




Strijbosch Thunnissen
Makelaars

Al 90 jaar slagvaardig




Kenmerken

 223 m²

 75 m²


 5 Slaapkamers

 Nijmegen

Lage Markt 71

6511 VK Nijmegen | € 1.025.000 k.k.

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Harry van Loon
Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 53 76 42 87
✉ vanloon@s-t.nl



Jessie de Jager
Vastgoedadviseur Wonen

☎ 06 23 07 58 29
✉ dejager@s-t.nl



Inhoud

- 04** De woning
- 06** Kelder
- 07** Begane grond
- 10** 1ste verdieping
- 12** 2de verdieping
- 17** 3de verdieping
- 18** Tuin
- 20** Bijzonderheden
- 21** Plattegronden
- 28** Nijmegen, de oudste stad van Nederland
- 30** De wijk
- 31** Wijkstatistieken
- 32** Extra informatie
- 36** Onze dienstverlening
- 37** Hypotheek
- 38** Klanttevredenheid
- 39** Ons team

De woning

Ben je op zoek naar een royale woning op een zeer geliefde locatie in de benedenstad van Nijmegen? Kom dan eens kijken in deze woning, gelegen aan de Waal en te midden van sfeervolle steegjes en gezellige restaurants.

Het monumentale pand is rond de 16e eeuw gebouwd en is gelegen in het beschermde stadsgezicht "De Benedenstad" te Nijmegen.

Het stadscentrum vormt samen met de Benedenstad de binnenstad van Nijmegen. Binnen een aantal wandelminuten ben je al op één van de leuke hotspots van Nijmegen, zoals de Grote Markt met de gezellige terrassen, het Valkhofplein met het museum en Plein 1944 met diverse winkels en een bioscoop. Zoek je liever de natuur op? Dan wandel je zo vanuit de woning de groene Ooijpolder in. Het centraal station, diverse bushaltes en de uitvalswegen N325 en de A15 zijn daarnaast ook makkelijk te bereiken.





Specificaties

Vraagprijs: € 1.025.000,- k.k.

