

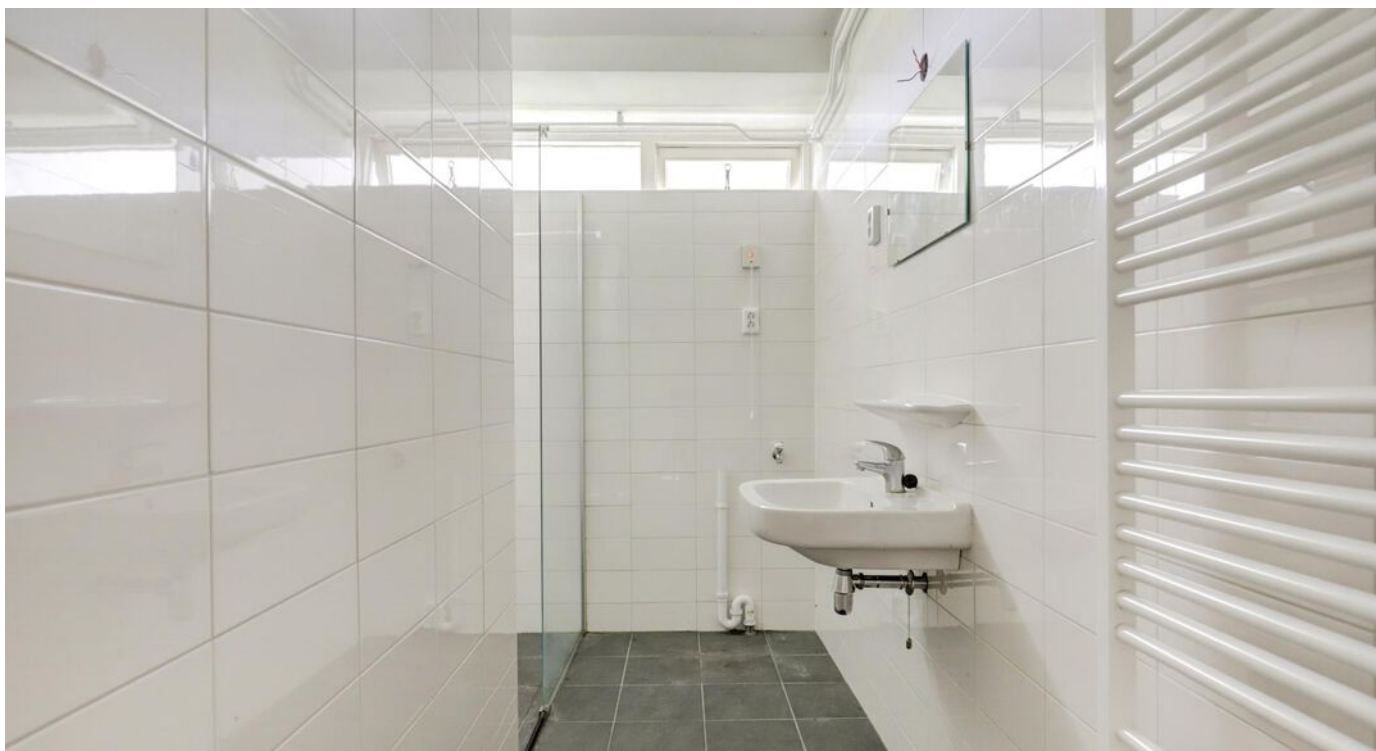
# Malvert 6377

Nijmegen



Op zoek naar veel ruimte en een vrij uitzicht? Dan is dit misschien wel iets voor jou!

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 269.000 k.k.



Woonoppervlakte  
96 m<sup>2</sup>



Verdieping  
4



Bouwjaar  
1969

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Galerijflat	<b>Inhoud</b>	269 m <sup>3</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren	<b>Externe bergruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	B	<b>Berging</b>	Box



## 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

Heerlijk veel ruimte en een vrij uitzicht: dat maakt dit appartement in de Malvert de moeite waard om te komen bekijken!

