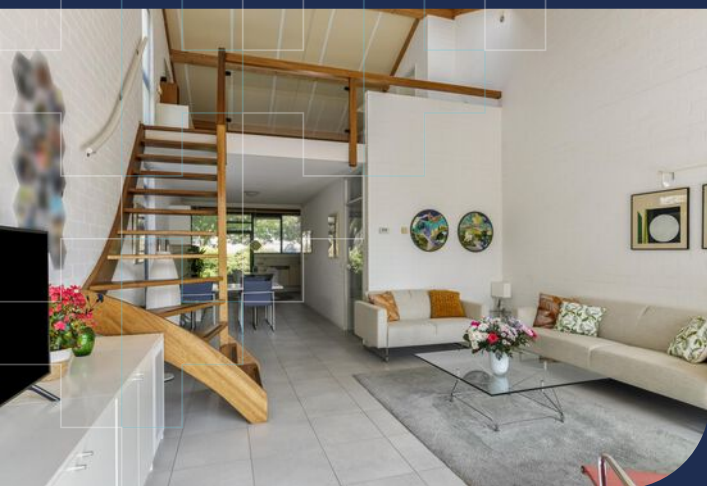



Leuvenbroek 3323

Nijmegen



 Unieke bungalow met garage, gelegen aan de rand van de wijk aan een waterpartij

Kenmerken



Vraagprijs
€ 565.000 k.k.



Woonoppervlakte
158 m²



Perceeloppervlakte
432 m²



Bouwjaar
1993

| | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|
| Soort object | Woonhuis | Inhoud | 667 m ³ |
| Soort woning | Bungalow | Aantal kamers | 6 |
| Type woning | Vrijstaande woning | Aantal slaapkamers | 4 |
| Locatie | Aan water, in woonwijk | Externe bergruimte | - |
| Bouwworm | Bestaande bouw | Berging | Aangebouwd hout |
| Energie label | C | | |



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

Uniek en onder architectuur gebouwde semi-bungalow met eigen oprit en garage....een woning waar geen 2e van is!

De bungalow ligt op een zonnig perceel én aan de rand van de wijk aan een waterpartij. Met ruime slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond en extra kantoorruimte, biedt dit huis volop mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar om een eigen "thuis" te gaan creëren.

Indeling:

Eigen oprit met garage voorzien van vliering en entree naar de woning. Eenmaal binnen ervaar je direct de fraaie indeling met veel lichtinval, de enorme hoogte in de living en de open trappartij naar een royaal entresol met vide die de ruimtes op luchtige wijze met elkaar verbindt. Aan de voorzijde een strakke keuken in hoekopstelling en eveneens veel lichtinval. De hele leefruimte op de begane grond is door zijn openheid en de diverse raampartijen en schuifpui een plezierige ruimte met zicht op de tuin en waterpartij. Het terras en de tuin met diverse borders, terrasoverkapping en diverse terrassen en vlonder aan het water vormen een verlengstuk van de woning.

