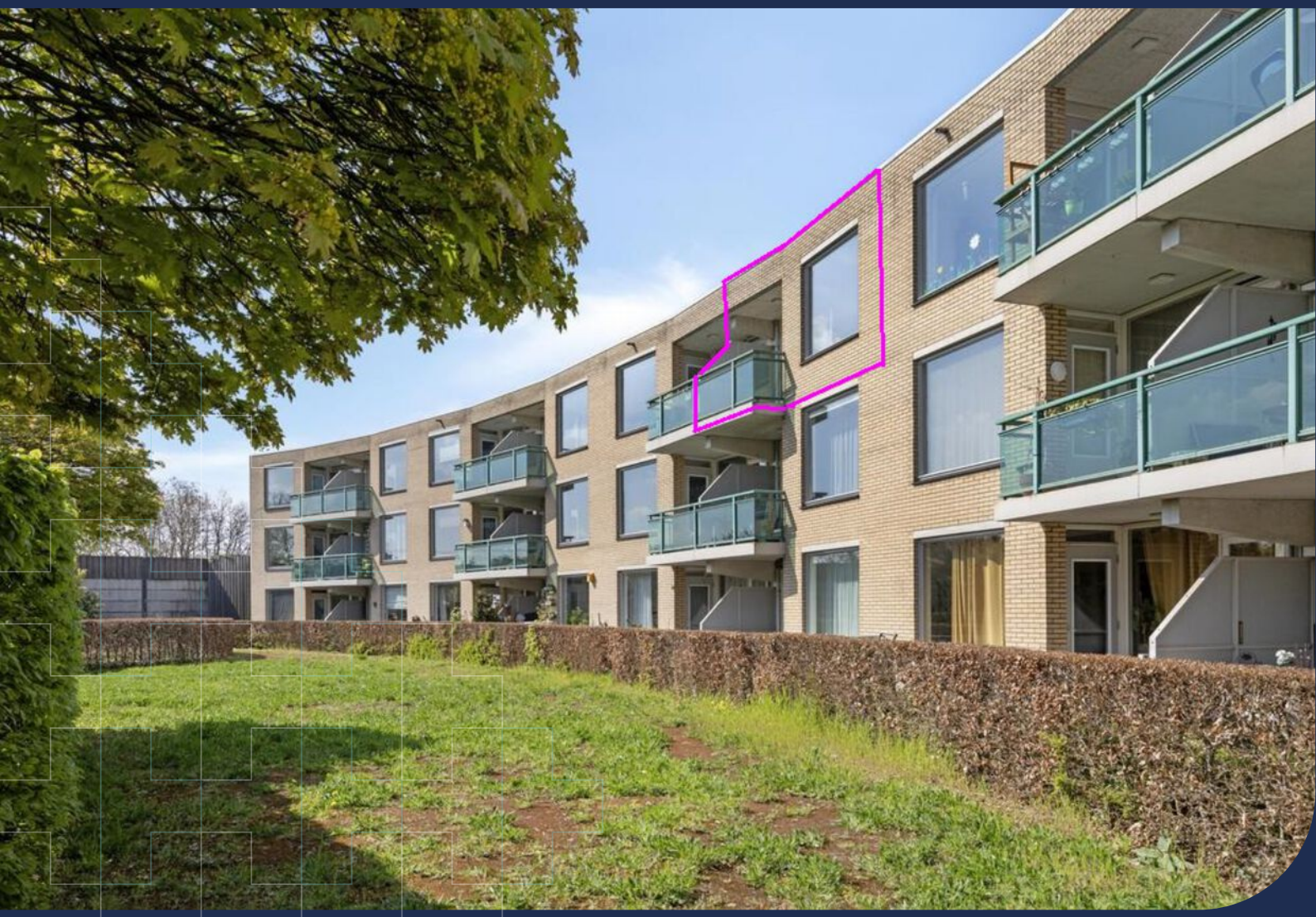
Hans Janssen Makelaars

Muldersweg 61

Nijmegen





Wat een licht en wat een uitzicht! Een fijn appartement met eigen vaste parkeerplaats

Kenmerken



Vraagprijs	Woonoppervlakte	Verdieping	Bouwjaar
€ 349.000 k.k.	**75 m²**	**3**	**1997**

Soort object	Appartement	**Aanvaarding**	In overleg
Soort appartement	Galerijflat	**Inhoud**	249 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Aantal kamers**	3
Locatie	Aan rustige weg, vrij uitzicht	**Aantal slaapkamers**	2
		Externe bergruimte	5 m²
Parkeerfaciliteiten	Eigen vaste parkeerplaats	**Berging**	Box
Energielabel	B		



