

te koop



van Goorstraat 7 C

Nijmegen

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 74 m²

INHOUD

Ca. 297 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

1

ENTRESOL

Te gebruiken als slaapkamer

BOUWJAAR

1895 / Herontwikkeling 2005

ENERGIELABEL

A

STADSTUIN

Zuidligging

FIETSENBERGING

Gezamenlijk - inpandig



Omschrijving

Liefhebbers van het geliefde Bottendaal opgelet!

Aan de rand van het bruisende stadscentrum van Nijmegen ligt deze karaktervolle en verrassend lichte benedenwoning met energielabel A. Een appartement met een geheel eigen woonbeleving, waarin de indrukwekkende plafondhoogte en speelse indeling direct in het oog springen. De sfeervolle woonkamer, multifunctionele entresol, ruime slaapkamer en zonnige stadstuin op het zuiden zorgen voor een bijzonder prettig geheel.

De woning maakt deel uit van het karakteristieke gebouw 'De Smederij', waarin in 2005 zes appartementen zijn gerealiseerd. Het pand ligt binnen beschermd stadsgezicht en vormt een fraaie verbinding tussen de oorspronkelijke architectuur en eigentijds wooncomfort. Ook de ligging is uitstekend. Bottendaal staat bekend om zijn levendige, gemoedelijke karakter en de ideale ligging ten opzichte van het centrum. Geliefde cafés en restaurants, winkels, het Centraal Station en de binnenstad bevinden zich op loopafstand. De Radboud Universiteit en de ziekenhuizen zijn bovendien binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Een bijzondere benedenwoning op een gewilde plek in Nijmegen, waar je rustig woont met het beste van de stad binnen handbereik.

Zie jij jezelf hier al wonen? Bel snel voor een afspraak en ervaar zelf wat De Smederij te bieden heeft.

Indeling:

Entree:

Via de centrale entree met brievenbussen en bellentableau bereik je het portiek en de gezamenlijke hal. Hier beschikt ieder appartement over een eigen meterkast. Vanuit de gezamenlijke hal zijn zowel het appartement als de gemeenschappelijke fietsenberging bereikbaar.

Begane grond:

Entree met hal, die toegang biedt tot de lichte woonkamer met halfopen keuken en het souterrain.

De royaal opgezette woonkamer beschikt over grote raampartijen en dakramen, waardoor er een prachtige natuurlijke lichtinval ontstaat. De indrukwekkende plafondhoogte versterkt het ruimtelijke karakter en geeft het appartement een bijzondere uitstraling. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en combi-oven. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Entresol:

Via de vaste trap naast de keuken bereik je de entresol: een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als slaap- en/of studeerkamer. De entresol is afgewerkt met een tapijtvloer en biedt een fraai uitzicht over zowel de woonkamer als de stadstuin.

Souterrain:

De gang biedt toegang tot de badkamer, wasruimte en slaapkamer. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, een dubbel wastafelmeubel, een hangcloset en een designradiator. De praktische wasruimte biedt volop bergruimte en beschikt over de opstelplaats voor de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht. Via een deur is er directe toegang tot de stadstuin. Zowel de slaapkamer als de gang zijn afgewerkt met een fraaie cementgebonden smeervloer.

Buitenruimte:

De op het zuiden gelegen stadstuin is speels aangelegd op twee niveaus en is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer direct bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging biedt de tuin een heerlijke plek om buiten te zitten en volop van de zon te genieten.

Berging en parkeren:

Op de begane grond bevindt zich een gezamenlijke fietsenberging. Parkeren in de directe omgeving is mogelijk met een parkeervergunning. Direct tegenover de entree van het complex bevindt zich bovendien een laadpaal voor elektrische auto's.

Locatie:

De woning is centraal gelegen in de geliefde en karakteristieke woonwijk Bottendaal, op loopafstand van het bruisende stadscentrum van Nijmegen, het centraal station, het Kronenburgerpark en een breed aanbod aan winkels, horeca en sport- en recreatievoorzieningen. Ook het Thieme Stadspark ligt op korte afstand, midden in de wijk en in de zomer regelmatig het decor voor gezellige activiteiten en festiviteiten. De bereikbaarheid is uitstekend: diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar en met de fiets ben je binnen korte tijd bij de Radboud Universiteit, de HAN en de ziekenhuizen. Voor extra praktisch gemak bevindt zich bovendien een brievenbus in de straat.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 74 m²
- Inhoud ca. 297 m³
- Bouwjaar 1895
- Herontwikkeld in 2005
- 1 slaapkamer
- Entresol te gebruiken als slaap- en/of studeerkamer
- HR-glas
- Energielabel A
- Cv-ketel 2019
- Tuin zuidligging
- Actieve VvE
- VvE bijdrage € 150,- p/mnd
- Nabij hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- 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.





