

te koop



Marialaan 62
NIJMEGEN

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 96 m²

PERCEELOPPERVLAKE
126 m²

INHOUD
Ca. 391 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1933

ENERGIELABEL
A

ZONNEPANELEN
7 Stuks uit 2023

VVE-BIJDRAGE
€ 61,- p/mnd



Omschrijving

****Karakteristiek wonen met een uitzonderlijk diepe achtertuin en het bruisende stadscentrum op loopafstand!****

Op een aantrekkelijke locatie in Nijmegen-West bevindt zich deze sfeervolle, uitgebouwde benedenwoning, waar authentieke details en hedendaags wooncomfort samenkomen. De woning beschikt over twee slaapkamers, een royale kelder, zeven zonnepanelen en energielabel A.

Een bijzonder pluspunt is de uitzonderlijk diepe, fraai aangelegde achtertuin, die een oase van groen, rust en privacy biedt.

De centrale ligging maakt het geheel compleet. Het stadscentrum, diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en het NS-station zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Ook de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en de belangrijkste uitvalswegen bevinden zich op gunstige afstand.

INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree bereik je de karakteristieke hal met originele terrazzovloer, die toegang biedt tot de woonkamer. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een fraaie erker met glas-in-loodbovenlichten en een houten vloer. Authentieke elementen, waaronder de paneeldeuren, en de prettige lichtinval geven de ruimte een aangename uitstraling. Via dubbele en-suitedeuren met glas-in-loodpanelen bereik je de royale tussenkamer, eveneens met een houten vloer. Deze multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als werkkamer, maar kan ook uitstekend dienstdoen als eetkamer, speelkamer of tweede zitkamer. De open verbinding met de keuken versterkt het ruimtelijke karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken, waar twee dakkoepels en een brede glazen pui zorgen voor veel daglicht. De dubbele openslaande tuindeuren bieden directe toegang tot de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is er volop plaats voor een grote eettafel. De ruimte beschikt daarnaast over vloerverwarming. De moderne keukenopstelling heeft een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie (2025). Tegenover het keukenblok bevindt zich een hoge kastenwand met geïntegreerde oven. Via een tweede hal zijn de praktische trapkast, de badkamer, de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De badkamer beschikt over vloerverwarming, een wastafelmeubel, praktische kastruimte, een inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een designradiator.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 1e slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze sfeervolle kamer beschikt over een houten vloer, een royale raampartij met bovenlichten en praktische vaste kasten met bovenkasten.

Tweede verdieping:

Overloop, waar een lichtkoepel zorgt voor natuurlijke lichtinval in het trappenhuis. Vanaf de overloop is de 2e slaapkamer bereikbaar, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze beschikt over een houten vloer, een eigen wastafel en praktische vaste kastruimte. De royale raampartij biedt een fraai en vrij uitzicht over de groene achtertuin en het achtergelegen speelveld.

Kelder:

Via een vaste trap is de ruime kelder bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over een kelderraam en biedt volop mogelijkheden voor opslag. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tuin en berging:

De bijzonder diepe, fraai aangelegde achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning. De achtertuin is volledig in eigendom en vormt een zelfstandig kadastraal perceel met een eigen perceelnummer. Dit perceel maakt onderdeel uit van de verkoop en wordt samen met de woning in volle eigendom overgedragen.

De tuin biedt een verrassend royale buitenruimte waar rust, groen en privacy centraal staan. Volwassen bomen, sierheesters en groene erfafscheidingen zorgen voor een beschutte ligging, terwijl het ruime gazon, de kleurrijke borders en de gevarieerde beplanting bijdragen aan een natuurlijke uitstraling. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met een houten pergola, rijkelijk begroeid met klimplanten. Via de dubbele openslaande tuindeuren staan de woonkamer en het terras in directe verbinding met elkaar. Dankzij de uitzonderlijke diepte en de verschillende zitplekken biedt de tuin volop mogelijkheden om in alle rust van het buitenleven te genieten, buiten te eten of samen te komen met familie en vrienden. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een toegangspoort naar het achtergelegen speelveld. De twee aaneengesloten bergingen bieden praktische opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige benodigdheden.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning.

Locatie:

Gelegen in het karakteristieke Nijmegen-West, een levendige wijk waar authentieke bebouwing, moderne nieuwbouw en gezellige horeca samenkomen. De omgeving ontwikkelt zich voortdurend en biedt een aantrekkelijke combinatie van stedelijke levendigheid en dagelijkse voorzieningen. De centrale ligging is een groot pluspunt. De populaire Handelskade, het bruisende stadscentrum, het NS-station en diverse winkels en horecagelegenheden bevinden zich op loopafstand. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis. Daarnaast zijn de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 96 m²
- Inhoud ca. 391 m³
- Bouwjaar 1933
- 2 slaapkamers
- Badkamer 2016
- Keuken 2016
- Tuin noordoosten
- Energielabel A
- Cv-ketel 2014
- 7 zonnepanelen 2023
- Aanbouw 2013/2014
- Philips HUE 2021
- Tado systeem met slimme thermostaten 2021
- Glasvezel
- Kleine VvE
- VvE Bijdrage € 61,- p/mnd
- Parkeren middels vergunning
- Nabij winkels en scholen
- Nabij Nijmegen centrum en NS-station
- Gunstige ligging t.o.v. ziekenhuizen en universiteit
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles















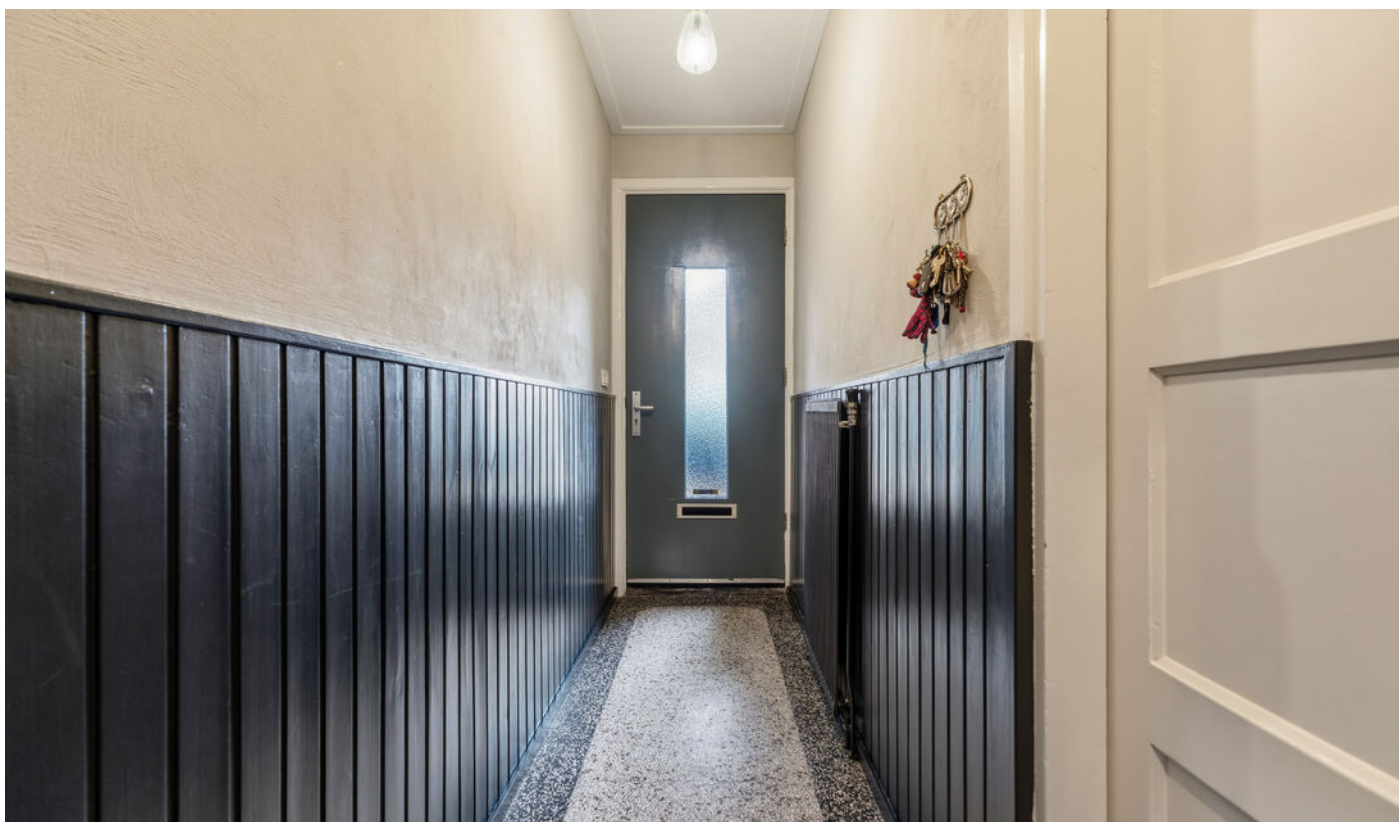


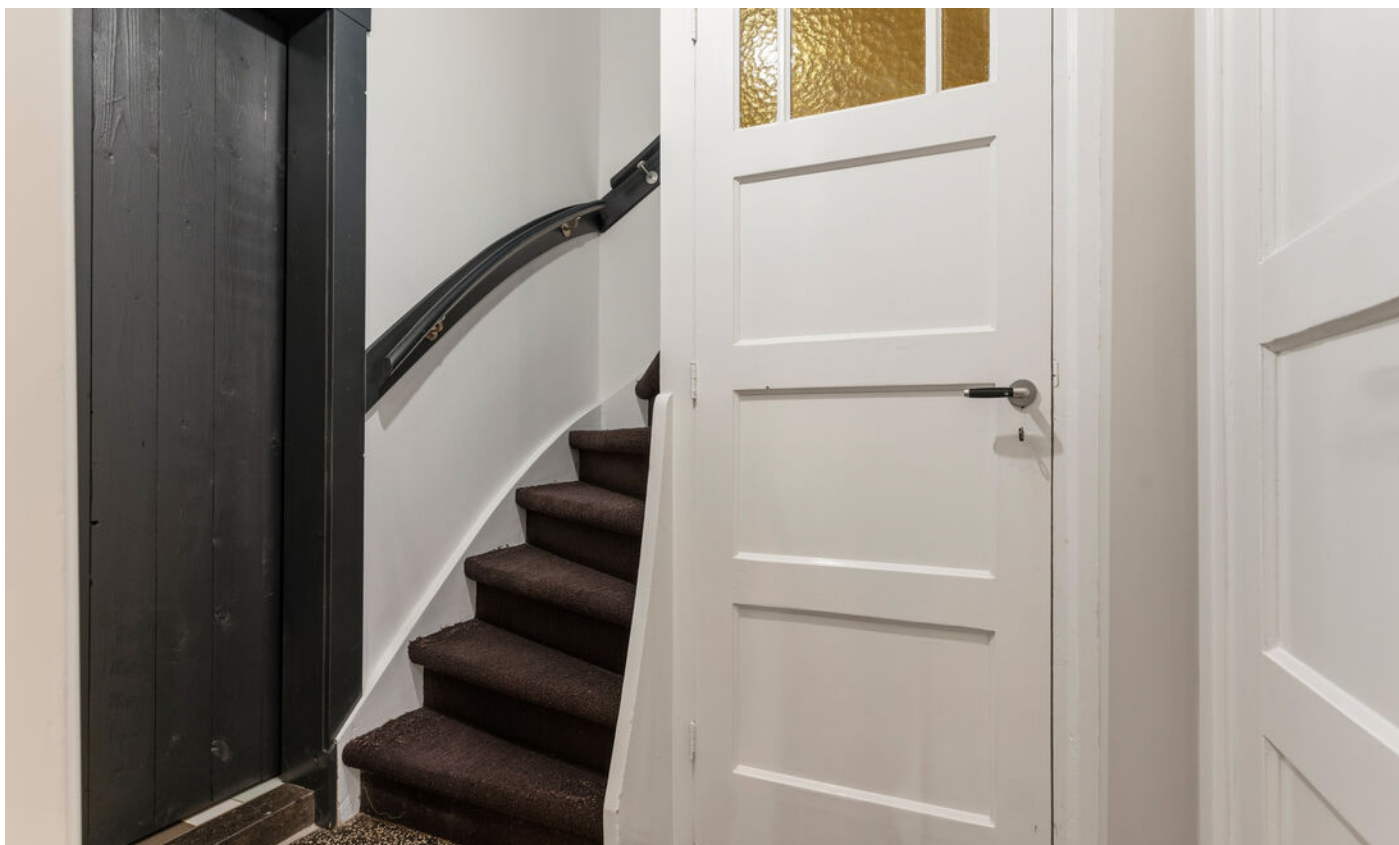




































Notariskeuze:

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 