

TE KOOP



Angerensteinstraat 12, Nijmegen

Vraagprijs € 549.000 K.K.

*Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen*

*024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl*

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Verwarming € 240,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1957

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 675 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 137 m²

Inhoud 564 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 14 m²

Oppervlakte externe bergruimte 158 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 34,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

> Kenmerken

Aantal badkamers	1
------------------	---

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

Oriëntering	Zuidoost
-------------	----------

Tuin 2 - Type	Zijtuin
---------------	---------

Tuin 3 - Type	Achtertuin
---------------	------------

Tuin 3 - Oriëntering	Noord west
----------------------	------------

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra
----------	---------------

Bouwjaar	2021
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Lease
----------	-------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
--------------------	-----------------------------------

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
--------------------	---------------------------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

> Kenmerken

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Zie akte
----------	----------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Laat u aangenaam verrassen!

Op de Angerensteinstraat 12 in Nijmegen-Zuid hebben wij een bijzondere 2 onder 1 kapper te koop. Bijzonder? Jazeker...wat dacht u van een perceel van 675 m² en een vrijstaande, onder kelderde werkplaats/stallingsruimte welke voor vele mogelijkheden te gebruiken is.

Ideaal voor de ZZP-er die ruimte nodig heeft om en in de woning.

Daarnaast zijn er vele goede ontsluitingsmogelijkheden en zijn winkels, openbaar vervoer en basisschool op loopafstand.

Kom snel kijken en wie weet wordt dit uw nieuwe (t)huis.

INDELING WONING

Entree/hal met glas-in-loodramen, opgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder (7,6m²) en doorgang naar de grote woon-eetkamer met open keuken, houtkachel, schuifpui naar het terras. Deze woon-eetkamer heeft een woonoppervlak van maar liefst 59m²! met bijzondere details zoals op de foto's te zien.

Vanuit deze ruimte is er een doorgang naar de hal met aansluitend de bijkeuken, het toilet en doorgang naar buiten.

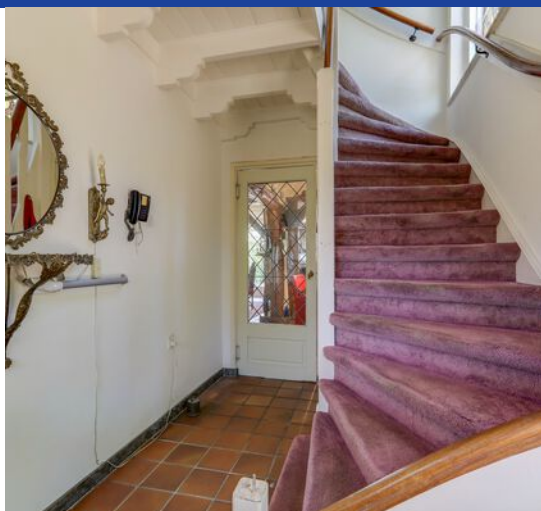
Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers (resp. 8m², 10m² en 15,5m²).

Twee slaapkamers hebben toegang tot het royale dakterras van 22m² op het noordwesten.

Vanuit de ouder slaapkamer via een grote schuifpui en via de andere slaapkamer met een balkondeur. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als werkkamer.

De volledige betegelde badkamer (7m²) heeft een badmeubel, douche, whirlpool en een designradiator.

De royale bergzolder is met een vlizotrap te bereiken.





TUIN

Onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin (ca.4,5mx6m) op het zuidoosten met grote oprit/zijtuin (ca. 15mx15m) welke met een poort af t sluiten is. Via deze oprit toegang tot de werkplaats/ opslagruimte en de kelder onder dit gebouw.

De bestrate achtertuin (ca. 21,5mx15m) is gelegen op het noorden/ westen met terras en overkapping. Gezien de grootte van het perceel heeft u altijd ergens zon- en schaduwrijke plekken.

BIJZONDERHEDEN

Woning/werkplaats/stallingsruimte op een groot perceel.

Royale woon-eetkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

"Ouderwetse" kelder met veel bergruimte.

Hal met bijkeuken voorheen eieren verkooppunt.

Tweede verdieping 3 slaapkamers en een groot zonterras/balkon.

