

# Molenweg 170

Nijmegen



Goed onderhouden,  
royaal uitgebouwde  
twee-onder-een-  
kapwoning met garage.

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 575.000 k.k.



Woonoppervlakte  
129 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
245 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1962

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	706 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Locatie</b>	Aan drukke weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	1140 cm lang x 580 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Berging</b>	Aangebouwd steen
		<b>Energie label</b>	C



## Meer weten?

Neem contact op 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

Op zoek naar een perfect onderhouden, royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en verrassend veel leefruimte? Dan nodigt deze woning je uit om verder te kijken. Met circa 40 m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte, een hoogwaardige afwerking en een indeling die klopt tot in detail, woon je hier comfortabel, licht en zorgeloos. Alles in deze woning is aangepakt.

## Locatie

Je woont hier op een fijne, praktische plek met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisschool De Lanteerne en stadspark Hees liggen om de hoek, ideaal voor gezinnen en voor wie graag buiten is. Het bruisende centrum van Nijmegen bereik je in circa tien minuten fietsen. Ook qua bereikbaarheid zit je goed: de A73, A50 en de Oversteek liggen dichtbij, waardoor je snel de stad uit of juist in rijdt. Dit is wonen met rust én reuring binnen handbereik.

## Algemeen:

- Bouwjaar: 1962
- Woonoppervlakte: ca. 130 m<sup>2</sup> (aanzienlijk vergroot (ca. +40 m<sup>2</sup>))
- Perceeloppervlakte: 245 m<sup>2</sup>
- Energielabel C

## Indeling

### Kelder:

Praktische provisiekelder met stahoogte; ideaal voor voorraad en extra opslag.

### Begane grond:

Je komt binnen in een verzorgde entree met toiletruimte en fonteintje. De woonkamer opent zich royaal en licht, met een sfeervolle erker aan de voorzijde en een gashaard die de ruimte warmte en karakter geeft. Dankzij de uitbouw en de schuifpui over de volle breedte van de woonkamer, loopt binnen moeiteloos over in buiten. Je stapt zo onder de vaste overkapping de besloten achtertuin in.

De half open keuken sluit hier perfect op aan en is voorzien van o.a. een granieten aanrechtblad en hoogwaardige Miele inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat.

Aansluitend vind je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. De berging is bereikbaar vanuit de tuin en de garage bereik je zowel van buiten als direct vanuit de woning.

De zonnige achtertuin is fraai omsloten door een hoge taxushaag, waardoor je hier geniet van maximale privacy zowel binnen als buiten.



#### Eerste verdieping:

De overloop met vaste kast geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie; een derde slaapkamer is hier eenvoudig te realiseren. In de huidige indeling is de kleinste kamer slim benut als extra badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een badkamer met douche en wastafel. De tweede badkamer, aan de achterzijde, pakt uit met een royaal hoekbad, douche, zwevend toilet en wastafel met -meubel. Ideaal voor gezinnen en drukke ochtenden.

#### Zolder:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder biedt bergruimte en de cv-opstelling (Remeha Calenta, 2012). De slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde voelt licht en prettig aan. Achter de knieschotten schuilt verrassend veel opbergruimte. Hoewel deze gehele verdieping vanwege de NEN-normering niet tot het woonoppervlak wordt gerekend, is het absoluut een volwaardige slaap- of werkkamer.

#### Goed om te weten:

- Rolluiken aanwezig
- Aangebouwde overkapping achterzijde met elektrisch zonnescherm

- Airco in slaapkamer voorzijde
- Dubbel glas, met uitzondering van de voordeur
- Houten vloer woonkamer is vervangen door geïsoleerde PS-vloer
- Muurisolatie bestaande woning (PIR, 2018) en uitbouw (70 mm steenwol)
- Dakisolatie met steenwol en vernieuwde dakpannen
- Riolering volledig vervangen door PVC
- Elektrische installatie vernieuwd in 2004
- Alarminstallatie aanwezig
- Vanwege de aard van de verkoop is er geen Vragenlijst deel B aanwezig
- In de koopakte worden een ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen
- Aanvaarding in overleg, kan echter snel

Deze woning laat zien wat er mogelijk is wanneer onderhoud, comfort en ruimte samenkomen. Zie jij jezelf hier al wonen, met licht, rust en privacy als dagelijkse luxe? Wacht dan niet te lang: dit type woning komt zelden zo compleet en verzorgd op de markt. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.







