

Hoogenvaert 46

MALDEN



 **Royaal 4 kamer
appartement met
balkon, parkeerplaats
en uitzicht over groen
en Maas-Waal kanaal**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 650.000 k.k.



Woonoppervlakte
171 m²



Verdieping
4



Bouwjaar
1998

Soort object	Appartement	Aanvaarding	Direct
Soort appartement	Portiekflat	Inhoud	567 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Aantal slaapkamers	3
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, parkeergarage	Externe bergruimte	25 m²
		Berging	Box
		Energie label	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

Royaal en licht wonen met een weids uitzicht over het water en groen

Het betreft een royaal 4-kamerappartement met drie slaapkamers, een balkon en een woonoppervlakte van ca. 171 m², gelegen op de bovenste twee verdiepingen van een verzorgd appartementencomplex in Malden. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een prachtig, vrij uitzicht over het groen en het Maas-Waalkanaal. Het appartement beschikt over ruime leefvertrekken, een open keuken, een complete badkamer, een praktische bijkeuken én een eigen parkeerplaats en berging in de parkeerkelder. Met energielabel B, een lift en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand woon je hier comfortabel en rustig, op een bijzonder prettige locatie.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1998;
- Woonoppervlak: ca. 171 m²;
- Energielabel: B (geldig tot 29-12-2030);
- Faciliteiten: lift, balkon, eigen parkeerplaats en externe berging in de parkeerkelder;
- Bijdrage VvE: ca. € 409,90,- per maand;
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

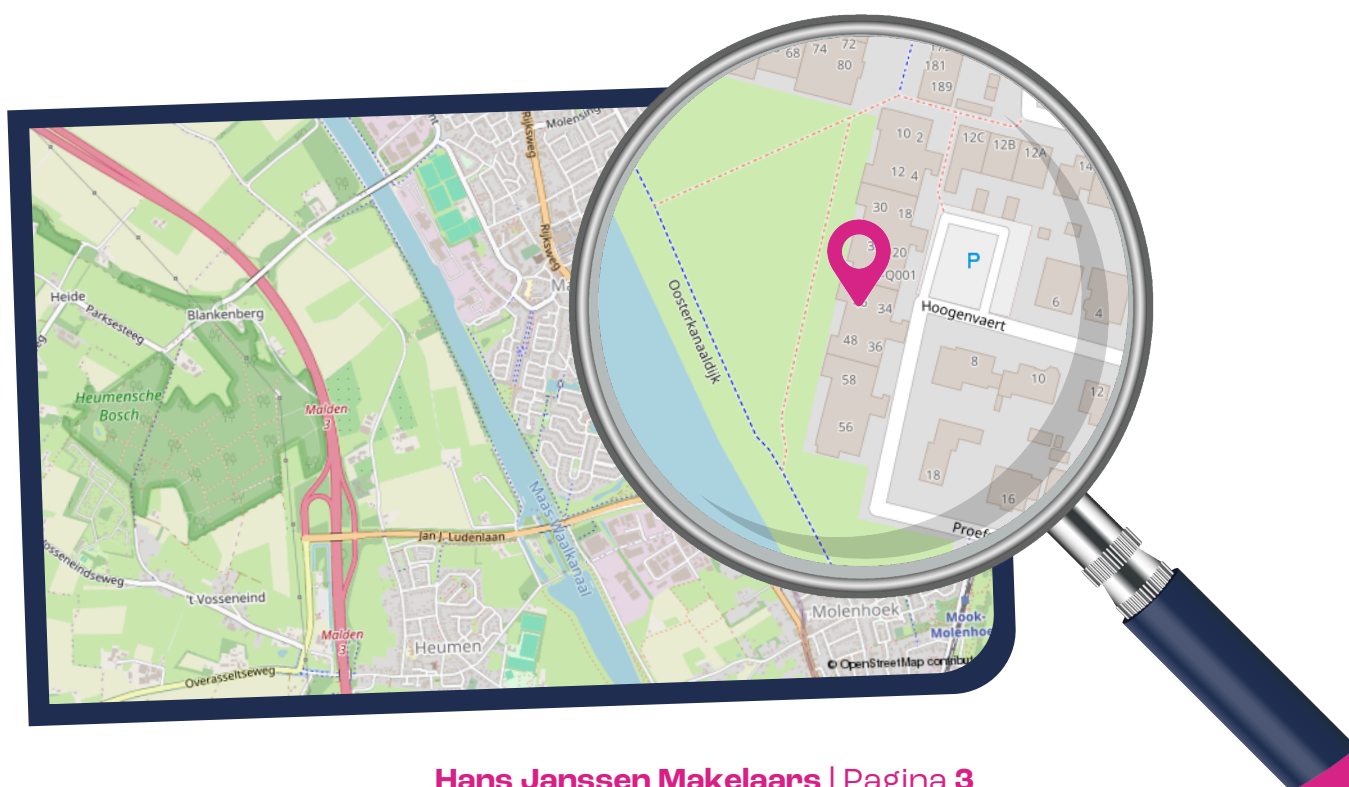
Ruimte, licht en een bijzonder uitzicht

Via de centrale entree met lift bereik je de derde verdieping, waar de entree van het appartement zich bevindt. Vanuit de hal met meterkast zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De royale woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en prettige lichtinval. Via de schuifpui stap je zo het balkon op, waar je geniet van een prachtig uitzicht over het groen en het water. De voorbijvarende plezierboten en vrachtschepen zorgen voor een levendig tafereel, terwijl de omgeving juist veel rust en ruimte uitstraalt.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen, de mechanische ventilatiebox en de cv-ketel.

Naast de woonkamer is een tweede royale leefruimte met eetgedeelte aanwezig. Deze biedt volop mogelijkheden voor een grote eettafel, een comfortabele zithoek of bijvoorbeeld een werkplek. De veelzijdige indeling zorgt ervoor dat je de beschikbare ruimte eenvoudig aan je eigen woonwensen kunt aanpassen.



Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waaronder een ruime slaapkamer met vrij uitzicht over het water. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein.

Via een vaste trap bereik je de vierde verdieping, waar zich één van de drie slaapkamers bevindt met een dakraam. Een praktische aanvulling die zorgt voor extra slaap-/ werk-/ of hobbymogelijkheden.

Bijzonderheden die het verschil maken:

- + Royaal 4-kamerappartement verdeeld over de bovenste twee verdiepingen van het complex;
- + Woonoppervlakte ca. 171 m² met ruime leefvertrekken en grote raampartijen;
- + Prachtig, vrij en weids uitzicht over het groen en het Maas-Waalkanaal;
- + Balkon met schuifpui vanuit de woonkamer;
- + Drie slaapkamers en een veelzijdig in te delen leefruimte;
- + Open keuken in U-opstelling met diverse inbouwapparatuur;
- + Complete badkamer met ligbad en douche;
- + Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een bergzolder met dakraam;
- + Eigen parkeerplaats en separate berging in de parkeerkelder;
- + Verzorgd appartementencomplex uit 1998 met lift en in totaal 30 appartementen;
- + Actieve VvE met periodieke bijdrage en notulen, ingeschreven bij de KvK en voorzien van opstalverzekering, reservefonds en MJOP;
- + Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden, zoals de ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule, welke van toepassing zijn op deze verkoop.

De locatie: rustig wonen met alles dichtbij

De Hoogenvaert ligt op een rustige locatie in Malden, met het winkelcentrum op slechts vijf minuten loopafstand.

Hier vind je diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden.

Ook voorzieningen zoals een bibliotheek, bioscoop en gezondheidscentrum liggen in de directe omgeving.

Daarnaast staat Malden bekend om de groene en bosrijke omgeving, met natuurgebied Heumensoord op korte afstand voor een wandeling, fietstocht of sportieve activiteit.

Het centrum van Nijmegen is eenvoudig per fiets, auto of openbaar vervoer bereikbaar en via de nabijgelegen A73 heb je een goede aansluiting op het landelijke wegennet.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen?

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de ruimte, de prettige lichtinval en vooral het prachtige uitzicht over het water en groen.

Je bent van harte welkom!







Via de centrale entree bereik je de derde verdieping, waar je dit royale en lichte appartement aantreft





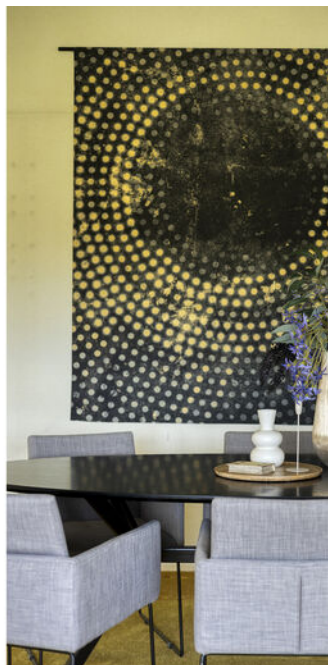
{
 Vanuit de royale en
 lichte woonkamer stap
 je zo het balkon op,
 waar je geniet van een
 prachtig uitzicht









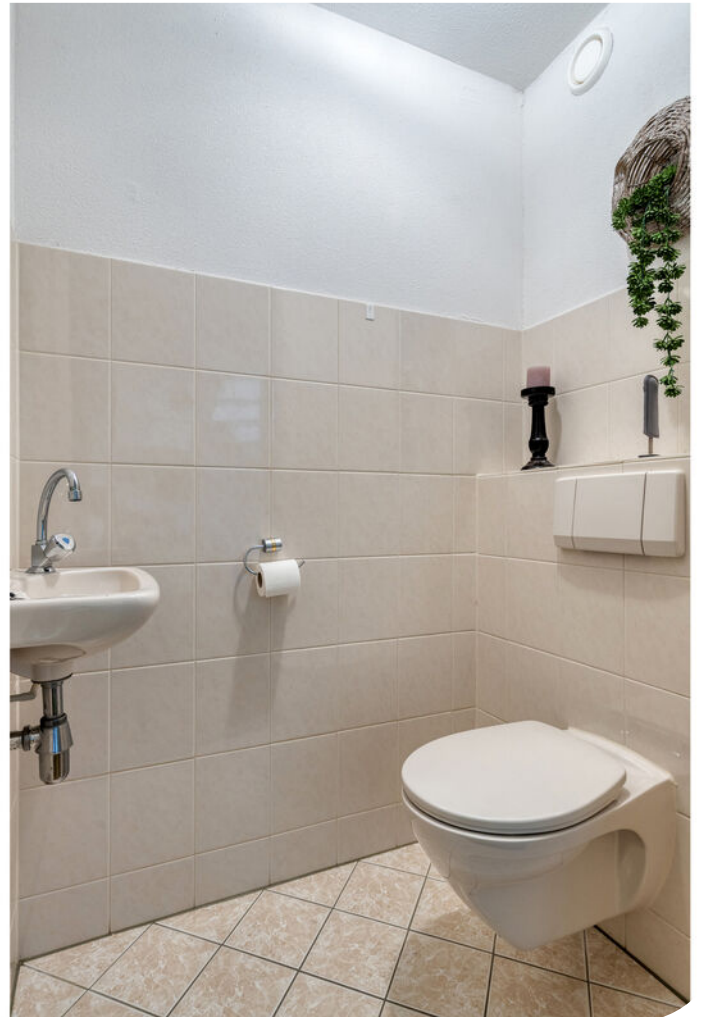


**Er zijn drie
slaapkamers
waaronder één met vrij
uitzicht over het water**

























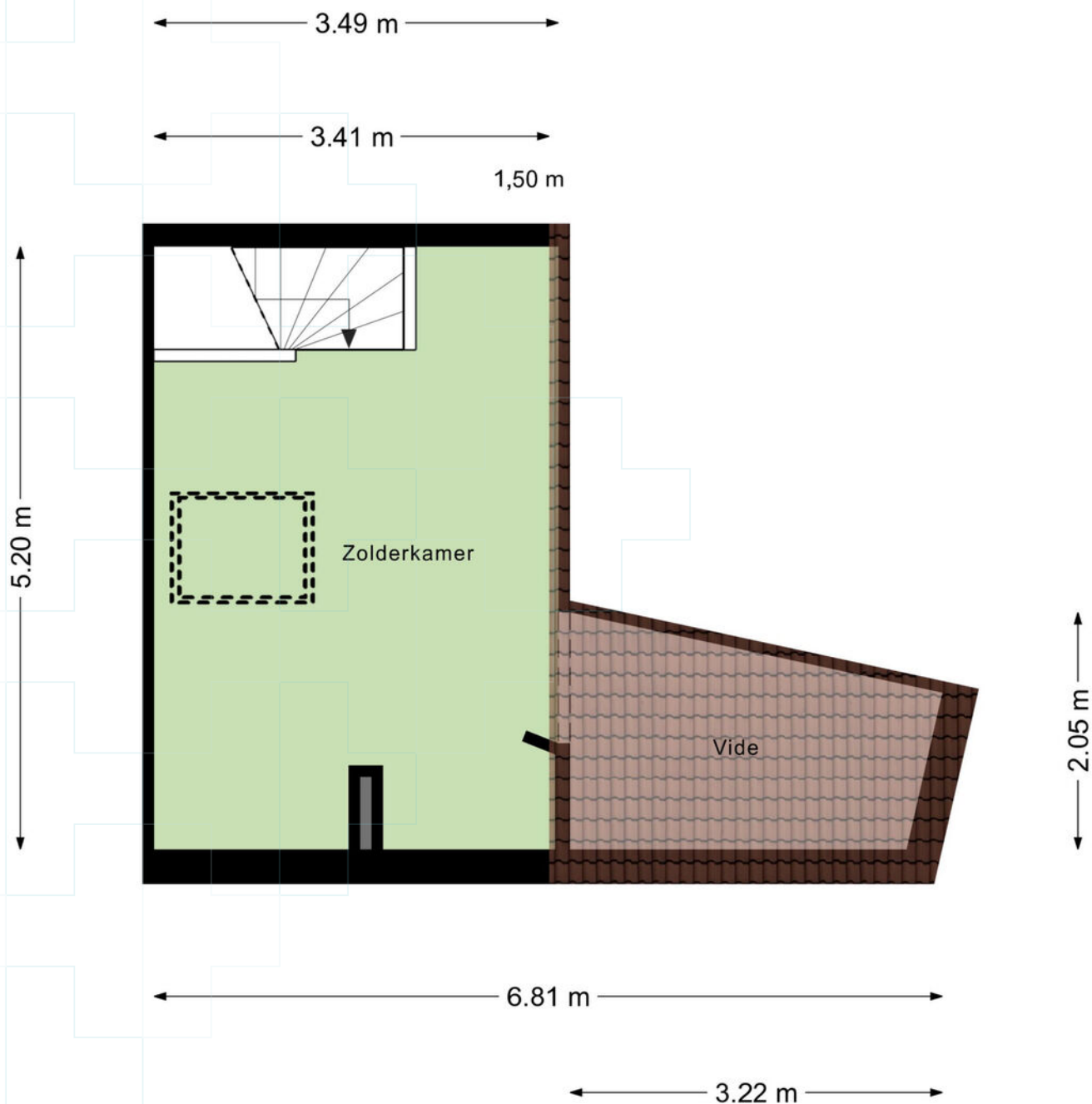


Plattegrond



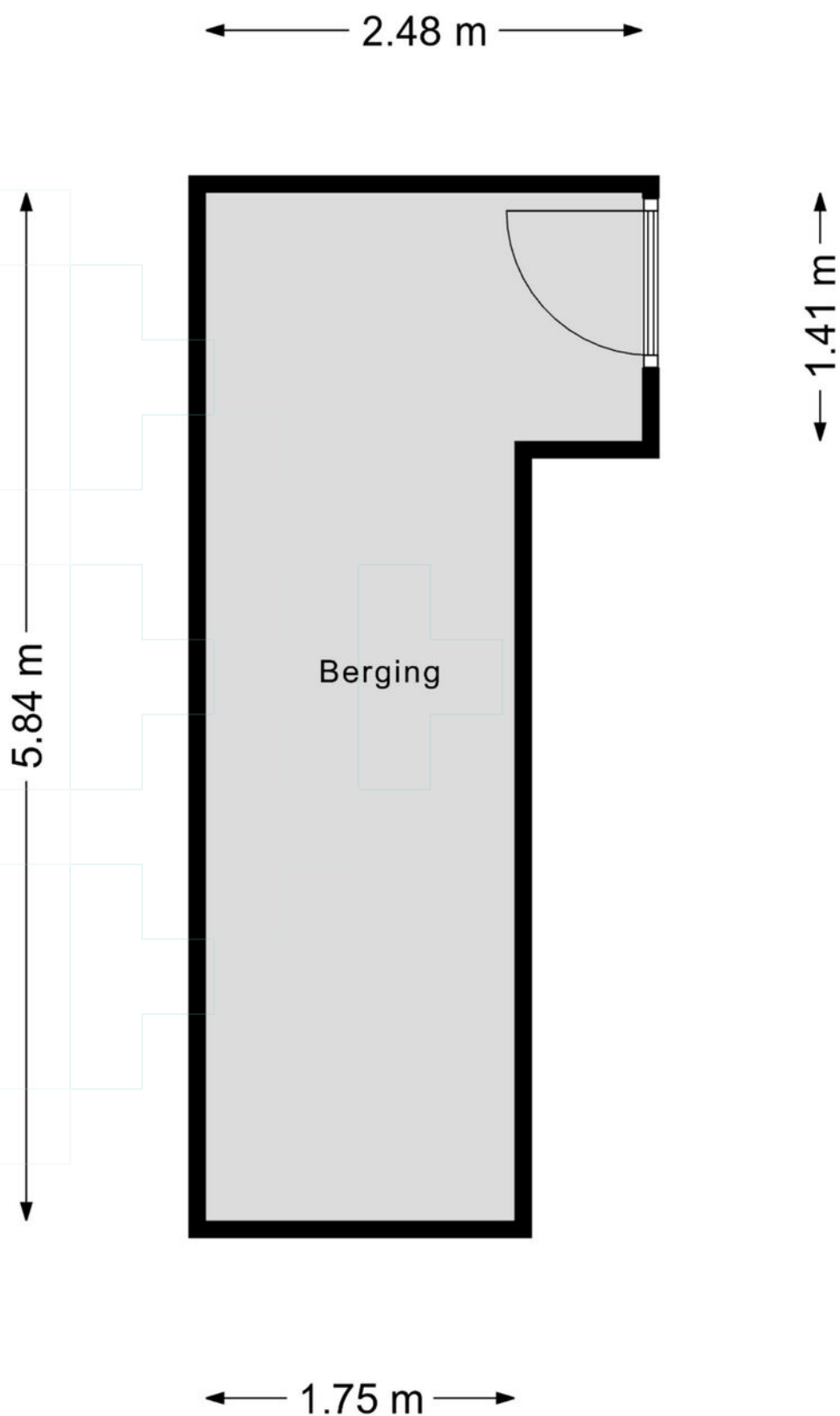
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



