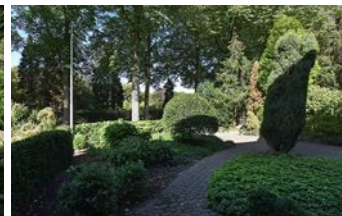


Je nieuwe droomwoning?



d'Almarasweg 151
6525 DV Nijmegen

d'Almarasweg 151



Op zoek naar een echt royale woning?

Deze bijzonder ruime 2 onder 1 kap woning van 1.041 m³ en 317 m² (dit is incl. Garage met vliering en souterrain) heeft de allure van een vrijstaande woning. Het vrije uitzicht richting park Brakkenstein draagt bij aan het toch al prettige gevoel wat dit huis geeft.



Het riante souterrain met een totaal oppervlak van 102 m² is mede door de plafondhoogte zeer breed in te zetten. Zo kan het dienst doen als kantoor, praktijk, studeer-, speel-, werkkamer etc.. maar ook zou de woning, met een kleine verbouwing als kangoeroe-woning kunnen worden gebruikt.

Op loopafstand bevinden zich de meeste onderwijsinstellingen zoals een nieuwe basisschool, diverse middelbare scholen, de Radboud Universiteit met zijn UMC, een Hoge School (HAN) en het ROC. Brakkenstein heeft een winkelaanbod dat voorziet in de directe levensbehoeften en het stadscentrum van Nijmegen is in korte tijd per fiets bereikbaar.

De woning heeft een zeer groene omgeving, zo bevindt het huis zich in een gebied met veel sportvelden zoals hockey, voetbal, tennis, korfbal, atletiek en fitness en op 5 autominuten ligt in een prachtig glooiend landschap een 45 holes golfbaan. Om de hoek wandelt u zo het Heumens Oord in, een wijds bos-en heidegebied dat zich als buffer tussen Nijmegen en Malden bevindt.



Aan de straatzijde heeft de woning een overdekte entree met daar boven een loggia. De kamers hebben een mooie lichtinval, dit geldt met name voor de woonkamer door zijn hoge ramen maar ook voor de eerste verdieping voor de 2 kamers die aan een ruim (zuidelijk) balkon gesitueerd zijn. De tuin ligt op het zuiden heeft dus veel zon, maar er zijn ook schaduwhoekjes. Op de ruime oprit voor de garage kunt u eenvoudig meerder auto's op eigen terrein parkeren.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

d'Almarasweg 151



Begane grond

Entree/hal met twee vaste kasten, met “speels” trappenhuis, woonkamer met niveau verschil en een heerlijke open haard als rustpunt midden in deze ruime living. De haard kan desgewenst met een kleine ingreep geschikt gemaakt worden voor een doorkijk vanaf 2 zijden. De voorkamer doet nu dienst als eetkamer (28 m²), moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur heeft zicht op de zeer fraaie living van eveneens 28 m², die verdiept gelegen is en voorzien is van een hoog plafond.



Eerste verdieping

Zeer royale overloop met toilet, 3 slaapkamers, waarvan 2 met een schuifpui naar de op het zuiden gelegen dakterras, zeer ruime en modern afgewerkte badkamer, voorzien van een ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Overloop, CV-ruimte met witgoed-aansluitingen, slaapkamer met eenvoudige badkamer met douche, toilet en wastafel, riante zolderruimte waarvan zeer eenvoudig een 5de slaapkamer te realiseren is.



Souterrain

Momenteel in gebruik als kantoor/werkruimte met vaste kasten en bergruimte. Mede door de hoogte is dit souterrain voor vele doeleinden zeer geschikt te maken. De houten scheidingswand tussen de voor en achterraimte is eenvoudig te verwijderen.

Bouwjaar

1980

Vraagprijs

€ 700.000 k.k.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

d'Almarasweg 151



Inhoud totaal : 1.041m³
Inhoud woonfunctie: 708 m³
Inhoud overig: 333 m³
Woonoppervlakte: 227 m²
Oppervlakte overig: 89 m²
Perceelsoppervlakte: 491 m²



Toelichtingsclausule Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Verwarming en warmwatervoorziening

Via Nefit Trendline HRC30 CW-6 combiketel uit 2019

Tuin

Op het Zuiden gelegen achtertuin van 16 x 11 meter met terrassen, gazon, mooie beplanting.

Bouwkundig gekeurd

Van deze woning is een bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig. Dit is voor kandidaat-kopers ter inzage.

