

Winselingseweg 2 T

Nijmegen



 Hier woon je
comfortabel, met een
praktische én speelse
indeling!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.



Woonoppervlakte
77 m²



Verdieping
4



Bouwjaar
2017

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Galerijflat	Inhoud	241 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Aantal slaapkamers	2
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, parkeervergunningen	Externe bergruimte	6 m²
		Berging	Inpandig



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen in Koningsdaal – groen én de stad binnen handbereik

Op een rustige plek aan de rand van het centrum ligt dit moderne appartement op de 3e verdieping van een verzorgd complex uit 2017. Hier woon je comfortabel, met een praktische én speelse indeling en een eigen balkon met vrij uitzicht. Het appartement maakt deel uit van het geliefde Koningsdaal, een jonge wijk met een verzorgde uitstraling en diverse voorzieningen. Direct tegenover ligt het Westerpark, waar je zo naartoe wandelt om te genieten van de natuur.

De Weurtseweg, waar het appartement zich bevindt, is de afgelopen jaren veranderd in een rustige fietsstraat met volop groenvoorzieningen. Dat maakt de woonomgeving extra prettig. In de directe omgeving vind je sportfaciliteiten, gezellige horeca en mooie wandelroutes langs de Waal en door de uiterwaarden. Dankzij de gunstige ligging zijn het centrum, het station, winkels en uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

Indeling

Centrale entree

Het gebouw beschikt over een afgesloten entree met lift, trappenhuis, bellentableau, postboxen en videofoon.

Appartement

Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot de lichte woonkamer, de eetkamer, één van de twee slaapkamers en de badkamer. In de hal bevinden zich een vaste kast voor de stadsverwarming, de meterkast met glasvezelaansluiting, een praktisch betegelde ruimte voor wasmachine, droger en mechanische ventilatie box, en een toiletruimte met wandcloset en fontein in lichte kleurstelling.

De indeling is verrassend praktisch: de woonkamer ligt aan de achterzijde, de eetkamer aan de voorzijde en daartussen bevindt zich de complete keuken. De woonkamer heeft een groot raam, strakke wanden en een lamelparketvloer. De eetkamer beschikt over een royale pui met draaikiepdeur naar het balkon. Dit balkon van ca. 11 m² heeft een elektrapunt en biedt een weids uitzicht over de wijk – een fijne plek om te genieten.

De moderne keuken biedt volop werk- en opbergruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap en een handige koffiecokorner.

Beide slaapkamers zijn ruim van formaat en voorzien van een groot raam, strakke wanden en dezelfde lamelparketvloer. De badkamer is modern afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel, grote spiegel en verwarming, en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.



Algemeen

Bij het appartement hoort een privéberging van ca. 6 m², ideaal voor het stallen van fietsen of als extra bergruimte. In de straat is voldoende parkeergelegenheid en er kan een parkeervergunning worden aangevraagd, die slechts ca. € 12,- per jaar kost.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2017;
- Woonoppervlakte: ca. 77 m²;
- Balkon ca. 11 m² met weids uitzicht;
- Eigen berging ca. 6 m²;
- Parkeren met vergunning (ca. € 12,- per jaar);
- Gezonde en actieve VvE, bijdrage ca. € 200,62 per maand;
- Gezamenlijke zonnepanelen die zorgen voor lagere VvE-kosten;
- Energielabel: A.







