



Rubinettestraat 8
Nijmegen

Rubinettestraat 8 Nijmegen

Topkwaliteit, luxe, sfeer en stijl. Bij deze 2-onder-1 kapwoning in Nijmegen-Noord is aan alles gedacht, en misschien wel aan meer. Tot in detail is dit huis geperfectioneerd en verduurzaamd, met een droomhuis als eindresultaat. In totaal zijn er vier slaapkamers, de badkamer en toiletruimte zijn in 2024 vernieuwd, voor een kookliefhebber is de keuken een droom en bij de oprit zie je niet één, maar twee laadpalen. Laat je verleiden, niet alleen in huis maar ook in de zonnige tuin...

Vlak om de hoek is een winkelcentrum en verder woon je in de buurt van een wijkcentrum, de bushalte en de voetbalvelden van v.v. OSC. Elst en Bommel zijn op fietsafstand, net als de binnenstad van de universiteitsstad Nijmegen. Voor een wandeling door het prachtige landschap woon je hier op het juiste adres, met de Waaldijk en het Struinpad in de nabijheid.

Indeling:

Begane grond:

Wat een fraaie uitstraling heeft deze 2-onder-1 kapwoning, waarvan de architectuur is geïnspireerd op de jaren 30. Aan de voor- en linkerzijde van de oprit is een laadpaal geplaatst, perfect voor mensen met twee elektrische auto's.

Achter de voordeur is de fraaie hal, met de trap naar de eerste verdieping. Fraaie elementen zijn de glazen woonkamerdeur, het tapijt op de trap en de parketvloer. Rechts in de hal, naast de meterkast, is de strak uitgevoerde toiletruimte met fonteintje.

De keuken, het eetgedeelte en het tuingerichte zitgedeelte vormen samen een leefruimte van topkwaliteit. Vanuit de keuken kijk je naar de rustige straat en het eetgedeelte biedt genoeg ruimte om een grote tafel neer te zetten. Perfect voor een etentje met het gezin, vrienden of familie! In de keuken wordt de sfeer bepaald door de lichte, dubbele wandopstelling (2019) met een stijlvol aanrechtblad en stoere vloertegels. Aan bergruimte is geen gebrek en de Bora Pure inductie kookplaat met afzuiging, de vaatwasser, oven, koelkast en vriezer zijn ingebouwd. Voor kook- en bakliefhebbers is dit een keuken die alles biedt!

Vanaf het eetgedeelte loop je, via de muziekplek, naar het zitgedeelte. Hier is een grote stalen pui geplaatst, met ramen van vloer tot plafond en een deur naar de tuin. Er valt veel licht naar binnen en het uitzicht op de tuin is om in te lijsten. Het zitgedeelte is goed in te delen met een grote (hoek)bank, een fauteuil, tv-meubel en je favoriete woonaccessoires.

De aangebouwde garage, met een vernieuwd groendak, heeft een lengte van maar liefst 6.50 meter. Dubbele deuren aan de voorzijde zorgen ervoor dat je zo met de auto, motor of fiets naar binnen kan. Ook is er een deur naar de achtertuin, waardoor de garage ook een prima plek is voor het tuingereedschap.

Eerste verdieping:

Aan het einde van de trap is een mooie deur, die toegang geeft tot de overloop. Ook hier ligt tapijt, net als op de trap naar de tweede verdieping. Wat opvalt is dat de oorspronkelijke deuren zijn vervangen door designdeuren van hoge kwaliteit.

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte. Er zijn twee kamers aan de achterzijde, ingericht als master bedroom en werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is, gezien de grootte, zeer geschikt als kinderkamer of tweepersoons (logeer)kamer.

In 2024 is de badkamer vernieuwd, met een fantastisch resultaat. De wanden en vloer hebben een stoere betonlook, de glazen wand maakt de badkamer optisch groter en het sanitair is van topkwaliteit. Je hebt de beschikking over een ligbad, een inloopdouche, designradiator en een stijlvol wastafelmeubel met spiegelkast. Het separate toilet, met een zijraam, is uitgevoerd in dezelfde stijl.

Tweede verdieping:

De overloop, met een groot dakraam, vervult tevens de functie van wasruimte en er staat een bureau. Aan ruimte geen gebrek! Dit geldt ook voor de aansluitende slaapkamer, met een dakkapel en een dakraam. Ruimte, licht en sfeer zijn ook hier volop aanwezig!

