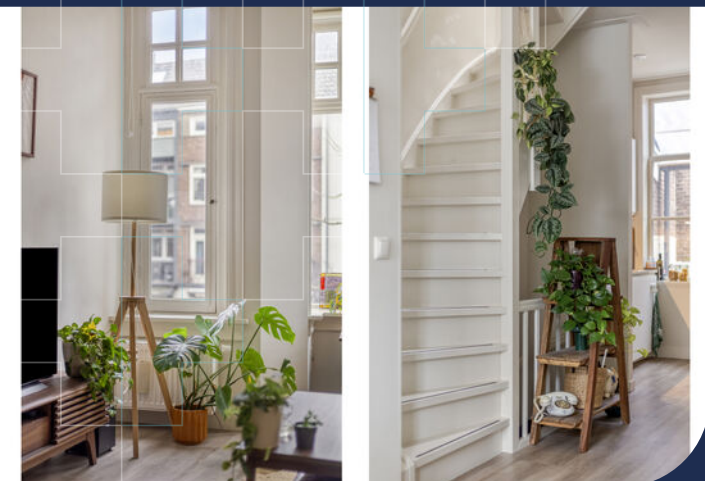


Hertogstraat 119 A

Nijmegen



Sfeervol appartement met buitenruimte midden in het centrum van hartje Nijmegen.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.



Woonoppervlakte
59 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
-1906

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning	Inhoud	195 m ³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	In centrum	Aantal slaapkamers	2
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, parkeervergunningen	Externe bergruimte	-
Energie label	C	Berging	



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Jan-Henri Janssen

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Sfeervol en instapklaar wonen in het hart van Nijmegen met terras én balkon!

Op zoek naar een charmant en volledig gerenoveerd appartement met buitenruimte midden in de stad? Welkom aan de Hertogstraat 119 A! Deze fraaie bovenwoning met twee slaapkamers is verdeeld over twee woonlagen en combineert karakter met modern wooncomfort. Met een lichte woonkamer, een stijlvolle afwerking en zowel een balkon als een overdekt terras, woon je hier op een unieke plek in het centrum.

Wonen midden in de stad, met rust en comfort

De Hertogstraat ligt op een aantrekkelijke locatie in het centrum van Nijmegen. Je woont hier op loopafstand van winkels, supermarkten, horeca en culturele voorzieningen, terwijl de straat zelf verrassend rustig is. Ook het Kronenburgerpark, het Valkhofpark en de Waal liggen op korte afstand. Een ideale plek voor wie het stadsleven wil combineren met comfortabel wonen.

Algemeen:

Woonoppervlak: ca. 59 m²;

Inhoud: ca. 196 m³;

Bouwperiode: ca 1880

Volledig gerenoveerd;

Eigen cv-ketel (Nefit, eigendom);

Energielabel C; geldig tot 27-03-2036;

HR++ beglazing;

VvE-bijdrage ca. € 70,29 per maand voor glas-, opstal- en aansprakelijkheidsverzekering en onderhoud

Voorschot gas, energie en water € 112,50

Aanvaarding: kan spoedig

Indeling

Begane grond:

Gezamenlijk tochtportaal, gedeeld met een kleinschalige kapsalon. Vanuit hier bereik je de eigen entree van het appartement met trapgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping:

Op deze woonlaag valt direct de prettige lichtinval en de verzorgde afwerking op. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristieke erker, wat zorgt voor extra sfeer en ruimtegevoel. De gehele verdieping is strak afgewerkt en voorzien van een moderne PVC-vloer.

De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast met vriesvak.



Aan de achterzijde bevindt zich het overdekte terras: een fijne, beschutte plek om buiten te zitten. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een ruime bergkast, ideaal voor je voorraad en met de opstelling voor witgoed.

Tweede verdieping:

Via de trap bereik je de overloop met dakkoepel, die zorgt voor extra daglicht. Hier bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon en een praktische nis voor kastruimte.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafel en radiator.

Buitenruimte

De woning beschikt over zowel een balkon aan de voorzijde als een overdekt terras aan de achterzijde. Hierdoor heb je op elk moment van de dag een fijne plek om buiten te zitten, een echte meerwaarde midden in het centrum.

