

Dr. Kochlaan 28

Ooij



Charmante woning met eigen oprit, vrijstaande schuur en garage op een zeer royaal perceel

Kenmerken



Vraagprijs
€ 389.000 k.k.



Woonoppervlakte
83 m²



Perceeloppervlakte
680 m²



Bouwjaar
1949

Soort object	Woonhuis	Inhoud	326 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen	Afmetingen tuin	2600 cm lang x 1800 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	30 m ²
Energielabel	C	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je huurder bij Oosterpoort of Waard Wonen in de gemeente Heumen of gemeente Berg en Dal dan heb je vanaf 1 juli 2024 als eerste de kans om een woning van Oosterpoort te kopen. Dit noemen we Koopvoorrang.

Met Koopvoorrang geven we huurders een kans om een woning te kopen. De sociale huurwoning die vrijkomt kan Oosterpoort dan weer verhuren. Hiermee bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

Je hebt 4 weken om je interesse voor een koopwoning kenbaar te maken; einddatum vrijdag 27 december 2024 12.00 uur. In deze weken heb je voorrang bij het bezichtigen en het aankopen van de woning. De huurder die de hoogste prijs biedt, mag de woning kopen.

Een woning kopen met Koopvoorrang? Er gelden wel een aantal spelregels:

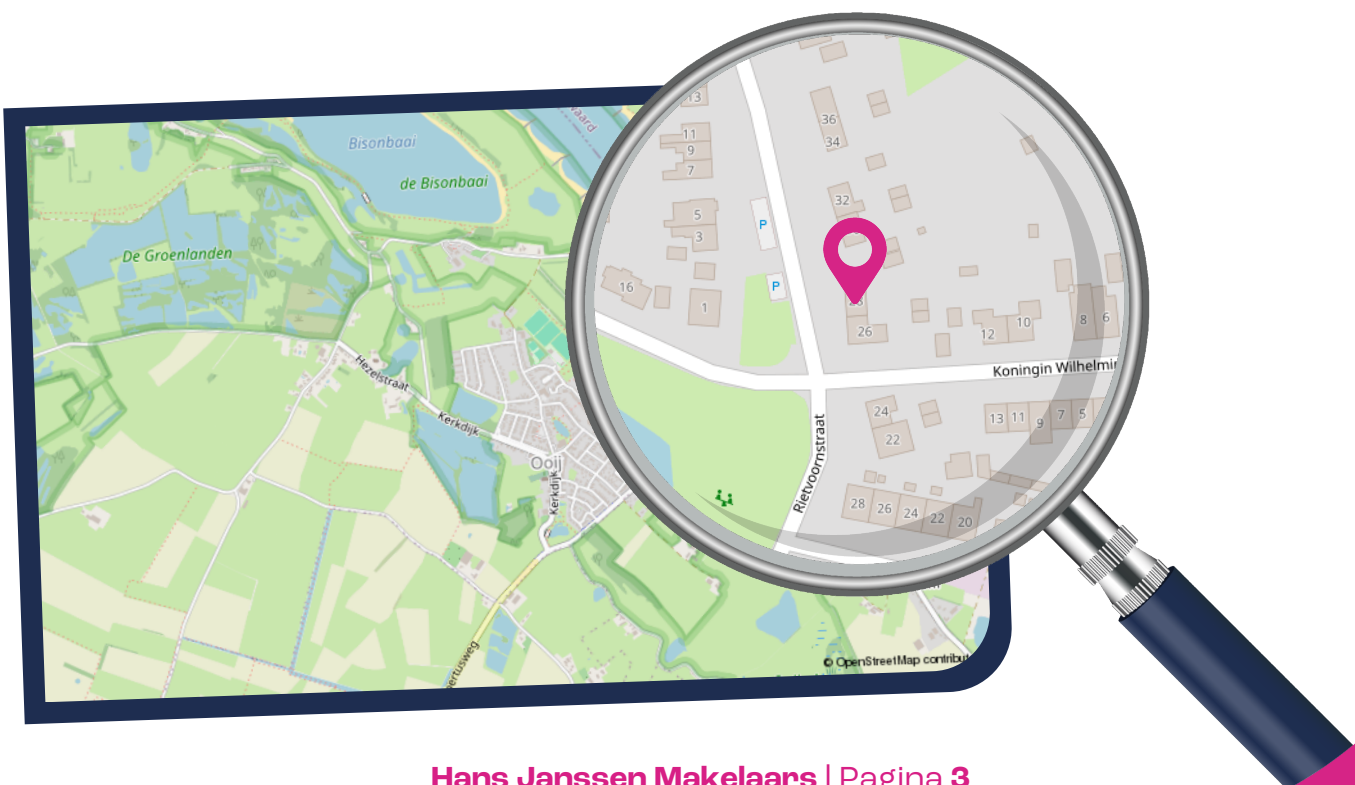
- Je zegt de huur op van je sociale huurwoning in gemeente Berg en Dal of gemeente Heumen. De huurovereenkomst eindigt binnen 3 maanden na de levering van de koopwoning. Je gaat zelf minimaal 2 jaar in de koopwoning wonen.
- Op www.oosterpoortwoon.nl/koopvoorrang vind je alle spelregels.

