

Groenewoudseweg 53

Nijmegen



 Karaktervolle jaren '30
2-onder-1-kapwoning
met 4 slaapkamers

Kenmerken



Vraagprijs
€ 950.000 k.k.



Woonoppervlakte
201 m²



Perceeloppervlakte
380 m²



Bouwjaar
1934

Soort object	Woonhuis	Inhoud	799 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1450 cm lang x 950 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	7 m ²
Energie label	C	Berging	Vrijstaand hout



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

Karaktervolle jaren '30 woning met ruimte, licht en een diepe tuin aan de Groenewoudseweg 53 te Nijmegen

Op een centrale locatie in Nijmegen, tussen stad en universiteit, staat deze royale en sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met oprit, hobbyruimte en zonnige tuin. De woning telt maar liefst ca. 201 m² woonoppervlak, verdeeld over drie verdiepingen én een kelder. Glas-in-loodramen, marmeren vloeren en paneeldeuren geven het huis zijn authentieke uitstraling. De diepe tuin op het zuiden en de royale leefruimtes maken dit een unieke kans.

Zien? Plan snel je bezichtiging.

Locatie

De ligging? Die is ronduit ideaal. Groenewoud is een van de meest geliefde klassiek stedelijke wijken van Nijmegen: groen en centraal. Op loopafstand vind je station Heyendaal, diverse busverbindingen, winkels, scholen en horeca. Nog dichterbij liggen de Radboud Universiteit, het UMC en de HAN. Een plek waar alles samenkomt, rustig wonen met de stad en campus om de hoek.

Kenmerken

- Ruime gezinswoning van ca. 201 m² op 380 m² grond
- Tuin op het zuiden, beschut en groen

- Oprit voor twee auto's en inpandige hobbyruimte met vliering
- Kenmerkende details uit de jaren '30: glas-in-lood, paneeldeuren, marmer
- Vier slaapkamers, extra ruimtes op begane grond (bijkeuken en garage/hobbykamer)
- Energielabel C, woning grotendeels geïsoleerd
- Aanvaarding in overleg

Omschrijving

Groenewoudseweg 53 combineert jaren '30 charme met hedendaags wooncomfort. De woning is uitstekend onderhouden, recent geschilderd (binnen én buiten) en voorzien van moderne afwerking, zoals gestucte wanden en grotendeels dubbele beglazing.

Kelder

Provisieruimte en tevens de plek van de cv-ketel (Nefit, 2008).

Begane grond

De hal met marmeren vloer geeft direct een gevoel van klasse. In de woonkamer met uitbouw zorgen de schuifpui en grote ramen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de diepe tuin. De parketvloer voegt warmte toe, terwijl de originele elementen de sfeer bepalen.



De half open eetkeuken is voorzien van diverse apparatuur en veel kastruimte. Deze sluit aan op de bijkeuken (incl. wasmachineaansluiting). De naastgelegen multifunctionele ruimte is nu in gebruik als hobbyruimte, maar is ook te gebruiken als berging/garage/werkplek.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers met vaste kastruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het balkon en de badkamer en-suite. De badkamer is voorzien van douche en dubbel wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich het separaat toilet.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar nog eens twee slaapkamers, met aan de voorzijde dakramen en aan de achterzijde dakkapellen.

Buiten

De tuin is een echte troef: diep, zonnig en gelegen op het zuiden. Hier zit je beschermt en rustig, terwijl je binnen enkele minuten in het centrum bent. De tuin is keurig aangelegd, beschikt over een houten schuur en een achterom.

Met een eigen oprit, hobbyruimte, kelder en vliering is er aan ruimte geen gebrek. Deze woning is uitermate geschikt voor gezinnen of stellen die royaal willen wonen op een toplocatie met karakter.







