



## Elzenstraat 26

6523 EV Nijmegen

---

woonoppervlakte 81 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 145 m<sup>2</sup>

---

2 slaapkamers

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 450.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Elzenstraat 26

6523 EV Nijmegen

€ 450.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | eindwoning         |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 81 m <sup>2</sup>  |
| perceelopp.:     | 145 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 1934               |
| beschikbaar:     | in overleg         |

## Kadastrale informatie

gemeente Hatert, sectie H, nummer 2653,

perceelopp. 145 m<sup>2</sup>, type geheel

gemeente Hatert, sectie H, nummer 2674, aandeel

1/49, type mandelig

## Energie

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| isolatie:          | muurisolatie<br>dubbel glas |
| verwarming:        | C.V.-ketel                  |
| warm water:        | C.V.-ketel                  |
| CV-Ketel:          | Remeha                      |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2017                        |
| energielabel:      | E                           |

## Gebouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| verdiepingen: | 4                  |
| slaapkamers:  | 2                  |
| inhoud:       | 452 m <sup>3</sup> |

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 46 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | noord-westen      |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

Echte klussers opgelet! Knusse hoekwoning in het geliefde Nijmegen-Oost: creëer jouw droomhuis helemaal naar eigen wens!

## Binnen

Via de entree op de begane grond betreed je de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en de doorzonwoonkamer. De woonkamer strekt zich uit van de voorzijde tot aan de uitbouw aan de achterzijde, waar in een aparte ruimte de keukenruimte is gesitueerd. Er is geen keukenopstelling aanwezig. Vanuit de keukenruimte bereik je een halletje met toegang tot het toilet. Aansluitend aan de woonkamer ligt een ruim dakterras, een fijne plek om buiten te zitten.

De woning is volledig onderkelderd, wat zorgt voor veel extra bergruimte. De kelder is zowel vanuit de woonkamer als via de achtertuin bereikbaar. Het gedeelte onder de keuken is ingericht als berging en uitsluitend via de tuin toegankelijk ideaal voor opslag of het stallen van fietsen.

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met vaste kast, twee slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast, en de badkamer. Middels een vlizotrap is er toegang tot de zolder.

## Buiten

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin én een dakterras. De ruime, volledig omheinde achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om een heerlijke plek te creëren om te ontspannen, spelen of tuinieren.

De woning heeft spouwmuurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas. De CV ketel is van 2019. Het energielabel is E. De woning is al volledig gestript en biedt de perfecte kans om er met de juiste investering een prachtig thuis van te maken.

## Wonen in Nijmegen-Oost

Nijmegen-Oost is één van de meest gewilde en karaktervolle wijken van Nijmegen. Dé plek voor wie op zoek is naar sfeer, groen en levendigheid. Juist hier biedt een kluswoning een unieke kans: je woont straks in een toplocatie én hebt de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

De wijk kenmerkt zich door haar charmante bebouwing, gezellige straten en een fijne mix van stadse dynamiek en rust. In de directe omgeving vind je diverse cafés, restaurants en speciaalzaken, evenals voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en voor ontspanning ligt het groen letterlijk om de hoek.

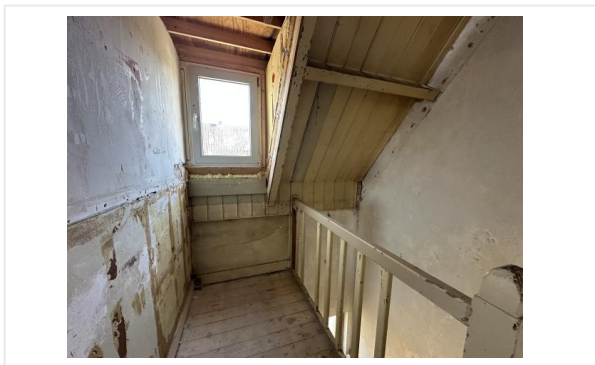
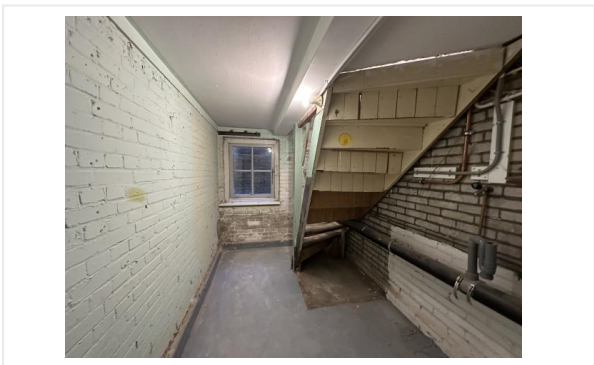
Voor meer informatie over de verkoopvoorwaarden en de plattegronden verwijzen we naar de brochure. Heb je vragen neem dan contact op via de oranje button.