Grote Werkplaats/opslagruimte (voormalige pluimvee stal) welke voor vele doeleinden geschikt is.

Veel glas-in-loodramen en rolluiken.

Gelegen in een rustige woonomgeving.

Alle voorzieningen in de nabijheid o.a. basisscholen, winkelcentra, openbaar vervoer, gezondheidscentrum en horecagelegenheden, universiteit, ziekenhuizen.

Stadscentrum ligt op 10minuten fietsen.

Goede aansluitingen op snelwegen A73/A50.

Bouwkundig rapport beschikbaar.











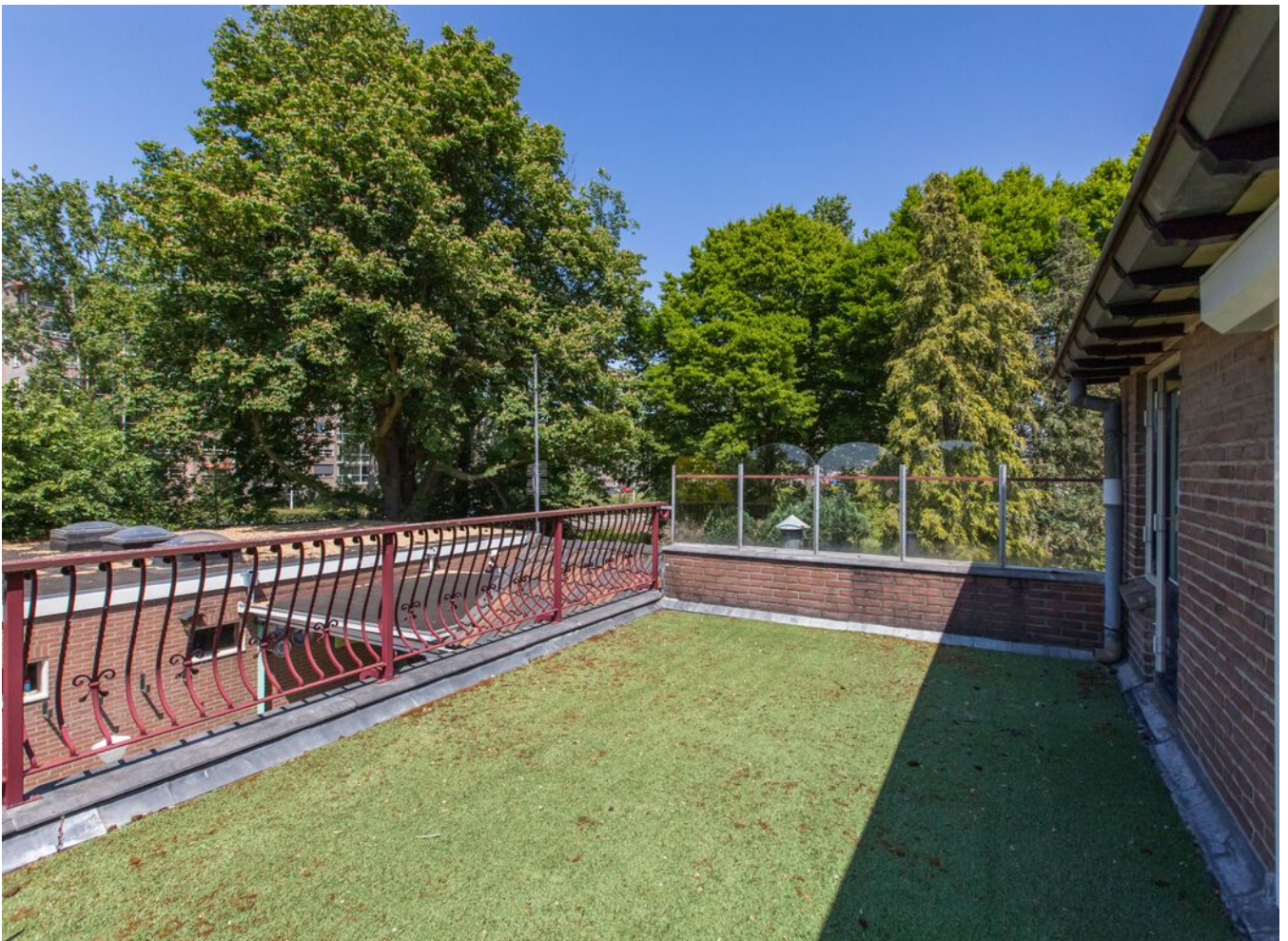




































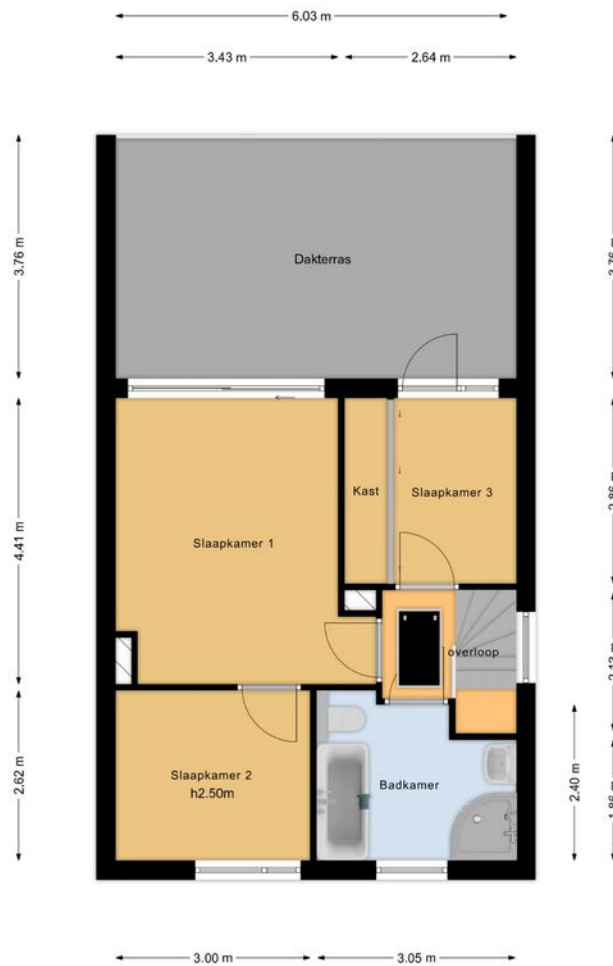
> Plattegrond

Ontdek de...



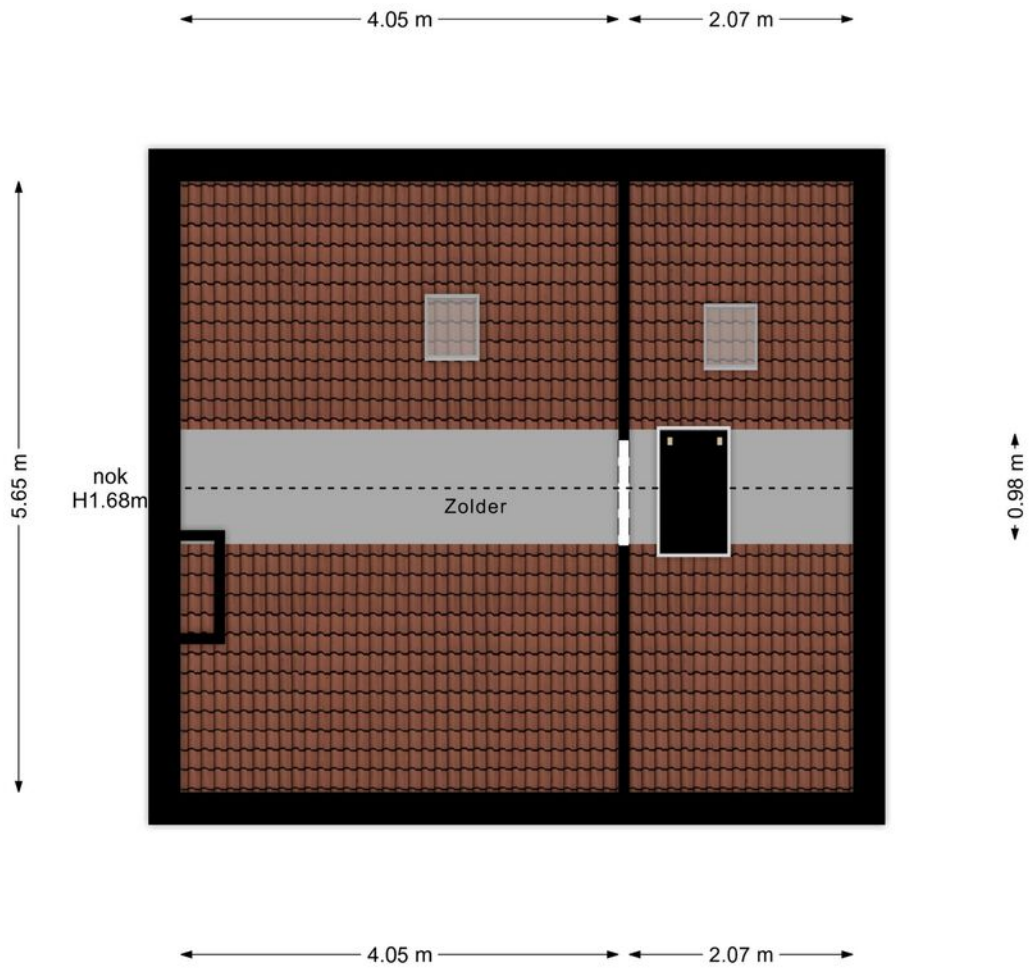
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

