Hans Janssen Makelaars

Keltenstraat 13

Heumen

Fijne uitgebouwde tussenwoning. Met wooncomfort, ruimte en een praktische indeling.

Kenmerken

Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 435.000 k.k.	**117 m²**	**140 m²**	**2008**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	414 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	4
Type woning	Tussenwoning	**Aantal slaapkamers**	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging	**Afmetingen tuin**	1045 cm lang x 513 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Externe bergruimte**	9 m²
Energielabel	A	**Berging**	Vrijstaand steen

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

Omschrijving

Welkom in deze fijne uitgebouwde tussenwoning in Heumen!

Deze nette woning brengt wooncomfort, ruimte en een praktische indeling mooi samen. De lichte woonkamer, open keuken en meerdere slaapkamers maken dit een aantrekkelijk thuis voor starters en jonge gezinnen. Dankzij de functioneel ingedeelde bovenverdiepingen en de tuin met berging en achterom beschik je hier over alles wat je dagelijks nodig hebt.

Heumen vormt één van de vier kerkdorpen van de gemeente Heumen en biedt een groene, rustige woonomgeving waar natuur en bereikbaarheid samenkomen. Je woont hier tussen de Maas, het Maas-Waalkanaal, natuurgebied De Erpenwaai en de Heumense Bossen, terwijl Malden en Nijmegen binnen enkele minuten bereikbaar zijn. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer liggen dichtbij: de bushalte richting Nijmegen bereik je in circa vijf minuten fietsen en station Molenhoek in ongeveer tien minuten. Via de A73 en A50 rijd je bovendien snel de regio in. Ook het centrum van Nijmegen ligt verrassend dichtbij, op ongeveer 35 minuten fietsen. Parkeren kan eenvoudig bij de woning.

Bijzonderheden
- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlak: 117 m²
- Perceeloppervlakte: 140 m²
- Energielabel A geldig tot 31-12-2030
- Volledig geïsoleerd

Indeling

Begane grond
Je betreedt de woning via de entree/hal met meterkast, garderobekast met cv-ketel (Intergas 2008), een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal stap je de woonkamer van circa 35 m² binnen. De leefruimte richt zich op de achtertuin en dankzij de grote ramen stroomt het daglicht prettig naar binnen. Via de achterdeur loop je direct het terras en de tuin in.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgerust met onder andere een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.

Eerste verdieping
De overloop leidt naar twee ruime slaapkamers van circa 18 m² en 11 m². Beide kamers zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, radiatoren en houten draai-kiepramen met ventilatieroosters. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde is hier een comfortabele slaapkamer gerealiseerd met veel natuurlijk licht. Ook op de voorzolder valt daglicht binnen, wat deze ruimte prettig bruikbaar maakt. Achter de slaapkamer is extra bergruimte gecreëerd. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluiting en de mechanische ventilatie-unit.

Buitenruimte
Aan de voorzijde ligt een onderhoudsvriendelijke voortuin. De achtertuin is volledig onderhoudsvrij aangelegd en biedt ruimte om comfortabel buiten te zitten. Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin ook eenvoudig bereikbaar.

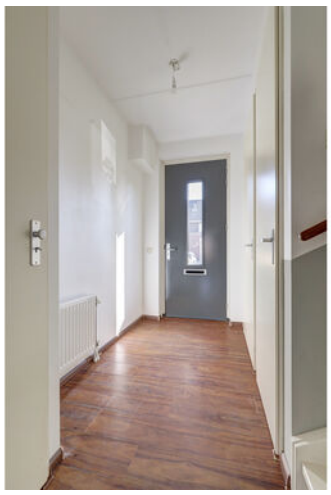
Bijzonderheden:
- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig rapport beschikbaar, deze is in te zien via het Move-account;
- De woning zal worden verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging;
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. zelfbewoningsplicht van 1 jaar, ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').
- Aanvaarding: in overleg, kan echter snel.

Ben je op zoek naar een comfortabele woning op een fijne locatie?
Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden van deze woning.

