


De Kruigang 22

Malden



 Royale 2-onder-1-
kapwoning met een
solide basis én volop
mogelijkheden om te
moderniseren

Kenmerken



Vraagprijs
€ 545.000 k.k.



Woonoppervlakte
138 m²



Perceeloppervlakte
319 m²



Bouwjaar
1970

Soort object	Woonhuis	Inhoud	549 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	900 cm lang x 1200 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energielabel	D		



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een royale twee-onder-een-kapwoning met een solide basis én volop mogelijkheden om te moderniseren naar eigen smaak? Dan zou De Kruigang 22 te Malden zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

Locatie

De ligging maakt hier echt het verschil. Naast de deur ligt een ruime speeltuin waar kinderen vrij kunnen spelen en buurtbewoners elkaar ontmoeten. Loop je de straat uit, dan sta je vrijwel direct in Heumensoord: een uitgestrekt natuurgebied waar je dagelijks kunt wandelen, hardlopen of fietsen.

Malden zelf biedt alles wat je nodig hebt: winkels, sportfaciliteiten en horeca. Tegelijkertijd bereik je Nijmegen binnen enkele minuten, waardoor je profiteert van zowel rust als stedelijke dynamiek. Daarnaast zijn ook de uitvalswegen uitstekend bereikbaar, met directe aansluiting op de A73 en A50.

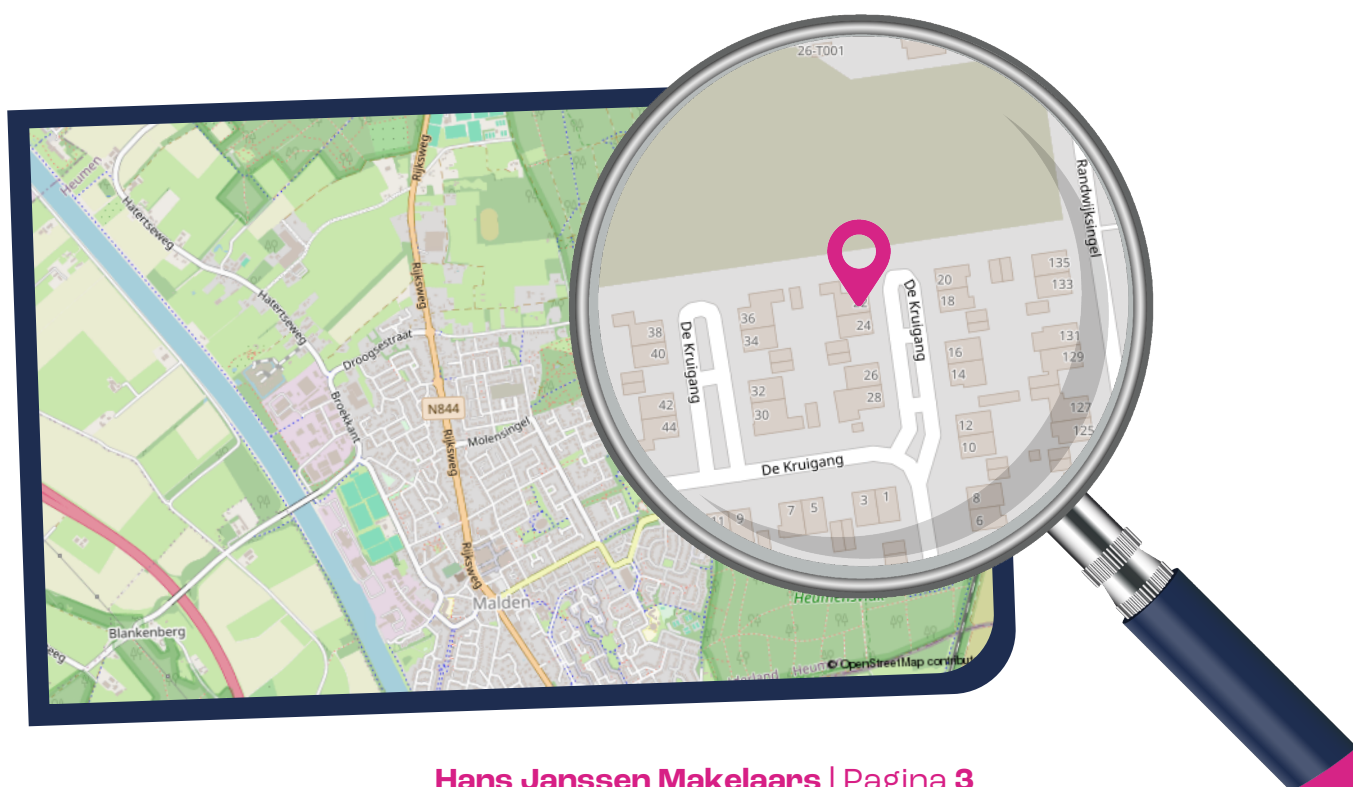
Kenmerken:

