



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

188

OUDE GRAAFSEWEG

NIJMEGEN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
97 m²

INHOUD:
453 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
245 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
E
1930
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
SCHUUR:

aan rustige weg
noordwest
vrijstaand hout met
overkapping

VERWARMING:

c.v.-ketel, gaskachels,
vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas, voorzetramen

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een karakteristieke en instapklare jaren 30' woning?

Dan is deze twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezoekje waard. Het pand kenmerkt zich door haar zeer hoge afwerkingsniveau en materiaalgebruik. Bovendien is de woning volledig gerenoveerd en van alle moderne woongemakken voorzien. U beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een zeer luxe badkamer en keuken, een fraaie uitbouw met lichtkoepel en als eyecatcher: de zonnige achtertuin. Kortom: deze woning biedt ruimte, luxe, authenticiteit en een heerlijk buitenleven!

Wilt u de woning bezichtigen? Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

De woning is gelegen aan een doodlopende straat in een rustige, kindvriendelijke en diverse buurt genaamd 'Heseveld'. Het huis ligt op fietsafstand van het centrum van Nijmegen en heeft veel groen en voorzieningen in de nabije omgeving. Naast veel groen zijn er meerdere speeltuintjes, een openbaar zwembad en mooie grasveldjes te bezoeken. Ook zijn er meerdere bushaltes om de hoek en wie wil uitwijken naar steden als Arnhem, Oss of Tiel kan dat met gemak dankzij de vier S-wegen in de buurt. Bij terugkomst zult u ten allen tijde gemakkelijk kunnen parkeren op uw eigen oprit of in de wijk!

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst van de woning vallen de authentieke details direct op. De vloer in de hal is immers belegd met een smaakvolle, granieten vloer en boven de voordeur is er een glas-in-loodraam geplaatst. Deze stijlvolle afwerking komt tevens terug in de woonkamer. Wederom zijn hier fraaie glas-in-loodramen met een ander saillant detail: de vrijstaande haard. Ideaal aan de woonkamer is de directe verbinding met de keuken, de uitbouw en de achtertuin.

Deze ruimtes lopen vloeiend in elkaar over wat zorgt voor een levendige en bruisende ambiance. De keuken is volledig op maat gemaakt en voorzien van luxe 'Boretti' keukenapparatuur: koelkast, gasfornuis, oven en afzuigkap. Zowel de woonkamer als de keuken ontvangen veel daglicht dankzij de raampartijen aan weerszijden en de uitbouw met lichtkoepel.

Middels de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor grote garderobekasten. Ook op deze verdieping ziet u de uitstekende afwerking goed terug, zo zijn alle slaapkamers van een hoog afwerkingsniveau. De badkamer steelt hierin de show: voorzien van een hoogwaardig, comfortabel ligbad, designradiator en een luxe dubbele wastafel. Op de zolderetage beschikt u over nóg een vierde slaapkamer die zich ook uitstekend voor andere invullingen leent. De huidige bewoners gebruiken deze ruimte als werk- en studeerkamer, een inrichting als hobbyruimte, speelkamer voor eventuele kinderen of logeerkamer is ook perfect mogelijk. Aan u de keuze!

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De parel van dit object is de achtertuin die te bereiken is via de uitbouw. Het betreft een onder architectuur aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin bestaande uit meerdere zitgelegenheden en mediterrane beplantingen. U ontvangt het grootste gedeelte van de dag zon waardoor het hier heerlijk vertoeven is. Mocht u 's zomers behoefte hebben aan wat verkoeling, dan neemt u plaats op de loungebanken onder het overkapte gedeelte!

Bijzonderheden:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning
- Woonkamer met glas-in-loodramen
- Badkamer voorzien van hoogwaardig design
- Keuken volledig op maat gemaakt en voorzien van 'Boretti' keukenapparatuur
- Alarminstallatie
- Airconditioning
- Dak-, vloer- en muurisolatie
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Onderhoudsvriendelijk en onder architectuur aangelegde achtertuin
- Zeer centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen
- Veel faciliteiten op loopafstand