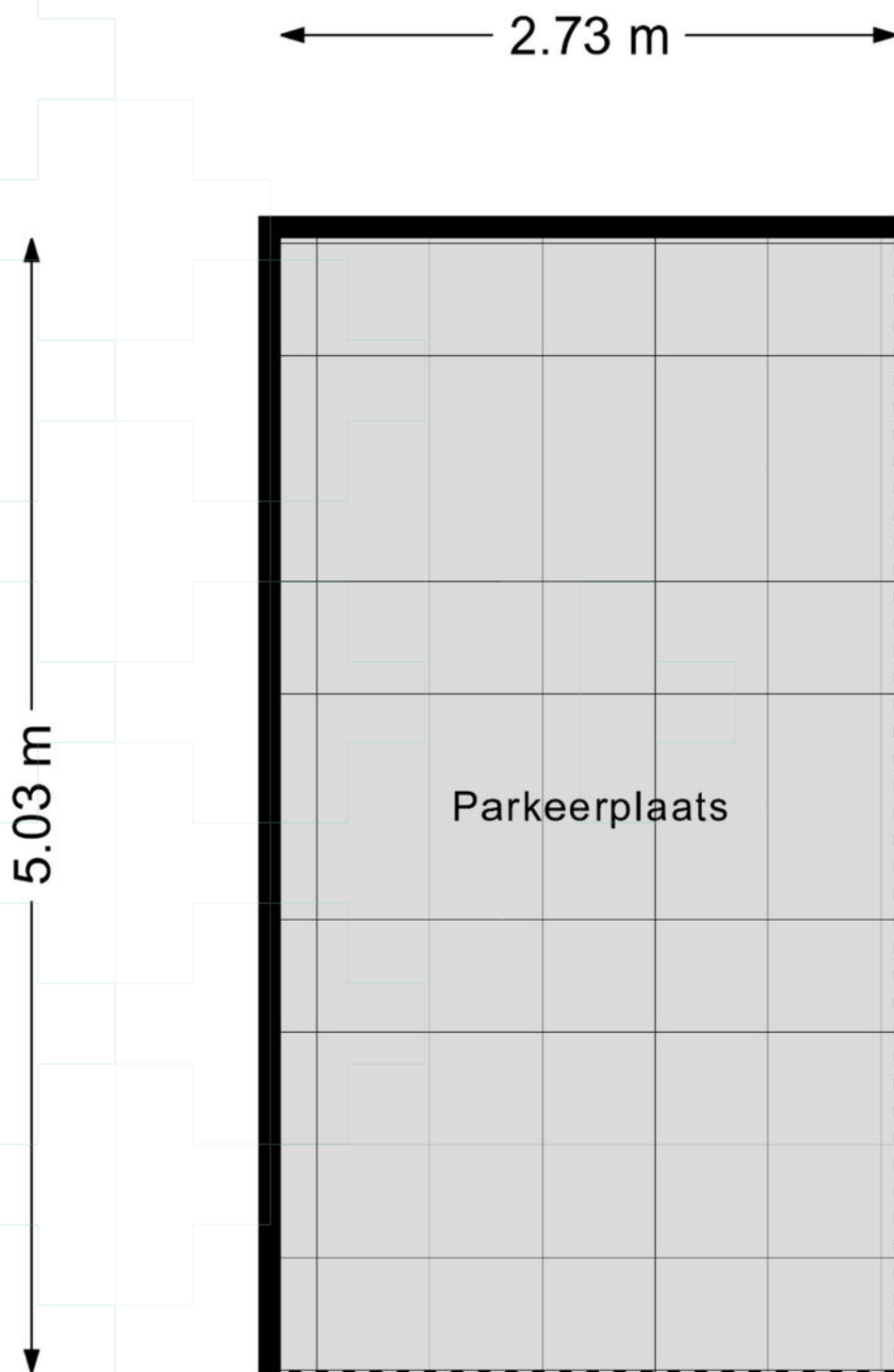
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

