

# TE KOOP



## Citroenvlinderstraat 65, Nijmegen

Vraagprijs € 209.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**35 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**116 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1960**

Energie label  
**E**

## > Omschrijving

Starters opgelet!

Vraag nu een bezichtiging aan voor dit super mooie appartement op een toplocatie met super gaaf dakterras! Dit appartement is in 2010 nagenoeg volledig gerenoveerd waarbij alle leidingen, alle vloeren, wanden en plafonds zijn vernieuwd.

Tevens zijn er in de achtergevel nieuwe kozijnen met dubbel glas geplaatst. In de voorgevel zijn kunststof kozijnen geplaatst eveneens met dubbele beglazing.

Het appartement is gelegen nabij de Radboud Universiteit en diverse winkelvoorzieningen (Albert Heijn XL). De keuken, het tegelwerk, sanitair en de cv-ketel zijn vernieuwd.

De strakke muren met moderne laminaatvloer maken het geheel fris en compleet.

Voor de deur is vrij parkeren (geen vergunning nodig of betaald parkeren). Het appartement is gelegen in de wijk "Hatertse Hei" vlakbij diverse voorzieningen, het Goffert park, horecagelegenheden, sportaccommodaties en een medisch centrum.

Het appartementencomplex bestaat uit 3 eenheden en is goed onderhouden middels een actieve VvE. Het appartement is energiezuinig en bevindt zich in een zeer comfortabele woonomgeving. Het grote dakterras is een unieke bijkomstigheid waarbij het door de ligging heerlijk genieten is van de middag- en avondzon.

Deze Nijmeegse wijk kenmerkt zich door de diversiteit aan bewoning en is 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/S100).

Indeling:

Entree: gemeenschappelijke entree met brievenbussen, intercom en trap naar de verdieping. Op de overloop bevinden zich de meterkast en CV-opstelling.







1e verdieping: entree / woon-annex slaapkamer (scheidingswand tussen woon- en slaapgedeelte) met veel daglicht van uit het westen en is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten. Door de grote raampartijen voelt het appartement erg licht en ruimtelijk aan. Aansluitend aan de woonkamer (waar ook de eettafel kan staan) bevindt zich de keuken welke is voorzien van hoogglans witte kasten, 5 pits gaskooktoestel, RVS-afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Deze keuken is zonder enige aanpassing klaar voor gebruik. Vanuit de keuken bevindt zich een doorloop naar het dakterras welke is voorzien van houten vlonders. Het dakterras heeft een afmeting van maar liefst c.a. 24 m<sup>2</sup>! Het dakterras biedt een privé buitenruimte, waar met gemak een loungebank of tuin-set kan worden neergezet.

De badkamer met toilet welke geheel is gerenoveerd in 2010 bestaat een inloopdouche voorzien van luxe douche-armatuur, wastafelmeubel met planchet, toilet met inbouwreservoir en een wasmachineaansluiting. Ook deze badkamer is zonder enige aanpassing klaar voor gebruik.

Algemeen:

Bouwjaar: 1960-2010;

CV-ketel: Remeha Avanta 28c, HR 2010 (volledig eigendom)

Dakterras: Zuidoost gelegen

Vrij parkeren voor de deur (geen vergunning of betaald parkeren)

Bijzonderheden:

\* Goed onderhouden;

\* Zeer goede locatie;

