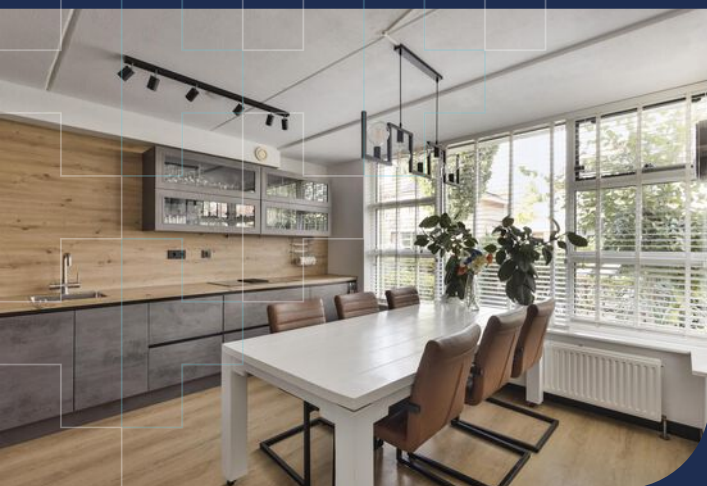


# Primusstraat 21

Nijmegen



**2-onder-1-kapwoning**  
op een fijne locatie in  
een kindvriendelijke  
woonwijk

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 530.000 k.k.



Woonoppervlakte  
122 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
202 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
2000

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	432 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg	<b>Afmetingen tuin</b>	1150 cm lang x 700 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	A	<b>Berging</b>	Vrijstaand hout



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Maud Eeren**

Makelaar RM



024-3 244 244 | 06 - 20 15 47 85



maud.eeren@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Op een fijne locatie in een kindvriendelijke woonwijk tref je deze twee-onder-een-kapwoning met een parkeerplaats op eigen terrein. De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd en voorzien van een houten berging. De woning is gebouwd in jaren '30 stijl en volledig geïsoleerd.

De wijk kenmerkt zich als kindvriendelijk en rustig, en ligt op korte fietsafstand van Nijmegen. De nabijheid van de uiterwaarden, parken, speeltuinen, sportfaciliteiten, uitvalswegen en dagelijkse winkelveorzieningen maakt de locatie zeer geliefd. Ook zijn er een wijkcentrum met school en kinderopvang in de omgeving aanwezig. Daarnaast beschikt de wijk over een gezondheidscentrum en een polikliniek van het CWZ.

