

Acaciastraat 4

Nijmegen



Goed onderhouden en
sfeervolle
bovenwoning met
mogelijkheid voor 4e
slaapkamer

Kenmerken



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.



Woonoppervlakte
139 m²



Verdieping
2



Bouwjaar
1930

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning	Inhoud	528 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	5
Locatie	In woonwijk	Aantal slaapkamers	3
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren		
Energielabel	D		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Twan van Laanen

Makelaar



024 - 3 244 244 / 06-16 46 37 81



twan.van.laanen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Royaal wonen op een heerlijke plek in het geliefde Nijmegen-Oost. Dat mag met recht gezegd worden over deze uiterst sfeervolle en goed onderhouden bovenwoning met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot een vierde), een praktische kelder, een fijne keukenruimte en een grote woonkamer en suite met erker en glas in lood. Het gebouw deel je enkel met de benedenburen waar je tevens de VvE mee vormt.

Een heerlijk thuis met een goede mix van leefruimte en praktische ruimte op een geweldige plek in de stad. Nijmegen-Oost staat bekend om gezellige cafeetjes, restaurantjes en een fijne sociale samenhang en is dus niet voor niets zo geliefd onder een brede doelgroep. Vanuit de voordeur bereik je snel het gezellige Nijmeegse stadscentrum en worden prominente voorzieningen zoals de Nijmeegse ziekenhuizen, de Universiteit en de Hogeschool snel bereikt. Maar de omgeving heeft meer te bieden. Binnen korte tijd sta je midden in het groen van de nabijgelegen bossen of zoek je ontspanning bij de vele sportverenigingen.

We gaan snel binnen kijken...

Op de begane grond kom je binnen in de hal met de trapgang naar de eerste verdieping en toegang tot de ruime provisiekelder.

Eerste verdieping:

Vanuit deze overloop zijn alle vertrekken op deze verdieping toegankelijk wat zorgt voor een logische indeling. Allereerst stappen we de woonkamer in. Een ruime, eigentijdse ruimte met een gezellige woonsfeer en volop daglichttoetreding door de erker met glas in lood. De prachtige en suite scheiden de woonkamer en eetkamer van elkaar. Aan de andere zijde van de woonkamer treffen we het fijne balkon gelegen op het westen waar je heerlijk van de avondzon kunt genieten. Tot slot vinden we op deze verdieping de toiletruimte en de prettige keukenruimte die met de aanwezige apparatuur voorziet in alle basisgemakken.

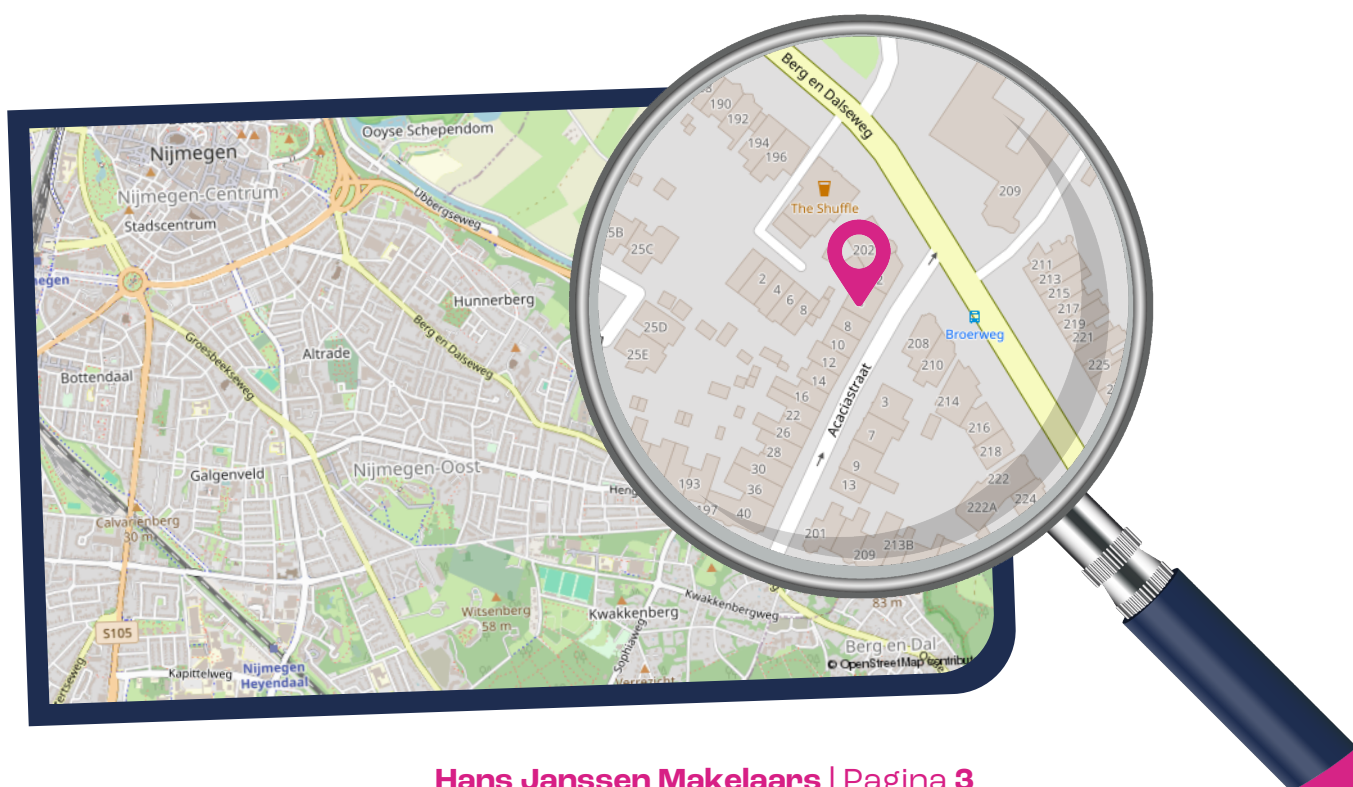
Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Deze laatste is ruim en voorziet met een douche met douchewand, een royaal ligbad en een wastafel in alle comfort.

