

# BINNENKIJKEN



**KRONENBURGERSINGEL 249 B  
NIJMEGEN**

Vraagprijs € 575.000 k.k.



# UW MAKELAAR

Beaufort ERA Makelaars is al ruim 35 jaar gevestigd in Nijmegen. Ervaring, kwaliteit en een no-nonsense aanpak zal je zeker aanspreken.

Of het gaat om de aankoop van je eerste appartement, je droomvila, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of van een grootschallige organisatie, wij zijn er om je te helpen van begin tot eind tijdens het aanhuur, aankoop, verhuur of verkooptraject.

Wij zijn aangesloten bij NVM, NVM Business en het grootste internationale samenwerkingsverband van specialisten in Real Estate ERA. In Nederland werken wij met tientallen ERA Makelaars samen om jouw woning optimaal, snel en goed te verkopen.



# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

# ERA. STERK DOOR SERVICE



# KENMERKEN

Soort woning	penthouse
Bouwtype	appartement
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1992
Energielabel	C
Ligging	aan park, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	68 m <sup>2</sup>
Inhoud	360 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2





# OMSCHRIJVING

Dit penthouse biedt een unieke kans om te wonen op een prachtige locatie aan de rand van het centrum van Nijmegen. Vanuit het appartement geniet je van een spectaculair uitzicht over de hele stad, het Kronenburgerpark en omgeving. Het centraal station ligt op loopafstand en alle voorzieningen die de stad te bieden heeft, zijn binnen handbereik.

Het appartement beschikt over een ruim dakterras en twee balkons, waardoor je op verschillende momenten van de dag kunt genieten van de zon en het uitzicht. Tevens is het appartement van alle moderne gemakken voorzien en uitstekend onderhouden.

Maak nu snel een afspraak om dit unieke penthouse te bezichtigen en ontdek zelf de vele voordelen van deze prachtige locatie!

Indeling:

Begane grond, centrale entree, videofoon installatie, brievenbussen en lift.

Op de 9e woonlaag van het complex bevindt zich de entree van het penthouse. Bij binnenkomst kom je in een ruime hal met een inbouwkast, de meterkast en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal kom je in de zeer ruime en speelse woonkamer met grote raampartijen die een prachtig uitzicht bieden over de stad Nijmegen. De woonkamer grenst direct aan het zonnige terras waar je heerlijk kunt genieten van het uitzicht en de zon.

De dichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en koel/diepvriescombinatie. Er zijn 2 ruime slaapkamers aanwezig in het penthouse, beide met toegang tot een balkon en één van de slaapkamers beschikt over een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine en dubbele wastafels.

Het gehele appartement is voorzien van een moderne laminaatvloer.

Naast het ruime terras aan de woonkamerzijde, is er aan de linkerzijde van het penthouse nog een lang balkon en aan de rechterzijde een extra balkon. Hierdoor is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden en is het penthouse uniek in zijn soort.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en een eigen berging.

De ligging van het appartement is uniek. Direct bij het stadscentrum, NS-station en Kronenburgerpark, op loopafstand van de Schouwburg, de Vereniging en alle terrasjes. Ook ben je zo bij de Waalkade.

Overige kenmerken:

Bouwjaar: 1992;

Gebruiksoppervlakte woonruimte: ca. 141 m<sup>2</sup>;

Professionele Vereniging van Eigenaren;

Servicekosten: € 241,88;

Aanvaarding: per direct;

Fantastisch uitzicht over het Kronenburgerpark en de stad Nijmegen;

Loopafstand centrum en NS-station;

Energie label: C;

Lift aanwezig;

Airconditioning.