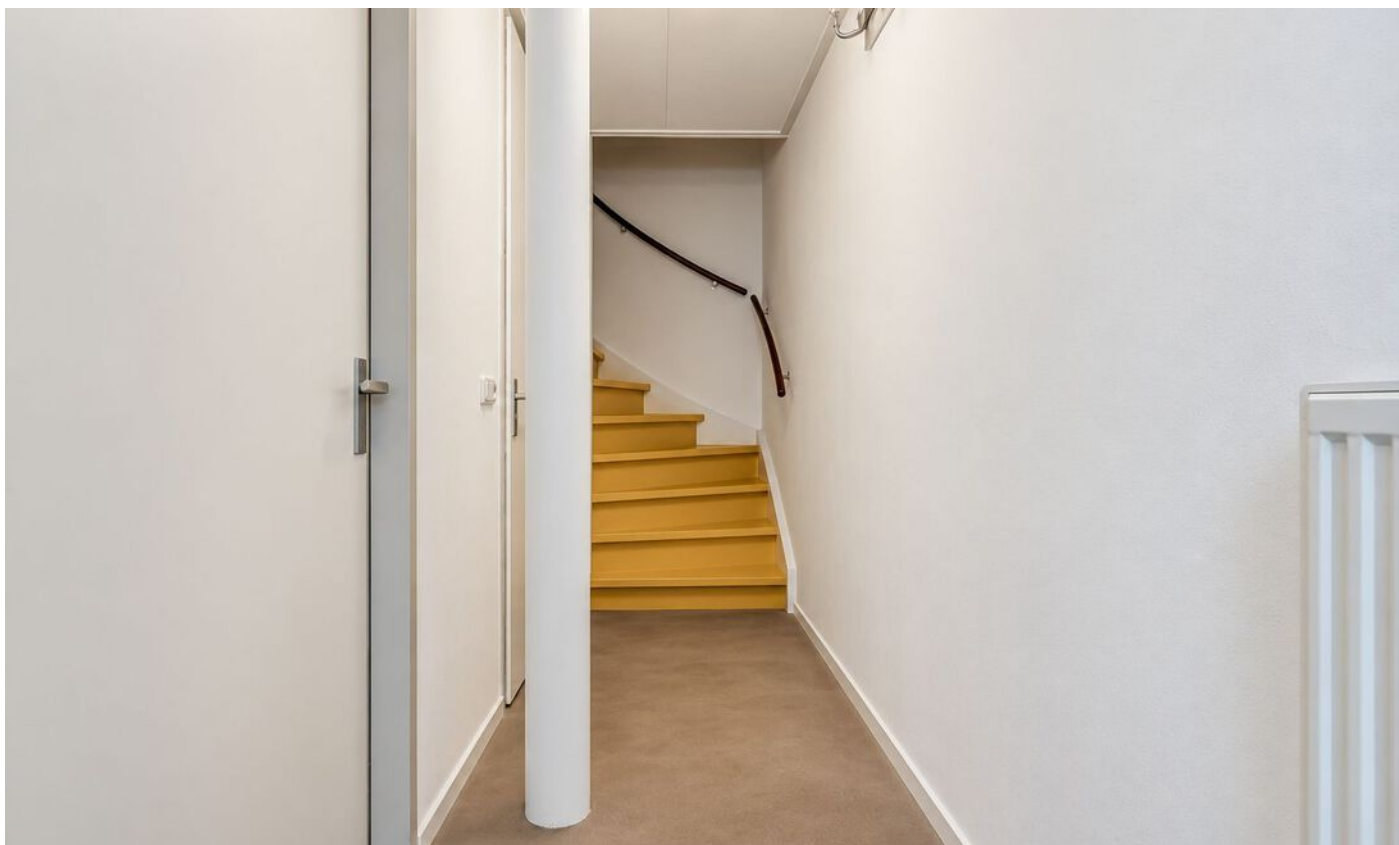






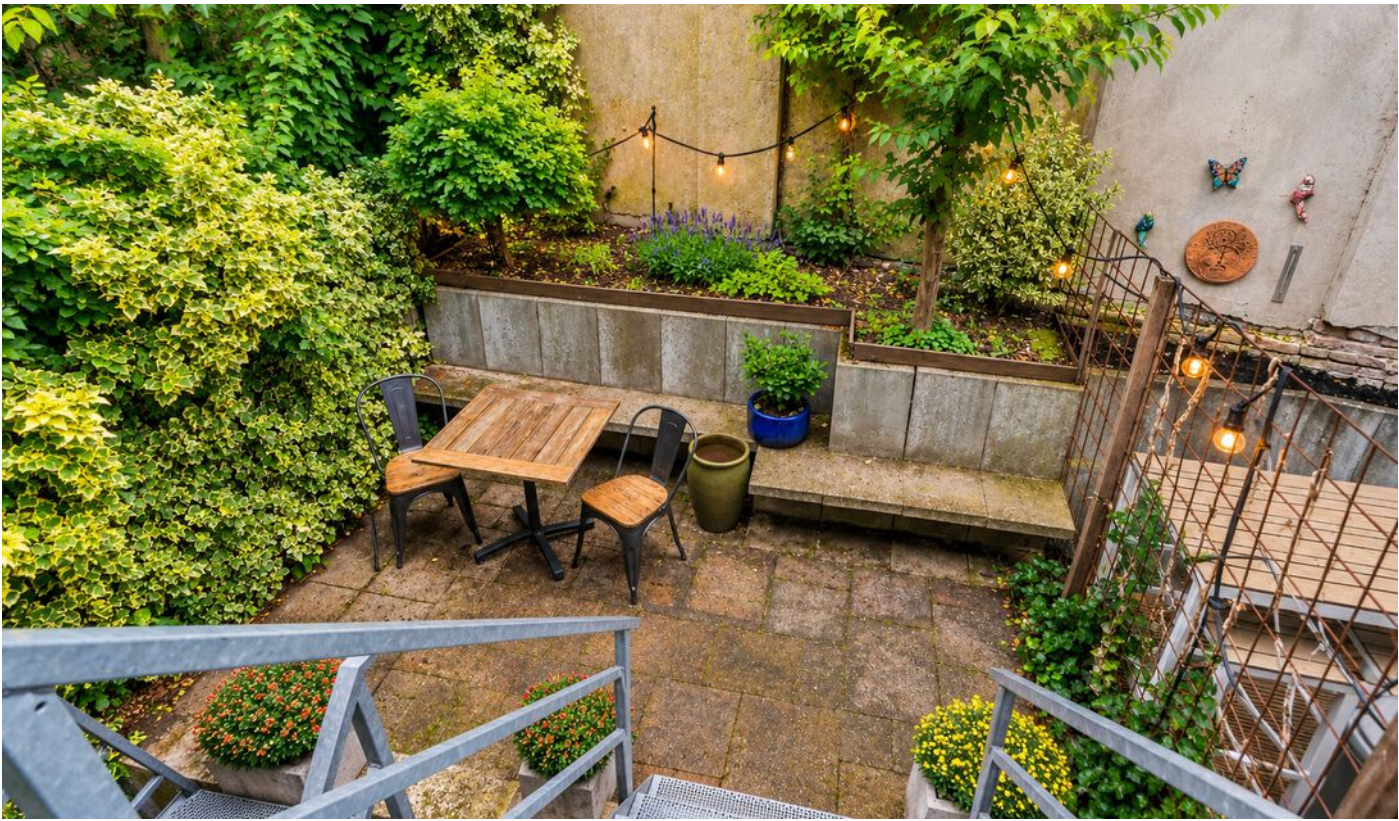


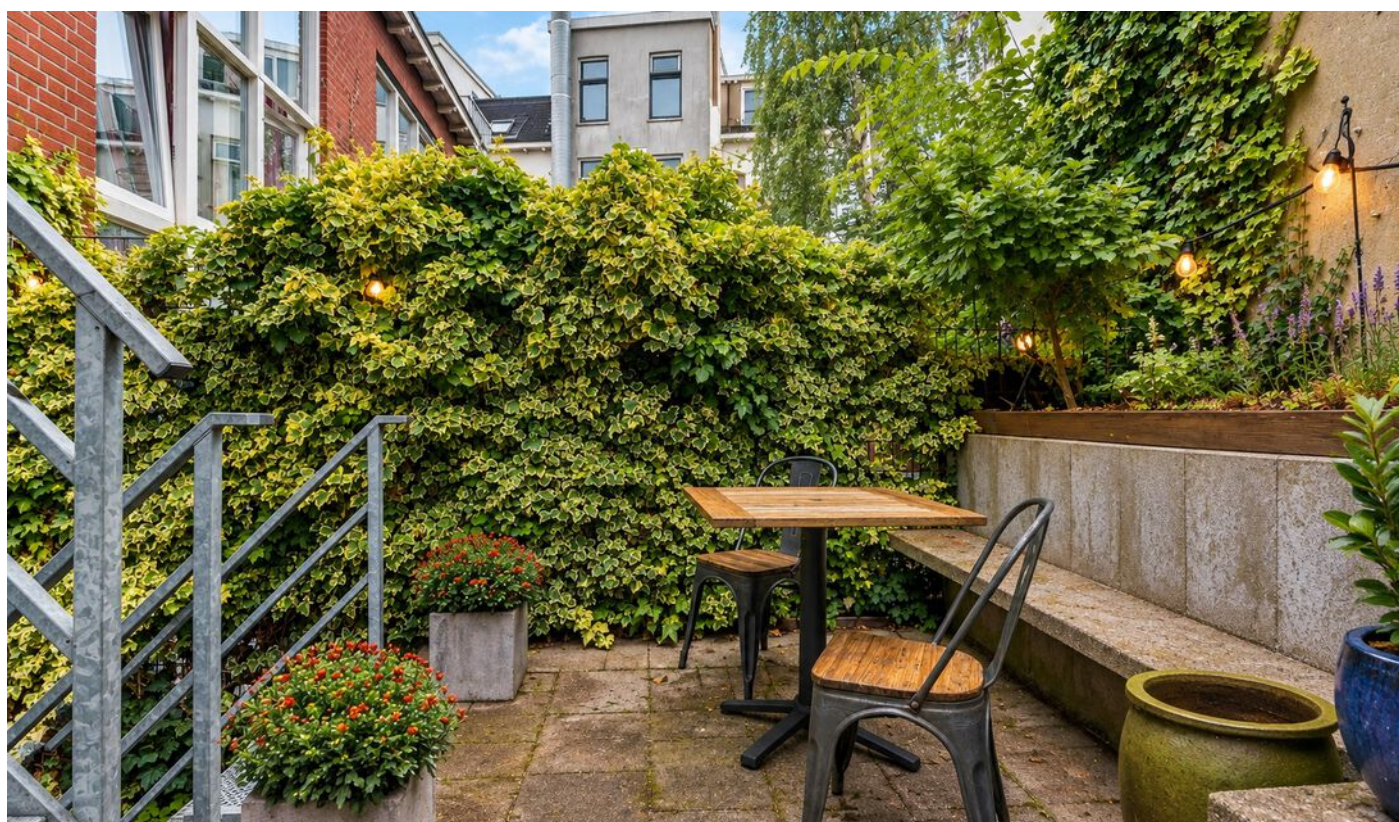


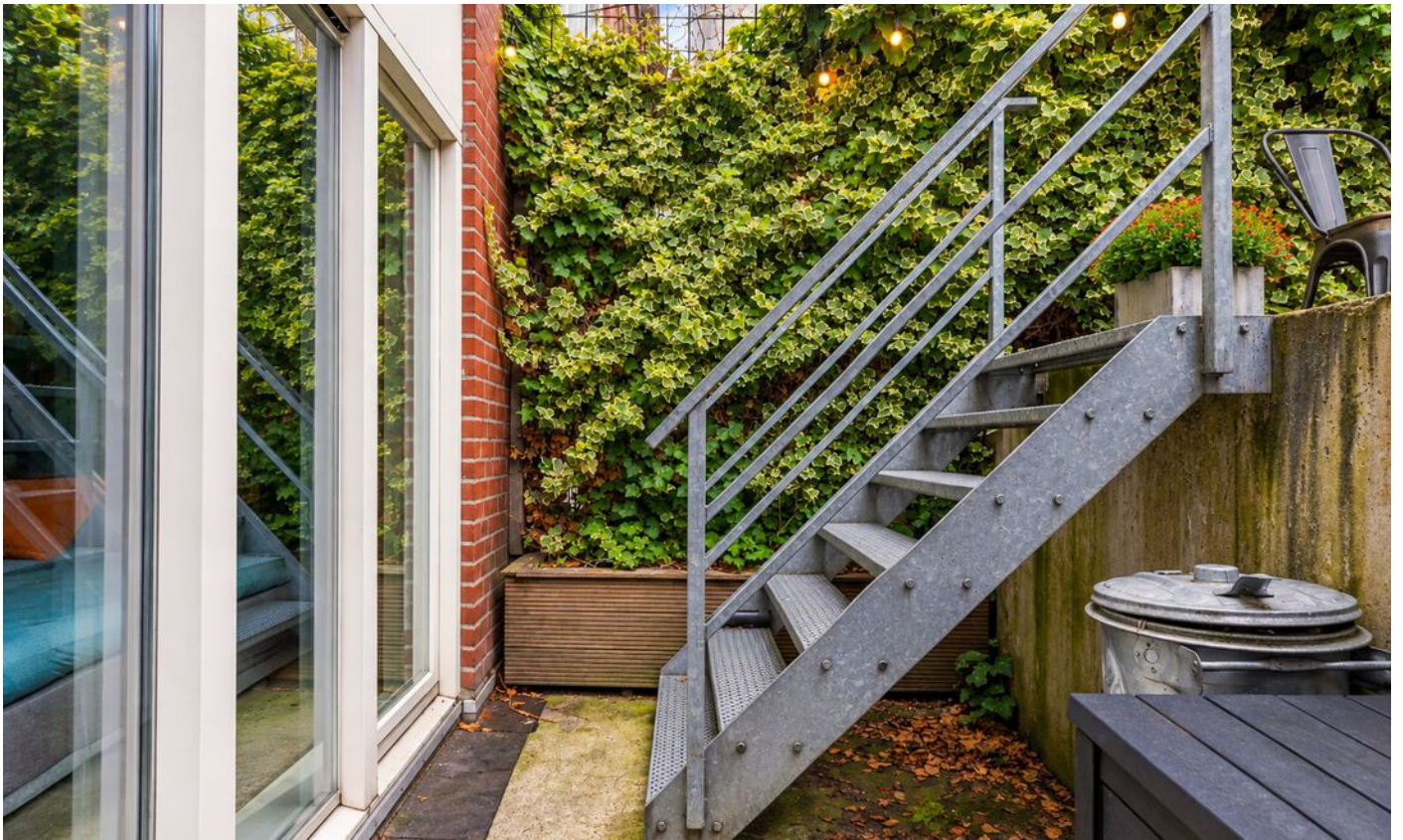






















Niet-zelfbewoningsclausule / beperkt eigen gebruik

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte slechts gedurende beperkte tijd en/of in beperkte mate