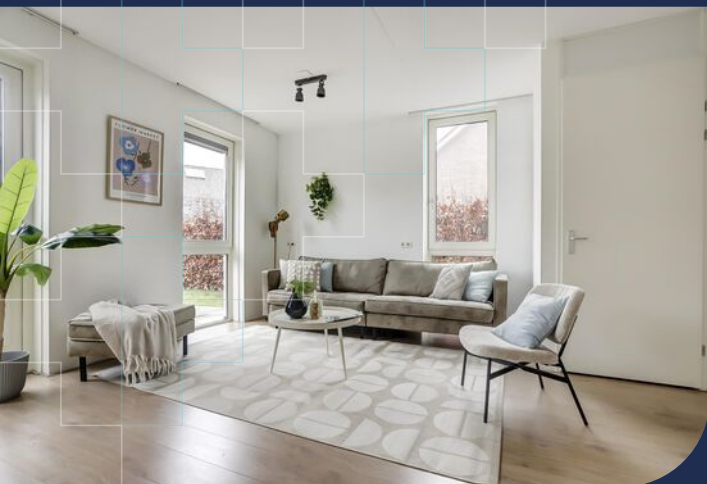



# Ananta Toerstraat 39

## Nijmegen



 Fijne en jonge  
hoekwoning met een  
eigen parkeerplaats in  
Nijmegen-Noord

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.



Woonoppervlakte  
122 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
177 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
2017

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	449 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	Hoekwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	824 cm lang x 756 cm breed
<b>Bouwvorm</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

### Lilian Swinkels

NVM Makelaar



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



[lilian.swinkels@hansjanssen.nl](mailto:lilian.swinkels@hansjanssen.nl)

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne en jonge HOEKWONING met eigen parkeerplaats in het populaire Nijmegen-Noord (Grote Boel)? Zoek dan niet verder en kom snel langs bij de Ananta Toerstraat 39, want dan is dit mooie huis zeker iets voor jou!

In deze nieuwbouwwoning uit 2017 is er gekozen is voor een strakke witte keuken, vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping, een fijne badkamer en een afgesloten wasruimte op zolder. Met 3 slaapkamers, de mogelijkheid tot een 4e op zolder, een fijne tuin op het noord-westen en een rustige ligging aan zowel de voor- als achterzijde van de woning is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

De wijk 'Grote Boel' is voorzien van meerdere basisscholen, mooie parken en speelvoorzieningen; allen op loopafstand van deze woning. De Oosterhoutse plas, restaurant Brass en het nieuwe winkelcentrum Hart van de Waalsprong maken het geheel zeker af. Daarbij is de wijk gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A50/A15 en de A325, Station Lent en uiteraard het gezellige centrum van Nijmegen en Elst. Kortom: rust en ruimte maar wel met de stad 'om de hoek'.

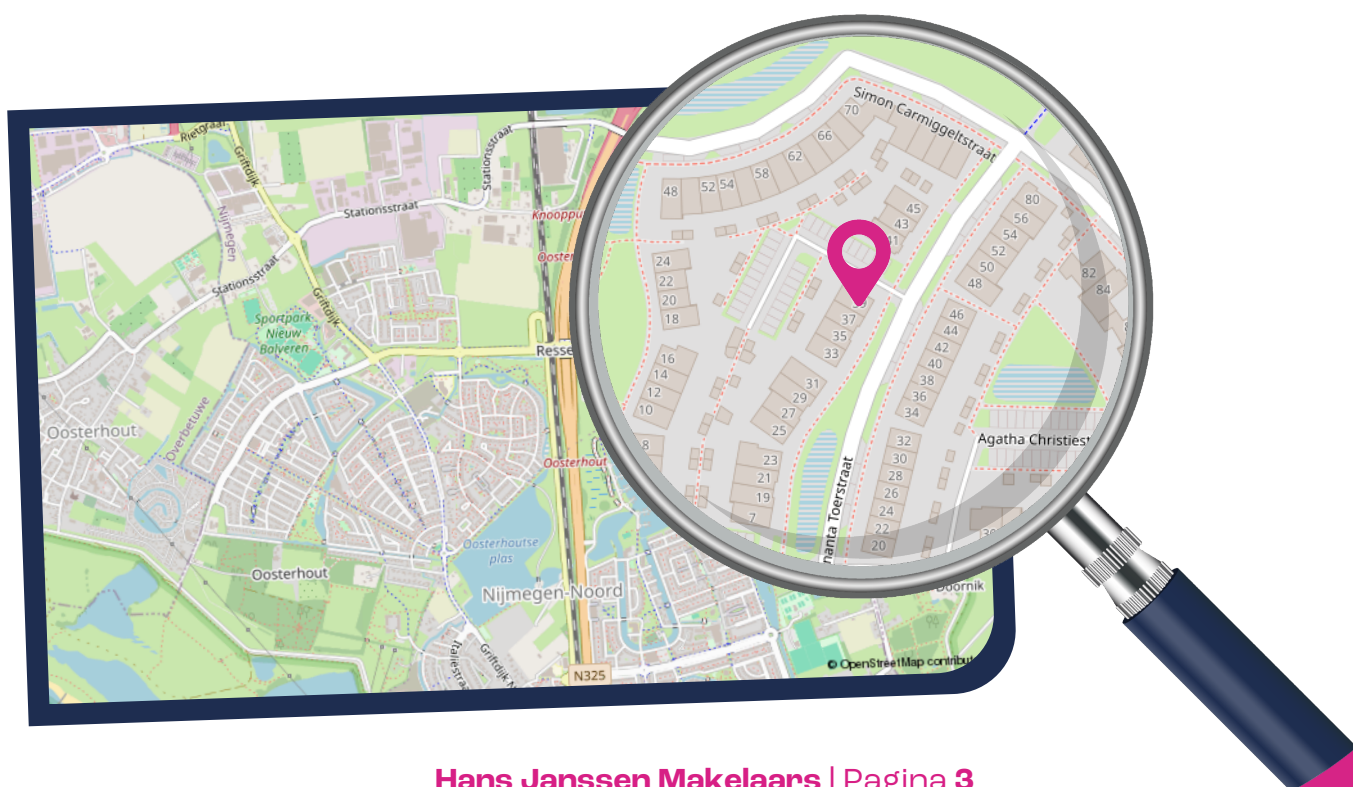
We gaan snel naar binnen ....

