Mgr. Nolensstraat 4
NIJMEGEN



A

Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kenmerken
en verdere gegevens





KOOPVOORRANG
Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van een sociale huurwoning van Portaal, Woonwaarts, Talis en SSH& in de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen en Druten voorrang om deze woning te kopen. Wil je als huurder in aanmerking komen voor deze voorrangsregeling? Maak dan uiterlijk 13 november 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak en wensen kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning aan de Mgr. Nolensstraat 4 in Nijmegen zeker het bekijken waard! Met drie slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht aan te passen, biedt deze woning een mooie basis voor wie graag zijn eigen woonwensen wil realiseren.

De woning ligt in Hatert, een groene en levendige wijk in het zuiden van Nijmegen. Brede straten, bomen en groene plantsoenen geven de wijk een open en aangenaam karakter. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Van boodschappen doen in winkelcentrum Hatert tot een wandeling door het groen, alles ligt binnen handbereik. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn nabij en het bruisende centrum van Nijmegen is eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met de meterkast, een praktische trapkast, de toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.
De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er volop daglicht binnenvalt. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Met een eigentijdse afwerking kun je hier een sfeervolle leefruimte creëren.

Kenmerken
en verdere gegevens

Bouwjaar: 1965 | Woonoppervlakte: 80 m² | Perceeloppervlakte: 114 m²

Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken, voorzien van een eenvoudig keukenblok met kastruimte, een spoelbak en een afzuigkap. De keuken is functioneel, maar kan naar eigen smaak worden vernieuwd. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers hebben prettige afmetingen en beschikken over praktische vaste kastruimte. De derde slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer en heeft eveneens een vaste kast.

De geheel betegelde badkamer is compact en voorzien van een douche met thermostaatkraan, een wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Ook hier zijn mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens aan te passen.

Deze tussenwoning is ideaal voor kopers die graag zelf hun stempel op een woning drukken. De praktische indeling, drie slaapkamers en de fijne tuin vormen een goede basis. Met de nodige modernisering en een persoonlijke inrichting maak je hier een woning die helemaal aansluit bij jouw wensen.

Ben jij klaar om van deze woning jouw droomhuis te maken? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van de Mgr. Nolensstraat 4!



Kenmerken
Bijzonderheden

Bouwjaar: 1965 Woonoppervlakte: 80 m² Perceeloppervlakte: 114 m²

Tuin
De achtertuin is ingericht met een combinatie van bestrating, gazon en groene borders. De tuin biedt voldoende mogelijkheden om er met wat aandacht en een nieuwe inrichting een fijne buitenruimte van te maken. Denk aan een gezellig terras, kleurrijke beplanting of een heerlijke plek om buiten te ontspannen. Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Bijzonderheden:
- Voortuin is in bruikleen bij de gemeente Nijmegen;
- Tuin op het noordwesten;
- Stenen berging;
- 6 zonnepanelen (2018);
- CV-installatie Nefit, bouwjaar 2008;
- Energielabel A;
- Projectnotaris van toepassing: Bruggink & van Beek Notarissen te Wijchen:
- Zelfbewoningsplicht/verhuurverbod en anti-speculatiebeding van 4 jaar van toepassing;