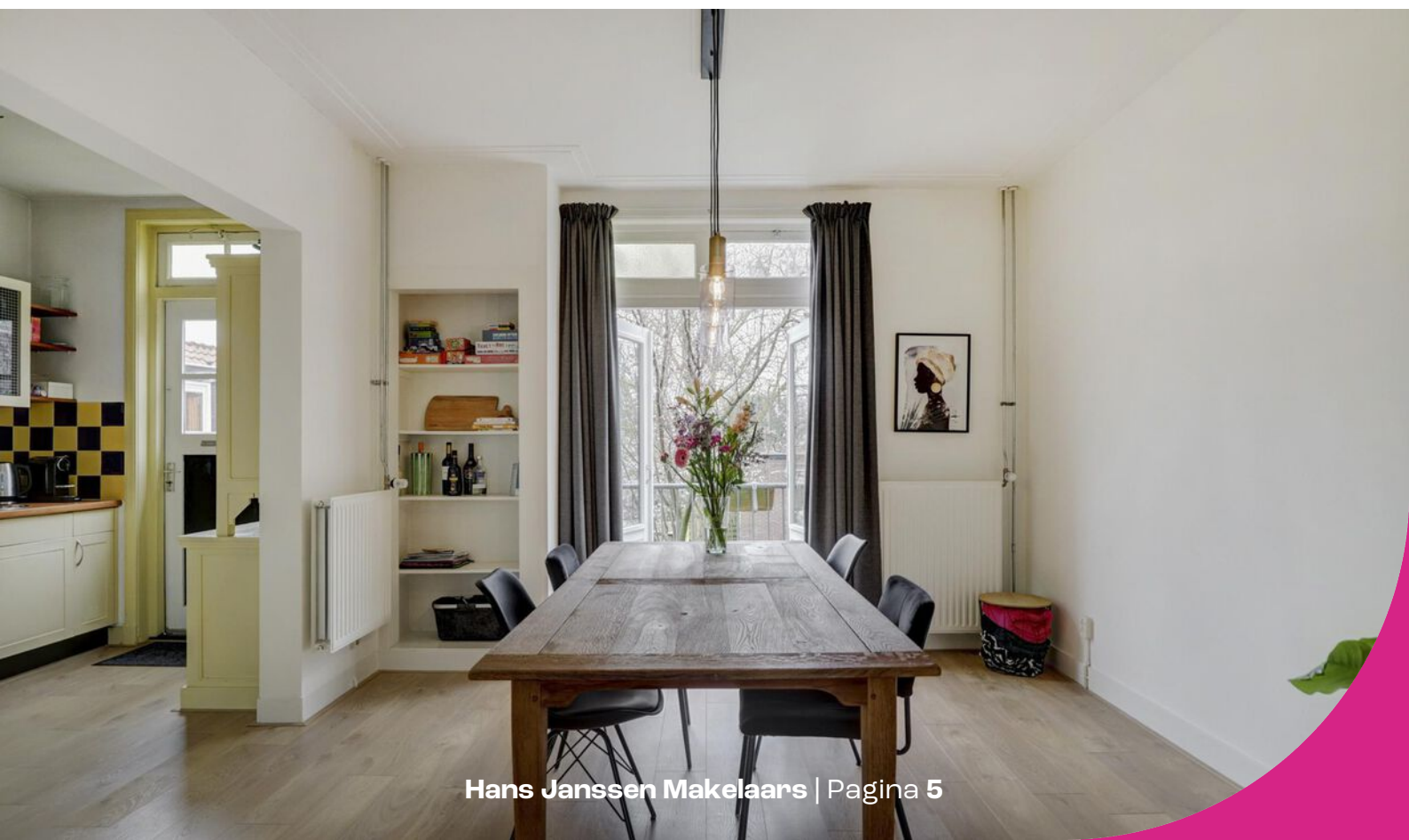
De grootste slaapkamer biedt de mogelijkheid om op splitsen, waardoor er relatief eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren is.