Dit goed gelegen 4-kamer appartement op de 3e verdieping heeft een groot privé balkon met vrij uitzicht, drie royale slaapkamers, een strakke witte keuken, badkamer en een privé-berging op de begane grond. Het appartementencomplex is gelegen in de rustige en groene parkachtige woonomgeving van de Malvert. In de nabijheid liggen verschillende voorzieningen zoals diverse supermarkten en winkels, scholen, het NS-station (Dukenburg), diverse uitvalswegen en op korte afstand natuurgebied 'De Hatertse Vennen'.

We gaan snel naar binnen om een kijkje te nemen...

Via de gemeenschappelijke (en afgesloten) entree met bellentableau en brievenbussen krijgen we toegang tot het trappenhuis, de lift en de bergingen.

We gaan naar de 2e verdieping en lopen eerst een klein tochtportaal in waar ook de meterkast gesitueerd is. Vervolgens staan we in een ruime hal die ons toegang geeft tot alle ruimten in het appartement.

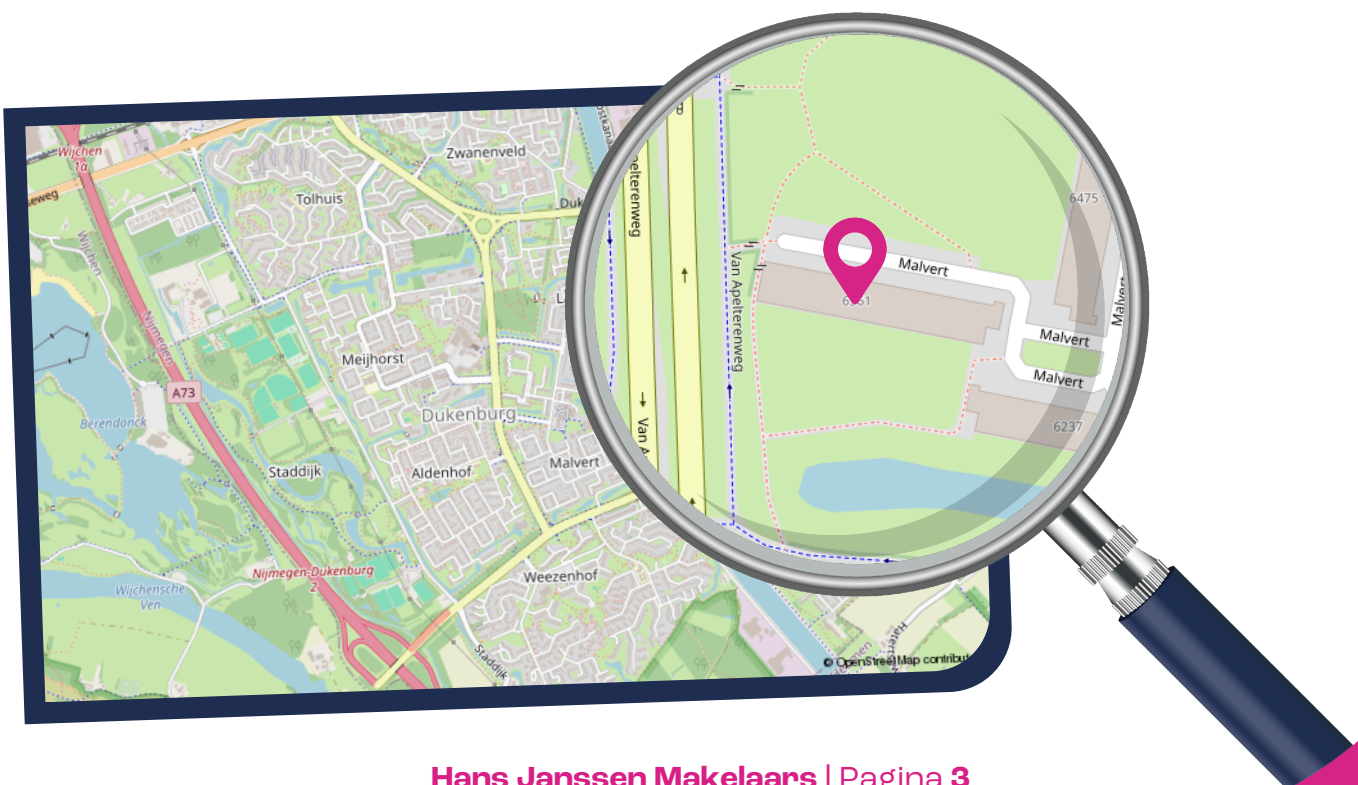
De keuken ligt aan de galerijzijde en de woonkamer aan de achterkant van het appartement; hier kijk je prachtig vrij weg over het water en het groen. Via een deur komen we op het balkon.

