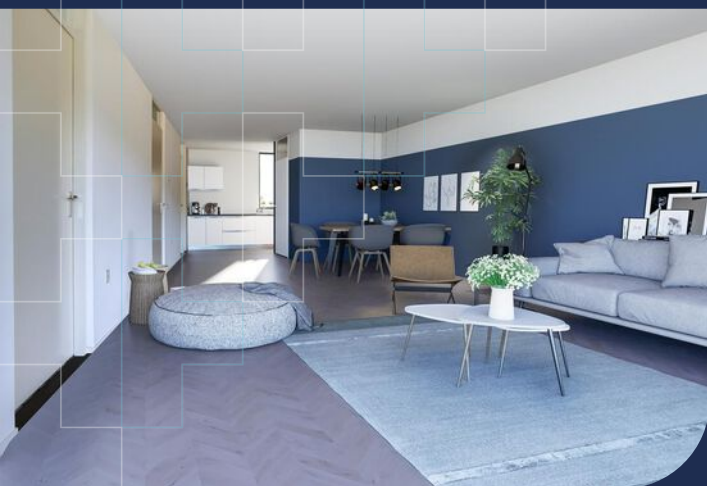



Jan Brinkhoffplantsoen 40

Nijmegen



 Ruim 3 kamer
appartement op de
vierde verdieping met
eigen parkeerplaats

Kenmerken



Vraagprijs
€ 329.000 k.k.



Woonoppervlakte
87 m²



Verdieping
5



Bouwjaar
1995

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Galerijflat	Inhoud	266 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging	Aantal slaapkamers	2
		Externe bergruimte	6 m ²
		Berging	Box
		Energie label	B



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

Makelaar KRMT



06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

In het prachtige Hees ligt dit ruime driekamerappartement met balkon, berging en parkeerplaats in het souterrain van het complex. Een fijne, rustige en geliefde woonomgeving met alle benodigde faciliteiten zoals winkels, huisartsen, apotheek, sportcentra, etc. binnen handbereik. Bovendien is het levendige centrum van Nijmegen slechts enkele minuten fietsen verwijderd. De locatie is ook ideaal ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen en het openbaar vervoer.

Het appartement ligt op de hoek van de vierde verdieping van het kleinschalige appartementencomplex "Dominicusstaete", gesitueerd aan het Jan Brinkhoffplantsoen. Het plantsoen is groots opgezet met aan weerszijden ruime eengezinswoningen en in het midden een leuke speeltuin. Het complex is gebouwd in 1995, volledig geïsoleerd en voorzien van een lift, wat het geschikt maakt voor alle levensfasen.

Indeling:

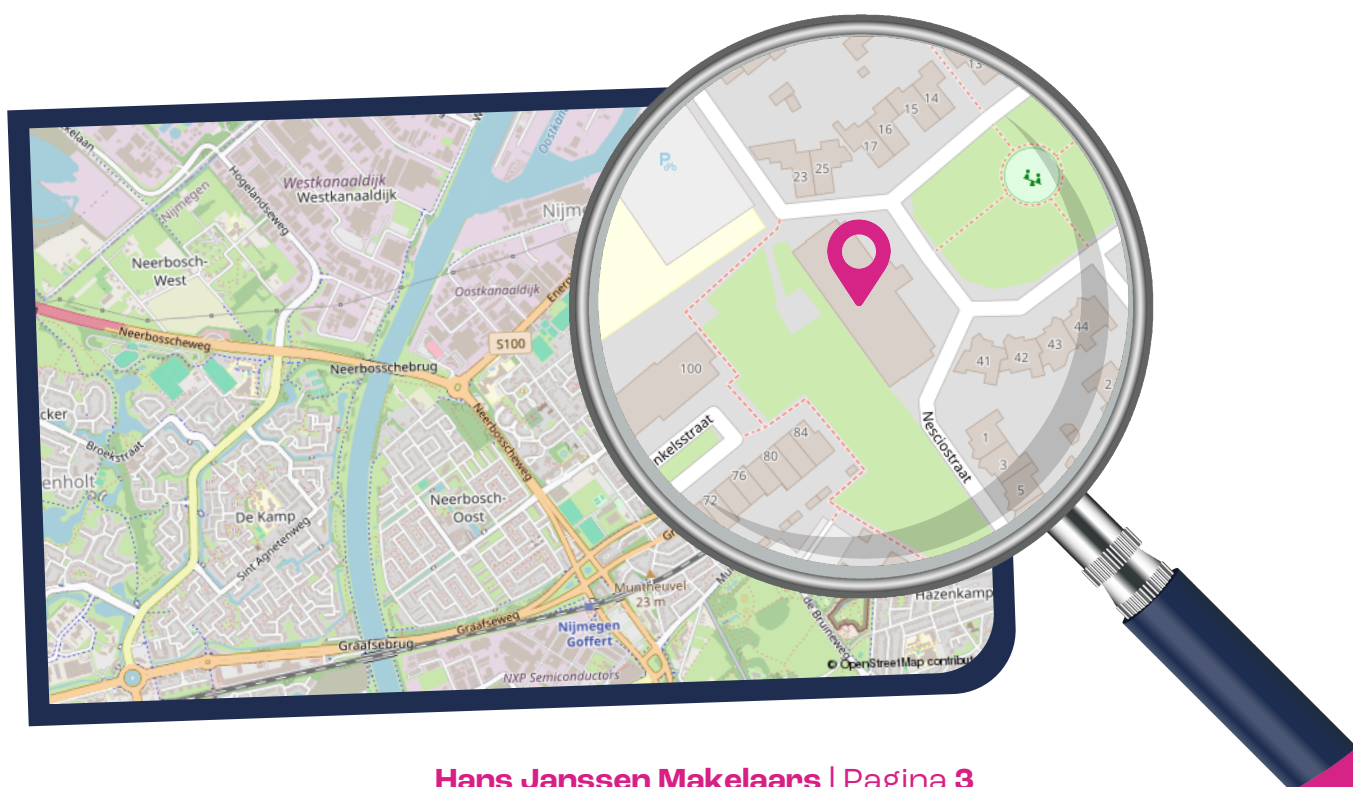
Entree met videofoon-installatie, hal met brievenbussen, trappenhuis en lift naar de appartementen, bergingen en parkeergarage.

Appartement op de vierde verdieping:

We komen binnen in de hal (met meterkast) die ons toegang geeft tot alle vertrekken. We lopen direct door naar het einde van de hal vanwaar we de woonkamer bereiken. De ruime en lichte woonkamer is aan de achterzijde gesitueerd en geeft vanuit hier een prachtig en uniek uitzicht over de groene omgeving. Via de woonkamer stappen we tevens het zonnige balkon op, welke op het zuidwesten is gelegen.

De halfopen keuken is bereikbaar via de woonkamer en ligt aan de voorzijde van het appartement. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, afzuigkap, gas-kookplaat met oven en spoelbak. Verder is er voldoende kastruimte voor het opbergen van alle keukenspullen. Via de keuken is de provisieruimte bereikbaar, ideaal voor het bewaren van voorraad en extra spullen. Hier is tevens de witgoed aansluiting, de plaats van de CV-ketel en mechanische ventilatie-unit.

We lopen terug naar de hal, welke ons toegang geeft tot de andere ruimten in het appartement. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer. Aan de achterzijde, grenzend aan het balkon, bevindt zich de tweede en tevens royale slaapkamer. Hier tussenin is het separate toilet met fontein en de badkamer gesitueerd. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en radiator.



Naast het appartement bevindt zich een plat dak van ca. 70 m2 wat uiteindelijk een dakterras zou kunnen worden, behorende bij dit appartement. Echter: de nieuwe eigenaar moet hiervoor nog bij de gemeente een omgevingsvergunning aanvragen.

Als we het appartement verlaten, begeven we ons via de galerij naar de lift of het trappenhuis om naar de afgesloten parkeerkelder te gaan. Hier bevinden zich de eigen parkeerplaats behorende bij dit appartement en de privé-berging.

