


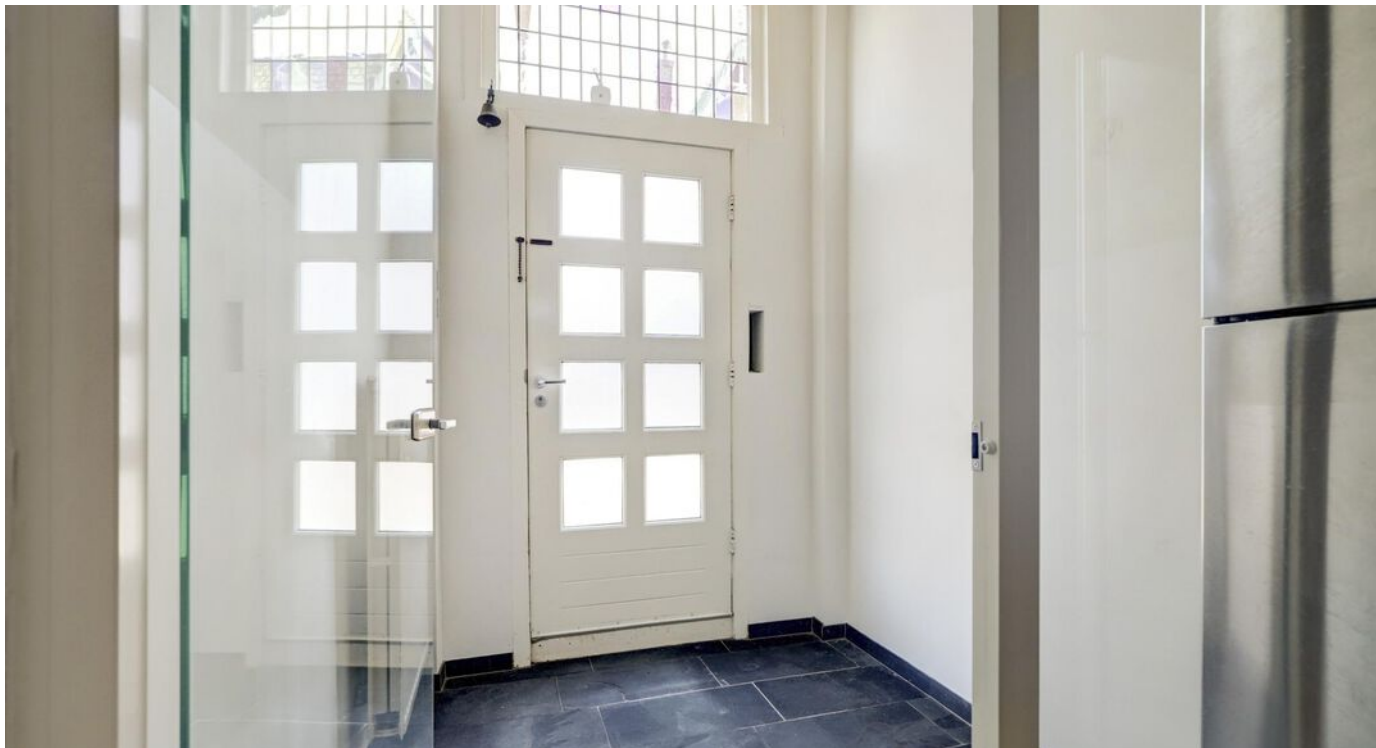
# Dr. Claas Noorduijnstraat 20

## Nijmegen



 Nabij het centrum en in Nijmegen-Oost gelegen karakteristieke woning met stadstuin.

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.



Woonoppervlakte  
110 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
96 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1890

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	467 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Type woning</b>	Tussenwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Locatie</b>	In woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	400 cm lang x 880 cm breed
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw		
<b>Energielabel</b>	G		



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Jan-Henri Janssen**

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Wat een mooie plek om te wonen! Tegen de rand van het stadscentrum, in het geliefde Nijmegen-Oost ligt deze lichte en karakteristieke eengezinswoning uit ca. 1890 mét stadstuin.