**Dankzij de uitbouw en de schuifpui over de volle breedte, loopt binnen moeiteloos over in buiten.**





**De woonkamer opent zich royaal en licht, met een sfeervolle erker aan de voorzijde en een gashaard.**











**De tweede badkamer, pakt uit met een royaal hoekbad, douche, zwevend toilet en wastafel met -meubel.**















# Plattegrond



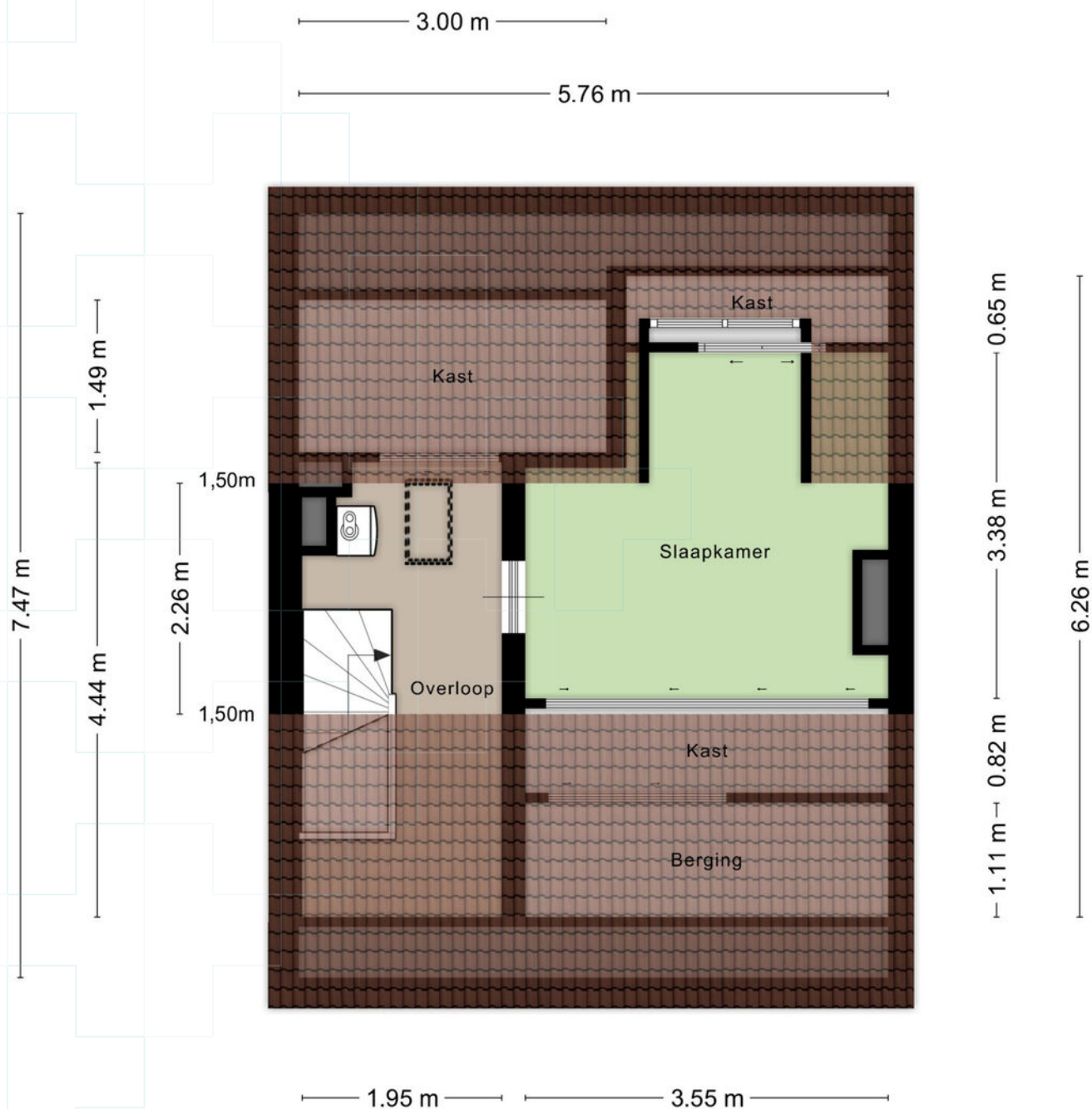
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