Plattegrond
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

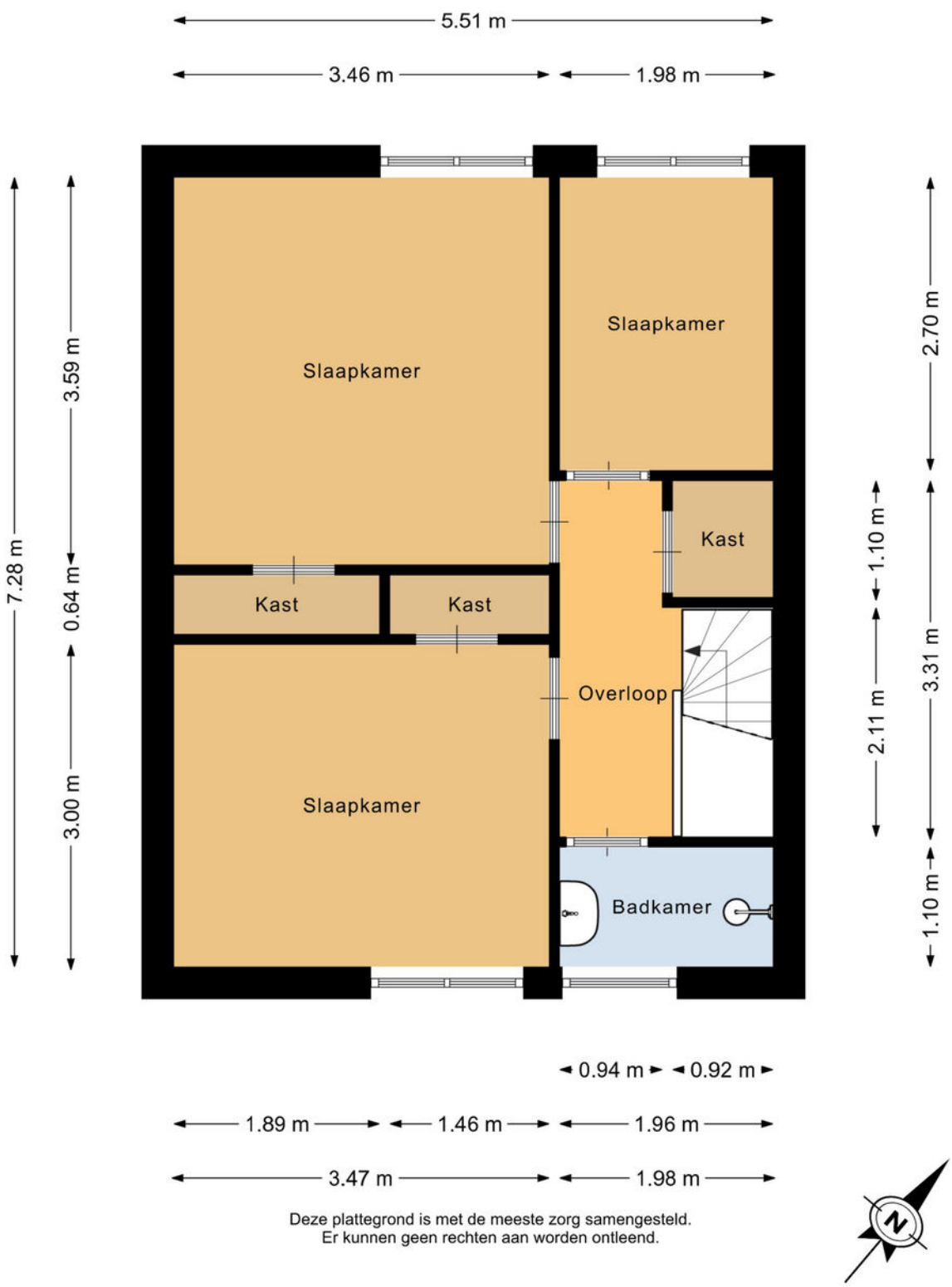
Foto's







Plattegrond
1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Foto's

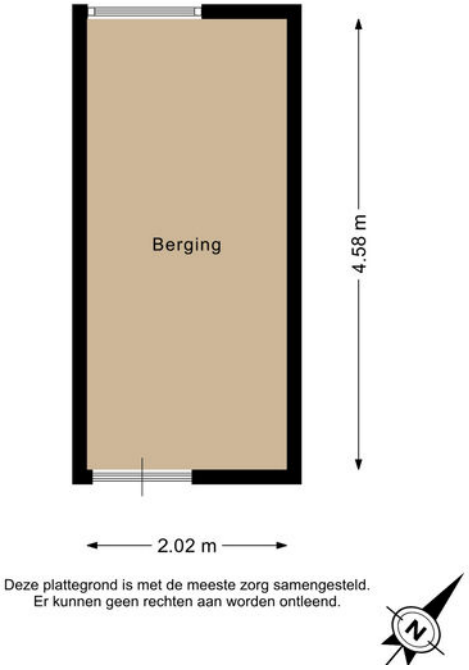








Plattegrond
Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart
Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

