

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Hofkersstraat 86**

**Nijmegen**

**Op 1,5 meter na vrijstaande  
energiezuinige gezinswoning in  
Nijmegen-Oosterhout!**



**Hermesen Garantiesmakelaars**

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!

Fijne gezinswoning met zonnepanelen, sedumdak, elektrische laadpaal en parkeren op eigen terrein!

De woning ligt in een autoluw straatje en heeft 3 slaapkamers. Verder liggen alle voorzieningen zoals de supermarkt, scholen, kruidvat op loopafstand

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	2000
<b>Inhoud</b>	310 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuintuin
<b>Tuin oppervlakte</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

## COMFORT, RUST EN PRIVACY IN HET POPULAIRE NIJMEGEN-NOORD

In Nijmegen-Oosterhout ligt, op korte afstand van het Nijmeegse stadscentrum, de Oosterhoutse uiterwaarden, het Oosterhoutse Bos en knoppunt Ressen, deze energie-efficiënte instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, een zonnige tuin met zeer veel privacy en eigen parkeerplaats. De woning is bijna vrijstaand gebouwd – maar 1,5 m grenzend aan de burens alleen op de benedenverdieping. Je woont hier aan een autoluw straatje op een centrale plek in Nijmegen-Noord. Parkeren en je ELEKTRISCHE AUTO LADEN kan direct bij het huis op de oprit en wanneer je 2 auto's hebt, kun je de andere auto ook voor de deur kwijt.

## BENEDEN

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een ruime en lichte hal. De woonkamer nodigt uit tot het gezellig samenzijn en biedt een zicht op de tuin met veel privacy en groen. In de zomer kunt u de woonkamer als het ware vergroten door de schuifpui te openen. Lekker binnen en buiten. Een praktische kast onder de trap is een ideale plek om spullen uit het zicht op te brengen. De mooie keuken van het merk SieMatic bevindt zich aan de andere zijde van de woning en is voorzien van alle gemakken met een rechte opstelling, stenen blad en luxe inbouwapparatuur zoals een stoomoven, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Het kastwerk biedt voldoende opbergruimte, zodat alles netjes georganiseerd en ingeruimd kan worden. Er is een handig en speels zitbankje tegenover het kookgedeelte waarop zittend een drankje en een praatje kan worden gemaakt terwijl er gekookt wordt. Naast de keuken is er een inpandige berging/bijkeuken waar je eveneens de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger vindt. Hier stal je met gemak meerdere fietsen en vind je meer dan voldoende opbergruimte. Ook is het mogelijk de woning via de berging of de keuken te betreden. In het midden van de hal is er de trapopgang, daarnaast het toilet met fontein afgewerkt met luxe marmerlook tegels en vervolgens de meterkast.

## BOVEN

Op de lichte bovenverdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een mooie eiken lamellen parket, grote ramen met isolerende beglazing en buiten zonnewering van het merk Velux.

De master bedroom bevindt zich aan de tuinzijde en beschikt dankzij de ramen aan twee kanten over een mooie lichtinval. In deze slaapkamer bevindt zich een ruime vaste kastenwand met schuifdeuren. Verder zijn alle kamers geschikt als slaapkamer maar natuurlijk ook te gebruiken als kantoor/werkkamer. De badkamer heeft een luxe uitstraling en is voorzien van inloopdouche met een glazen douchewand, mooie marmerlook wandtegels, designwastafel, designradiator en kranen. Op de overloop is er ook nog een inbouw opbergkast.

## ZONNIGE TUIN

De onderhoudsvriendelijke stadstuin is gericht op het zuidoosten en biedt een heerlijke zonnige plek om op mooie dagen te genieten van het buitenleven. Met de schuifpui haal je binnen naar buiten en is deze plek met zeer veel privacy en rust een aanvulling op het wonen. De groene muur van conifeer aan de achterkant zorgt voor een stuk groen in de tuin en een mooi uitzicht vanuit de woonkamer het hele jaar door.

## GELIEFDE OMGEVING

Nijmegen-Noord heeft veel te bieden voor jong en oud. De woonwijk is opgebouwd met veel groen en water, en is zeer kindvriendelijk. Binnen 15 minuten fietsen ben je in het centrum van Nijmegen. Op loop/fietsafstand vinden we ook het natuur- en recreatiegebied De Waaijer waarbij de Lentse Plas ook een officiële zwemlocatie is. Verderop vinden we de welbekende Nevengeul, welke tussen 2013 en 2015 is aangelegd om bij hoog water in de Waal meer water op te vangen in de geul. Hierdoor is de Spiegelwaal ontstaan – een heerlijk water welke bijzonder geschikt is voor watersporten als kanovaren, roeien, windsurfen, zeilen en zwemmen. In de directe omgeving kan je heerlijk wandelen in de uiterwaarden en het Oosterhoutse bos. De woning ligt op fiets-/loopafstand van voorzieningen zoals winkels (AH, Kruidvat, Lidl), apotheek, basisscholen, peuterspeelzaal, naschoolse opvang, horecagelegenheden en sportvoorzieningen.

