

# Moormannstraat 81

Lent



**Uniek en royaal hoek-  
appartement met fraai  
uitzicht en eigen  
parkeerplaats**

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 825.000 k.k.



Woonoppervlakte  
149 m<sup>2</sup>



Verdieping  
1



Bouwjaar  
2023

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat	<b>Inhoud</b>	492 m <sup>3</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in centrum	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Parkeergarage	<b>Externe bergruimte</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A++	<b>Berging</b>	Box



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Maud Eeren**

Makelaar RM



024-3 244 244 | 06 - 20 15 47 85



maud.eeren@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Uniek, royaal vierkamer-HOEK-Appartement met fraai uitzicht gelegen in het "Hart van de Waalsprong"

Dit bijzonder ruime en lichte, levensloopbestendig appartement is onlangs opgeleverd en wacht op jouw persoonlijke touch! Met 149 m2 woonoppervlak is het, binnen het appartementencomplex, één van de grootste in haar soort.

Het "Hart van de Waalsprong", gelegen in de wijk Waalsprong nabij Nijmegen, is een modern en toegankelijk centrum dat een breed scala aan winkels, horeca en diensten biedt. Het is ontworpen als een centrale ontmoetingsplek voor de lokale gemeenschap, met een focus op gebruikersgemak, duurzaamheid en een aangename winkelervaring. Met zijn ruime opzet, groenvoorzieningen en regelmatige evenementen, vervult het winkelcentrum de dagelijkse behoeften van de bewoners en draagt het bij aan de levendigheid van de wijk. Goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid maken het een praktische bestemming voor zowel openbaar vervoer gebruikers als automobilisten.

Laten we snel naar binnen gaan!

Gelegen aan de zijkant van het complex, vind je de gezamenlijke entree met bellentableau voorzien van videofoon installatie. Via de centrale hal met lift,

trappenhuis, privé berging en gezamenlijke fietsenstalling, brengt de lift je via de eerste verdieping naar je eigen parkeerplaats, waar zich tevens de ingang van de supermarkt bevindt.

Het appartement zelf is gelegen op de tweede verdieping. Je komt binnen in de ruim opgezette hal. De hal biedt ruimte aan de meterkast en een toiletruimte met modern wandcloset en fonteintje. We vervolgen onze weg naar het woongedeelte. Bij binnenkomst valt het adembenemende uitzicht, in de ruime living, direct in het oog. Daarnaast heeft dit hoekappartement, door de vele grote raampartijen, een royale natuurlijke lichtinval. De voorzieningen voor een kookeiland zijn reeds getroffen en de mogelijke opstelling maakt dat je vanuit hier in open verbinding staat met zowel de woonkamer als het (gedeeltelijk inpandige) balkon/loggia. Via de openslaande deuren bereik je de buitenruimte met een oppervlak van maar liefst 18 m2 welke voldoende ruimte biedt aan een loungeset of een eettafel met meerdere zitplaatsen. Het is een heerlijke plek om tot rust te komen in het bruisende centrum.

Bij terugkomst in de hal lopen we langs de inpandige berging welke beschikt over witgoed aansluitingen, balansventilatie en ruimte voor extra opslag. Hierop volgen de drie volwaardige slaapkamers. De slaapkamers zijn naast elkaar gesitueerd richting de



Moormannstraat. Dit maakt dat je ook vanaf hier prachtig uitzicht hebt op De Waal. De royale badkamer is voorzien van een badkamermeubel met twee waskommen, wandcloset en inloopdouche. Het sanitair in deze ruimte beschikt over hetzelfde fraaie design als de toiletruimte.