- Woonoppervlak: ca. 138 m²;
- Garage ca. 17 m²;
- Perceeloppervlak: ca. 319 m² (excl. ca. 60 m² grond, welke wordt gehuurd van de gemeente Heumen);
- Bouwjaar: ca. 1970;
- Energielabel: D (geldig tot 10-04-2036);
- Aanvaarding: in overleg (kan snel);

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot het toilet met fontein, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal betreed je de lichte en royale woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De aanwezige gashaard vormt een sfeerol middelpunt, terwijl de kunststof schuifpui zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in 2010 is vernieuwd en is voorzien van kunststof deur naar de achtertuin. De L-vormige opgestelde keuken heeft veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, o.a. een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast en vriezer en biedt daarmee alle benodigde apparatuur voor dagelijks comfort.



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. Twee van de kamers beschikken over praktische inbouwkasten en één slaapkamer biedt daarnaast toegang tot een balkon.

De badkamer is in 2015 vernieuwd en is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche toilet en wastafel en biedt daarmee een comfortabele en complete indeling.

Tweede verdieping:

De overloop met raampje is via vaste trap te bereiken en biedt toegang tot de 2 separate bergruimtes en de 4de slaapkamer. 1 bergruimte is tevens in gebruik als wasruimte en is voorzien van wasmachine en droger aansluiting. In de andere bergruimte is de opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, ca. 2013). De royale slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel, inbouwkast, wastafel en ruime extra separate bergruimte.

Tuin:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De voortuin is voorzien van een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, biedt een prettig zonnig terras en een groene border met beplanting. Daarnaast is er een vrijstaande garage aanwezig van ca. 17 m², welke is voorzien van elektra, garage deur naar de oprit en loopdeur naar de achtertuin. Let op: Strook grond naast het perceel wordt van de Gemeente Heumen gehuurd. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden en de voorwaarden.

Bijzonderheden:

- + Royale twee-onder-een-kapwoning met garage;
- + Woonkamer met veel lichtinval, gashaard en schuifpui;
- + Keuken vernieuwd in 2010 en voorzien van inbouwapparatuur;
- + Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- + Badkamer vernieuwd in 2015;
- + Royale zolderverdieping met dakkapel en 4de slaapkamer;
- + Dak is vernieuwd in 2022;
- + Voor-, zij- en achtertuin aanwezig;
- + Oprit voor twee auto's;
- + Strook grond naast het perceel wordt gehuurd van de gemeente Heumen;
- + Gelegen aan een rustige straat met speeltuin direct naast de woning;
- + Op korte loopafstand van natuurgebied Heumensoord;
- + Nabij alle voorzieningen van Malden en op enkele minuten van Nijmegen;

Belangrijk om te weten:

Gezien de aard van deze verkoop is er geen vragenlijst deel B beschikbaar. In de koopakte zal een niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

Nieuwsgierig geworden naar de mooie locatie en de mogelijkheden? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar deze woning zelf!

