

# BINNENKIJKEN



**VOORSTADSLAAN 123  
NIJMEGEN**

Vraagprijs € 350.000 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	benedenwoning
Bouwtype	appartement
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1906-1930
Energie label	D
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Woonoppervlakte	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	356 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1





# OMSCHRIJVING

## STARTERS OPGELET!

Deze charmante benedenwoning is gelegen op één van de meest sfeervolle locaties in Nijmegen, op loopafstand van de benedenstad. Dit appartement heeft een bijzondere troef in de vorm van een sfeervolle stadstuin op het zuiden, wat deze woning extra aantrekkelijk maakt. Het bestrijkt twee verdiepingen, namelijk de begane grond en het souterrain, en beschikt over een kelderruimte voor extra opslag.

De indeling is als volgt:

Bij binnenkomst in de woning betreed je een ruime hal met een fraaie tegelvloer. Hier vind je tevens de meterkast. Deze ruime hal biedt een gastvrije entree tot de woning.

De woonkamer op de begane grond is bijzonder sfeervol en straalt een warme ambiance uit. Deze ruimte is voorzien van een houten vloer, een karakteristieke haard, hoge plafonds en prachtige authentieke details, wat de woonkamer een gezellige uitstraling geeft. Daarnaast zijn er een aantal praktische inbouwkasten en is er de trap naar het souterrain.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich het eetgedeelte met aansluitend de open keuken. Deze keuken is in 2020 volledig vernieuwd en is van alle gemakken voorzien, zoals een koel-diepvriescombinatie, een Quooker, een combi-oven, een vaatwasser en een inductiekookplaat met een geïntegreerd afzuigstelsel. Achter de keuken bevindt zich het toilet.

In het souterrain bevindt zich een ruime en sfeervolle slaapkamer met laminaatvloer en een inbouwkast voor je kleding.

Vanuit de slaapkamer loop je door naar de badkamer, die is uitgerust met een ruime inloopdouche, een designradiator en een wastafel met meubel.

In de kelder is voldoende ruimte voor al je witgoed en hier is tevens de cv-installatie geplaatst.

De zonnige tuin op het zuiden is een unieke en vrije plek om te ontspannen. Ook staat hier een houten berging voor voldoende opslag.

Deze benedenwoning biedt een gezellige sfeer en het gemak van een stadstuin op een ideale locatie in Nijmegen. Er is een goede bereikbaarheid t.o.v. diverse uitvalswegen en je bent op loopafstand van het centrum van Nijmegen, de Waalkade, nieuwe centrum Nyma west, terrassen en restaurants. Een ideale plek om te wonen!

Ben jij ook enthousiast over de woning? Maak dan nu een afspraak voor een bezichtiging op 024-3606900 en kijk op onze unieke website [www.voorstadslaan123.nl](http://www.voorstadslaan123.nl)

Overige kenmerken:

Gebruiksoppervlakte woonruimte ca. 57 m<sup>2</sup>;

Overige inpanning ruimte ca. 31,41 m<sup>2</sup>;

Tuin op het zuiden;

Moderne keuken 2020;

Cv-installatie Vaillant 2000;

Energie label D;

Betaald parkeren € 12,- per jaar;

# Omschrijving

Energie label D;  
Betaald parkeren € 12,- per jaar;  
Loopafstand van het centrum van Nijmegen;  
Goede bereikbaarheid van diverse uitvalswegen.





















# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bamboe kast bij toilet			X
- Stellingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwevende wandplanken Stadsboom			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Wasmachine AEG			X
- Droger	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



