

Nijmegen

SCHOLENHOF 8



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
2008



WOONOPPERVLAKTE
89 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
309 M³



BUITEN GEBONDEN
BUITENRUIMTE 30 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Midden in het bruisende stadscentrum van Nijmegen, verscholen in een rustige en groene hof, ligt deze uitstekend onderhouden hofwoning (maisonnette) met een zonnige stadstuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Hier geniet u dagelijks van een unieke combinatie van rust, privacy en alle voorzieningen die de binnenstad te bieden heeft. De woning beschikt over een lichte woonkamer met een grote schuifpui naar de achtertuin, een moderne open keuken en op de tweede woonlaag twee comfortabele slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren. Dankzij de volledige isolatie, de uitstekende staat van onderhoud en de bijzondere ligging betreft dit een instapklare woning op een unieke locatie in het hart van Nijmegen.

NIJMEGEN & OMGEVING

Wonen aan de Scholenhof betekent wonen op een van de meest bijzondere locaties van Nijmegen. Verscholen in een rustige hof, midden in het historische stadscentrum, geniet je hier dagelijks van een unieke combinatie van rust, privacy en alle levendigheid die de oudste stad van Nederland te bieden heeft. Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige winkelstraten, sfeervolle terrassen, uitstekende restaurants, boetiekjes, musea, theaters en de iconische Waalkade. Nijmegen staat bekend om haar rijke geschiedenis, die teruggaat tot de Romeinse tijd, maar is tegelijkertijd een moderne en bruisende stad met een levendige sfeer en een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Het centraal station ligt op loopafstand en biedt directe treinverbindingen naar onder andere Arnhem, Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch. Daarnaast zijn de Radboud Universiteit, het Radboud UMC en de HAN eenvoudig per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen A73, A50 en A15 zijn steden als Arnhem, Eindhoven, Venlo en het Duitse achterland uitstekend bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.
- Er is een eigen parkeerplaats aanwezig.
- Het complex is voorzien van een actieve en gezonde VvE.
- De servicekosten zijn € 201,- per maand incl. parkeerplaats.
- Energielabel A.

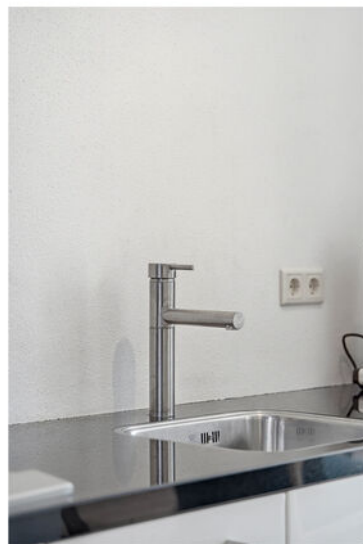


AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
-





EERSTE WOONLAAG

De ontvangsthall vormt een verzorgde entree en biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een gezellige eethoek. De open keuken is centraal in de woning gesitueerd in een praktische rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.







EERSTE WOONLAAG

Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert dankzij de grote schuifpui van een aangename hoeveelheid daglicht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische provisiekast. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.



TWEEDE WOONLAAG

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, de badkamer en een praktische technische ruimte met extra bergruimte.





