


Koningsholster 85

Beek



 Deze woning wacht op
jouw persoonlijke
invulling!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 300.000 k.k.



Woonoppervlakte
98 m²



Perceeloppervlakte
115 m²



Bouwjaar
1976

Soort object	Woonhuis	Inhoud	359 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging	Afmetingen tuin	8900 cm lang x 500 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
Energielabel	C	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

Makelaar KRMT



06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Op zoek naar een fijne tussenwoning in Beek-Ubbergen waar je zelf veel aan kunt klussen, zodat je het helemaal naar je eigen smaak kunt maken? Zoek niet verder, maar maak snel een afspraak om te komen kijken!

De woning ligt in een kindvriendelijke, rustige straat zonder doorgaande wegen, dichtbij natuurgebieden en de bosrijke stuwwal, speeltuinen, een dierenweide en het Wylerbergmeer. Het dorpscentrum biedt diverse voorzieningen en Nijmegen en Kleef zijn snel bereikbaar met auto of openbaar vervoer. Er zijn scholen in de directe omgeving.

De woning heeft een zonnige voor- en achtertuin, een ruime woonkamer met open keuken en drie slaapkamers. Alle verdiepingen hebben inpandige bergruimtes en er is een ruime berging in de tuin.

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomst in ruime hal om vervolgens in de lichte woonkamer met open keuken met inbouwapparatuur te komen. Inbouwkast onder de trap en toegang tot de achtertuin

Eerste verdieping:

Twee ruime slaapkamers, badkamer met ligbad/ douche en wastafel, bergruimte met CV-ketel (Nefit) en mogelijkheid voor witgoed aansluitingen.

Tweede verdieping:

Derde slaapkamer met extra bergruimte over de volledige breedte van de woning.

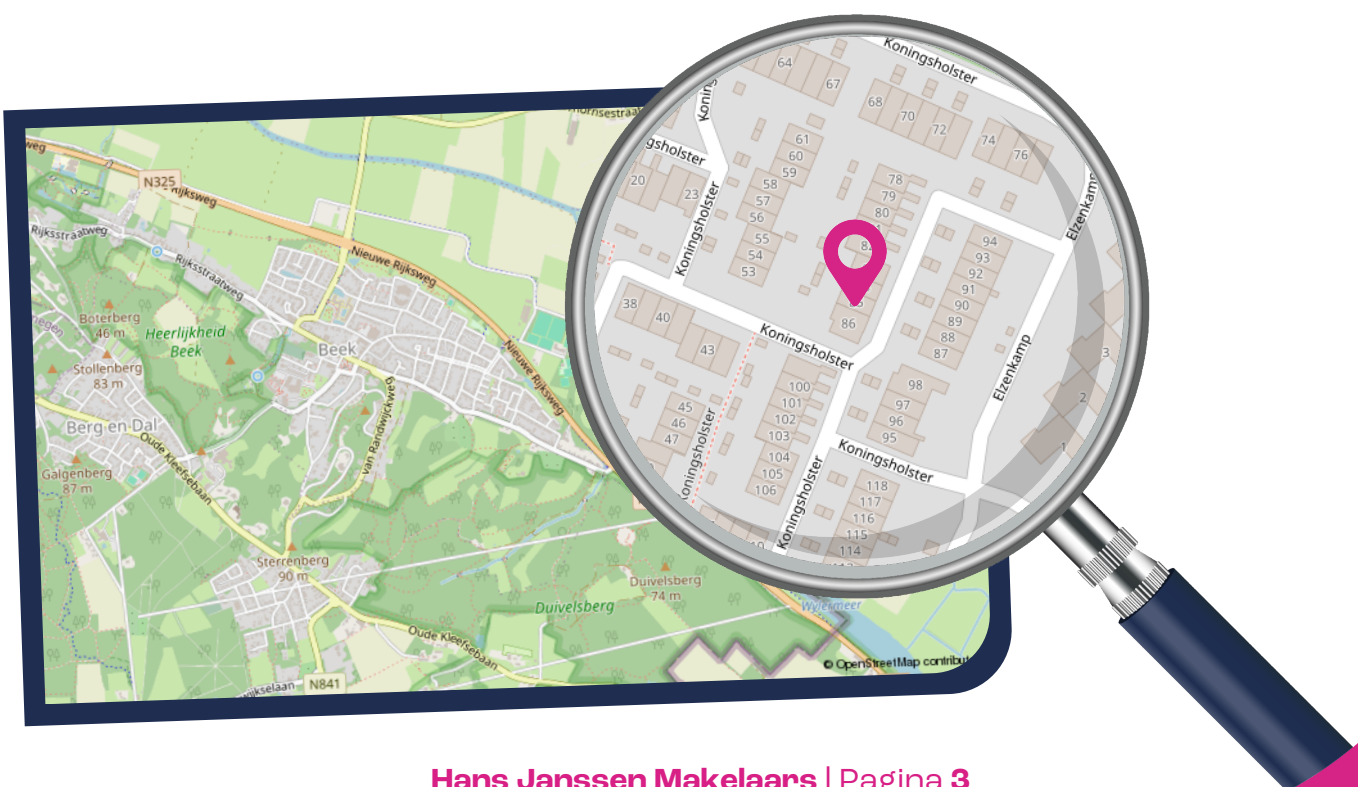
Buiten:

Zonnige achtertuin met achterom en ruime stenen berging voor tuingereedschap en fietsen.

Nog enkele wetenswaardigheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Beek/Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie.
- Energielabel C.
- De woning wordt verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging.
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. zelfbewoningsplicht van 1 jaar, antispeculatiebeding van 1 jaar, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').
- Aanvaarding in overleg, kan echter snel.

Ben je klaar om de stap te zetten naar een leven vol rust en natuur? Deze woning wacht op jouw persoonlijke invulling. Laat deze kans niet glippen en maak van dit huis jouw thuis.





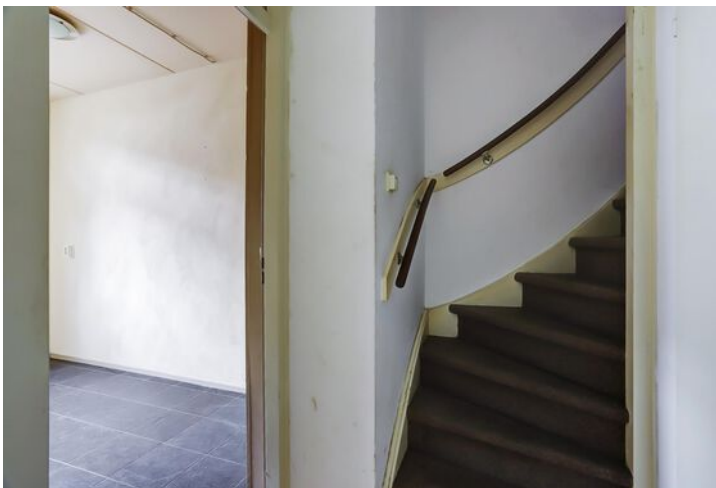


**Een open keuken met
inbouwapparatuur.**

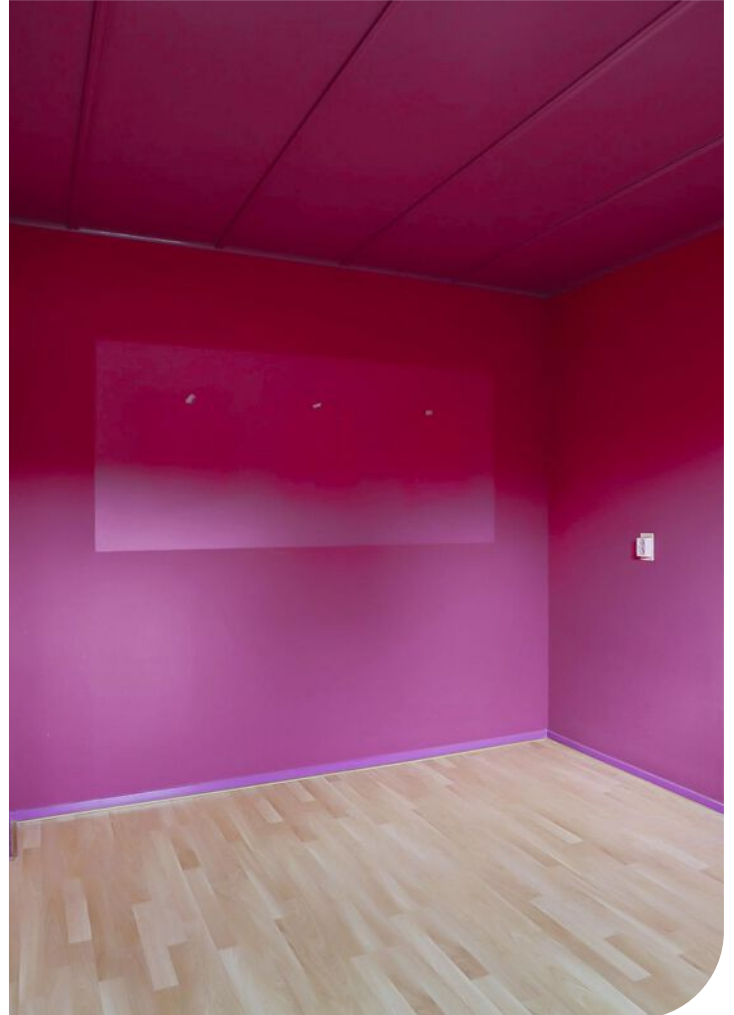




**Een fijne tussenwoning
waar je zelf veel aan
kunt klussen.**



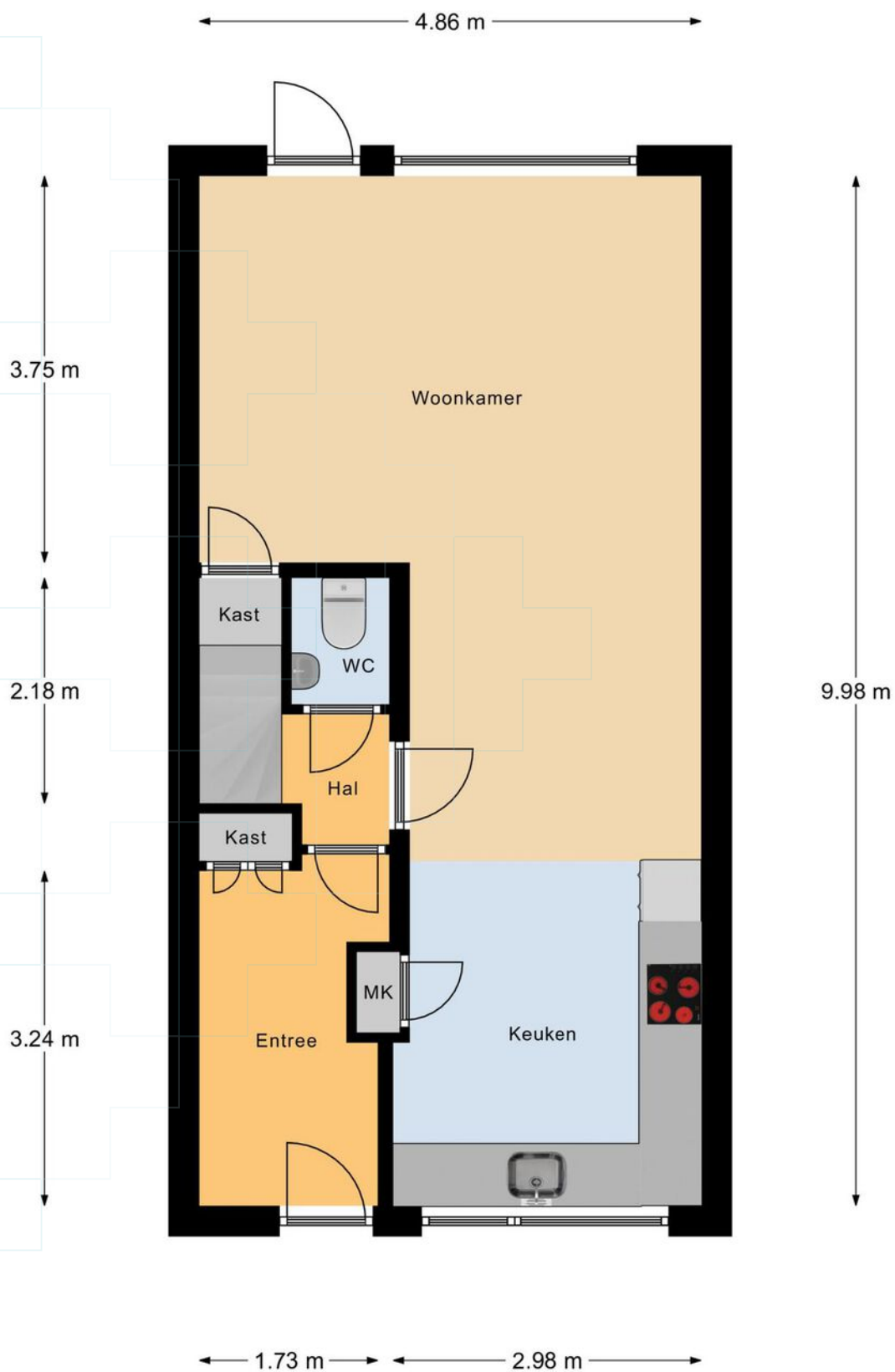






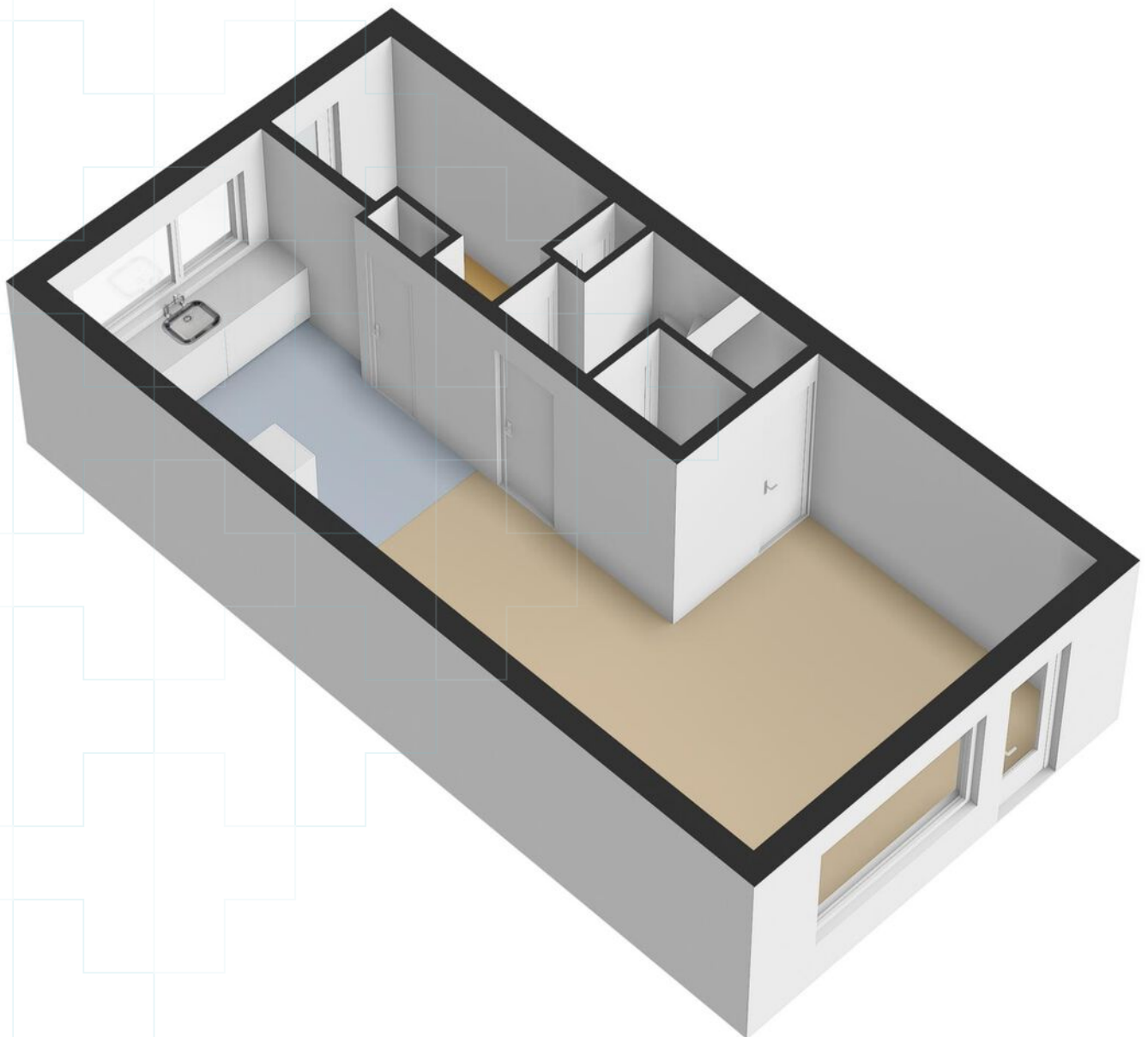


Plattegrond

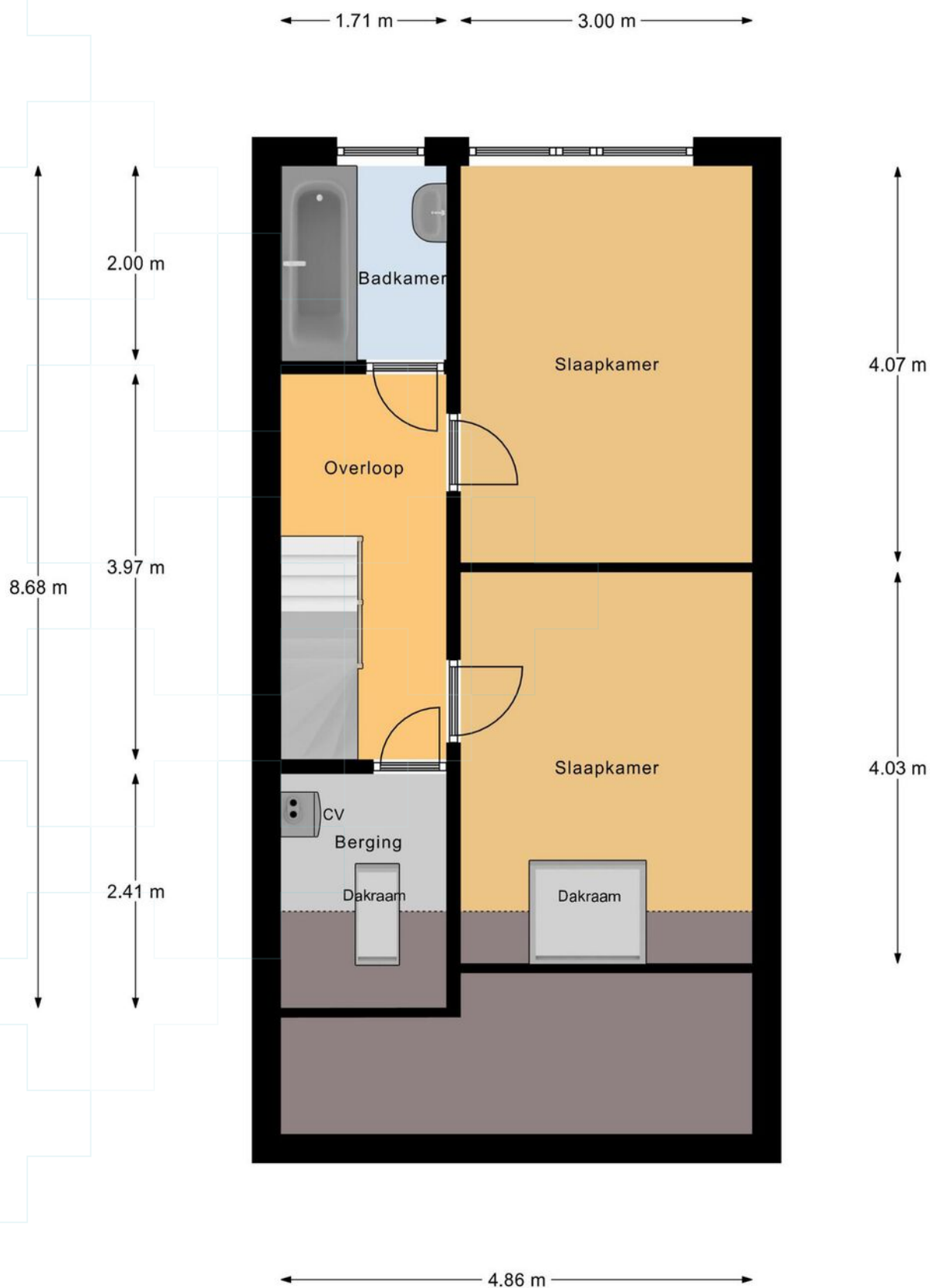


Begane Grond

