


Schependomlaan 81

Nijmegen



 Wonen in een villa op
een prachtige plek in de
gewilde woonwijk
Oud-Hees

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.050.000 k.k.



Woonoppervlakte
239 m²



Perceeloppervlakte
508 m²



Bouwjaar
1906-1930

Soort object	Woonhuis	Inhoud	1003 m ³
Soort woning	Villa	Aantal kamers	9
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	7
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1000 cm lang x 1500 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	11 m ²
Energielabel	E	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Twan van Laanen

Makelaar



024 - 3 244 244 / 06-16 46 37 81



twan.van.laanen@hansjanssen.nl

Omschrijving

WONEN IN EEN VILLA OP EEN PRACHTIGE PLEK

Laat je verrassen door de perfecte balans tussen karakteristieke elementen en hedendaagse luxe in deze unieke villa, waar elke hoek een verhaal vertelt en elke ruimte uitnodigt tot comfortabel wonen. Gelegen in de prettige woonwijk Oud-Hees, nodigen wij je uit om kennis te maken met een juweel van een woning: een vrijstaande karakteristieke villa, in 2015 volledig gerenoveerd met aandacht voor elk detail.

DORPSKARAKTER IN DE STAD

Wonen in het oude kerkdorp "Hees" wordt ervaren als zeer prettige, kindvriendelijke en veilig. Een groene woonomgeving met divers aanbod van winkels, sportvoorzieningen en de uitvalswegen. Het Distelpark met de speelweide, 2 basisscholen en het middelbaar onderwijs zijn binnen handbereik en daarbij is het centrum van Nijmegen op ca. 10 minuten fietsen bereikbaar, evenals de Universiteit en de beide ziekenhuizen.

De woning is keurig onderhouden, ligt op een zonnig ruim perceel van zo'n 508 m², heeft een royale oprit en er zijn veel karakteristieke elementen bewaard gebleven. In totaal tref je hier 239 m² aan gebruiksoppervlakte om optimaal van te kunnen genieten.

BENEDENVERDIEPING: STIJLVOL GERENOVEERD EN GEMODERNISEERD

Op de benedenverdieping is veel werk verzet. Er is een ideale combinatie gemaakt tussen verschillende functies, waardoor er mogelijkheden zijn om een kind (of kinderen) te laten inwonen met eigen voorzieningen. Bij de renovatie zijn kwalitatief goede materialen gebruikt en er is een strak geheel van gemaakt. Drie slaapkamers en twee badkamers beneden maken dit tot een uniek huis dat desgewenst volledig gelijkvloers te bewonen is.

DE WOONKAMER: LUXE WONEN MET TOEGANG TOT DE LEEFKEUKEN

De woonkamer is ruim en sfeer. Veel ramen zorgen voor een uitstekende daglichttoetreding. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot de leefkeuken die ten tijde van de renovatie is voorzien van een hoekopstelling met apparatuur. Vanuit de keuken loop je heerlijk de achtertuin in.

EERSTE VERDIEPING: VIER GROTE KAMERS MET EEN EIGEN FUNCTIE

Op de eerste verdieping beschik je over vier ruime kamers. Één van de slaapkamers beschikt over een eigen douche en een andere kamer is voorzien van een functionele keukeninrichting. De dakvorm en de sfeer van de buitenkarakteristiek komen binnen ook zeer goed tot zijn recht.



TWEEDE VERDIEPING: EEN PIED A TERRE IN EIGEN HUIS

Een fijne afsluiter van de tour door het huis. Een zolderverdieping met zicht op het dakspant waar met een keukenblok, een badkamer en dakramen alle ingrediënten aanwezig zijn voor welke gebruiksfunctie je ook aan deze verdieping toekent.

BUITEN: GENIETEN VAN DE ZON IN JE TUIN

Buiten ervaar je direct de sfeer en het groene karakter van deze niet voor niets zo populaire woonwijk. Een fijne tuin op het zonnige zuiden en de grote oprit als buffer naar de sfeervolle straat. Onder de carport (met twee naastgelegen bergingen) parkeer je de auto altijd dicht bij je huis.

ALGEMEEN:

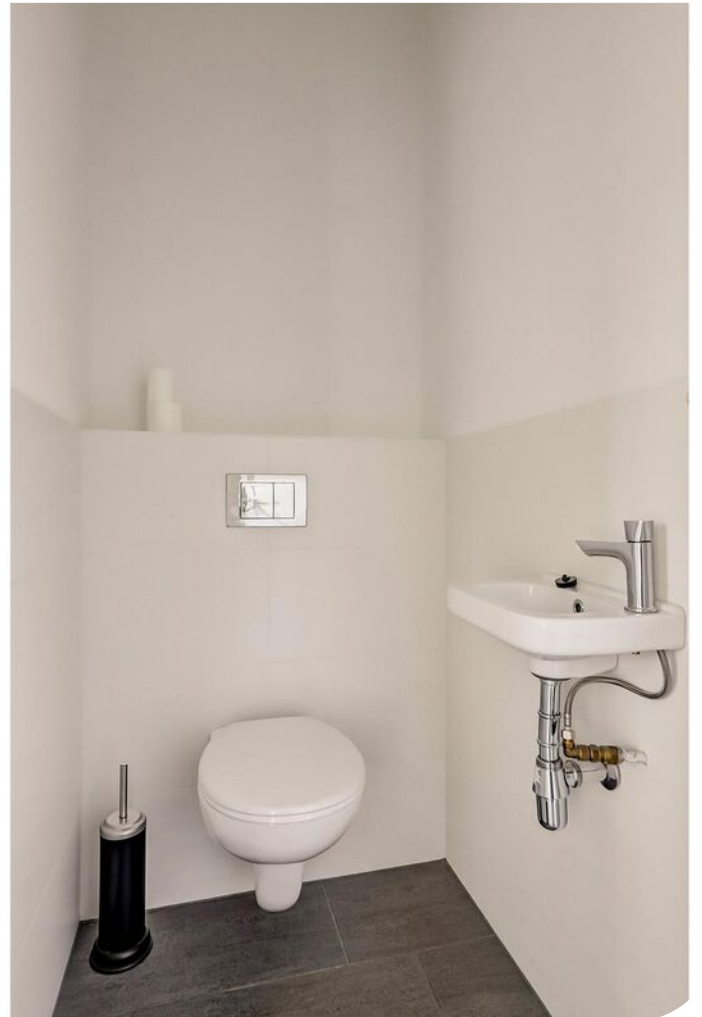
De verkoper heeft het huis nooit zelf bewoond. Er zal een zogeheten niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst deel B; Energielabel E.

Ben je enthousiast geworden over dit bijzonder ingedeelde huis en zie je jezelf hier helemaal wonen?

Neem dan gerust contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

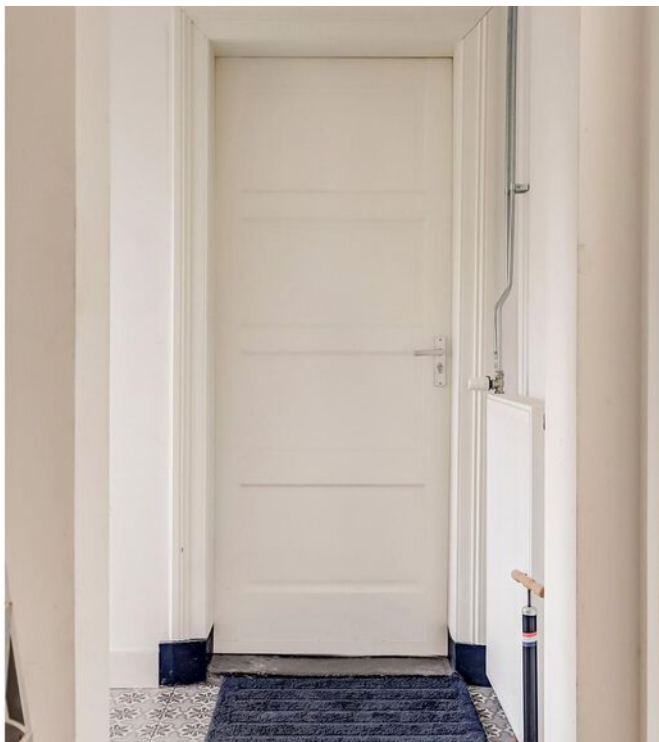
Aanvaarding: in overleg.







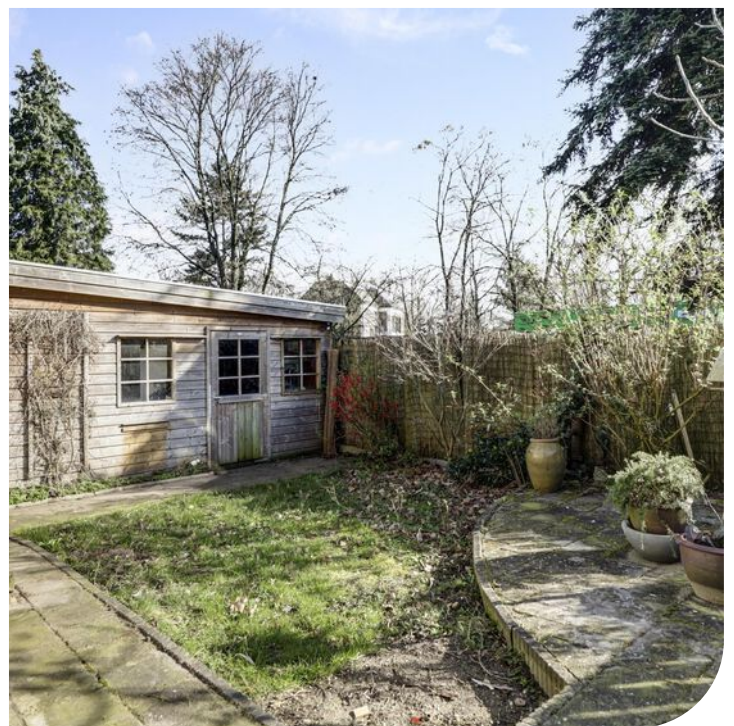
**De perfecte balans
tussen karakteristieke
elementen en
hedendaagse luxe**

