KONINGINNELAAN 48
NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 495.000 K.K.

024-204 20 20
info@level2makelaars.nl
www.level2makelaars.nl

Kenmerken



Woonoppervlakte
84 m²

Inhoud
276 m³

Soort woning
Benedenwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1899

Energielabel
A+

Omschrijving

Volledig gerenoveerde benedenwoning met twee slaapkamers, twee badkamers en eigen voor- en achtertuin!

Op zoek naar een instapklare benedenwoning waar comfort, ruimte en een moderne afwerking samenkomen? Deze verrassend ruime woning is in 2026 volledig gerenoveerd en biedt onder andere een lichte woonkamer, half open keuken, twee slaapkamers en twee badkamers, verdeeld over de begane grond en het souterrain.

De woning is gelegen in de wijk Wolfskuil, een levendige woonomgeving in Nijmegen-Oud-West. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het bruisende stadscentrum en het centraal station zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met de stad binnen handbereik.

Begane grond: via de entree kom je in de hal (deze deel je met de bovenwoning), die toegang biedt tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar voldoende ruimte is voor een comfortabele zithoek. De living staat in open verbinding met keuken. De moderne keuken beschikt over een koelkast, vriezer, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een spoelbak met Quooker.

Verder bevinden zich op deze verdieping een badkamer met doucheruimte en wastafelmeubel, een separaat toilet, technische ruimte met warmtepomp en wasmachine aansluiting en een slaapkamer. Vanuit het tussenportaal is je eigen achtertuin bereikbaar met achterom.

Souterrain: vanuit de woonkamer of vanuit de voortuin bereik je het souterrain. Dit is een groot pluspunt van deze woning waar zich twee slaapkamers bevinden. Hierdoor is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een hoofdslaapkamer, een werk- of logeerkamer. Ook vind je hier een tweede badkamer met doucheruimte en een wastafelmeubel en een separate berging. Een fijne en praktische indeling, waarbij wonen en slapen op een prettige manier van elkaar zijn gescheiden.

Buitenruimte: ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. Aan zowel de voor- als achterzijde beschik je over een eigen tuin. Een fijne plek om op verschillende momenten van de dag buiten te zitten en te genieten van het buitenleven.

Renovatie 2026: de woning is in 2026 volledig gerenoveerd. Dit betekent dat je kunt genieten van een frisse, moderne woning waarbij de werkzaamheden al voor je zijn uitgevoerd. Je hoeft alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten!

Algemene kenmerken:
- Woonoppervlakte ca. 84 m²
- Bouwjaar 1899 (volledig gerenoveerd 2026)
- Energielabel A+

Omschrijving

Specifieke kenmerken:
- Twee badkamers;
- Benedenwoning verdeeld over de begane grond en het souterrain;
- Verwarming en warm water middels warmtepomp en vloerverwarming;
- Oplevering in overleg;
- Het appartement is volledig voorzien van een pvc-vloer;
- In de koopovereenkomst wordt de niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