**'VEEL
AUTHENTIEKE
ELEMENTEN
AANWEZIG'**

WOONKAMER + OPEN KEUKEN





TUINKAMER



A bright, modern living and dining area. In the foreground, a round, light-colored wooden dining table is partially visible, surrounded by white chairs with brown leather seats. To the left, a dark wood kitchen island or counter is visible. In the background, a light-colored sofa with a red throw blanket sits on a patterned rug. A large potted plant stands near a window with light-colored curtains. The room is bright and airy, with a white ceiling and walls. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'RUIME LICHTE
WOONKAMER
EN OPEN
KEUKEN'**





SLAAPKAMERS





**'SFEERVOLLE
SLAAPKAMERS
MET HOGE
RAMEN'**



TUIN MET OVERKAPPING







MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname: 16 juni 2022 Datum Meetrapport: 23 juni 2022 Meetrapportnr/O&C: OC-2022-94740 Meetcertificaat Type: A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV Opsteller: Mario van Essen Opnemer: Maurice Sporkside Status: Definitief								
	Object type: Woning Adres: Oude Graafseweg 188 Postcode/Plaats: 6543PX Nijmegen		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
	Opdrachtgever: De Loflijn Makelaars O/G B.V. Adres: Geerstraat 8 Postcode/Plaats: 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetstructuur bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580:2007 en de Meetstructuur bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580:2007 in de 2016 versie vastgesteld door WVA 1800 metacalculatie/Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waardenverklaring.								
Object opgevoerd per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vloer/Schaligat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTREK Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte staathoogte < 1,50 m C	Verkeers > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUD Bruto inhoud M3 I	
						Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwen gebonden buitenruimte G			
	Begane Grond	0,00	80,80	15,80	0,00	0,00	53,70	7,70	5,60	0,00	255,90
	Woon-/Aanwinst	-	63,20	9,50	-	-	53,70	-	-	-	217,36
	Overkapping	-	6,00	0,40	-	-	-	-	5,60	-	14,76
	Kelder	-	11,60	3,90	-	-	-	7,70	-	-	23,78
	Eerste Verdieping	0,00	50,20	7,10	0,00	0,00	43,10	0,00	0,00	0,00	145,08
	Woon-/Aanwinst	-	50,20	7,10	-	-	43,10	-	-	-	145,08
	Tweede Verdieping	0,00	50,20	7,00	26,90	0,00	0,00	16,30	0,00	0,00	67,12
	Woon-/Aanwinst	-	50,20	7,00	26,90	-	-	16,30	-	-	67,12
	Extra	0,00	23,30	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,70	56,98
	Schaar	-	23,30	1,60	-	-	-	-	-	21,70	56,98
	Totale gehele Perceel	0,00	204,50	29,50	26,90	0,00	96,80	24,00	5,60	21,70	525,08
Procentueel tot BVO	100%	14,43%	13,15%	0,00%	47,33%	11,74%	2,74%	10,61%			
Totale Woning		175,20		T.b.v. Funda opgave in rood →		96,80	24,00	5,60	21,70	453,34	

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie: geheel of gedeeltelijk van dit rapport is elektronisch toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwezig schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oude Graafseweg 188 - Nijmegen Eerste Verdieping