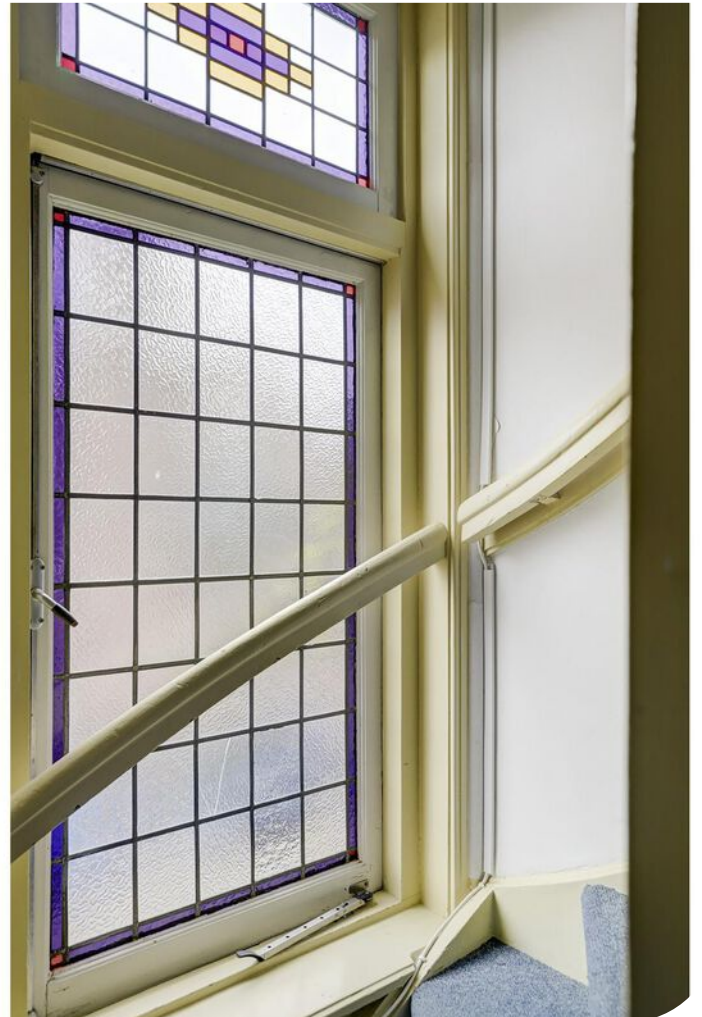
Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 139m², bouwjaar ca. 1930;
- Fraai, karakteristiek pand uit de jaren 30;
- Fantastische ligging nabij alle stedelijke voorzieningen en het stadscentrum;
- Gezellige woonkamer met erker en glas-in-lood;



- Prettig balkon aan de achterzijde van de woning op het noordwesten;
- Grote badkamer met een royaal ligbad, een douche en een wastafel;
- Vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Maandelijkse servicekosten bedragen thans € 120,- en de vve is ingeschreven bij de Kvk;
- De verkoper heeft de woning nooit zelf feitelijk gebruikt. Om die reden is er geen vragenlijst deel B en maakt een zogeheten niet zelfbewoningsclausule onderdeel uit van een overeenkomst;
- Er is pas sprake van een koop als door beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend;
- Aanvaarding: in overleg.





