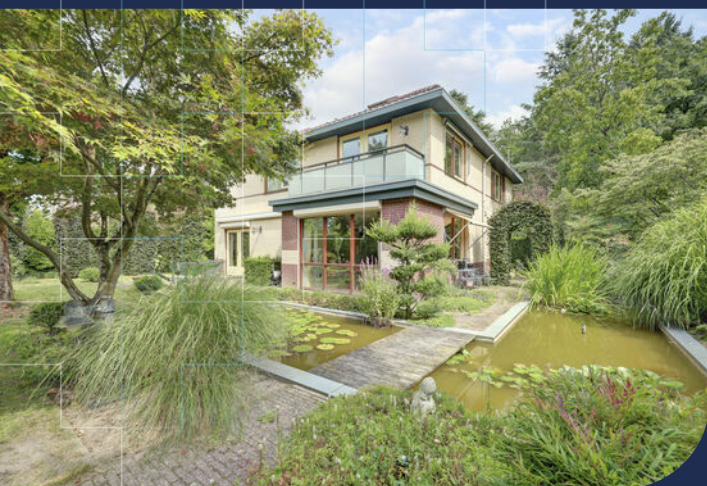


Josuelaan 4

Heilig Landstichting



 Exclusieve vrijstaande villa met garage en weids uitzicht op de natuur

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.500.000 k.k.



Woonoppervlakte
220 m²



Perceeloppervlakte
1105 m²



Bouwjaar
1998

Soort object	Woonhuis	Inhoud	909 m ³
Soort woning	Villa	Aantal kamers	5
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan bosrand, in woonwijk, vrij uitzicht	Tuin	500 m ²
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	28 m ²
Energie label	B		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Jan-Henri Janssen

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Exclusieve vrijstaande villa op een royaal perceel van 1.105 m² met vrijstaande garage en weids uitzicht op natuurgebied!

Op een schitterend, enigszins verscholen locatie met slechts twee andere villa's, vindt u deze royaal bemeten vrijstaande villa met vrijstaande garage en een fraai aangelegde tuin met meerdere zonneterrassen. Hier woont u in alle rust, omringd door groen, met een ongekend gevoel van ruimte en privacy.

De woning is gebouwd in 1998, uitstekend onderhouden en biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 220 m² en een perceel van 1.105 m² een ideale leefomgeving voor wie op zoek is naar comfort, kwaliteit en rust.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree met meterkast bereikt u de centrale hal met modern toilet en fontein. De royale L-vormige woonkamer (ca. 76 m²!) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt via dubbele openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin aan zowel de zuid- als westzijde. Een sfeervolle gashaard en parketvloer maken het geheel compleet.

De separate keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, schouwkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot de provisiekelder van ca. 9 m².

Eerste verdieping

De ruime en lichte overloop geeft toegang tot vier comfortabele slaapkamers (ca. 11, 16, 19 en 20 m²). De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon met prachtig vrij uitzicht over het natuurgebied. Verder vindt u op deze verdieping een apart toilet met fontein en een royale badkamer met ligbad, douchecabine, derde toilet en dubbele wastafel. Eén van de slaapkamers is voorzien van een inbouwkast en vaste wastafel. De cv-installatie bevindt zich in een aparte bergruimte.

Tweede verdieping

Praktische bergzolder, bereikbaar via een vaste trap.

Tuin & Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en rust, met diverse terrassen waar u de hele dag van de zon kunt genieten. De vrijstaande garage (28 m²) is in spouw gebouwd en voorzien van een op afstand bedienbare deur.

