


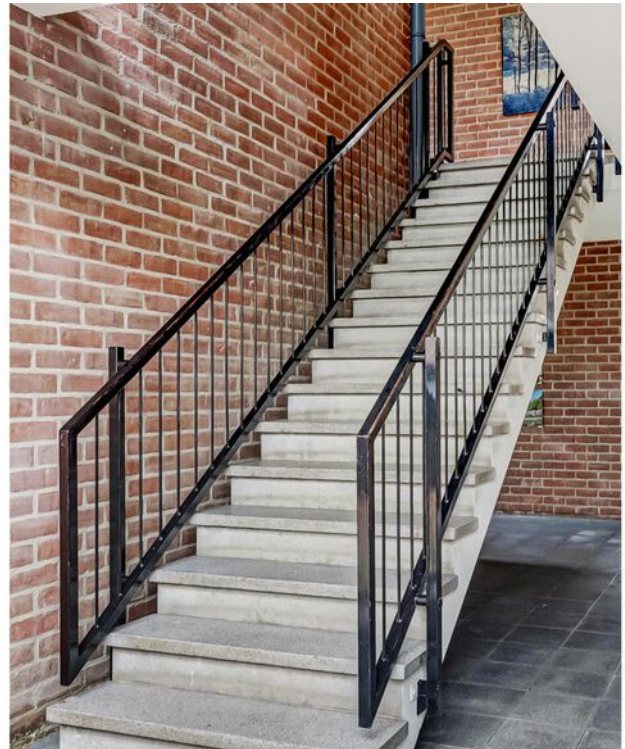
# Tolhuis 4264

## Nijmegen



 Een fijn 3-kamer  
appartement met ruim  
balkon, geheel naar  
eigen smaak te  
moderniseren

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 239.500 k.k.



Woonoppervlakte  
70 m<sup>2</sup>



Verdieping  
3



Bouwjaar  
1975

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat	<b>Inhoud</b>	278 m <sup>3</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Locatie</b>	In woonwijk	<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren	<b>Externe bergruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	D	<b>Berging</b>	Vrijstaand steen



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

### Diederik Sloot

Makelaar RMT



024- 6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijn 3-kamerappartement, met ruim balkon en een eigen berging die je geheel naar eigen smaak op kunt knappen en moderniseren?

Dan is dit appartement, gelegen op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex in het Tolhuis een mooie kans! Omgeven door het groen in de wijk, maar ook dichtbij de natuur van recreatiegebied De Berendonck en de Hatertse vennen kun je hier ontspannen thuis komen. Daarnaast zijn alle nodige voorzieningen in de buurt aanwezig, zoals winkelcentrum Dukenburg en het trein- en busstation Dukenburg. Ook het levendige centrum van Nijmegen bevindt zich op slechts 15 autominuten.

Laten we naar binnen gaan...

## Indeling

### Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met brievenbussen en trapopgang naar de appartementen. Hier bevindt zich ook de privé berging met genoeg plek voor het stallen van je fiets en het opbergen van niet-dagelijkse spullen.

### Tweede verdieping:

We komen binnen in de hal met een bergkast, meterkast, toiletruimte en een ruimte voor de

garderobe. Tevens biedt de hal toegang tot de woonkamer met dichte keuken, de 2 slaapkamers en de badkamer.

De praktische woonkamer heeft een grote glazen schuifpui naar het balkon. Het balkon is ruim en op het oosten gelegen. Door de aanwezigheid van de schuifpui en het geplaatste glas is het balkon afgesloten en echt een verlengstuk van de woonkamer geworden. De dichte keuken is voorzien van een koelkast, oven, 5-pits gaskookplaat en wasemkap.

De badkamer is zowel via de hal als de slaapkamer bereikbaar en beschikt over een douche, wastafel en wasmachine-aansluiting. Verder heeft het appartement 2 goede slaapkamers (ca. 9 m<sup>2</sup> en ca. 12m<sup>2</sup>).

