

Sangershof 1

Malden



 Levensloopbestendige
woning met drie
slaapkamers, garage
en heerlijke tuin

Kenmerken



Vraagprijs
€ 439.000 k.k.



Woonoppervlakte
98 m²



Perceeloppervlakte
240 m²



Bouwjaar
1993

Soort object	Woonhuis	Inhoud	431 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	930 cm lang x 870 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	-
		Energielabel	B



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

UNIEKE KANS! Zo mag deze LEVENSLOOPEBESTENDIGE (geschakelde) twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en een heerlijk tuin zeker genoemd worden! Doordat alle voorzieningen op de begane grond zijn, is het een ideale woning voor degene die graag gelijkvloers wil wonen. De eerste verdieping beschikt daarbij over nog twee slaapkamers en de mogelijkheid om een extra badkamer te realiseren, wat de woning voor een brede doelgroep geschikt maakt.

Deze woning ligt aan een verkeersluwe straat in een rustig hofje in Malden. De locatie is ideaal, niet ver van het winkelcentrum van Malden, waar alle denkbare voorzieningen aanwezig zijn, en slechts enige minuten rijden van het centrum van Nijmegen, snelwegen, universiteit en ziekenhuizen. Ook het openbaar vervoer is goed te bereiken.

Indeling:

Via de voortuin en eigen (dubbele) oprit bereik je de entree. Hier is voldoende plek voor de garderobe, bevindt zich de meterkast en is er toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer biedt een ruime zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde. Deze staat in verbinding met de half-open keuken. De

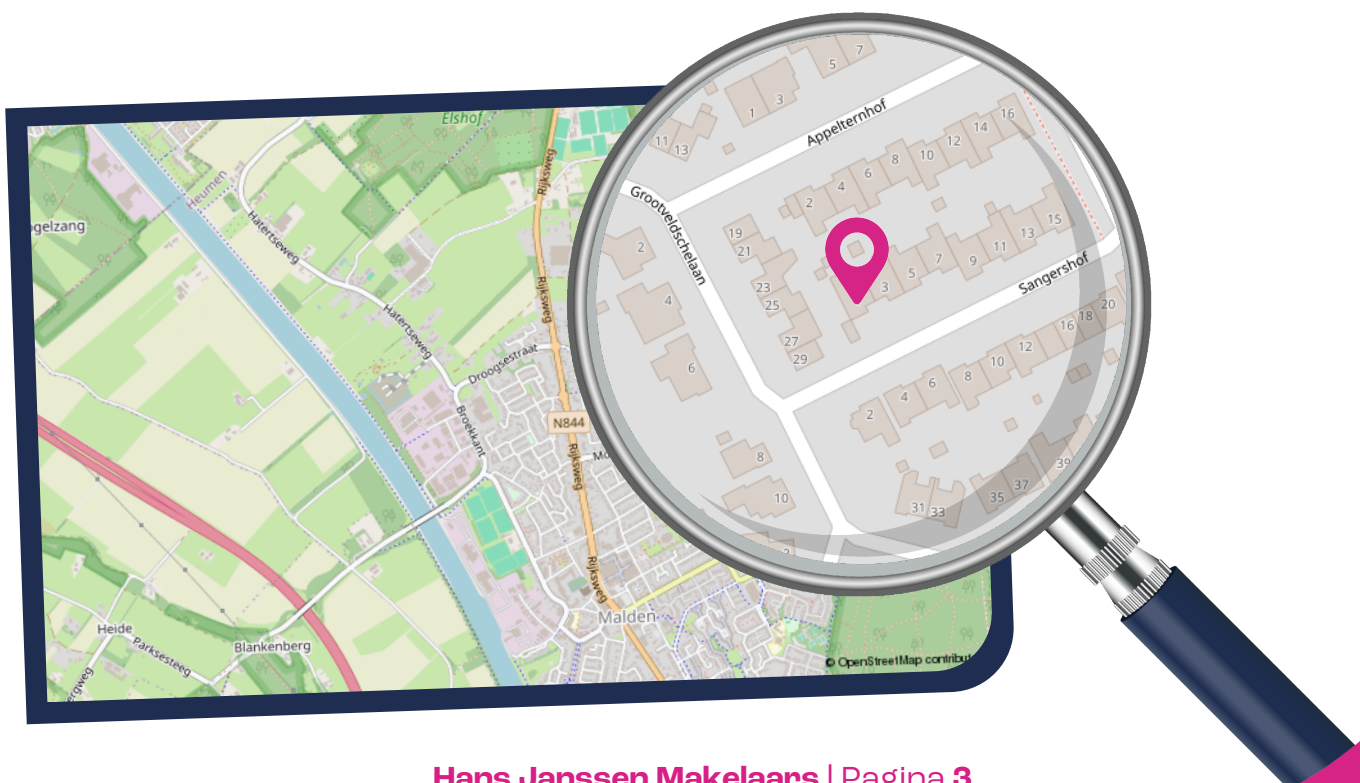
keuken is eenvoudig zonder inbouwapparatuur. Vanuit de keuken komen we in de fijne tuin op het noordwesten gelegen met een achterom. De ruime afstand tot de omliggende woningen zorgt voor een prettig gevoel van rust en privacy.

