

TE KOOP



Marialaan 256, Nijmegen

Vraagprijs € 350.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
89 m²

Inhoud
268 m³

Bouwjaar
2003

Energie label
A

> Omschrijving

Op een unieke locatie en loopafstand van het stadscentrum van Nijmegen vindt u dit zeer fraaie 3-kamer appartement met lift, privé-parkeerplaats, moderne badkamer en riant balkon.

Het appartement is gelegen in een modern complex (bouwjaar 2003/2005) op de begane grond met balkon grenzend aan de daktuin. Het appartement is energiezuinig en bevindt zich in een zeer comfortabele woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik.

Dit appartement heeft een oosten ligging waarbij het op het balkon heerlijk genieten is van de ochtend-middag zon.

Op de begane grond is een medisch centrum gevestigd. Direct achter het complex ligt een winkelcentrum met een Jumbo supermarkt, trekpleister en om de hoek het in Nijmegen-West bekende en vooral gezellige eetcafé, Villa Voorstad.

De gezellige wijk (Oud-West) is erg in opkomst en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van het stadscentrum, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving. Ook zijn meerdere uitvalswegen binnen 10 minuten bereikbaar (A73/A50/A325).

Indeling:

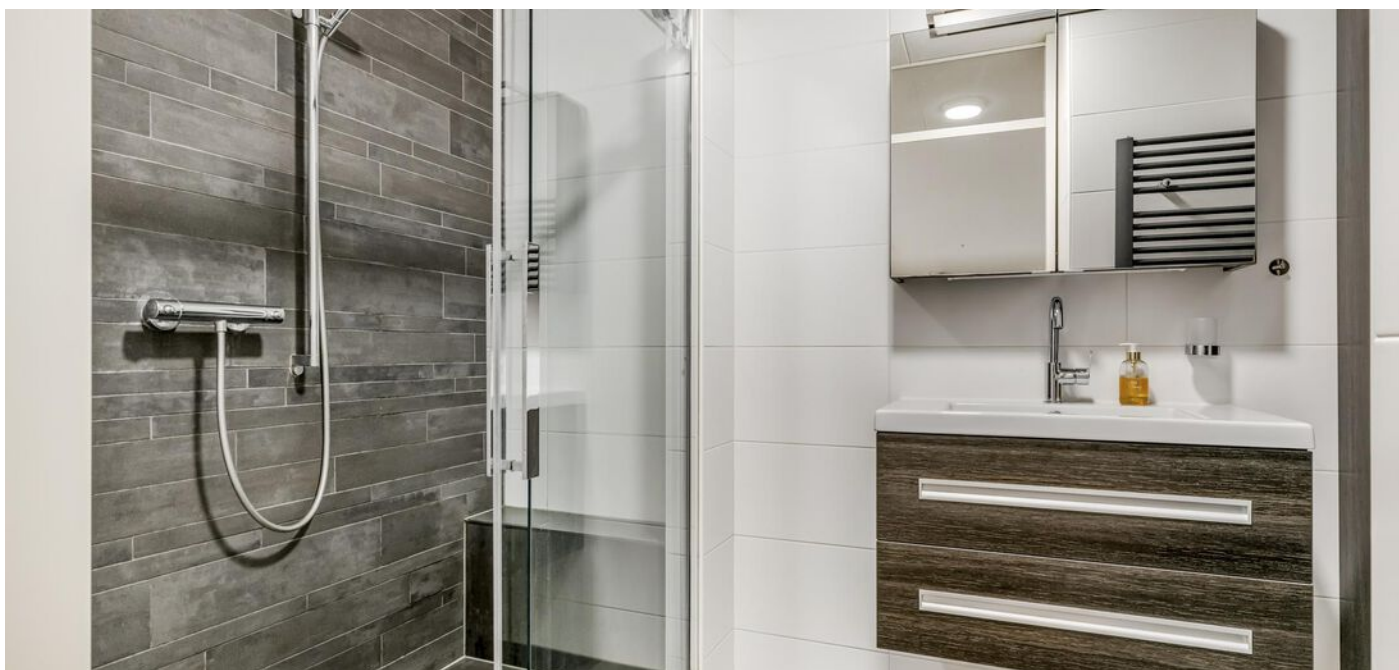
Parkeergarage: In de kelder bevindt zich de parkeergarage met de gunstig gelegen privé parkeerplaats en een gemeenschappelijke fietsenberging. De parkeergarage is ook vanuit de entree, met zowel lift als trap bereikbaar.

Entree: Gemeenschappelijke entree met brievenbussen en intercom. Met zowel de lift als de trap is het appartement en de parkeergarage te bereiken.

Begane grond appartement: Royale gemeenschappelijke hal met entree tot het appartement.

In de ruime hal van het appartement bevindt zich de garderobe en meterkast (voorzien van 6 groepen).





De badkamer en toilet zijn gerenoveerd in 2010 en voorzien van alle luxe. De grote inloopdouche met glazen schuifdeur en Grohe thermostaatkraan is modern en voorzien van een strak design. Een grote spiegel met wastafelmeubel en opbergkast maken de badkamer zeer functioneel. Slaapkamer 1 heeft een ruime afmeting van c.a. 15 m² en slaapkamer 2 heeft een afmeting van c.a. 10 m².