Plattegrond

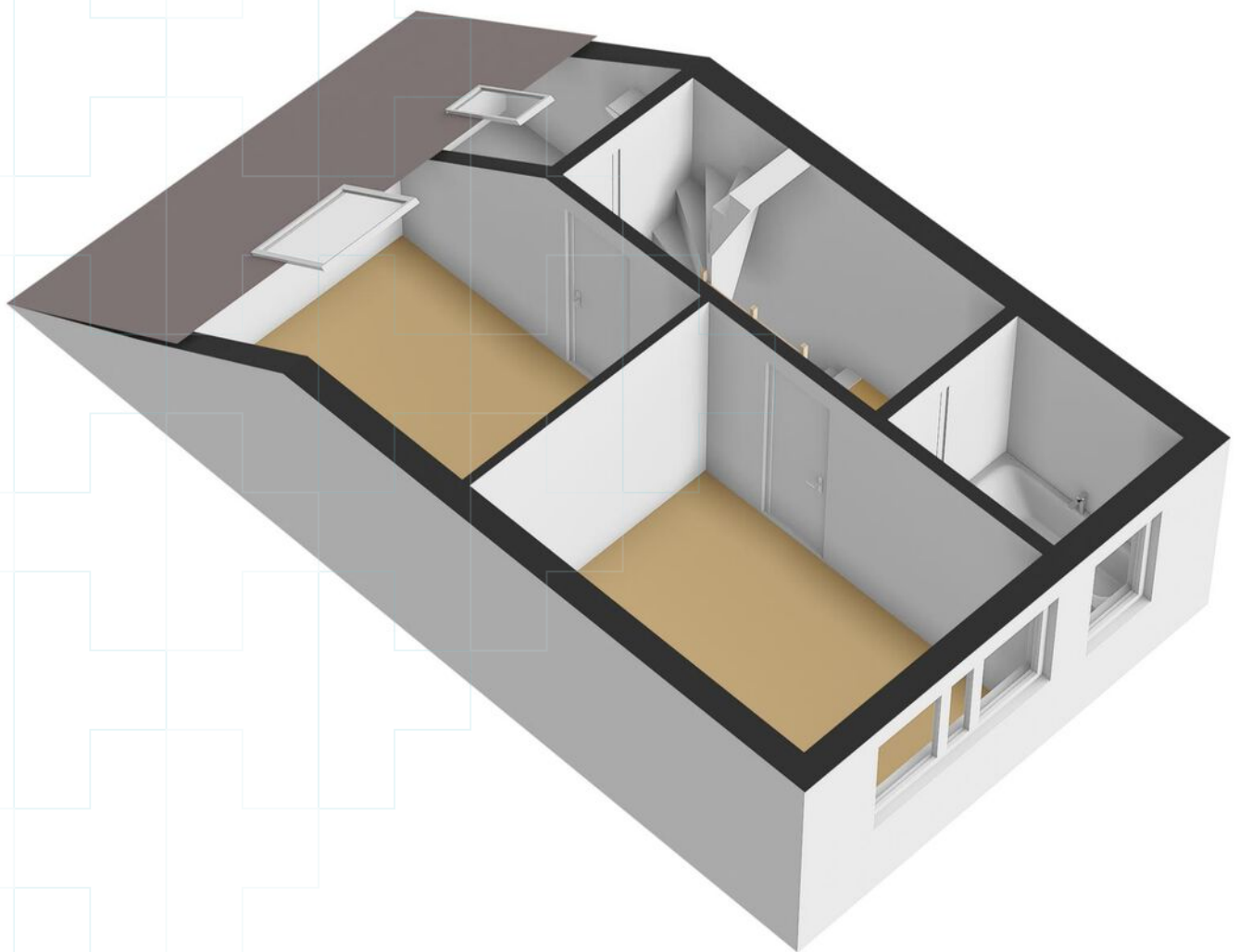


Plattegrond

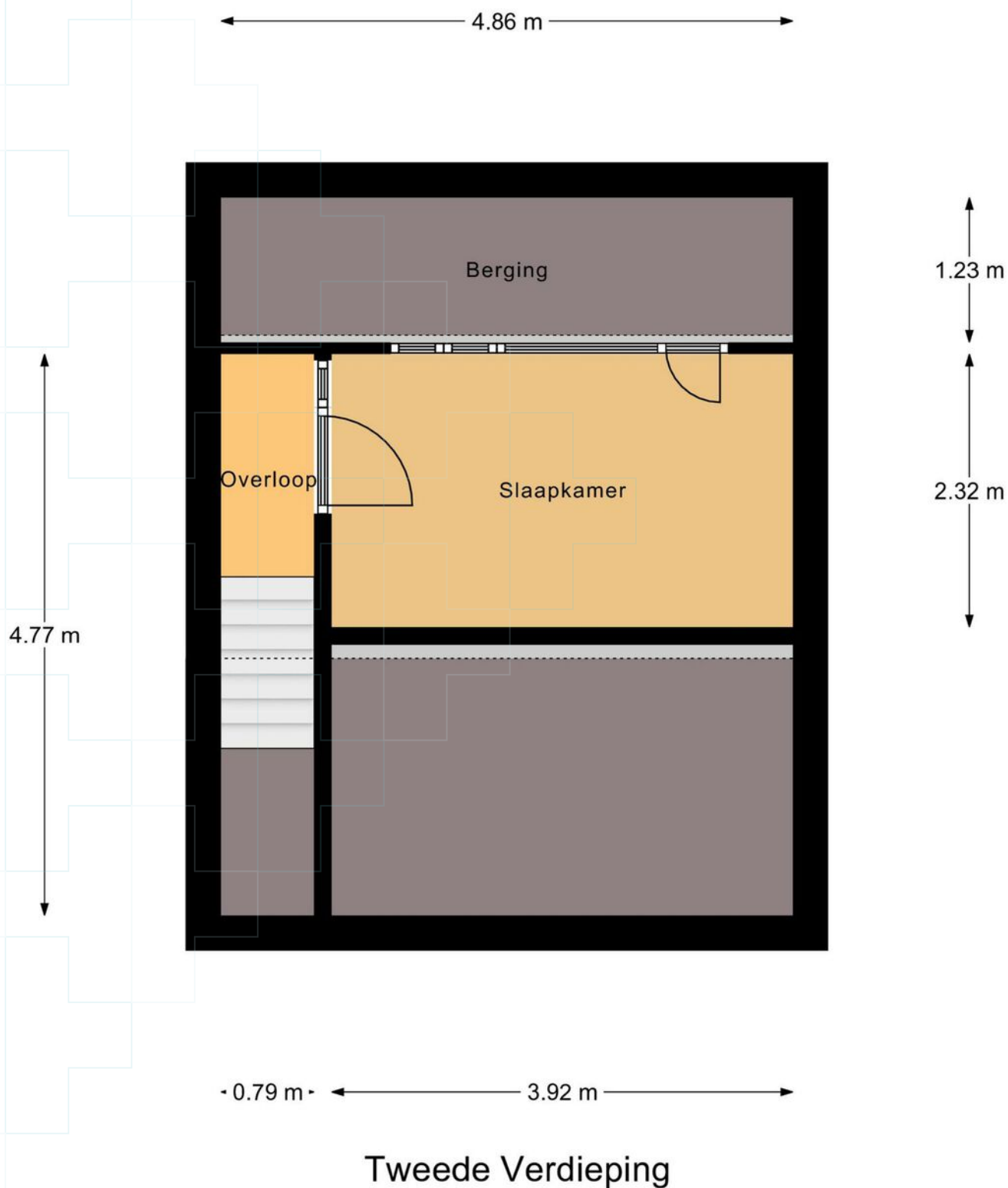


Eerste Verdieping

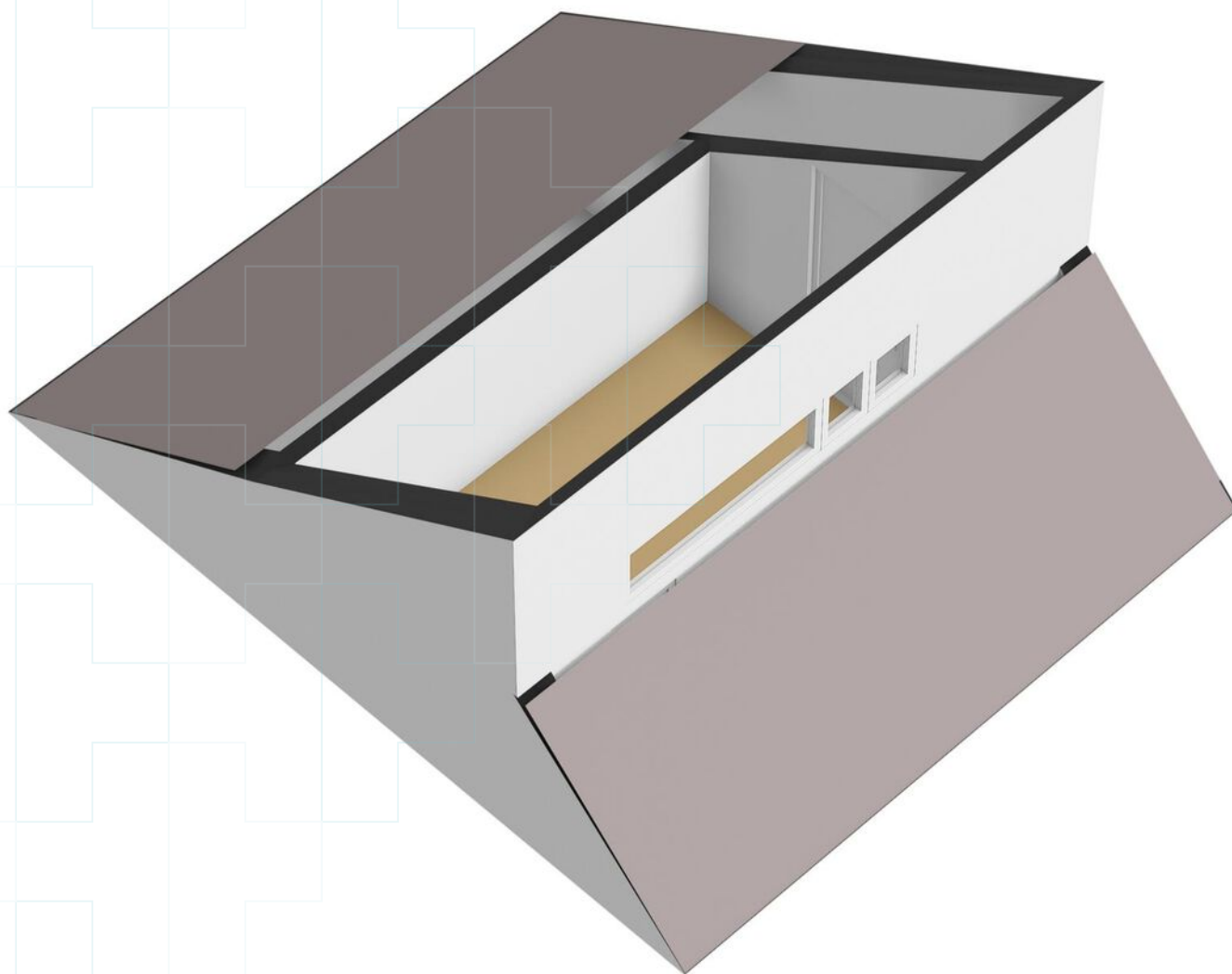
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ubbergen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4533	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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.

Wonen

Berg en Dal

Ingeklemd tussen Maas en Waal is Berg en Dal één van de mooiste gemeenten van Nederland.

Het overweldigende landschap, de rijke cultuurhistorie en bijzondere wijnbouw vormen een trekpleister voor toeristen en natuurliefhebbers.

De gemeente Berg en Dal is ontstaan uit de gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen. Vooral het centrum van Groesbeek heeft uitstekende voorzieningen. Hier tref je winkels, restaurants en cafés, basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen en sportaccommodaties. Daarbij ligt de stad Nijmegen altijd dichtbij.

Het natuurrijke landschap van de gemeente Berg en Dal is heel bijzonder. Je treft er een afwisseling van bossen, heuvels, dalen, beekjes, dorpen, kerkjes, villa's, boerderijen, kolken, oude rivierlopen, dijken, weidse polders, uiterwaarden en een machtige rivier. Het gebied kent een rijke geschiedenis, die op veel plaatsen zichtbaar is en er is een gevarieerd aanbod van culturele en recreatieve attracties.



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