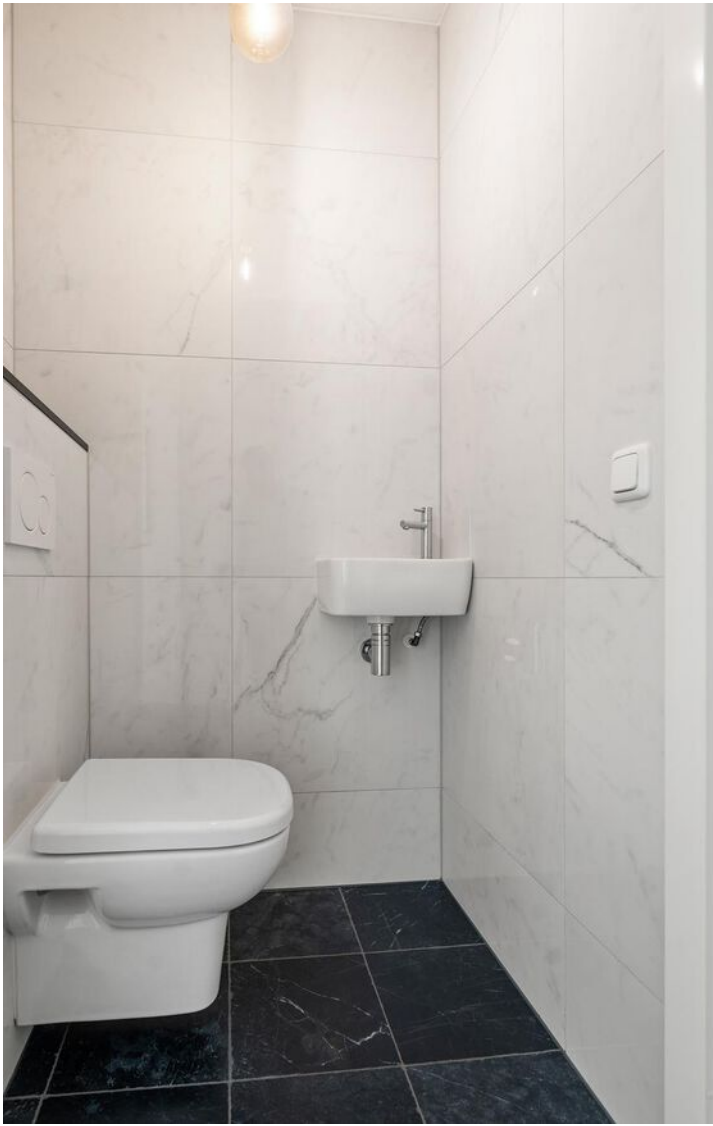


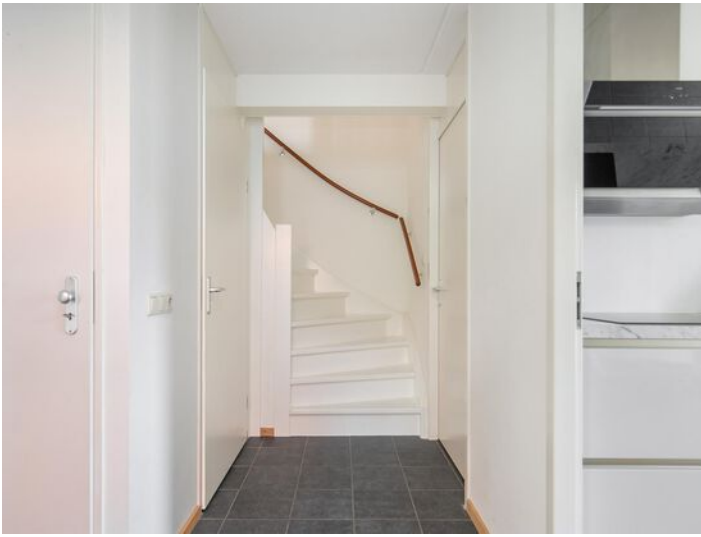