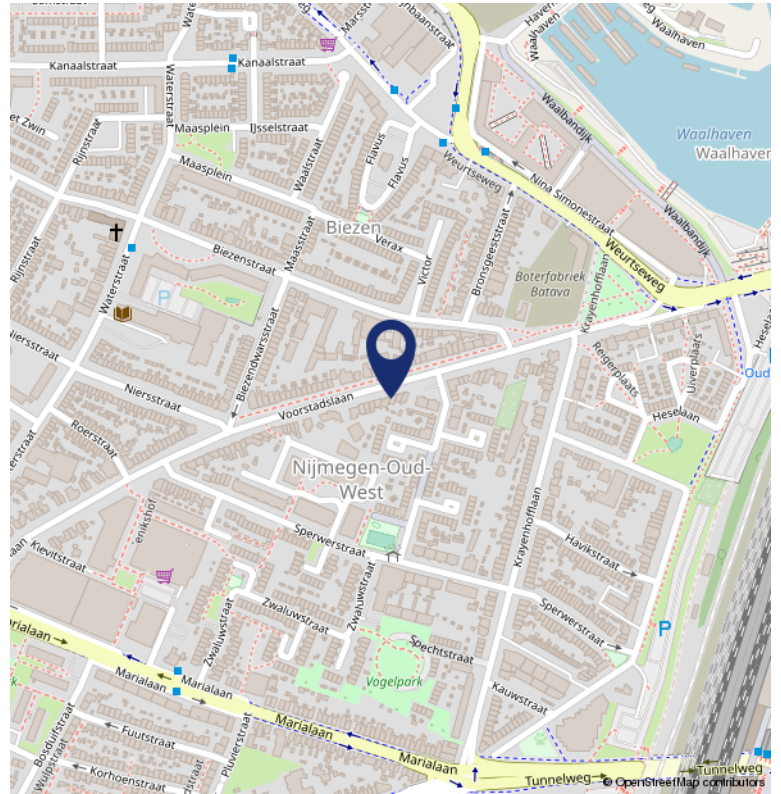
# BIJ U IN DE BUURT

## Wonen in Nijmegen

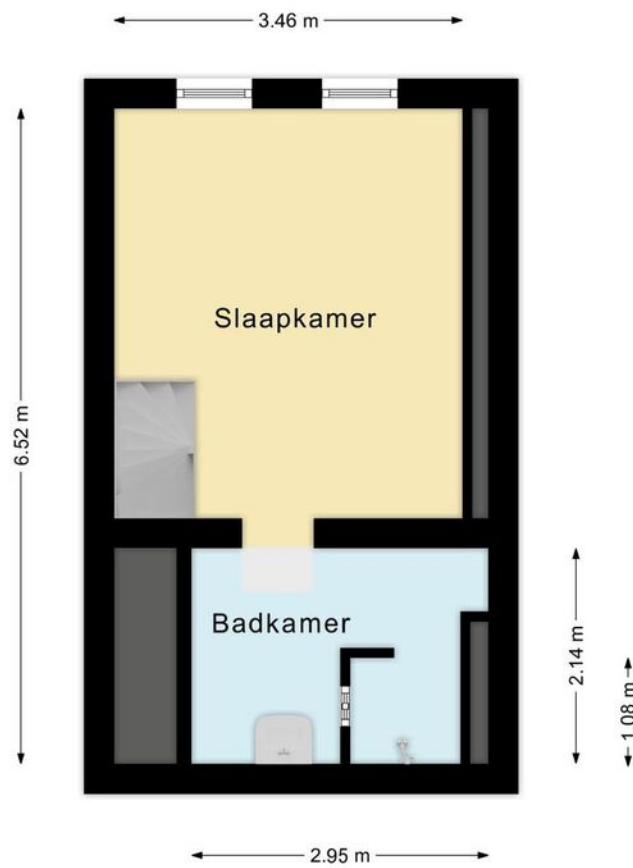
Een kleine tweeduizend jaar geleden streken de Romeinen neer op een voor hen strategisch interessante plek. Van een "gewone" heuvel aan de rivier maakten ze een bruisende nederzetting die zich in de loop der jaren ontwikkelde in de levendige stad zoals we die vandaag kennen.

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.