13

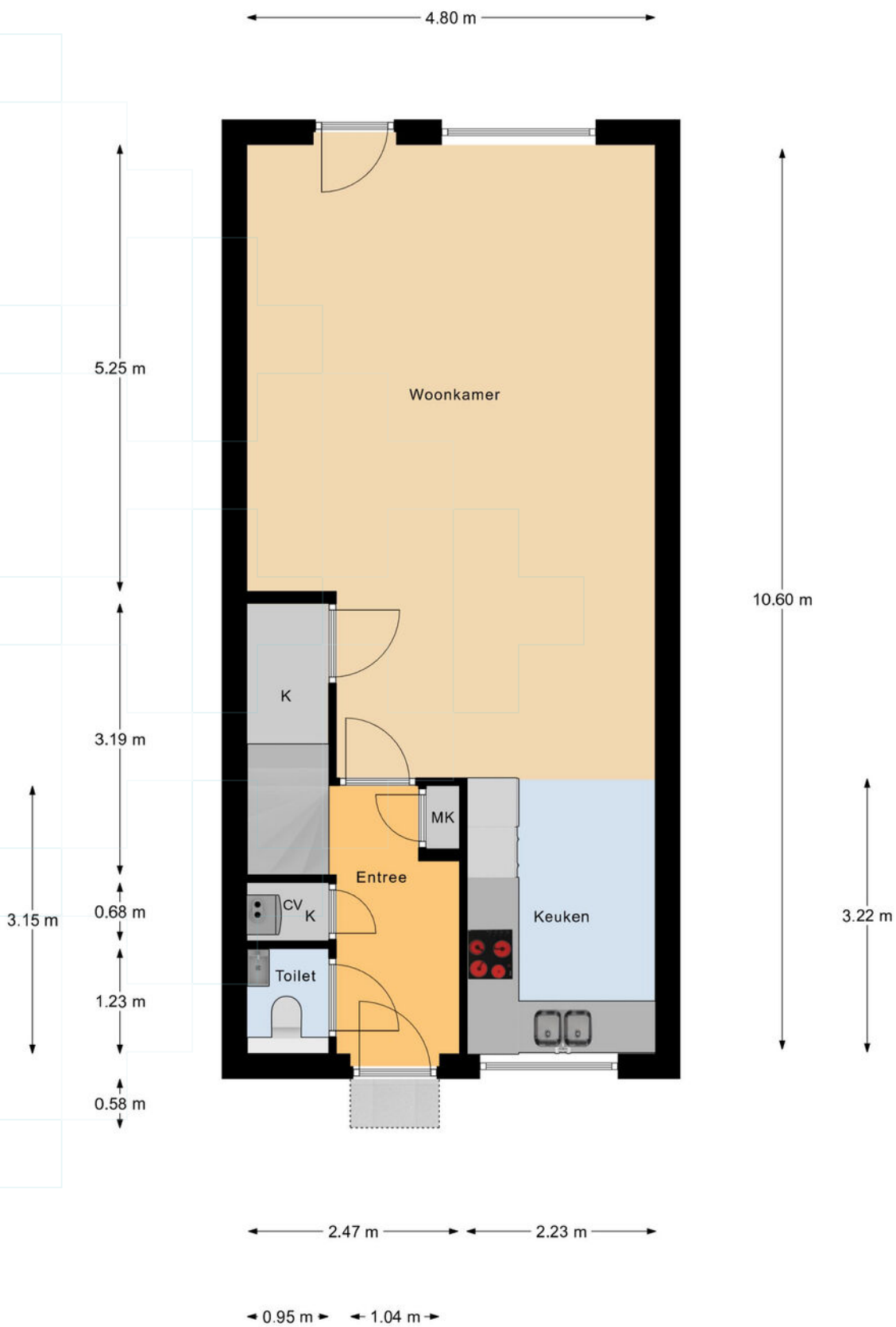
De leefruimte richt zich op de achtertuin en dankzij de grote ramen stroomt het daglicht prettig naar binnen.

> Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken.



