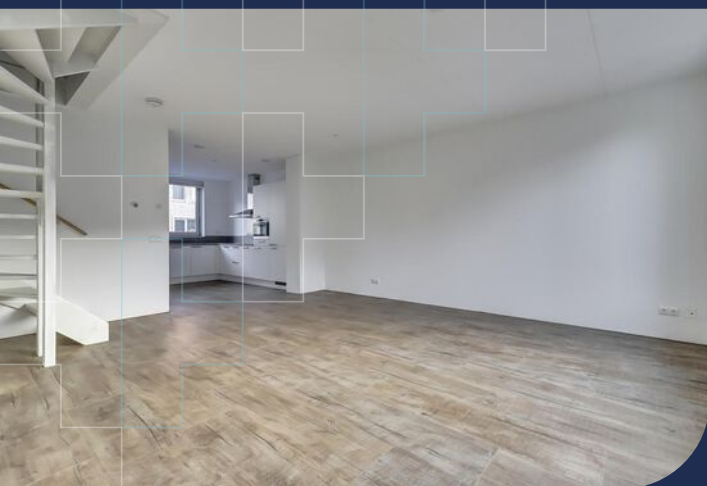


# Tolhuis 2731

## Nijmegen



 Ruime, moderne  
gezinswoning met veel  
licht, duurzame  
voorzieningen en een  
zonnige tuin.

# Kenmerken



Vraagprijs  
**€ 450.000 k.k.**



Woonoppervlakte  
**122 m²**



Perceeloppervlakte  
**108 m²**



Bouwjaar  
**2022**

|                     |                              |                           |                            |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Soort object</b> | Woonhuis                     | <b>Inhoud</b>             | 437 m³                     |
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning              | <b>Aantal kamers</b>      | 5                          |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning                 | <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                          |
| <b>Locatie</b>      | Aan rustige weg, in woonwijk | <b>Afmetingen tuin</b>    | 950 cm lang x 530 cm breed |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw               | <b>Externe bergruimte</b> | 6 m²                       |
| <b>Energielabel</b> | A+                           | <b>Berging</b>            | Vrijstaand hout            |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Mark van Welie**

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Ruime, moderne gezinswoning met veel licht, duurzame voorzieningen en een zonnige tuin, klaar voor jouw volgende stap!

Stap binnen in deze moderne tussenwoning uit 2022, waar comfort, ruimte en duurzaamheid samenkomen. Met een open, lichte woonkamer, een complete keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een riante tweede verdieping die je naar eigen wens kunt indelen, biedt deze woning volop mogelijkheden voor wonen én groeien. Geniet van de zon in de achtertuin op het zuiden, ontdek de rustige, groene omgeving van Tolhuis en ervaar een huis dat klaar is voor de toekomst.

## Locatie

Tolhuis 2731 ligt in een rustige, groene woonomgeving waar comfort en bereikbaarheid samenkomen. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Voor de kinderen ligt er bovendien een speeltuin om de hoek, wat de wijk extra geschikt maakt voor jonge gezinnen. Voor een wandeling of fietstocht zijn er mooie natuurgebieden in de regio, zoals de Hatertse Vennen en de Berendonck, die met de fiets of auto goed bereikbaar zijn. De gunstige ligging nabij A73, A50 en de A15 zorgt voor snelle verbindingen naar de omgeving. De wijk voelt ontspannen en is ideaal voor stellen en jonge gezinnen die rust en gemak willen combineren.

## Kenmerken

- Woonoppervlak: 122 m<sup>2</sup>; door de breedte van 5,15 meter voelt de woning ruim aan.
- Perceeloppervlak: circa 108 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2022
- Energielabel: A+ (geldig tot 11-03-2032); energiezuinig!

