


Lankforst 4101

Nijmegen



 **Uitstekend**
onderhouden en ruime
gezinswoning in rustige
en aangename
omgeving

Kenmerken



Vraagprijs
€ 335.000 k.k.



Woonoppervlakte
139 m²



Perceeloppervlakte
195 m²



Bouwjaar
1969

Soort object	Woonhuis	Inhoud	485 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1030 cm lang x 670 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	7 m ²
Energie label	B	Berging	Vrijstaand steen



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

In een aangename en rustige buurt vind je deze uitstekend onderhouden en ruime hoekwoning. Het is een heerlijk gezinshuis met veel leefruimte en een zonnige achtertuin op het zuiden, compleet met berging en achterom.

Op loopafstand zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, waaronder supermarkten en diverse basisscholen. Bovendien bevinden zich op korte afstand het winkelcentrum Dukenburg, het Canisius Wilhelmina Ziekenhuis, de prachtige Hatertse Vennen, recreatieplas De Berendonck, sportfaciliteiten in Staddijk, het treinstation Nijmegen-Dukenburg en verschillende uitvalswegen, zoals de A73. Het gezellige stadscentrum van Nijmegen ligt op fietsafstand, slechts circa 6 kilometer verwijderd. Ook het nabijgelegen Maas-Waalkanaal biedt een groene omgeving die uitnodigt tot heerlijke wandelingen.

Laten we snel een kijkje nemen binnen!

Begane grond:

Bij binnenkomst betreden we een gastvrije hal met garderobe bij de trap, de meterkast en een toiletruimte. Vanuit hier leidt de hal ons naar de woonkamer, een ruime en lichte (doorzon) ruimte met grote ramen die zorgen voor een warme en gezellige sfeer. Vervolgens komen we in de keukenruimte, voorzien van een eenvoudige, functionele rechte opstelling met

kookplaat, afzuigkap en oven. Via de keuken heb je directe toegang tot de zonnige achtertuin, compleet met zonnescherm en stenen berging. Daarnaast is er een handige achterom aanwezig.

Eerste verdieping:

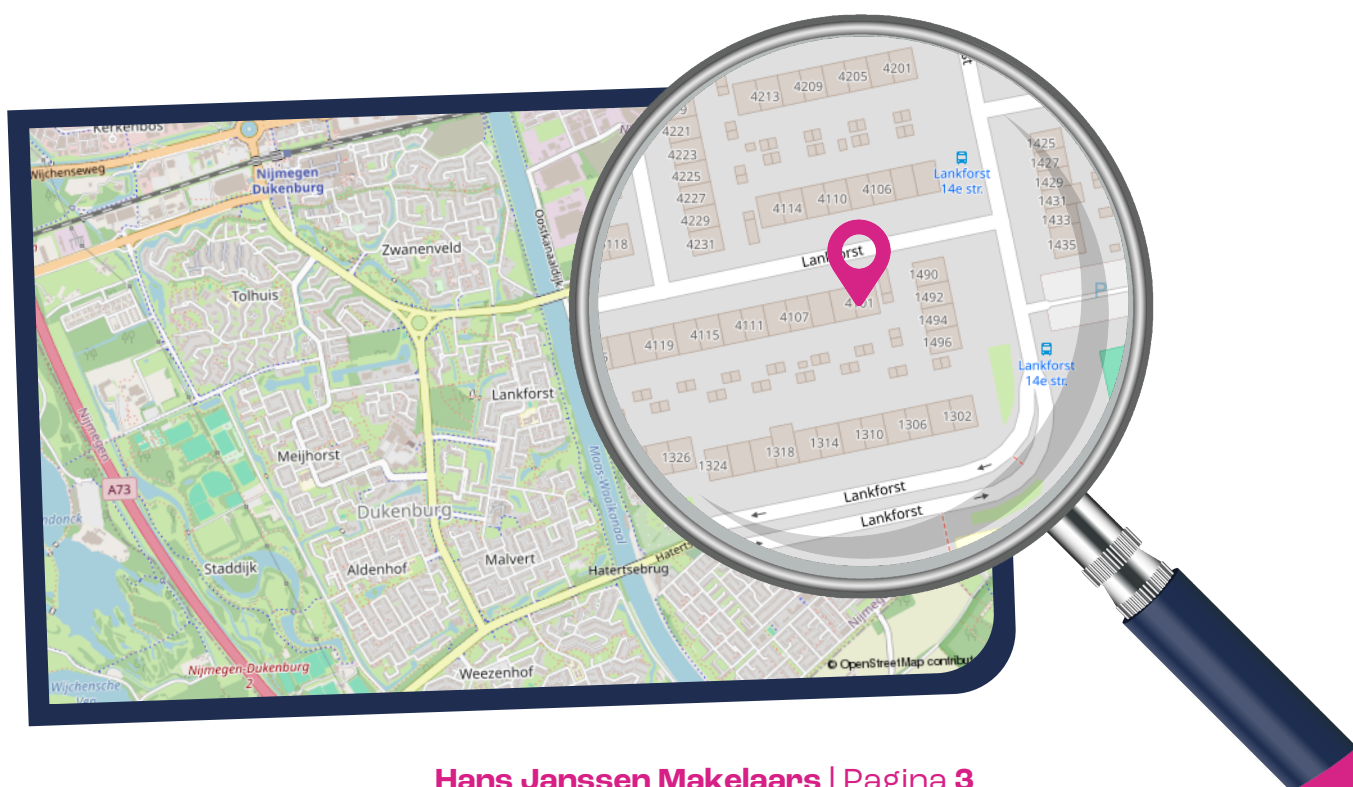
Op de eerste verdieping treffen we een overloop aan, die toegang biedt tot drie comfortabele slaapkamers. Op de overloop bevindt zich tevens een aparte toiletruimte met fonteintje. De badkamer is neutraal betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche, een groot wastafelmeubel en een elegante zwarte designradiator. De slaapkamers zijn voorzien van nette, lichte laminaatvloeren.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de zolder, waar we een praktische voorzolder aantreffen met onder andere de C.V.-ketel, een dakraam, bergruimte achter het knieschot en aansluitingen voor witgoedapparatuur. Aansluitend is er een ruime vierde slaapkamer met dakraam, waardoor dit huis uiterst geschikt is voor een gezin.