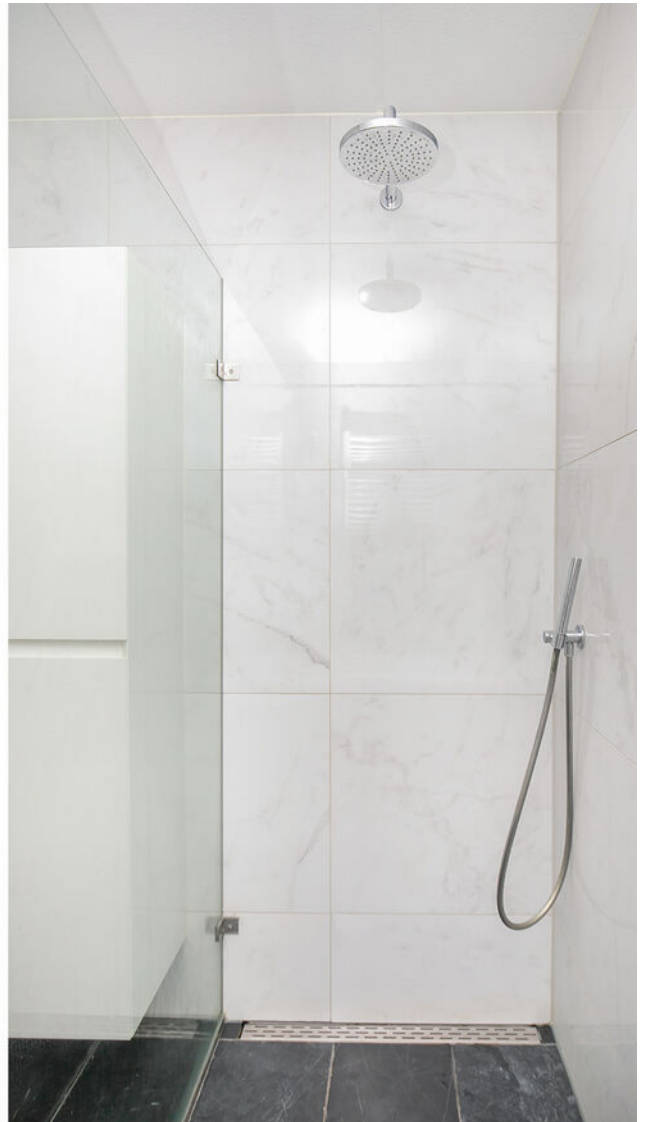






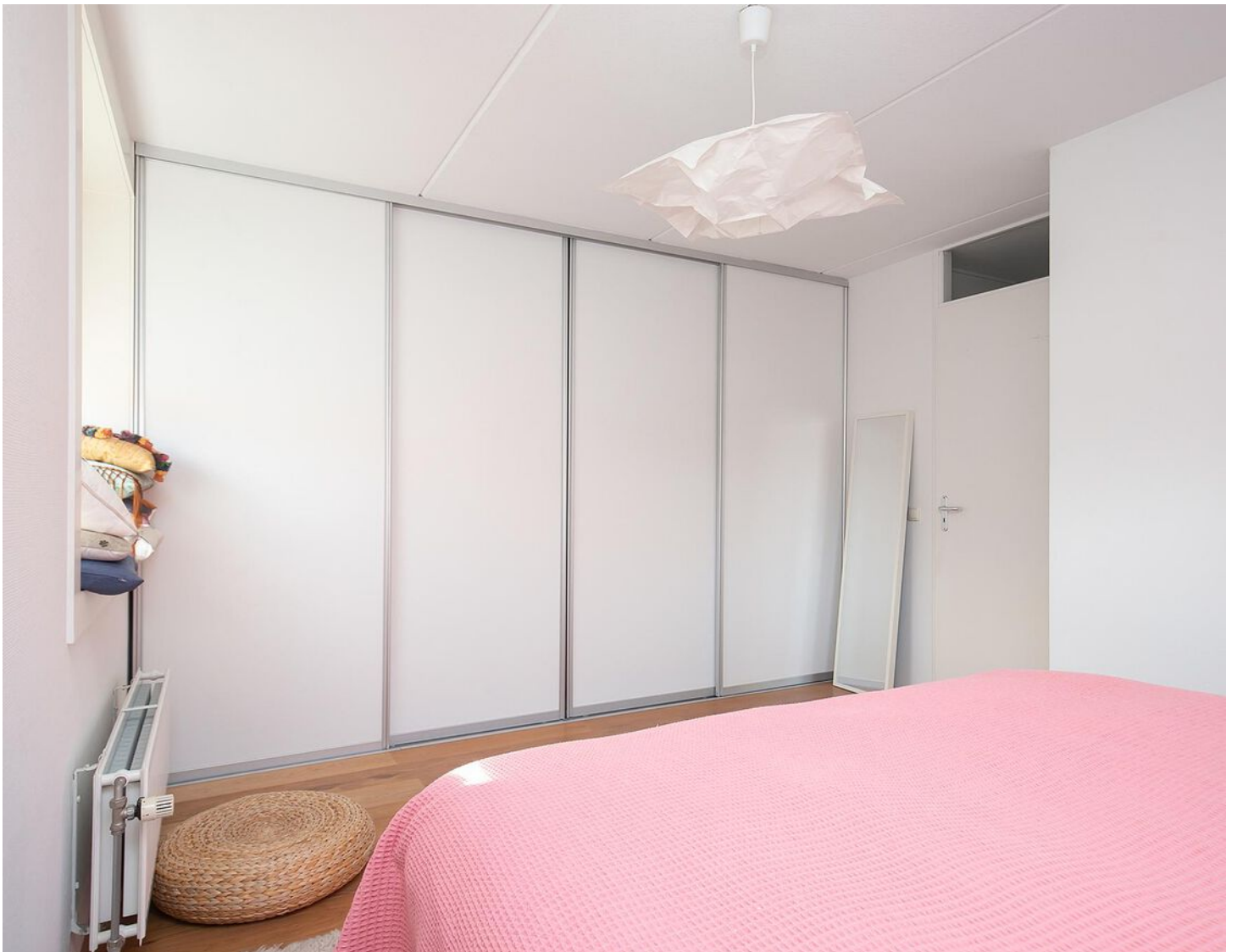