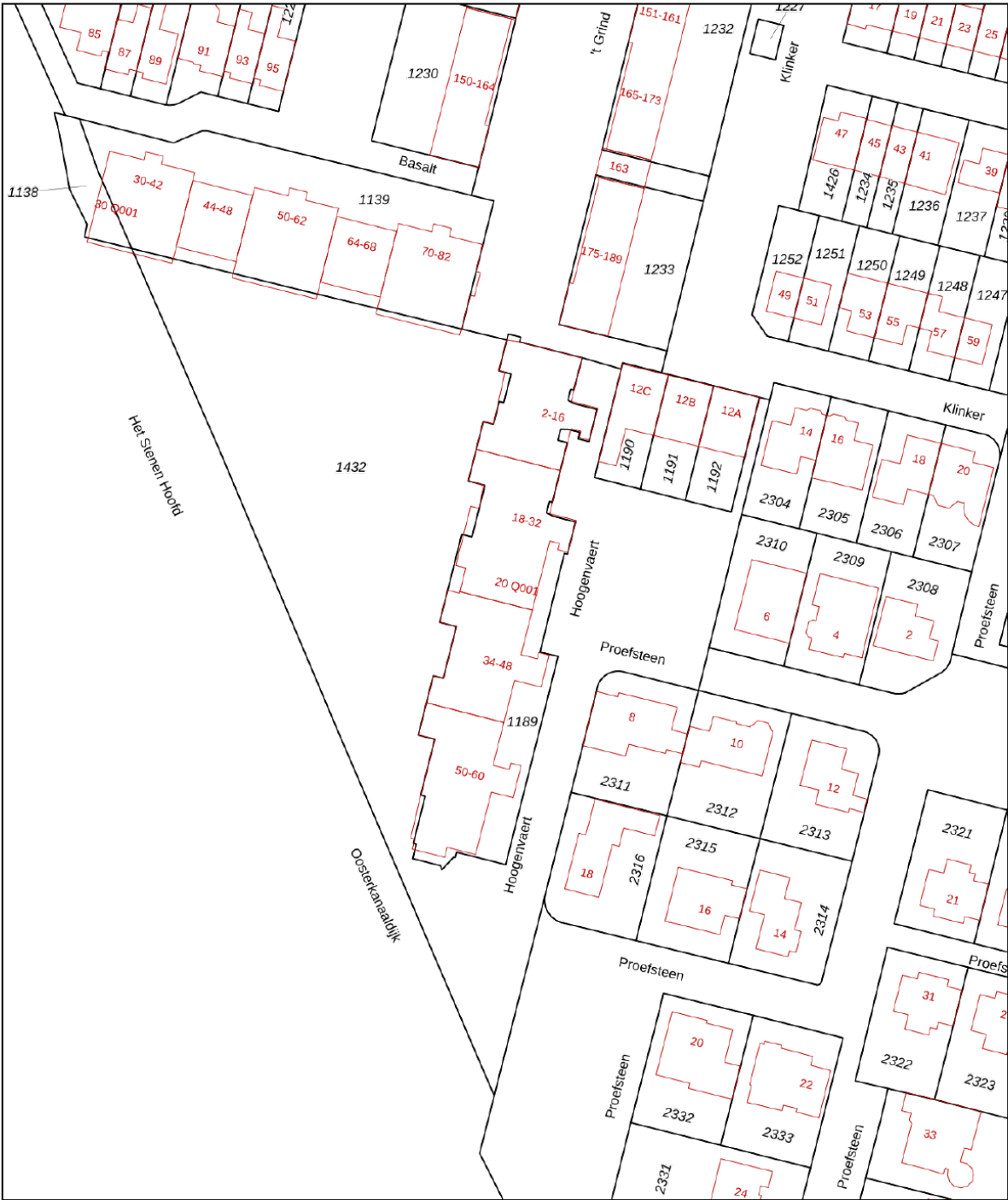


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 1000

Kadastrale gemeente Heumen

Sectie F

Perceel 1189

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- rolgordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Veiligheidsschakelaar wasautomaat



Waterslot wasautomaat



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- boiler



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Wonen

Heumen

Tussen het groen van het Rijk van Nijmegen, omgeven door bossen, uiterwaarden en water, ligt Heumen – een rustige en ruim opgezette gemeente waar gezinnen, natuurliefhebbers en rustzoekers zich direct thuis voelen. Hier woon je in een prachtige omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik en de stad Nijmegen op korte afstand.

