





**Plein 1944 92 A**

6511 JE Nijmegen | € 385.000 k.k.


## Kenmerken

 67 m<sup>2</sup>

 1 Slaapkamers

 Nijmegen

## Welkom in uw nieuwe thuis

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

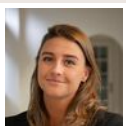
## Uw contactpersonen



**Pieter de Kraker**  
NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11

✉ [dekraker@s-t.nl](mailto:dekraker@s-t.nl)



**Olivia Verweij**  
Commercieel medewerker  
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ [verweij@s-t.nl](mailto:verweij@s-t.nl)



# Inhoud

---

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 09** Eerste woonlaag
- 12** Plattegronden
- 15** Nijmegen, de oudste stad van Nederland
- 17** De wijk
- 18** Wijkstatistieken
- 19** Extra informatie
- 23** Onze dienstverlening
- 24** Hypotheek
- 25** Klanttevredenheid
- 26** Ons team

---

## De woning

---

Droom je van een fijne plek om te wonen in het hart van Nijmegen? Grijp dan nu je kans! Dit prachtige appartement van ca. 67 m<sup>2</sup> biedt het perfecte stadsleven met een energielabel A en alle gemakken die je je kunt wensen.

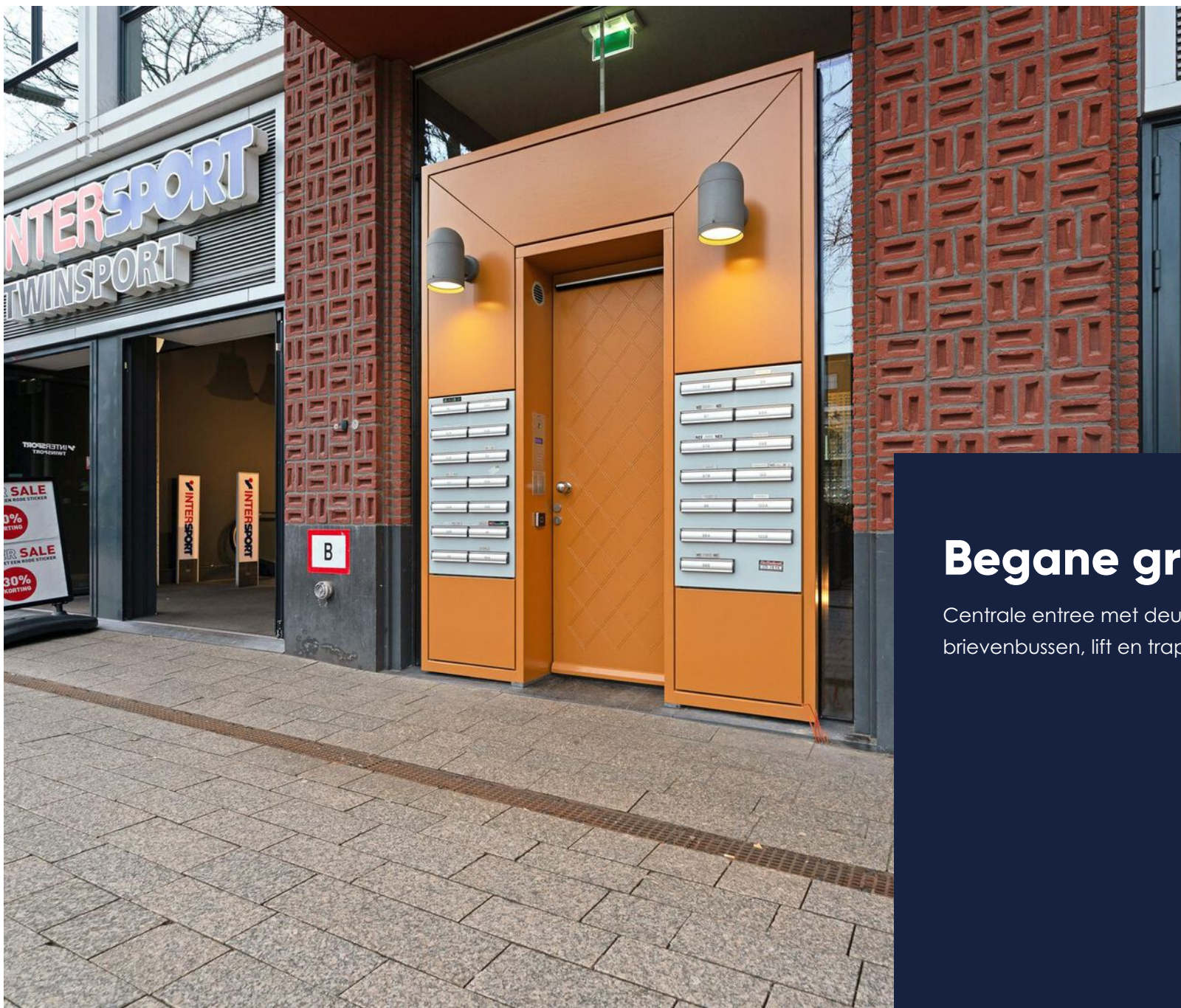
Toplocatie in het hart van Nijmegen, met winkels, restaurants, cafés en openbaar vervoer op loopafstand. NS-station, Lange Hezelstraat, Waalkade en Kronenburgerpark zijn dichtbij. Het appartement heeft een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder met kentekenherkenning en een gezamenlijke fietsenberging. Het is instapklaar, modern afgewerkt en goed geïsoleerd (energielabel A). Daarnaast is er een balkon van 8 m<sup>2</sup> op het noordwesten, ideaal voor een avond buiten.