90 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:

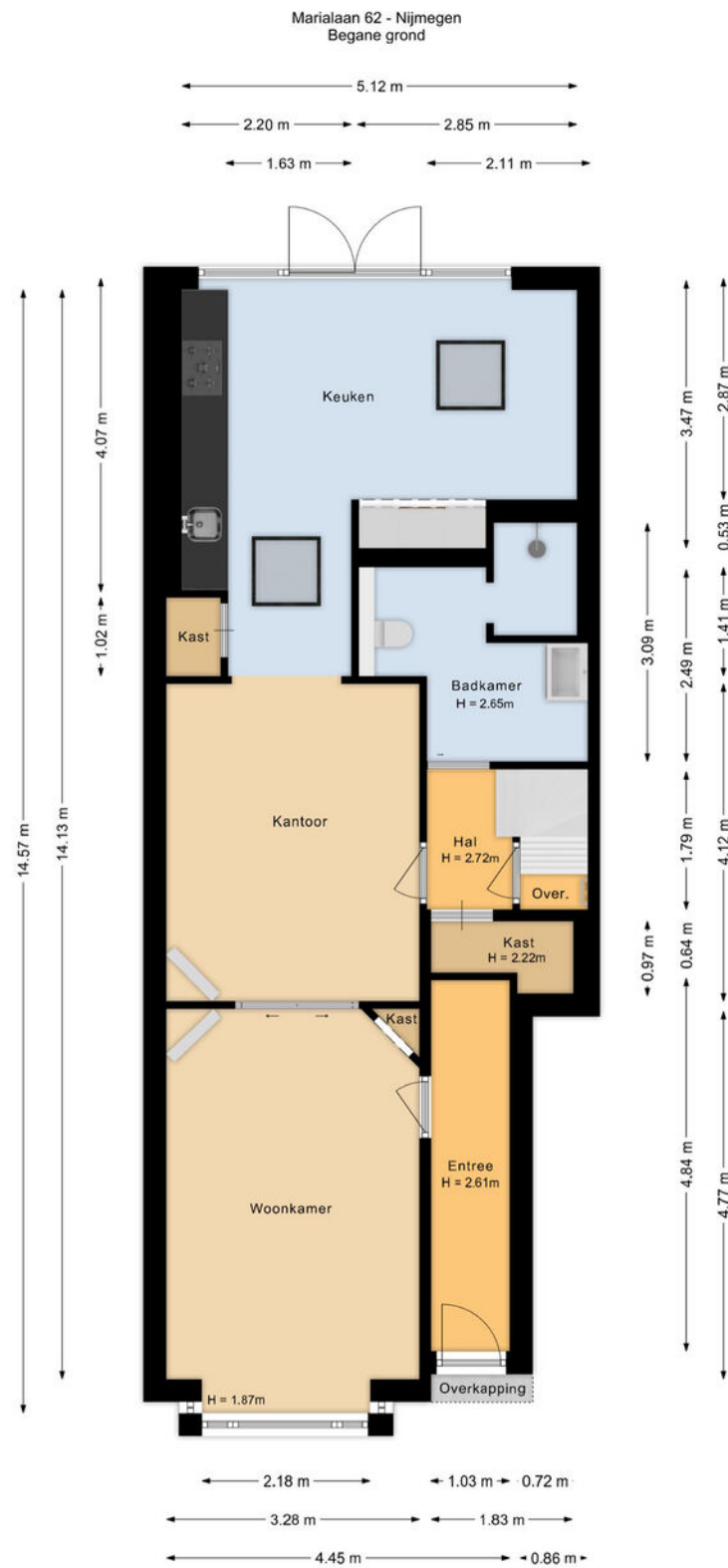
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



