

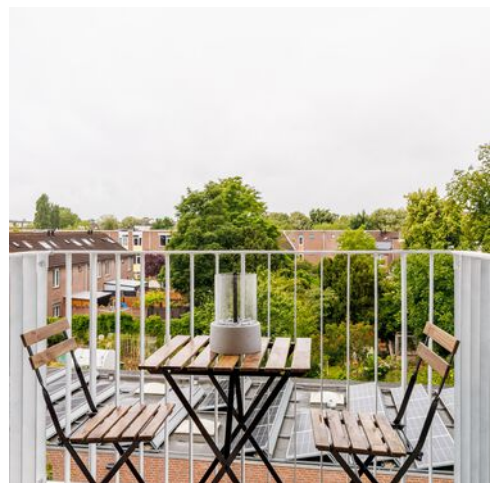
VRAAGPRIJS
€ 325.000,-- K.K.



KRAYENHOFFLAAN 26C, NIJMEGEN



FUNDAM&T Makelaars en Taxateurs
TEL. 024-6757953
fundamentmt.nl
info@fundamentmt.nl



Woonoppervlakte

: 47m²

Buitenruimte

: westen ligging

Inhoud

: 152m³

Bouwjaar

: 1882

Energielabel

: A +

Gerenoveerd

: 2023

Slaapkamers

: 2

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Servicekosten € 75,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Appartement, bovenwoning

Woonlaag 3e woonlaag

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1882

Dakbedekking Keramisch

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 47 m²

Inhoud 152 m³

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 1

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg

Energieverbruik

Energielabel A+

KENMERKEN

Energie-index	0,64
---------------	------

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
------------	--------------------

Verwarmingssysteem	Airconditioning
--------------------	-----------------

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft een balkon	Ja
------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

HIGH-END AFGEWERKT 3-KAMERAPPERTEMENT
Wonen in stijl, in een historisch jasje met modern gemak?

Aan de geliefde Krayenhofflaan vind je dit luxe afgewerkte driekamerappartement op de tweede verdieping van een prachtig, karakteristiek pand uit 1882. Een unieke combinatie van historie, comfort en een geweldige ligging in het bruisende Nijmegen-Oud-West., nabij het centrum.

STIJLVOL EN SFEERVOL WONEN

Bij binnenkomst valt direct het lichte en ruime eetgedeelte op, met een fenomenaal uitzicht over het westen van Nijmegen. De speelse schuine daklijnen geven de living een eigen karakter. Dankzij de openslaande deuren naar het balkon stroomt het daglicht rijkelijk binnen. En op het balkon geniet je tot in de avond van de zon.

MODERN EN COMPLEET

De moderne, zwarte keuken is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een strak werkblad. De stijlvolle badkamer beschikt over een inloopdouche en aansluiting voor wasmachine en droger. Het aparte toilet is ideaal bij bezoek.

SLIM INGEDEELD EN VERRASSEND RUIM

Met een hoofslaapkamer en een tweede kamer die perfect dienst kan doen als thuiswerkplek of logeerkamer, is dit appartement optimaal ingedeeld. De 47 m² voelt ruimer aan door de slimme indeling en hoge afwerkingsniveau. Hier voel je je meteen thuis.

ZIE JIJ JEZELF HIER WONEN?

Ben jij op zoek naar een instapklaar appartement op een gewilde locatie, waar sfeer en comfort samenkomen? Dan is dit jouw kans. Dit appartement is perfect voor starters, alleenstaanden, of stellen die centraal willen wonen in een levendige buurt.

PERFECT VOOR STADSLIEFHEBBERS

Biezen is een hippe, opkomende wijk met een mix van jonge professionals, creatievelingen en stadsliefhebbers. Je woont er rustig, maar met het bruisende centrum vol horeca, winkels en cultuur op loopafstand. Van knusse koffietentjes tot gezellige eetcafés en boetiekjes – Nijmegen verrast altijd.

De Waal ligt om de hoek en biedt mooie wandelroutes en een ontspannen sfeer, perfect voor een borrel aan de Waalkade. Nijmegen, de oudste stad van Nederland, ademt historie én vernieuwing. Denk aan de Stevenskerk, het Valkhofpark en natuurlijk de Vierdaagsefeesten.

