Kolmeijer
Nijmegen
makelaars & taxateurs



NIJMEGEN
Postweg 71

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 745.000 k.k.
Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1927
Woonoppervlakte:	157 m^2
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	139 m^2
Inhoud:	541 m^3
Energielabel:	C
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving van de woning

Ruim en sfeervol wonen op een heerlijke groene locatie in Nijmegen-Oost! Aan de rand van de geliefde Kwakkenberg ligt deze karakteristieke jaren '20-woning met maar liefst 157 m^2 woonoppervlakte. De woning heeft een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een moderne open keuken met kookeiland, 4 slaapkamers, een verrassend ruim souterrain en een heerlijke achtertuin. Daarnaast is de woning op diverse onderdelen verduurzaamd en voorzien van onder andere dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Een fijn gezinshuis waar ruimte, sfeer en een prachtige ligging samenkomen.

De locatie is wat ons betreft één van de grote pluspunten. Je woont hier in een groene en geliefde omgeving aan de oostkant van Nijmegen, met de bossen van de Kwakkenberg op korte afstand. Een heerlijke plek om te wandelen, hardlopen of gewoon even lekker buiten te zijn. Tegelijkertijd zijn het centrum van Nijmegen, de Radboud Universiteit en het Radboudumc eenvoudig bereikbaar. Ook scholen, winkels, gezellige horeca en sportvoorzieningen liggen in de omgeving. Niet voor niets is dit één van de meest gewilde woonlocaties van Nijmegen.

Indeling

Begane grond:

Entree, fraaie hal met karakteristieke granitovloer, nette toiletruimte en toegang tot het souterrain.

De sfeervolle woonkamer heeft een warme uitstraling dankzij de mooie houten vloer en de gezellige houtkachel. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De moderne open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken terwijl familie of vrienden gezellig aanschuiven.

Vanuit de keuken bereik je het balkon aan de achterzijde. Via de trap loop je naar de fraai aangelegde achtertuin. De tuin is circa 12 meter diep en biedt voldoende ruimte om lekker buiten te zitten, te eten of voor kinderen om te spelen.

Souterrain:

Het souterrain is een verrassend ruime en praktische aanvulling op de woning. Deze verdieping is in 2022 gerenoveerd en voorzien van een fraaie gietvloer.

Er zijn drie verschillende ruimtes aanwezig. De eerste ruimte is in gebruik als was- en provisieruimte en hier bevindt zich ook de cv-ketel. Daarnaast is er een ruime berging die momenteel als klusruimte wordt gebruikt. Ideaal voor wie graag wat ruimte heeft om te klussen, fietsen te stallen of spullen op te bergen.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een fijne extra kamer met openslaande deuren naar de tuin. De huidige bewoners gebruiken deze ruimte onder andere als slaapkamer tijdens warme zomerdagen. Door de ligging in het souterrain blijft de temperatuur hier namelijk het hele jaar door aangenaam constant. Uiteraard is deze kamer ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerruimte.

Omschrijving van de woning

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan diverse kamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten.

De moderne badkamer is rond 2022 vernieuwd en vergroot. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en comfortabele vloerverwarming.

2e verdieping:

Voorzolder met praktische bergruimte en toegang tot de royale zolderkamer. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning. Vanuit de dakkapel heb je bovendien een mooi uitzicht over Nijmegen-Oost. Een heerlijke slaapkamer, maar natuurlijk ook prima geschikt als werk- of hobbykamer. Deze verdieping is in 2024 helemaal gerenoveerd incl. dakkapel.

Overig:
* Bouwjaar ca. 1927
* Woonoppervlakte ca. 157 m^2
* Perceeloppervlakte ca. 139 m^2
* 4 slaapkamers en een extra kamer in het souterrain
* Moderne open keuken met kookeiland
* Sfeervolle woonkamer met houtkachel
* Fraai aangelegde achtertuin van ca. 60 m^2
* Ruim souterrain met eigen toegang tot de tuin
* Souterrain in 2022 gerenoveerd en voorzien van gietvloer
* Badkamer rond 2022 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming
* Zolderkamer met dakkapel en airconditioning
* Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas
* Energielabel C
* Cv-combiketel Remeha uit 2018
* Gelegen op een prachtige groene locatie aan de rand van de Kwakkenberg

Een heerlijk ruim en sfeervol gezinshuis op een fantastische plek in Nijmegen-Oost. Met de groene omgeving, de moderne voorzieningen en alle extra ruimte in het souterrain en op zolder is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging, we laten je deze bijzondere woning graag zien!