Maar zelden komen we zo'n pareltje tegen! Op een fantastische woonlocatie, in de wijk met volop vrijheid tref je deze bijzonder charmante twee-onder-een-kapwoning aan met eigen oprit, vrijstaande garage en vrijstaande stenen schuur op een zeer royaal perceel.

Dit fijne huis ligt heerlijk in de luwte nabij de vijver (tussen de Kerkdijk en de Koningin Wilhelminastraat) en de dorpsvoorzieningen die het gemoedelijke Ooij te bieden heeft. Daarnaast is de bereikbaarheid van de stedelijke voorzieningen met de fiets, de auto of het openbaar vervoer (zoals o.a. het gezellige Nijmeegse stadscentrum, de ziekenhuizen, de universiteit en de hogeschool) zeer gunstig.

Voor mensen die van natuur en ontspanning houden heeft de directe omgeving zeer veel te bieden. O.a. de Ooijpolder, het gebied rondom de Waal en de Spiegelwaal of de uitgestrekte dijken in de buurt waar heerlijk kan worden gewandeld/gefietst zijn niets voor niets zo geliefd.

We nemen snel een kijkje.....



Begane grond:

Entree, hal, toiletruimte, meterkast en trapopgang naar eerste verdieping. De woning heeft een heerlijke woonkamer en een ruime keuken met plaats voor een eethoek. In de keuken krijg je toegang tot een provisiekelder met wasmachine-aansluiting en tot de zeer grote achtertuin.

1e Verdieping:

Je komt allereerst op de lichte overloop met cv-kast en kleine koekoek. Er zijn in totaal 3 slaapkamers waarvan 2 een inbouwkast hebben. De ouderslaapkamer heeft een dakkapel en is aan de achterzijde gelegen. De nette badkamer is praktisch met een douchehoek, 2e toilet, de wasmachineaansluiting en een vaste wastafel. Middels een luik op de overloop kun je op de vliering komen.

De zeer grote achtertuin geeft je echt een gevoel van privacy en vrijheid. Een grote stenen schuur en naast de woning nog een grote vrijstaande garage bieden veel opbergruimte en mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Beek/Groesbeek. Deze notaris is

onlosmakelijk verbonden met deze transactie;

- Er is een bouwkundig rapport beschikbaar, deze is in te zien via het Move-account;

- Energielabel C;

- De woning zal worden 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 2 jaar, ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').

Kortom, plan snel een bezichtiging. Het is absoluut de moeite waard!

Heb je interesse in een koopwoning met Koopvoorrang?

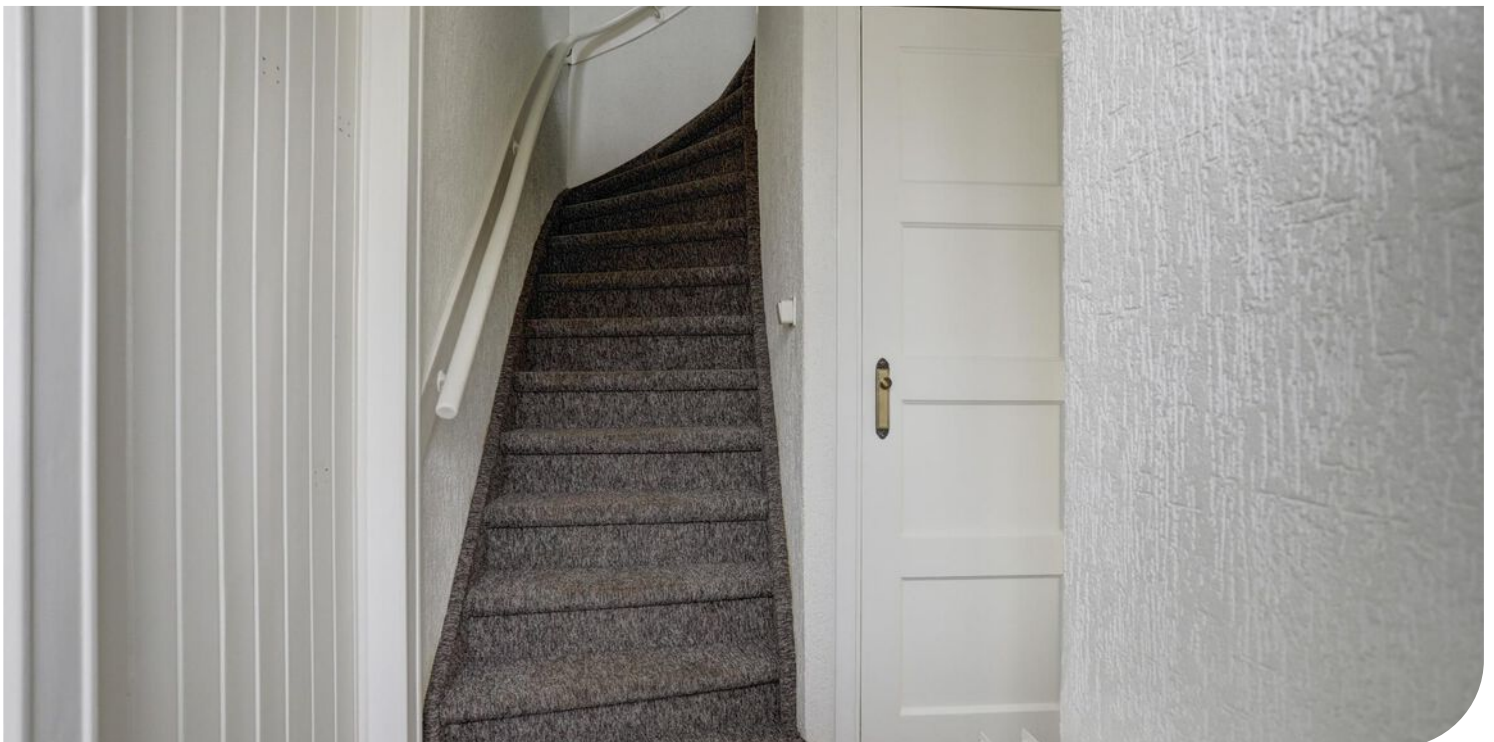
Zorg dat je op de hoogte bent van het aanbod. Meld je aan en ontvang een bericht als een woning in de verkoop komt. Op de website www.oosterpoortwoon.nl