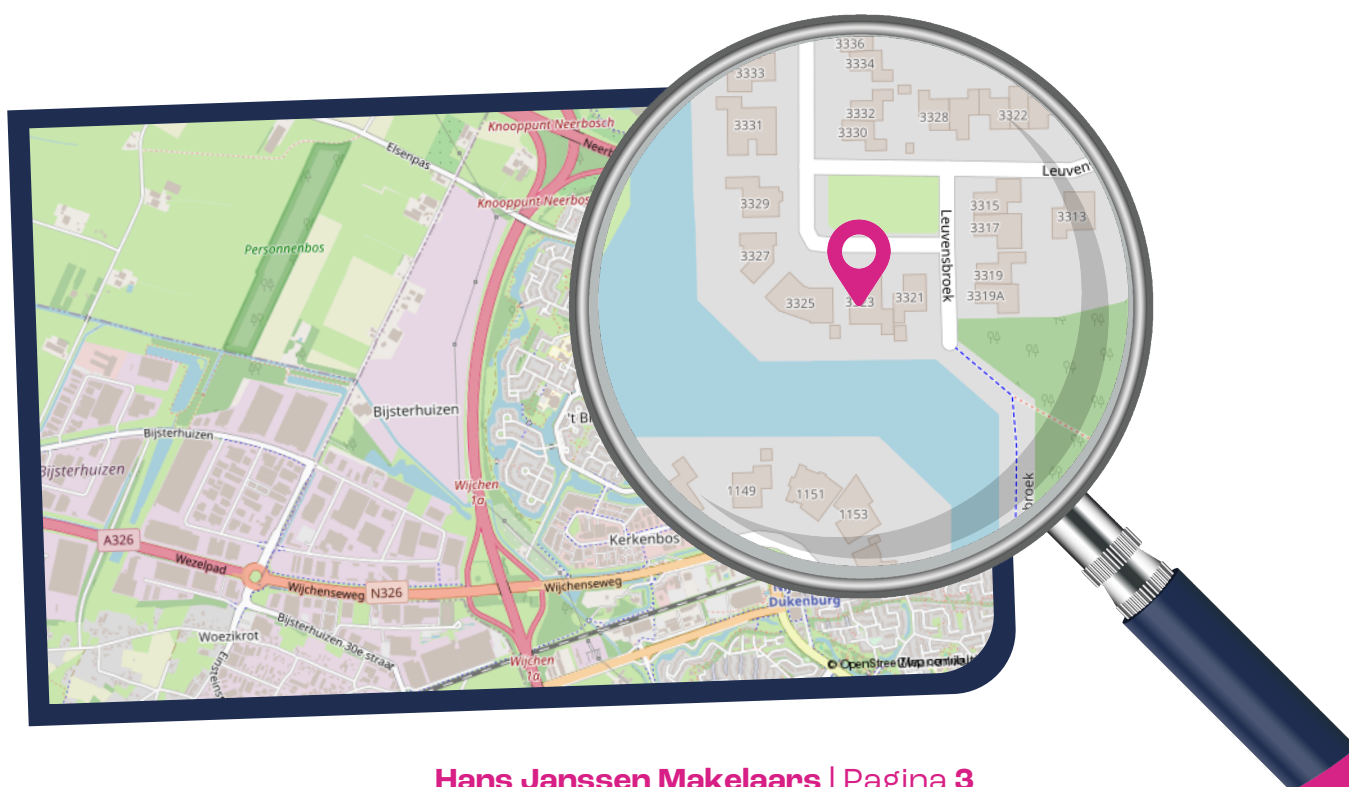
Met 4 ruime slaapkamers, een royaal entresol en een kantoorruimte biedt deze woning volop mogelijkheden voor jong en oud. Het entresol is thans een open ruimte

maar kan voor vele doeleinden geschikt worden gemaakt. Je kunt denken aan een extra slaapkamer of het realiseren van een tweede badkamer.

Deze fraaie semibungalow is gelegen aan de rand van de wijk, biedt veel privacy, volop ruimte en in de nabijheid zijn goede voorzieningen met o.a. diverse scholen (basis- en middelbaar onderwijs) en de winkels voor je dagelijkse boodschappen.

Ben je nieuwsgierig geworden, dan nodigen wij je van harte uit om deze bijzondere woning met eigen ogen te komen bewonderen.

- Woonoppervlakte van maar liefst 158 m²;
- Riant wonen aan het water;
- Unieke, onder architectuur gebouwde woning;
- Oprit voor meerdere auto's;
- Garage met bergvliering, lichtkoepel en deur naar de tuin;
- Fraaie tuin met niveauverschillen en terrassen waaronder een overdekt terras en een vlonder aan het water;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Geheel geïsoleerd;
- Energielabel C; geldig tot 30-05-2034.



Bijzonderheden:

- De verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond. Daarom zal navolgende clause onderdeel zijn van de koopovereenkomst: "koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt".
- Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst deel B.
- Projectnotaris van toepassing (onderdeel van een overeenkomst): Ten Berge Notarissen.

Aanvaarding: in overleg.





