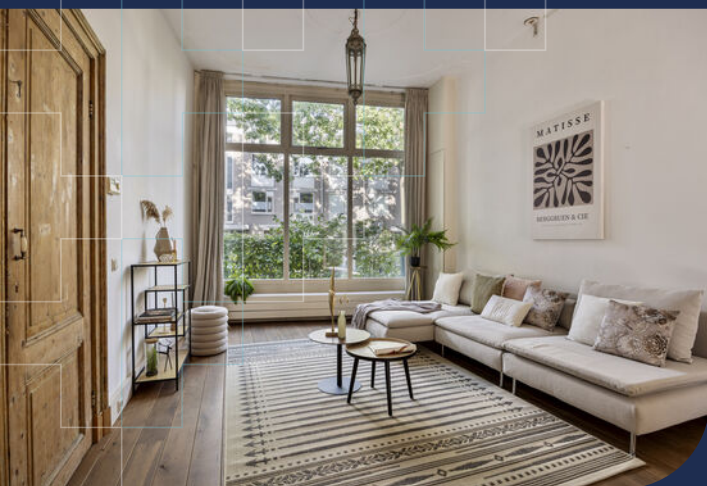



Groesbeeksedwardsweg 141

Nijmegen



 Deze prachtige benedenwoning ademt karakter en historie

Kenmerken



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.



Woonoppervlakte
144 m²



Verdieping
-



Bouwjaar
1905

| | | | |
|----------------------------|---|---------------------------|--------------------|
| Soort object | Appartement | Aanvaarding | In overleg |
| Soort appartement | Benedenwoning | Inhoud | 504 m ³ |
| Bouwworm | Bestaande bouw | Aantal kamers | 5 |
| Locatie | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht | Aantal slaapkamers | 4 |
| Parkeerfaciliteiten | Betaald parkeren, parkeervergunningen | Externe bergruimte | - |
| | | Berging | - |



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

Deze prachtige benedenwoning gelegen aan de Groesbeeksedwardsweg 141 in Nijmegen, ademt karakter en historie. Met zijn vooroorlogse charme, daterend uit 1905, en de indrukwekkende hoge plafonds, grote ramen en sierlijsten, is dit echt een huis voor liefhebbers van authentieke details.

Royaal wonen op ca. 144 m² woonoppervlakte op een heerlijke plek in de populaire Nijmegen-Oost. Dat mag met recht gezegd worden over deze goed onderhouden benedenwoning met onder andere vier slaapkamers, moderne keukenruimte met eetkamer, een grote woonkamer en heerlijk terras. Een fijn (t)huis met een goede mix van leefruimte en praktische ruimte op een geweldige plek in de stad.

Nijmegen-Oost staat bekend om gezellige cafeetjes, restaurantjes en een fijne sociale samenhang en is dus niet voor niets zo geliefd onder een brede doelgroep. Vanuit de voordeur bereik je snel het gezellige Nijmeegse stadscentrum en worden prominente voorzieningen zoals de Nijmeegse ziekenhuizen, de Universiteit en de Hogeschool snel bereikt. Maar de omgeving heeft meer te bieden. Binnen korte tijd sta je midden in het groen van de nabijgelegen bossen of zoek je ontspanning bij de vele sportverenigingen.