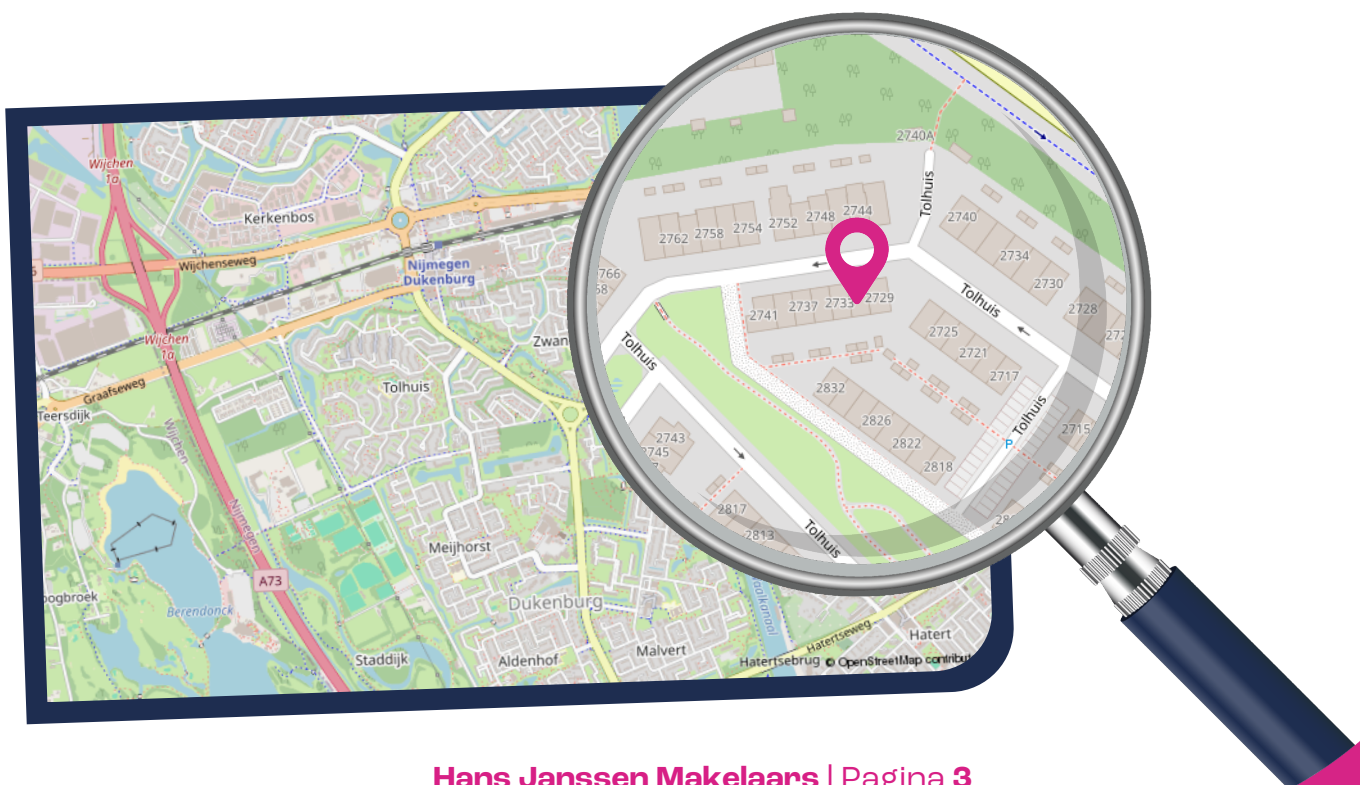
## Indeling

### Begane grond

Je stapt binnen in een verzorgde hal met toilet en fontein, en toegang tot de meterkast. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer aan de tuinzijde. Het vele daglicht dat de woning binnenvalt zorgt voor een open en sfeervolle ambiance, terwijl de deur naar de tuin een prettige verbinding met de buitenruimte biedt. De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming. De open trap naar de eerste verdieping is praktisch geplaatst om de ruimte optimaal te benutten. De keuken aan de voorzijde biedt volop werkruimte. De combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie geven je alle vrijheid om dagelijks heerlijke maaltijden te bereiden.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers, perfect voor gezinnen. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met een inloopdouche, toilet en een wastafel.



### Tweede verdieping

De tweede verdieping wacht op jouw visie. Super ruim! Hier creëer je eenvoudig twee extra slaapkamers of een royale werk-/hobbyruimte. Met de mogelijkheid voor een dakkapel en extra vliering voeg je direct waarde en flexibiliteit toe. Het dakraam aan de achterzijde trekt het licht naar binnen en maakt de ruimte direct bruikbaar.

### Tuin

De achtertuin ligt in de zon op het zuiden. Het terras en het gras nodigen uit om te ontspannen, te spelen of te tuinieren.

De extra berging biedt plek voor fietsen of gereedschap.