Energie label, Voorlopig label C

Bijzonderheden:

Recent zijn alle goten vervangen en daarbij is voor de zuidzijde van de woning voldaan aan de verordening bovengronds hemelwaterafvoer.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

d'Almarasweg 151



Woonkamer



Keuken en eetkamer



Entree, trappartij, overloop



Master-bedroom



Badkamer



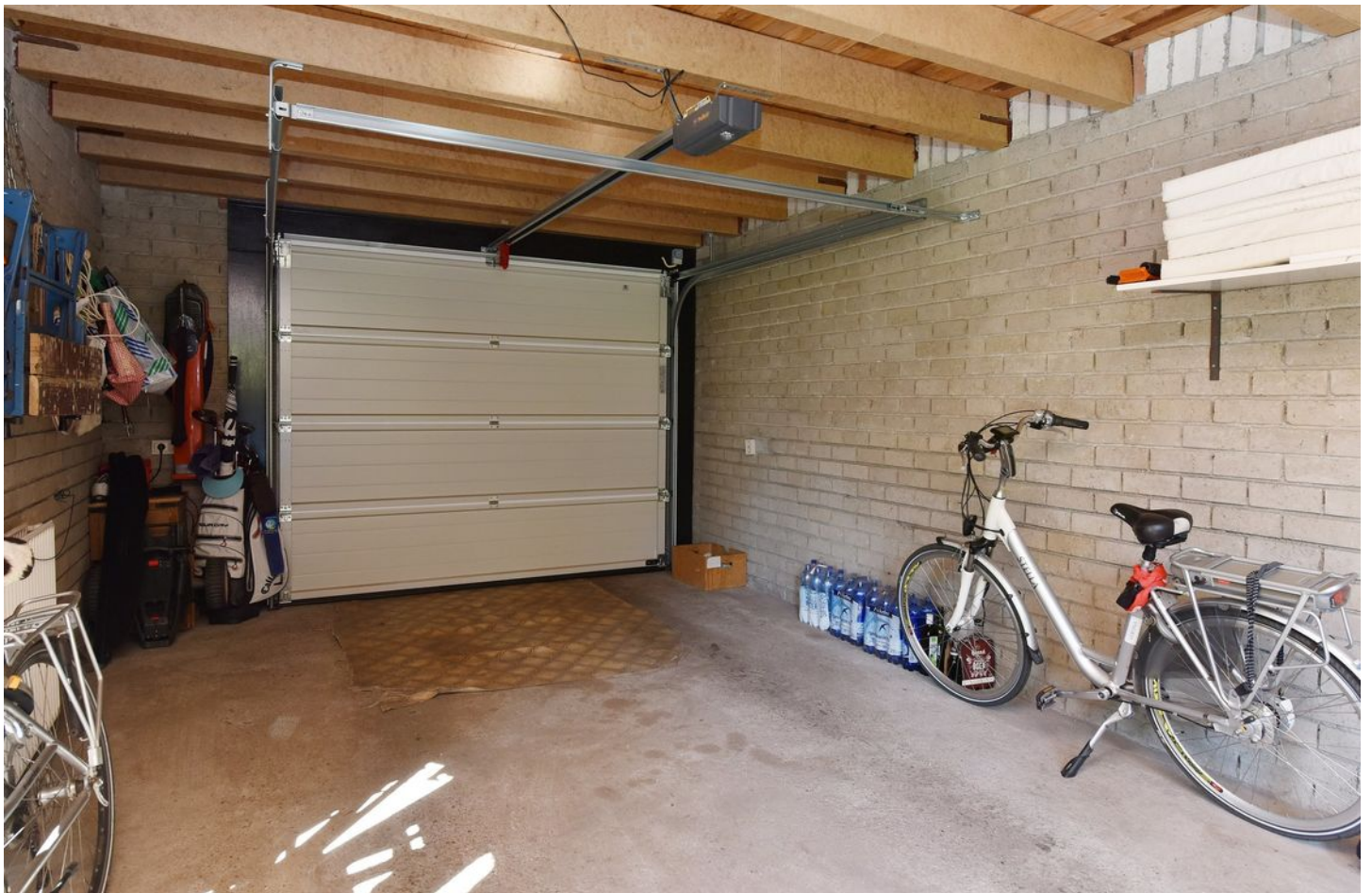