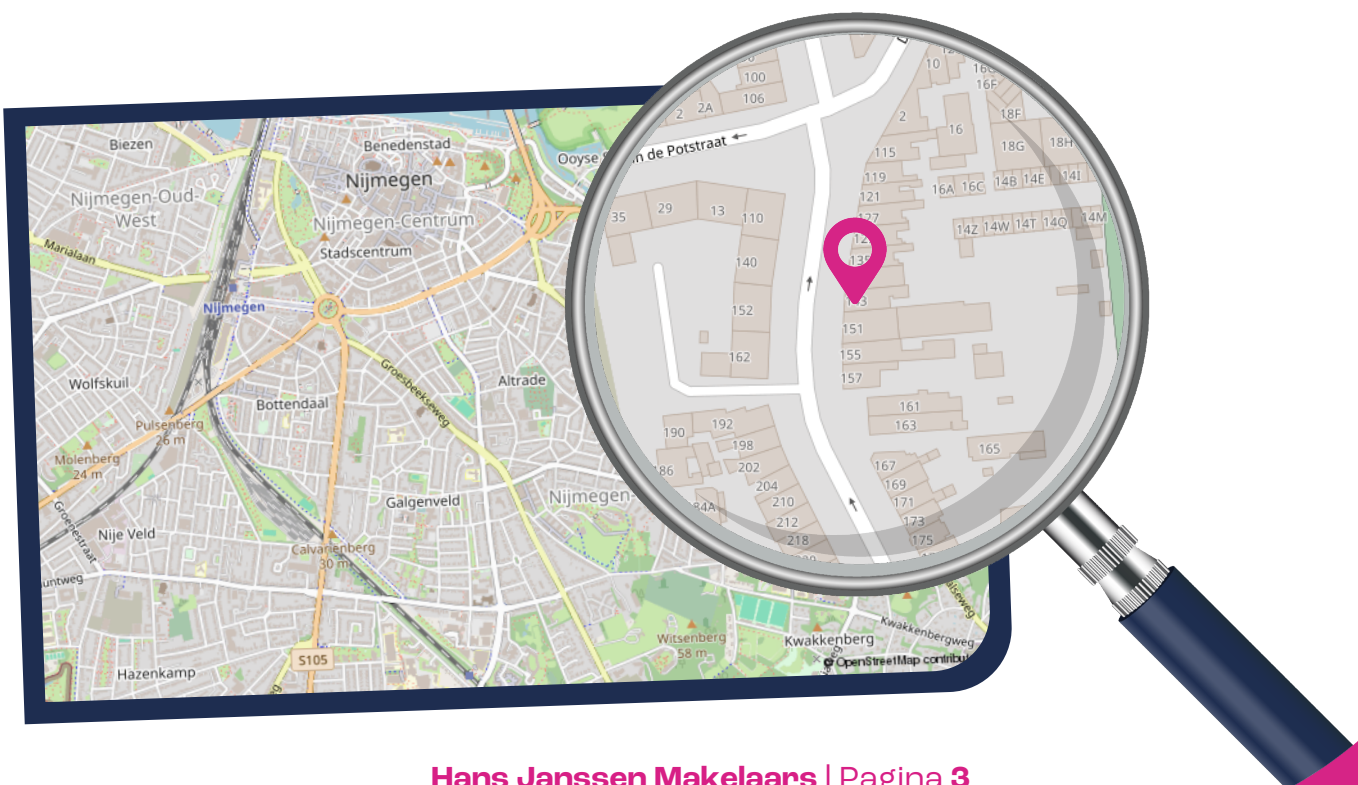
Algemeen:

- Aantal slaapkamers: 4
- Tuinligging: Oost
- Woonoppervlak: ca. 144 m²
- Energielabel: D (geldig tot 08-12-2030)
- Maandelijkse bijdrage VVE: ca. € 28,66 (gebaseerd op aandeel jaarlijkse bijdrage)
- Aanvaarding: in overleg

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst op de begane grond valt meteen de sfeervolle ambiance op. De ruime, lichte zithoek aan de voorzijde met mooie eikenhouten vloer nodigt uit tot ontspannen. Via een leuke doorloop kom je in de eetkamer met open keuken, compleet met alle nodige inbouwapparatuur. Deze ruimte is perfect voor gezellige diners met vrienden en familie. Aan de achterzijde vind je een heerlijke slaap-, tuin- of werkkamer, die via openslaande deuren toegang biedt tot het knusse terras op het oosten.



1e en 2e verdieping

De speelse indeling zorgt ervoor dat je op de 1e verdieping nog een ruime slaapkamer aantreft, ideaal voor logés of een kinderkamer. Op de 2e verdieping vind je een grote slaapkamer met ingebouwde kast en een royale badkamer. Deze badkamer biedt comfort met een whirlpool, inloofdouche, wastafel en een tweede toilet. Op deze verdieping is ook een handige bergruimte met de cv-ketel (Nefit 2000) en wasmachineaansluiting.