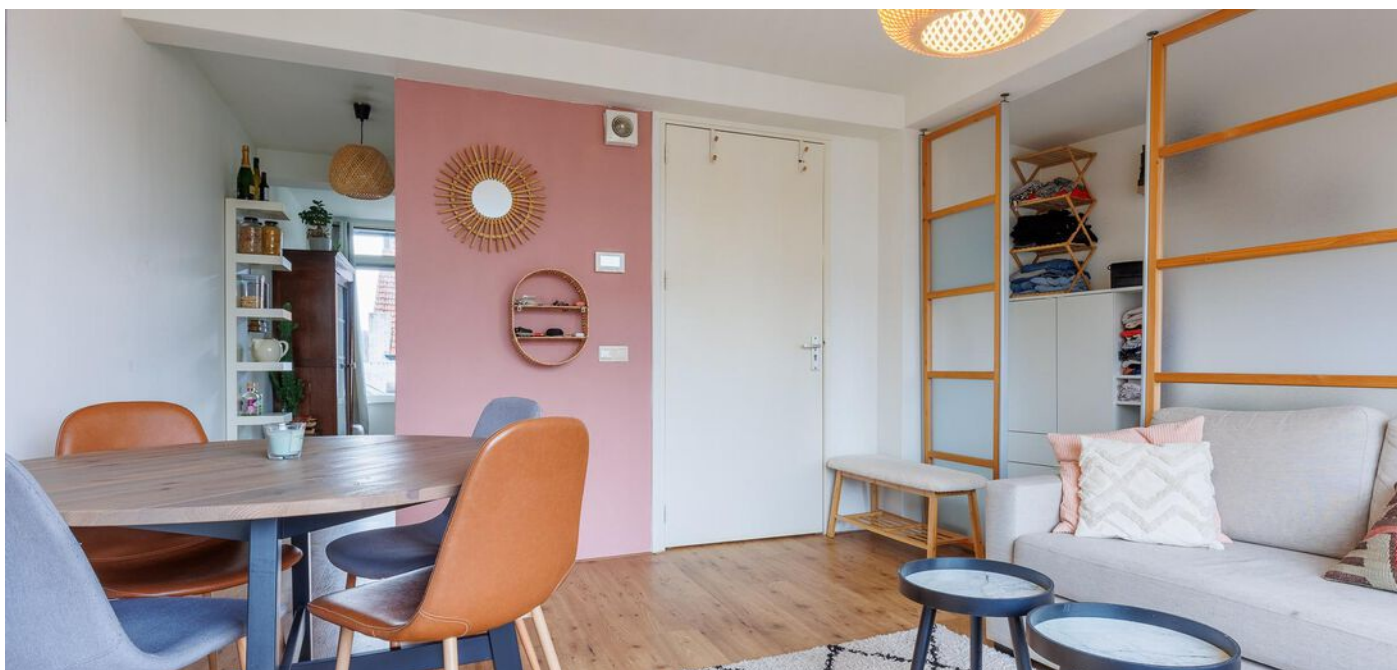
\* Zeer nette laminaatvloeren aanwezig;

\* Zeer actieve en gezonde VvE., maandelijks bijdrage van ca. € 175,- (incl. gas en electra);

\* Goed geïsoleerd, achterzijde voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;

\* Goed geïsoleerd, voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;





- \* Op loopafstand van diverse voorzieningen;
- \* Uitvalswegen A73, A325, A50 en S100 zijn zeer snel te bereiken;

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting (woning) : € 339,23,- per jaar

Rioolrecht: € 91,60,- (eigenaar woning) per jaar

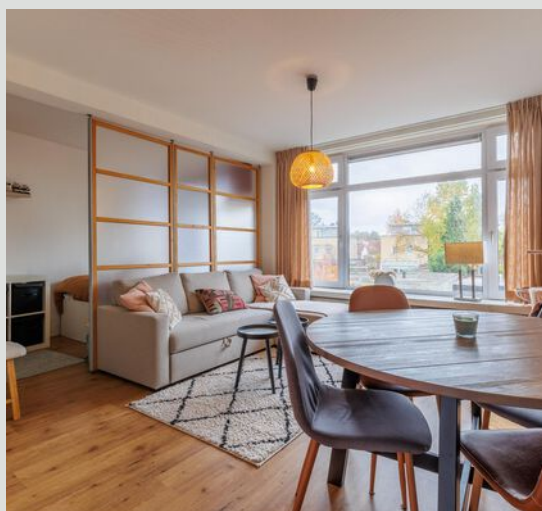
Afvalstoffenheffing: afrekening middels DAR-pas x aantal stortingen

Waterschapslasten: € 189,14,- per jaar

Gas en elektra: bij servicekosten inbegrepen

Servicekosten VvE: € 175,- per maand (incl. gas en electra);

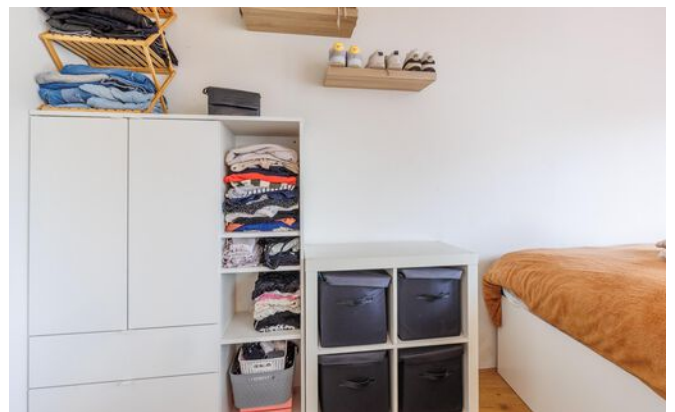
Interesse in dit gave appartement? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Neem eventueel uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. U krijgt meer voor elkaar met een NVM-aankoopmakelaar! Adressen en contactgegevens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