Soort woning: herenhuis

Bouwjaar: -1906

Woonoppervlakte: 223 m²

Perceeloppervlakte: 75 m²

Aantal kamers: 9

Aantal slaapkamers: 5

Aantal woonlagen: 6

Tuinligging: zuid

Wijk: Nijmegen

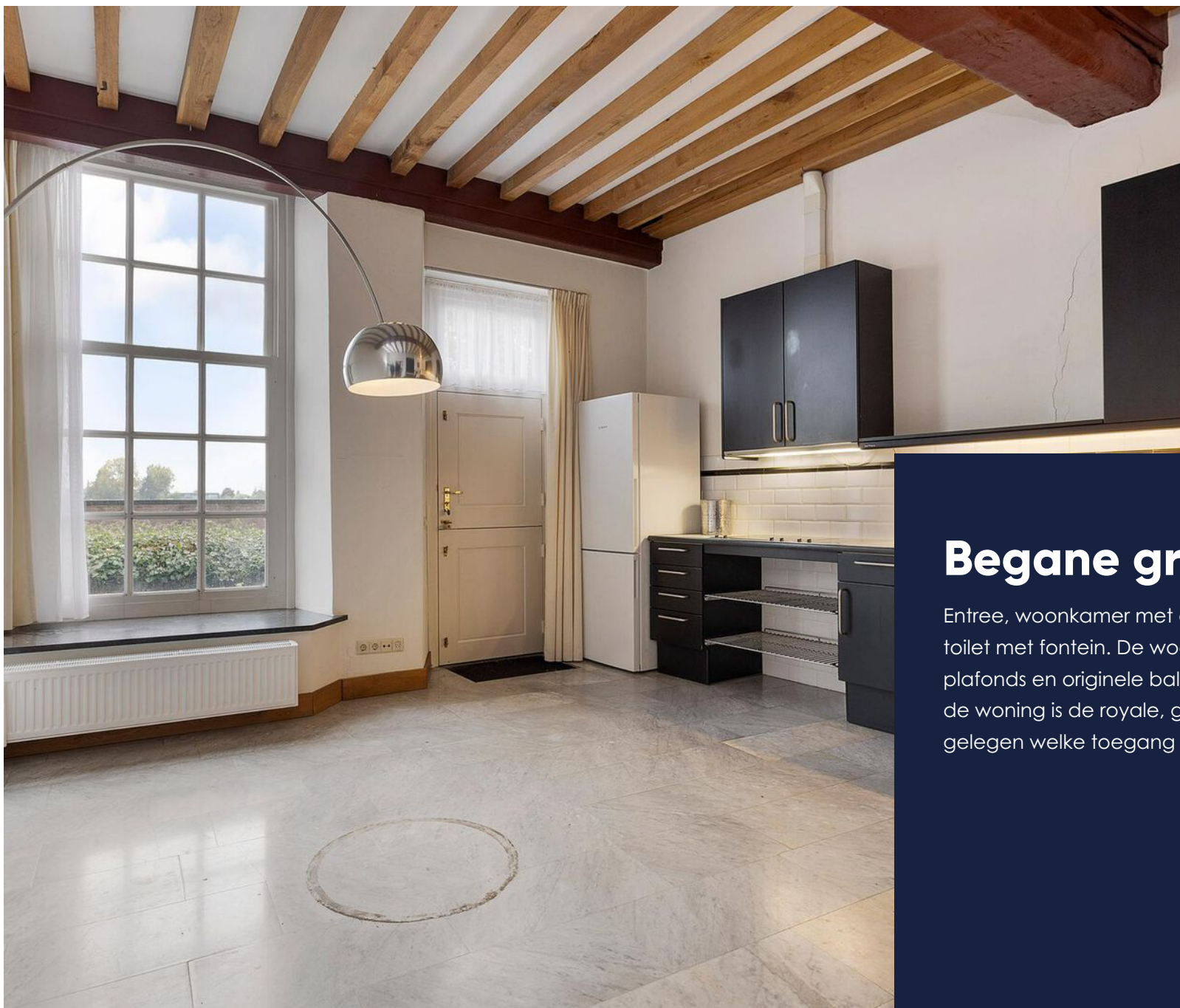
Energie label: -

Kelder

Ruime kelder, provisie ruimte.



Ruime kelder.