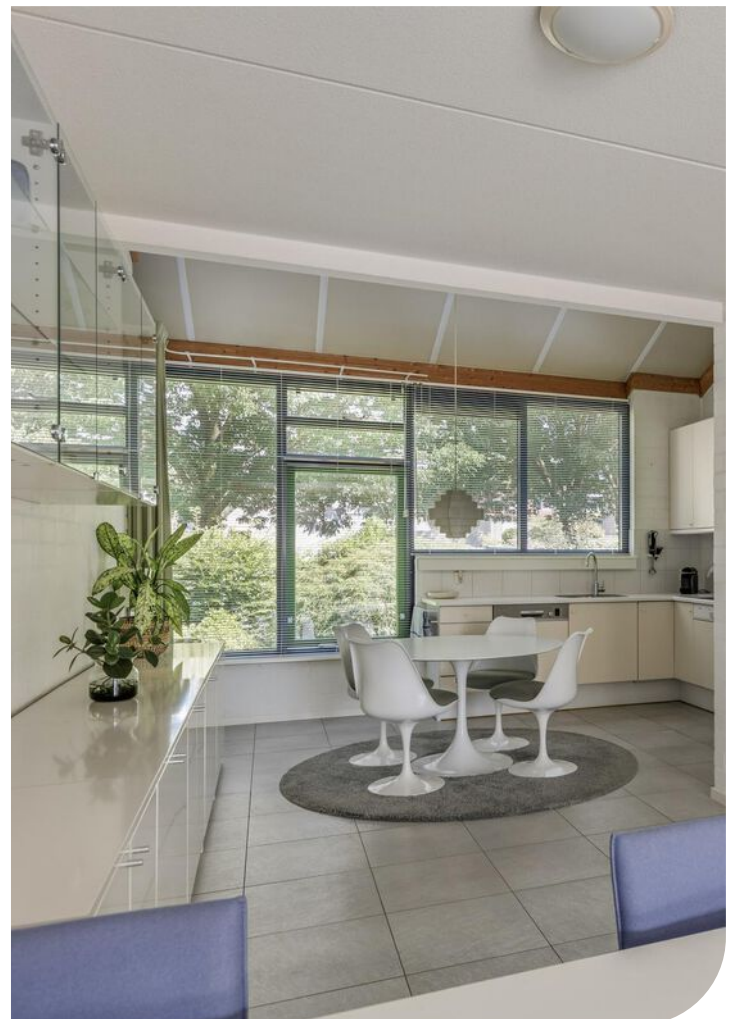


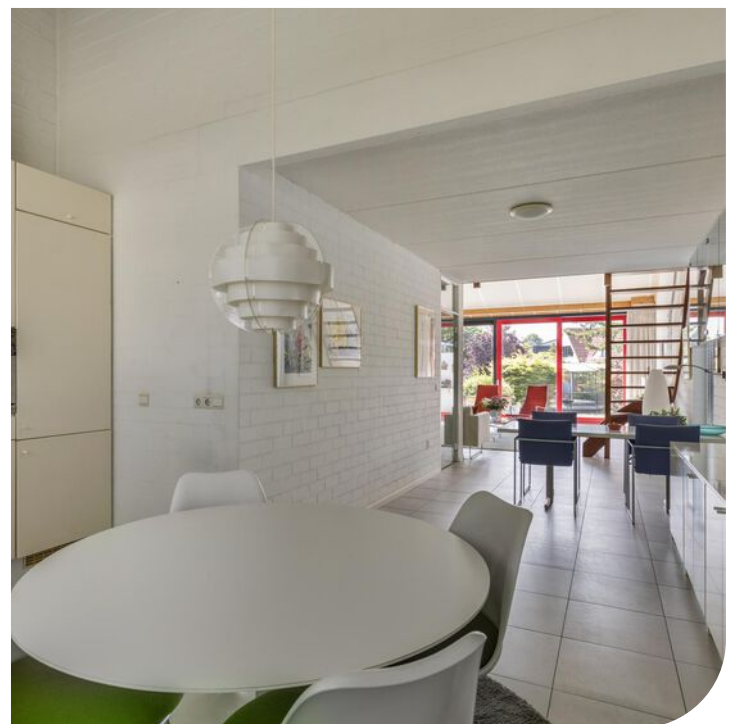
**Lichte woonkamer met
schuifpui en zicht op de
tuin en waterpartij**