Creatieve hotspots zoals De Vasim en de Honig bieden een levendige mix van horeca, sport, kunst en evenementen in een industriële setting vol energie en ondernemerschap.

CENTRAAL GELEGEN

Op een steenworp van station en centrum geniet je van rust én levendigheid. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of alleenstaande ouders die comfortabel willen wonen in een levendige omgeving.

GROENE ONTWIKKELING

Wonen aan de Krayenhofflaan is wonen in een wijk in transformatie, met meer groen, waar de fietsverbinding reeds verbeterd is en een groene corridor langs het spoor. Duurzaamheid en leefkwaliteit staan centraal in het Westerkwartier.

GOED OM TE WETEN

- zeer lage energielasten van €69,--
- VvE is in oprichting en reeds ingeschreven in Kamer van Koophandel
- Servicekosten worden begroot op circa €75,--

NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

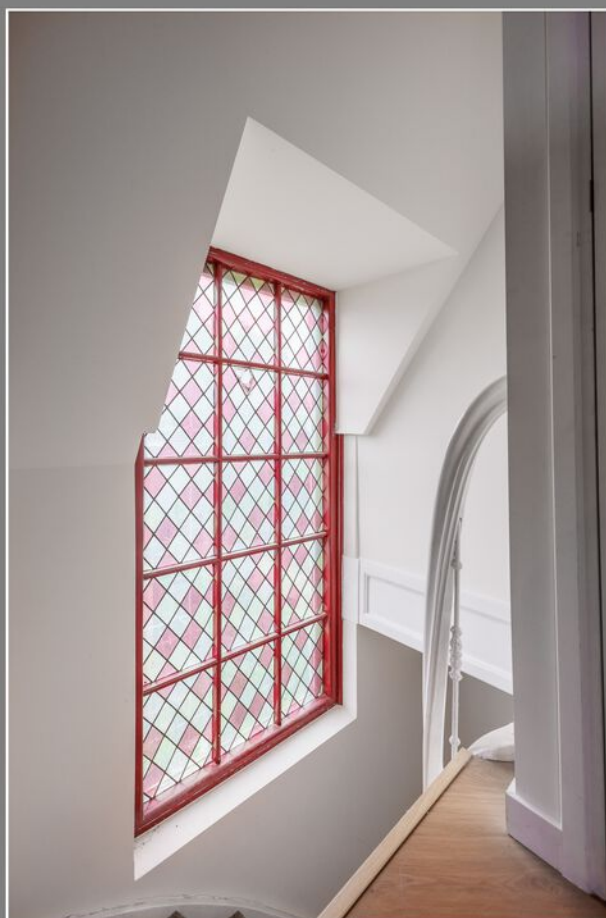
Plan vandaag nog een bezichtiging in en ontdek zelf de charme van Krayenhofflaan 26C.