## Specificaties

Vraagprijs:	€ 385.000,- k.k.	Aantal kamers:	2
Soort woning:	portiekflat	Aantal slaapkamers:	1
Bouwjaar:	2014	Wijk:	Nijmegen
Woonoppervlakte:	67 m <sup>2</sup>	Energie label:	A
Inhoud:	223 m <sup>3</sup>		



Gemeenschappelijke entree.

## Begane grond

Centrale entree met deurbellentableau, intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis.





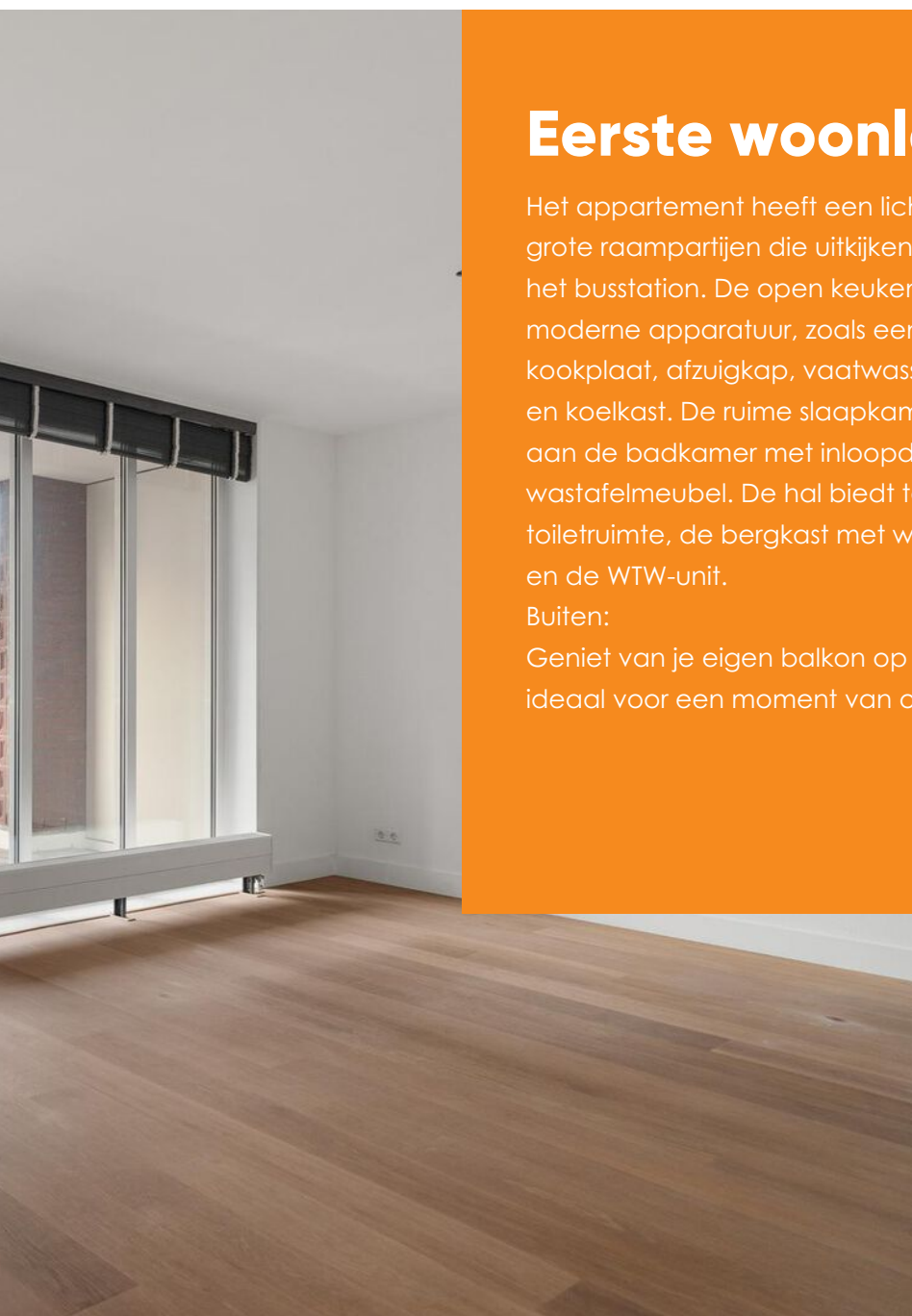


## Eerste woonlaag

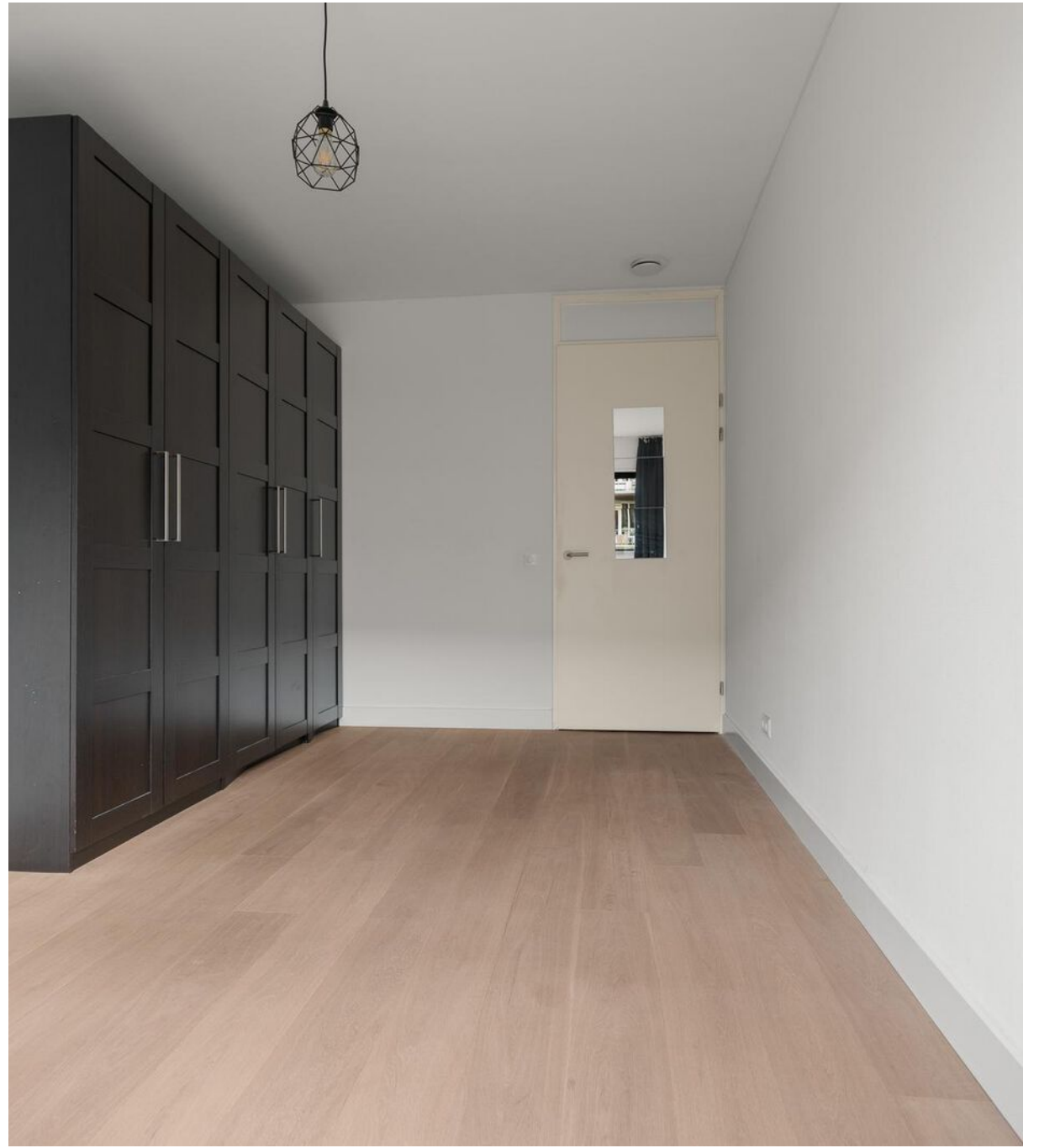
Het appartement heeft een lichte woonkamer met grote raampartijen die uitkijken op de Houtstraat en het busstation. De open keuken is uitgerust met moderne apparatuur, zoals een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. De ruime slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) grenst aan de badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de bergkast met witgoed opstelplaats, en de WTW-unit.

