

te koop



Ganzenheuvel 50

Nijmegen

Vraagprijs € 375.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 69 m²

INHOUD

Ca. 214 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

2

LOGGIA

Zuidoosten

BOUWJAAR

1985

ENERGIELABEL

A

BERGING

Inpandig

VVE-BIJDRAGE

€ 174,- p/mnd



Omschrijving

Wonen met de stad aan je voeten en de St. Stevenstoren als decor!

Op een bijzondere plek in de Nijmeegse binnenstad ligt deze sfeervolle maisonnette met energielabel A, een loggia op het zuidoosten en een separate berging. Een comfortabele stadswoning verdeeld over de bovenste twee woonlagen van het complex, met uitzicht op de iconische St. Stevenstoren. Hier gaan de historie en levendigheid van de oudste stad van Nederland moeiteloos samen met eigentijds wooncomfort, rust en privacy.

Ook de situering van het complex is bijzonder. Het gebouw volgt het natuurlijke hoogteverschil tussen de Ganzenheuvel en het St. Stevenskerkhof en is vanaf beide zijden toegankelijk. Gezien vanaf de Ganzenheuvel bevindt de entree van de maisonnette zich op de derde woonlaag, terwijl de woning vanaf het St. Stevenskerkhof gezien de tweede en derde woonlaag beslaat. De maisonnette is daarmee fraai boven in het complex gelegen en heeft bovendien geen bovenburen.

Je woont direct aan de levendige Ganzenheuvel en het Sint Stevenskerkhof, midden in het historische hart van de Nijmeegse binnenstad. Sfeervolle straten, bijzondere winkels, goede restaurants en gezellige cafés bevinden zich om de hoek. Ook de Waalkade, het Kronenburgerpark en het NS-station liggen op comfortabele loopafstand. Hier ervaar je het beste van het Nijmeegse stadsleven: de levendigheid van de binnenstad direct voor de deur, met thuis juist de rust en privacy van je eigen plek. Een onderscheidende maisonnette voor wie niet alleen centraal wil wonen, maar bewust kiest voor sfeer, historie, comfort en een uitzonderlijke plek in de stad.

Indeling:

Entree:

Het complex beschikt over een verzorgde centrale entree met een deurbellentableau, intercom en brievenbussen, alsmede een trappenhuis dat toegang biedt tot de appartementen en de bergingen.

Appartement:

Eerste woonlaag:

Entree, hal, garderoberuimte, trapopgang naar de tweede woonlaag en toegang tot het separate toilet met fonteintje. Vanuit de hal ontvouwt zich de leefruimte, waarin keuken en woonkamer op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. De moderne open keuken is voorzien van een ontbijtbar, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast en vormt een harmonieus geheel met de verrassend royale woonkamer, die zich over de volledige breedte van het appartement uitstrekt. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnen en geven de ruimte een lichte, bijna panoramische uitstraling. De blik wordt daarbij als vanzelf naar buiten getrokken, waar de monumentale St. Stevenstoren het uitzicht domineert en een bijzonder decor vormt voor het dagelijkse stadsleven.

Tweede woonlaag:

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is goed van formaat en beschikt over een inloopkast en directe toegang tot de loggia, een beschutte buitenruimte op het zuidoosten met prachtig zicht op de St. Stevenskerk. Ook de tweede slaapkamer is prettig van formaat. De badkamer is voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een opstelplaats voor de wasapparatuur, mechanische ventilatie en een designradiator. Daarnaast beschikt deze woonlaag over praktische vaste kastruimte met daarin de opstelplaats voor de cv-ketel.

Berging:

In de onderbouw bevindt zich een eigen, afgesloten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. De berging is eenvoudig bereikbaar via de hoofdingang van het complex, aan de zijde van de Ganzenheuvel. Op het niveau van de berging, bevindt zich eveneens de meterkast van de woning.