Bijzonderheden:

- Instapklaar en volledig gerenoveerd appartement;
- Gelegen in een karakteristiek pand;
- Twee slaapkamers ;
- Balkon én overdekt terras;
- Voorzien van HR++ glas;
- Eigen cv-ketel (Nefit);
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Kleinschalige VvE

Goed om te weten

- Projectnotaris van toepassing (LV Notarissen Nijmegen);
- Geen vragenlijst deel B en lijs van roerende zaken beschikbaar;
- Asbest-, ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Dit appartement biedt een zeldzame combinatie van sfeer, comfort en buitenruimte midden in Nijmegen. Ideaal voor starters of stadsliefhebbers die op zoek zijn naar een instapklare woning op een toplocatie.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met







De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristieke erker, wat zorgt voor extra sfeer.





Vanuit de open keuken stap je zo het overdekte terras op, een fijne en beschutte plek om buiten te zitten.





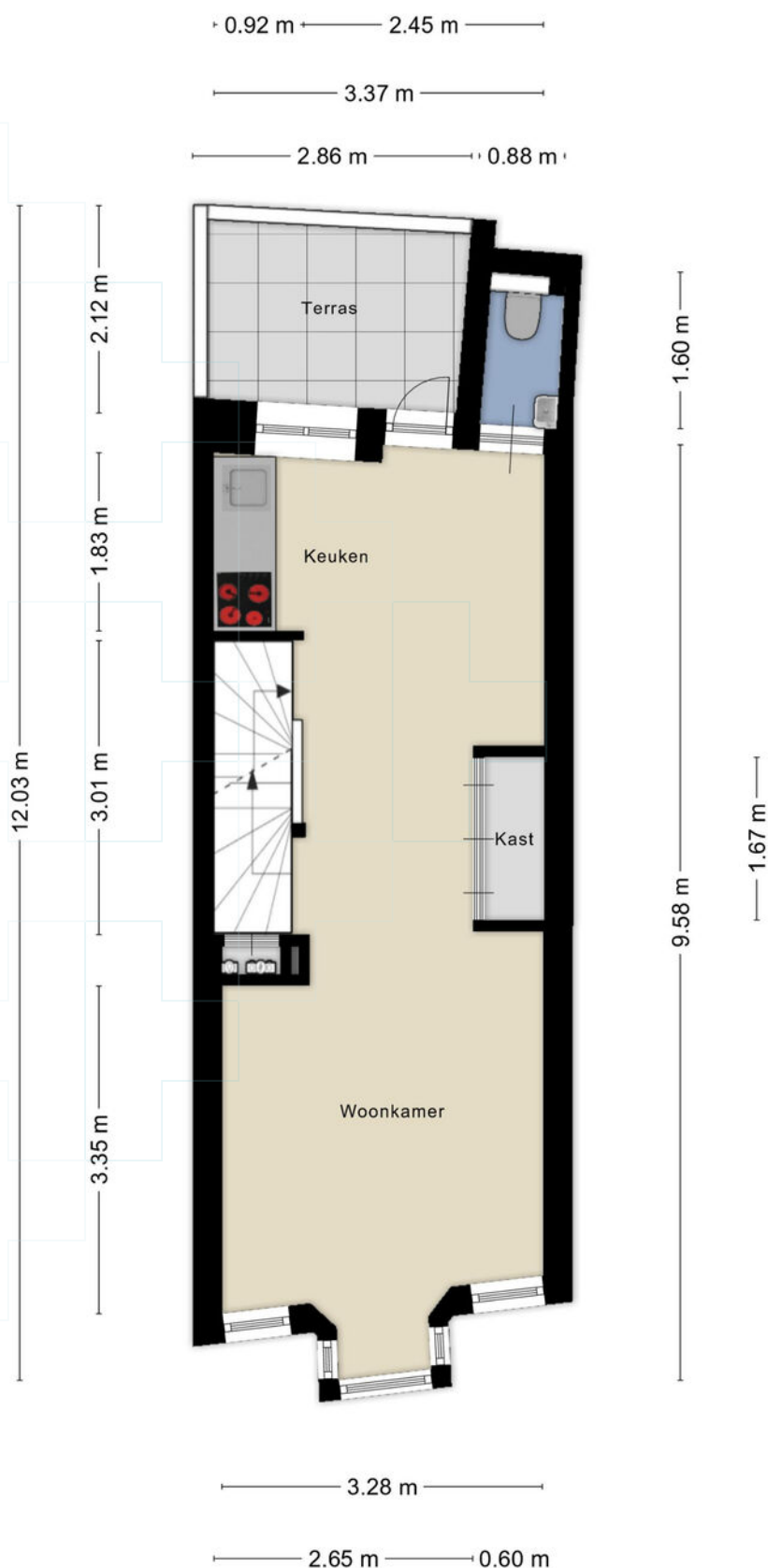






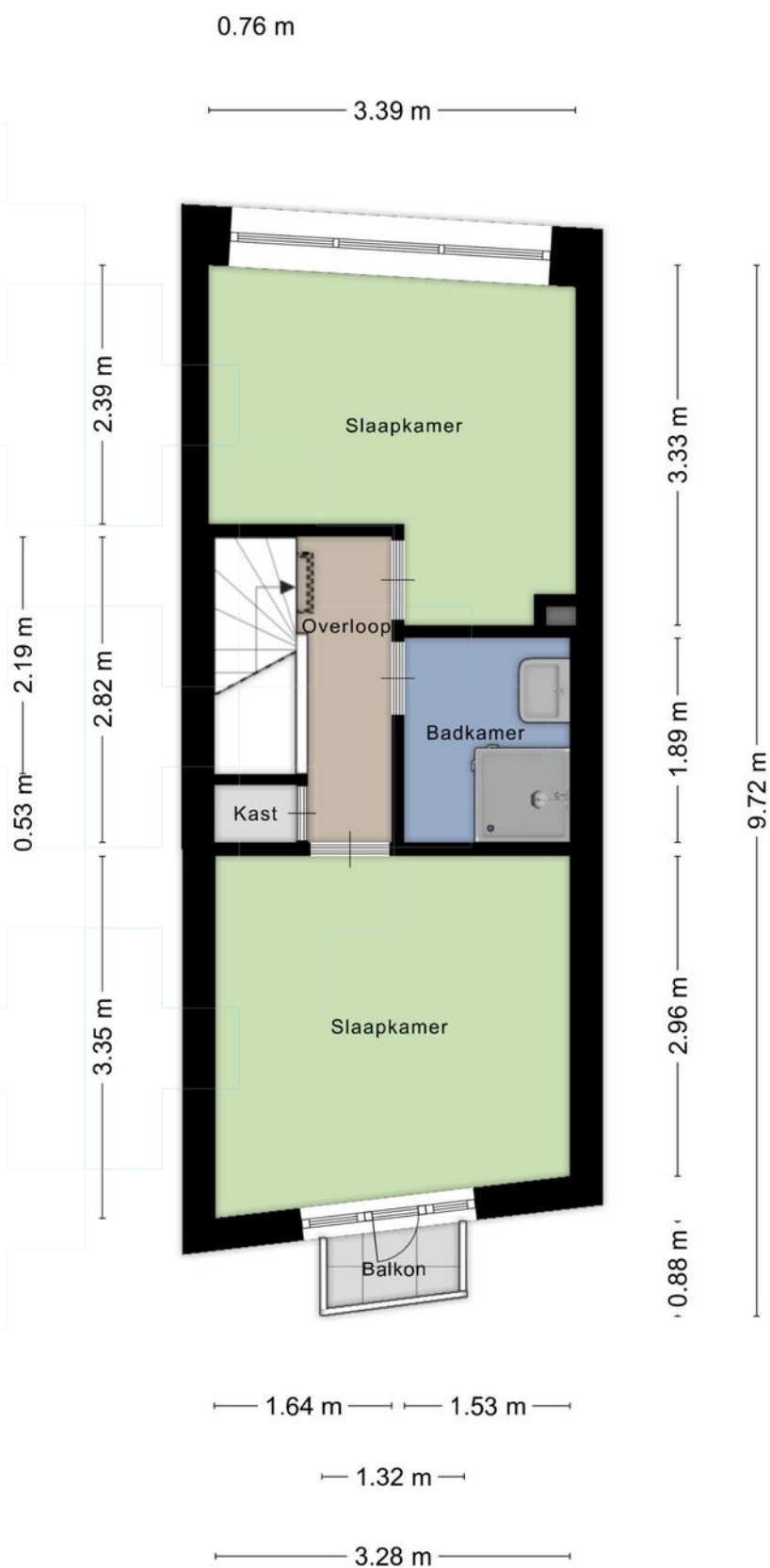
Aan de voorzijde ligt een sfeervol balkon, waar je midden in het centrum van Nijmegen heerlijk kunt genieten.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

