

te koop



Groenestraat 217 T

Nijmegen

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 53 m²

INHOUD
Ca. 162 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
1

VE-BIJDRAGE
€ 156,20 p/mnd

BOUWJAAR
1984

ENERGIELABEL
C

LOGGIA
Westen

BERGING
Inpandig



Omschrijving

Starters opgelet!

Dit fraaie en instapklare 2-kamerappartement combineert een verrassend royale en lichte woonbeleving met eigentijds comfort, privacy en een bijzonder centrale ligging. Een heerlijke plek voor wie rustig en comfortabel wil wonen, met alle dynamiek en voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Het appartement is in 2023 volledig opgeknapt en sindsdien verzorgd en eigentijds afgewerkt. In 2025 is bovendien de badkamer vernieuwd. Een absolute meerwaarde is de zonnige, op het westen gelegen loggia, waar je in alle privacy kunt genieten van de middag- en avondzon en het fraaie uitzicht op de karakteristieke naastgelegen kerk. De eigen inpandige berging en het besloten, uitsluitend voor bewoners toegankelijke parkeerterrein aan de achterzijde van het complex maken het wooncomfort compleet.

Ook de ligging laat weinig te wensen over. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen hoef je nauwelijks op pad: onder meer Albert Heijn, Action, diverse winkels, restaurants en overige voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Tegelijkertijd bereik je binnen circa tien minuten fietsen het bruisende stadscentrum, het NS-station, de Radboud Universiteit en de ziekenhuizen. Hier profiteer je dan ook van het beste van twee werelden: een bijzonder centrale en uitstekend bereikbare woonomgeving met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik, terwijl het appartement zelf juist een aangename mate van rust en privacy biedt.

Indeling:

Entree:

De centrale entree van het appartementencomplex biedt toegang tot de trapopgang naar de verschillende woonverdiepingen. Vanuit de gemeenschappelijke hal zijn tevens de berging en de separate ruimte met de cv-installatie bereikbaar.

2e woonlaag:

Entree met hal die toegang biedt tot de slaapkamer, de moderne badkamer en de woonkamer. De royale woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de zonnige, op het westen gelegen loggia: een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten, met een fraai uitzicht op de karakteristieke naastgelegen kerk. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, combioven, vaatwasser en koelkast. De slaapkamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer. De in 2025 vernieuwde badkamer is eigentijds uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset, designradiator en een aansluiting voor de wasmachine.

Buiten:

De op het westen gelegen loggia is een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten. Dankzij de beschutte ligging ervaar je hier volop privacy, terwijl het fraaie uitzicht op de karakteristieke naastgelegen kerk voor een bijzonder sfeervol decor zorgt.

Parkeren en berging:

Het appartement beschikt over een praktische, inpandige berging op de begane grond van het complex. Aan de achterzijde bevindt zich een uitsluitend voor bewoners bestemd parkeerterrein, dat middels een poort is afgesloten. Daarnaast is er in de directe omgeving van het appartementencomplex voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie:

Het appartement geniet een bijzonder centrale en strategische ligging in Nijmegen, waarbij stedelijke voorzieningen, bereikbaarheid en groen op aangename wijze samenkomen. Het bruisende stadscentrum, NS-Station Nijmegen Centraal, de Radboud Universiteit, de HAN en de ziekenhuizen zijn binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar. Ook NS-Station Nijmegen Goffert en belangrijke uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je eveneens niet ver: diverse winkels, supermarkten en overige voorzieningen liggen in de directe omgeving. Het nabijgelegen Goffertpark, één van de grootste en groenste stadsparken van Nijmegen, biedt volop mogelijkheden voor wandelen, sporten en ontspannen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 53 m²
- Inhoud ca. 162 m³
- Bouwjaar 1982
- 1 slaapkamer
- Vloeren 2023
- Badkamer 2025
- Loggia op het westen
- Dubbele beglazing
- Energielabel C
- Cv-ketel 2018 (onderhoud 2025)
- Berging inpandig
- VvE bijdrage € 156,20 p/mnd
- Nabij centrum Nijmegen
- Actieve VvE
- Opkoopbescherming
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

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.