---- we leiden je graag rond ---

**Sfeer
begint bij
de entree!**



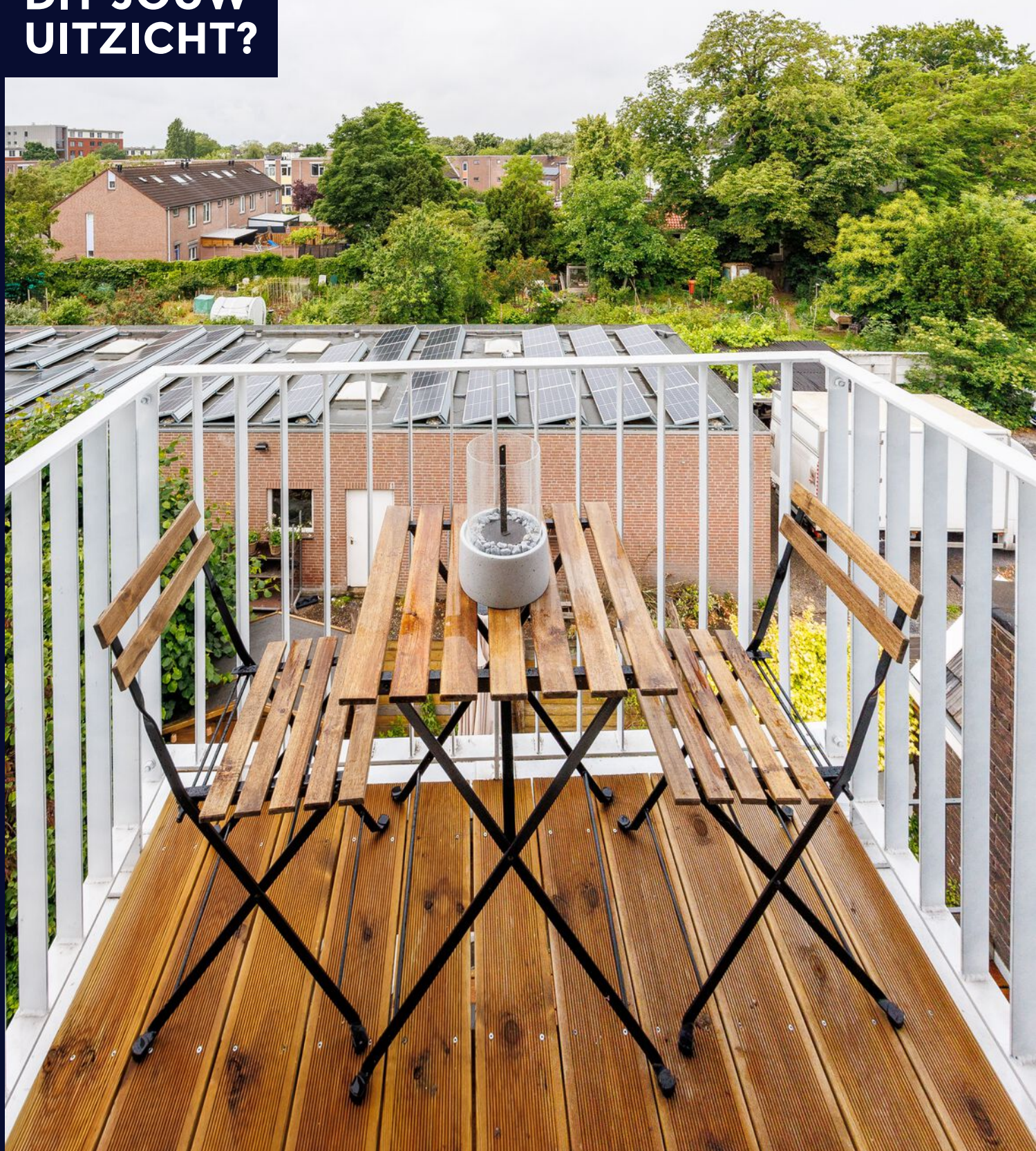
Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen





Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen

**WORDT
DIT JOUW
UITZICHT?**





Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen





Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen

**Separaat,
toilet vol
luxe!**



WORDT DIT JOUW EIGEN WELLNESS?