Terug in de woonkamer lopen we door naar de hal die ons toegang geeft tot de badkamer, slaapkamer en de grote garage met kanteldeur (met loopdeur). In de garage bevindt zich de wasmachine-aansluiting en hangt de cv-ketel (Intergas 2023). De badkamer is neutraal afgewerkt en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met -meubel en toilet. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning met uitzicht op de tuin.

Via de andere hal komen we bij de separate toiletruimte met toilet en fontein en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee fijne slaapkamers en een ruimte waar de aansluitpunten voor een extra badkamer al aanwezig zijn. Desgewenst kan deze hier gerealiseerd worden of wellicht ombouwen tot een fijne wasruimte. Het dakraam zorgt hierbij voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tot slot is vanuit de overloop een vliering toegankelijk; toch handig die extra bergruimte.



Kortom ben je op zoek naar een heerlijk rustig gelegen woning waar je tot en met je oude dag kunt genieten, wacht dan niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- + Bouwjaar 1993.
- + Energielabel B.
- + Eigen oprit met plaats voor 2 auto's.
- + Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Hekkelman Notarissen. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze verkoop.
- + De woning wordt verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging.
- + Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (bv. 'niet feitelijke bewoning door eigenaar'-clausule);
- + Aanvaarding in overleg, kan echter snel.