Stukje tekst verkoper
We hebben hier de afgelopen jaren met heel veel plezier gewoond. De locatie is echt fantastisch met zowel de stad als het bos dicht naast de deur: je woont hier heel centraal en toch rustig. De Zevenheuvelenloop, de Vierdaagse, in de zomer na het eten nog even naar Ghiani lopen voor een ijsje, en de fijne buren.. we gaan het hier zeker enorm missen! Toch besloten we, omdat we allebei zelf zijn opgegroeid in een dorp, dat we dit voor onze jongens ook willen. Daarom komt dit huis nu vrij, we hopen dat iemand hier met minstens zo veel plezier zal wonen als wij!



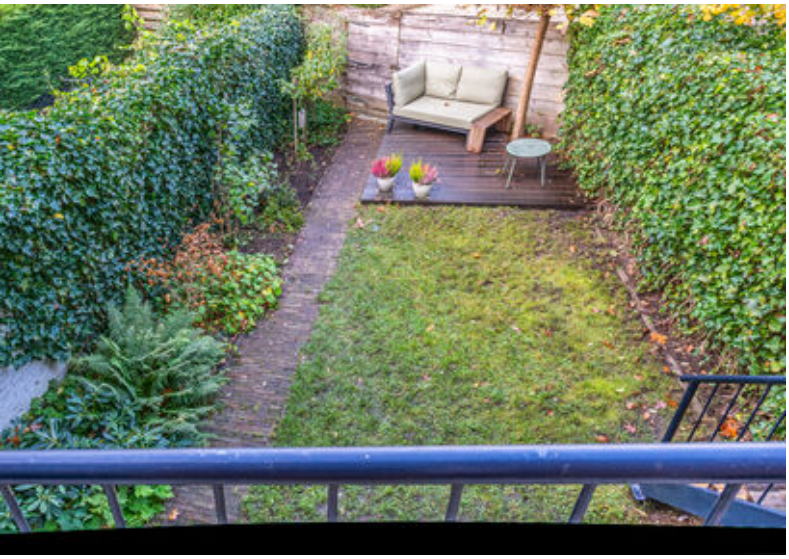






























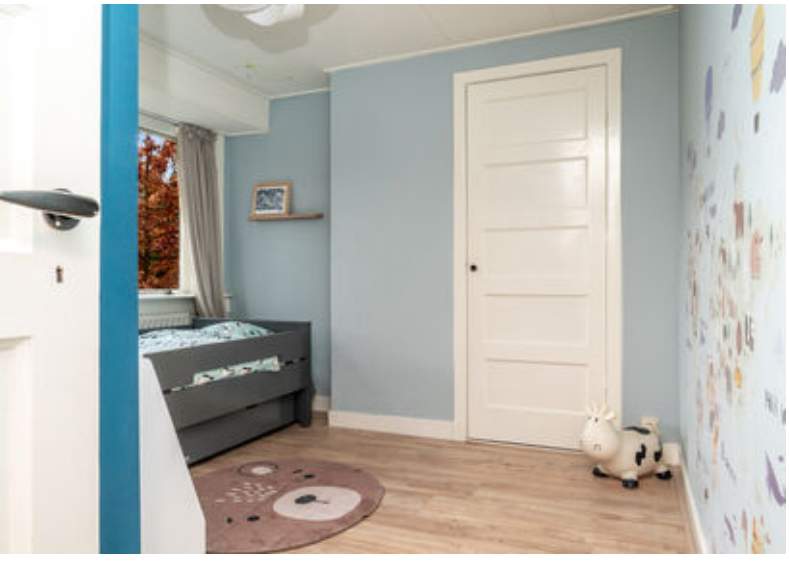