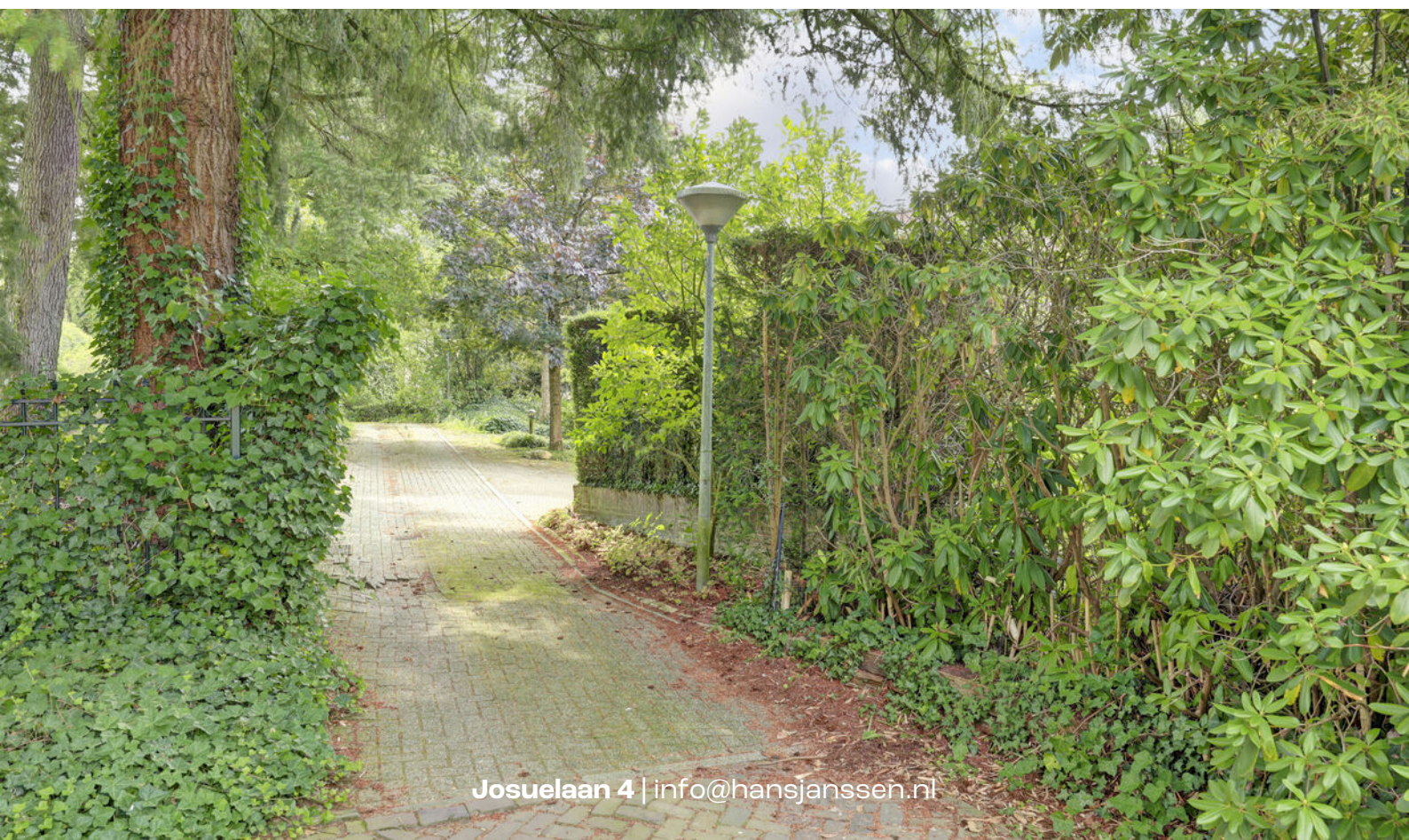


Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlakte: 220 m²
- Perceeloppervlakte: 1.105 m²
- Inhoud: ca. 910 m³
- Energielabel: B (onder voorbehoud)
- Vloerverwarming in keuken, badkamer en toilet
- Alarminstallatie aanwezig
- Gezamenlijke toegangsweg met 2 andere villa's – rustig en exclusief

Bent u op zoek naar een unieke, vrijstaande villa met ruimte, rust en een hoogwaardige afwerking, op een toplocatie nabij natuur? Dan is een bezichtiging van deze bijzondere woning absoluut de moeite waard!

Neem snel contact met ons op voor een persoonlijke rondleiding.







**Royale L-vormige
woonkamer met grote
raampartijen en
dubbele openslaande
deuren naar de tuin**











De eerste verdieping
biedt volop ruimte met
4 comfortabele
slaapkamers en een
royale badkamer