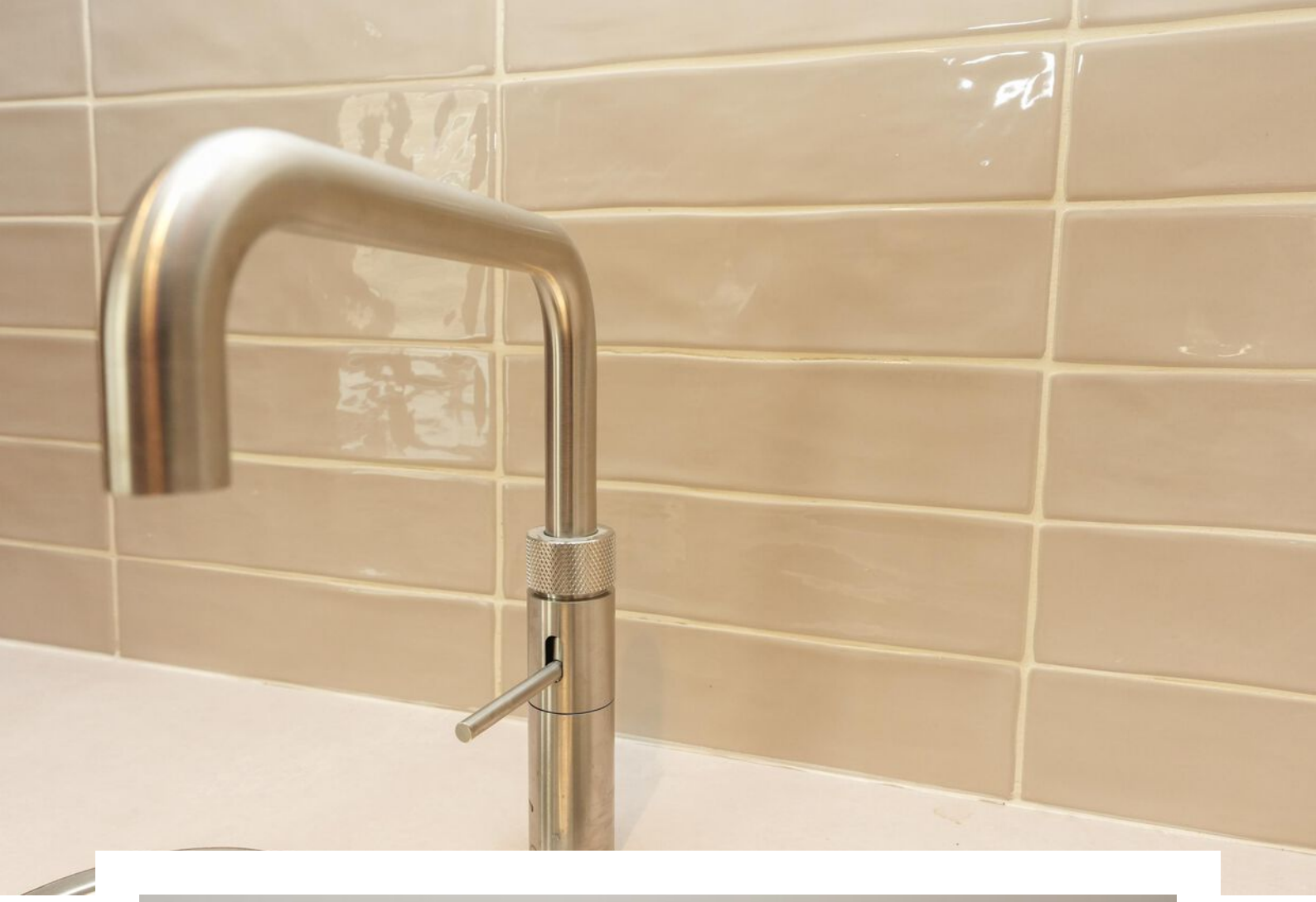
Aandachtspunten
- Projectnotaris: Voor de levering van deze woning is LV Notarissen te Nijmegen als projectnotaris aangewezen.
- Vereniging van Eigenaars (VvE): De VvE is momenteel in oprichting. Het is aan de koper van deze woning en de eigenaar van de bovenwoning om de VvE in goed onderling overleg verder te activeren en vorm te geven.
- Elektriciteit: Er is één hoofdmeter aanwezig, met een afzonderlijke tussenmeter voor de bovenwoning (nr. 48a). De kosten voor het elektraverbruik dienen op basis van de meterstanden onderling met de bovenburen te worden verrekend.
- Water: Voor de woningen met huisnummers 48 en 48a is één gezamenlijke watermeter aanwezig. De waterkosten worden daarom onderling gelijk verdeeld, waarbij iedere woning 50% voor haar rekening neemt.
- Gasmeter: Verkoper heeft reeds opdracht gegeven om de aanwezige gasmeter te laten verwijderen. De huidige planning hiervoor is week 13 van 2027.



