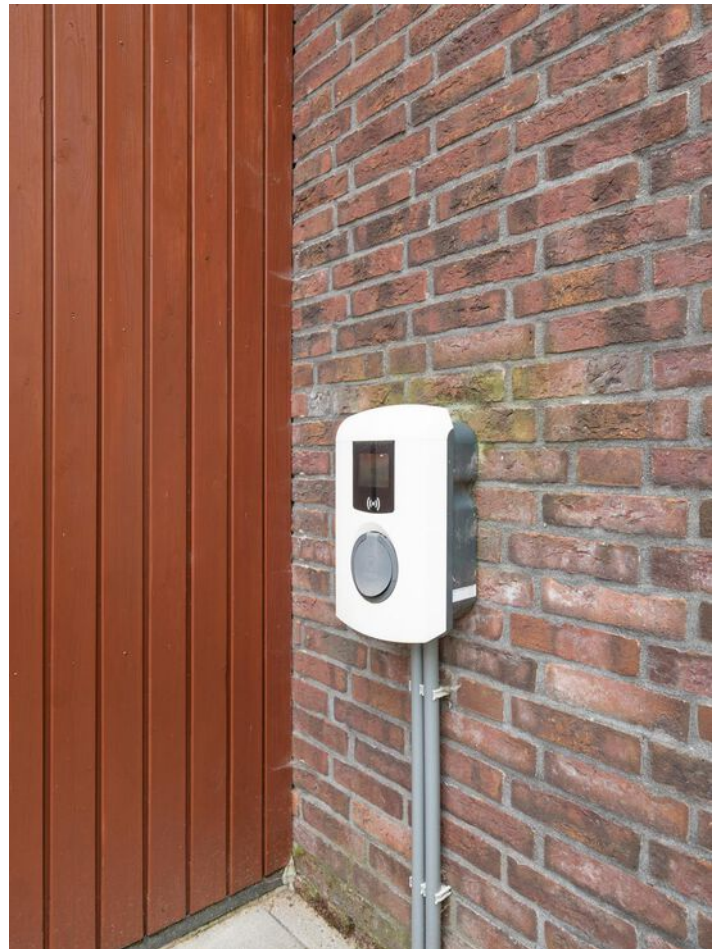


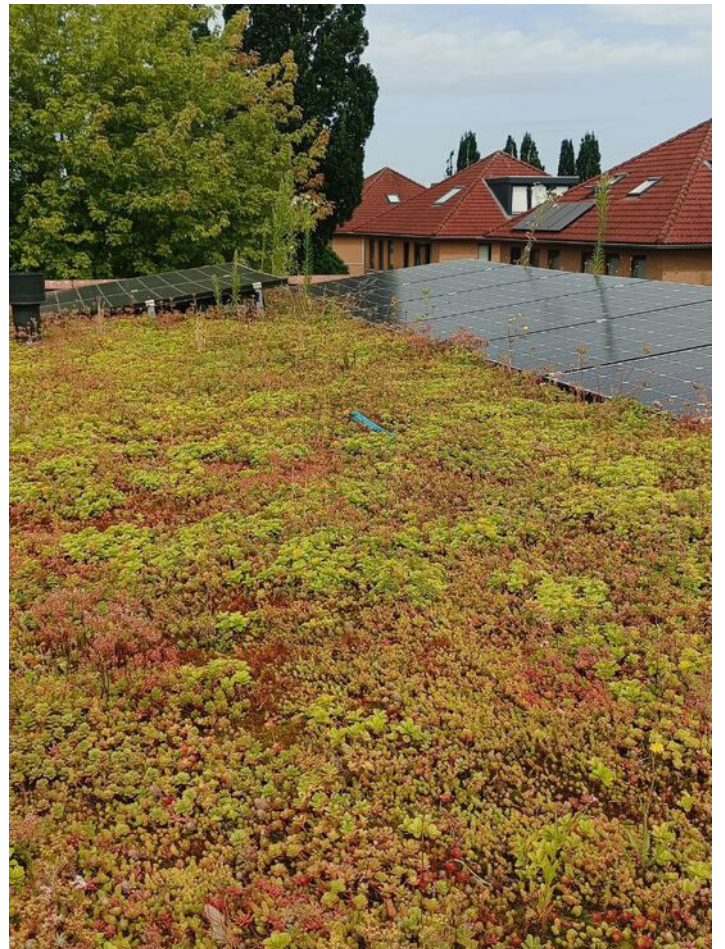