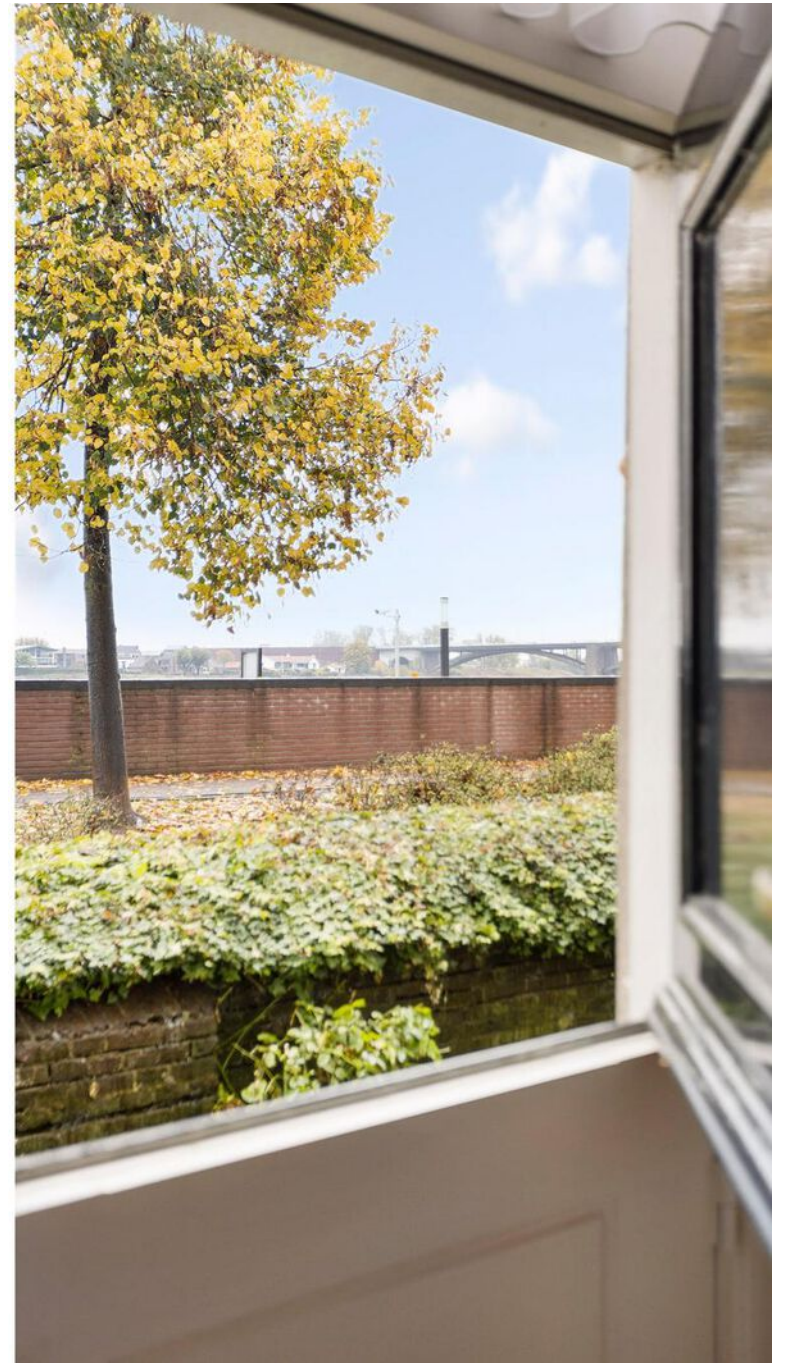


Royale, gesloten keuken
met toegang tot het
terras.

Begane grond

Entree, woonkamer met doorgang naar de hal met toilet met fontein. De woonkamer heeft hoge plafonds en