#### Bijzonderheden

- + Energielabel A++;
- + Beschikking over privé berging, gezamenlijke fietsenstalling én eigen parkeerplaats op parkeerdek;
- + Volledig geïsoleerd; o.a. voorzien van stadsverwarming, triple glas en vloerverwarming;
- + Voorzieningen voor een kookeiland en het voorbereidende werk voor screens zijn reeds getroffen;
- + Er zijn bovengemiddeld veel stroompunten en loze leidingen aangelegd om de verdere inrichting zo vrij mogelijk te laten;
- + Dit appartement biedt de kans om het naar eigen smaak en inzicht af te maken;
- + Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 289,40 (incl. €34,54 parkeerplaats);
- + Documentatie van de VvE is aanwezig en op verzoek in te zien;
- + Een niet-zelfbewoningsclausule is onderdeel van de koopovereenkomst, aangezien de verkoper het

appartement niet zelf heeft bewoond;

- + Gezien de aard van de verkoop vormt de vragenlijst deel B géén onderdeel van de koopovereenkomst;
- Projectnotaris van toepassing (Hekkelman Notarissen);
- + Aanvaarding in overleg.

Ben jij ook enthousiast geworden en wil je graag met eigen ogen zien wat dit appartement te bieden heeft? Neem dan gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.







