

Ds. Creutzbergweg 6

Nijmegen



**Aan een rustige straat
in een fijne Nijmeegse
woonwijk staat deze
charmante
tussenwoning.**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



Woonoppervlakte
90 m²



Perceeloppervlakte
154 m²



Bouwjaar
1954

Soort object	Woonhuis	Inhoud	420 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1000 cm lang x 600 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energie label	D		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Imke Booijink

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 51 49 76 07



imke.booiijink@hansjanssen.nl

Omschrijving

Aan een rustige straat in een fijne Nijmeegse woonwijk staat deze charmante tussenwoning uit 1954. Een huis met licht, ruimte en een prettige basis, klaar om verder naar eigen smaak te worden gevormd. Met drie slaapkamers, een balkon, royale kelder én zolder met uitbreidingspotentieel biedt dit huis verrassend veel mogelijkheden. Dit is zo'n woning waar je vandaag al kunt wonen en morgen nog kunt groeien. Kom kijken en ontdek zelf hoe dit huis voelt.

Bijzonderheden

- Ca. 90 m² woonoppervlak, praktisch ingedeeld over twee woonlagen
- Perceel van 154 m²
- Drie slaapkamers en een lichte woonkamer
- Royale kelder en zolder met uitbreidingsmogelijkheid van een extra slaapkamer
- Energielabel D, cv-ketel Nefit (2025, eigendom)
- Rustige ligging in een woonwijk in Nijmegen
- Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst deel B aanwezig. De niet-zelfbewoningsclausule zal in de koopovereenkomst opgenomen worden. Tevens zal er een ouderdomsclausule en een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Aanvaarding in overleg

Omschrijving

Deze eengezinswoning heeft een woonoppervlak van circa 90 m² en staat op een perceel van 154 m². De begane grond kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een praktische indeling. De woonkamer voelt open en functioneel aan en biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse inrichting. De aangrenzende keuken is netjes en voorzien van alle nodige inbouwapparatuur.

Een groot pluspunt is de kelder: royaal van opzet en ideaal als bergruimte of extra gebruiksruimte. Zowel te bereiken vanuit de hal als de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, toilet en badkamer met wastafel en douche. De kamers zijn goed in te delen en geschikt voor verschillende woonwensen, van gezin tot thuiswerkplek. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon en tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en losse trap en biedt door de goede nokhoogte uitbreidingsmogelijkheden. Er is ruimte voor het realiseren van een vaste trap en het formaat van de zolder leent zich goed voor een extra slaapkamer.



De achtertuin, gelegen op het noordoosten, beschikt over een mix van groen en terras. Tevens is er plek om de fiets overdekt te stallen en een achterom. Ook de voortuin is van een goed formaat, waardoor daar ook ruimte is voor groen.

De locatie

De Ds. Creutzbergweg ligt in de wijk Heseveld, een gewilde en groene woonwijk in Nijmegen-West. Je woont hier rustig, maar met alles dichtbij: winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Binnen tien minuten fiets je naar het stadscentrum, het Goffertpark of station Nijmegen Goffert. Ook de universiteit en ziekenhuizen zijn per fiets te bereiken. De wijk is ruim opgezet en staat bekend om haar vriendelijke sfeer, veel openbaar groen en goede bereikbaarheid. Ideaal voor wie graag rustig woont met de voordelen van de stad binnen handbereik.

De ligging aan een rustige weg in een woonwijk maakt dit een prettige plek om thuis te komen. Een woning met potentie, geschikt voor gezinnen of kopers die waarde hechten aan ruimte en ontwikkelmogelijkheden. Een kans die je niet vaak tegenkomt in Nijmegen.

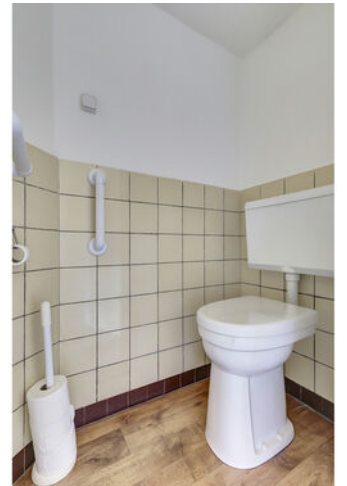
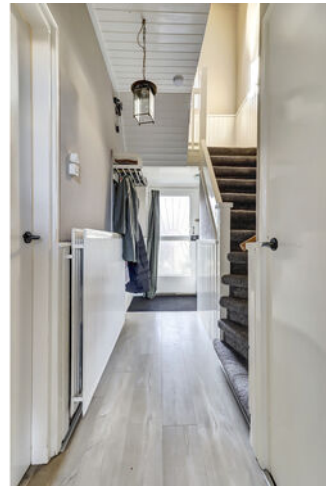