Kelder

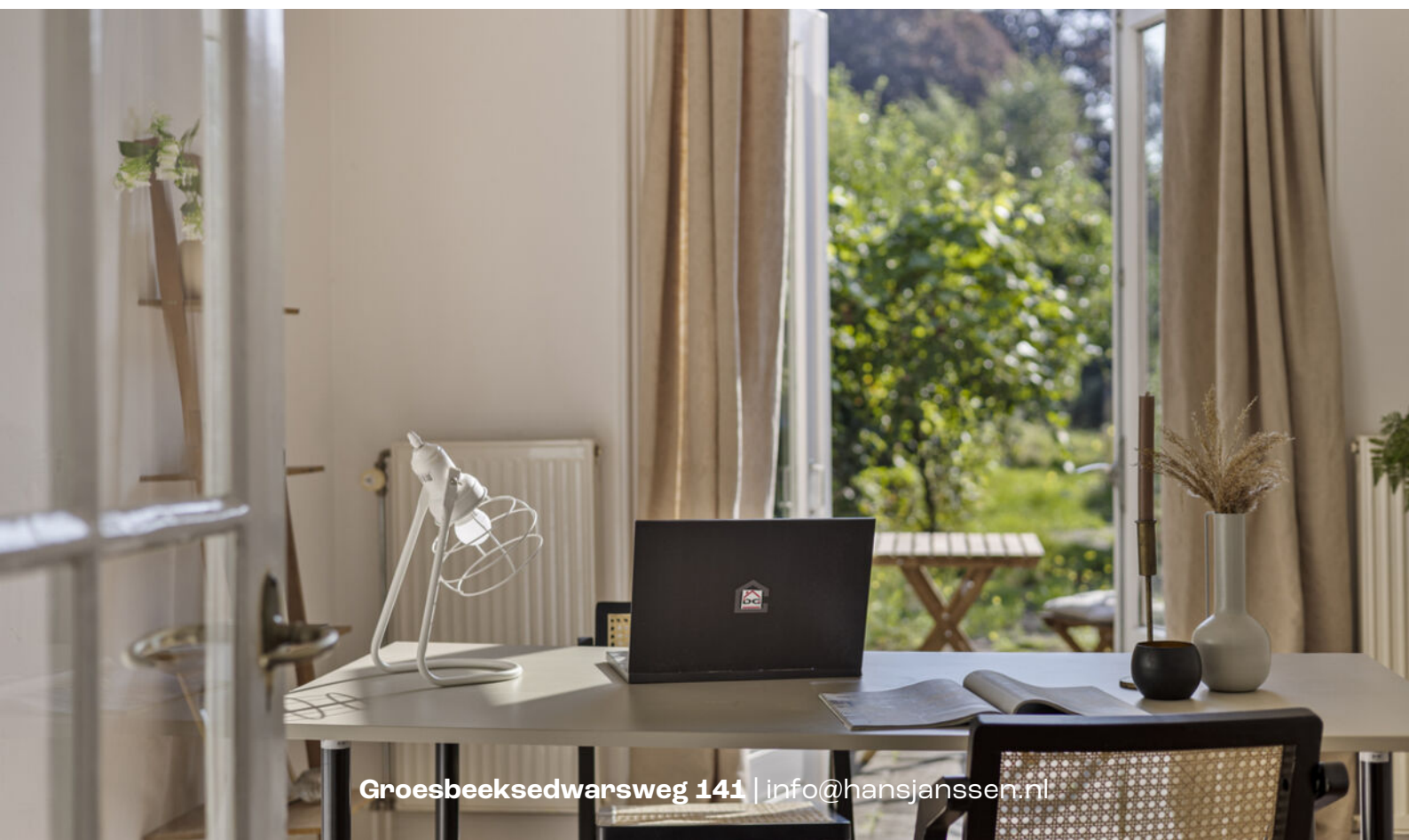
Zeker niet te vergeten! In de kelder vind je een hal, bergruimte (ca. 9 m²), toilet en een royale slaapkamer met raam richting de trapopgang naar de gedeelde voortuin. Deze ruimte kan dienen als een rustige werkplek, slaapkamer of een comfortabele gastenkamer.