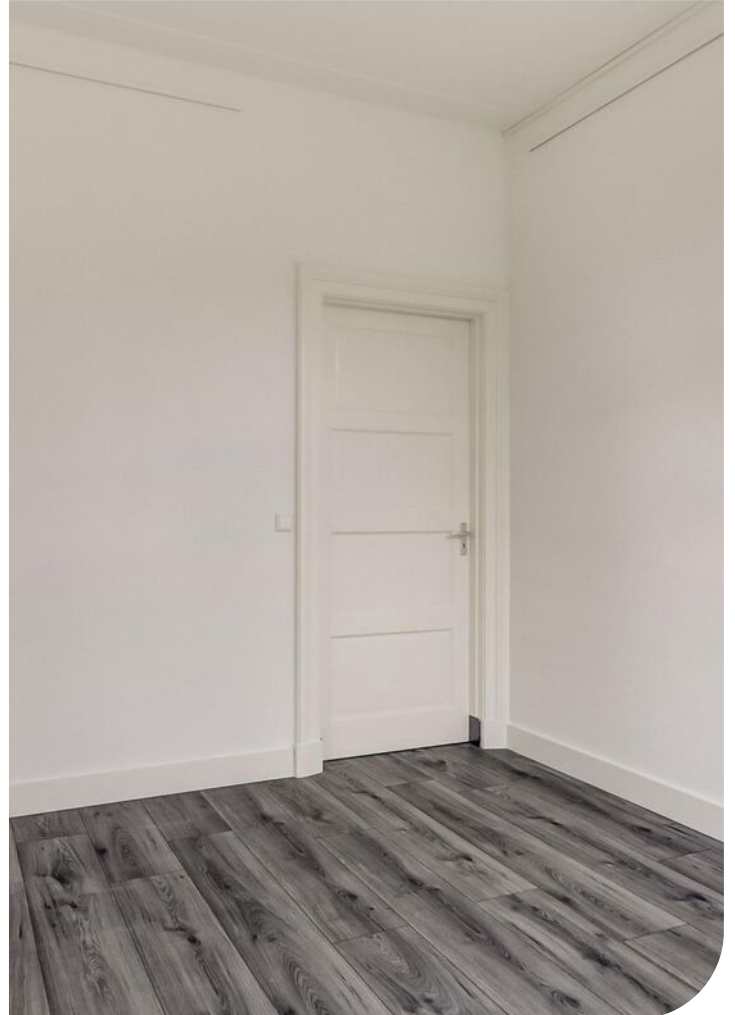




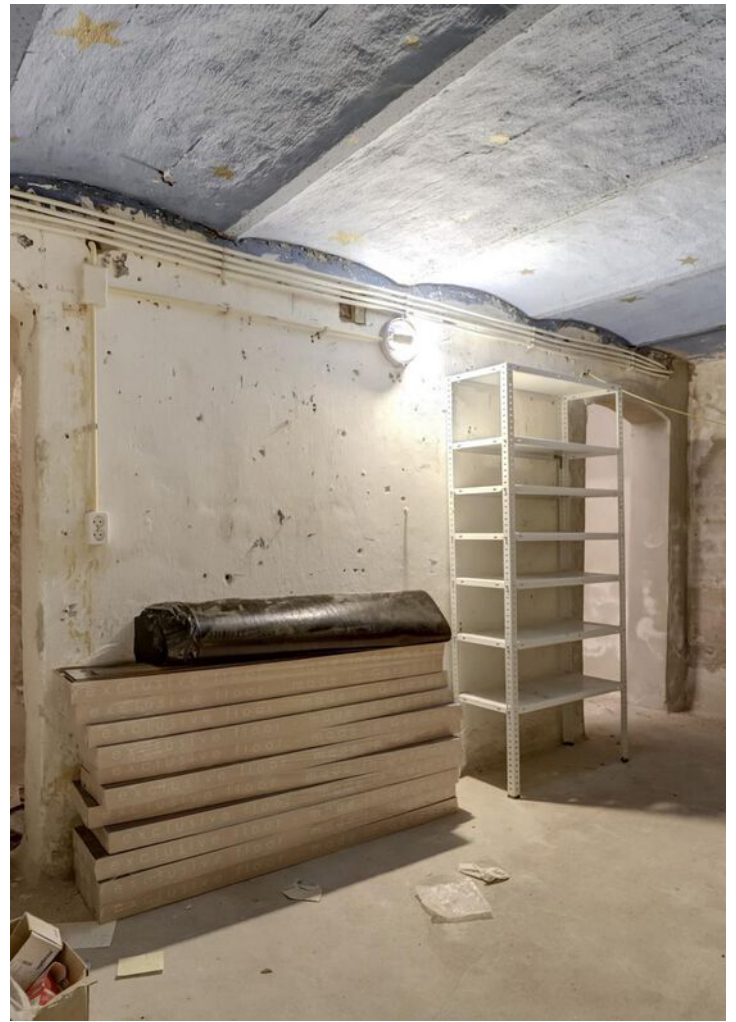
**De villa is in 2015
volledig gerenoveerd
met aandacht voor elk
detail**