## Begane grond

We komen binnen in de hal met meterkast, nette toiletruimte met zwevend closet en een fonteintje, de trapopgang en de toegang tot de heerlijke lichte woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, open keuken. Vanuit hier heb je een leuke kijk op de rustige straat. In het verlengde van de keuken is er voldoende plaats voor een eethoek. Aan de achterzijde van de woonkamer is er plek voor een fijne tuingerichte zithoek. De dubbele deuren met ernaast een raam en nog eens het zijraam zorgen voor veel dag- en zonlicht. Via deze kant bereiken we de achtertuin met een mooie mix van terras en groen. De tuin ligt op het noordwesten; je kunt hier zowel van de zon als de schaduw genieten. Achterin de tuin staat de (fietsen)berging die ook via een achterom te bereiken is. Achter de woning ligt de privé-parkeerplaats, dus je bent altijd verzekerd van een plekje.

## Eerste verdieping

We lopen de trap op naar de 1e verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, één aan de voorzijde, twee aan de achterzijde. De badkamer is modern en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel met meubel, vloerverwarming en een groot raam.



## Tweede verdieping

De zolder is voornamelijk een open ruimte, wel netjes afgewerkt, waarbij de 'technische hoek' (plek voor de wasmachine en/of -droger en mechanische ventilatie) afgesloten is van de rest. Dit zorgt ervoor dat de rest van de ruimte al perfect te gebruiken is als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte, maar uiteraard ook plek biedt voor het opbergen van spullen achter de knieschotten. Het zijraam zorgt voor een prettige lichtinval.

## Samenvattend:

- + Woonoppervlak 122 m<sup>2</sup>, perceeloppervlak 177 m<sup>2</sup>, inhoud 449 m<sup>3</sup>;
- + Eigen (vaste) parkeerplaats achter de woning;
- + Bouwjaar 2017 (Woningborg 10 jaar geldig);
- + Energielabel A;
- + Stadsverwarming en 3 zonnepanelen;
- + Nette keuken en sanitair;
- + 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot een 4e;
- + Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping (alle kamers apart te regelen)
- + Tuin op het noordwesten;
- + Rustige ligging in de straat maar wel heel centraal t.o.v. alle voorzieningen;
- + Aanvaarding in overleg, kan echter snel.

## 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.

Kortom: Wil je wonen in een jonge woning in een jonge wijk met alle gemakken die daarbij horen? Bel dan snel naar ons kantoor, want dit is je kans!