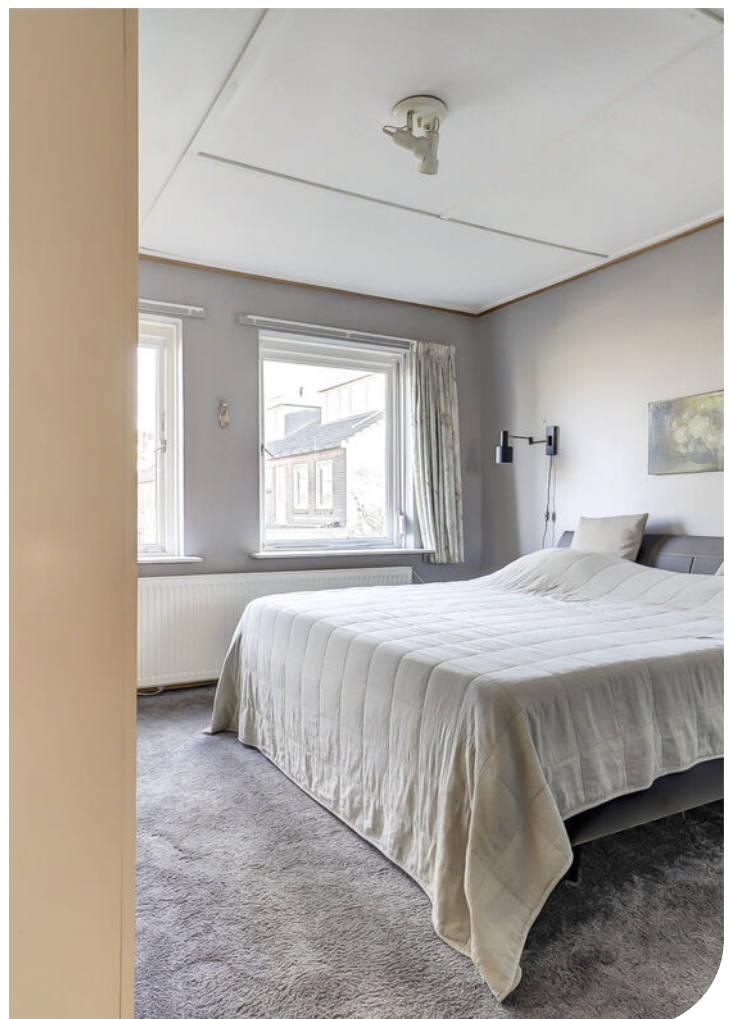


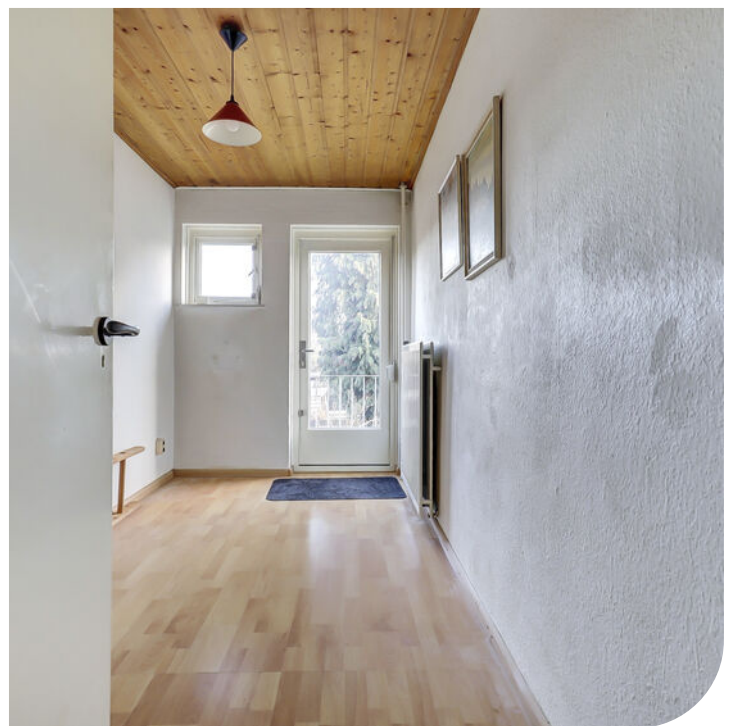
De begane grond
kenmerkt zich door
een prettige lichtinval
en een praktische
indeling.