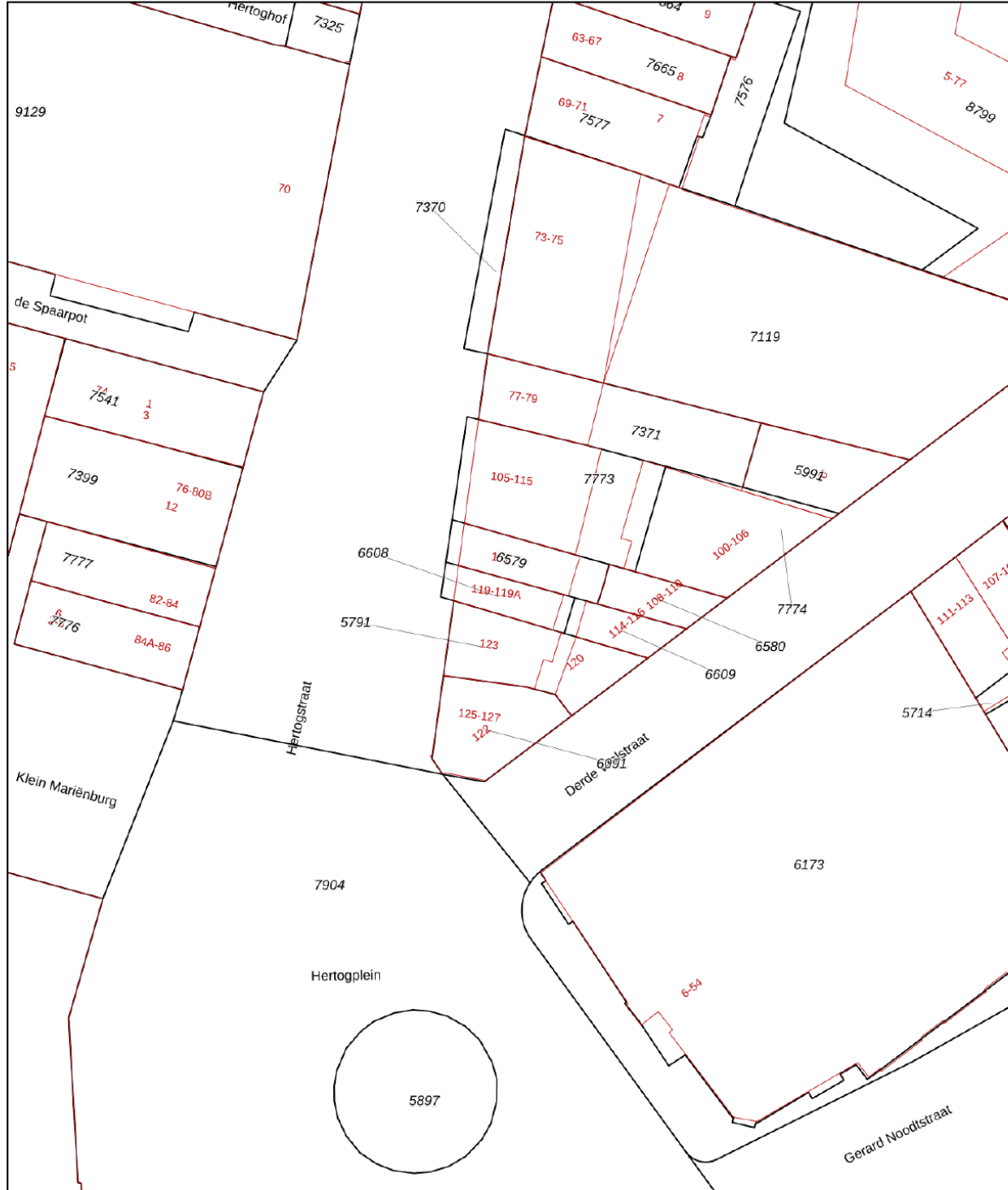


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Nijmegen
— Vastgestelde kadastrale grens		Stctie C
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 6608
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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!



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 bieders 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://www.hansjanssen.nl)