

te koop



van den Havestraat 33 A

Nijmegen

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 57 m²

INHOUD
Ca. 196 m³

DAKTERRAS
Ca. 11 m²

AANTAL SLAAPKAMERS
1

BOUWJAAR
1901

ENERGIELABEL
C

AIRCONDITIONING
2024

PROVISIEKELDER
Ja



Omschrijving

Liefhebbers van Nijmegen-Oost opgelet!

Op een bijzonder aantrekkelijke locatie, op steenworp afstand van het centrum van Nijmegen, vind je deze sfeervolle en instapklare bovenwoning. Een appartement met karakter, fraaie authentieke elementen, een verrassend lichte leefruimte, één slaapkamer, een eigen provisiekelder én, als absolute blikvanger, een royaal dakterras met een geweldig uitzicht over Nijmegen-Oost en de naastgelegen Maria Geboortekerk.

De woning ligt in een rustige en geliefde zijstraat tussen de Daalseweg en Berg en Dalseweg. Hier woon je heerlijk beschut, terwijl het bruisende stadsleven letterlijk om de hoek ligt. De winkels en horecagelegenheden van Nijmegen-Oost bevinden zich in de directe omgeving en ook het centrum bereik je binnen enkele minuten te voet. Een heerlijk instapklaar appartement op een fantastische plek.

Indeling:

Begane grond:

Via de gezamenlijke entree kom je binnen in de hal met meterkasten en de trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit deze ruimte is via een vloerluik tevens de provisiekelder bereikbaar.

Appartement:

Op de eerste verdieping bevindt zich de eigen entree van het appartement. Vanuit de tussenhal leidt de trap naar de bovenste woonlaag, waar je uitkomt in de centrale hal. De aanwezige lichtkoepel laat hier op natuurlijke wijze het daglicht binnenvallen en geeft de ruimte direct een lichte en aangename sfeer.

Vanuit de centrale hal ontvouwt het appartement zich op logische wijze. Hier bevinden zich de toegangen tot de badkamer en woonkamer, evenals de vaste trap naar het dakterras. Onder deze trap is de beschikbare ruimte slim benut voor praktische bergruimte. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, toilet en wastafel. De royale woonkamer met open keuken vormt onmiskenbaar het hart van het appartement. Licht en ruimte voeren hier de boventoon: de grote raampartijen, het dakraam en de royale dakkapel over vrijwel de gehele voorzijde zorgen gedurende de dag voor een bijzonder prettige lichtinval. De indeling is logisch en prettig, met het zitgedeelte aan de voorzijde en aan de achterzijde volop ruimte voor een royale eettafel. Vanaf hier heb je een fraai uitzicht op de monumentale Maria Geboortekerk, die als markante blikvanger bijdraagt aan het karakter van de woning en de herkenbare sfeer van Nijmegen-Oost. De open keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en sluit op natuurlijke wijze aan op het eetgedeelte. De keuken is praktisch vormgegeven met een schiereiland, volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kokend waterkraan, gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast en combioven. Ook de wasmachine is zorgvuldig in het keukenmeubel geïntegreerd, waardoor het geheel rustig en verzorgd oogt.

De slaapkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar en bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De kamer beschikt over een vaste kast, airconditioning en praktische opbergschappen, waarmee de beschikbare ruimte efficiënt is benut. Het appartement is grotendeels afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, die de verschillende ruimtes op rustige wijze met elkaar verbindt. In 2007/2008 is de woning ingrijpend gerenoveerd en sindsdien met zichtbaar veel zorg bewoond en onderhouden. Een lichte en karaktervolle woonplek waarin comfort en functionaliteit samenvloeien met de bijzondere sfeer van Nijmegen-Oost.