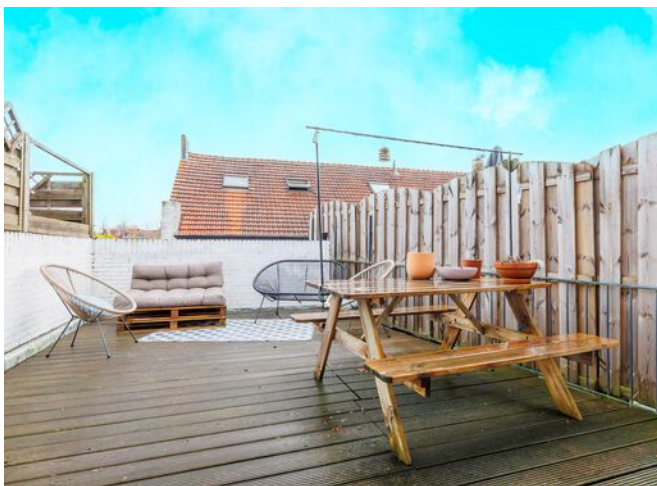
















# > Plattegrond

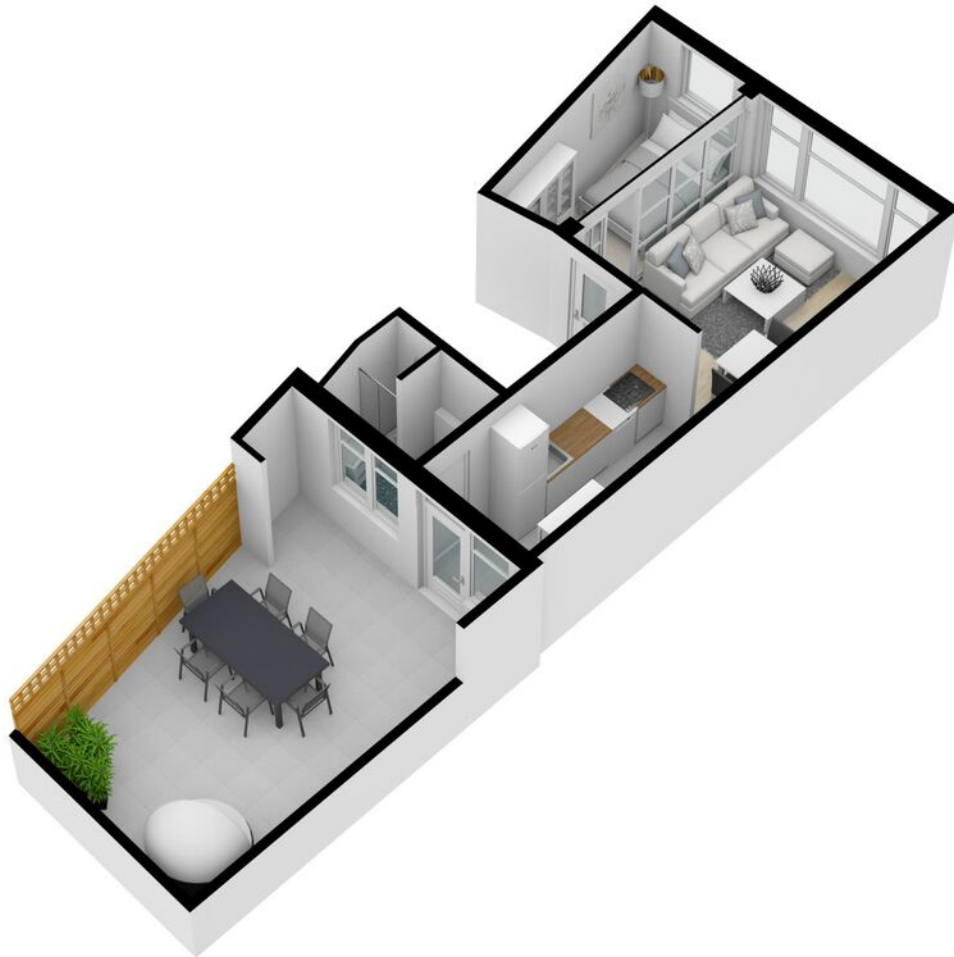
Citroenvlinderstraat 65 - Nijmegen  
Eerste Verdieping



