

# Je nieuwe droomwoning?



Johannes Vijghstraat 75  
6524 BP Nijmegen

# Johannes Vijghstraat 75



**Op een goede lokatie aan de rand van het centrum van Nijmegen en op korte afstand van de Radboud en Uni gelegen fraai beleggingspand met goede huurovereenkomsten.**

Het betreft een mooie belegging waarin de koper ten aanzien van de invulling van de begane grond en het souterrain nog zijn eigen creativiteit kwijt kan.

Het geheel bestaat uit de adressen Fort Kijk in de Potstraat 54-56 en Johannes Vijghstraat 75 te Nijmegen.



De Fort Kijk in de Potstraat 54 te Nijmegen is een ruime en geheel verhuurde bovenwoning. Het geheel bestaat uit een entree/hal, kelder, trap, keuken, badkamer, 10 verhuurde kamers en 1 studio verdeeld over de eerste en tweede verdieping. De eerste verdieping is een verdieping met eigen keuken en sanitair, bestaande uit 4 kamers en een studio die door uitsluitend door heren bewoond wordt. De tweede verdieping is een verdieping met eigen keuken en sanitair, bestaande uit 6 kamers die door uitsluitend dames bewoond wordt.



De Fort Kijk in de Potstraat 56 te Nijmegen is de zij-ingang van de voormalige en thans leegstaande (kook)winkel. Dit gedeelte beschikt tevens over een ruime kelder.

De Johannes Vijghstraat 75 te Nijmegen is een ruime voormalige (woon)winkel met een ruime onderkeldering. De huidige eigenaar heeft reeds door een architect schetsen laten maken om de winkel met souterrain te verbouwen tot 2 of 3 wooneenheden,

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. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Johannes Vijghstraat 75



De actuele netto huuropbrengst zonder de winkel en het souterrain bedraagt momenteel € 42.935,= per jaar.

De eigenaar schat zelf in dat in geval van verhuur van 3 zelfstandige studio's in de winkel en het souterrain na verbouwing de potentiële totale netto jaarhuur plm. € 87.500,= zal bedragen. Het laatste is uiteraard geheel en al de verantwoording van de toekomstige koper doch als indicatie van de verkoper bedoeld.

## Bouwjaar

1902

## Indicatieprijs

€ 1.500.000 k.k.

Inhoud : plm 2300 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: plm. 455 m<sup>2</sup>

Oppervlakte kelder plm. 145m<sup>2</sup>

Perceelsoppervlakte: 323 m<sup>2</sup>

## Toelichtingsclausule Meetinstructie

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 interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