Locatie:

Wonen waar de geschiedenis van Nijmegen nog altijd voelbaar is en het stadsleven zich direct voor de deur ontvouwt. Het appartement ligt op een uitzonderlijke plek in het historische hart van de stad, pal naast de monumentale St. Stevenskerk en op enkele passen van de Lange Hezelstraat, de oudste winkelstraat van Nederland. Hier vormen eeuwenoude gevels en sfeervolle straten het decor voor bijzondere winkels, geliefde restaurants, cafés en terrassen. Wie verder wandelt, bereikt binnen enkele minuten de Waalkade, waar de stad zich opent naar de Waal, of het groen van het Valkhofpark en het Kronenburgerpark. Ook het bus- en NS-station liggen op comfortabele loopafstand. Alles wat Nijmegen aantrekkelijk maakt – historie, cultuur, gastronomie, groen en stedelijke levendigheid – ligt hier vrijwel letterlijk aan je voeten. En ook wanneer de stad even achter je mag blijven, is de bereikbaarheid uitstekend: diverse uitvalswegen zijn vlot bereikbaar. Een zeldzame woonlocatie waar eeuwenoude historie, eigentijdse dynamiek en het comfort van de binnenstad op bijzondere wijze samenvloeien.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 69 m²
- Inhoud ca. 214 m³
- Bouwjaar 1985
- 2 slaapkamers
- Loggia
- Badkamer 2019
- Keuken 2019
- Energielabel A
- Kunststof kozijnen 2020
- HR++glas
- Cv-ketel 2019
- Meterkast en elektra 2019
- Mechanische ventilatie
- Berging
- Actieve VvE
- VvE-bijdrage (incl. water) € 174,- per maand
- Erfpacht Gemeente Nijmegen
- Hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station en uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles













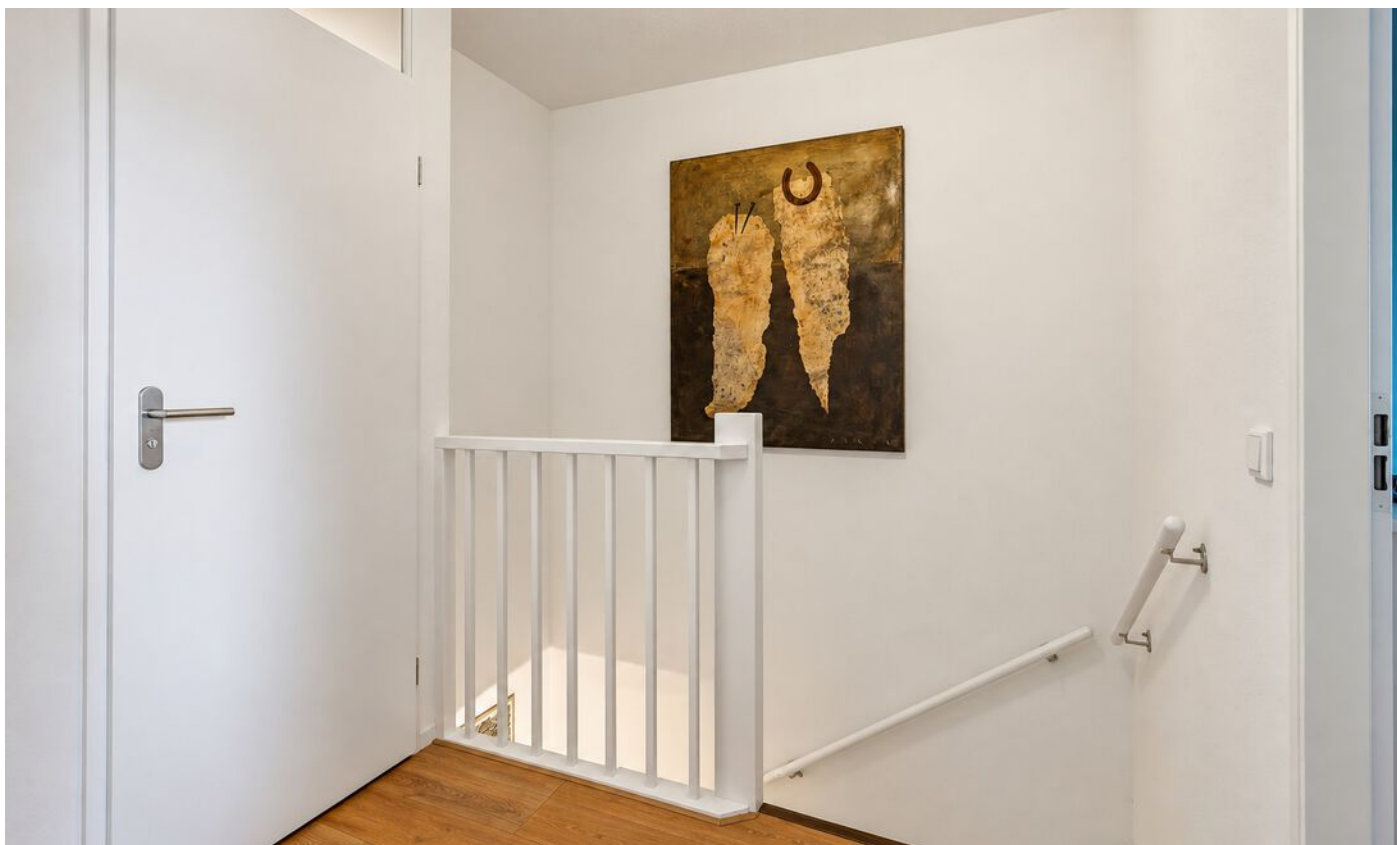




























Notariskeuze:

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.

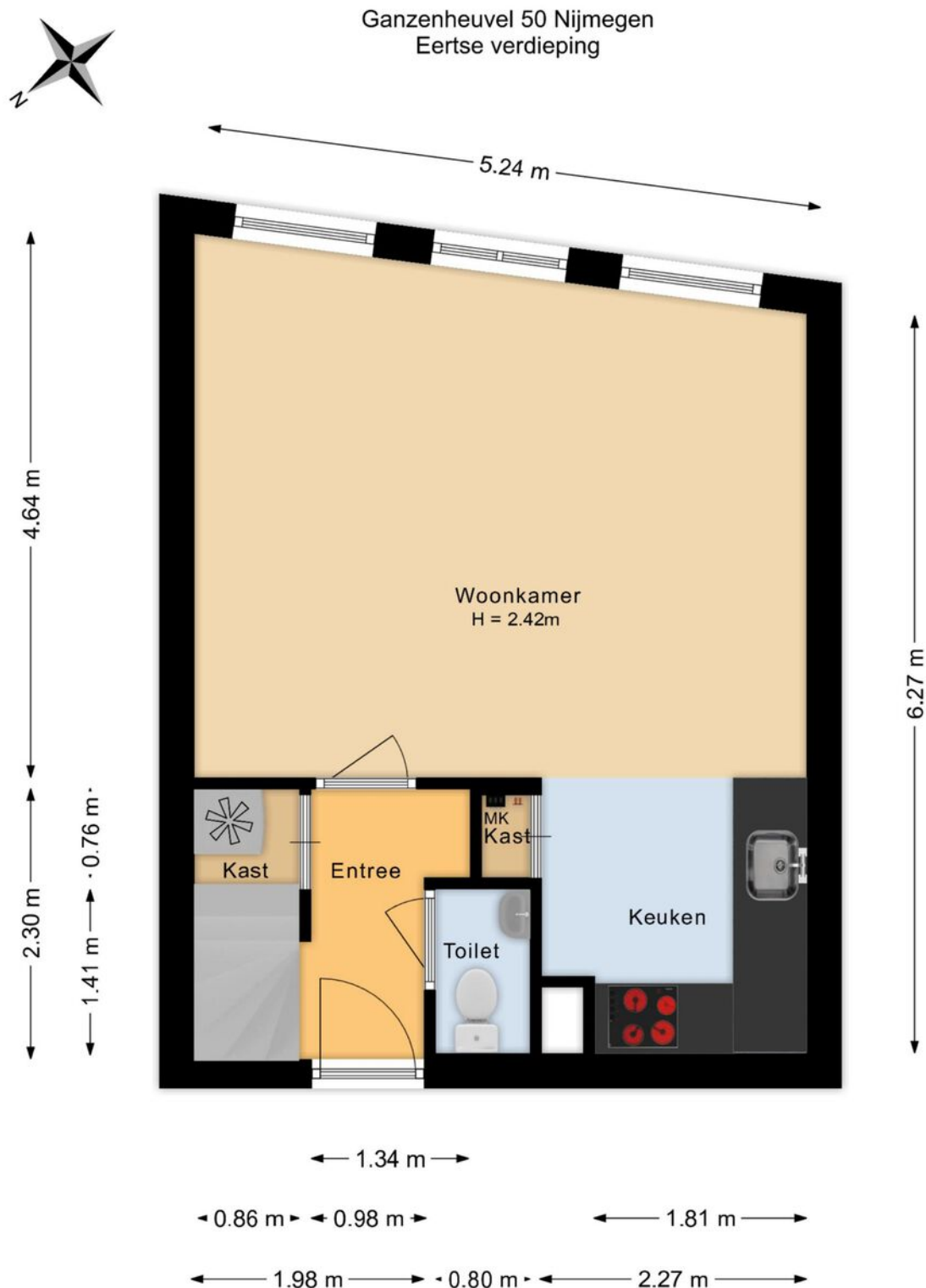
Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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:

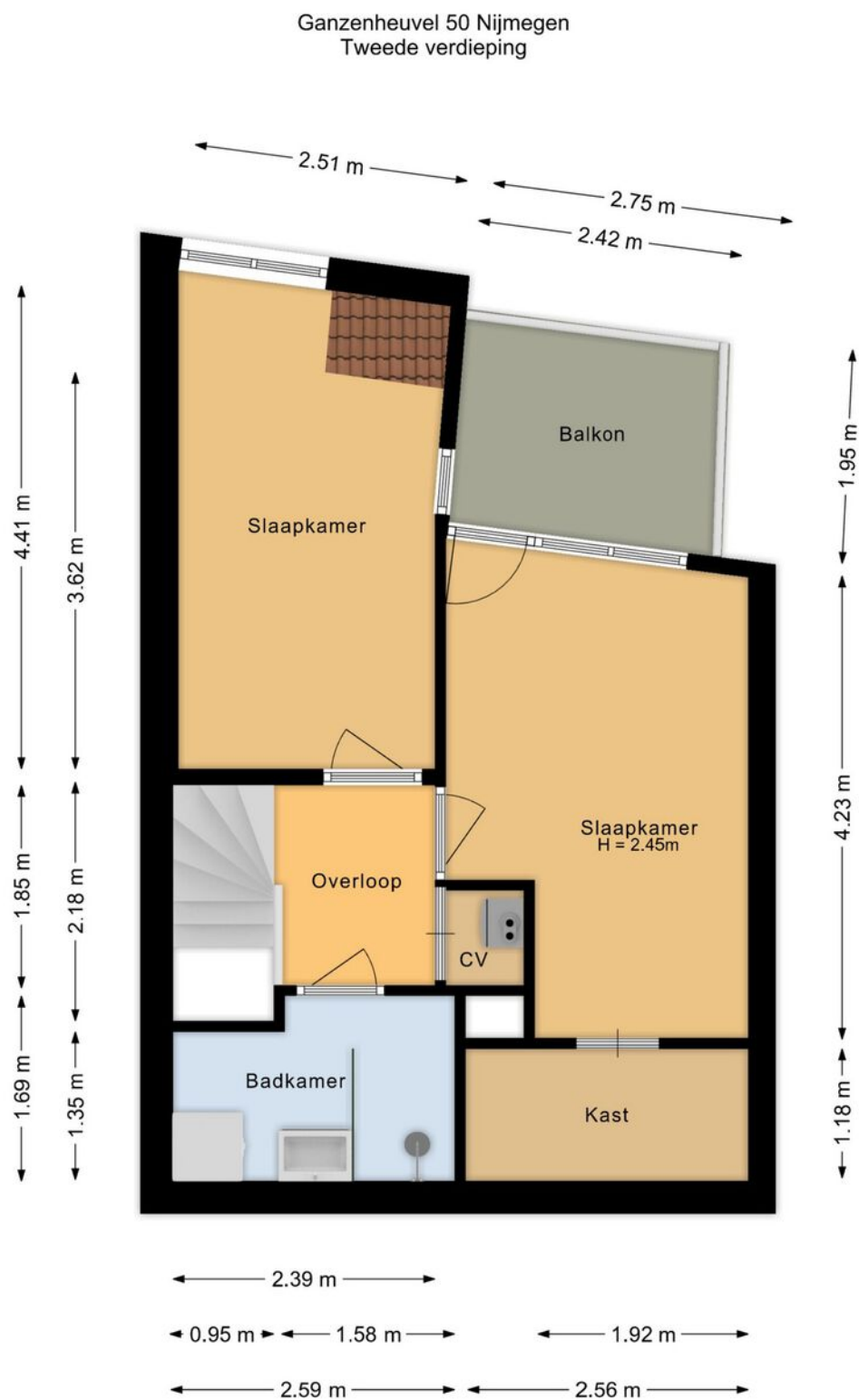
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