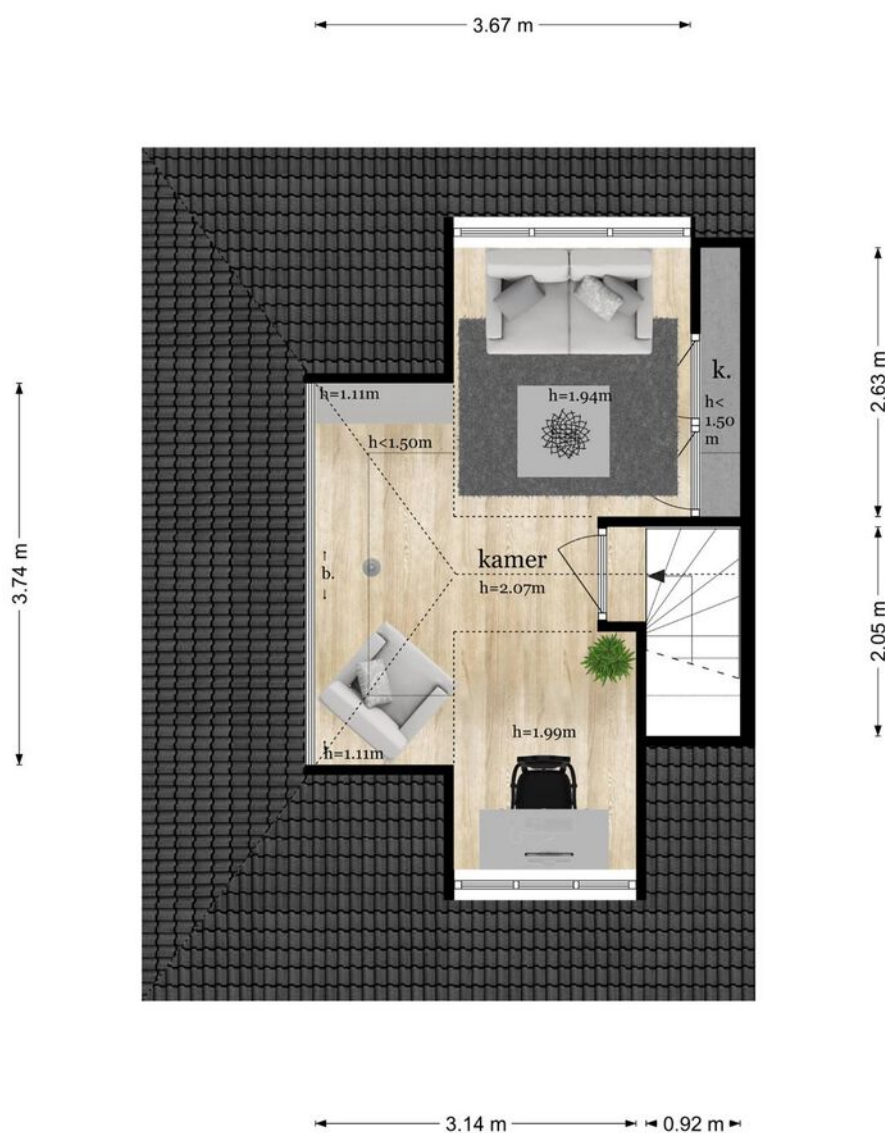
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



