


# Zwaluwstraat 165

Nijmegen



 Een compact, gezellig en instapklaar 2-kamerappartement met tuin!

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 259.000 k.k.



Woonoppervlakte  
42 m<sup>2</sup>



Verdieping  
1



Bouwjaar  
1977

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Benedenwoning	<b>Inhoud</b>	157 m <sup>3</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Aantal slaapkamers</b>	1
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Betaald parkeren, parkeervergunningen	<b>Berging</b>	Aangebouwd steen



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

### Lilian Swinkels

Makelaar KRMT



06 - 19 95 39 12



[lilian.swinkels@hansjanssen.nl](mailto:lilian.swinkels@hansjanssen.nl)

# Omschrijving

Starters opgelet: dit is je kans!! Een compact, gezellig en INSTAPKLAAR 2-kamerappartement met tuin in de gewilde wijk "Biezen".

Dit lichte appartement op de begane grond is recent gerenoveerd, heeft een eigen berging aan de voorzijde en een fijne achtertuin op het westen. Naar de stad of het Centraal Station is het 5 minuten fietsen en de boodschappen doe je echt om de hoek. Ideaal om te genieten van het stadsleven, maar toch ook een rustig plekje om te wonen.

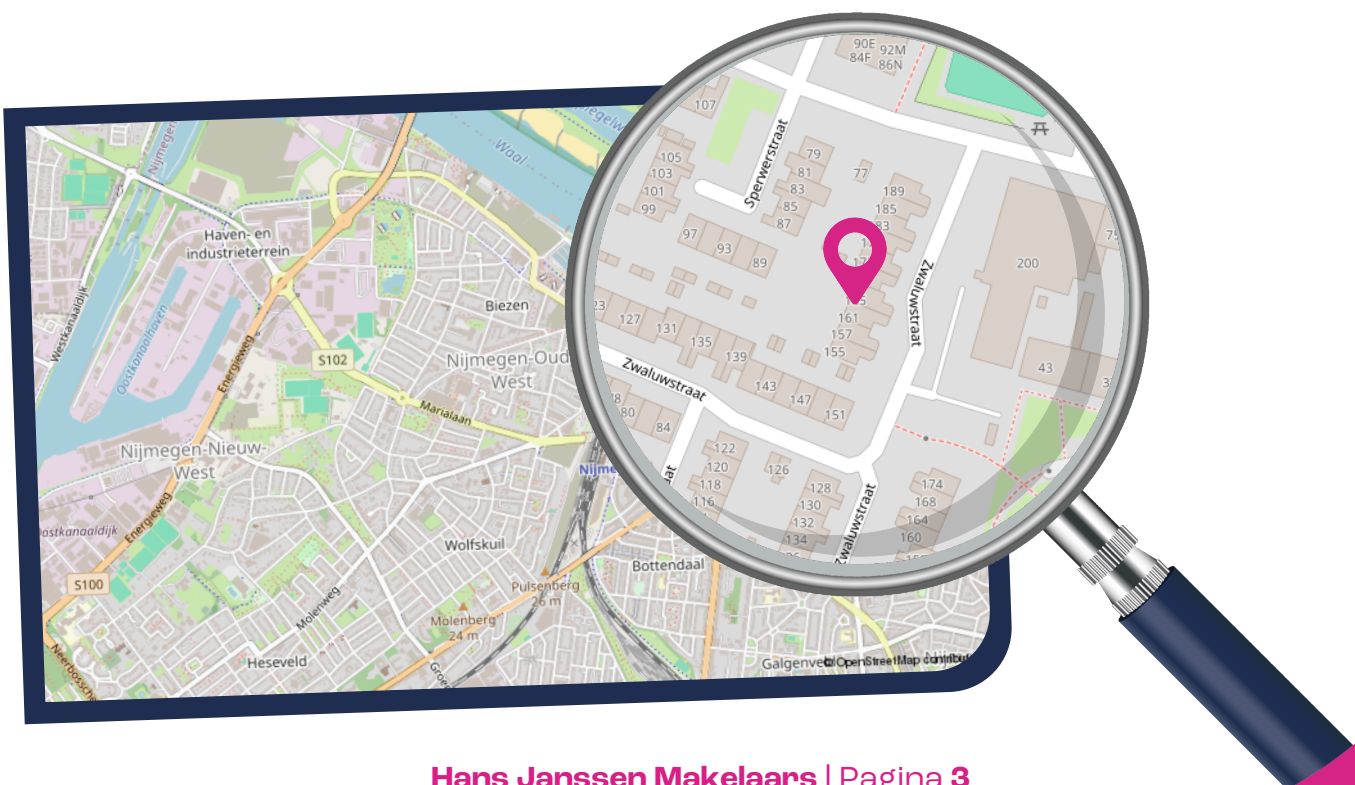
## INDELING:

Via de voordeur komen we in de gang, die toegang geeft tot alle vertrekken. In de gang zien we eerst de meterkast, daarna aan de rechterkant de deur naar slaapkamer die aan de voorzijde ligt. Nemen we de deur aan de linkerkant, dan komen we in de ruime badkamer met toilet, wastafel, ruime douchehoek en wasmachine-aansluiting.