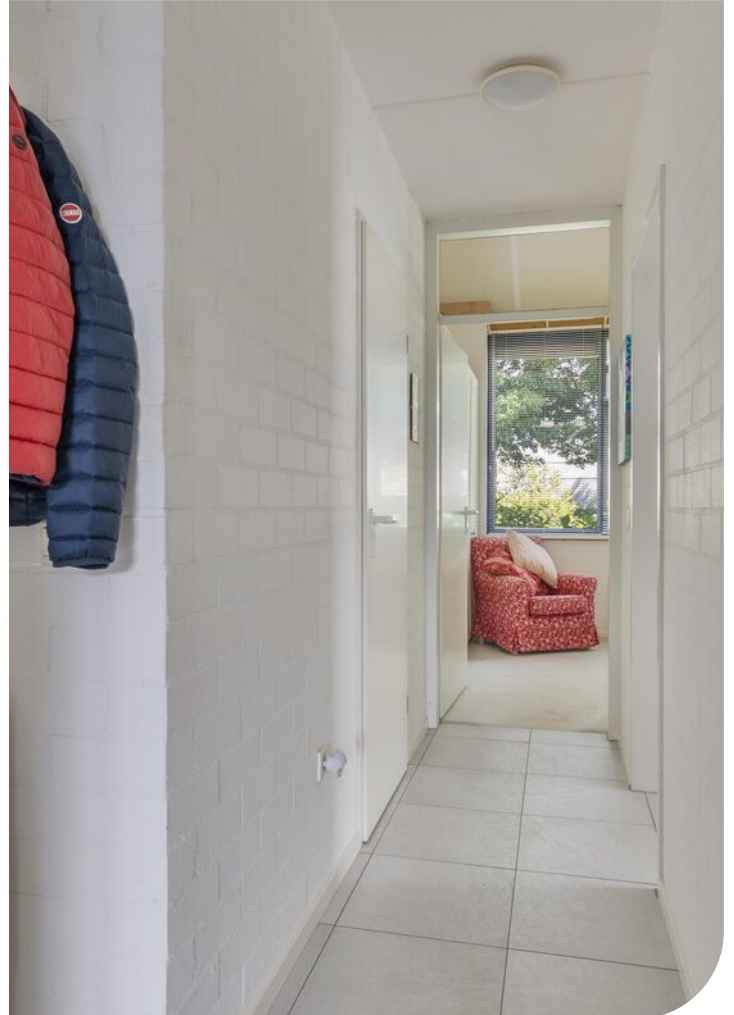




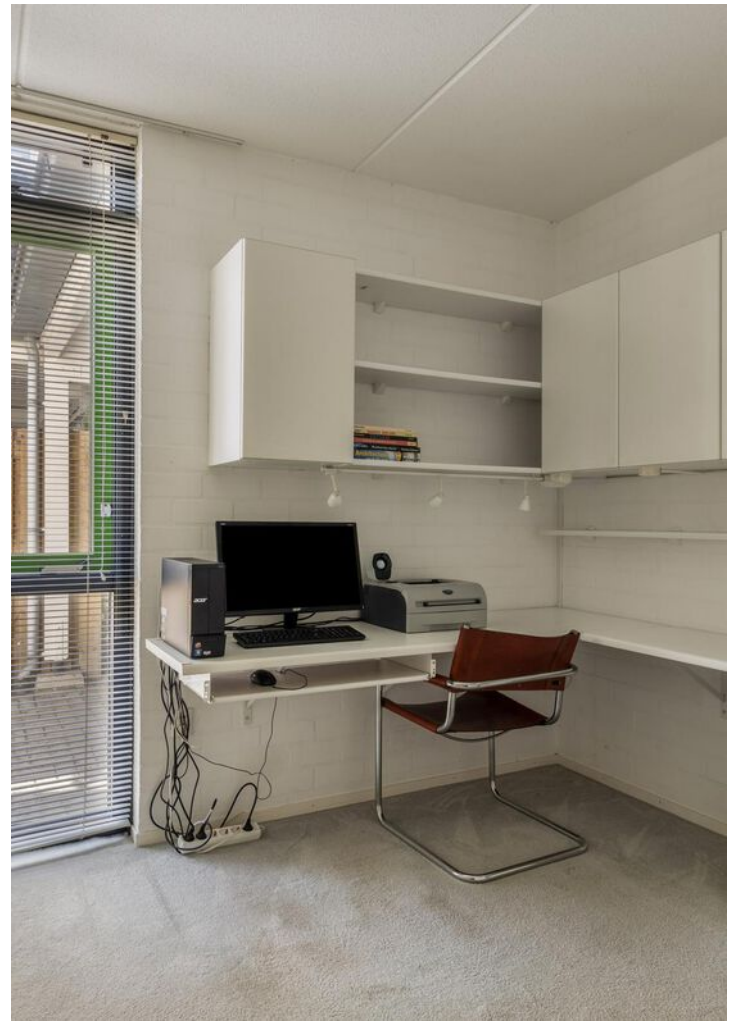
Een strakke keuken in hoekopstelling ligt aan de voorzijde van de woning











Deze semi-bungalow ligt nabij diverse scholen en de winkels voor je dagelijkse boodschappen



























Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



| | | |
|----------------------------------|----------------------------|---------------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |
| 25 Huisnummer | | |
| Vastgestelde kadastrale grens | | |
| Voorlopige kadastrale grens | | |
| Administratieve kadastrale grens | | |
| Bebouwing | | |
| | Kadastrale gemeente | Neerbosch |
| | Sectie | E |
| | Perceel | 2489 |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 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.



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- plafonnieres



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- legplanken inloopkast eerste verdieping en legplanken in de garage



- alle hoge kasten in slaapkamers begane grond (kasten met louvre deurtjes + kast met spiegeldeur)



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- jaloezieën



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- laminaat



- plavuizen



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- combi-oven/combimagnetron



- koel-vriescombinatie



- vaatwasser



Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad



- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- wastafelmeubel



- toilet



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- toiletrolhouder



Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Zonwering buiten



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Kunstwerk muur Ted Felen



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