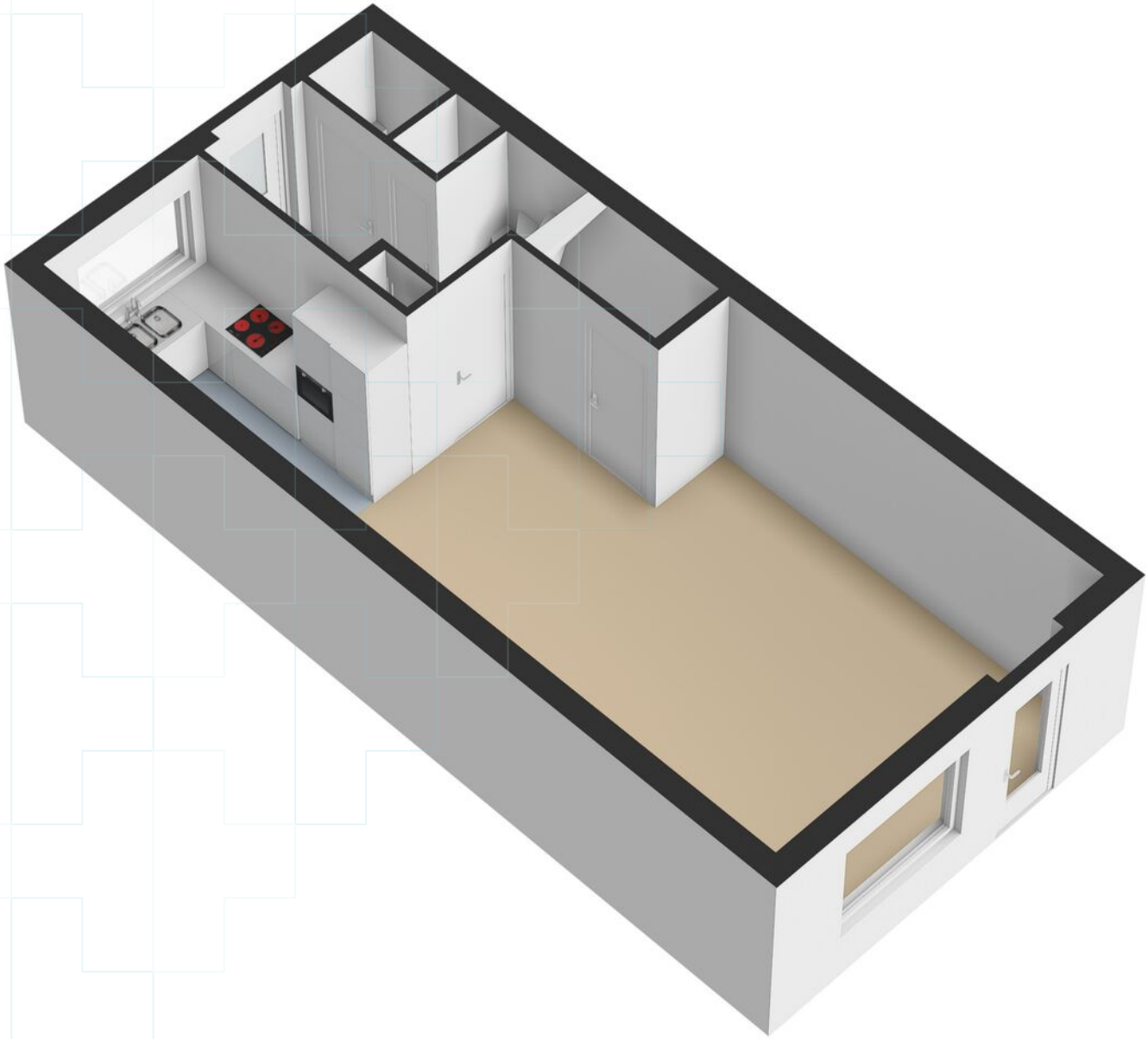
Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier een slaapkamer gerealiseerd met veel natuurlijk licht.

Plattegrond

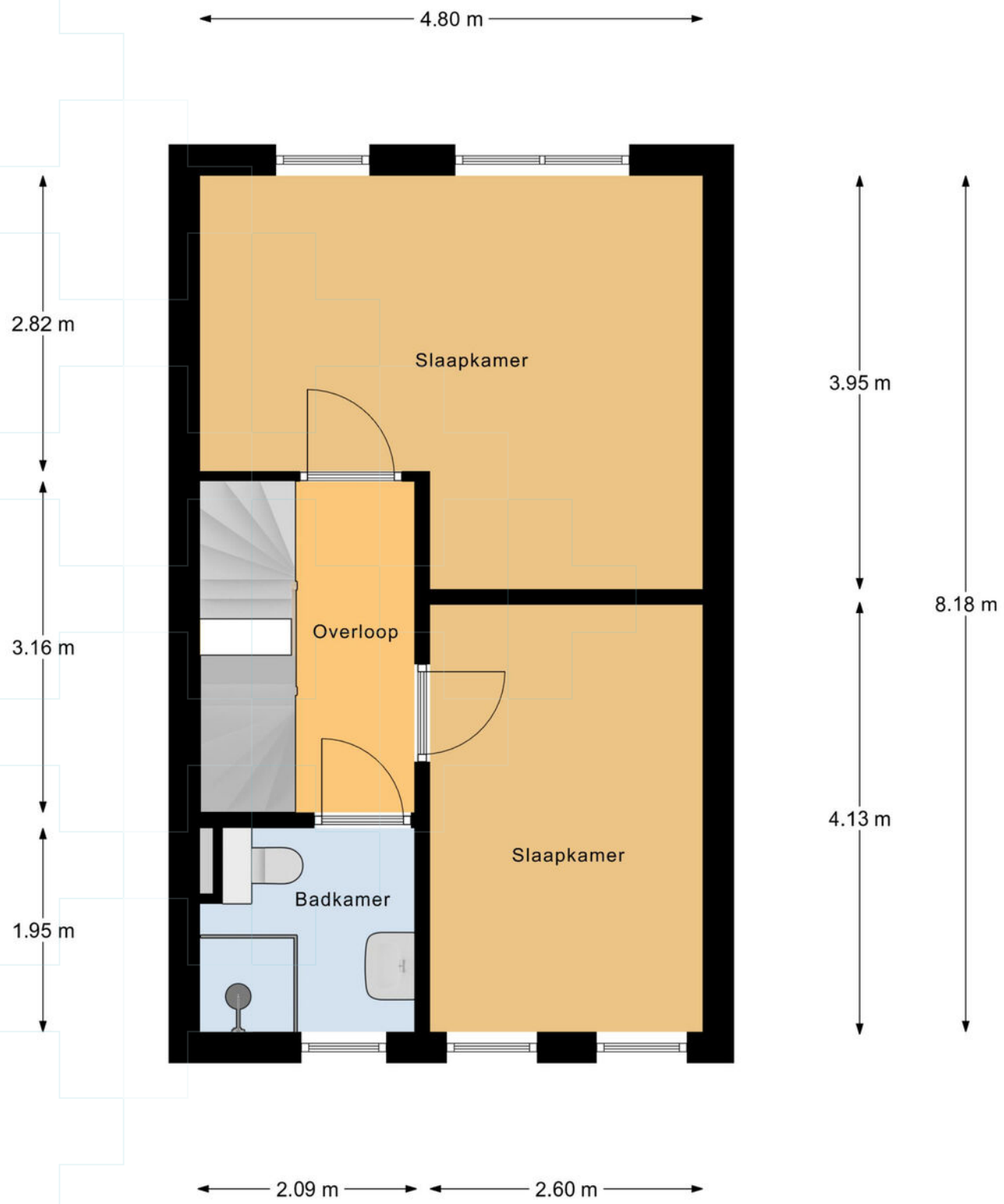


Begane Grond

Plattegrond

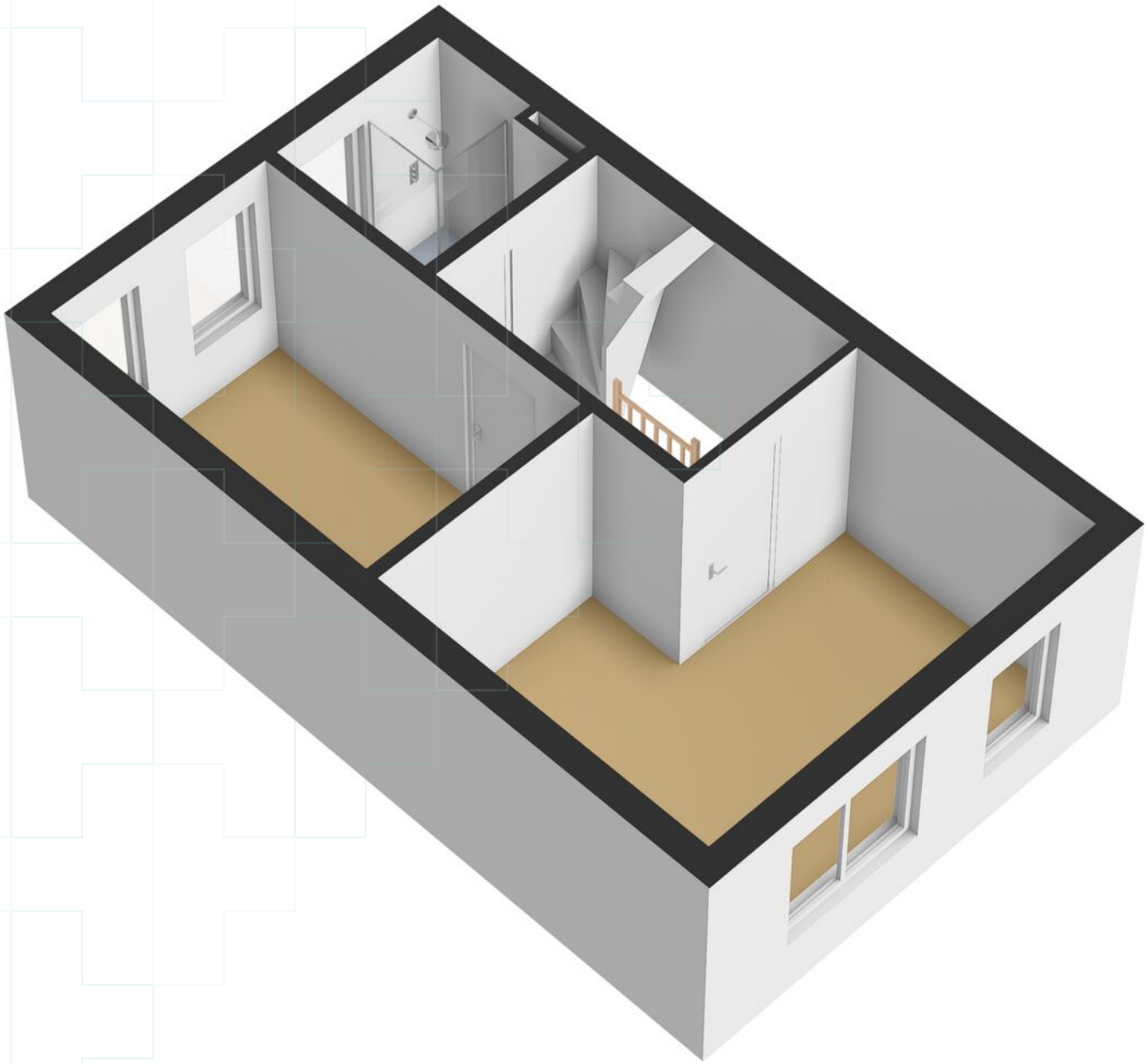


Plattegrond

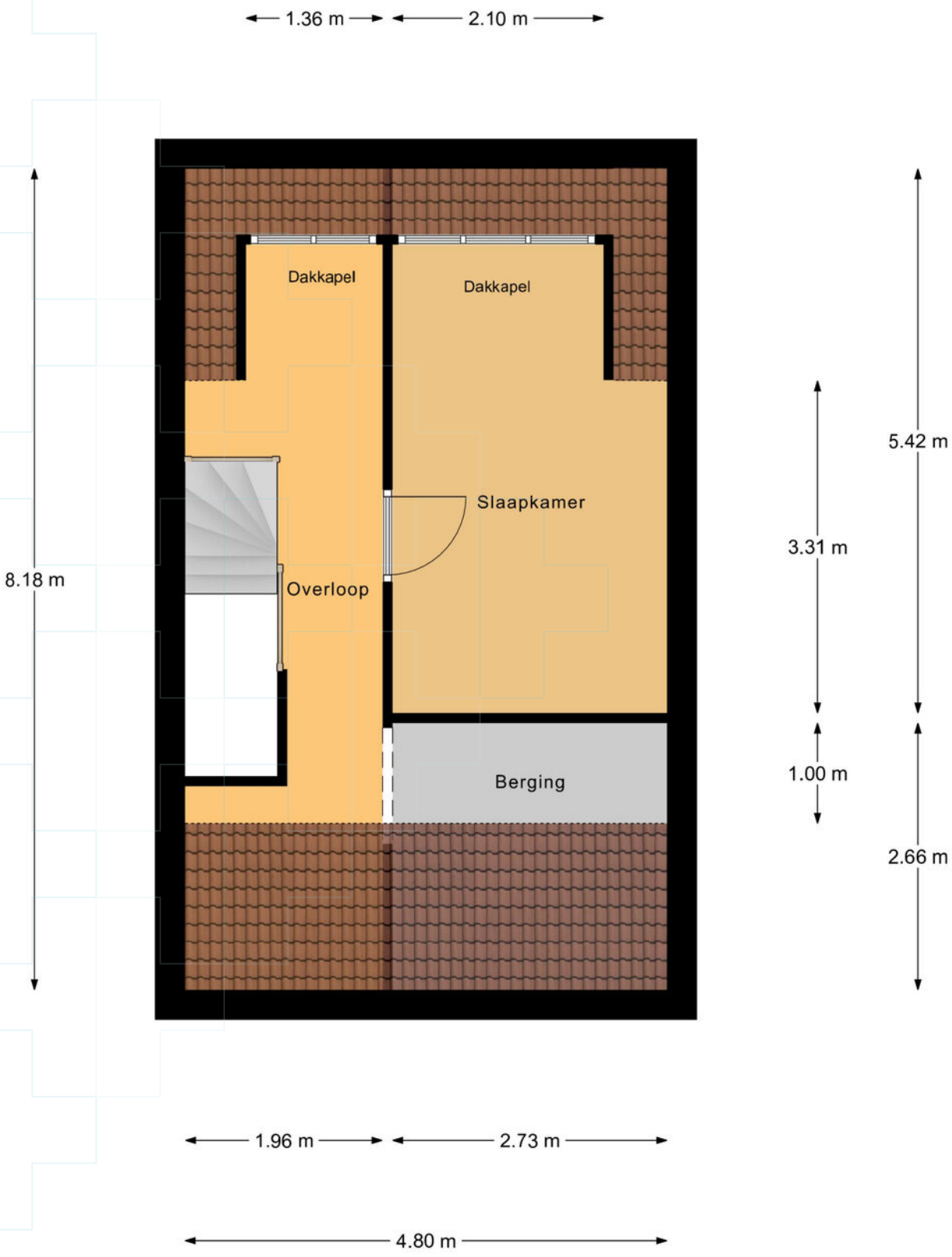