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

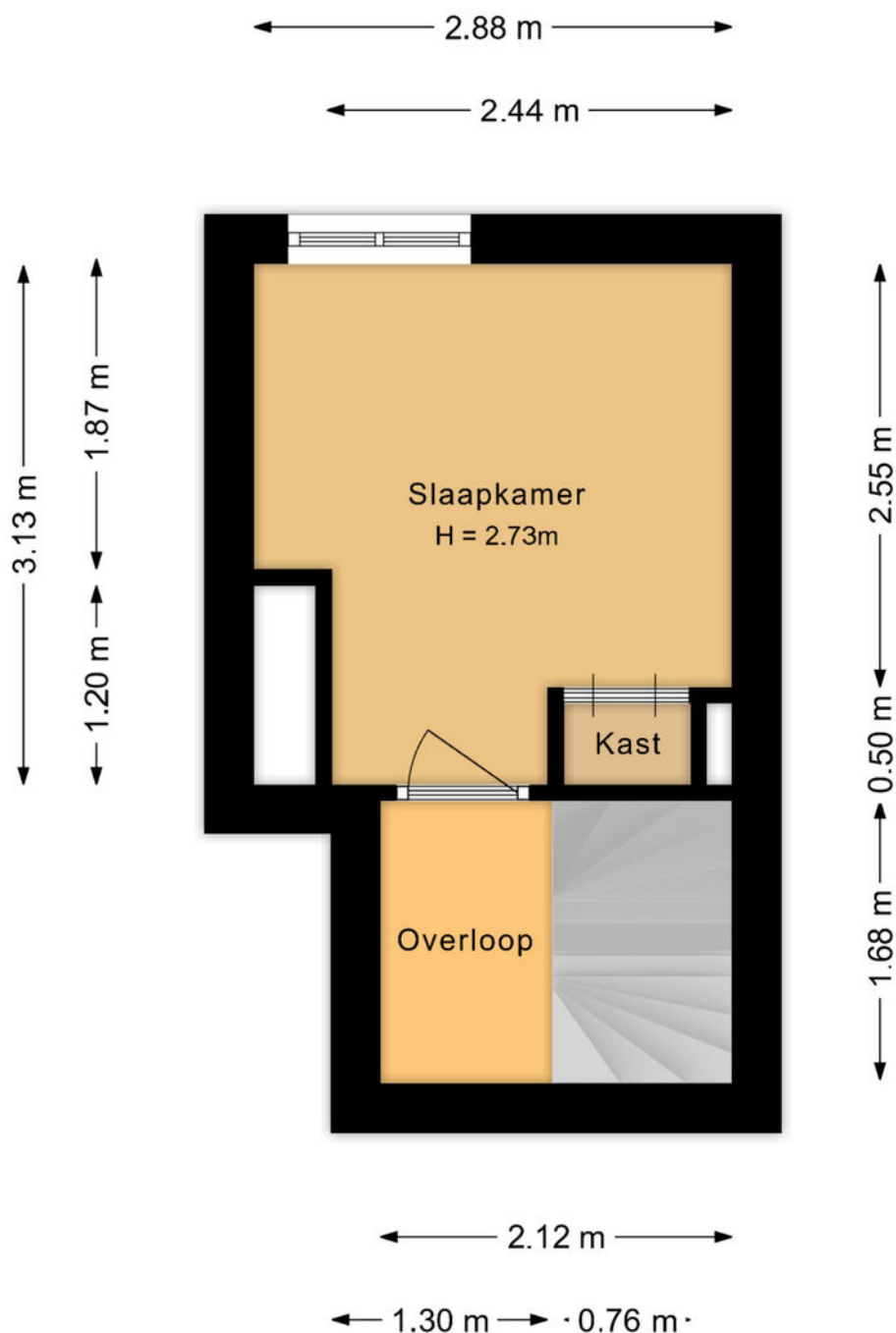
Plattegrond



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

Plattegrond

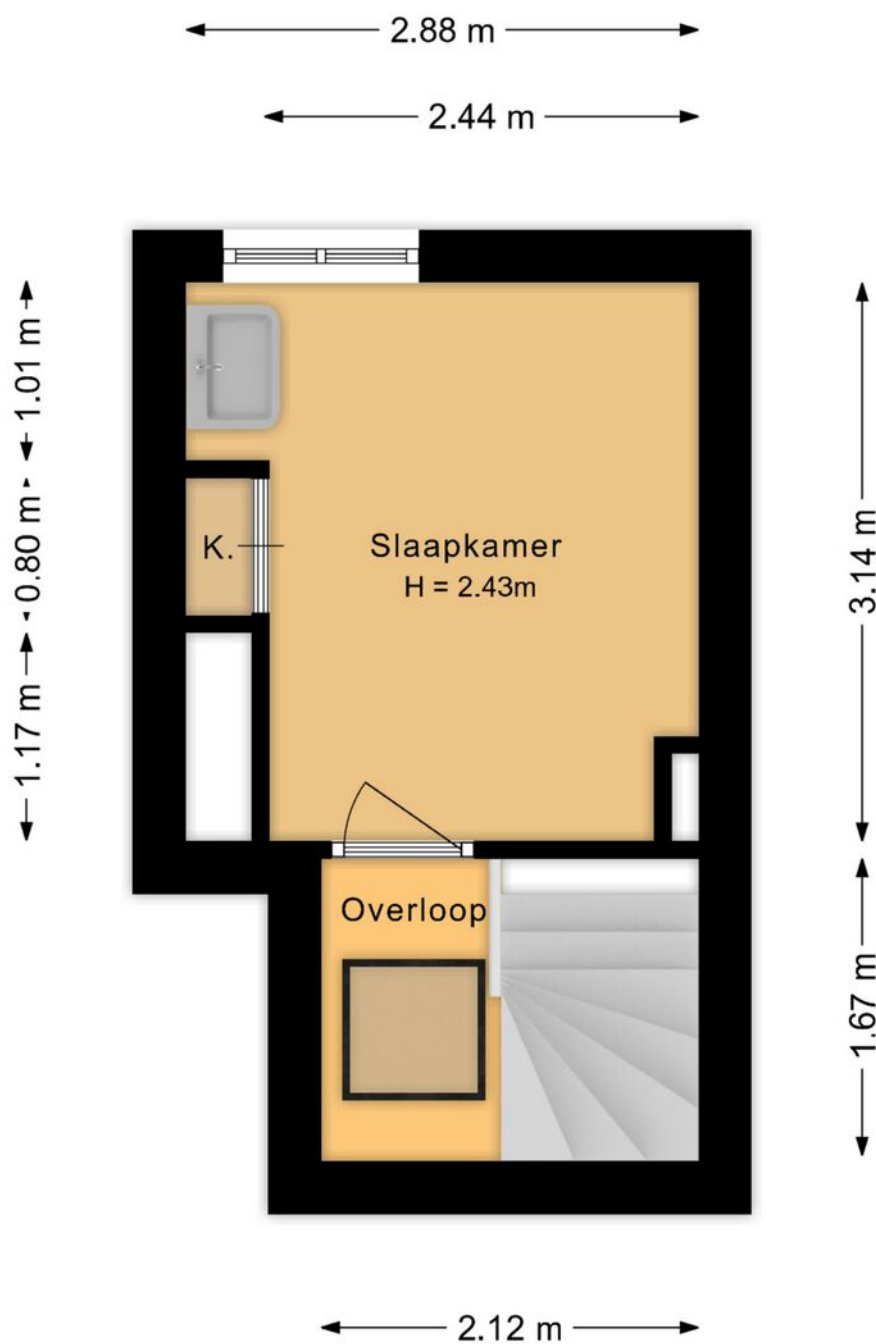
Marialaan 62 - Nijmegen
Eerste verdieping