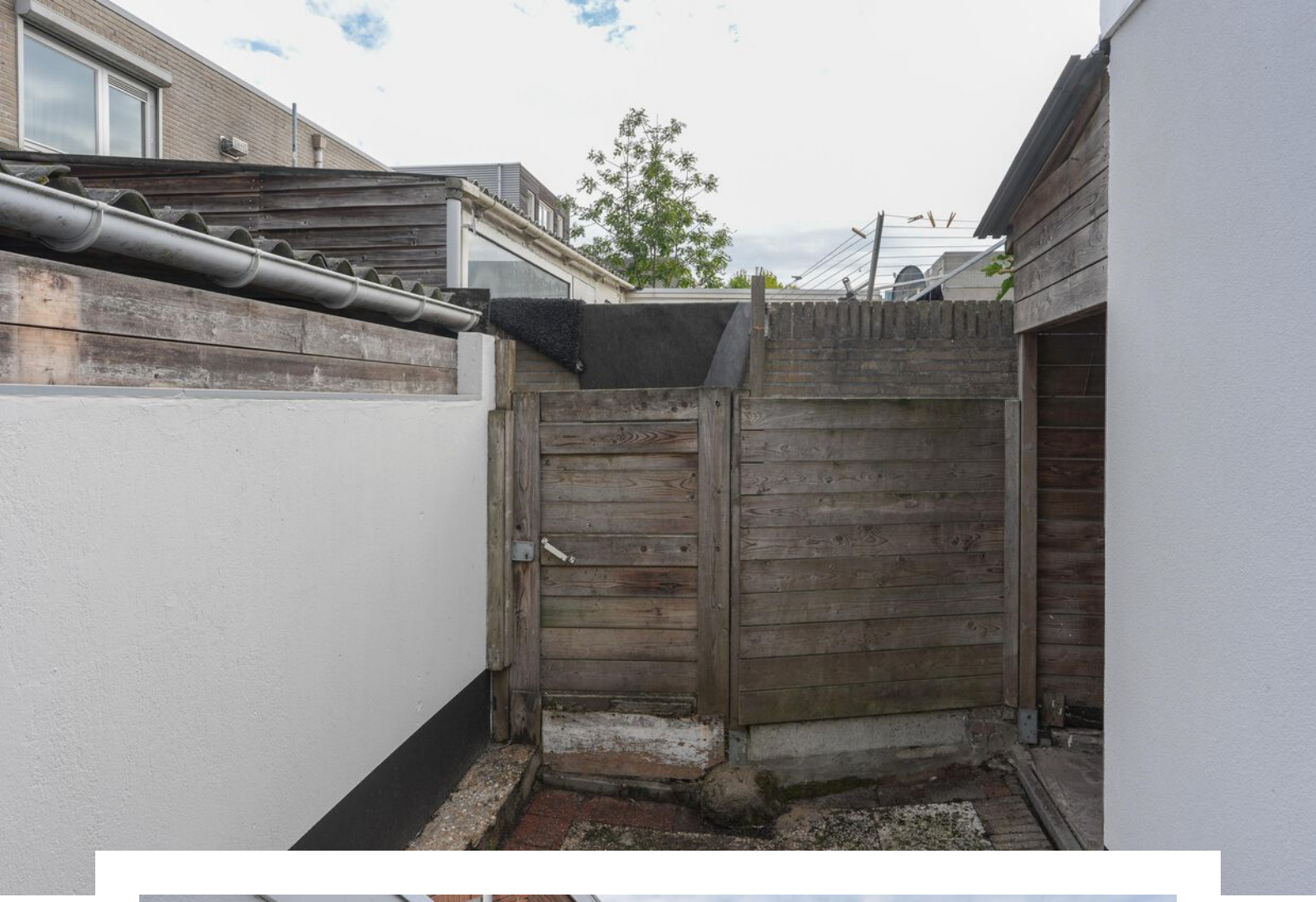








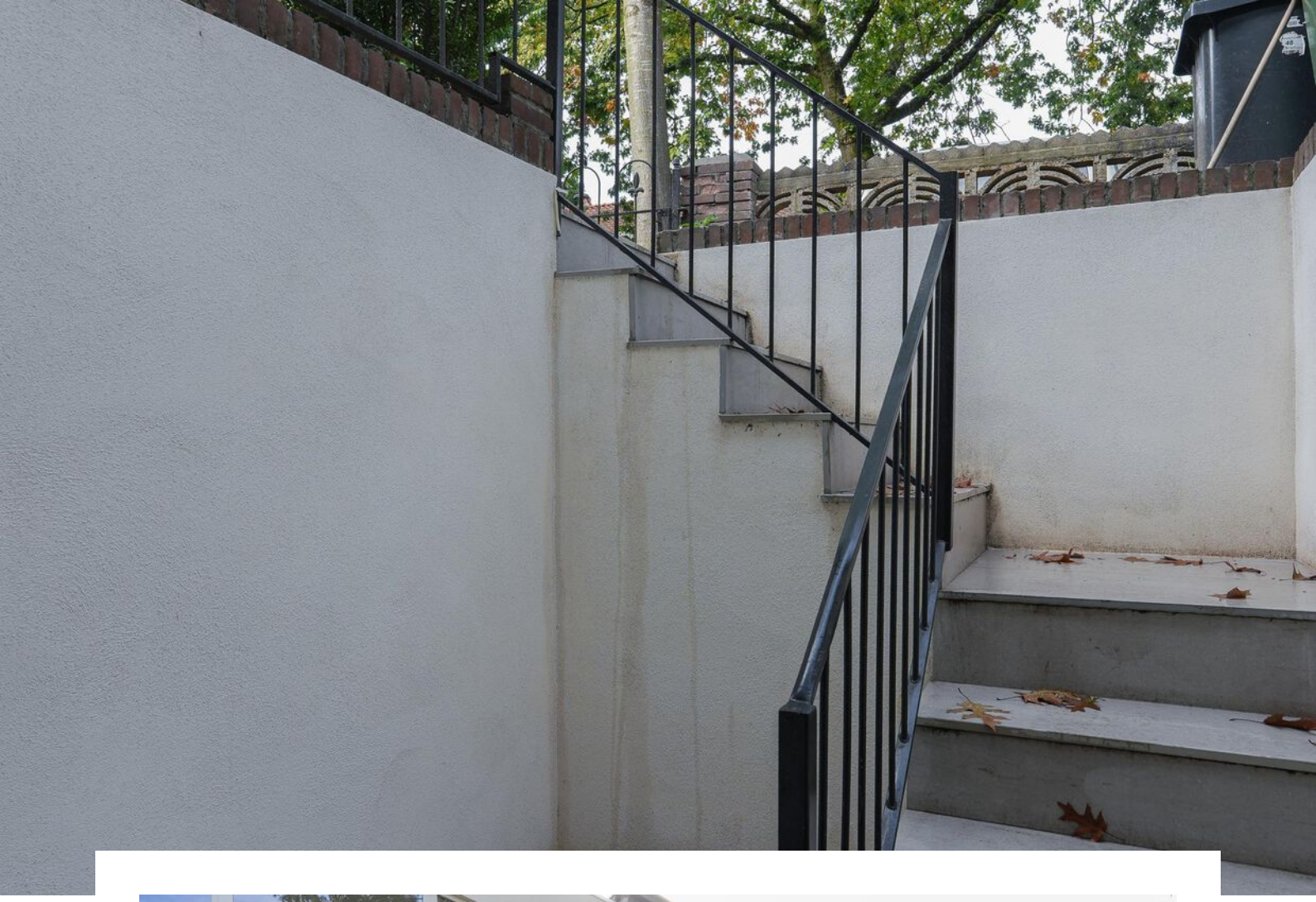