1e Verdieping

Plattegrond

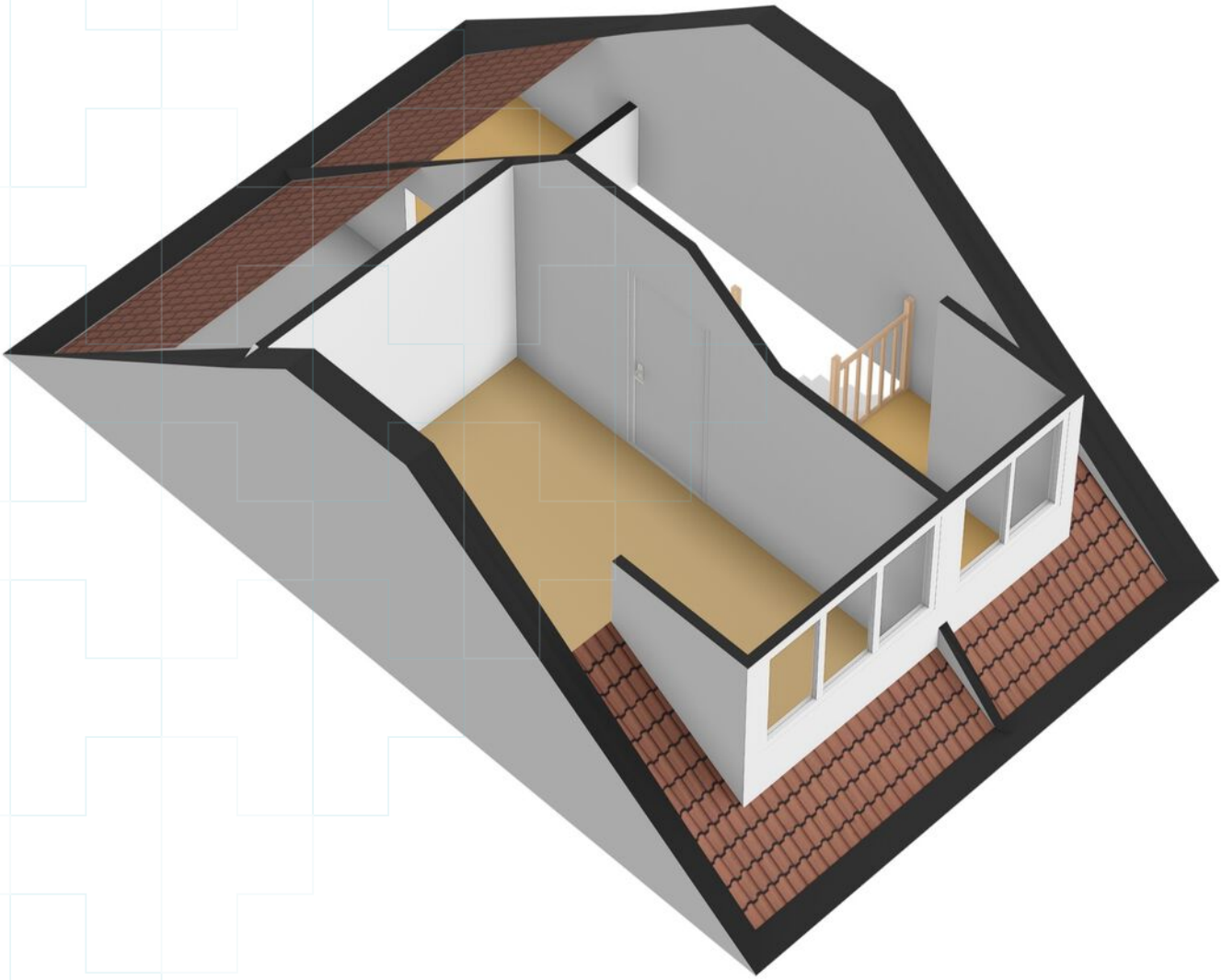


Plattegrond

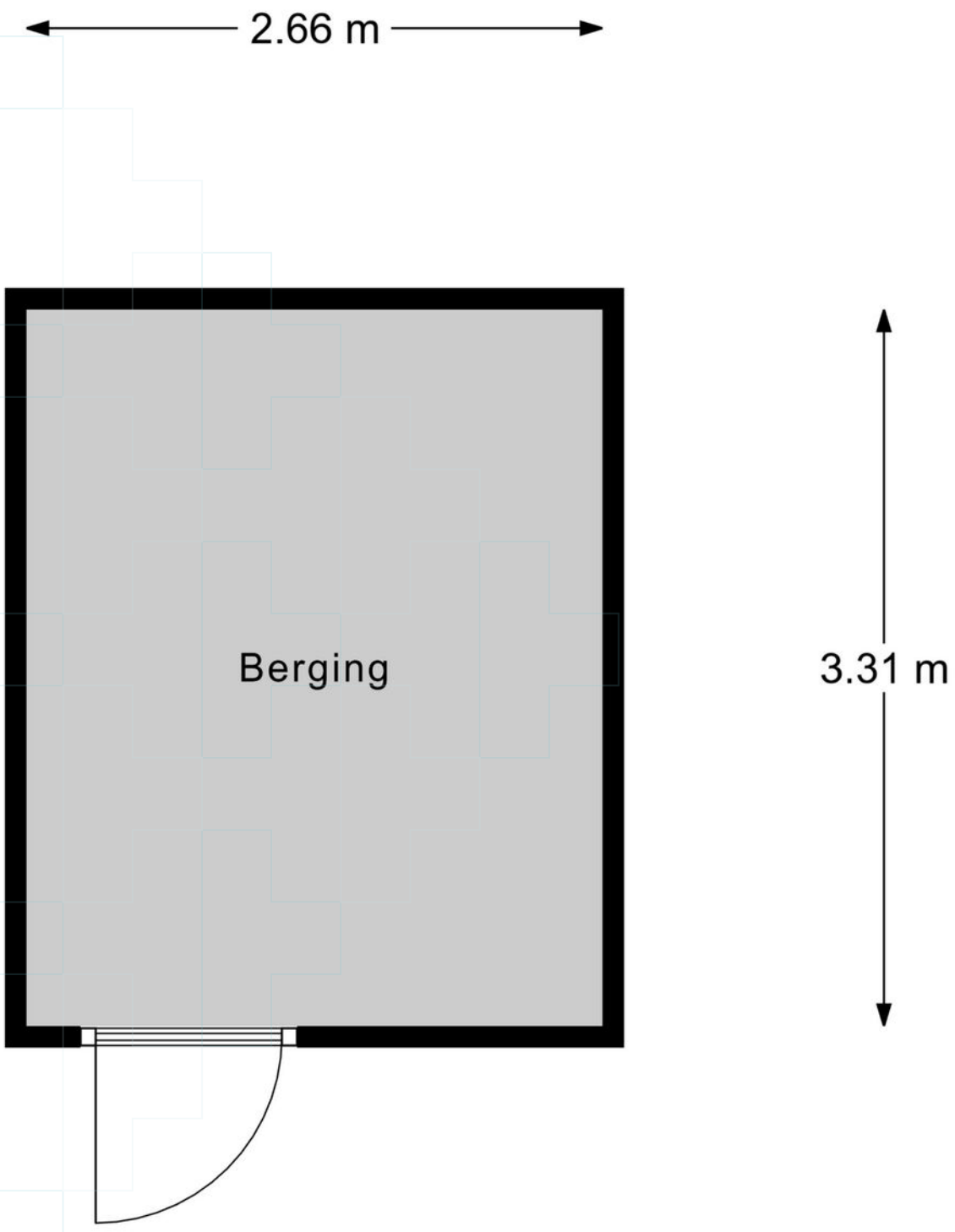


2e Verdieping

Plattegrond