Buiten:

Geniet van je eigen balkon op het noordwesten, ideaal voor een moment van ontspanning.



  
Veel lichtinval.





# Plattegrond

Eerste verdieping

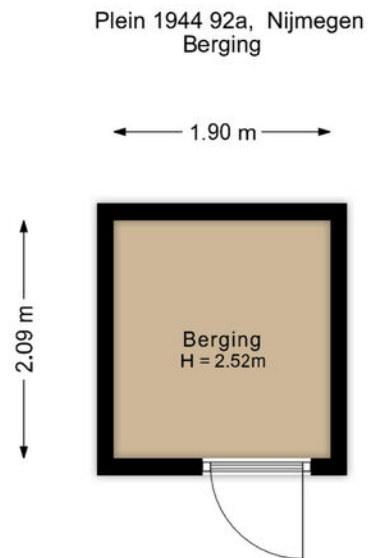


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

---

# Plattegrond

## Berging




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



# Plattegrond

## Kadastrale kaart

Gemeente: Nijmegen  
 Sectie: C  
 Huisnummer: 92 A  
 Perceelnummer: 8970

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 8691</p>	
--	---	--

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.



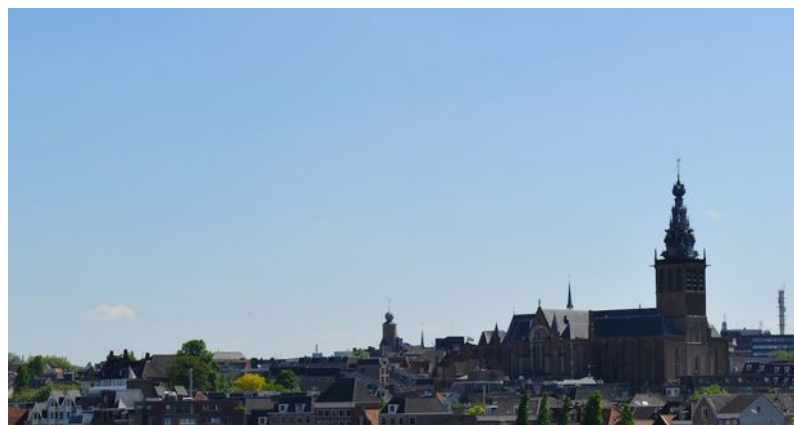
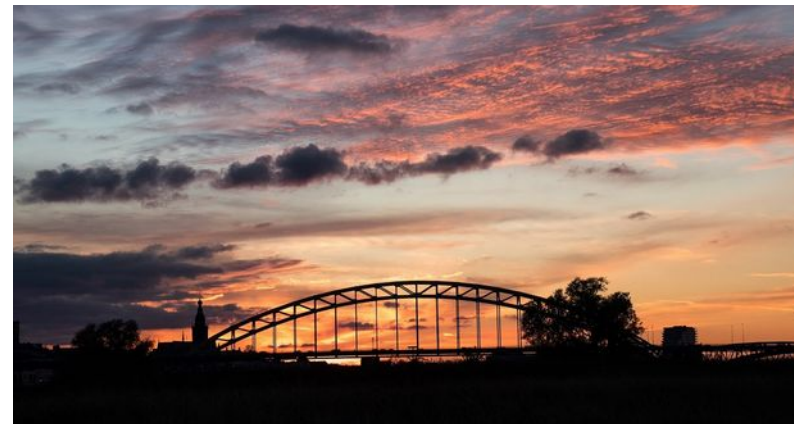
# Wonen in Nijmegen