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

Wat een licht en wat een uitzicht! Dat is waarschijnlijk het eerste wat je denkt zodra je dit appartement binnenstapt. Gelegen op de 2e verdieping van een markant appartementencomplex (laagbouw) geniet je hier dagelijks van een vrij en weids uitzicht, veel lichtinval en een verrassend gevoel van ruimte. Met twee volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon, energielabel B, een eigen berging in de kelder en eigen vaste parkeerplaats, biedt dit appartement alles voor comfortabel en zorgeloos wonen. Dankzij de lift, de uitstekende isolatie en de centrale ligging is dit bovendien een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Algemeen:
+ Bouwjaar circa 1997
+ Woonoppervlak ca. 75 m²
+ Externe bergruimte op begane grond ca. 5 m²
+ Balkon ca. 5 m²
+ Energielabel B(goed geïsoleerd)
+ Verwarming en warm water middels cv-ketel (Intergas 2016)
+ Wonen met uitzicht, comfort en alle voorzieningen dichtbij
+ Eigen vaste parkeerplaats

De ligging van dit appartement is zonder meer uitstekend. Aan de rustige Muldersweg woon je in een groene en prettige omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Station Nijmegen Goffert bevindt zich op korte afstand, net als het Goffertpark, diverse winkelvoorzieningen, het CWZ ziekenhuis, de HAN en Universiteit en de belangrijkste uitvalswegen richting A50 en A73. Voor de deur zijn parkeerplaatsen beschikbaar voor zowel bewoners als bezoekers.

Het appartement maakt onderdeel uit van een verzorgd complex met liftinstallatie en een actieve Vereniging van Eigenaren. Op de begane grond bevinden zich de centrale entree met brievenbussen, het trappenhuis, de lift en in de kelder de privébergingen.

Met de trap of lift bereik je eenvoudig de 2e verdieping. Via de galerij kom je bij de voordeur van het appartement en stap je binnen in een gang die toegang geeft tot alle vertrekken.
Aan weerszijden van de gang bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. Beide kamers zijn ruim van opzet en bieden voldoende plaats voor een tweepersoonsbed, kledingkasten en eventueel een werk- of hobbyplek. Hierdoor is het appartement niet alleen geschikt voor een stel, maar ook ideaal voor thuiswerkers of kleine gezinnen.

De sanitaire voorzieningen zijn praktisch ingedeeld. Het toilet met fonteintje bevindt zich separaat van de badkamer. De badkamer is uitgerust met een



douchecabine en wastafel.

Aan het einde van de gang opent zich de royale woonkamer. Hier valt direct op hoeveel licht er binnenkomt dankzij de grote raampartijen. Het uitzicht vormt een prachtig decor dat ieder seizoen weer anders is. De woonkamer en half-open keuken vormen samen één ruime leefruimte waar verschillende indelingen mogelijk zijn. Of je nu kiest voor een grote eettafel, een royale zithoek of een combinatie van beide; de ruimte biedt volop mogelijkheden.
Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op. Hier is voldoende plek om te genieten van een kop koffie, een gezellige borrel of simpelweg het fraaie uitzicht over de omgeving. Het balkon vormt daarmee een verlengstuk van de woonkamer en een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

Daarnaast beschikt het appartement over een praktische inpandige berging naast de keuken waar de cv-ketel en mechanische ventilatie-unit zijn opgesteld en waar het plekje voor de wasmachine en droger is.

Het appartement maakt deel uit van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren (professioneel beheer); alle recente stukken van de VvE zijn via je Move-account in te zien. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 139,41 per maand (€135,01 appartement met berging en € 4,40 parkeerplaats).

Enkele wetenswaardigheden:
- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Hekkelman Notarissen Arnhem. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie.
- 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. ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').
- Gezien de aard van de verkoop zijn er geen Vragenlijst deel B en Lijst van zaken beschikbaar.
- Aanvaarding: in overleg, kan echter snel.







