

Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs





Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	79 m ²
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Inhoud:	373 m ³
Energie label:	G
Verwarming:	c.v.-ketel





Omschrijving van de woning

Tussenwoning uit 1939 met drie slaapkamers en diepe achtertuin

Aan de Oude Molenweg 130 in Nijmegen staat deze tussenwoning uit 1939. De woning beschikt over 79 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een kelder en een diepe achtertuin. Het betreft een echte kluswoning die naar eigen smaak en inzicht gemoderniseerd kan worden. Een interessante basis voor wie niet terugschrikt voor een verbouwing en graag zelf invulling geeft aan een woning.

Ligging

De woning ligt aan de Oude Molenweg in Nijmegen, op korte afstand van verschillende dagelijkse voorzieningen. Winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen zijn vanuit de woning goed bereikbaar. Ook het centrum van Nijmegen en de belangrijkste uitvalswegen zijn op relatief korte afstand gelegen.

De wijk

De omgeving bestaat voornamelijk uit bestaande woonbebouwing met verschillende woningtypen en bouwperiodes. Door de ligging binnen Nijmegen zijn veel voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier buiten de drukte van het stadscentrum, met diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en ontspanning in de omgeving.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de woning. Op de begane grond bevinden zich onder andere de woonkamer, het toilet, een provisieruimte en een bijkeuken. De woonkamer heeft een oppervlakte van 28 m². Vanuit de woning geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De huidige inrichting en afwerking bieden volop ruimte om de begane grond opnieuw naar eigen wens in te delen en te moderniseren.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Aan de grootste slaapkamer grenst de douche, die rechtstreeks vanuit deze kamer bereikbaar is.

Ook op deze verdieping biedt de huidige indeling ruimte om de woning verder naar eigen wens aan te passen en te moderniseren.

Ook beschikt de woning over een kelder. Deze zorgt voor praktische extra bergruimte naast de overige ruimtes in de woning.

Tuin en berging

De woning staat op een perceel van 162 m² en beschikt over zowel een voor als achtertuin. De achtertuin ligt op het noorden en heeft een oppervlakte van 77 m². Door de diepte is er volop ruimte om hier een fijne buitenruimte van te maken. In de tuin bevindt zich daarnaast een aangebouwde houten berging. Parkeren is mogelijk in de openbare ruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1939
- Woonoppervlakte 79 m²
- Drie slaapkamers

















Plattegronden

Oude Molenweg 130 te Nijmegen
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekanplan Vastgoedpresentatie





Plattegronden

Oude Molenweg 130 te Nijmegen
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie





Plattegronden

Oude Molenweg 130 te Nijmegen
Kelder

1.94 m

2.95 m

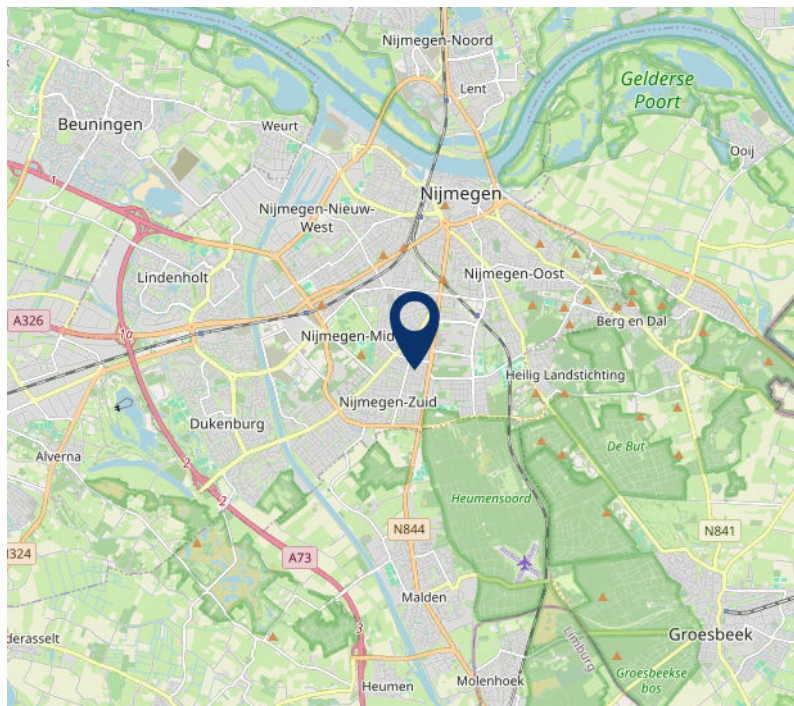
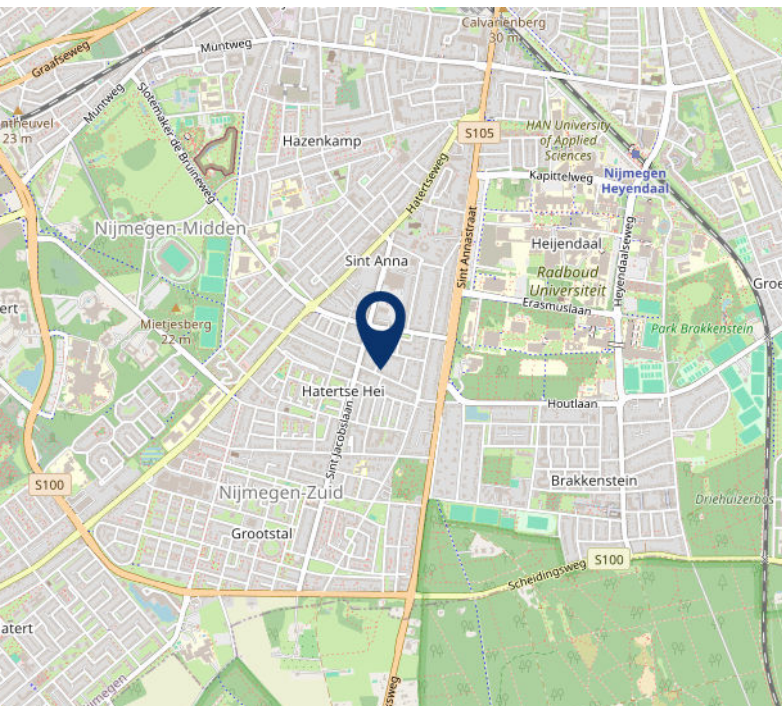
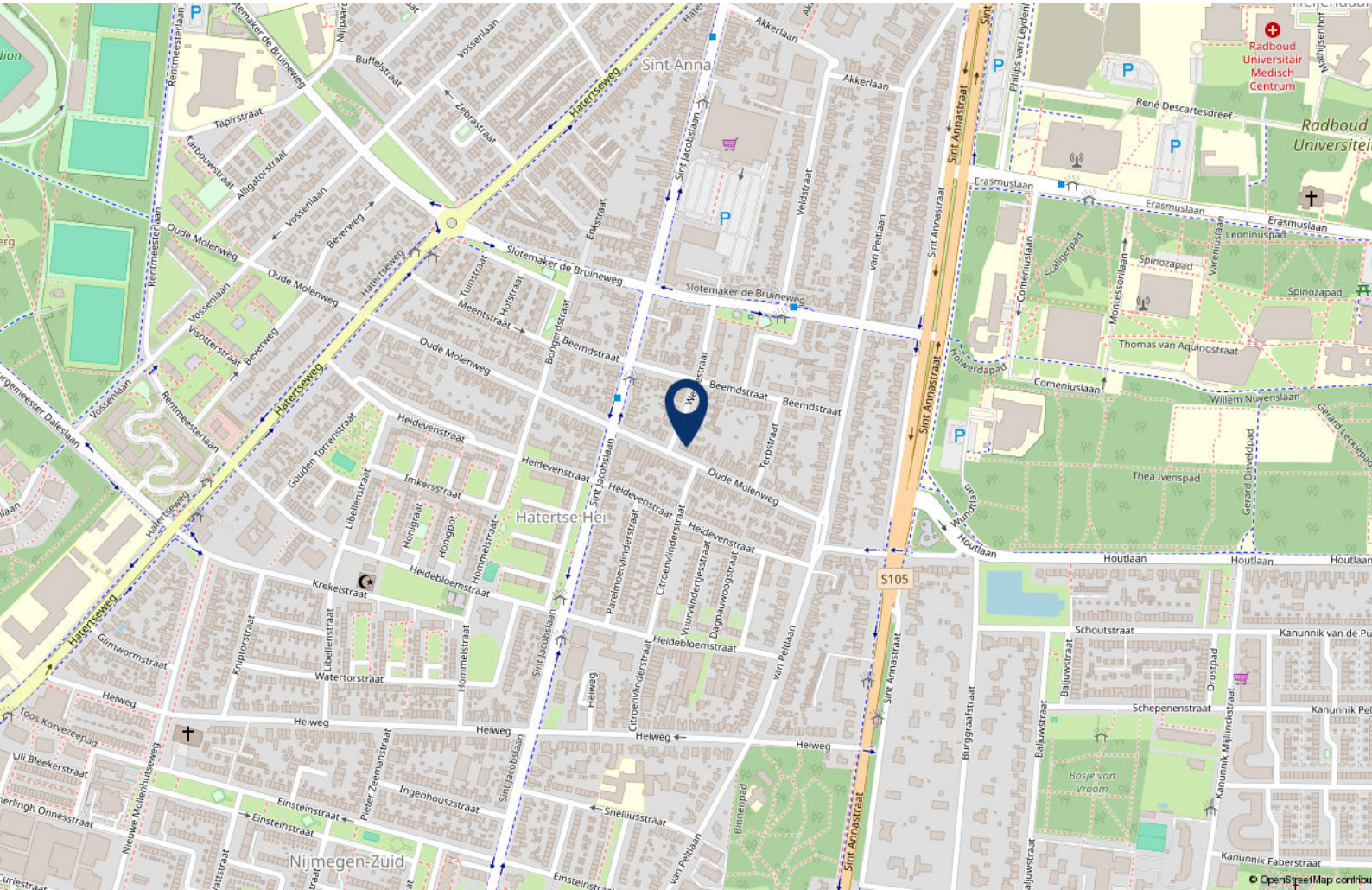