Gelegen op een fantastische locatie, nabij de vijver en de dorpsvoorzieningen

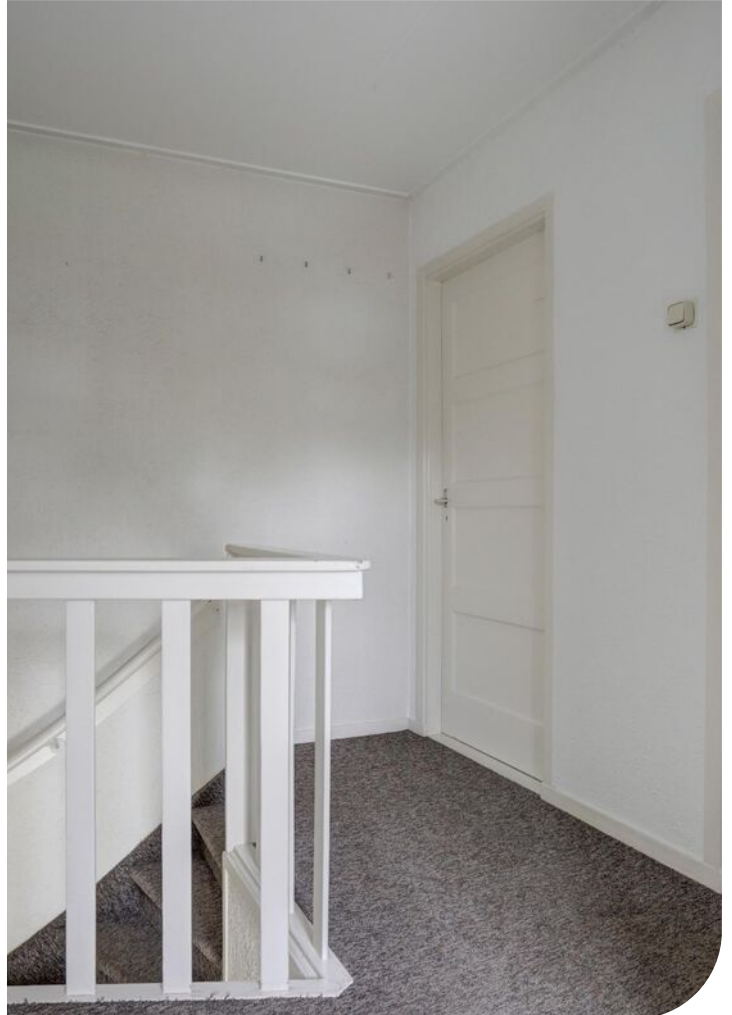




Fijne woonkamer en ruime keuken met plaats voor de eethoek en toegang tot de zeer grote achtertuin











Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 met dakkapel























Plattegrond



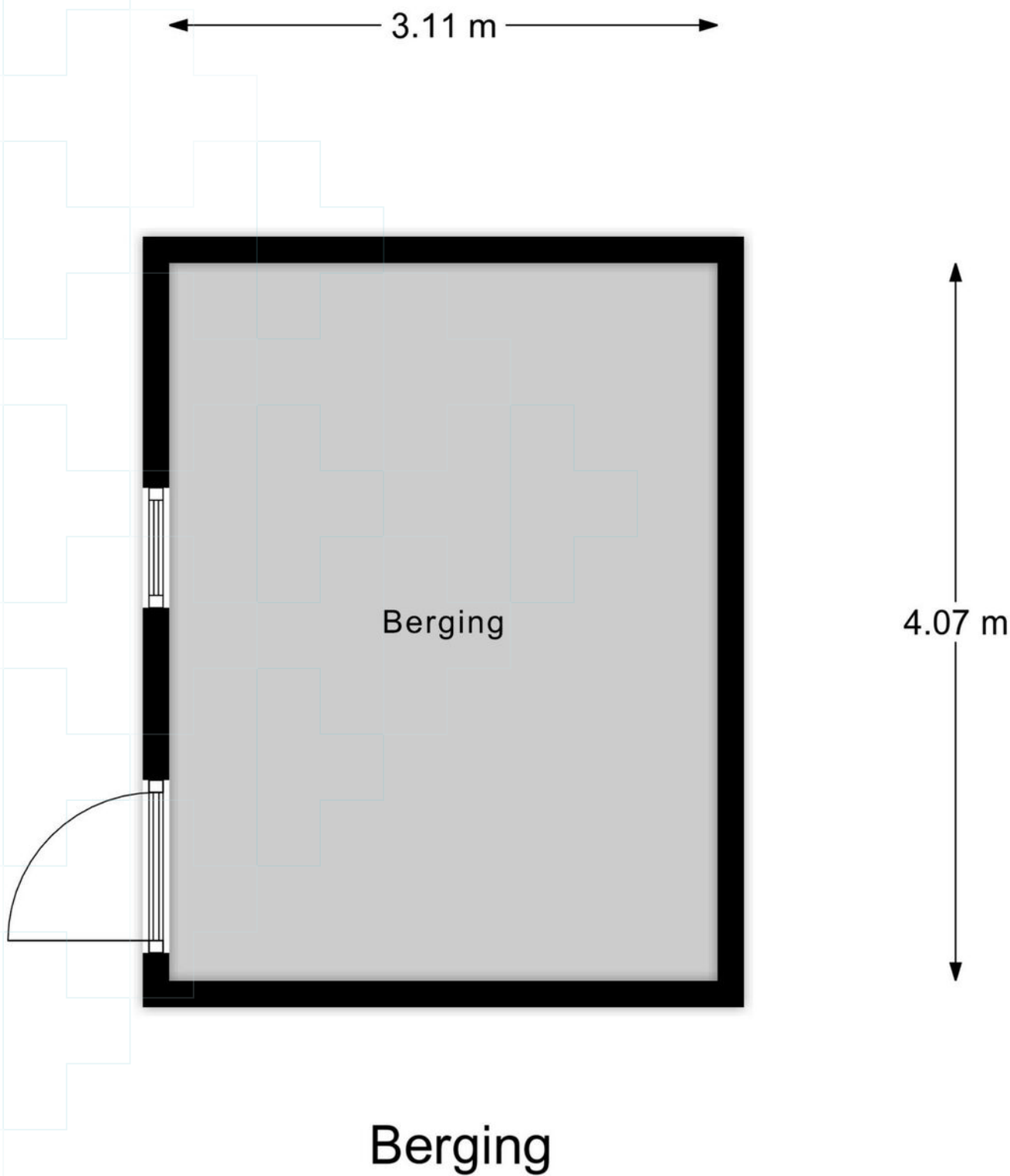
Begane Grond

Plattegrond



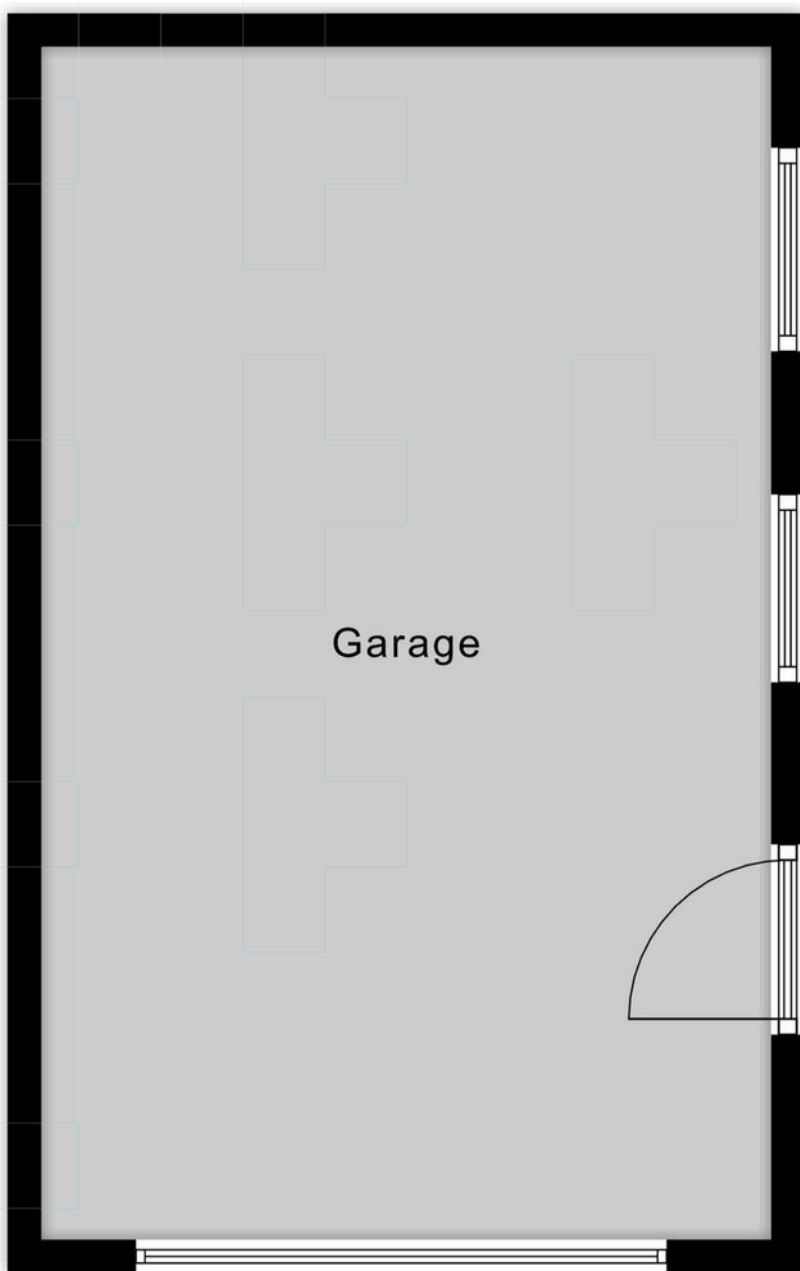
1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