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

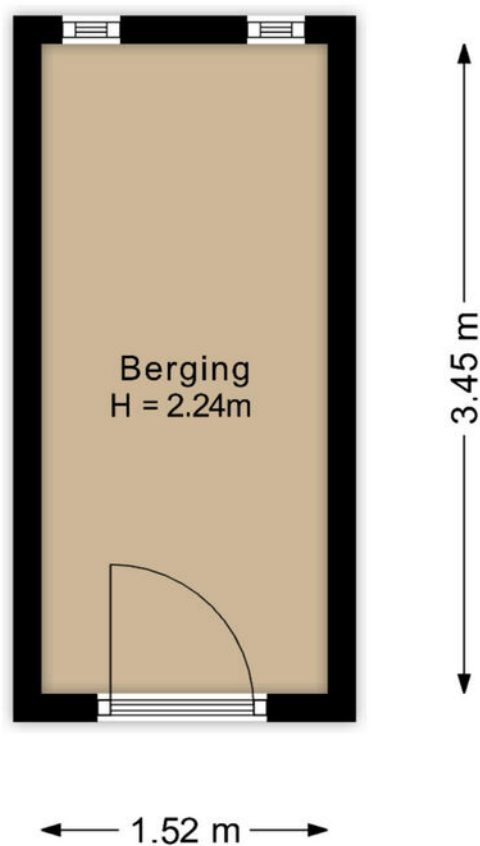
Plattegrond



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