Dakterras:

Vanuit de centrale hal bereik je via een vaste trap en een handmatig te openen lichtkoepel het royale dakterras. De vernieuwde vlonders en railing maken dit tot een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het panoramische uitzicht over de daken en het groen van Nijmegen-Oost is bijzonder fraai, met de naastgelegen Maria Geboortekerk als monumentale blikvanger. Een unieke buitenruimte die het appartement niet alleen extra woonkwaliteit geeft, maar het geheel letterlijk én figuurlijk naar een hoger niveau tilt.

Provisiekelder:

Op de begane grond bevindt zich een praktische provisiekelder, bereikbaar via een vloerluik en trap.

Locatie:

Nijmegen-Oost is een stadsdeel met een bijna vanzelfsprekende allure, waar historie, stedelijke levendigheid en natuur op bijzondere wijze samenkomen. Karakteristieke straten met fraaie historische bebouwing, lokale speciaalzaken, geliefde cafés en goede restaurants geven de wijk haar herkenbare en levendige karakter. Tegelijkertijd beschikt de omgeving over een bijzonder compleet voorzieningenniveau, met scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen binnen handbereik.

De ligging op de Nijmeegse stuwwal geeft Nijmegen-Oost bovendien een onderscheidend landschappelijk decor, met hoogteverschillen, fraaie zichtlijnen en verrassend veel groen. Het Patersbosje ligt in de directe omgeving en via het Hunnerpark en Valkhofpark wandel je richting de Waal. Wie de natuur verder wil opzoeken, bereikt eenvoudig de Ooijpolder, de groene omgeving van de Kwakkenberg en de uitgestrekte bossen richting Berg en Dal – stuk voor stuk prachtige gebieden om te wandelen, fietsen of simpelweg even aan de stadse dynamiek te ontsnappen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en het NS-station zijn goed per fiets bereikbaar, terwijl de belangrijkste uitvalswegen binnen enkele minuten te bereiken zijn. En misschien wel het grootste voorrecht van deze locatie: het bruisende centrum van Nijmegen ligt gewoon op loopafstand.

Hier hoef je dan ook nauwelijks te kiezen tussen stad en natuur, tussen levendigheid en rust. Je woont met de binnenstad aan je voeten, het groen om je heen en de natuur aan de horizon – in een woonomgeving met historie, karakter en die geheel eigen allure die Nijmegen-Oost zo geliefd maakt.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1901
- Woonoppervlakte ca. 57 m²
- Inhoud ca. 196 m³
- Aantal slaapkamers: 1
- Cv-ketel 2023
- Energielabel C
- Airco 2024
- Royaal dakterras vernieuwd 2024
- Schilderwerk buiten 2021
- Parkeren middels vergunning
- Kleine actieve VvE
- VvE-bijdrage € 80,- p/mnd
- Nabij winkels en scholen
- Nabij centrum en NS-station
- Nabij Radboud universiteit en ziekenhuizen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles













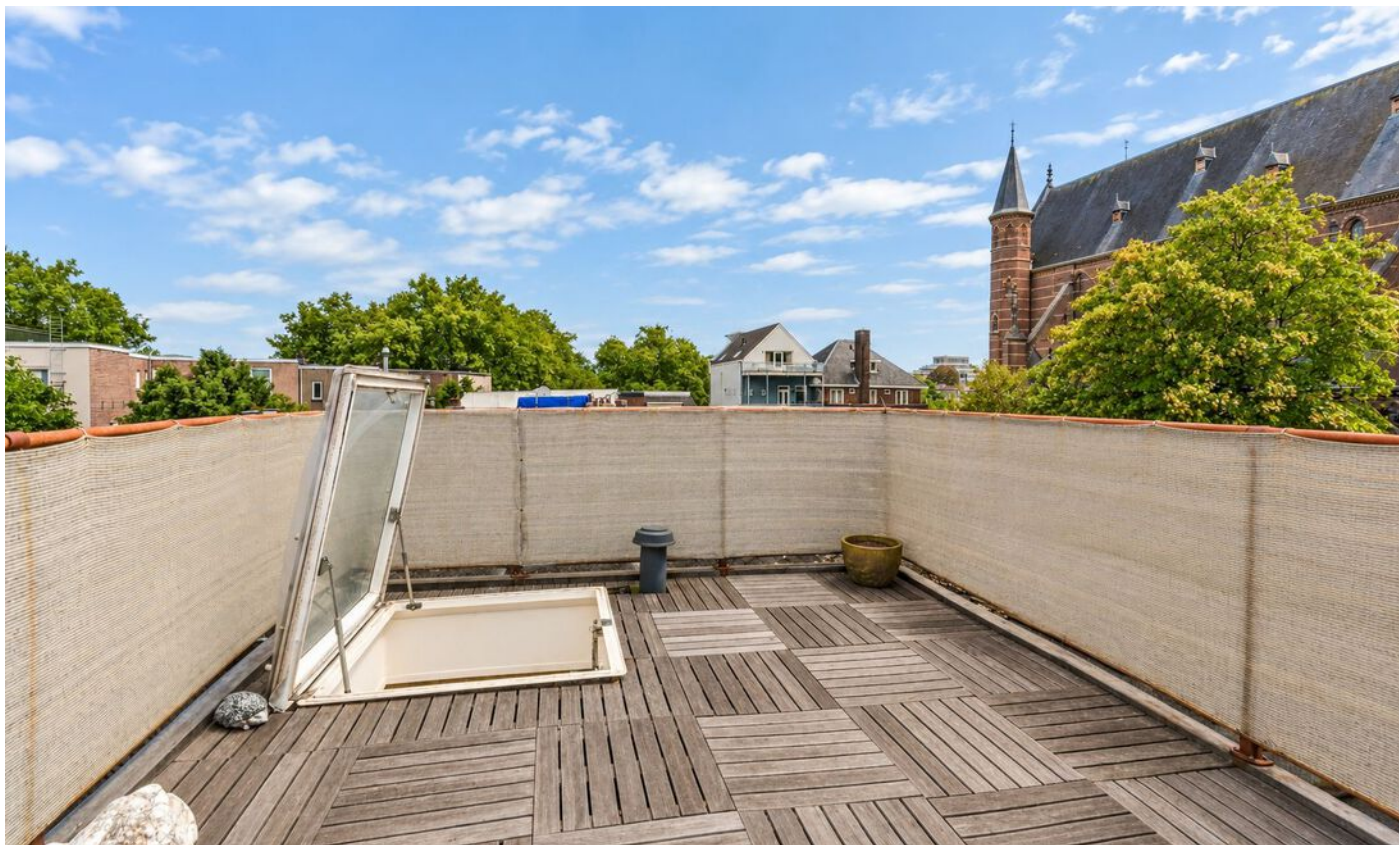












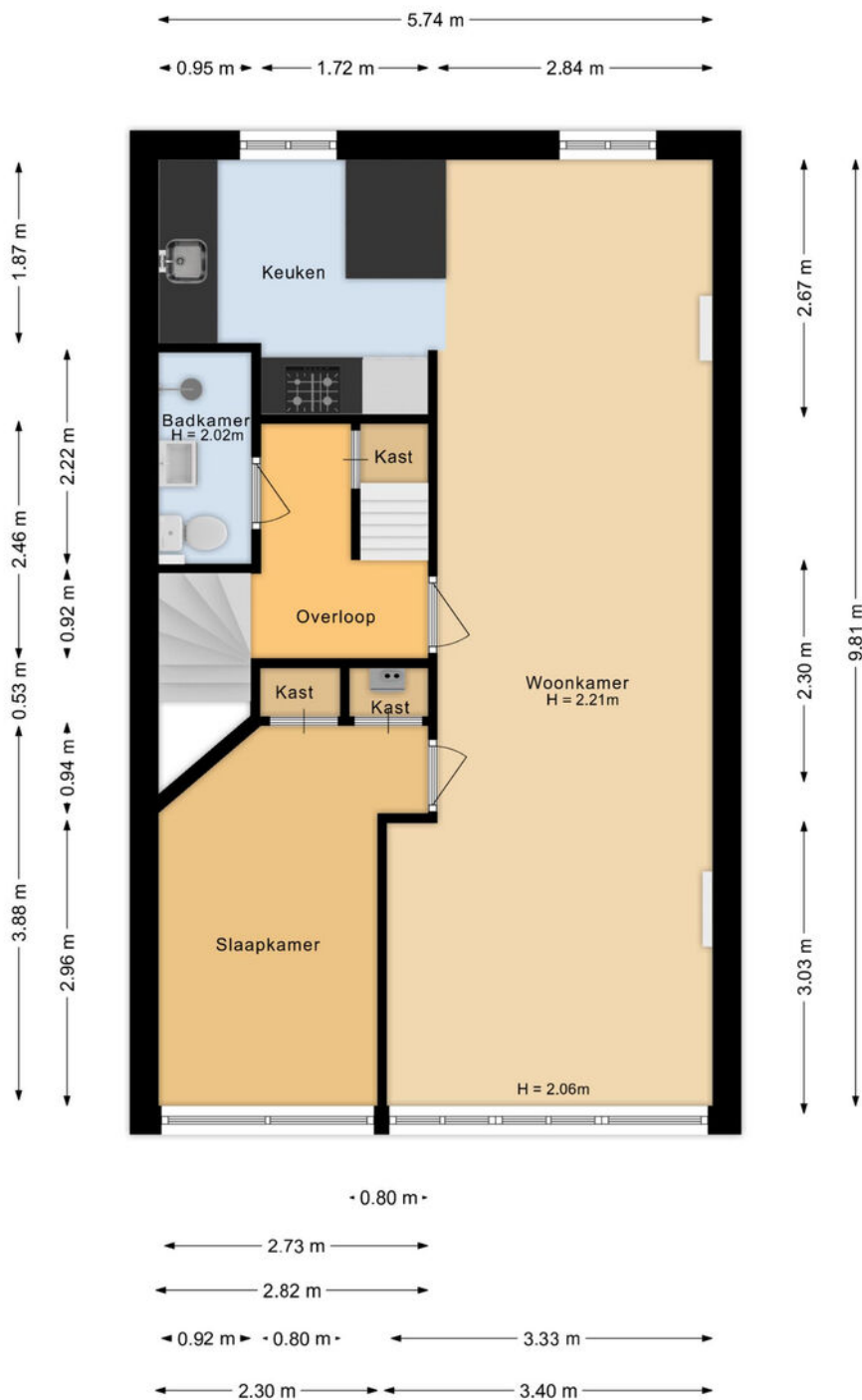






Plattegrond

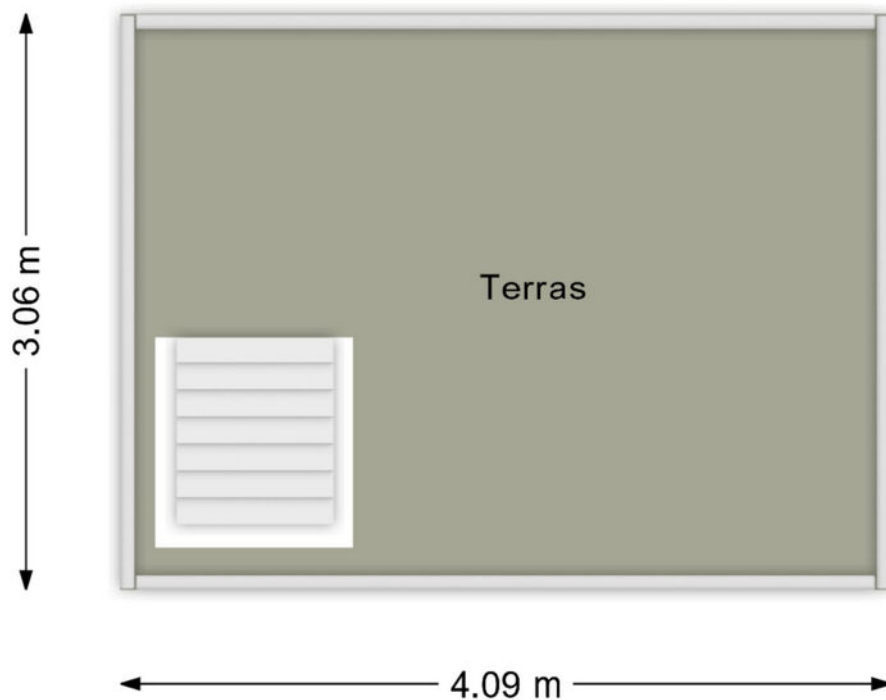
Van den Havestraat 33A Nijmegen
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Van den Havestraat 33A Nijmegen
Dakterras