De deur aan het einde van de gang brengt ons in de woonkamer met open keuken. Je zult verrast zijn als je binnenkomt: allereerst het daglicht wat je tegemoet komt, maar ook de indeling van de ruimte is prettig. De compleet nieuwe keuken heeft alle benodigde inbouwapparatuur: 4-pits-inductiekookplaat, fraaie afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie. Voor de keuken is er voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen waardoor er automatisch een fijne zit/tv-hoek ontstaat. Een gezellige plek om samen met je partner of vrienden te vertoeven.

Via de woonkamer komen we in de sfeervolle en vooral groene tuin, die echt een verlengstuk is van de woonkamer. Dit komt door de grote raampartij aan de achterzijde. Een heerlijk plekje om na je werk even lekker te onthaasten; zie jij jezelf hier al zitten?

Bij de ingang van het appartement is een aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen. Hier tref je ook de CV-ketel (AWB) en mechanische ventilatie-unit aan.



Bijzonderheden:

- Het gehele appartement is voorzien van een geheel nieuwe laminaatvloer in neutrale kleurstelling.
- Veel parkeergelegenheid.
- Energielabel C.
- De VvE is actief en gezond; de maandelijkse servicekosten bedragen € 103,93. Het VvE-beheer is uitbesteed, alle stukken zijn aanwezig en via je Move-account in te zien.
- Er is een projectnotaris van toepassing, te weten: LV-Notarissen te Nijmegen. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze verkoop (projectnotaris en niet zelfbewoningsclausule).
- Aanvaarding in overleg, kan snel.

Kortom: maak snel een afspraak om dit heerlijke plekje met eigen ogen te bewonderen, want wie weet, is dit binnenkort wel jouw nieuwe (t)huis!