## Indeling

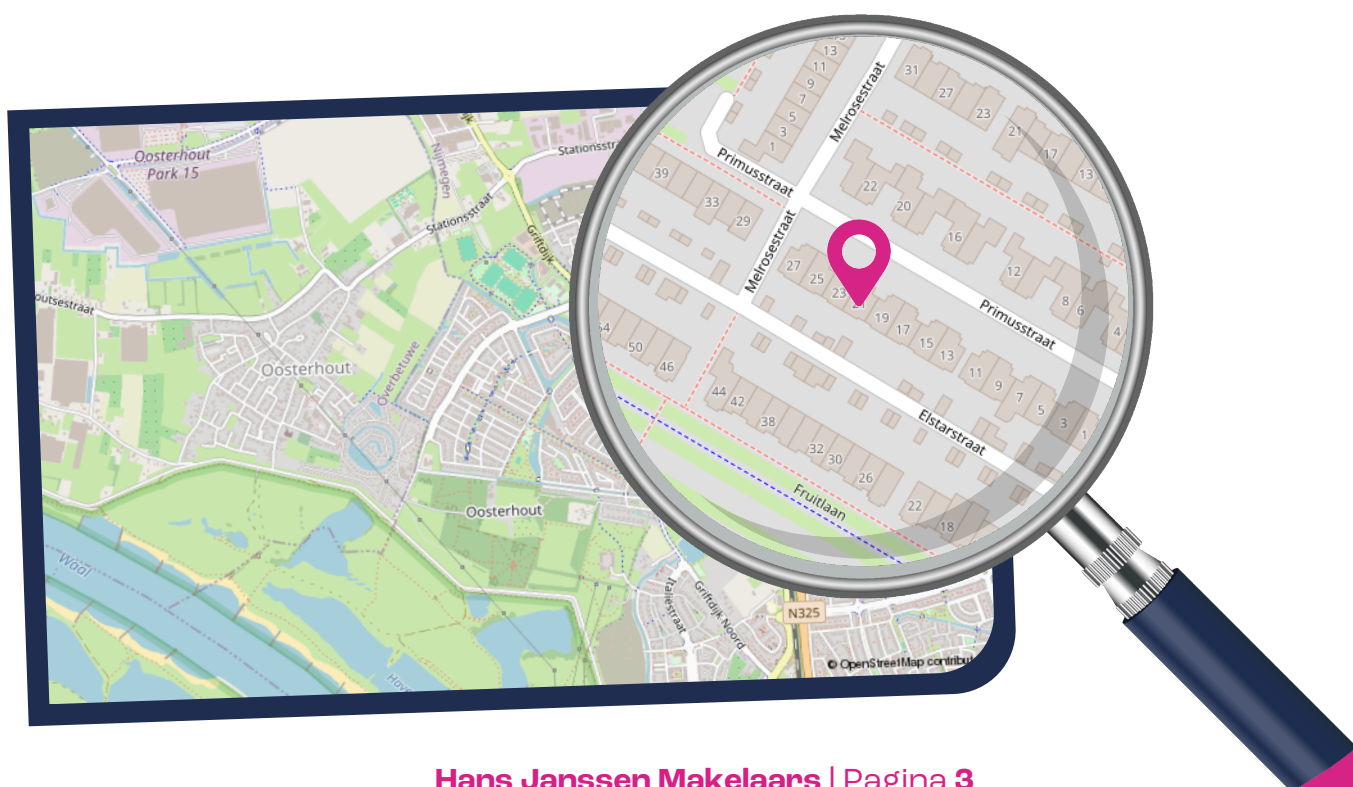
**Begane grond:** Bij binnenkomst tref je de entree met hal, meterkast en een wandcloset met fonteintje. De woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en via openslaande deuren heb je toegang tot de tuin. De royale keuken is gescheiden van de woonkamer en fungeert als woonkeuken. Deze ligt aan de voorzijde en heeft een sfeervolle erker, compleet met inbouwapparatuur. Zie jij jezelf hier al gezellig borrelen met vrienden en familie?

De praktische bijkeuken is zowel vanuit de tuin als de hal te bereiken. Hier vind je ook de witgoed aansluiting en een deur naar de tuin en de achterom. De gehele begane grond is voorzien van een PVC-vloer.

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping vind je een overloop met twee (voorheen drie) lichte en royale slaapkamers, beide over de gehele breedte van de woning. Eén van de slaapkamers beschikt over een walk-in-closet. Indien gewenst, kunnen hier eenvoudig weer drie kamers gerealiseerd worden. De inpannige badkamer is voorzien van een douche, hoekbad, wandcloset, designradiator en een brede wastafel met dubbele kranen.

**Tweede verdieping:** De zolderverdieping biedt door de carrévorm veel bergruimte achter de knieschotten. Tevens is er een extra slaapkamer met een dakraam.

**Buiten:** De zonnige tuin is aangelegd met een heerlijk terras en diverse fruitaanplant zoals frambozen, bramen en bessen. Aan de achterzijde van de tuin is een eigen parkeerplaats aanwezig. Daarnaast is er een houten berging voor het stallen van fietsen en/of tuingereedschap. De tuin is compleet met een elektrisch zonnescherm aan de gevel, ideaal omdat de tuin op het zuidwesten gelegen is, wat ook de opbrengst van de 8 zonnepanelen ten goede komt.



Goed om te weten!