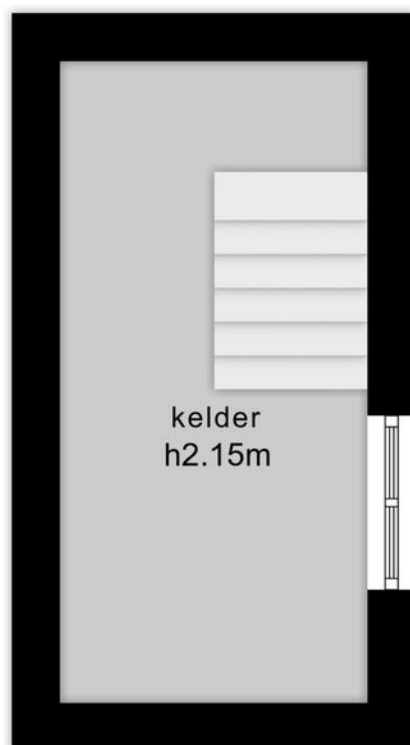
Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

← 1.91 m →

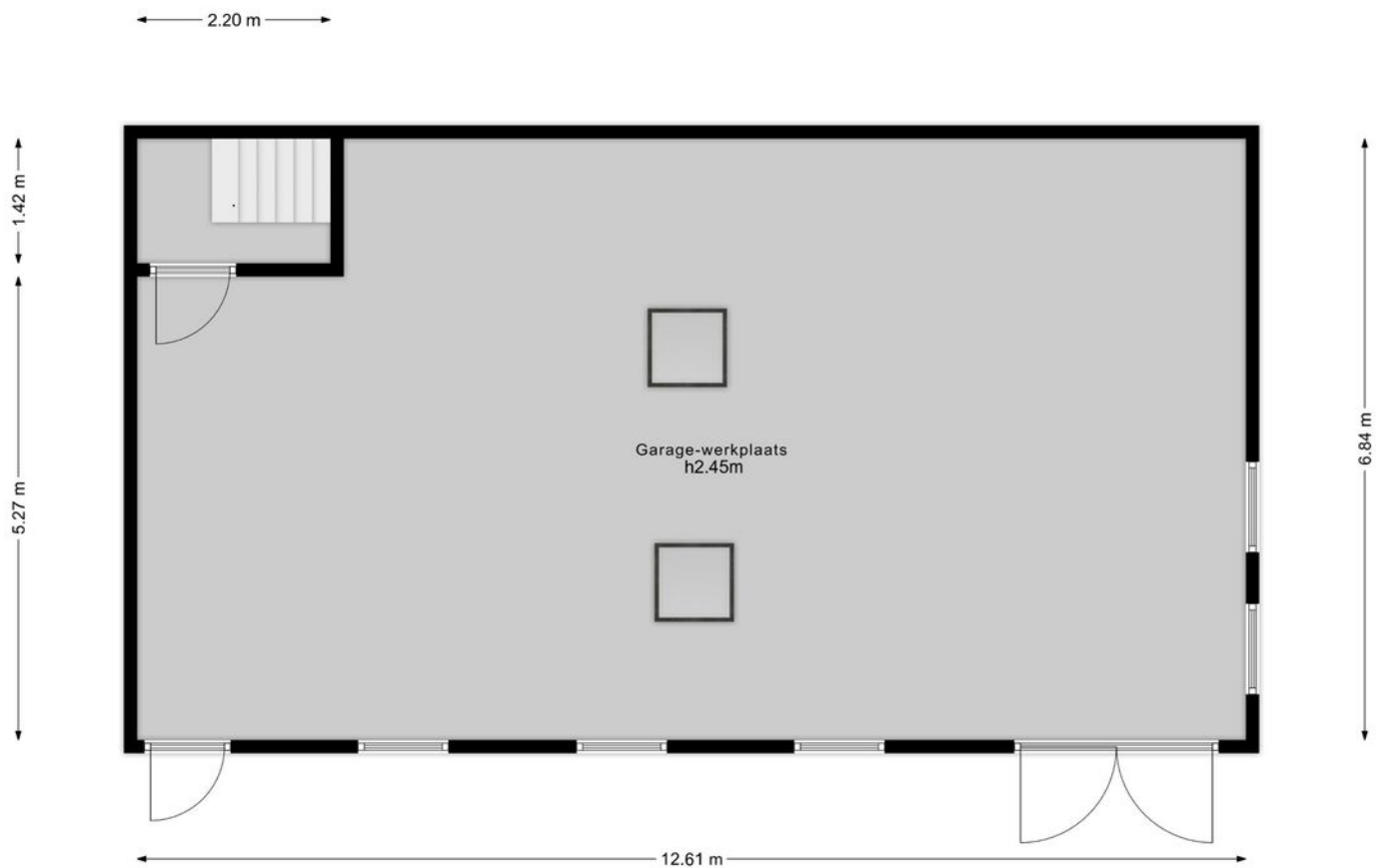