Plattegrond

Ganzenheuvel 50 Nijmegen Berging

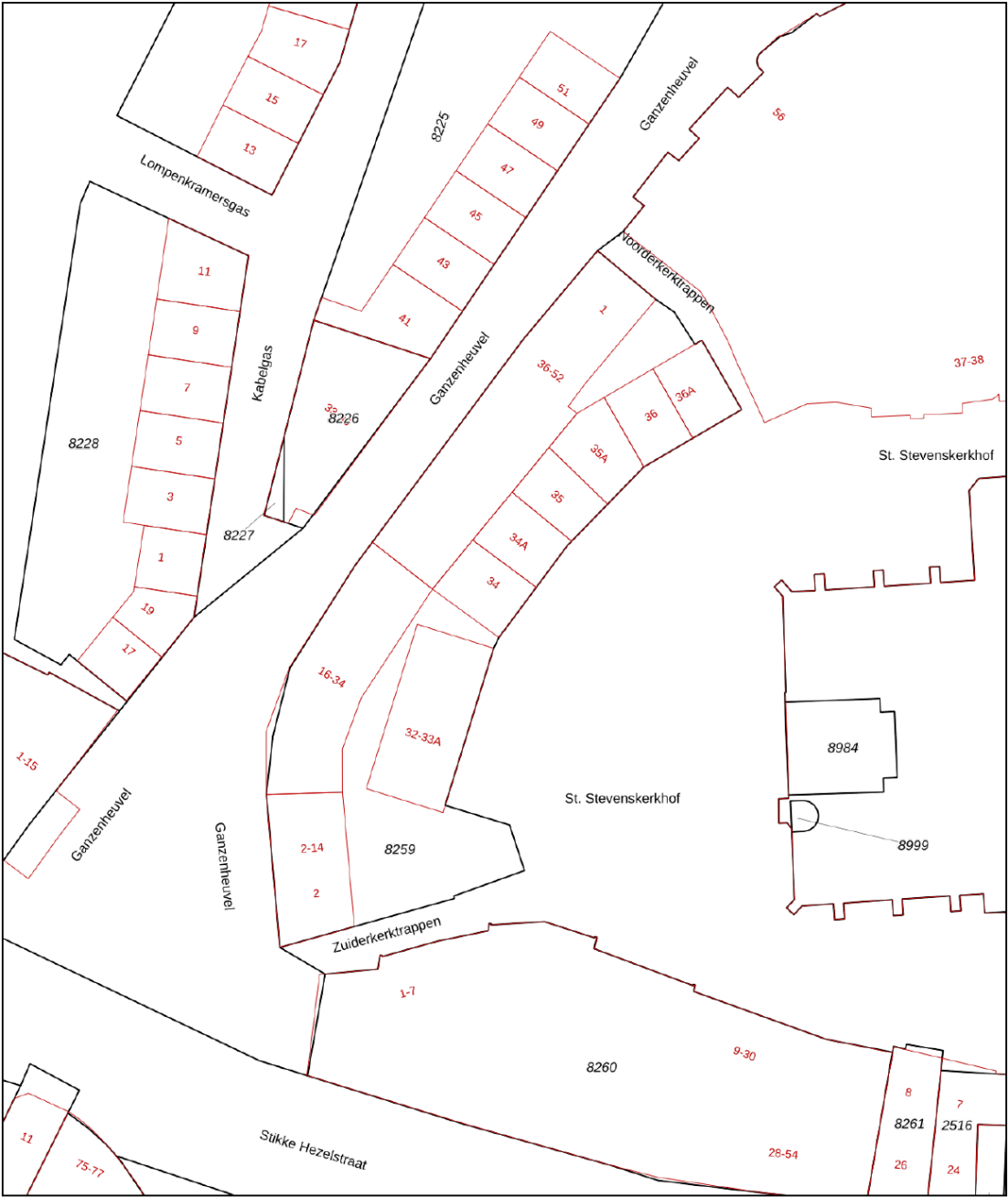


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijmegen

C

8259

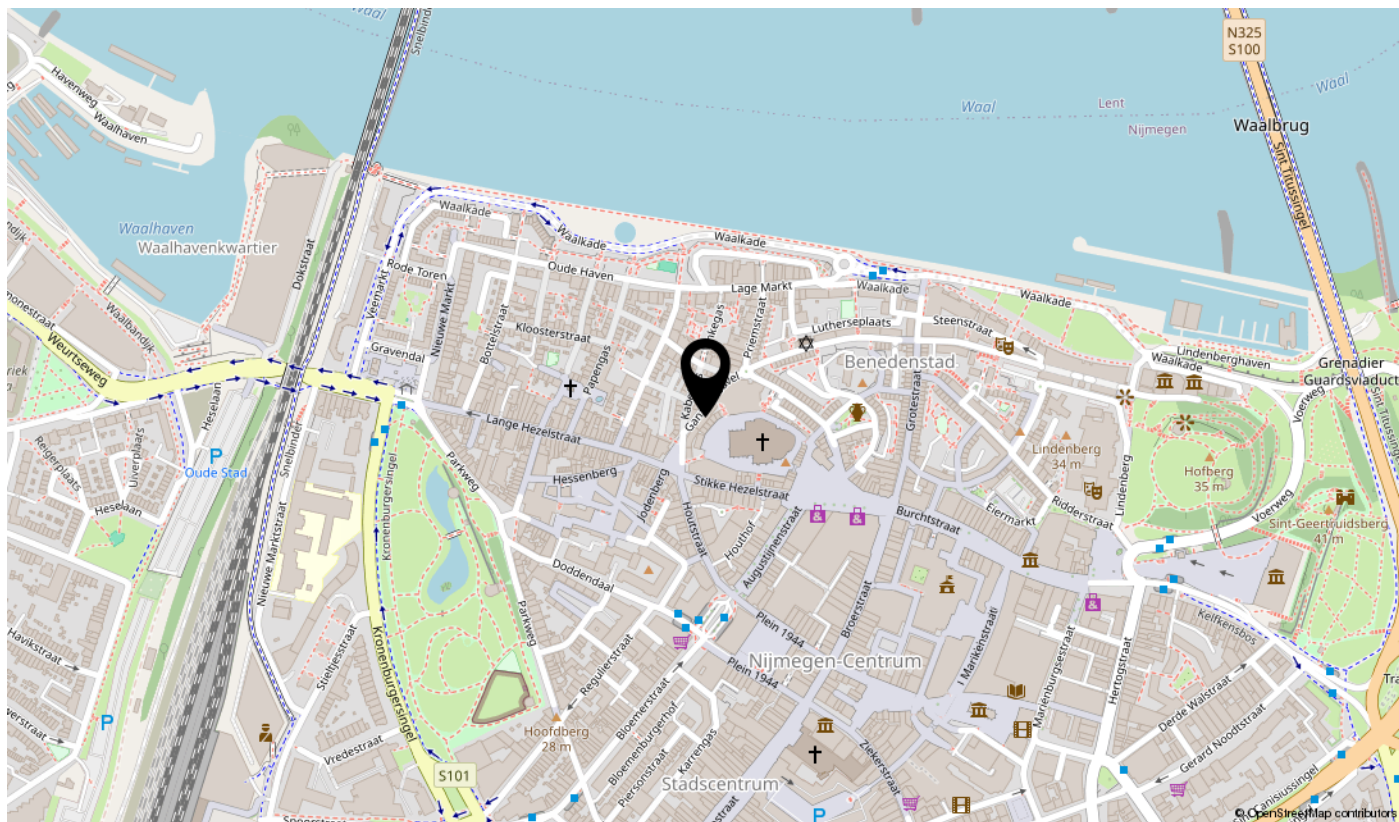
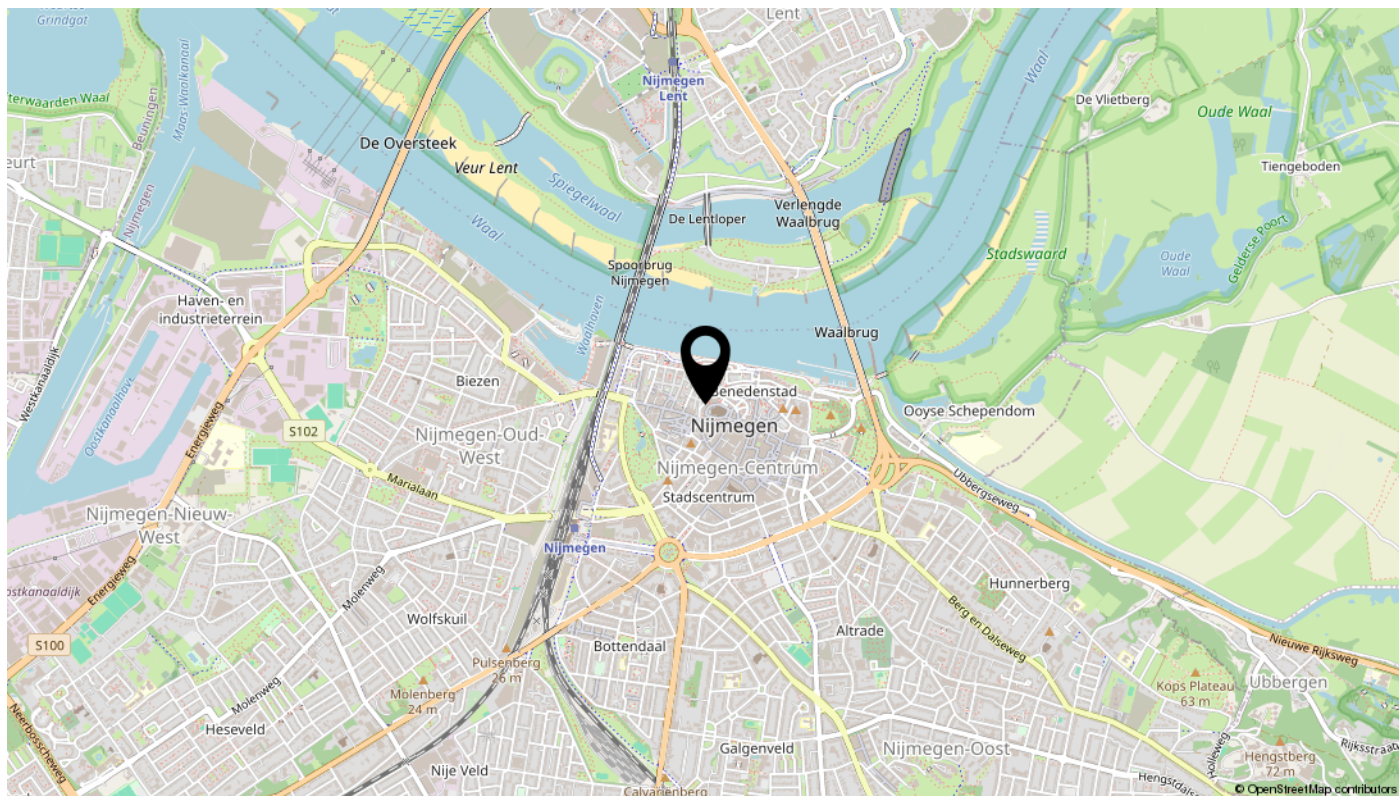
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