Het balkon ligt op het zuiden dus je kunt hier heerlijk genieten van de zon. Over de gehele breedte van het balkon hangen twee handmatig te bedienen zonnenschermen.

We lopen terug naar de hal. Aan de voorzijde bevinden zich de badkamer met inloopdouche, wastafel en wasmachineaansluiting. Prettig is dat het toilet met fonteintje in een aparte ruimte geplaatst zijn. Naast de badkamer vinden we een slaapkamer met eigen wastafel en inbouwkast. Aan de achterzijde vinden we de slaapkamer twee en drie, beide prima van formaat. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot het balkon en heeft tevens een inbouwkast. Ook in de hal bevindt zich een inbouwkast met daarin de cv-ketel (Intergas 2015).

Terug op de begane grond kunnen we via een afgesloten deur naar de gang waar elk appartement haar eigen af te sluiten berging heeft.

Enthousiast om hier jouw eigen plek van te maken? Bel ons dan en we lopen graag met jou rond!



#### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 96 m<sup>2</sup> / Berging ca. 7 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 10 m<sup>2</sup> / Inhoud ca. 300 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1969
- Lift aanwezig
- Energielabel B
- Servicekosten Vereniging van Eigenaren: € 211,07 per maand (appartement € 194,12 en berging € 16,95)
- Het is mogelijk een garagebox onder het appartementencomplex erbij te kopen (indien er één beschikbaar is of komt)
- Projectnotaris van toepassing; Wyck Notarissen te Maastricht
- Aanvaarding in overleg, kan echter snel.











**Het appartement heeft 3 royale slaapkamers en een groot balkon op het zuiden.**







**L**igt nabij verschillende voorzieningen en op korte afstand van het natuurgebied 'De Hatertse Vennen'.

















En is voorzien van een eigen af te sluiten berging!