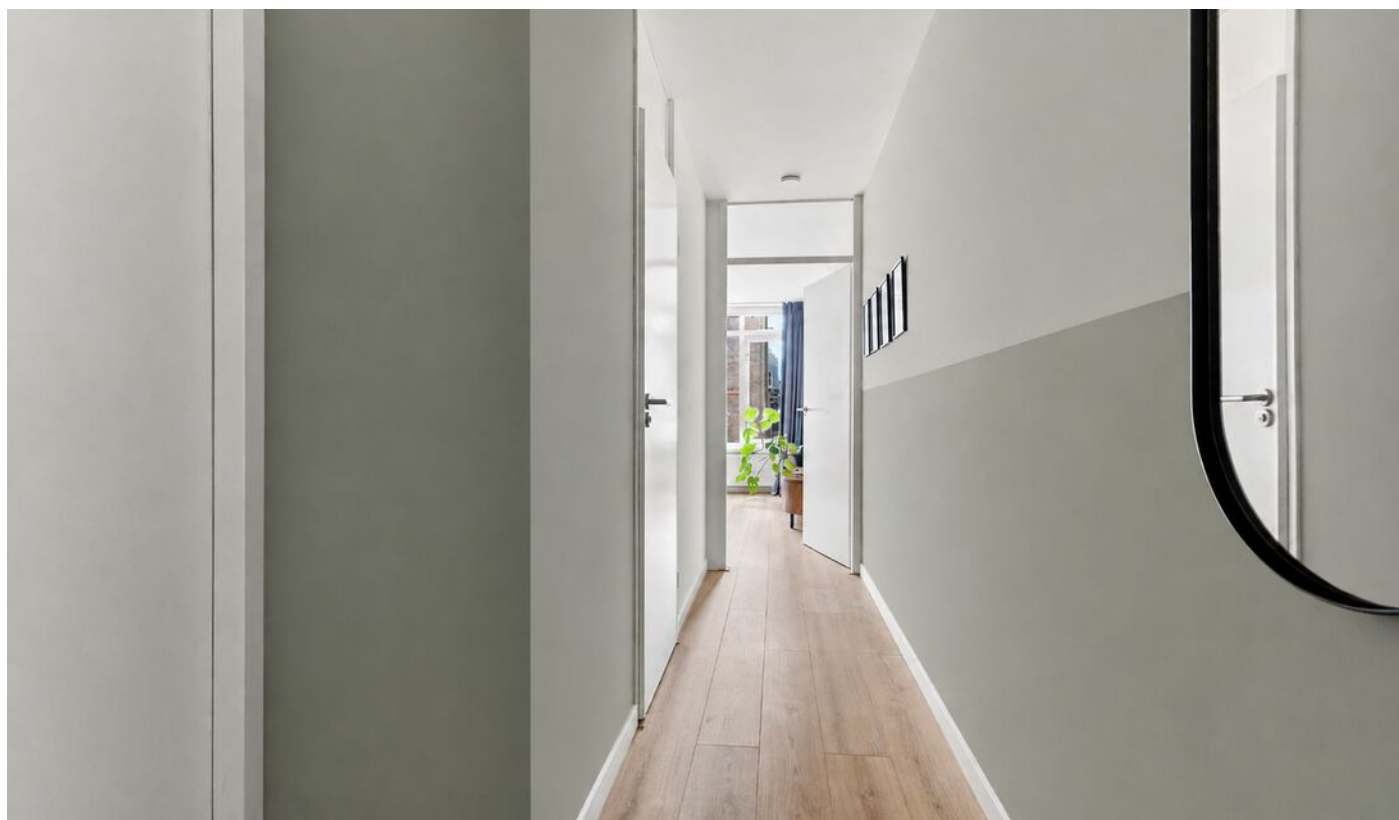
























Notariskeuze:

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:

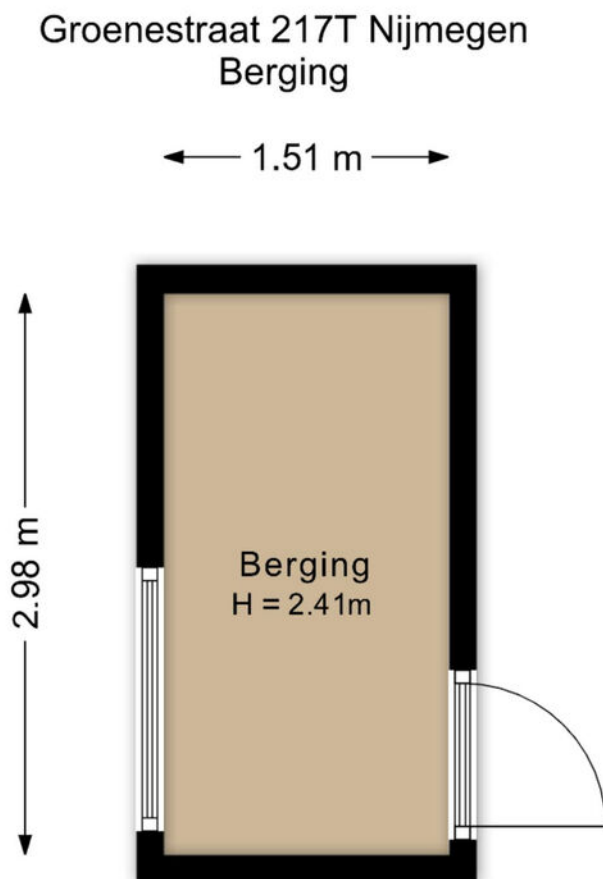
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