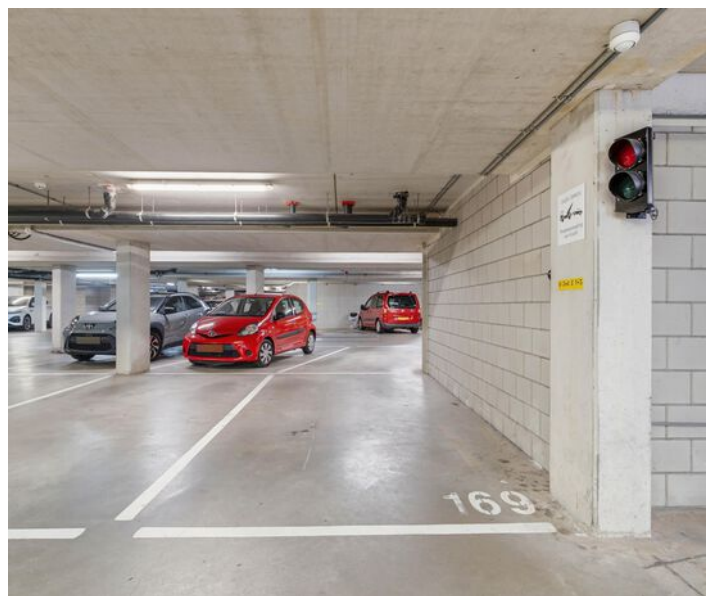
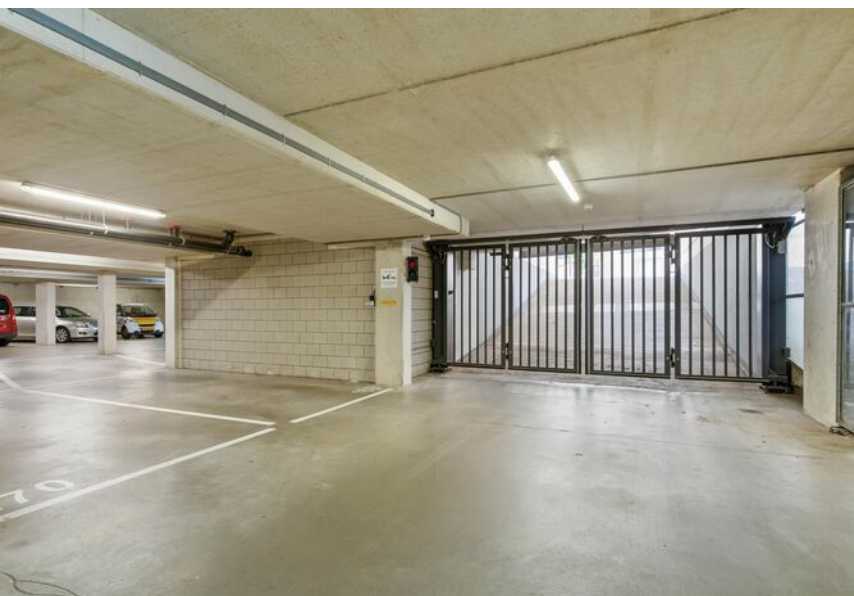
TWEEDE WOONLAAG

De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, toilet en wastafel. De separate technische ruimte biedt plaats aan de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Dankzij de praktische indeling en ruime vloeroppervlak is het eenvoudig mogelijk een derde slaapkamer te realiseren.



