

Hobbemastraat 5

Nijmegen



 **Royale hoekwoning in
een rustige straat
gelegen in de meest
geliefde buurt van
Nijmegen**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 750.000 k.k.



Woonoppervlakte
150 m²



Perceeloppervlakte
258 m²



Bouwjaar
1927

Soort object	Woonhuis	Inhoud	708 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	8
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	6
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	2480 cm L x 650 cm Br
Bouwvorm	Bestaande bouw	Ligging tuin	noordwesten
Energie label	C	Externe bergruimte	5 m²
		Souterrain	ca. 58 m²



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Fleur Hammingh

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 39 83 83 98



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

Omschrijving

Op zoek naar een royale hoekwoning in een rustige straat, gelegen in de meest geliefde buurt van Nijmegen, Nijmegen Oost?

Dan biedt deze markante woning aan de Hobbemastraat 5 precies wat je zoekt. Het betreft een degelijk gebouwd woonhuis uit 1927, fraai gelegen aan een rustige straat, waarin de karakteristieke sfeer van weleer behouden is gebleven dankzij originele stilelementen zoals glas in lood en een klassieke en suite indeling op de begane grond, terwijl de woning tegelijkertijd een solide basis biedt om het wooncomfort naar eigen wens verder vorm te geven.

Locatie:

De straat is rustig en kent weinig verkeer. Dat is precies één van de redenen waarom deze wijk al jarenlang zo geliefd is bij een brede doelgroep. Leuke restaurants, cafés, speciaalzaken en supermarkten bevinden zich op loopafstand en ook het gezellige Nijmeegse stadscentrum is snel en eenvoudig bereikbaar. Met de auto, de fiets of het openbaar vervoer ben je bovendien vlot onderweg richting de universiteit, hogeschool, ziekenhuizen en andere stedelijke voorzieningen. Voor ontspanning en natuur liggen bossen, sportverenigingen en wandelmogelijkheden eveneens dichtbij.

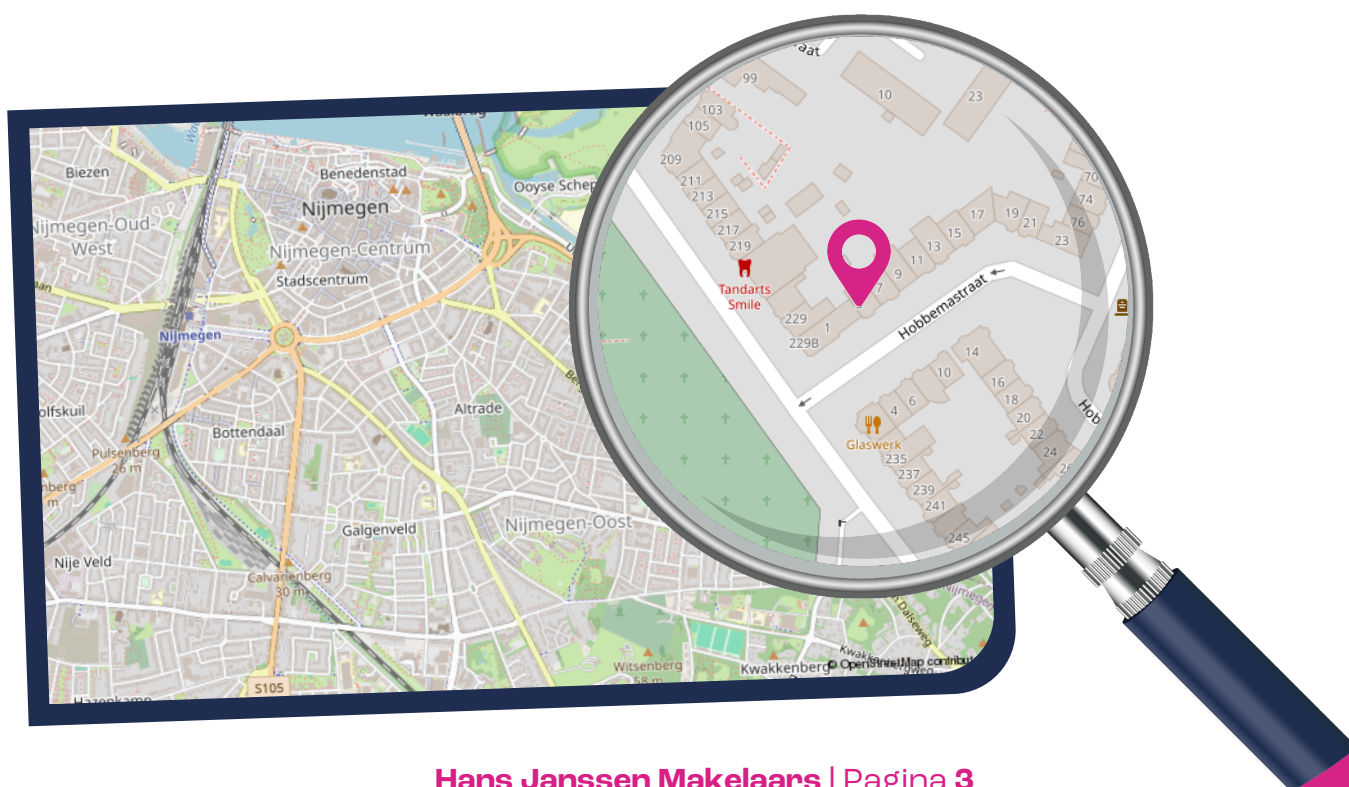
Algemeen:

- Bouwjaar: 1927
- Woonoppervlakte exclusief souterrain: circa 150 m²
- Souterrain: circa 58 m²
- Perceeloppervlakte: 258 m²
- Inhoud: circa 708 m³
- Energielabel: C (geldig tot 05-12-2035)

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin wordt de woning bereikt. De entree met originele granitovloer geeft toegang tot de hal met trapopgang en verdere doorgang naar de woonvertrekken. De begane grond beschikt over een klassieke en suite indeling, waarbij de voor en achterkamer op karakteristieke wijze met elkaar zijn verbonden. Originele glas in lood ramen, uitgevoerd met isolerende beglazing, zorgen in combinatie met de hoekligging voor extra lichtinval en versterken het authentieke karakter van de woning. De prettige maatvoering, logische indeling en de directe verbinding met de tuin maken deze leefverdieping bijzonder aangenaam voor dagelijks gebruik.



Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, die momenteel door een opening als twee kamers in gebruik zijn; eenvoudig terug te brengen naar vier afzonderlijke slaapkamers. Daarnaast bevindt zich hier een eenvoudige badkamer met douche. De indeling is praktisch en flexibel, waardoor de ruimtes geschikt zijn voor slapen, werken of hobby.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt extra woonruimte met twee goed bemeeten slaapkamers en een tweede badkamer, vernieuwd in 2019/2020. Dit maakt de woning bijzonder geschikt voor grotere gezinnen, gasten of werken aan huis. De vernieuwde dakramen zorgen voor prettig daglicht en het dak is extra nageïsoleerd, wat bijdraagt aan het comfort van deze verdieping.

Souterrain:

Een absoluut onderscheidend onderdeel van deze woning is het uitzonderlijk grote souterrain. Deze ruimte heeft een goede stahoogte en is verrassend multifunctioneel. Extra fijn is de toegang vanaf de voorzijde via een trapje, waardoor het souterrain ook praktisch bereikbaar is met bijvoorbeeld fietsen. Deze ruimte leent zich uitstekend voor opslag, hobby, werkruimte of andere gebruiksdoeleinden en vergroot het bruikbare oppervlak van de woning aanzienlijk.

Buitenruimte:

De zeer royale achtertuin heeft een oppervlakte van circa 161 m² en is gelegen op het noordwesten. Met een diepte van bijna 25 meter is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. Daarnaast is er een praktisch houten schuurtje aanwezig, ideaal voor tuinmaterialen, fietsen of extra opslag.

Goed om te weten:

- Kozijnen en dubbele beglazing (HR++) vernieuwd in 2018
- Glas in lood gehele begane grond voorzien van isolerend glas in 2018
- Meterkast vernieuwd in 2018
- Dak extra nageïsoleerd in 2018
- Drie dakramen (HR++) vernieuwd in 2018
- CV installatie: Intergas combiketel uit 2018, eigendom
- Tweede badkamer vernieuwd in 2019/2020
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Dakgoten aan voor en achterzijde recent vernieuwd
- Ruim souterrain met goede stahoogte en ook bereikbaar vanaf voorzijde van de woning (ca. 58 m²)
- Grote achtertuin van circa 161 m²
- Rustige ligging in een woonwijk in het populaire Nijmegen Oost
- Parkeren voor vergunningshouders
- Informeer gerust naar de bijzondere clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen, waaronder de niet-zelfbewoningsclausule, de asbestclausule en de ouderdomsclausule.
- Aanvaarding in overleg

Ben je enthousiast geworden en zie jij jezelf wonen aan Hobbemastraat 5 in hartje Nijmegen Oost?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.







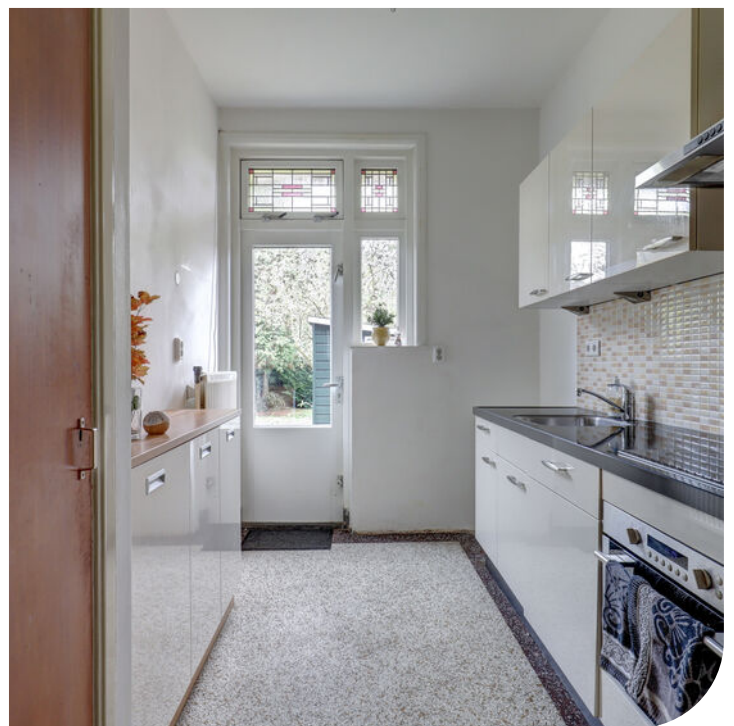
De woning beschikt nog over authentieke elementen en ligt nabij restaurants, cafés en supermarkten





De woonkamer heeft een klassieke en suite indeling waar de ramen zijn voorzien van glas-in-lood











**Zeer royale en diepe
achtertuin van
ca. 25 meter gelgen op
het noordwesten**















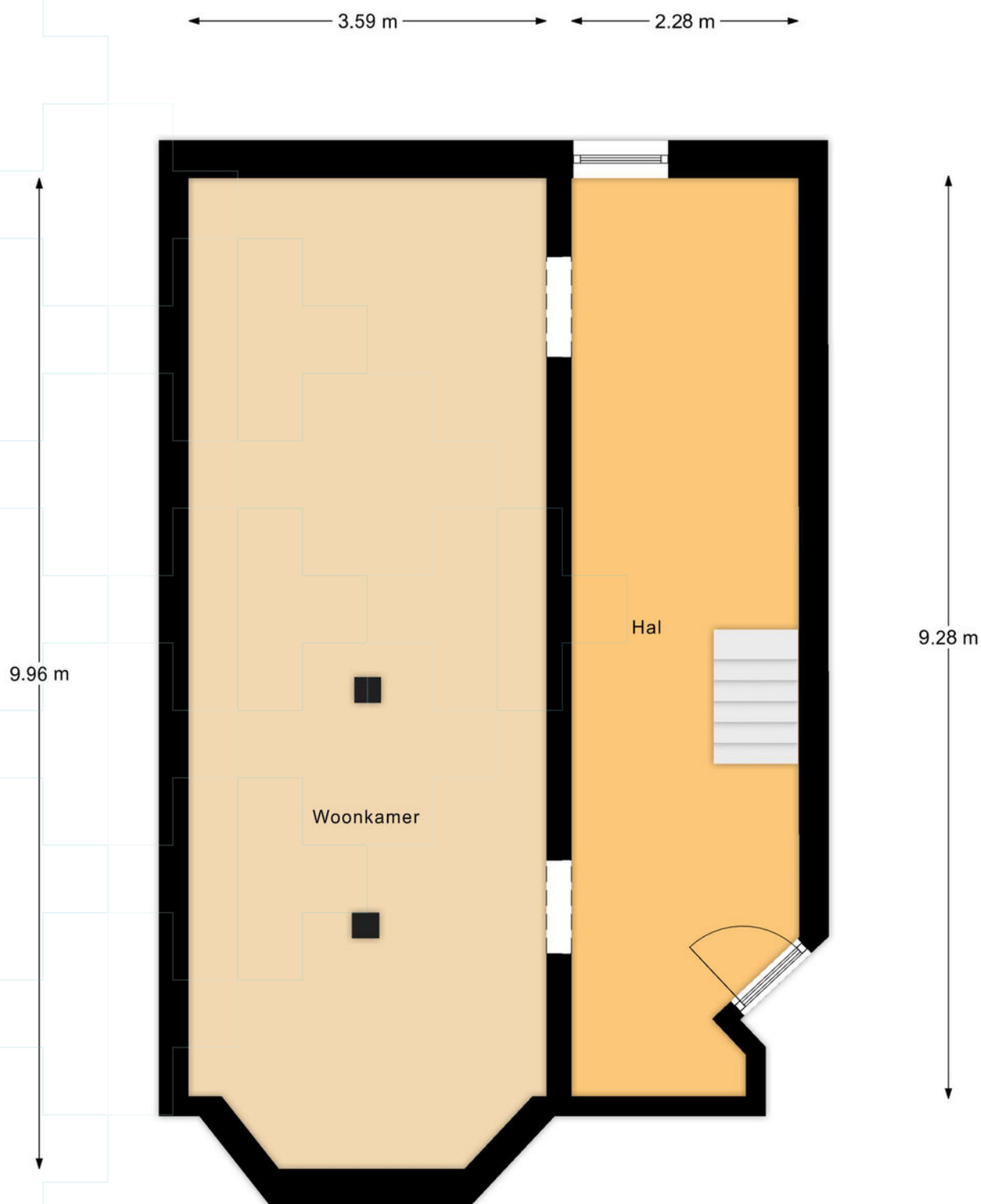






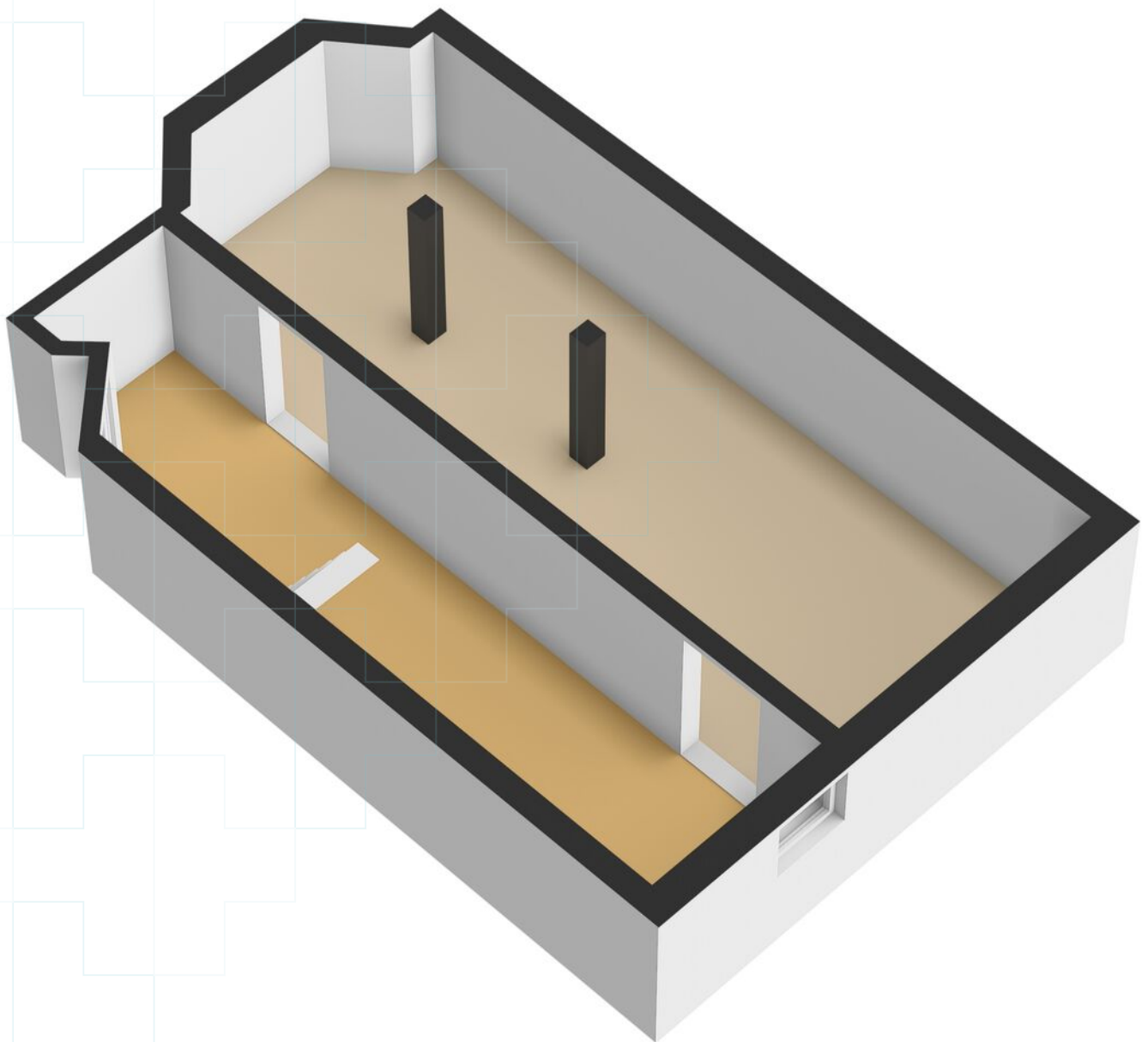


Plattegrond

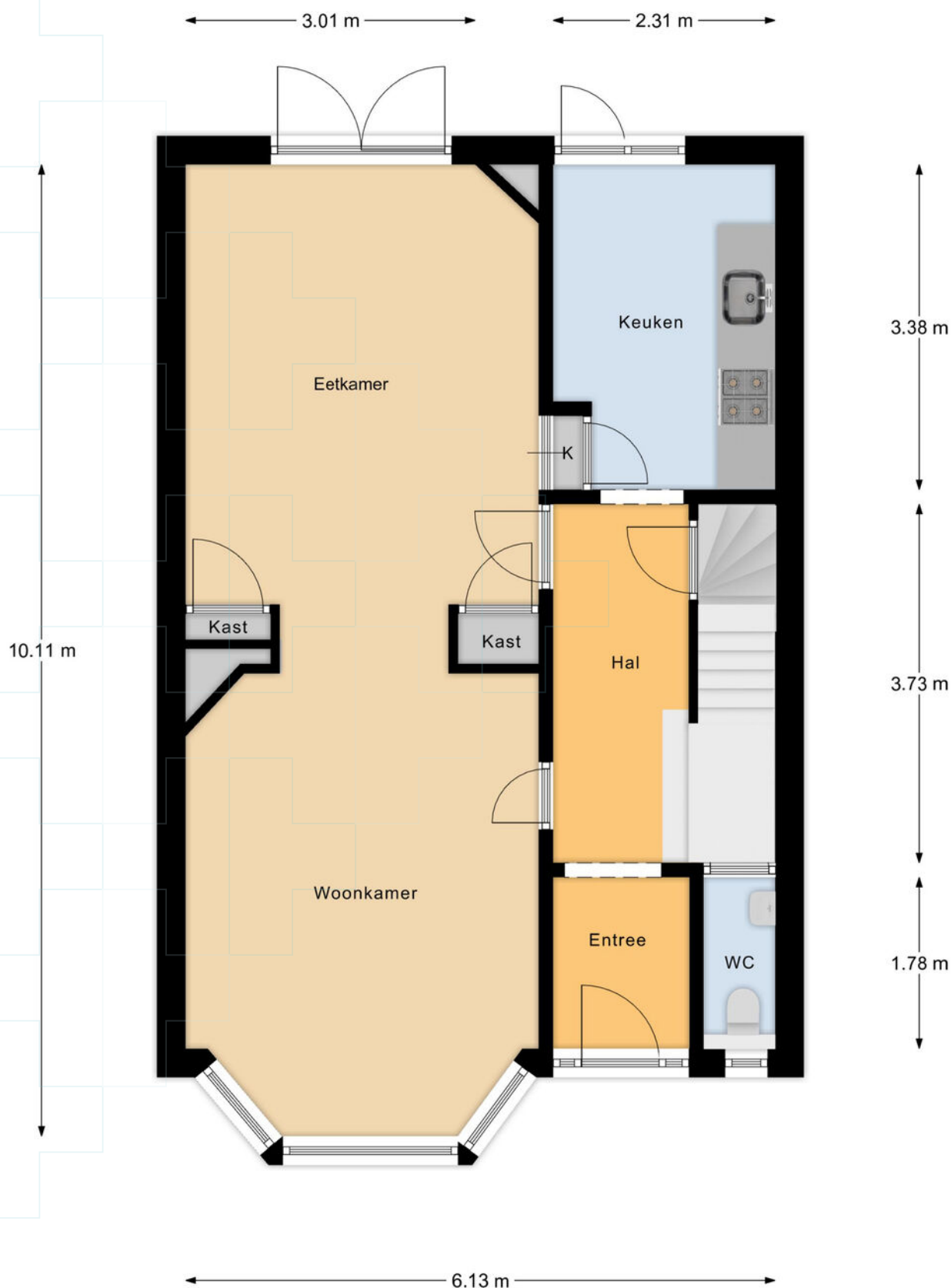


Souterrain

Plattegrond



Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

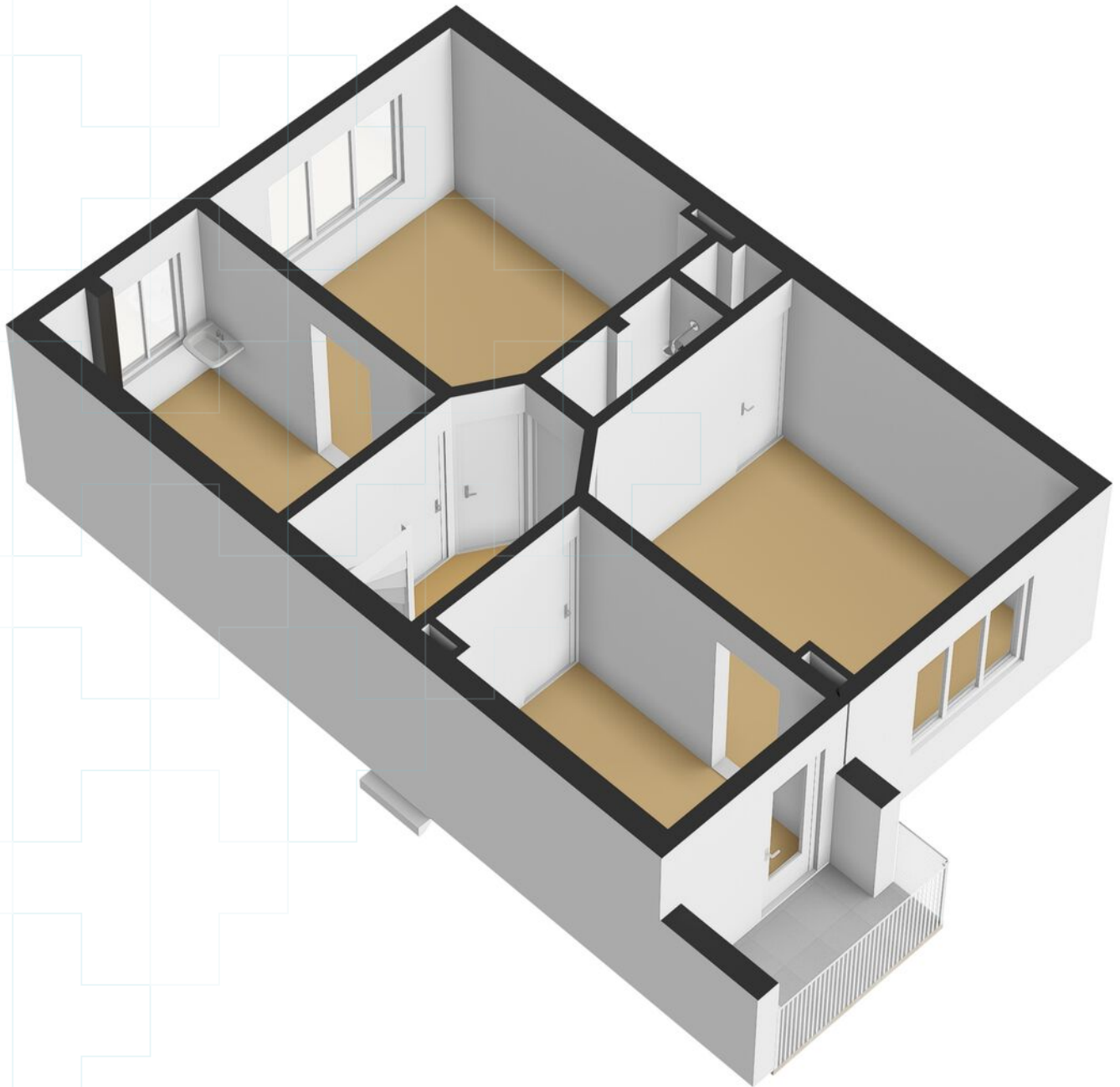


Plattegrond

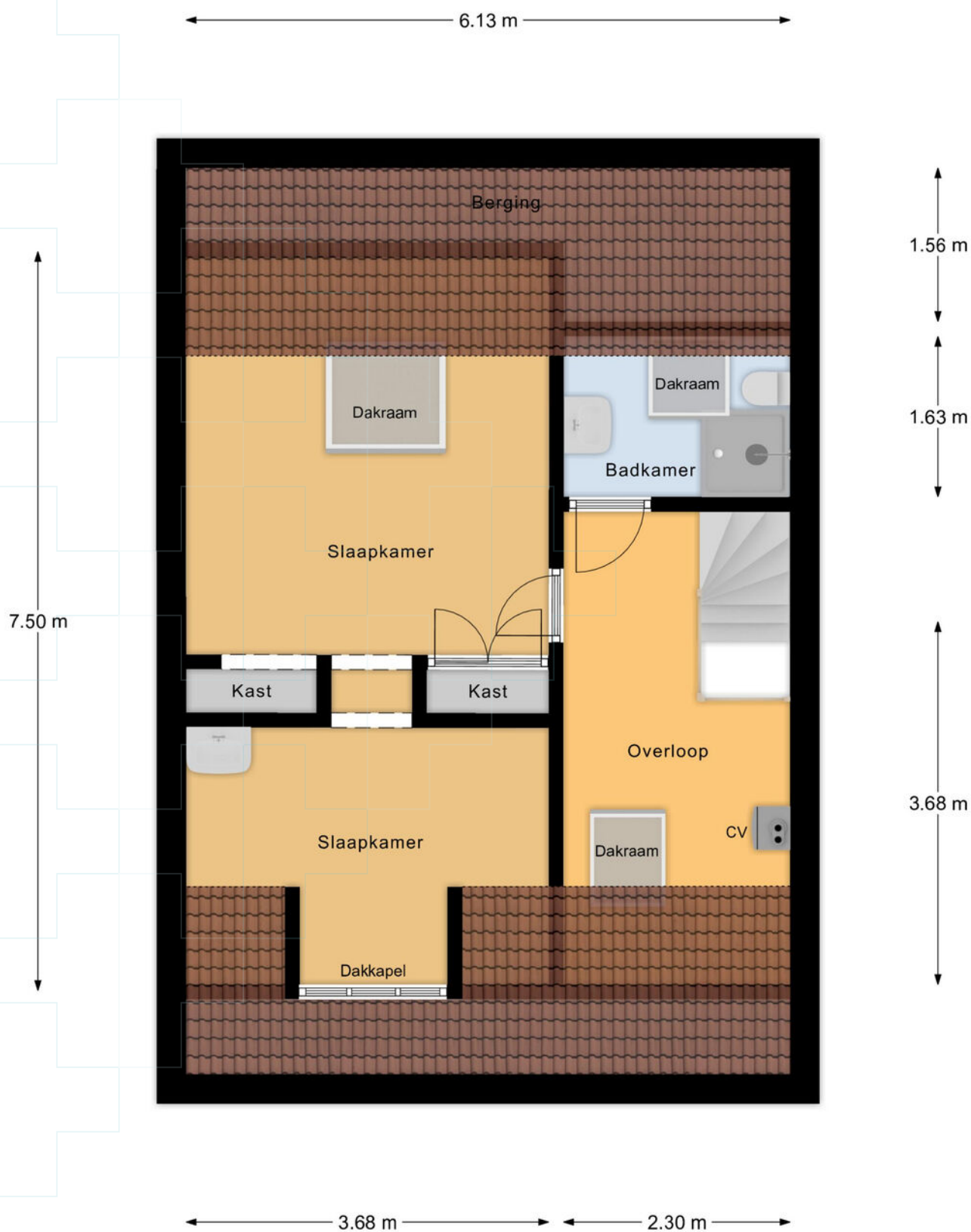


1e Verdieping

Plattegrond

