

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Postweg 171**

**Nijmegen**

**Luxe en charmante gezinswoning met  
zonnige tuin en resutig gelegen in  
Nijmegen-Oost aan de Postweg!**



**Hermesen Garantiemakelaars**

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl)





# Hermesen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



## Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a  
6522 CC Nijmegen

## Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

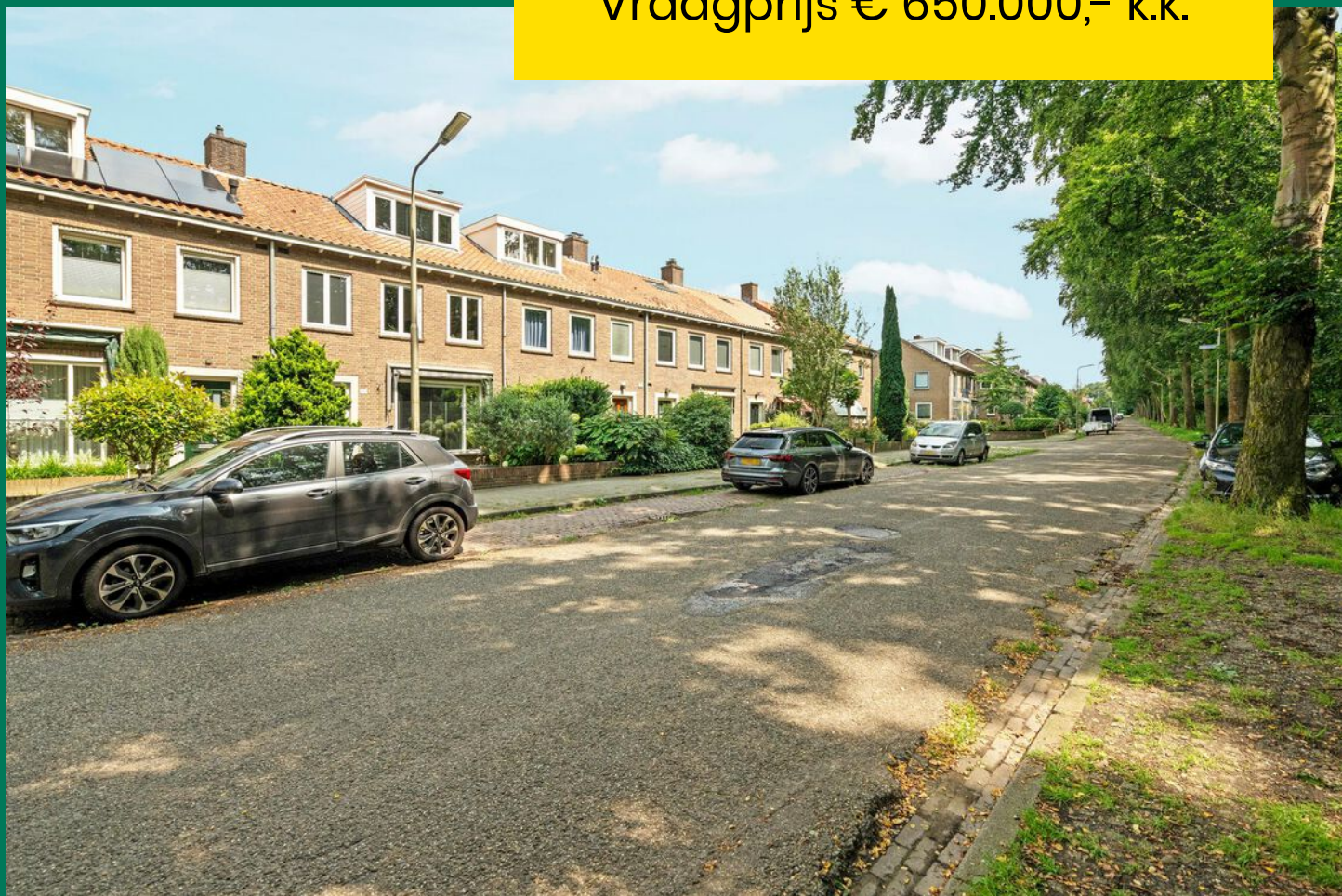
[www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl)



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De ligging is erg fijn te noemen, aan de rand van Nijmegen-Oost in alle rust, nabij de bossen, St Maartenskliniek, Universiteit en het ziekenhuis. Maar ook het stadscentrum en verschillende eetgelegenheden zijn dichtbij. Door de aanwezigheid van veel groen, een rustige straat, speeltuinen en voornamelijk bestemmingsverkeer kunnen kinderen volop buitenspelen. De woning bevindt zich ook nog eens aan de rand van de bosrijke villawijk Kwakkenberg.