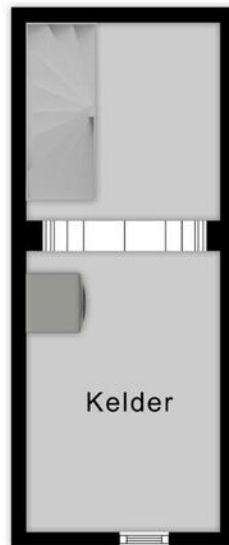


# PLATTEGROND



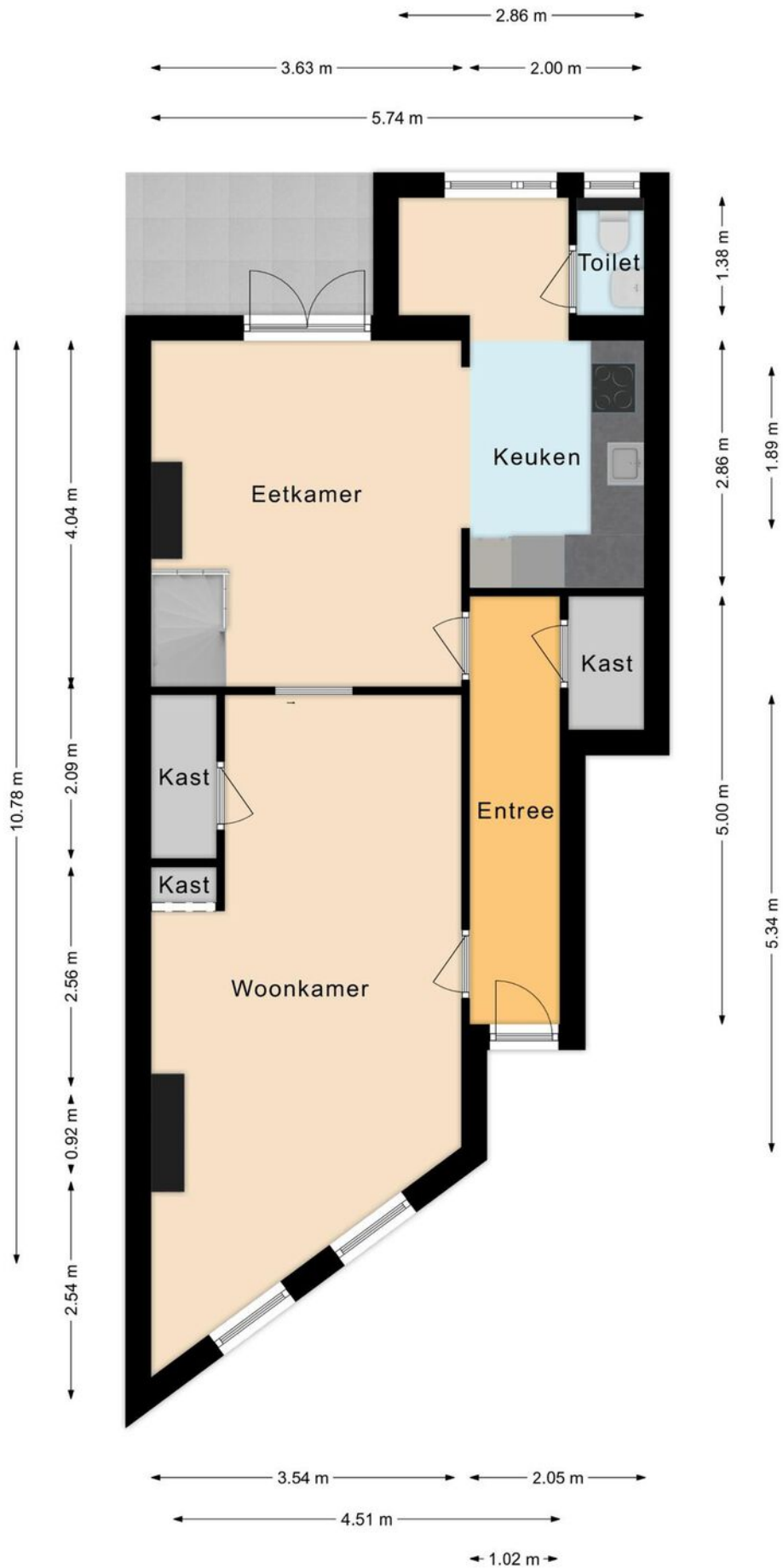
# PLATTEGROND

← 1.93 m →



↑ 5.07 m ↓

# PLATTEGROND



# Over ons



Bij Beaufort Makelaars kunt u ervan uitgaan dat een aantal basiszaken zoals actuele kennis van de markt, goede educatie, hoogwaardige dienstverlening e.d. perfect geregeld zijn. Onze makelaars zijn altijd op de hoogte van de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van marketing en presentatie. Daardoor kunnen wij u in een vrijblijvend gesprek altijd van goed advies voorzien.

Een persoonlijke benadering, goed overleg en betrokkenheid zijn onze sleutelwoorden. Het feit dat u Beaufort Makelaars inschakelt geeft aan dat u uw zaken niet aan zo maar een makelaar overlaat. U kiest voor kwaliteit.

Wilt u meer weten over wat Beaufort Makelaars voor u kan betekenen? Of heeft u vragen over een van onze diensten? Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op en wij voorzien u van een advies/antwoord op maat.