Nog enkele wetenswaardigheden:

- Dit appartement heeft vanwege de hoekligging op de bovenste verdieping de mogelijkheid tot het creëren van een royaal dakterras (ca. 70 m2). Eigenaren zijn bevoegd dit zonder toestemming van de VvE te doen. Goedkeuring d.m.v. een omgevingsvergunning dient echter zélf nog bij de gemeente aangevraagd te worden (zie splitsingsakte);
- Lift aanwezig in het appartementencomplex;
- Voor bezoek zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig aan de voorzijde van het complex;
- Gezonde en actieve VvE (uitbesteed); de actuele stukken van de VvE zijn aanwezig en in te zien.

De maandelijkse servicekosten per 01-01-2024 zijn € 236,35 (appartement € 197,64 berging € 14,26 en parkeerplaats € 24,45);

- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn bij deze verkoop. (ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar'-clausule (verkoper heeft woning nooit zelf bewoond, dus kan er niets over melden), projectnotaris);
- Het is niet toegestaan het verkochte te gebruiken voor kamerverhuur (voor bijvoorbeeld studenten) of als pension (bijvoorbeeld ook Airbnb of soortgelijke verhuur);
- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk: Van Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag. Dit is onlosmakelijk verbonden aan deze transactie;
- Energielabel B.

Aanvaarding in overleg, kan echter snel.

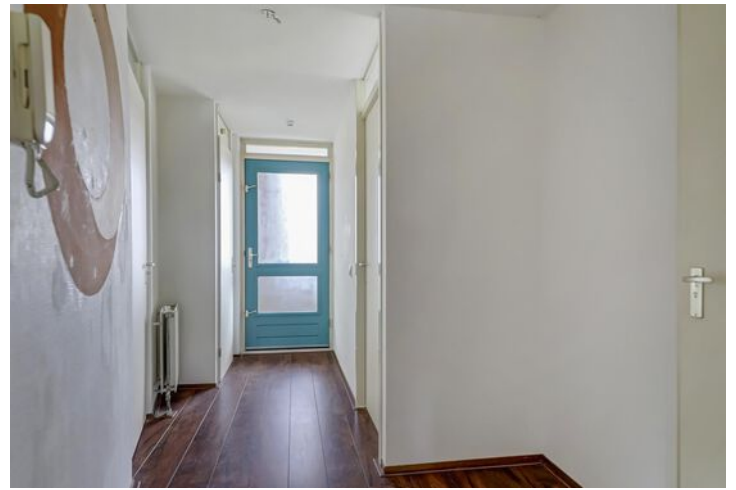






Het appartement ligt in het prachtige Hees. Een fijne, rustige en geliefde woonomgeving

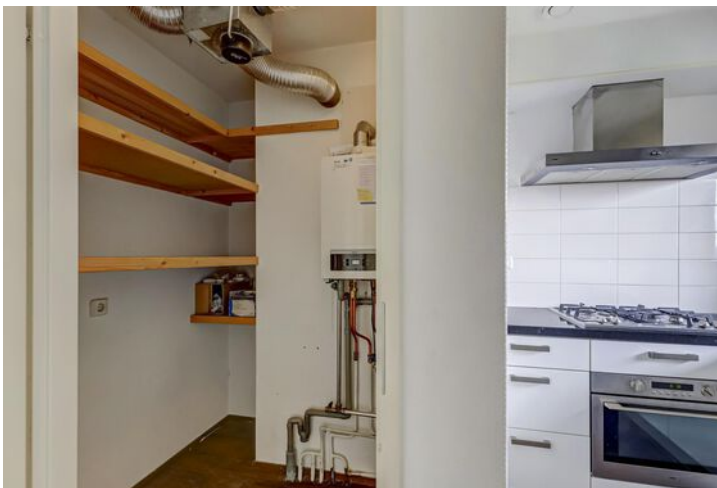




Het levendige centrum van Nijmegen is op fietsafstand en ook het openbaar vervoer is in de buurt









