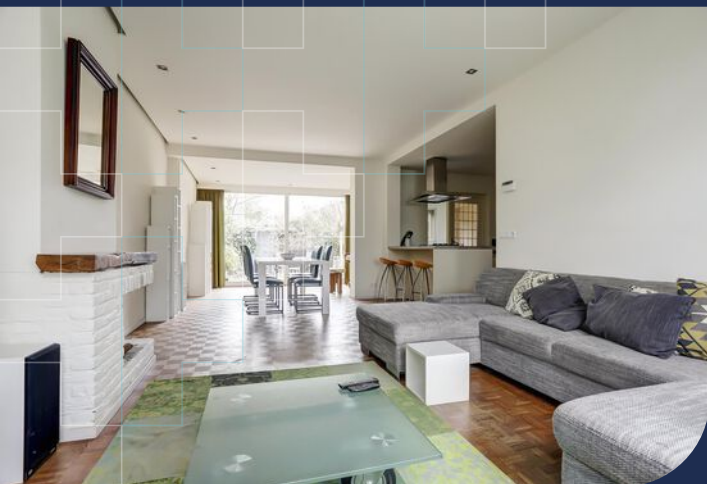



# Wolfskuilseweg 205

Nijmegen



 Centraal gelegen  
ruime, uitgebouwde  
hoekwoning met  
garage en carport

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 500.000



Woonoppervlakte  
130 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
275 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1957

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	549 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	Hoekwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Locatie</b>	In woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	1000 cm lang x 1000 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	E	<b>Berging</b>	Vrijstaand hout



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

### Fleur Hammingh

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 39 83 83 98



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Stap binnen in deze RUIME, UITGEBOUWDE HOEKWONING met GARAGE en CARPORT aan de Wolfskuilseweg 205 in Nijmegen! Met een woonoppervlak van 130 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidwesten, is deze woning perfect voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een centrale ligging in Nijmegen.

De ligging van deze woning combineert het beste van twee werelden: alle voorzieningen binnen handbereik én een woonwijk met een unieke charme. Op korte afstand vind je winkels, supermarkten en basisscholen, waaronder de tweetalige basisschool De Lanteerne, die modern onderwijs biedt in een inspirerende omgeving. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het bruisende stadscentrum en het Centraal Station zijn eenvoudig te bereiken, terwijl de nabijheid van de A73 en de moderne stadsbrug 'De Oversteek' (S100) zorgt voor vlotte verbindingen naar alle windrichtingen. Kortom, een plek waar je je meteen thuis zult voelen!

## Bijzonderheden

- + Uitgebouwde hoekwoning met garage en carport
- + Royale woonkeuken met schiereiland
- + 4 ruime slaapkamers
- + Zonnige tuin op het zuidwesten met berging en achterom
- + Fijne ligging in een woonwijk Hees

## Indeling

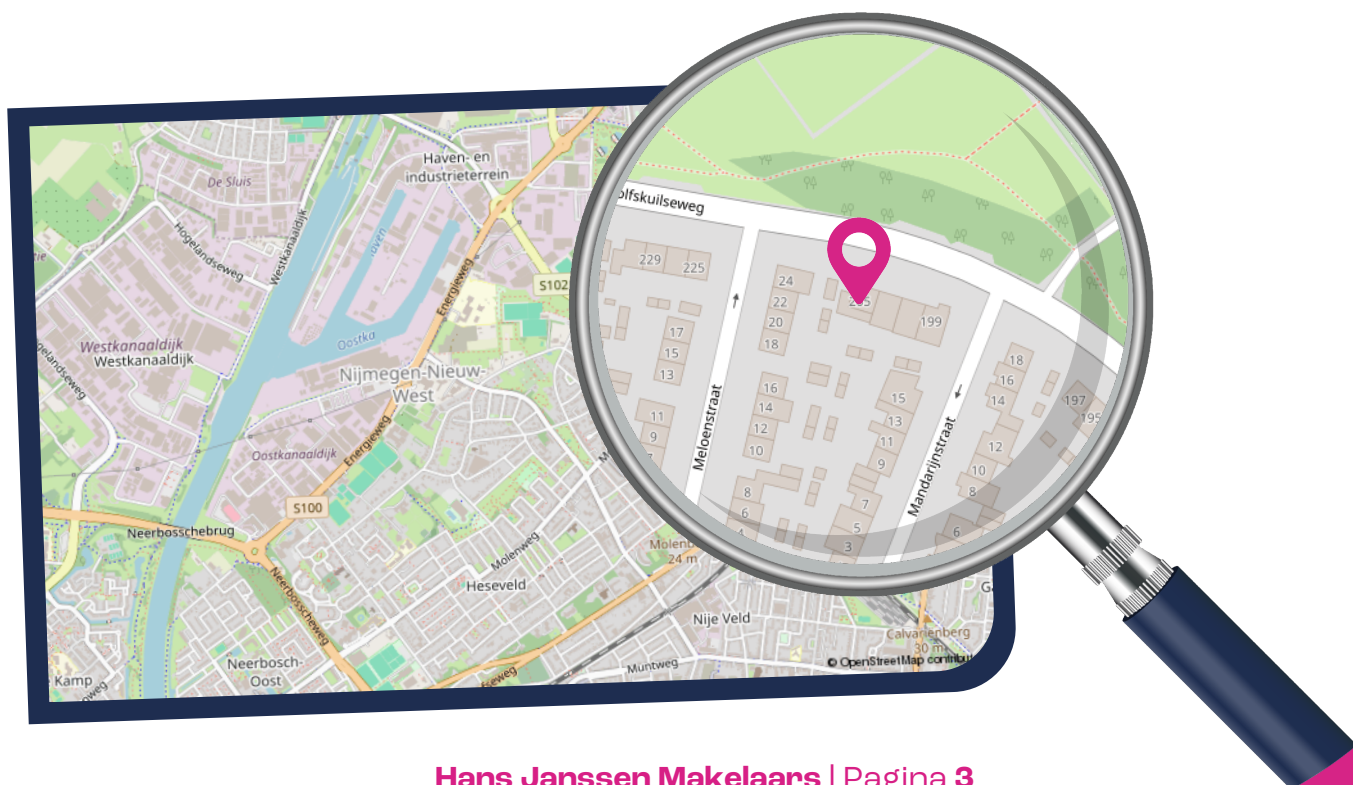
Bij aankomst valt direct de ruime voortuin en de eigen oprit op, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De aangebouwde garage met carport biedt extra opslagruimte en gemak.