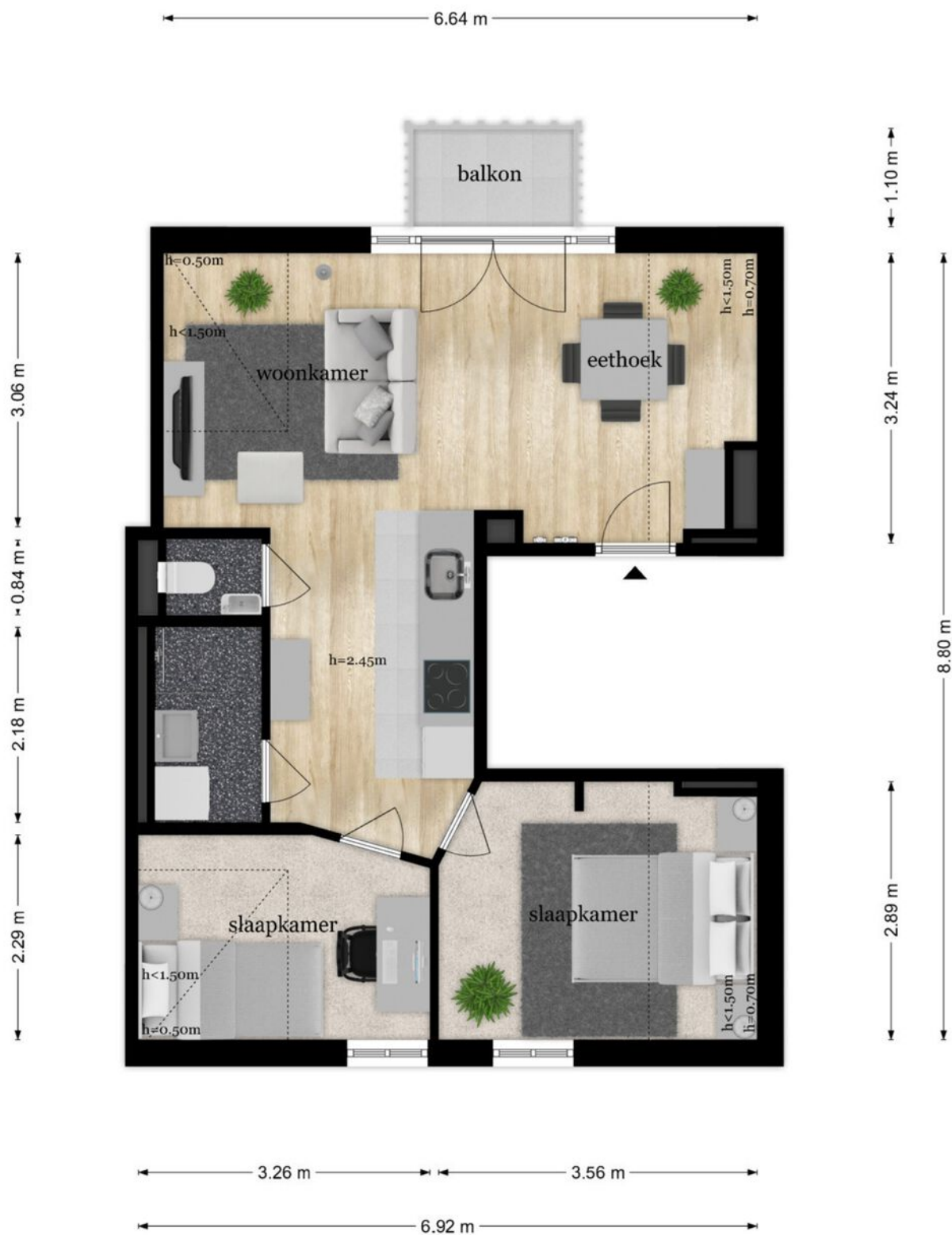


Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen



PLATTEGROND

Krayenhofflaan 26C - Nijmegen Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND IN 3D



PLATTEGROND 3D



Energie label woningen

Registratienummer
494265644Datum registratie
04-09-2024Geldig tot
02-08-2034Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺

Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	n.v.t.		
4 Vloeren	n.v.t.		
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

33,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Krayenhofflaan 26 C
6541PT Nijmegen

BAG-ID: 0268010000108284

Detailaanduiding

Bouwjaar 1882
Compactheid 0,64
Vloeroppervlakte 56m²

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

H. Eijkenboom

Examennummer

77171462

Certificaathouder

Prosperos B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012201

KvK-nummer

76685756

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

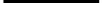
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Krayenhofflaan 26C, 6541PT Nijmegen