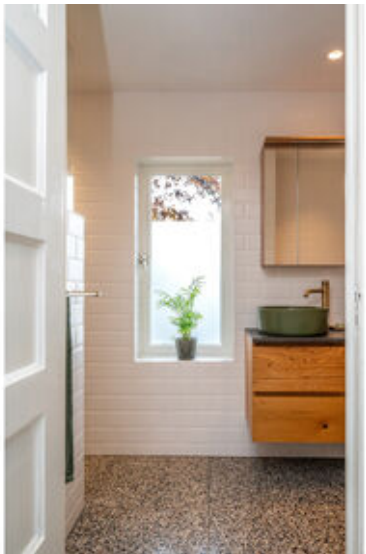






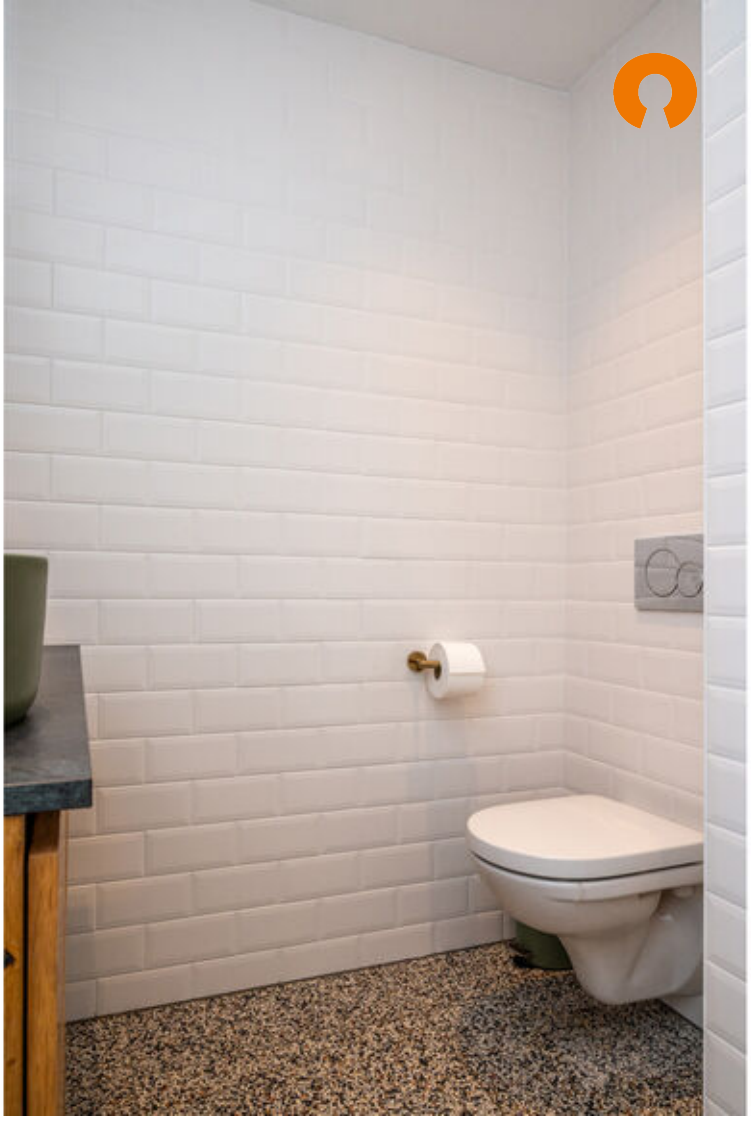






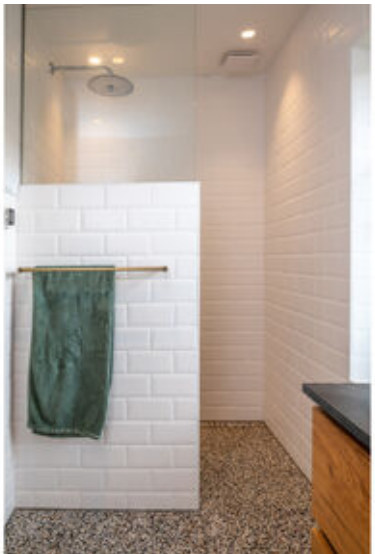


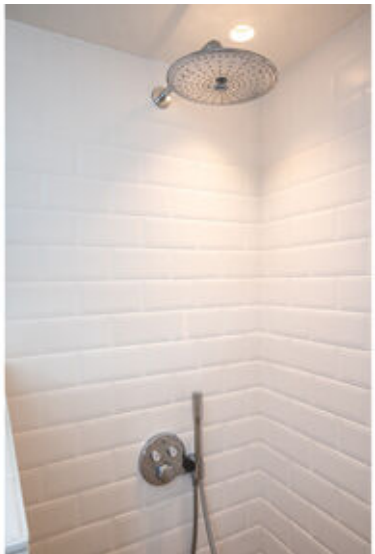


























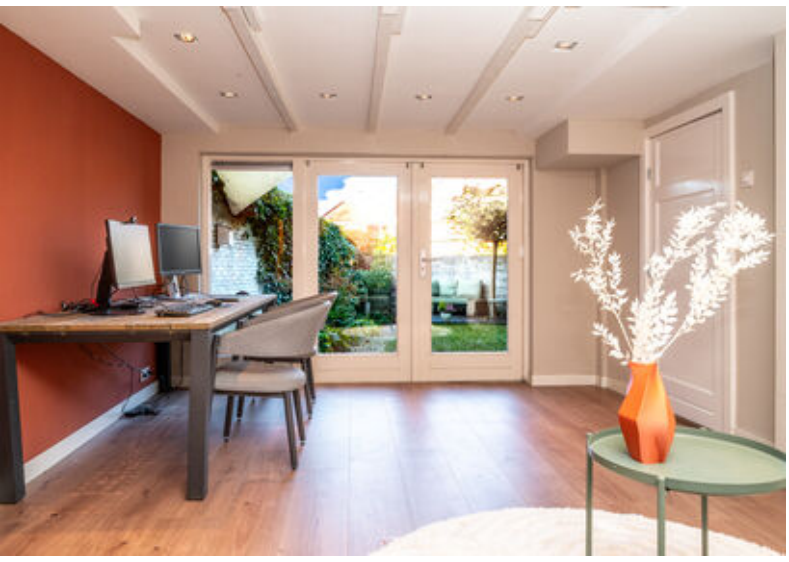










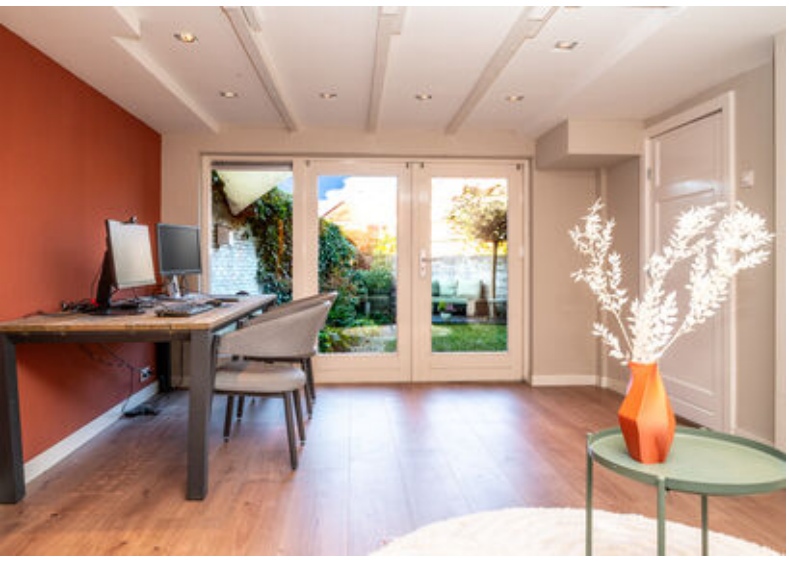
