BUITENRUIMTE

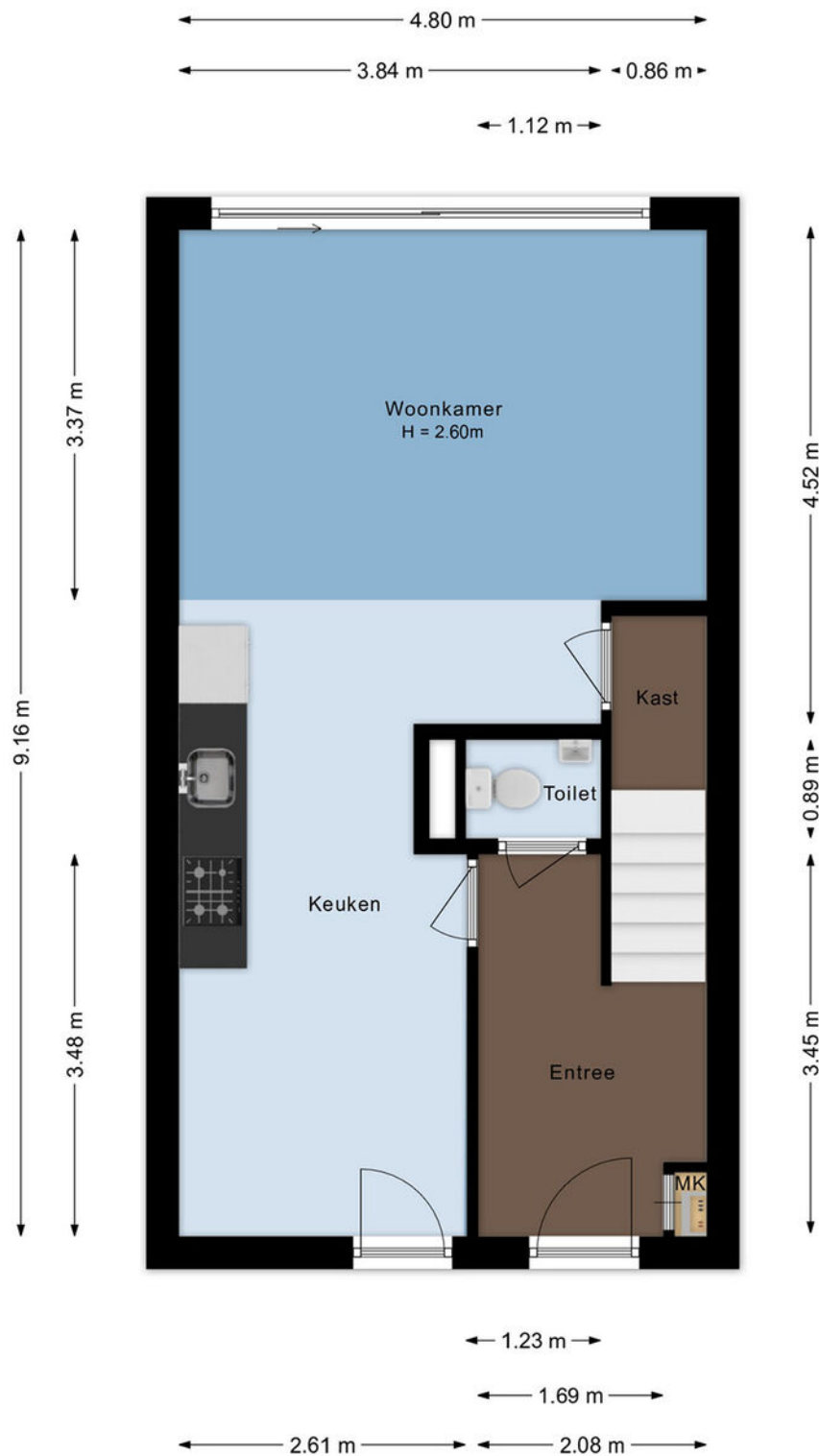
De zonnige stadstuin, gunstig gelegen op het zuiden, vormt een absolute meerwaarde van deze woning. Via de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin biedt volop ruimte voor een eettafel, een comfortabele loungeset of een combinatie van beide.