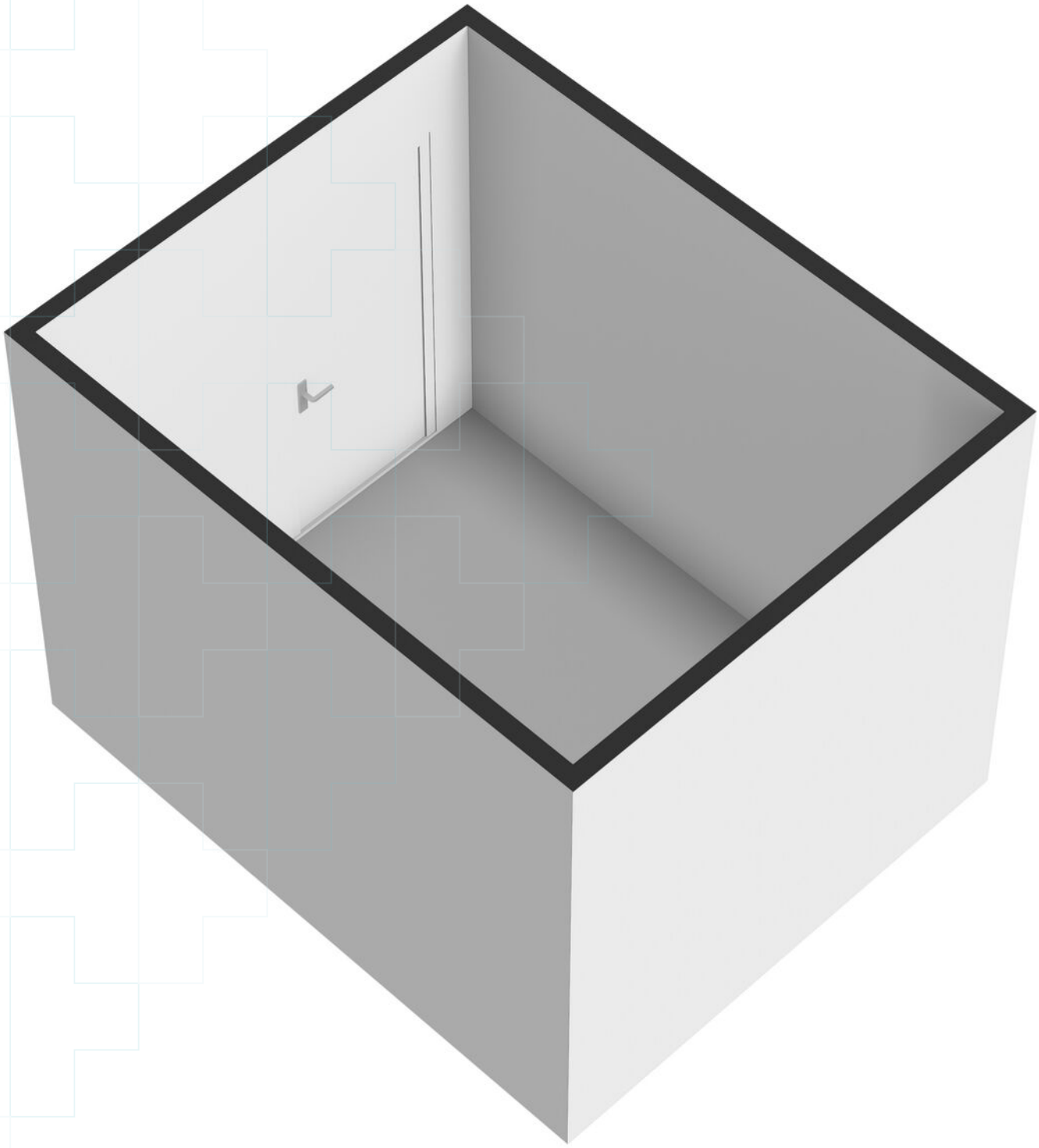


Plattegrond



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heumen
Sectie	I
Perceel	742