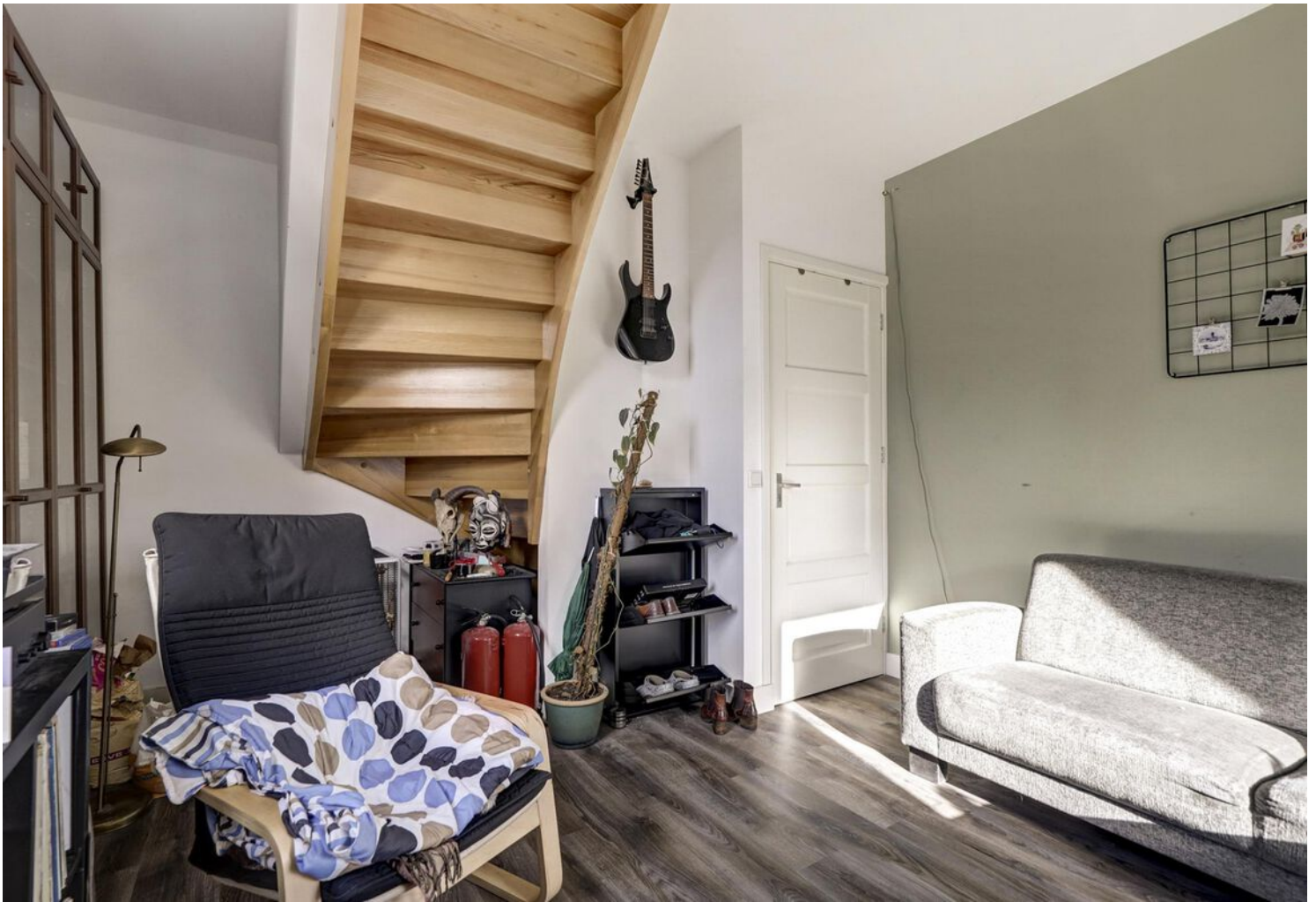




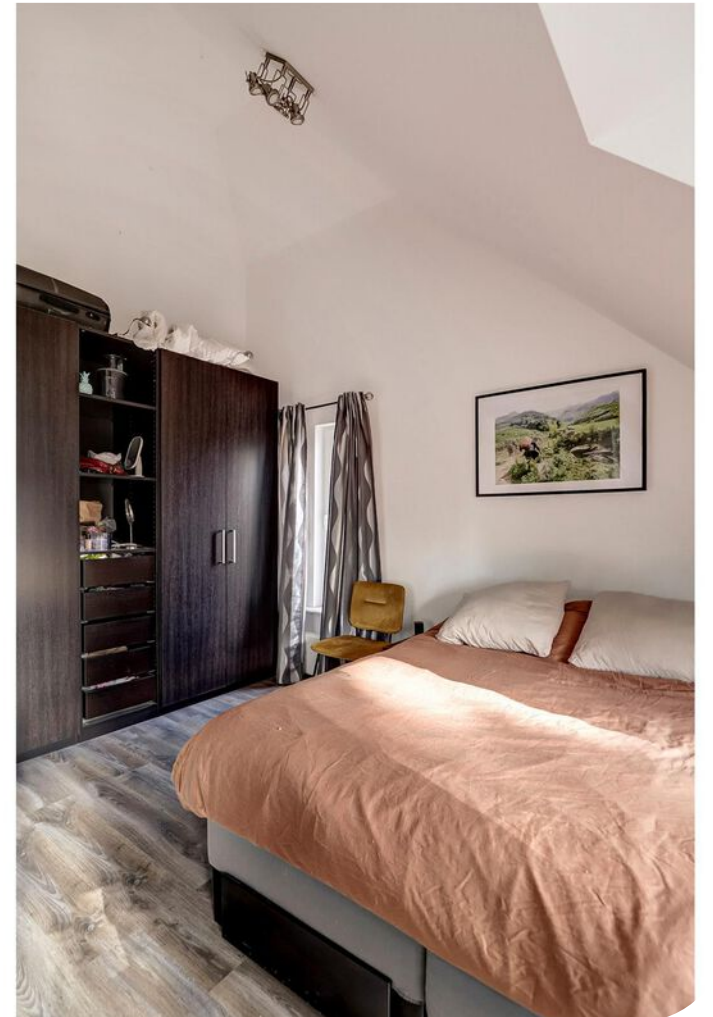
Nabij uitvalswegen,
winkels, diverse
scholen,
sportvoorzieningen en
speelweide gelegen





