Tuin:

Dit bijzondere huis wordt aan drie kanten omringd door een tuin, waarbij de achtertuin op het zuidwesten gesitueerd is. Er is veel groen in de tuin, deels groenblijvend, en in de achtertuin zijn twee terrassen gemaakt. Kies je voor het grote terras met zonneschermb of het sfeervolle terras met pergola?

Bijzonderheden:

- Algehele afbouw/verbouwing in de periode 2014-2024);
- Dakbedekking van de garage is in 2023 vernieuwd (groendak);
- Houten kozijnen (m.u.v. pui woonkamer en dakkapel) met HR+/HR++ glas;
- Dakkapel op de tweede verdieping, geplaatst in 2015;
- 14 zonnepanelen van 290 Wp, geplaatst in 2016;
- Slimme thermostaatknoppen op de radiatoren: per ruimte regelbaar via app;
- Vernieuwde/uitgebreid elektra (2015-2024), o.a. met een 3-fase aansluiting;
- 1-fase laadpaal en een 3-fase laadpaal (beiden bij de oprit);
- Vele extra's waaronder designradiatoren, Different Doors garagedeuren, design binnendeuren en pui woonkamer;
- Energielabel A.

Aanvaarding: in overleg.



































































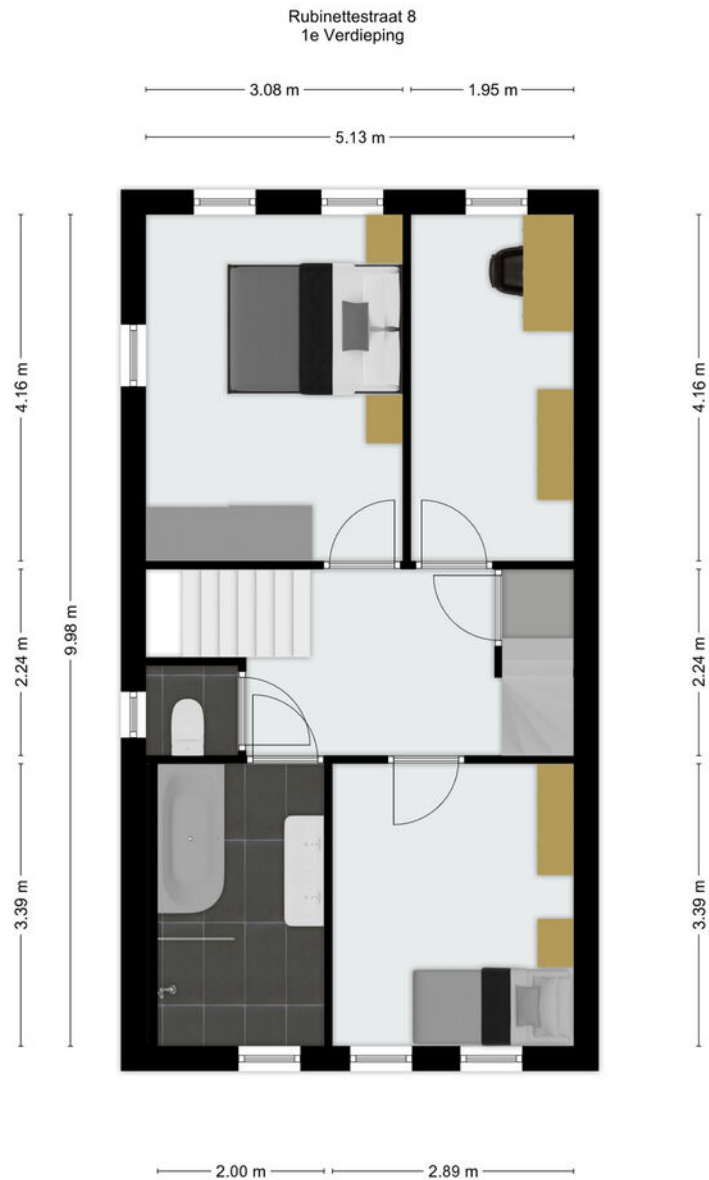


Plattegronden

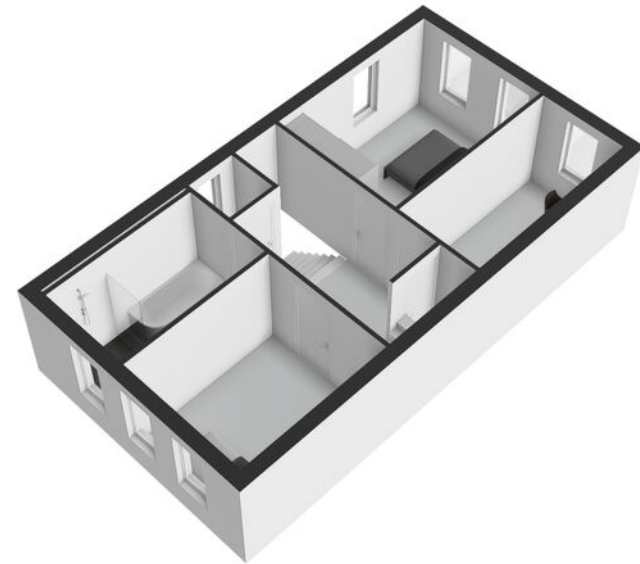


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

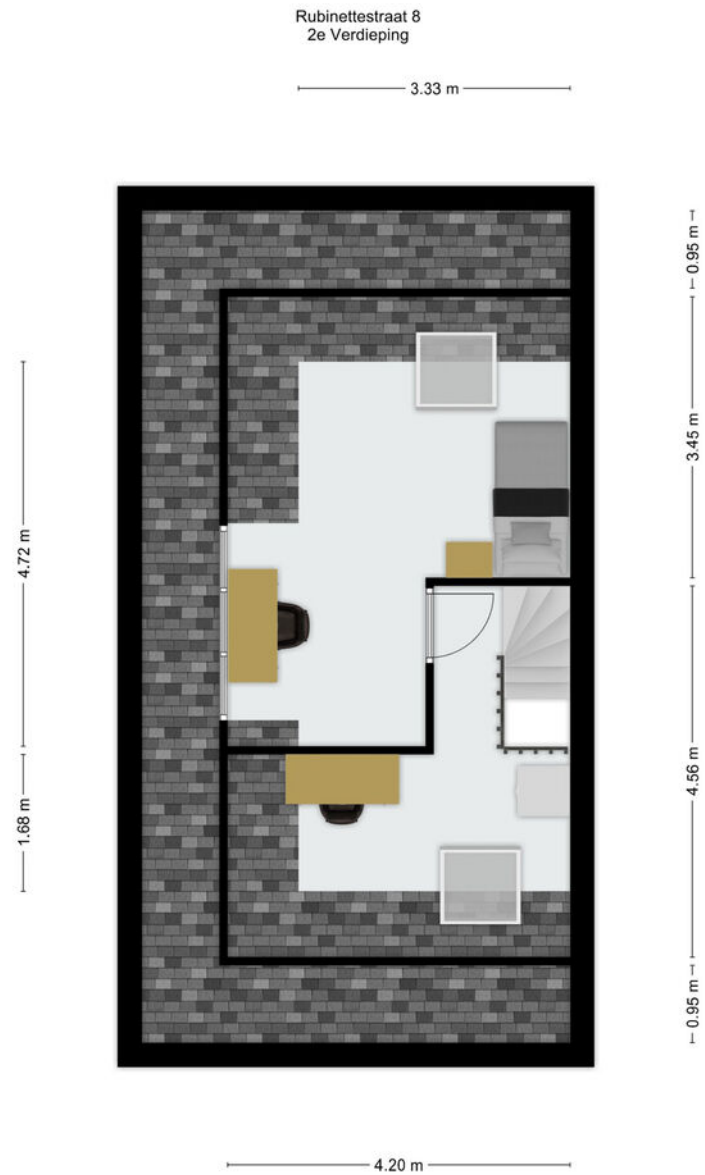
Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