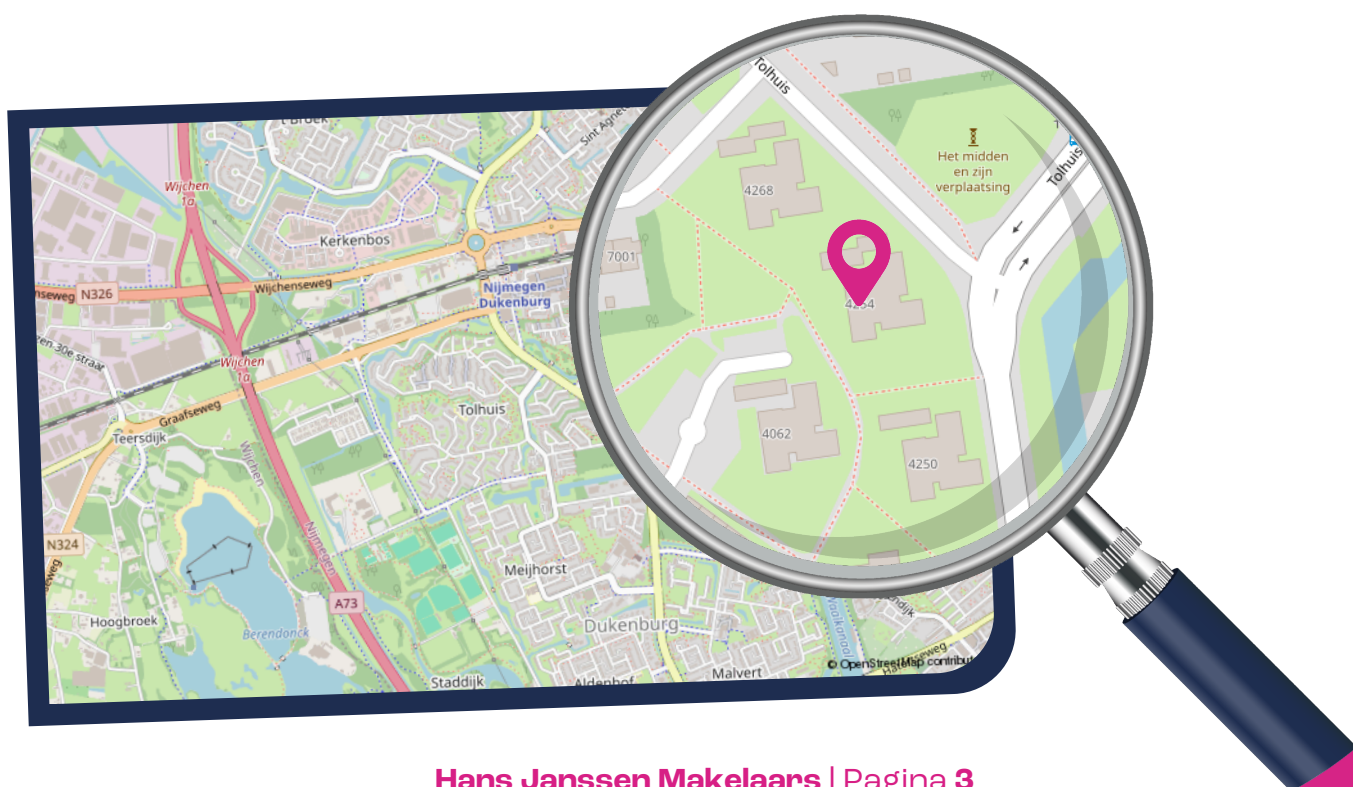
Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging, dan laten we het graag aan je zien!

