



NIJMEGEN
van Spaenstraat 24

Vraagprijs
€ 489.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1901

Soort:
benedenwoning

kamers:
3

Inhoud:
520 m³

Woonoppervlakte:
93 m²

Overige inpandige ruimte:
47 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
7 m²

Energie label
F

Omschrijving

Karaktervolle benedenwoning met stadstuin in Nijmegen-Oost

In de gewilde wijk Galgenveld, onderdeel van Nijmegen-Oost, ligt deze sfeervolle benedenwoning met voortuin, zeer ruime kelder (47 m²) en zonnige achtertuin. De woning is gelegen in een prachtig, statig pand uit circa 1900 en combineert het karakter van toen met het comfort van nu.

Binnen word je direct verrast door de royale kamer-en-suite met hoge plafonds, fraaie ornamenten en veel lichtinval dankzij de brede bouw. De twee slaapkamers, praktische kelder en de diepe tuin maken dit een ideale woning voor wie sfeervol en rustig wil wonen, maar toch op steenworp afstand van het centrum van Nijmegen.

De woning is grotendeels voorzien van HR++ beglazing, heeft geïsoleerde muren en is door de jaren heen met zorg onderhouden. De woning maakt deel uit van een kleinschalige VvE in oprichting, waarbij de twee eigenaren gezamenlijk zorgdragen voor het onderhoud van het pand.

Omgeving

De Van Spaenstraat ligt in het geliefde Galgenveld, een groene en karaktervolle wijk in Nijmegen-Oost. Op korte afstand vind je gezellige cafés, winkels en eetgelegenheden aan onder meer de Daalseweg en de Groesbeekseweg. Het stadscentrum, het Centraal Station en het Kronenburgerpark liggen op loop- of fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting A325 en A15 goed bereikbaar, waardoor ook woon-werkverkeer eenvoudig is.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met toegang tot de kelder. Twee slaapkamers aan de voor- en achterzijde. De gezellige kamer-en-suite beschikt over hoge plafonds met ornamenten, een authentieke schouw en grote ramen die zorgen voor een prachtige lichtinval. Aparte toiletruimte met inbouwreservoir, nette doucheruimte en moderne keuken aan de achterzijde met deur naar de tuin.

Kelder:

Royale kelder van maar liefst 47 m² met daglicht en volwaardige stahoogte, ideaal te gebruiken als werk- of hobbyruimte en ruime berging. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

Tuin

De woning beschikt over zowel een voortuin als een achtertuin. De achtertuin is voorzien van een overkapping, is verrassend breed en bestaat uit twee gedeelten die met elkaar in verbinding staan, waardoor er verschillende zitplekken en gebruiksmogelijkheden zijn. Dankzij de ligging op het noordwesten is er zowel zon als schaduw, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen of gezellig buiten te eten.

Kenmerken:

- Bouwjaar circa 1900
- Woonoppervlakte ca. 93 m²
- Kelder: ca 47 m²
- Inhoud ca. 520 m³

Bijzonderheden

- Karaktervolle benedenwoning in Nijmegen-Oost (wijk Galgenveld)
- Gelegen in een statig pand uit circa 1900
- Royale kamer-en-suite met hoge plafonds en ornamenten
- Twee slaapkamers en nette badkamer
- Ruime kelder (47 m²) met daglicht en stahoogte, ideaal als werk- of hobbyruimte
- Zonnige achtertuin en voortuin met veranda
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2016
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2018
- Buitenschilderwerk 2023
- Grotendeels voorzien van HR++-glas en geïsoleerde muren
- Verwarming via HR-combiketel (Intergas HR 2014)
- Op loopafstand van winkels, cafés, park en het stadscentrum van Nijmegen
- Kleinschalige VvE in oprichting
- Beschermd stadsbeeldobject