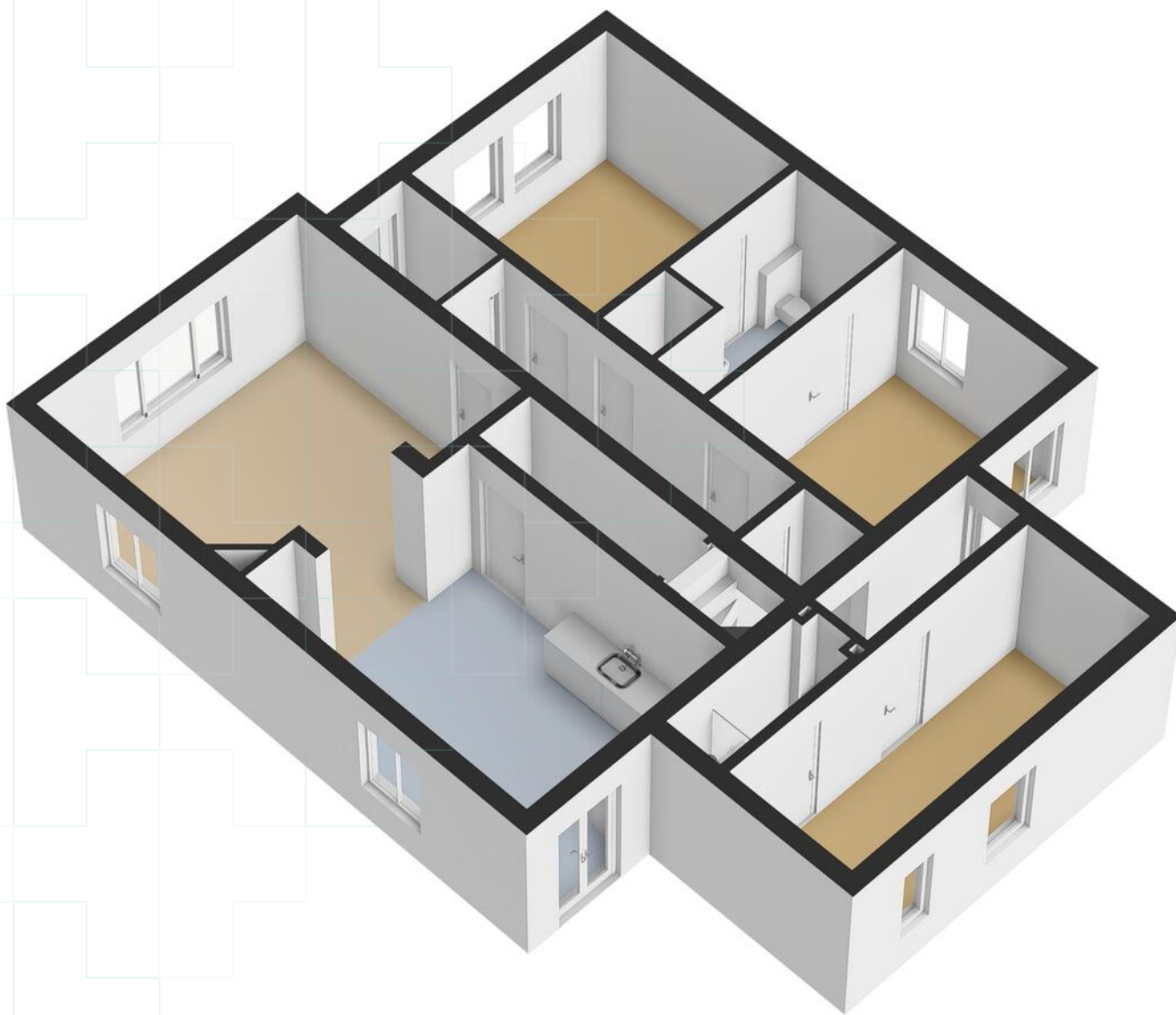




Plattegrond



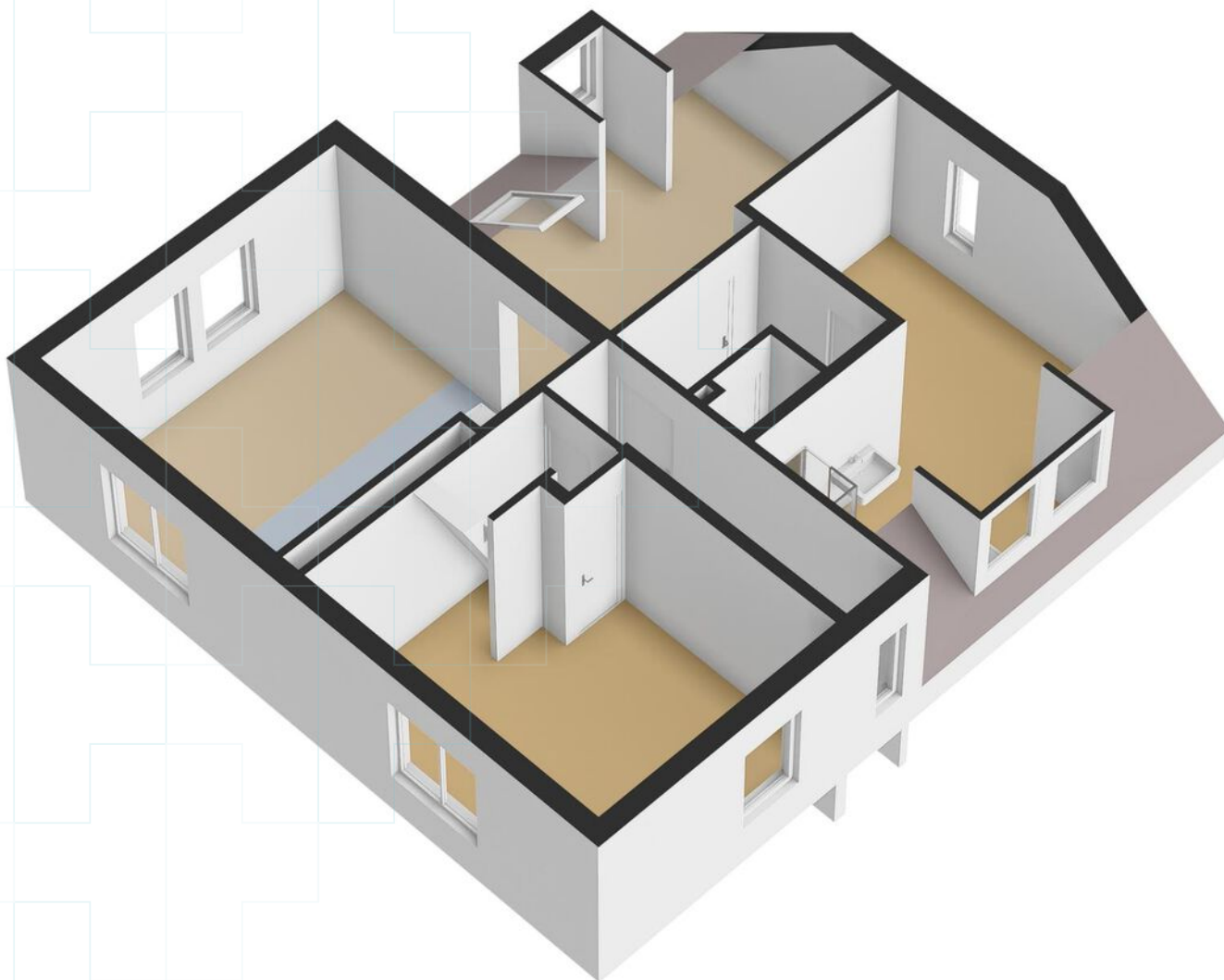
Plattegrond