Al ruim 35 jaar uw full service NVM makelaar op het gebied van:

- aankoopmakelaar: advies en begeleiding bij het kopen van woningen;
- verkoopmakelaar: full service begeleiding bij verkoop van woningen;
- nieuwbouw: informatie, advies en begeleiding bij het kopen of verkopen van nieuwbouw;
- taxaties: gevalideerde taxatierapporten voor o.a. uw hypotheek;

Bij woningverkoop hanteren wij het principe: No Cure No Pay!

MAAK 'T WAAR



# Extra informatie

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met 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 vermelden van maten kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een 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/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) 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/haar rekening.

## 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, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkverwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te 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 eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is n.l. niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloeii-)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. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

## 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. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

## Waarborgsom / Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

## Notariskeuze

Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien een tijdige keuze uitblijft zal Beaufort makelaars een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten de regio Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

## Energie label

Verkoper dient bij de eigendomsoverdracht een energielabel te overleggen. Indien verkoper een dergelijk energielabel niet kan of wil overleggen is dat een zaak tussen de overheid en de verkoper. Een koper kan daar geen rechten uit ontleenen!

## Voorbehoud van financiering

Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom.

## Onderhandelingspositie

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## Bezichtigingen tijdens onderhandelingen

Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eersteieder hoeft nog niet tot de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

## Vraagprijs

Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen

## Totstandkoming koopovereenkomst

Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## Systeem van verkoop

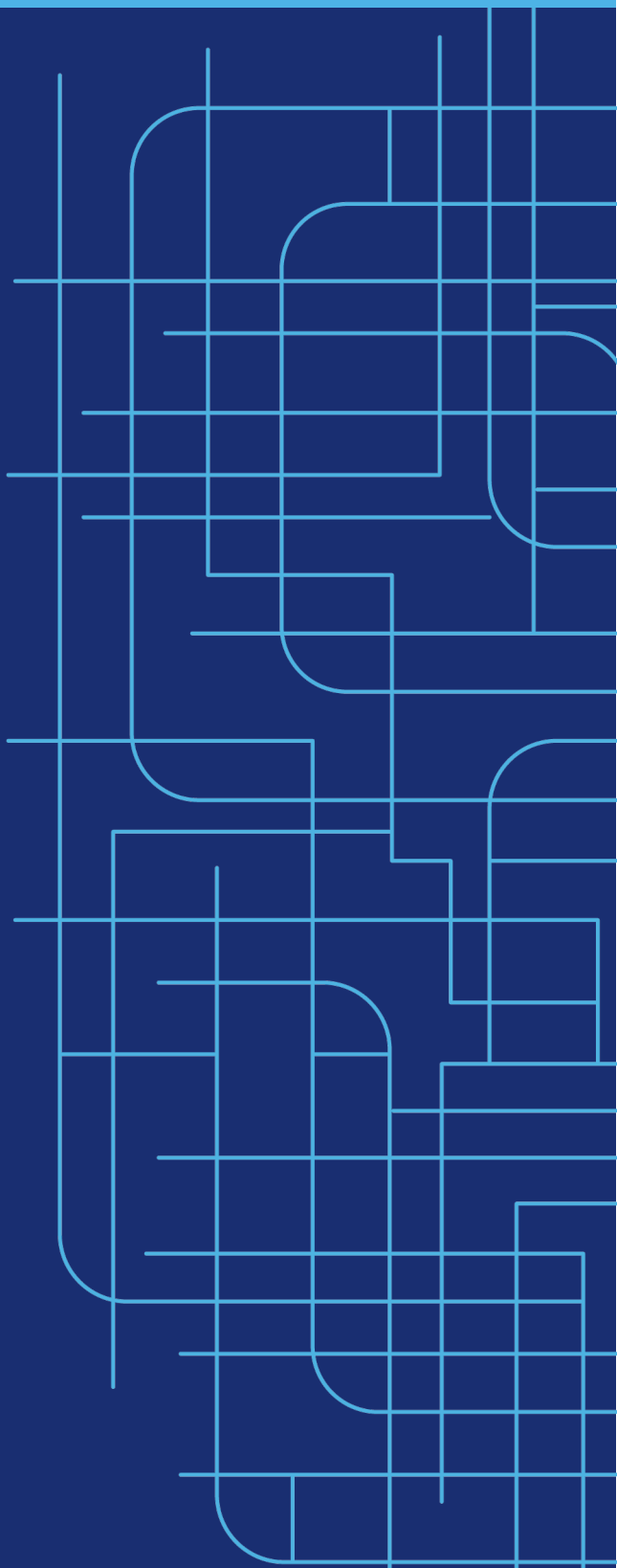
Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure..

# 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)**