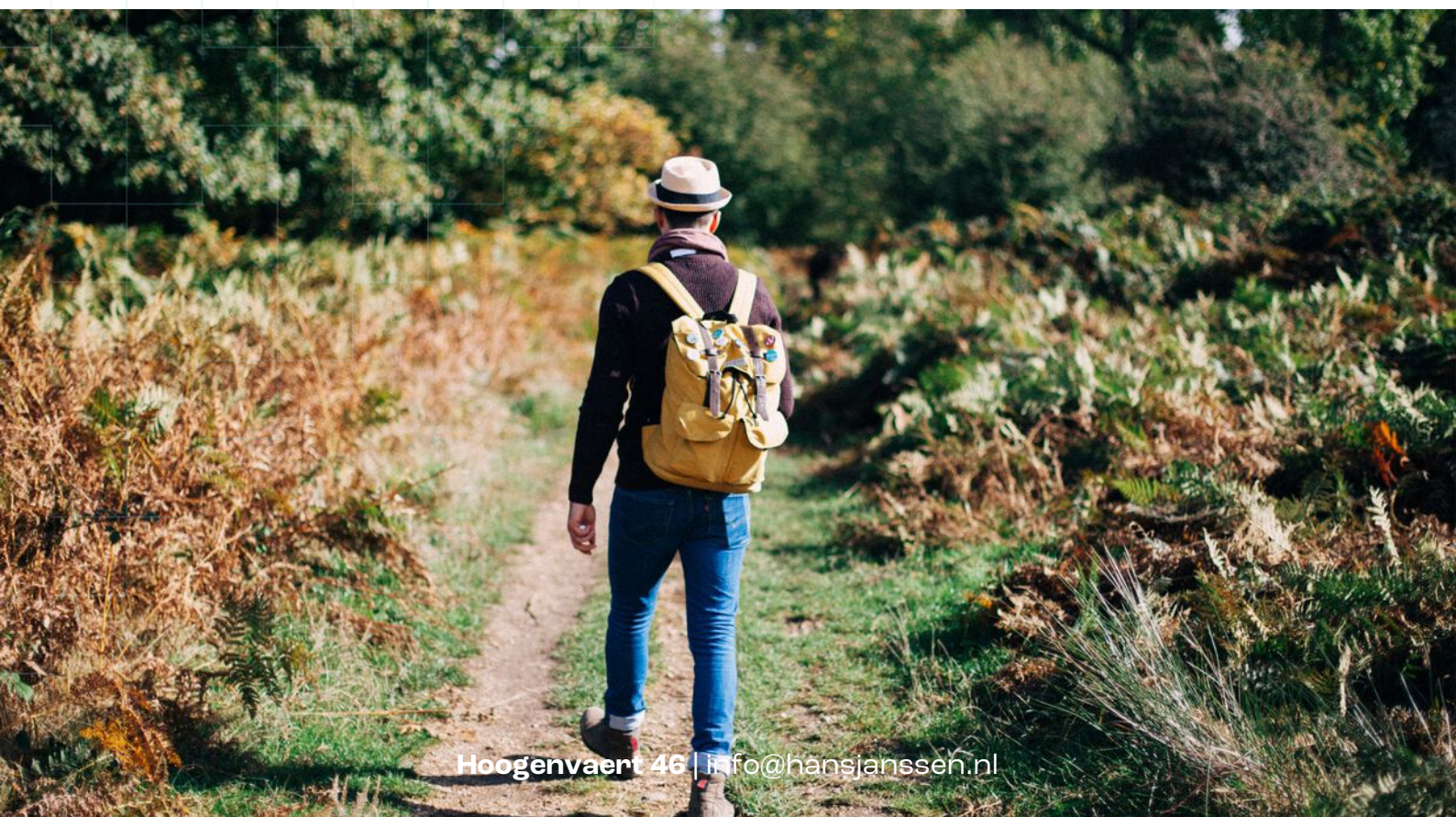
De gemeente Heumen bestaat uit de dorpen Malden, Heumen, Overasselt en Nederasselt. Malden is het grootste dorp en biedt de meeste voorzieningen.

Wonen in Heumen betekent genieten van de afwisselende natuur, met bossen, rivieren en uiterwaarden waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of varen. De omgeving biedt prachtige natuurgebieden zoals de Hatertse en Overasseltse Vennen.

Hoewel Heumen bekend staat om zijn rust en ruimte, betekent dat niet dat je inlevert op voorzieningen. In Malden vind je een ruim winkelaanbod, variërend van supermarkten tot speciaalzaken en boetiekjes. Ook zijn er diverse scholen, sportverenigingen, medische voorzieningen, gezellige restaurants en recreatiemogelijkheden zoals een bioscoop en een bowlingbaan.

Voor uitgebreid winkelen, culturele uitstapjes of een avondje uit, ligt Nijmegen op fietsafstand. Ook de omliggende plaatsen Mook en Groesbeek zijn eenvoudig bereikbaar en bieden extra voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Heumen heeft een centrale ligging, waardoor je snel en eenvoudig reist naar andere delen van het land. Via de A73 ben je in korte tijd in Gelderland, Brabant of Limburg. Daarnaast zijn er uitstekende fiets- en OV-verbindingen met Nijmegen en omliggende dorpen. Dit maakt Heumen een ideale woonplek voor mensen die werken in de stad, maar willen genieten van de rust van het buitenleven.



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 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