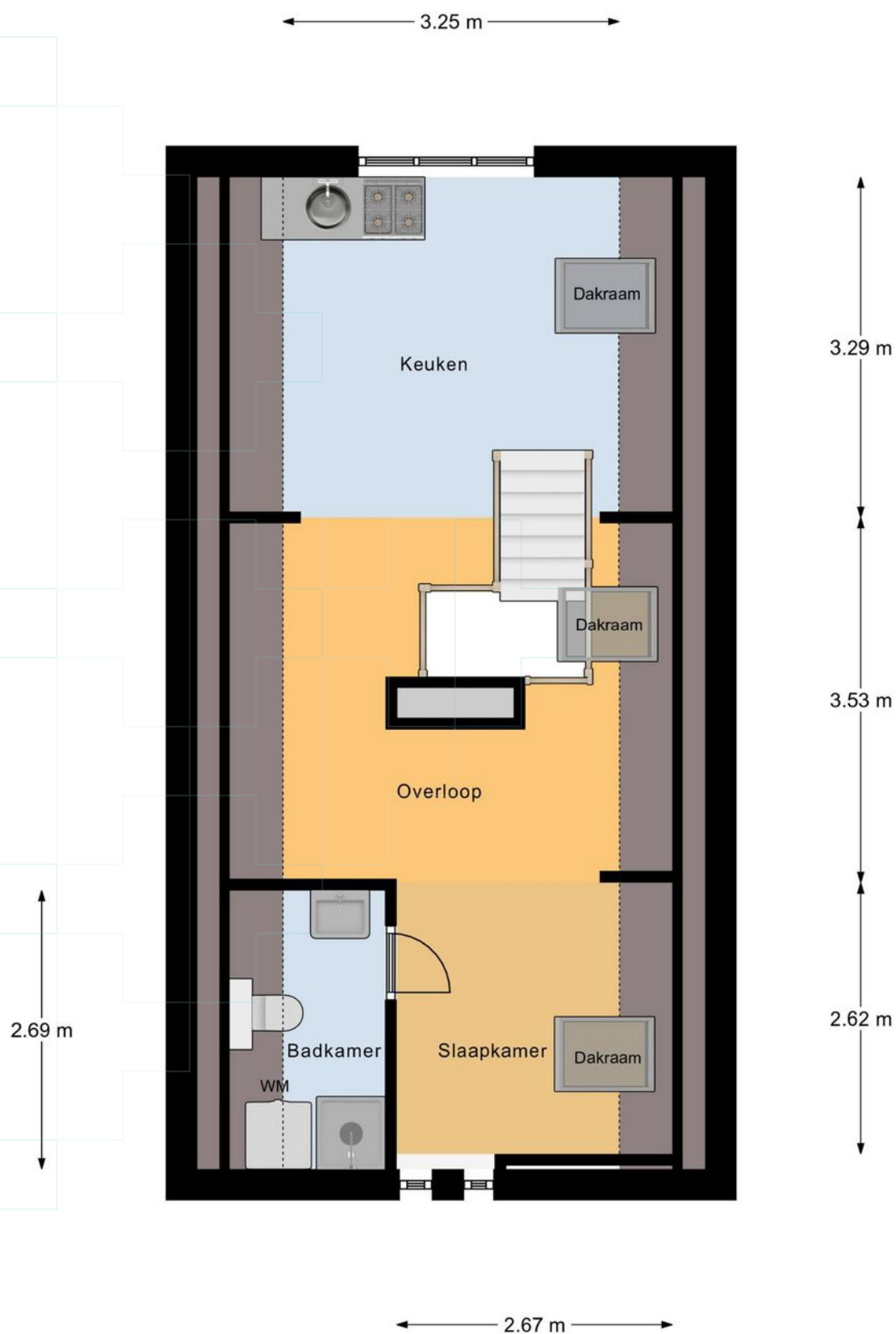
Plattegrond



Plattegrond

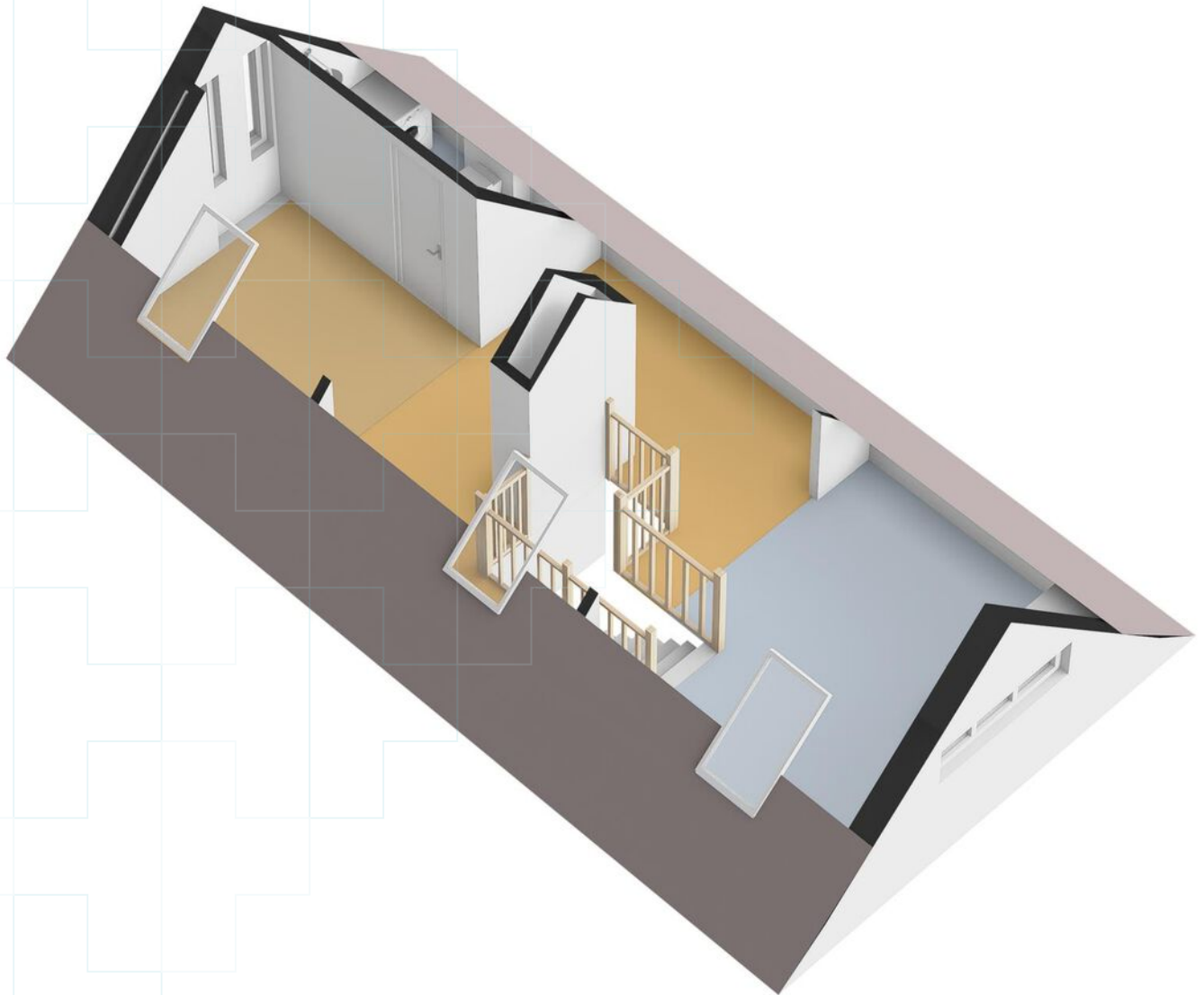