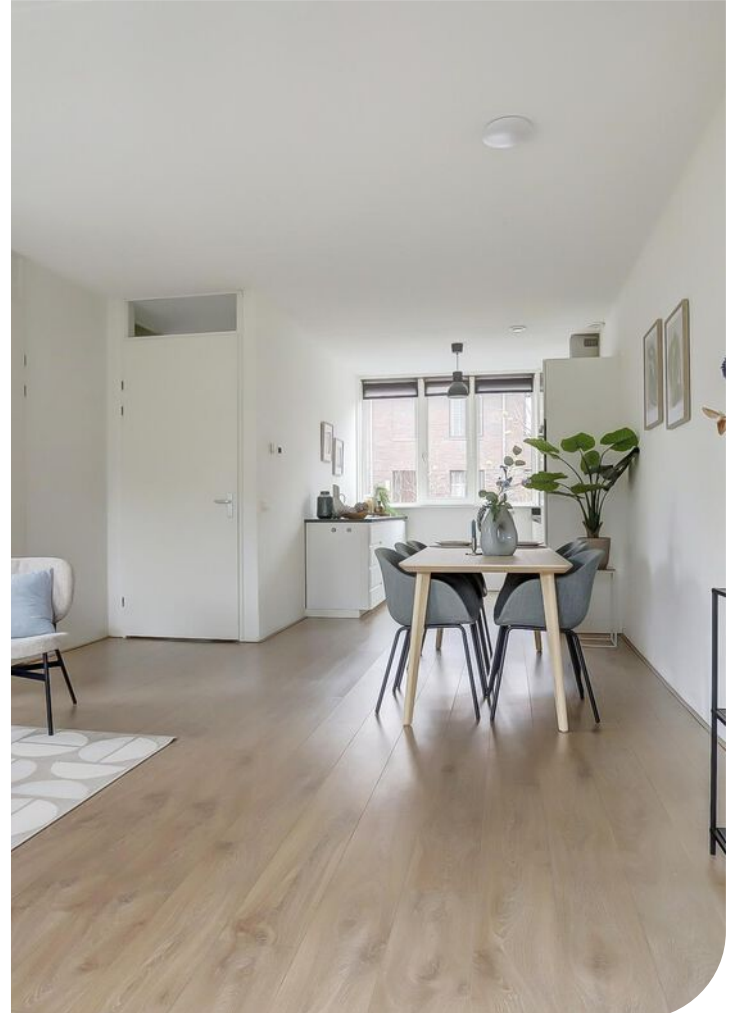


**De wijk "Grote Boel"**  
beschikt over  
meerdere scholen,  
mooie parken en  
speelvoorzieningen



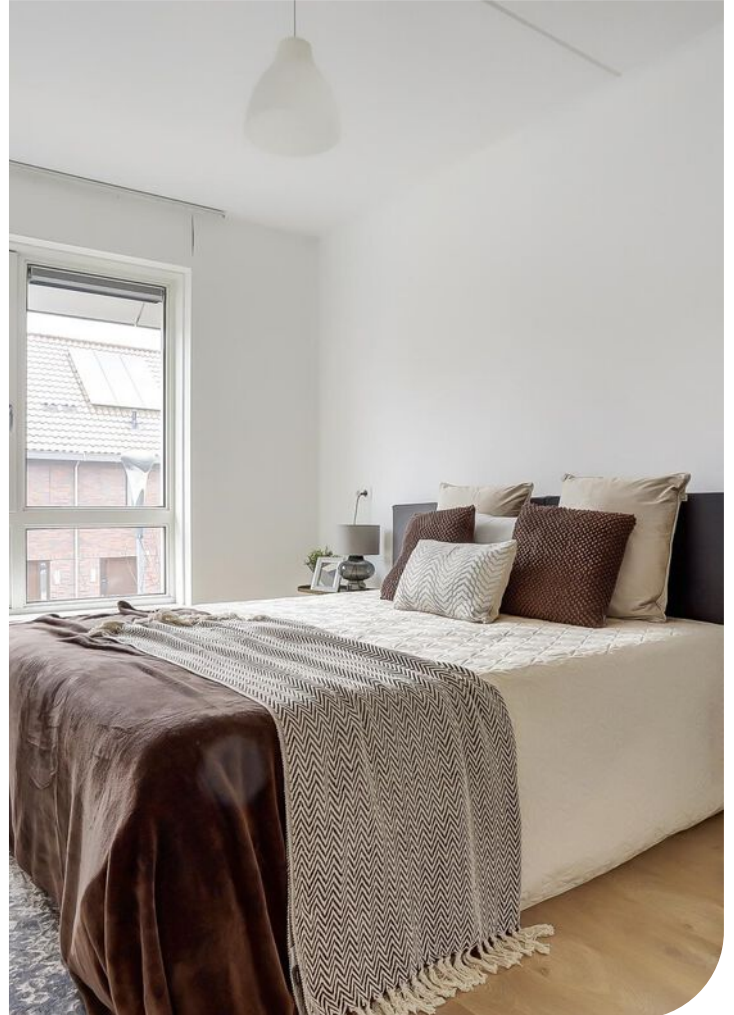


**Een heerlijke lichte woonkamer met aan de voorzijde de moderne open keuken**





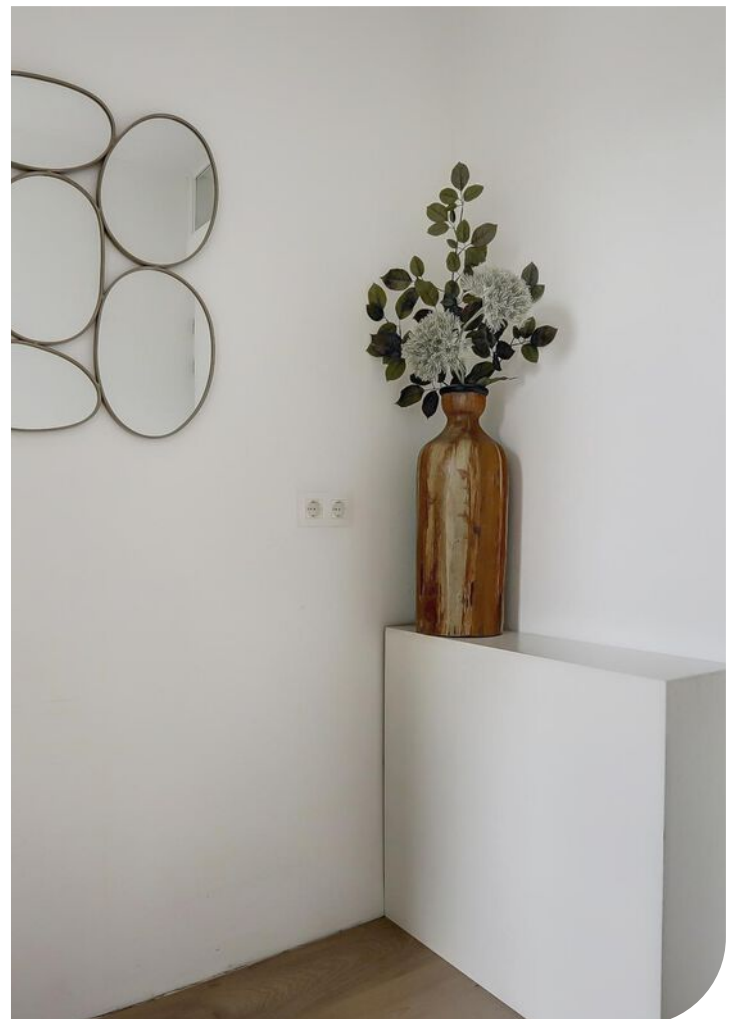
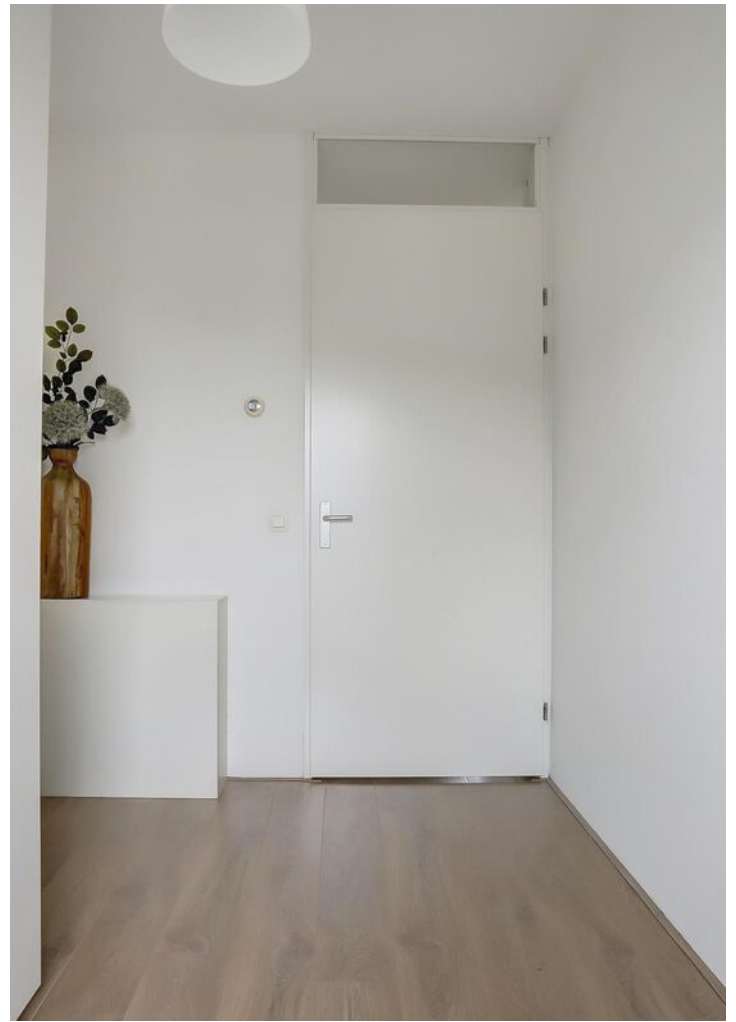