Slaapkamers en balkon



Souterrain



Garage



Tuin



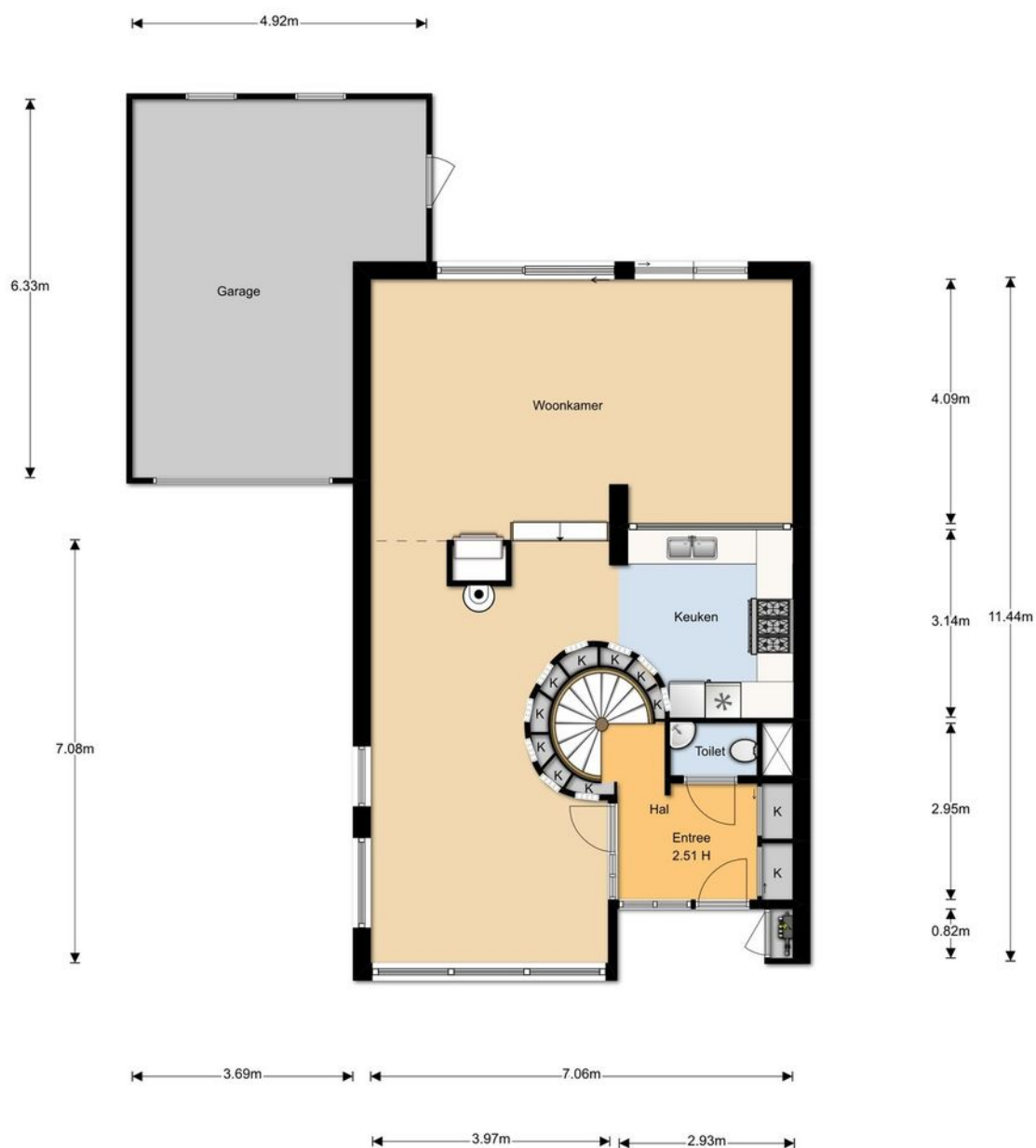
Tuin



Plattegronden

Tuin

Begane grond



"De oppervlakte is met grootste zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane grond

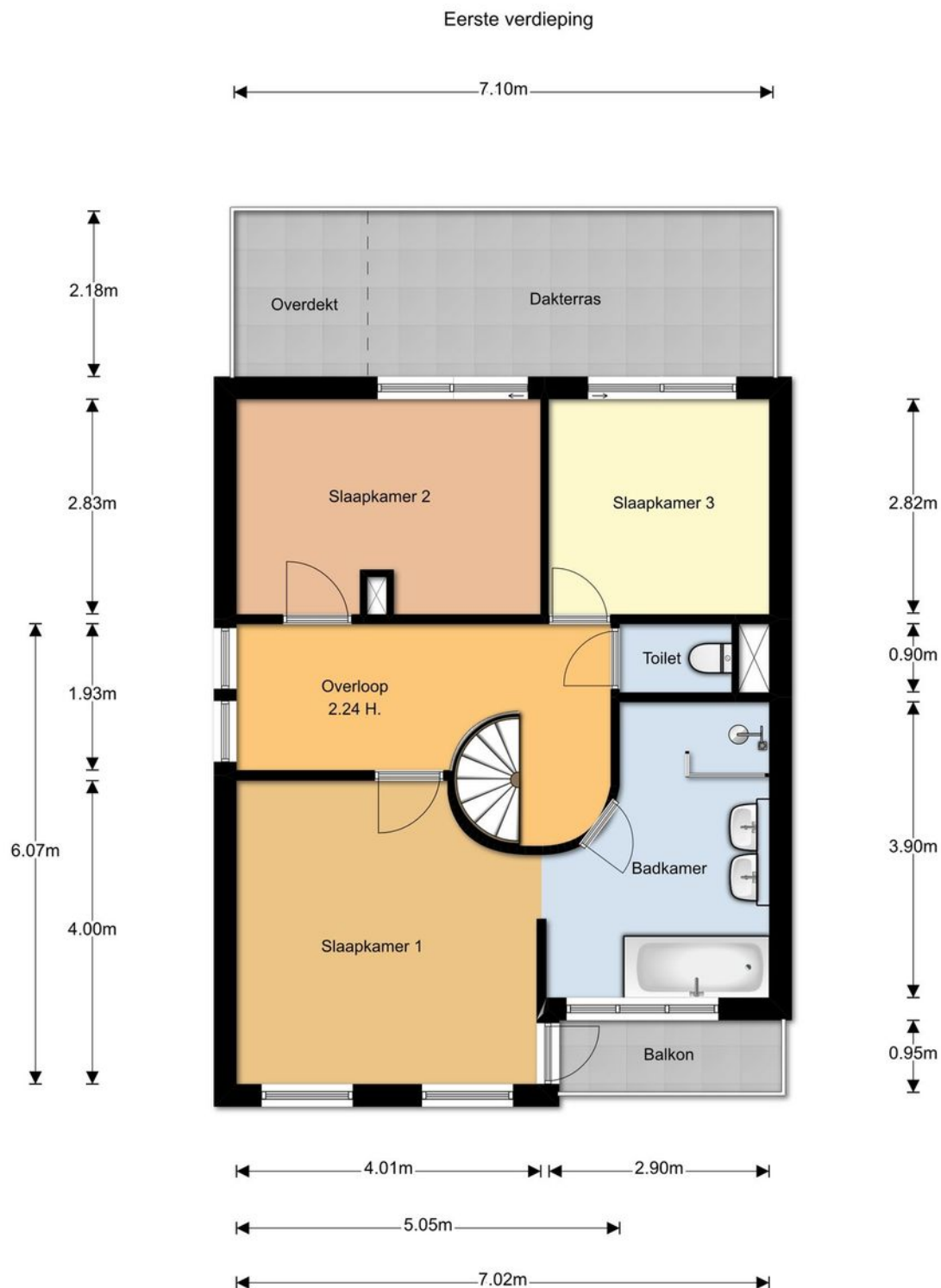
Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en is kunnen geen rechten aan ontleend worden".
© Van Rossumburg & Wissing Driegen