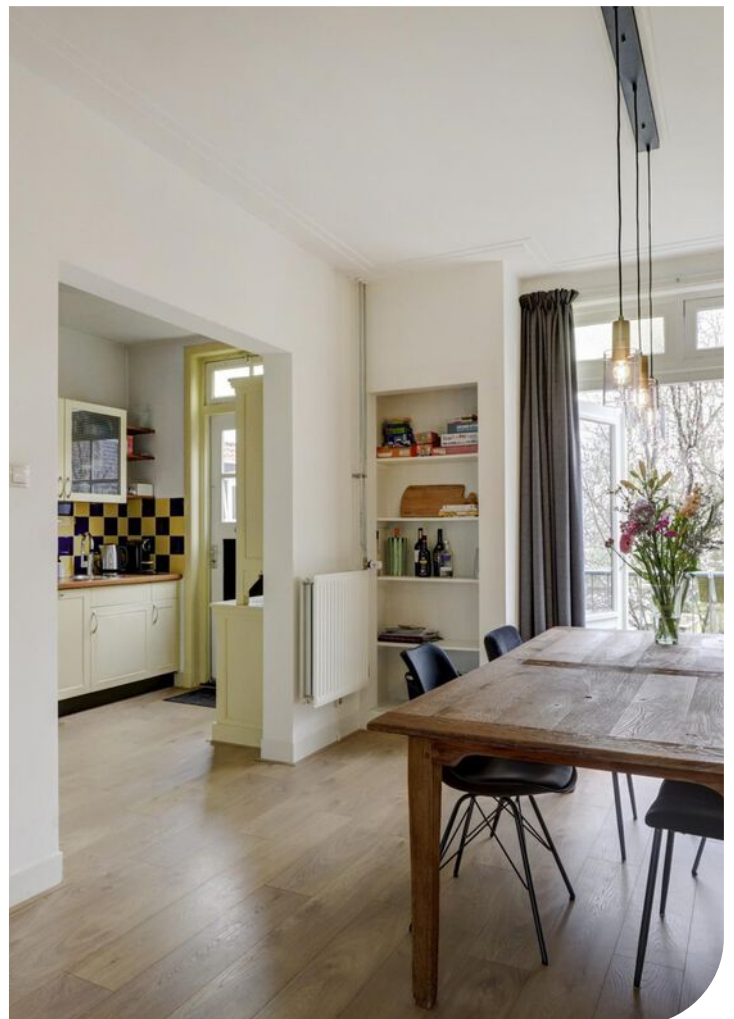


Veel lichtinval door de erker met de kenmerkende glas-in-lood ramen





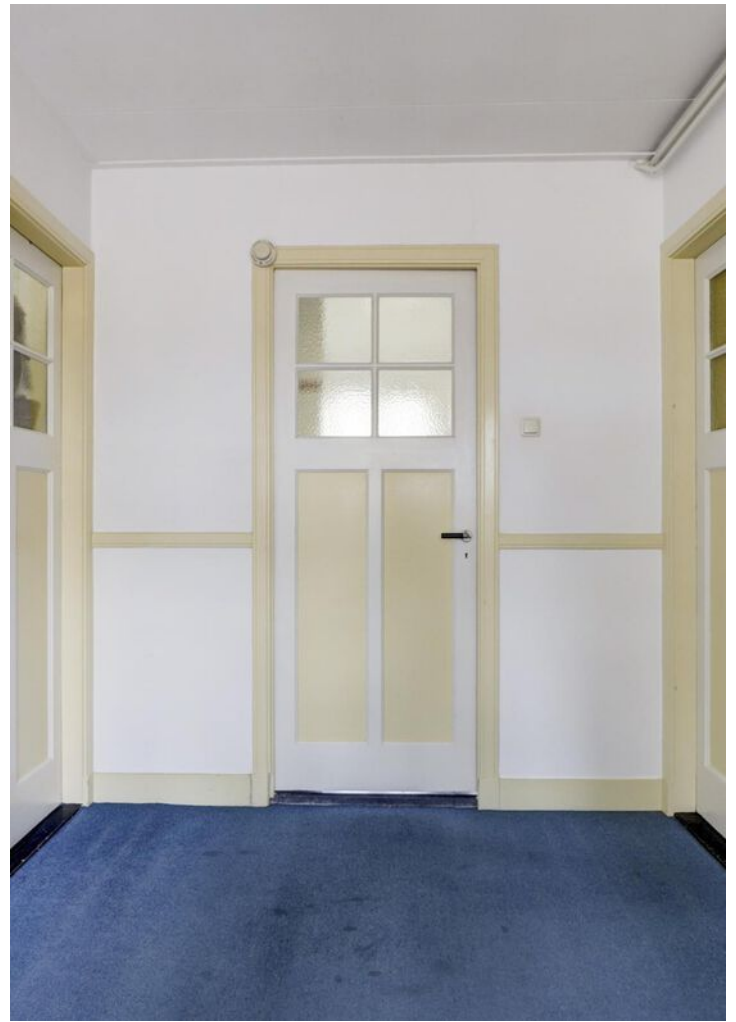
De woning ligt nabij gezellige cafeetjes, restaurantjes en op korte afstand van het centrum