Bij binnenkomst in de hal tref je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en ruime woonkamer van maar liefst 39 m<sup>2</sup>. Grote raampartijen zorgen hier voor veel daglicht en een heerlijk uitzicht op de tuin. De woonkamer is voorzien van een gezellige open haard en biedt meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Aangrenzend vind je de open keuken voorzien van een schiereiland en de nodige inbouwapparatuur. De uitbouw is voorzien van ingebouwde spots, wat zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling.

De achtertuin van 100 m<sup>2</sup> ligt op het zuidwesten, waardoor je hier de hele dag kunt genieten van de zon. Dankzij de achterom is de tuin ook vanaf de achterzijde bereikbaar, ideaal voor fietsen of tuinonderhoud.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie royale en lichte slaapkamers, perfect geschikt als master bedroom, kinderkamers of een comfortabele werkplek aan huis. Daarnaast vind je hier een complete badkamer,



uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping

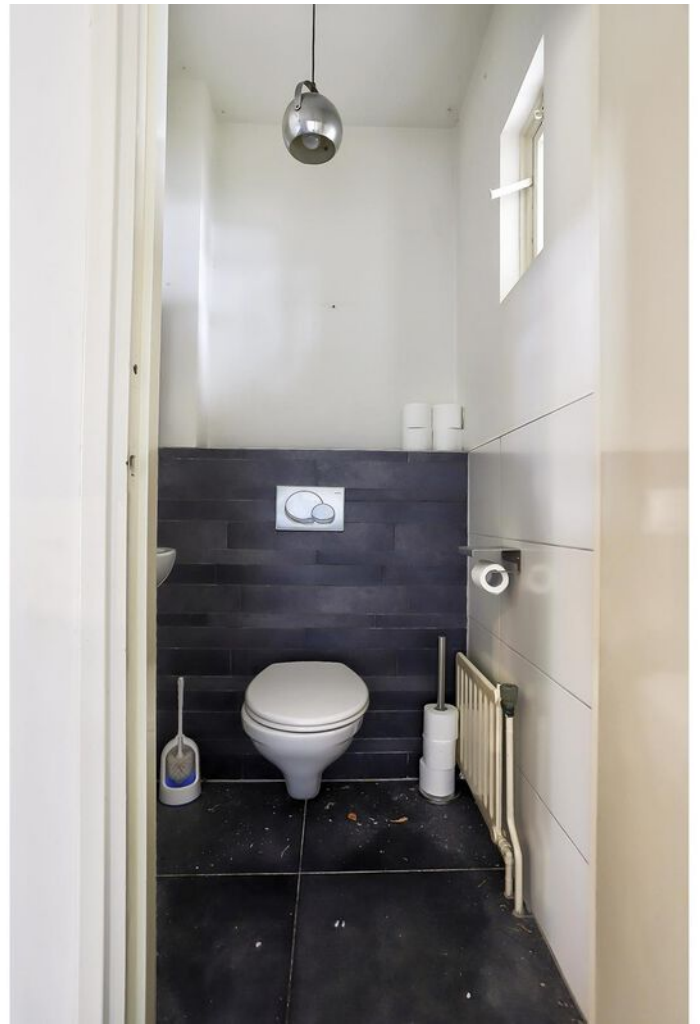
Een vaste trap leidt je naar de tweede verdieping, waar je wordt verwelkomd door een fijne, ruime zolder. Deze verdieping is voorzien van een brede dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor extra leefruimte en een mooie lichtinval. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer.

#### Algemeen

- Woonoppervlakte: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 549 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 275 m<sup>2</sup>
- Energielabel: E (geldig tot 2032)
- Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden/clausules zoals niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule welke van toepassing zijn op deze verkoop;
- Aanvaarding: In overleg (korte termijn is bespreekbaar)

Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze fijne hoekwoning!







