

# Zonstraat 25

## Nijmegen



 Licht 3 -kamer  
appartement op de 4e  
verdieping op slechts  
10 minuten fietsen van  
het centrum

# Kenmerken



Vraagprijs  
**€ 325.000 k.k.**



Woonoppervlakte  
**73 m²**



Verdieping  
**5**



Bouwjaar  
**1964**

|                            |                   |                           |            |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|------------|
| <b>Soort object</b>        | Appartement       | <b>Aanvaarding</b>        | In overleg |
| <b>Soort appartement</b>   | Portiekflat       | <b>Inhoud</b>             | 243 m³     |
| <b>Bouwvorm</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> | 5 m²       |
| <b>Energielabel</b>        | E                 | <b>Berging</b>            | -          |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Fleur Hammingh**

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 39 83 83 98



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Ben jij op zoek naar een heerlijk licht 3-kamerappartement op slechts 10 minuten fietsen van het centrum? Dan is de Zonstraat 25 in Heseveld zeker iets voor jou!

Dit appartement bevindt zich op de vierde verdieping van het appartementencomplex, wat zorgt voor een fijne uitkijk en veel privacy. Daarbij zijn de keuken en badkamer netjes, heeft het twee volwaardige slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en aparte eetkamer, is er een eigen berging in het souterrain en een balkon om buiten te zitten. Wat wil je nog meer?

Heseveld is een ideale wijk om te wonen. Er zijn meerdere supermarkten, eetgelegenheden, een bakker, drogist en diverse winkeltjes voor de dagelijkse behoeften. Stadspark West en Zwembad West zijn om de hoek voor wat ontspanning. Het stadscentrum bereik je met 10 minuten fietsen en wanneer je de stad uit moet, zijn het Centraal Station en de belangrijkste uitvalswegen vlakbij.

## Indeling

Binnenkomst in de centrale entree van het complex en het trappenhuis naar het appartement op de vierde verdieping.

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de twee slaapkamers (één slaapkamer toegankelijk via de praktische berging), de keuken en de toiletruimte.

In de woonkamer valt direct de grote raampartij op aan de achtergevel die voor veel daglicht zorgt. Doordat je hoog in het gebouw woont, kijk je prettig van je weg op de bomen en het achterliggende Danielsplein. De woonkamer biedt voldoende plek voor zowel een grote (hoek)bank en de aansluitende, thans aparte eetkamer voorziet in volop ruimte voor een grote eetkameropstelling. De aparte eetkamer kan desgewenst bij de woonkamer getrokken worden (was oorspronkelijk zo) of als 3e slaapkamer worden gebruikt.

Ook de keuken is toegankelijk via de hal. Deze biedt door de parallelstelling veel werk- en opbergruimte en is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Daarnaast zijn in de keuken de aansluitpunten voor de wasmachine aanwezig. Je kunt op een mooie dag lekker de deur van het balkon openzetten tijdens het koken. Met een ligging op het noordoosten is dit ook een fijne plek om de dag op te starten met een kop koffie.

De badkamer met granito vloer is toegankelijk via de keuken. Deze is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Het toilet is apart van de badkamer. Wel zo prettig met bezoek.



Tot slot is in het souterrain een eigen berging aanwezig voor het stallen van je fiets of het opbergen van de niet dagelijkse spullen.

Samengevat:

- Woonoppervlakte ca. 73 m<sup>2</sup> / balkon 3 m<sup>2</sup> / berging ca. 5 m<sup>2</sup> / inhoud ca. 243 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar ca. 1964;
- Energielabel E;
- Heerlijk lichte woonkamer met vrij uitzicht;
- 2 slaapkamers;
- Balkon op het noordoosten;
- Servicekosten €178,54 per maand. VvE in professioneel beheer;
- Aanvaarding in overleg (korte termijn bespreekbaar).

Bijzonderheden:

De verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond. Daarom zal navolgende clausule onderdeel zijn van de koopovereenkomst: "koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt".

Gezien de aard van de verkoop is er ook geen  
Gezien de aard van de verkoop is er ook geen  
vragenlijst deel B.

