

Polderstraat 32

Nijmegen



 Dit 4-kamer
hoekappartement biedt
je veel ruimte, een tuin
en een sterke locatie.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.



Woonoppervlakte
63 m²



Perceeloppervlakte
0 m²



Bouwjaar

Soort object

Woonhuis

Soort woning

Benedenwoning

Locatie

Aan rustige weg, in
woonwijk, beschutte ligging

Bouwvorm

Bestaande bouw

Energie label

D

Inhoud

217 m³

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2

Afmetingen tuin

1100 cm lang x 2000 cm
breed

Externe bergruimte

9 m²

Berging

Box



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Lilian Swinkels

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Dit appartement vraagt om visie, lef en twee rechterhanden, maar belooft je met ruimte, tuin en een sterke locatie.

Dit 4-kamer hoekappartement op de begane grond vormt een mooie basis voor wie zelf wil creëren. De woning beschikt over een royale (voor-, zij- en achter)tuin van ca. 380 m² en een grote berging in het souterrain. Je woont hier centraal in de geliefde wijk Hatertse Hei, op korte afstand van ziekenhuizen, HAN, Radboud Universiteit, sportfaciliteiten en winkels. Het NS-station en het centrum van Nijmegen liggen op 10 minuten fietsafstand.

Zoek je geen perfectie, maar potentie? Dan ligt hier jouw kans.

Algemene kenmerken:

- * Bouwjaar: 1958
- * Woonoppervlak: ca. 63 m²
- * Inhoud: ca. 217 m³
- * Originele granito vloeren aanwezig in keuken en toiletruimte;
- * 2 slaapkamers
- * Tuin op het westen
- * Dubbel glas
- * Berging in souterrain

Indeling:

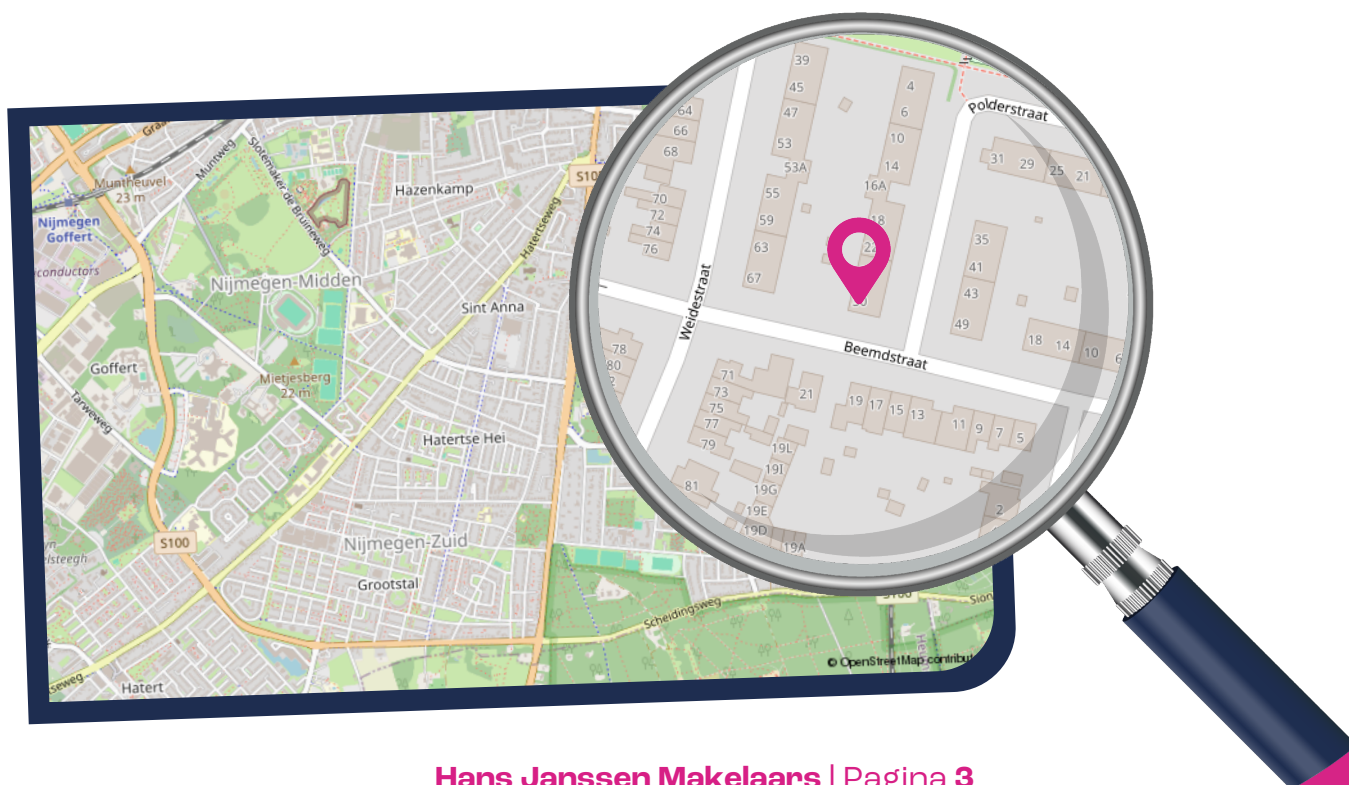
Centrale entree met brievenbussen, bellentableau en trappenhuis met toegang tot de appartementen en bergingen.

Het appartement is gesitueerd op de begane grond en we komen binnen in een vierkante hal; het hart van de woning.

Vanuit deze centrale ruimte zijn vrijwel alle vertrekken direct toegankelijk: de kamer en suite, de keuken, beide slaapkamers en de toiletruimte. De hal beschikt over twee kasten waarvan in één ervan de cv-ketel is geplaatst.

De kamer en suite ligt aan de tuinzijde en geeft direct toegang tot de achtertuin. De afwerking is eenvoudig en vraagt om modernisering, maar de ruimte en lichtinval bieden volop mogelijkheden voor een nieuwe indeling en eigentijdse afwerking.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is basic uitgevoerd. De aanwezige voorzieningen functioneren, maar sluiten niet aan bij hedendaagse woonwensen. Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar; deze is dus niet direct toegankelijk vanuit de hal. De badkamer is eenvoudig ingericht met een douche en wastafel.



De twee slaapkamers (ca. 9 m² en 7 m²) zijn beide vanuit de hal bereikbaar en beschikken over inbouwkasten en bieden een goede basis voor slaap-, werk- of hobbyruimte..

De royale (op dit moment niet aangelegde) tuin rondom, bestaande uit een achtertuin gelegen op het westen, een zij- en voortuin, biedt volop ruimte om deze geheel naar eigen wens vorm te geven: van stadstuin tot buitenkamer.

In het souterrain bevindt zich een grote af te sluiten berging.

Nog wat wetenswaardigheden:

- Energielabel D; geldig tot 27-09-2034.
- Het appartement is helemaal voorzien van isolerende beglazing en er is recent spouwmuurisolatie aangebracht.
- Er is een gezonde en actieve VvE; de actuele stukken van de VvE zijn via het Move-account in te zien. De maandelijkse servicekosten zijn € 165,-.
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn bij deze verkoop ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar'-clausule (verkoper heeft woning nooit zelf

bewoond, dus kan er niets over melden), projectnotaris;

- Kamerverhuur en recreatieve verhuur (zoals Airbnb) zijn niet toegestaan;
- Er is een projectnotaris van toepassing voor de leveringsakte, namelijk Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag. Dit is onlosmakelijk verbonden aan deze transactie. De hypotheekakte en eventuele volmacht kunnen geregeld worden via De Mul Zegger Notarissen te Nijmegen.
- Aanvaarding in overleg.

Dit is geen woning voor wie zoekt naar instapklaar, maar voor wie waarde ziet waar anderen stoppen. De locatie staat vast. De ruimte is er al. Jij bepaalt de afwerking en daarmee de toekomstwaarde.

Nieuwsgierig wat jij hier kunt maken? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging.





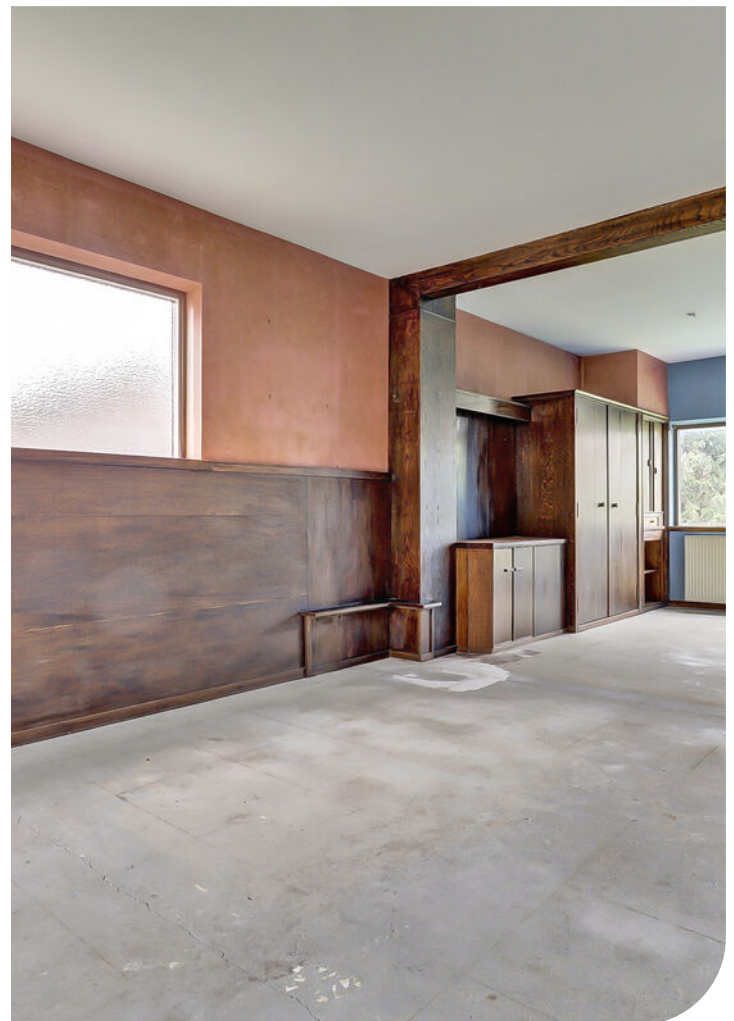


De hal; het hart van de woning. Vanuit deze centrale ruimte zijn vrijwel alle vertrekken direct toegankelijk

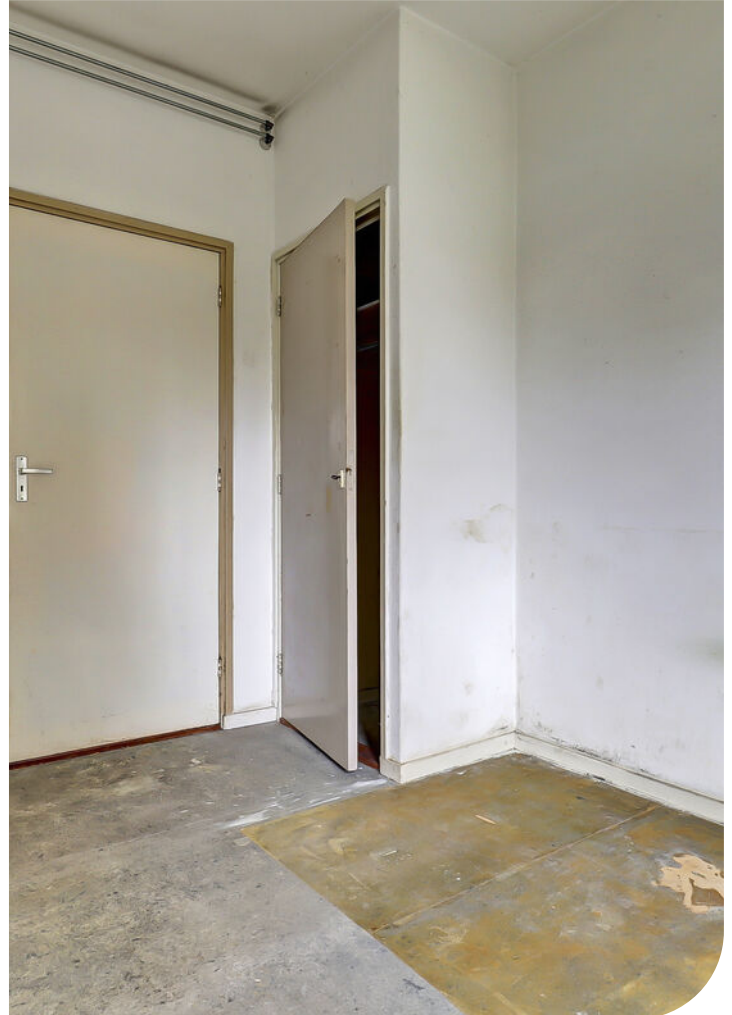




De kamer en suite zijn gelegen aan de tuinzijde. De ruimte en lichtinval bieden volop mogelijkheden











De tuin rondom;
achtertuin gelegen op
het westen, een zij- en
voortuin, bieden volop
ruimte