**Op de oprit is plaats
voor twee auto's**





Deze woning ligt in een rustig hofje op korte afstand van het winkelcentrum



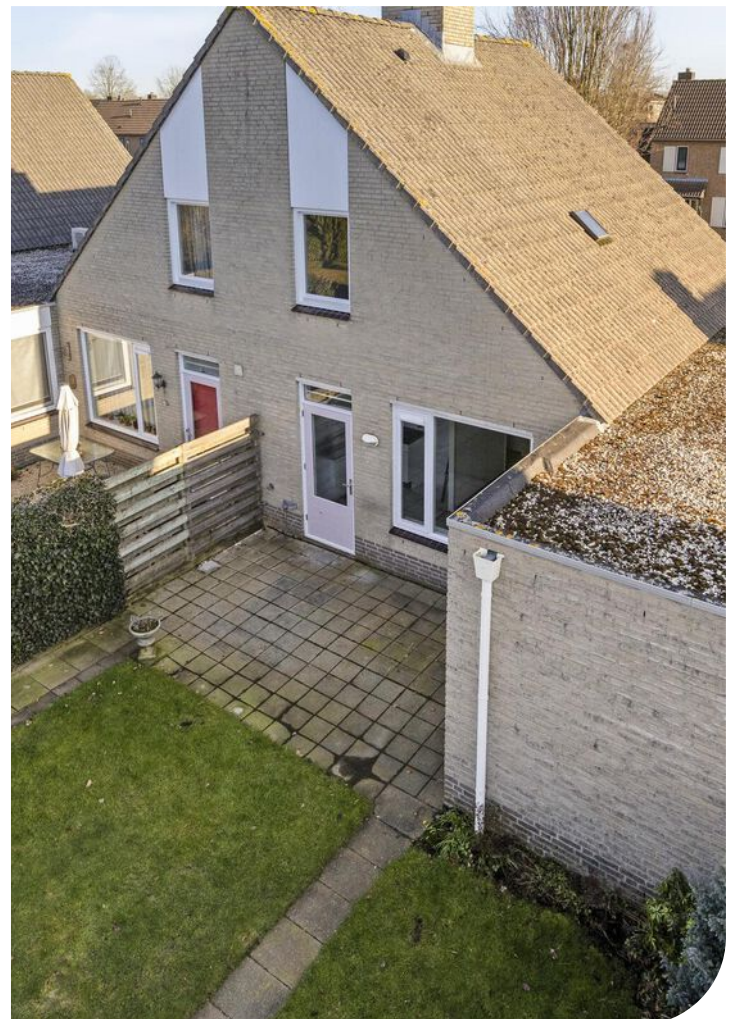








**De woning beschikt
over een fijne
achtertuin**







Plattegrond



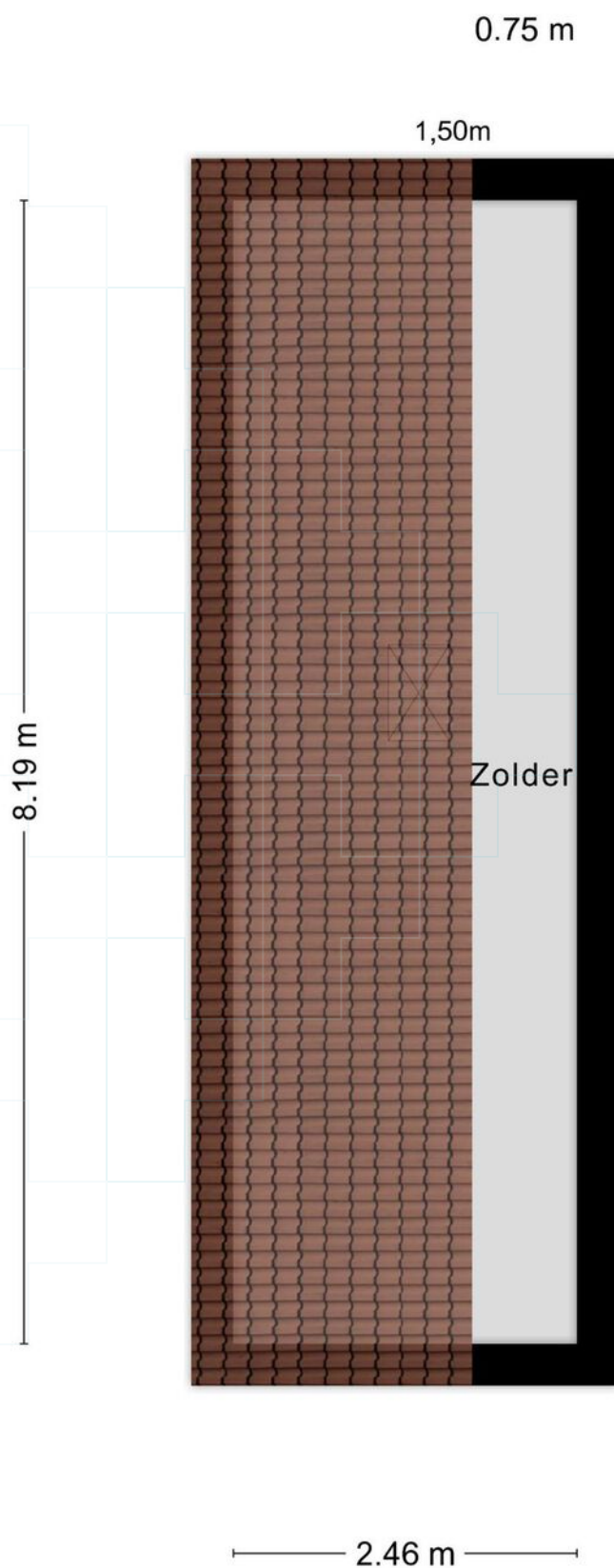
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heumen

Sectie G

Perceel 5906

kadaster

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

Heumen

Tussen het groen van het Rijk van Nijmegen, omgeven door bossen, uiterwaarden en water, ligt Heumen – een rustige en ruim opgezette gemeente waar gezinnen, natuurliefhebbers en rustzoekers zich direct thuis voelen. Hier woon je in een prachtige omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik en de stad Nijmegen op korte afstand.

