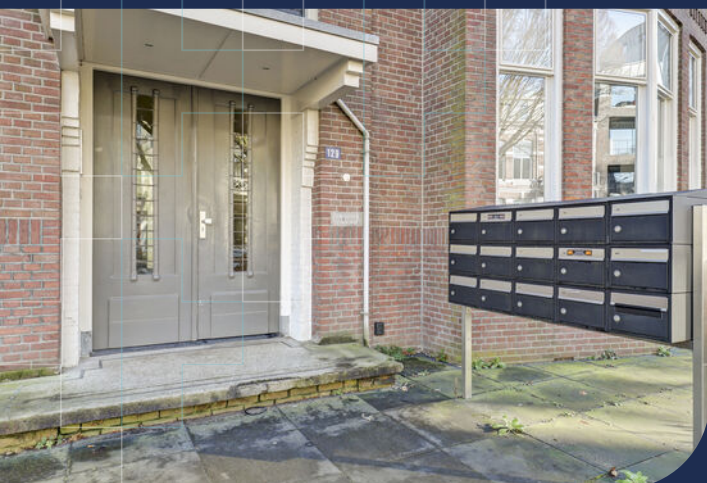


Gerard Noodtstraat 129 A 8

Nijmegen



 **Ideaal instapklaar
startersappartement
met balkon gelegen in
een volledig
gerenoveerd pand**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 275.000 k.k.



Woonoppervlakte
40 m²



Verdieping
2



Bouwjaar
1922

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Portiekwoning	Inhoud	133 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	2
Locatie	Aan rustige weg, in centrum	Aantal slaapkamers	1
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, betaald parkeren	Externe bergruimte	20 m²



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Caroline de Jong

Assistent makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 11 32 10 73



caroline.de.jong@hansjanssen.nl

Omschrijving

Uniek en fijn wonen in hartje Nijmegen! Ideaal instapklaar startersappartement met balkon!

Fijn en praktisch ingedeeld 2-kamerappartement met balkon, gelegen in een charmant en volledig gerenoveerd pand.

Een unieke woonplek in het centrum van Nijmegen, waar je profiteert van alle stedelijke voorzieningen, maar woont buiten de drukte, in alle rust. Dankzij de compacte en efficiënte indeling is dit appartement bij uitstek geschikt voor starters.

Kenmerken:

Woonoppervlak: ca. 40 m²;

Bouwjaar: 1922;

Charmant pand, geheel gerenoveerd en gesplitst in appartementen;

Energielabel: A (geldig tot 03-06-2034);

Balkon aanwezig;

Eigen meters en eigen cv-ketel (Nefit, eigendom);

Aanvaarding: in overleg;

Locatie

Gerard Noodtstraat 129-A8 ligt op een bijzonder fijne en unieke locatie in het centrum van Nijmegen. Hier woon je midden in de stad, met winkels, horeca, supermarkten op loopafstand, terwijl de woning zelf is

gelegen aan een rustige straat waar de stedelijke dynamiek nauwelijks merkbaar is.

Deze combinatie van centrum, rust en comfort maakt het wonen op deze plek uniek en zeer aantrekkelijk voor starters die graag centraal wonen zonder in te leveren op woonkwaliteit. Ook het Valkhofpark, het Kronenburgerpark, de Waal en diverse culturele voorzieningen bevinden zich op korte loop- of fietsafstand.

Indeling

De gezamenlijke entree van dit karakteristieke pand, dat recent volledig is gerenoveerd en verdeeld in meerdere appartementen. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en beschikt over een eigen meterkast op de gezamenlijke hal, voorzien van water, gas, elektra en glasvezel.

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en voorzien van openslaande deuren naar het balkon 3 m²; wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Ook de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon en is eveneens voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer heeft nis, ideaal voor een garderobekast.



De open keuken is praktisch ingericht en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, spoelbak, combi-oven, 4-pits inductiekookplaat en een koelkast met vriesvak. Aangrenzend bevindt zich een handige bergkast met opstelling voor witgoed, de mechanische ventilatie en de eigen cv-ketel (Nefit, eigendom).