**3** fijne slaapkamers en een moderne badkamer tref je aan op de 1e verdieping









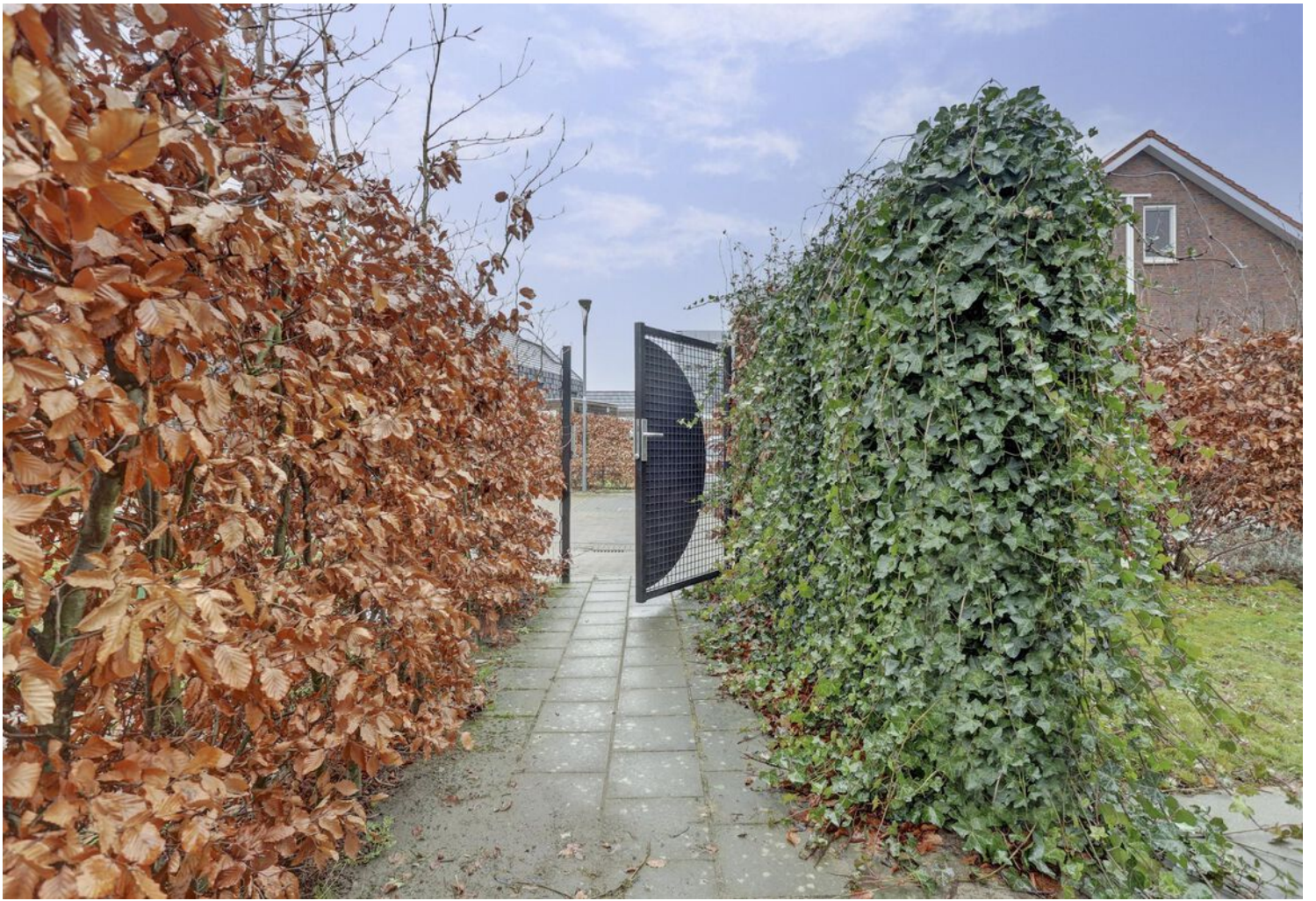








