

TE KOOP

Wolfskuilseweg 107

Nijmegen



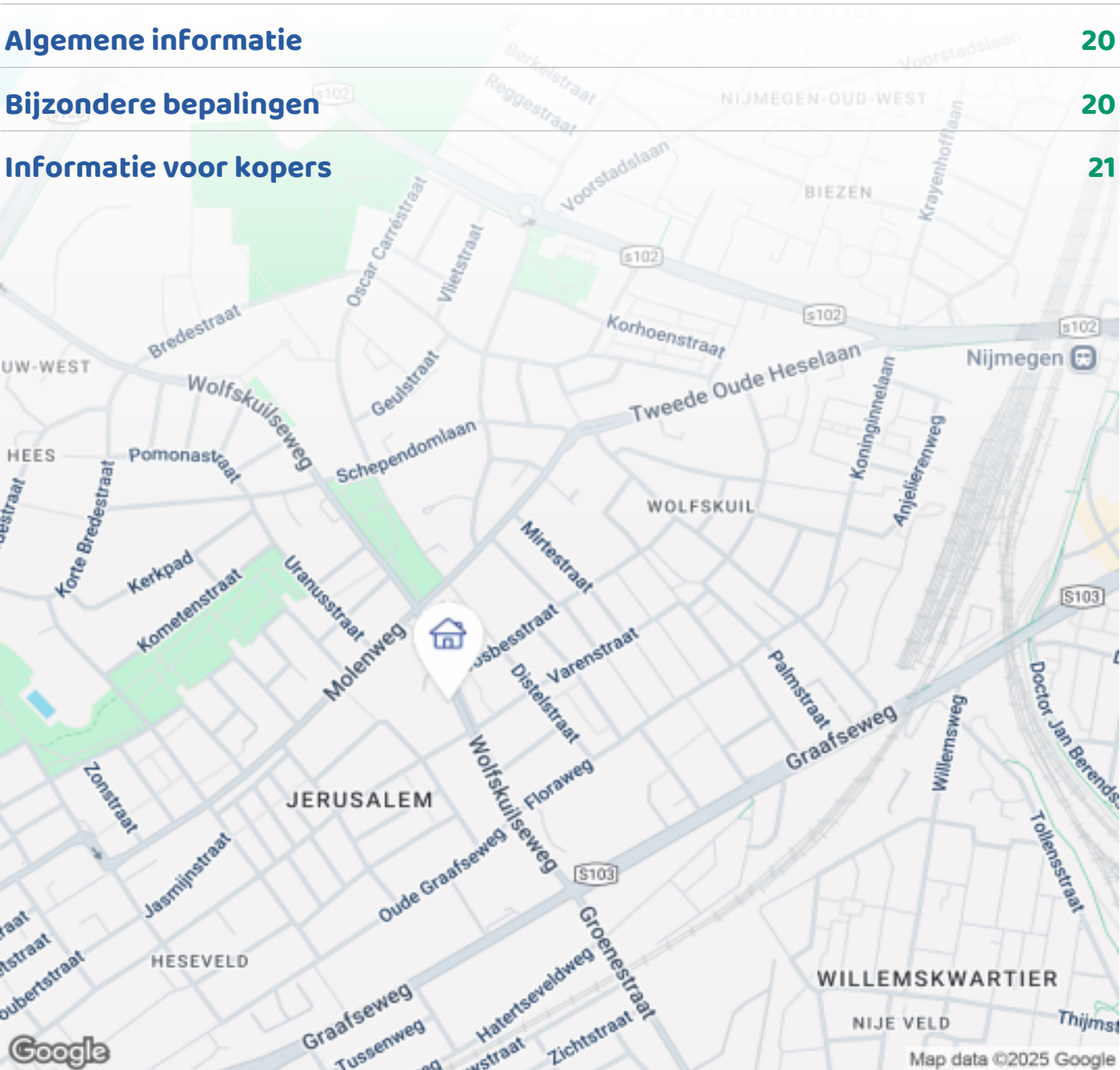
Vraagprijs

€ 395.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Wolfskuilseweg 107, Nijmegen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen aan de Wolfskuilseweg 107 in Nijmegen ligt deze authentieke eengezinswoning. Het is een knusse woning met een woonoppervlakte van 84 m² en bevindt zich op een perceel met een oppervlakte van 116 m². De woning is gebouwd in 1914 en heeft een energielabel F.