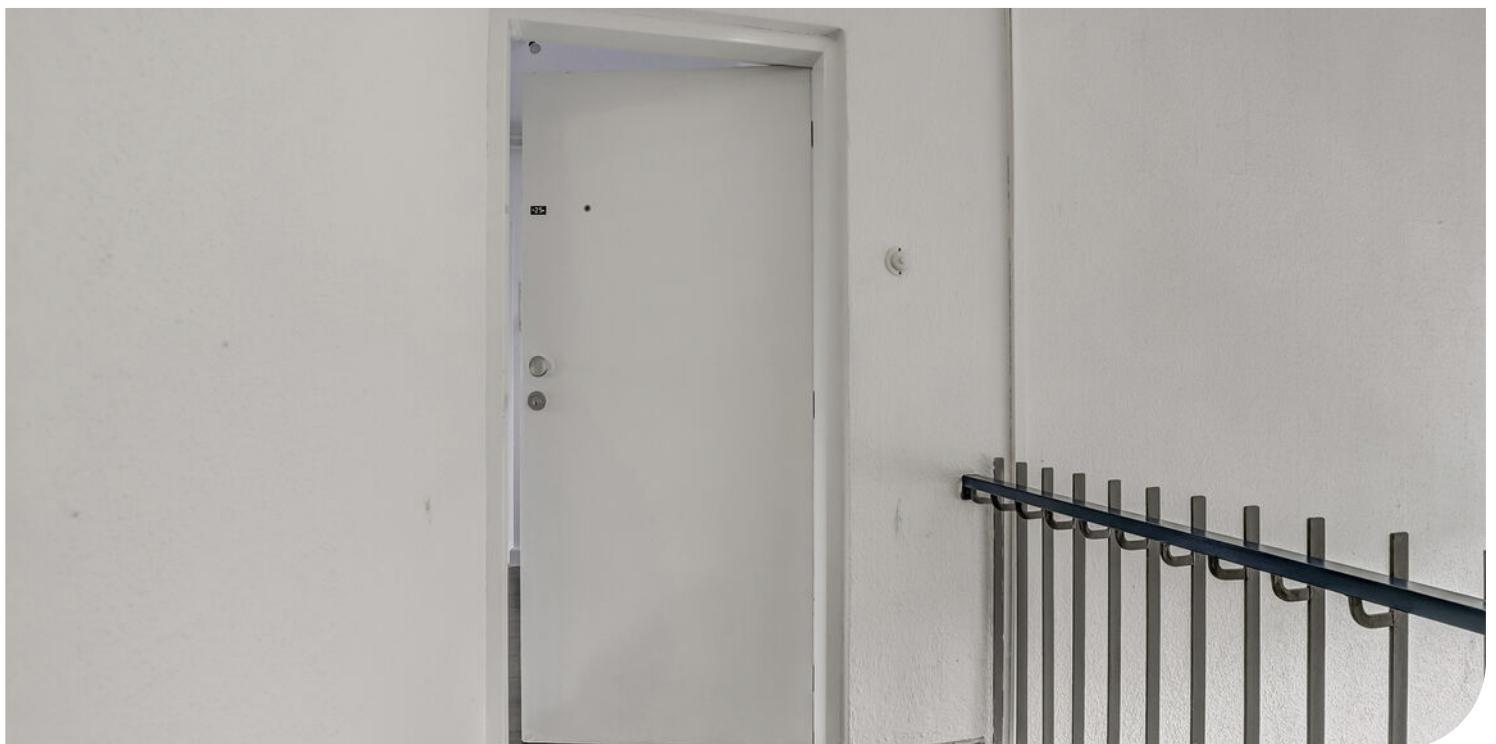
Zie jij jezelf hier al wonen? Bel naar ons kantoor om een bezichtiging in te plannen; we laten het graag aan je zien.