↑ 3.98 m ↓



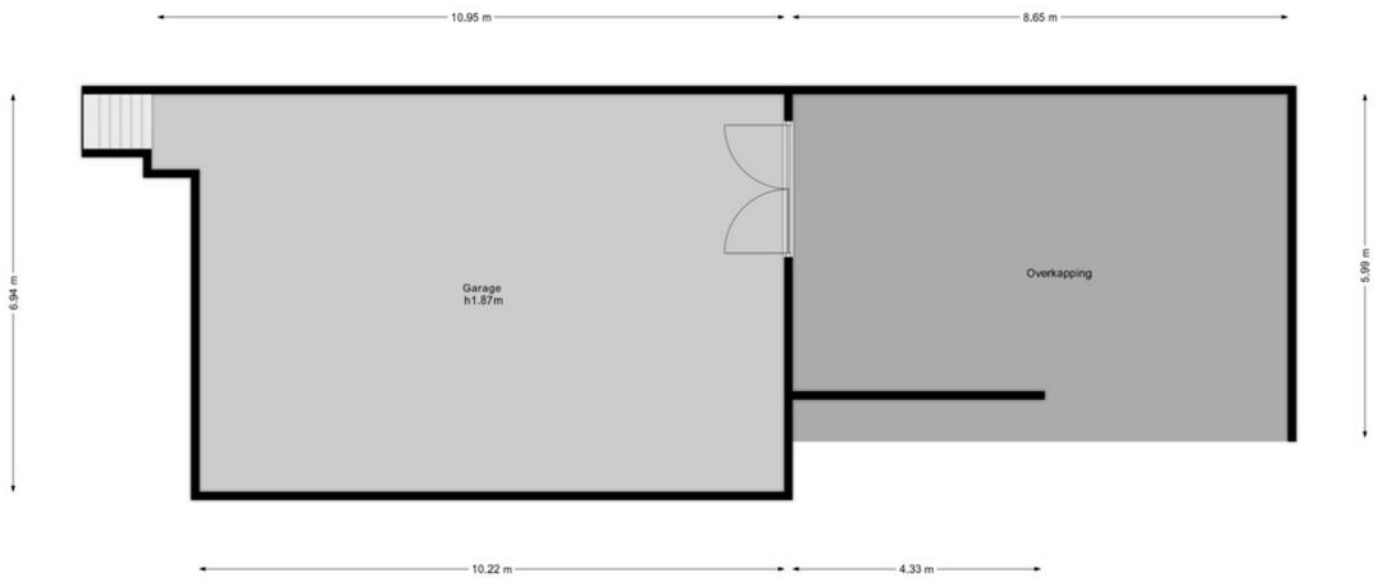
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