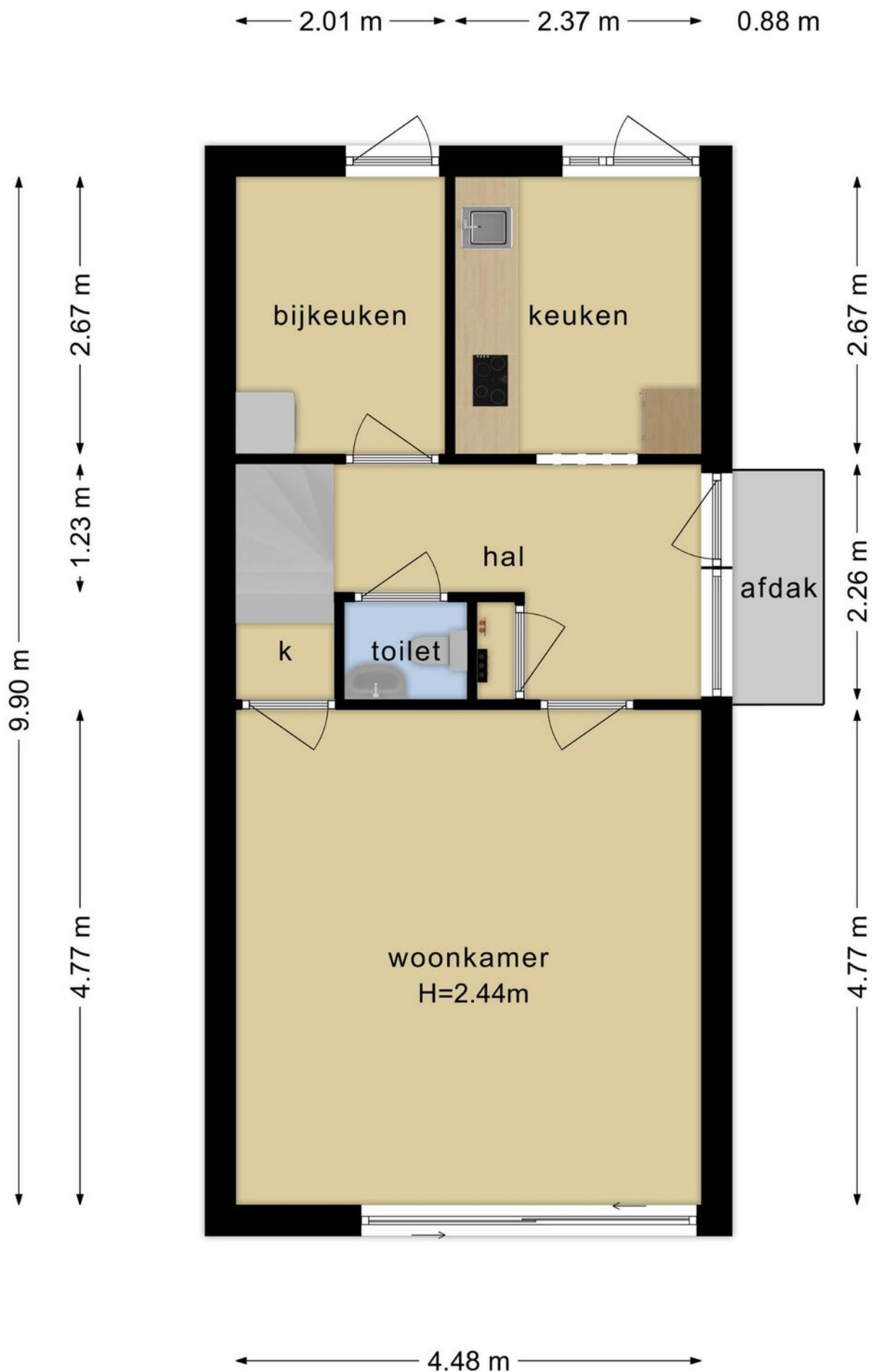




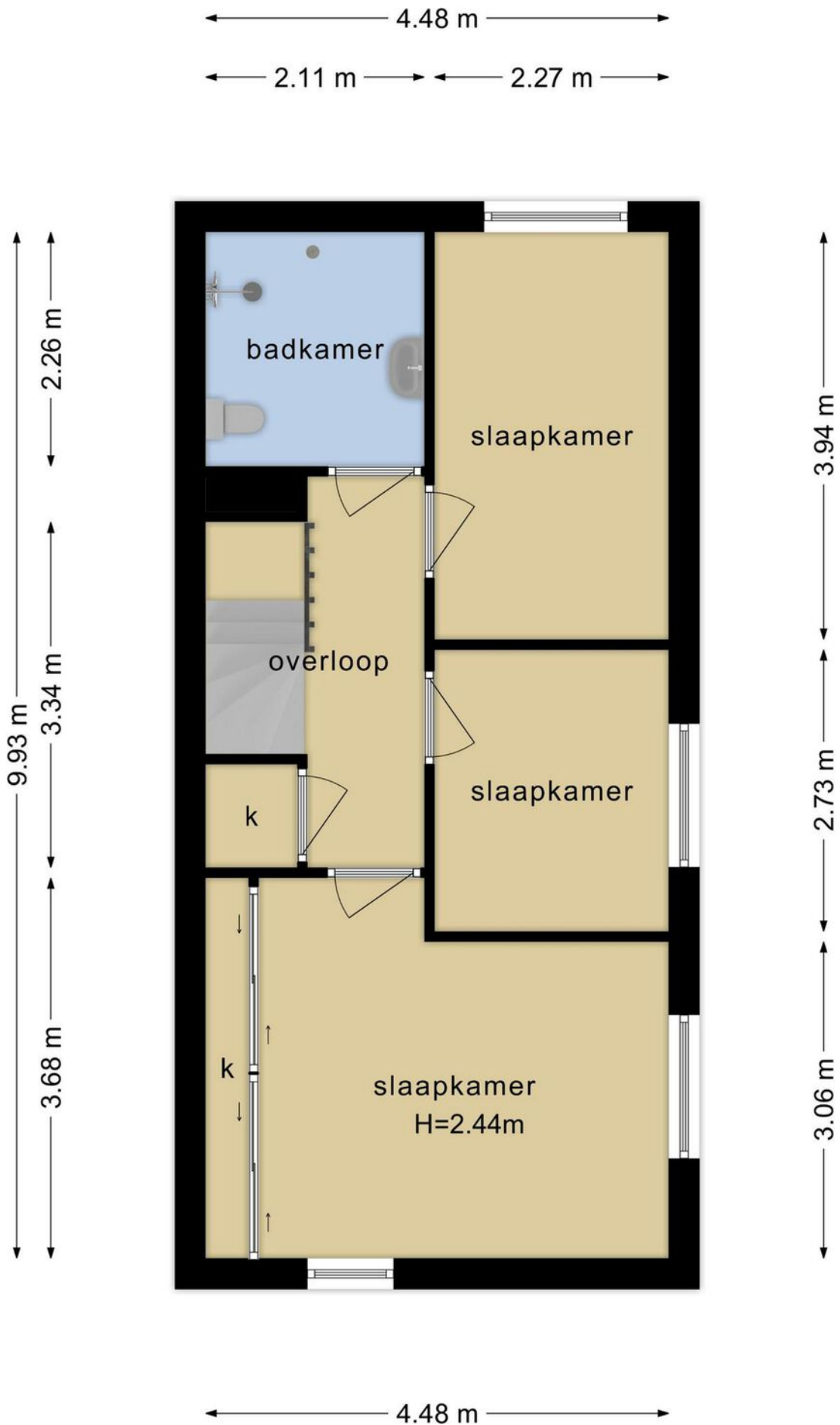