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

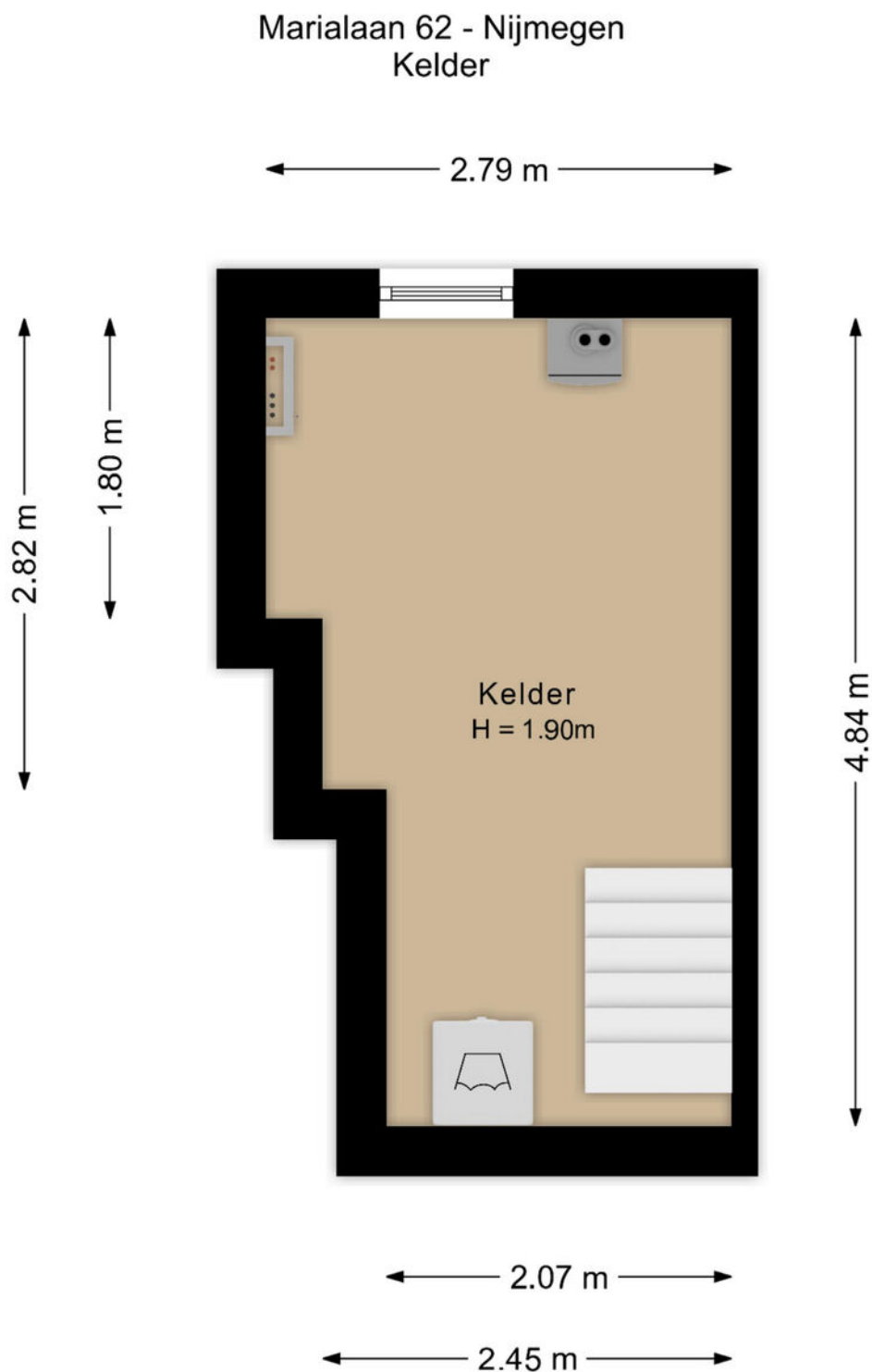
Plattegrond

Mariaalaan 62 - Nijmegen
Tweede verdieping



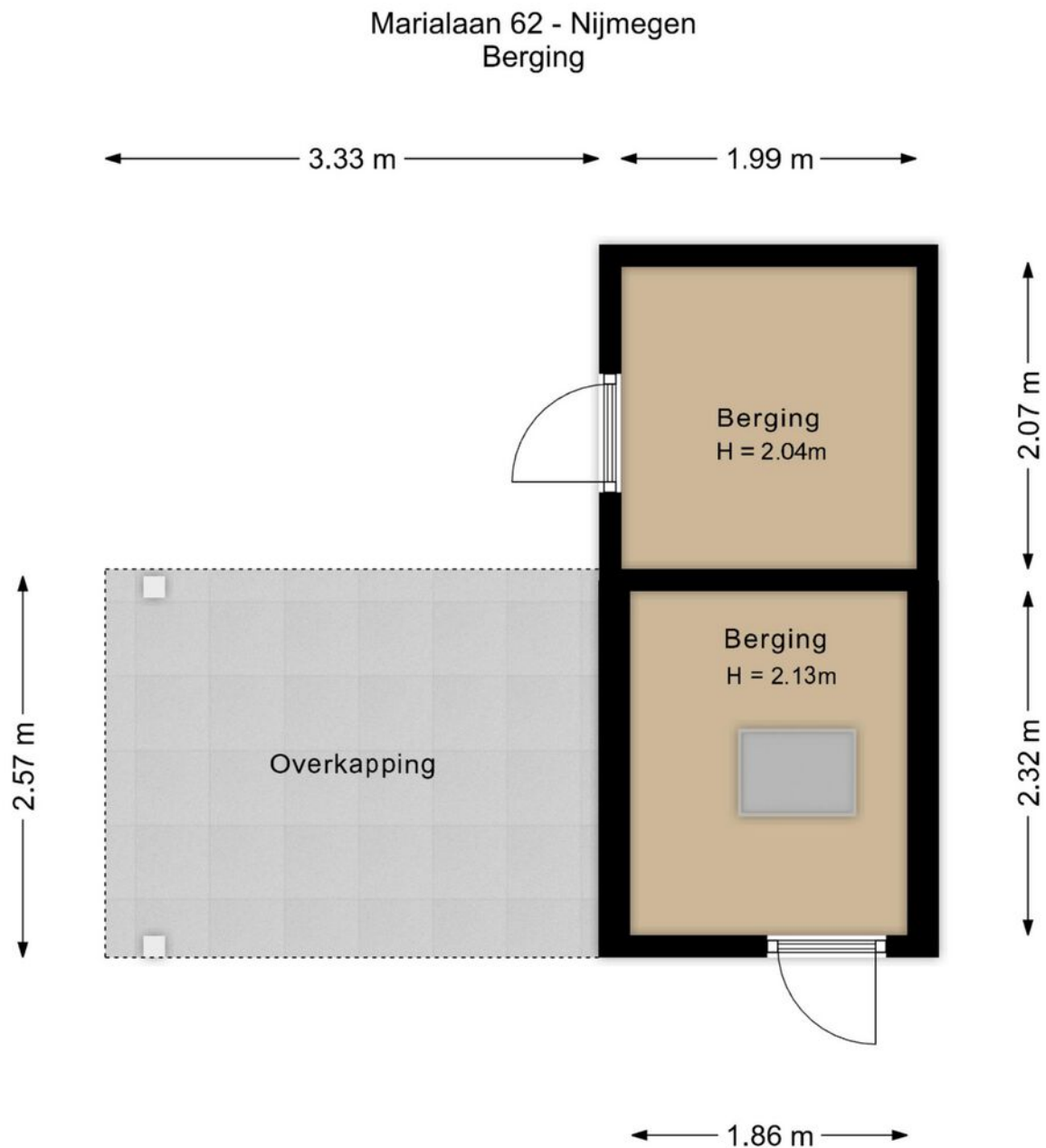
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



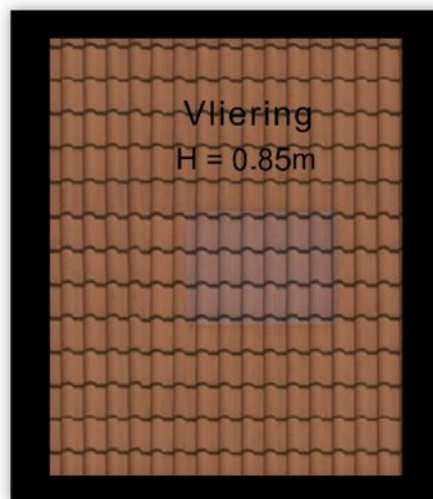
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Marialaan 62 - Nijmegen
Berging vliering