Begane grond

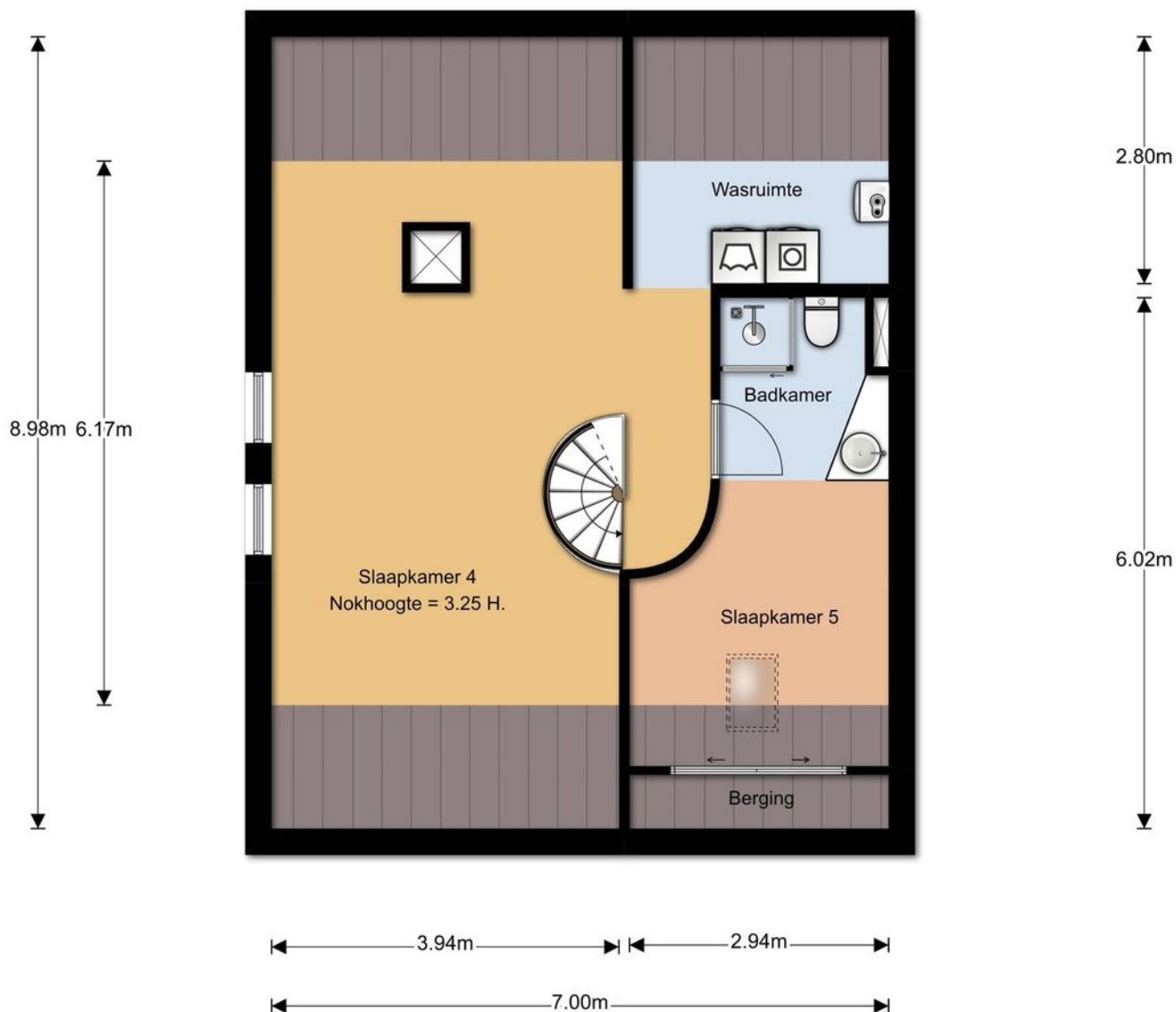
Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