- Energielabel: A (geldig tot 06-09-2034);
- Beschikking over 8 zonnepanelen (gelegen op de carport);
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Gelegen in kindvriendelijke buurt en aan autoluwe straat met enkel bestemmingsverkeer;
- Vraag gerust naar de inhoud van de niet-zelfbewoningsclausule welke van toepassing is op deze verkoop;
- Gezien de aard van de verkoop is er derhalve ook geen vragenlijst deel B beschikbaar;
- Aanvaarding in overleg, kan echter snel indien gewenst.







De woning is gebouwd in jaren '30 stijl, volledig geïsoleerd én beschikt over 8 zonnepanelen







**Royale woonkeuken  
met sfeervolle erker**











**R**oyale, lichte slaapkamers waarvan één beschikt over een walk-in-closet

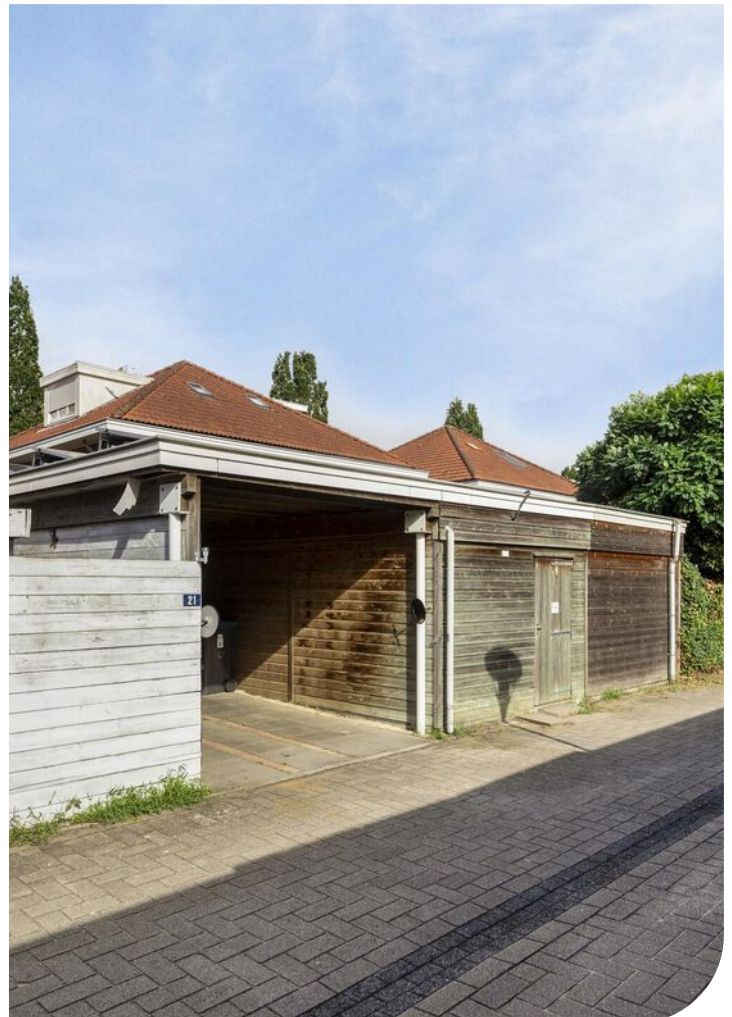








**Heerlijk zonnige tuin met terras, elektrisch zonnescherm en houten berging**

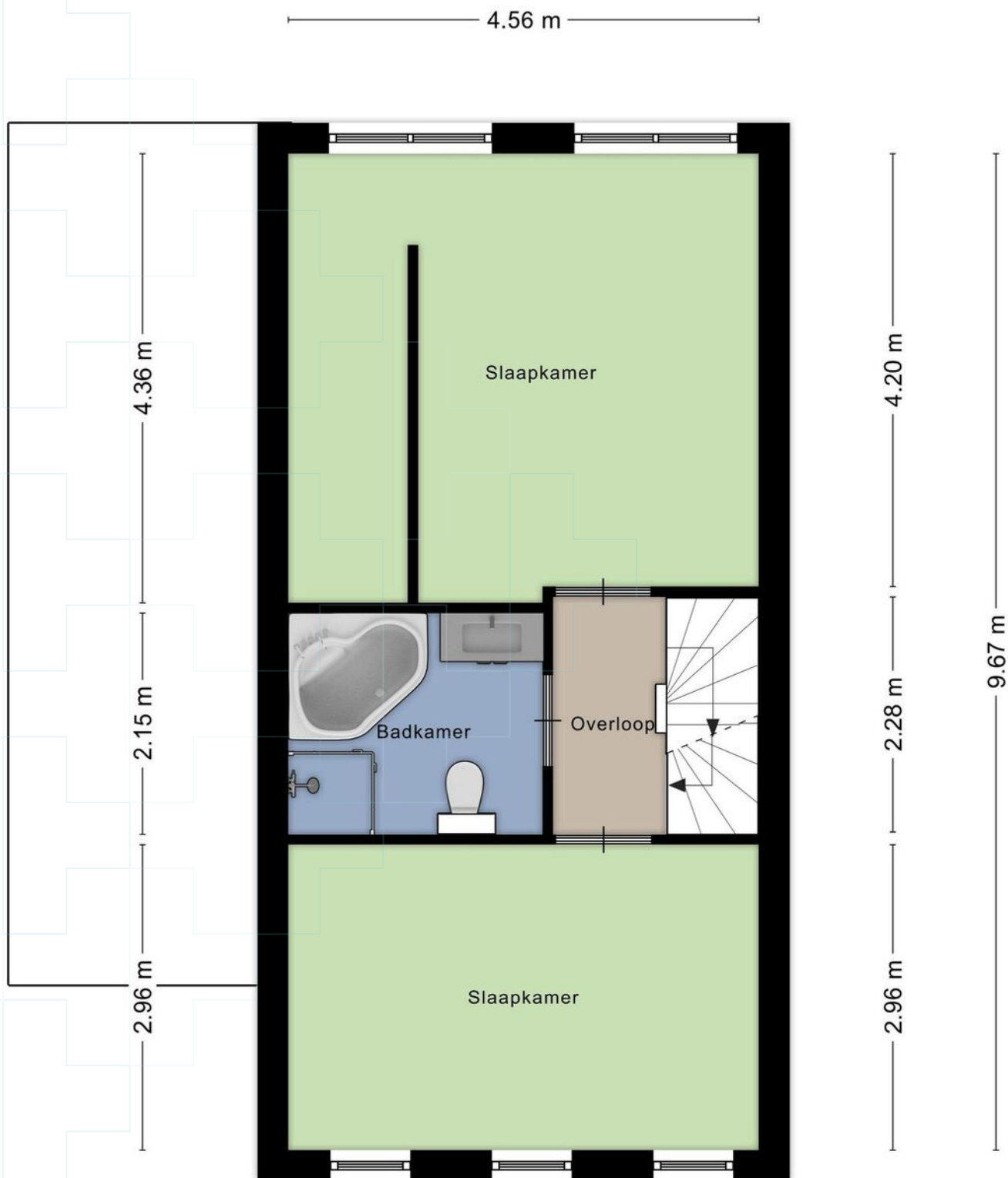


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

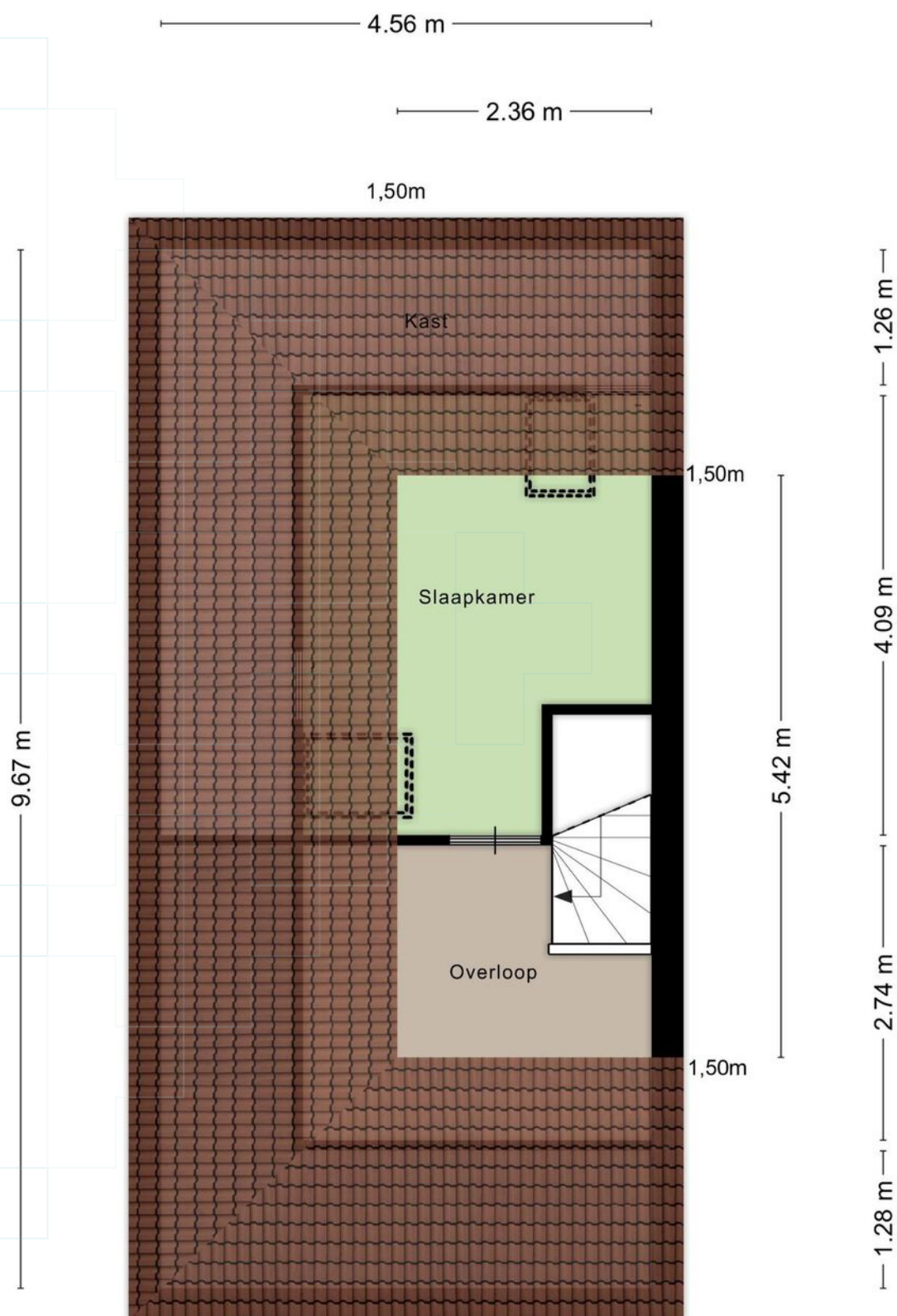
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