**De woonkamer heeft
een groot raam,
strakke wanden en een
lamelparketvloer.**





**De woonkamer heeft
een groot raam,
strakke wanden en een
lamelparketvloer.**











Wonen in Koningsdaal
Groen én de stad
binnen handbereik

















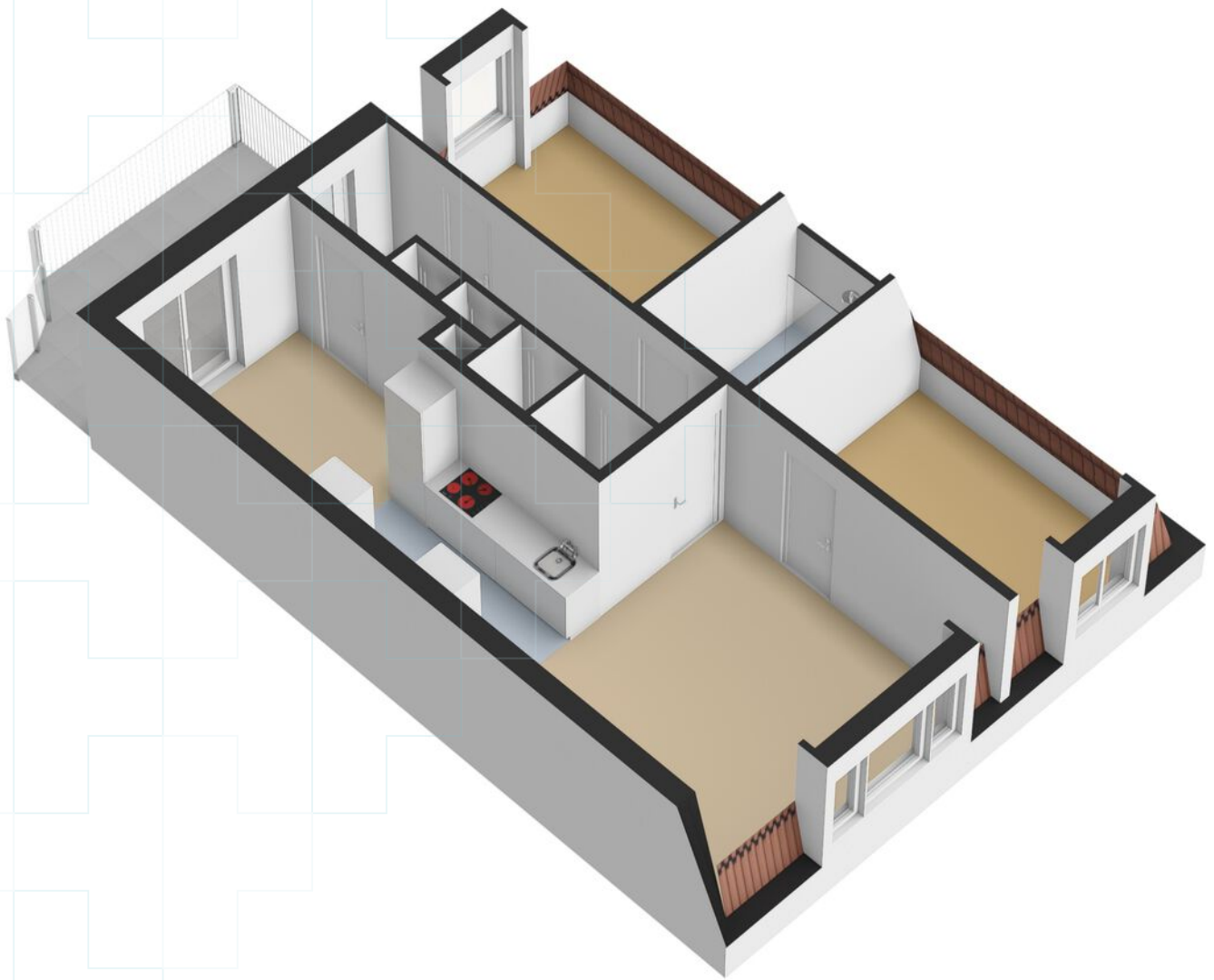
Plattegrond

Appartement



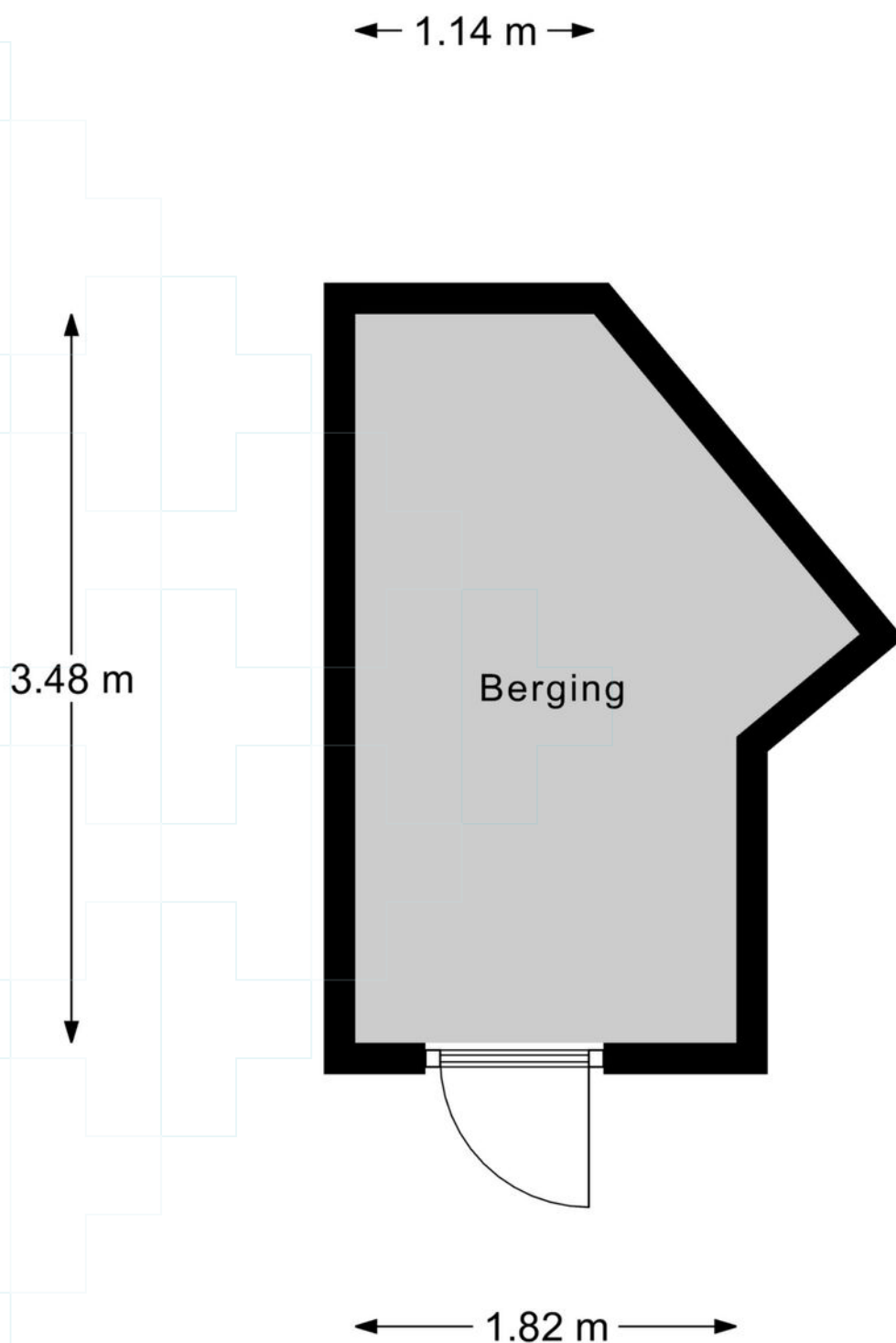
Appartement

Plattegrond



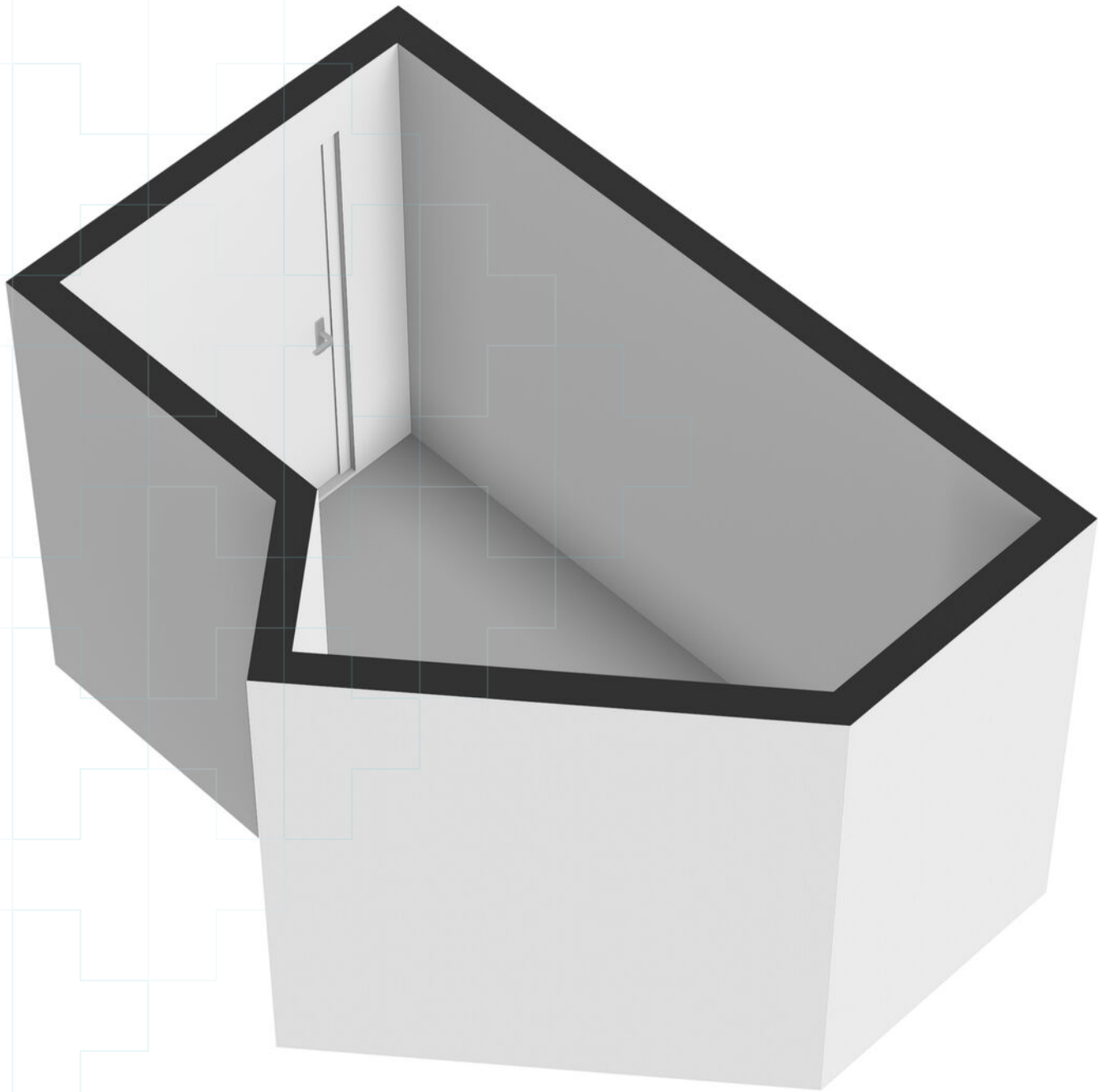
Plattegrond

Berging



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie A

Perceel 2829

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 8 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- afzuigkap

- oven

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus

(Voordeur)bel

(Klok)thermostaat

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