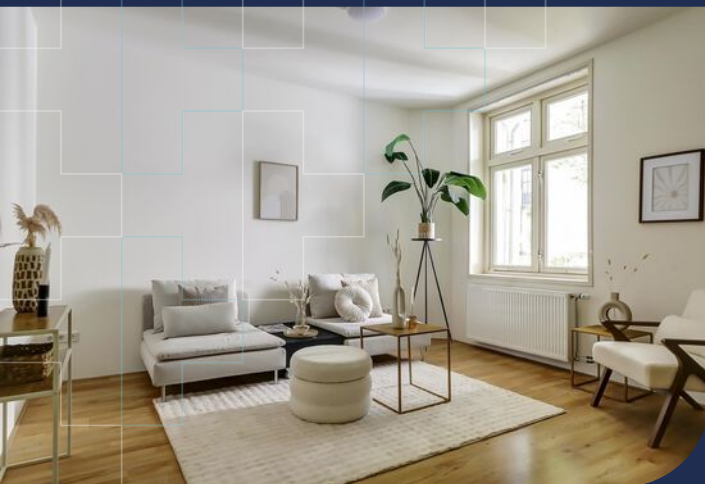


Burghardt van den Berghstraat 173

Nijmegen



Sfeervol appartement met tuin gelegen in het gewilde Bottendaal, op loopafstand van het centrum

Kenmerken



Vraagprijs
€ 365.000 k.k.



Woonoppervlakte
64 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
1895

Soort object	Appartement	Aanvaarding	Direct
Soort appartement	Portiekflat	Inhoud	240 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	2
Locatie	In woonwijk, vrij uitzicht	Aantal slaapkamers	1
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, parkeervergunningen	Externe bergruimte	-
Energielabel	C		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Maud Eeren

NVM Register Makelaar



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



maud.eeren@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen in geliefd Bottendaal met een zonnige tuin én een souterrain

Dit sfeervolle tweekamerappartement aan de Burghardt van den Berghstraat 173a ligt in het hart van Bottendaal: een van de meest gewilde woonwijken van Nijmegen. De woning maakt deel uit van een karakteristiek pand uit 1895 en beschikt over een praktische indeling met ca. 64 m² woonoppervlak, verdeeld over een woonlaag en een souterrain. Dankzij de tuin op het zuiden, waar je vanuit de woonkamer en slaapkamer direct zicht op hebt, woon je hier met een fijn buitengevoel midden in de stad. De rustige ligging in een brede straat met veel groen draagt bij aan het prettige woonklimaat.

Wonen met alle stadsgemakken om de hoek

De Burghardt van den Berghstraat ligt midden in Bottendaal, een wijk die bruist van het leven. Je woont hier tussen karakteristieke panden en op slechts twee minuten loopafstand van supermarkt Plus – ideaal voor je dagelijkse boodschappen. Ook gezellige cafés, speciaalzaken en koffietentjes liggen vlakbij, met Café Maxim als bekende ontmoetingsplek in de buurt. Station Nijmegen en het stadscentrum zijn binnen enkele minuten te bereiken, zowel te voet als met de fiets. Bottendaal staat bekend om zijn gemengde bewonersgroep, levendige sfeer en centrale ligging: perfect voor wie graag in de dynamiek van de stad woont, met alles om de hoek.

Algemeen:

- Woonoppervlak: 64 m²;
- Bouwjaar: 1895;
- Energielabel: C (geldig tot 20-06-2035);
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 103,-;
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

Indeling

Je komt binnen in een gezamenlijke entree die je deelt met enkele andere appartementen. De voordeur van het appartement ligt direct recht vooruit. Binnen stap je in de lichte woonkamer met grote ramen en zicht op de tuin. Er is plek voor een gezellige zithoek én een eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken in wandopstelling, voorzien van een koelkast, vaatwasser, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, spoelbak en de cv-ketel (Vaillant, 2011, eigendom). Vanuit de keuken leiden openslaande deuren en een trap naar de tuin die zich op souterrainniveau bevindt.

Via een trap in de woonkamer daal je af naar het souterrain. Hier vind je de slaapkamer met uitzicht op de tuin, een ruime overloop met de meterkast en de badkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een douche, wastafelmeubel met wastafel, toilet en witgoed aansluiting.



Buitenruimte

De zonnige achtertuin van ca. 20 m² ligt op het zuiden. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een borrel in de namiddag. Ondanks de centrale ligging is het hier verrassend stil.

Bijzonderheden:

- + Gelegen in een gebied met beschermd stadsgezicht;
- + Verwarming en warm water via eigen cv-ketel (Vaillant, 2011);
- + De Vereniging van Eigenaren wordt actief uitgeoefend door de appartementseigenaren zelf;
- + Zonnige tuin op het zuiden van ca. 20 m²
- + Gelegen in het levendige Bottendaal met supermarkt, horeca en station op loopafstand.
- + Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen vragenlijst deel B beschikbaar;
- + Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden, zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule welke van toepassing zijn op deze verkoop.

Ben jij op zoek naar een sfeervol en goed ingedeeld appartement met tuin, op een toplocatie in Nijmegen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!







**De woning ligt nabij een
supermarkt, cafeetjes,
speciaalzaken en
Station Nijmegen**

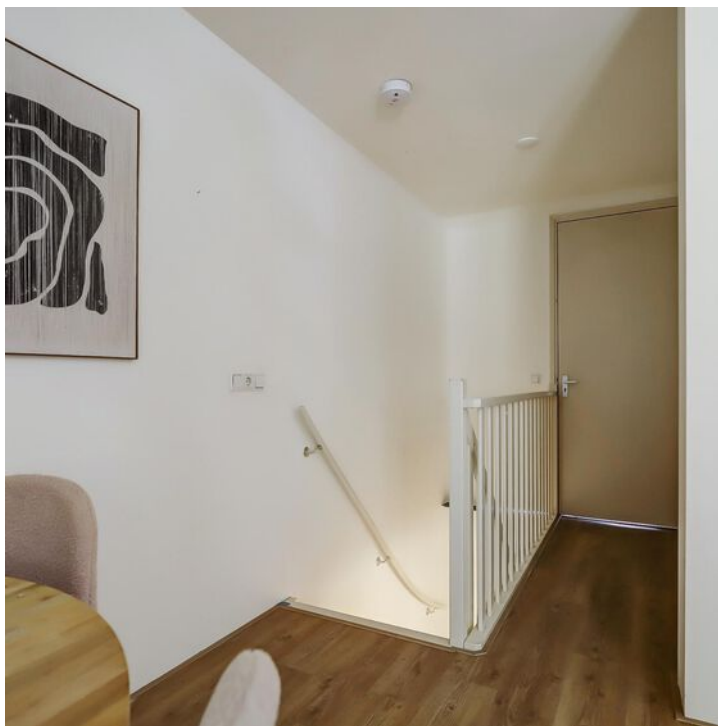


Burghardt van den Berghstraat 173 A | info@hansjanssen.nl