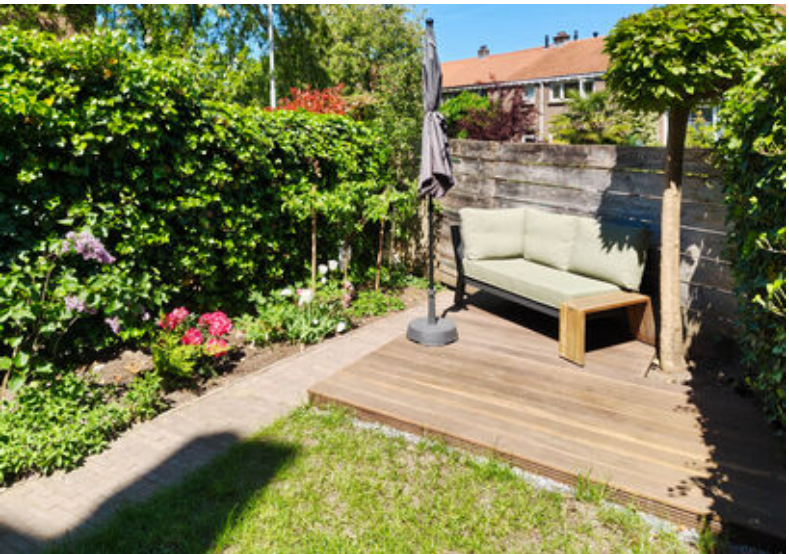


















Plattegronden

Postweg 71 te Nijmegen
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegronden

Postweg 71 te Nijmegen
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegronden

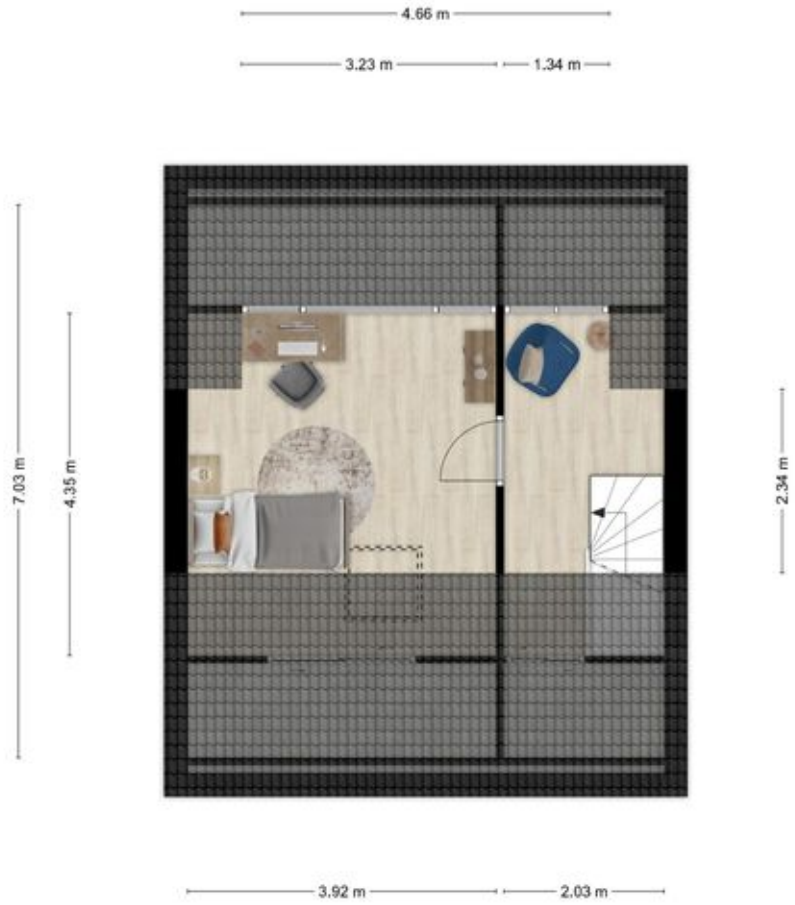
Postweg 71 te Nijmegen
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