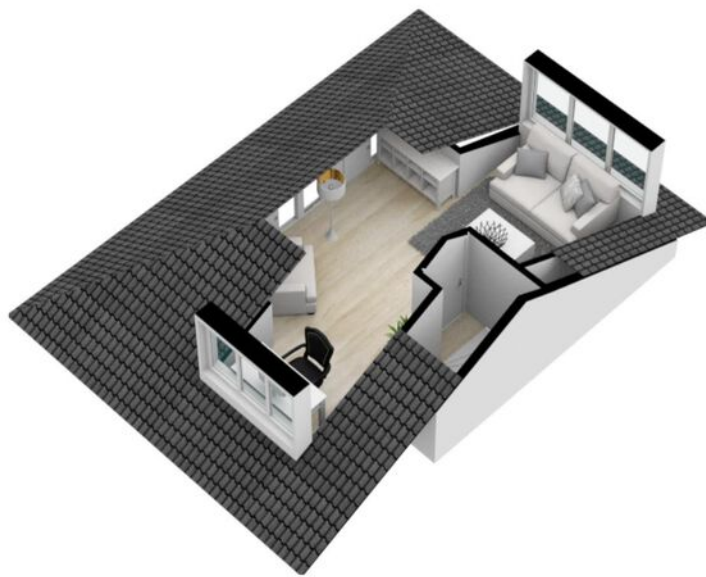
PLATTEGROND

Oude Graafseweg 188 - Nijmegen Tweede Verdieping



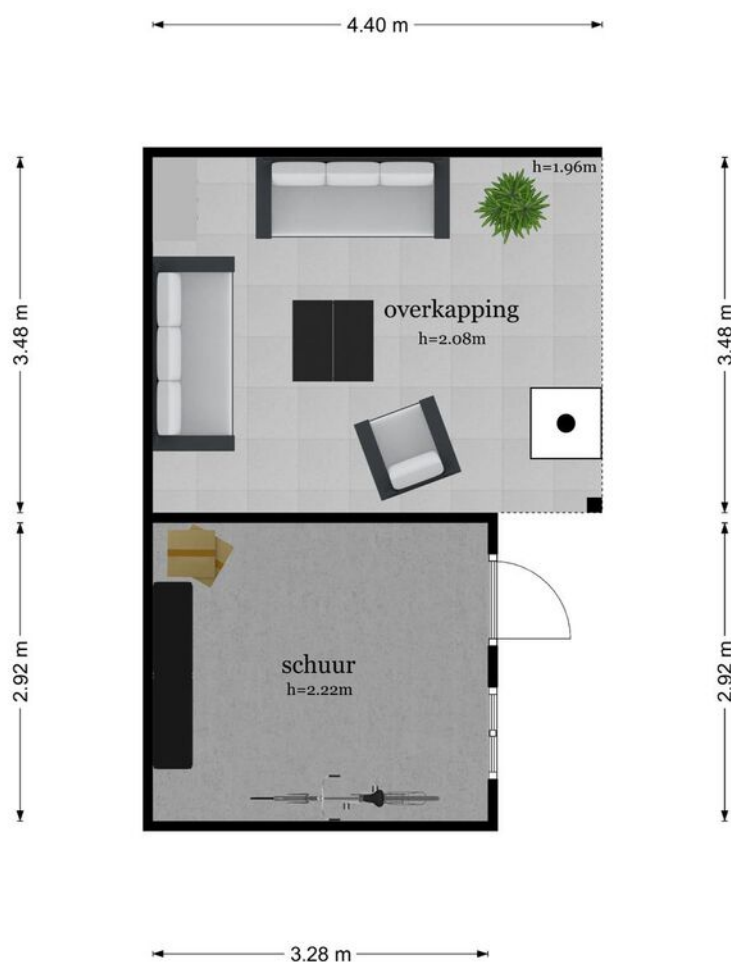
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oude Graafseweg 188 - Nijmegen Schuur