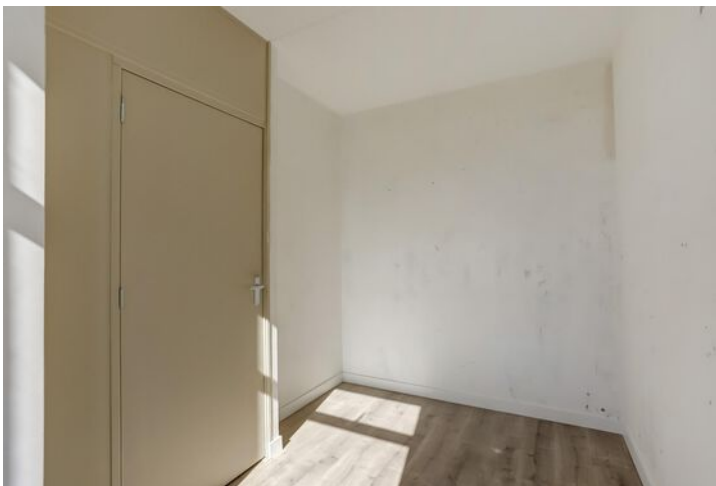


**Een woonkamer met  
veel daglicht en een  
prettige indeling.**





**De compleet nieuwe  
keuken heeft alle  
benodigde  
inbouwapparatuur.**



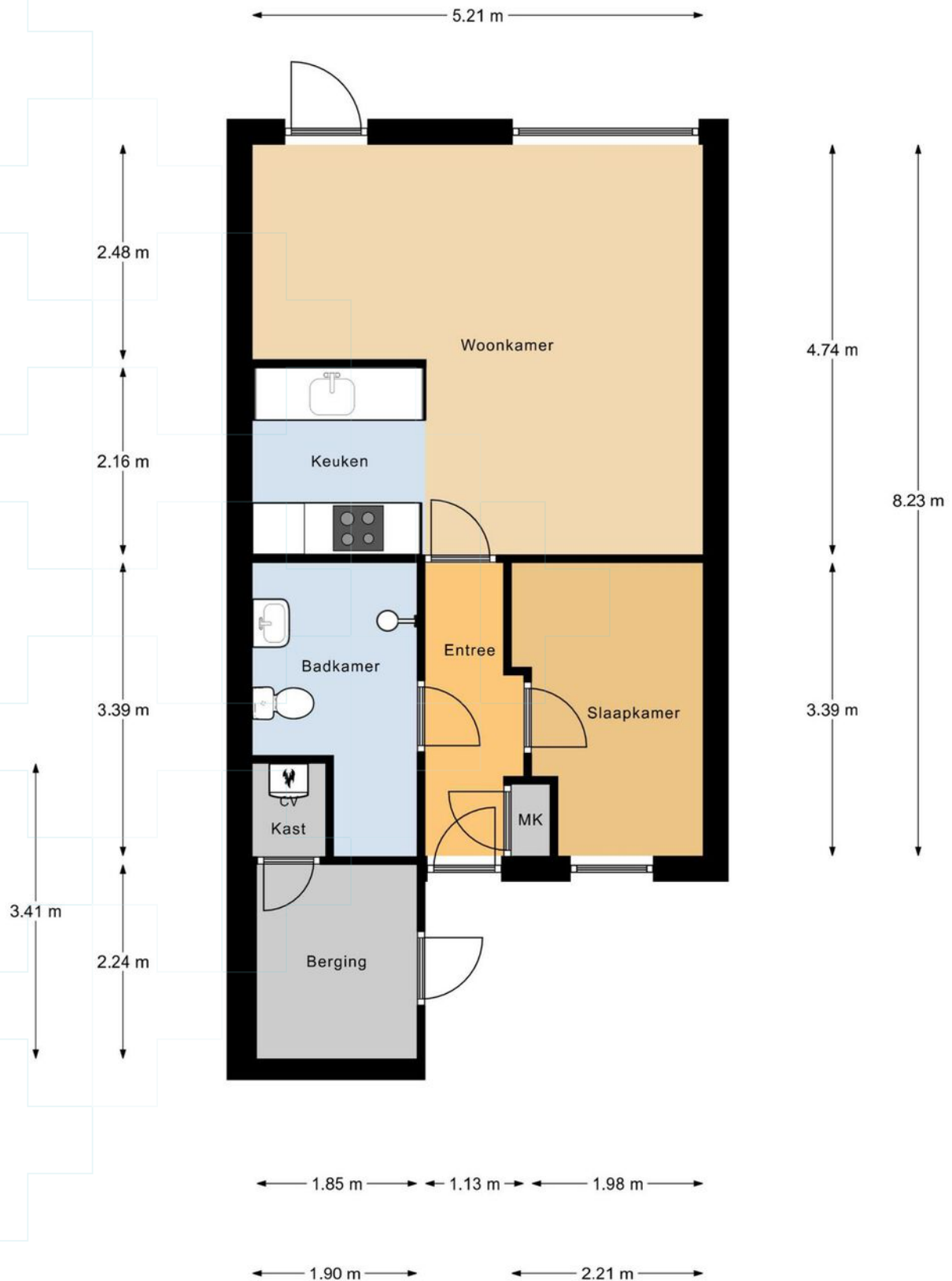






# Plattegrond

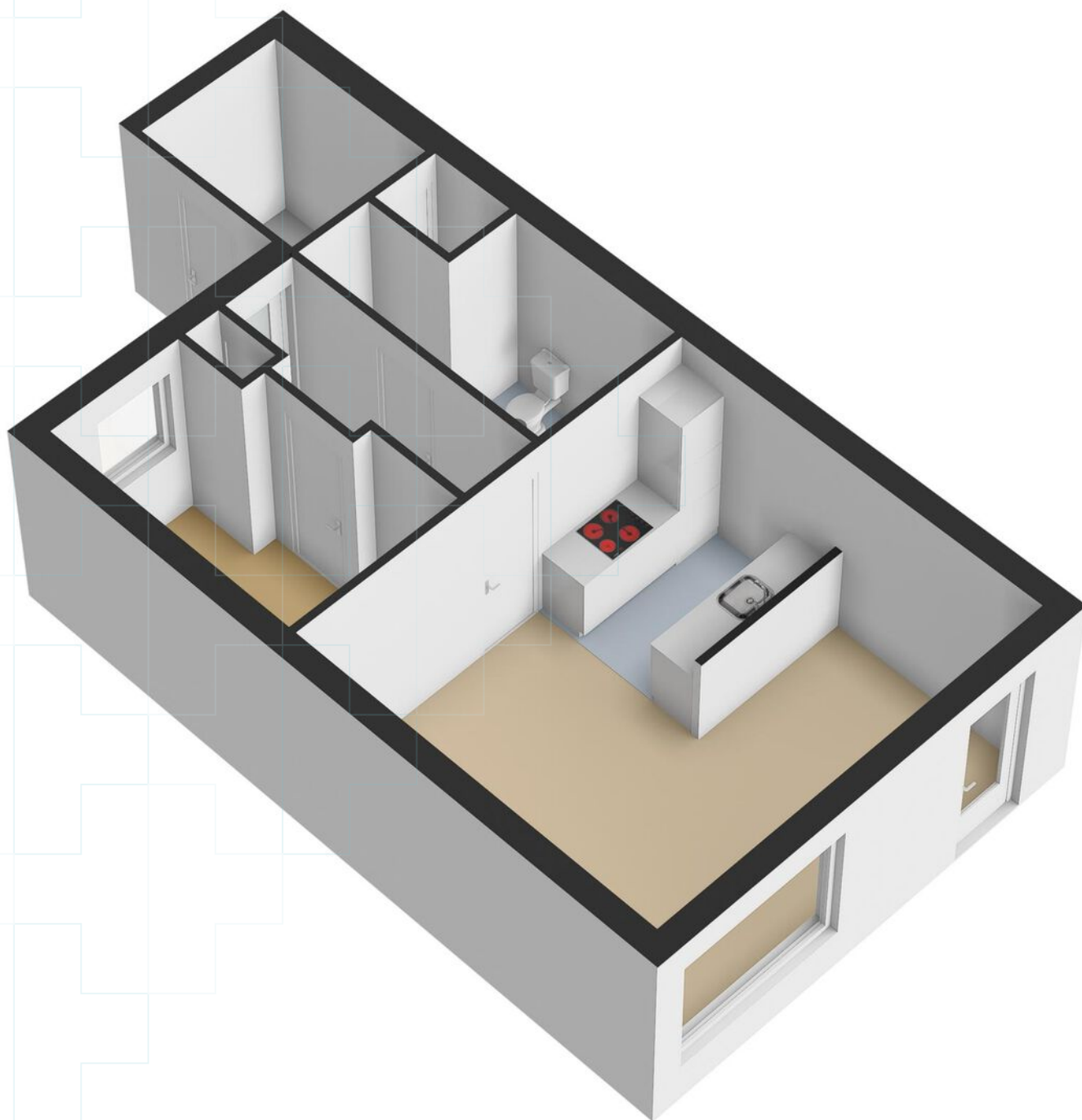
## Begane grond



Begane Grond

# Plattegrond

Begane grond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Neerbosch	
— (black line) — (yellow line) — (cyan line) — (red line)	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	I Perceel 2316	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024 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.	

# Wonen

## Nijmegen

**Nijmegen is veelzijdig, innovatief en vrijgevochten; Een stad die zich telkens weer vernieuwt; die begrijpt dat cultuur ruimte nodig heeft.** Nijmegen heeft zeker stadse allures, maar is ook overzichtelijk, gemoedelijk en persoonlijk. De aanwezigheid van de vele studenten beïnvloedt de sfeer en het culturele aanbod in de stad zichtbaar. Wonen in Nijmegen is wonen in een groen hart met veel historie en gezelligheid, met mooie parken, rivierstrandjes en een heuvelachtige en bosrijke omgeving.

Door de ontwikkelingen in Nijmegen-Noord en het Waalfront is Nijmegen veranderd van een stad aan de Waal naar een stad waar de Waal doorheen stroomt. De dijkteruglegging van de rivier de Waal heeft Nijmegen een kans geboden om een prachtig rivierpark te creëren met een stadseiland waar stad en natuur elkaar treffen met volop mogelijkheden voor recreatie en natuur.

Nijmegen Noord -waaronder ook het dorp Lent - is uniek in Nederland, niet alleen door het groene karakter, maar ook door de ligging aan de rivier, waardoor het centrum van Nijmegen op een steenworp afstand ligt. De woongebieden in Nijmegen-Noord zijn heel gevarieerd; van het groene Oosterhout tot het stedelijk wonen in een dorps karakter in Lent. In 2024 zal Hof van Holland -het centrumgebied van De Waalsprong- gereed zijn. Dit wordt een gebied waar je niet alleen je boodschappen doet, maar waar het ook prettig is om te verblijven en waar mensen elkaar ontmoeten. De totale uitbreiding van Nijmegen Noord zal nog zeker tot 2030 gaan duren.



# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



**Aankoop**



**Verkoop**



**Taxaties**



**Hypotheken & Verzekeringen**

**Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!**



# Handig om te weten

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

## Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

## Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

## Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

## Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

### **Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?**

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

### **Belangrijk:**

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.



# Wat onze klanten over ons zeggen

## Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

## Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

## Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars  
St. Canisiussingel 19 H  
6511 TE Nijmegen  
024 - 3 244 244  
info@hansjanssen.nl  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)