Plattegrond



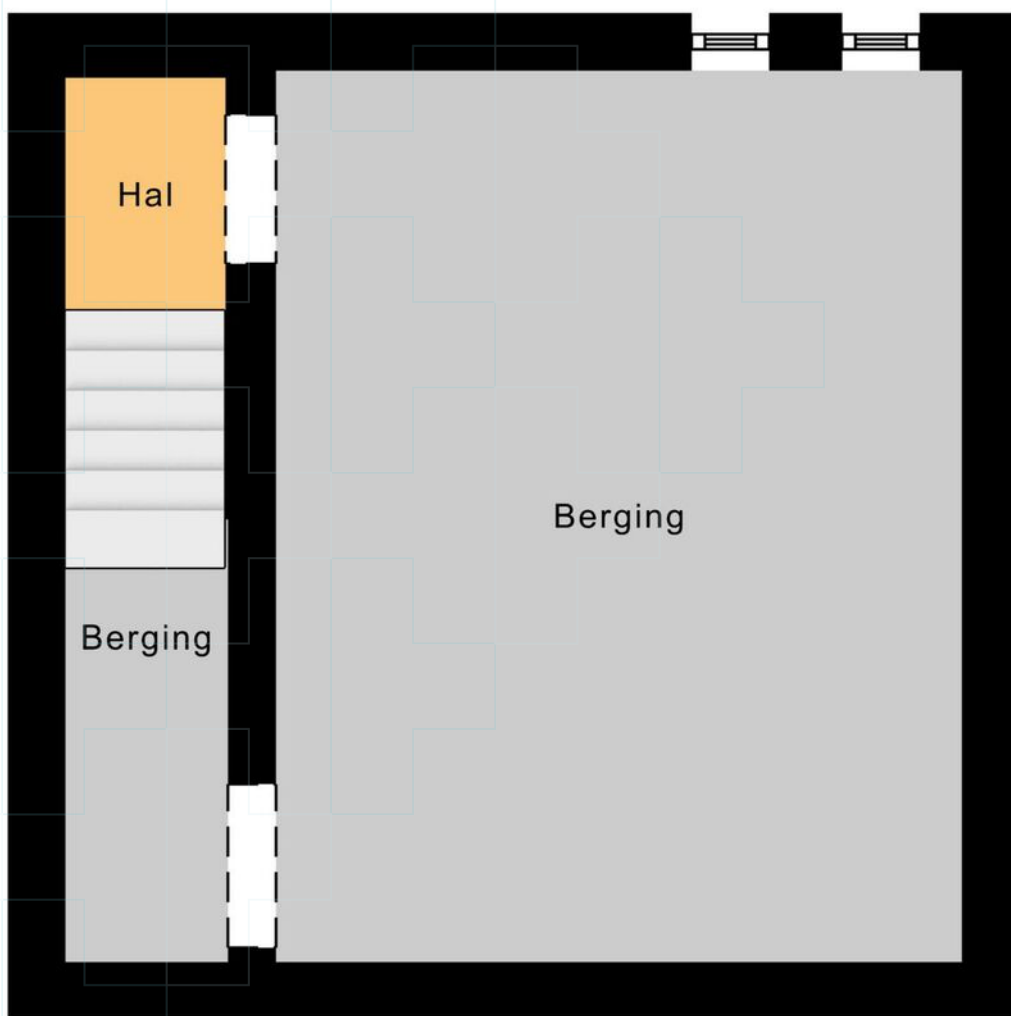
2e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

