

# de Geerkamp 1557

## Nijmegen



 Semi-bungalow met garage en alle voorzieningen op de begane grond in rustige woonomgeving

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 385.000 k.k.



Woonoppervlakte  
115 m²



Perceeloppervlakte  
176 m²



Bouwjaar  
1978

|               |                                                 |                    |                            |
|---------------|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Soort object  | Woonhuis                                        | Inhoud             | 483 m³                     |
| Soort woning  | Eengezinswoning                                 | Aantal kamers      | 4                          |
| Type woning   | Geschakelde woning                              | Aantal slaapkamers | 3                          |
| Locatie       | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging | Afmetingen tuin    | 700 cm lang x 660 cm breed |
| Bouwvorm      | Bestaande bouw                                  | Externe bergruimte | 5 m²                       |
| Energie label | E                                               | Berging            | Inpandig                   |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Lilian Swinkels**

NVM Makelaar



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



[lilian.swinkels@hansjanssen.nl](mailto:lilian.swinkels@hansjanssen.nl)

# Omschrijving

Op zoek naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond? Dan is dit een unieke kans!

Deze semi-/patiobungalow met garage ligt in een rustige woonomgeving in de wijk De Geerkamp. Deze wijk is ruim opgezet, met veel water en groen en alle denkbare voorzieningen in de directe omgeving. Zo zijn er meerdere kinderdagverblijven, twee basisscholen en een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs. Ook in de medische zorg is er er ruim aanbod en verder zijn er diverse sportverenigingen en andere recreatiemogelijkheden. Voor boodschappen kun je terecht bij de supermarkt om de hoek of in winkelcentrum Dukenburg. Tevens ben je zo in het centrum van Nijmegen en liggen uitvalswegen en trein- en busstation Dukenburg op steenworp afstand.

We gaan snel naar binnen om een kijkje te nemen...

Via de gang lopen we de royale woonkamer in met schuifpui naar de patio. De half open keuken met inbouwapparatuur ligt aan de voorzijde van de woning. De woonkamer en keuken worden extra ruimtelijk en sfeervol dankzij het hoge, schuin oplopende plafond. We gaan terug naar de hal waar we toegang krijgen tot de toiletruimte met toilet en fontein, een vaste kast, 2 slaapkamers en de ruime badkamer met ligbad, douchecabine en dubbele wastafel. Via beide

slaapkamers is de patio te bereiken.

Een van de oorspronkelijke slaapkamers is stijlvol bij de woonkamer betrokken en is nu afgescheiden met een schuifpui. Hierdoor ontstaat een fijne slaap-, werk-, hobby- of zitruimte met zicht op de patio. Deze kamer is niet meer via de gang bereikbaar, maar biedt wel directe toegang naar buiten. Liever weer een aparte slaapkamer? Dat is eenvoudig te realiseren.