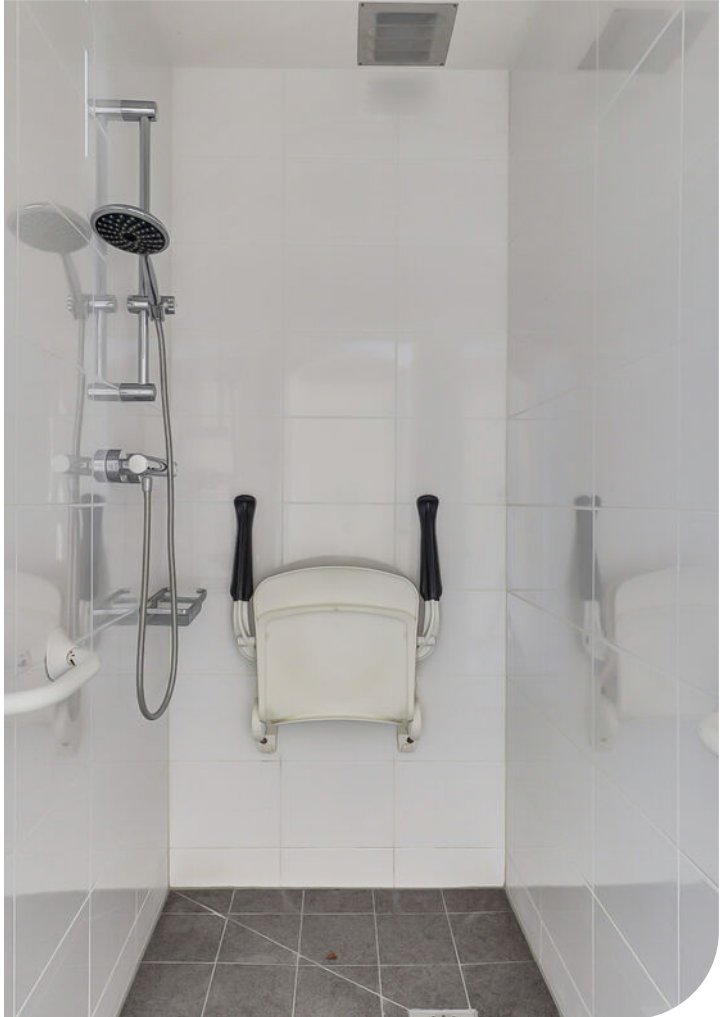




Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.