## Over de stad

De oudste stad van Nederland ligt in de provincie Gelderland, dichtbij de grens met Duitsland. De gemeente telt ongeveer 176.707 inwoners en is qua inwonertal de grootste stad van Oost-Nederland en de tiende van heel Nederland. De stad ligt grotendeels op de zuidelijke oever van de Waal, aan de voet van een stuwwal. Een deel van de gemeente ligt aan de overzijde van de rivier. Het betreft hier de zogenaamde Waalsprong, een geannexeerd gebied waarin zich het dorp Lent en een deel van Oosterhout bevinden. Van oudsher maakt Nijmegen met enkele andere gemeentes in de omgeving, zoals Wijchen, Beuningen en Berg en Dal, deel uit van het Rijk van Nijmegen. Nijmegen heeft een lange geschiedenis, die meer dan 2000 jaar teruggaat.

Strijbosch Thunnissen Makelaars richt zich niet alleen op Nijmegen. Wij zijn ook werkzaam in de omstreken van Nijmegen: Beek-Ubbergen, Bemmelen, Berg en Dal, Beuningen, Cuijk, Druten, Elst, Grave, Groesbeek, Heilig Landstichting, Lent, Malden, Millingen aan de Rijn, Milsbeek, Molenhoek, Mook, Oosterhout, Overasselt, Plasmolen, Weurt en Wijchen





---

# De wijk

## Centrum – Stadscentrum

De wijken in stadsdeel centrum zijn één van de meest gewilde wijken binnen Nijmegen. Met alle denkbare voorzieningen op loopafstand is het een absolute toplocatie. Het stadsdeel centrum bestaat uit twee wijken: Benedenstad en Stadscentrum.

Het centrum is het eigenlijke stadshart, waarin het wonen noodzakelijkerwijs gepaard gaat met de beleving van veel andere functies. De bebouwing in het centrum heeft een architectonische allure, zij maken deel uit van het Beschermd Stadsbeeld 19e eeuwse schil. De bebouwing is voor een derde vooroorlogs, heeft een hoge dichtheid en is hoofdzakelijk gestapeld. Hier ligt het kernwinkelgebied, gewoond wordt er boven winkels en in etagewoningen. De afgelopen jaren is in het wederopbouwgebied fors geïnvesteerd, en zijn diverse bijzondere projecten gerealiseerd zoals de Marikenstraat en Moenenstraat. De herinrichting en gedeeltelijke bebouwing van Plein 1944 is in de loop afgelopen jaren helemaal voltooid.

Voor uw boodschappen kunt u op maandag en zaterdag de markt bezoeken. Natuurlijk zijn er ook diverse supermarkten gevestigd. De bruisende binnenstad heeft veel te bieden; goede restaurants, gezellige cafes, mooie winkels etc.



”

Karakter, levendig  
en centraal!”

– Leonie Rutger



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Nijmegen / Stadscentrum



Mannelijke inwoners

**49%**



Auto(s) per inwoner

**0,3 per huishouden**



Middelbare school

**3 minuten**



De huisarts

**7 minuten**



Vrouwelijke inwoners

**51%**



Gemiddelde woningwaarde:

-



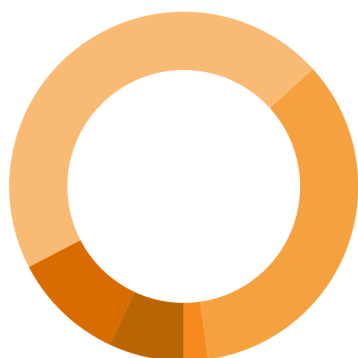
De school

**3 minuten**



De supermarkt

**1 minuten**



Leeftijd

0 - 14: 2%

15 - 24: 35%

25 - 44: 46%

45 - 64: 10%

65+: 7%

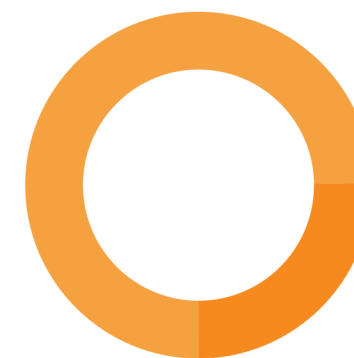


Huishoudens

Eenpersoons: 78%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 3%



Koop / huur

Koop: 25%

Huur: 75%

---

# Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

---

## Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2018. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