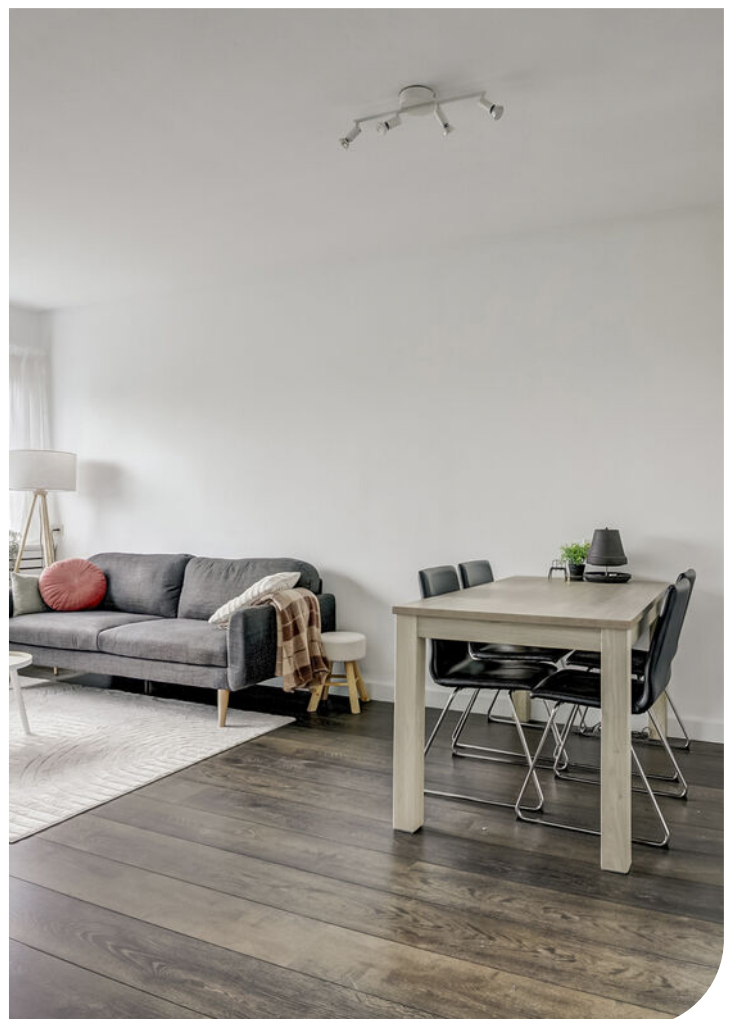
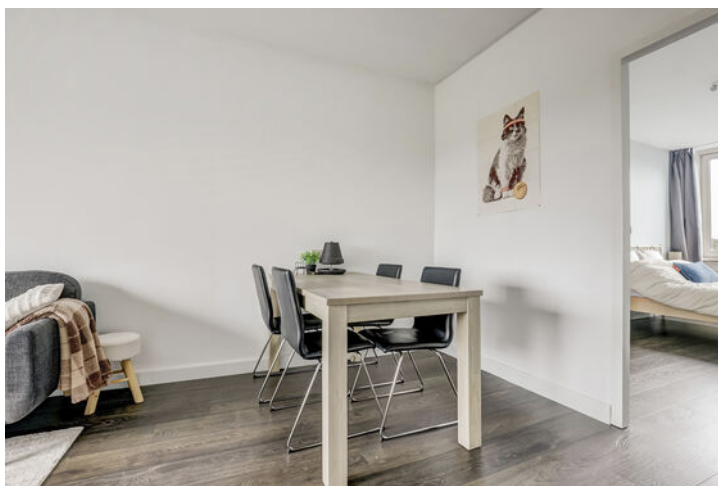