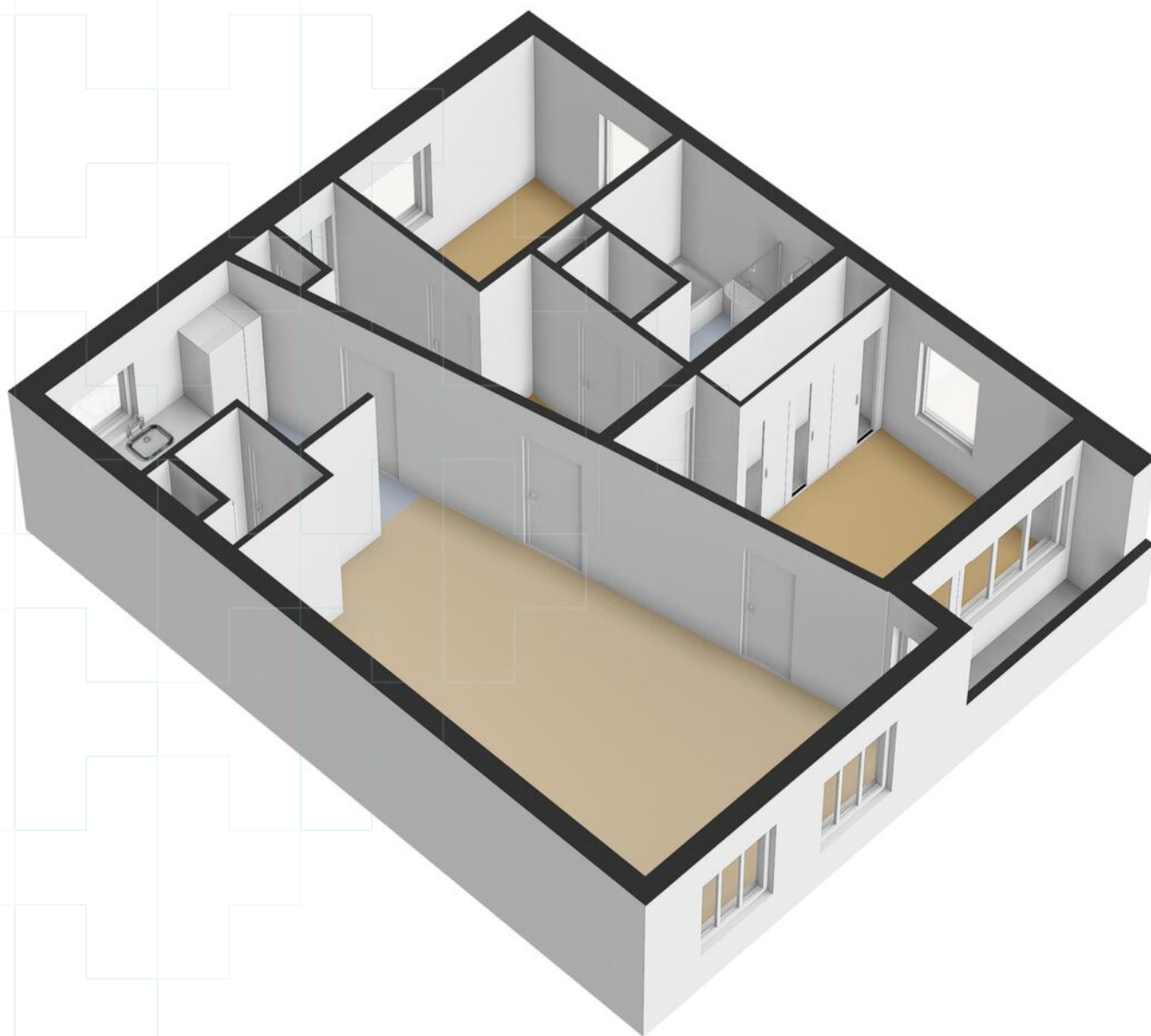




Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5092</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

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