

Heyendaalseweg 204

Nijmegen



 Karakteristieke woning
met 4 slaapkamers en
25 meter diepe tuin in
de populaire wijk
Brakkenstein

Kenmerken



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.



Woonoppervlakte
120 m²



Perceeloppervlakte
281 m²



Bouwjaar
1926

Soort object	Woonhuis	Inhoud	488 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk, in bosrijke omgeving	Afmetingen tuin	2520 cm lang x 753 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	-
Energie label	E	Berging	Aangebouwd steen



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Fleur Hammingh

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 39 83 83 98



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning waar je nog echt iets bijzonders van kunt maken? Dan verdient deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning aan de Heyendaalseweg 204 absoluut je aandacht. Achter de gevel uit 1926 gaat een huis schuil met fraaie oorspronkelijke details, vier slaapkamers, een kelder én vooral heel veel mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Daar komt een uitzonderlijk diepe achtertuin van ruim 25 meter bij, gelegen op het westen. Een huis voor wie karakter waardeert, ruimte zoekt en vooral niet bang is om de handen uit de mouwen te steken.

Locatie:

Ook de ligging is een belangrijk onderdeel van het verhaal. De woning ligt aan de Heyendaalseweg in Brakkenstein, een geliefd deel van Nijmegen met veel groen en een prettige combinatie van wonen en stedelijke voorzieningen.

Vanaf hier zijn onder meer de universiteitscampus, het Radboudumc en diverse voorzieningen in Nijmegen-Zuid goed bereikbaar. Ook voor wie graag naar buiten gaat is de ligging aantrekkelijk. De bossen van Heumensoord liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of gewoon even de rust en natuur op te zoeken. Tegelijkertijd ben je vanuit deze kant van Nijmegen snel in de overige groene omgeving ten zuiden van de stad én blijft het

centrum van Nijmegen per fiets goed bereikbaar. Dat maakt de ligging aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen: van gezinnen en doorstromers tot mensen die in of rondom de universiteit en het ziekenhuis werken.

Algemeen

- Bouwjaar: 1926
- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 18 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 8 m²
- Perceeloppervlakte: 281 m²
- Energielabel: E

Indeling:

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen ervaar je direct de sfeer die hoort bij een huis uit deze bouwperiode. De woning is niet gemoderniseerd naar de huidige maatstaven en juist daarin ligt de mogelijkheid om hier een volledig eigen woonhuis van te maken.

Op de begane grond bevinden zich de belangrijkste leefruimtes. De huidige indeling biedt een goede basis, maar laat tegelijkertijd ruimte om opnieuw naar de plattegrond te kijken. Wie groots wil aanpakken, kan hier onderzoeken hoe woonkamer en keuken meer met elkaar verbonden kunnen worden en hoe het contact



met de achtertuin verder versterkt kan worden. Achter de keuken bevindt zich de toilet, de badkamer en de cv installatie (vernieuwd in 2016).

Met een perceel van 281 m² is er bovendien behoorlijk wat ruimte achter de woning. Daardoor ontstaan er, vanzelfsprekend afhankelijk van vergunningen en constructieve mogelijkheden, interessante opties om de woning verder aan te passen of uit te breiden.

Daarnaast beschikt het huis over een kelder. Met circa 18 m² overige inpandige ruimte biedt deze praktische extra opslagruimte die bij een woning van dit type bijzonder prettig is.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van vaste kastruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop ruimte voor een gezin, maar ook voor het inrichten van een comfortabele thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

De tuin:

En dan de achtertuin. Die mag absoluut als één van de belangrijkste kwaliteiten van deze woning worden genoemd.

De achtertuin is circa 25,2 meter diep en ongeveer 7,5 meter breed en heeft een oppervlakte van circa 190 m². Door de ligging op het westen profiteer je hier vooral later op de dag van de zon. Er is volop ruimte voor meerdere terrassen, veel groen, speelruimte, een moestuin of juist een royale combinatie daarvan.

Juist bij een woning die nog volledig naar eigen inzicht kan worden aangepakt, is zo'n tuin een enorme meerwaarde. Waar binnen gemoderniseerd kan worden, ligt buiten al een hoeveelheid ruimte die maar lastig te creëren valt. Aansluitend aan de woning is bovendien praktische bergruimte aanwezig; de stenen berging beschikt over elektra.

Clausules:

Vanwege de leeftijd en achtergrond van de woning worden in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen. Dit betekent onder meer dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en daardoor niet uit eigen gebruikservaring over alle eigenschappen van de woning kan informeren. De makelaar licht de inhoud en gevolgen van deze clausules tijdens het aankoopproces graag verder toe.

Kom zelf de mogelijkheden bekijken:

Heyendaalseweg 204 is geen woning voor iemand die uitsluitend op zoek is naar een huis waar niets meer aan hoeft te gebeuren. Het is juist een woning voor wie enthousiast wordt van karakter, ruimte en de mogelijkheid om iets helemaal eigen te maken.