**Ruimte, rust en
hoogwaardige
afwerking op een
toplocatie nabij de
natuur**



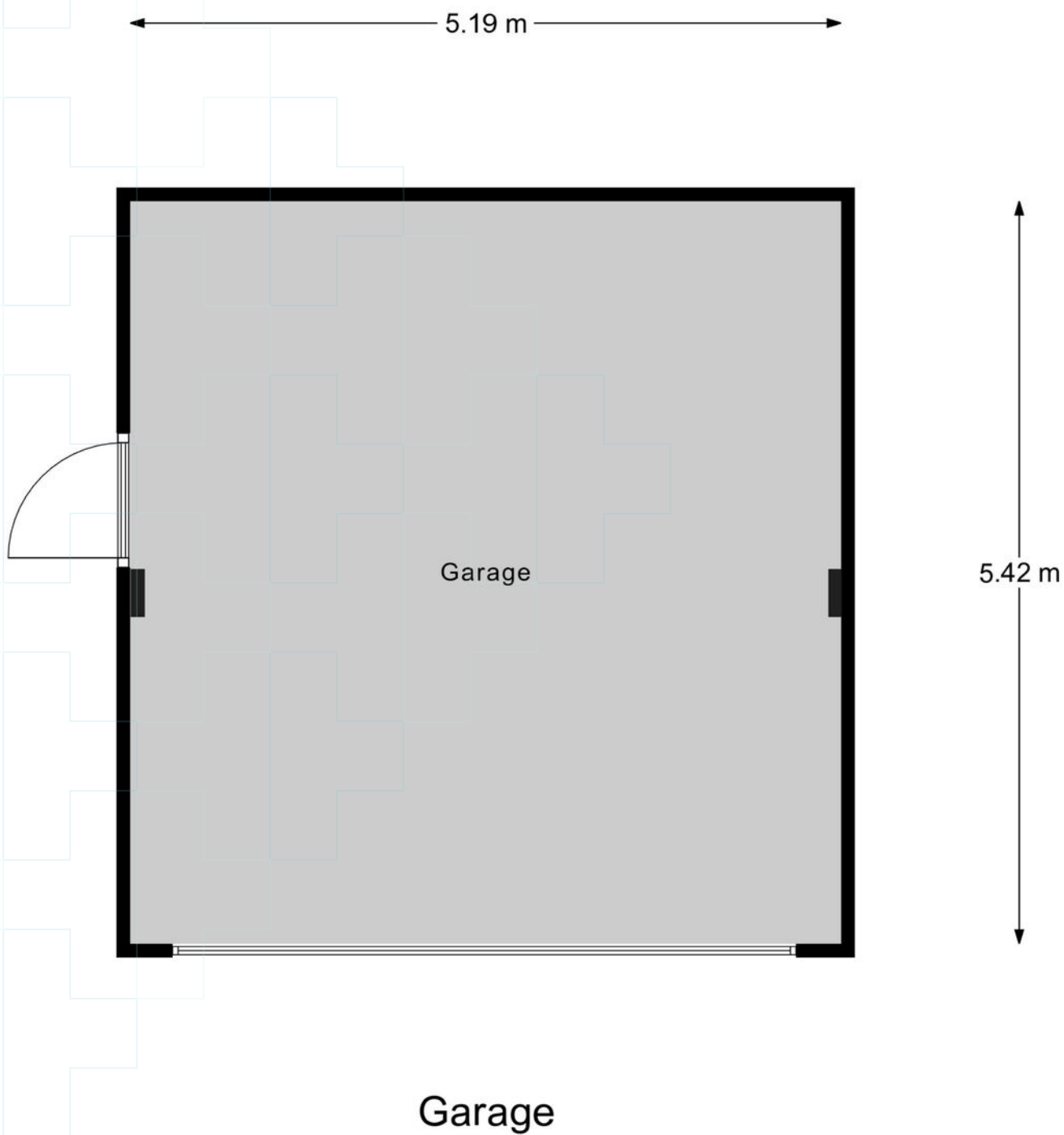


**Fraai aangelegde tuin
met meerdere
zonneterrassen
rondom de woning**

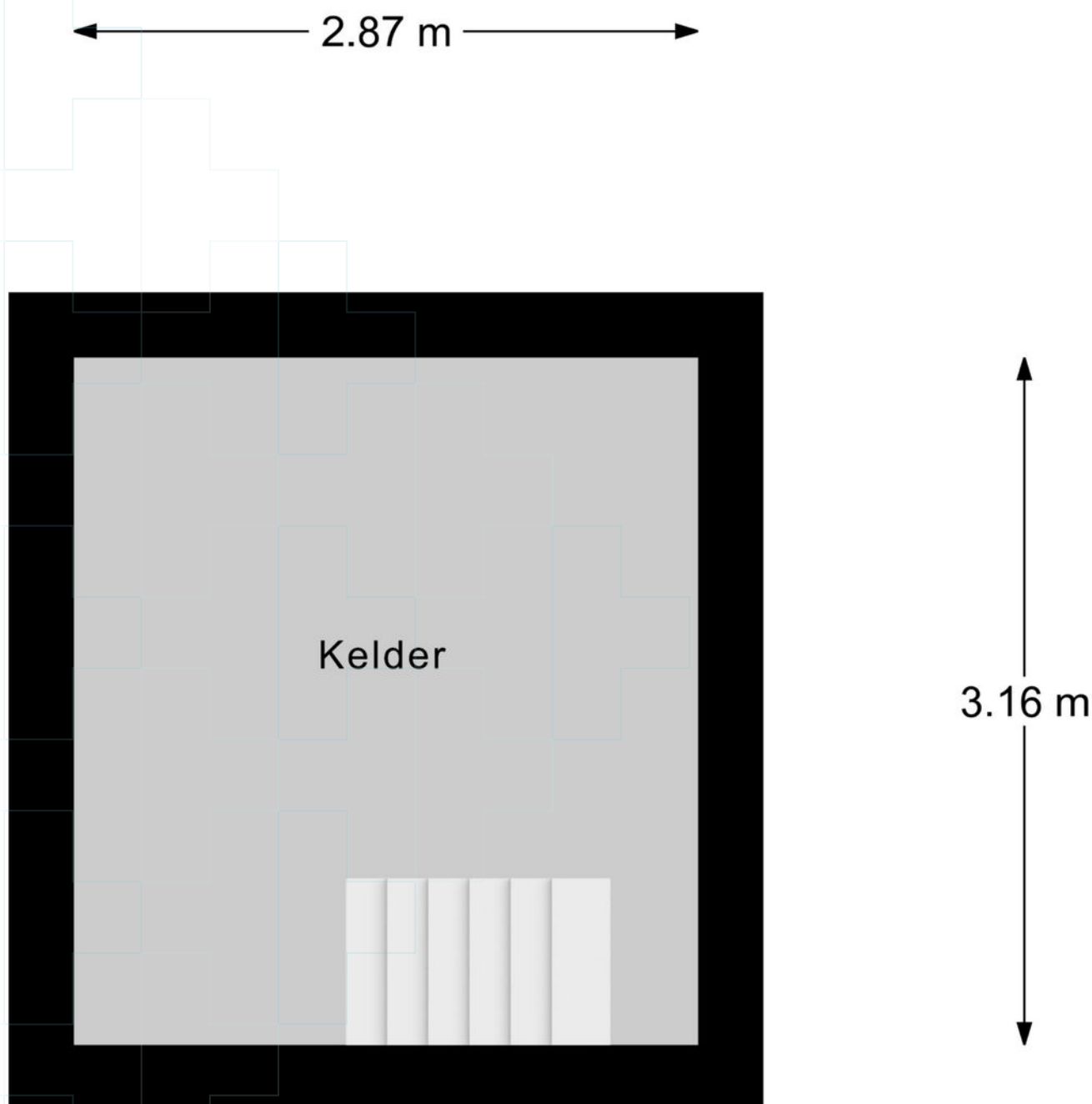




Plattegrond



Plattegrond



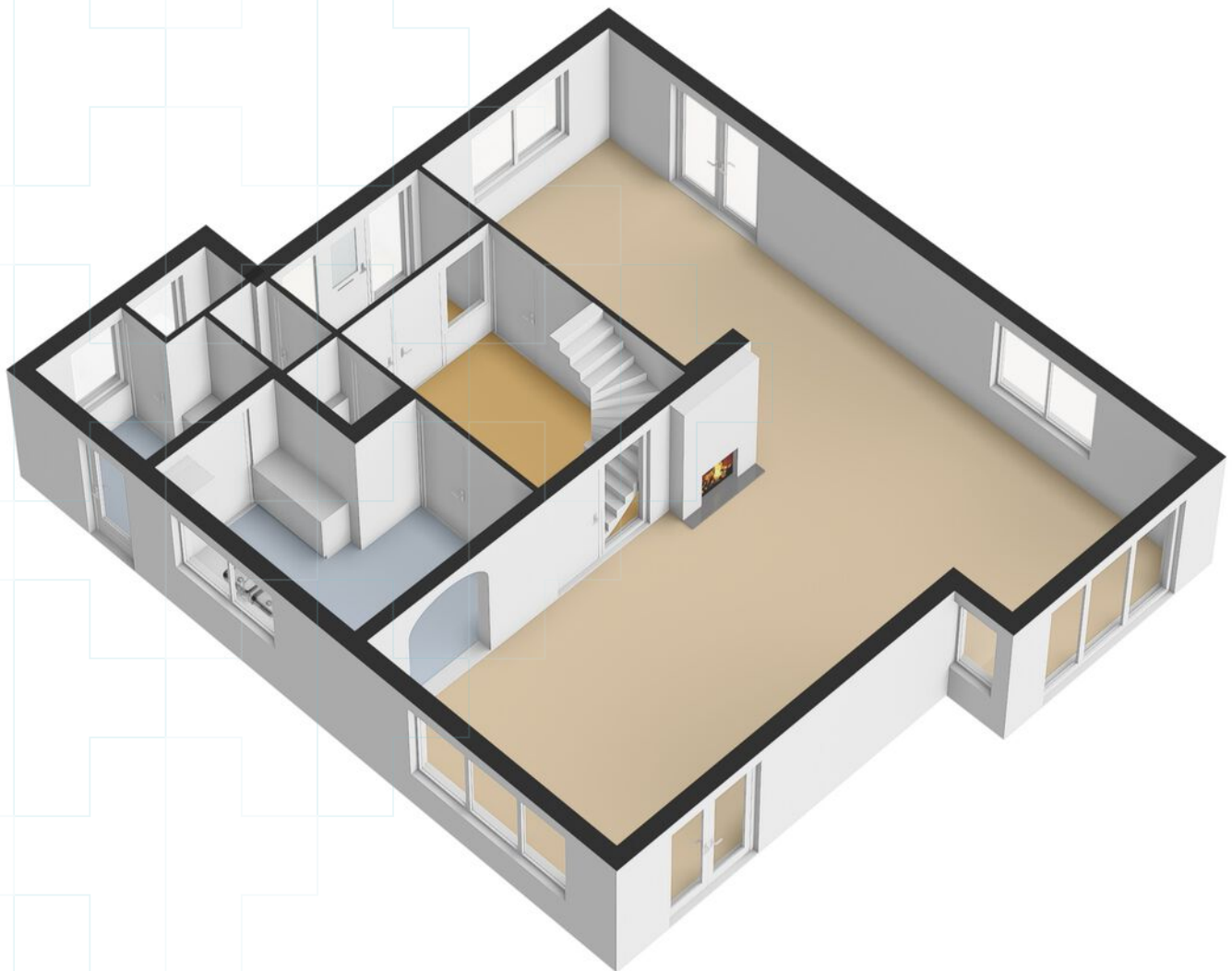