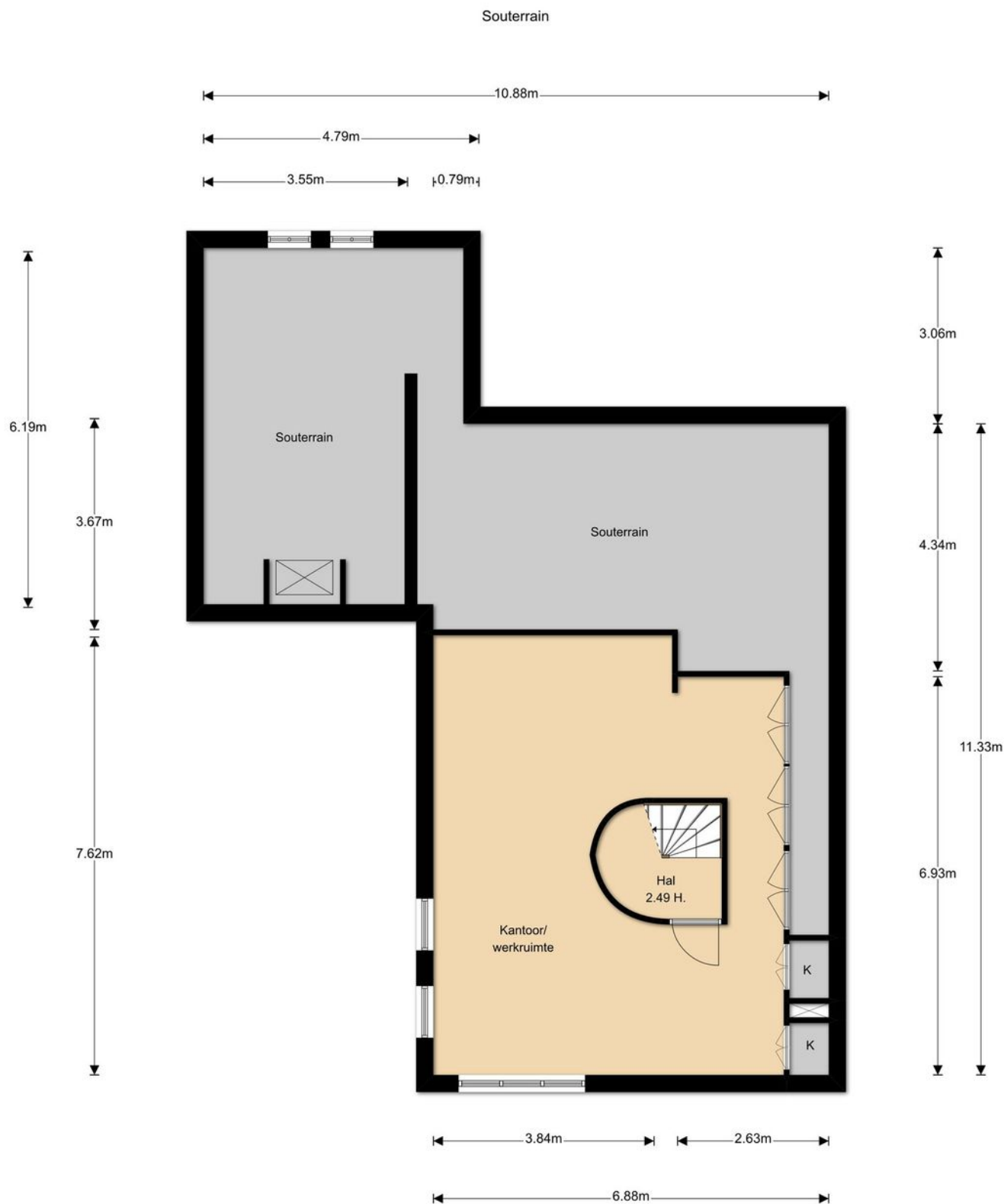
Plattegronden

Tweede verdieping



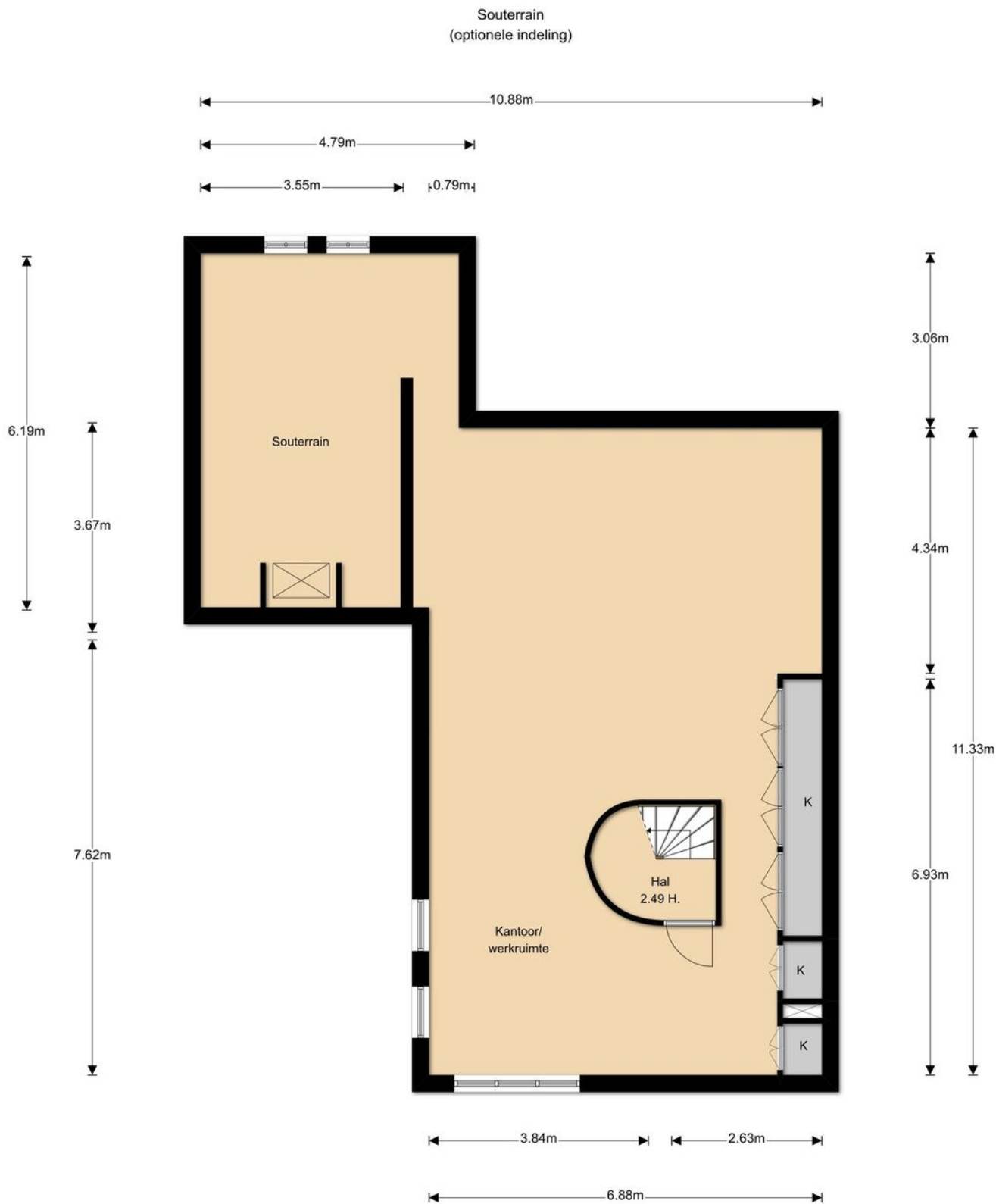
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