zelf heeft bewoond en gebruikt. Als gevolg daarvan kan verkoper koper niet informeren over eigenschappen van dan wel gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest indien hij het verkochte gedurende langere tijd zelf feitelijk had bewoond en gebruikt. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gegeven voor rekening en risico van koper komt. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komen eventuele eigenschappen en/of gebreken die aan verkoper niet bekend zijn en die het normale gebruik van het verkochte als woonruimte verhinderen, voor rekening en risico van koper. Koper verklaart hiermee bij het aangaan van deze koopovereenkomst uitdrukkelijk rekening te hebben gehouden en is in de gelegenheid gesteld het verkochte vóór het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig en anderszins te (laten) onderzoeken.

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.

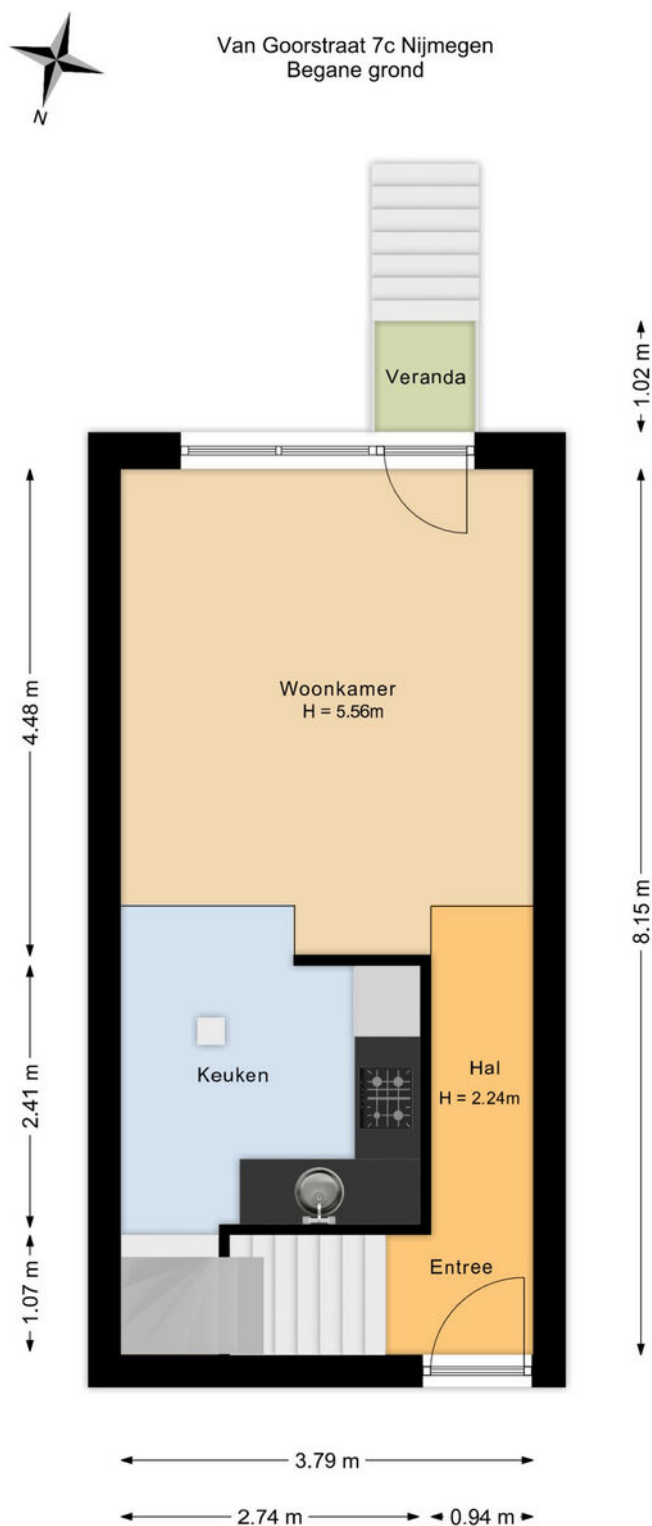
Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de 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.