### Bijzonderheden

- + Royale, duurzame tussenwoning uit 2022; je zult ervaren dat je de komende jaren weinig kosten aan onderhoud zult hebben!
- + Complete keuken, voorzien van alle gemakken;
- + Veel natuurlijk licht in de woning;
- + Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- + Mogelijkheid tot twee extra kamers op zolder door dakkapel en vliering;
- + Mooie breedte van de woning;

+ Rustige, groene wijk;

+ Tuin op het zuiden met berging;

+ Er is een projectnotaris van toepassing;

+ Het betreft hier de verkoop van een voormalige huurwoning, hierdoor dient het perceel nog kadastraal te worden ingemeten. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Genoemd perceeloppervlak is met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen en benaderd. Genoemd perceeloppervlak is hierdoor indicatief. Indien de uiteindelijke meting groter of kleiner invalt zal geen verrekening plaats vinden;

+ In het verlengde van het vorige punt zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Tevens is er geen NVM Vragenlijst beschikbaar;

+ Er is geen GIW garantie van toepassing.

Deze moderne tussenwoning uit 2022 combineert duurzaamheid, licht en leefruimte met kansen om verder te groeien. Met drie slaapkamers, een zonnige tuin en een riante zolder die wacht op jouw ideeën, beweegt deze woning met je mee. Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging in en ervaar de woning zelf!