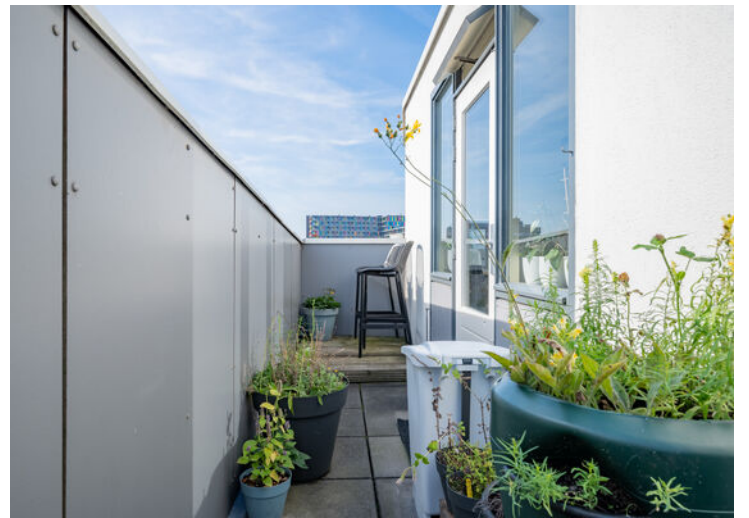












# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp in de wc gaat mee, plafoniere uit badkamer gaat mee. Overige plafonieres blijven achter.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten op de slaapkamers		X	
- Losse kasten in fietsenberging		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Schappen in voorraadkast, inbouwkast en fietsenberging	X		
- Fietsbeugel in fietsenberging		X	
- Klok in woonkamer	X		
- Geel lijst op voordeur		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- 2 spiegels met ingebouwd licht en verwarming	X		
- Badkamerkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 2 regentonnen		X	