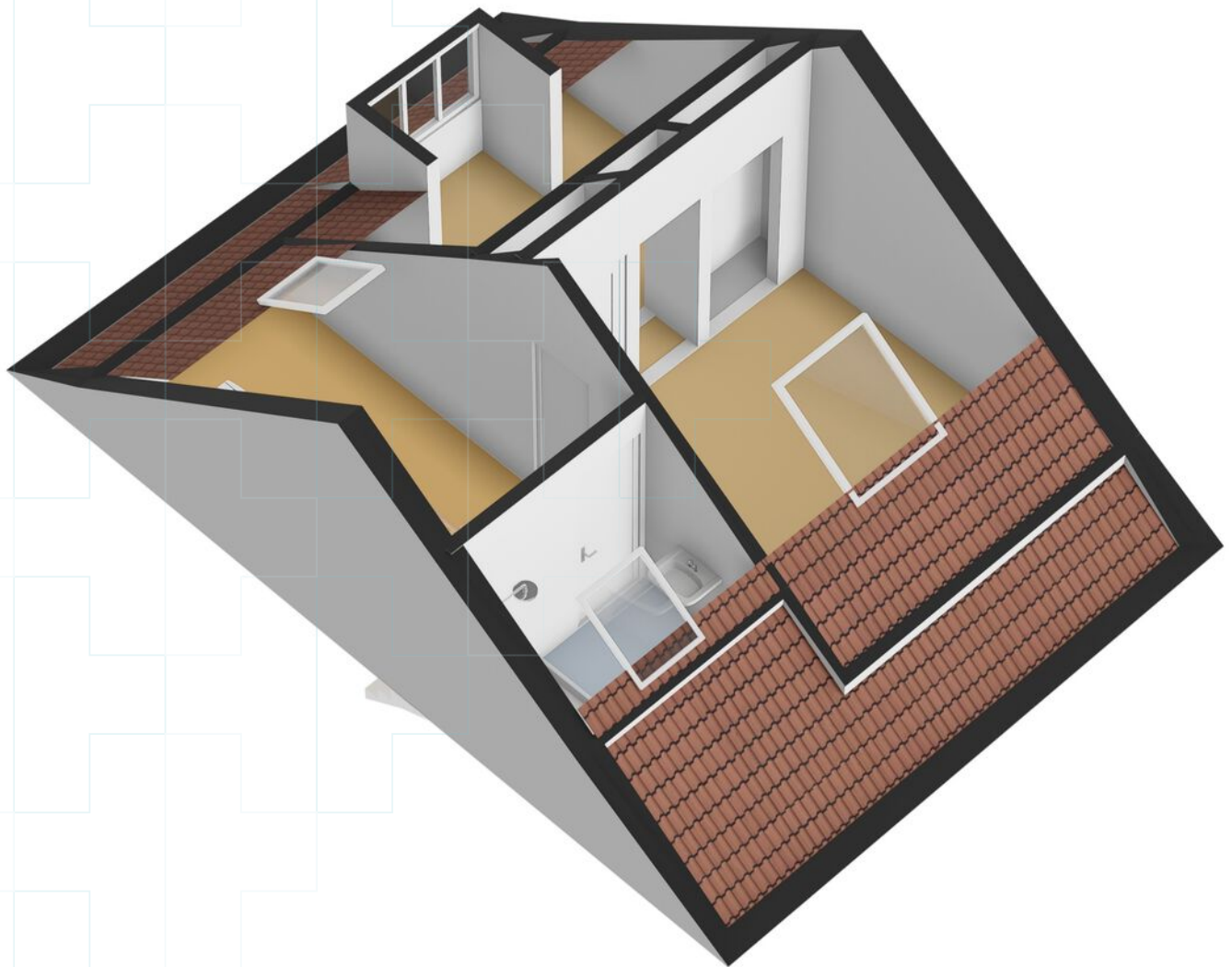


Plattegrond

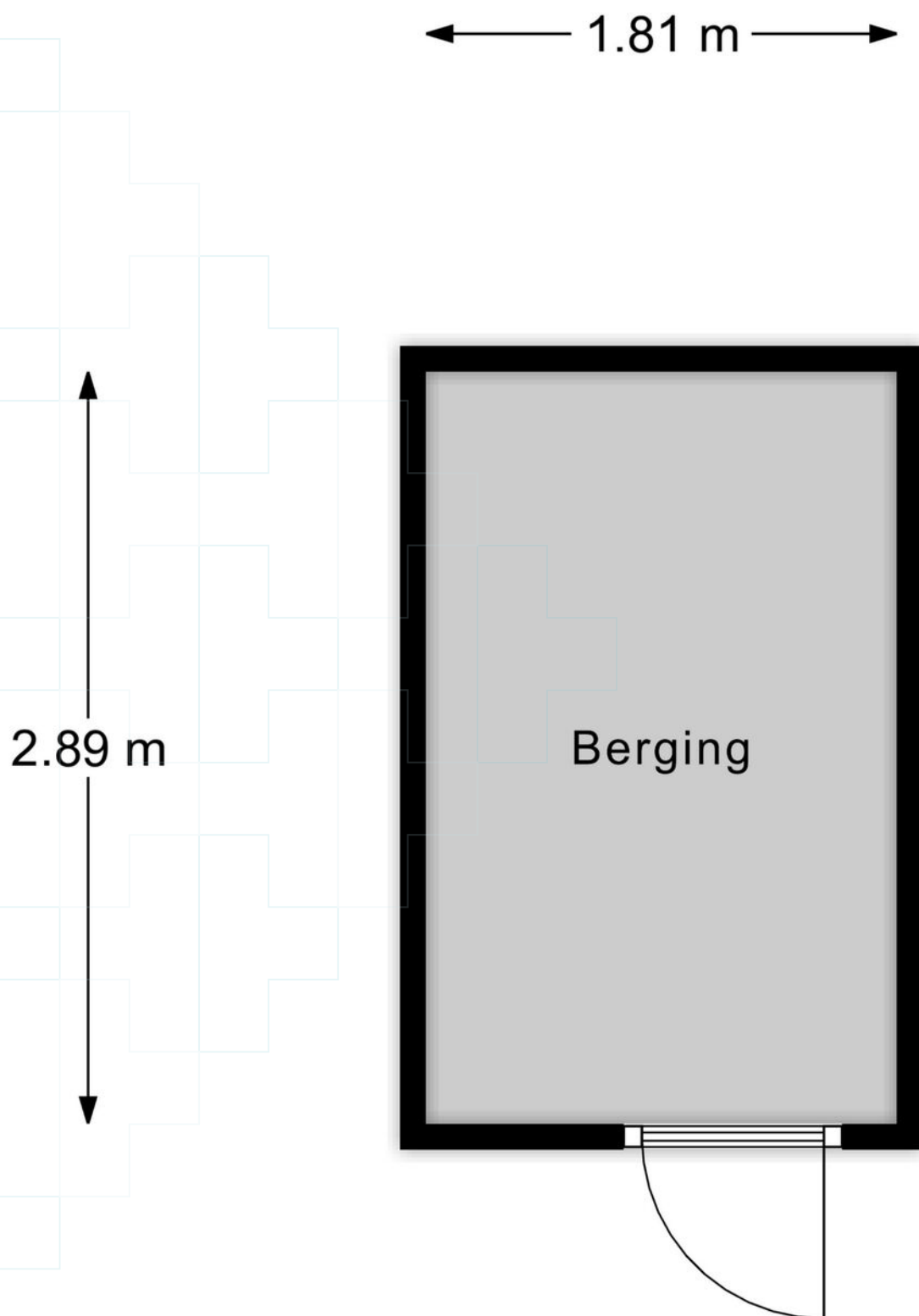


2e Verdieping

Plattegrond

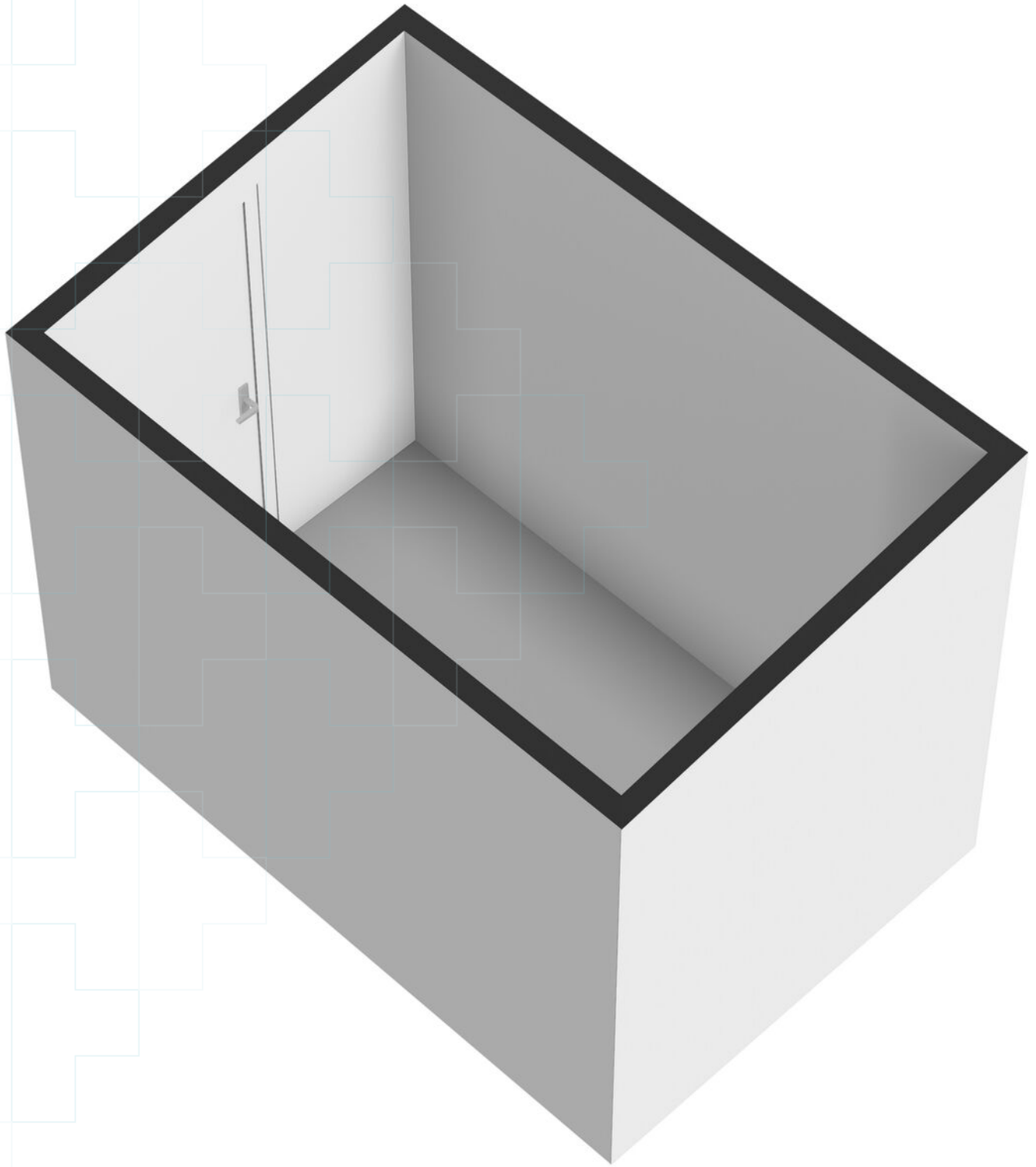


Plattegrond



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert
Sectie A
Perceel 6508

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 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	●		
- laminaat	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- vaatwasser	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		

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