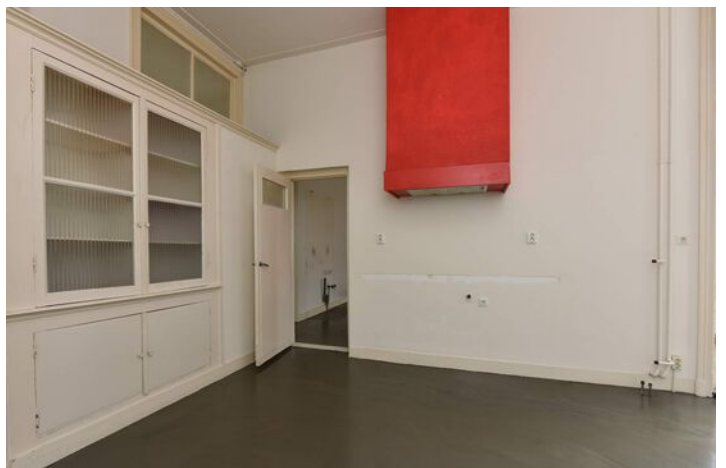
# Johannes Vijghstraat 75



# Begane grond



# Begane grond



# Entree



# Souterrain





# Diverse kamers



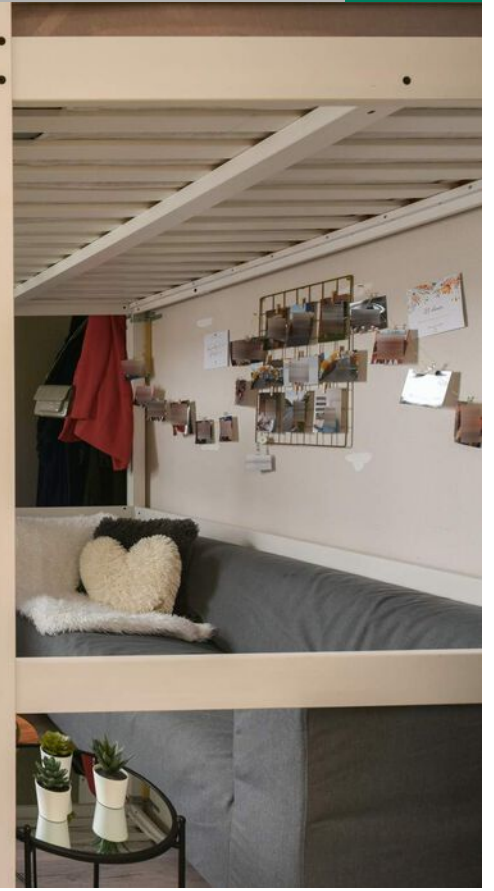
# Keukens



# Diverse kamers



# Diverse