Kelder

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

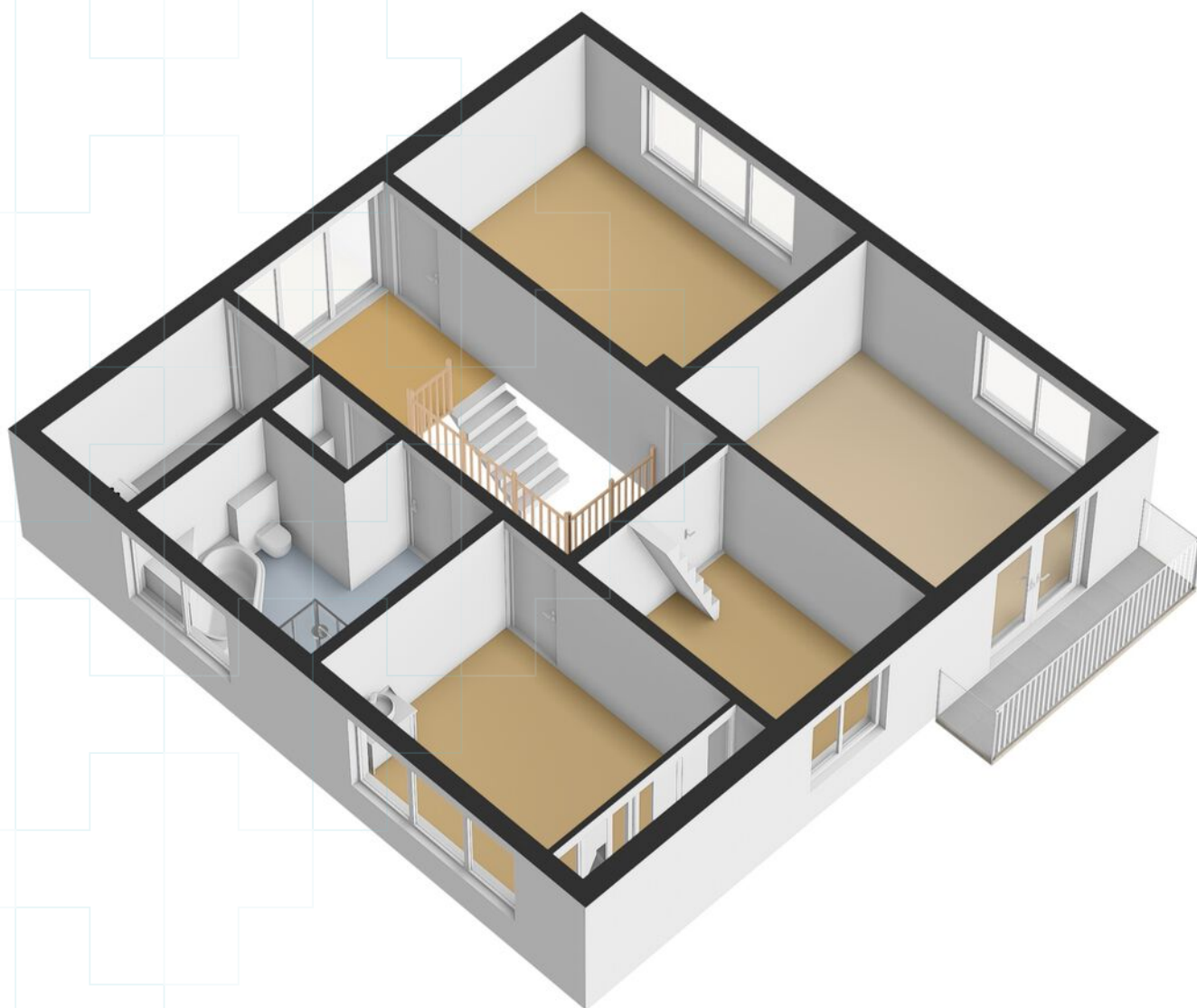


Plattegrond

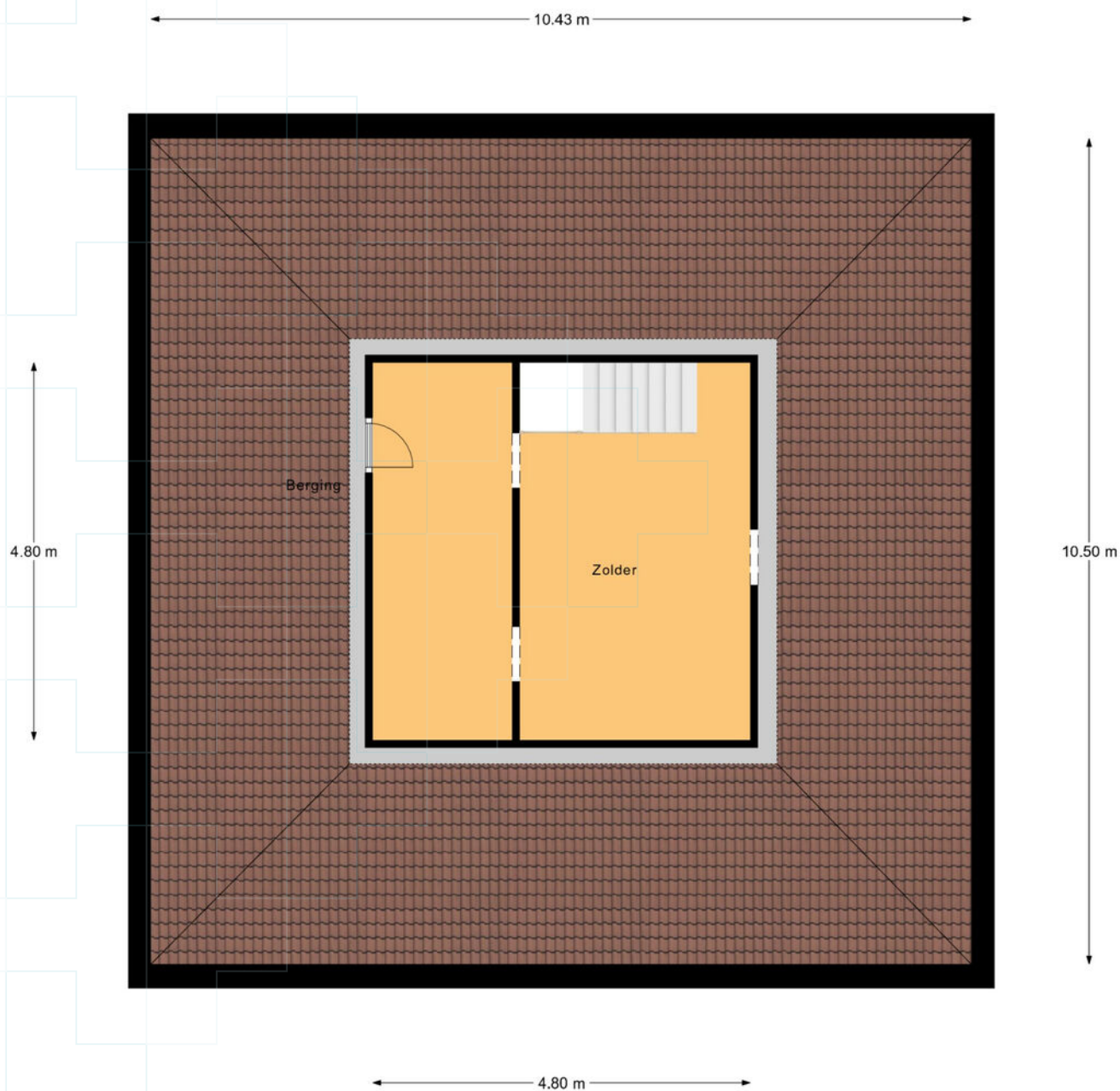


1e Verdieping

Plattegrond

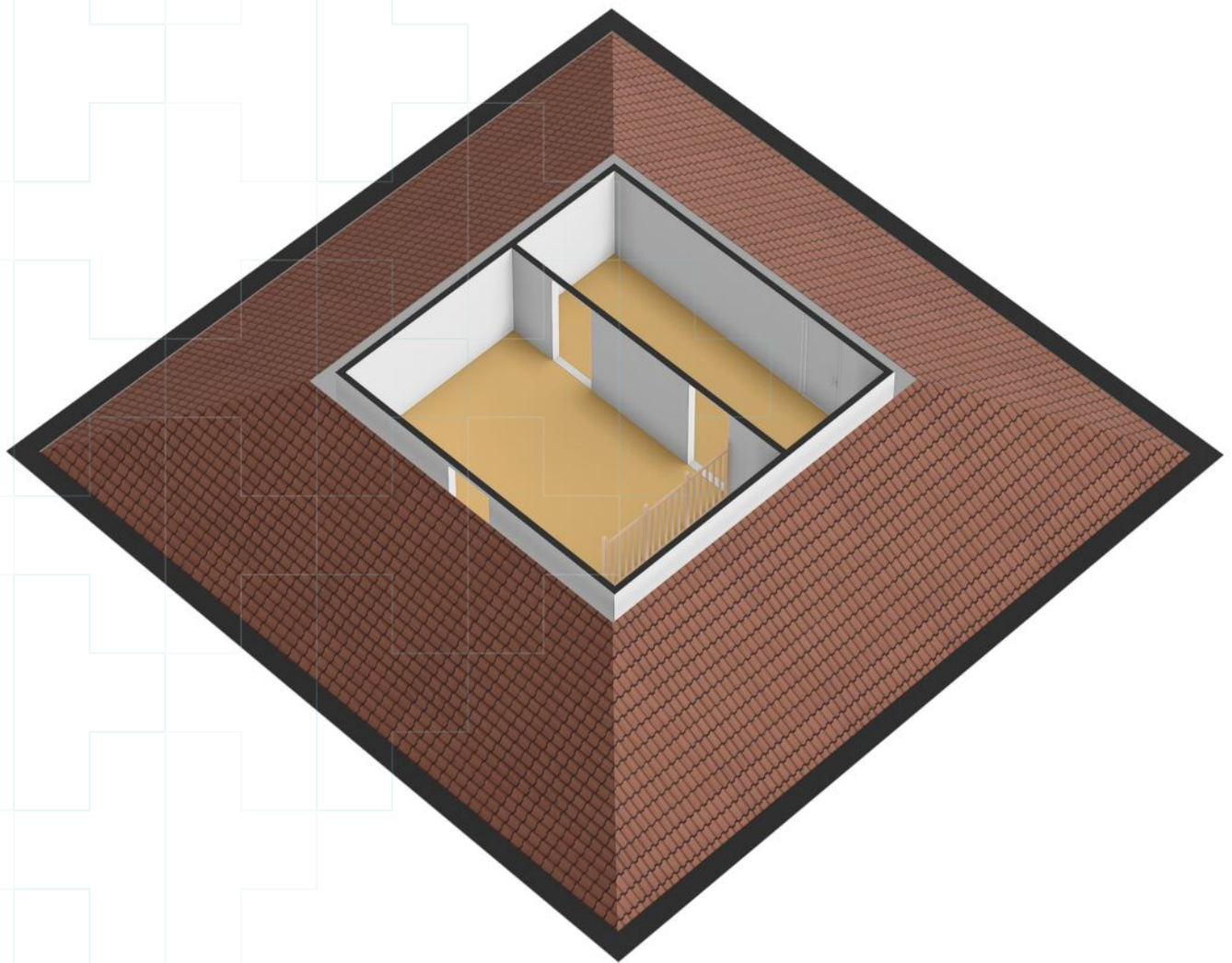


Plattegrond

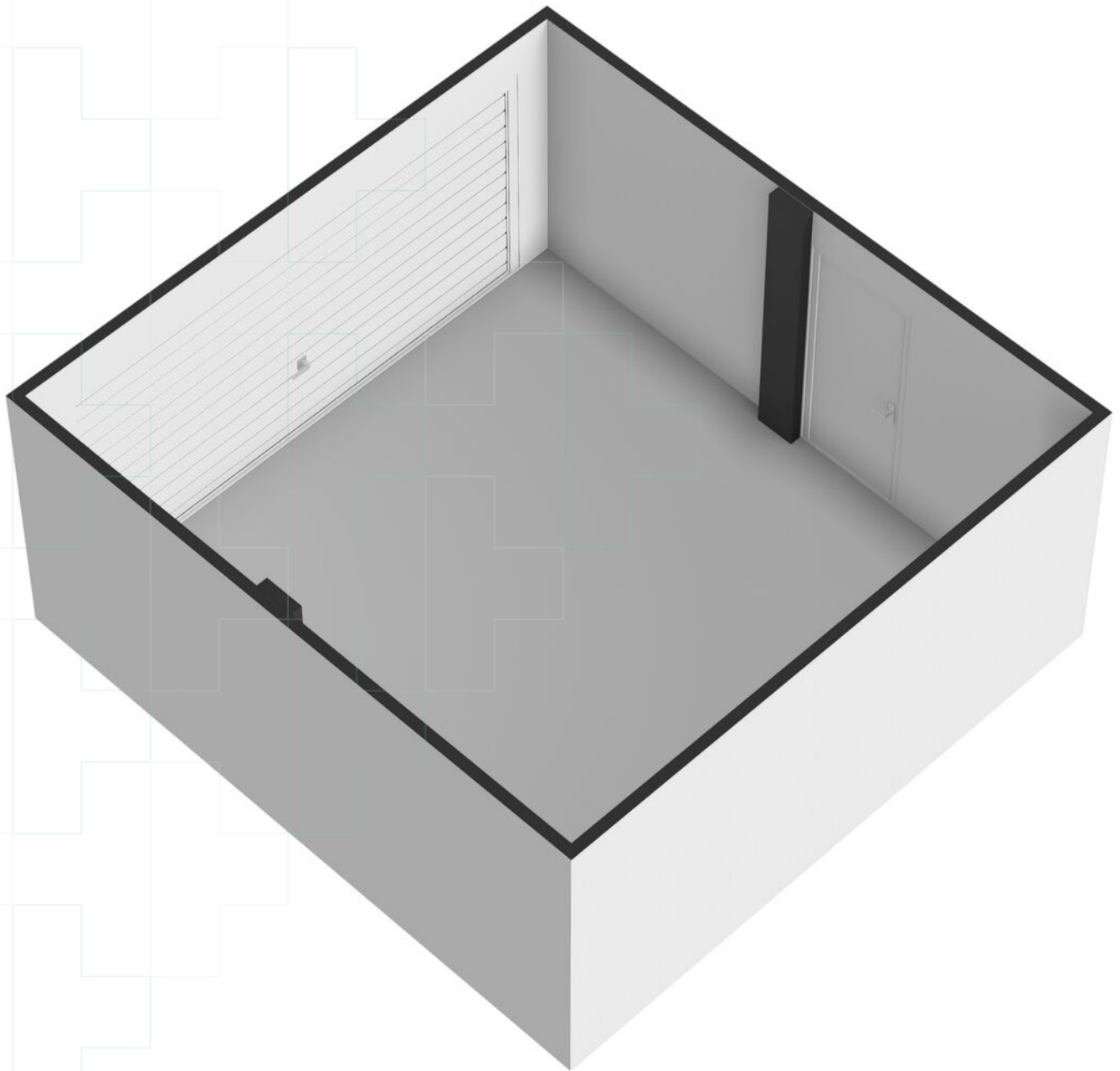