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

Plattegrond

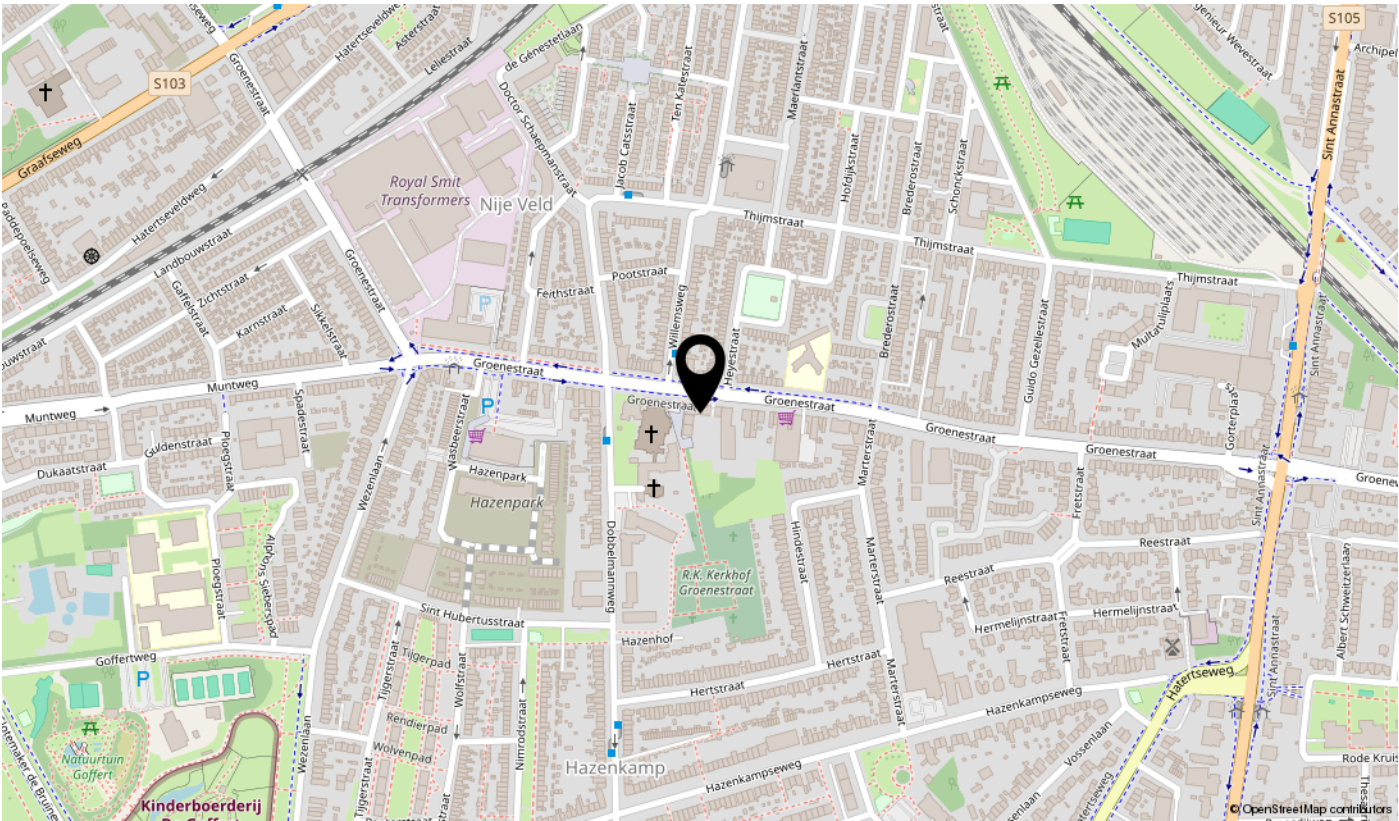
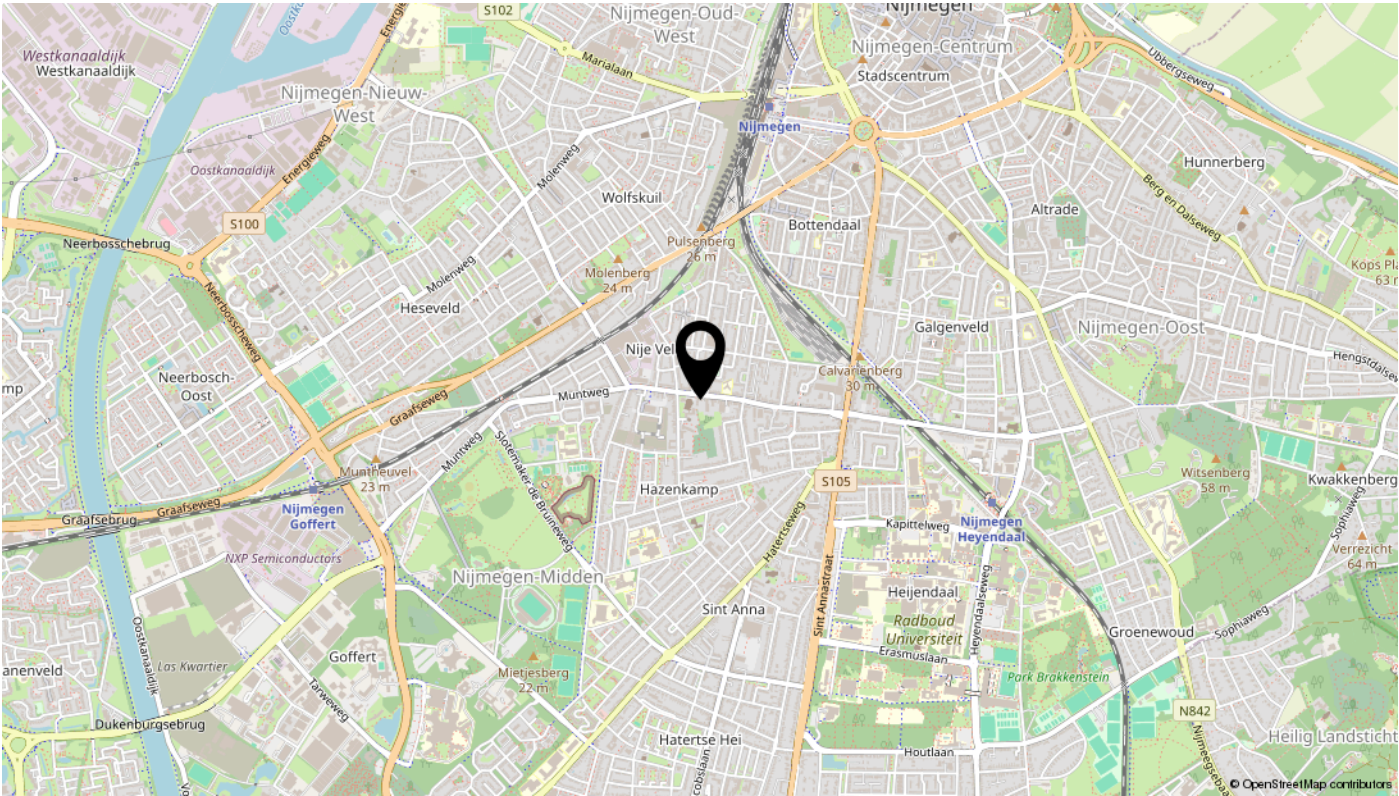


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



interesse

in dit mooie appartement?