### Algemeen:

- Bouwjaar circa 1975;
- Woonoppervlakte circa 70 m<sup>2</sup>;
- Energielabel

### Bijzonderheden:

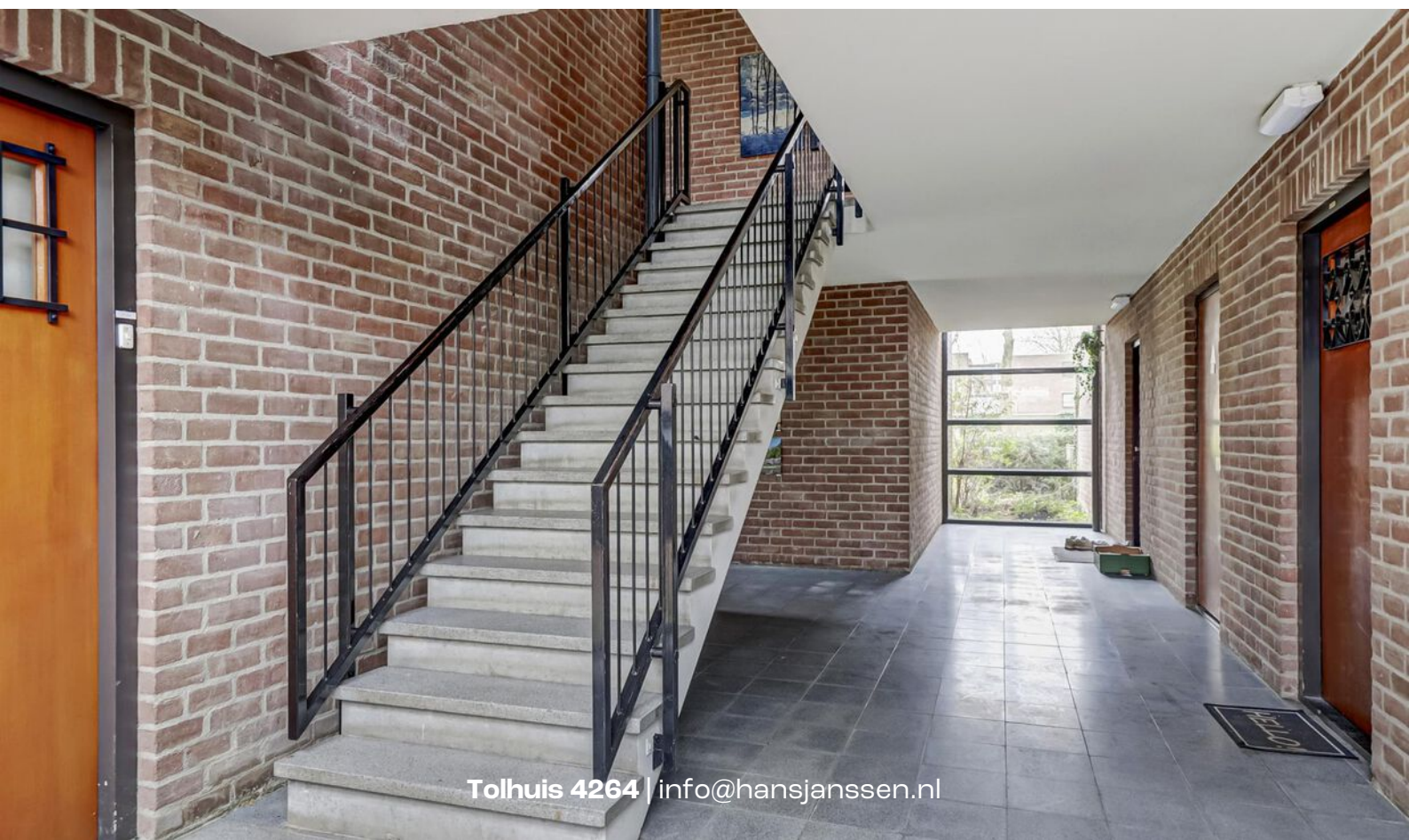
- 3-kamerappartement gelegen op een fijne locatie;
- Separate berging;



- Warm water middels centrale voorziening;
- Verwarming middels blokverwarming;
- Professionele VvE;
- Bijdrage VvE is circa €188,42 per maand; (excl. €150,- voorschot warm water en verwarming);
- Gunstig gelegen nabij alle denkbare voorzieningen.

\* Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst Deel B en lijst van zaken beschikbaar en worden een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

\* Projectnotaris van toepassing.





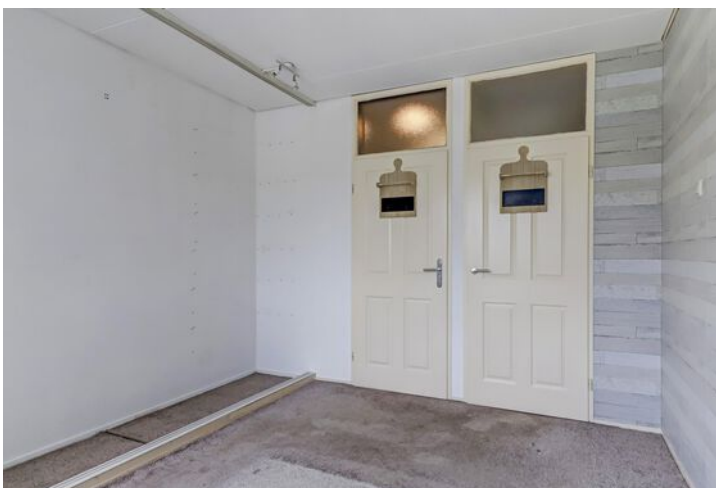


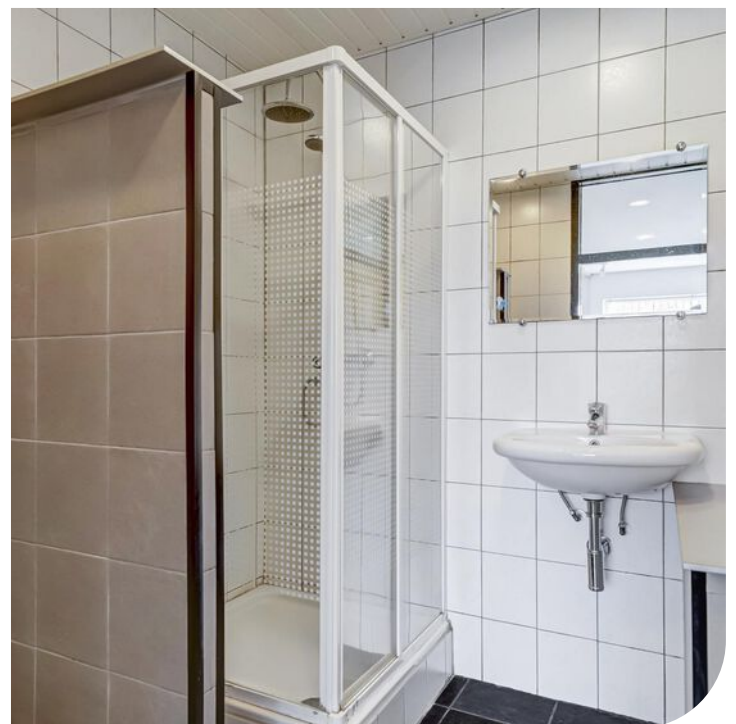
**Dit ruim en afgesloten balkon is echt een verlengstuk van de woonkamer**