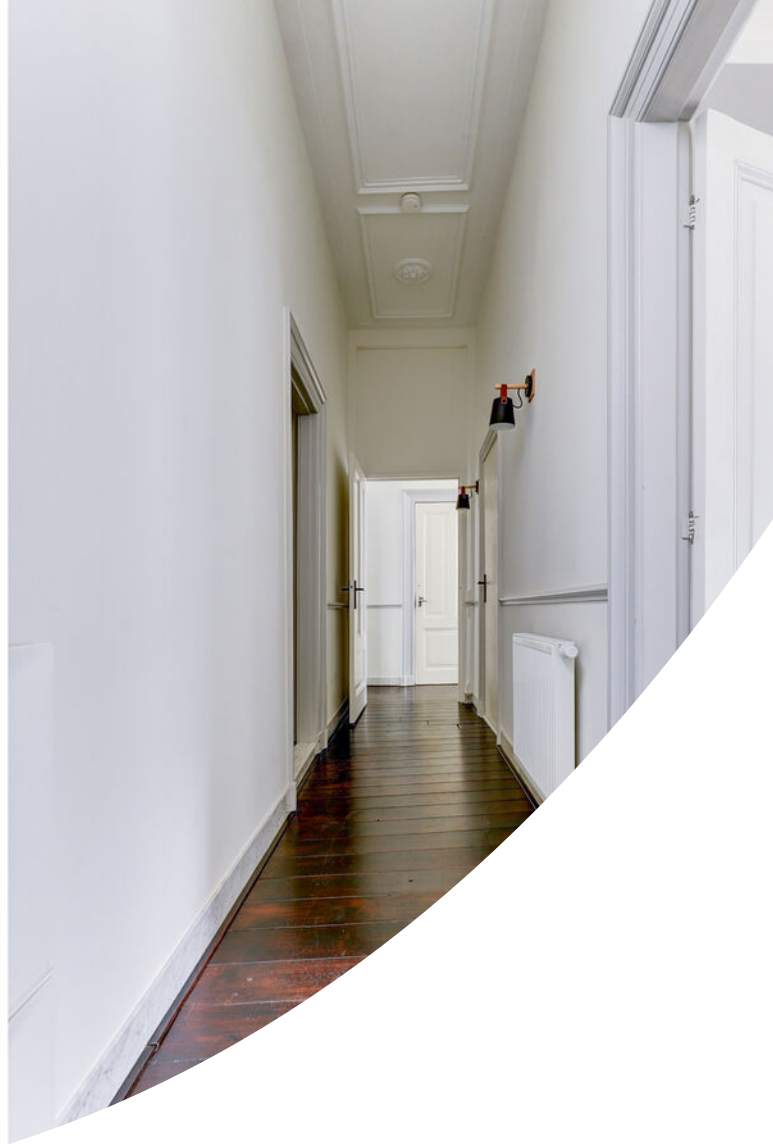












































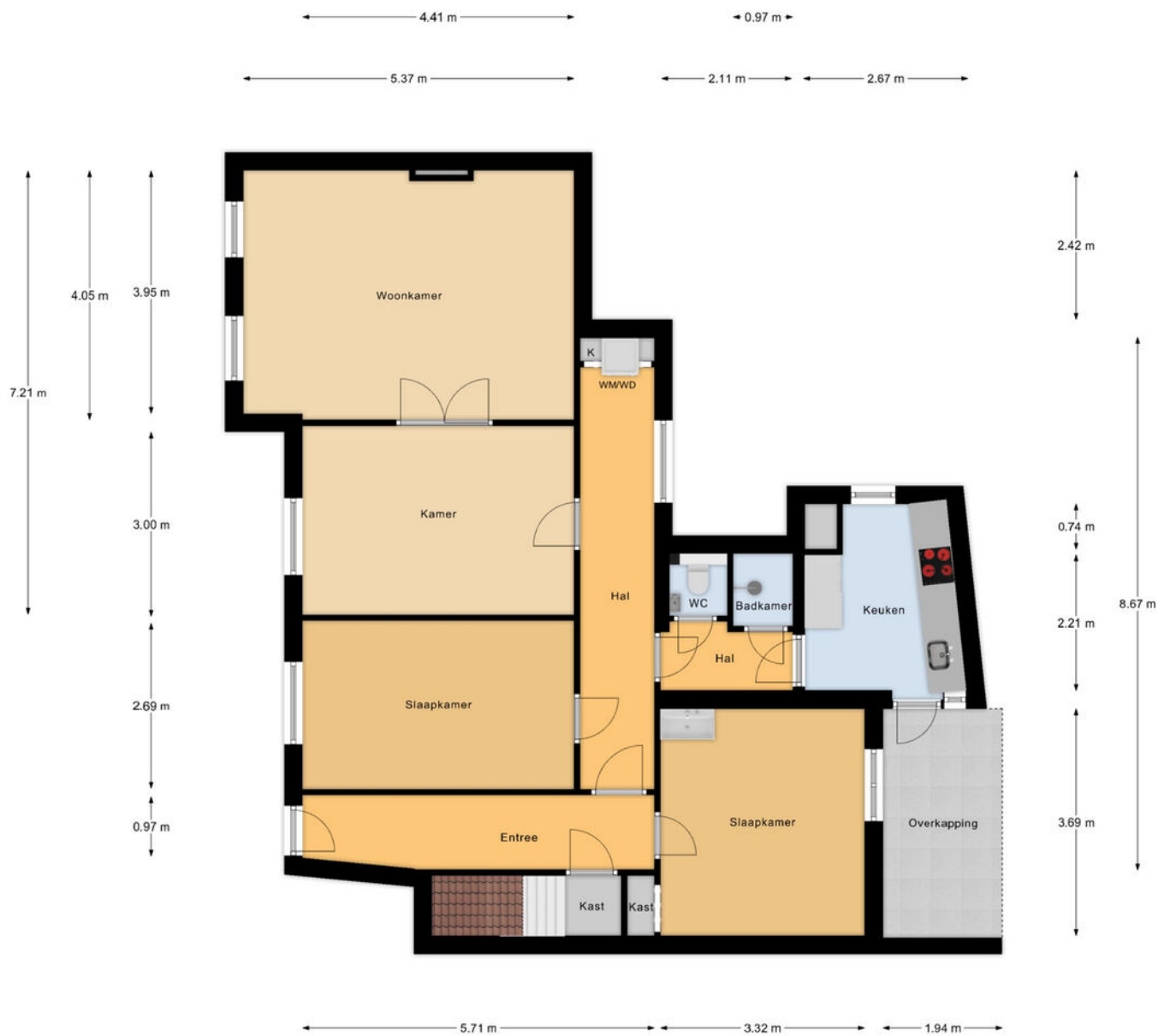






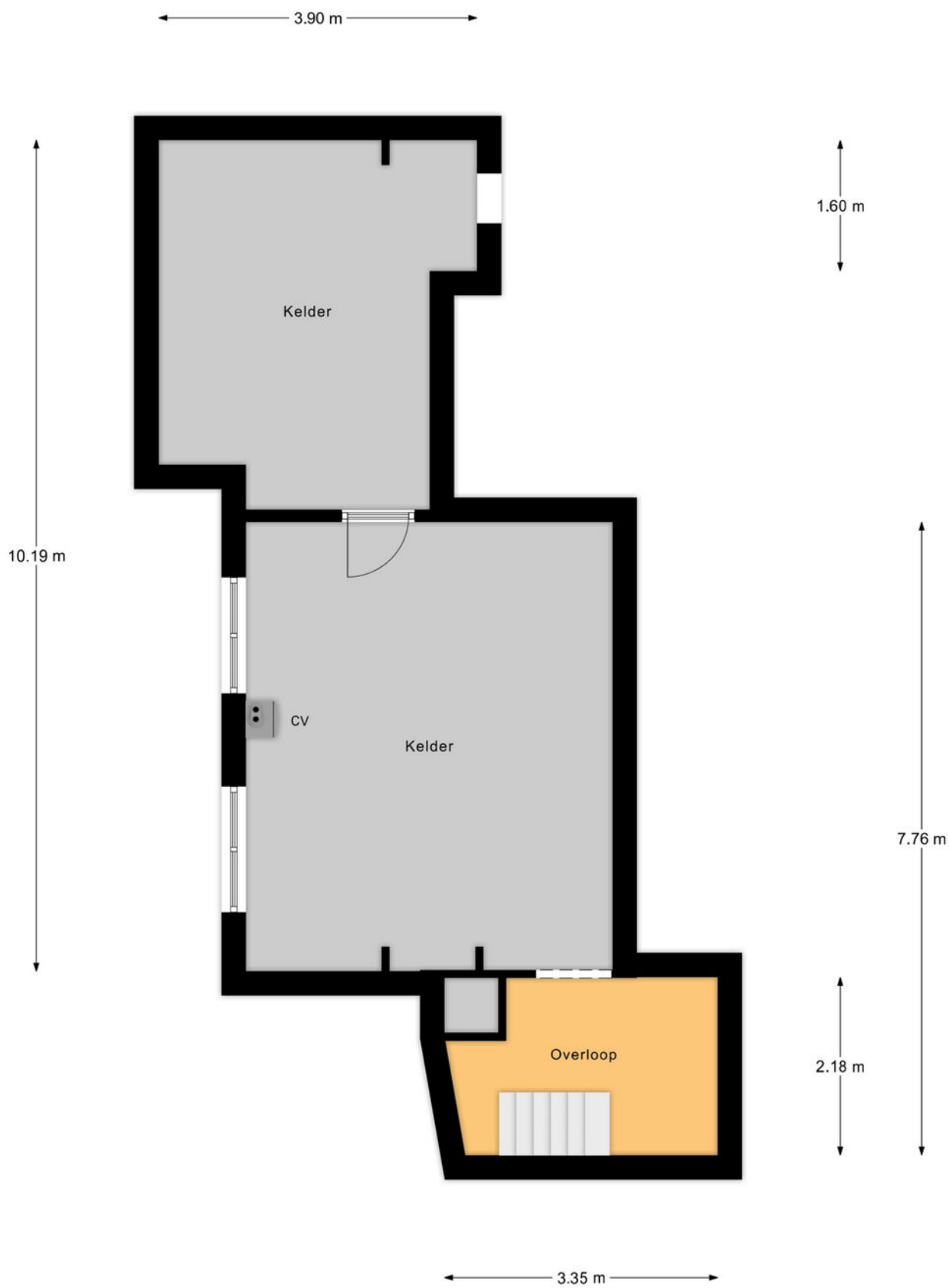


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Souterrain