originele balken. Aan de achterzijde van de woning is de royale, gesloten woonkeuken gelegen welke toegang biedt tot het terras.

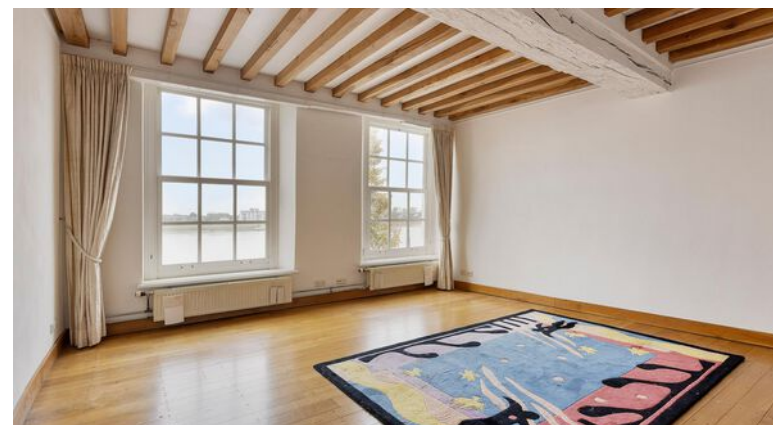
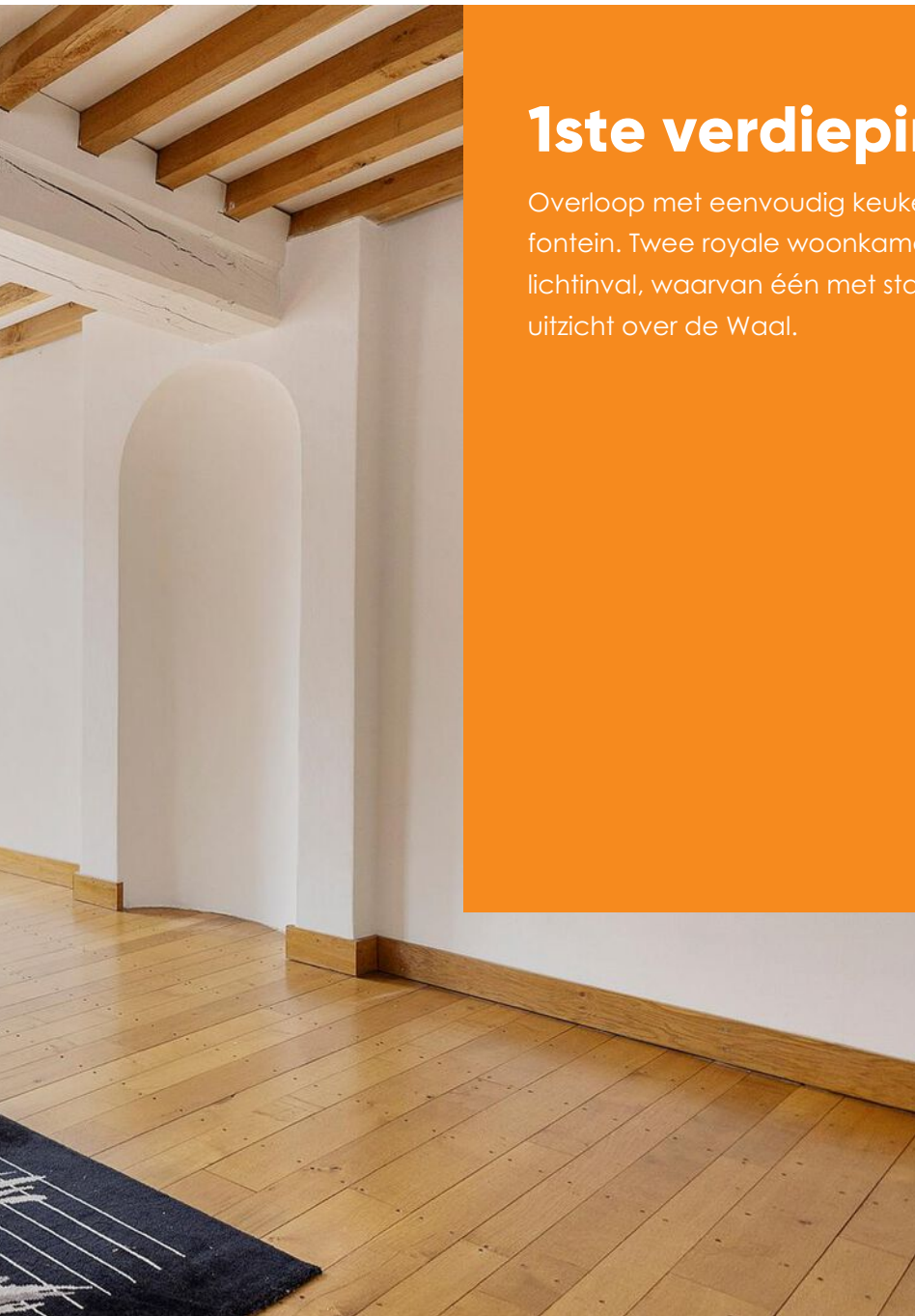