**De dagelijkse winkels  
zijn op loopafstand van  
het appartement**





**Stadspark West en  
Zwembad West zijn om  
de hoek voor wat  
ontspanning**











**Vanwege de hogere  
ligging heb je een fijne  
uitkijk als je op je  
balkon zit**

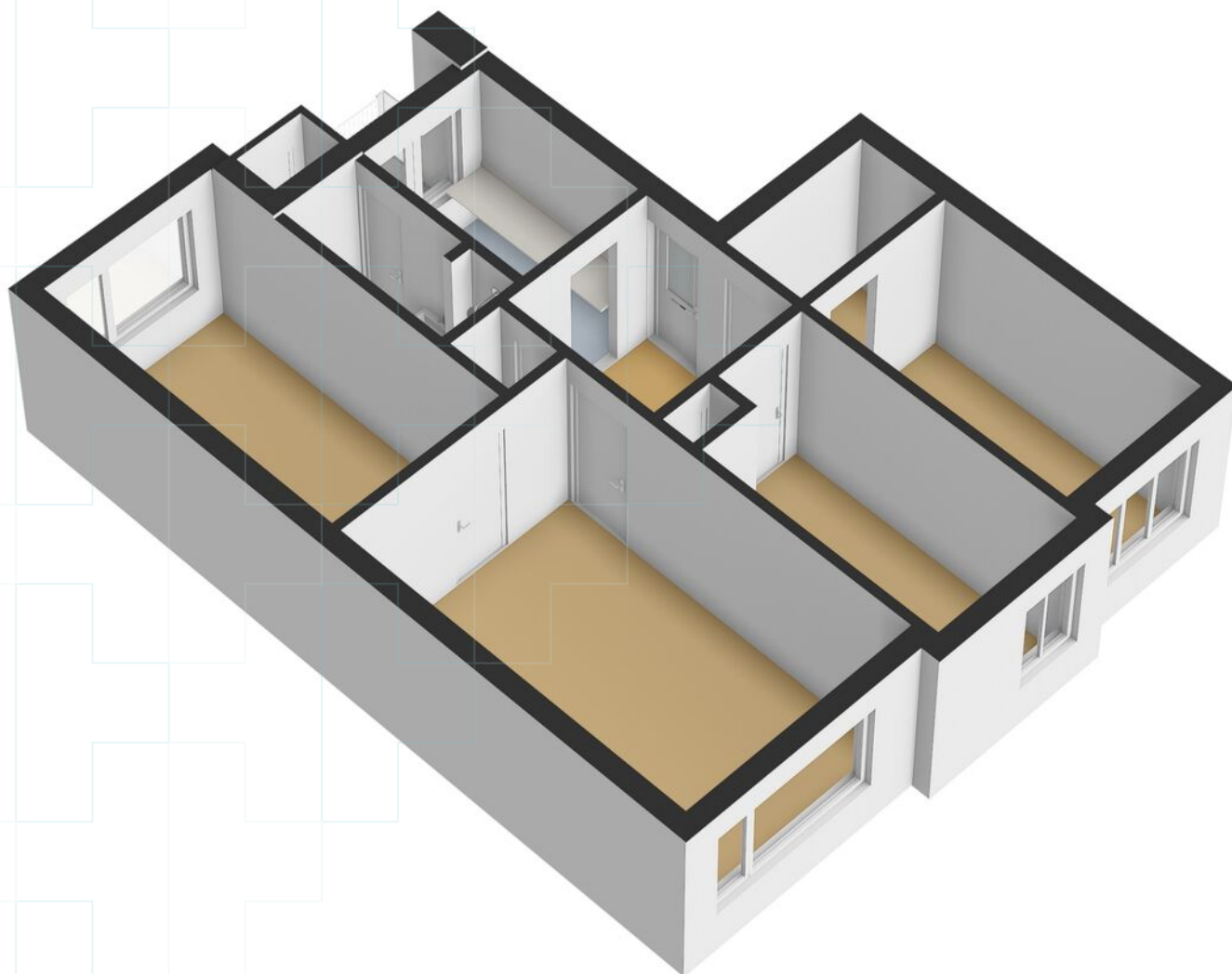


# Plattegrond



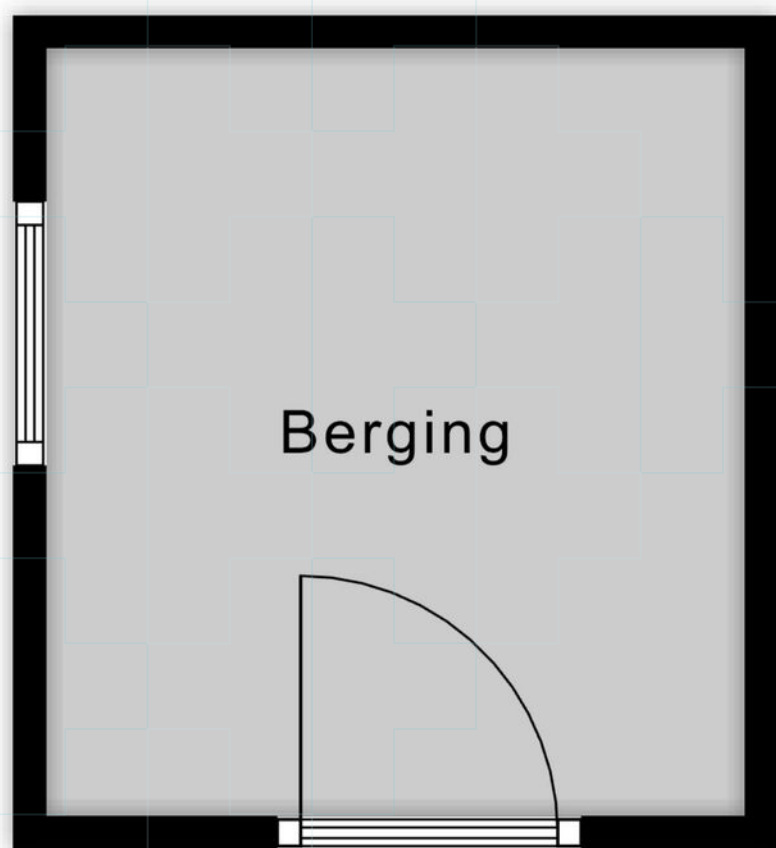
Appartement

# Plattegrond



# Plattegrond

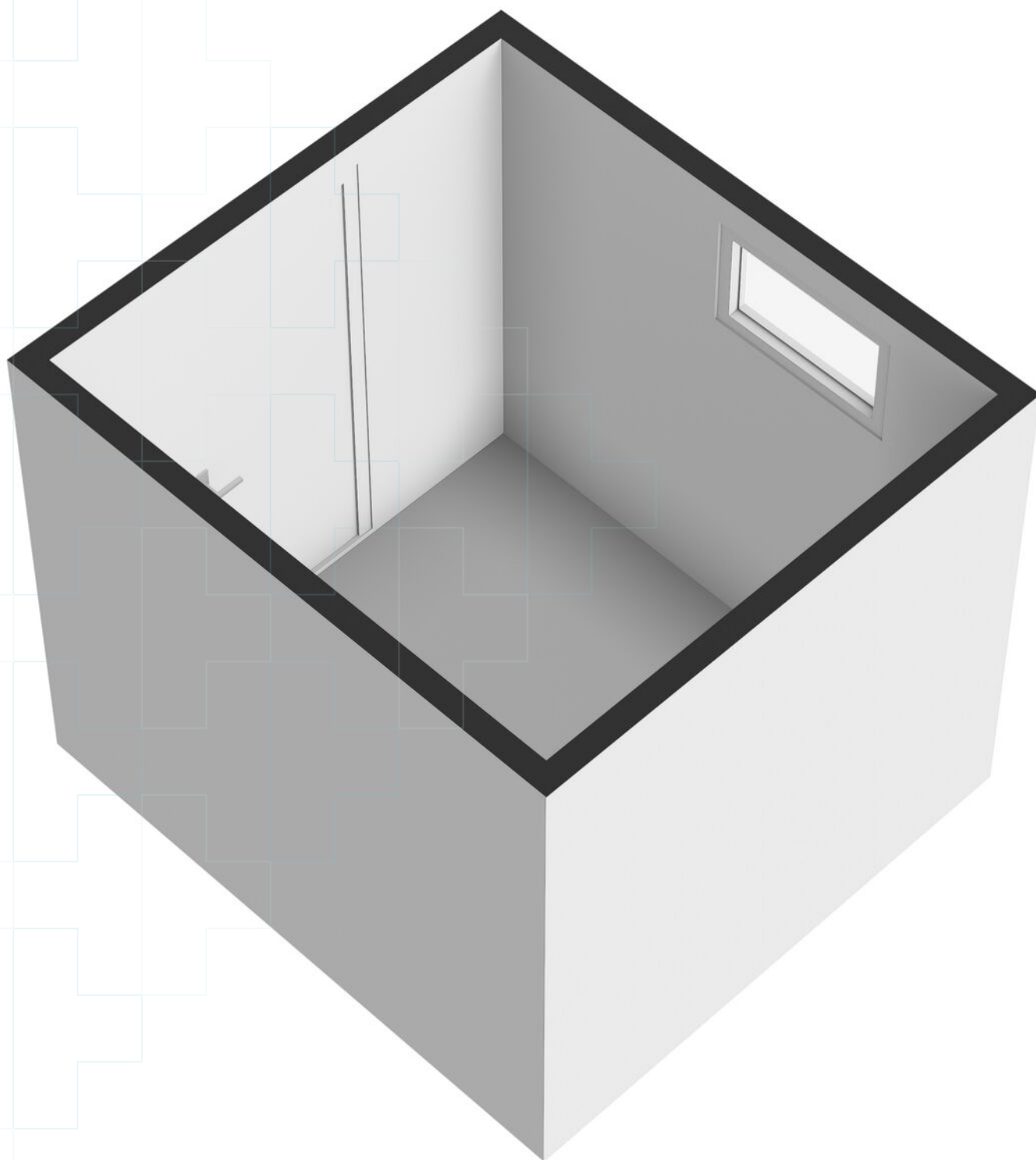
← 2.09 m →



↑  
2.30 m  
↓

## Berging

# Plattegrond



# 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

Sectie

Perceel

Neerbosch

H

1874

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025

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.

kadaster

# 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!**



Zonstraat 25 | [info@hansjanssen.nl](mailto: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](https://hansjanssen.nl)