Gelegen in een van de
meest geliefde
klassieke stadswijken
van Nijmegen











**Royale en sfeervolle
woning - verdeeld over
drie verdiepingen en
een kelder**









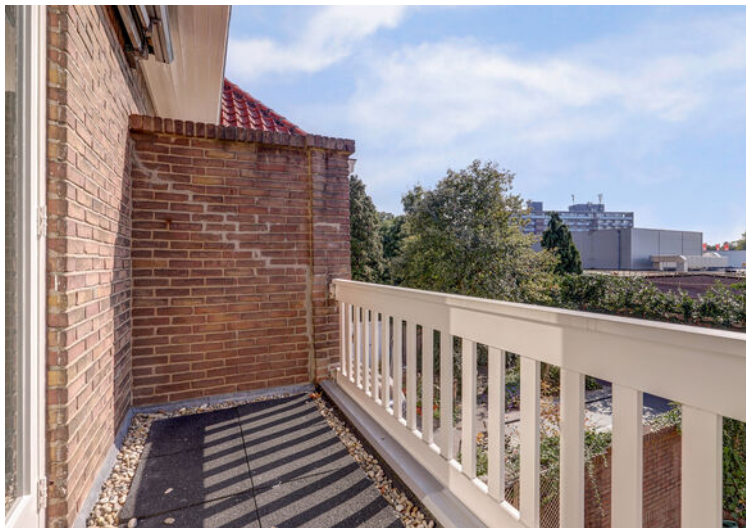




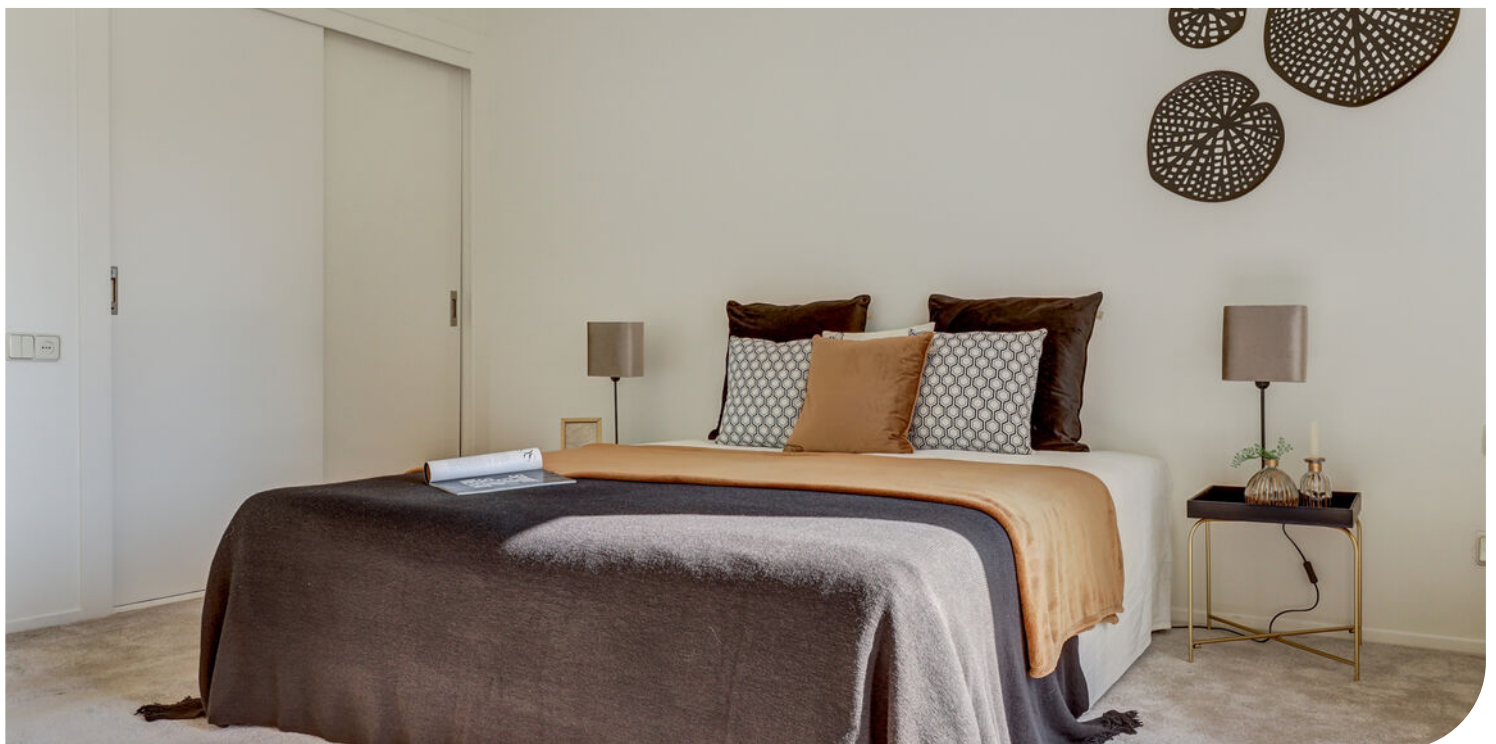
**Glas-in-loodramen,
marmereen vloeren en
paneeldeuren geven
het huis zijn
authentieke uitstraling**