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

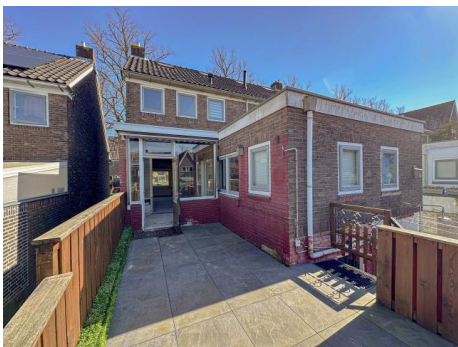
# Foto's



# Foto's



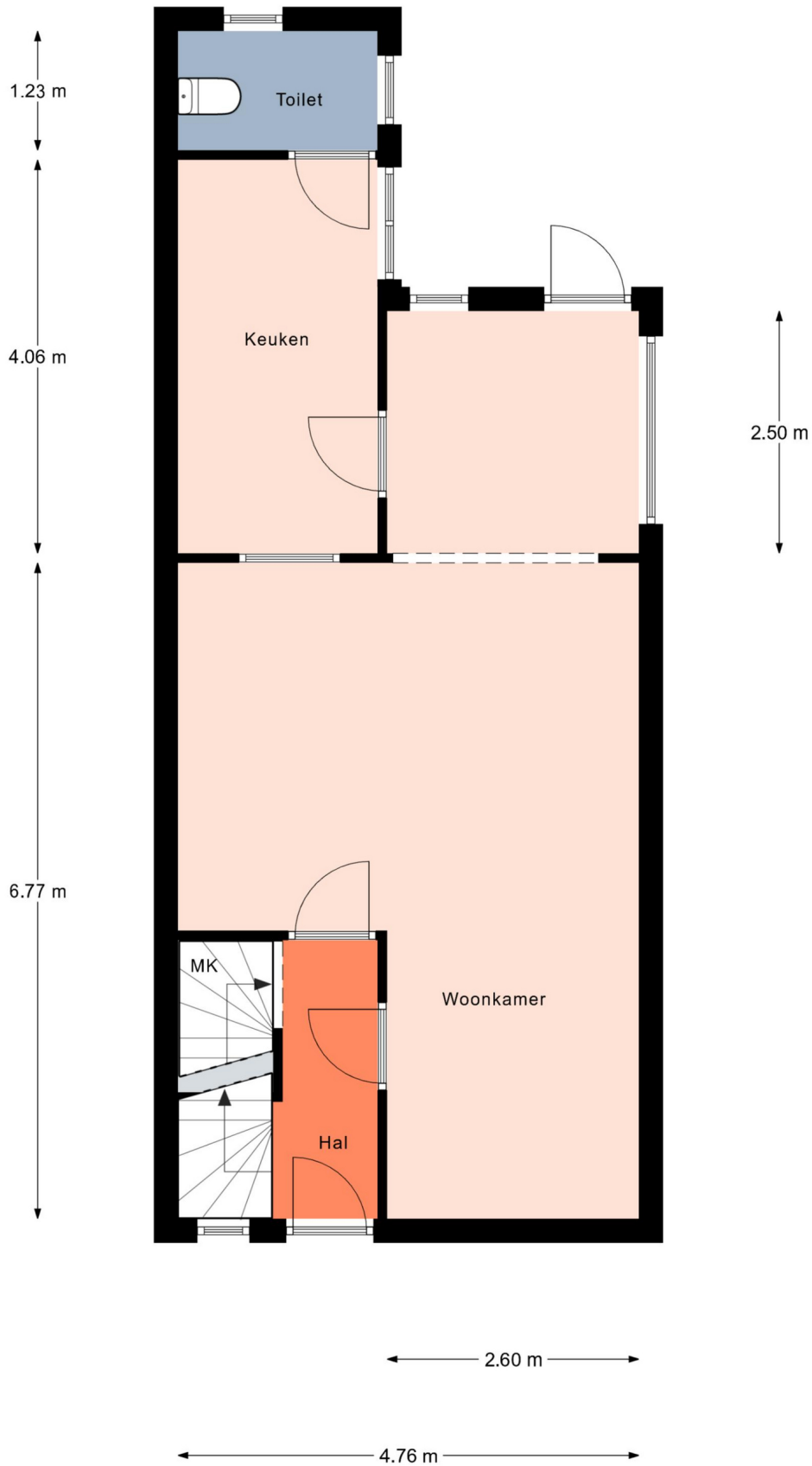
# Foto's



# Foto's

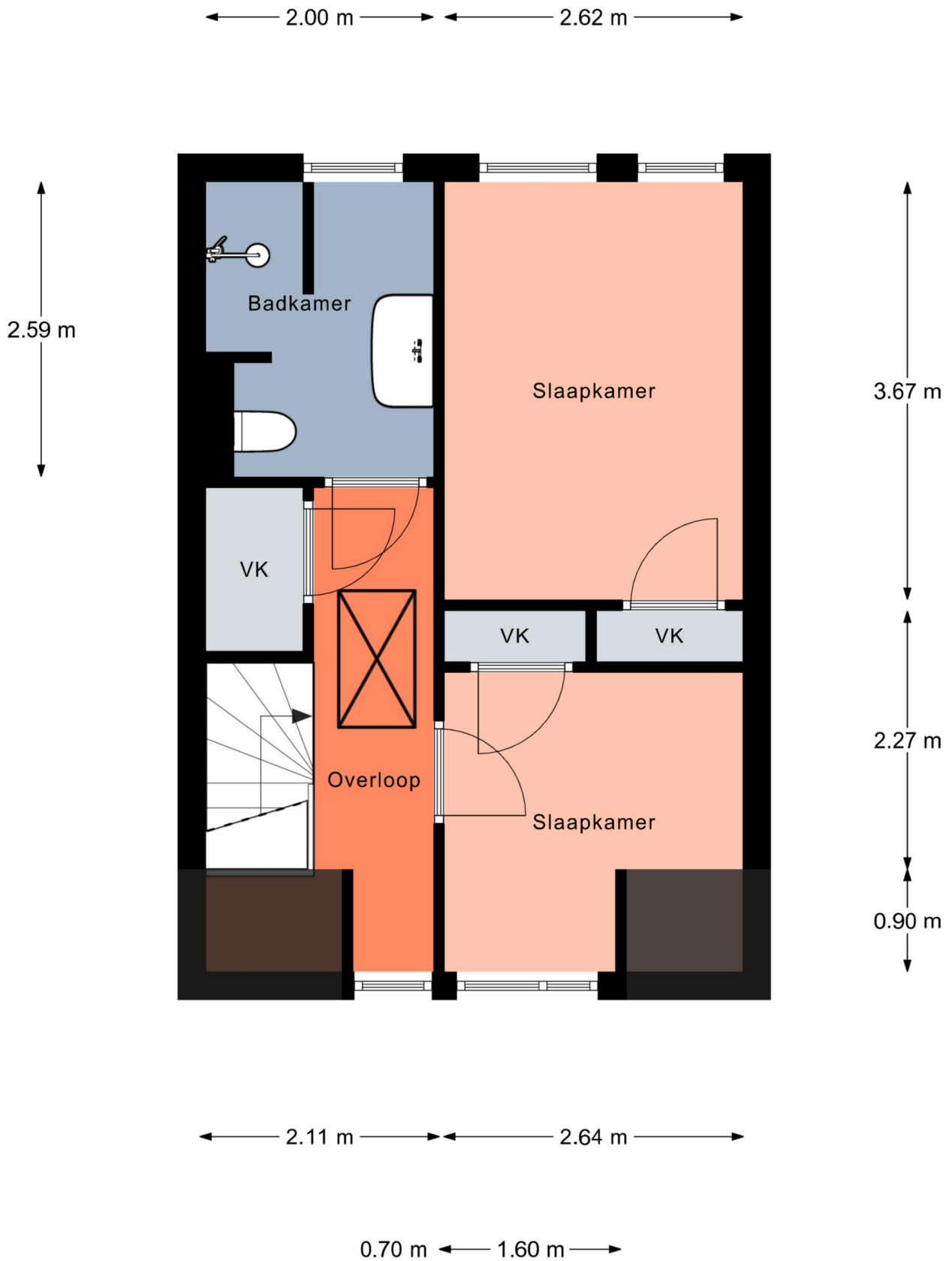