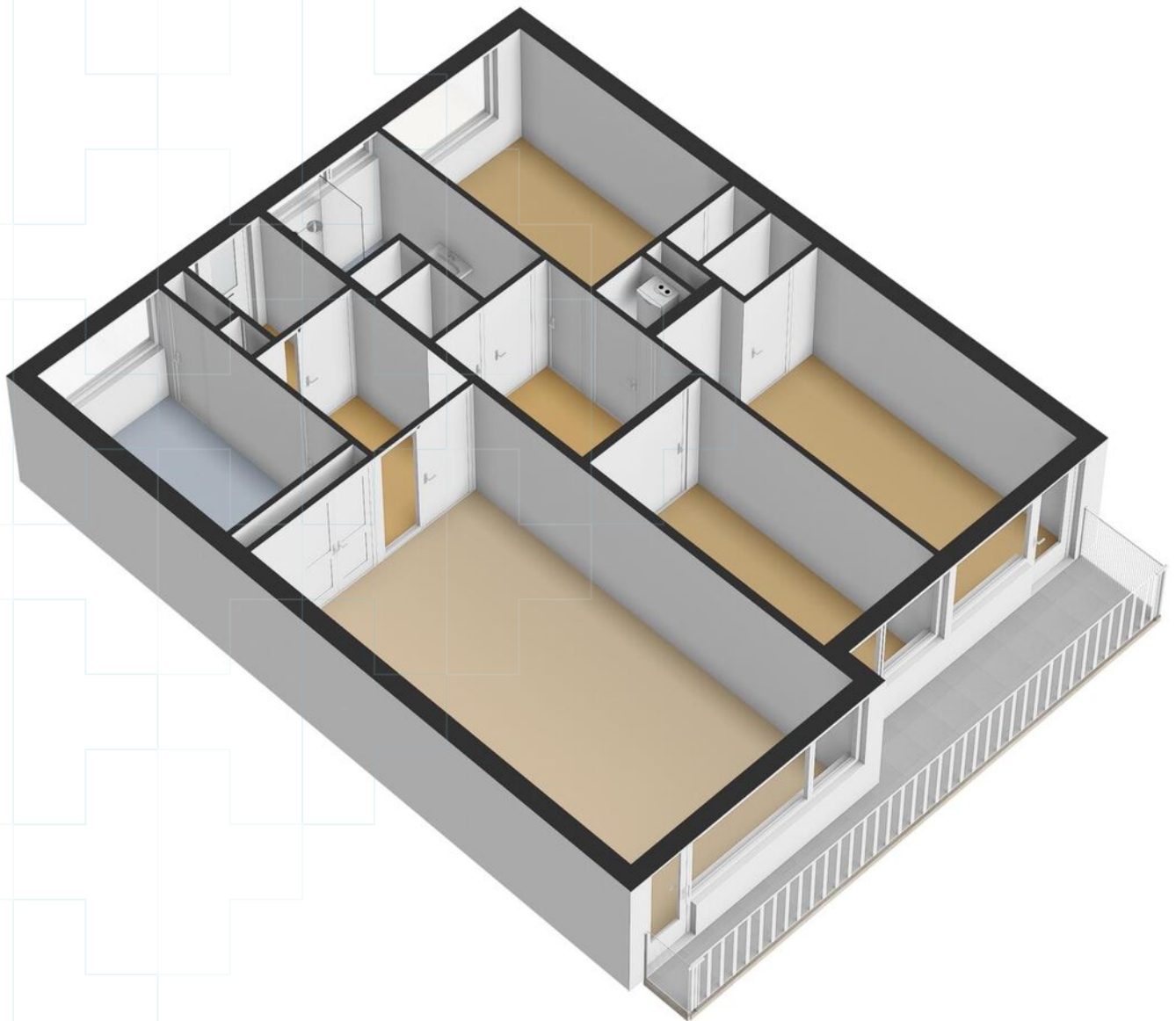
# Plattegrond



Verdieping 1



# Plattegrond





# Plattegrond

← 1.96 m →

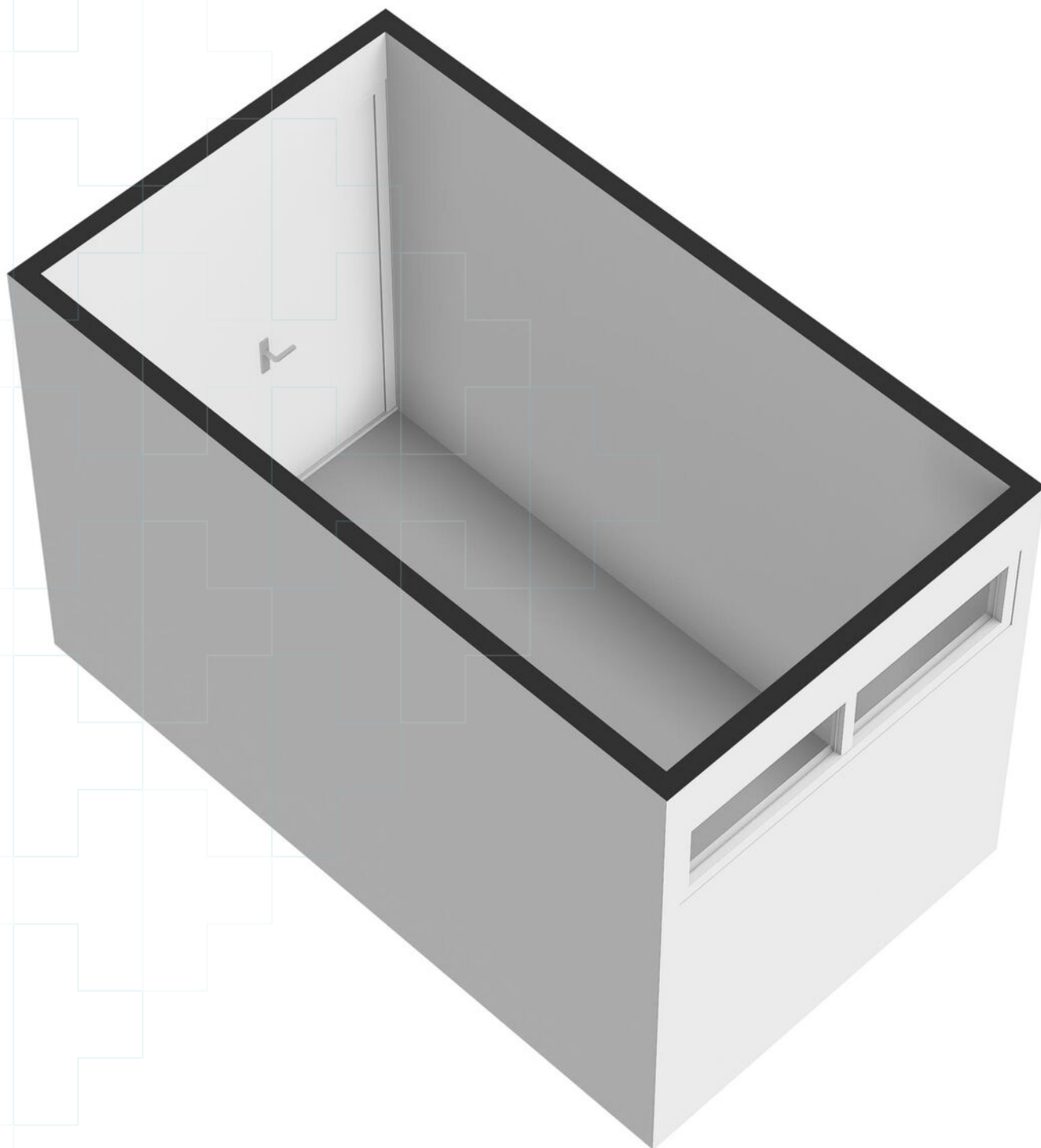