**Een bijzonder ruim en licht en levensloopbestendig appartement nabij winkels en horeca**



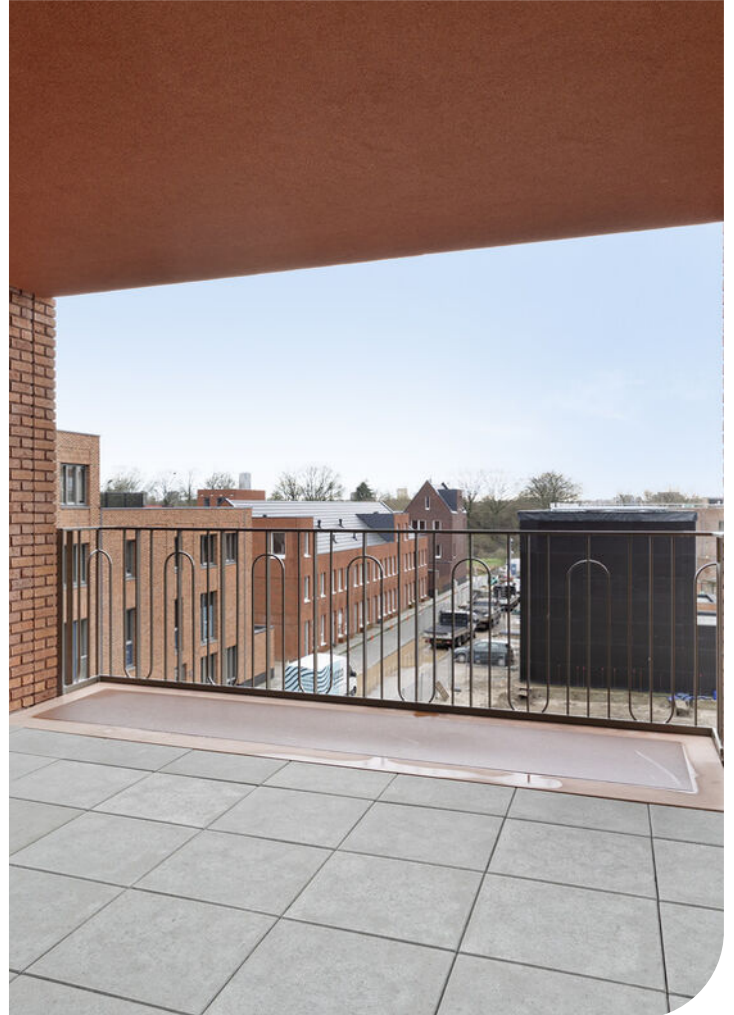


**H**et appartement  
wacht op jouw  
persoonlijke touch!













**f** Met 149 m<sup>2</sup>  
woonoppervlak is het,  