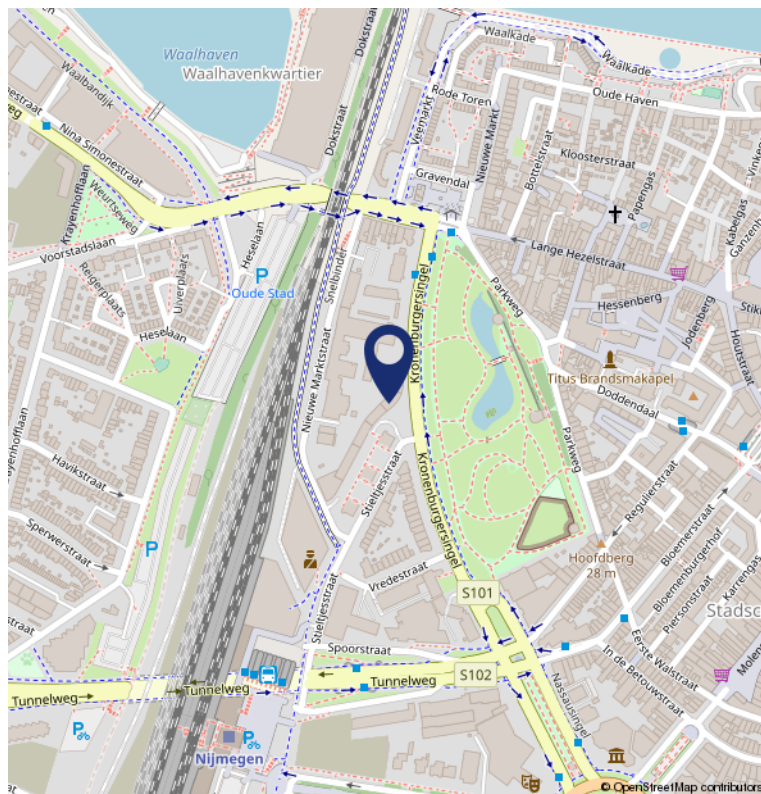
# BIJ U IN DE BUURT

## Wonen in Nijmegen

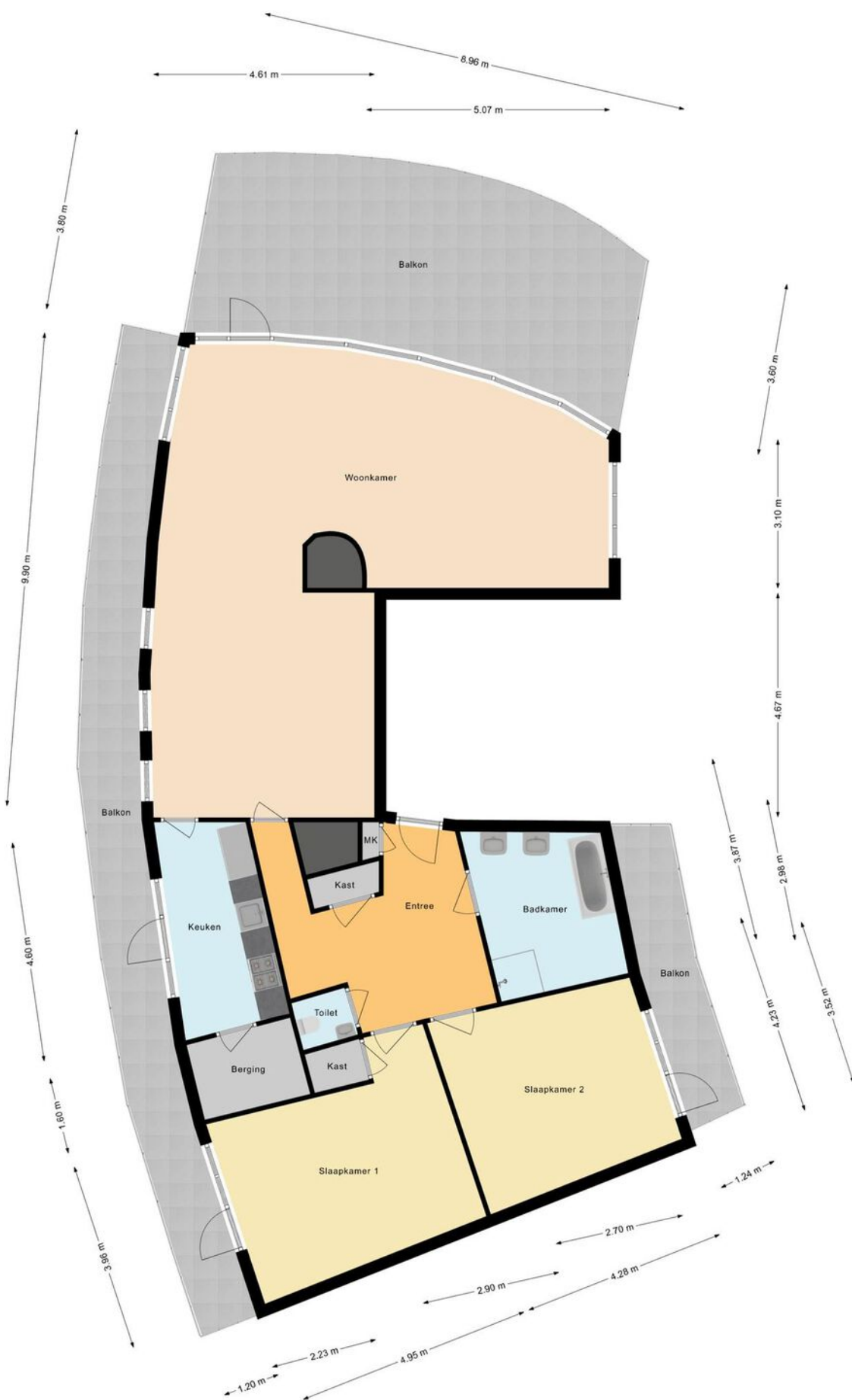
Een kleine tweeduizend jaar geleden streken de Romeinen neer op een voor hen strategisch interessante plek. Van een "gewone" heuvel aan de rivier maakten ze een bruisende nederzetting die zich in de loop der jaren ontwikkelde in de levendige stad zoals we die vandaag kennen.

Door de recente ontwikkelingen in Nijmegen Noord en het Waalfront is Nijmegen niet meer de stad aan de Waal maar de stad waar de Waal doorheen stroomd.

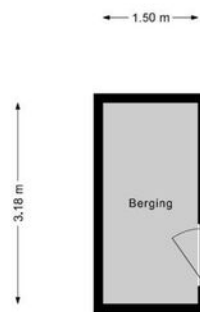
Wie woont in Nijmegen ervaart de rijke historie, omgeven door glooiende natuur. De prachtige natuur in het Rijk van Nijmegen is heerlijk om door te wandelen of fietsen. Uitgestrekte bossen, heidevelden en stille vennetjes, de schoonheid van de natuur zal je verbazen.