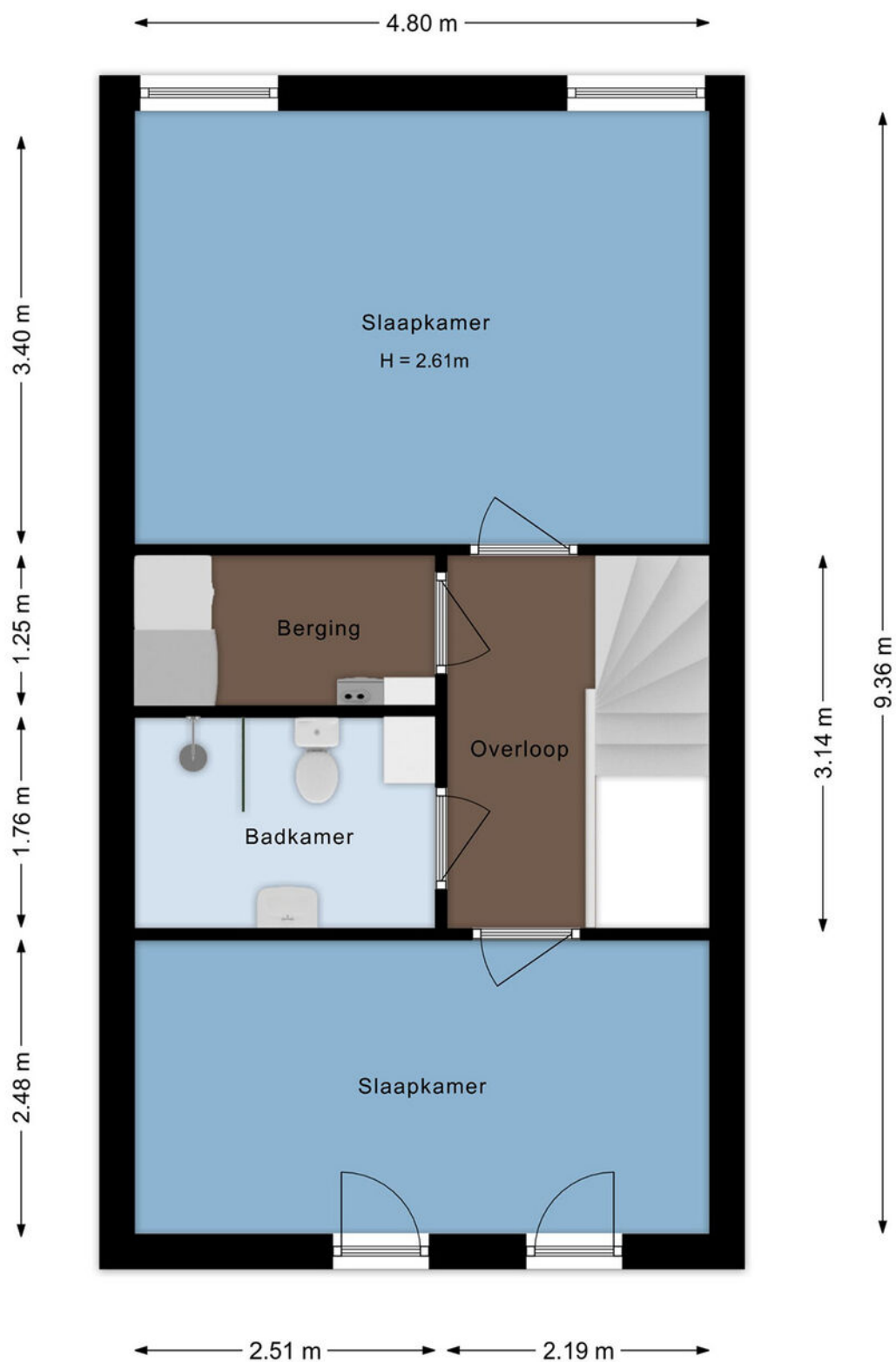
PARKEERGARAGE

De woning beschikt over een eigen parkeerplaats in de afgesloten ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage is bereikbaar via een brede inrit met een elektrische toegangspoort en biedt een veilige en comfortabele parkeeroplossing midden in het stadscentrum. Zowel de parkeergarage als de gezamenlijke fietsenberging zijn bovendien rechtstreeks binnendoor bereikbaar via het trappenhuis in het hofje. Hierdoor hoeft u niet buitenom via de inrit naar de parkeergarage te lopen.

EERSTE WOONLAAG



TWEEDE WOONLAAG



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Witte kastenwand op kleinste slaapkamer en kledingkast grootste slaapkamer			x
Planken en onderleggers trapkast beneden	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Vloerzeil in bergruimte boven	x		
Interieur			
Overige			
Spiegeltjes toilet beneden en spiegel badkamer	x		
Planken, onderleggers en rails bergruimte boven		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires			
Bakkersrek keuken		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Kast op badkamer			x
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Sleutelkastje buitenmuur (op houten planken gemonteerd)		x	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Houten bloembakken voortuin, witte betonnen u-elementen (3 stuks)			x
Tuinkist			x