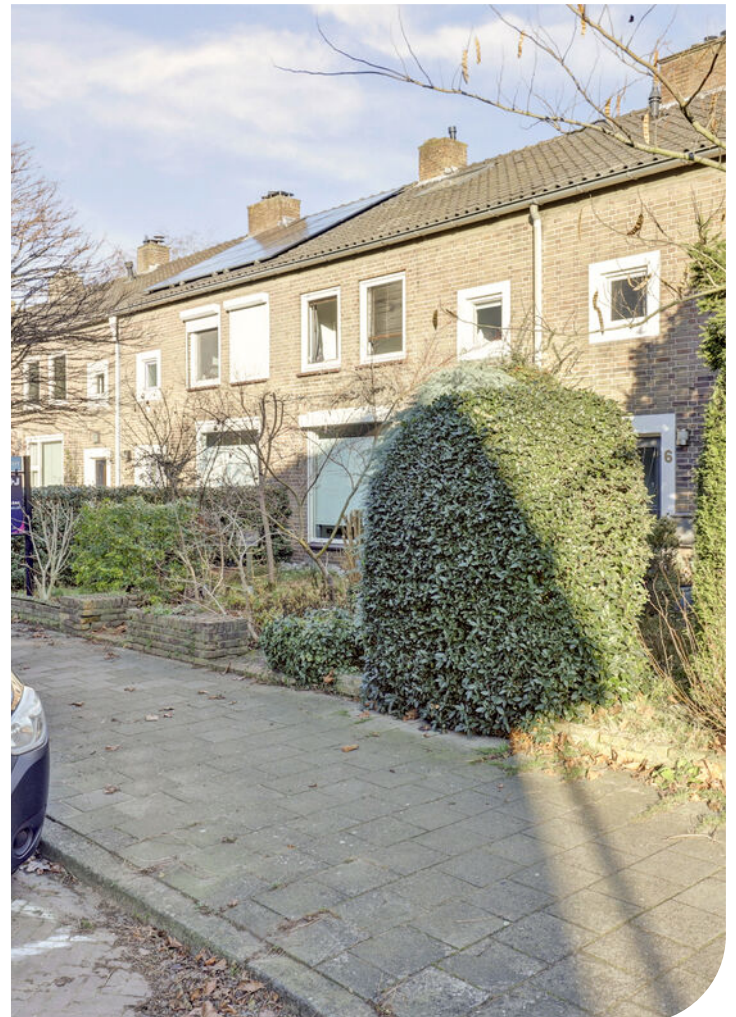




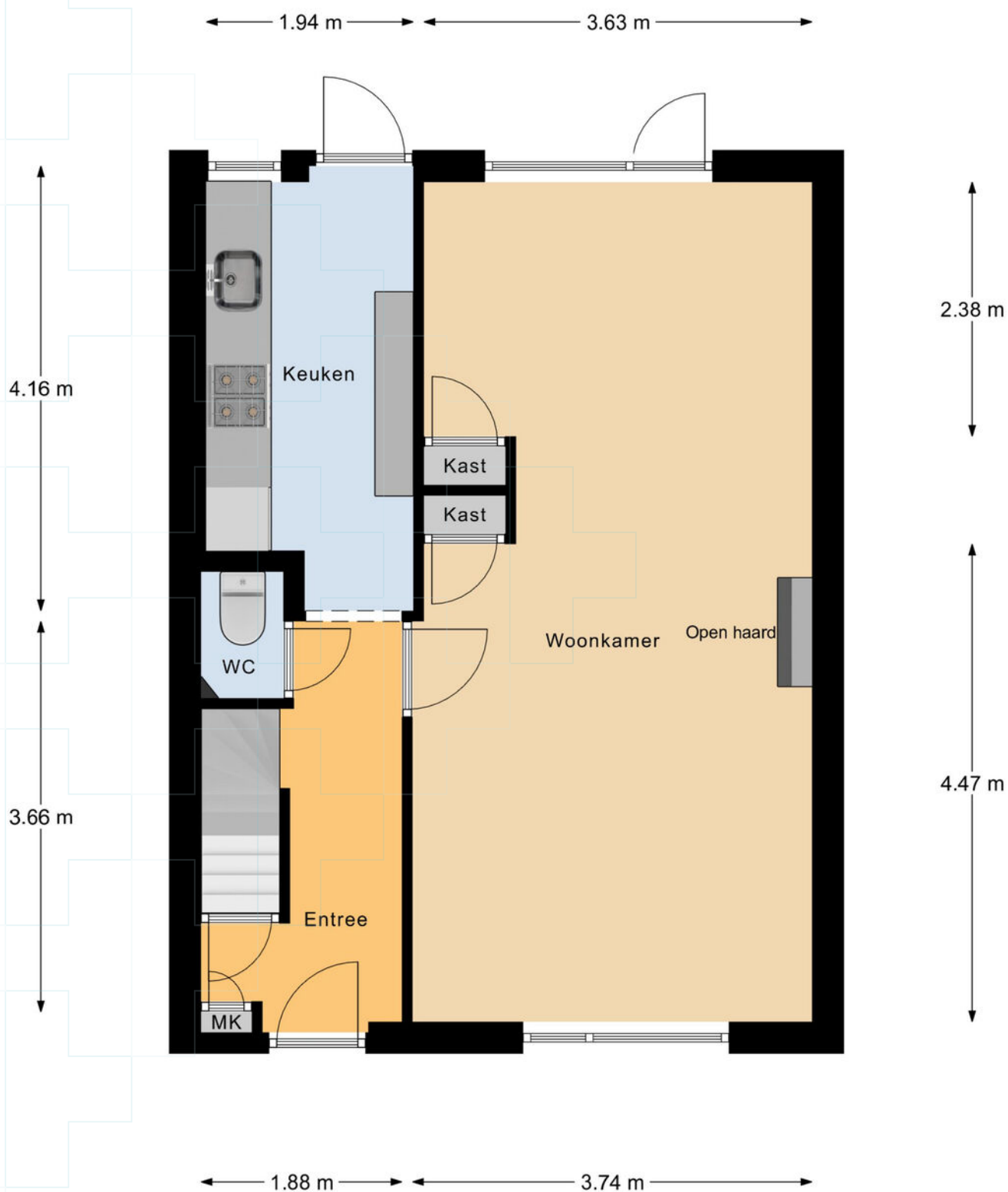




De achetertuin, gelegen op het noordoosten heeft plek om de fiets overdekt te stallen en er is een achterom.