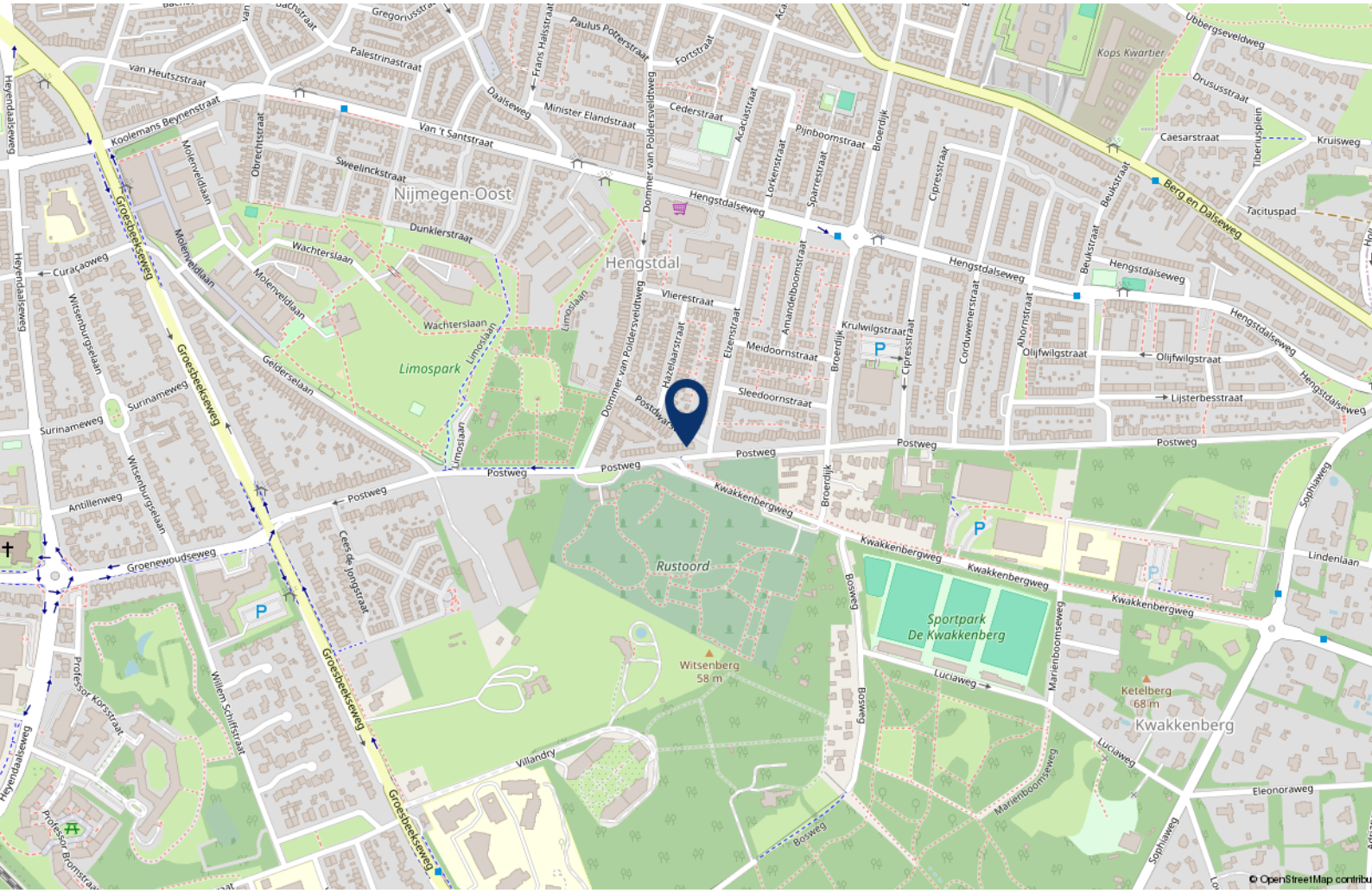
Plattegronden

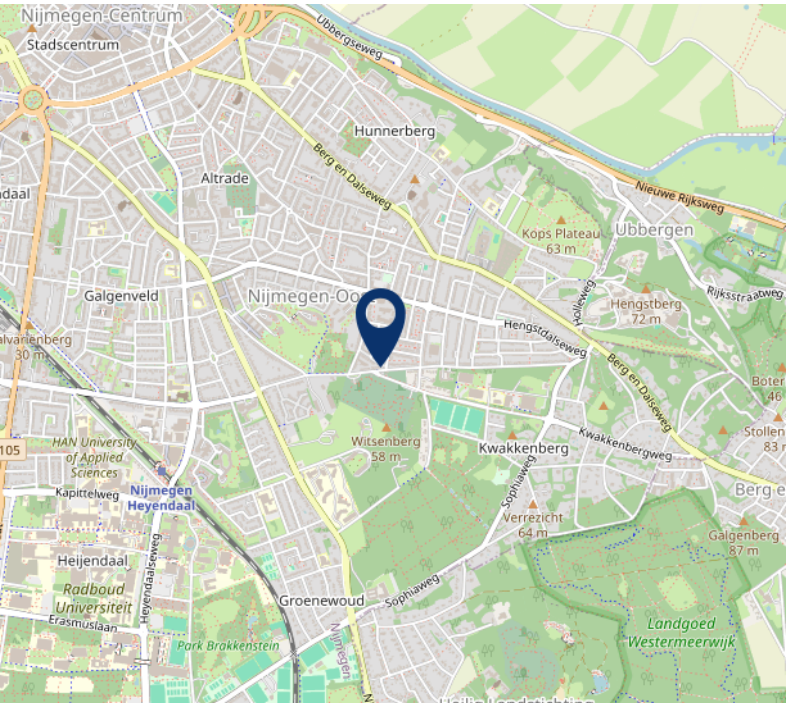
Postweg 71 te Nijmegen
Tweede Verdieping