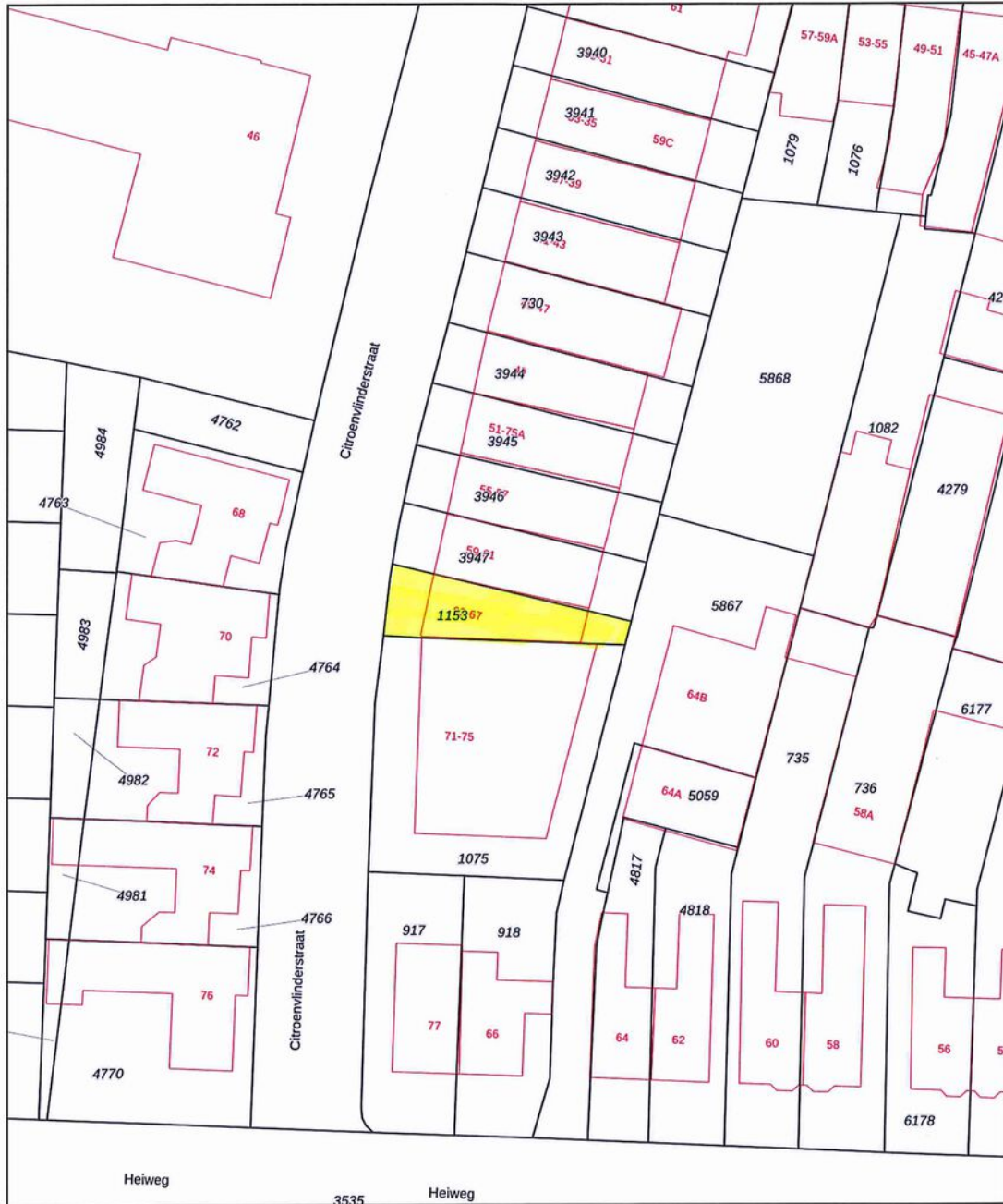
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




## > Plattegrond



Kadastrale kaart Uw referentie: Gennep



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voortopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1153</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnen

X

### Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

### Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafelmeubel

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