binnen het complex,  
een van de grootste in  
haar soort























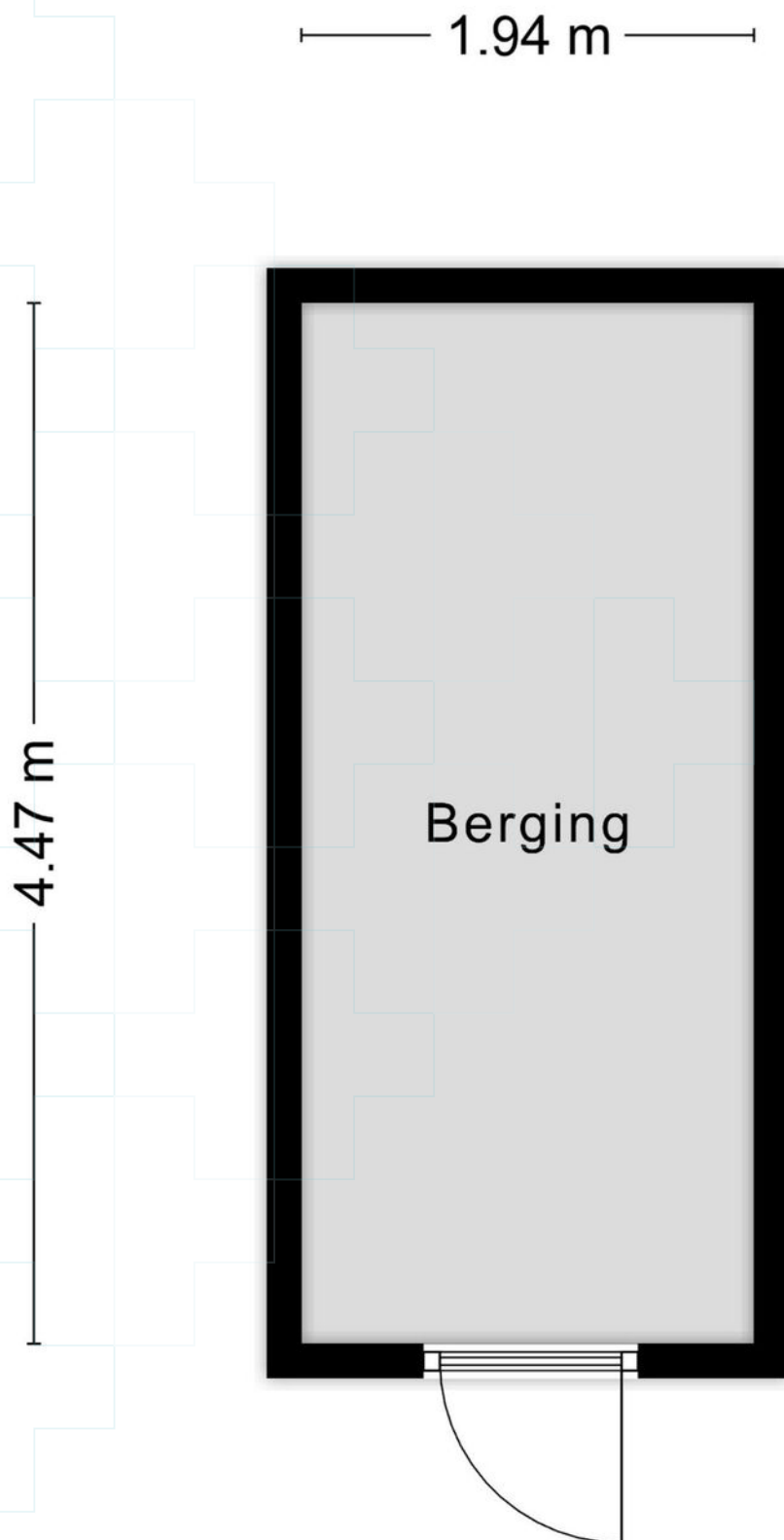


# Plattegrond



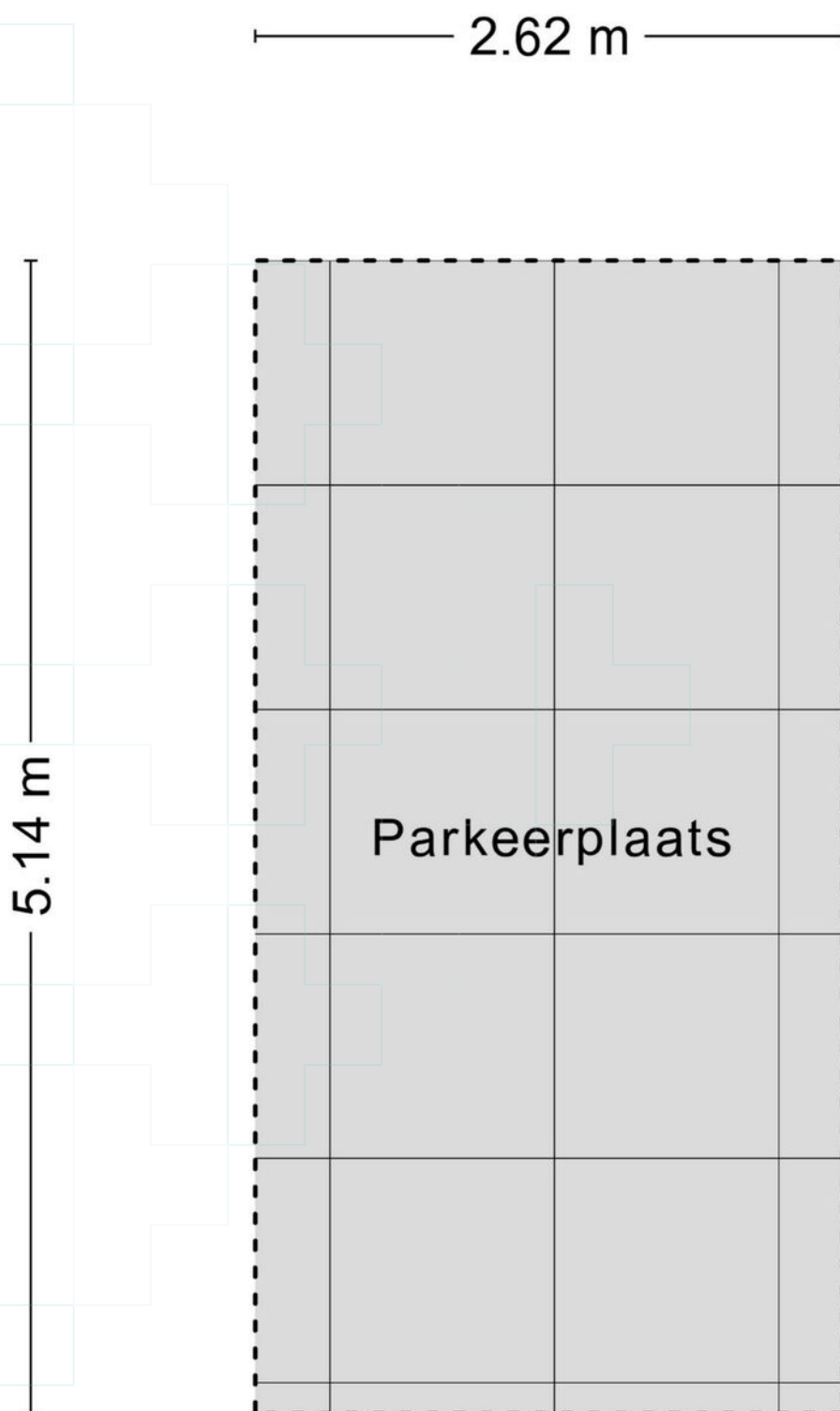
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