**Nabij Winkelcentrum  
Dukenburg en  
De Berendonck gelegen**











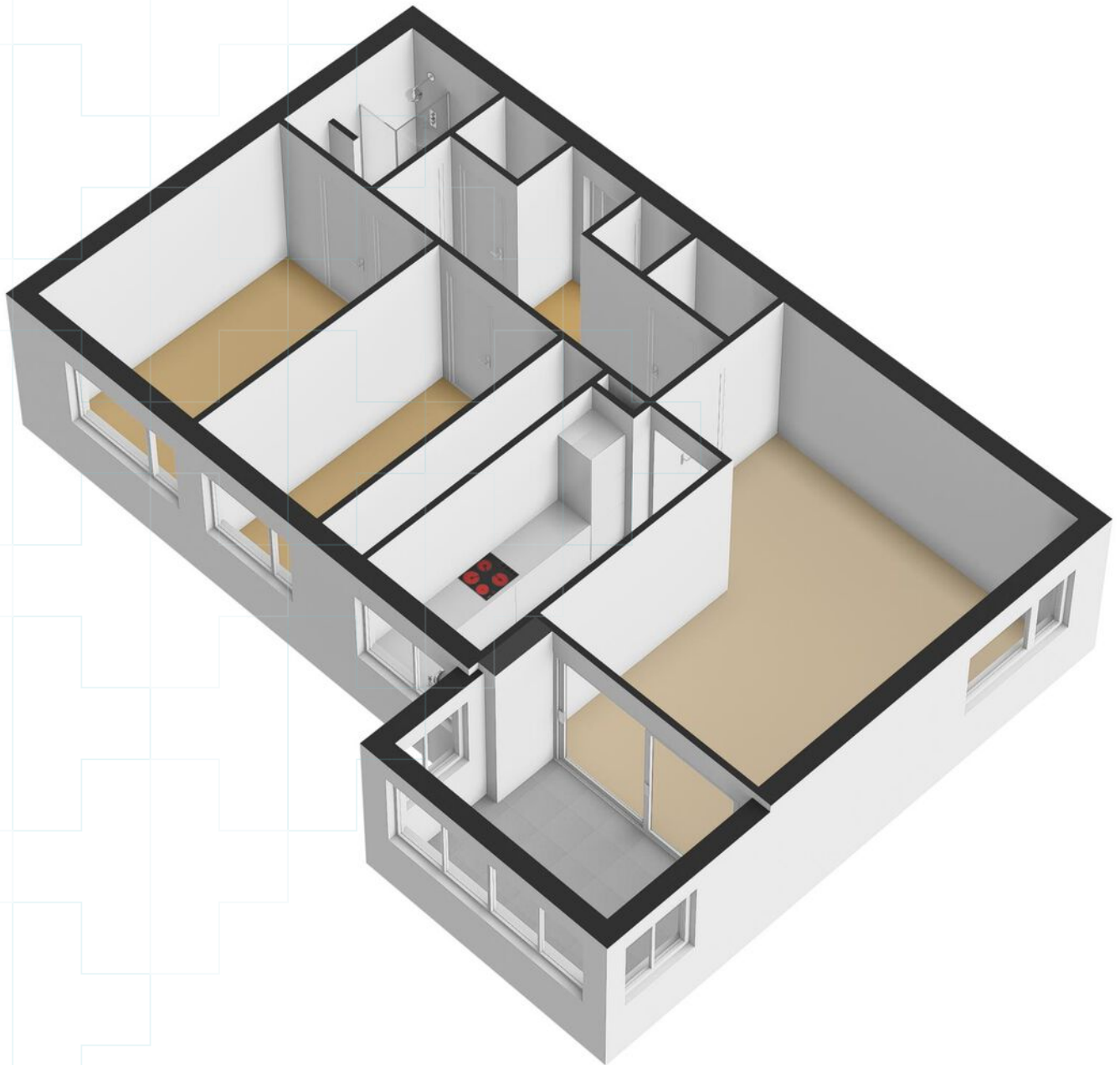
# Plattegrond

## Appartement



Appartement

# Plattegrond



# Plattegrond

Berging