Zie jij jezelf hier al plannen maken voor een nieuw interieur, het herstellen van de karakteristieke details en een heerlijke plek in die diepe achtertuin?

Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en kom vooral zelf ervaren hoeveel potentie deze jaren '20-woning te bieden heeft.





Heyendaalseweg 204 | info@hansjanssen.nl



De
universiteitscampus,
het Radboud UMC zijn
op korte afstand





**De bossen van
Heumensoord liggen op
korte afstand waar je
kunt wandelen,
hardlopen en uitrusten**











**Achter de gevel uit
1926 zijn nog diverse
fraaie, oorspronkelijke
details ter te vinden**



















Plattegrond

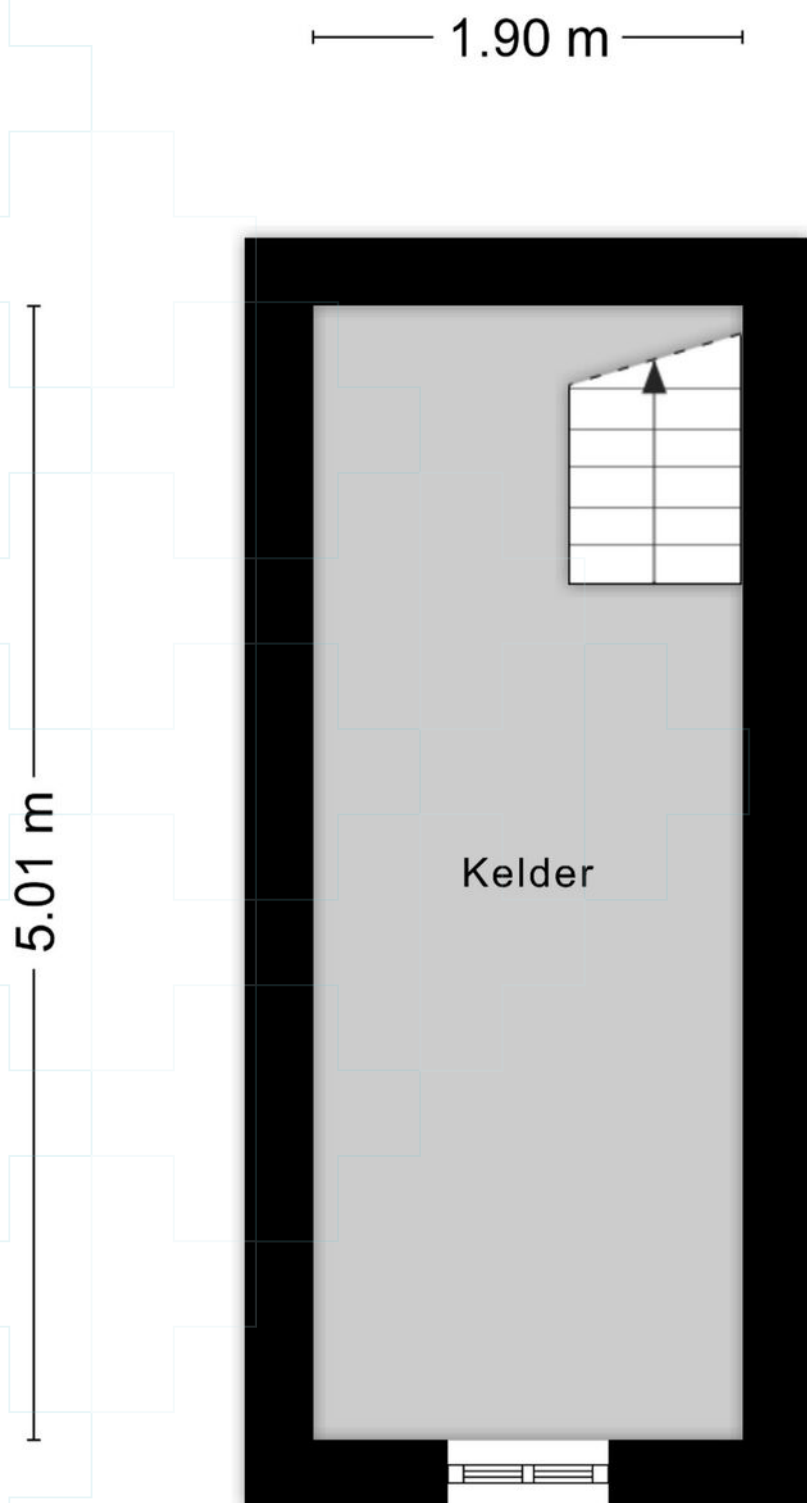


Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie B

Perceel 3374

kadaster

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 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!



Heyendaalseweg 204

info@hansjanssen.nl

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 bidders 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 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