Bijzonderheden:

Bijzonderheden

- + Vooroorlogse benedenwoning uit ca. 1905 met zeer veel karakter door zijn hoge plafonds en ramen, sierlijsten en speelse indeling
- + Volop woonruimte dat tal van mogelijkheden biedt
- + Verduurzaming: grotendeels dubbel glas, dakisolatie en vloerisolatie (fermacell korrels) van de eikenhouten vloer, slaapkamer 2e verdieping is geïsoleerd
- + Het gebouw is gesplitst in twee appartementsrechten die samen de Vereniging van Eigenaren vormen. VvE is in de basis geregeld (inschrijving KvK + MJOP + opstalverzekering + jaarlijkse bijdrage).
- + Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden/clausules zoals niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule welke van toepassing zijn op deze verkoop
- + LET OP! het perceel loopt tot aan het betegelde terras (zie rode streep foto's)

Wil je zelf de sfeer proeven? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging, we leiden je met veel plezier rond!









Een fijn (t)huis met een goede mix van leefruimte en praktische ruimte op een geweldige plek













De woning is goed onderhouden en heeft vier slaapkamers











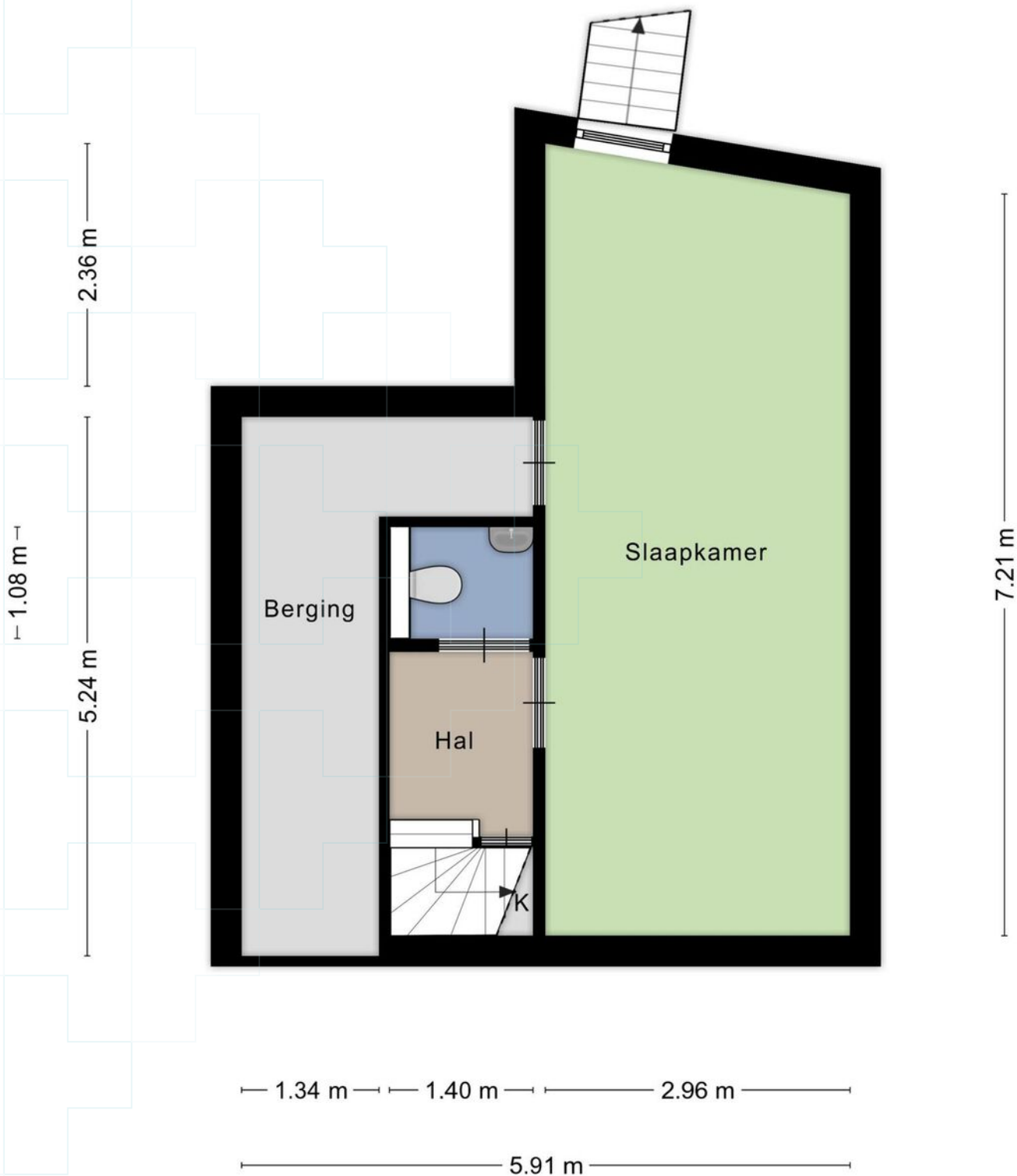






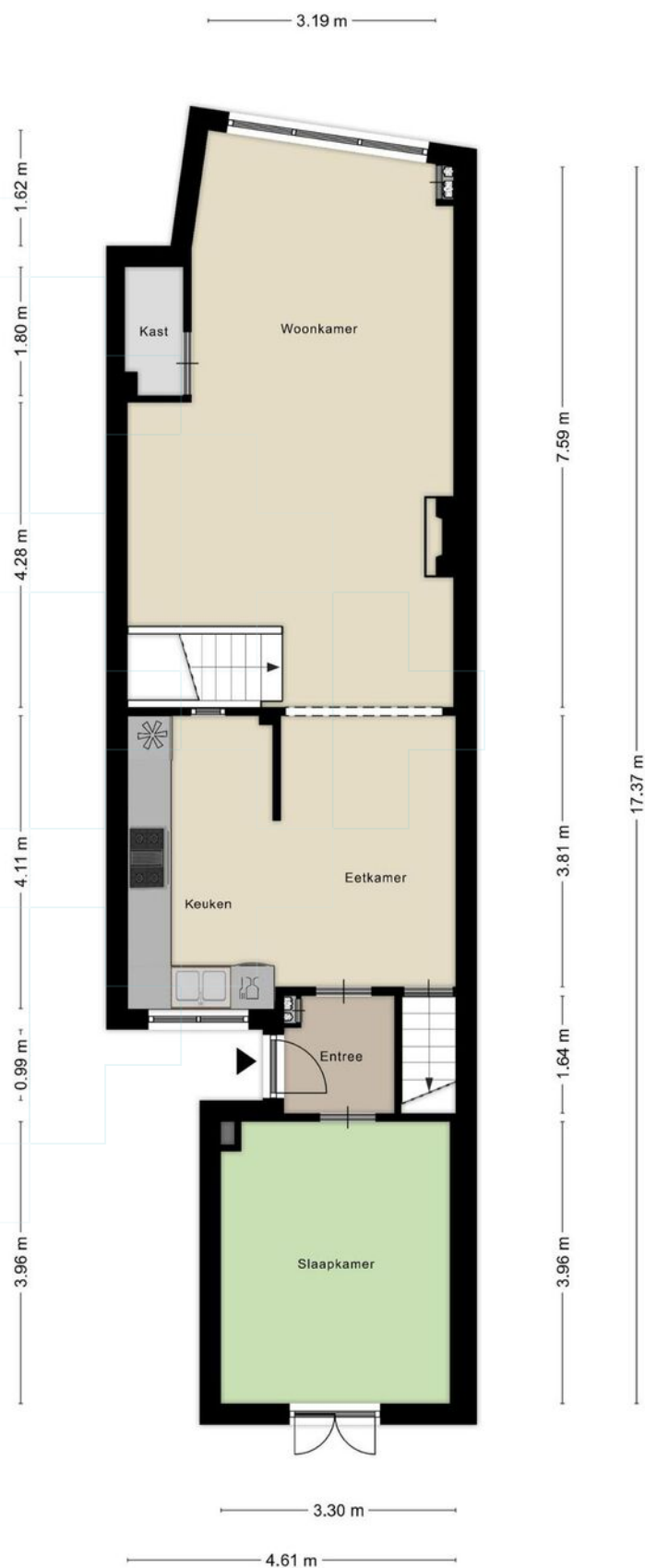


Plattegrond



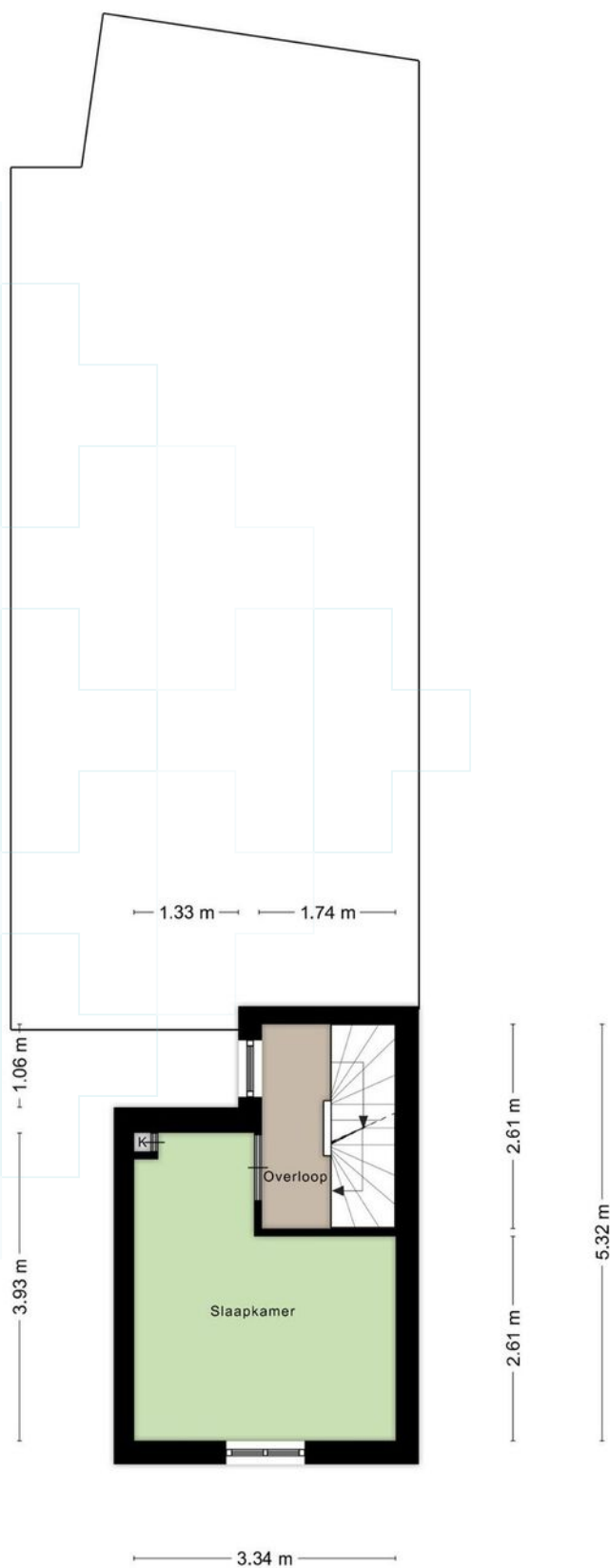
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