kamers



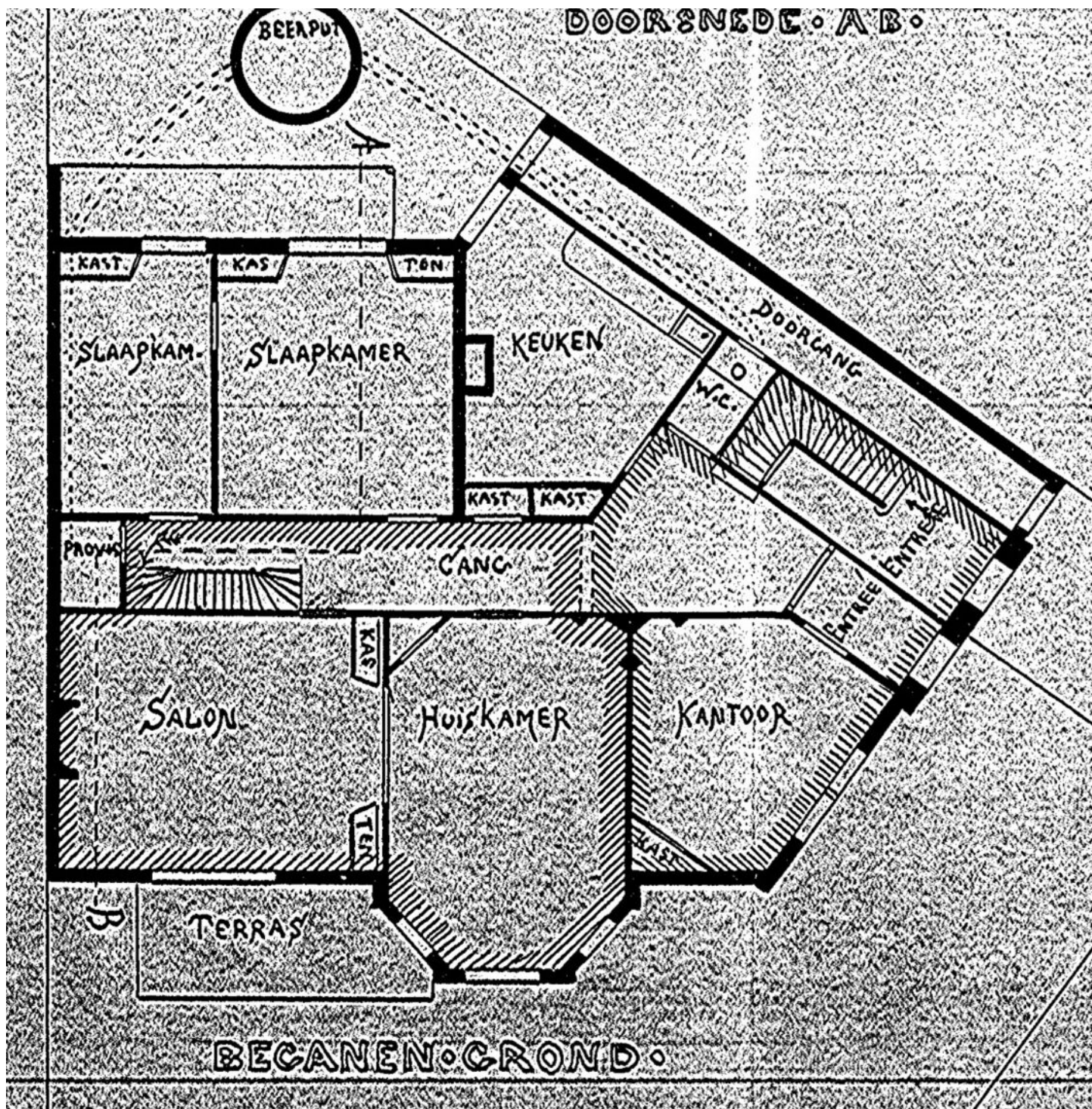
# Douches



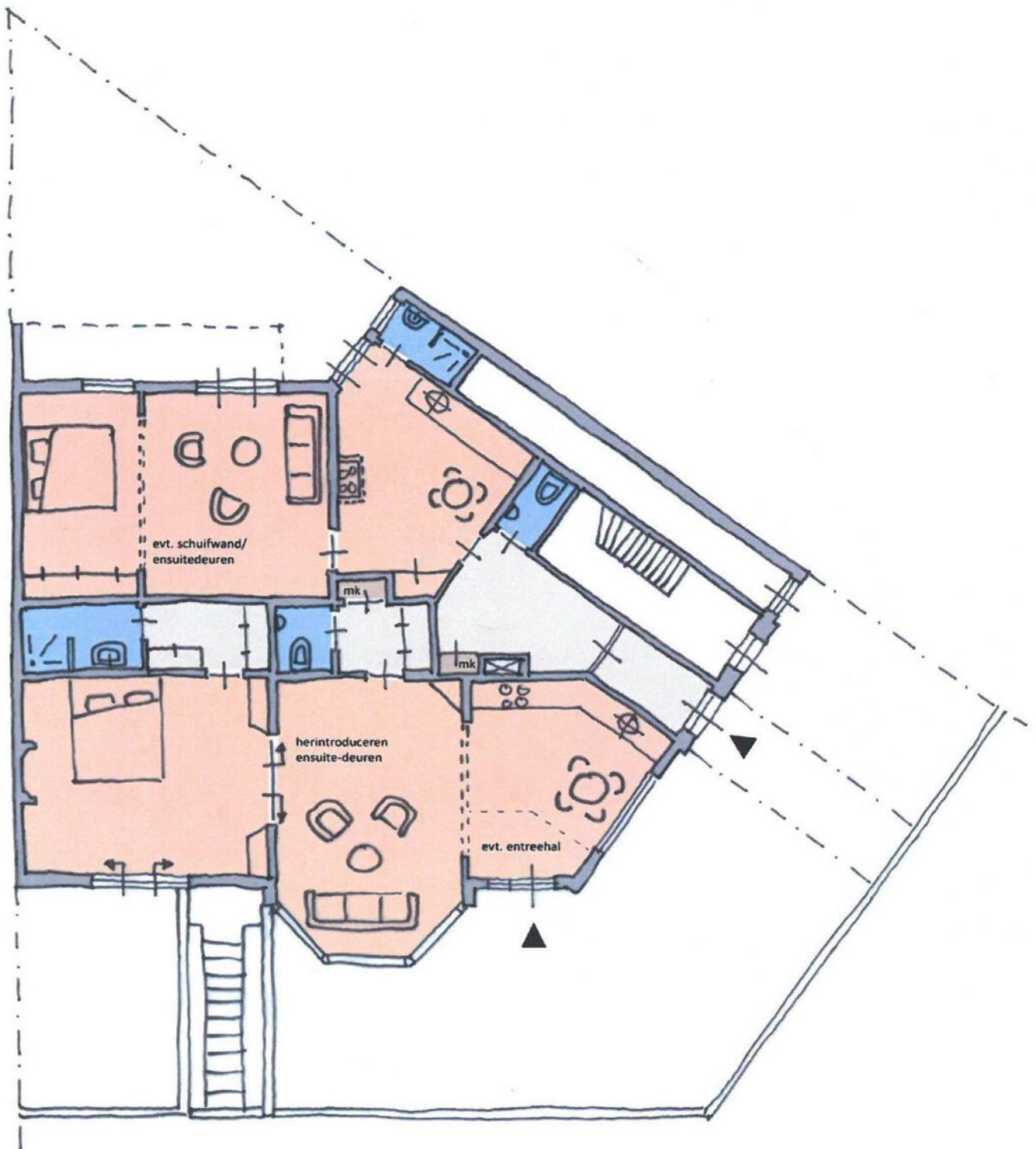
# Details



# Plattegronden

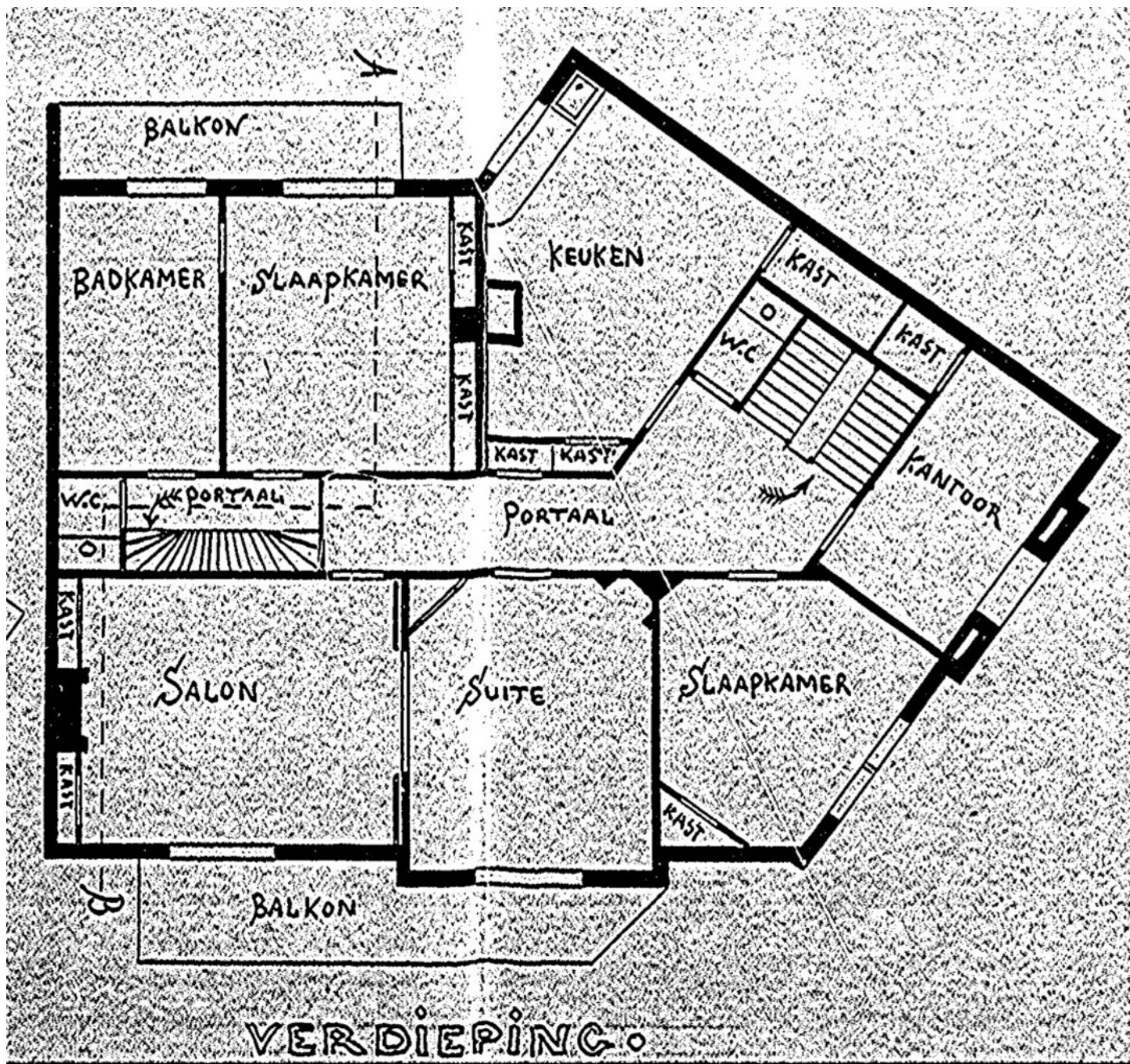


# Plattegronden

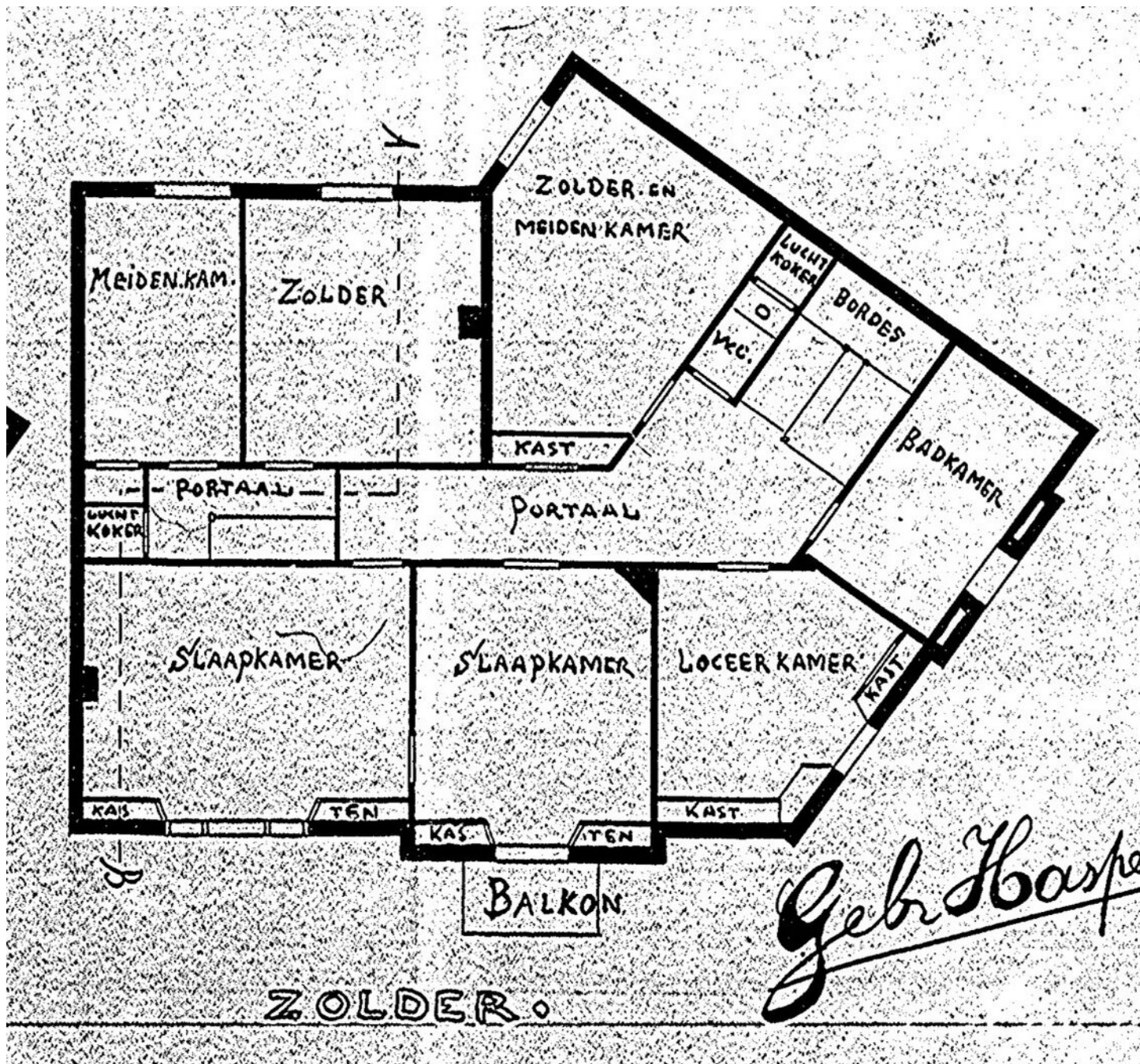