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Bergruimte

Het appartement beschikt over een gezamenlijke fietsenstalling wewewe binnendoor te bereiken is. Een kelder is aanwezig voor gezamenlijke opslag.

Buitenruimte

Het balkon aan de voorzijde biedt een fijne plek om even buiten te zitten; een zeldzame luxe voor starters in het centrum.

Parkeren

Parkeren is mogelijk in de directe omgeving middels openbaar en betaald parkeren.

Bijzonderheden:

- Uniek en rustig wonen in het centrum van Nijmegen;
- Charmant en volledig gerenoveerd pand;
- 2-kamerappartement met balkon;
- Mechanische ventilatie en glasvezelaansluiting;

Goed om te weten:

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

*Projectnotaris van toepassing

* VvE is in oprichting en start per 1-3-2026; maandelijkse bijdrage servicekosten bedragen € 123,83

Een instapklaar startersappartement op een unieke centrumlocatie waar rust, comfort en bereikbaarheid samenkomen. Ben je starter op de woningmarkt en op zoek naar een fijne plek midden in Nijmegen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!





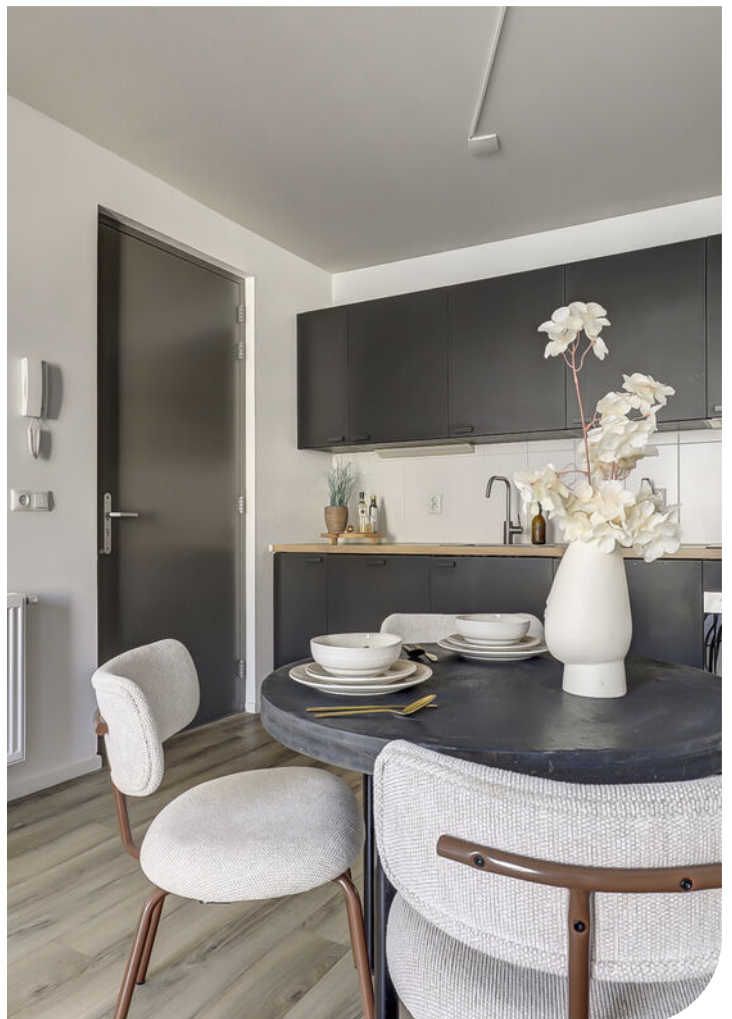


Fijn en praktisch
ingedeeld 2-
kamerappartement op
een unieke locatie in
het centrum