# Plattegrond



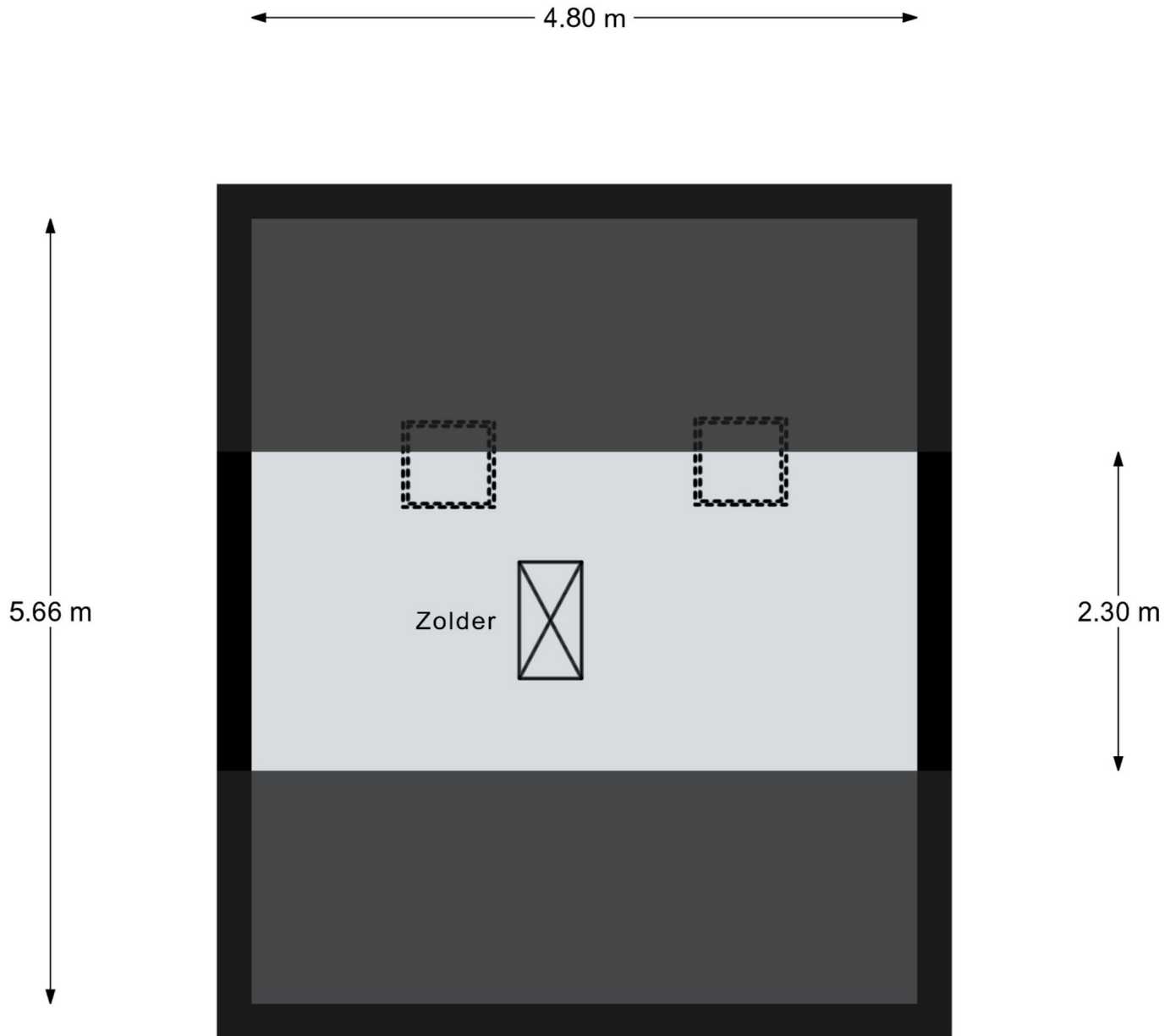
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