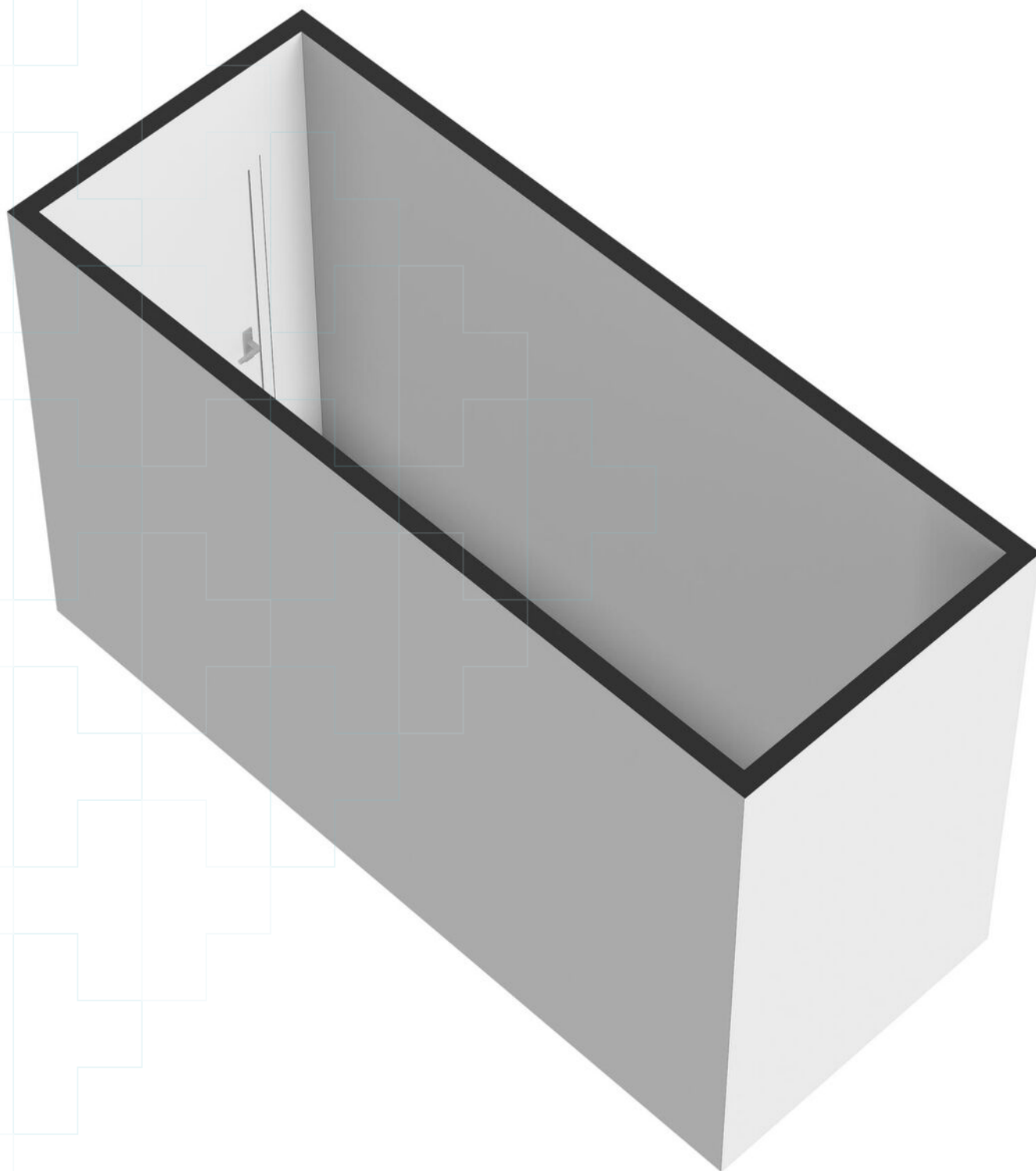
← 1.55 m →



↑  
4.20 m  
↓

Berging

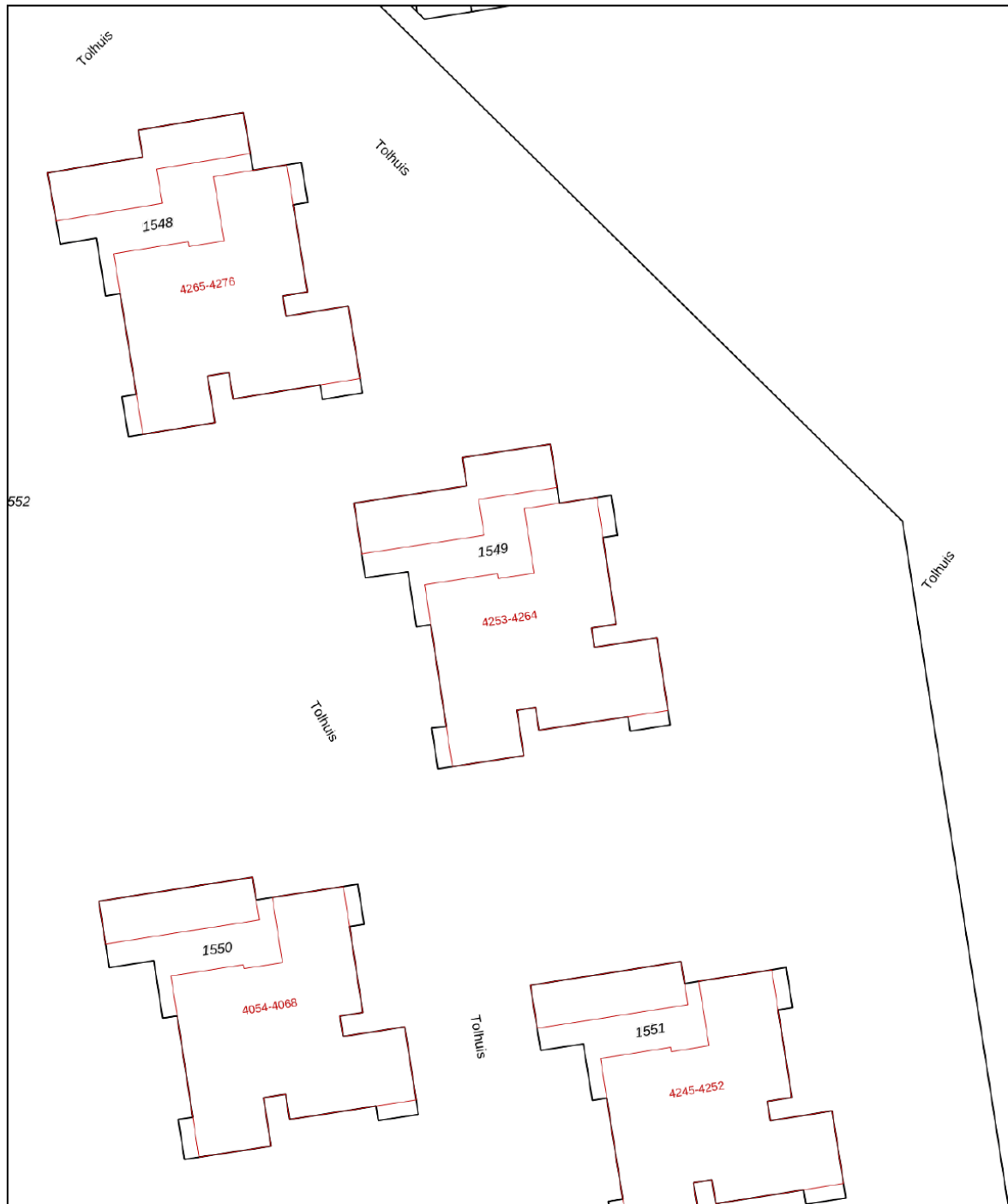
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hatert
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1549
— (red line)	Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.



# 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**



**Hypotheeken & 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)