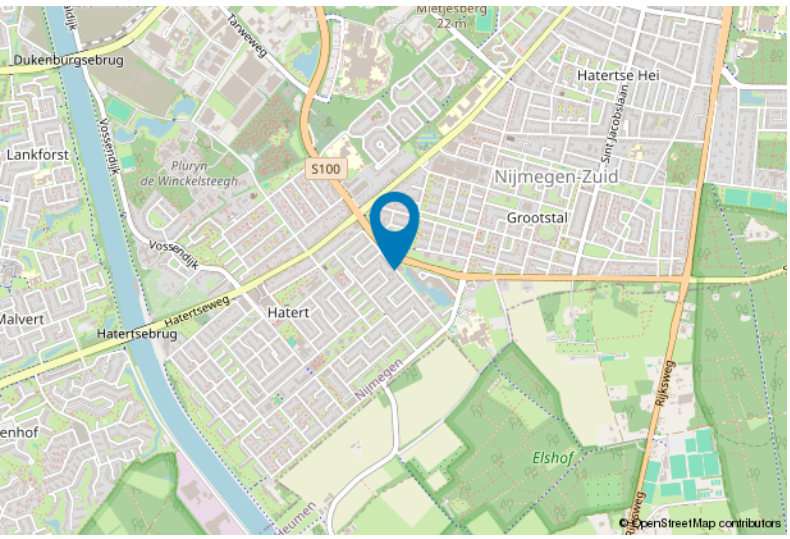
Kadastrale gemeente:	**Hatert**
Sectie:	**D**
Perceelnummer:	**4696**
Perceeloppervlakte:	**114 m²**

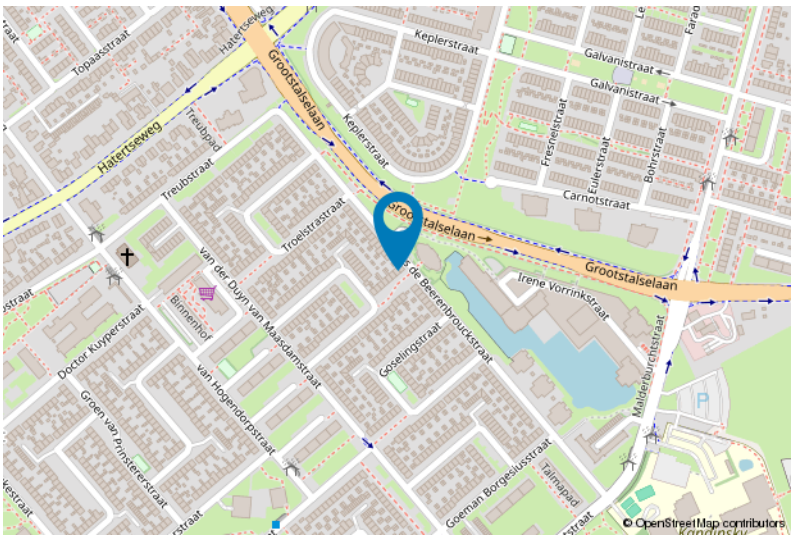
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Driessen Makelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Deze woning wordt verkocht door woningstichting Talis. Talis is een van de grote woningcorporaties in de regio Nijmegen en Wijchen.

Indien u een woning van Talis koopt worden onderstaande extra artikelen opgenomen in de model koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.
Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Niet-zelf bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op he feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.
Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Zelfbewoningsplicht/verhuurverbod clausule

1. Koper is gedurende vier jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. 2. Van hetgeen omschreven in lid 1 kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen. Bij overtreding van hetgeen omschreven in lid 1 is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Anti-speculatiebeding clausule

Indien koper binnen vier jaar na ondertekening van de akte van levering tot vervreemding van het gekochte registergoed, of een gedeelte daarvan, overgaat, dan is koper een boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs aan verkoper verschuldigd. Onder vervreemding wordt verstaan: levering van eigendom, uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, het verhuren of verpachten of het 'om niet' in gebruik afstaan, voorts iedere (obligatoire) overeenkomst die de strekking heeft een derde de economische eigendom te verschaffen, dit alles in de ruimste zin. Deze bepaling geldt niet ingeval van:
a. Executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
b. Boedelscheiding in verband met overlijden of echtscheiding van de eigenaar/bewoner;
c. Toedeling van het registergoed bij notariële akte aan één van de eigenaren/bewoners ten gevolge van ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
d. Wijziging van het inkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid;
e. Wijziging van werk/woning door medische of sociale gronden;
f. Koper onder curatele wordt gesteld;
g. Voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

DE HYPOTHEEK SHOP
DUIDELIJK VERHAAL

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.

Het eerste gesprek is kosteloos!