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



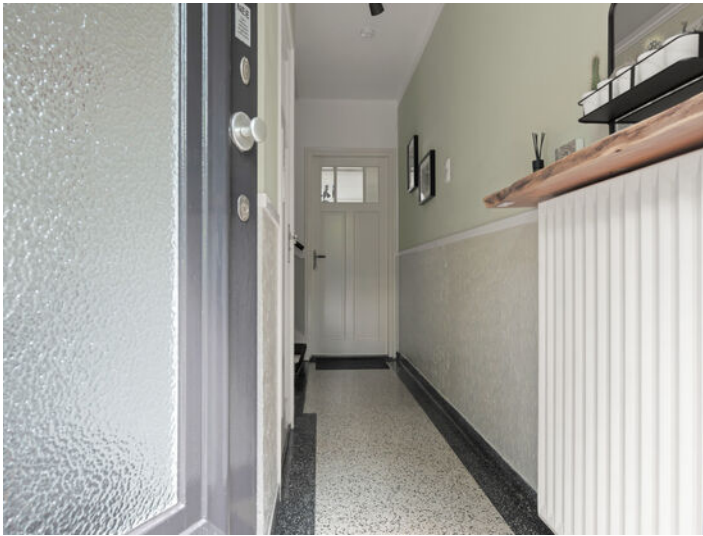




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1955
<b>Inhoud</b>	605
<b>Woonoppervlakte</b>	133
<b>Perceeloppervlakte</b>	191 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	E
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4







# Omschrijving van de woning

Luxe en charmante gezinswoning met zonnige tuin en rustig gelegen in Nijmegen-Oost aan de Postweg. De ligging is erg fijn te noemen, aan de rand van Nijmegen-Oost in alle rust, nabij de bossen, St. Maartenskliniek, universiteit en ziekenhuis. Maar ook het stadscentrum en verschillende eetgelegenheden zijn dichtbij. Door de aanwezigheid van veel groen, een rustige straat, speeltuinen en voornamelijk bestemmingsverkeer kunnen kinderen volop buiten spelen. De woning bevindt zich aan de rand van de bosrijke villawijk Kwakkenberg. Het woonhuis beschikt over een grote kelder, 4 slaapkamers, een terras en een mooie overkapping aan de achterzijde.

## Indeling:

### Begane grond

Je betreedt de woning in de hal. Hier bevindt zich de meterkast, het toilet, de trap naar de kelder alsmede de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer met open-keuken. De hal is strak afgewerkt en beschikt zelfs nog over de terrazzovloer en betonemaille.

In de royale woonkamer is het lekker licht door de grote raampartijen. De woonkamer is groter gemaakt door de uitbouw aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer loop je via de openslaande deuren de fraai aangelegde tuin in. De tuin is te bereiken middels een enkele deur maar ook via de openslaande deuren. De keuken beschikt over een kookeiland en is uitgerust met een inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De vloer is strak afgewerkt en loopt overal door. Op deze verdieping is er ook nog een airco geplaatst.

### 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot de badkamer en de slaapkamers. Er zijn drie slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde van de woning liggen. Alle slaapkamers hebben een vaste kast. De slaapkamers zijn opvallend licht. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het balkon met zicht op de achtertuin.

De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft prachtig uitzicht op het groen aan de overkant van de straat.

De badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, het tweede toilet en een grote inloopdouche.

### Zolder

De zolder is te bereiken via een vaste trap. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de was en droogmachine. Op de overloop hangt er een airco. De slaapkamer op zolder is zeer ruim door de aanwezige dakkapellen aan de voor- en achterzijde.

### Tuin

De op het noorden gelegen tuin is netjes aangelegd. Doordat de tuin lekker diep is komt er meer dan genoeg zon in de tuin. De tuin kent een overkapping aan de achterzijde en een lekker groot terras aan de woning. Het pluspunt is dat je vanuit de tuin ook een achterom hebt en toegang tot de riante kelder.

### Kelder

Vanuit de hal op de begane grond heb je toegang tot de kelder maar ook via de tuin. In de kelder is er genoeg mogelijkheid voor het opslaan van spullen. Je hebt zelfs 3 afgesloten ruimtes en genoeg stahoogte.

### Omgeving:

Hengstdal is een wijk in Nijmegen. De wijk ligt in het oosten van de stad en is gebouwd tussen de jaren 20 en de jaren 50, nadat langs de doorgaande wegen al enige lintbebouwing was ontstaan. De wijk ligt op de stuwwal van het Rijk van Nijmegen en terrein is dan ook licht glooiend. Hengstdal is een prachtig heuvelachtig en bosrijk gebied met het mooie Berg en Dal om de hoek. De woningen in deze wijk zijn voornamelijk gebouwd tussen de jaren 20 en de jaren 50. Wonen in een bosrijke omgeving met veel privacy maar toch op fietsafstand van het centrum van Nijmegen met tal van faciliteiten zoals scholen, sportverenigingen, ziekenhuizen en de Radboud universiteit in de buurt.