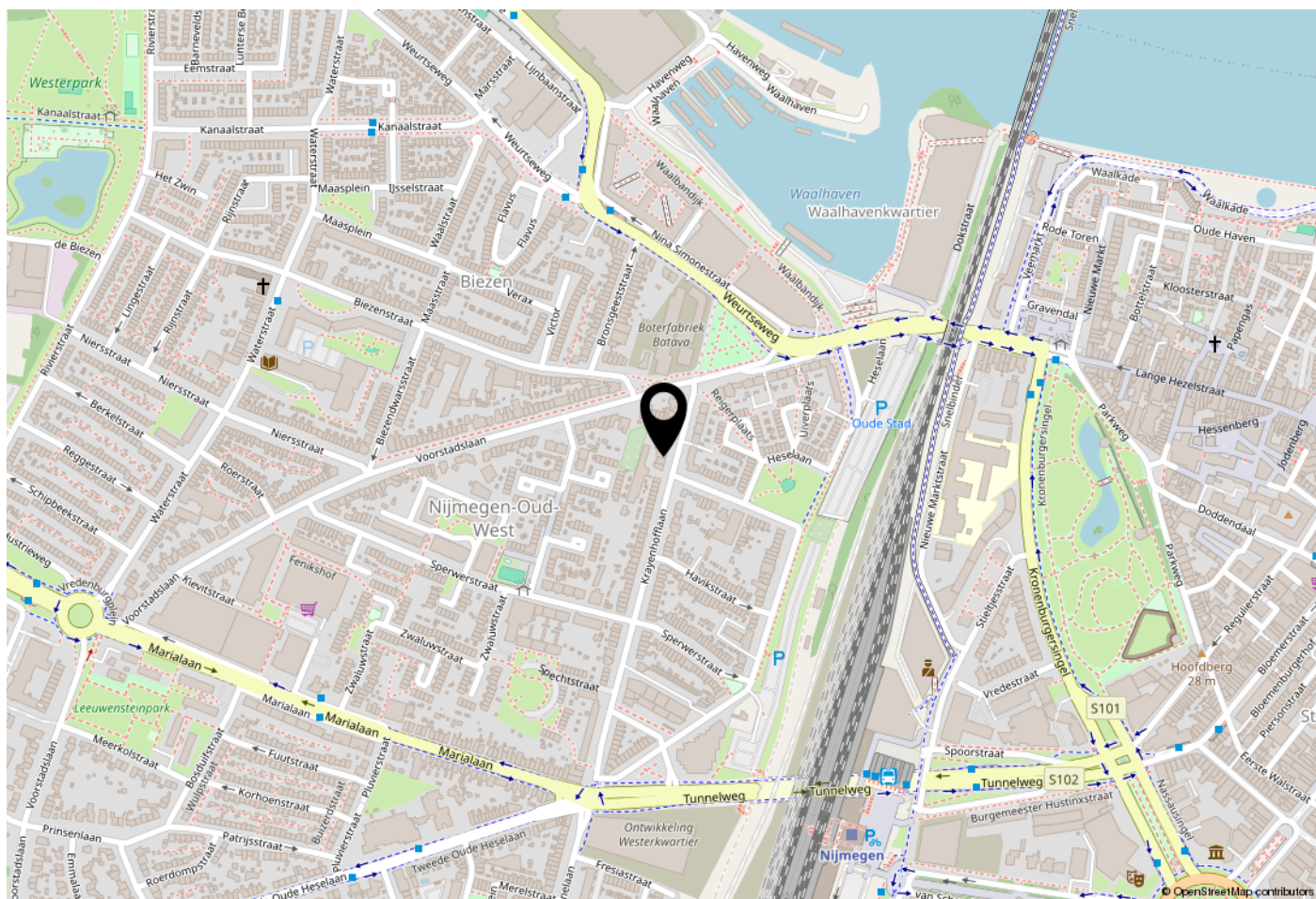
Referentie: 68388f710d726f7f8ca3a551



584	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Neerbosch	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het
26C	Huisnummer	Gemeentecode:	NBH00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Secctie:	I	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	584	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	254	
	Bebouwing			

Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen

LOCATIE OP DE KAART

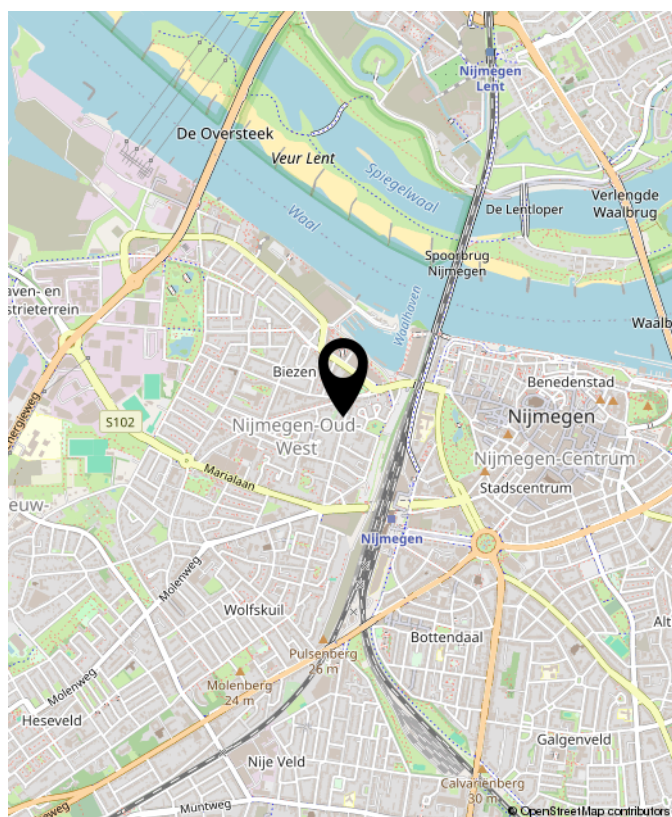


WOONT U HIER BINNENKORT?

NEEM GERUST CONTACT OP MET FUNDAM&T
MAKELAARS EN TAXATEURS VOOR HET
INPLANNEN VAN EEN BEZICHTING.

WIL JE NOU WETEN WAT JOUW WONING
WAARD IS OF WIL JE HULP BIJ HET
AANKOPEN VAN EEN WONING BEL DAN
024-6757953 VOOR EEN VRIJBLIJVEND
GESPREK.

INFORMEER VOOR EEN TAXATIE NAAR DE
SCHERPE TARIEVEN EN SNELLE SERVICE
WAAR FUNDAM&T OM BEKEND STAAT!
"FUNDAM&T VORMT DÉ BASIS VOOR AAN-
VERKOOP, OF TAXATIE VAN JOUW WONING!"



Lijst van zaken

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 kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Krayenhofflaan 26C

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	N.v.t.
Buitenverlichting	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuinsetje balkon	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen		Kan worden overgenomen
Rolgordijnen	-5	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
	-2	

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	N.v.t.
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	N.v.t.
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter

Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	N.v.t.

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Verwarming badkamer	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.

Isolatievoorzieningen	N.v.t.
-----------------------	--------

Overige zaken, te weten:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Bank	Kan worden overgenomen
Wijnrek	Kan worden overgenomen

ALGEMENE INFORMATIE

KOOPAKTE

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO). Voorafzullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert FUNDAM&T Makelaars en Taxateurs een termijn van 6 weken (ter rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

NOTARISKOSTEN

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notaris keuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling €200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling €250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens €25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

MELDINGSPLICHT VERKOPER

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

ENERGIELABEL

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

SCHRIFTELIJKHEIDSV EREISTE

Alle door FUNDAM&T Makelaars en Taxateurs en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