← 1.87 m →

↑
2.31 m
↓

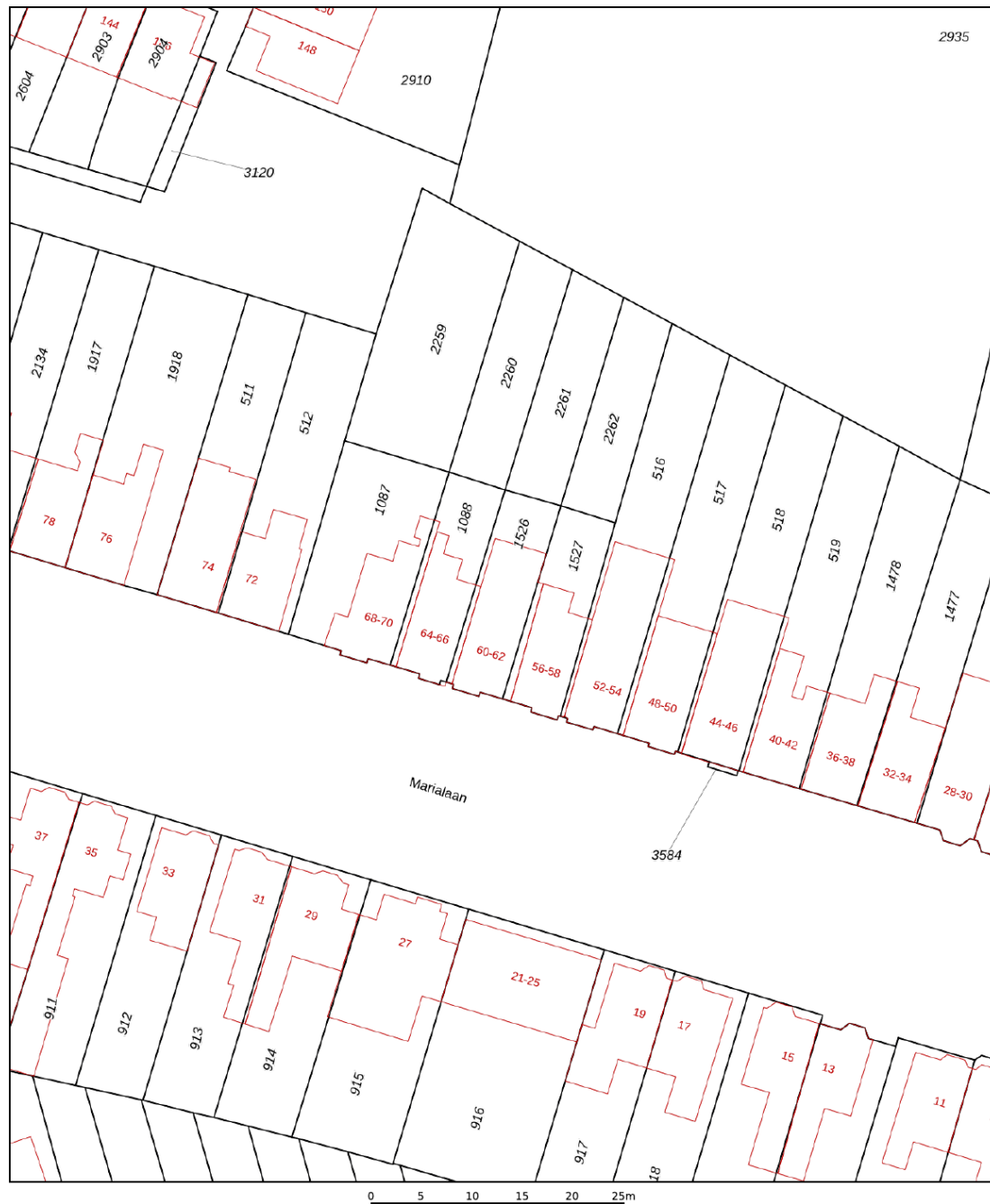


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie

Sectie	I
Perceel	1526