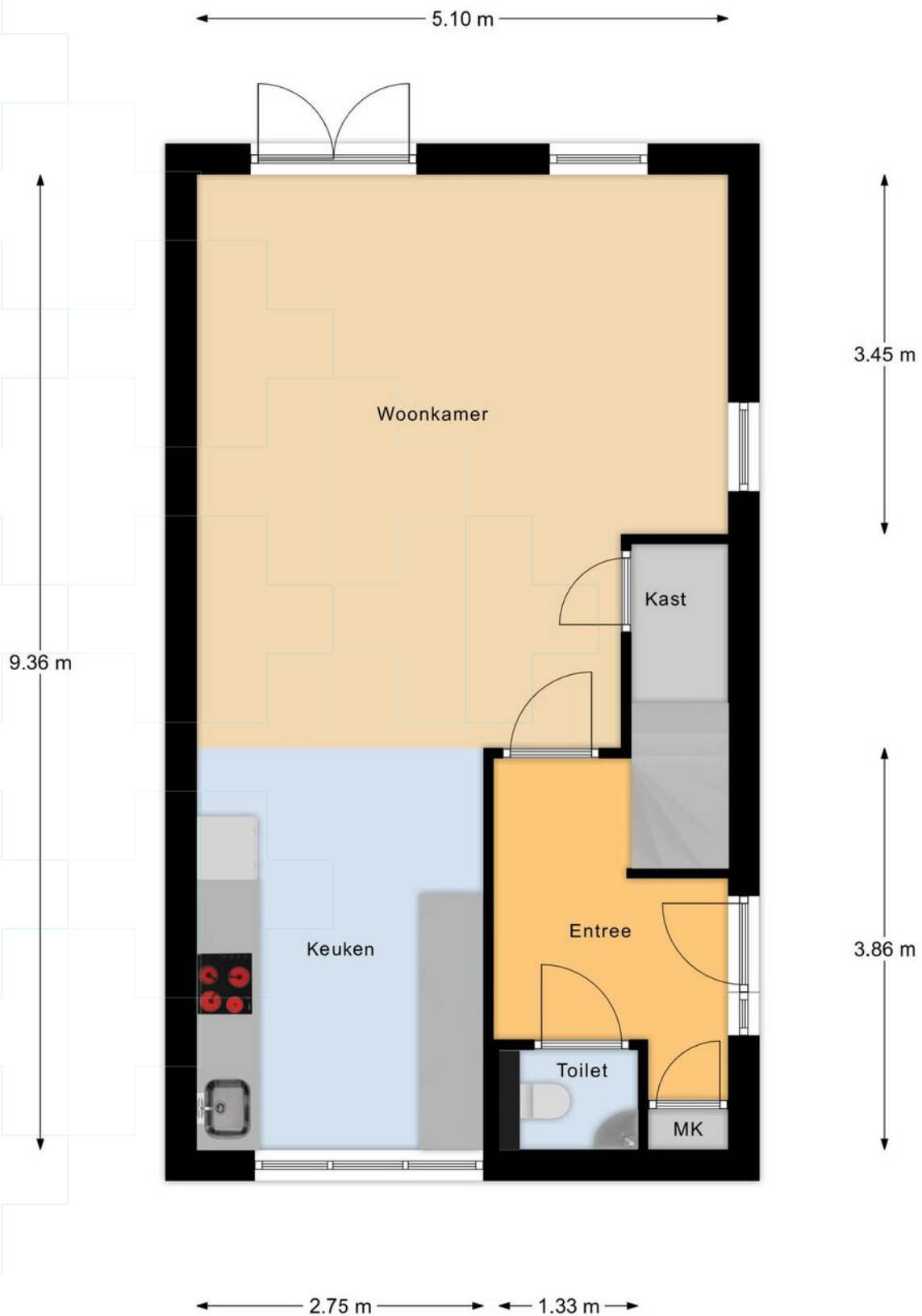






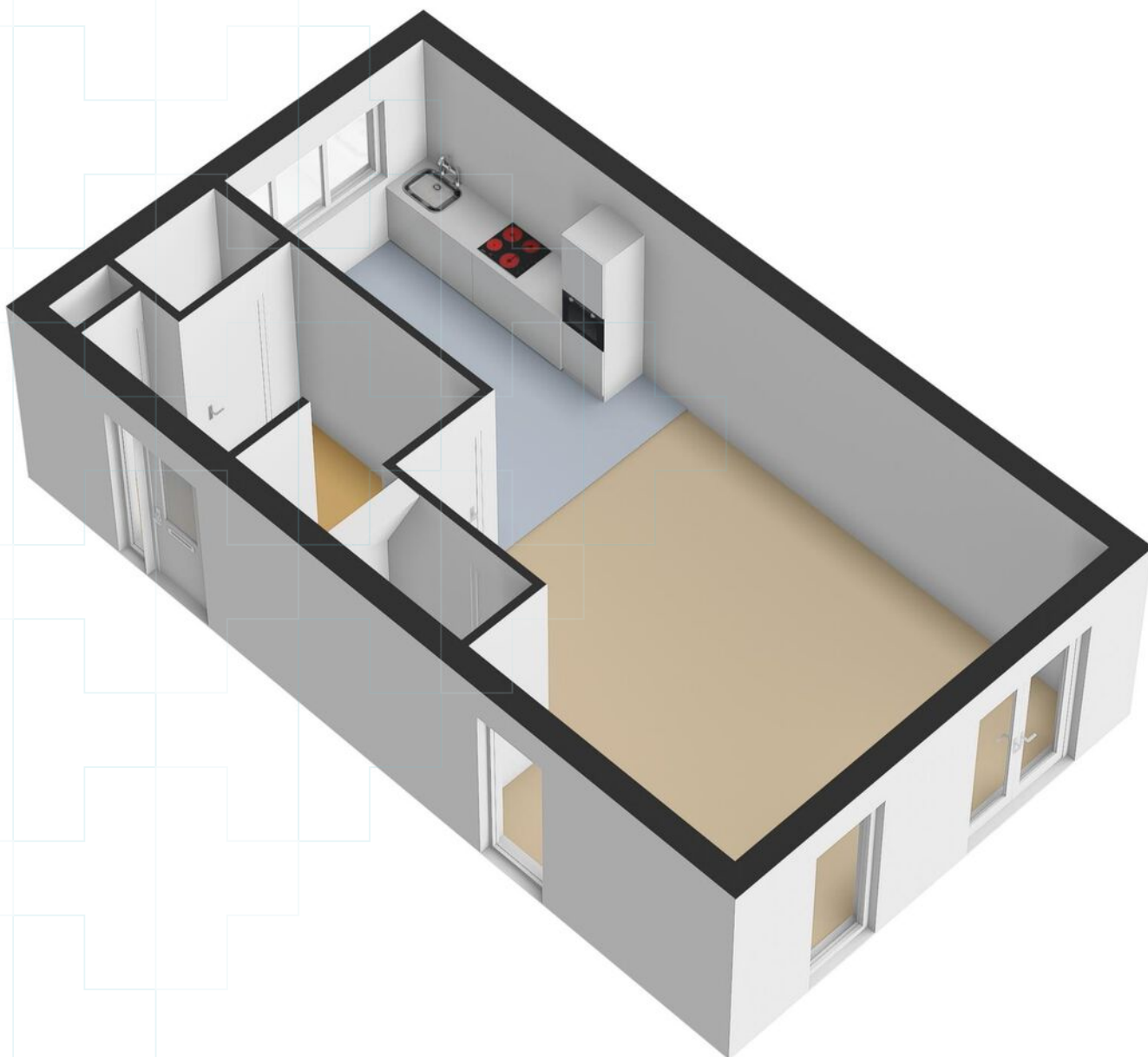