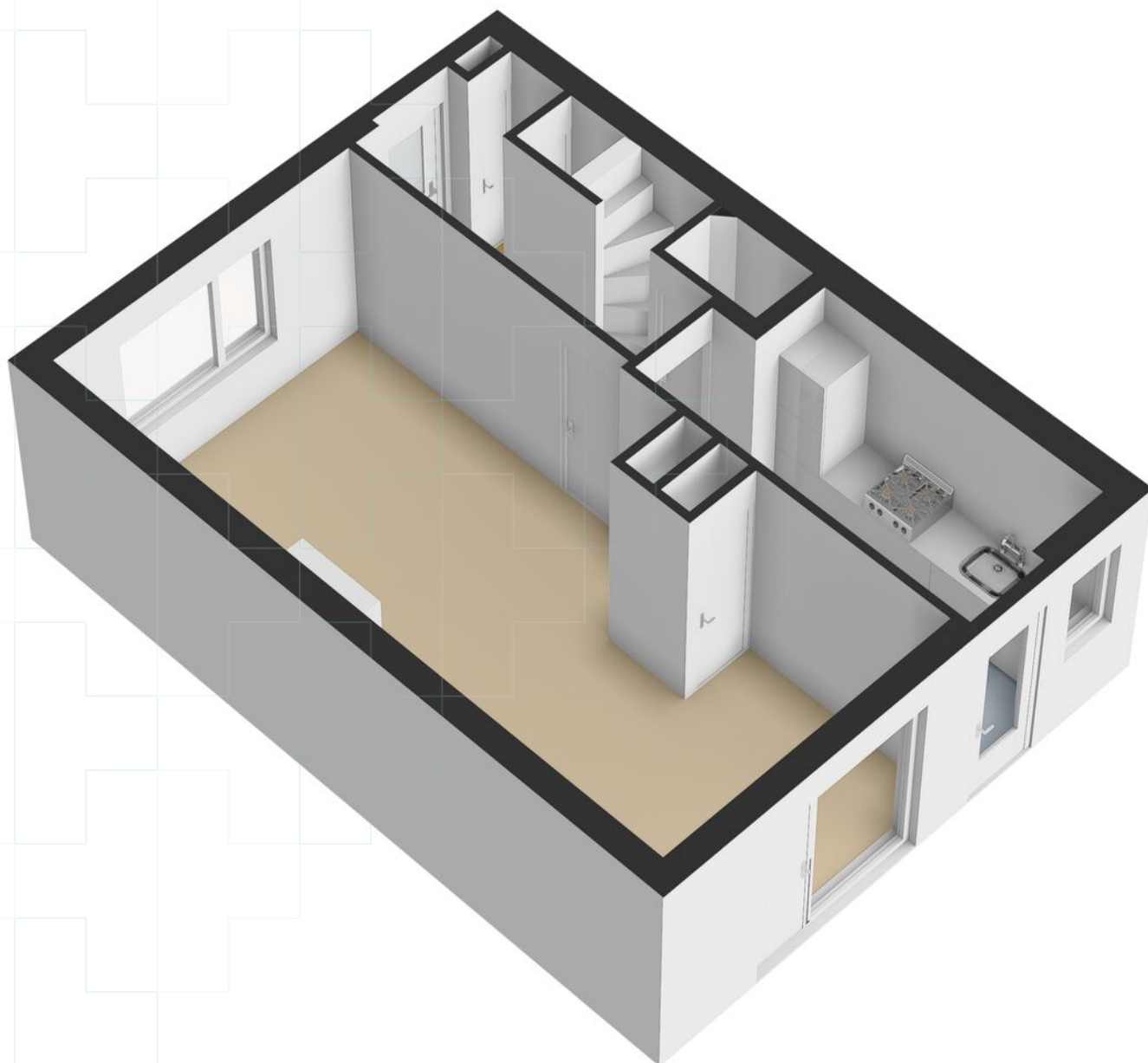


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