# Plattegronden

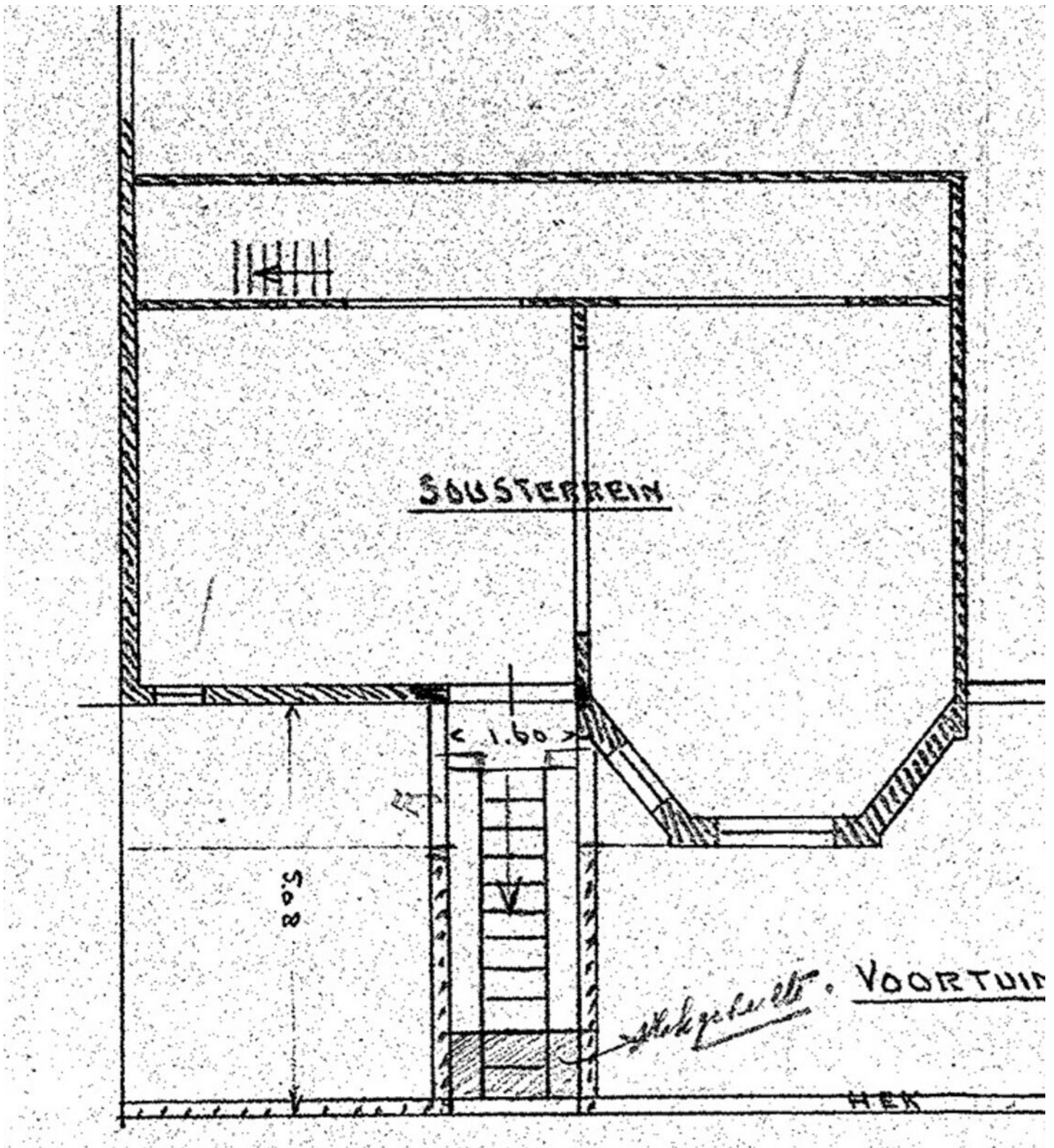


# Plattegronden



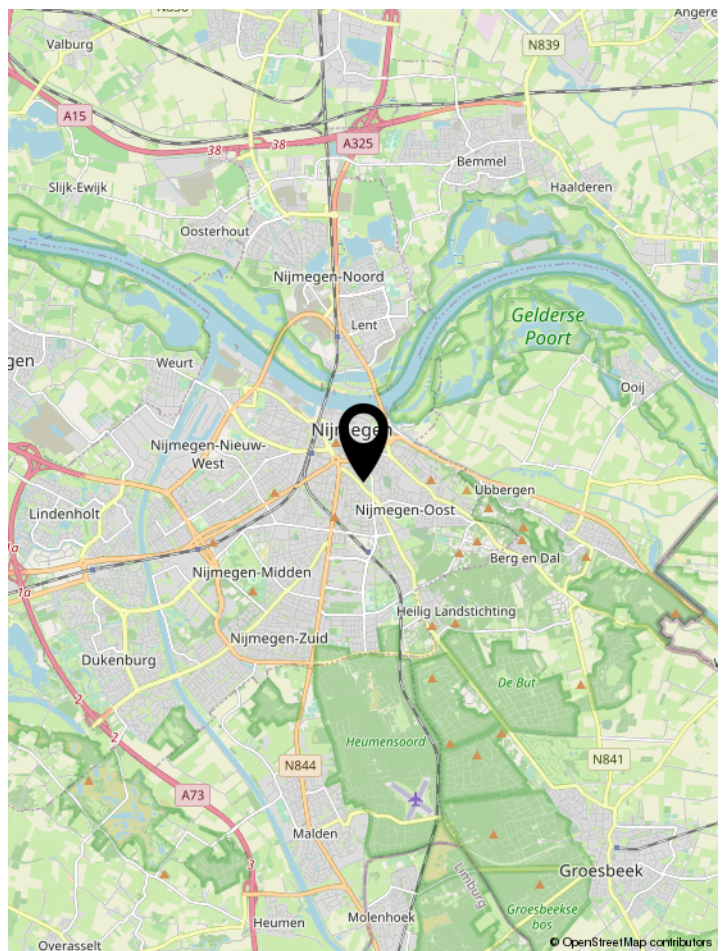
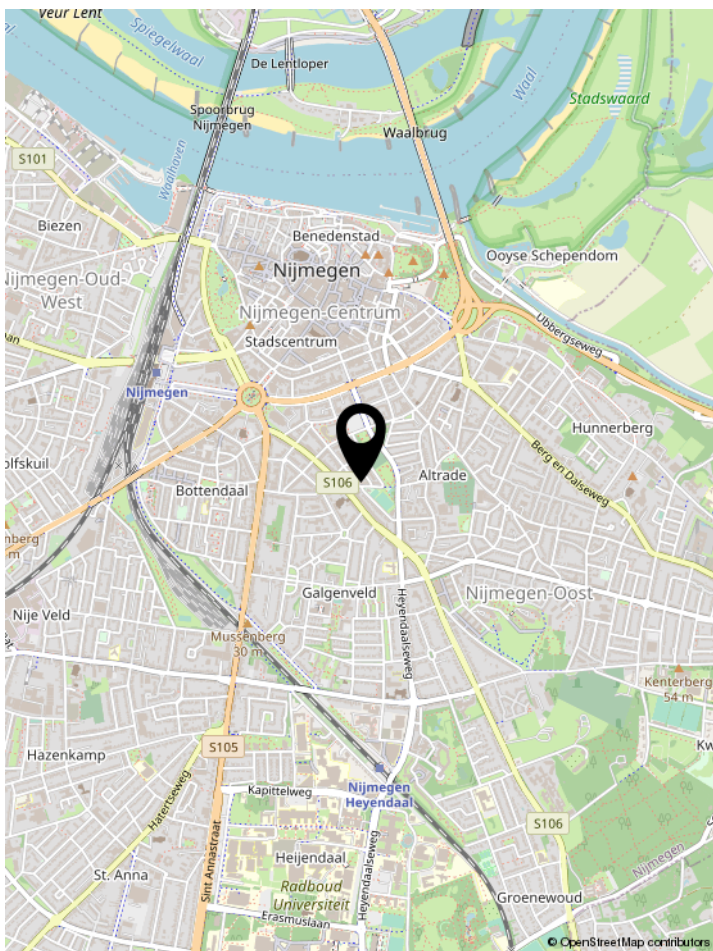
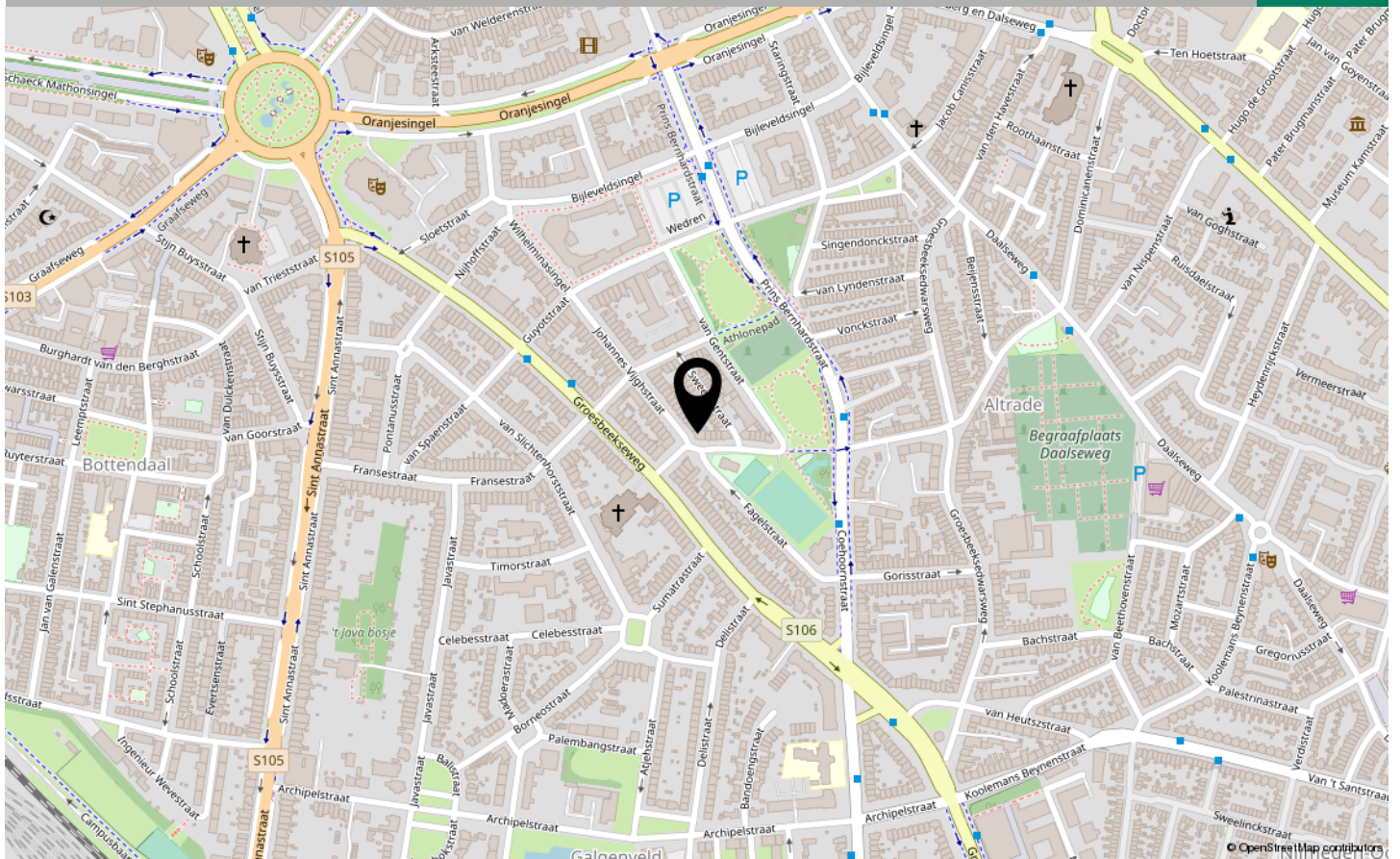
Tweede verdieping

# Plattegronden



Deel van souterrain

# Locatie op de kaart



# Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 010159/tax



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente NIJMEGEN	
25 Huisnummer	Sectie B	
— Kadastrale grens	Perceel 3292	
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, ARNHEM, 21 april 2006  
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.

# Kies voor kwaliteit

## *Claase: kies voor kwaliteit*

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitstekende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Ook doen wij altijd onderzoek naar

het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



## Ons Team



**Bas Claase**  
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98  
bas@claase.nl



**Peter Baakman**  
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44  
peter@claase.nl



**Marcel Kuitenbrouwer**  
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34  
marcel@claase.nl