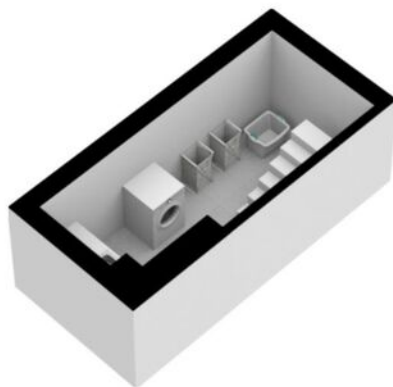


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie H

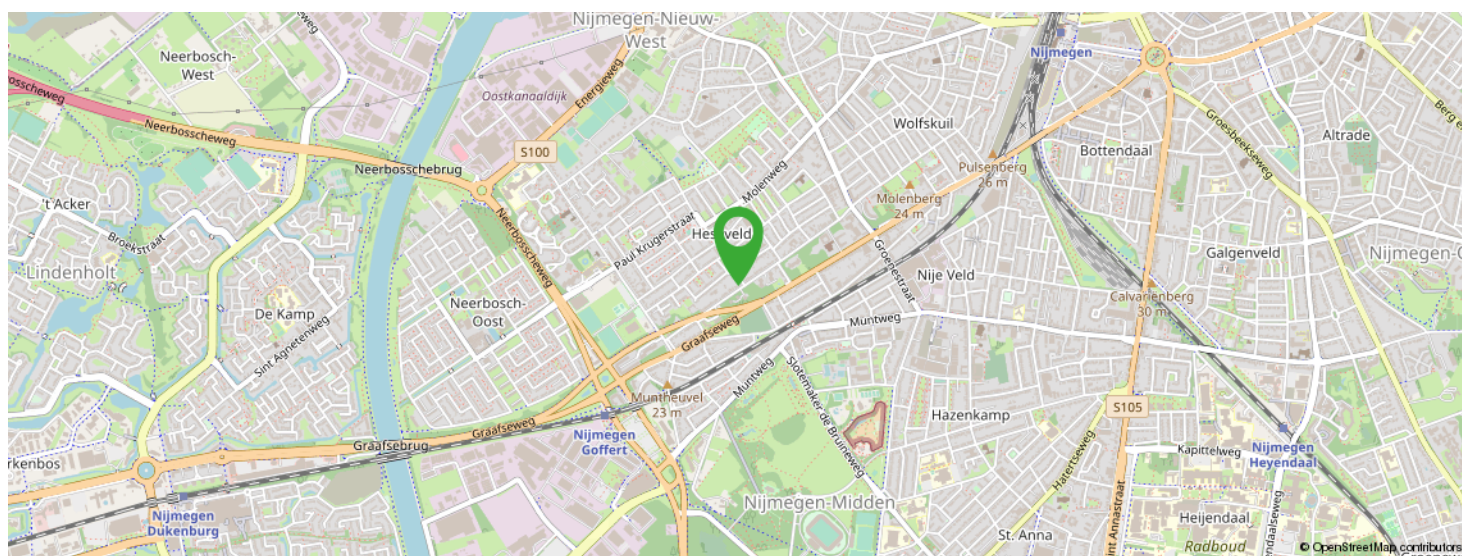
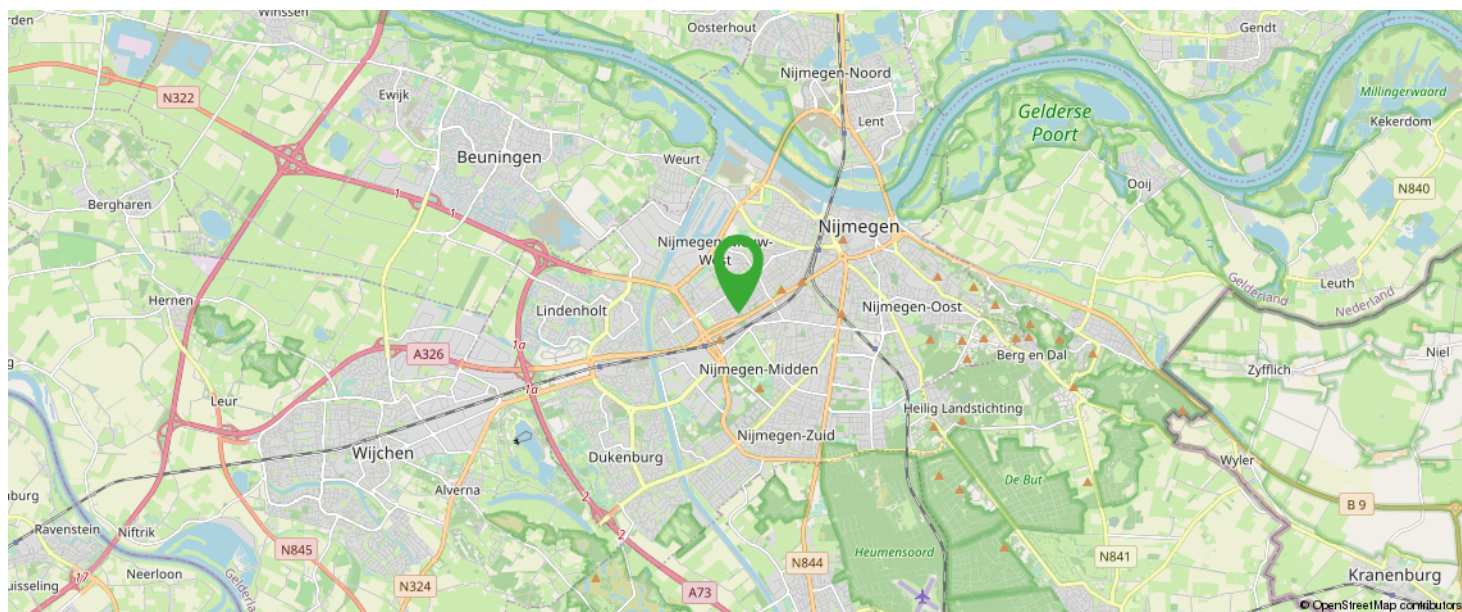
Perceel 2429

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 databankrecht.

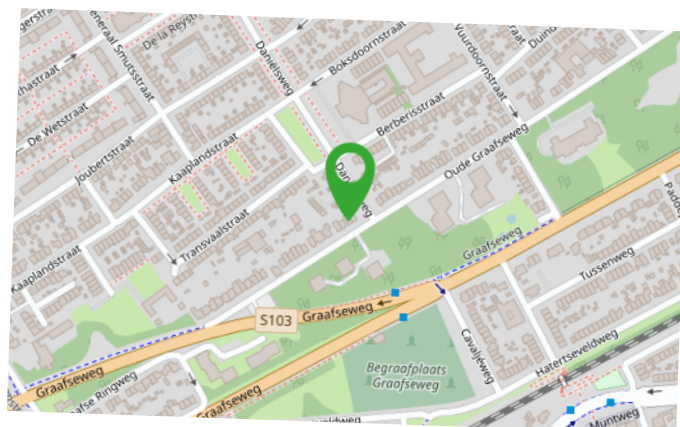
kadaster



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. 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 het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—