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

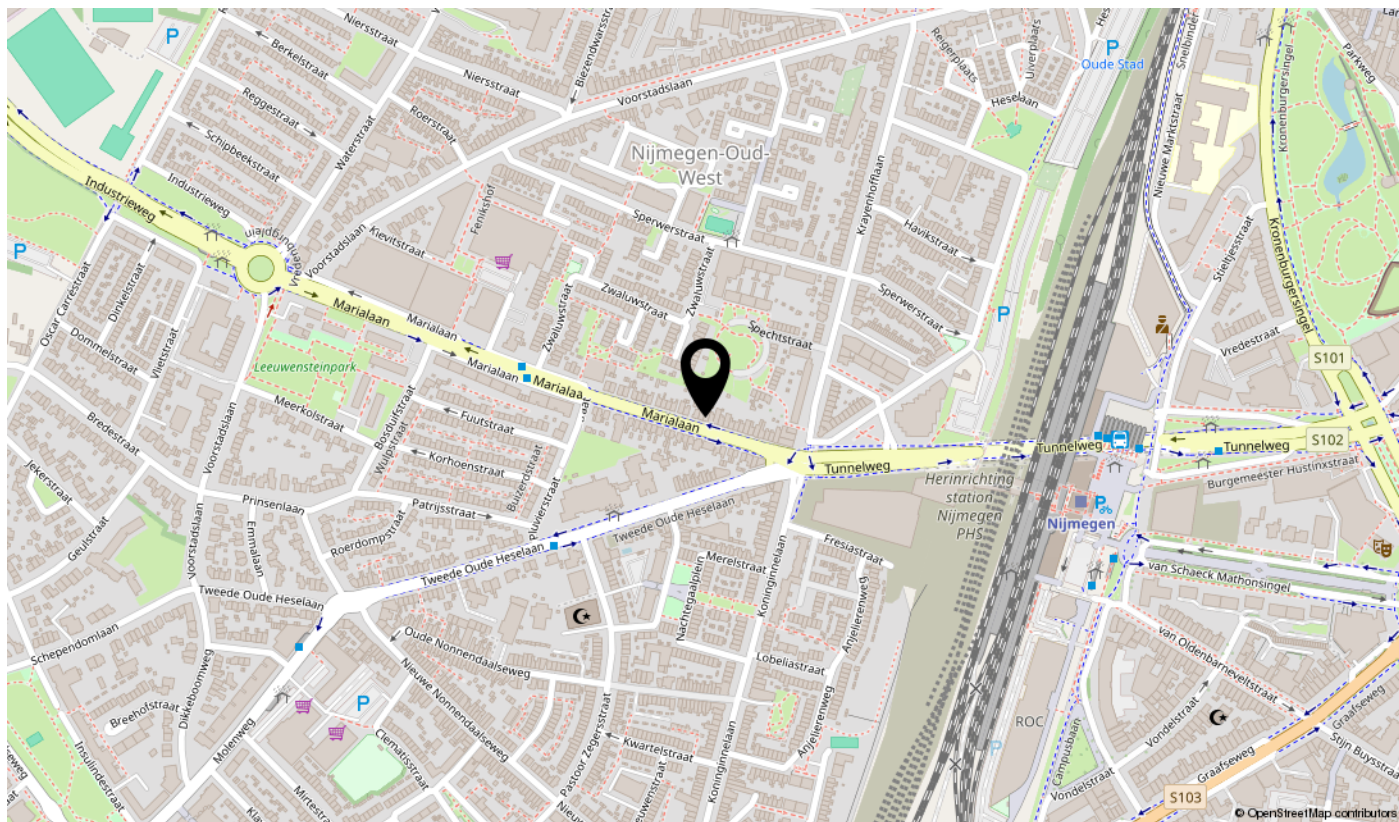
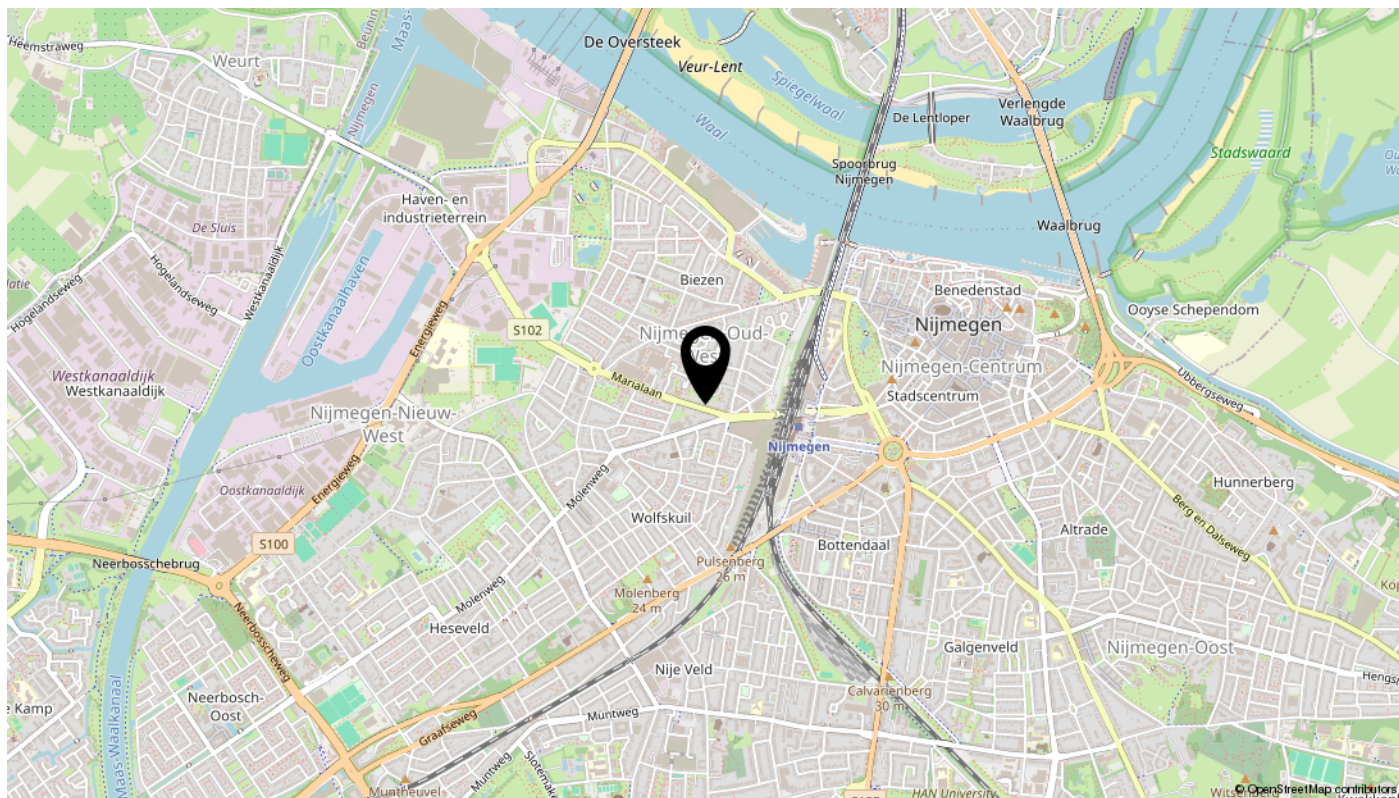
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