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden woning in een rustige buurt;
- Nabijheid van supermarkt en scholen;
- Ruime woonkamer met veel daglicht;
- Vier volwaardige slaapkamers;



- Besloten achtertuin op het zuiden met berging en achterom;
- Energielabel B;
- In de koopovereenkomst worden een "Niet zelfbewoningsclausule" en "Ouderdomsclausule" opgenomen, aangezien de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Hierdoor is ook de NVM Vragenlijst deel B in de verkoopbrochure niet ingevuld;
- Aanvaarding: in overleg.

Ben je enthousiast geworden over deze woning? Neem dan direct contact op met ons kantoor om een bezichtiging te plannen!







**Een heerlijke
gezinswoning met
zonnige achtertuin op
het zuiden**





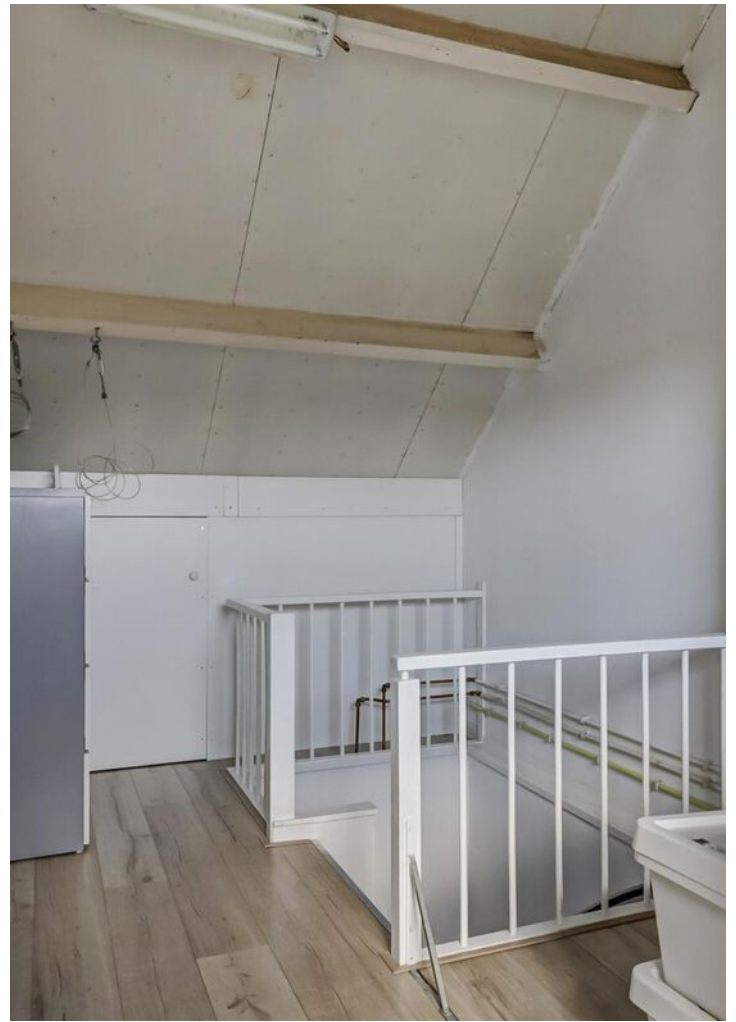
Op korte afstand van
supermarkten, scholen
en natuurgebied De
Hatertse Vennen
gelegen