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

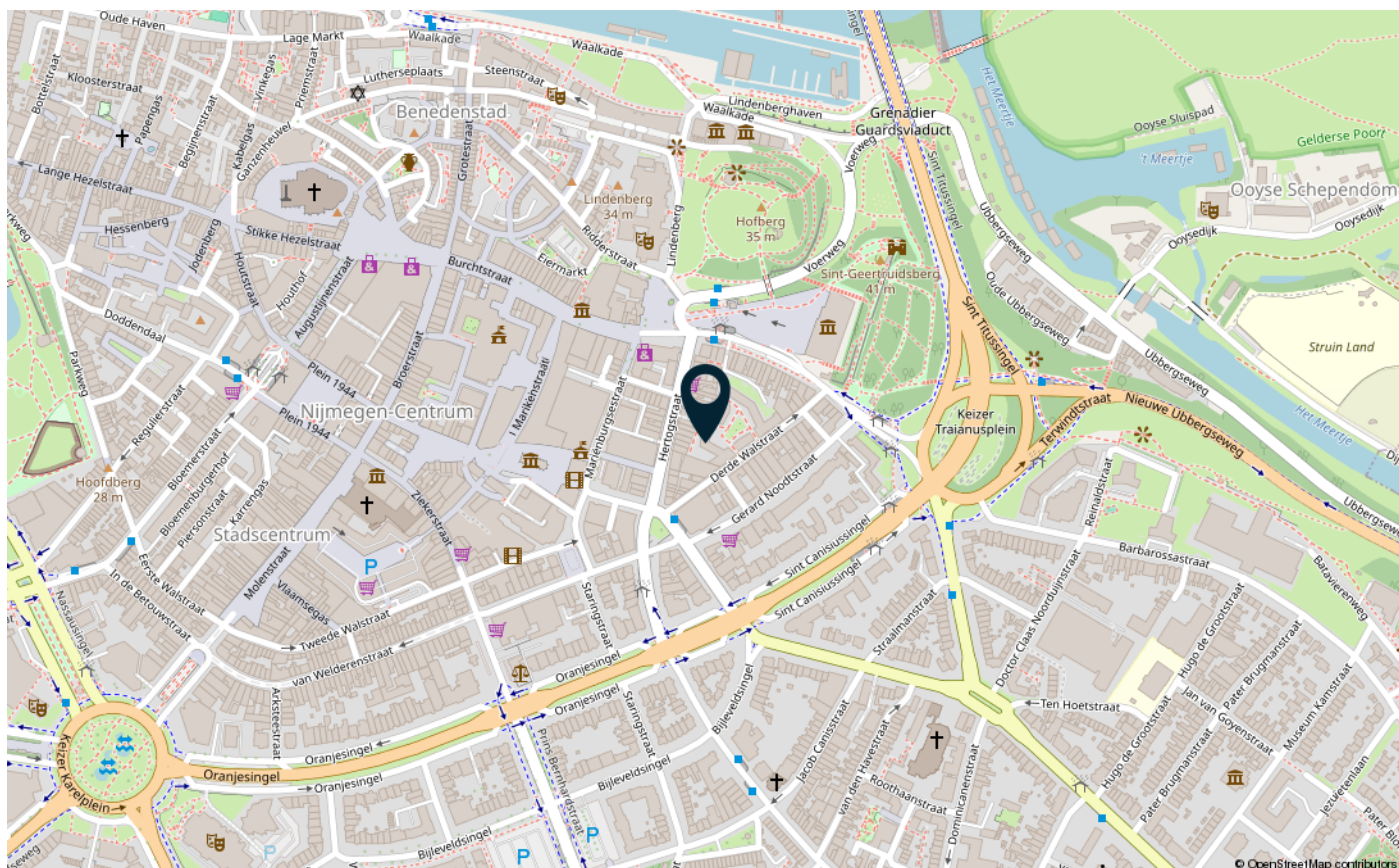
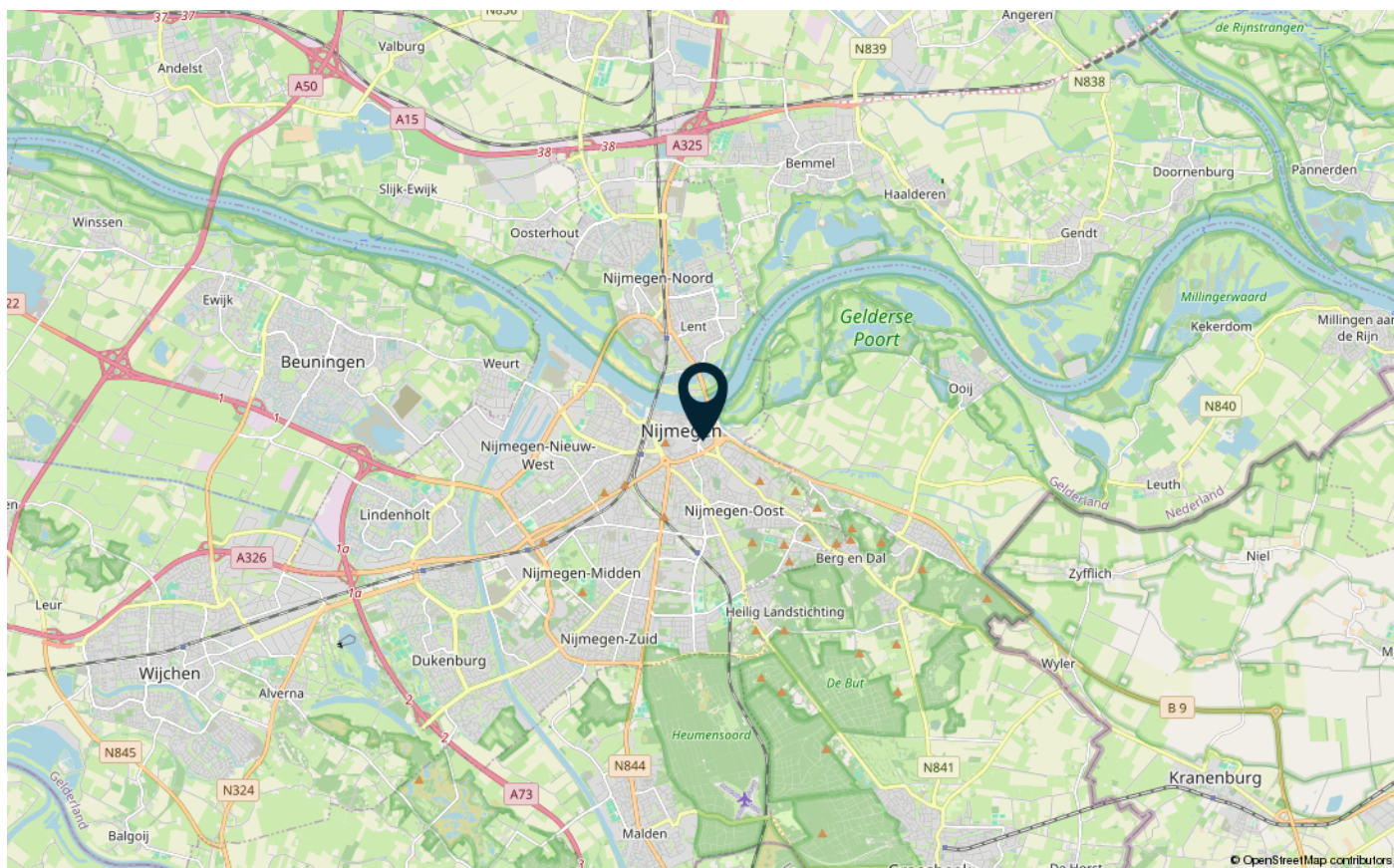
Kunstgras, struik in vierkante plantenbak

x

Houten wijnavat

x

LOCATIE OP DE KAART



BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar 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 doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Scholenhof 8?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