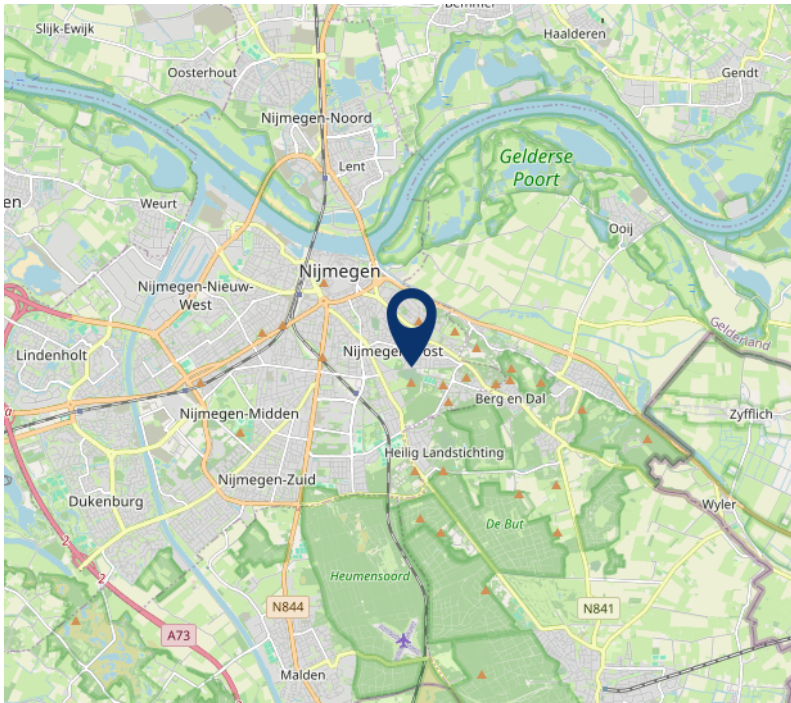


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Locatie
op de kaart







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	H
Perceel	1807

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
-				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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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				

Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

Onze kenmerken typeren onze werkwijze
De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

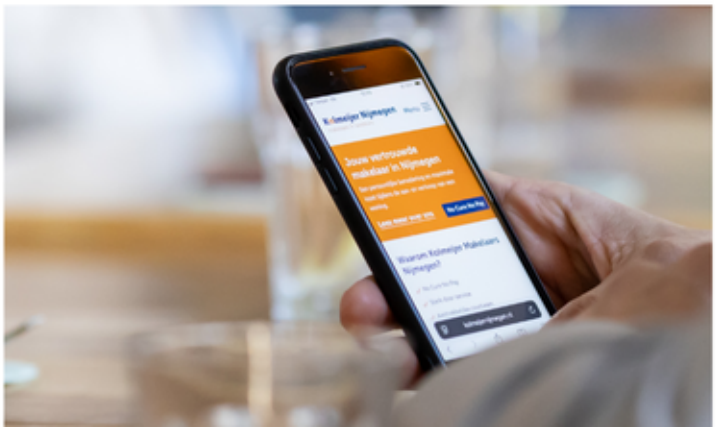
Kijk voor meer informatie op onze website www.kolmeijernijmegen.nl






Kolmeijer Nijmegen
makelaars & taxateurs





Veelgestelde vragen

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bankgarantie
Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht
koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende. mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/ haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

Bouwkundige risico's
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er isg ebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte
Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.
Bij woningen die ouder zijn dan 60 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.