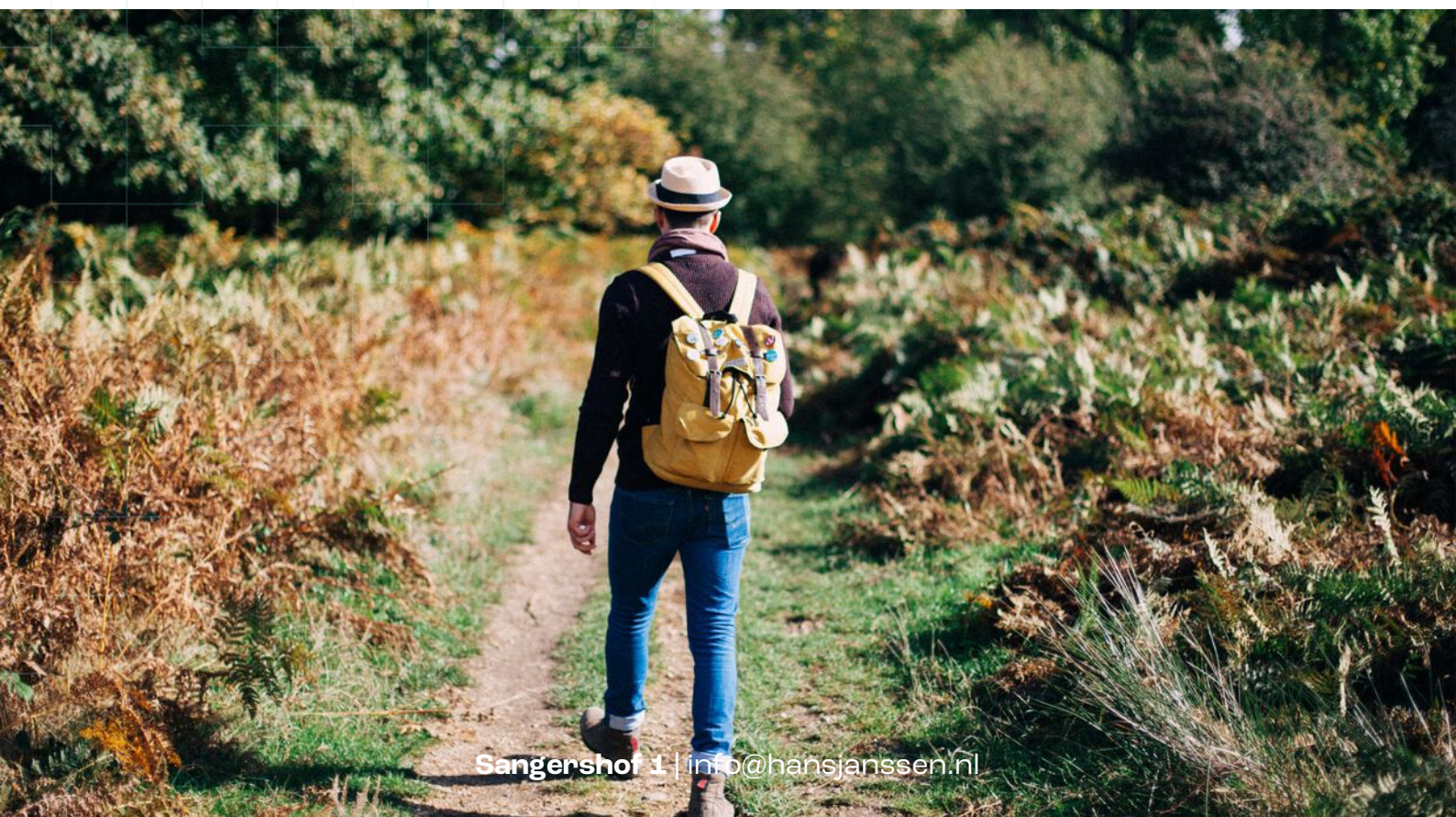
De gemeente Heumen bestaat uit de dorpen Malden, Heumen, Overasselt en Nederasselt. Malden is het grootste dorp en biedt de meeste voorzieningen.

Wonen in Heumen betekent genieten van de afwisselende natuur, met bossen, rivieren en uiterwaarden waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of varen. De omgeving biedt prachtige natuurgebieden zoals de Hatertse en Overasseltse Vennen.

Hoewel Heumen bekend staat om zijn rust en ruimte, betekent dat niet dat je inlevert op voorzieningen. In Malden vind je een ruim winkelaanbod, variërend van supermarkten tot speciaalzaken en boetiekjes. Ook zijn er diverse scholen, sportverenigingen, medische voorzieningen, gezellige restaurants en recreatiemogelijkheden zoals een bioscoop en een bowlingbaan.

Voor uitgebreid winkelen, culturele uitstapjes of een avondje uit, ligt Nijmegen op fietsafstand. Ook de omliggende plaatsen Mook en Groesbeek zijn eenvoudig bereikbaar en bieden extra voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Heumen heeft een centrale ligging, waardoor je snel en eenvoudig reist naar andere delen van het land. Via de A73 ben je in korte tijd in Gelderland, Brabant of Limburg. Daarnaast zijn er uitstekende fiets- en OV-verbindingen met Nijmegen en omliggende dorpen. Dit maakt Heumen een ideale woonplek voor mensen die werken in de stad, maar willen genieten van de rust van het buitenleven.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Hans Janssen Makelaars | Pagina 19



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 bidders 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

hansjanssen.nl