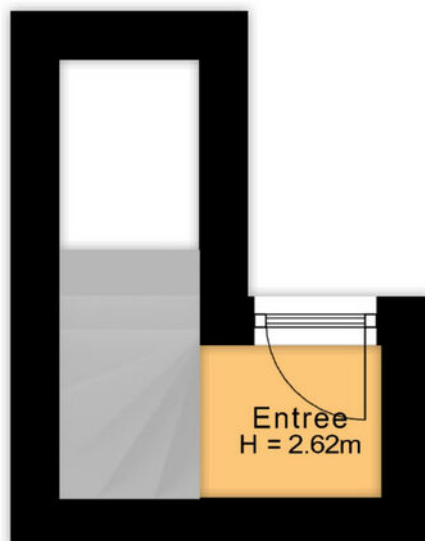
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Van den Havestraat 33A Nijmegen
Eerste verdieping

◀ 0.86 m ▶



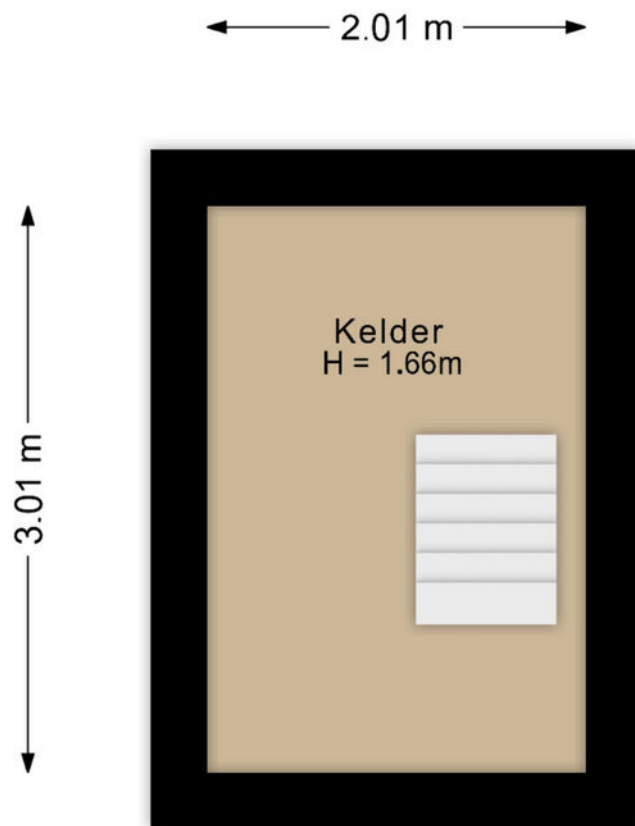
↑ 0.94 m ↓

← 1.98 m →

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

Plattegrond

Van den Havestraat 33A Nijmegen
Kelder

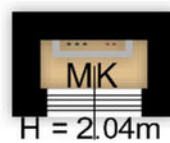


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Van den Havestraat 33A Nijmegen
Meterkast

0.57 m



0.26 m

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 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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.