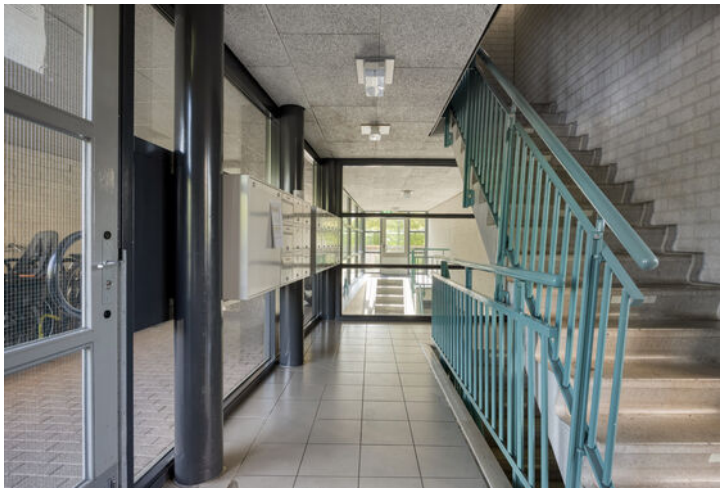




> Het complex is voorzien van een lift en is centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen









> Het appartement beschikt ook over een inpandige berging































Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op om heerlijk te kunnen onstpannen