48




48

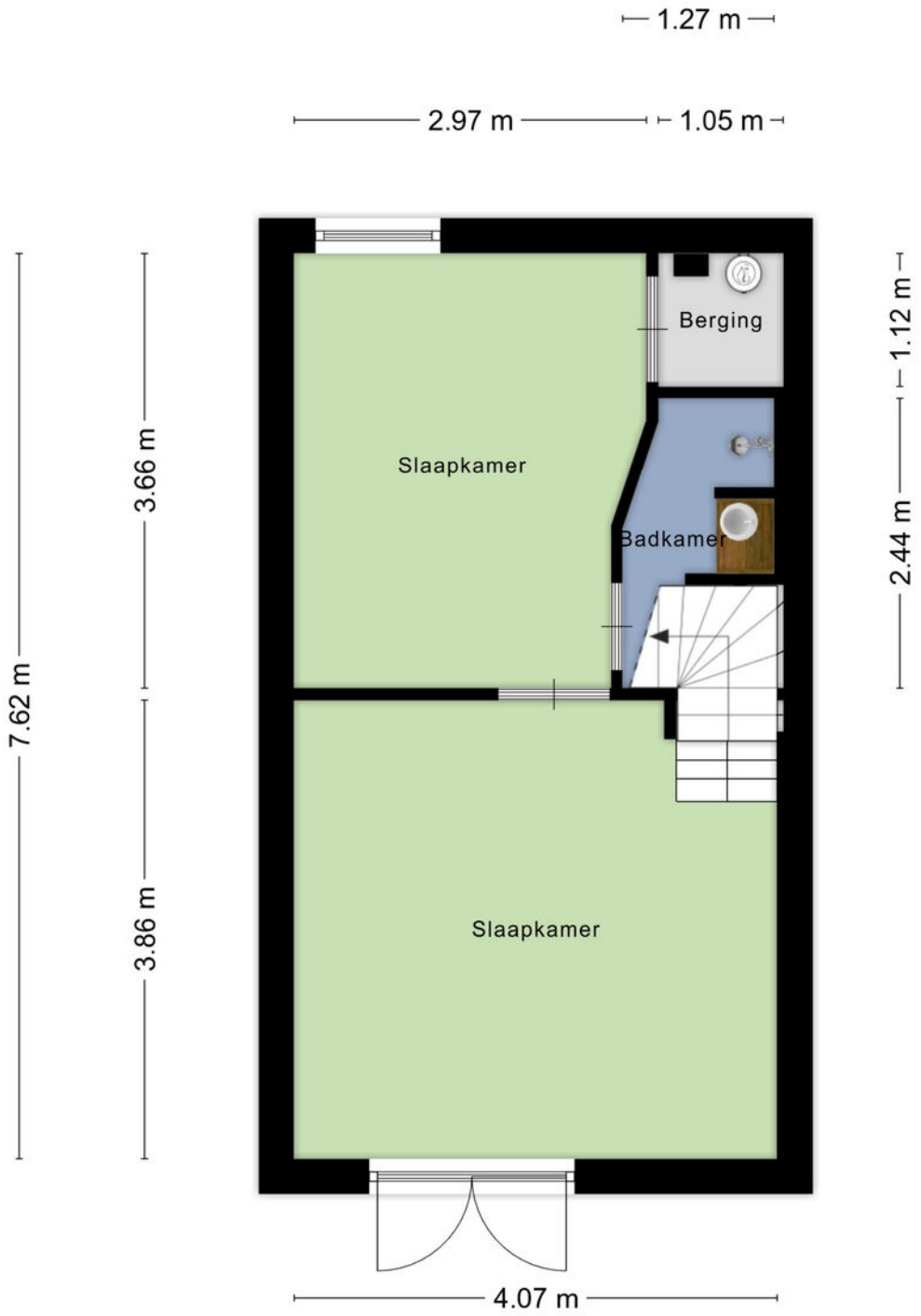

48

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