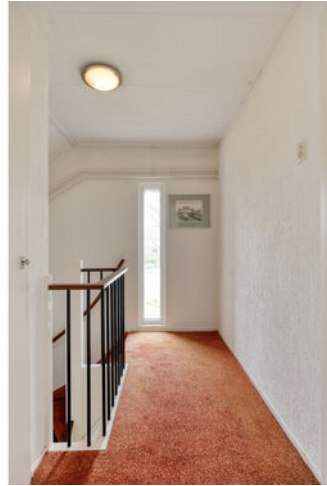






De L-vormige opgestelde keuken heeft veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur





Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers, waarvan 2 met praktische inbouwkasten





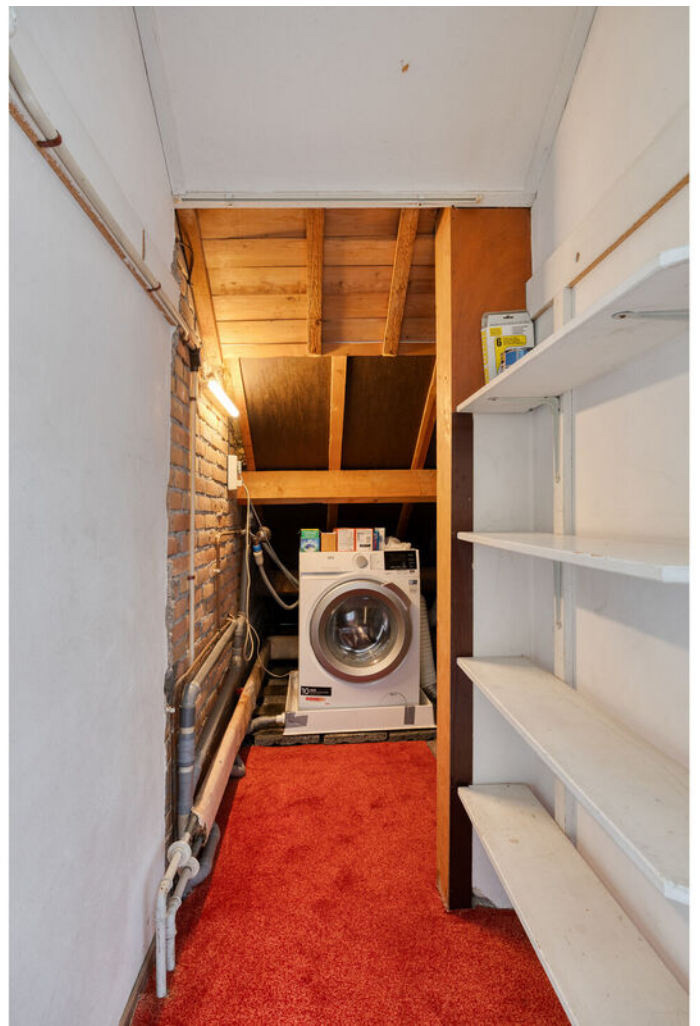






De royale slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel, inbouwkast en wastafel