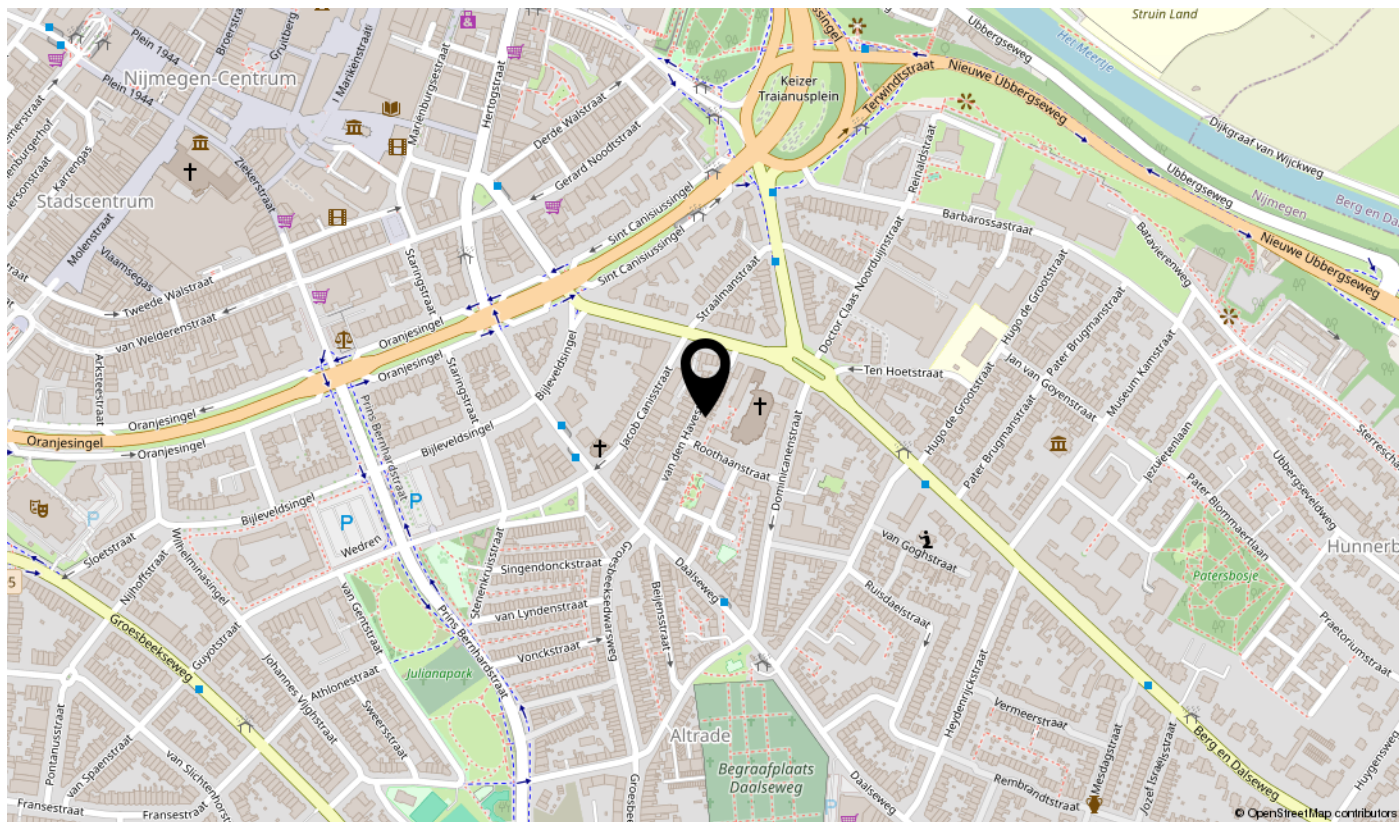
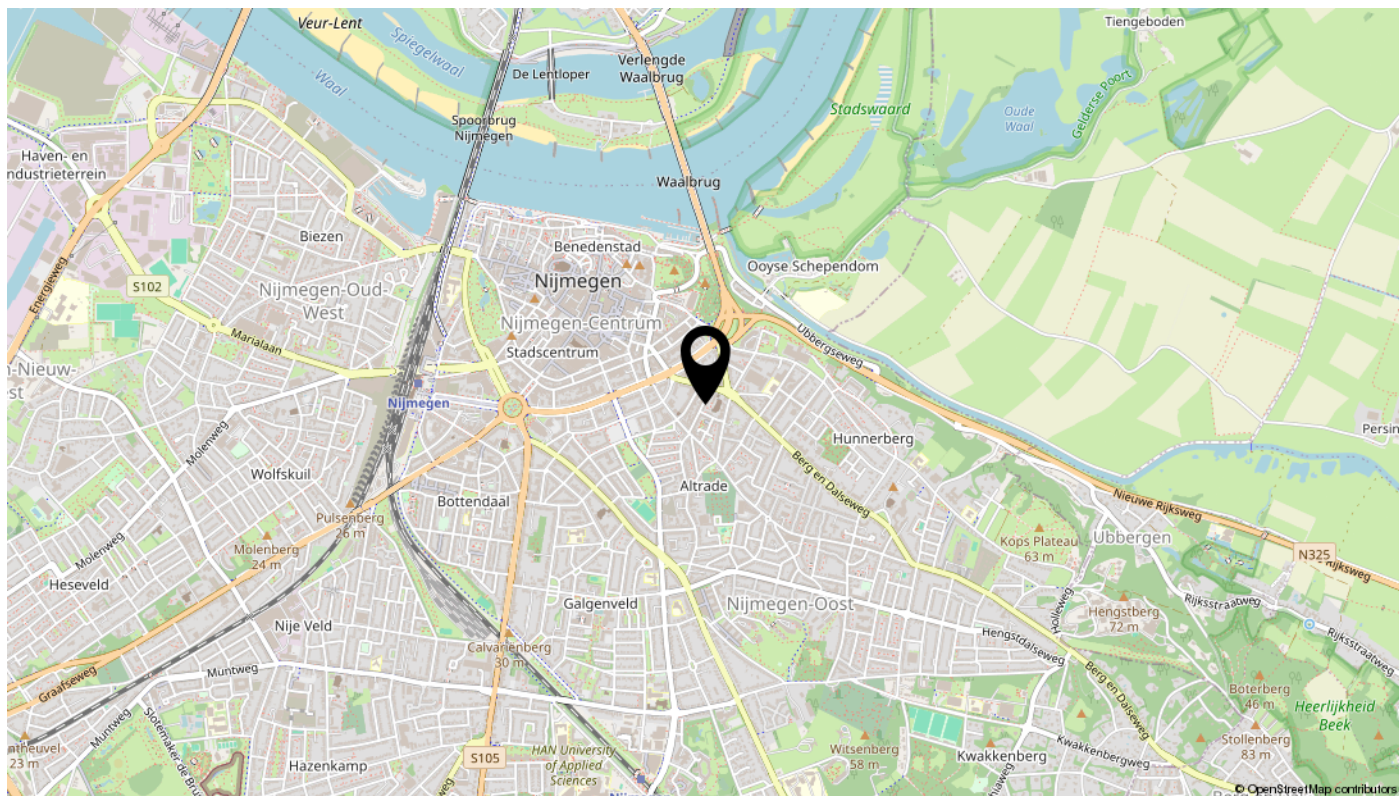
Opkoopbescherming:

Koper verklaart zich op de hoogte van de regels betreffende de opkoopbescherming van de Gemeente Nijmegen.

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Lage kast in de woonkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Smart TV tegen de muur bevestigd			X	
- Schappen keuken en badkamer		X		
- Groene kast + planken in slaapkamer	X			
- Open kast in kelder	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Messenset aan muur		X		
- Wasmachine	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Linkerplankje + plankje boven wastafel				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Reserve bouwmaterialen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- dakterras vlonders en omheining	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie bovenwoning?