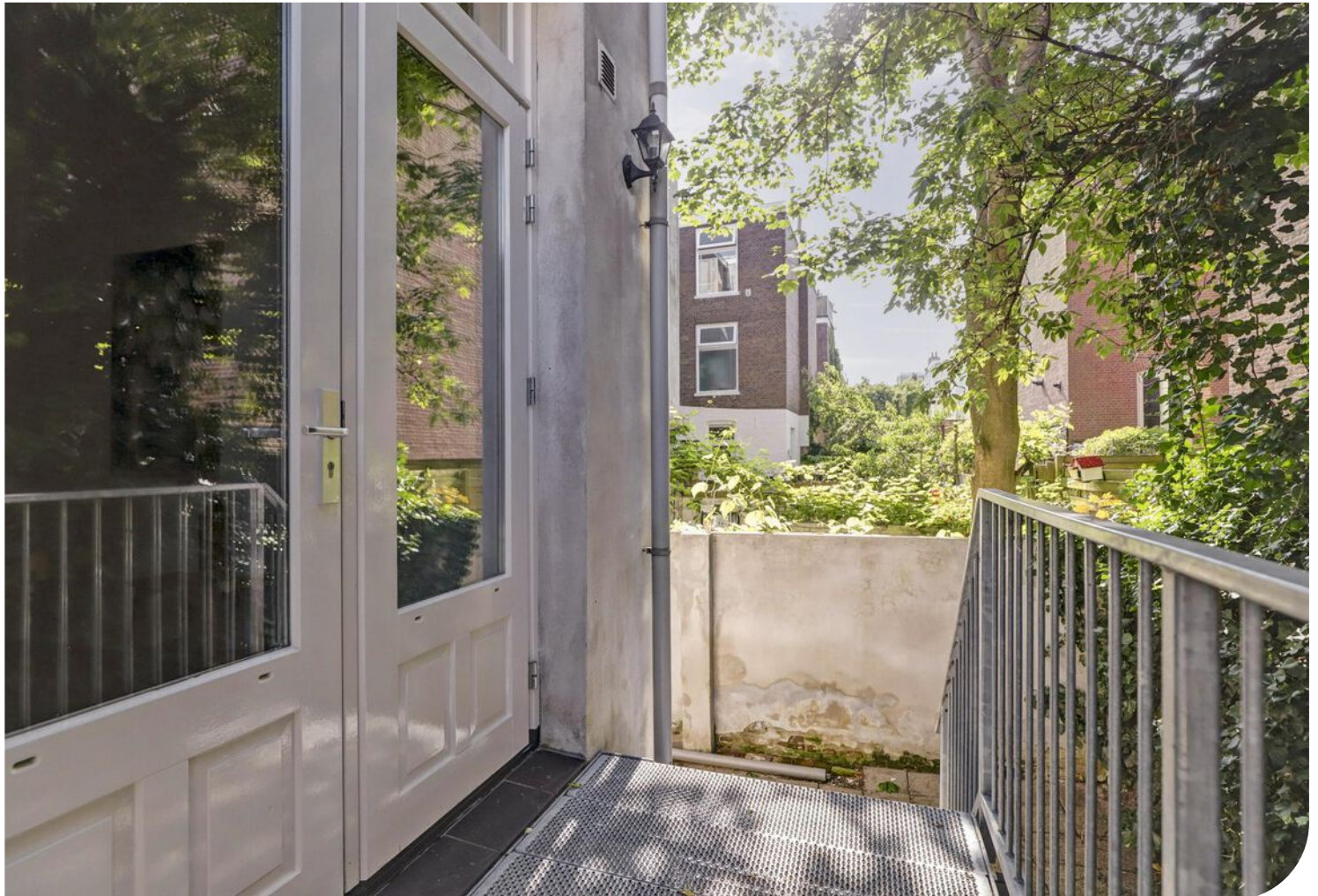


Licht ingericht appartement









Burhardt van den Berghstraat 173 A | info@hansjanssen.nl

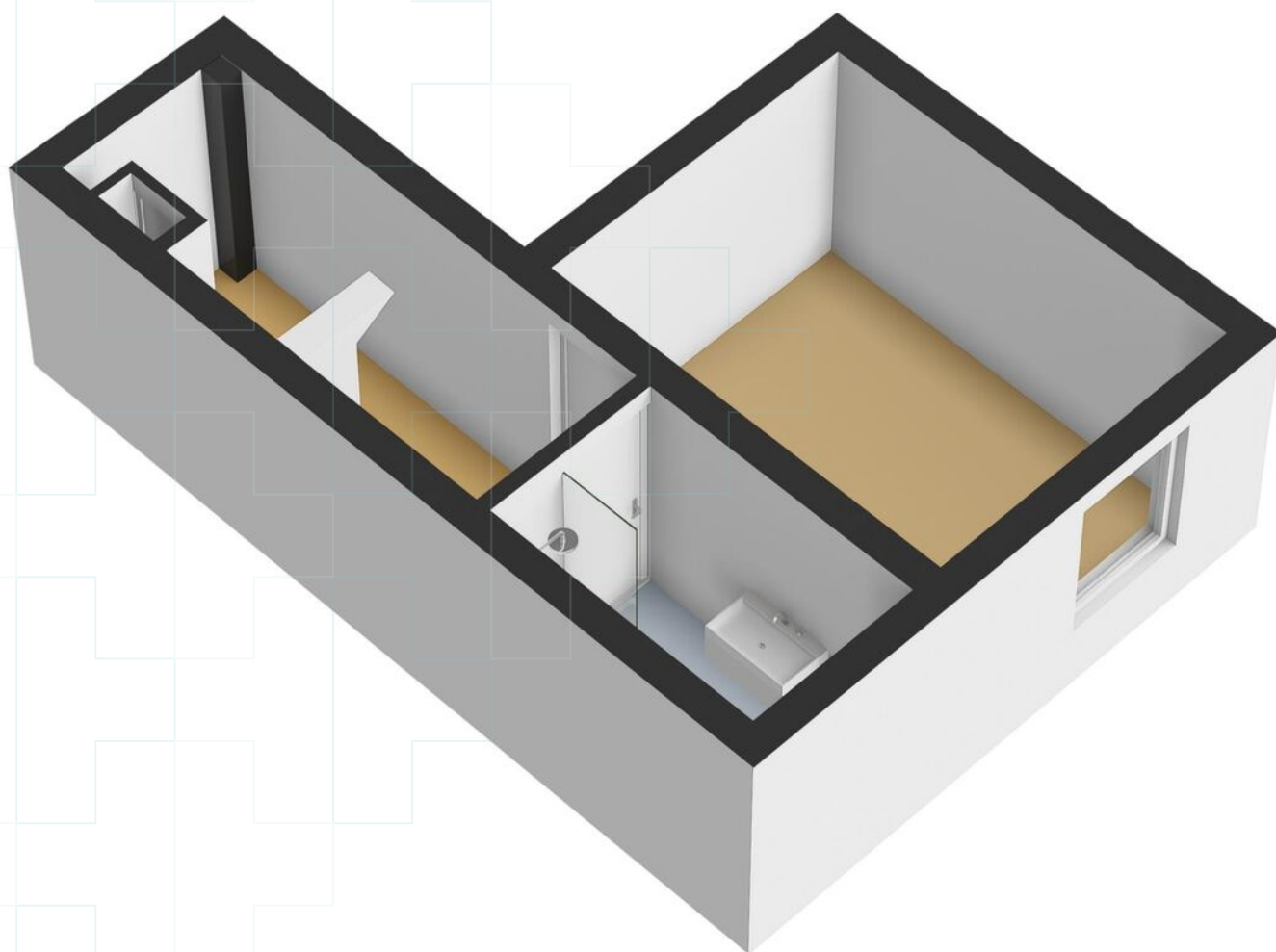


Plattegrond

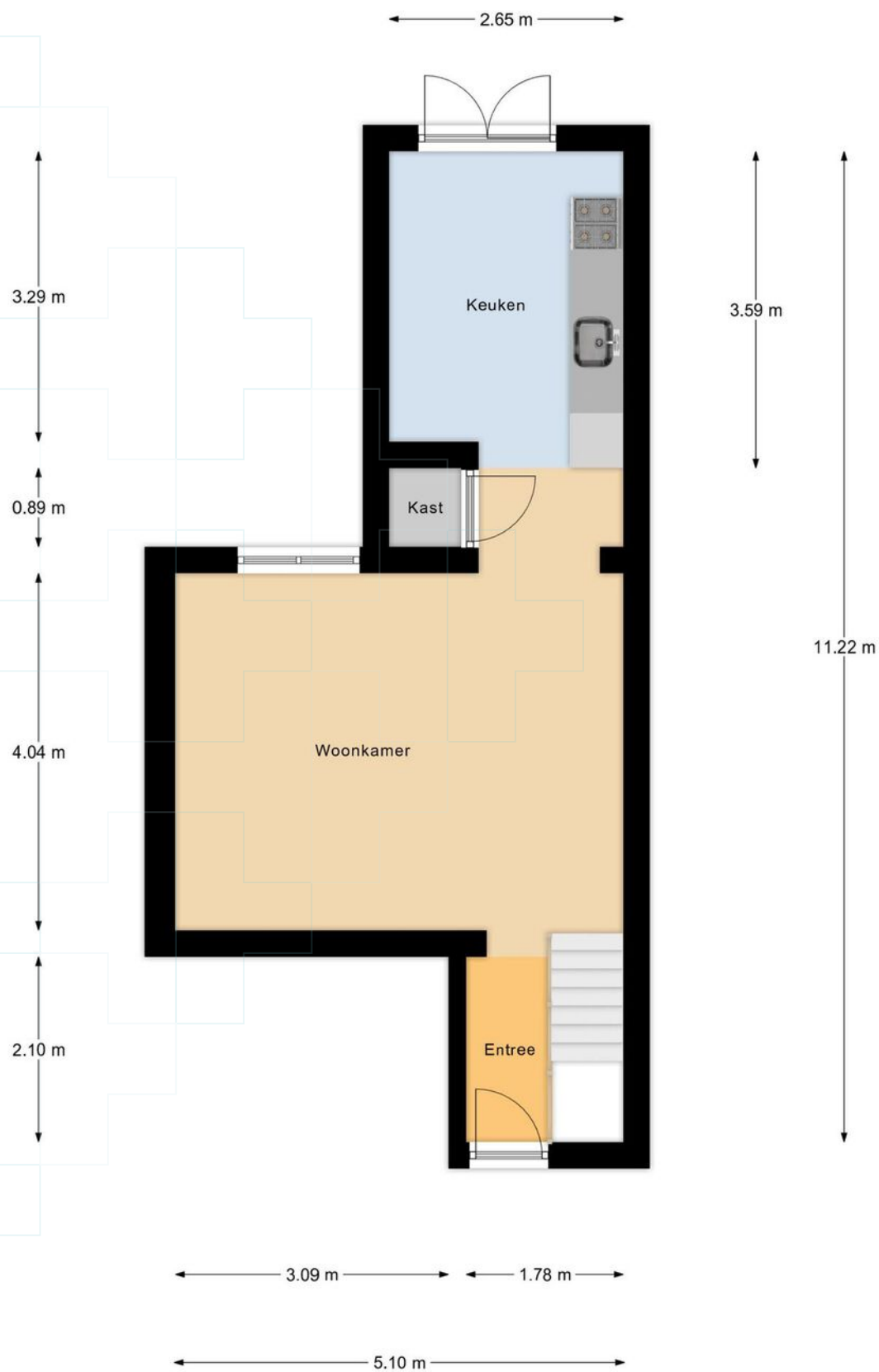


Souterrain

Plattegrond

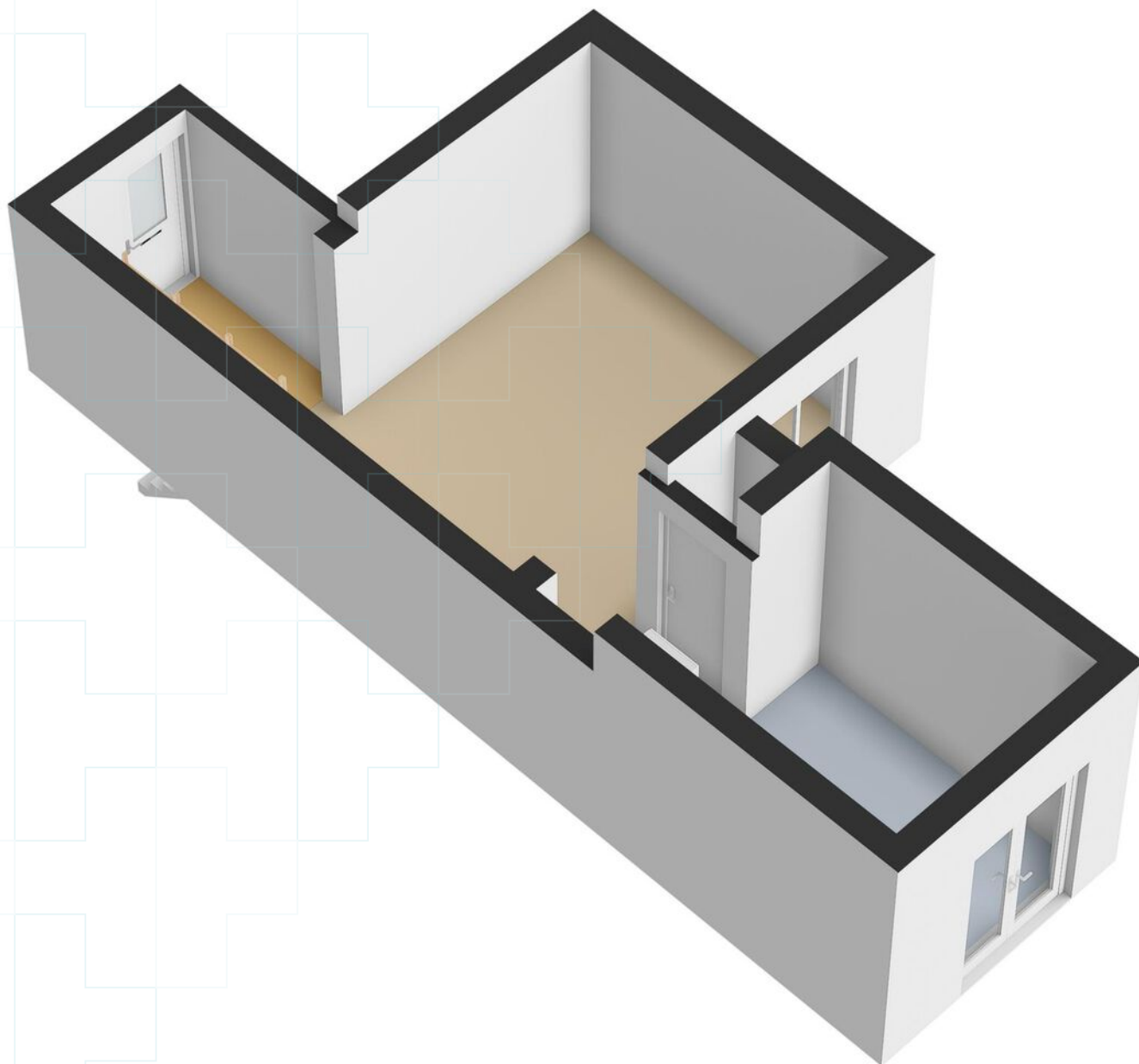