# PLATTEGROND

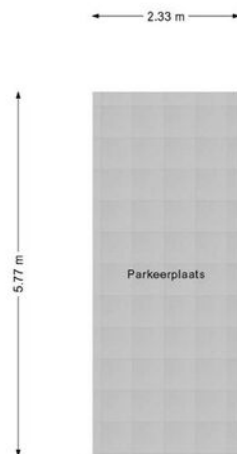


# PLATTEGROND





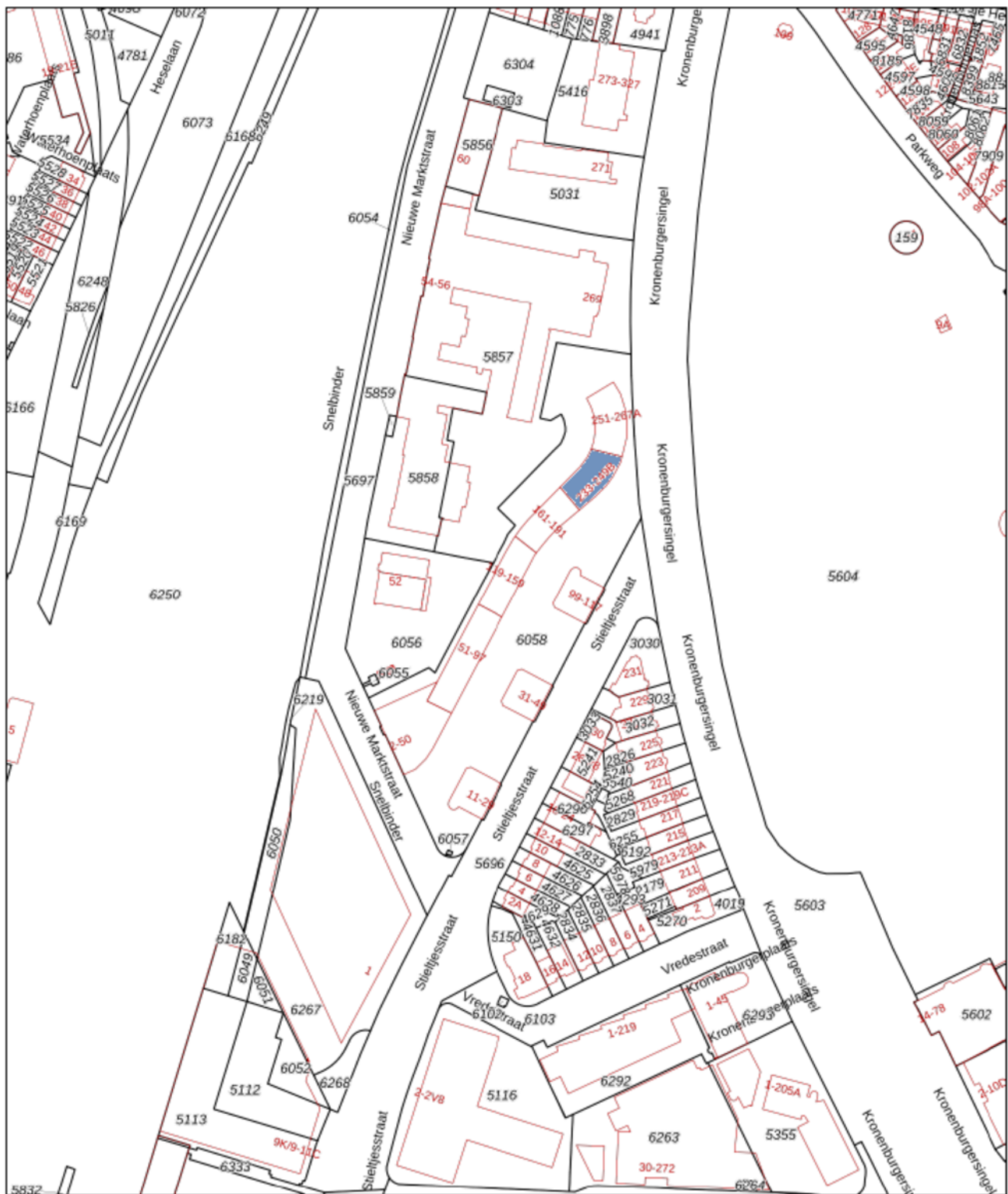
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nijmegen



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6058</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een enkelzijdig uitkafsel, geleverd op 23 augustus 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitkafsel 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.



# KANTOORGEGEVENS



**Liesbeth Selbach**

*RM / RT NVM Makelaar*



**Beaufort ERA Makelaars**

Oranjesingel 21  
6511 NM Nijmegen

**024 360 6900**

**[info@beaufortmakelaars.nl](mailto:info@beaufortmakelaars.nl)**