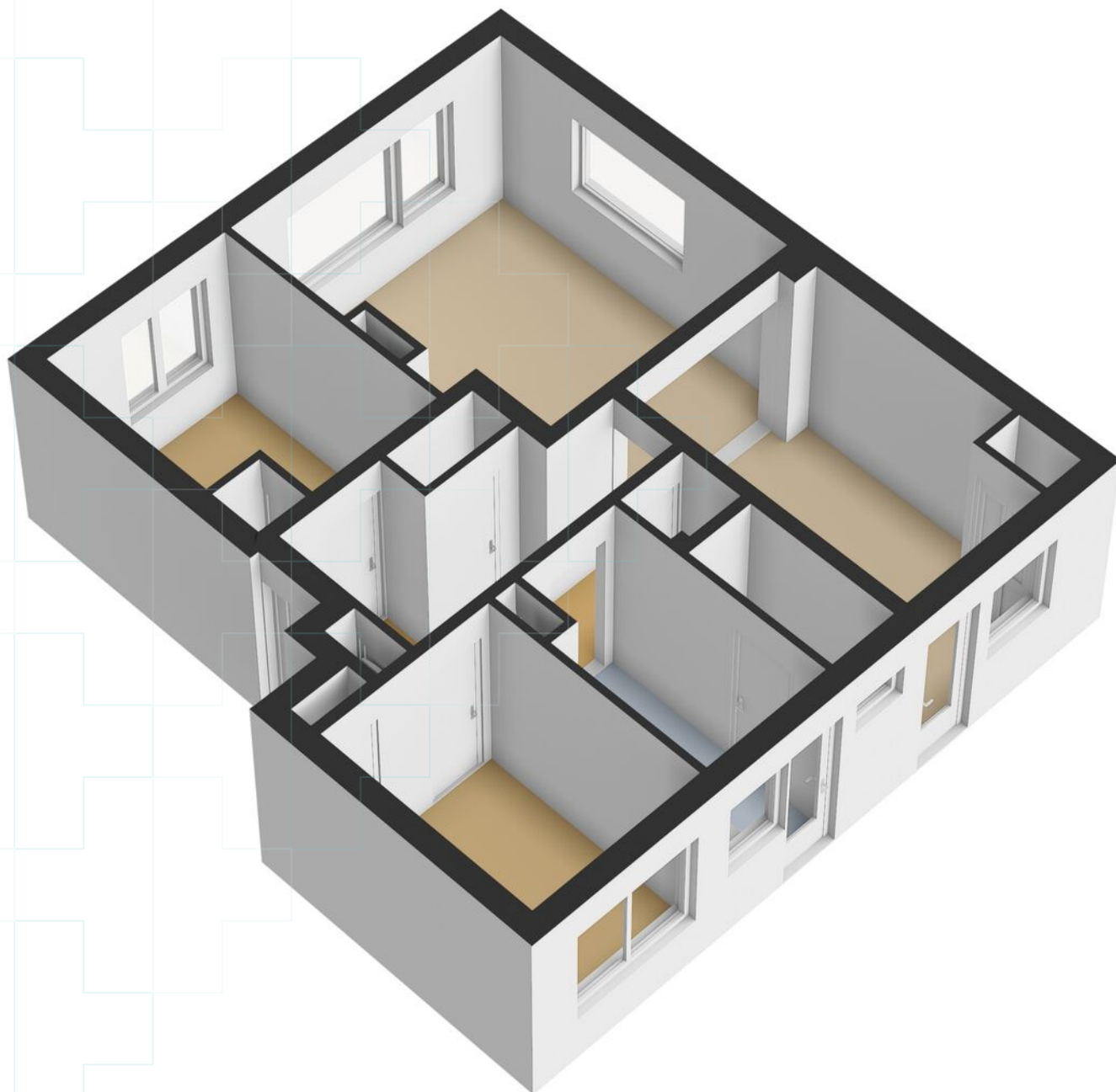


Plattegrond

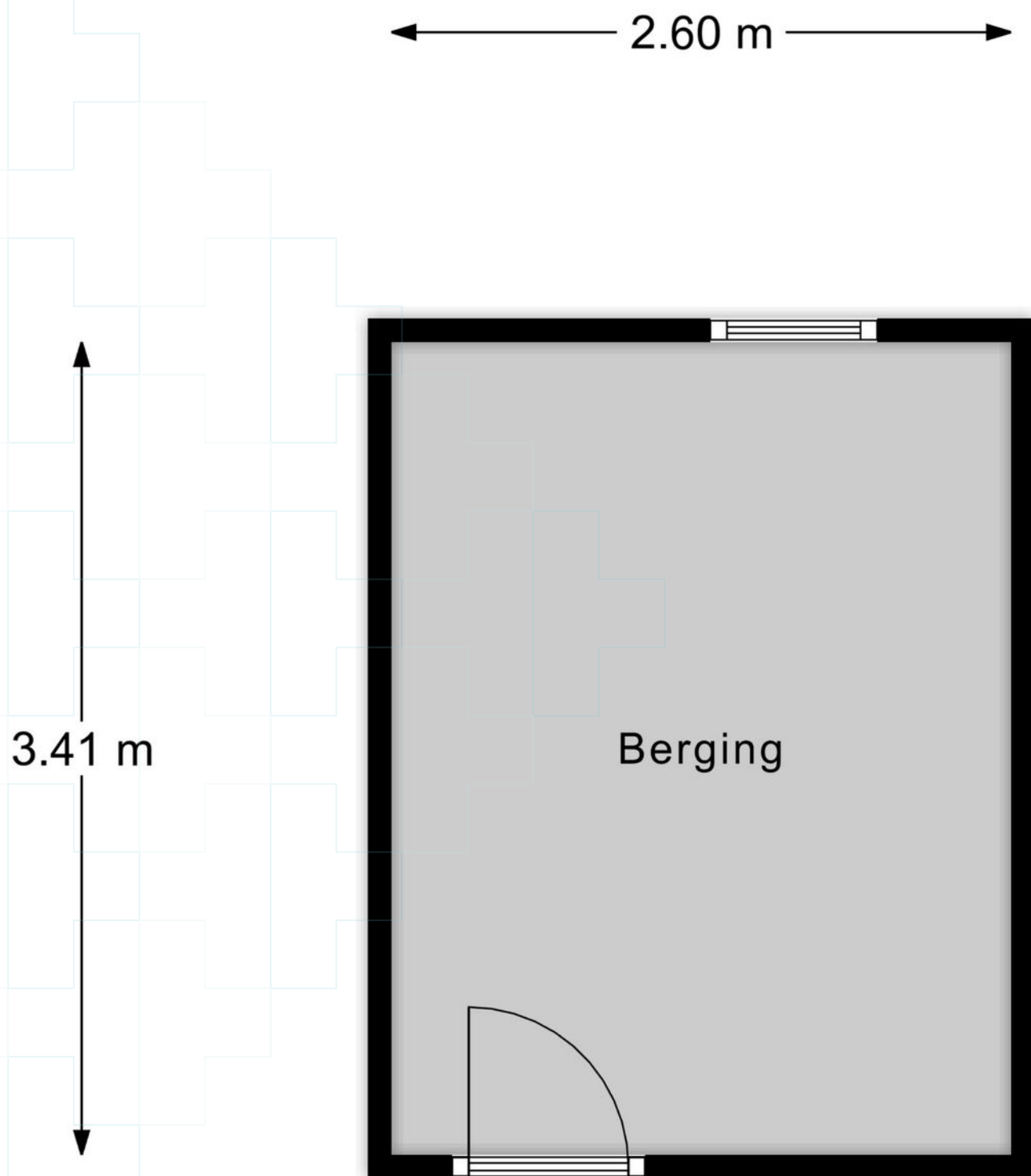


Begane Grond

Plattegrond

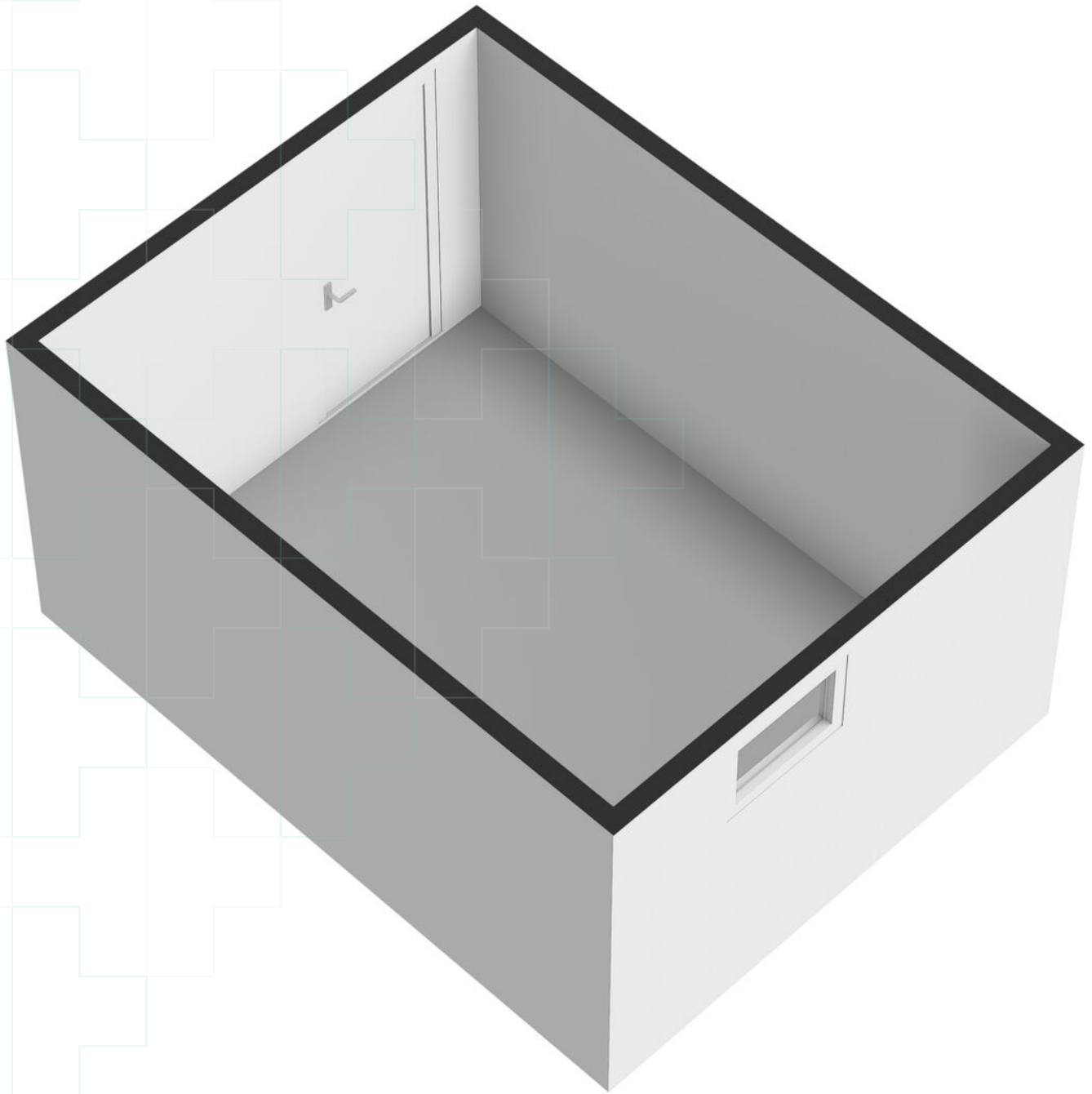


Plattegrond



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Hatert L 4032	
---	--	---	------------------------------------	---

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