

# de Kluijskamp 1210

## Nijmegen



Wonen met ruimte,  
licht en vijf  
slaapkamers in  
Nijmegen

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 450.000 k.k.



Woonoppervlakte  
169 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
185 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1978

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	605 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Type woning</b>	Tussenwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Locatie</b>	In woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	600 cm lang x 700 cm breed
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	C	<b>Berging</b>	Vrijstaand steen



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

**Imke Booijsink**

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 51 49 76 07



imke.booijsink@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Wonen met ruimte, licht en vijf slaapkamers in Nijmegen

In de groene wijk Lindenholt wacht deze royale tussenwoning aan de Kluijskamp 1210 op een nieuw gezin. Met maar liefst ca. 169 m<sup>2</sup> woonoppervlak, drie volwaardige woonlagen en een zonnige tuin op het zuidwesten, biedt dit huis een hele fijne basis voor een echt gezinshuis. Hier leef je ruim, praktisch en licht met plek voor iedereen. Het huis is toe aan modernisering, maar biedt tal van mogelijkheden om er je eigen thuis van te maken.

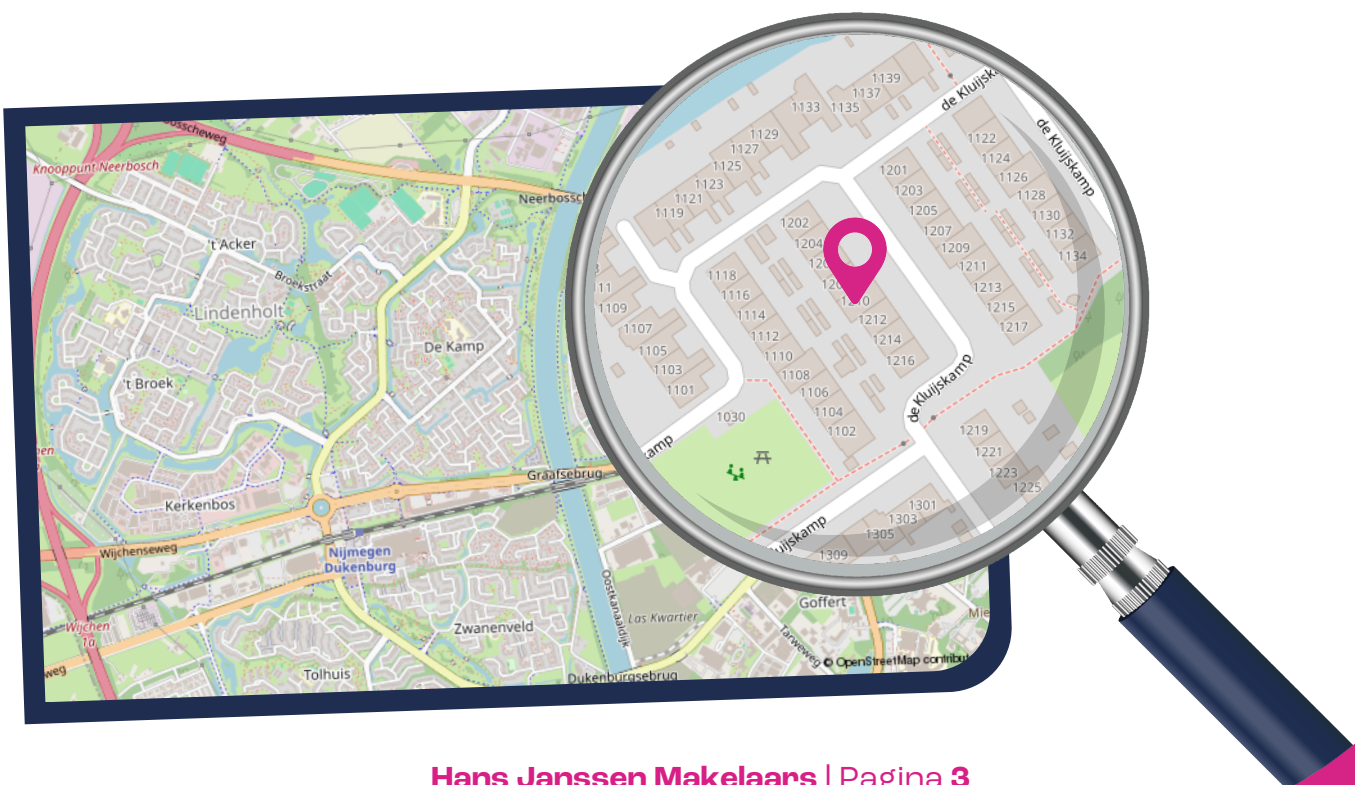
Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Woonoppervlakte: ca. 169 m<sup>2</sup> op drie verdiepingen
- Perceel: 185 m<sup>2</sup>, volle eigendom
- Vijf slaapkamers en zes kamers in totaal
- Zonnige tuin op het zuidwesten, bereikbaar via achterom
- Eigen parkeerplaats + openbare parkeergelegenheid
- Voorzien van dak-, muur- en glasisolatie (energielabel C)
- Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst deel B aanwezig. De niet-zelfbewoningsclausule zal in de koopovereenkomst opgenomen worden. Tevens zal er een ouderdomsclausule en een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Aanvaarding in overleg

Omschrijving

Wie op zoek is naar ruimte, rust en functionaliteit, vindt aan de Kluijskamp 1210 een woning die aanvoelt als een solide basis voor jarenlang woongeluk. De rustige straat, het groene karakter van de buurt en de ligging nabij voorzieningen vormen samen een aantrekkelijke woonomgeving.