Wolfskuilseweg 107 is gelegen in de gezellige buurt Wolfskuil. Omdat enige jaren geleden de gehele wijk opnieuw is gerenoveerd wonen er nu veel jonge bewoners van tussen de 25 en 44 jaar. Tevens is het een redelijk rustige omgeving gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De ligging van deze woning combineert het beste van twee werelden: alle voorzieningen binnen handbereik én een woonwijk met een unieke charme. Op korte afstand vind je winkels, supermarkten en basisscholen, waaronder de tweetalige basisschool De Lanteerne, die modern onderwijs biedt in een inspirerende omgeving. Eveneens zijn er nog veel meer andere faciliteiten in de omgeving zoals een huisarts, apotheek, drogist, warme bakker, vishandel, pizzeria enz.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het bruisende stadscentrum en het Centraal Station zijn eenvoudig per fiets te bereiken in 6 minuten. Ook de bushalte is om de hoek op 5 minuten loopafstand. Terwijl de nabijheid van de A73 en de moderne stadsbrug 'De Oversteek' (S100) zorgt voor vlotte verbindingen naar alle windrichtingen. Kortom, een plek waar je je meteen thuis zult voelen!

Indeling:

Begane grond:

De lange gang biedt toegang tot de meterkast. Links leidt de trap naar de bovenverdieping, terwijl je rechtdoor de woonkamer binnenstapt.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning, van straatzijde met voortuin tot aan de achtertuin. Aan de voorkant bevindt zich een sfeervolle zithoek met twee grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. In het midden is een praktische trapkast geïntegreerd, ideaal voor extra opbergruimte. De achterzijde van de woning grenst aan de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Ga je rechtdoor dan kom je via een deur de keuken in. Vanuit hier bereik je een voorportaal met toegang tot het toilet. De keuken heeft een deur naar de tuin, waardoor je eenvoudig naar buiten stapt. Onder de keuken bevindt zich een praktische voorraadkelder, bereikbaar via een luik in de vloer met een vaste trap. De kelder is droog, voorzien van schappen en verlichting.

Bovenverdieping:

Bovenaan de trap kom je op een overloop met drie deuren. De eerste deur leidt naar de badkamer, uitgerust met wastafel, douchecabine en aansluitingen voor wasmachine en droger. De badkamer heeft ook een groot kiepraam voor veel daglicht en frisse lucht. Naast de badkamer bevindt zich een slaapkamer, die ook ideaal gebruikt kan worden als kantoor. Ook deze kamer heeft een ruim kiepraam voor een lichte en frisse sfeer.

De master bedroom beslaat de volledige voorzijde van de woning en biedt veel ruimte. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste inbouwkast.

Het platte dak van de woning leent zich uitstekend voor zonnepanelen. De karakteristieke siergevel aan de straatkant verbergt een ruim dakoppervlak dat optimaal benut kan worden voor zonne-energie.

Tuin:

De zonnige tuin ligt op het zuiden en biedt de hele dag door veel natuurlijk licht. De openslaande ramen vanuit de woonkamer zorgen voor een directe verbinding met buiten waardoor je in de zomer optimaal geniet van het buitenleven.

Via de keukendeur stap je in een smaller gedeelte van de tuin, ideaal voor kruidenbakken dankzij de overvloedige zon. Verderop is er ruimte voor een comfortabele zithoek, perfect voor lange zomeravonden. Achterin de tuin staat een schuur met voldoende plek voor de fietsen. Via een achterom, langs de schuur, bereik je eenvoudig het gangetje dat uitkomt op de straat, zodat je de schuur gemakkelijk met de fiets kunt bereiken.