De woning beschikt over een fijn balkon op het westen

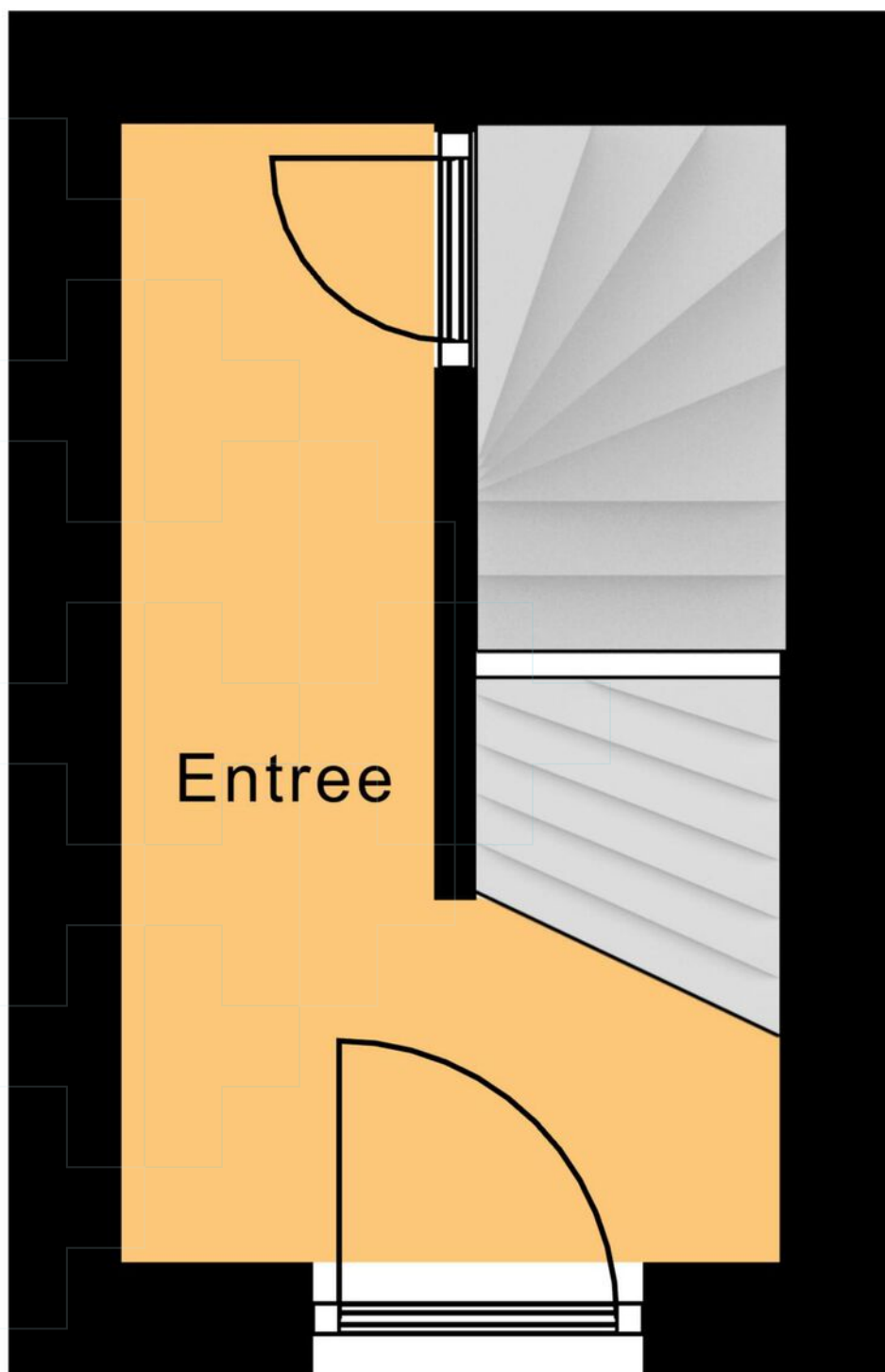






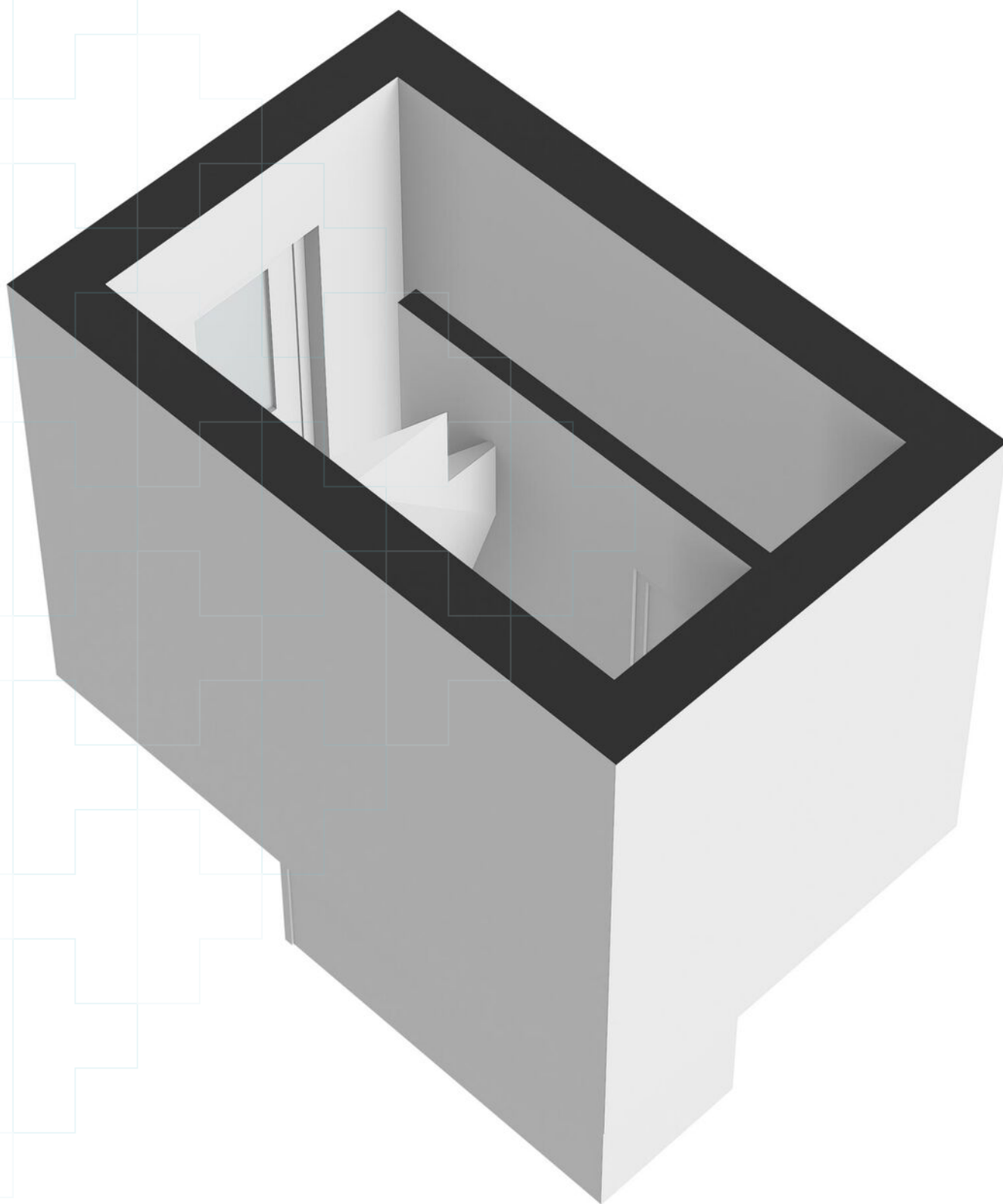


Plattegrond