De woning opent zich met een ruime hal, gevolgd door een lichte doorzonwoonkamer waar het daglicht de ruimte vult. Aan de voorzijde vind je de halfopen keuken met uitzicht op de straat. De zonnige tuin (ZW) biedt volop privacy en ruimte om te ontspannen of buiten te spelen. De vrijstaande stenen berging is praktisch voor fietsen, tuinmeubels of hobbyspullen.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een functionele badkamer. De tweede verdieping verrast met nog eens twee volwaardige slaapkamers en extra bergruimte, ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerken of logés.

Parkeren doe je eenvoudig op je eigen oprit of direct voor de deur. De ligging in een woonwijk betekent rust en veiligheid, terwijl je nog steeds snel in de stad bent. Fietsend naar school, lopend naar de supermarkt of binnen een paar minuten op de snelweg, het gemak is voelbaar.

Deze woning biedt geen overdaad, maar juist precies wat telt: ruimte, licht en comfort. Wie hier binnenstapt, voelt de potentie.



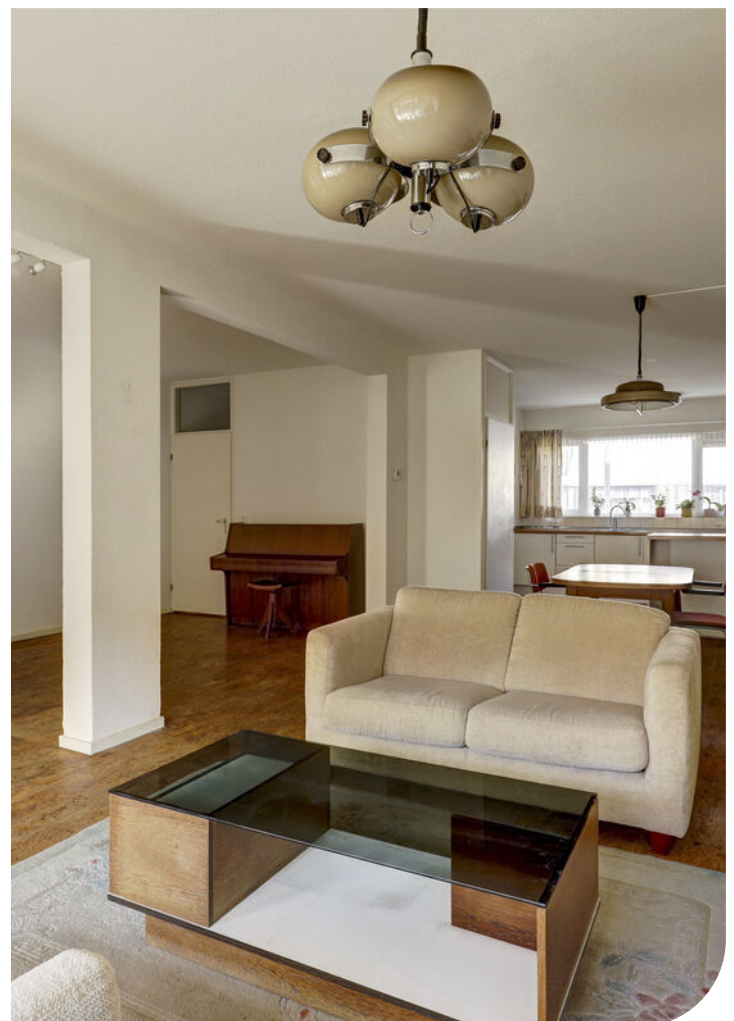


**Deze woning bevat  
maar liefst ca. 169 m  
woonoppervlak en drie  
volwaardige woonlagen**





**Een lichte  
doorzonwoonkamer  
met veel daglicht**











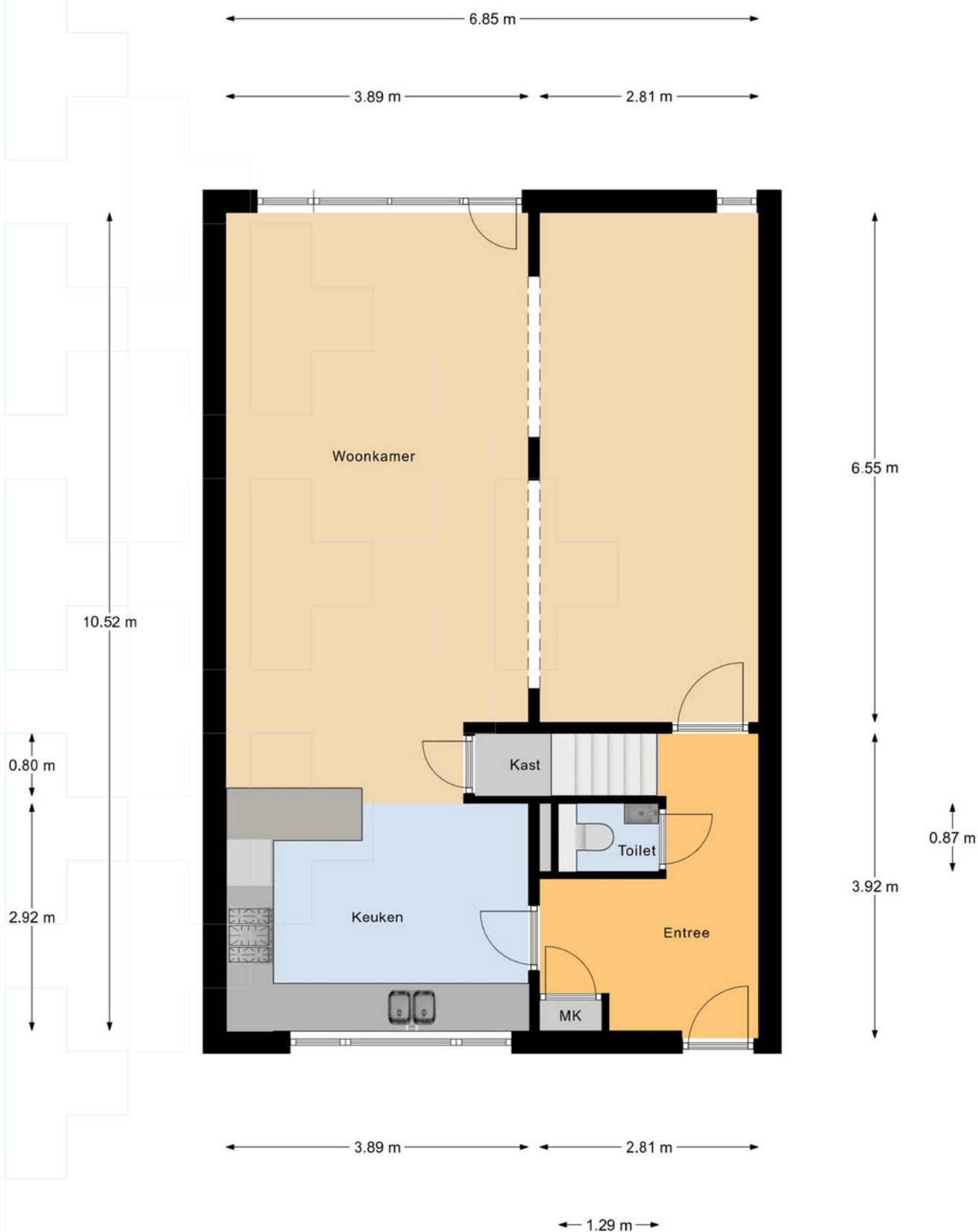
**De woning is ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerken of logés**