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



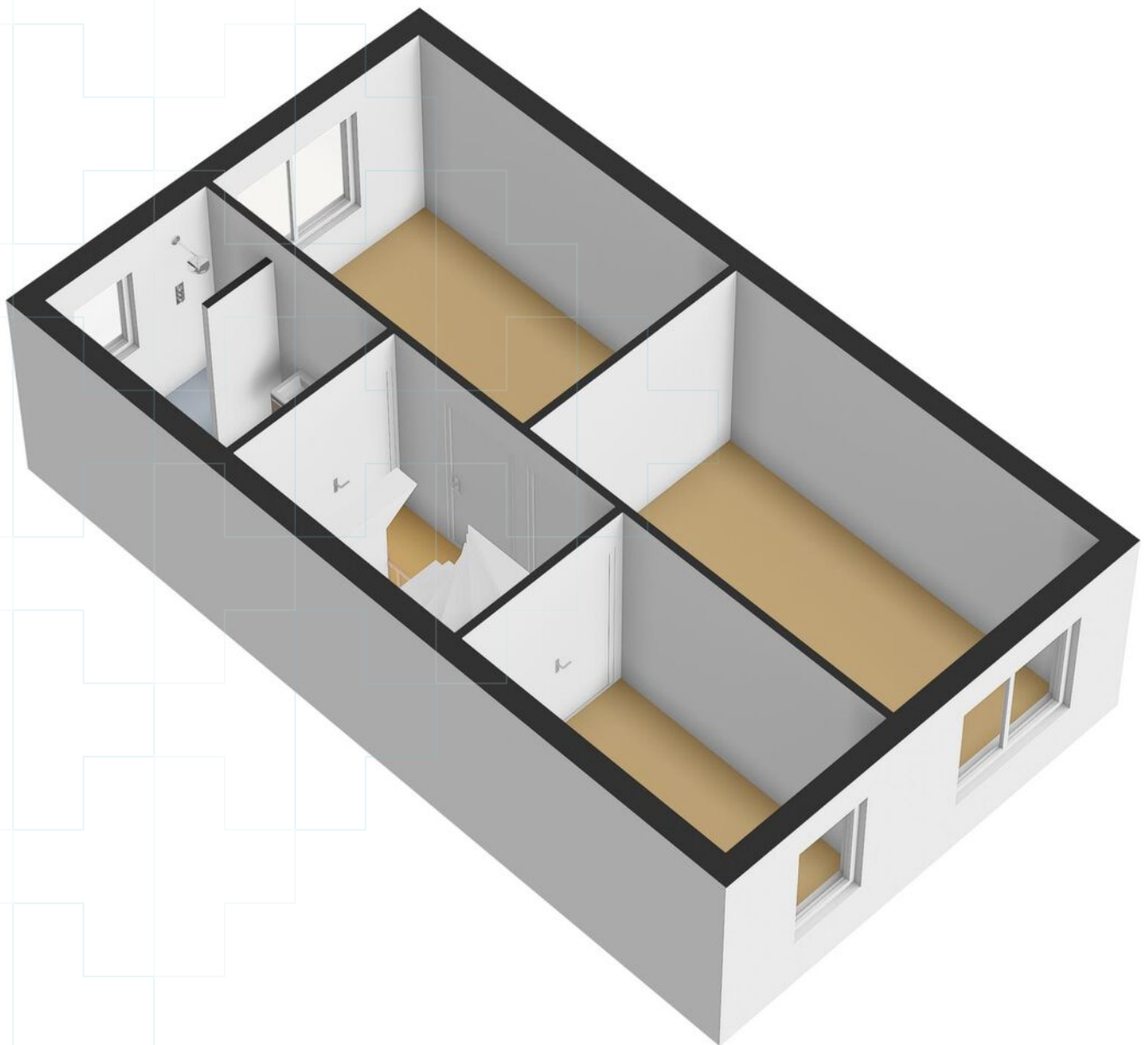
# Plattegrond



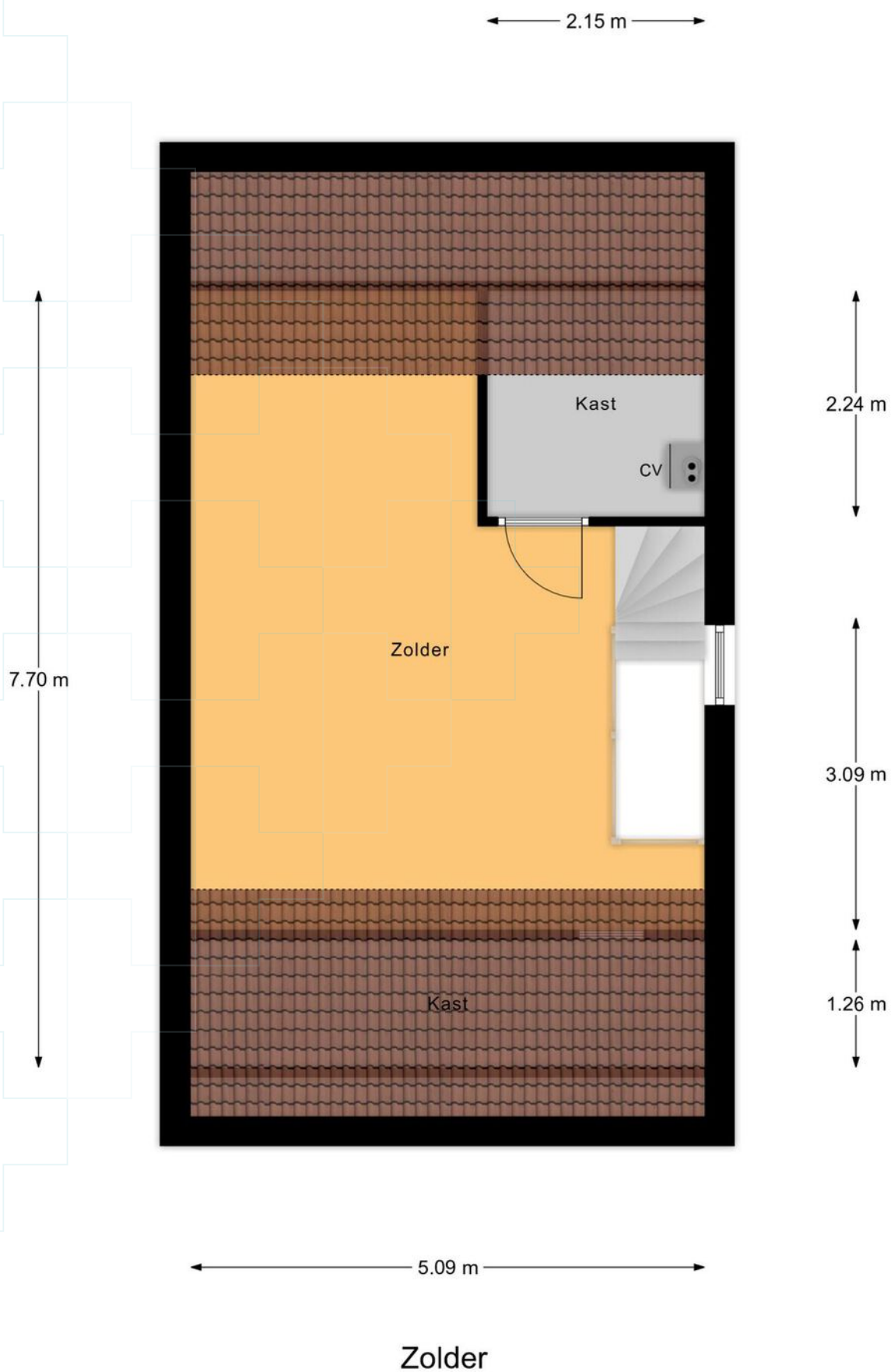