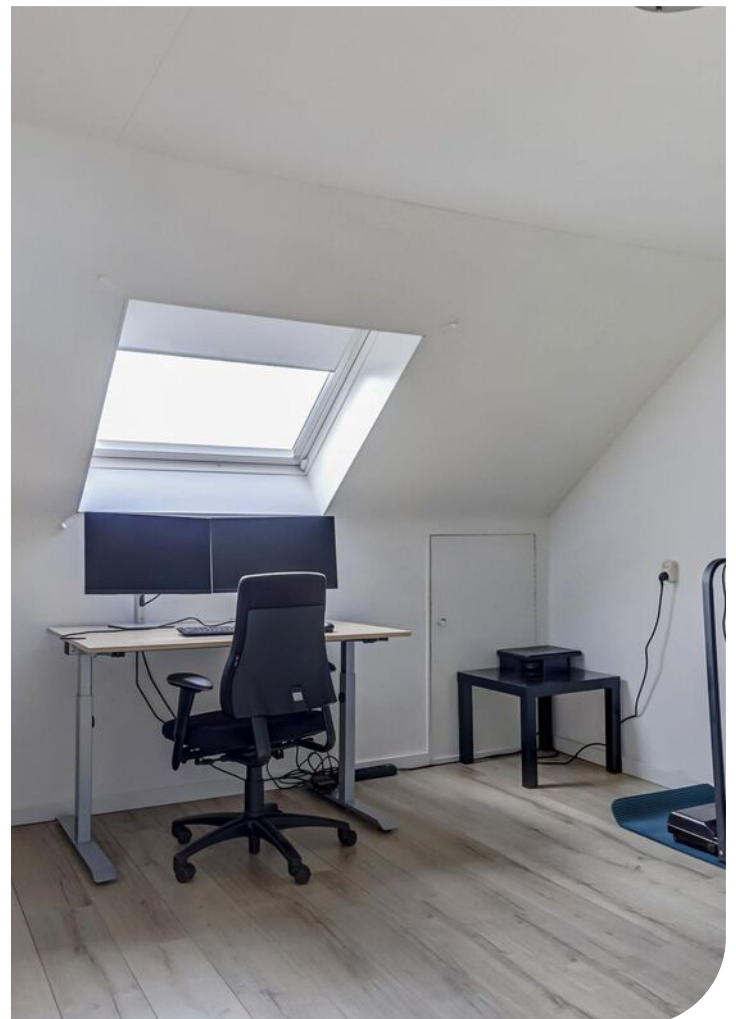






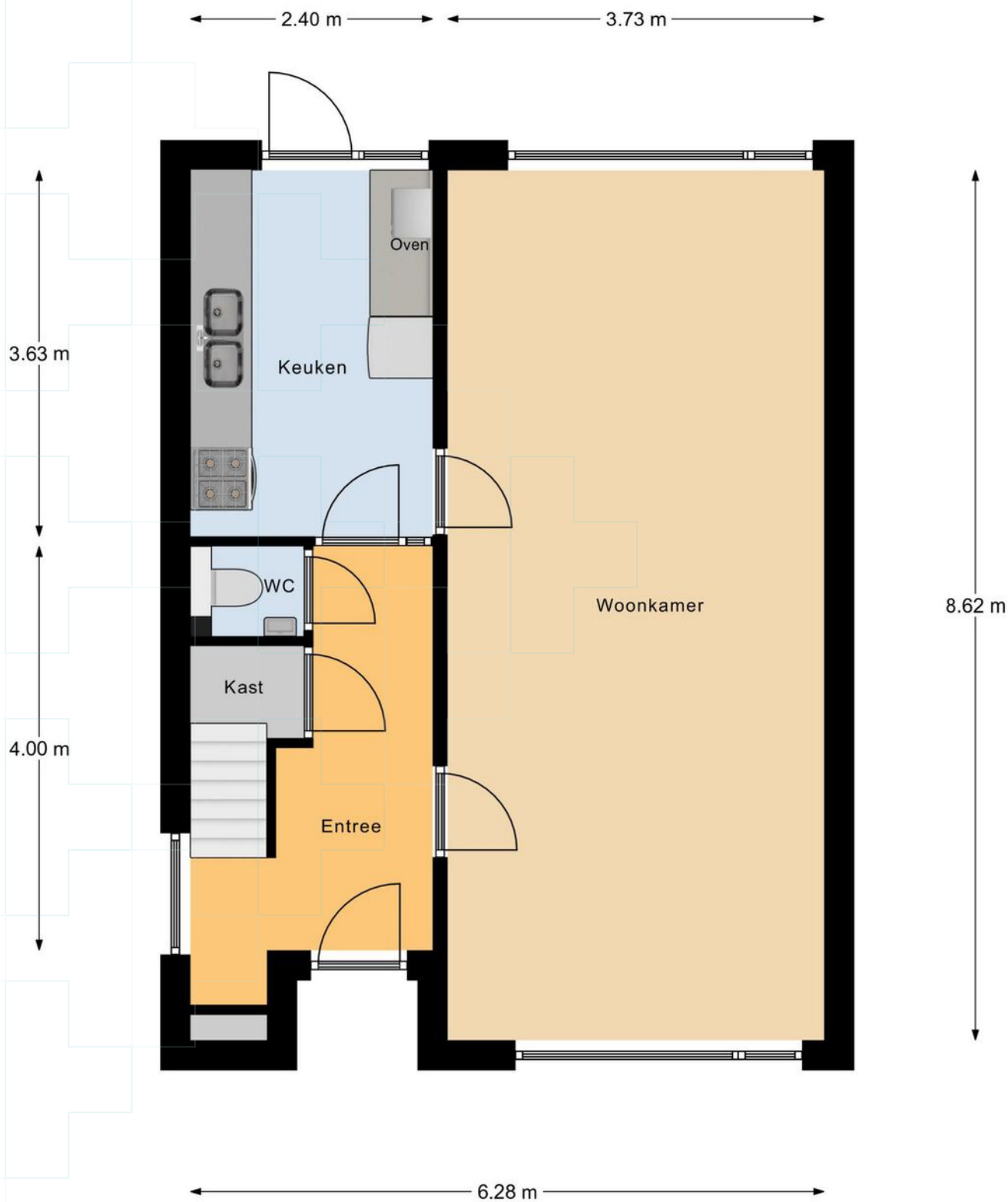


Het gezellige
stadscentrum van
Nijmegen ligt op
fietsafstand



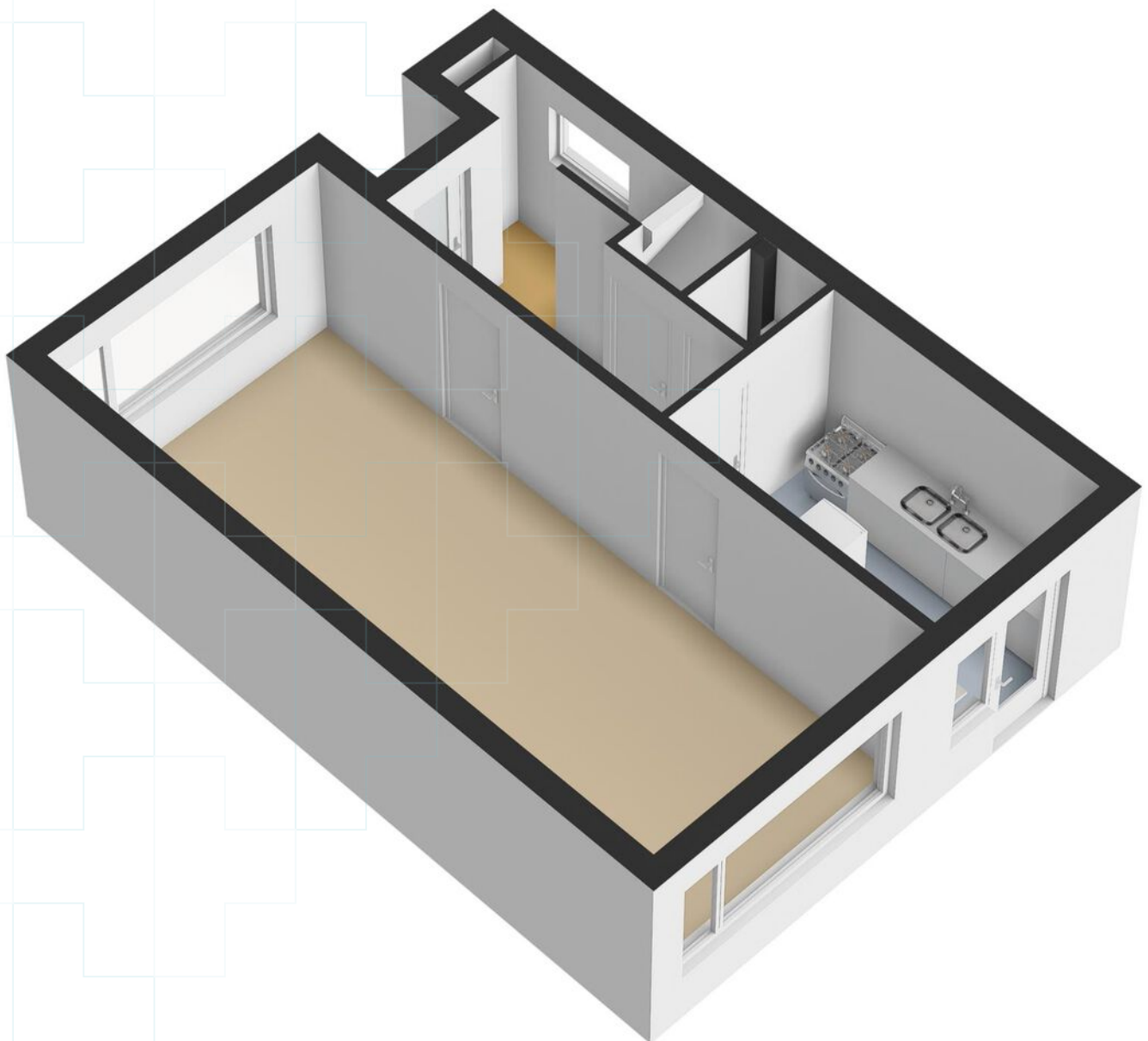