← 3.26 m →

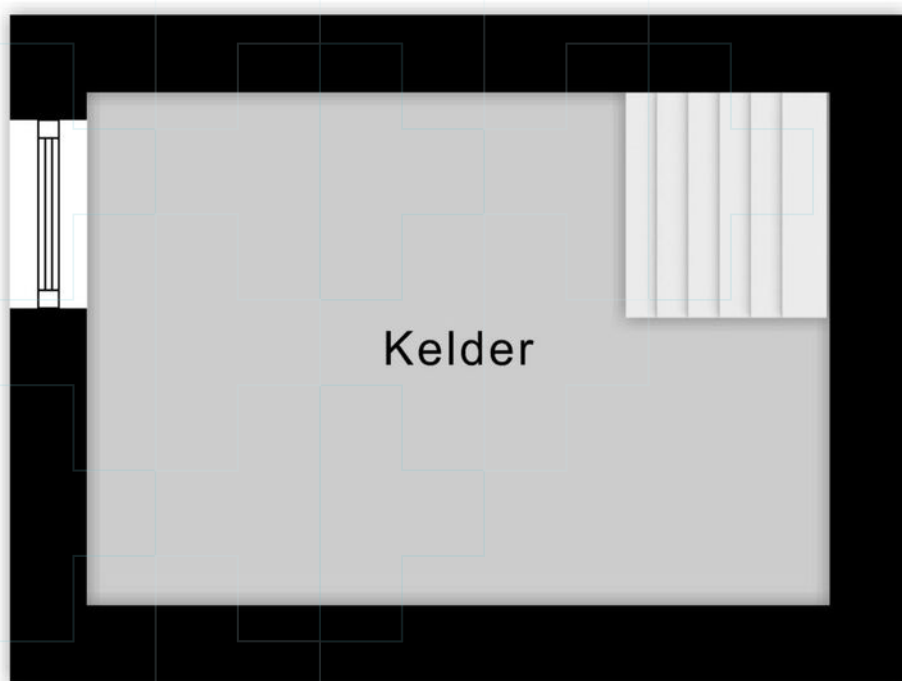


↑
5.33 m
↓

Garage

Plattegrond

← 2.88 m →



