Hans Janssen Makelaars

Fransestraat 77 E

NIJMEGEN

Sfeervol wonen in geliefd Bottendaal met balkon en een verrassend lichte woonkamer.

Kenmerken

Vraagprijs	Woonoppervlakte	Verdieping	Bouwjaar
€ 350.000 k.k.	**54 m²**	**2**	**1895**

Soort object	Appartement	**Aanvaarding**	Direct
Soort appartement	Portiekflat	**Inhoud**	179 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Aantal kamers**	2
Locatie	In woonwijk	**Aantal slaapkamers**	1
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, parkeervergunningen		
Energielabel	B		

Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Maud Eeren

NVM Register Makelaar

024-3 244 244 | 06 - 20 15 47 85

maud.eeren@hansjanssen.nl

Omschrijving

Sfeervol wonen in geliefd Bottendaal met balkon en een verrassend lichte woonkamer – TWEEDE VERDIEPING (VOORZIJDE)

Dit sfeervolle tweekamerappartement aan de Fransestraat 77E ligt in het hart van Bottendaal: een van de meest gewilde woonwijken van Nijmegen. De woning maakt deel uit van een karakteristiek pand uit 1895 en beschikt over een praktische indeling met ca. 54 m² woonoppervlak, volledig gelegen op de tweede en tevens bovenste verdieping. De lichte woonkamer met dakramen en lichtkoepels, de separate slaapkamer en het balkon aan de achterzijde zorgen voor een prettige combinatie van sfeer en wooncomfort. De karakteristieke uitstraling van het pand en de centrale ligging in een levendige woonomgeving dragen bij aan het aantrekkelijke woonklimaat.

Wonen met alle stadsgemakken om de hoek

De Fransestraat ligt in Bottendaal, een wijk die bruist van het leven. Je woont hier tussen karakteristieke panden en met volop voorzieningen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse supermarkten en speciaalzaken in de directe omgeving te vinden. Ook gezellige cafés, restaurants en koffietentjes liggen vlakbij, met Café Maxim als bekende ontmoetingsplek in de buurt. Station Nijmegen en het stadscentrum zijn binnen enkele minuten te bereiken, zowel te voet als met de fiets. Bottendaal staat bekend om zijn gemengde bewonersgroep, levendige sfeer en centrale ligging: perfect voor wie graag in de dynamiek van de stad woont, met alles om de hoek.

Algemeen:
- Woonoppervlak: 54 m²;
- Bouwjaar: 1895;
- Energielabel: B (geldig tot 25-05-2033);
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

Indeling

Via de gezamenlijke entree en trapopgang, die je deelt met drie andere appartementen, bereik je het appartement op de tweede en tevens bovenste verdieping. Binnen kom je in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De woonkamer vormt het hart van de woning en onderscheidt zich door de aanwezigheid van twee dakramen en twee lichtkoepels, die samen zorgen voor prettig veel daglicht. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel.

Vanuit de hal bereik je via een schuifdeur het separate toilet. Via een doorloop kom je bij de iets lager gelegen keuken, die is uitgevoerd in een eenvoudige

wandopstelling en voorzien van een vrijstaand fornuis met oven en gaskookplaat en een afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en witgoedaansluiting. Vanuit dit gedeelte van het appartement is tevens het balkon aan de achterzijde bereikbaar. Een fijne plek om even buiten te zitten en te genieten van de buitenlucht.

De separate slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een bed en kledingkast. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische bergkast waarin de cv-ketel (Remeha, 2011, eigendom) is geplaatst.

Bijzonderheden:
+ Gelegen in een gebied met beschermd stadsgezicht;
+ Verwarming en warm water via eigen cv-ketel (Remeha, 2011);
+ Eigen balkon aan de achterzijde van circa 3 m²;
+ Lichte woonkamer met twee dakramen en twee lichtkoepels;
+ Praktische indeling met separate slaapkamer, bergkast en afzonderlijk toilet;
+ Individuele aansluitingen en meters voor gas, water en elektra;
+ Gelegen in het levendige Bottendaal met supermarkt, horeca en station op loopafstand;
+ De Vereniging van Eigenaren is in opstartende fase en er is op dit moment een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en een opstalverzekering aanwezig. Daarnaast zijn ook de eerste notulen opgesteld;
+ De Vereniging van Eigenaren kent momenteel geen vaste maandelijkse bijdrage. De kosten voor algemeen onderhoud en de verzekeringen worden jaarlijks achteraf in rekening gebracht. Eventuele bouwkundige onderhoudskosten worden in overleg vastgesteld en afzonderlijk doorbelast volgens de verdeelsleutel uit de splitsingsakte. De totale kosten worden voorlopig geraamd op € 125,- per maand voor de gehele VvE, waarvan ieder appartement aan de Fransestraat 77, 77C, 77D en 77E een aandeel van 1/8 heeft;
+ Projectnotaris van toepassing, te weten: Dirk Zwager te Arnhem;
+ Gezien de aard van de verkoop zijn er derhalve geen lijst van zaken en vragenlijst deel B beschikbaar;
+ Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden, zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule, as is where is-clausule en niet-zelfbewoningsclausule, voor zover van toepassing op deze verkoop.

Ben jij op zoek naar een sfeervol en licht appartement met balkon, op een toplocatie in Nijmegen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Dit sfeervolle tweekam erappartement aan de Fransestraat 77E ligt in het hart van Bottendaal.

> De separate slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een bed en kledingkast.

PARTS NL
ROMITU

PARTS NL
ROMITU
M&M CONTAINER

> Je woont hier tussen karakteristieke panden en met volop voorzieningen op loopafstand.

Plattegrond

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	G
Perceel	1600

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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.

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

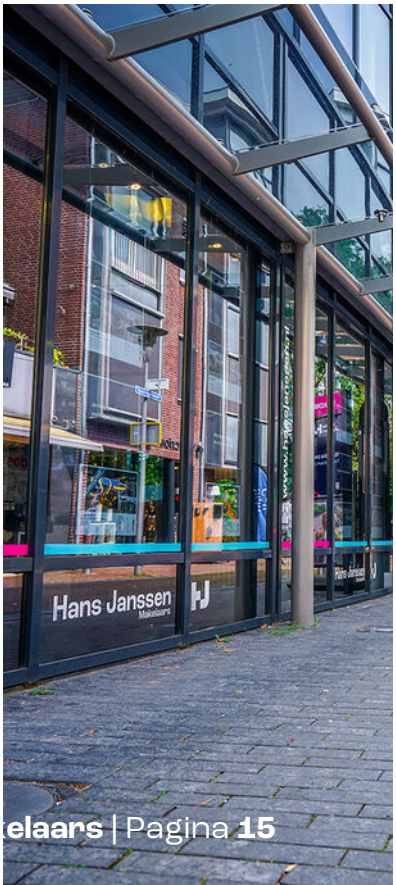
Hans Janssen Makelaars

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.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

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