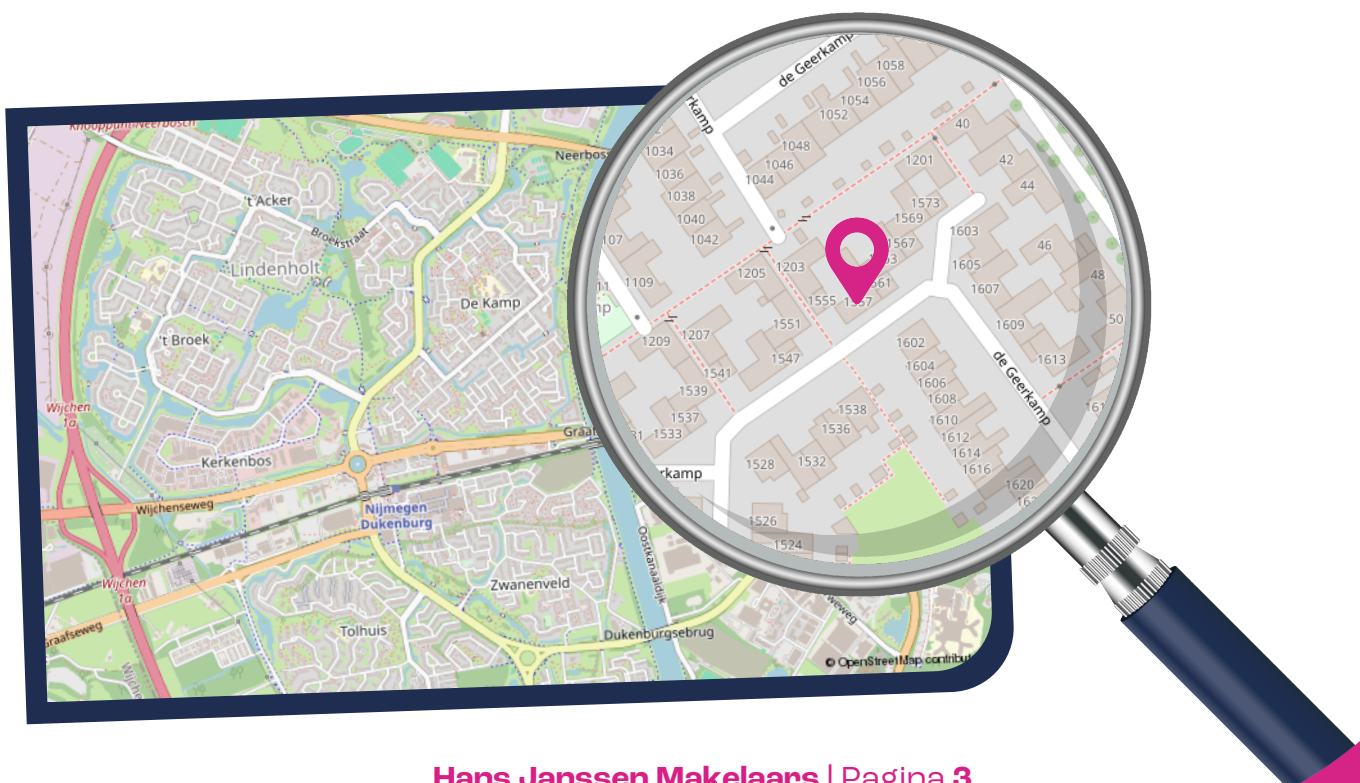
Op het eind van de gang kunnen we met de trap naar de vide op de 1e verdieping waar we de 3e slaapkamer aantreffen met ook weer een hoog schuin oplopend plafond. Op de kleine overloop is een ruime bergkast met cv-ketel (Daalderop 2011).

De besloten patio biedt veel privacy en er is ruimte genoeg om een gezellig hoekje te in te richten om heerlijk rustig te relaxen. Vanuit de patio is er toegang tot de inpandige berging waar ook het plekje is voor de wasmachine/droger en het tuinhuisje biedt plaats voor de tuinspullen. Via de poort kunnen we de tuin verlaten.

Aan de voorzijde ligt de garage met vliering en elektra. Het stukje grond voor de garage is eigendom, dus de auto kan altijd op eigen terrein geparkeerd worden.

Nog enkele wetenswaardigheden:

- Rolliuken aanwezig (handmatig en elektrisch).
- Wasmachineaansluiting kan eventueel ook in bergkast



op 1e verdieping worden aangebracht.

- Aangezien de garage naast de keuken gesitueerd is, biedt dit ook potenties voor het eventueel verbreden van de keuken.
- Door de hoogte in de woning kan er bv. een entresol gebouwd worden (voorbeelden tijdens bezichtiging).
- Energielabel E.
- Gezien de aard van de verkoop is er geen Vragenlijst deel B beschikbaar en wordt een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte opgenomen.
- Aanvaarding in overleg, kan snel.

Kortom: een fijne woning met veel potentie op een van de fijnste plekjes van Lindenholt. Zie jij jezelf daar een eigen thuis van maken? Bel dan snel naar ons kantoor om een bezichtiging te plannen, het is absoluut de moeite waard!