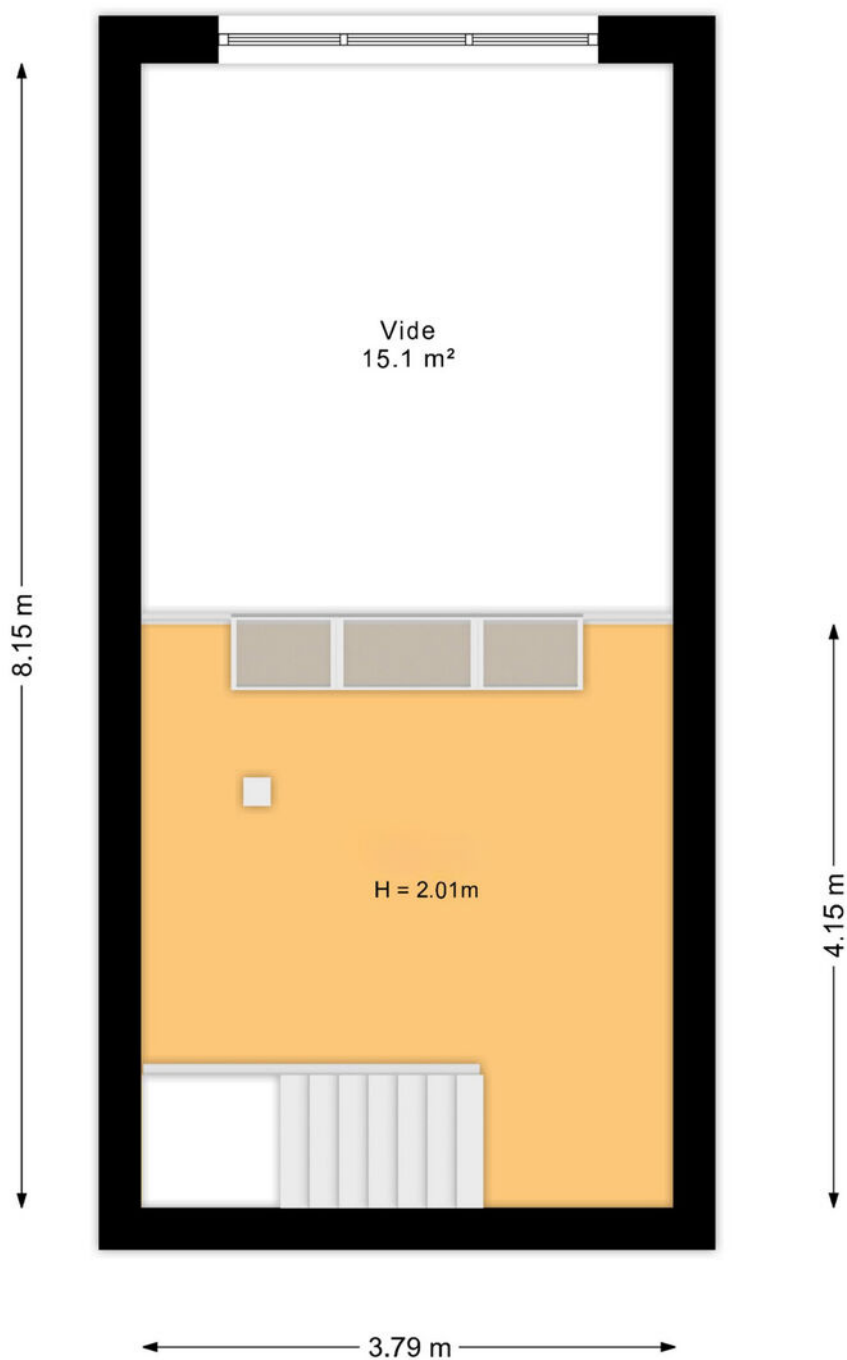
Plattegrond



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

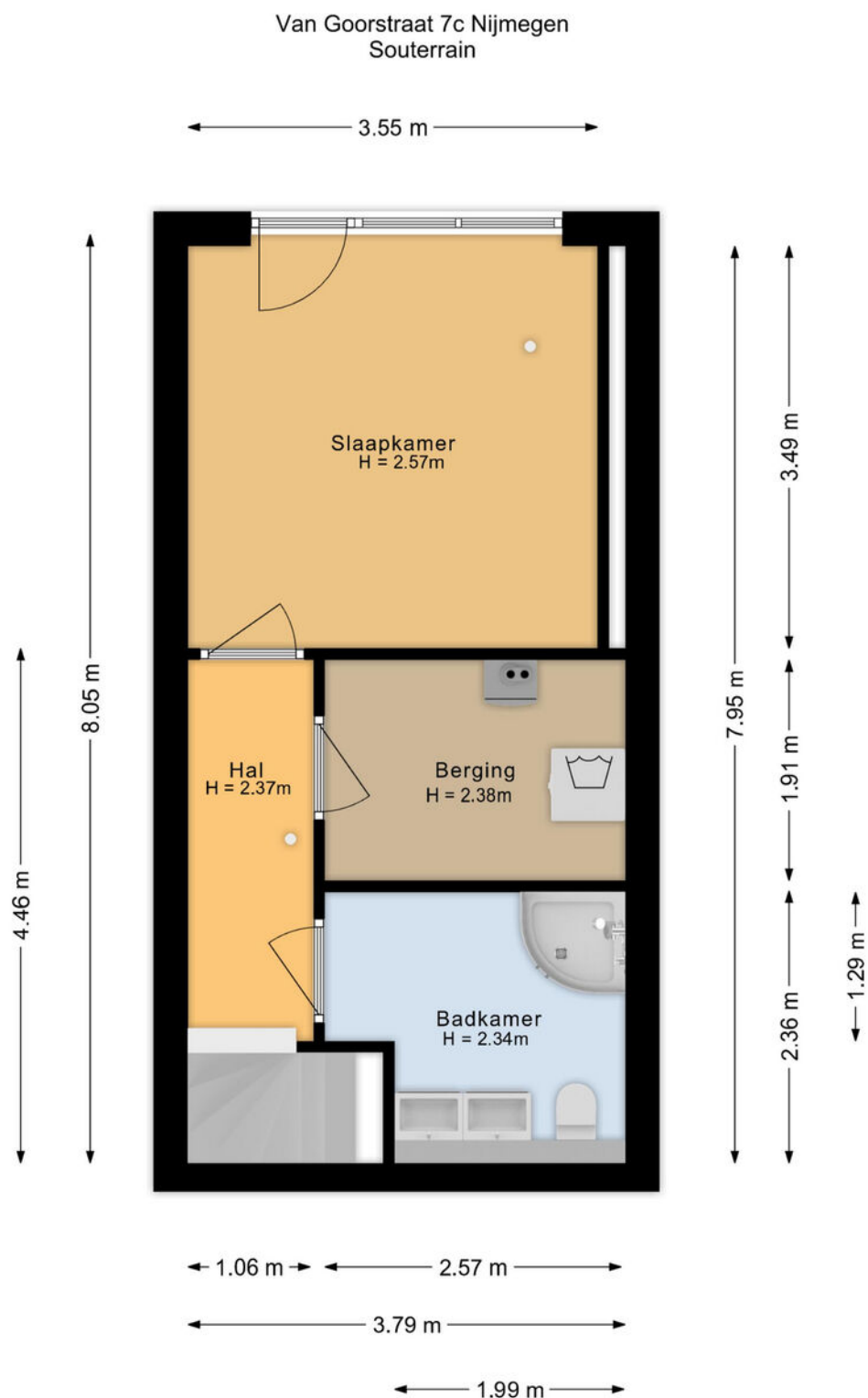
Plattegrond

Van Goorstraat 7c Nijmegen
Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

M

4836

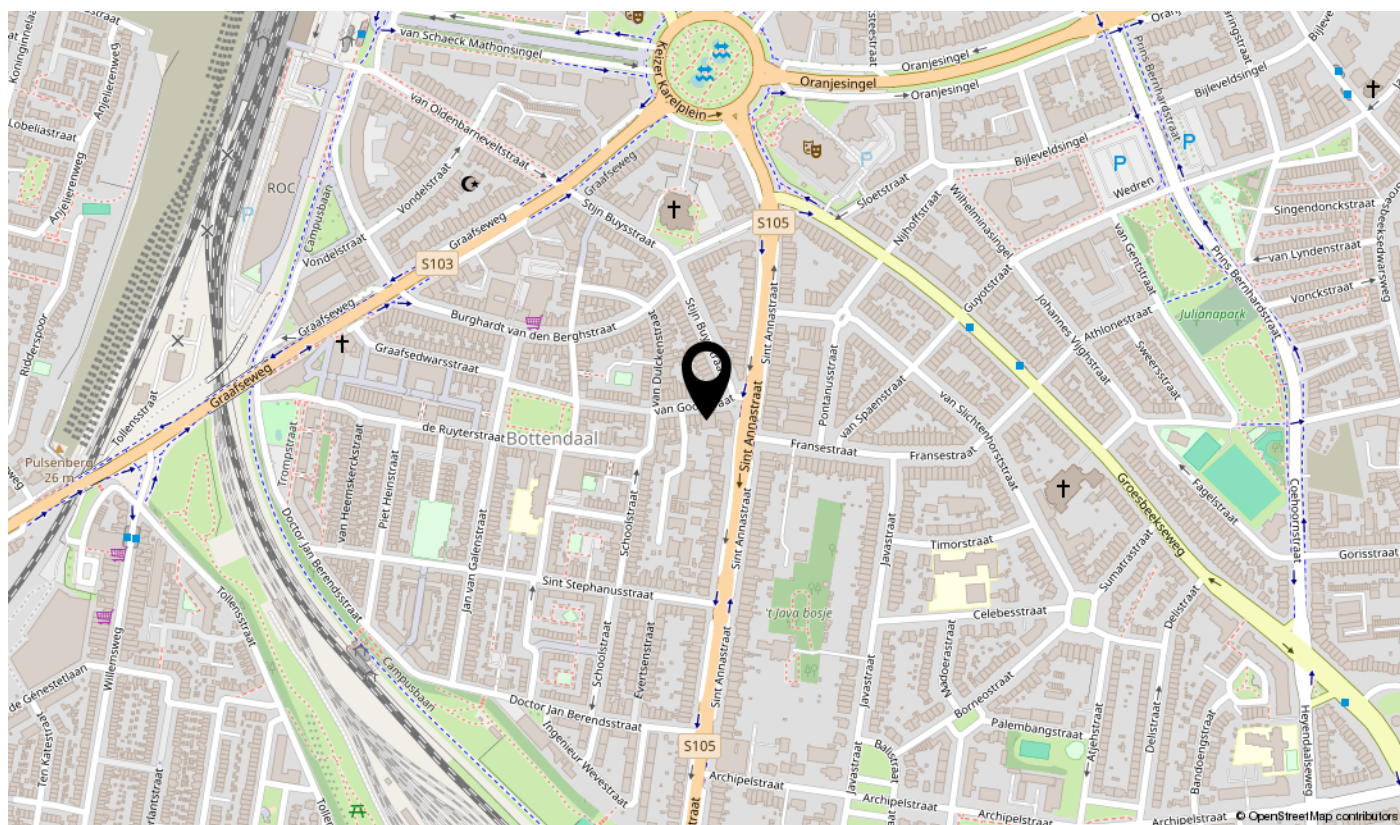
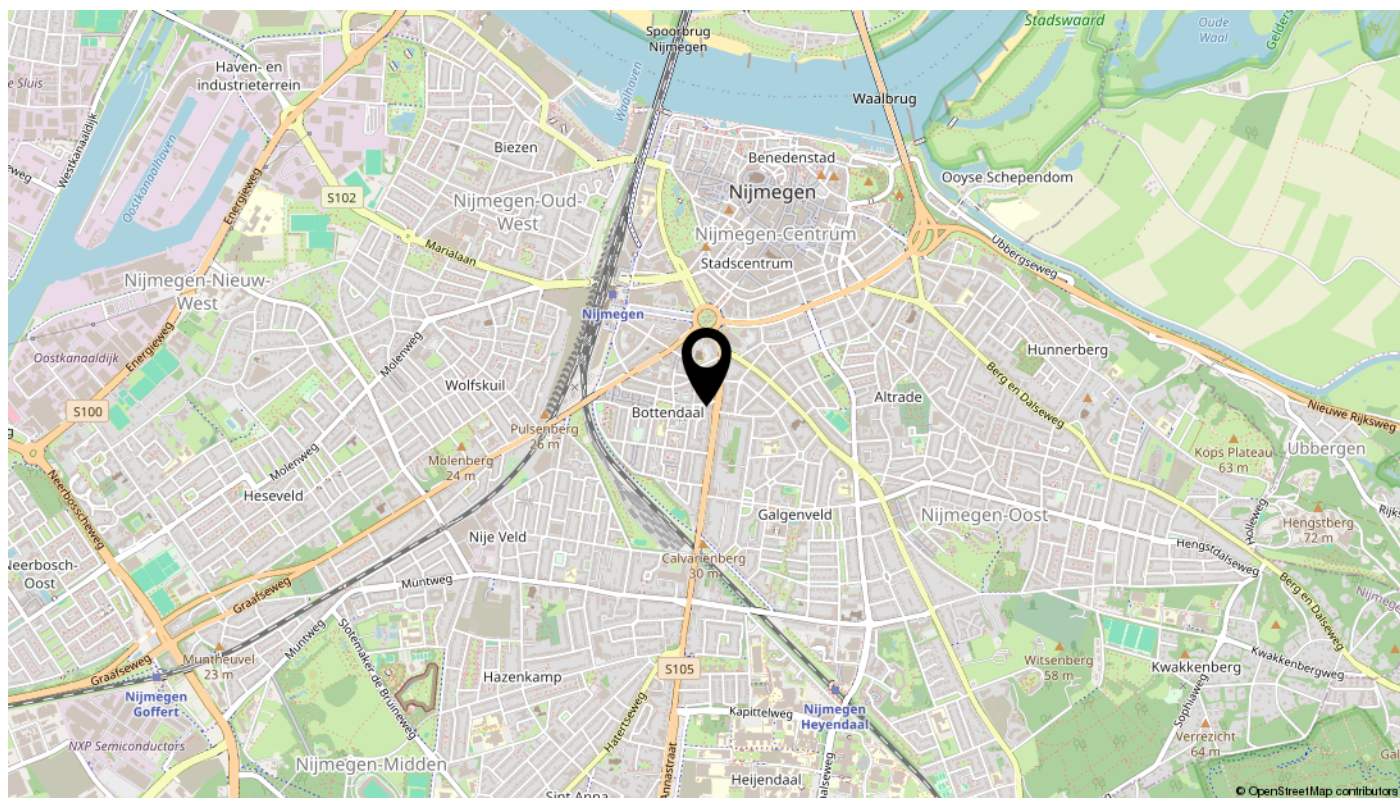
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster



Locatie



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	
- Lage witte kast woonkamer voor o.a. een TV en bankstel			X	
- Boekenkastje op vide, Leolux stoel zwart leer			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				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 ophangstelsel				X
- Twee persoons tafeltje woonkamer plus 2 stoelen			X	
-				X
-				X
-				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		
-				X
-				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			
-				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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
- Wasmachine en droger in I			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.
Uitzondering op beplanting Japanse boompje links in tuinaanleg en alles wat in potten zit met potten gaan mee		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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



Pulles
MAKELAARDIJ