1e Verdieping



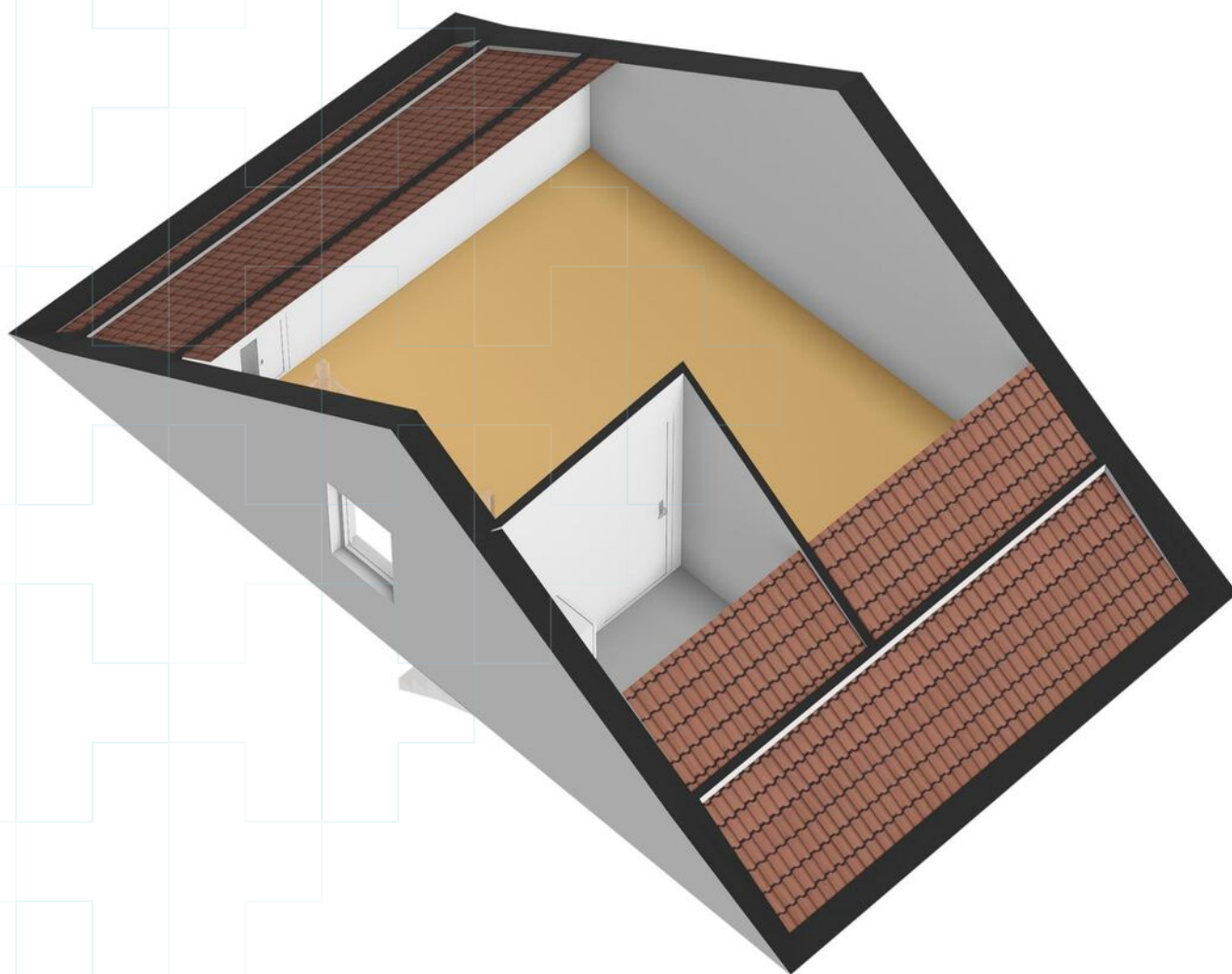
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.23 m →