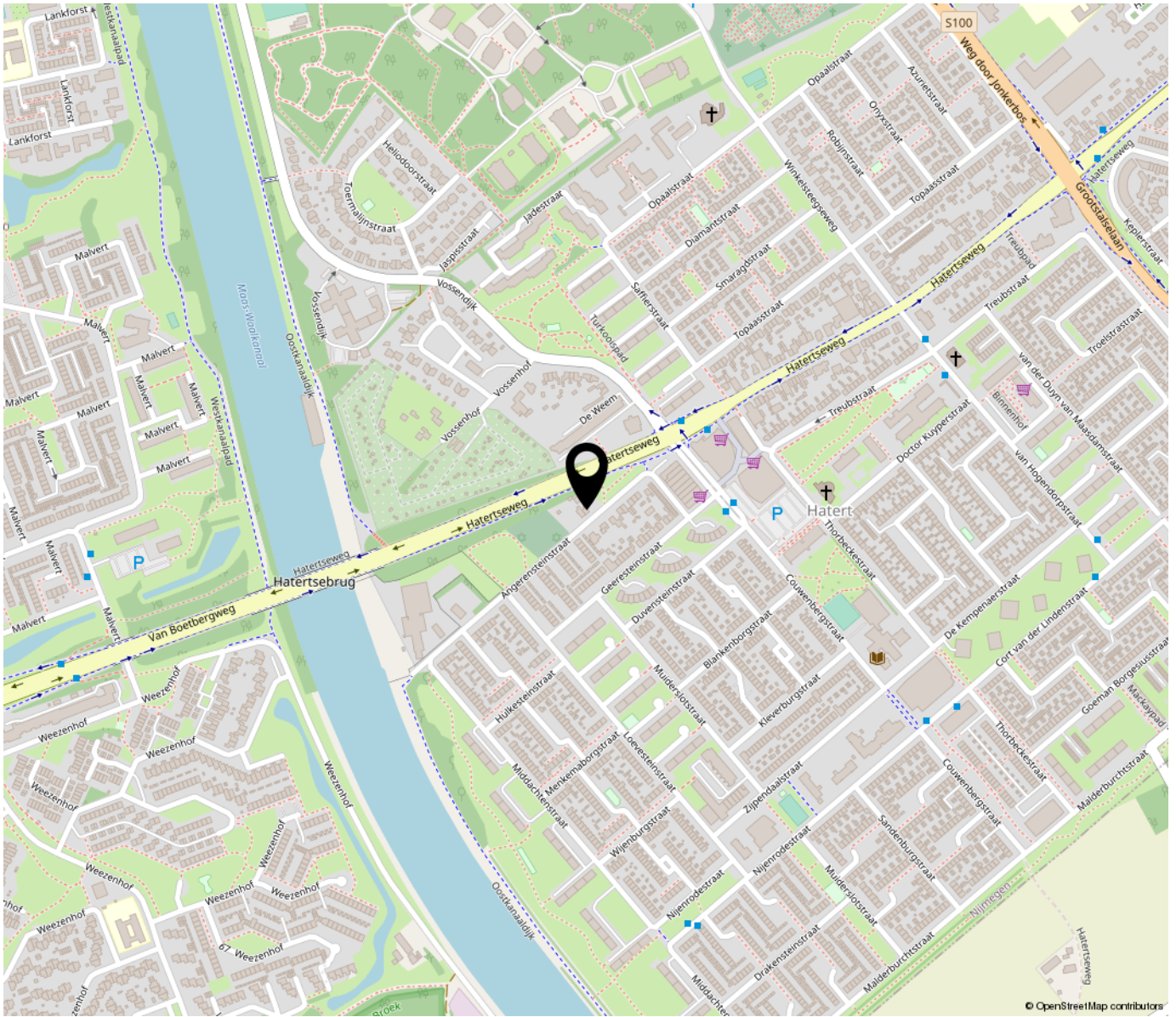


Kadastrale kaart

Uw referentie: Angerensteinstr. 12

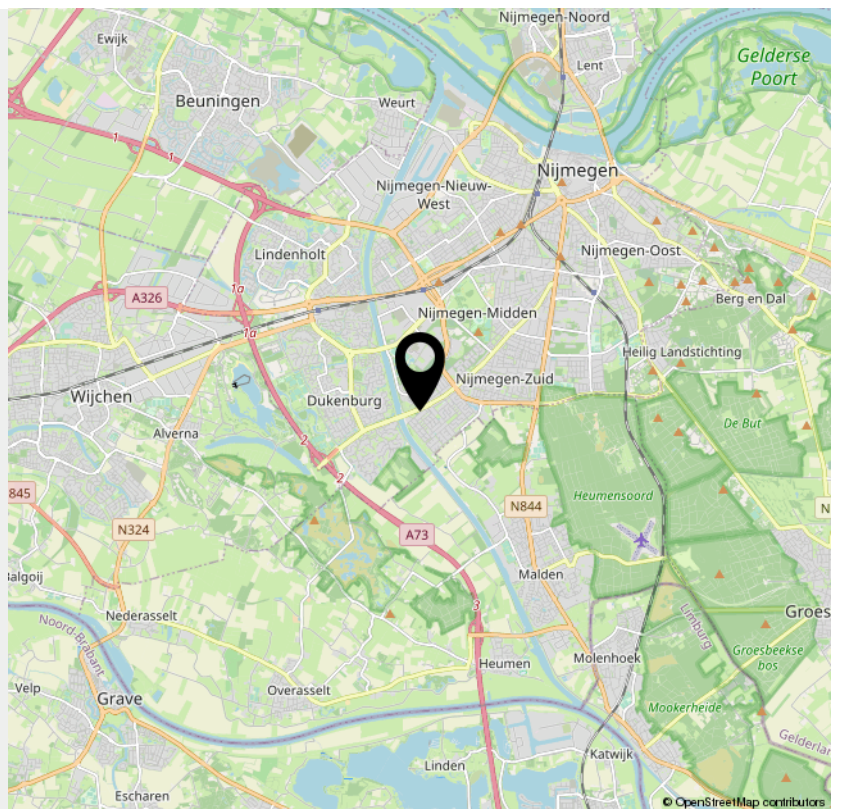


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Hatert Sectie D Perceel 1833	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object

Datum

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Buitenverlichting				
Vijver				
Broeikas				
Vlaggenmast				
Zonnepanelen				
Woning				
Alarminstallatie				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Rookmelders				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				
Vliegenhorren				
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				
Gordijnen				
Rolgordijnen				
Vitrages				

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**KAN WORDEN
OVERGENOMEN**

N.V.T.

Vloerdecoratie, te weten

Warmwatervoorziening/CV

CV met toebehoren

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

Airconditioning

Kokend waterkraan

Open haard, houtkachel

Allesbrander

Kachels

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel

(Combi)magnetron

Oven

Vaatwasser

Wasmachine

Wasdroger

Verlichting, te weten:

Opbouwverlichting

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau				
Spiegelwanden				
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				
Wastafel(s)				
Toiletaccessoires				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				
Telefooninstallatie				
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking				
Voorzetramen				
Isolatievoorzieningen				
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				

Aanvullende
opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2022, versie 2022_1.*

Naam kantoor:
Object:

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om 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 de woning een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het eventueel vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende 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 blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken 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 kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijk anderszins asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

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.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden.

Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden.

Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.