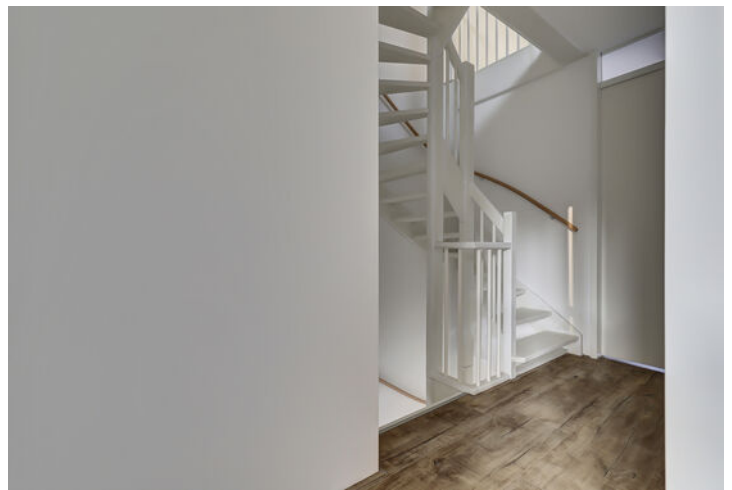






**Het vele daglicht dat in de woning binnenvalt zorgt voor een open en sfeervolle ambiance.**





**Royale, duurzame  
tussenwoning waar je  
de komende jaren  
weinig kosten aan  