**Praktisch ingerichte
open keuken met
inbouwapparatuur en
een handige bergkast**











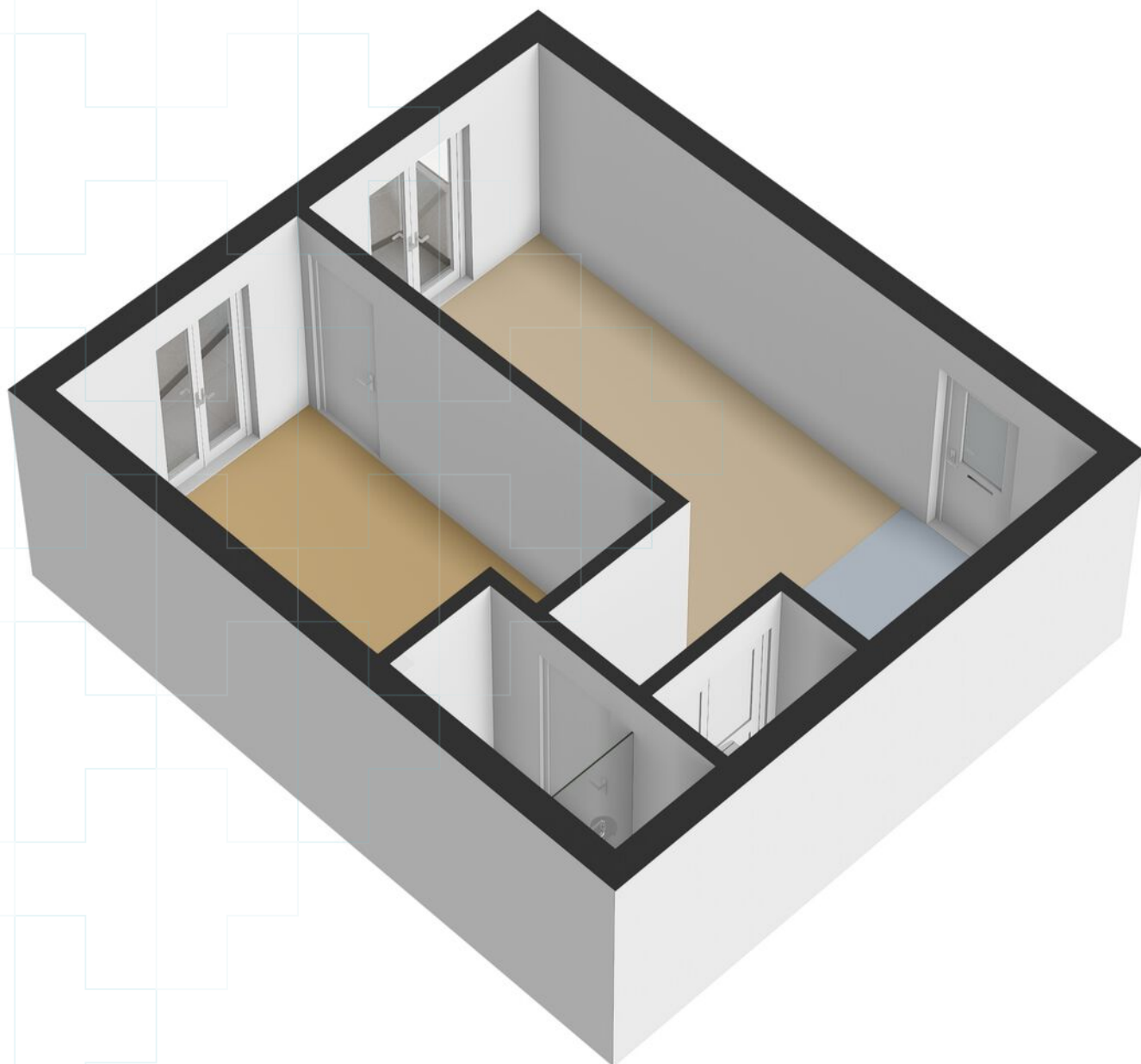
Er is een gezamenlijke fietsenstalling welke binnendoor te bereiken is. En een kelder voor gezamenlijke opslag