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

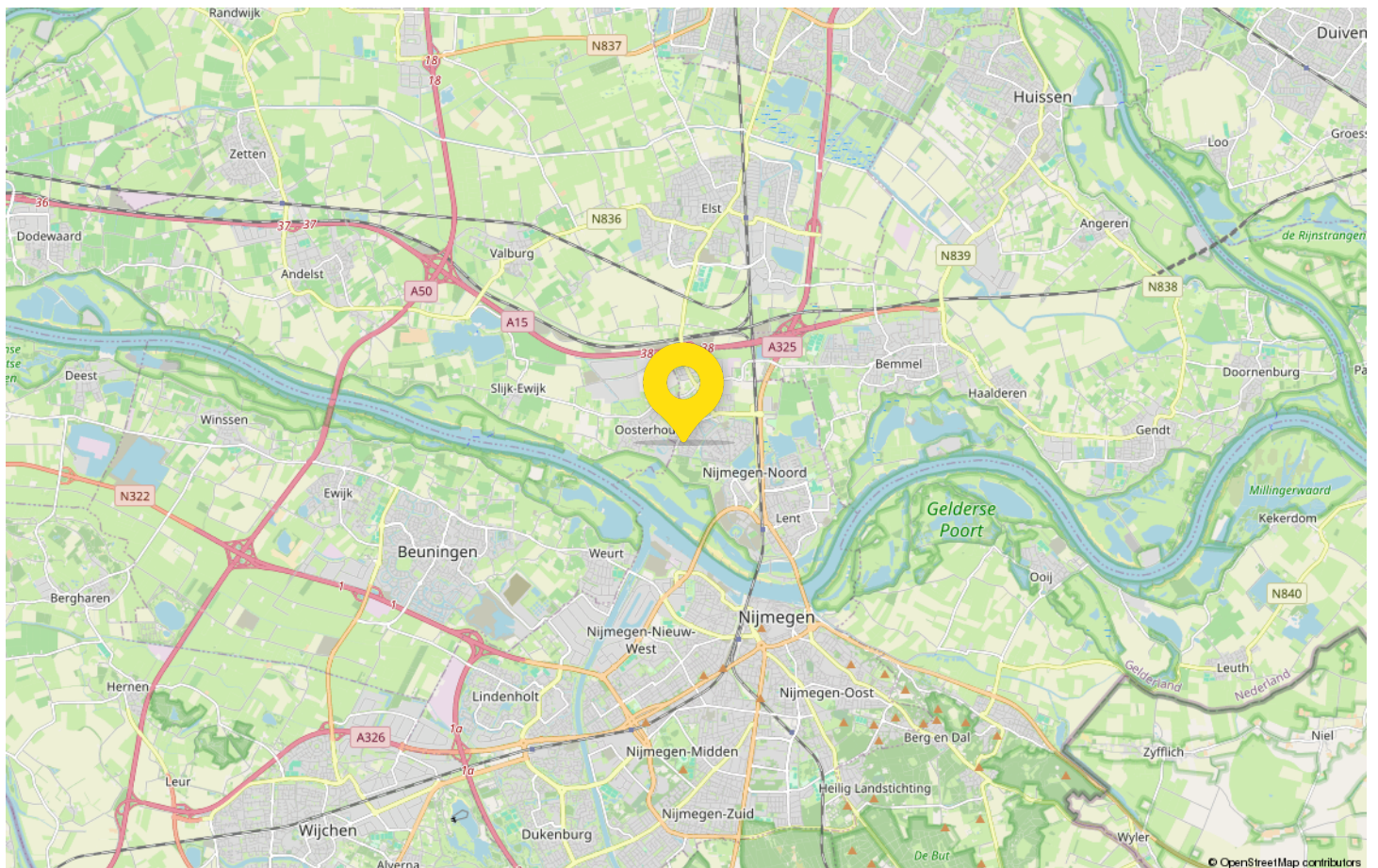
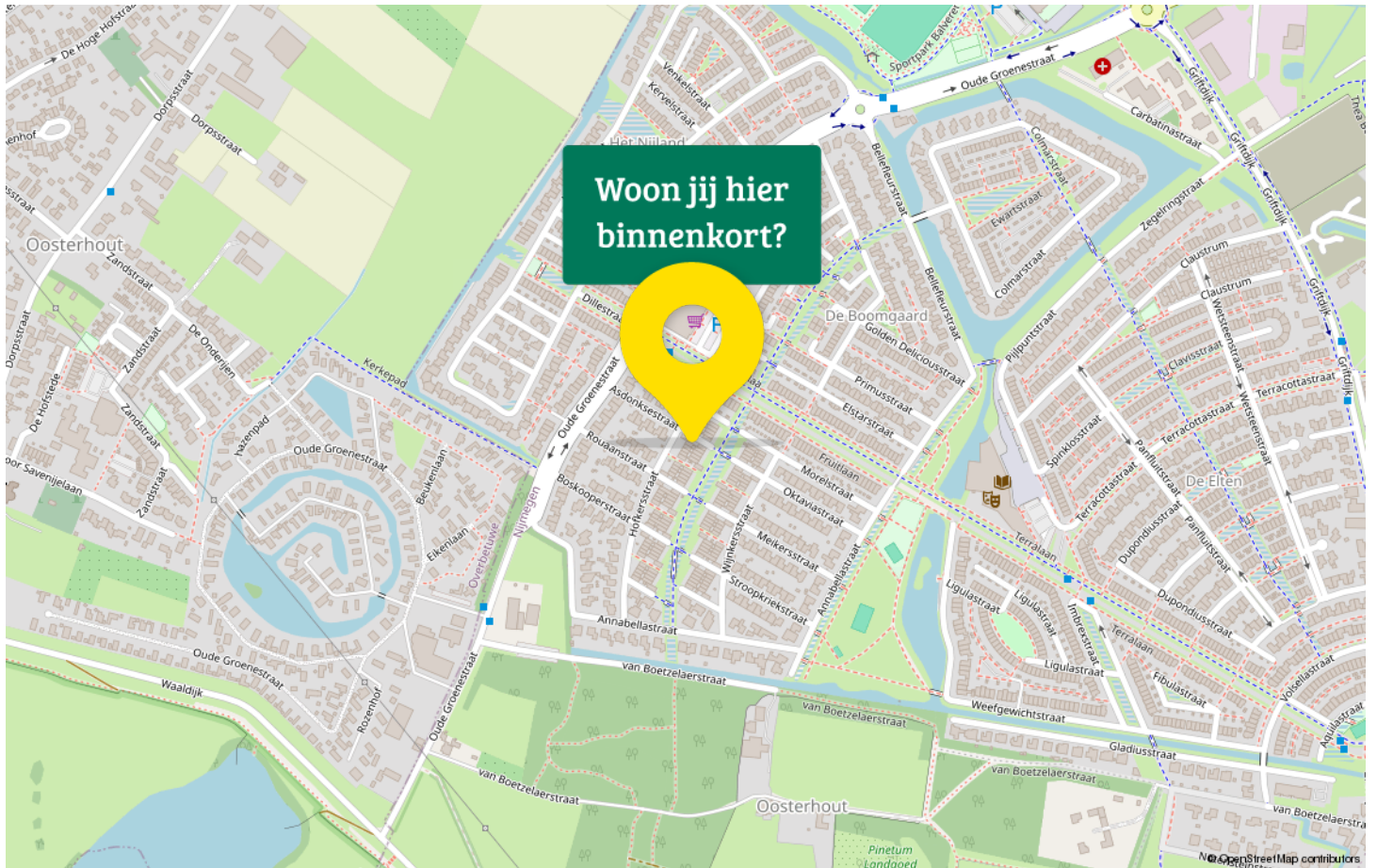
Uw referentie: ---