**Lichte en ruime  
woonkamer (ca. 39 m<sup>2</sup>)  
met gezellige  
openhaard**





**De grote raampartijen**  
zorgen voor veel  
daglicht en heerlijk  
uitzicht op de tuin

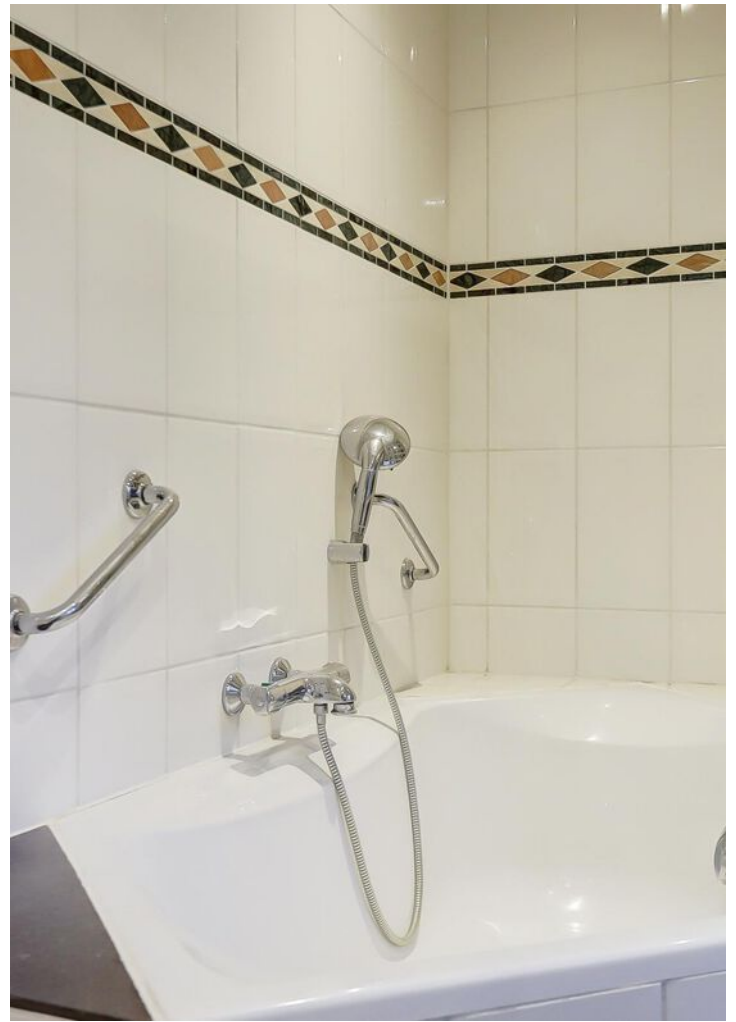












De woning heeft een complete badkamer en tweede toilet









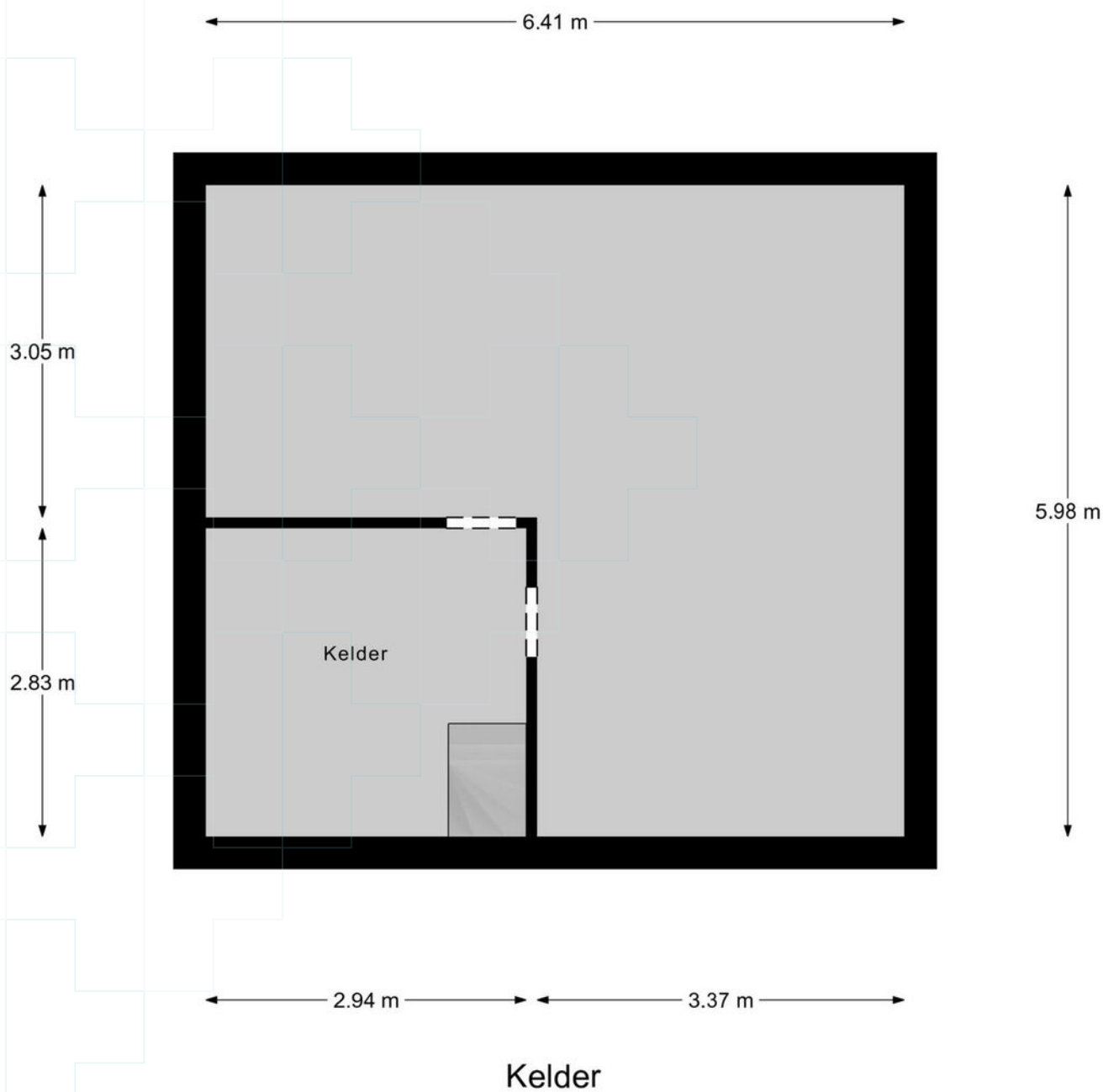




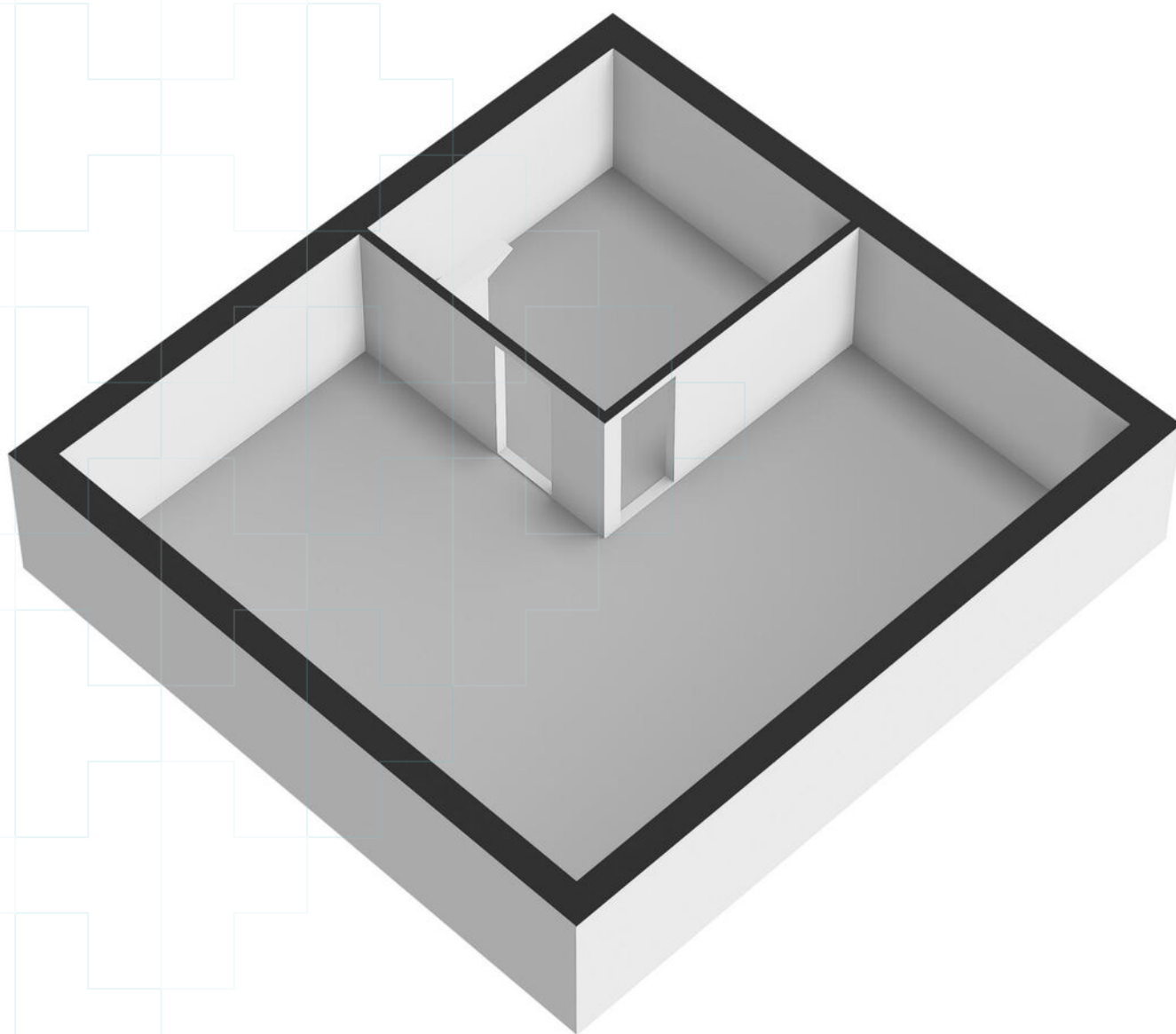