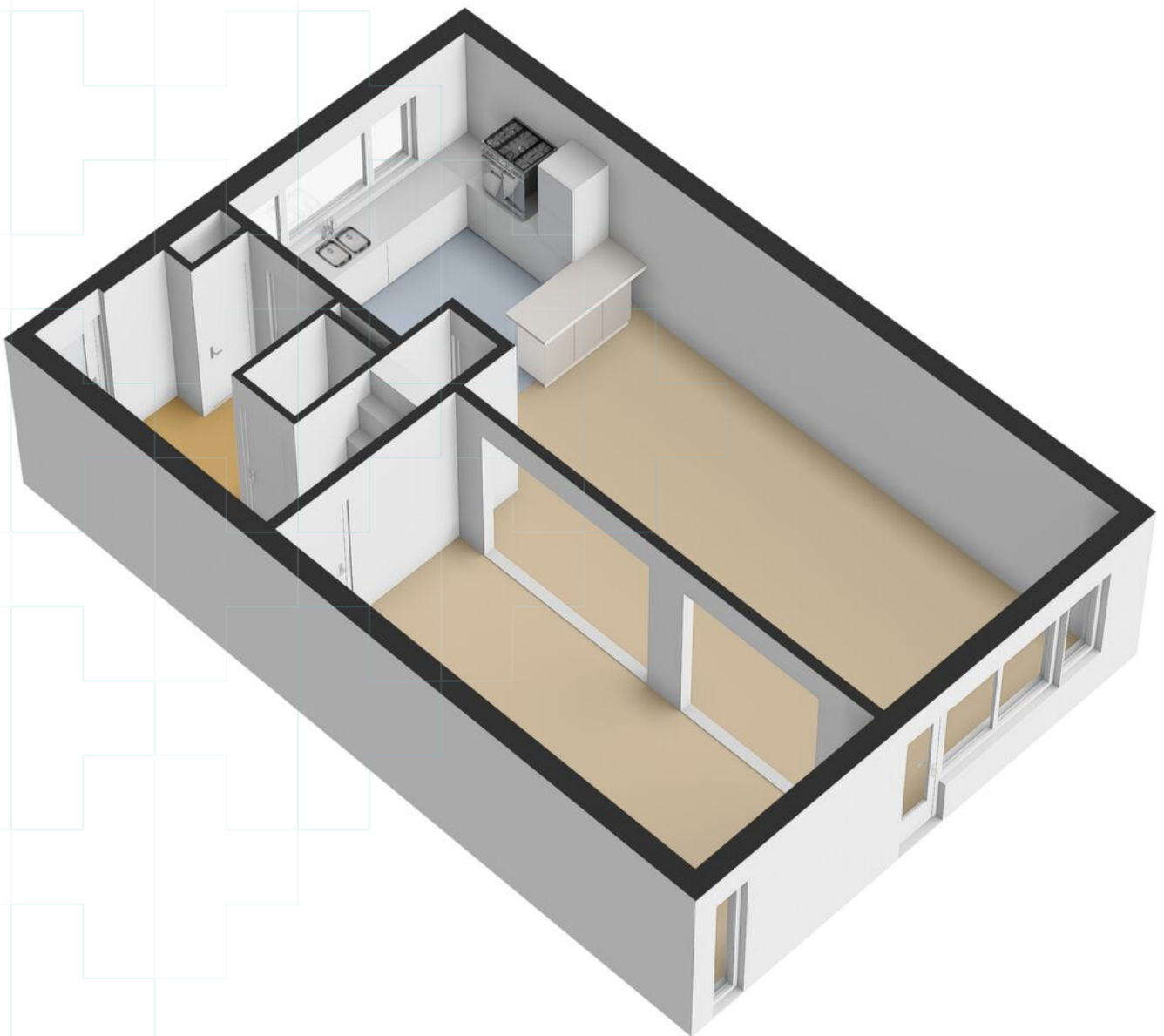


# Plattegrond

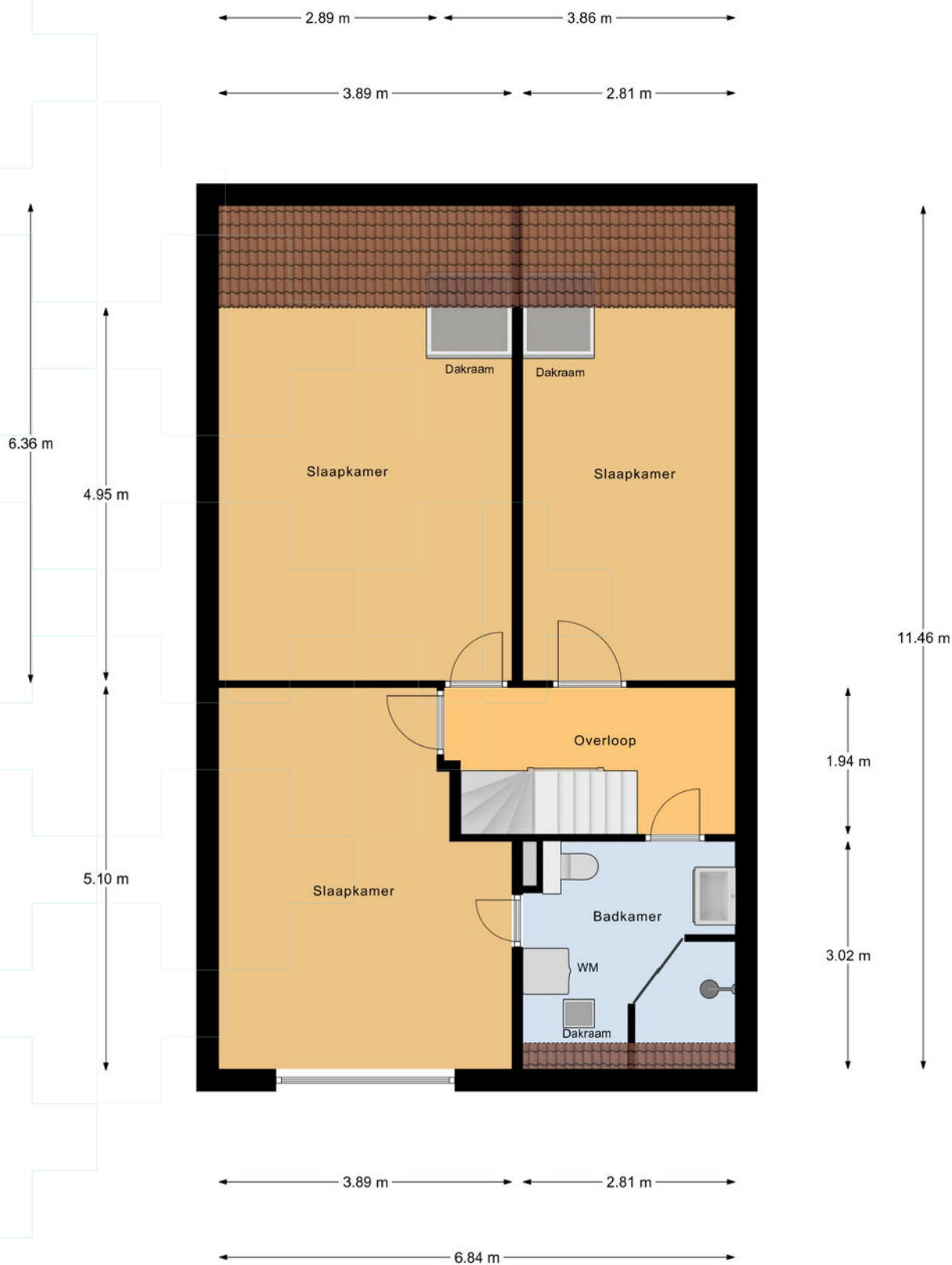


Begane Grond

# Plattegrond

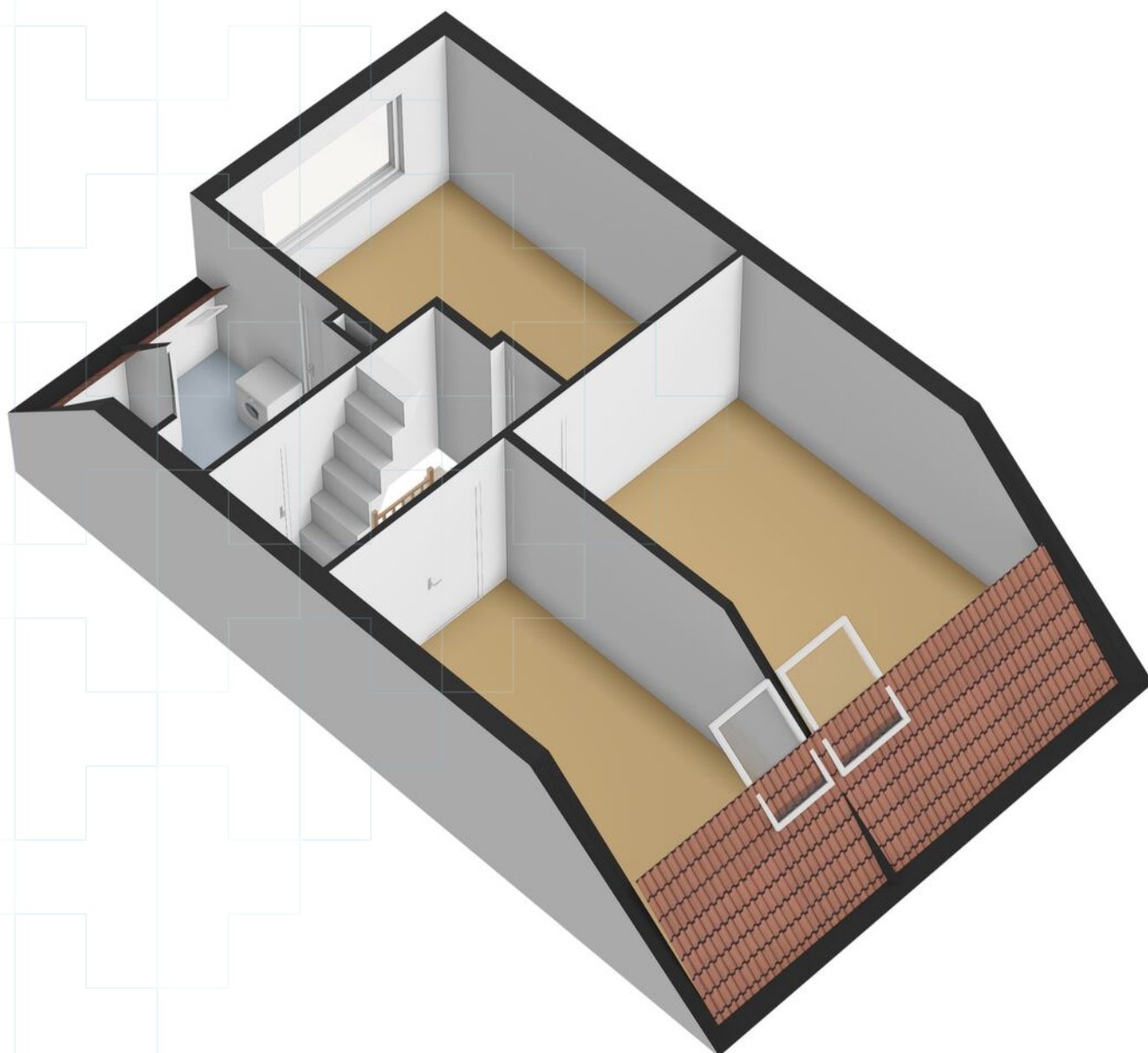


# Plattegrond

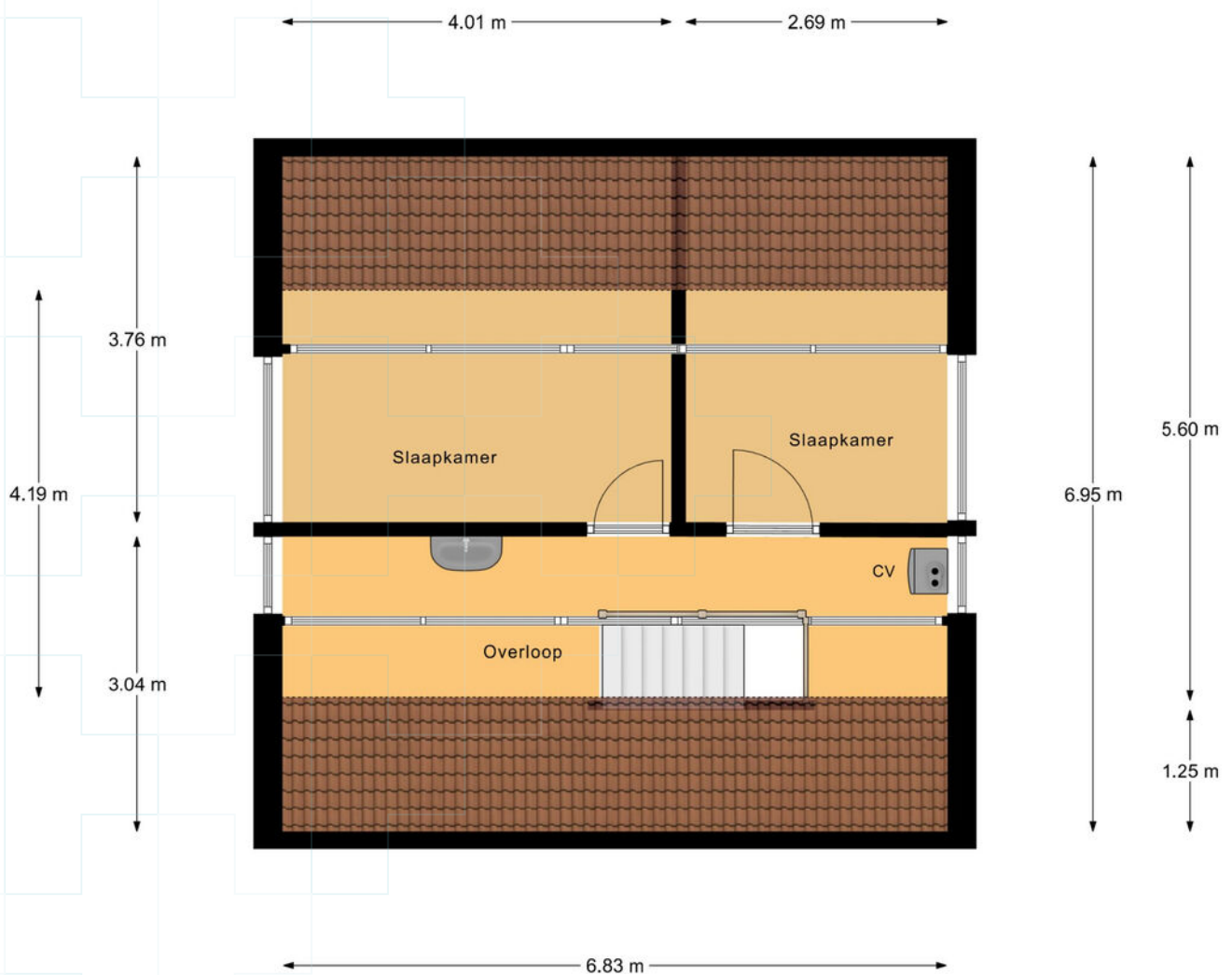


1e Verdieping

# Plattegrond

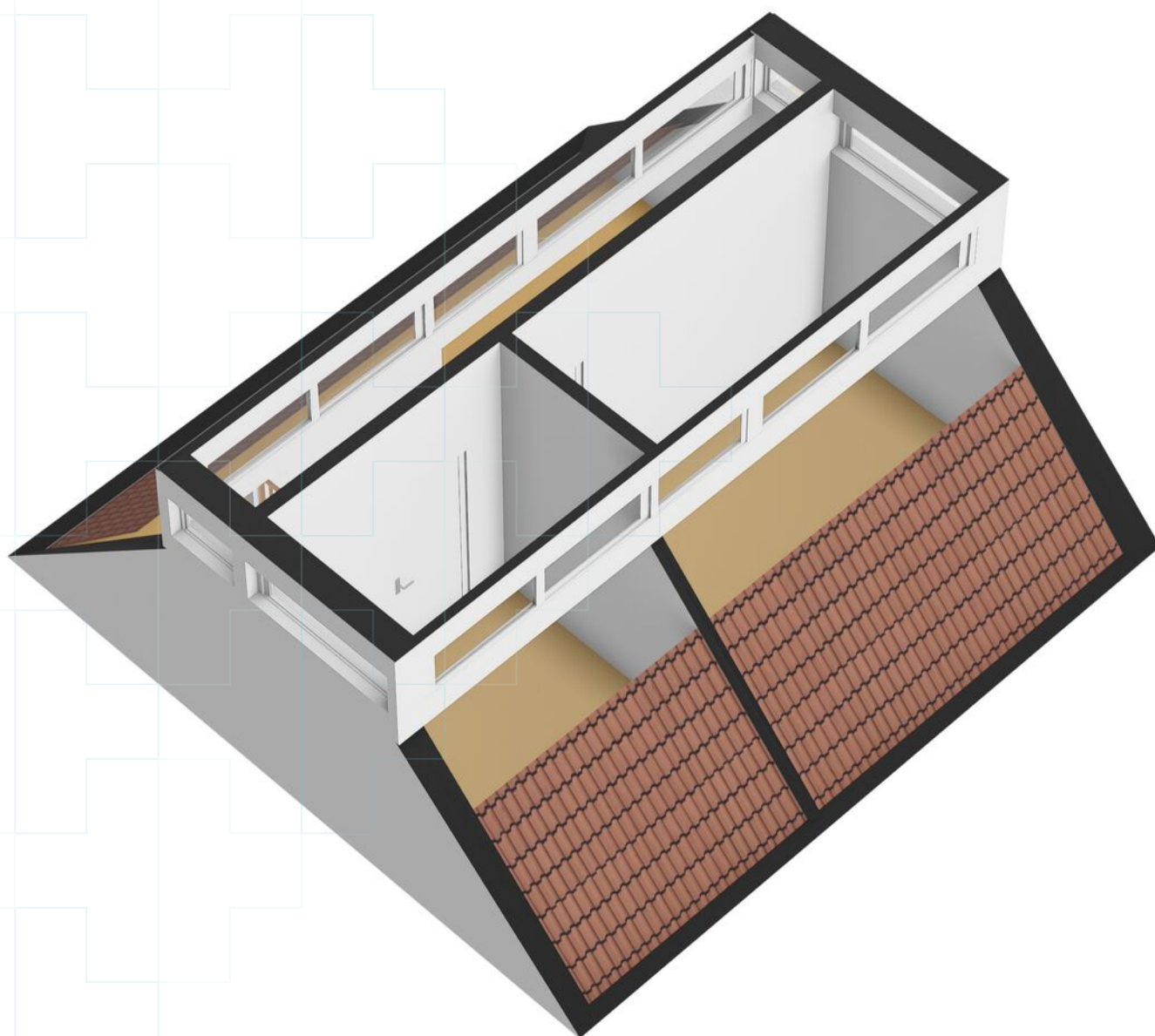


# Plattegrond

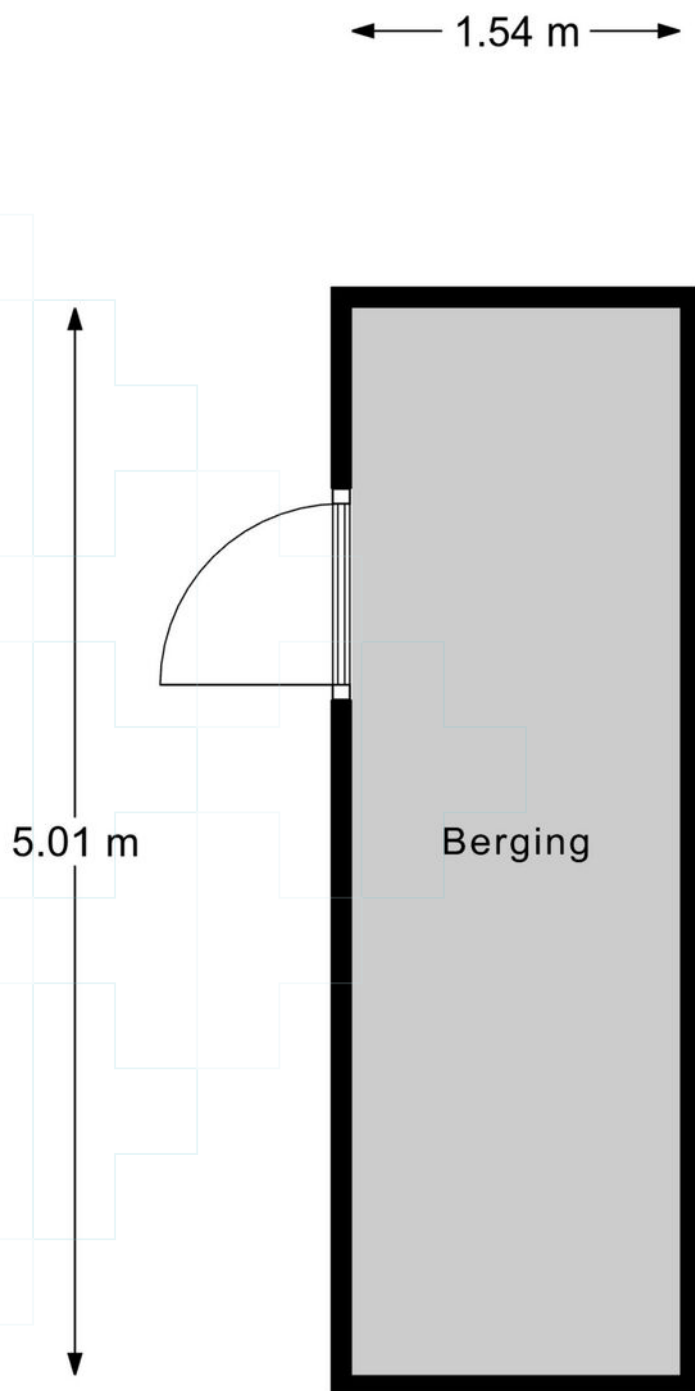


2e Verdieping