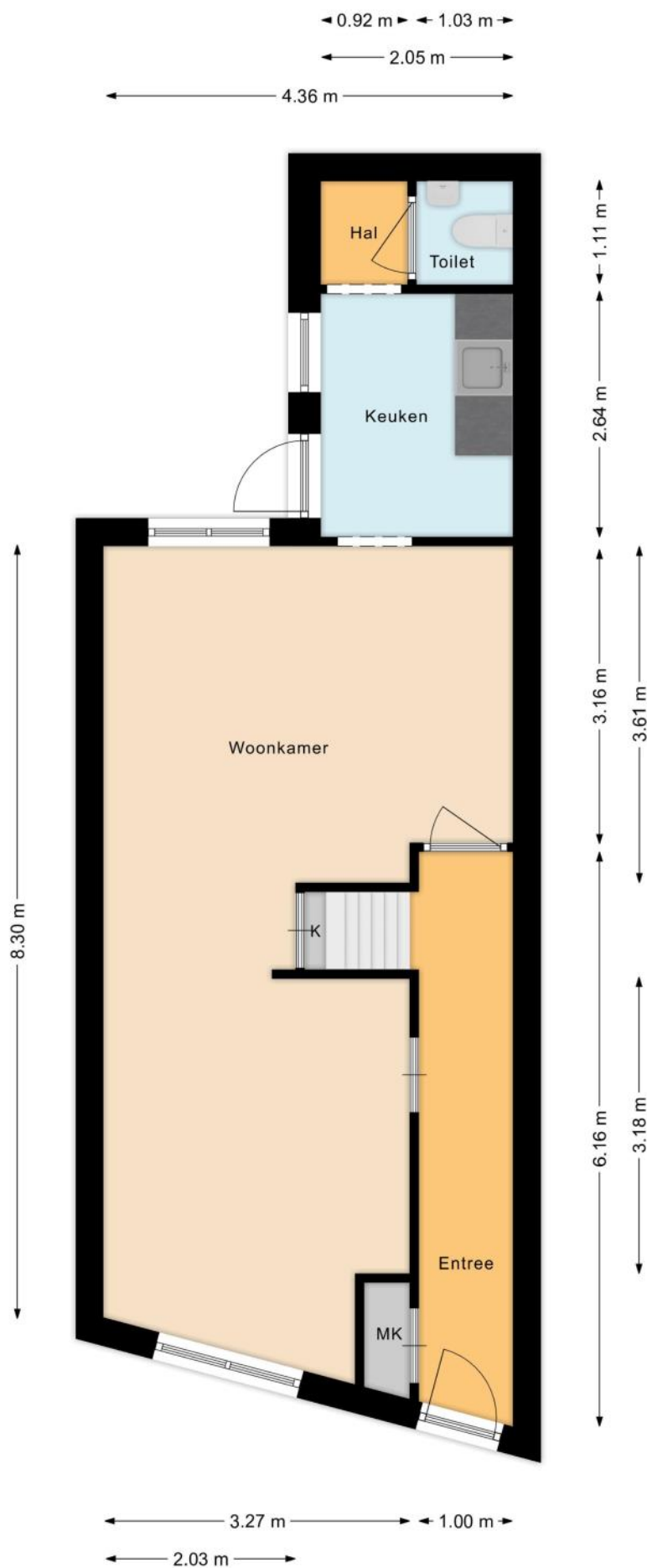




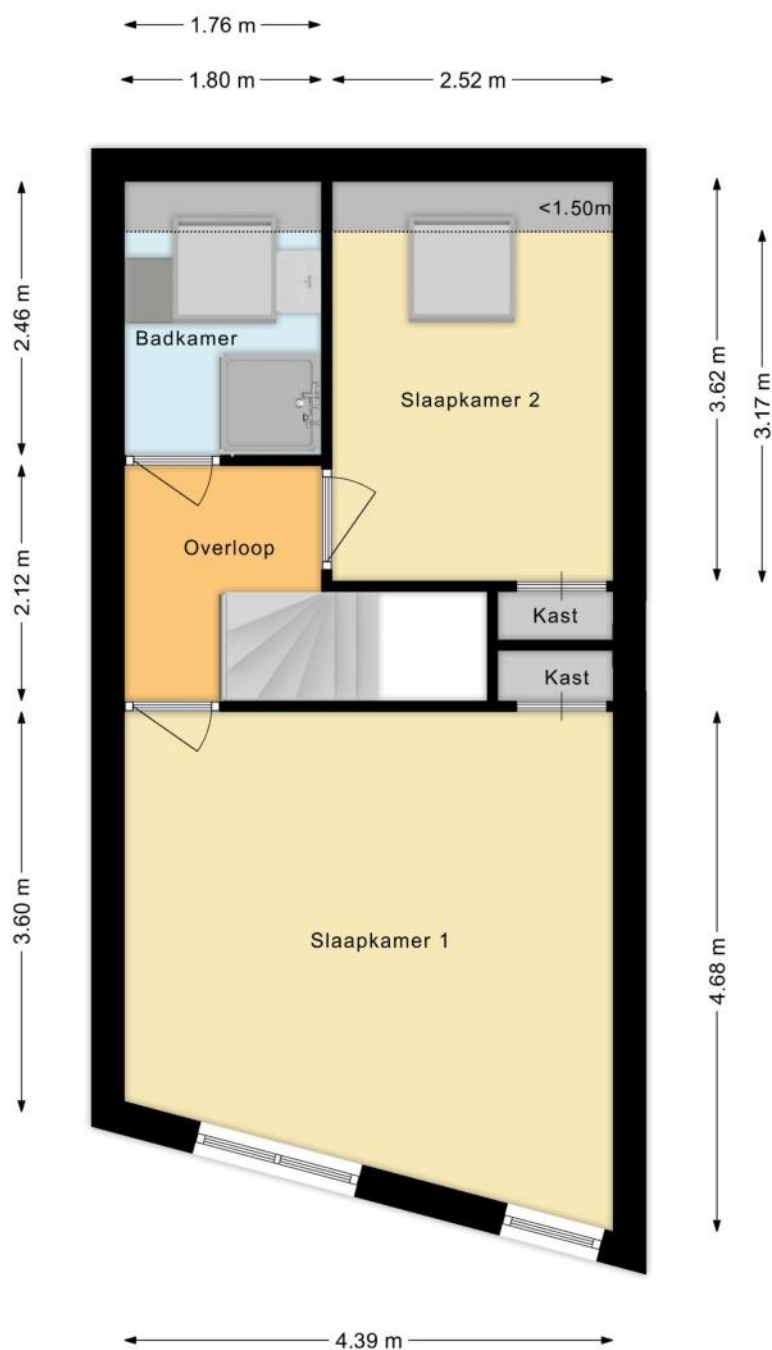




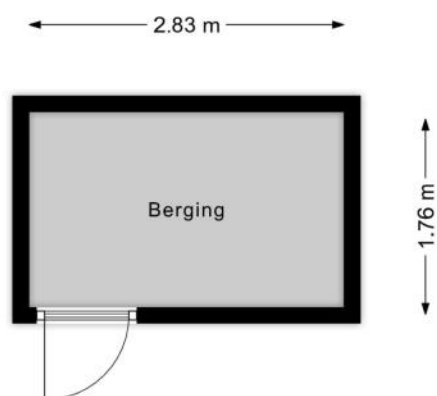
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1914
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	328 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	84 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2000
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	35 m ² (10m diep en 3,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Neerbosch H 5603

Oppervlakte	116 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Neerbosch

H

5603

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.