# Plattegrond



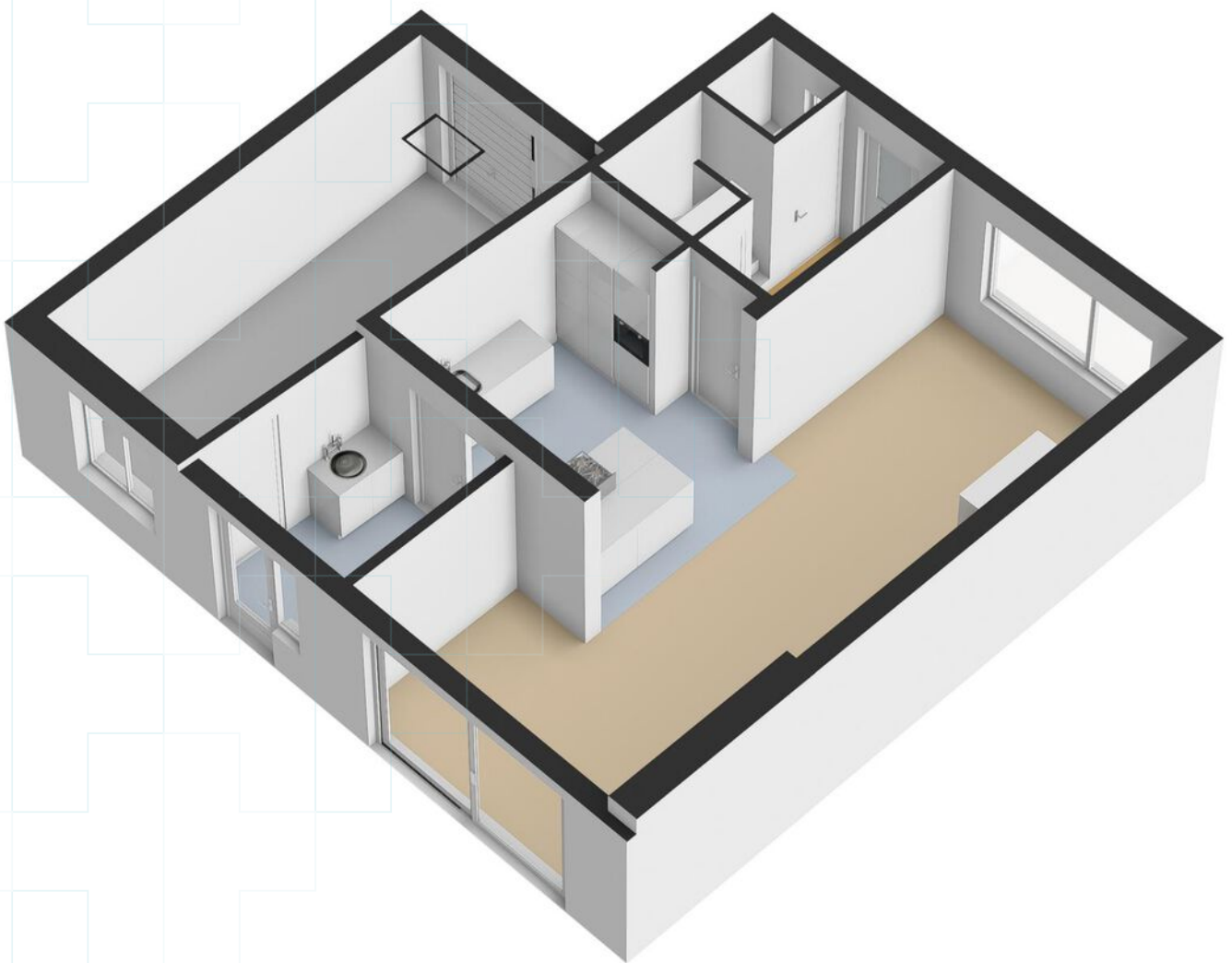
# Plattegrond



# Plattegrond



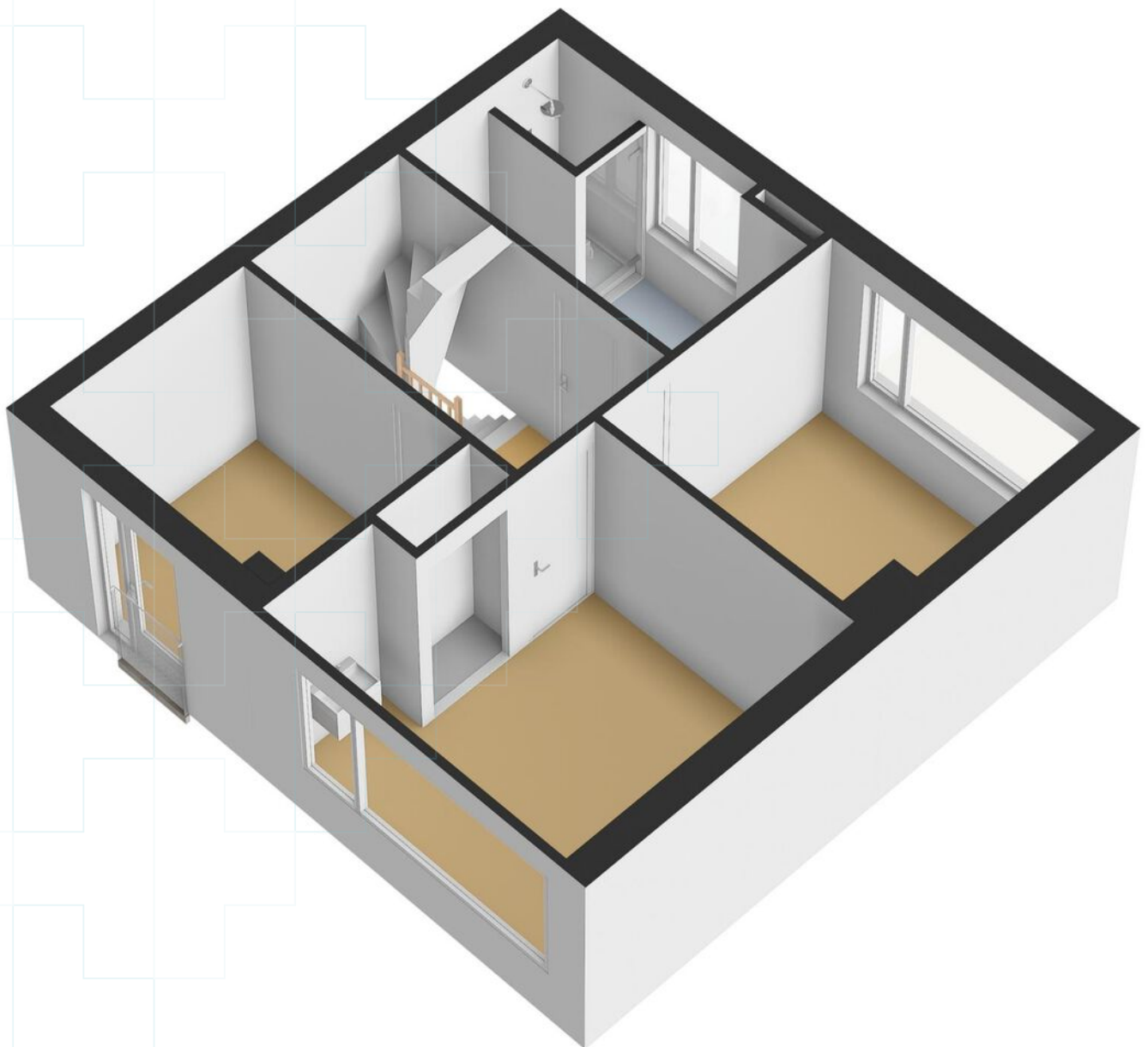
# Plattegrond



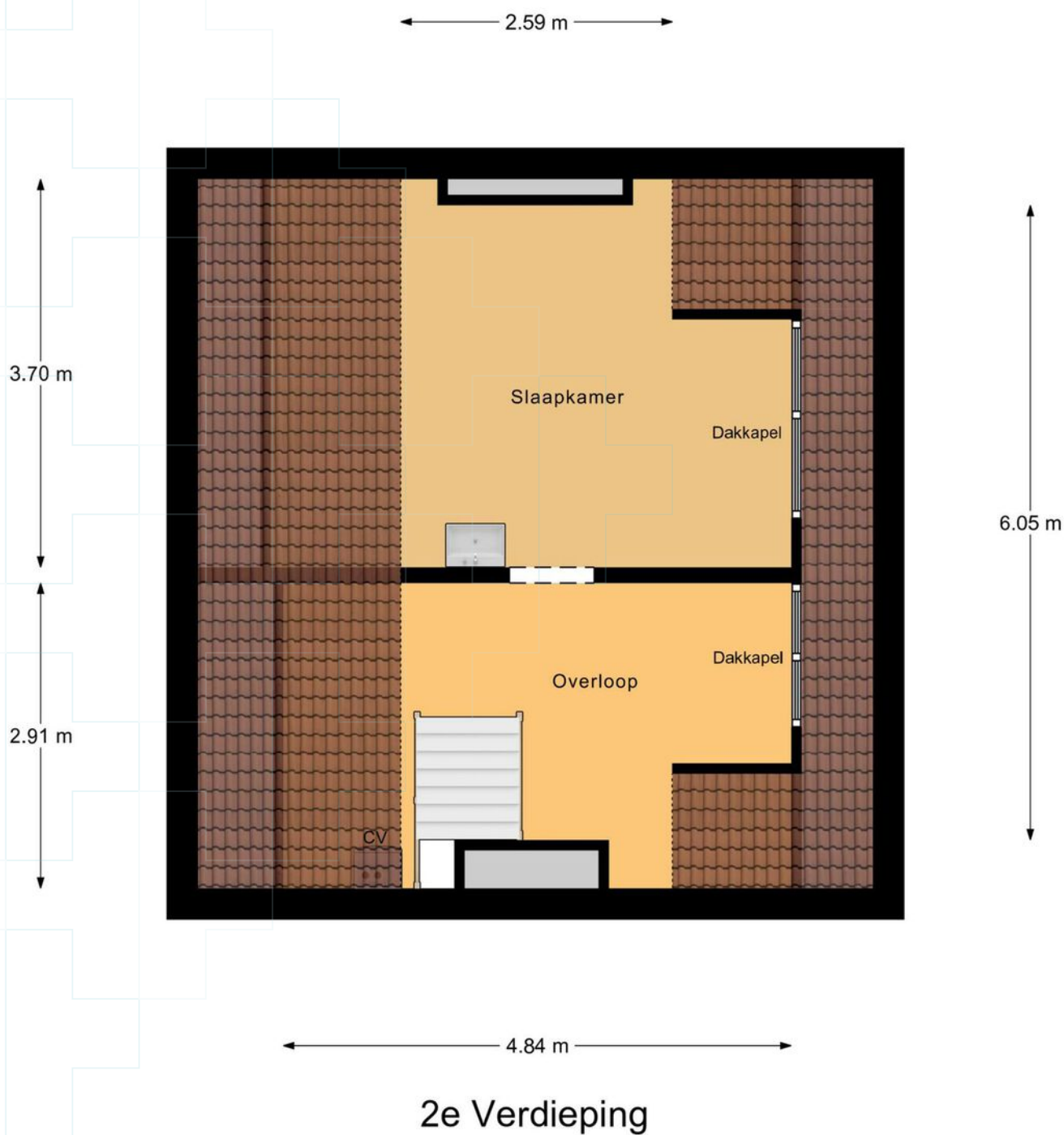