## Vorbehoud/aansprakelijkheid

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er worden uitgegaan dat het bovenstaande slechts indicatief is. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Waarborgsom

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

## Asbest

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

## Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Indien de woning meer dan 20 jaar oud is zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Keuring zonder voorbehoud

Koper verklaart dat hij door verkoper, voor het sluiten van deze

---

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

koopovereenkomst, in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart het gekochte middels een bouwtechnische keuring voldoende bouwkundig te hebben geïnspecteerd en bekend te zijn met de onderzoeksresultaten welke uit de bouwkundige keuring bekend zijn geworden en accepteert deze als zodanig.

### **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De partij die de overeenkomst wenst te ontbinden op grond van een (eventuele) ontbindende voorwaarde dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te doen aan de wedepartij of diens makelaar. Indien koper ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering dient onder 'goed gedocumenteerd' te worden verstaan: een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekking met daarin de vermelding van het bedrag waarop de aanvraag is afgewezen en een vermelding van het adres van het gekochte object en een kopie van de hypotheekaanvraag. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

### **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen. In het belang van zowel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden bij het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

### **De niet-bewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid

---

# Extra informatie

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

---

gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

## Schriftelijkheidsvereiste

De (ver-)koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, pas rechtsgeldig is als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Vragenlijst

Een eventuele vragenlijst met extra informatie over het desbetreffende object is op verzoek via ons kantoor verkrijgbaar.

## Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

## Bezichtiging

Het verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. De verkopers en Strijbosch Thunnissen Makelaars stellen het daarom zeer op prijs als u een reactie geeft na enkele dagen op de bezichtiging van de woning. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

## Geldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Energiemaatschappij

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

---

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

### **Bodemverontreiniging**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### **De wet identificatieplicht bij dienstverlening**

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

# Onze dienstverlening



## Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



**Harry van Loon**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87  
✉ vanloon@s-t.nl



## Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



**Leonie Rutgers**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84  
✉ l.rutgers@s-t.nl



## Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



## Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Ben Roelofs

☎ (024) 356 10 10

✉ roelofs@s-t.nl



# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



"Strijbosch Thunnissen Makelaars kent de Nijmeegse markt goed en is een goede en betrouwbare makelaar die mij goed geholpen heeft met een mooie snelle verkoop. Schakelen snel op de momenten dat het belangrijk is."

**8,5** **Dhr. Eijsink**  
Geschreven op 23 januari 2019

"In een overspannen huizenmarkt is een aankoopmakelaar niet overbodig. Strijbosch Thunnissen Makelaars zorgt dat u in de aankoopfase u niet alleen maar door emoties laat leiden. Ze doen hun uiterste best om er een deal uit te halen."

**8,0** **Dhr. Hunnekink**  
Geschreven op 14 juli 2017

## Klantenbeoordeling verkoop

**8,6**

van onze verkoper



## Klantenbeoordeling aankoop

**8,5**

van onze kopers



# Ons team



**Harry van Loon**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

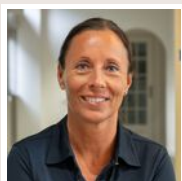


**Olivia Verweij**

Commercieel medewerker  
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ verweij@s-t.nl



**Leonie Rutgers**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl

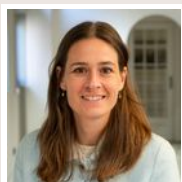


**Nikita Dix**

Marketeer

☎ 024 365 10 10

✉ dix@s-t.nl

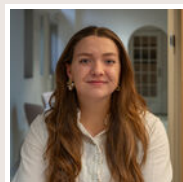


**Sophie van loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl

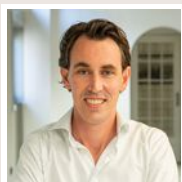


**Aylin Ince**

Aankoopcoördinator

☎ 024 365 10 10

✉ ince@s-t.nl



**Pieter de Kraker**

Kandidaat Makelaar K-RMT

☎ 06 12 65 64 11

✉ dekraker@s-t.nl

# **Aantekeningen**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

# Wordt Nijmegen uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

**ST Makelaars**  
St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen

 (024) 365 10 10

 [info@s-t.nl](mailto:info@s-t.nl)

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)