koninginnelaan 48



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

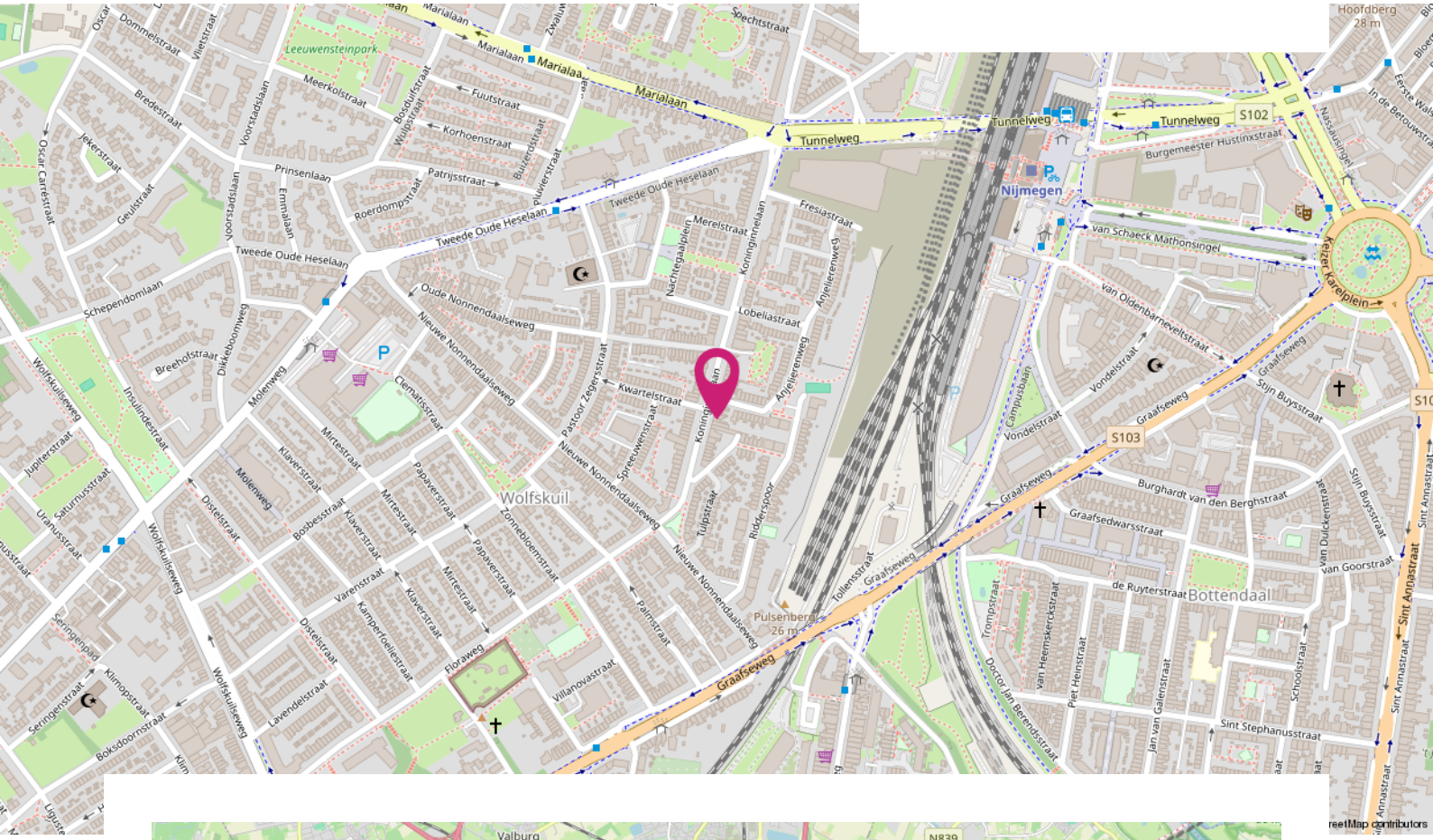
Kadastrale gemeente	Neerbosch
Sectie	B
Perceel	5022