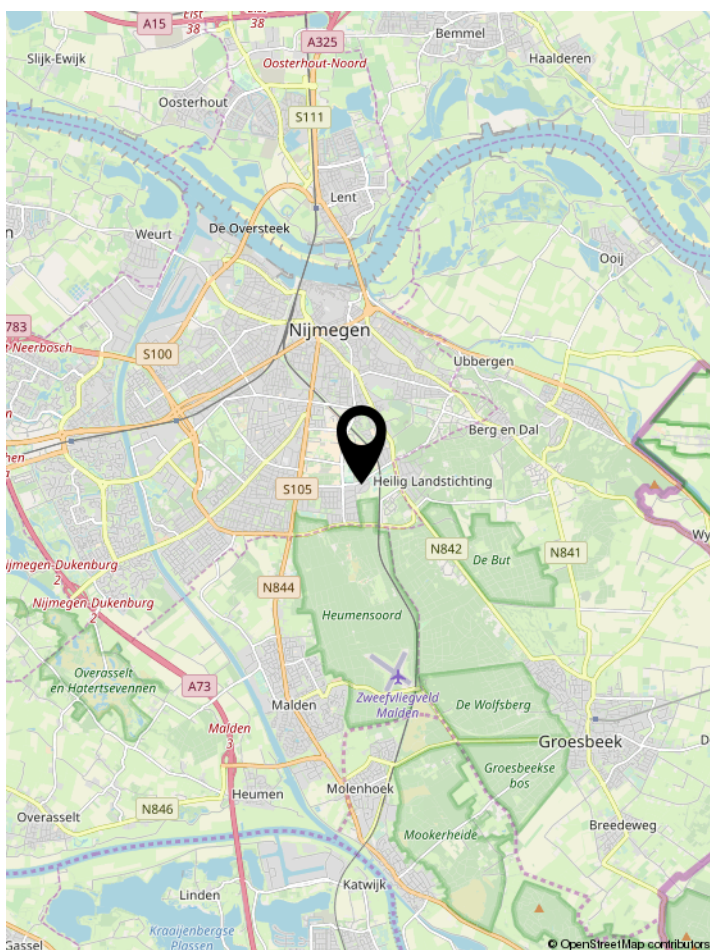
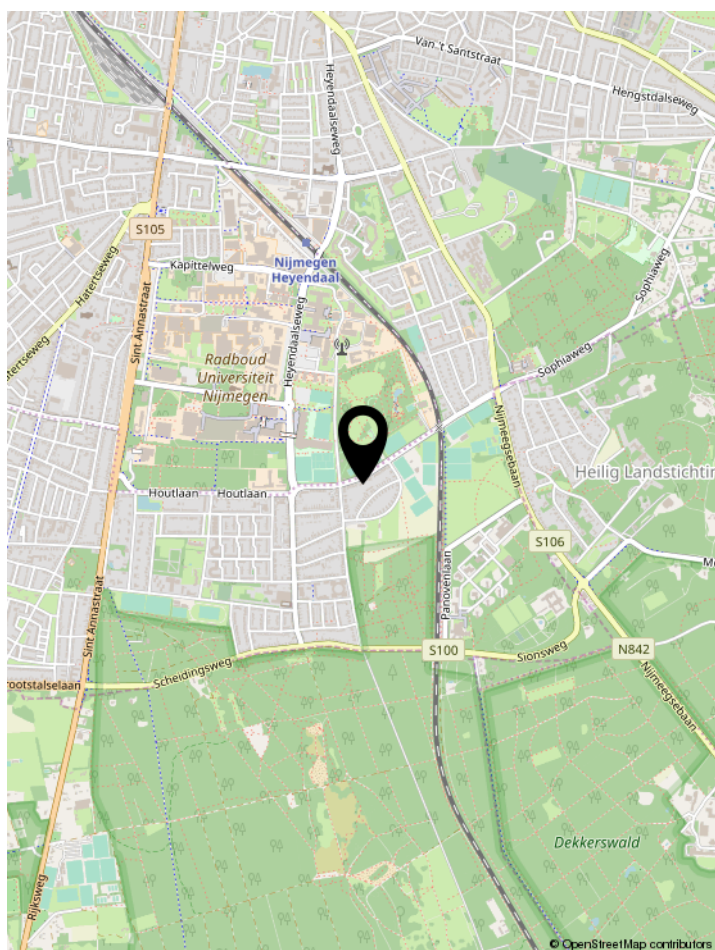
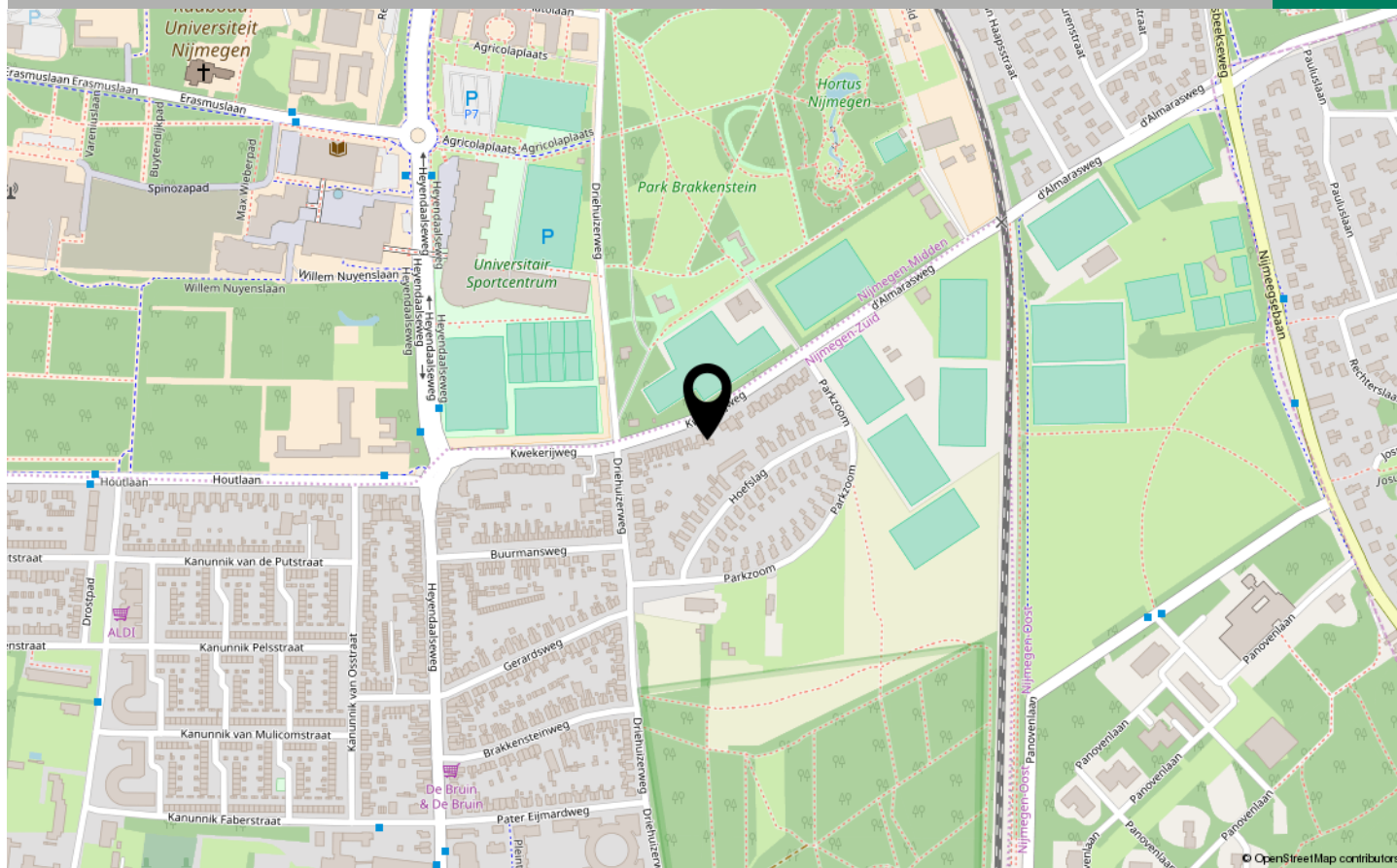
Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Souterrain zonder tussenwand