2e Verdieping

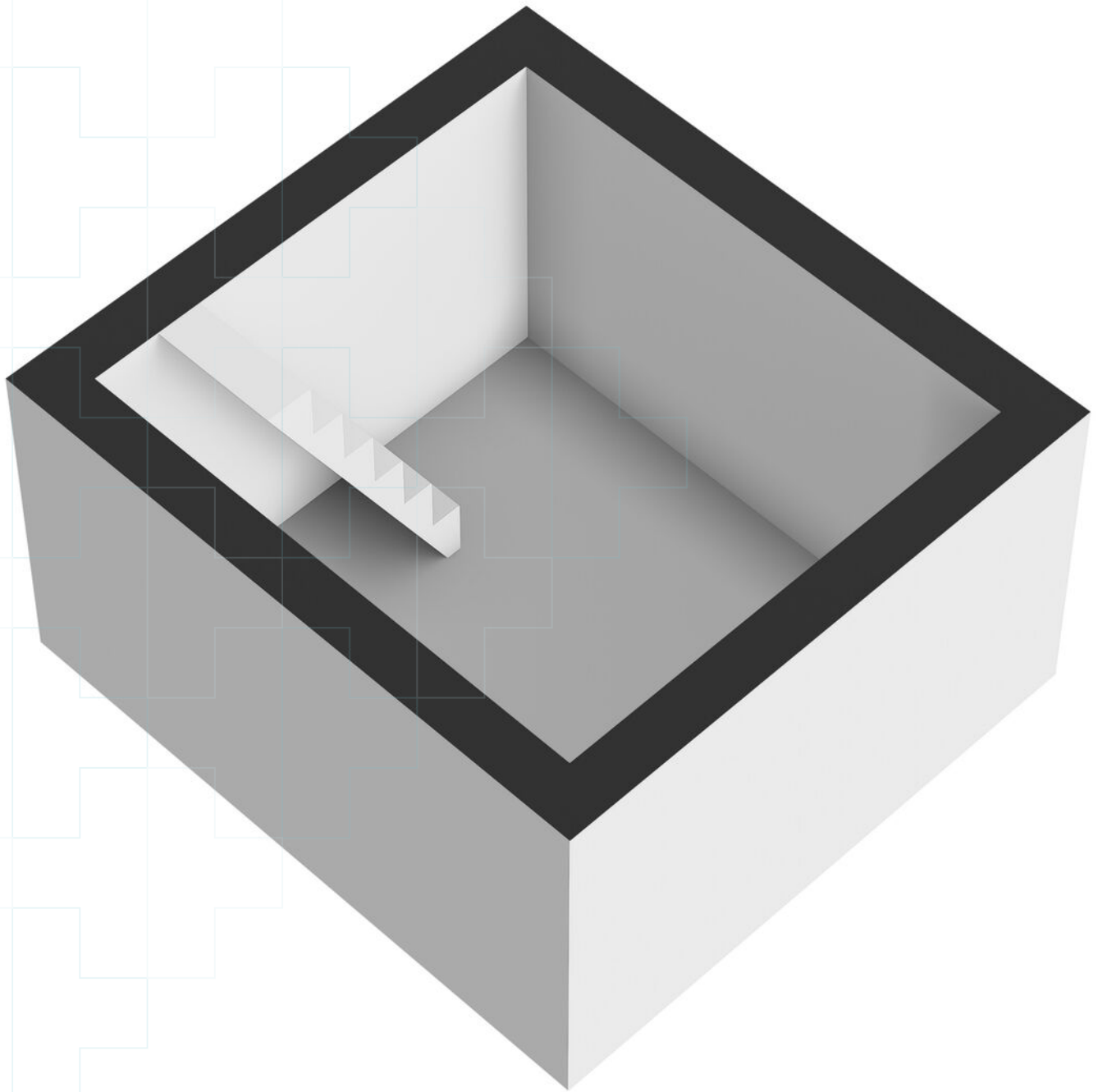
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groesbeek

Sectie H

Perceel 2304

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 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- vitrages			●
- rolgordijnen			●
- lamellen			●
- jaloezieën			●
- (losse) horren/rolhorren			●
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			●
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat			●
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
- schilderij ophangsysteem	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron		●	
- oven	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron		●	
- vriezer	●		
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser			●
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		●	
Alarminstallatie		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Waterslot wasautomaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- geiser	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Ja			

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!



Josuelaan 4 | info@hansjanssen.nl



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