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 838</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>	
--	---	---

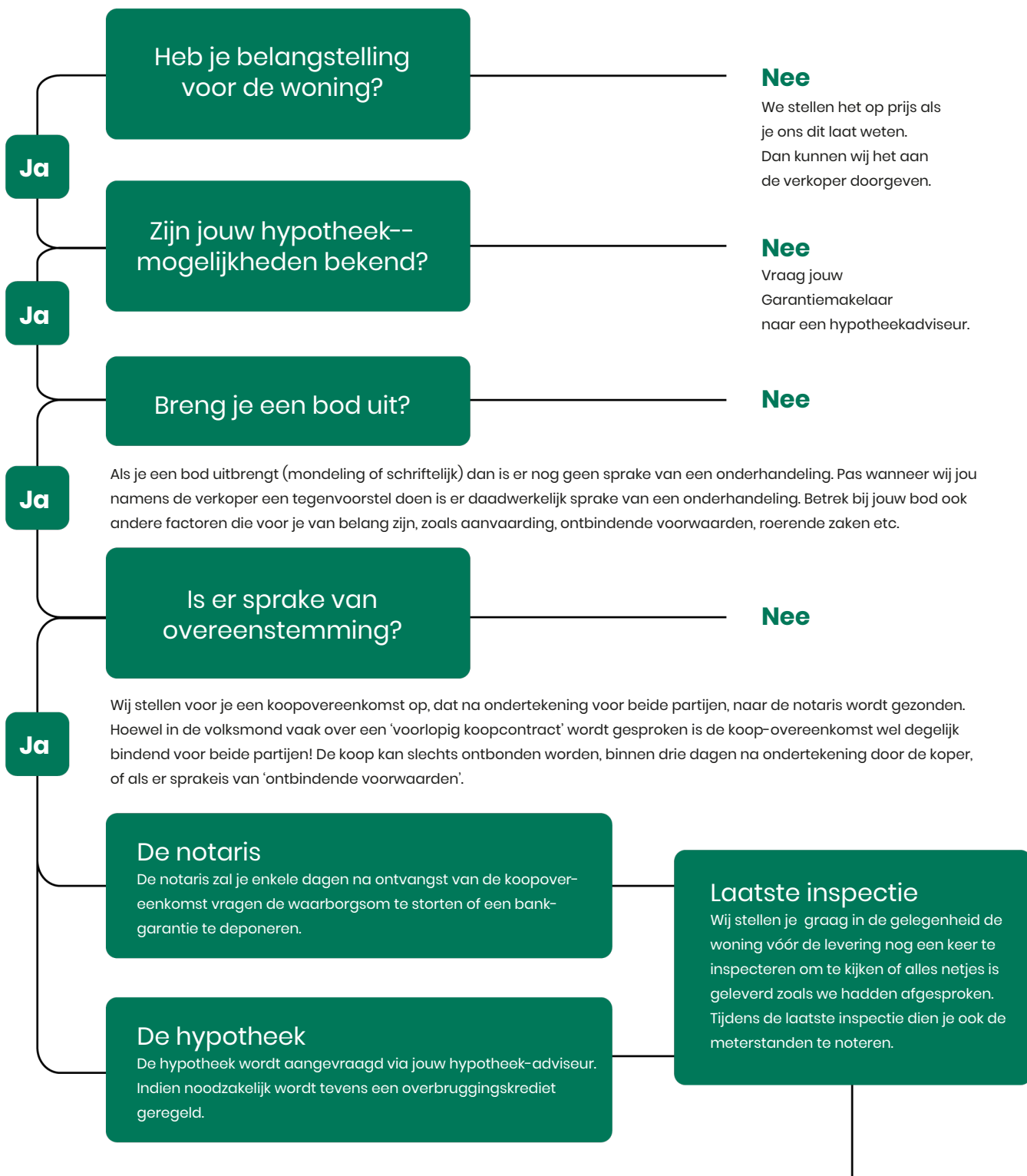
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 eersteieder 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.

# Aantekeningen

A large rectangular area with a white background and a light gray border. It contains 24 horizontal green lines, evenly spaced, for taking notes.





## 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)