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

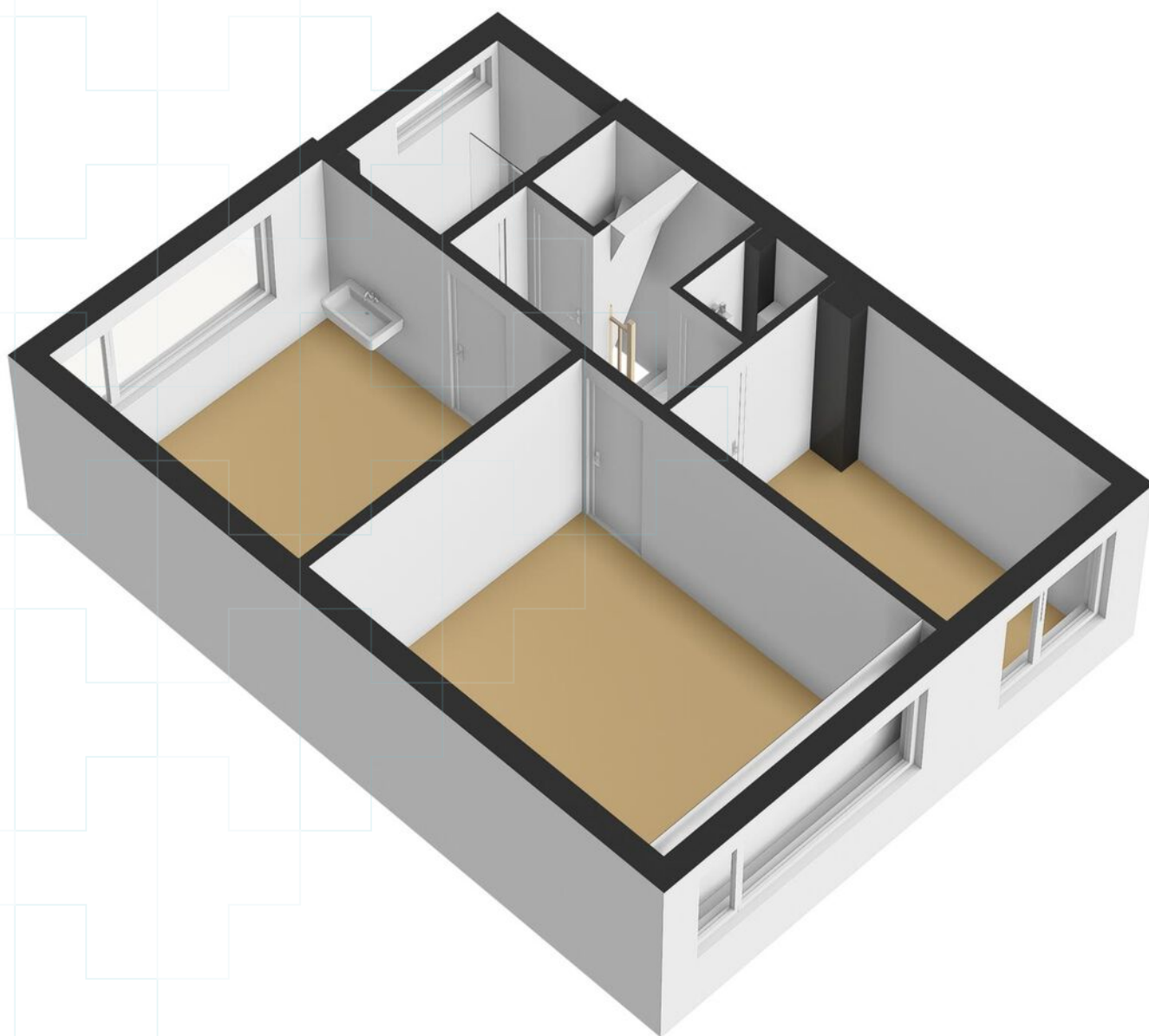


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

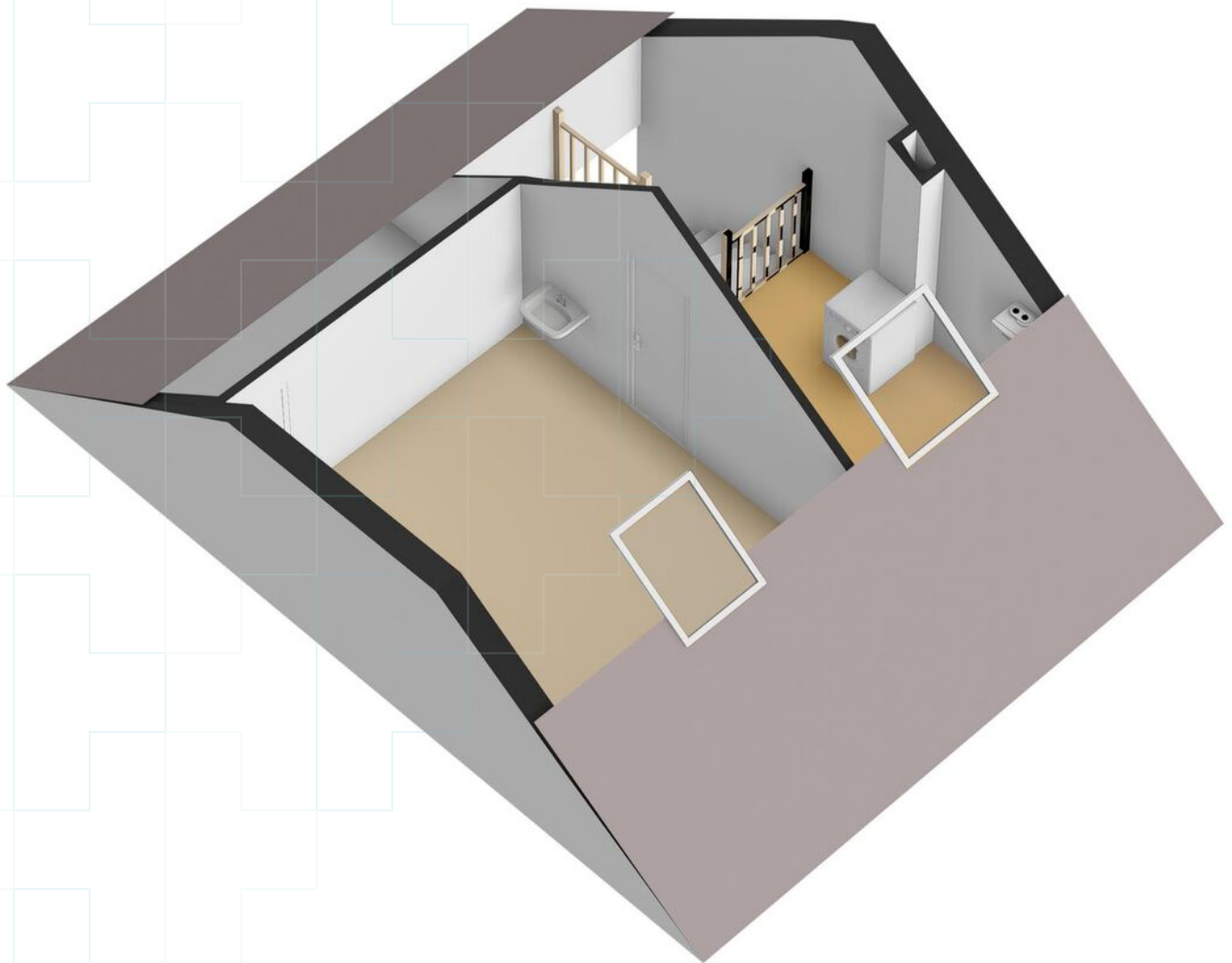


Plattegrond