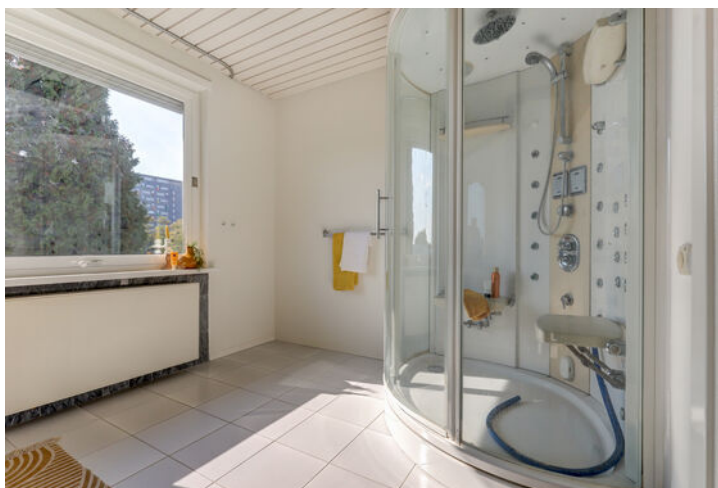


De diepe tuin op het zuiden en de royale leefruimtes maken dit een unieke kans





**Oprit voor twee auto's
en in pandige
hobbyruimte met
vliering**









**Jaren '30 charme
ontmoet modern
wooncomfort**

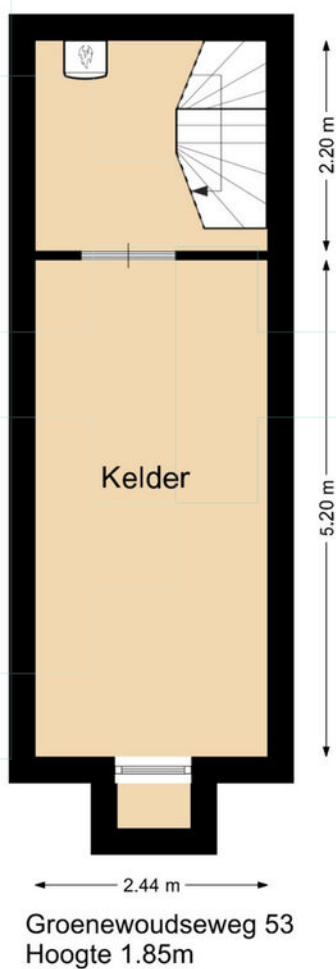




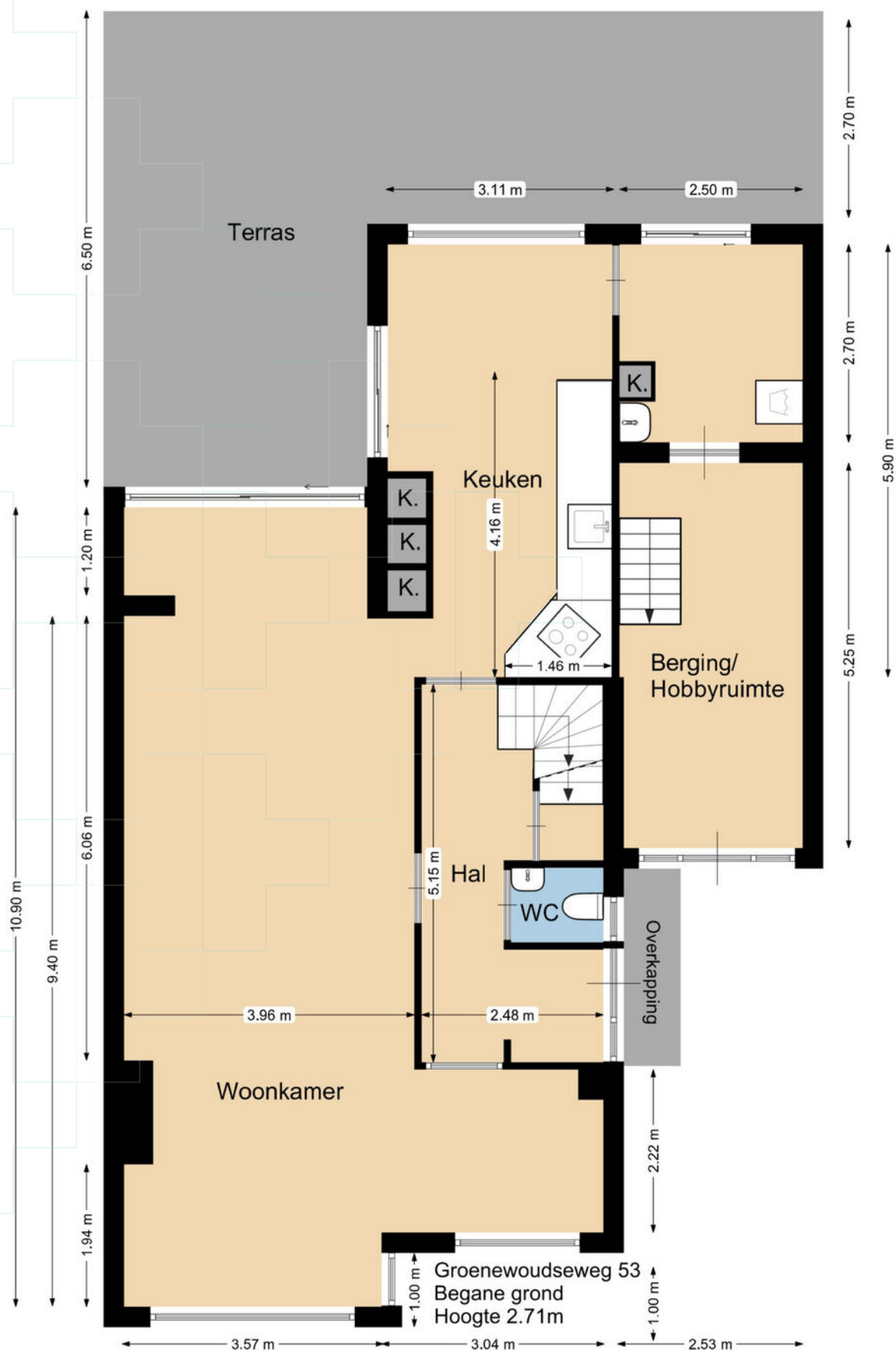




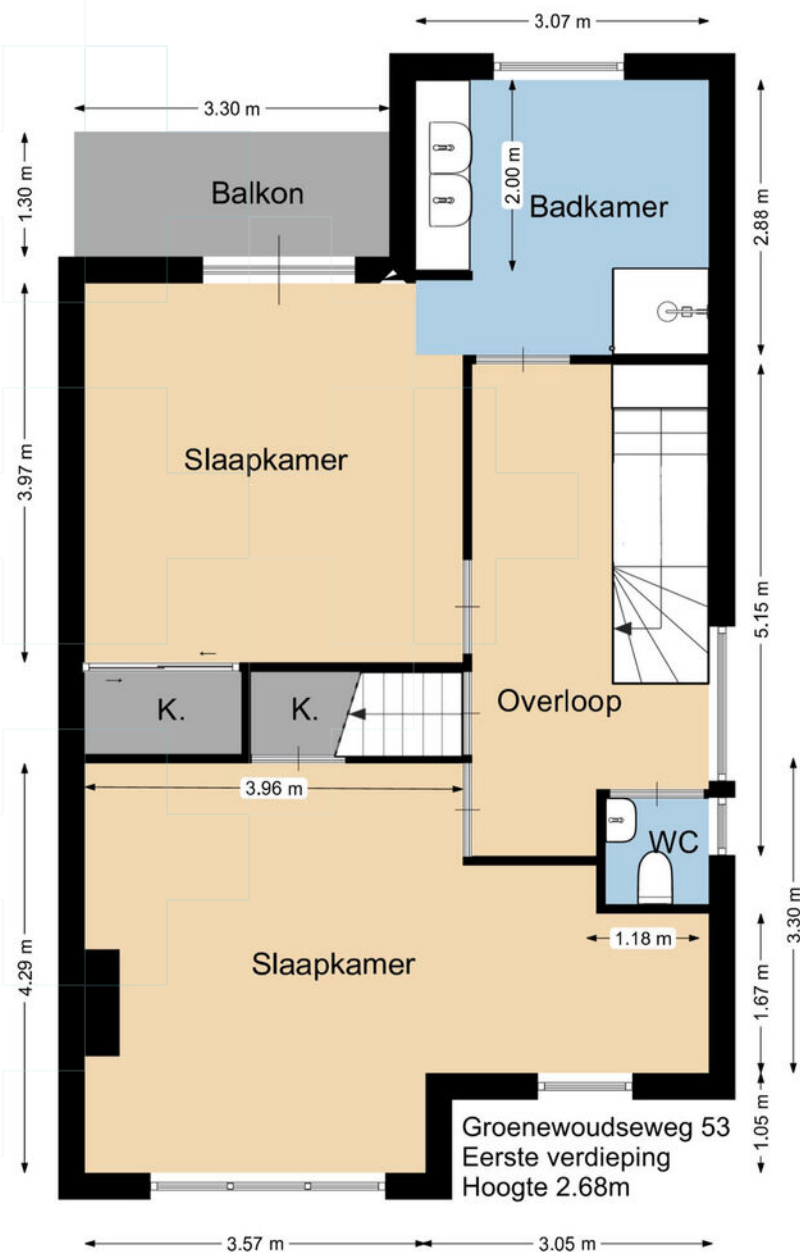
Plattegrond



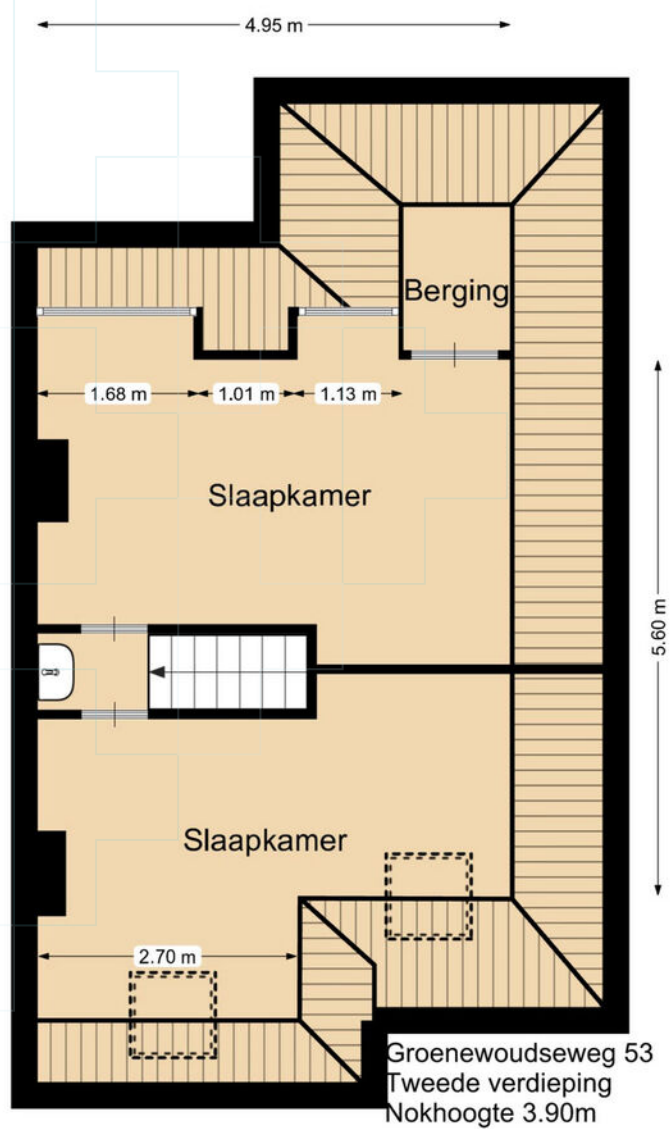
Plattegrond



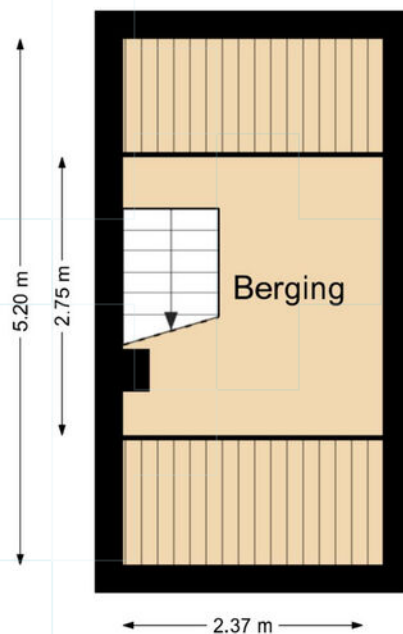
Plattegrond



Plattegrond

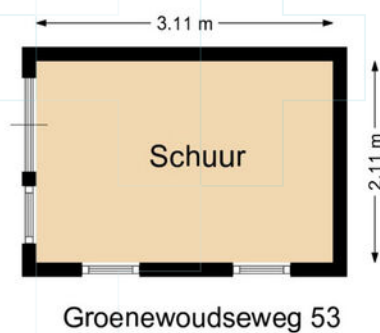


Plattegrond



2.37 m
Groenewoudseweg 53
Zolder Garage
Nokhoogte 2.80m

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

Hatert

B

2729

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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	●		
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 ophangstelsel	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren



Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)



- stoomdouche (cabine)



- wastafel



- wastafelmeubel



- toiletkast



- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie



Rookmelders



Zonwering buiten



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Veiligheidsschakelaar wasautomaat



Waterslot wasautomaat



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- geiser



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		

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