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningplan Vastgoedpresentatie





Locatie op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	Hatert L 3975	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026 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.				





Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

Onze kenmerken typeren onze werkwijze

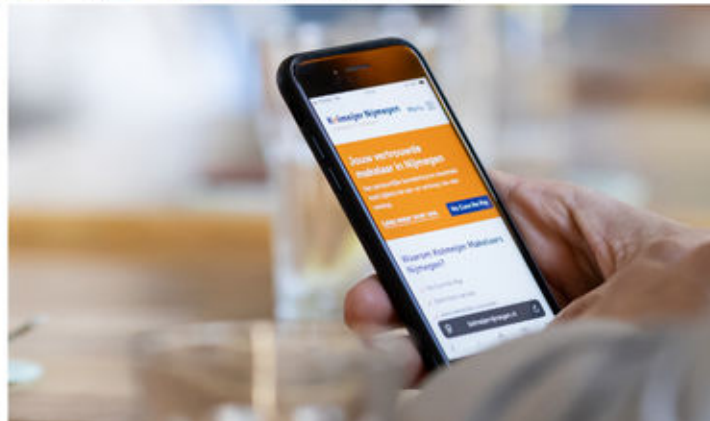
De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website www.kolmeijernijmegen.nl

**Kolmeijer
Nijmegen**
makelaars & taxateurs





Veelgestelde vragen

Disclaimer

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.

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.

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 ebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van

het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen 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 de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloe-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Bij woningen die ouder zijn dan 60 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