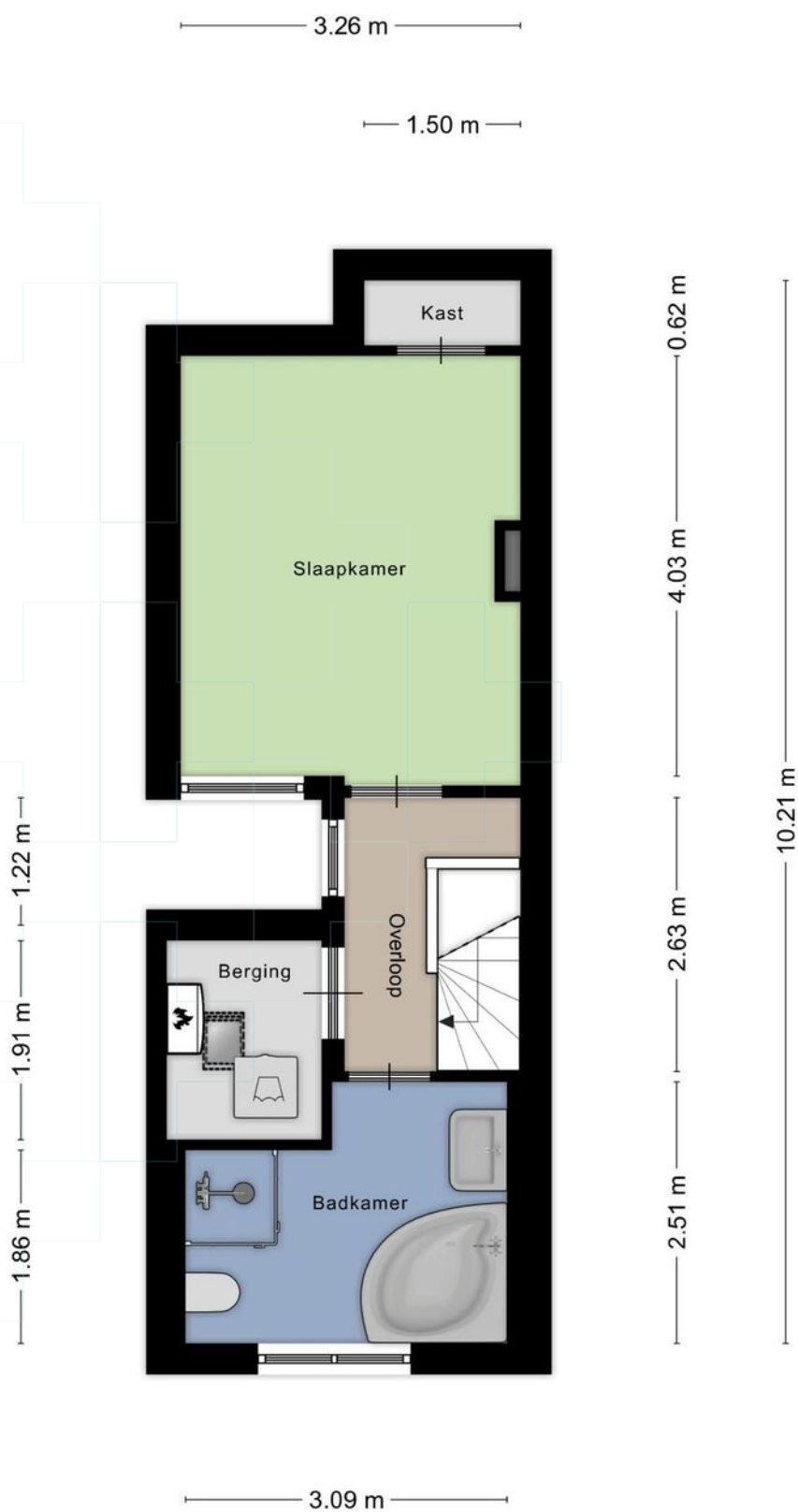
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: ---



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert Sectie A Perceel 8098</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|---|

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | ● | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ● | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ● | | |
| - losse (hang)lampen | | ● | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kast bovenste verdieping | ● | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ● | | |
| - gordijnen | ● | | |
| - overgordijnen | ● | | |
| - rolgordijnen | ● | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | ● | | |
| - laminaat | ● | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | ● | | |
| - Wasmachine Bauknecht | ● | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | ● | | |
| - afzuigkap | ● | | |
| - oven | ● | | |
| - koel-vriescombinatie | ● | | |
| - vaatwasser | ● | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - fontein | ● | | |

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

| | | | |
|--|---|--|--|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | ● | | |
| - douche (cabine/scherm) | ● | | |
| - wastafel | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |
| - planchet | ● | | |
| - toilet | ● | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ● | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ● | | |

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