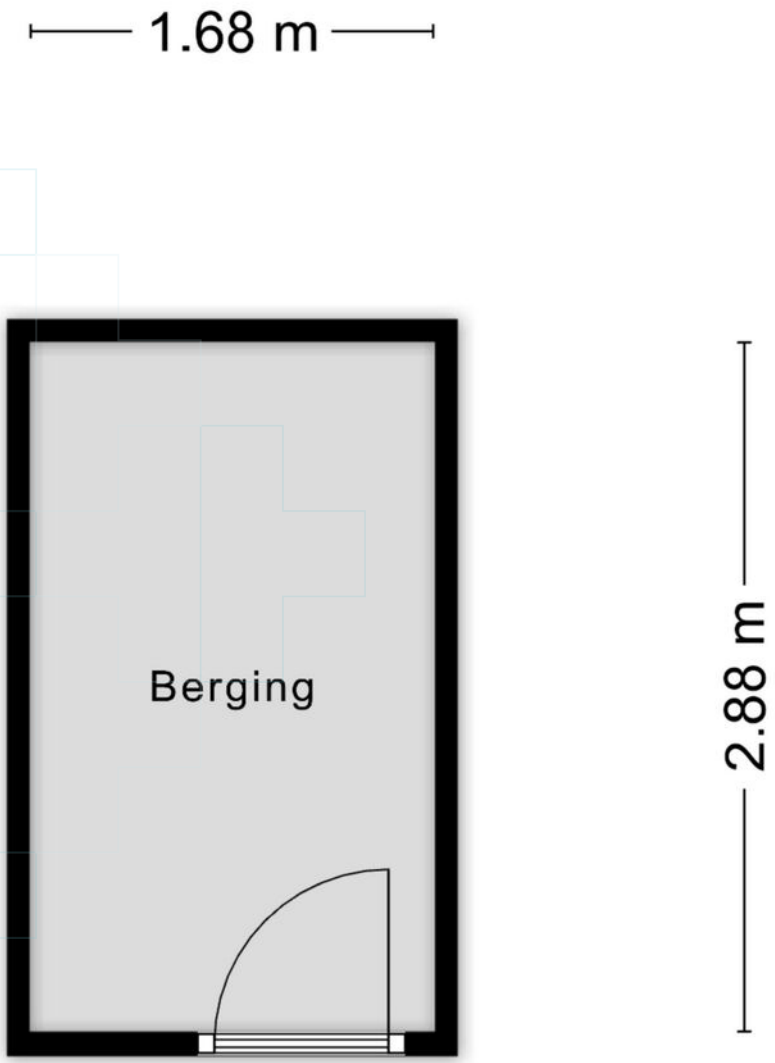


Plattegrond



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

Plattegrond

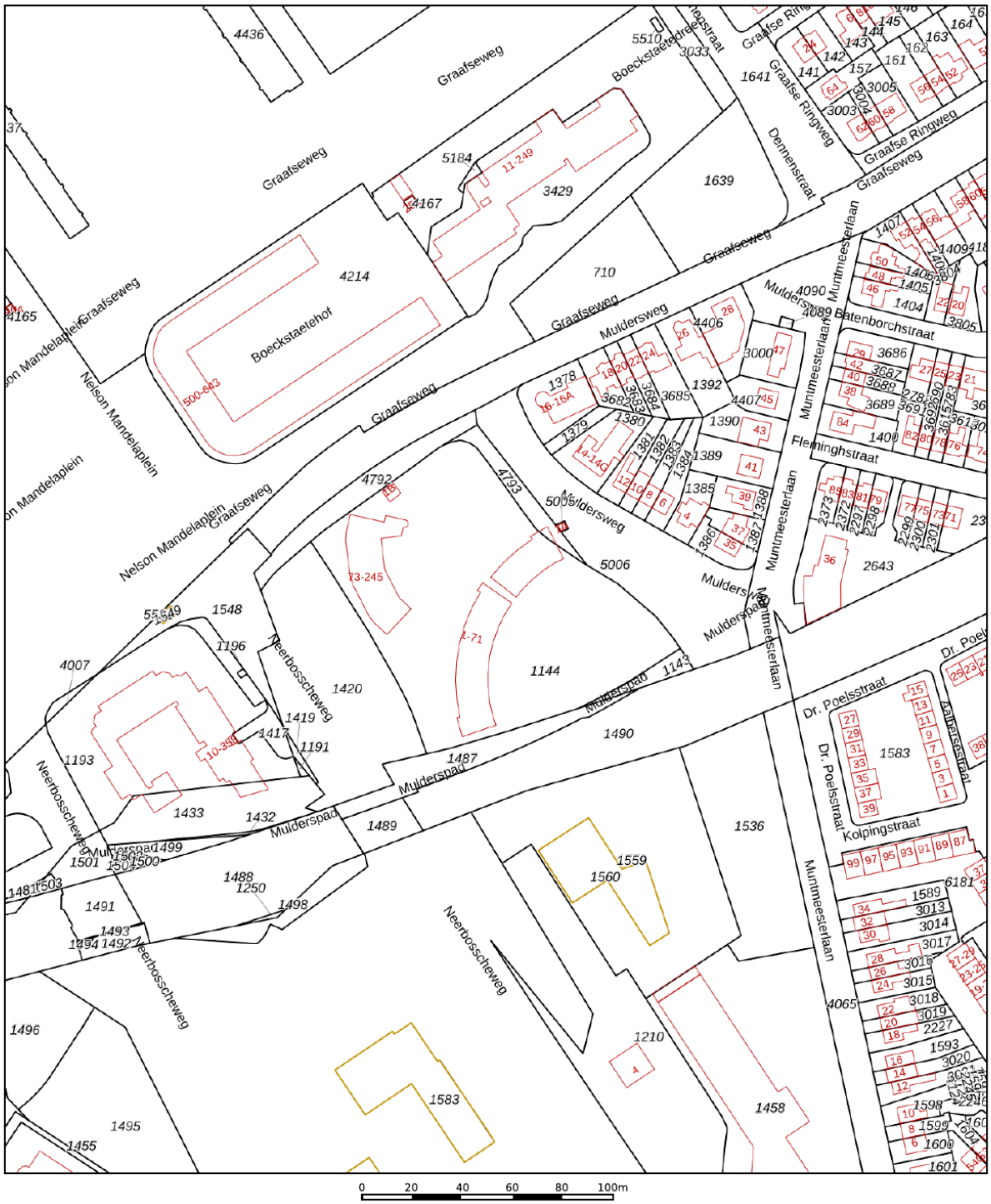


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	F
Perceel	1144

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 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.

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.

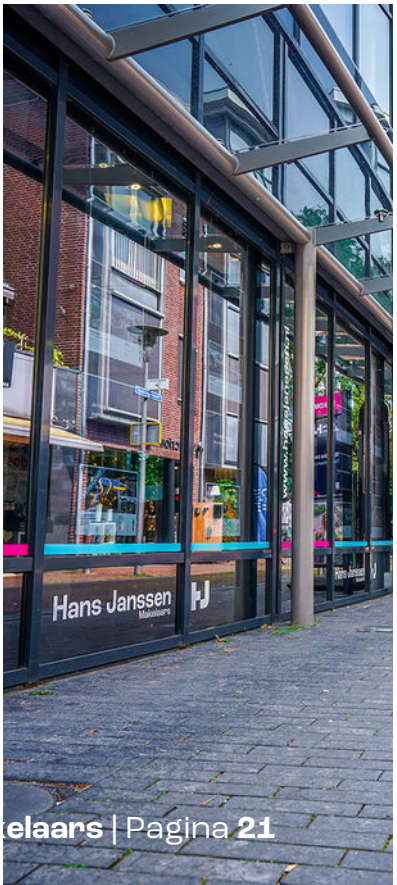
Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers 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.

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