1ste verdieping

Overloop met eenvoudig keukenblok en toilet met fontein. Twee royale woonkamers voorzien van veel lichtinval, waarvan één met stadszicht en één met uitzicht over de Waal.



Woonkamer
achterzijde met
zicht op de Waal.





Ruime slaapkamer.

2de verdieping

Overloop met toilet met fontein. Twee slaapkamers en badkamer met ligbad, douche en dubbele vaste wastafel.











Mogelijkheid om
nog een
slaapkamer te
realiseren.

3de verdieping

Via een vaste trap te bereiken volwaardige zolderverdieping. Slaapkamer voorzien van dakramen en witgoedaansluiting. Op deze verdieping kan er makkelijk een tweede slaapkamer gerealiseerd worden.





De tuin

Terras bereikbaar via de achterzijde.



Terras aan de Waal zijde.



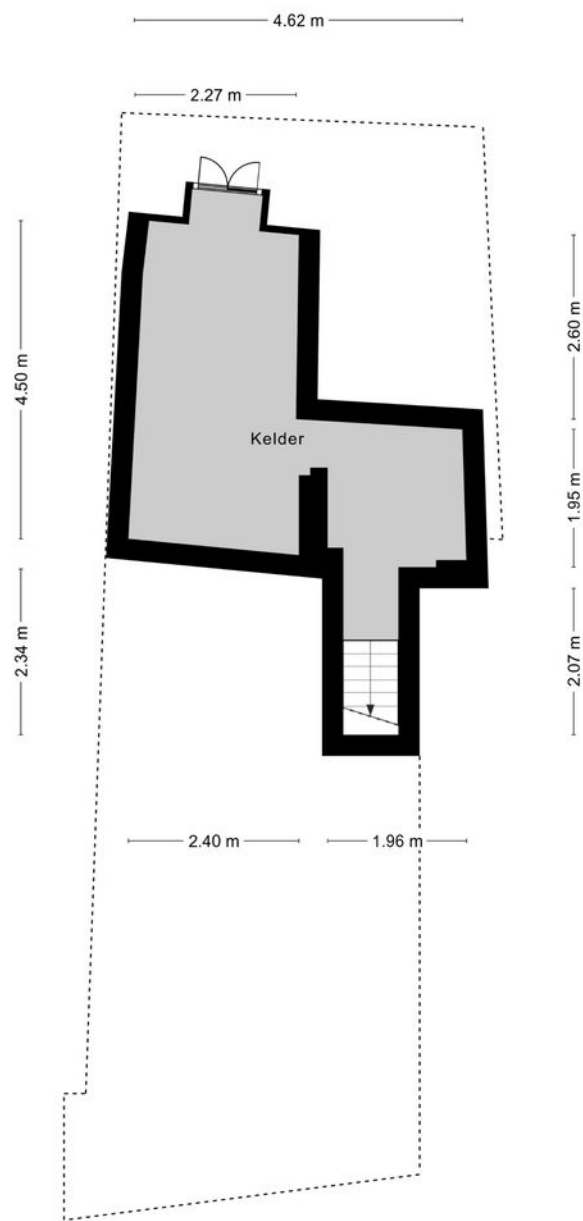
Bijzonderheden

- Ruime woning gelegen op een zeer geliefde locatie;
- Rijksmonument; Breed, waarschijnlijk 16e - eeuws PAND onder hoog schilddak en met gepleisterde gevels, waarvan die aan de Waalkade vensters met acht-, twaalf- en negenruitsroedenverdeling bezit;
- Geboortehuis van Petrus Canisius;
- Authentieke elementen;
- De woning is opgedeeld in 1988 in huisnummer 71 en 73 en het geheel is als rijksmonument gerestaureerd en ingericht;
- Scholen en winkels op loopafstand;
- Aanvragen parkeervergunning mogelijk in nabij gelegen parkeergarage;
- Gunstig gelegen nabij alle denkbare voorzieningen.