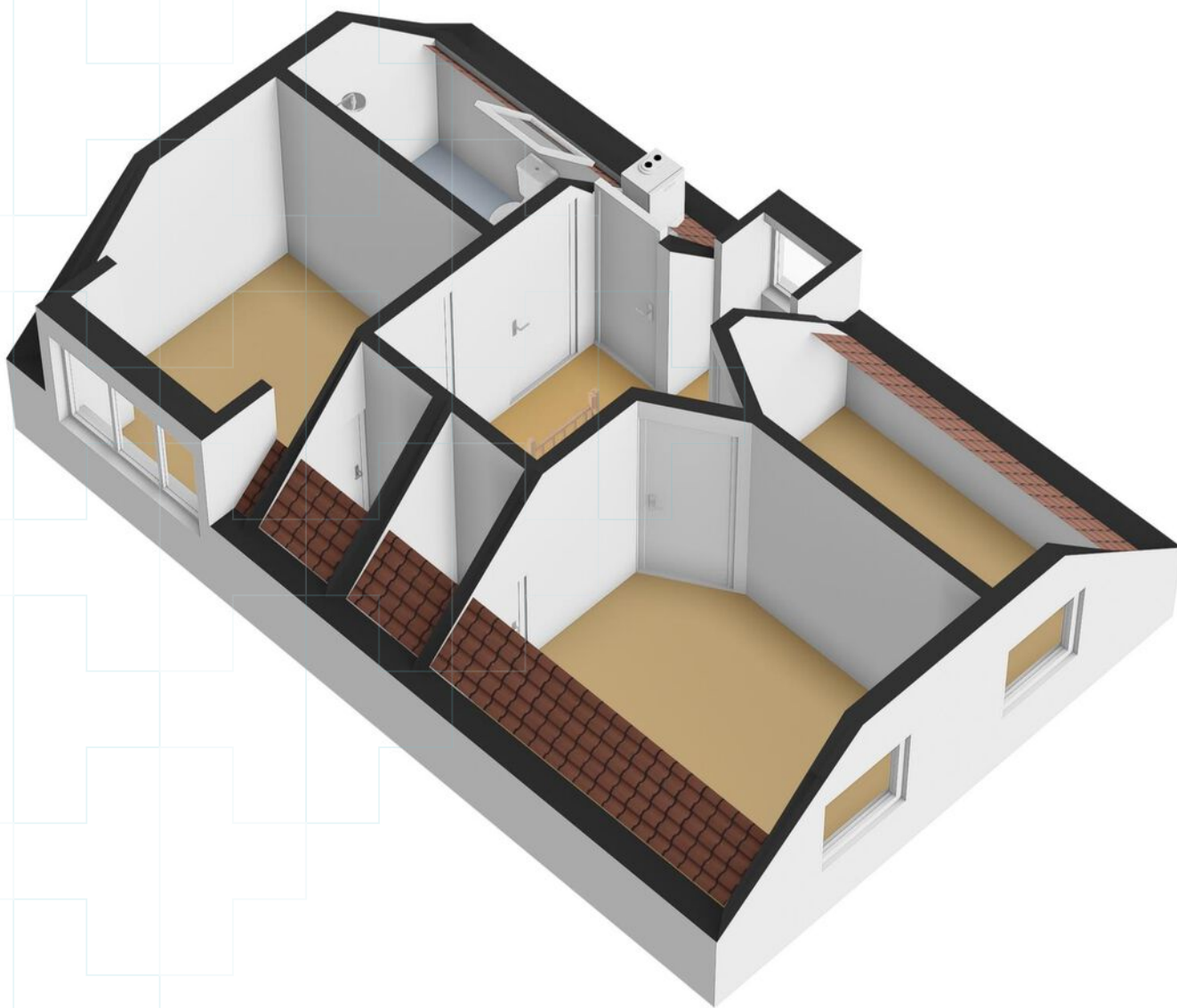
↑
1.99 m
↓

Kelder

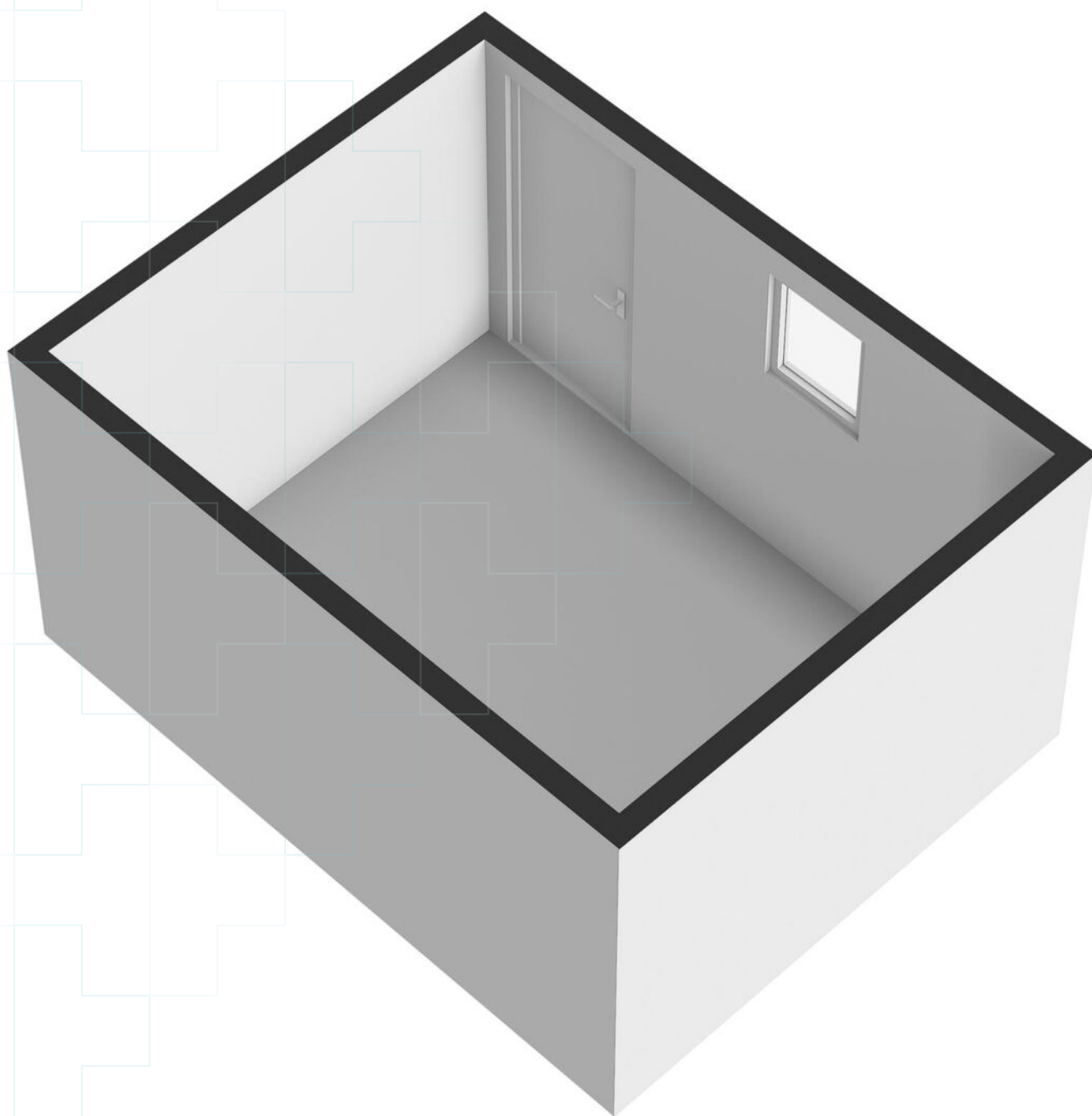
Plattegrond



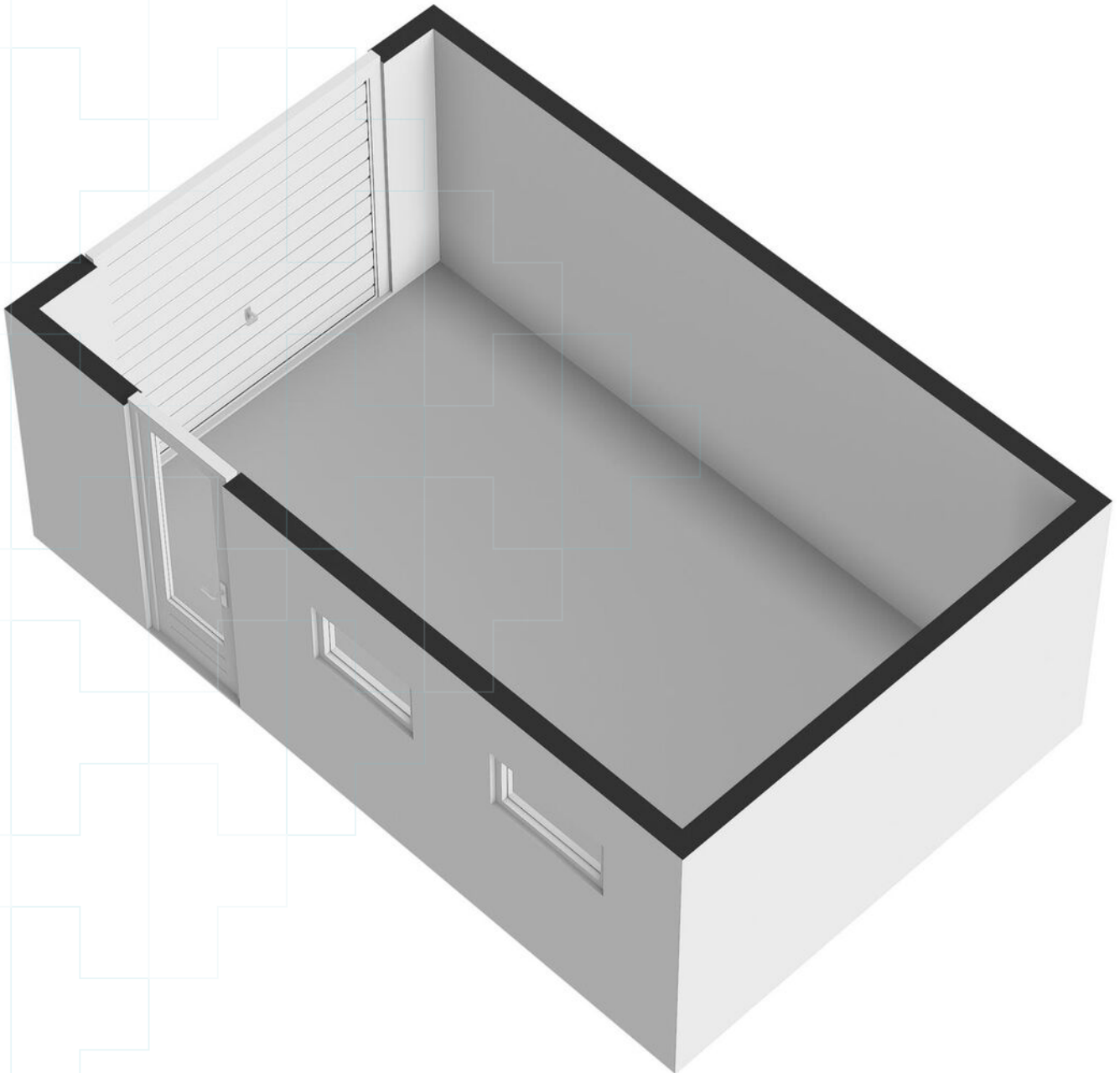