ALGEMENE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

ENERGIELABEL

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

ERFIENSTBAARHEDEN

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

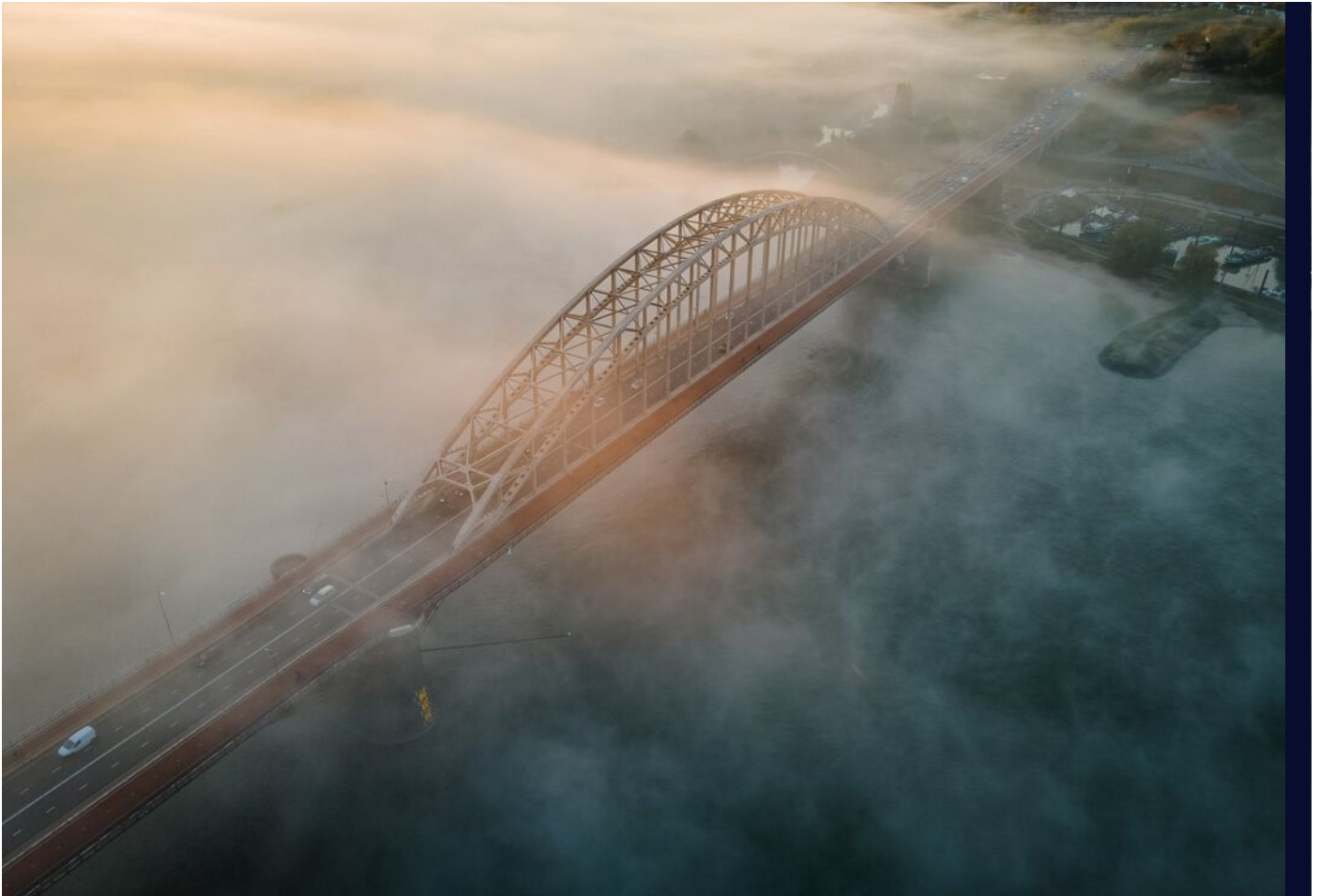
SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Alle door FUNDAM&T Makelaars en Taxateurs en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

LEUK KENNIS TE MAKEN, IK BEN DANIEL VAN LEUSEN!



Lankforst 2123, Nijmegen







INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

"FUNDAM&T MAKELAARS EN TAXATEURS VORMT DÉ BASIS VOOR VERKOOP, AANKOOP EN TAXATIE VAN JOUW NIEUWE THUIS IN DE REGIO RIJK VAN NIJMEGEN, LAND VAN CUIJK, GEMEENTE LINGEWAARD EN ARNHEM".

**FUNDAM&T Makelaars en
Taxateurs**
Reijershofstraat 9
6663 BX
Nijmegen

TEL. 024-6757953
fundamentmt.nl
info@fundamentmt.nl



BEKIJK DE WONING ONLINE!

krayenhofflaan26 c.nl



Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

Krayenhofflaan 26 C, Nijmegen