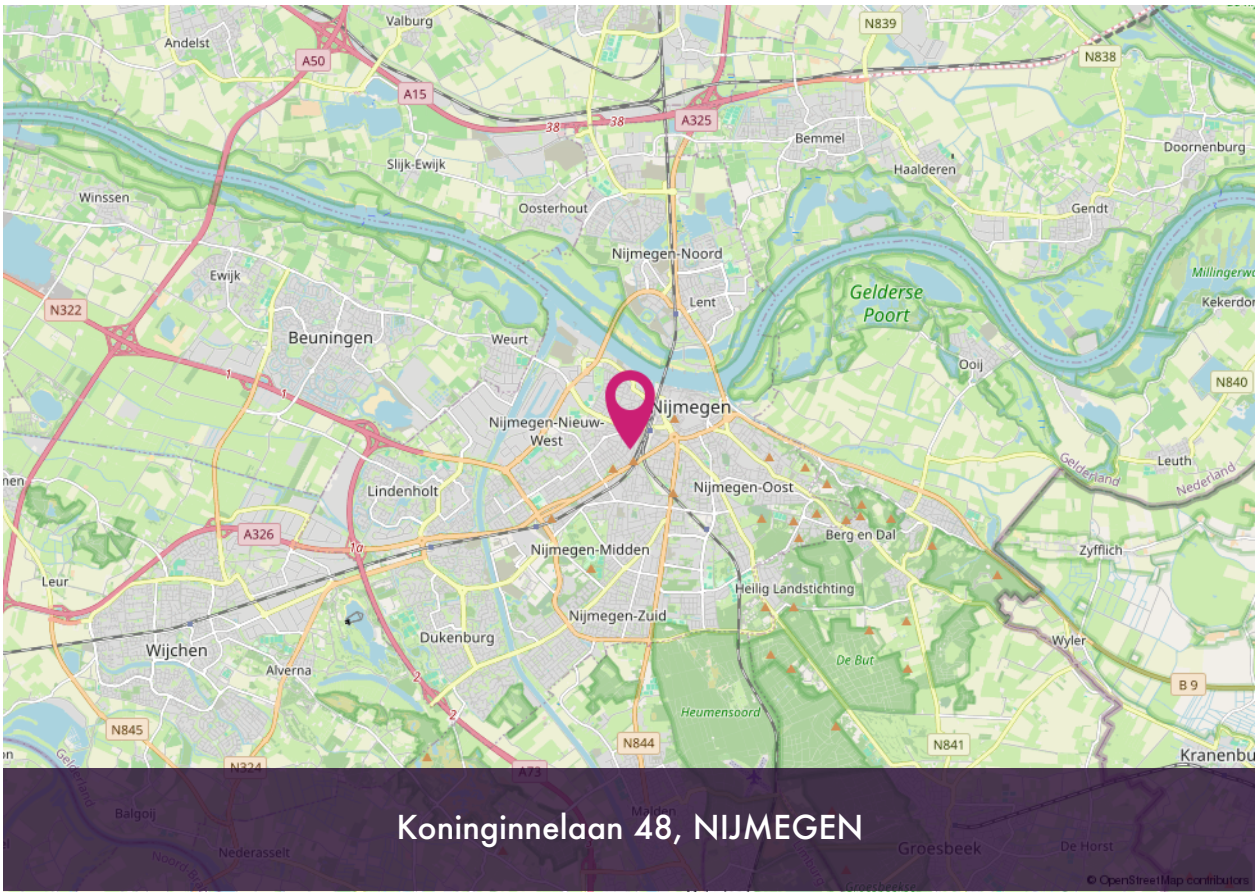
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Koninginnelaan 48, NIJMEGEN

Over ons



Level2 bestaat uit vertrouwde gezichten in de makelaardij. Woningmakelaar Erwin Thoonen bundelde begin 2020 de krachten met bedrijfsmakelaar Martijn Slegers. Twee makelaars, twee diensten, werkend volgens één en dezelfde werkwijze. Vanuit ons kantoor in Nijmegen voorzien wij je van advies en ontzorgen we tegelijkertijd. Daarbij worden wij ondersteund door onze assistent makelaar Shana Hak.

Door de korte lijntjes en onze persoonlijke aanpak, is iedere zoektocht efficiënt, leuk én succesvol.

Heb je een vraag?
Neem vrijblijvend contact op. Wij helpen je graag verder.
024-204 20 20 of info@level2makelaars.nl

Level2 Makelaars
Arksteestraat 13
6511 MX Nijmegen

024-204 20 20
www.level2makelaars.nl
info@level2makelaars.nl

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a. Een tegenbod te doen. b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangsbelangs die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd word

6. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng? Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

7. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend,

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt.
Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
a. Financieringsvoorbehoud.
b. Geen huisvestingsvergunning.
c. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
d. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
e. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking.. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in? De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Heeft mijn woning een energielabel nodig? Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Nijmegen / Wolfskuil

Leeftijd



0 - 14: 13%
15 - 24: 17%
25 - 44: 34%
45 - 64: 23%
65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 56%
Zonder kinderen: 21%
Met kinderen: 23%

Koop / huur



Koop: 41%
Huur: 59%

54%

46%

0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 378.000

Aantekeningen



INTERESSE IN DEZE WONING?



LEVEL 2

Neem vrijblijvend contact met ons op:

024-204 20 20 | Arksteestraat 13, 6511 MX Nijmegen
info@level2makelaars.nl | www.level2makelaars.nl

funda NVM