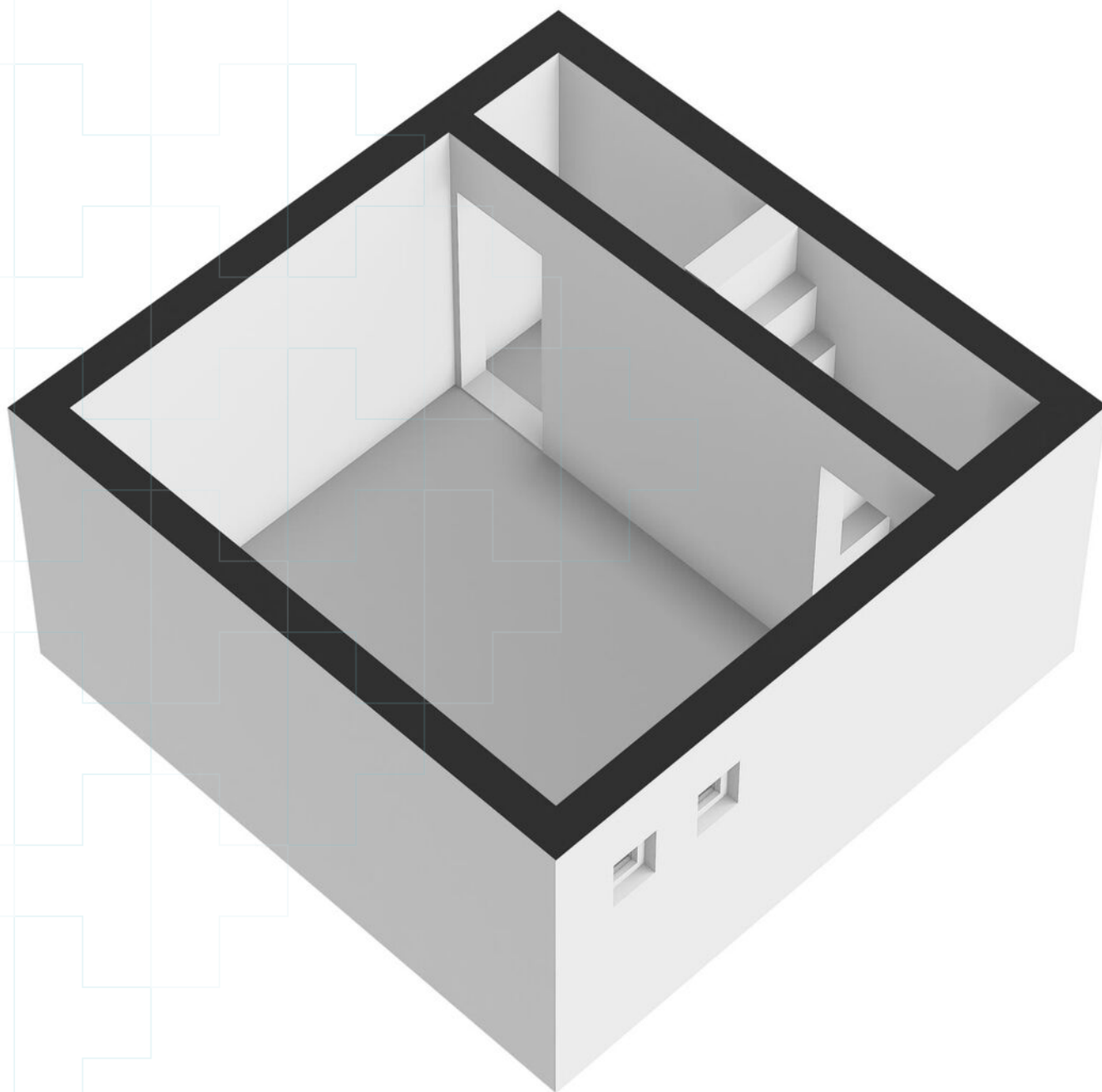
3.62 m



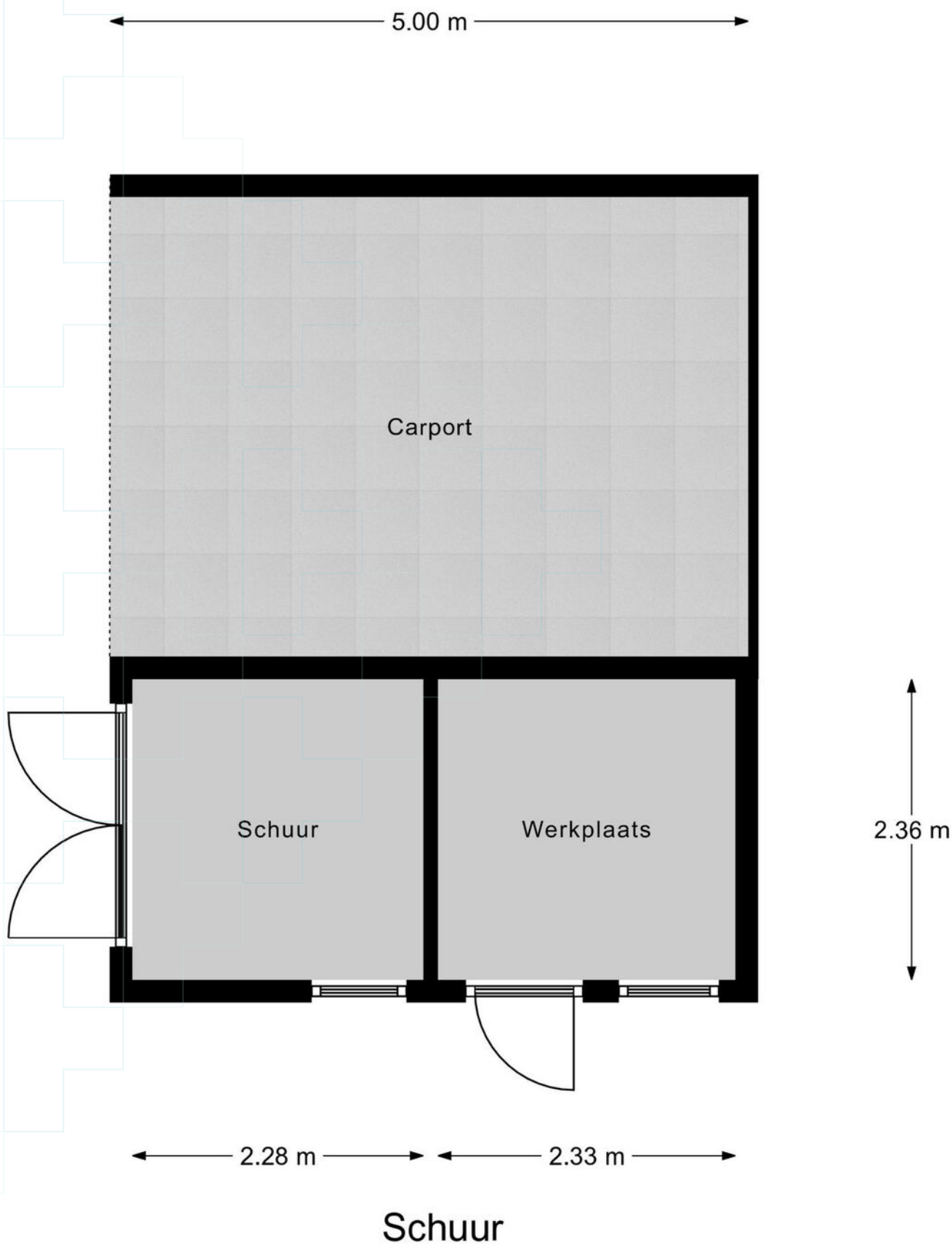
4.71 m

Kelder

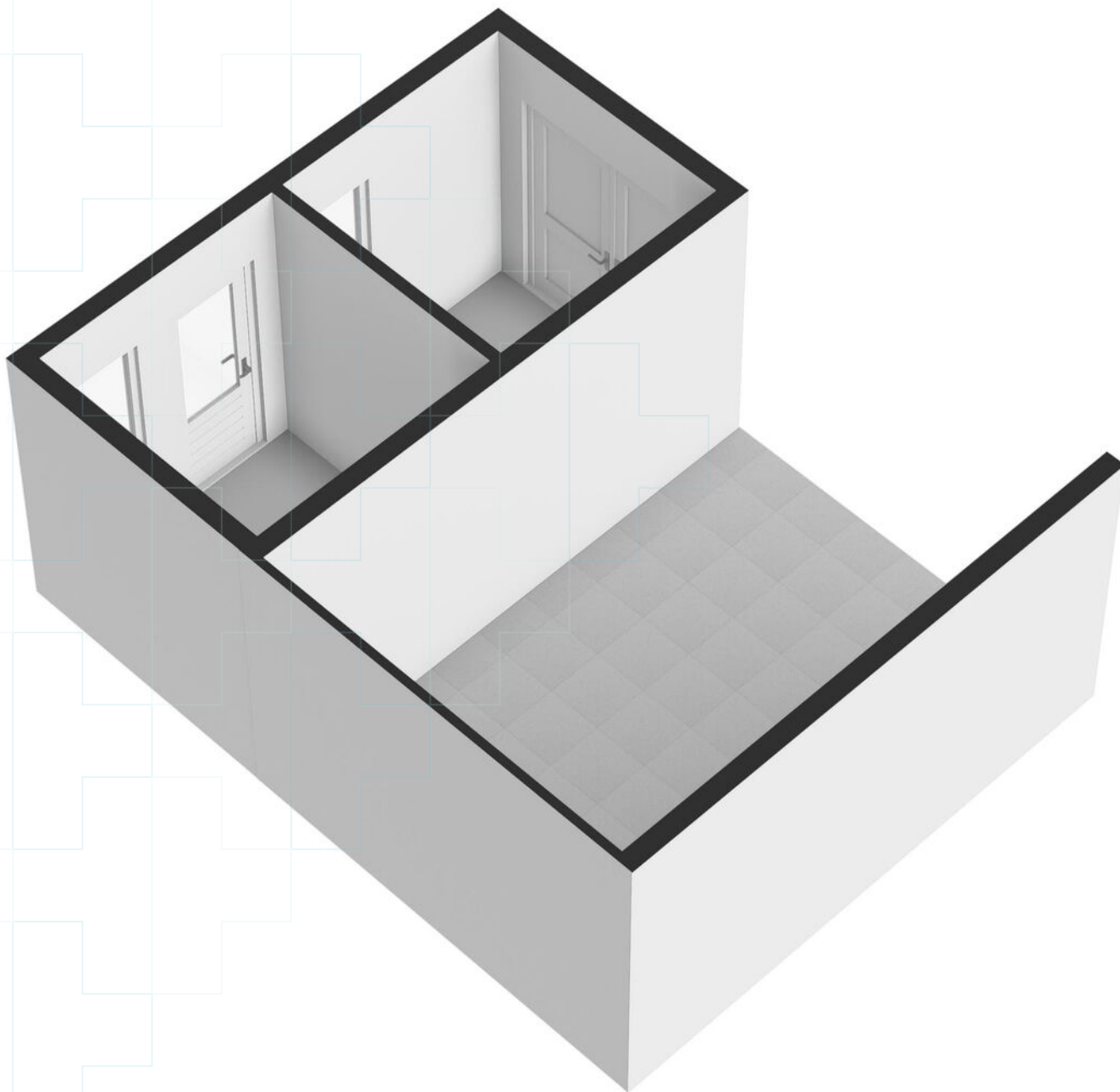
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Neerbosch	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4773	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 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.

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) ●

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers ●

- losse (hang)lampen ●

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails ●

- gordijnen ●

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat ●

- plavuizen ●

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem ●

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) ●

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat ●

- (gas)fornuis ●

- afzuigkap ●

- magnetron ●

- oven ●

- combi-oven/combimagnetron ●

- koelkast ●

- vaatwasser ●

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet ●

- toiletrolhouder ●

- fontein ●

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) ●

- wastafel ●

- toilet ●

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- toiletrolhouder



Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Airconditioning



Rolluiken



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



Tuin - Inrichting

Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



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!



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.

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