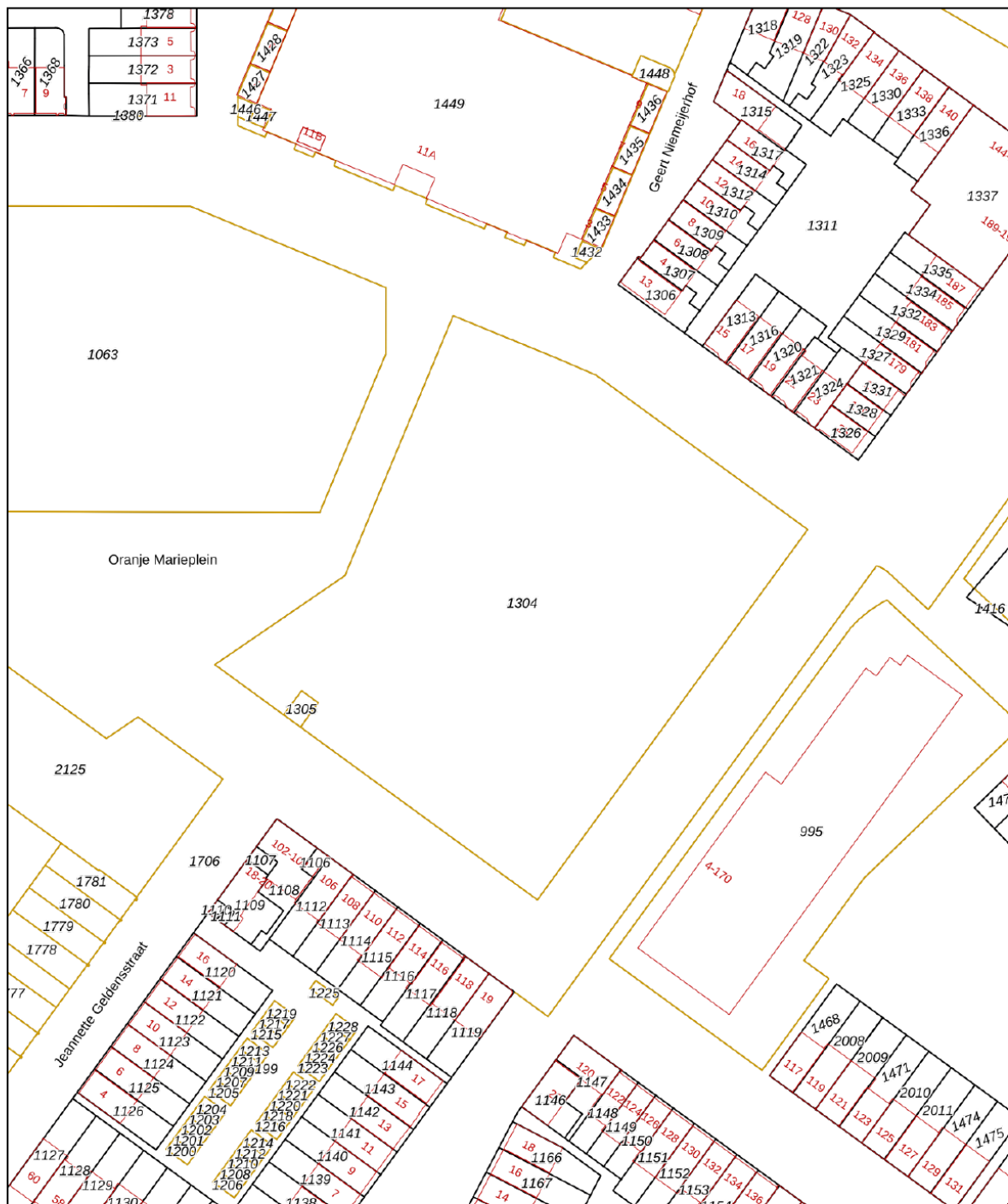
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1304</p>	
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024  
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 - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toilet

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus

(Voordeur)bel

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Zonnepanelen

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