3.56 m



Berging



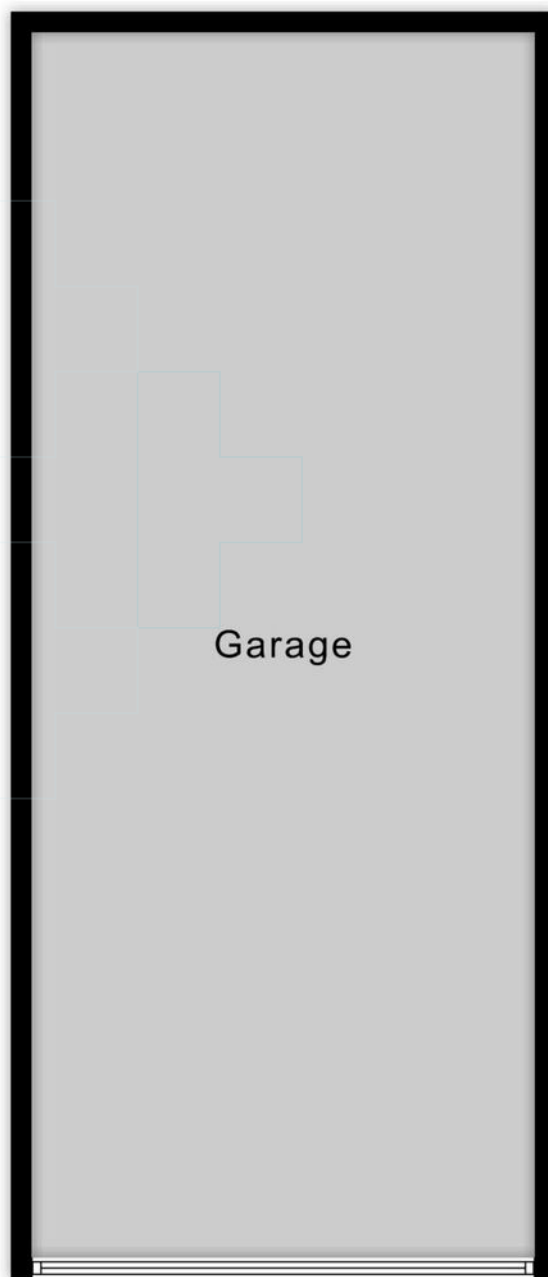
# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.41 m →