Plattegrond



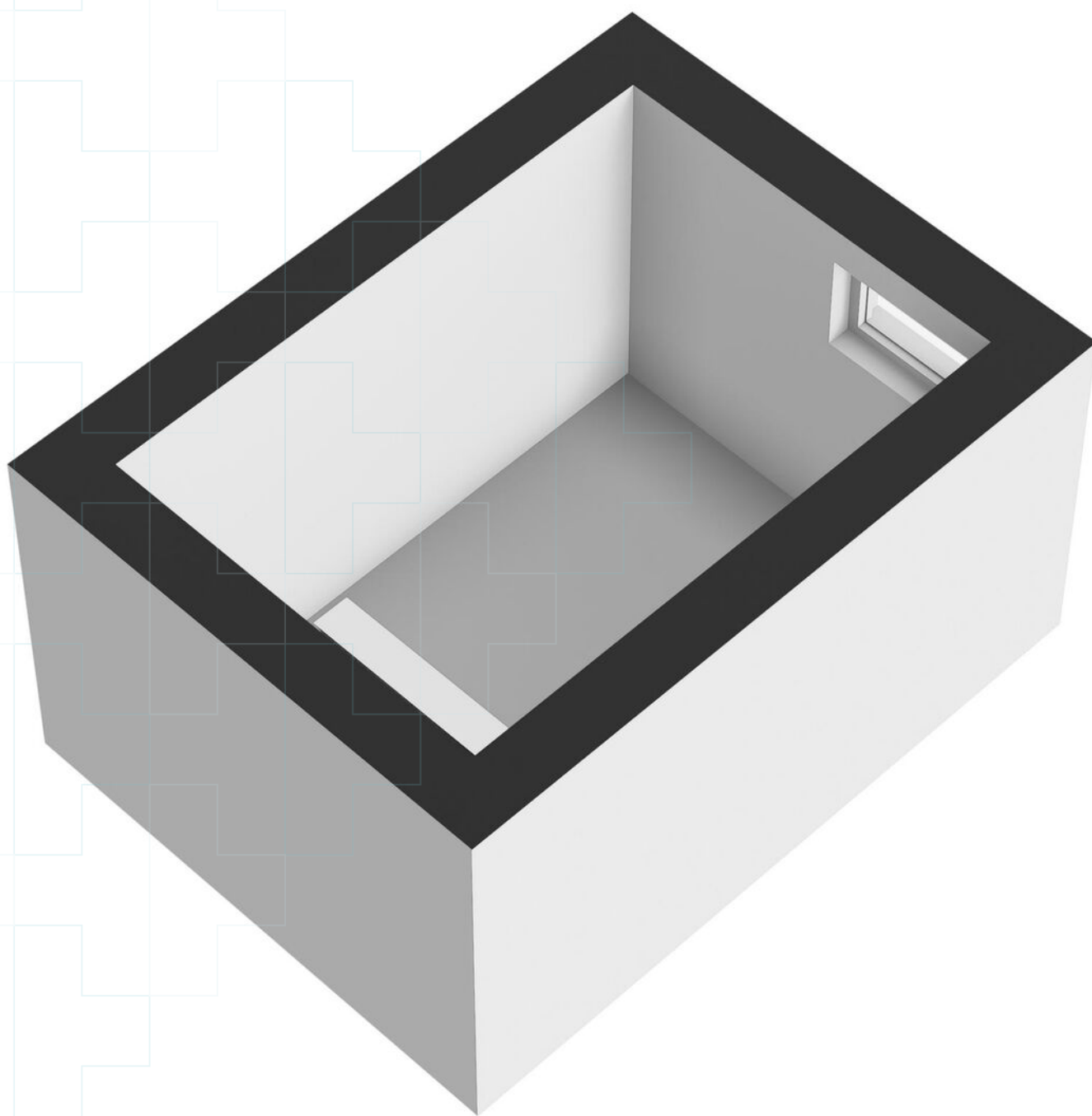
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



Hypotheeken & 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

[hansjanssen.nl](https://www.hansjanssen.nl)