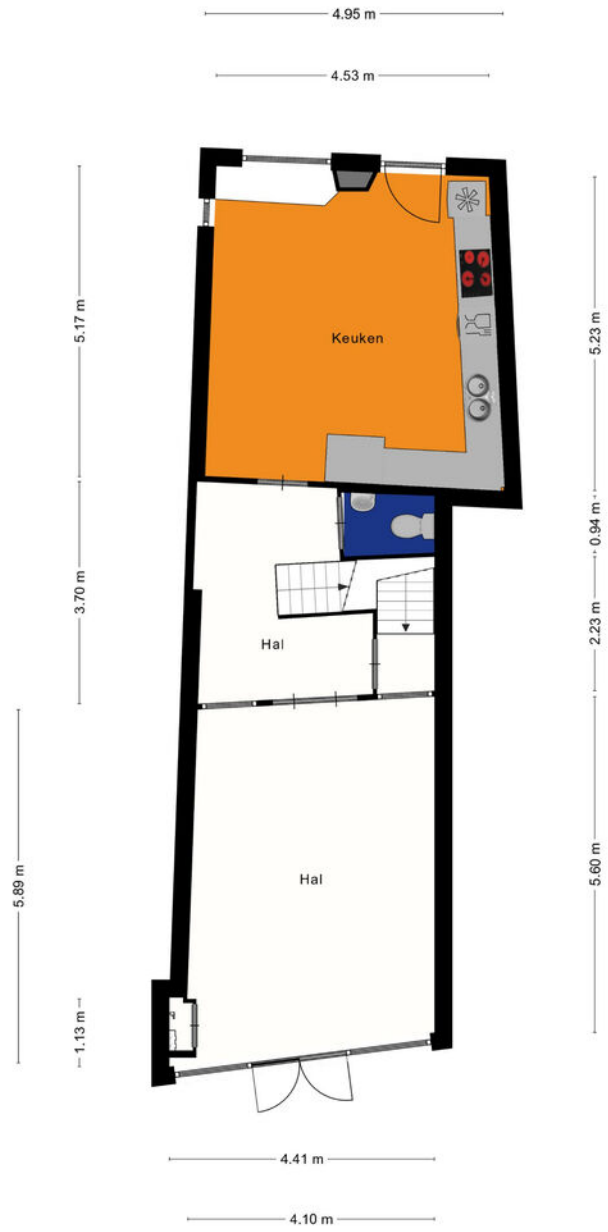
Plattegrond

Kelder



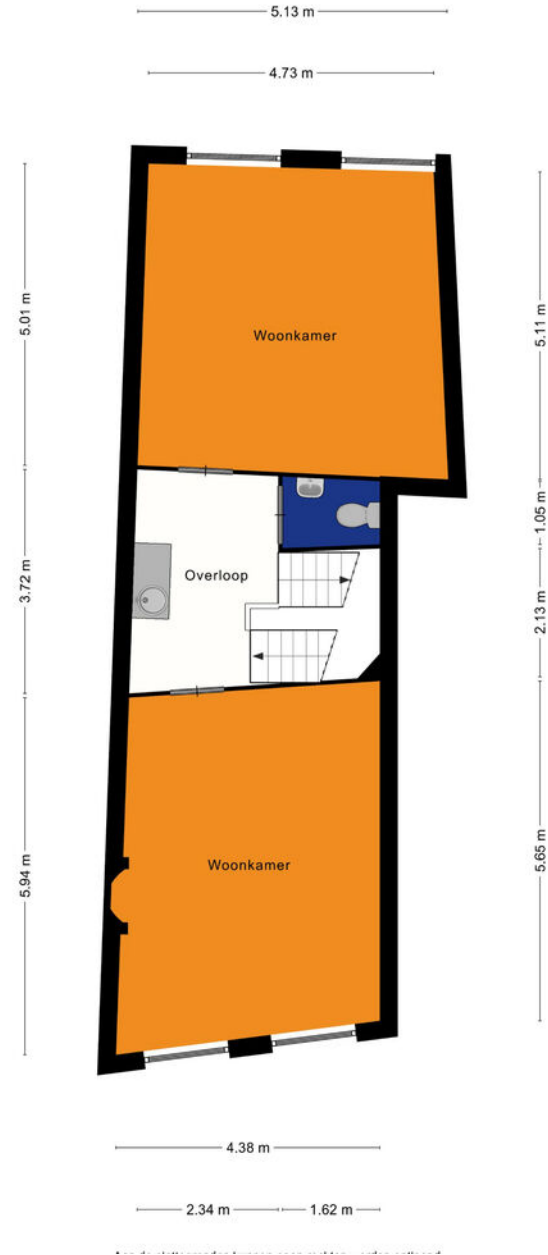
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