**De royale woonkamer**  
is voorzien van een  
schuifpui die toegang  
biedt tot de patio



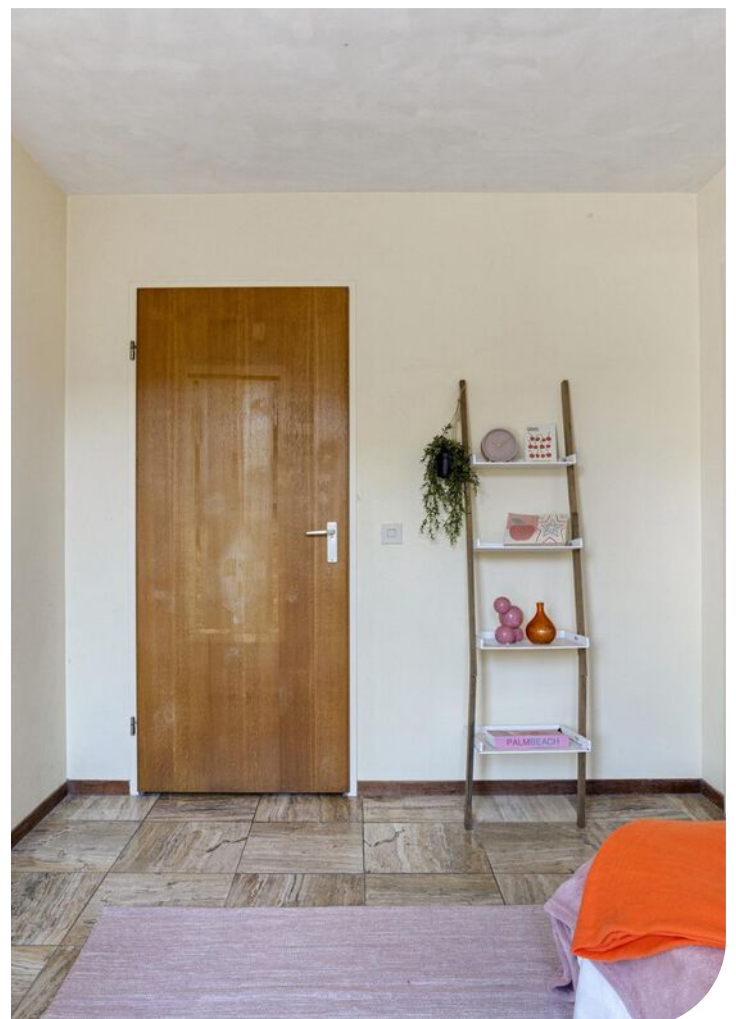


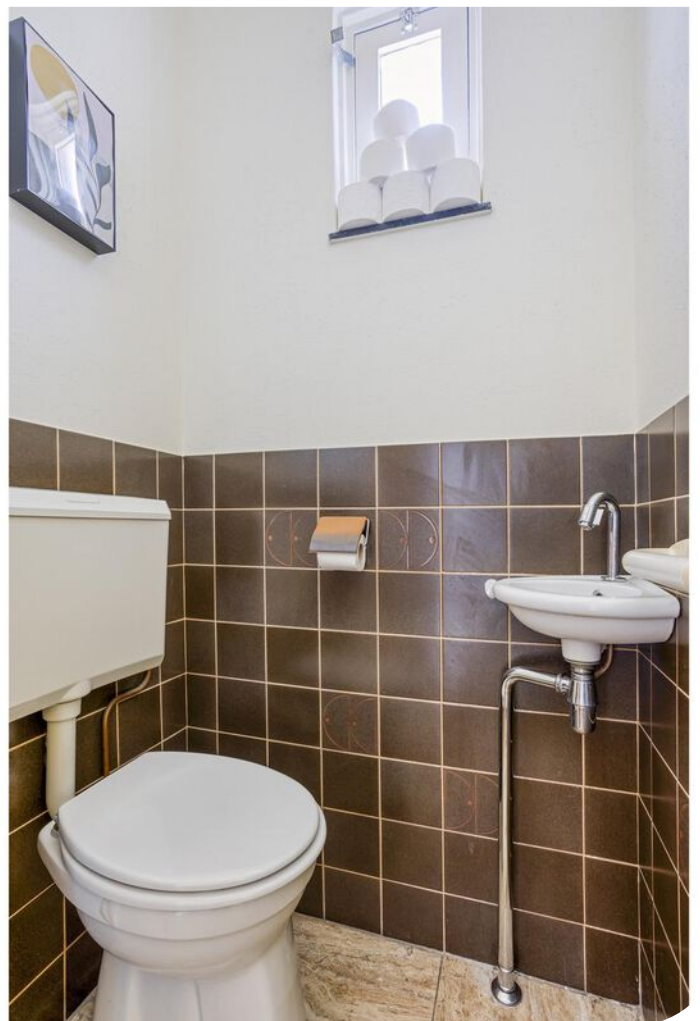


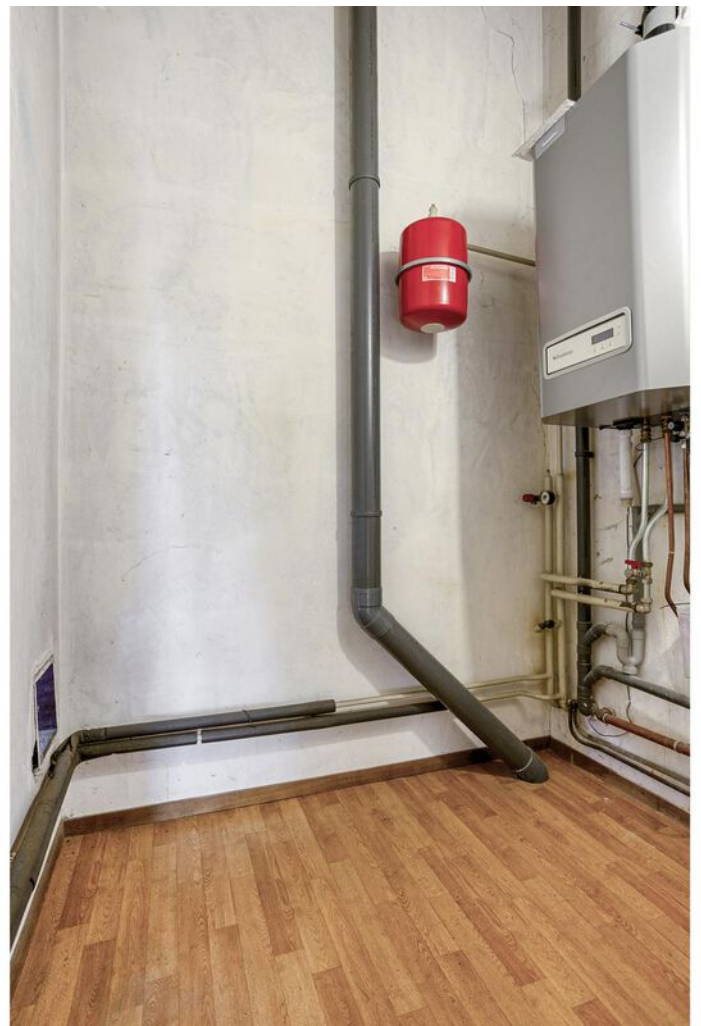




**Via de beide slaapkamers is de patio ook te bereiken**

















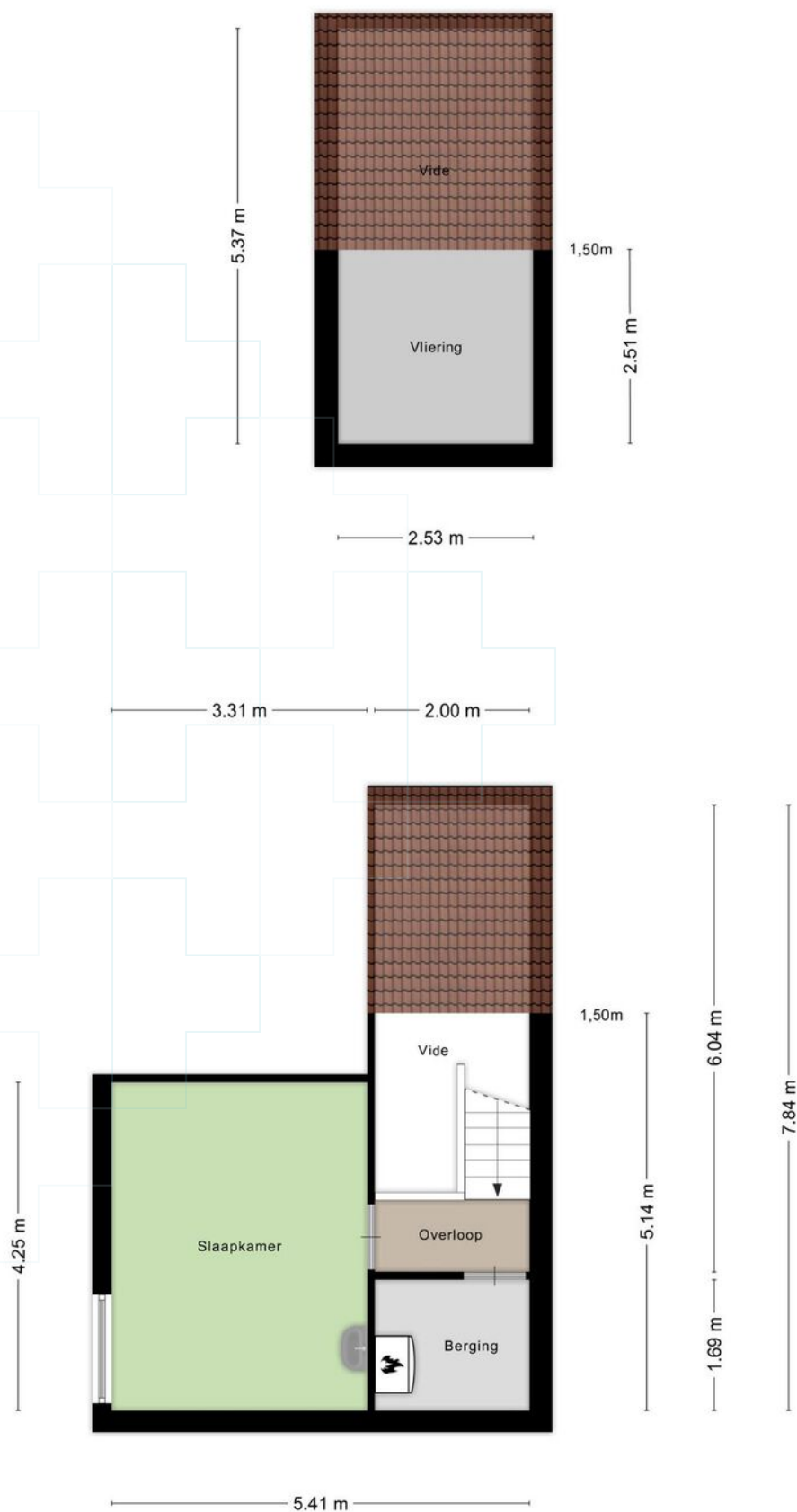


# Plattegrond



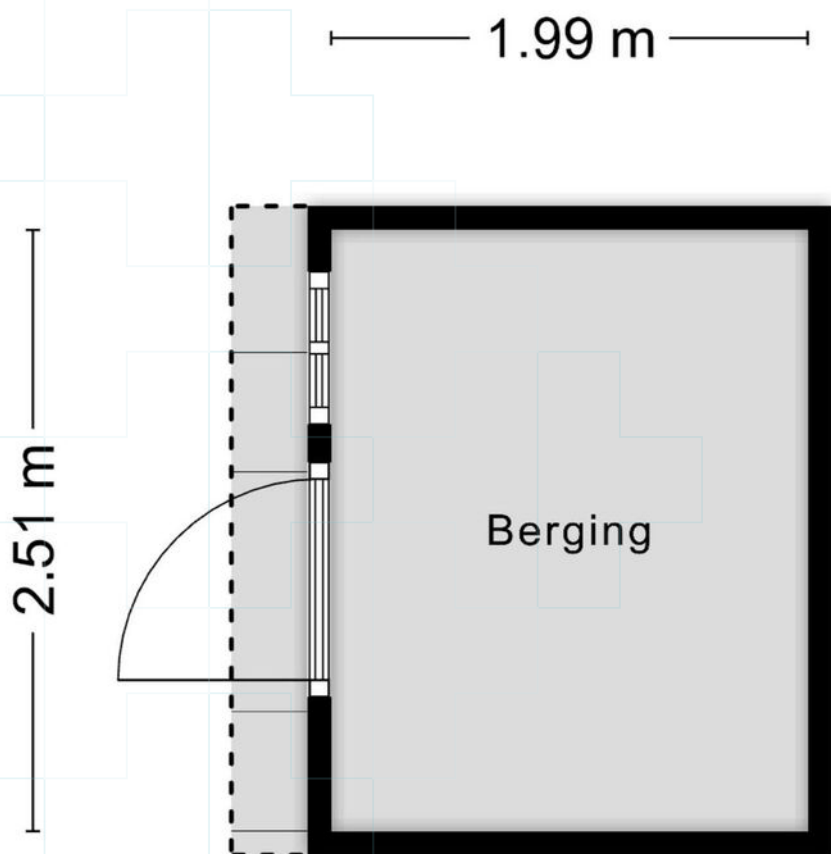
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 Neerbosch

Sectie K

Perceel 830

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.

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | ●             |          |              |
| - gordijnen                                                        | ●             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | ●             |          |              |
| - vitrages                                                         | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | ●             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | ●             |          |              |
| - koelkast                                                         | ●             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| - fontein                                                          | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | ●             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | ●             |          |              |
| - wastafel                                                         | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ●             |          |              |
| - planchet                                                         | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | ●             |          |              |
| Kluis                                                              | ●             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | ●             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | ●             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rolluiken                              | ●             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten         |               |          |              |
| - CV-installatie                       | ●             |          |              |
| - boiler                               | ●             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                  | ●             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | ●             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | ●             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>             |               |          |              |
| CV: Ja                                 |               |          |              |
| Boiler: Ja                             |               |          |              |

# 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](https://hansjanssen.nl)