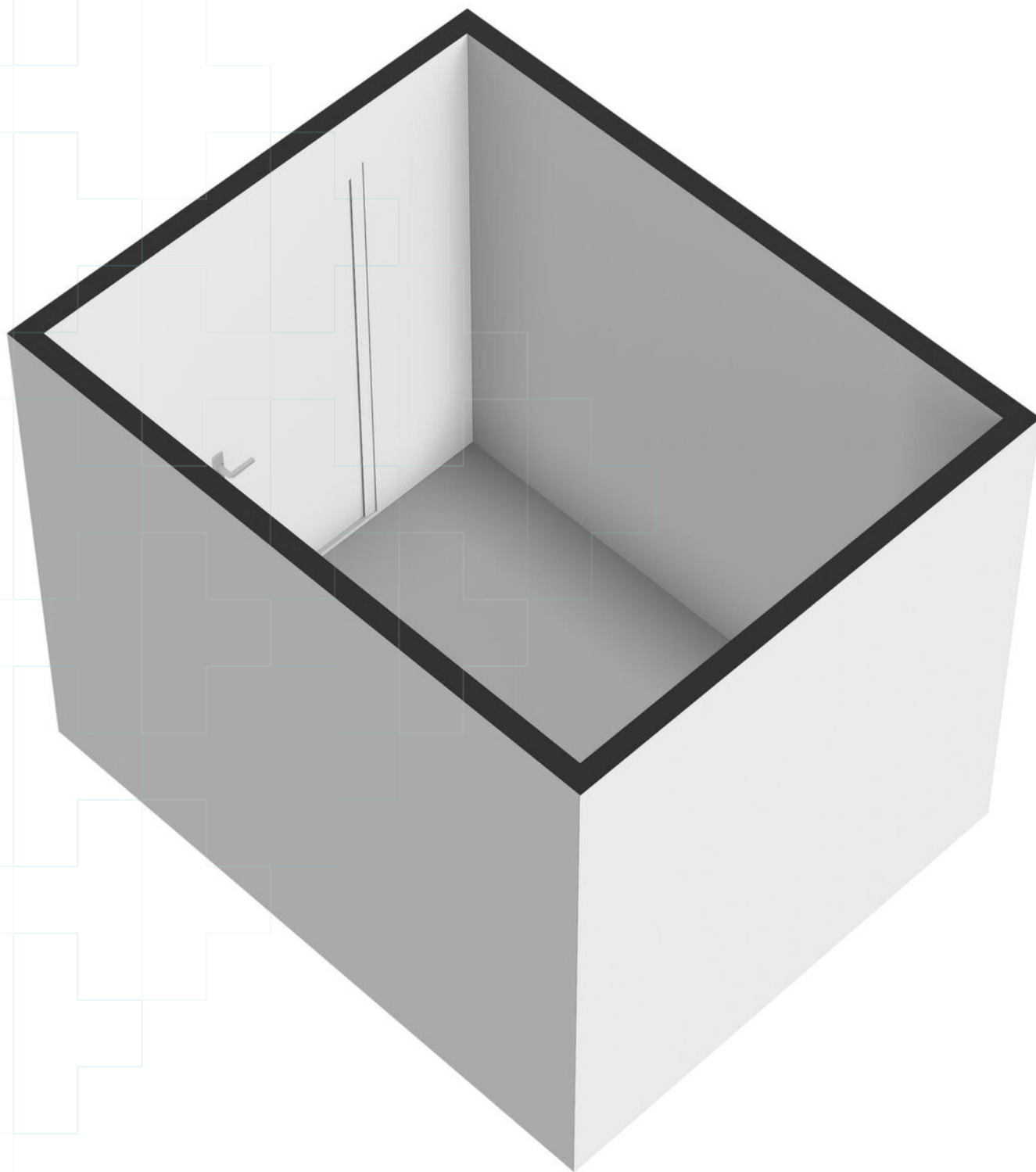


Berging

↑  
2.83 m  
↓

Berging

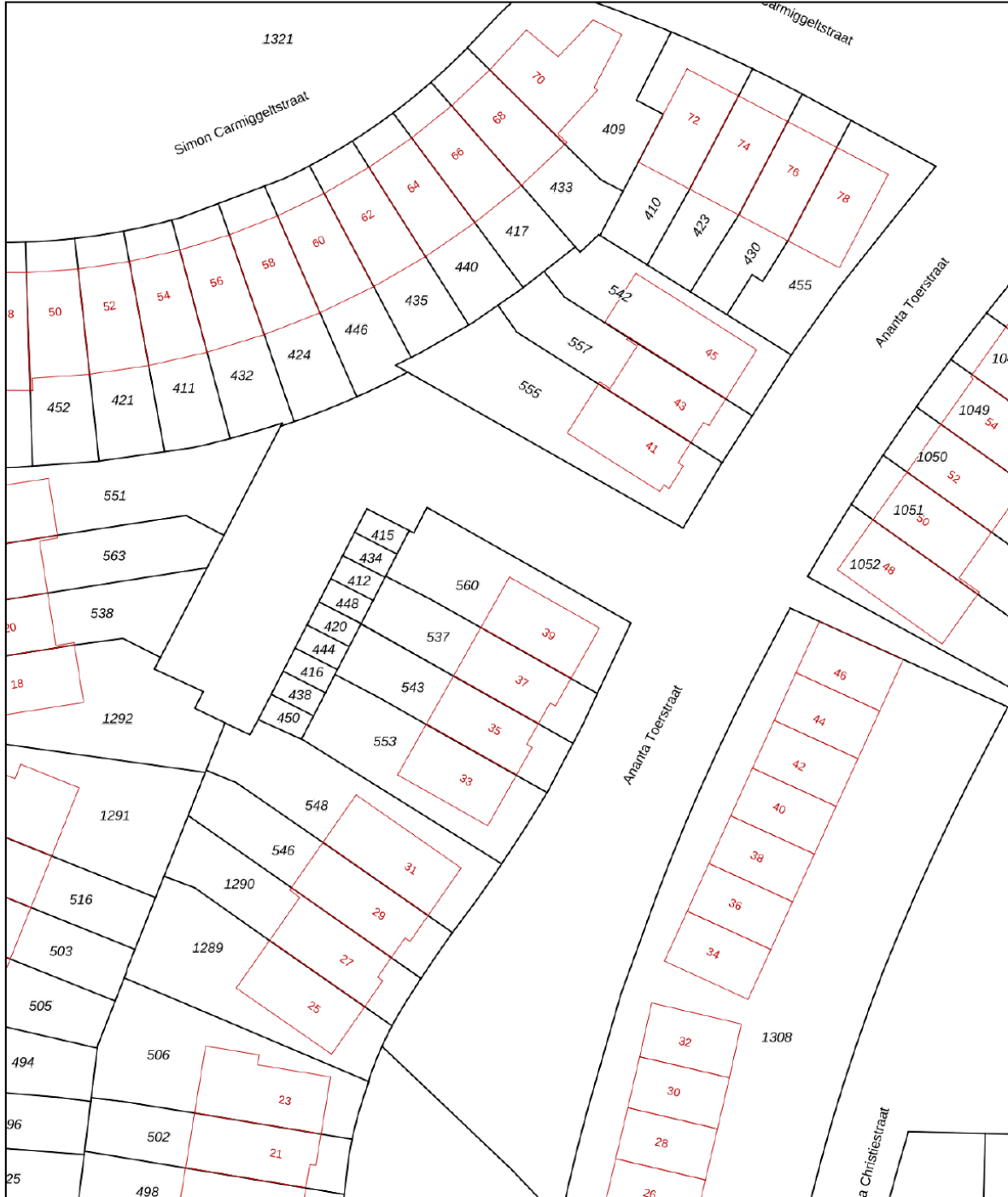
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen Sectie E Perceel 560</p>	<p><b>kadaster</b></p>
<p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>		
<p><small>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 databankrecht.</small></p>		

# 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)