# Plattegrond



# Plattegrond

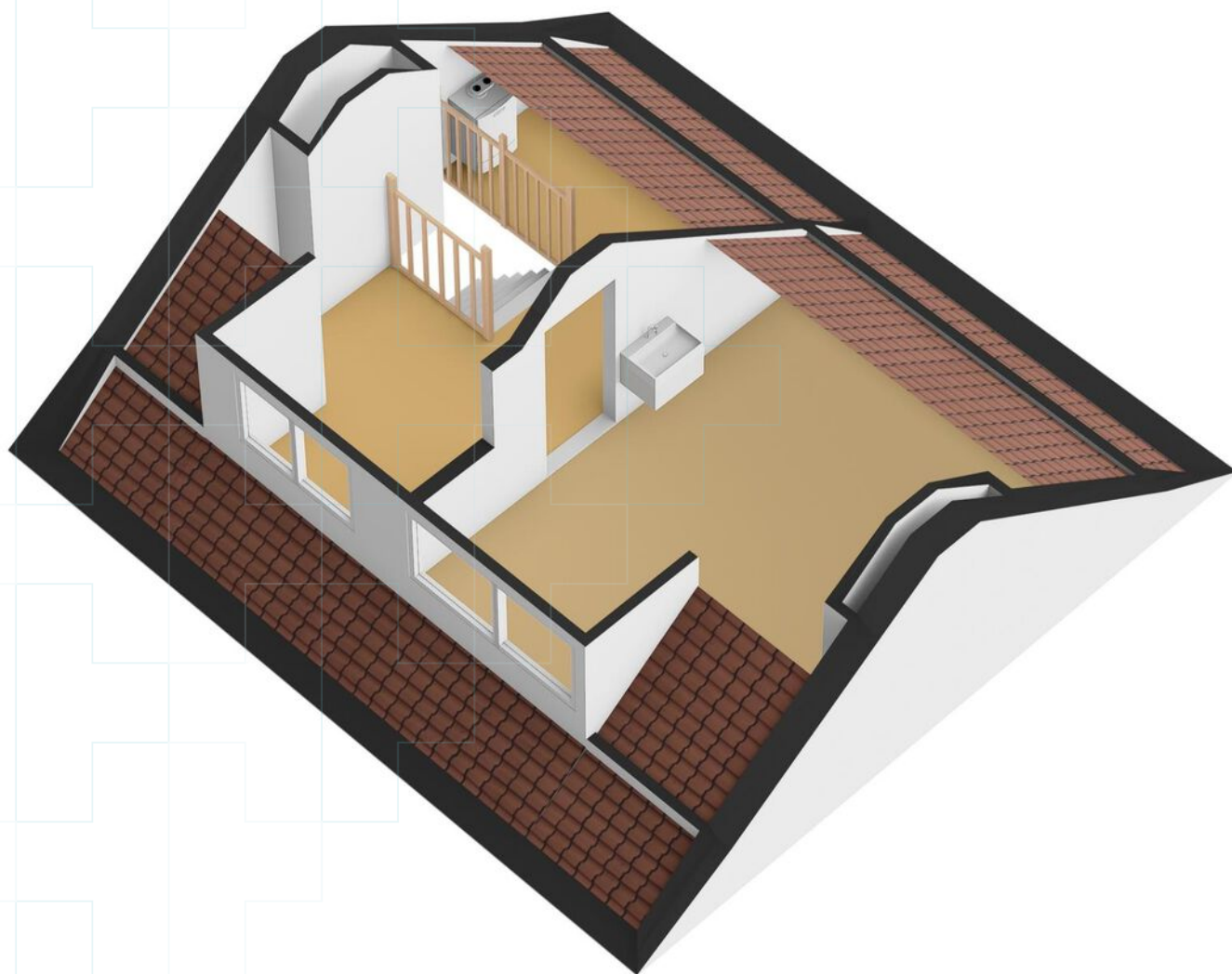


# Plattegrond

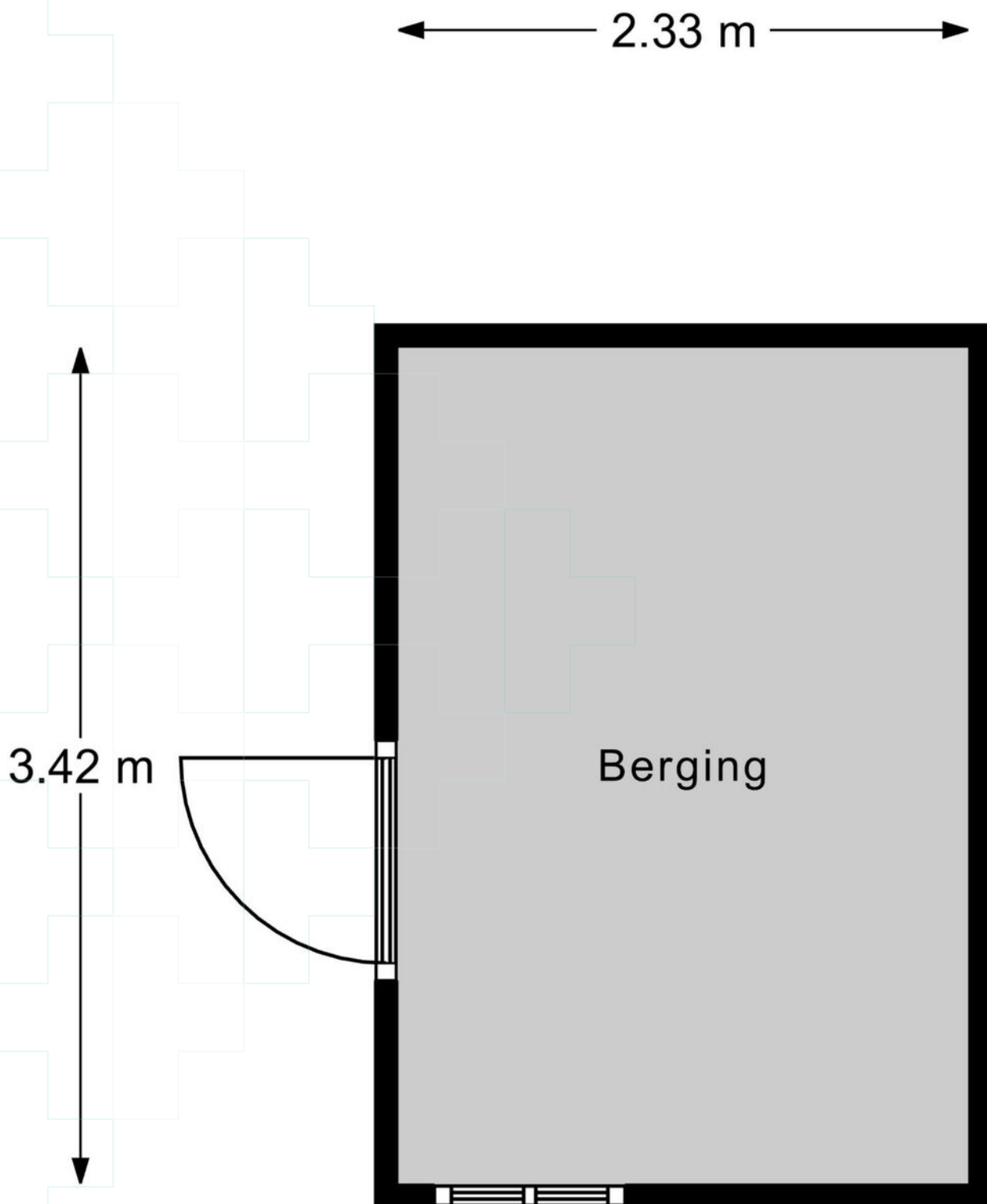




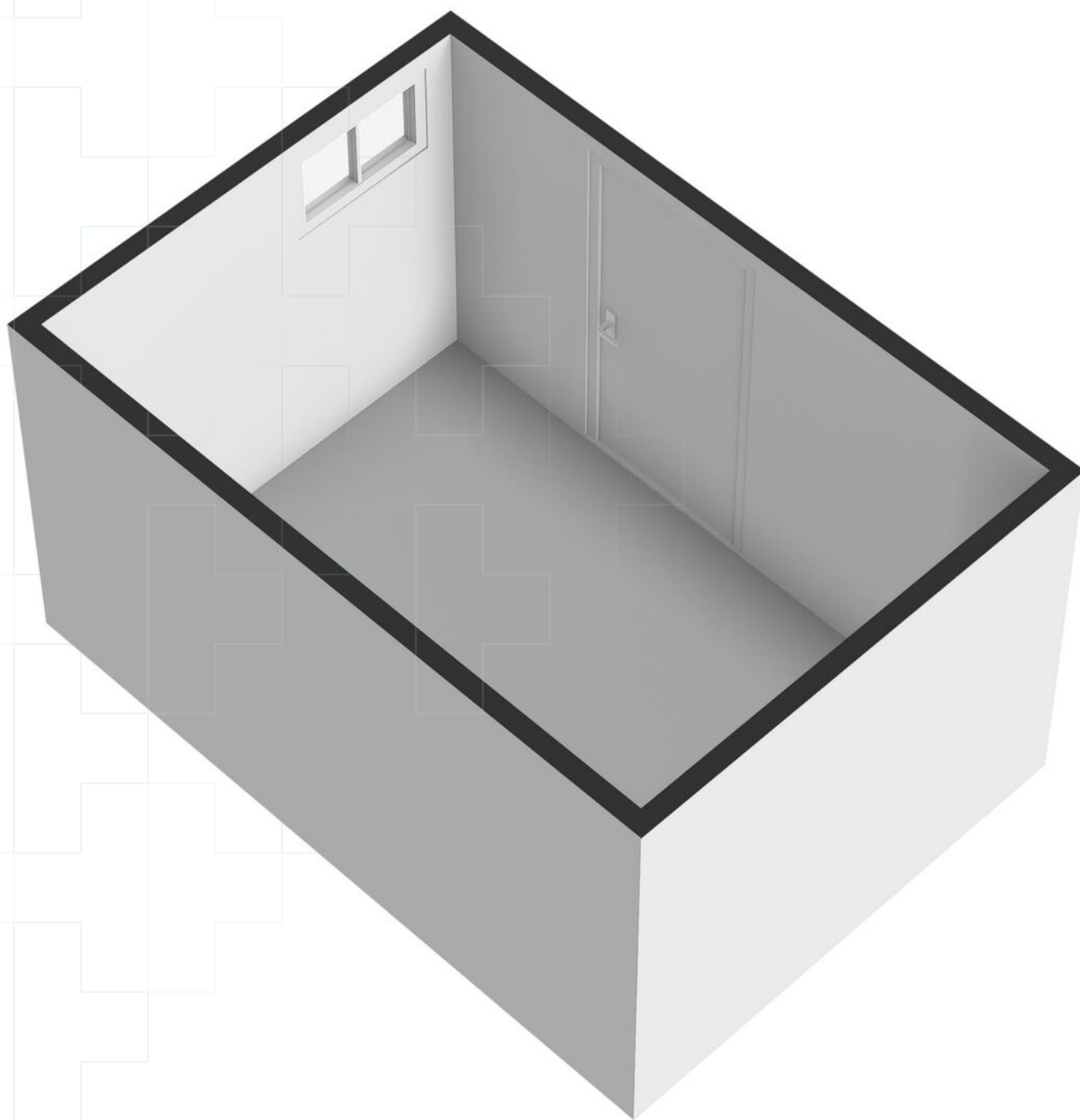
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Neerbosch	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2731	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 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

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

**Wat ons uniek maakt?** Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

**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)