Locatie op de kaart



Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: d'Almarasweg151



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 18 september 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HATERT

B

4227

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Buitenverlichting		X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Woning				
Brievenbus	X			
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
(Voordeur)bel	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking	X			
Warmwatervoorziening overige				
via c.v.	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Kachels	X			
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Keukenapparatuur				
kookplaat, afzuigkap, oven	X			
magnetron, vaatwasser	X			

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat mee

Ter
overname

NVT

Verlichting

opbouwverlichting

X

inbouwverlichting

X

Algemeen

Keukenblok met bovenkasten

X

Wastafels met accessoires

X

Deze woning kopen?

Als koper wilt u de zekerheid dat u niet te veel betaalt voor een woning. De verkoper wil de juiste verkoopprijs voor zijn woning. Belangrijke redenen om een woning grondig te onderzoeken middels een BouwTechnokeuring. Alle woningen van Claase Garantiemakelaars hebben een Bouwkundige keuring ondergaan.

Wat is de BouwTechnokeuring?

Een BouwTechnokeuring is een visuele inspectie naar de bouwkundige staat van de woning door een onafhankelijke en gespecialiseerde bouw-kundige. Van die inspectie wordt een rapport gemaakt, dat na de bezichtiging door de potentiële kopers kan worden ingezien. In dit BouwTechnorapport wordt per onderdeel van de woning, met overzichtelijke waarderingen, aangegeven in welke staat het verkeert.

Hoe verloopt een BouwTechnokeuring?

Het onderzoek van de bouwkundige verloopt volgens een standaardprocedure, waarbij dak, gevels, vloeren, wanden, trappen, plafonds en eventuele bijgebouwen visueel worden gecontroleerd. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.

Waarom een BouwTechnokeuring?

De BouwTechnokeuring biedt voor zowel de koper als de verkoper een voordeel. Met het keuringsrapport voldoen beide partijen voor een deel aan de wettelijke verplichting om alle bekende informatie op te vragen c.q. te verstrekken (de zogeheten 'onderzoeks- en informatieplicht').

Beperkingen BouwTechnokeuring

De inspectie kan alleen plaatsvinden bij bereikbare onderdelen die 'in het zicht' zijn. Er worden bijvoorbeeld geen afwerkingen verwijderd en meubels verplaatst. Ook vindt er geen beoordeling plaats op asbesthoudende materialen of de aanwezigheid van een ondergrondse tank of eventuele bodemvergiftiging. Uitgebreide informatie kunt u vinden onder 'Uitgangspunten' in het BouwTechnorapport.

Claase Garantiemakelaars neemt u uw zorgen uit handen.



Voor appartementen is sprake van een afwijkende situatie rond de BouwTechnokeuring in verband met gemeenschappelijk eigendom.

Algemene belangrijke informatie over het kopen van een woning

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-Makelaar). In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoop-makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is".

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoop-makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. 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 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.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn

en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde 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.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven modelkoopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypotheaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van drie weken na het tot standkomen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

Bedenktijd

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktijd opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

Reactie

Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Van kijker tot koper

Ja Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets.

Ja Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

Nee

Ja Brengt u een bod uit?

Nee

Een bod uitbrengen

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, onder andere met het BouwTechnorapport. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Ja Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie als ontbindende voorwaarde opgenomen.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd.

De Notaris

De Notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waar-borgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

Kies voor kwaliteit

Claase: kies voor kwaliteit

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitmuntende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Alle huizen bij ons in de verkoop

zijn bouwtechnisch gekeurd. Ook doen wij altijd onderzoek naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



Ons Team



Bas Claase
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98
bas@claase.nl



Peter Baakman
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44
peter@claase.nl



Marcel Kuitenbrouwer
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34
marcel@claase.nl