# Plattegrond

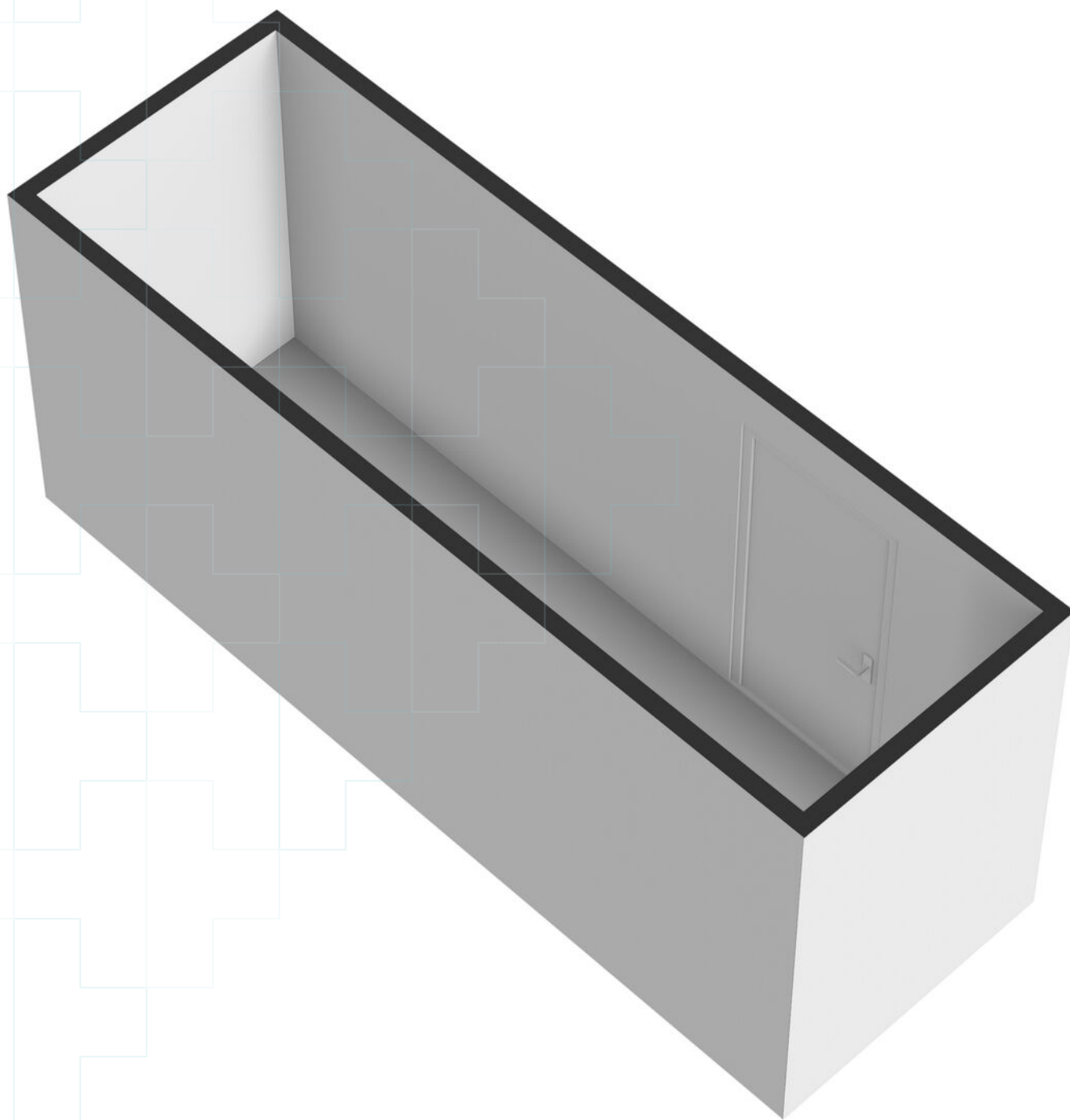


# Plattegrond



Berging

# Plattegrond





# Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

## Woning - Interieur

Designradiator(en) ●

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen ●

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails ●

- gordijnen ●

- overgordijnen ●

- vitrages ●

Vloerdecoratie, te weten

- Novilon ●

Overig, te weten

- spiegelwanden ●

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) ●

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat ●

- (gas)fornuis ●

- afzuigkap ●

- magnetron ●

- oven ●

- combi-oven/combimagnetron ●

- koelkast ●

- vriezer ●

- vaatwasser ●

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet ●

- toiletrolhouder ●

- toiletborstel(houder) ●

- fontein ●

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) ●

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- Wasmachine			●
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
Airconditioning	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Hordeur achter	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- geiser	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- Tuinbank	●		
- Containers GFT en papier	●		

# 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 Nijmegen, Beuningen Wijchen en Grave 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 Hans Janssen 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!



de Kluijskamp 1210



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 bieders 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://www.hansjanssen.nl)