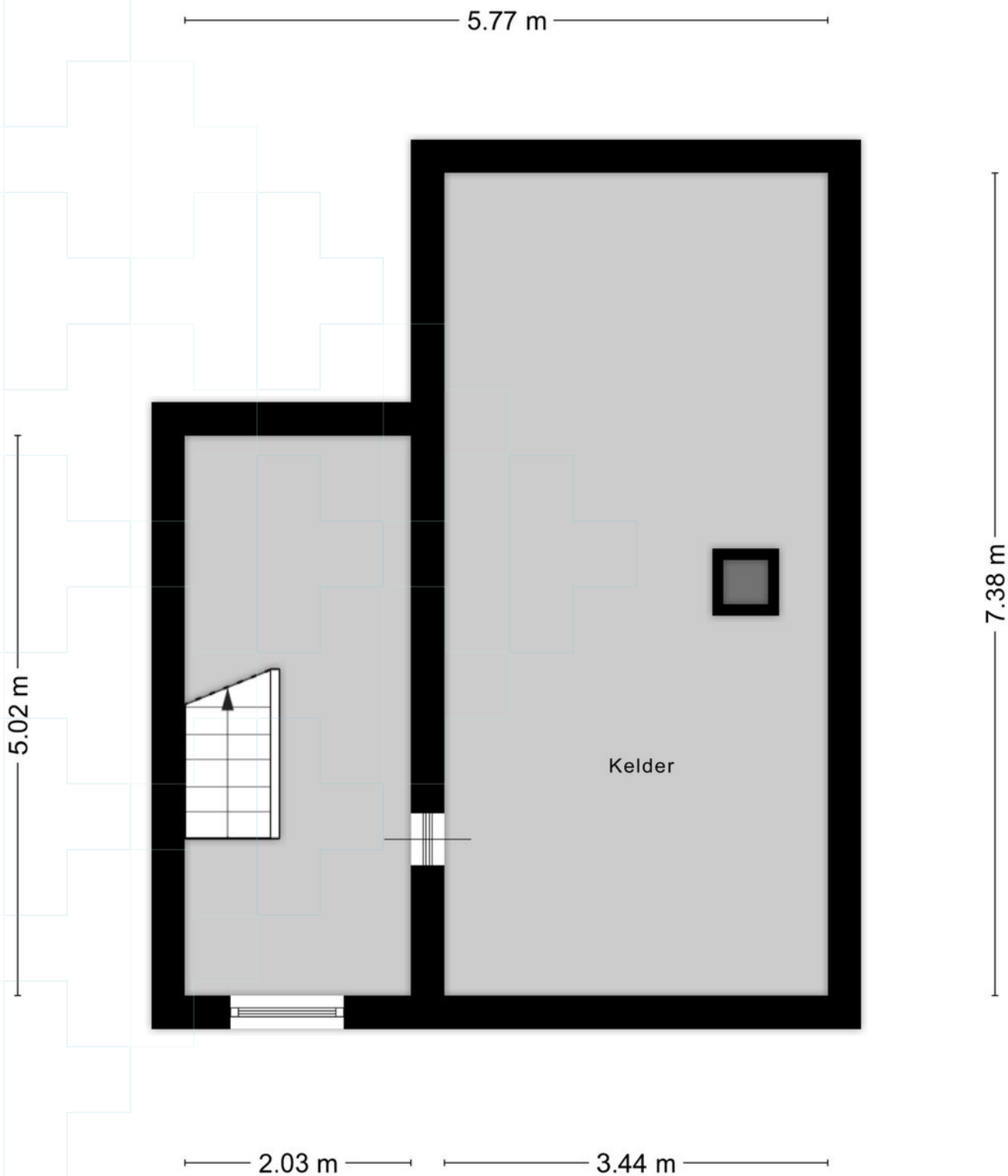
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Neerbosch	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Stctie H	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1732	
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026  
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.

# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast tegen wand voorzijde woonkamer



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- jaloezieën



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- laminaat



- plavuizen



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- oven



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



- vriezer



- vaatwasser



## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren		
- ligbad	●	
- douche (cabine/scherm)	●	
- wastafel	●	
- wastafelmeubel	●	
- toilet	●	
- toiletrolhouder	●	
- toiletborstel(houder)		●
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>		
Brievenbus	●	
Kluis	●	
(Voordeur)bel	●	
Alarminstallatie	●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	
Airconditioning	●	
Rolluiken	●	
Zonwering buiten	●	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	●	
- boiler	●	
<b>Tuin - Inrichting</b>		
Tuinaanleg/bestrating	●	
Beplanting	●	
<b>Tuin - Bebouwing</b>		
Tuinhuis/buitenberging	●	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●	

# 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 Nijmegen, Beuningen Wijchen en Grave 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 Hans Janssen 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)