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.

kadaster

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 beïnvloed 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

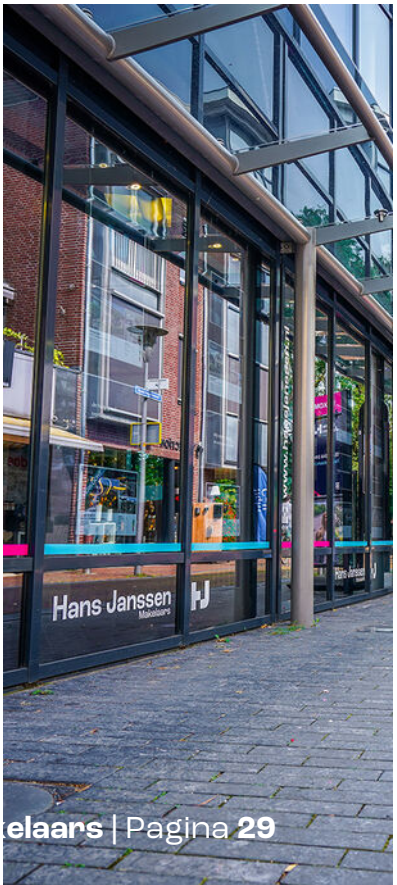
Hans Janssen Makelaars

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 erg 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