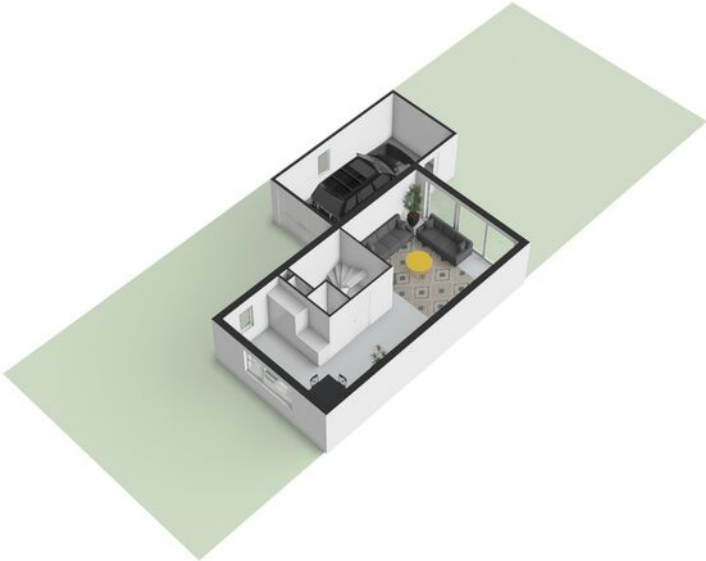
Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