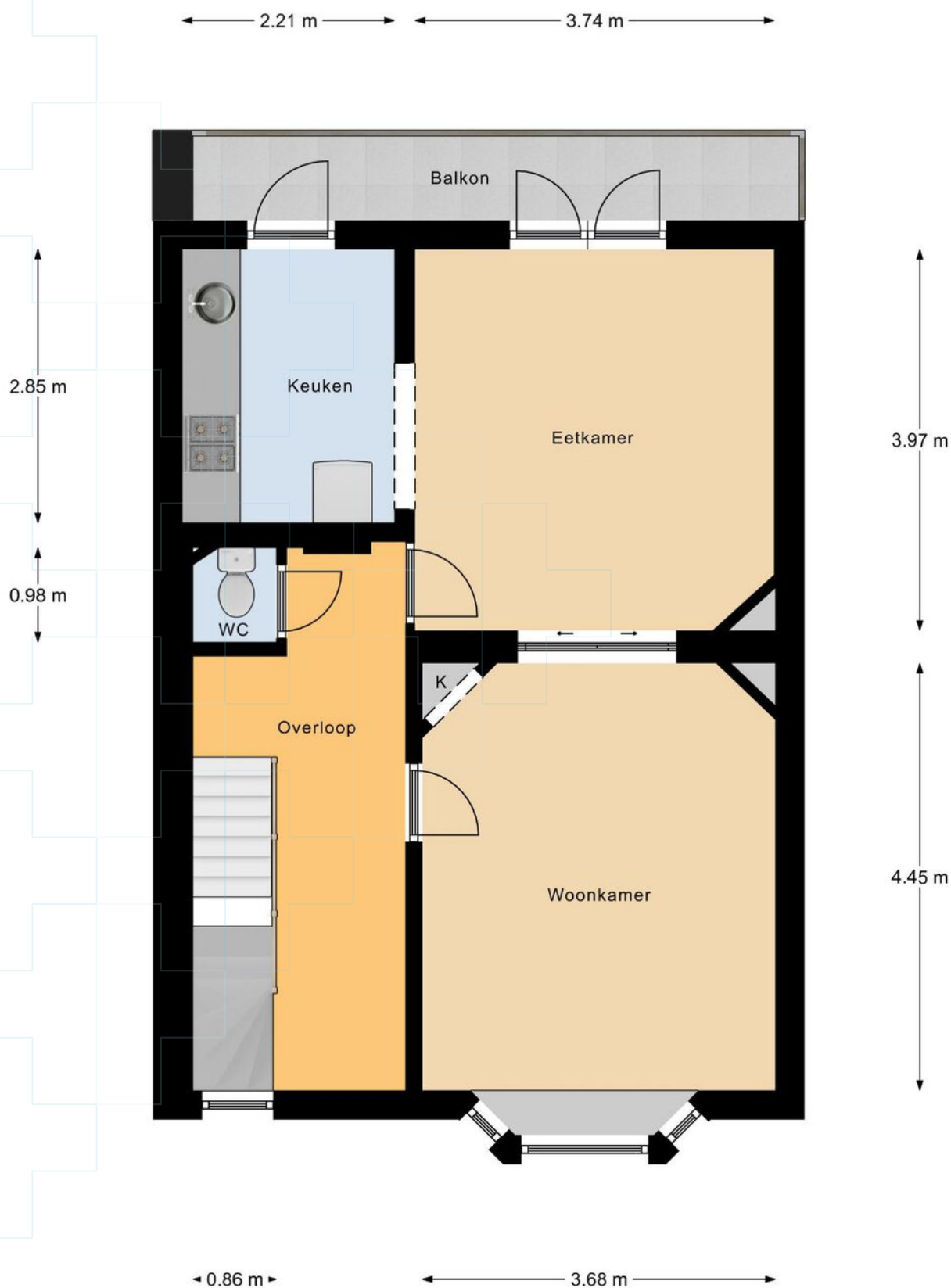


Begane Grond

Plattegrond

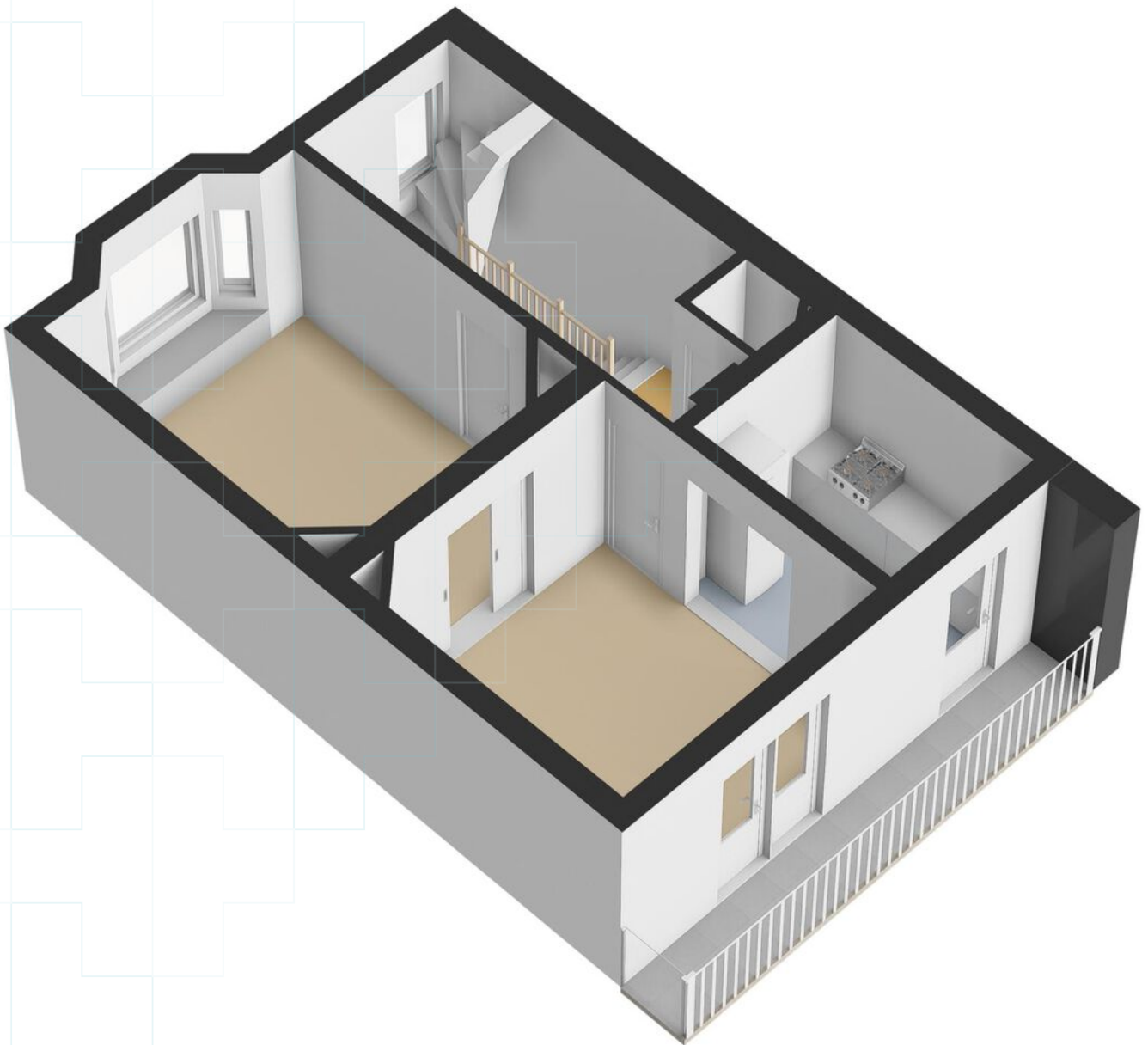


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