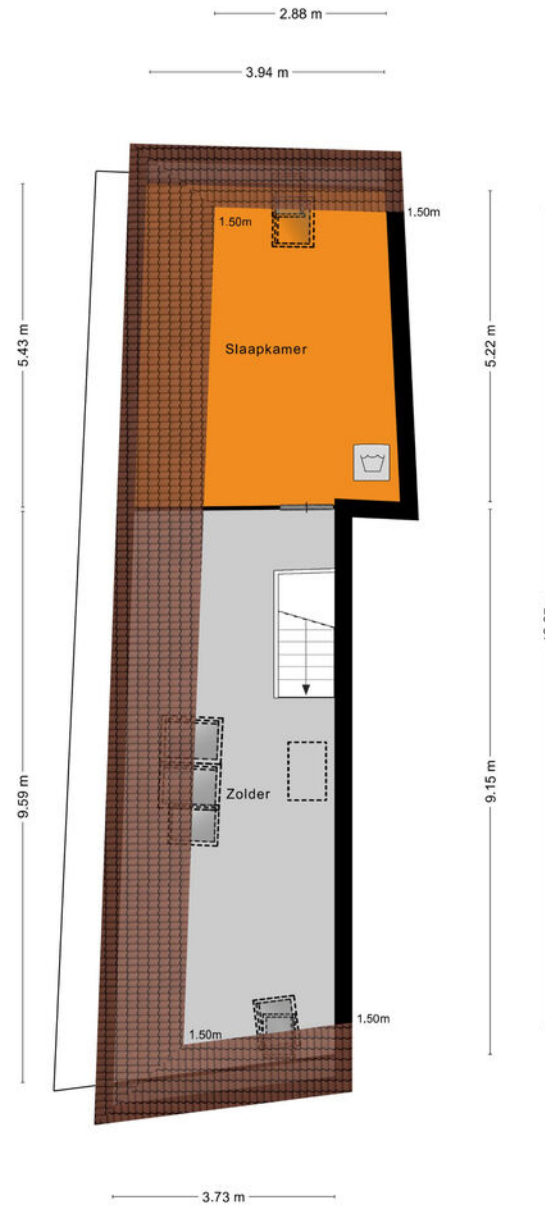
Plattegrond

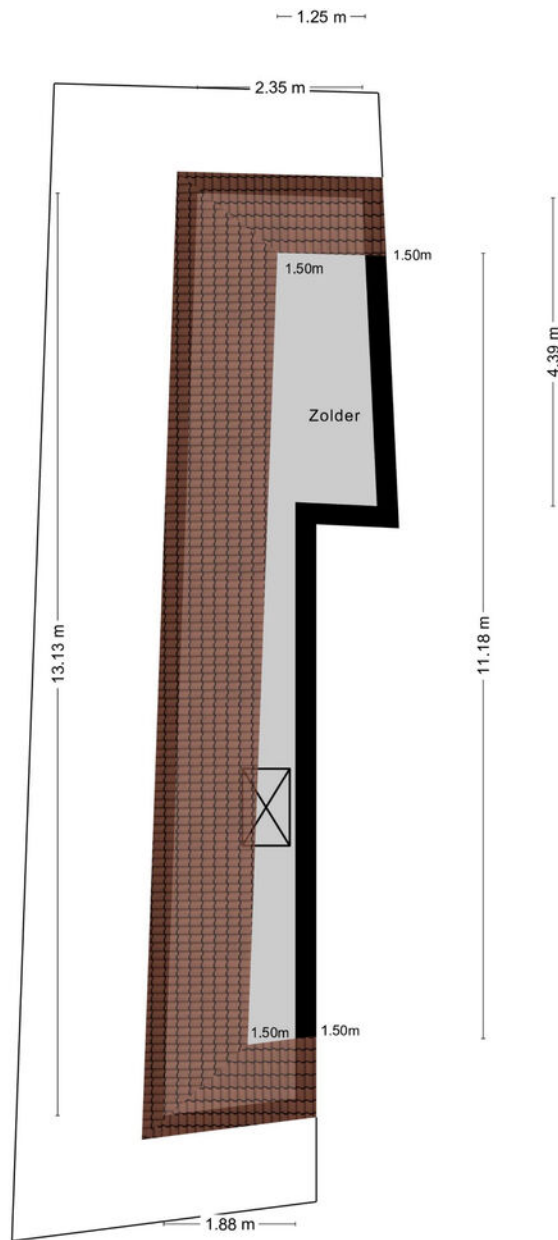
Tweede verdieping



Plattegrond

Derde verdieping





Plattegrond


Vierde verdieping



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Nijmegen
Sectie:	C
Huisnummer:	71
Perceelnummer:	8275
Grootte:	75 m ²

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8275	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



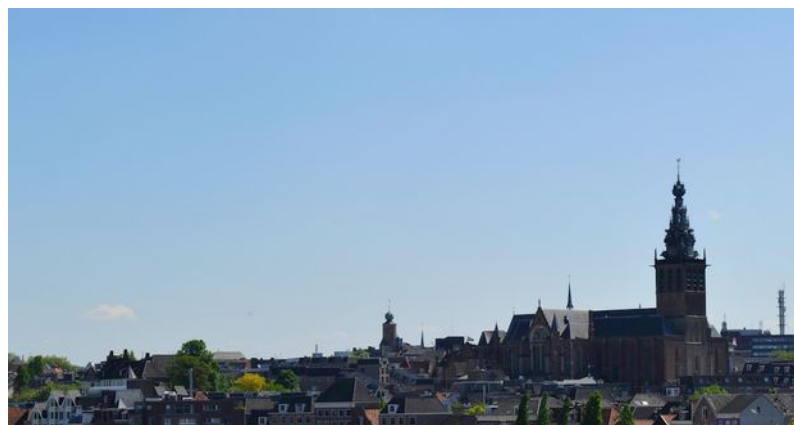
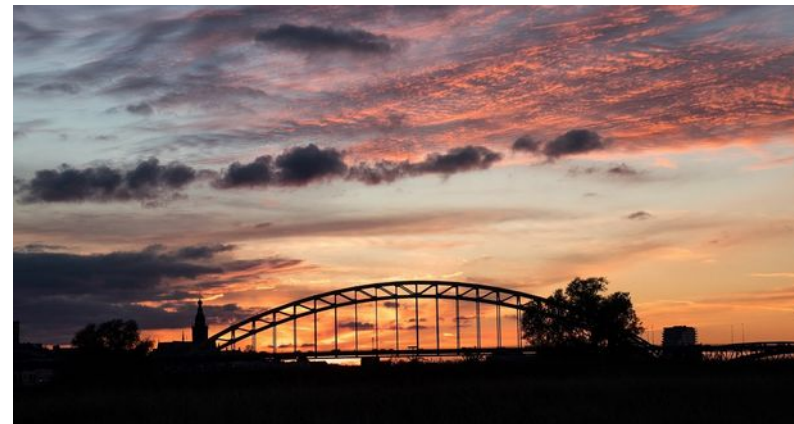
Wonen in Nijmegen



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 - Benedenstad

Het centrum is een zeer gewilde wijk binnen Nijmegen. Met alle denkbare voorzieningen op loopafstand is het een absolute toplocatie. Het stadscentrum bestaat uit twee wijken: Benedenstad en Stadscentrum.