De royale open woonkamer van c.a. 35 m² is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten. Door de grote raampartijen voelt het appartement erg licht en ruimtelijk aan. Het aansluitende balkon biedt een privé buitenruimte, waar met gemak een loungebank of tuin-set kan worden neergezet.

De open keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur namelijk een inbouwoven, gaskookplaat, vaatwasser, extra grote spoelbak, bovenkasten, RVS afzuigkap en ledverlichting. Deze keuken is zonder enige aanpassing klaar voor gebruik.

Tot slot beschikt het appartement over een inpandige berging van c.a. 6 m², welke is voorzien van een tegelvloer. Hier bevinden zich de MV- & CV-opstelling en de witgoedaansluiting.

Algemeen:

Bouwjaar : 2003-2005;

CV-ketel : Intergas HRE 36/30A CW5, 2021

Balkon : Oost gelegen

1 privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage

1 inpandige berging

Bijzonderheden:

* Goed onderhouden;

* Jong bouwjaar;

* Laminaatvloer (compleet doorgelegd met zowel plak zowel opstaande plinten) met 8 mm dekvloer;

* Zeer actieve en gezonde V.V.E., maandelijks bijdrage van c.a. € 154,-;





- * Goed geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- * Op loopafstand van het stadscentrum, centraal station en diverse voorzieningen;
- * Eetcafé Villa Voorstad, Lunch en borrel café Wijck en Hotel Nimma op loopafstand;
- * Uitvalswegen A73, A325 en A50 zijn zeer snel te bereiken;
- * Gezamenlijke fietsenstallingen in de afgesloten en beveiligde parkeergarage;
- * Gezellige en populaire woonwijk (Honig Complex, Waalkade en Koningsdaal op loopafstand);
- * Lift aanwezig;
- * Eigen parkeerplaats in afgesloten en beveiligde parkeergarage inbegrepen;

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 568,26 per jaar

Rioolrecht: € 153,45 (eigenaar woning) per jaar

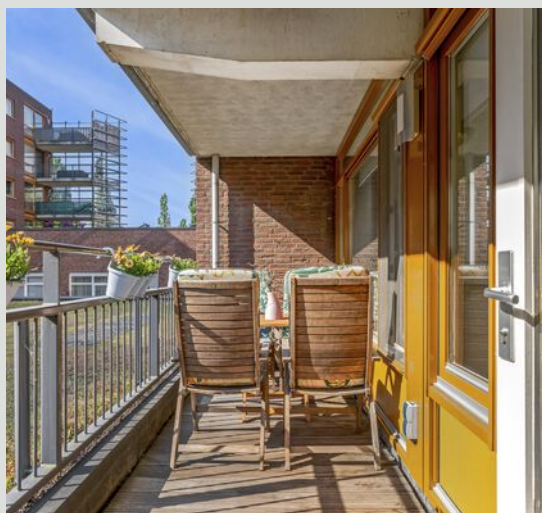
Afvalstoffenheffing: afrekening middels DAR-pas x aantal stortingen

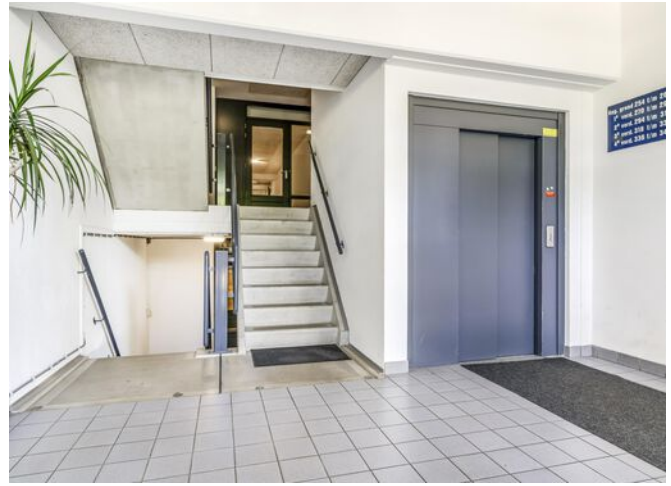
Waterschapslasten: € 442,73 per jaar

Gas en elektra: € 900,- per jaar (afhankelijk van contractvorm)

Servicekosten VE: € 154,- per maand

Interesse in dit gave appartement? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Neem eventueel uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Een NVM-aankoopmakelaar komt op uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. U krijgt meer voor elkaar met een NVM-aankoopmakelaar! Adressen en contactgegevens van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.



















> Plattegrond

MARIALAAN 256 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Marialaan 256

6541RR Nijmegen

BAG-ID: 026801000062642

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel A

Registratienummer 277119649
Datum van registratie 19-03-2019
Geldig tot 19-03-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruijnte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet van toepassing	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Sander Lenders
Examennummer 7570
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp in keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 grote boekenkasten, 1 smalle boekenkast	X		
- Grote kledingkast met spiegels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Extra werkruimte/keukenblok inclusief kastjes	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eettafel en vier bruine pilotenleren stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Aansluiting glasvezel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Sporstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