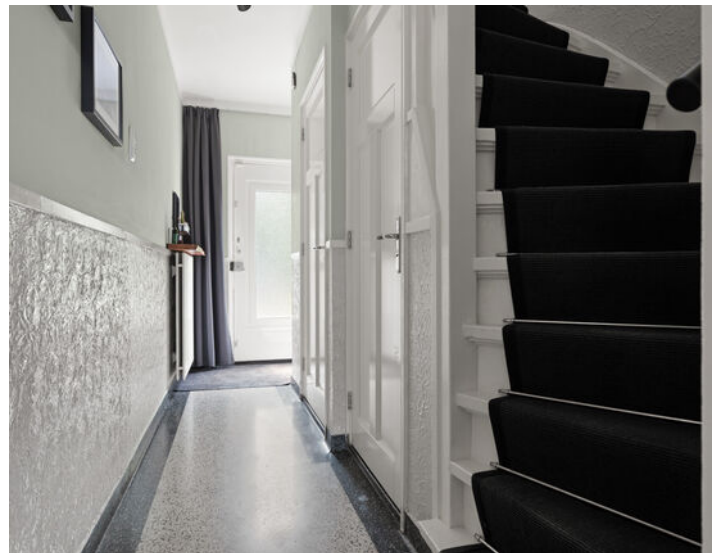




























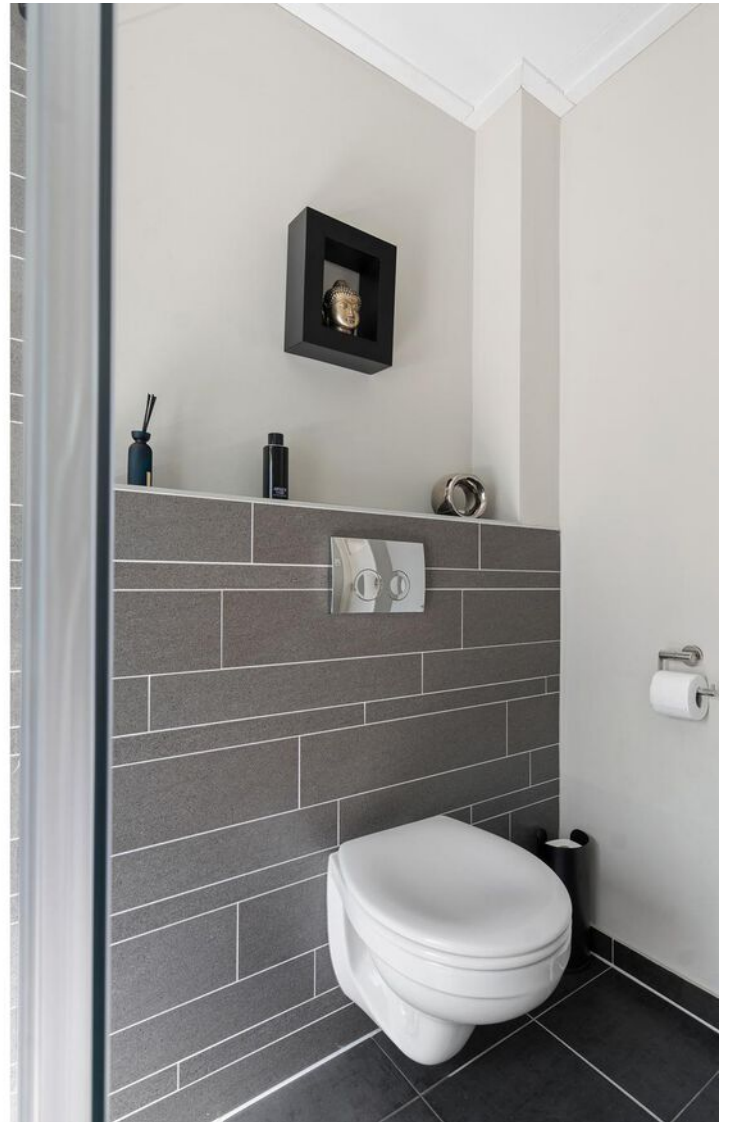
























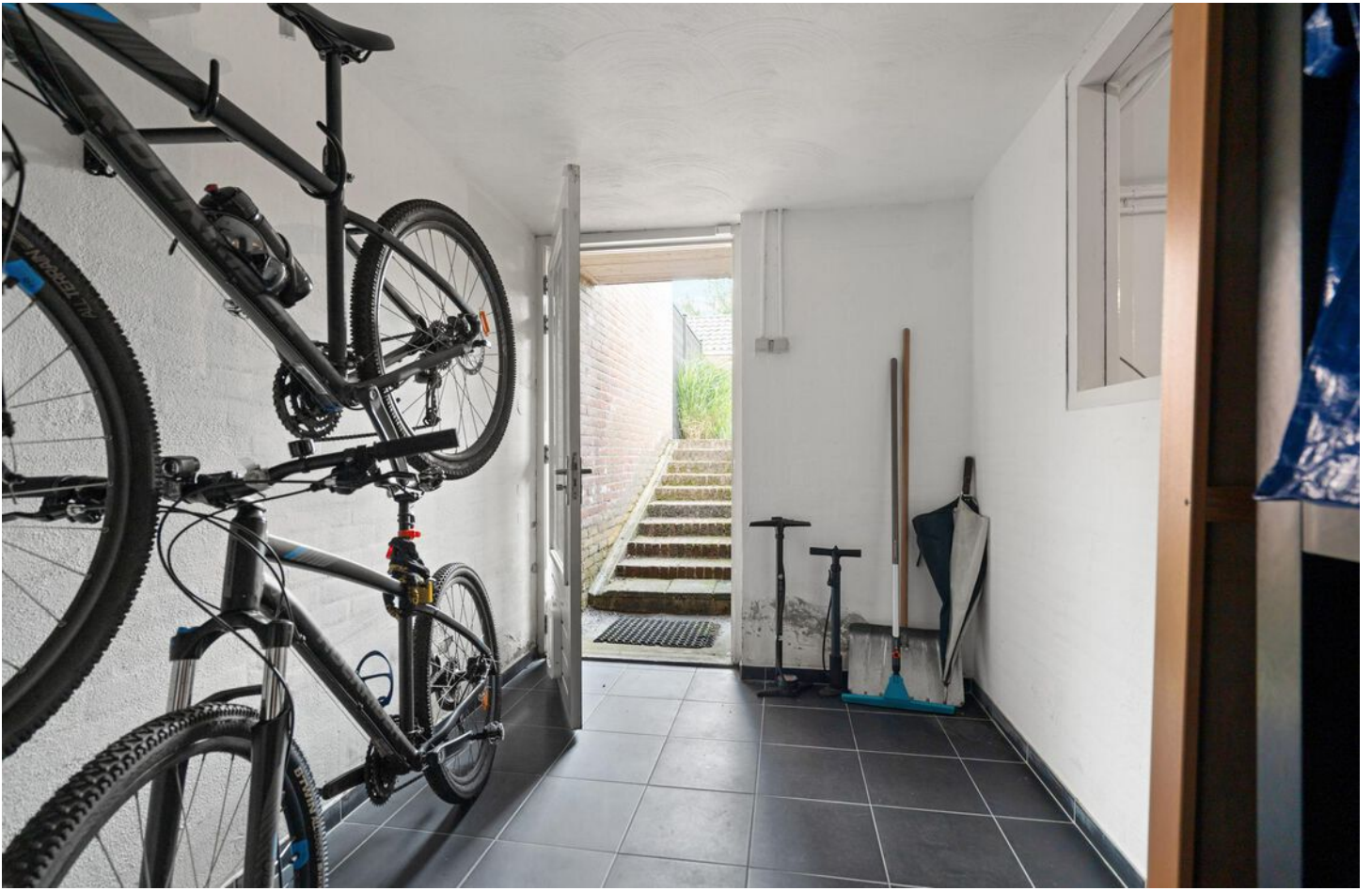






