Met een ruime en lichte woonkamer die uitkijkt over de sfeervolle straat, 2 goede slaapkamers en vlakbij alle gezellige eet- en drinkgelegenheden die Oost en het bruisende centrum te bieden hebben, heb je hier een heerlijk plek om thuis te komen. Naast de ligging op loopafstand van winkels, horeca, sportfaciliteiten en scholen, zijn ook de Ooijpolder, Waalkade, centraal station en uitvalswegen binnen handbereik. Dit maakt Nijmegen Oost dan ook zo'n populaire plek!

De verschillende hoogteniveaus, de authentieke details, zoals glas-in-lood, paneeldeuren en de fraaie houten vloeren zorgen bij binnenkomst meteen voor een huiselijk gevoel.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning kom je binnen in het tochtportaal met fraaie lichtinval middels glas-in-lood. Vanuit hier bereik je de moderne, gesloten keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (vijf-pits gaskookplaat met oven, afzuigkap en afwasmachine). Een loopdeur biedt toegang tot een fijne stadstuin.

Deze is gelegen op het noordwesten en biedt genoeg plek voor een heerlijk terras en wat groen.

Terug in de keuken lopen we het trappetje af naar de hal met toilet, toegang tot de kelder en trapopgang naar de eerste verdieping. Uiteraard is vanuit hier ook de royale woonkamer te bereiken. In de woonkamer valt direct de hoeveelheid licht op door de grote raampartijen, wederom voorzien van glas-in-lood. De hoge plafonds, een fraaie houten vloer en open haard zorgen voor veel sfeer en warmte.

1e Verdieping

Vanuit de overloop met (zwevend-)toilet met fontein en vaste kast met wasmachine-aansluiting heb je toegang tot 2 ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van dakkapel waardoor hier veel licht naar binnen komt. De 2e slaapkamer beschikt over een trappetje, waardoor hier speels twee gedeelten ontstaan. Tot slot vinden we op deze verdieping nog een nette badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel met waskom, designradiator en toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Kelder:

Praktische provisierimte met C.V.-opstelling (Nefit Ecomline HR, 2001) en meterkast.

Nieuwsgierig geworden naar deze unieke woning?



Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Algemeen:

- Inhoud circa 467 m<sup>3</sup>. Woonoppervlakte circa 110 m<sup>2</sup>.
- Perceel 96 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar ca. 1890
- Energielabel G

Bijzonderheden:

- Geweldige locatie in Nijmegen-Oost
- Diverse authentieke details aanwezig
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met deels isolerende beglazing.
- Stadstuin aanwezig
- Gezien de aard van de verkoop is er geen lijst van zaken en vragenlijst Deel B beschikbaar en zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte.

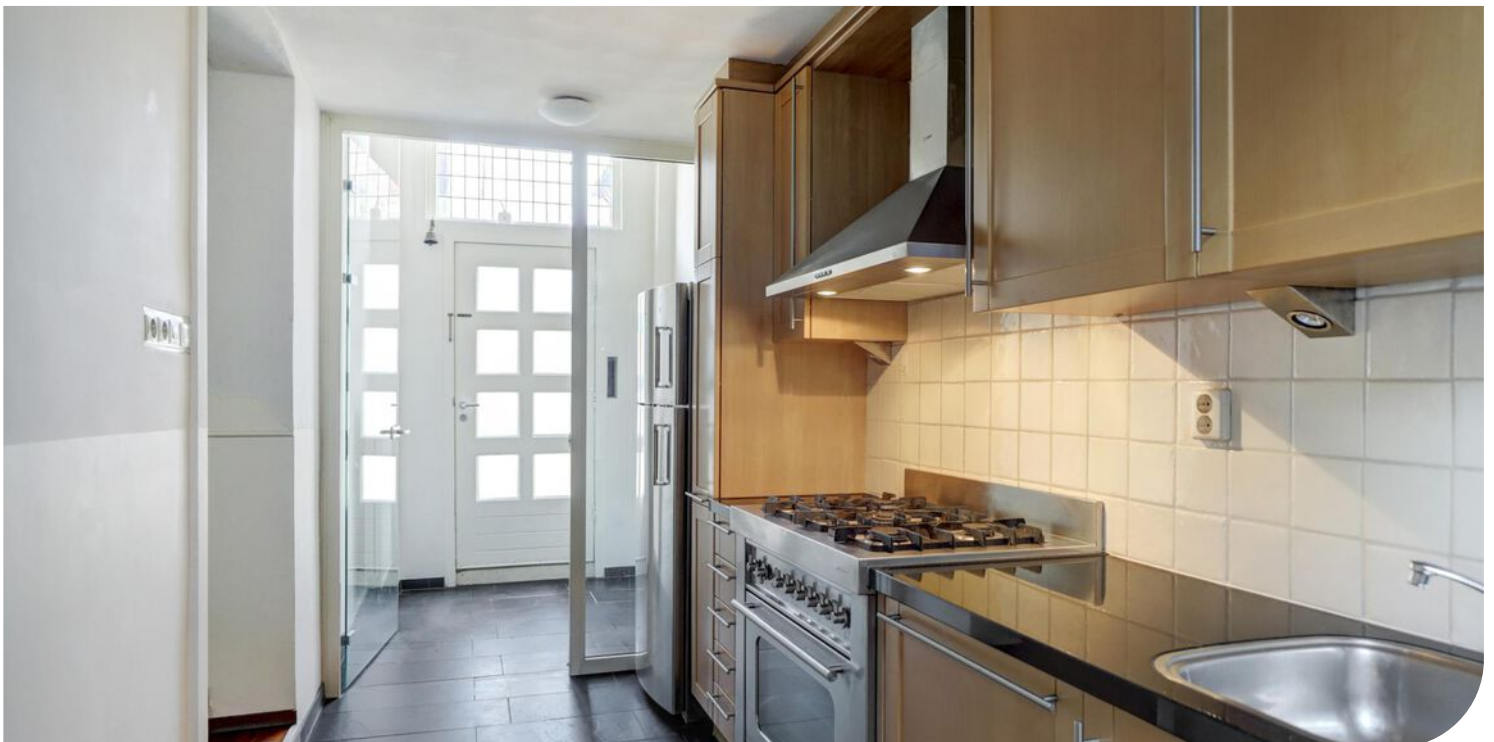
Aanvaarding in overleg, kan snel.





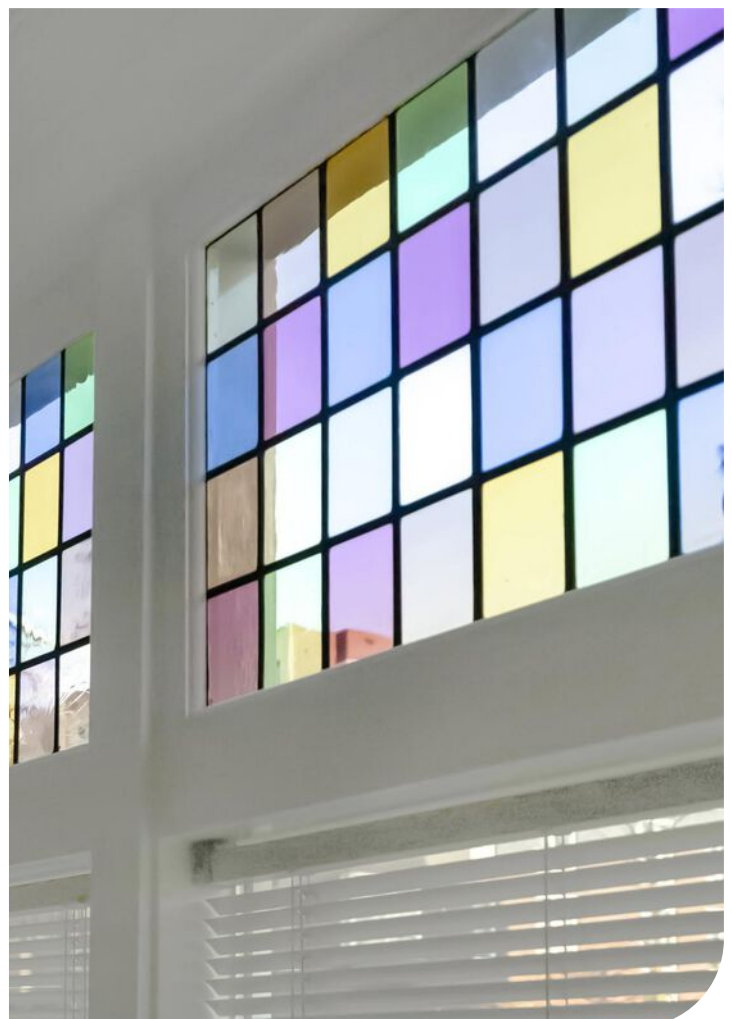


Op loopafstand van het bruisende centrum en de mooie natuur van de Ooijpolder.





**D**iverse authentieke elementen zijn nog aanwezig in deze leuke woning.











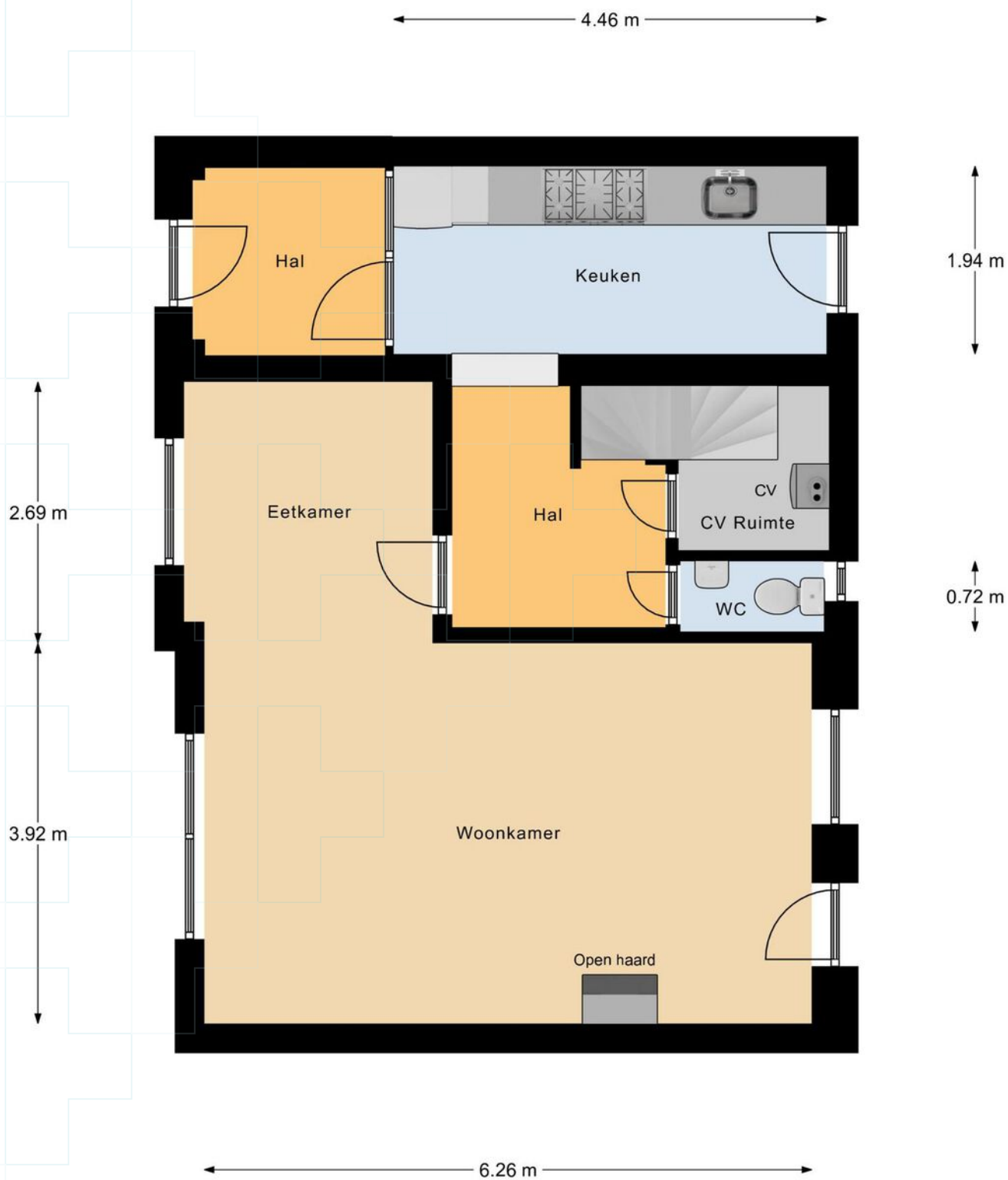


**Winkels, horeca, scholen en uitvalswegen zijn allemaal binnen handbereik.**





# Plattegrond



Begane Grond

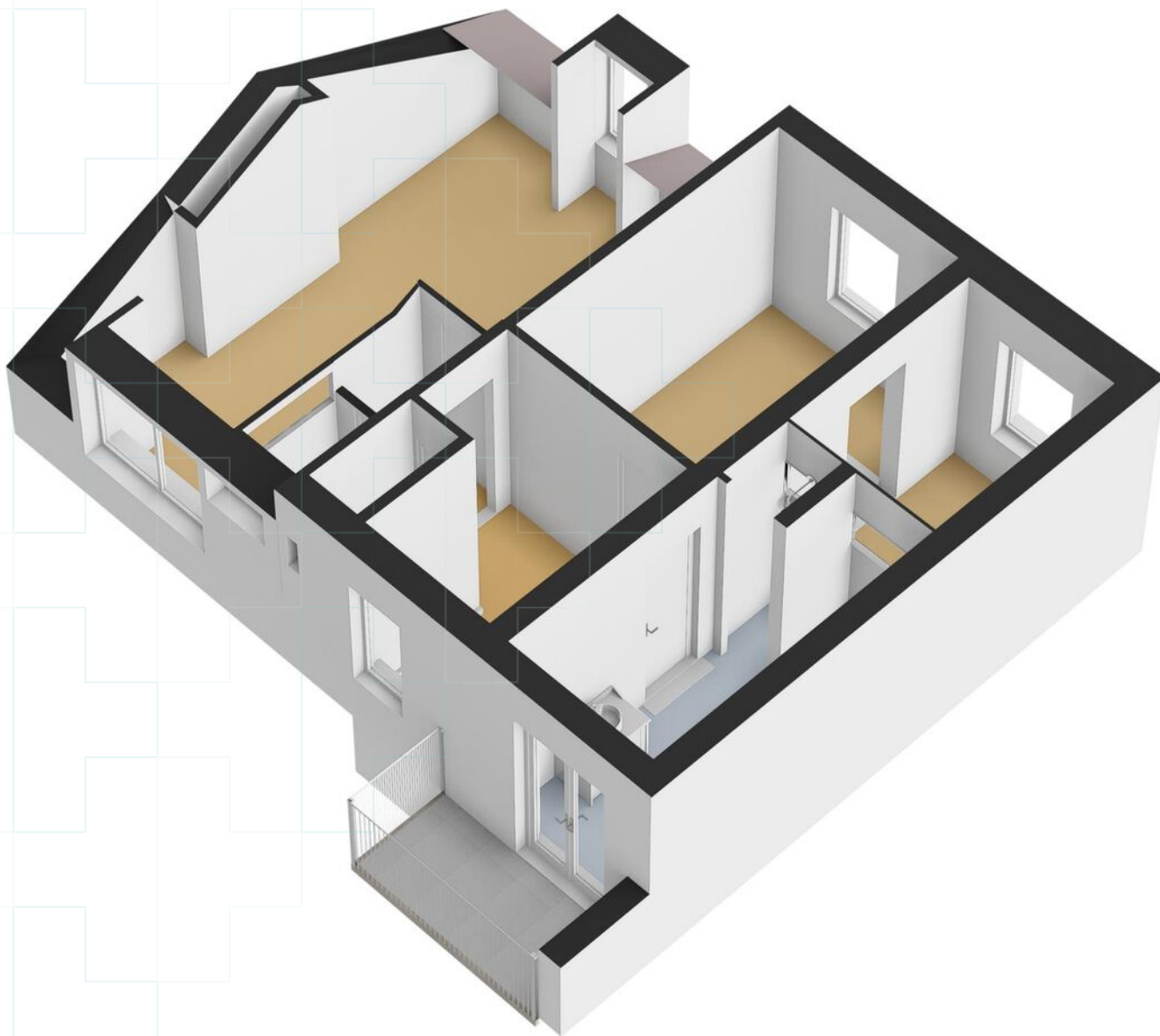
# Plattegrond



# Plattegrond

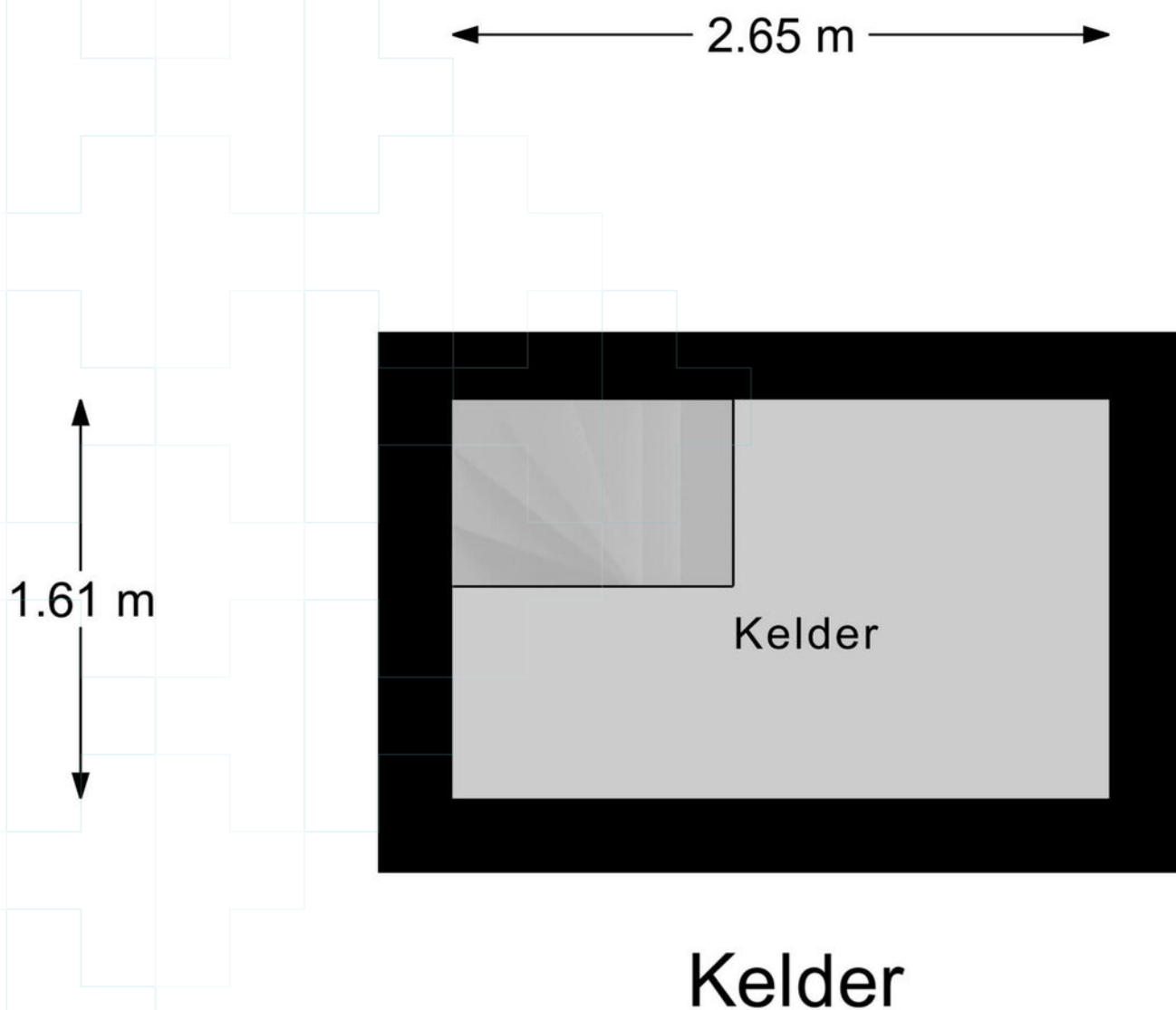


# Plattegrond

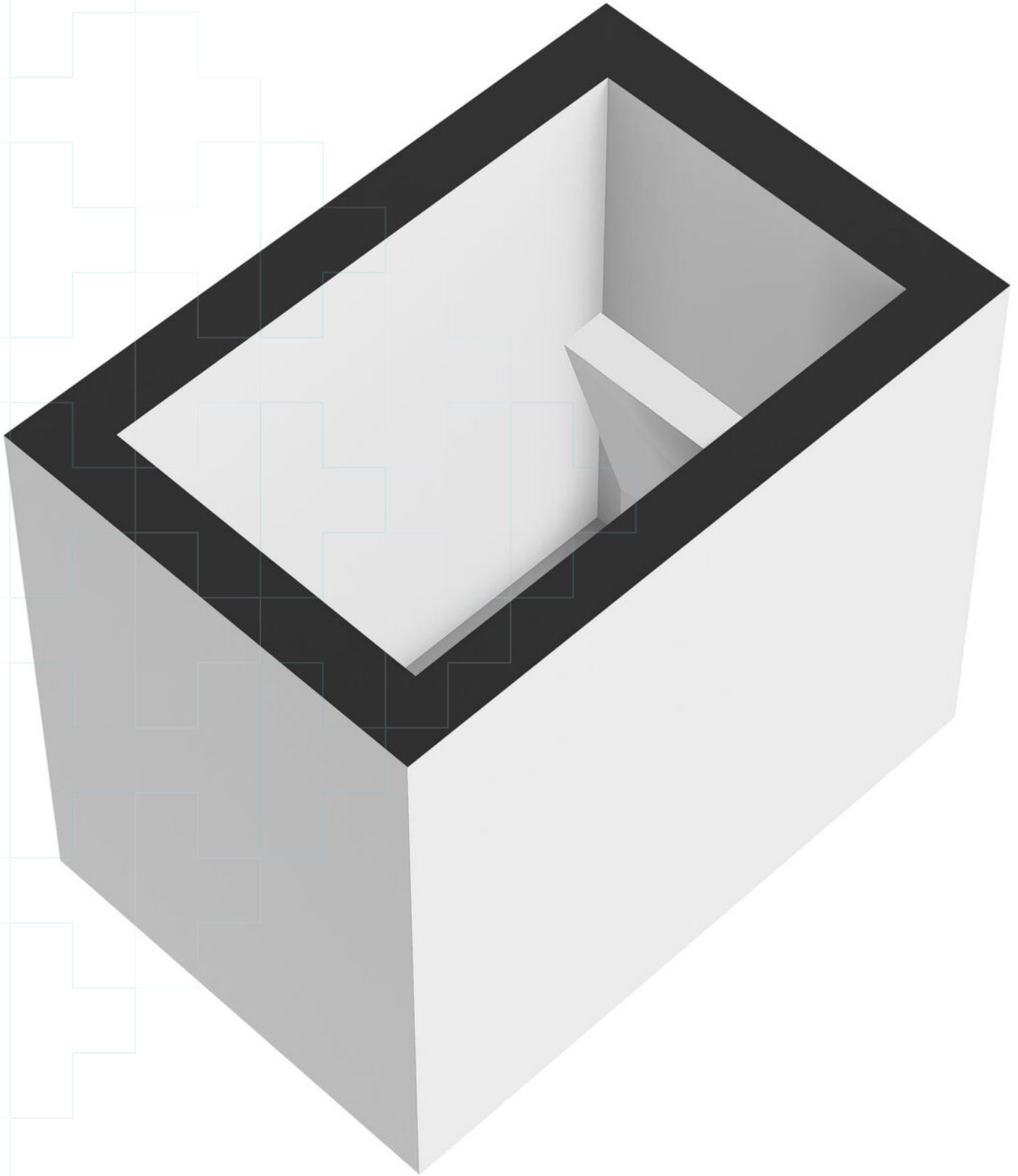




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sticte B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5375	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2023  
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 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

**Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.**

**Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.**

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



**Aankoop**



**Verkoop**



**Taxaties**



**Hypotheken & Verzekeringen**

**Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!**



# Veelgestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verver makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daardoor graag willen weten of er meer belang is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen

van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging-en na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan

wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezegtoezeg die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verver NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezegtoezeg worden gedaan.

### **Dient de NVM makelaar met mij in onder-handeling te gaan, als ik als eerste een bezich-tiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De ver-kopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurteleur voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

### **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopenverkopen makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Make-laars).

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroeren-de - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden ververde

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verver nakomt

wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

# 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  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)