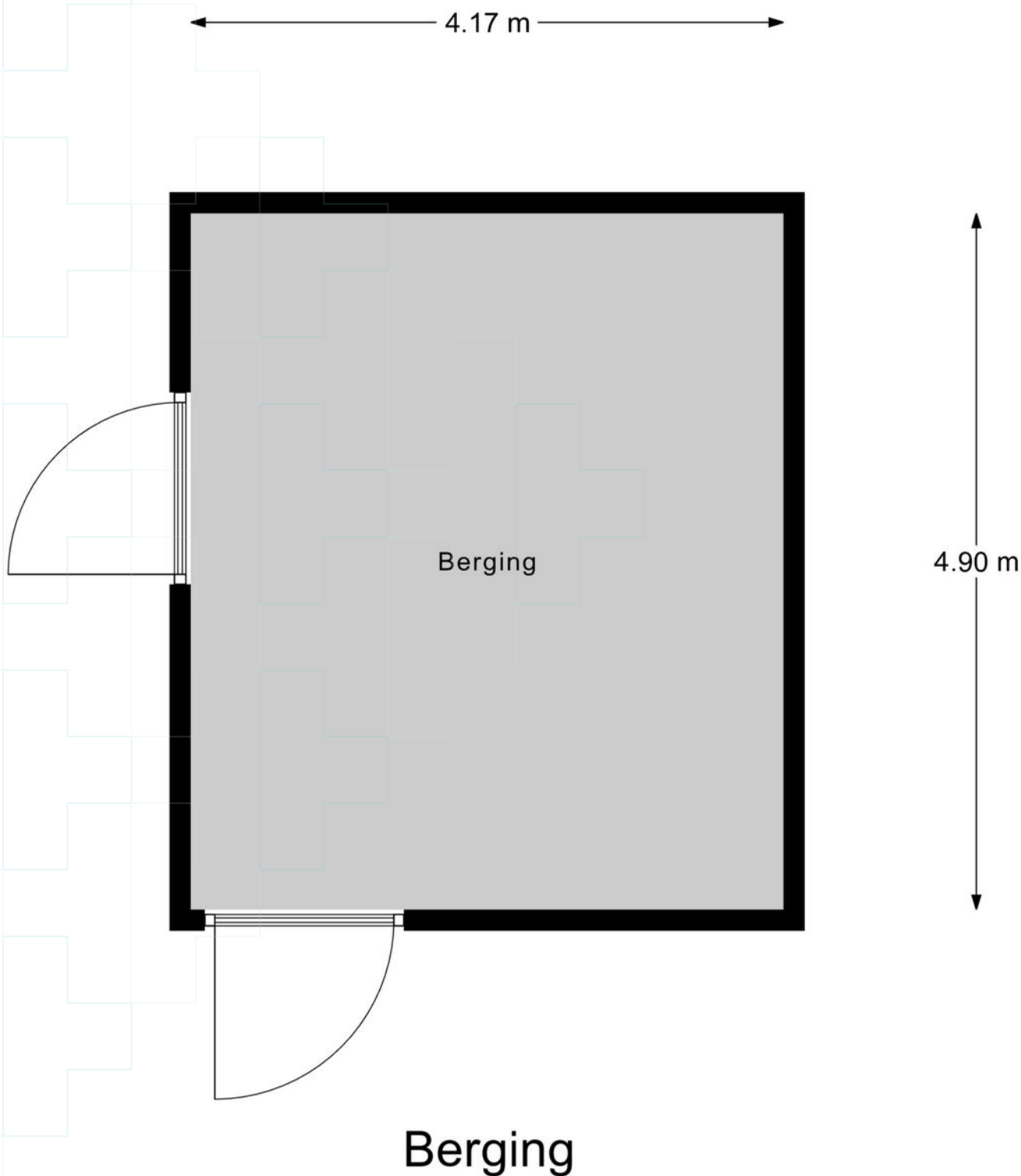
Plattegrond



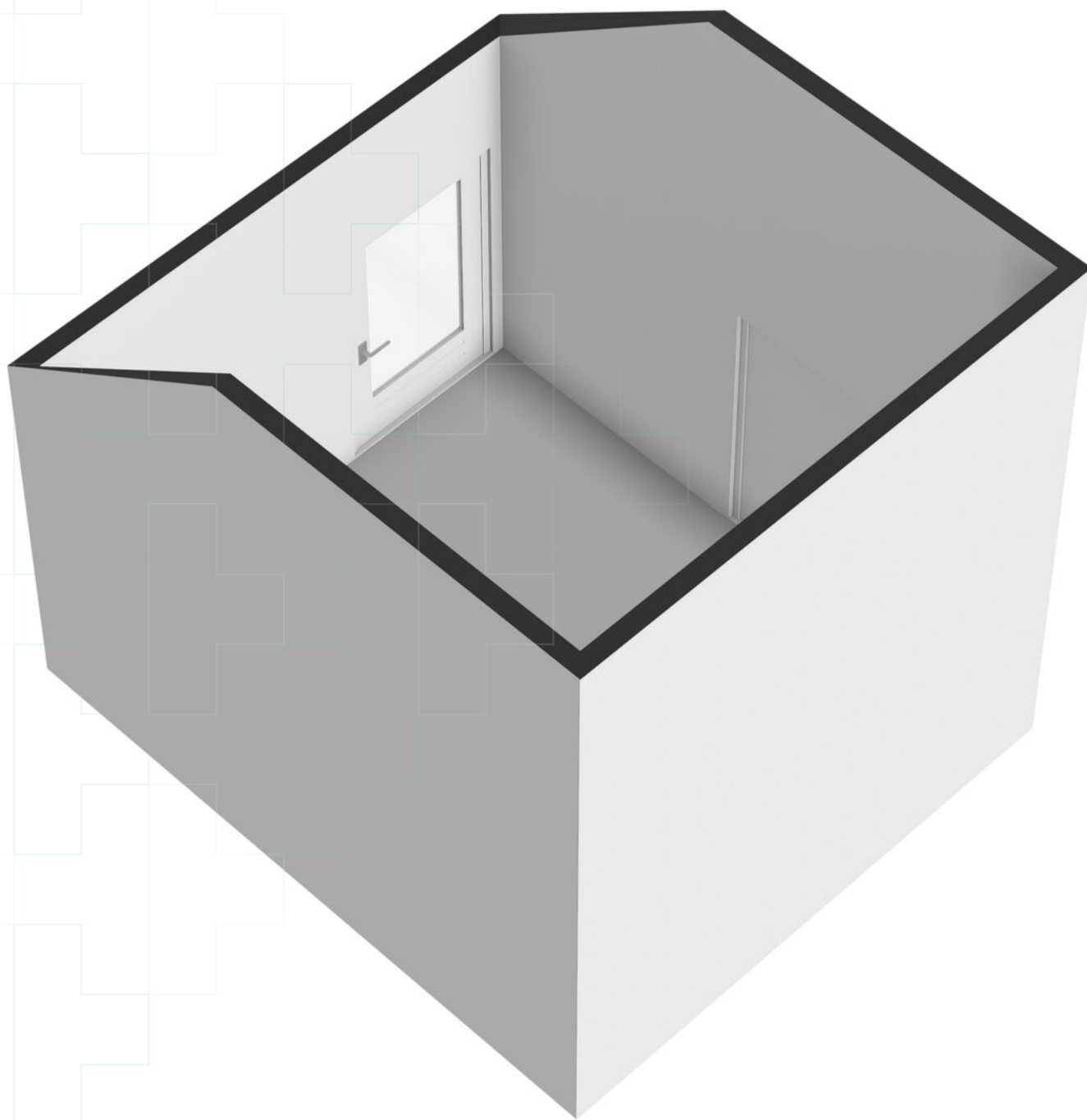
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijmegen

Sectie B

Perceel 4287

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
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 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!



Gerard Noodtstraat 129 A 8 | 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