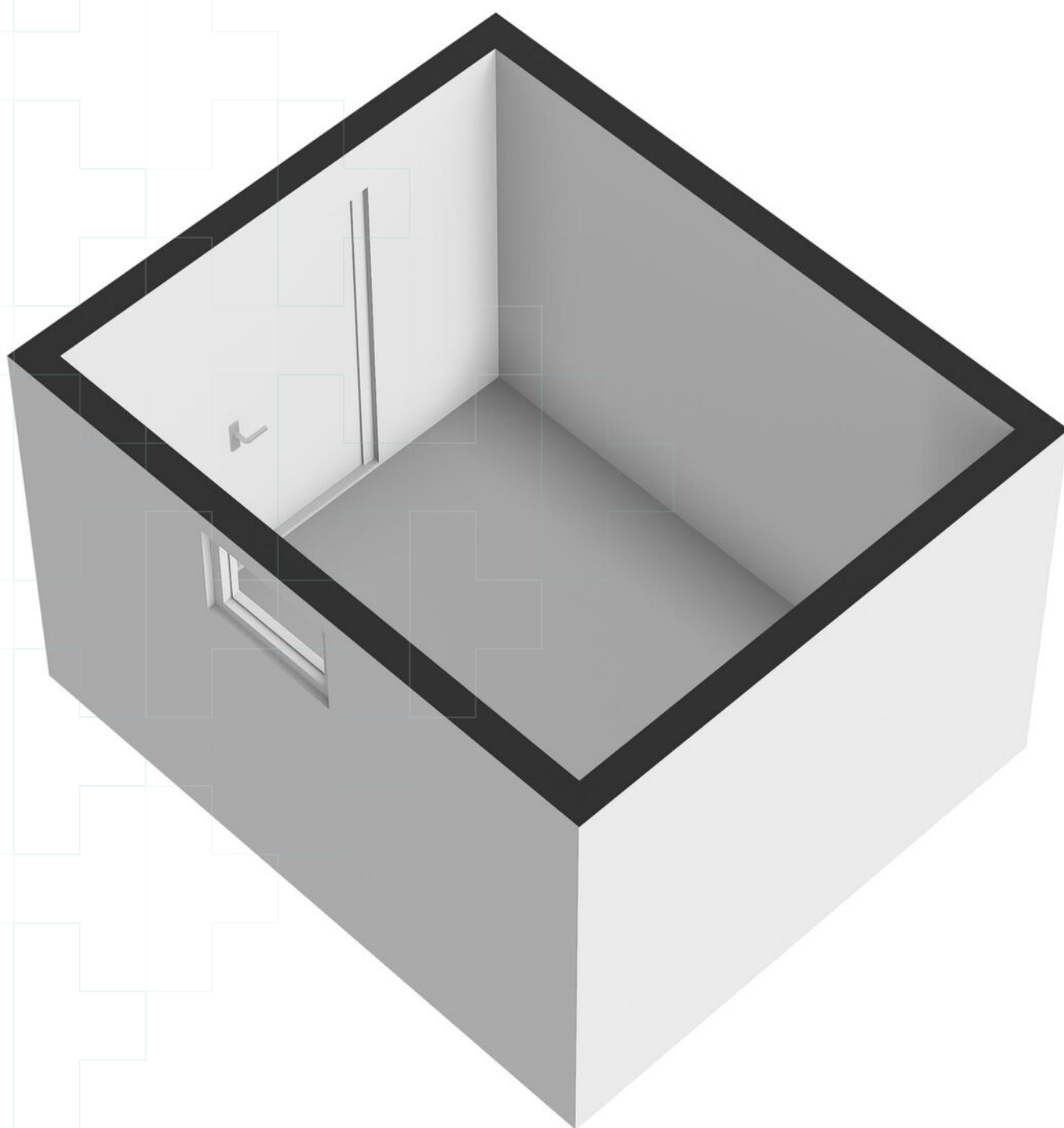


2e Verdieping

Plattegrond



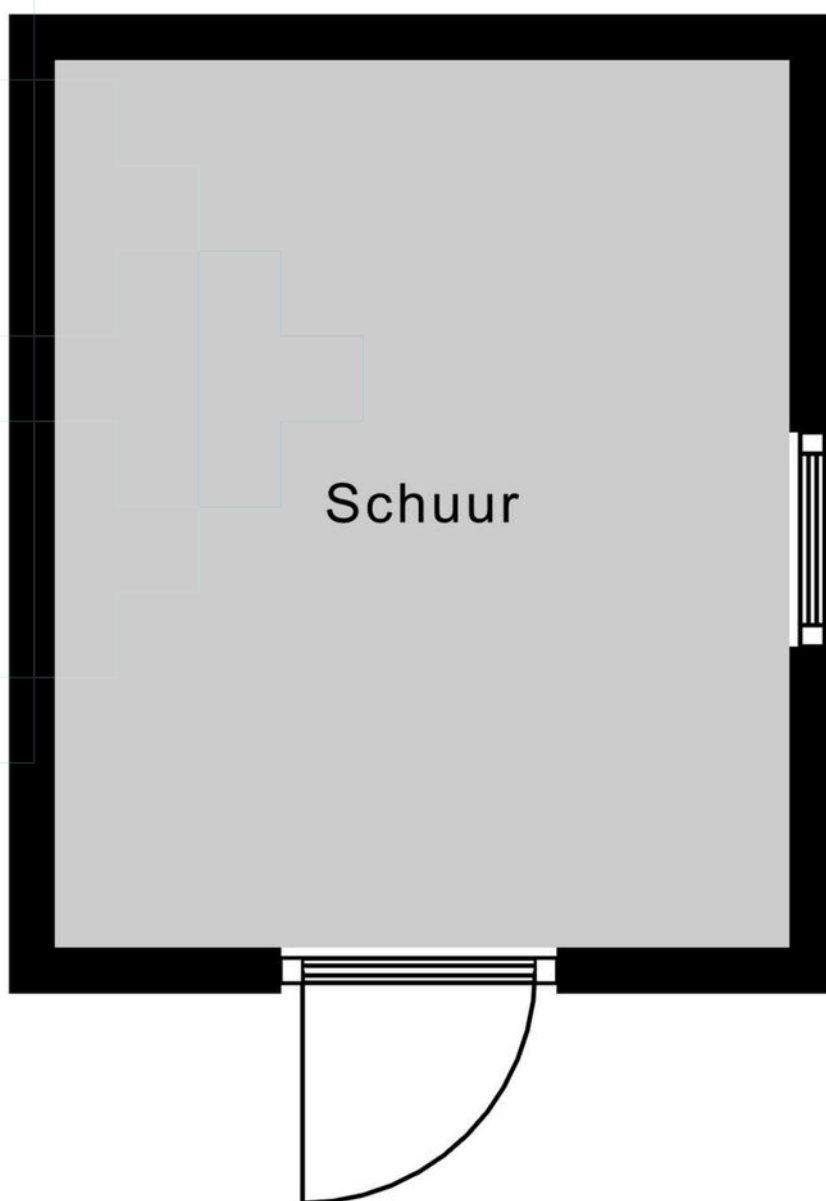
Plattegrond



Plattegrond

← 2.40 m →

↑
2.90 m
↓

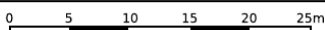



Schuur

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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 3947</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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 - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

- afzuigkap

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- toiletkast

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

(Klok)thermostaat

Screens

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Bepanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Tuinhuus/buitenberging



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