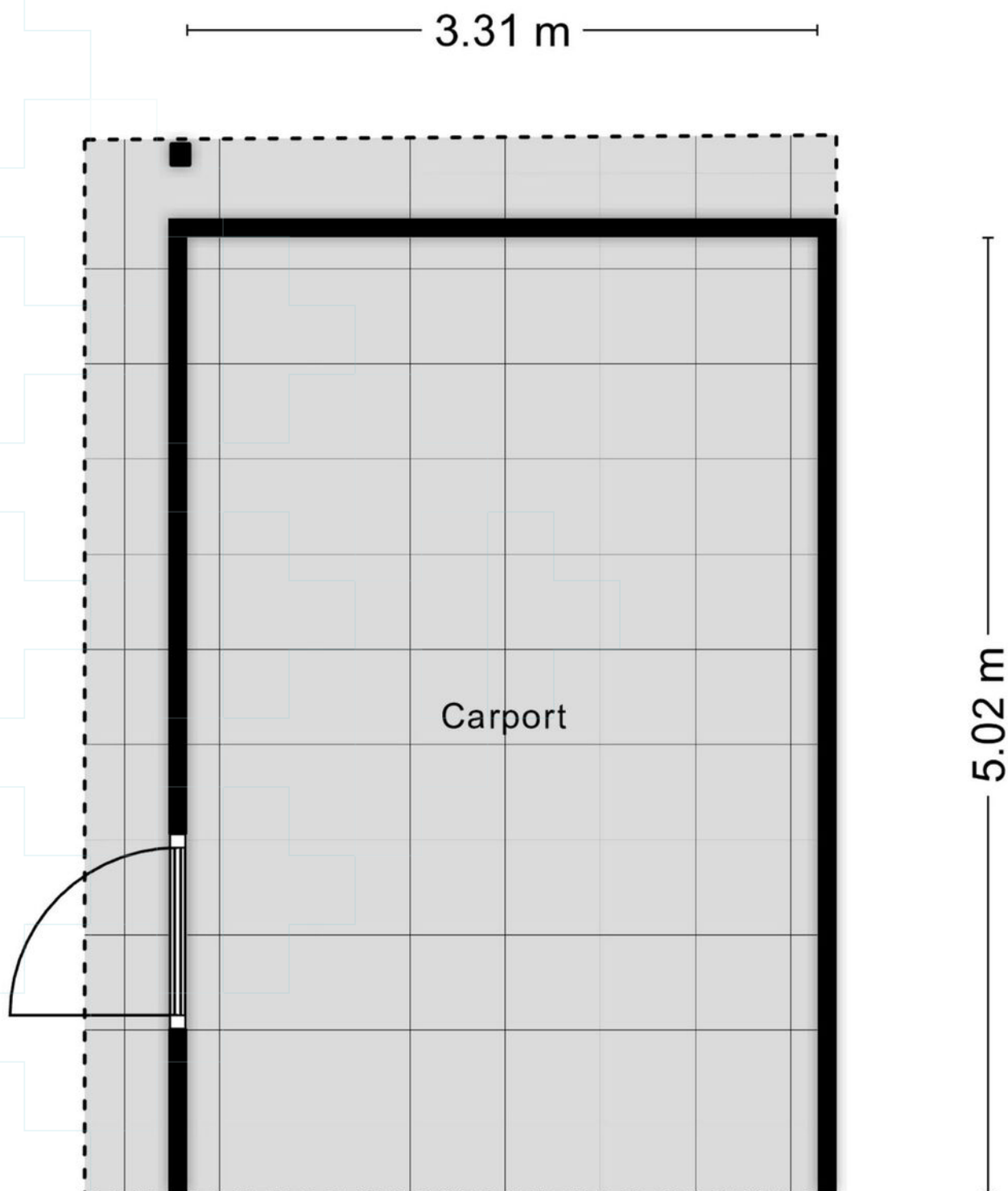


# Plattegrond



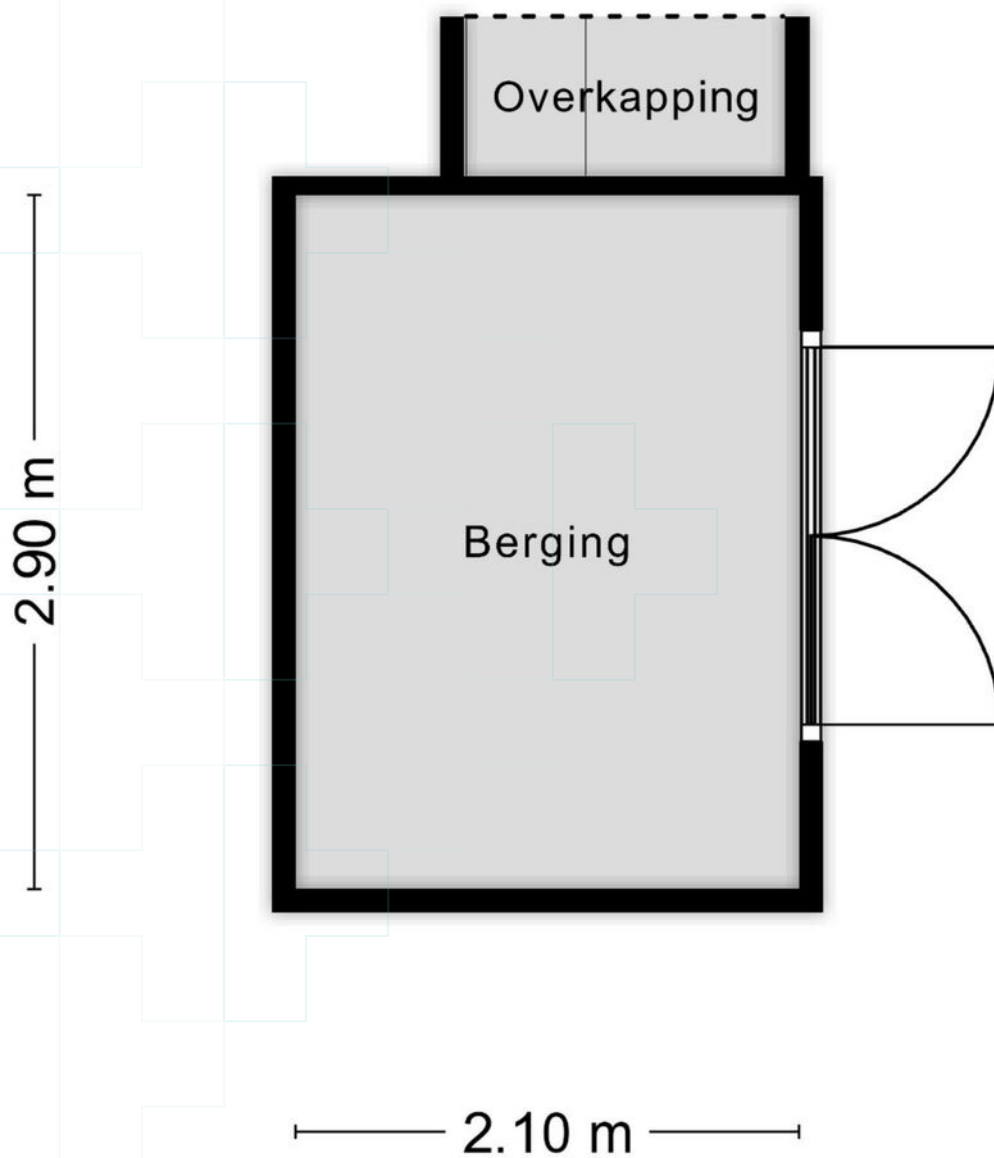
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 554	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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.

# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Designradiator(en)



Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



- lamellen



- jaloezieën



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- parketvloer



- houten vloer(delen)



- laminaat



Overig, te weten

- spiegelwanden



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- (gas)fornuis



- afzuigkap



- magnetron



- oven



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



- vriezer



- koel-vriescombinatie



- vaatwasser



- Quooker



# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet ●
- toiletrolhouder ●
- fontein ●

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad ●
- douche (cabine/scherm) ●
- wastafel ●
- wastafelmeubel ●
- planchet ●
- toiletkast ●
- toilet ●
- toiletrolhouder ●

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel ●
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie ●
- Rookmelders ●
- (Klok)thermostaat ●
- Zonwering buiten ●
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting ●
- Zonnepanelen ●
- Warmwatervoorziening, te weten
  - boiler ●

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating ●
- Beplanting ●

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting ●
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder ●

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging ●

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



# 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)