De wijk Benedenstad maakt deel uit van stadsdeel Nijmegen-Centrum en ligt tussen de Waal en het winkel- en uitgaanscentrum van Nijmegen. Na jarenlang verval en sloop is de Benedenstad tussen 1979 en 1985 herbouwd op basis van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Bij de herontwikkeling zijn oude stratenpatronen en rooilijnen toegepast. Hier en daar zijn historische panden bewaard gebleven. De Benedenstad heeft een vrij stenig karakter. Binnenterreinen zijn er voor bewonersparkeren maar ook (steeds vaker) voor groen en speelmogelijkheden. Eind jaren '80 van de vorig eeuw werd de Waalkade aangelegd, een gebied met mogelijkheden voor recreatie en toerisme.

Voor een heerlijke lunch of diner kunt u terecht bij een tal van restaurants en lunch cafés met gezellige terrassen aan de Waalkade.



”

Karakter, levendig
en centraal!”

- Leonie Rutgers



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Nijmegen / Benedenstad



Mannelijke inwoners

48%



Auto(s) per inwoner

0,4 per huishouden



Middelbare school

3 minuten



De huisarts

2 minuten



Vrouwelijke inwoners

52%



Gemiddelde woningwaarde:

€ 172.000



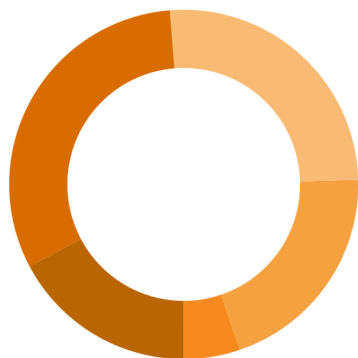
De school

1 minuut



De supermarkt

2 minuten



Leeftijd

0 - 14: 5%

15 - 24: 20%

25 - 44: 26%

45 - 64: 32%

65+: 17%

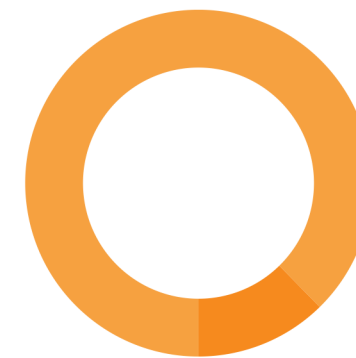


Huishoudens

Eenpersoons: 68%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 12%



Koop / huur

Koop: 12%

Huur: 88%

Extra informatie

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.

Voorbehoud/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

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

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 energieleverantier. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

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!



Bert Knuiman
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 22 70 47 26
✉ knuiman@s-t.nl

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



"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

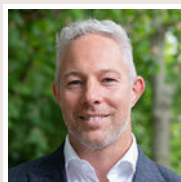


Harry van Loon

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

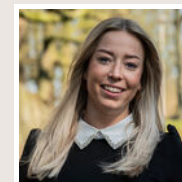


Lennard Gerrits

Vastgoedmanager

☎ 06 61 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl

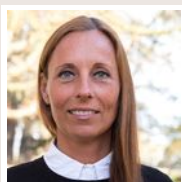


Jessie de Jager

Vastgoedadviseur wonen

☎ 06 23 07 58 29

✉ dejager@s-t.nl



Leonie Rutgers

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl



Sinya van Duin

Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ vanduin@s-t.nl

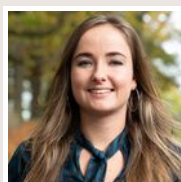


Bert Knuiman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 22 70 47 26

✉ kruiman@s-t.nl



Frederique Wijers

Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ wijers@s-t.nl

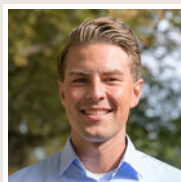


Sophie van loon

Vastgoedadviseur

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



Ruben Hoogakker

Marketing medewerker

☎ 024 365 10 10

✉ hoogakker@s-t.nl




Strijbosch Thunnissen
DYNAMIS Makelaars

Wordt Nijmegen uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

Strijbosch Thunnissen Makelaars
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