Plattegrond



Begane Grond

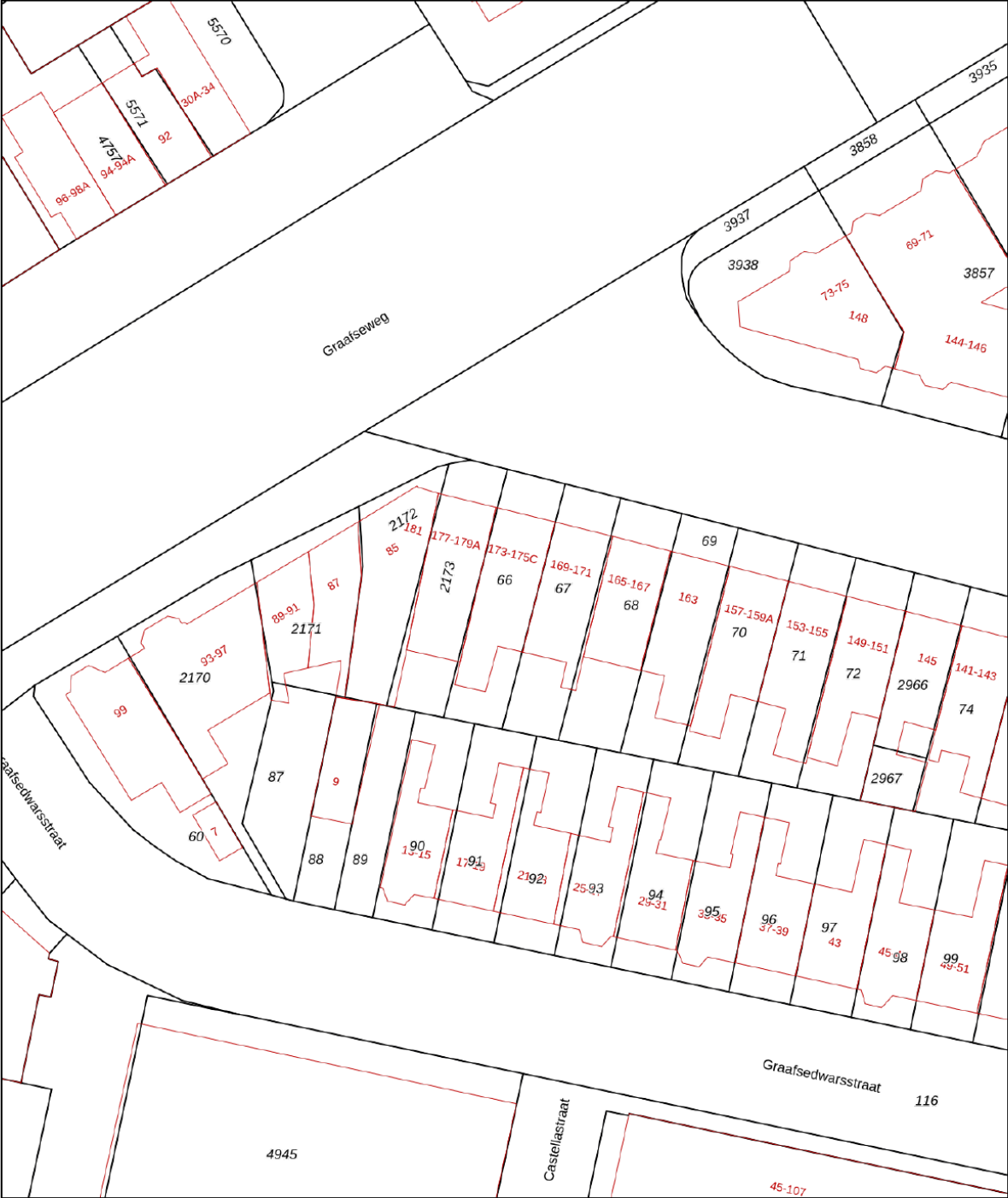
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

M

66

Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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!



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