Plattegronden

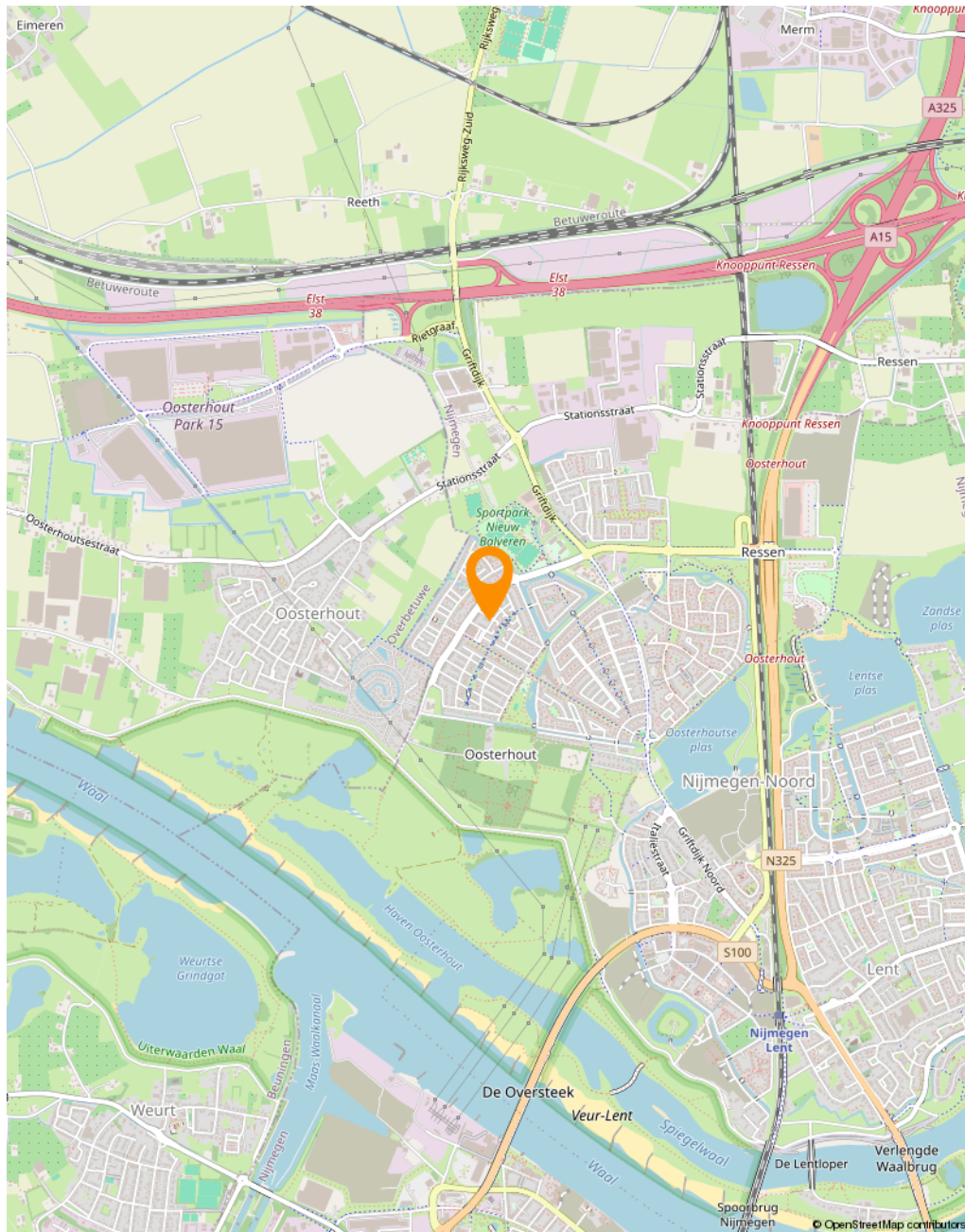


Kenmerken

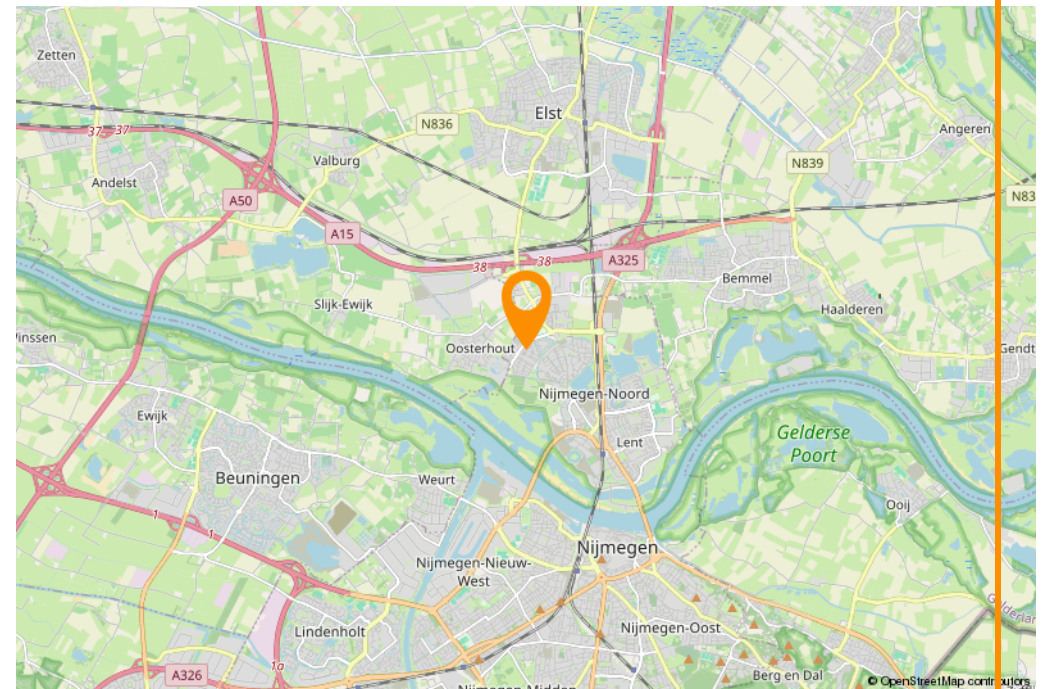
Soort	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Inhoud woning	539 m³
Perceel oppervlakte	308 m²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen, parkeerplaats
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd



Locatie op de kaart



RubINETtestraat 8 & omgeving



Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie

Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeldt ook de onderzoekplicht van de koper! Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft m.n. betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-aankoopmakelaar).

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. 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.

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 (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende 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 door de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), voor de periode van circa 5 weken na overeenkomst.

In ieder geval zal in de koopakte eveneens een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, binnen circa 6 weken na overeenkomst.

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.

Een huis kopen, wie kan u helpen bij het aankoopproces?



Aankoopmakelaar



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

T. 0481-461 226

E. info@notarisbemmel.nl

W. www.notarisbemmel.nl

Ten Berge notarissen

T. 024-322 82 77

E. kantoor@tenbergenotar.nl

W. www.tenbergenotar.nl

Diverse

Teelker Bouwkundig Advies

M. 06-28 70 34 19

www.teelker.nl

Evers Maatwerk

M. 06-44 18 95 64

www.eversmaatwerk.nl

Reijmers Schilderwerken

M. 06-53927539

www.reijmersschilderwerken.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel Advies

M. 06-54 66 06 01

www.hhfa.nl

Van Heck Advies

T. 024-3232773

www.vanheckadvies.nl

Zorgeloos Hypotheken & Verzekeringen

T. 026-3030222

www.zorgelooshypotheken.nl

Dieleman Financiële Vormgevers

T. 024-8703020

www.dielemanfv.nl

Schaars Verzekeringen

T. 0481-465222

www.schaarsverzekeringen.nl