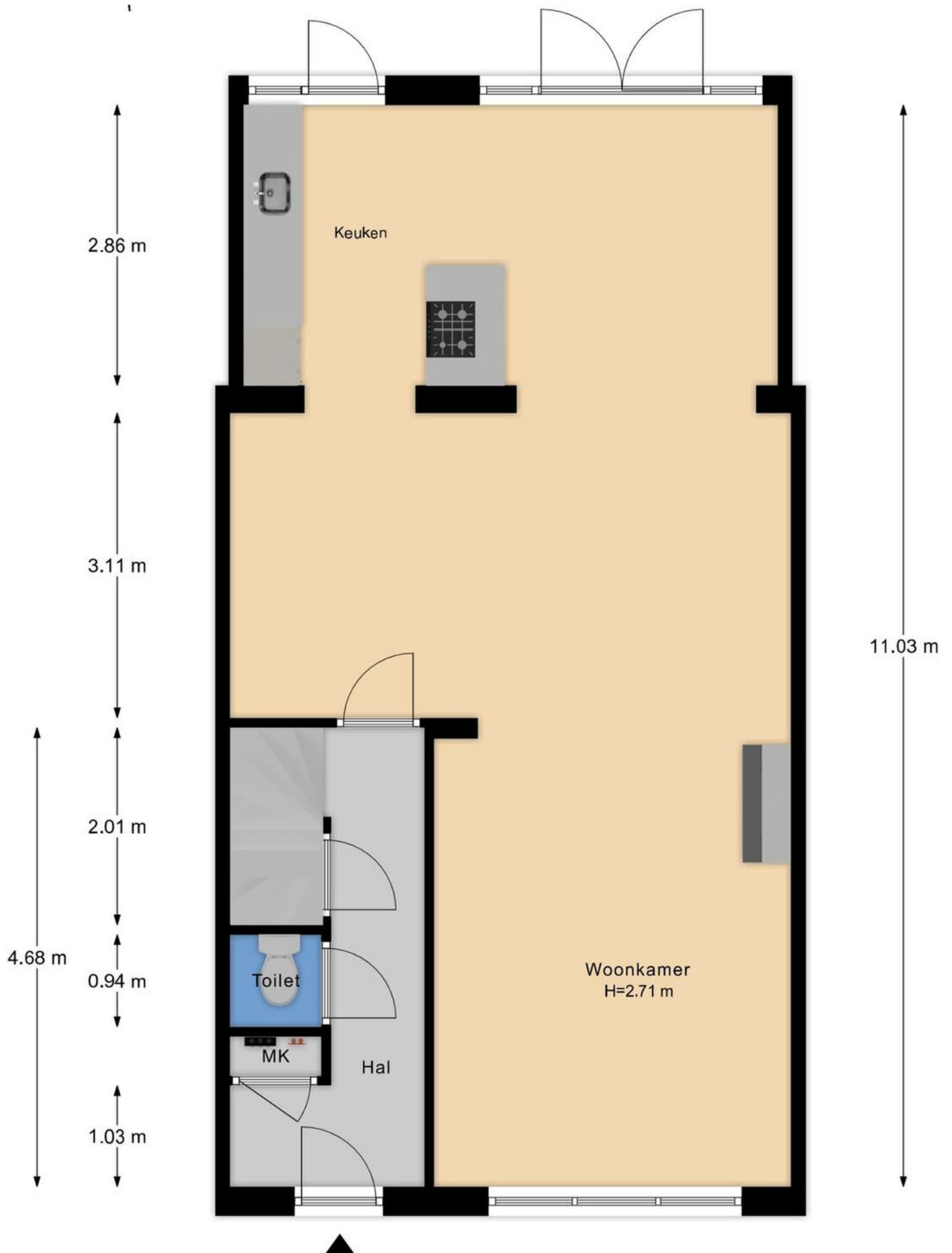








# Plattegrond





# Plattegrond

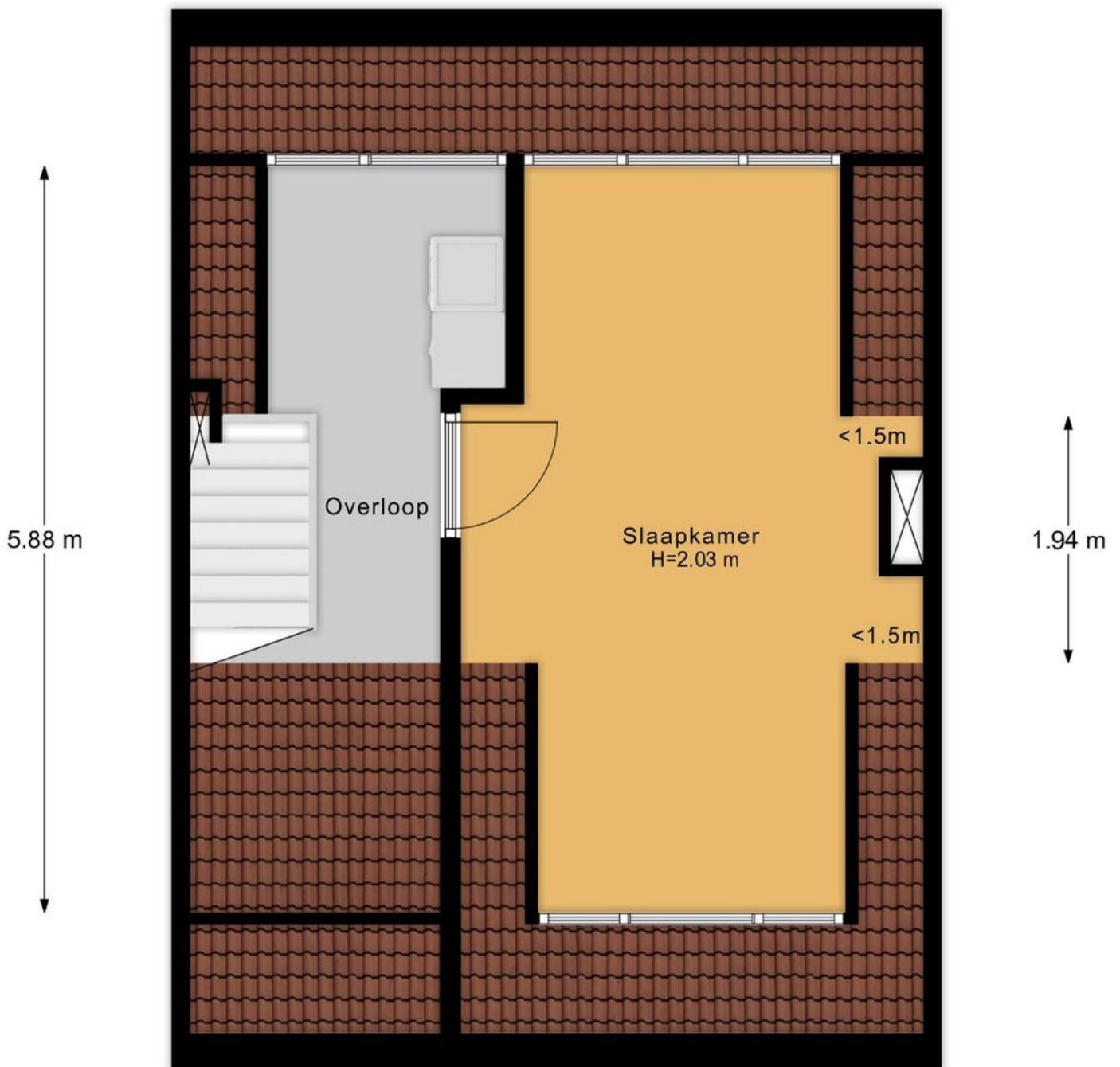




# Plattegrond

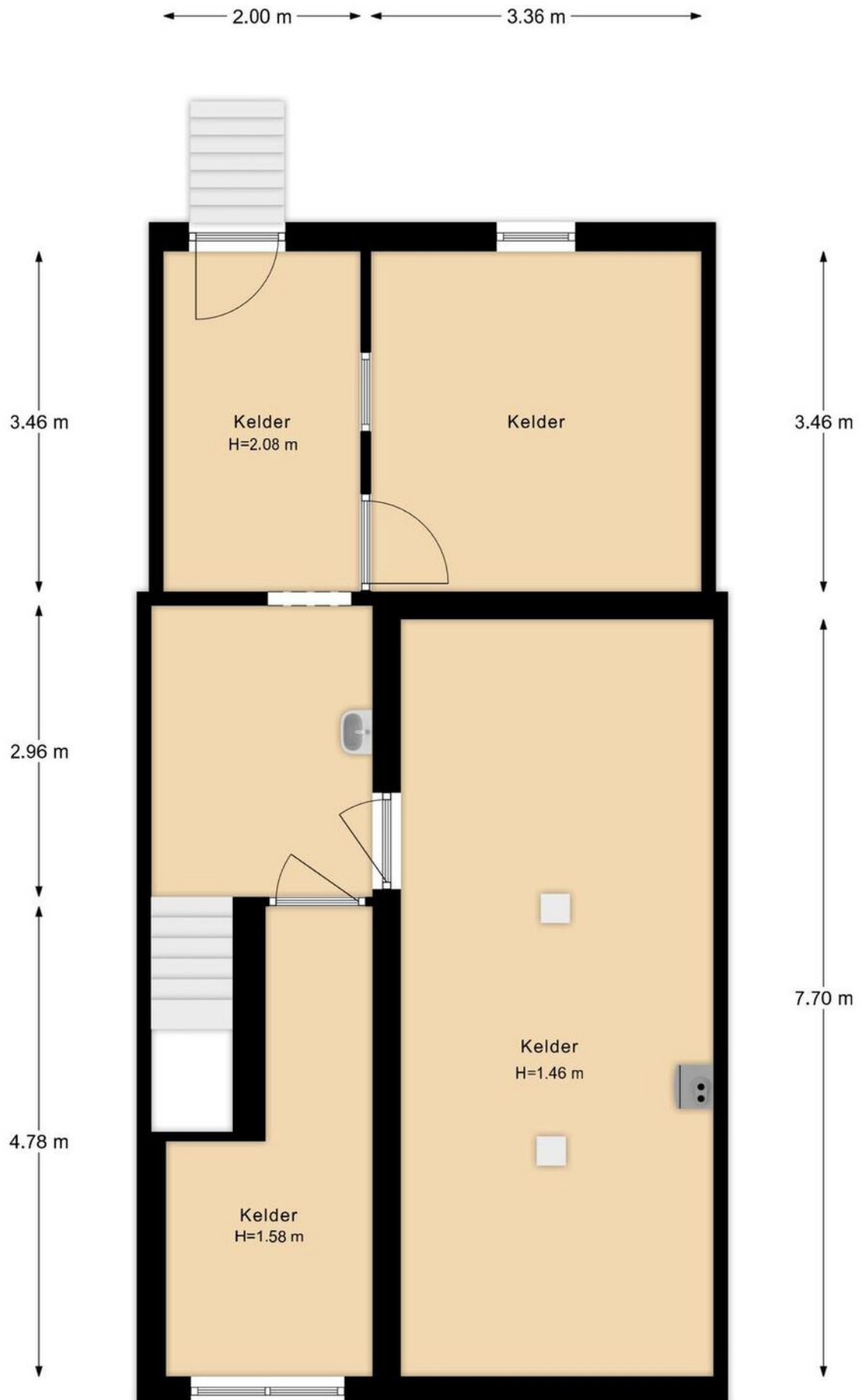
← 5.77 m →

← 2.48 m → ← 3.14 m →





# Plattegrond





# Plattegrond

← 5.77 m →



↑  
1.64 m  
↓

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Postweg 171



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 523</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Schap in hal beneden			X
- Schap op voorzolder, 3 deurs kledingkast op kleine kamer	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Rekje in keuken	X		
- 2 witte schappen in keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