onderhoud zal hebben!**











**De wijk is ideaal voor stellen en jonge gezinnen die rust en gemak willen combineren.**









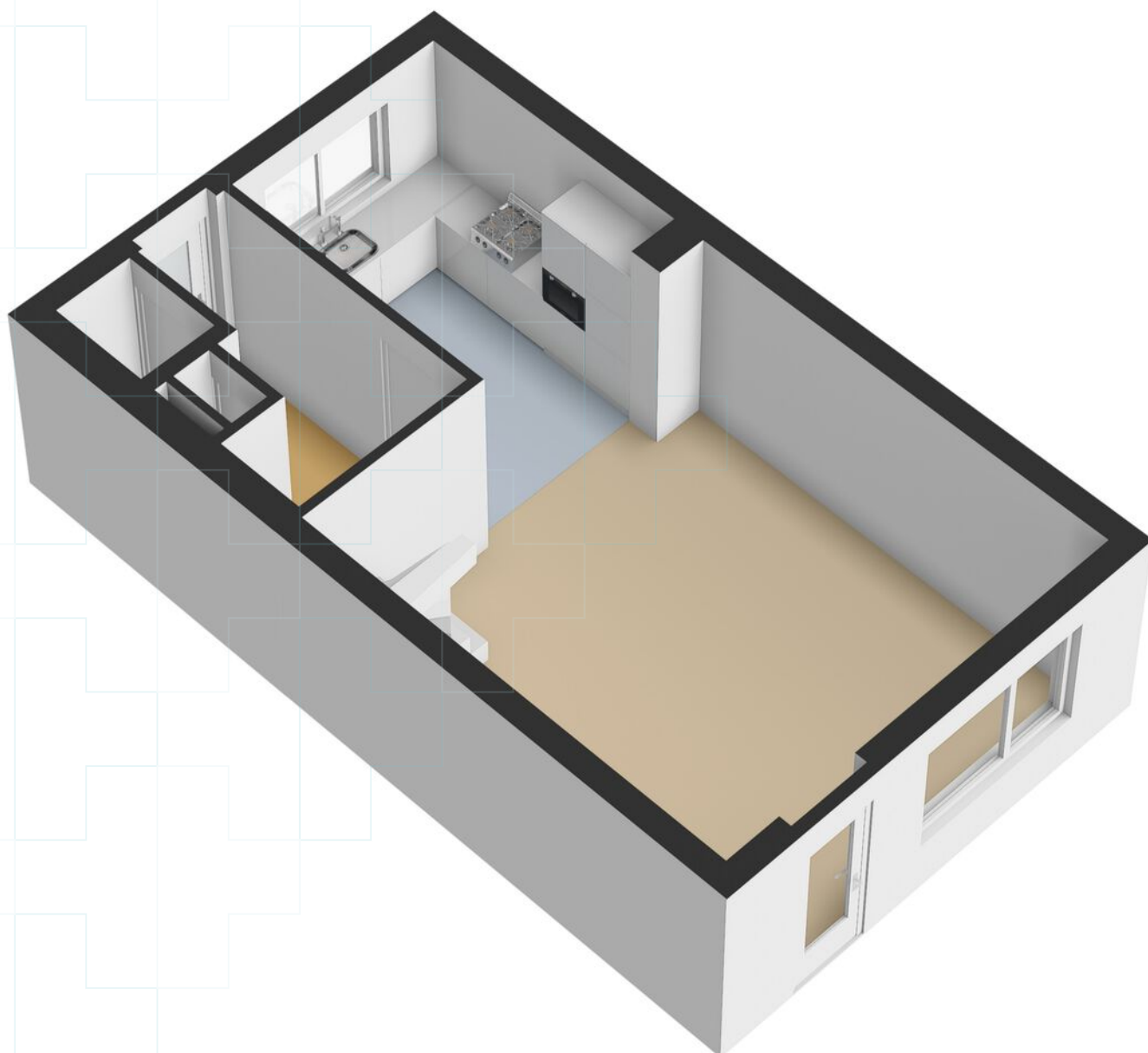


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond

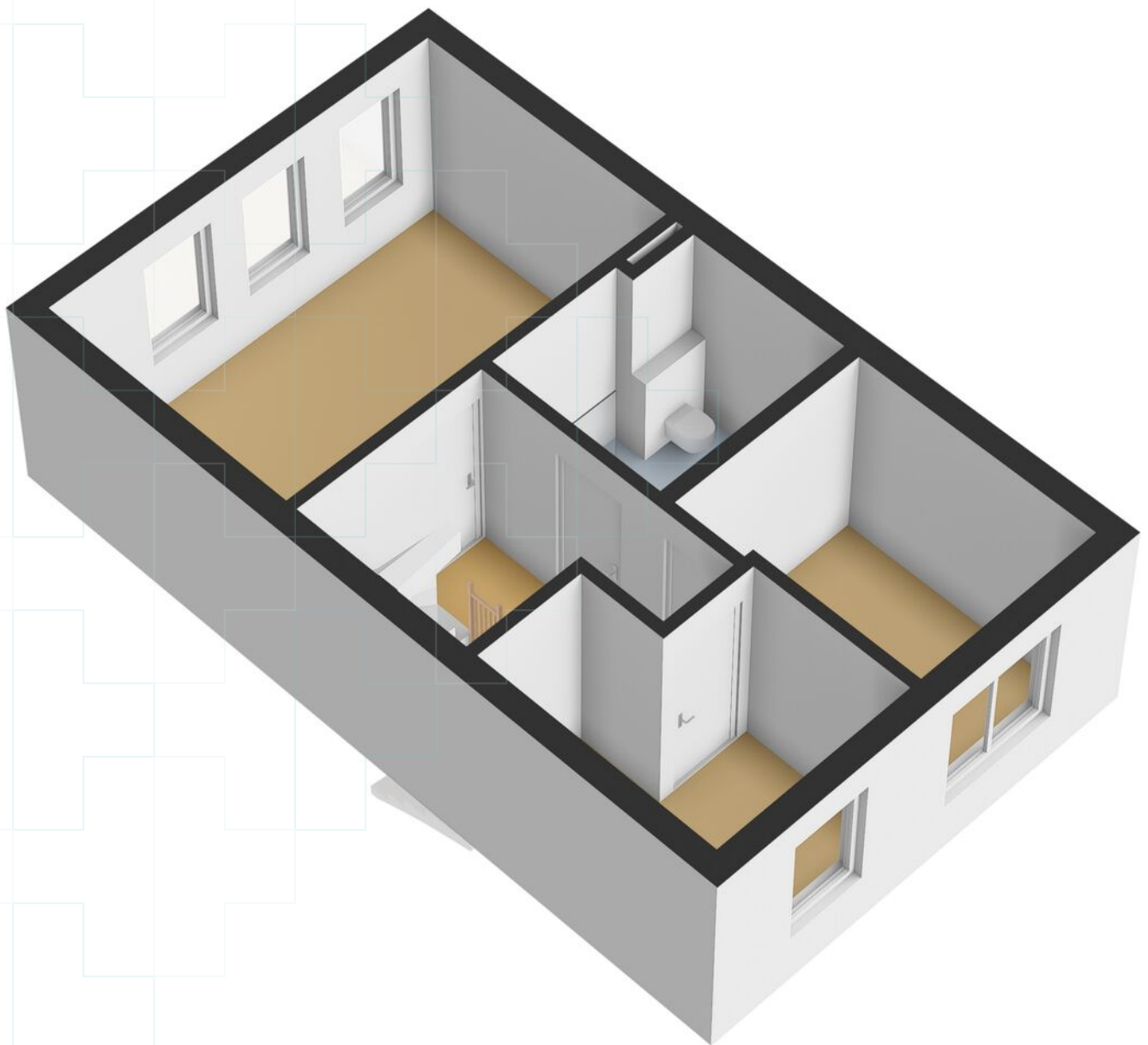


# Plattegrond

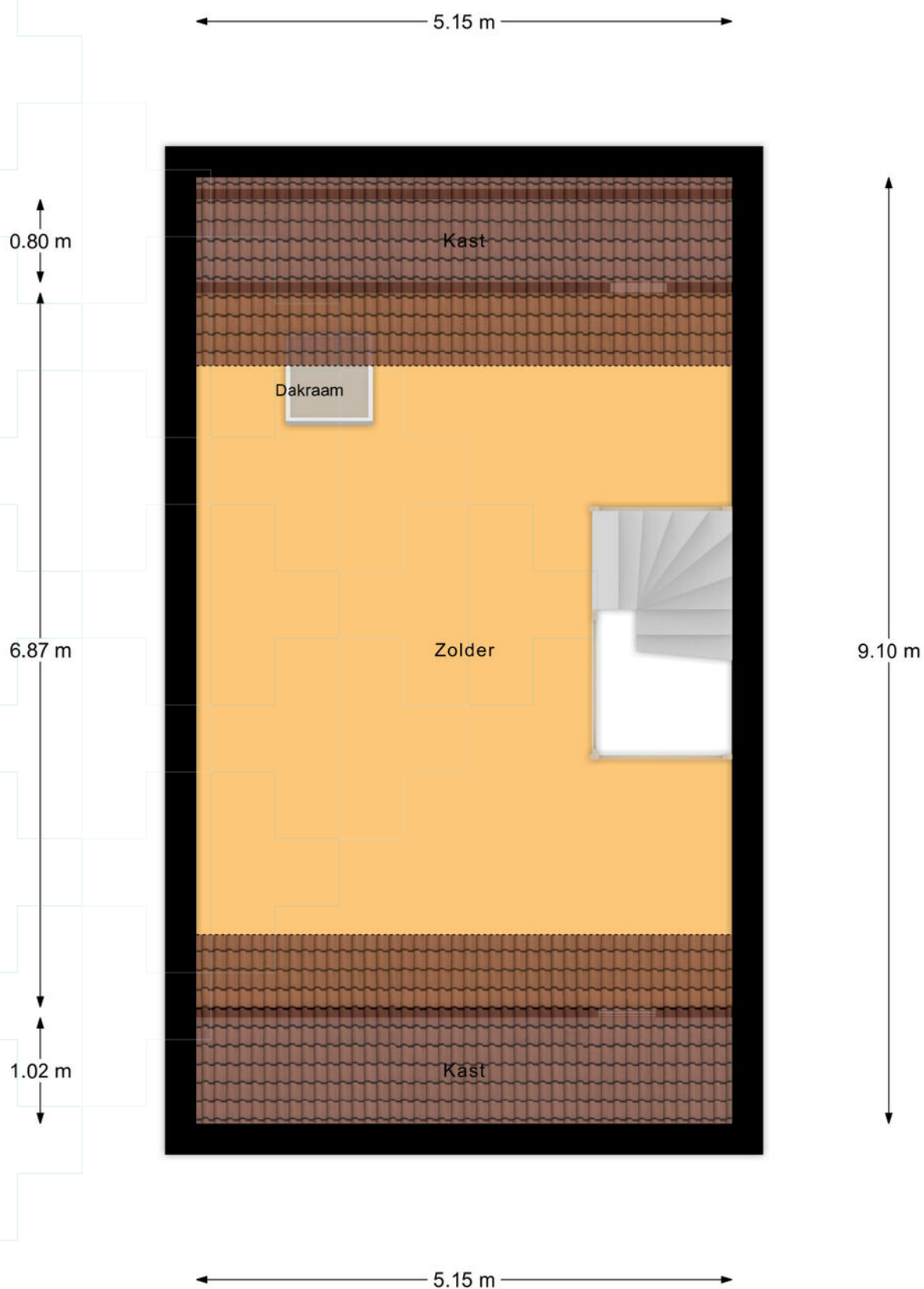


1e Verdieping

# Plattegrond

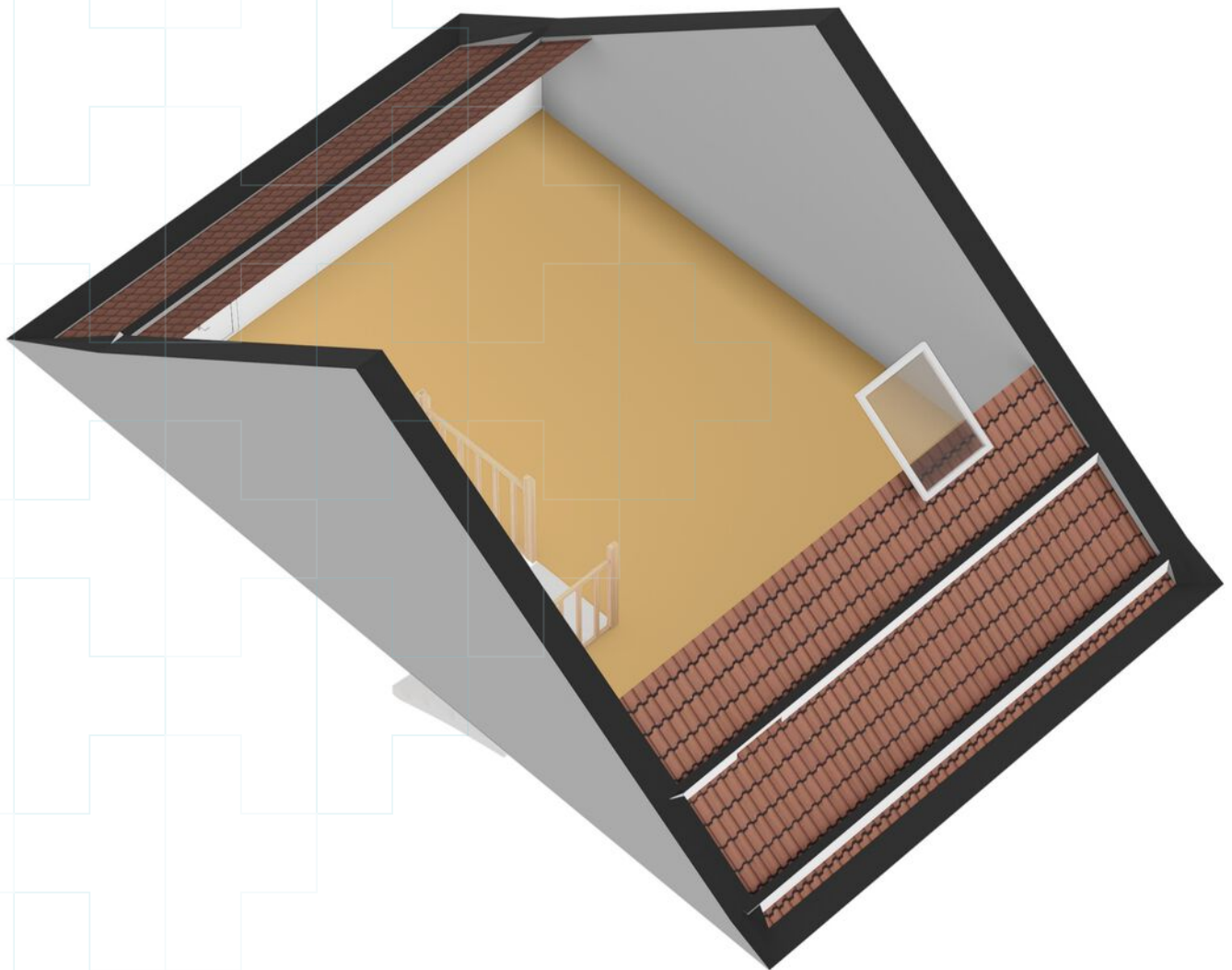


# Plattegrond

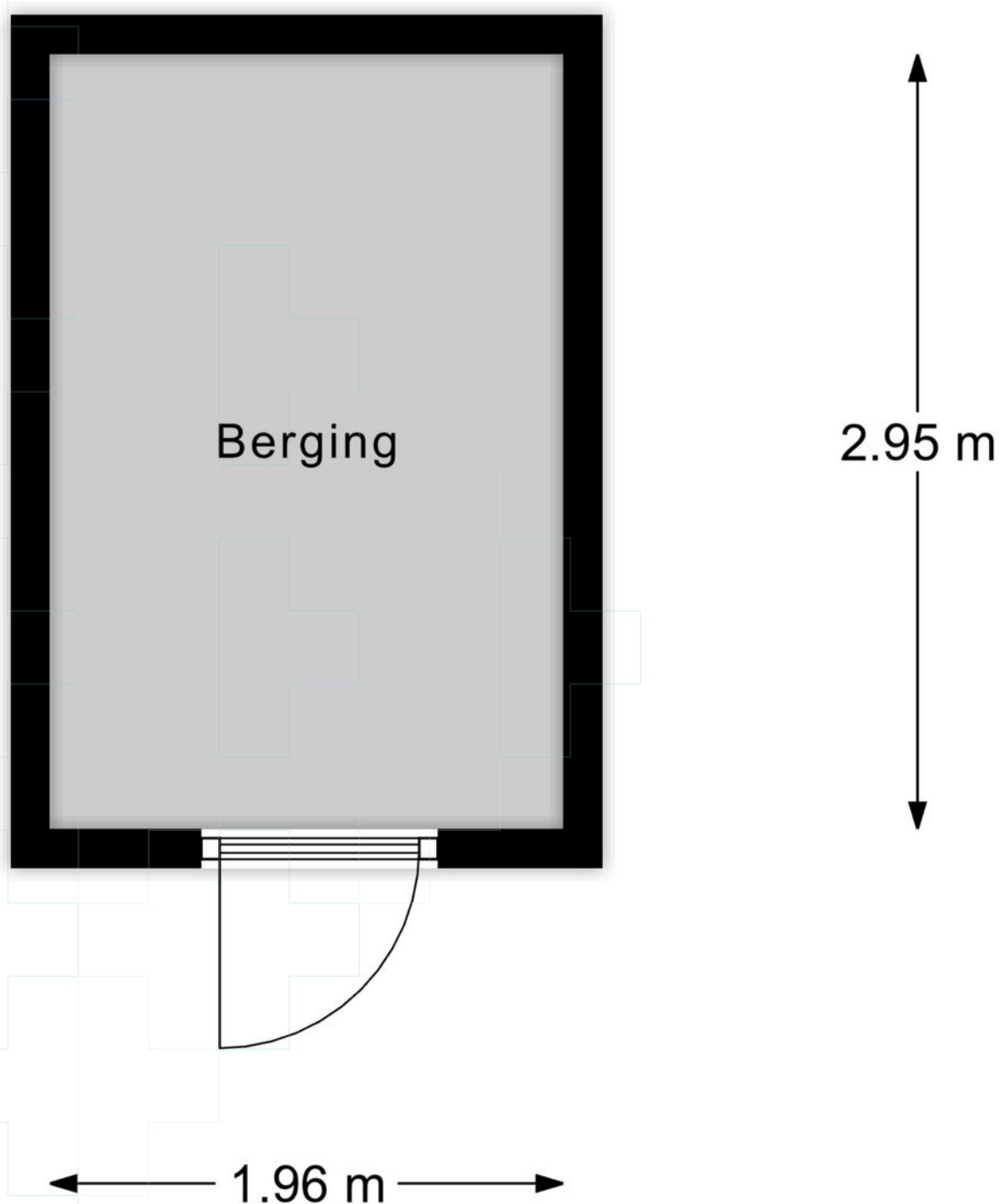