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Spaenstr 24



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijmegen

Sectie B

Perceel 3438

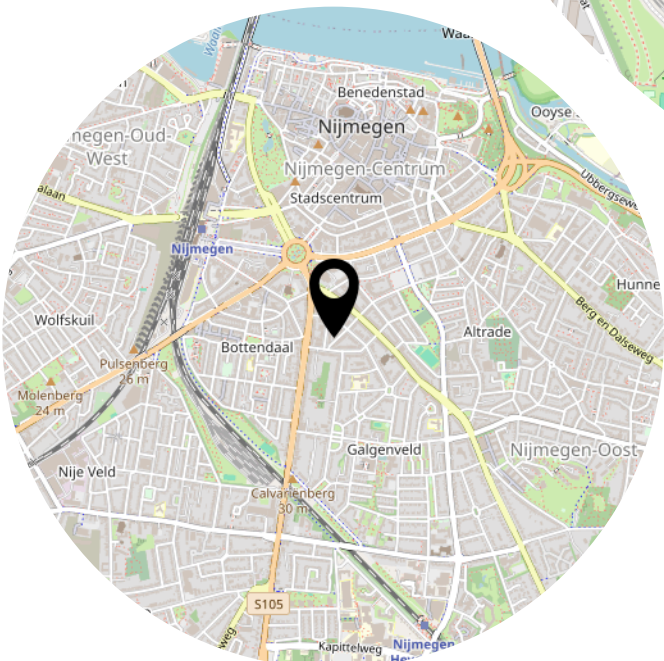
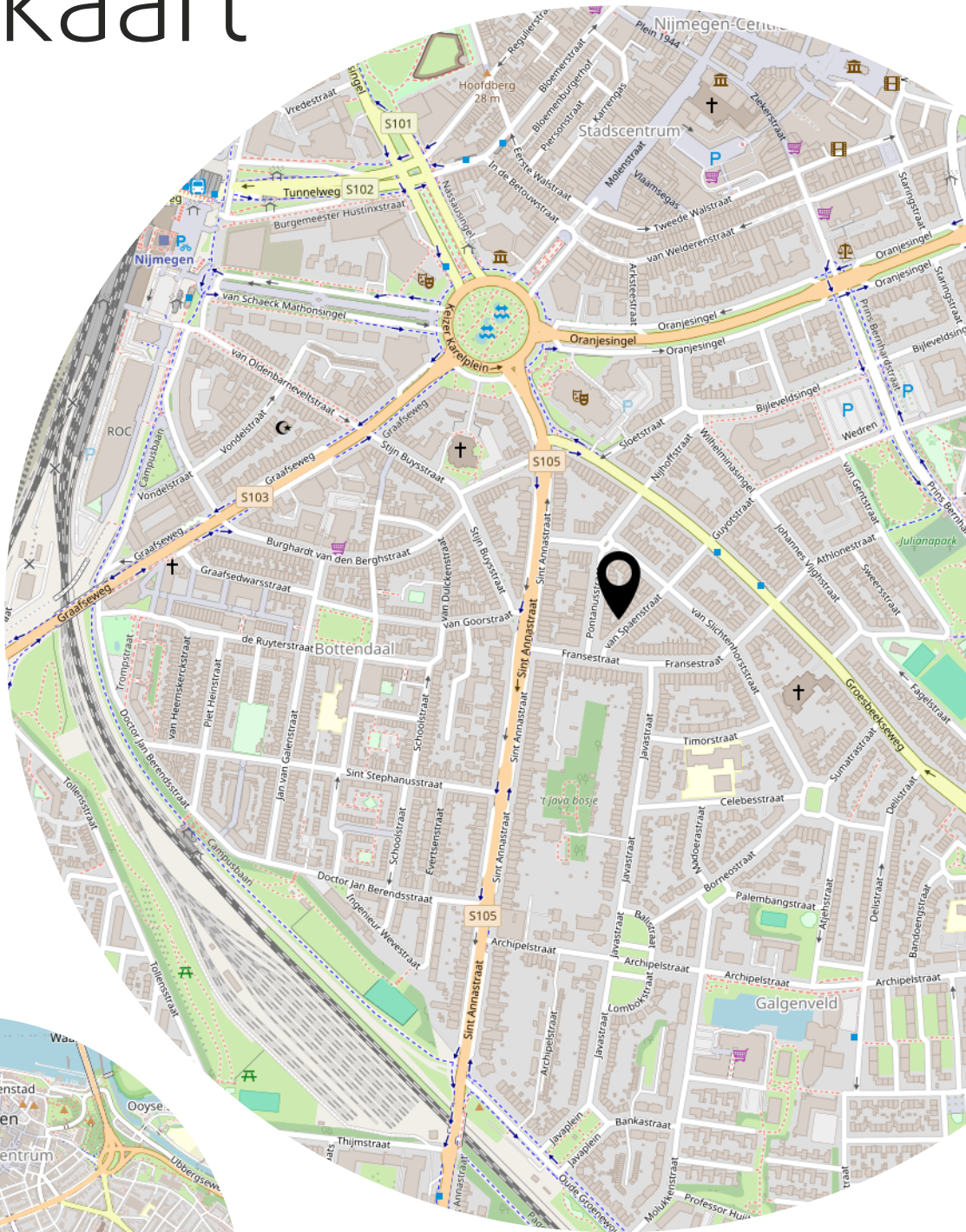
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- losse grond/tafel lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kasten slaapkamer en kleding kasten kantoor			X
- RVS Stelling kasten (eerste deel) kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinkast (pallets)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 18.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 110 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 koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl