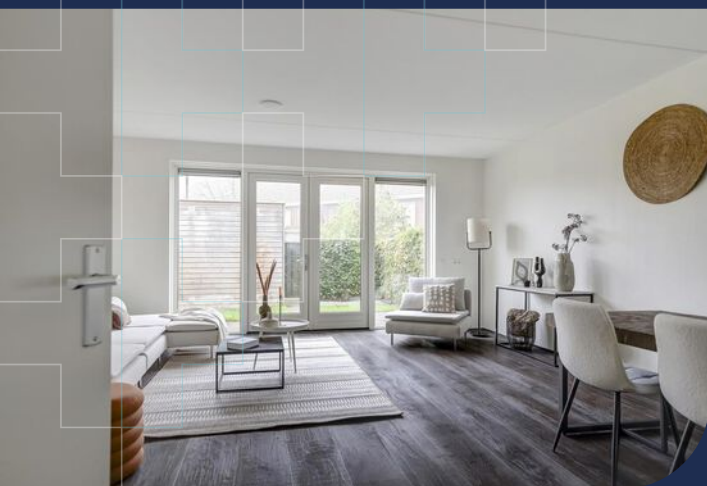


Simon Carmiggeltstraat 36

Nijmegen



**Jonge, energiezuinige
gezinswoning met een
heerlijk vrij uitzicht aan
de voorzijde en een
eigen parkeerplaats**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 485.000 k.k.



Woonoppervlakte
120 m²



Perceeloppervlakte
126 m²



Bouwjaar
2017

Soort object	Woonhuis	Inhoud	440 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	715 cm l x 595 cm b
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
		Berging	Vrijstaand hout
		Energie label	A



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

Makelaar KRMT



06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een jonge, energiezuinige gezinswoning met een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde en een zonnige tuin aan de achterzijde? Dan is deze tussenwoning in het populaire Nijmegen-Noord (Grote Boel) met eigen parkeerplaats zeker iets voor jou!

Deze woning is opgeleverd in 2017 en voorzien van een fijne, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren, een nette keuken en badkamer, 3 goede slaapkamers op de eerste verdieping en een zolder met een fraaie dakkapel. Daarbij is de ligging aan de het park De Grote Boel een groot pluspunt. Rust, ruimte en groen typeren de plek.

De woonwijk is bijzonder kindvriendelijk. Er zijn meerdere, leuke speeltuinen en de relatief nieuwe basisschool bevindt zich op een steenworp afstand van de woning. Daarnaast zijn zowel de Oosterhoutse plas als de Lentse Plas vlakbij waar je kunt genieten van horeca en en het 'strandleven'. Tot slot is het stadscentrum van Nijmegen te bereiken in 15/20 fietsminuten en is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen.

Laten we een kijkje in de woning nemen...

Begane grond

We komen binnen in de hal met trapopgang naar de

eerste verdieping, toegang tot de meterkast, de nette toiletruimte en uiteraard de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woonkamer is de open keuken gesitueerd. De grote raampartijen zorgen niet alleen voor veel daglichttoetreding, maar ook voor een prettige kijk op het park tegenover de woning.

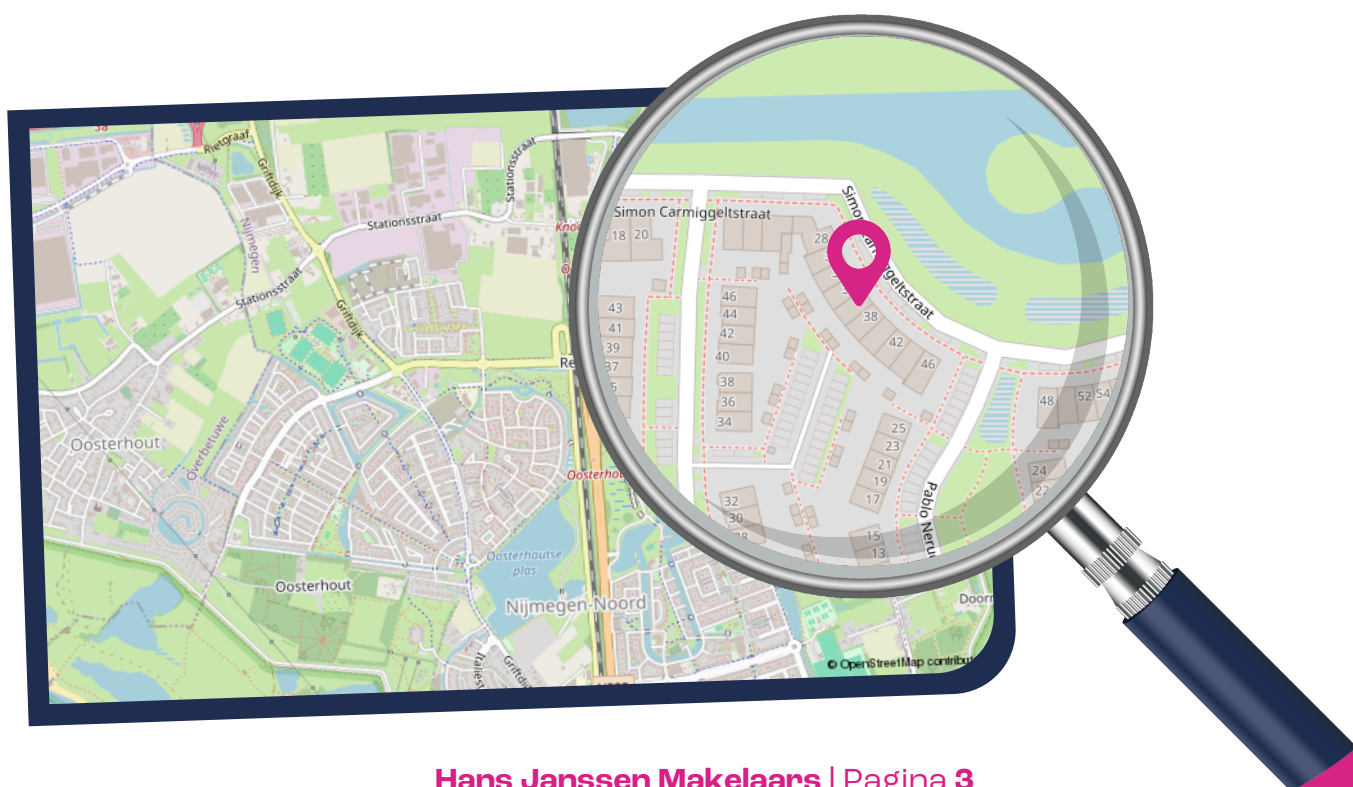
De keuken beschikt over de basis inbouwapparatuur, namelijk een koelkast, keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een combi ovenmagnetron. In het midden van de woonkamer kun je een grote eettafel kwijt waardoor deze gezellig in verbinding staat met de keuken.

Aan de achterzijde van de woonkamer is plek voor een fijne zithoek met zicht op de tuin. De openslaande deuren kun je op een mooie dag lekker open zetten.

De tuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je de hele middag en avond in het zonnetje kunt zitten. De afstand tot de achterburen is groot door de aanwezigheid van een parkeerplein. Hierdoor heb je geen directe inkijk; wel zo fijn als je in de tuin zit. Dit parkeerplein biedt een eigen parkeerplek.

Eerste verdieping

Vanuit de overloop hebben we toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer met wastafel met -meubel, inloopdouche en zwevend toilet.



Zolder

Via een vaste open trap bereiken we de riante zolder met dakkapel. Deze dakkapel heeft raampartijen tot de vloer waardoor je hier een uniek uitzicht hebt over het park. Een heerlijke plek om bijvoorbeeld een slaapkamer, werkkamer of hobbykamer van te maken. Er is een aparte ruimte aanwezig met de aansluitpunten voor de wasmachine en -droger, de mechanische ventilatie unit en zonnepanelenomvormer.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

Samenvattend:

- Woonoppervlakte 120m² / perceeloppervlakte ca. 126 m².
- Bouwjaar 2017.
- Energielabel A.
- Zonnepanelen.
- Eigen parkeerplaats achter de woning.
- Zeer geliefde en kindvriendelijke locatie.
- Tussenwoning met vrij uitzicht over het park.
- Woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin en zonnescherm over gehele breedte
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur.

- In totaal drie volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid extra slaapkamers te creëren op zolder.
- Riante zolder met dakkapel en aparte technische/ wasruimte.

Bijzonderheden:

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Barbara van Kampen Notariskantoor. Deze projectnotaris is onlosmakelijk verbonden met de verkoop;
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn.

Aanvaarding in overleg, kan snel.







De woning ligt aan het park De Grote Boel in een kindvriendelijke wijk, nabij speeltuinen en een basisschool



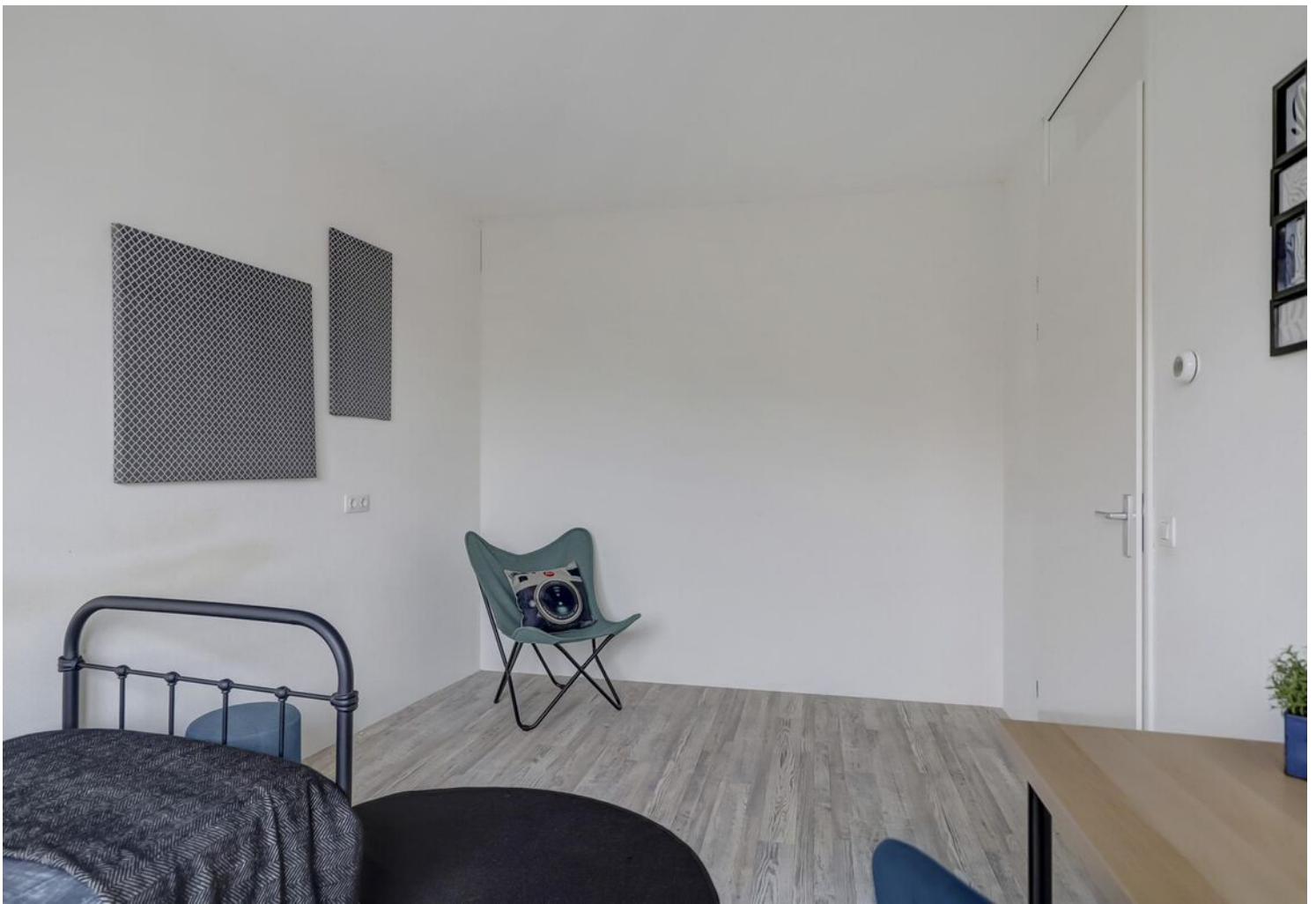


Veel lichtinval door de grote schuifpui aan de achterzijde van de woning



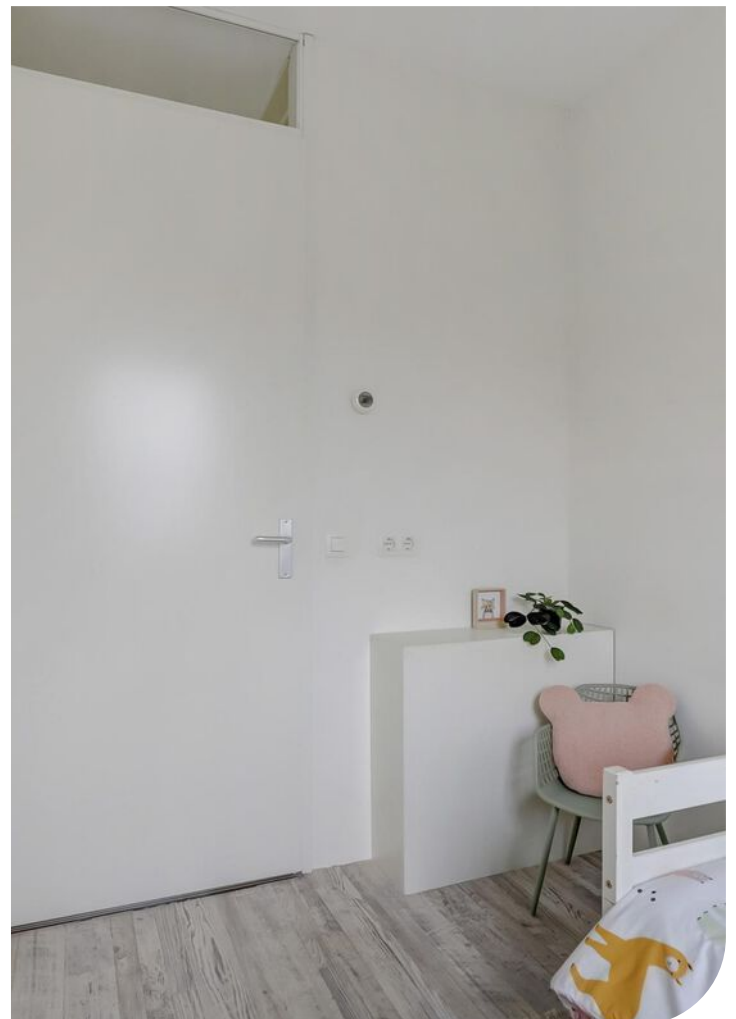








 Quote







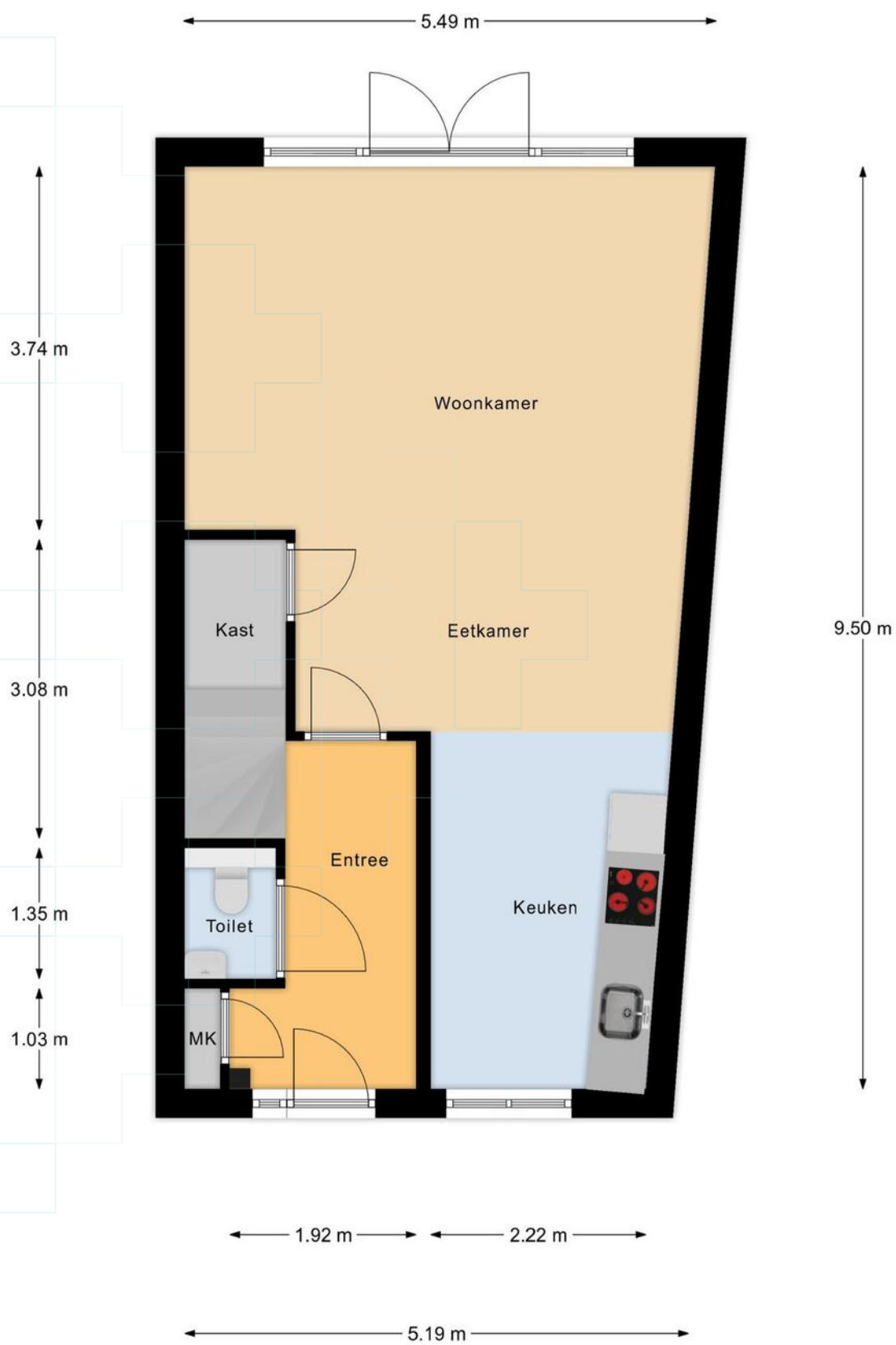






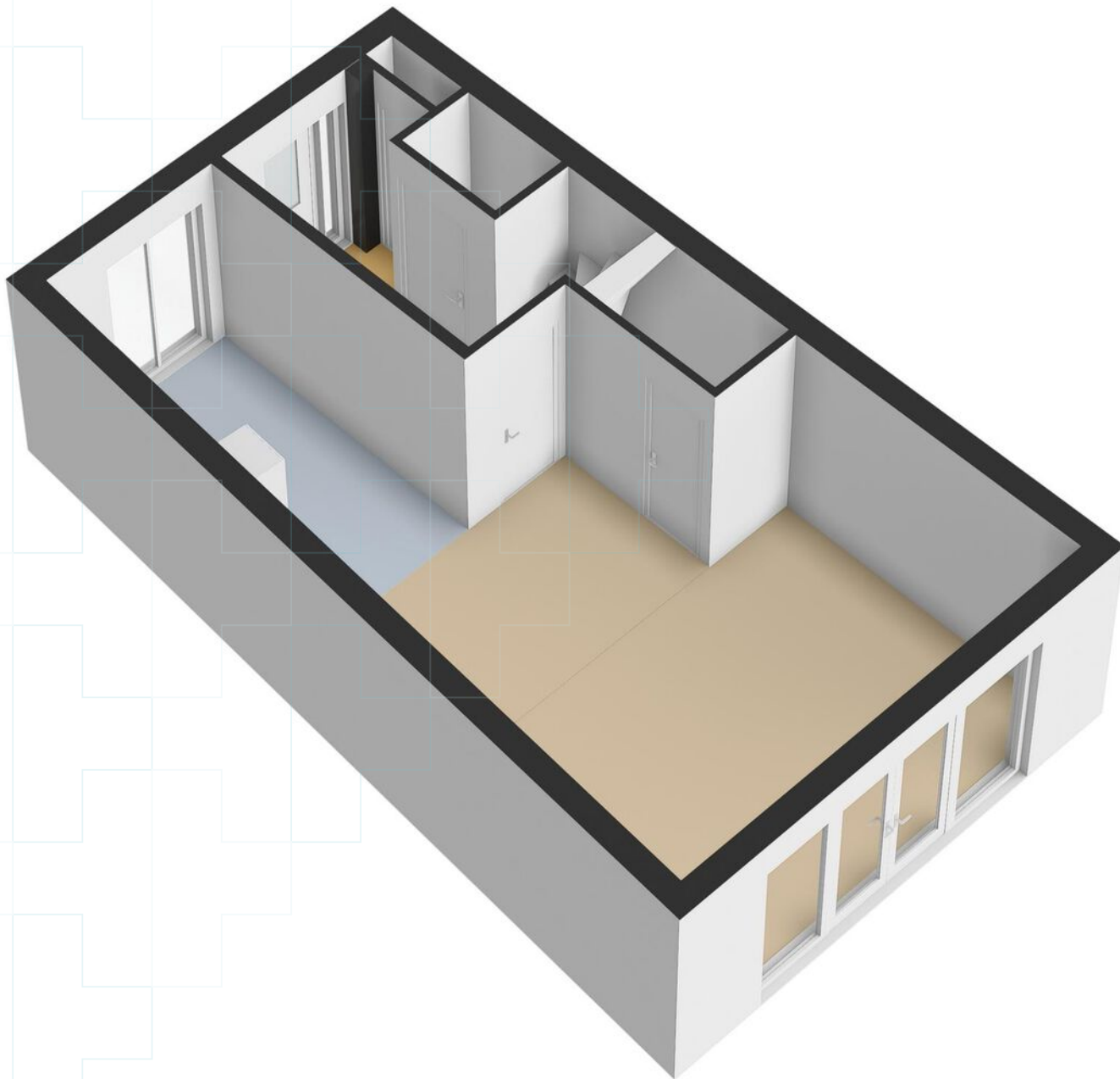
Simon Carmiggeltstraat 36 | info@hansjanssen.nl

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

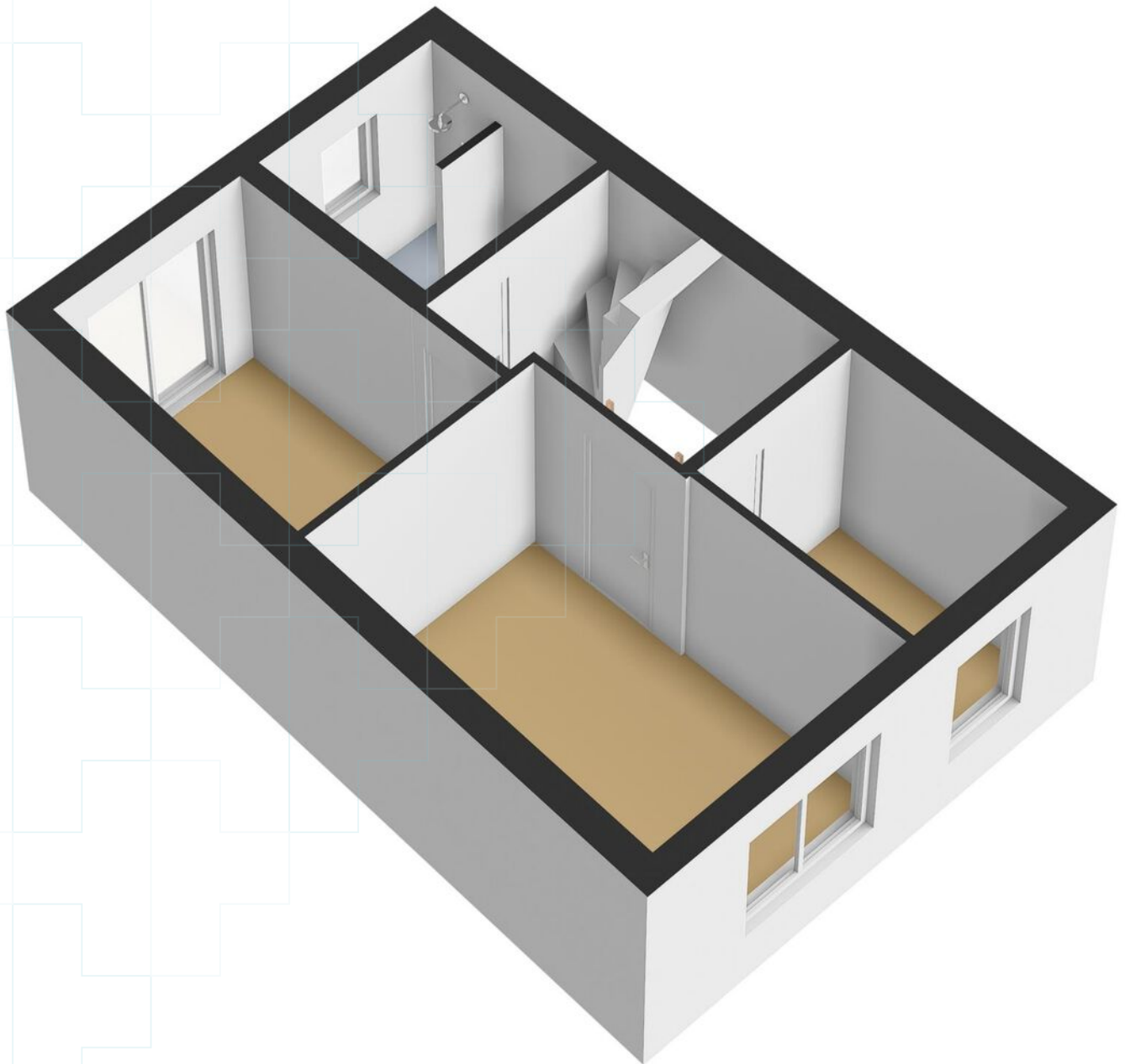


Plattegrond

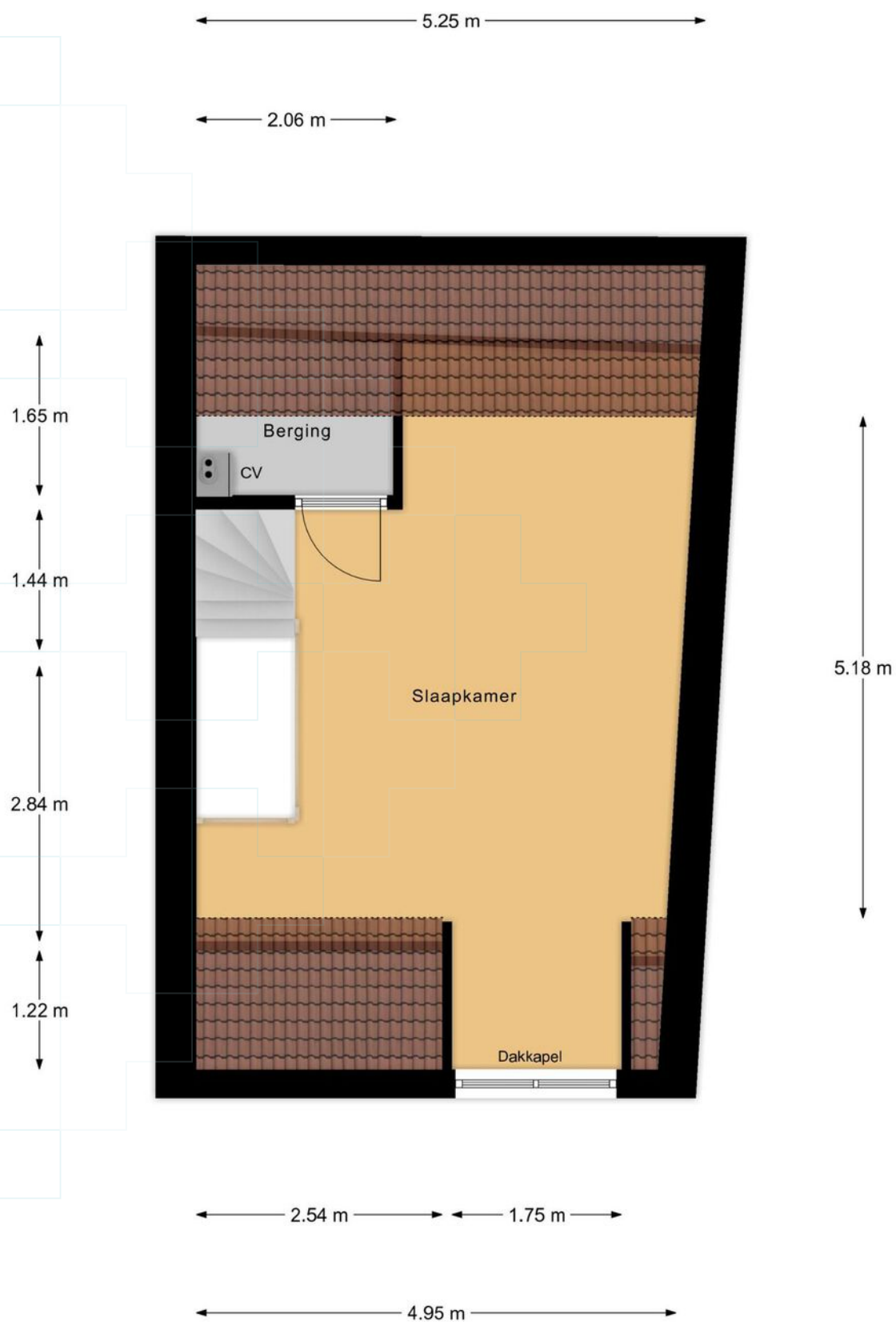


Eerste Verdieping

Plattegrond

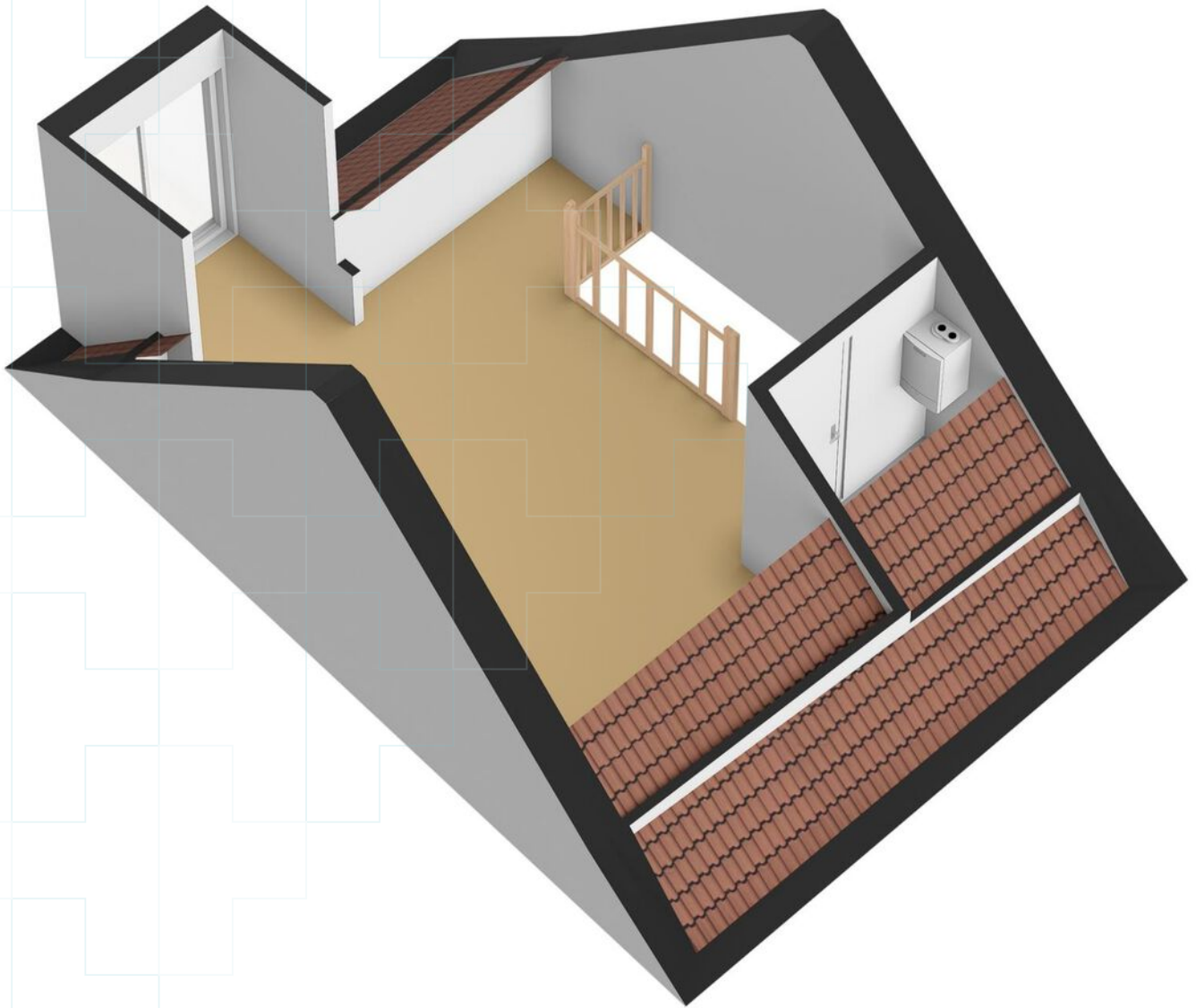


Plattegrond

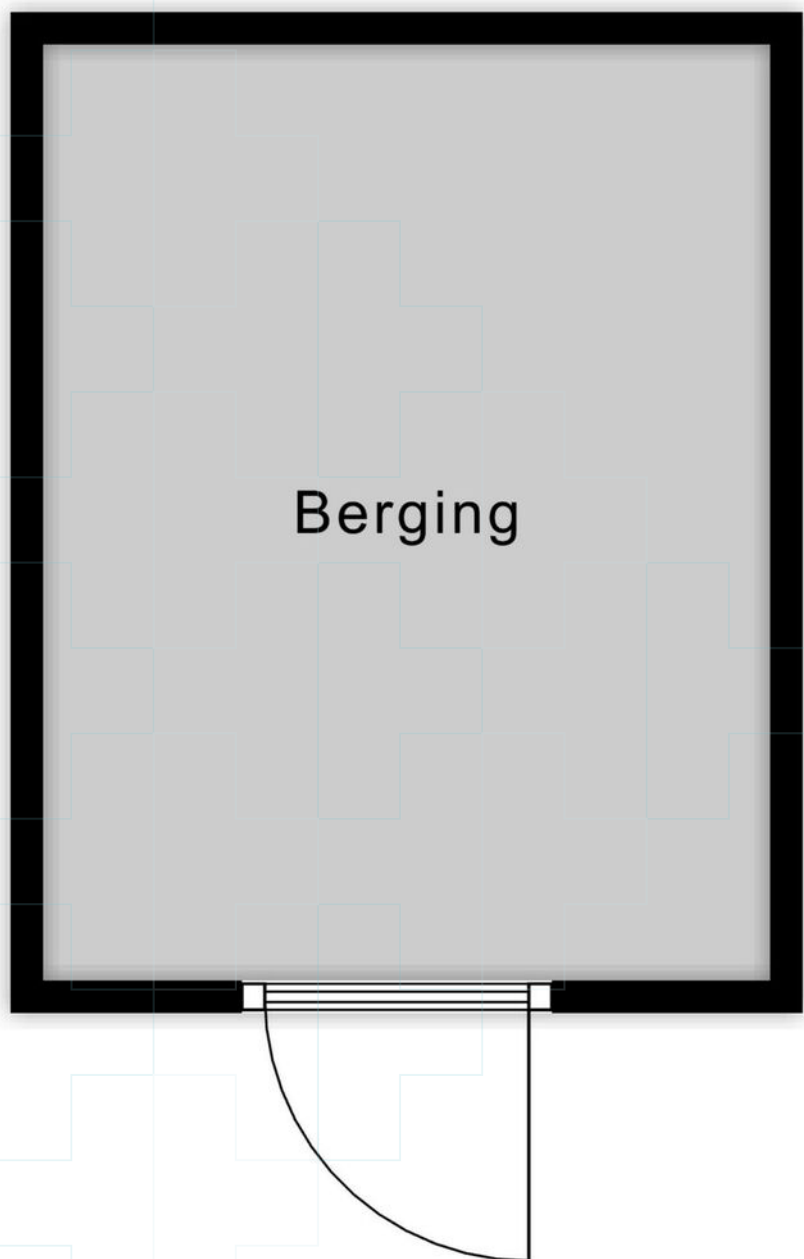


Tweede Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

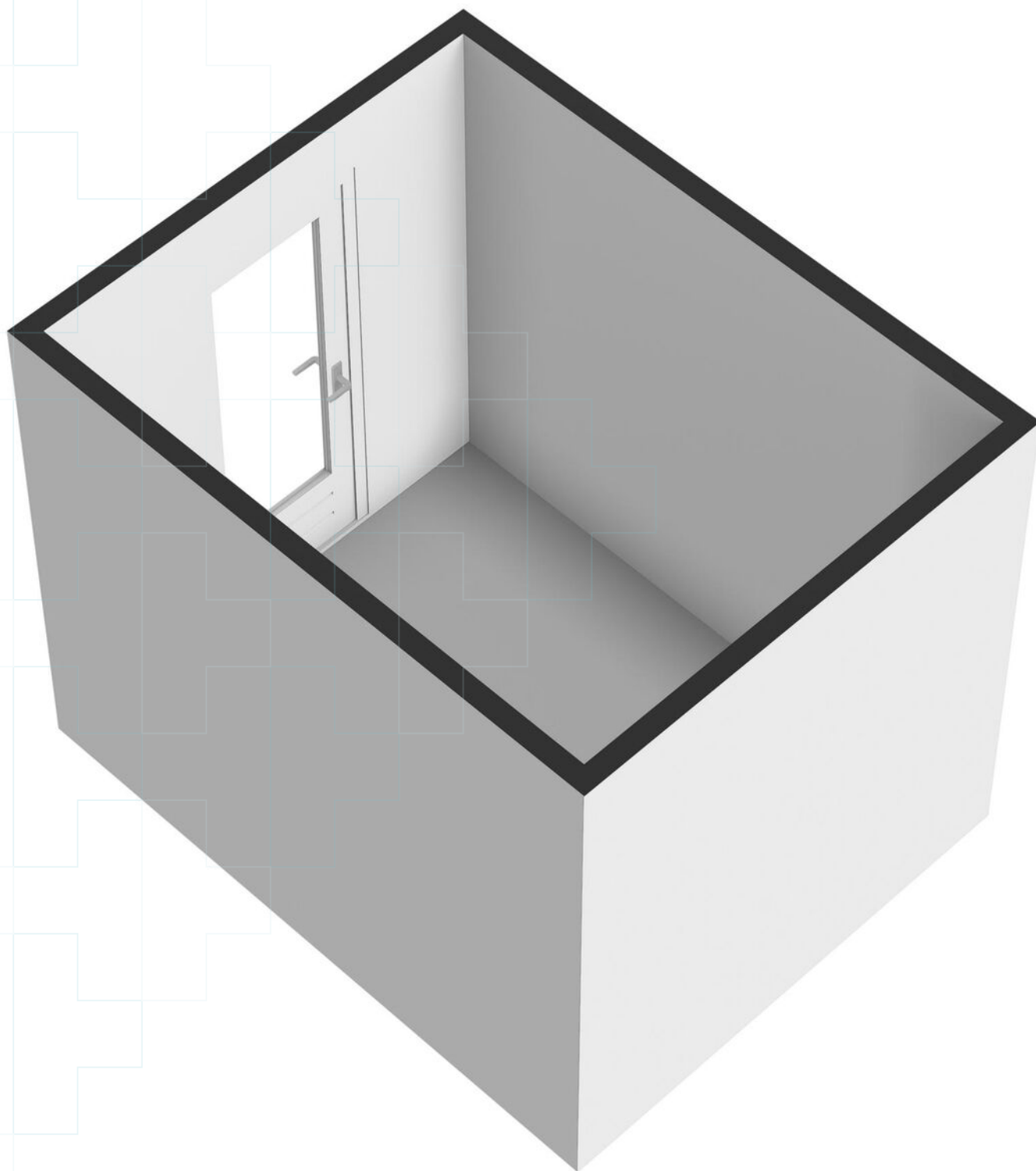


2.87 m

2.23 m

Berging

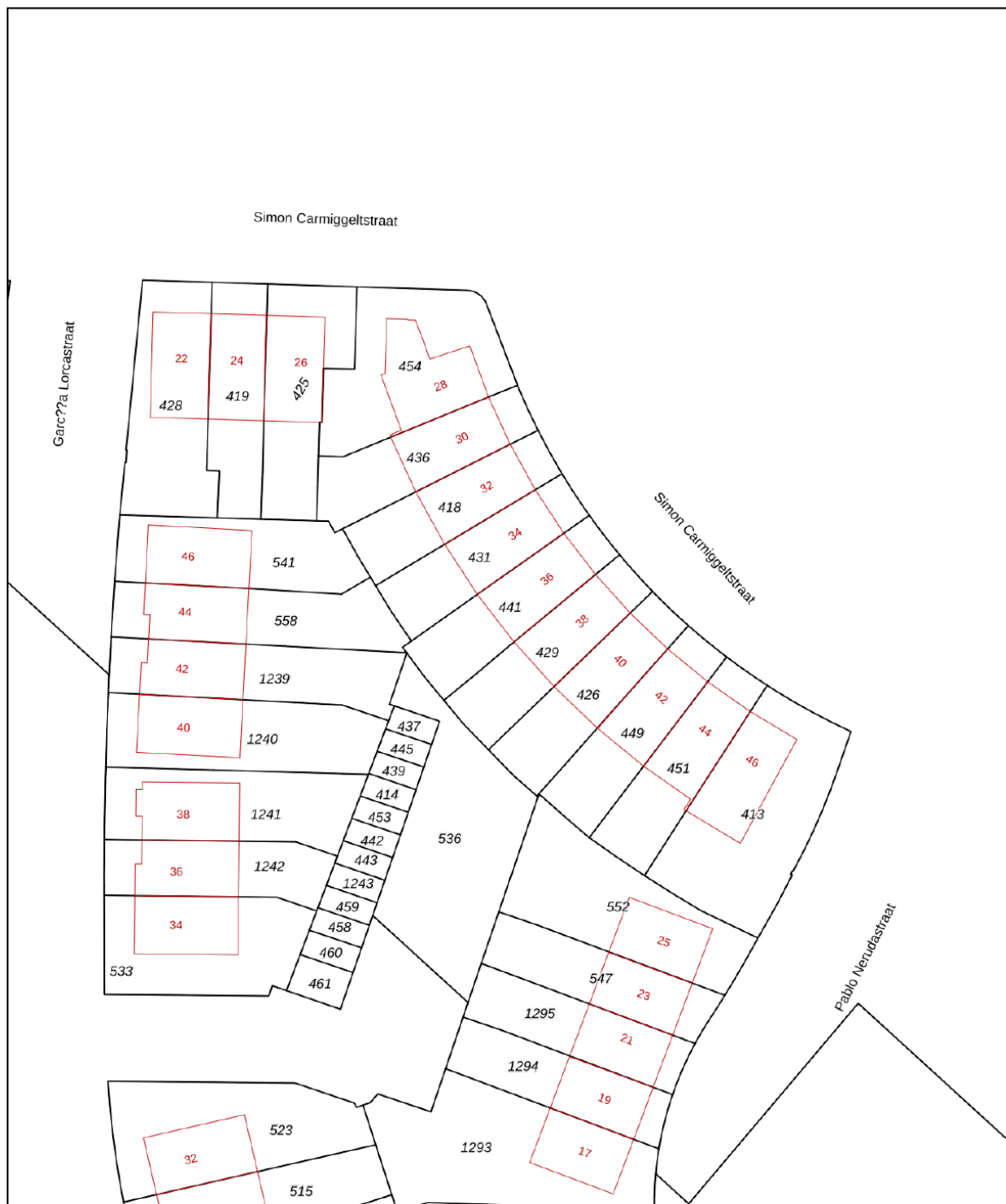
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 441	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 september 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



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
www.hansjanssen.nl