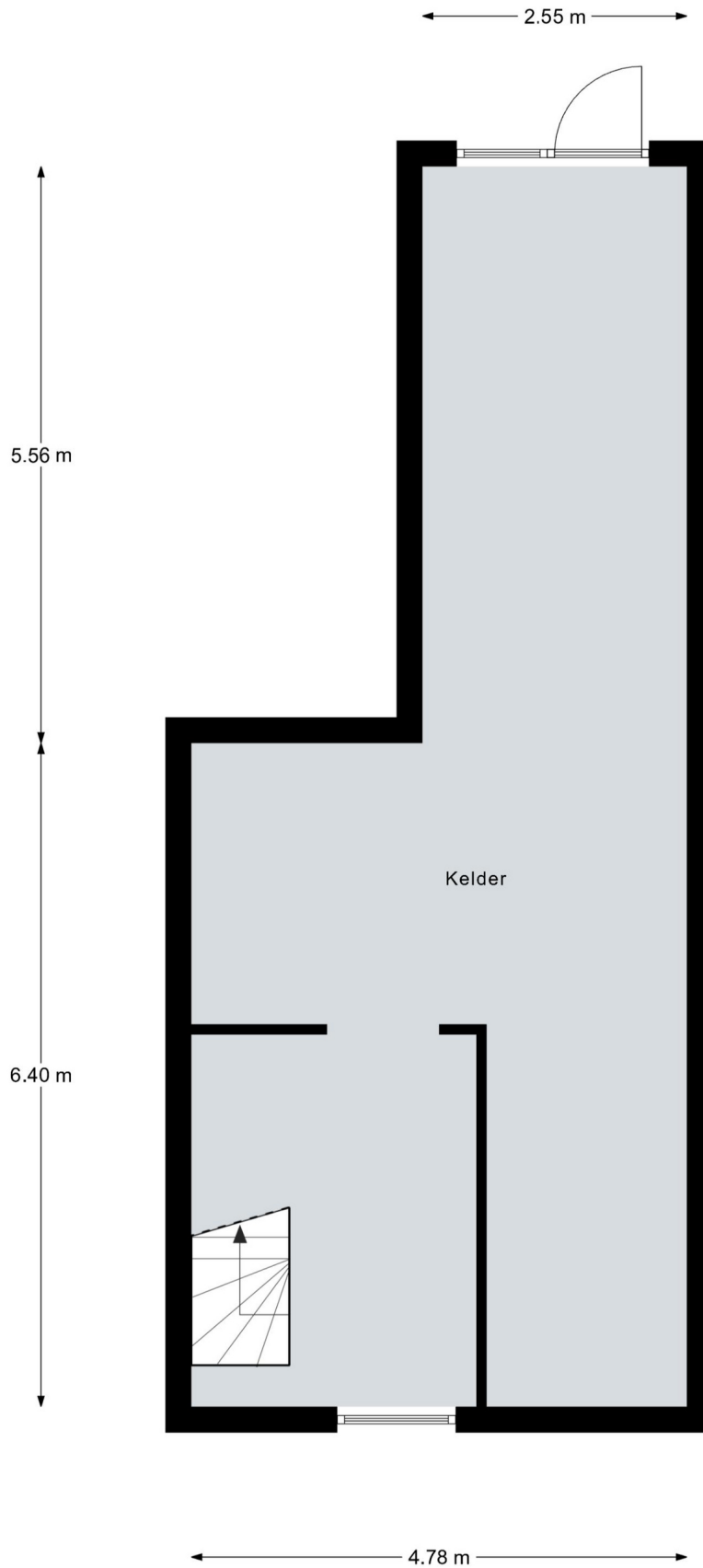
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.relax.nl](http://www.relax.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Kadastrale kaart

18-3-2026

Kadastrale kaart van Elzenstraat 26, 6523EV Nijmegen

Referentie: I6523EV26\_2



|      |                                  |                      |        |
|------|----------------------------------|----------------------|--------|
| 2653 | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente: | Hatert |
| 26   | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | HTT02  |
|      | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | H      |
|      | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 2653   |
|      | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 145    |
|      | Bebouwing                        |                      |        |
|      | Overige topografie               |                      |        |



# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonwaarts** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonwaarts** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonwaarts** op telefoonnummer **024 - 382 01 00** of per mail **verkoop@woonwaarts.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

## Mandelig achterpad

Bij het verkochte behoort een aandeel in het mandelige achterpad. De notaris neemt in de akte van levering de daarvoor benodigde artikelen op en werkt het aandeel in het mandelige achterpad verder uit.

## Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken. alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Medewerking bij onderhoud

Indien een of meerdere naastgelegen woningen nog in eigendom van verkoper zijn, is koper verplicht zijn of haar medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is voor het verrichten van onderhoud aan de woning(en) van verkoper.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.