2e Verdieping

# Plattegrond

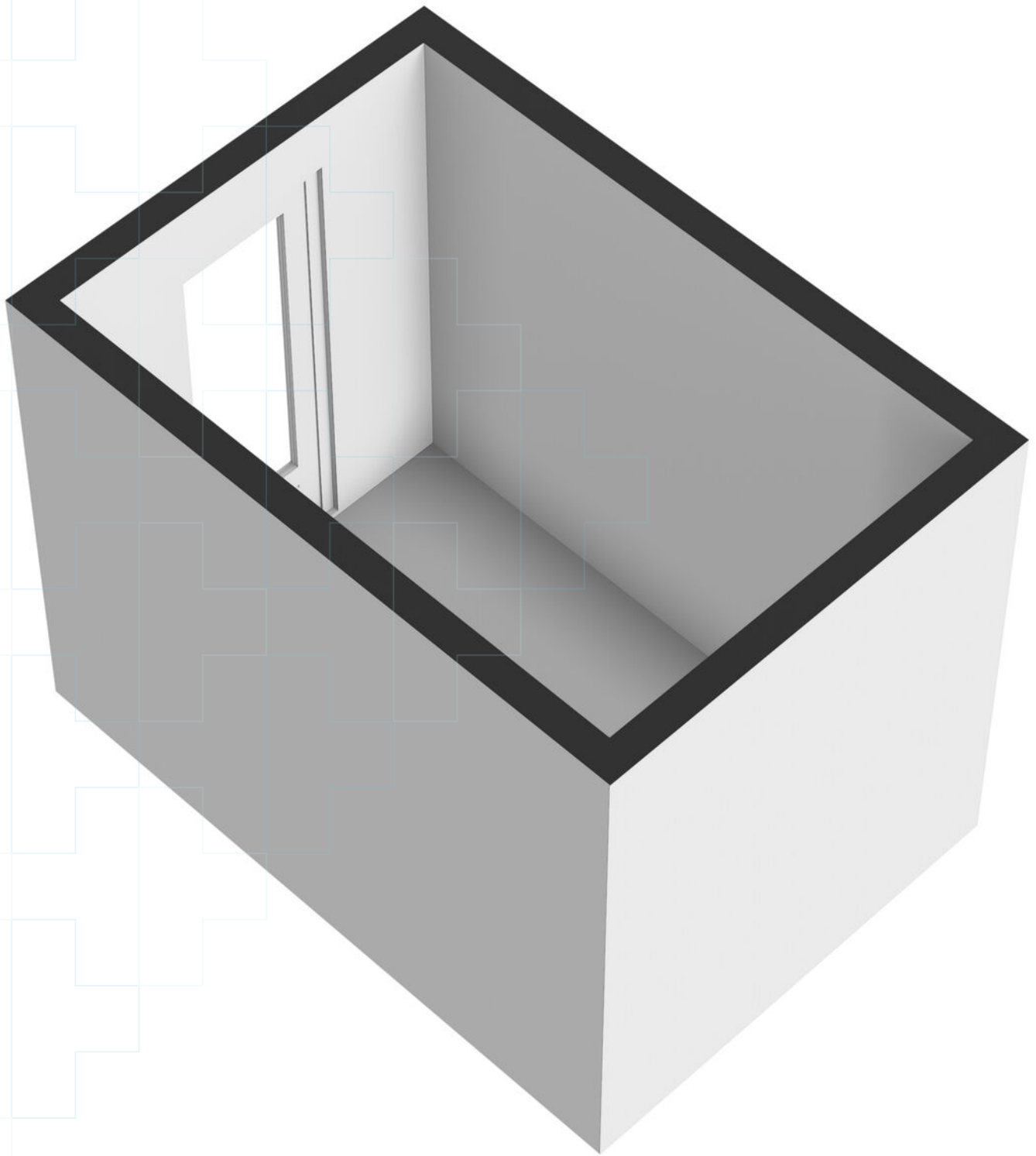


# Plattegrond



Berging

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie N

Perceel 5543

**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 27 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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!**



Tel: 0241 2731 | [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)