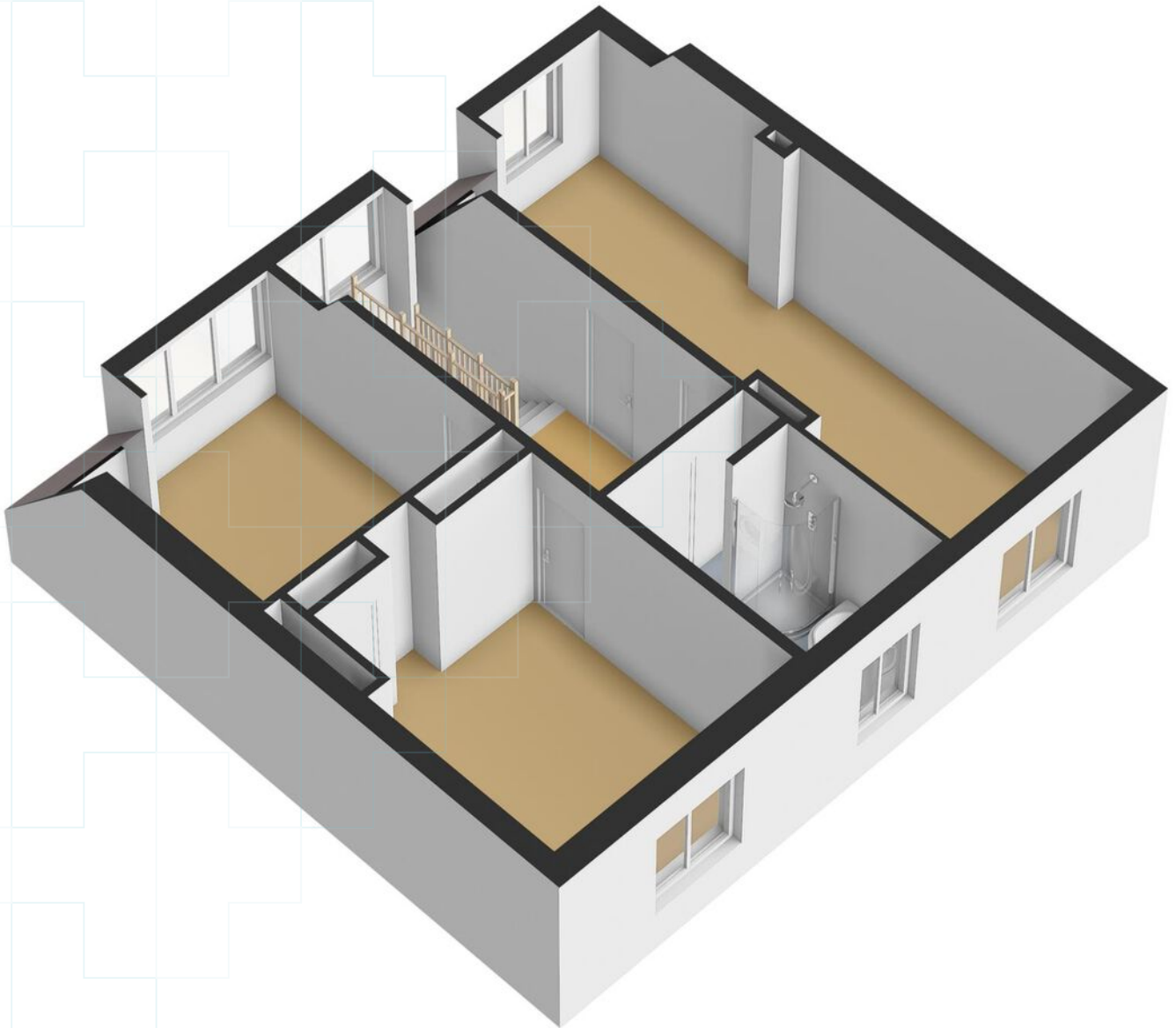


Plattegrond



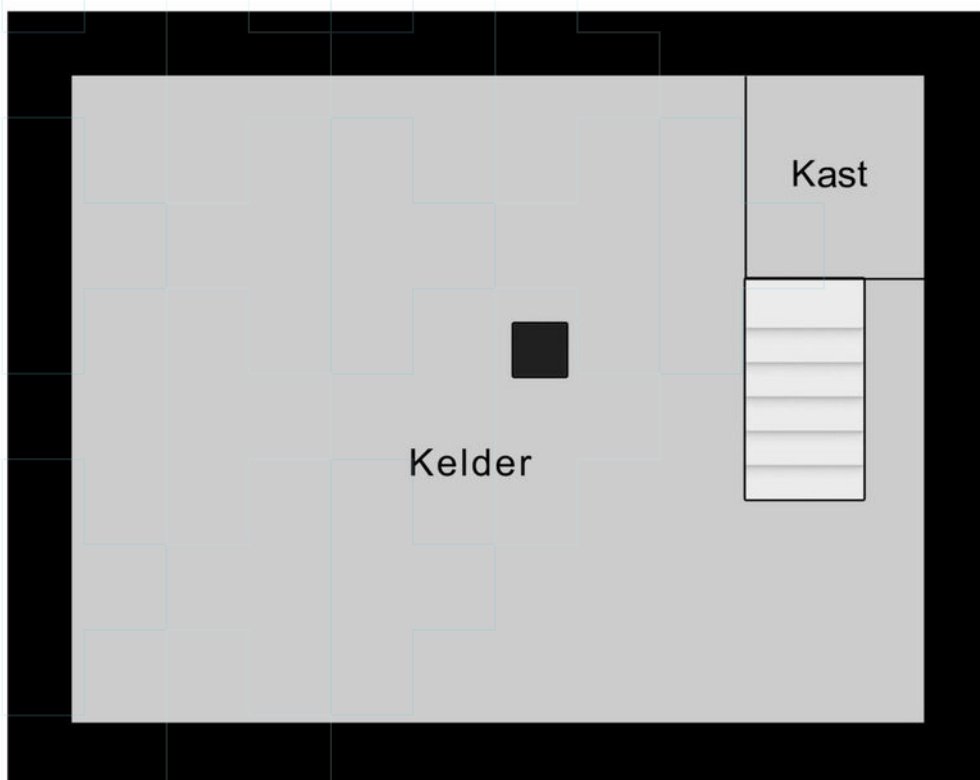
2e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

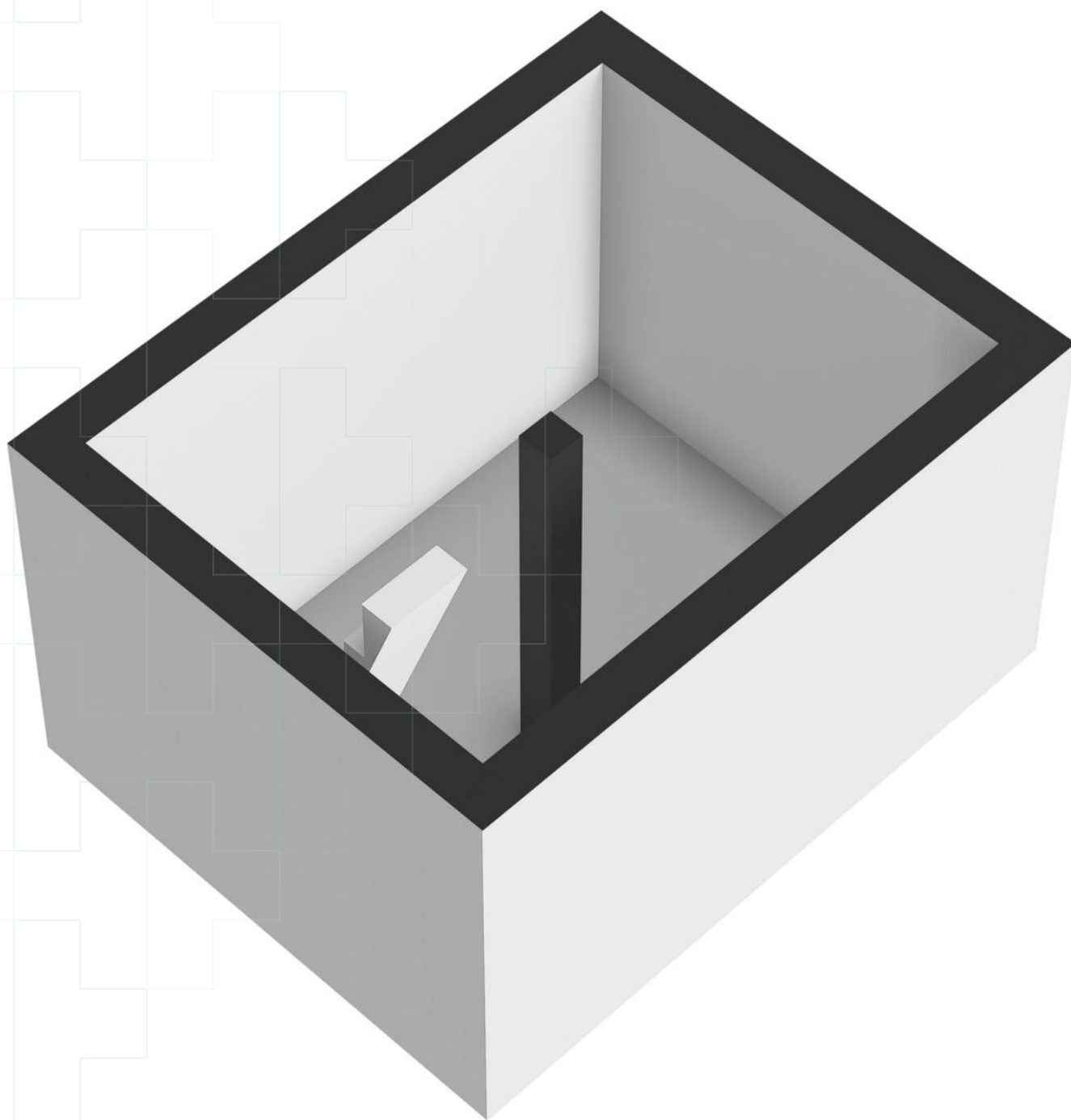
← 4.04 m →



↑
3.07 m
↓

Kelder

Plattegrond



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



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