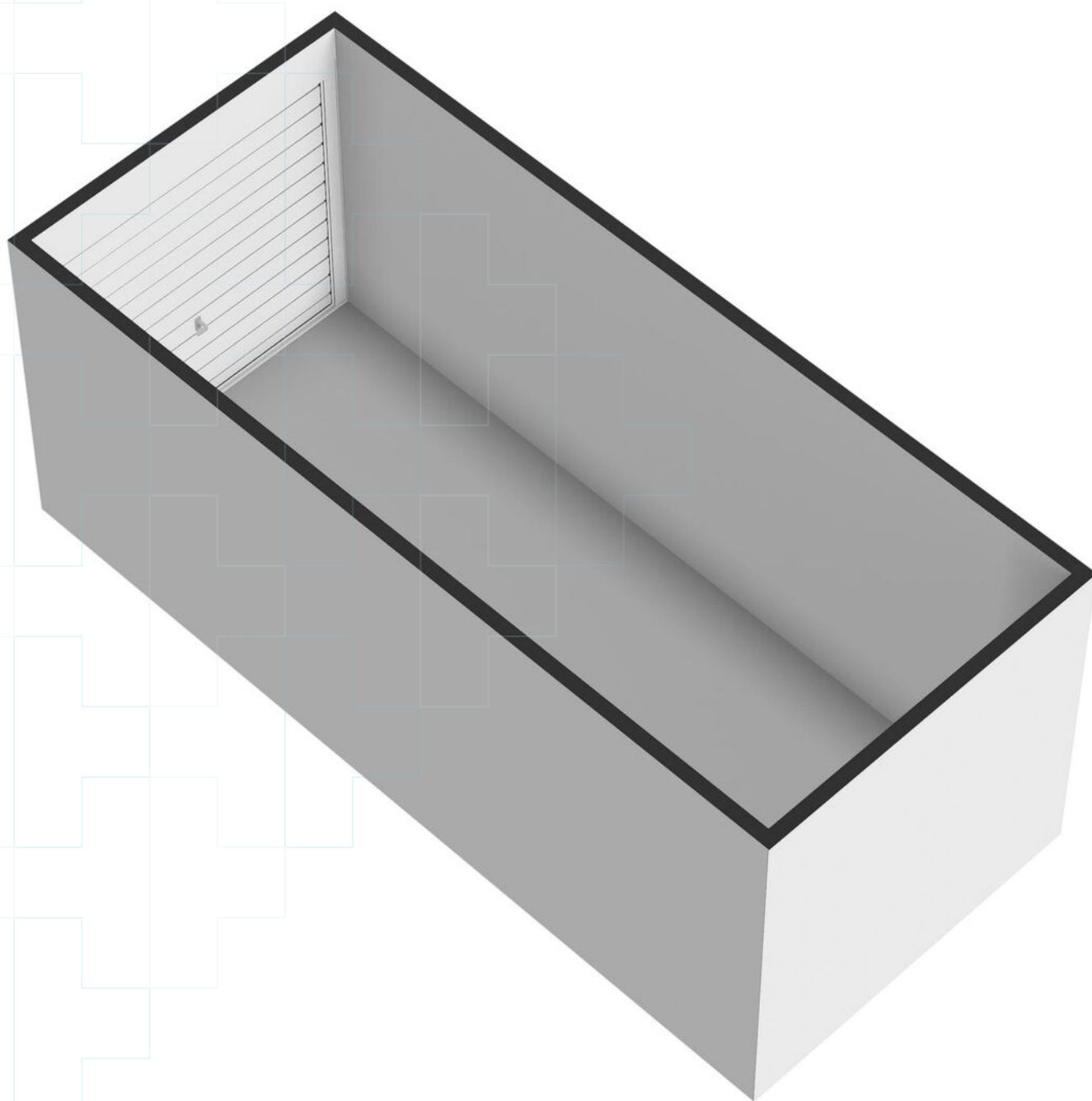
5.87 m



Garage



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hatert	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 254	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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)