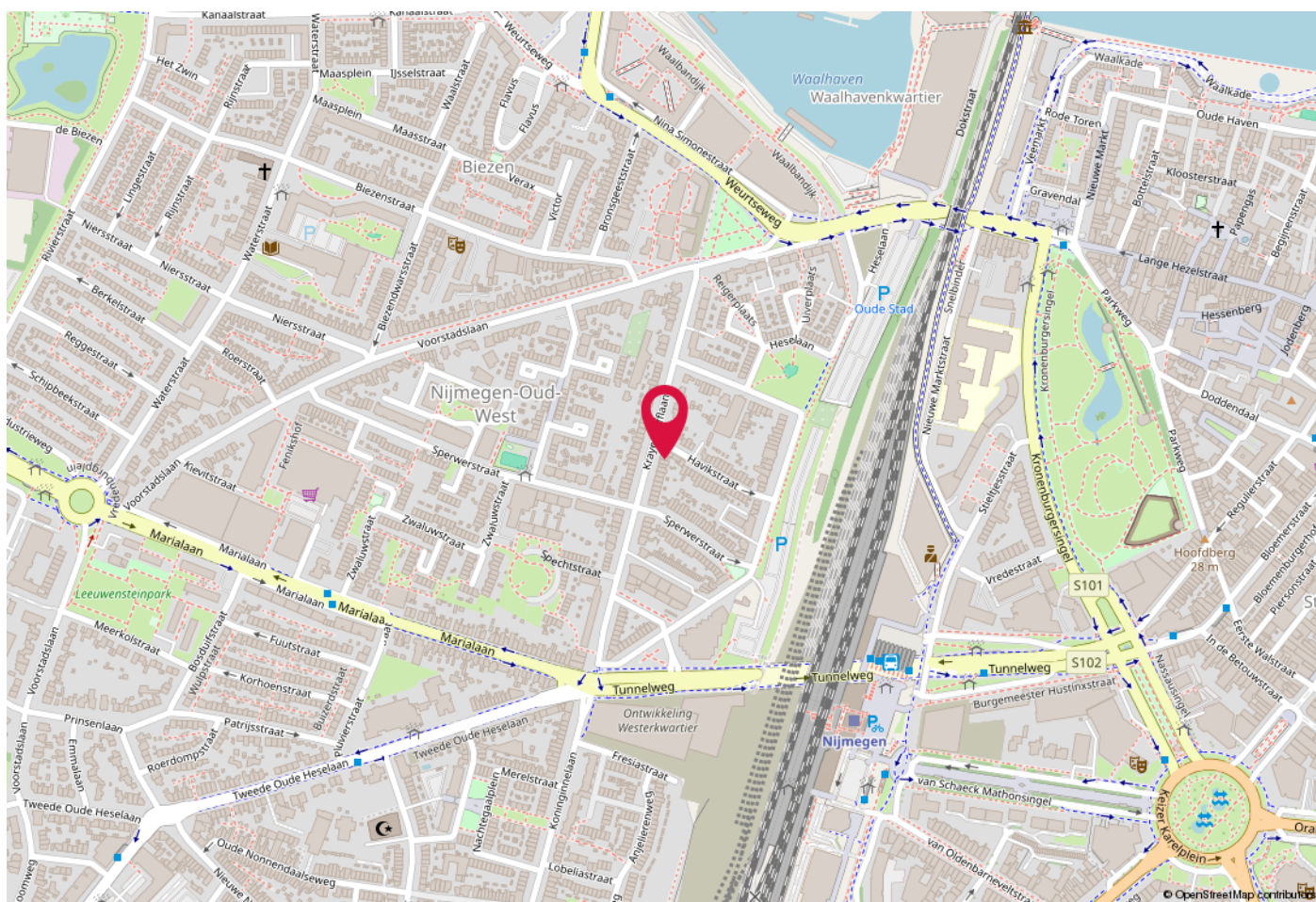
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie I Perceel 1661	kadaster 
---	---	---

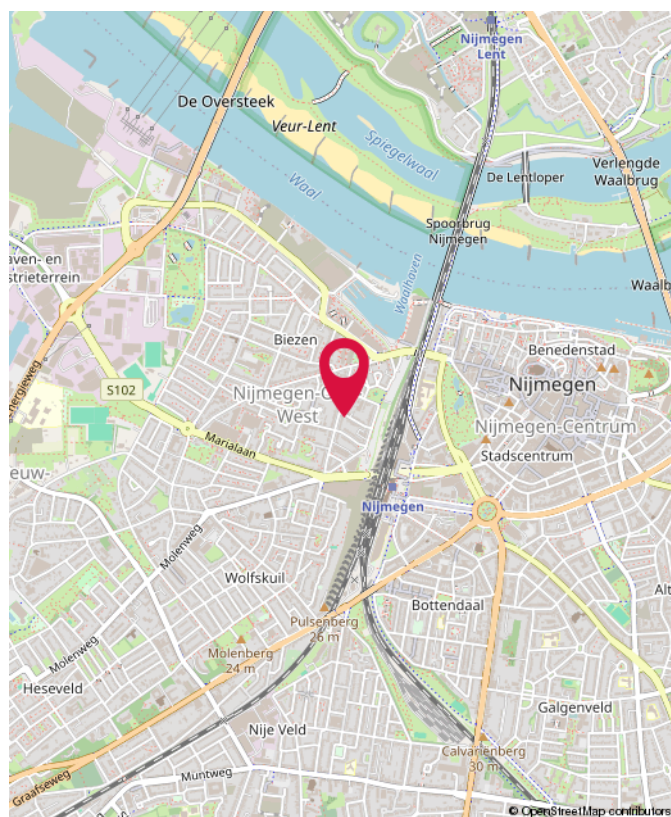
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



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
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