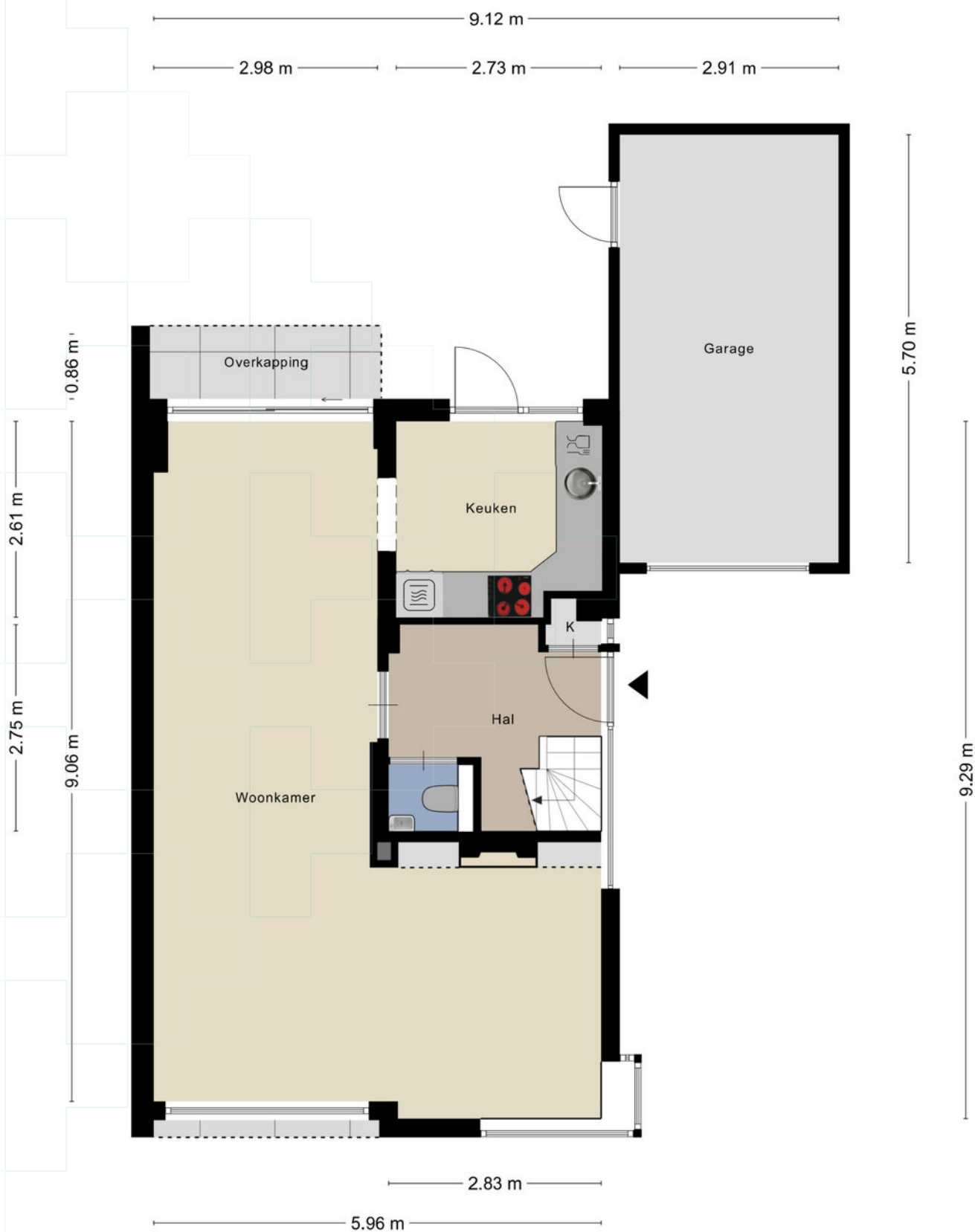






Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

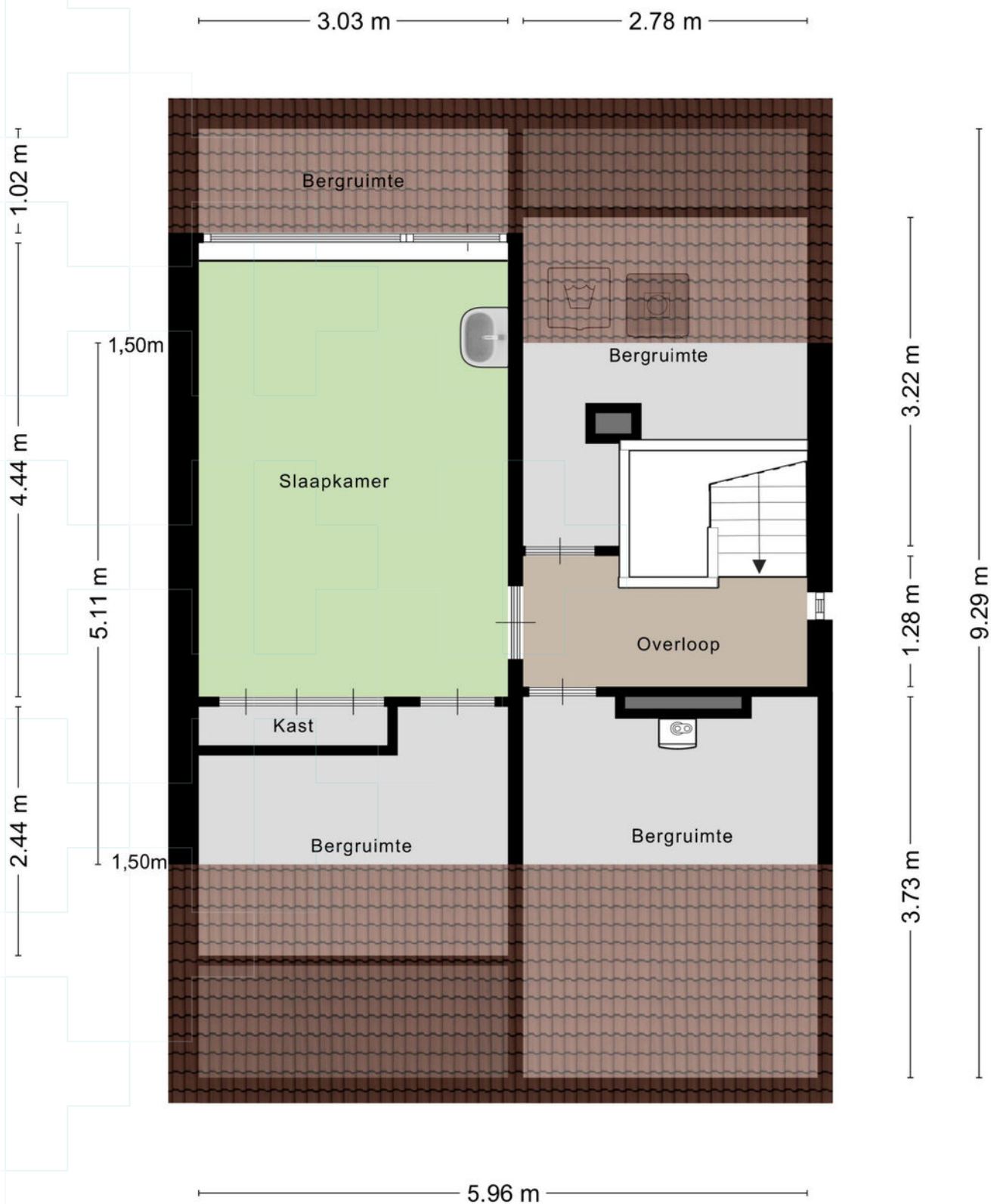
1ste Verdieping



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

Plattegrond

2de Verdieping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heumen Sectie G Perceel 3198</p> <p>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.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Designradiator(en)



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- lamellen



- jaloezieën



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- parketvloer



- houten vloer(delen)



- laminaat



- plavuizen



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- 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	●	
- wastafel	●	
- planchet	●	
- toiletkast	●	
- toilet	●	
- toiletrolhouder	●	
- toiletborstel(houder)	●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Brievenbus	●	
Kluis	●	
(Voordeur)bel	●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	
Rookmelders	●	
(Klok)thermostaat	●	
Zonwering buiten	●	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●	
Waterslot wasautomaat	●	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	●	
Tuin - Inrichting		
Tuinaanleg/bestrating	●	
Beplanting	●	
Tuin - Verlichting/installaties		
Buitenverlichting	●	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●	
Tuin - Overig		
Overige tuin, te weten		
- (sier)hek	●	
- vlaggenmast(houder)	●	

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)