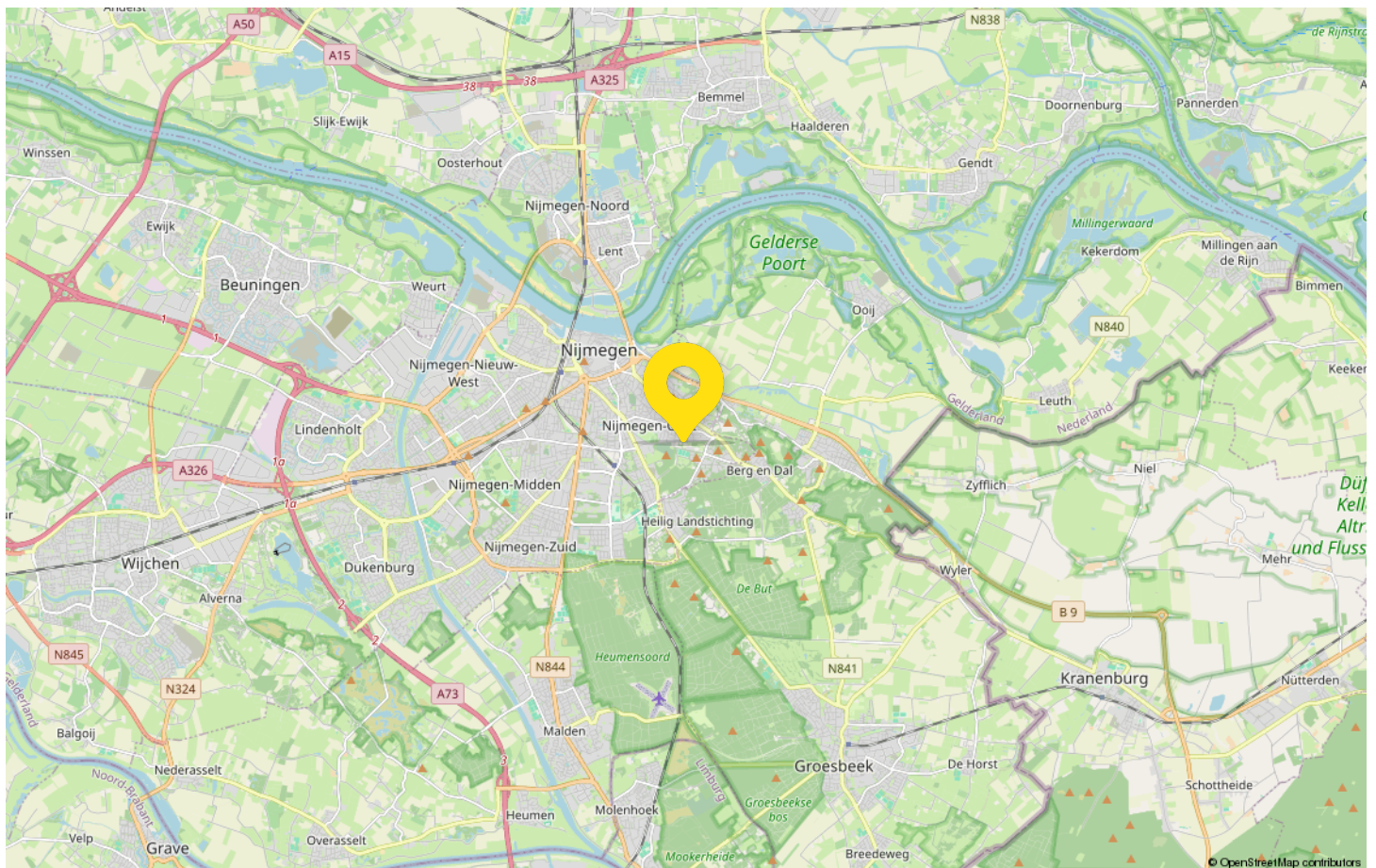
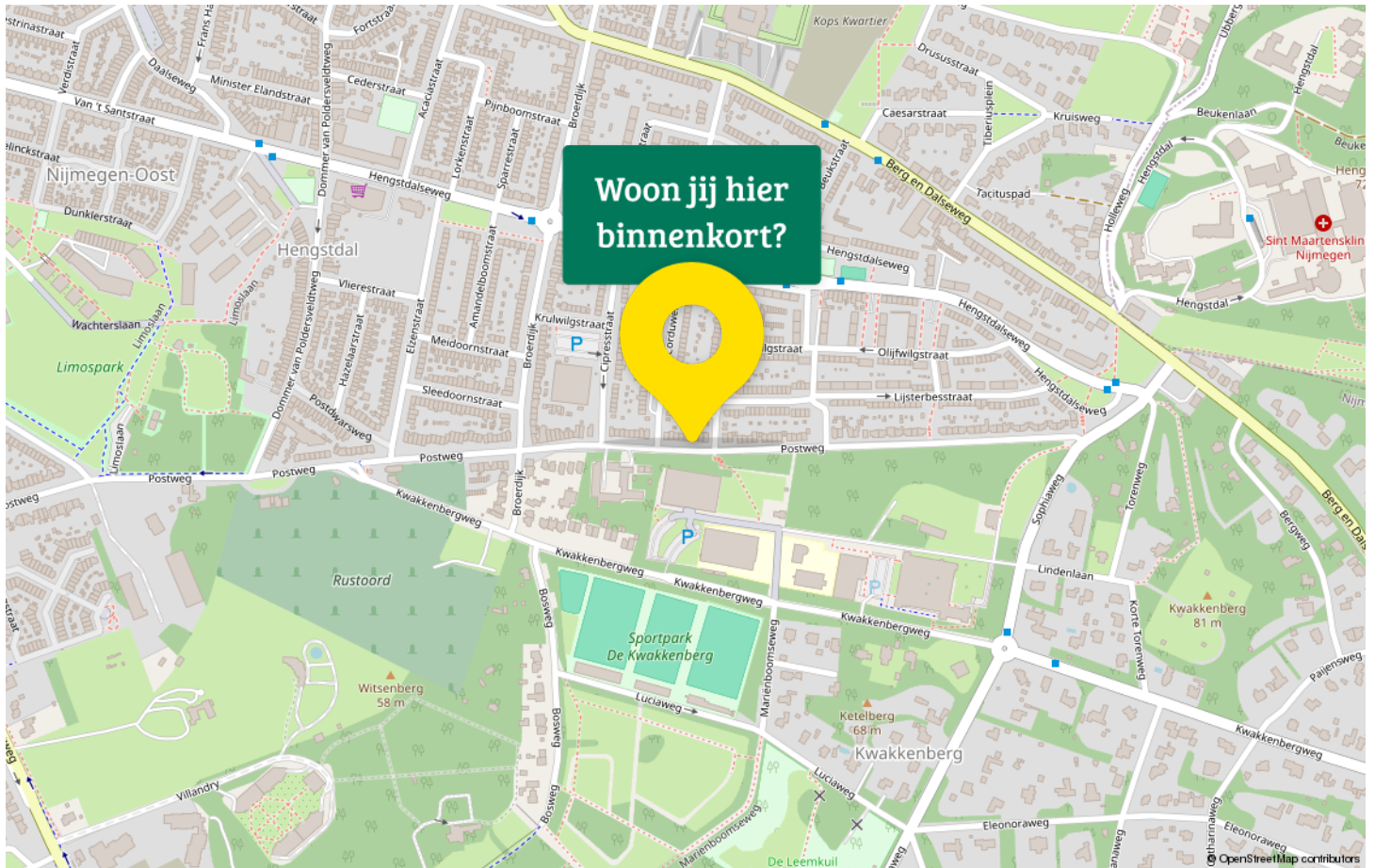


# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel op badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Buitenhaard in achtertuin			X
- Buitenkeuken met 4 pits brander en verrijdbare kast			X
<b>Overig - Contracten</b>			
Infrarood terrasverwarmer		Gaat mee	



# Locatie op de kaart





# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.









## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**024-3233200**

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl)



**Hermsen Garantiemakelaars**

Berg en Dalseweg 174a  
6522 CC Nijmegen

024-3233200

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl)