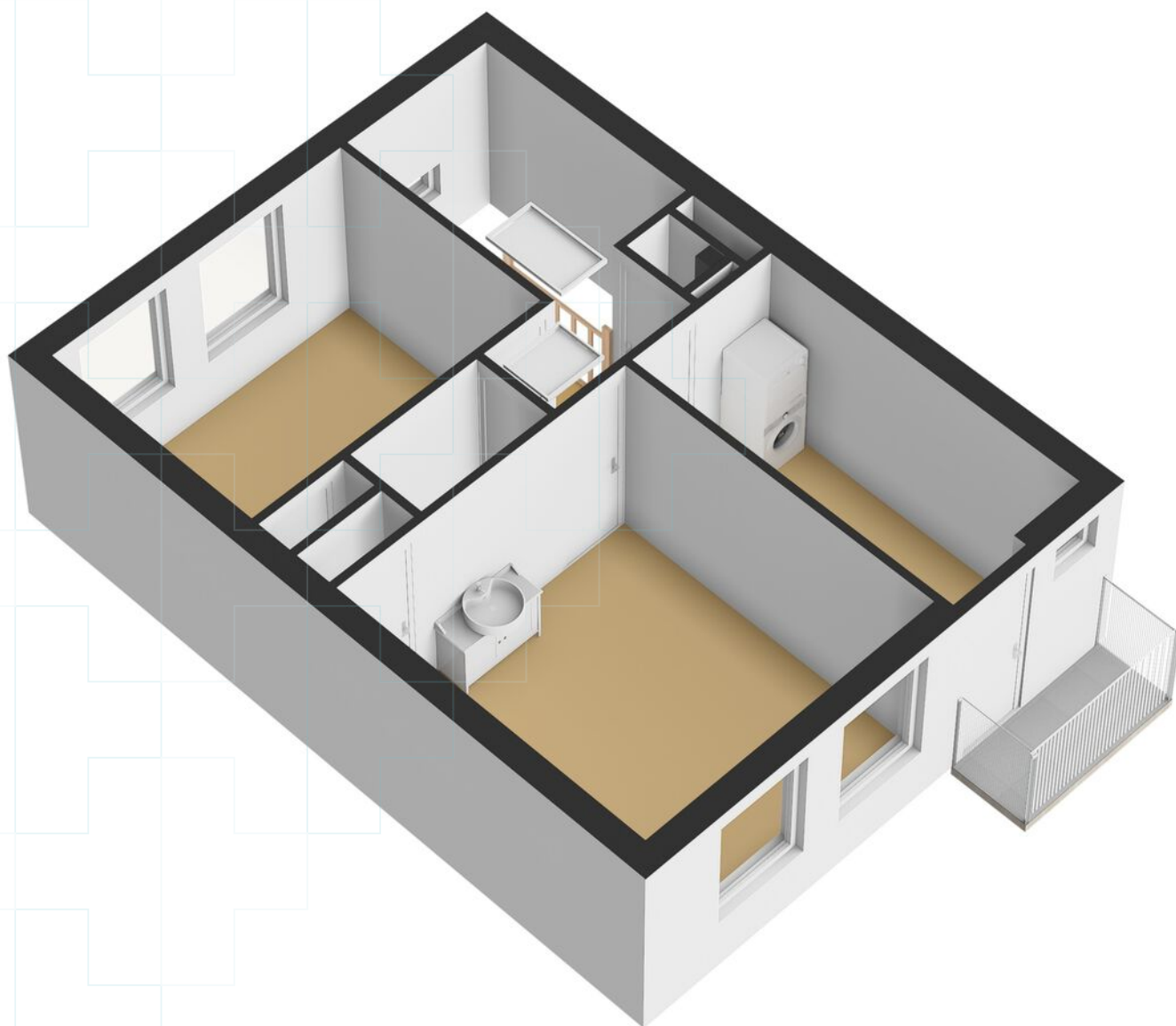


Plattegrond

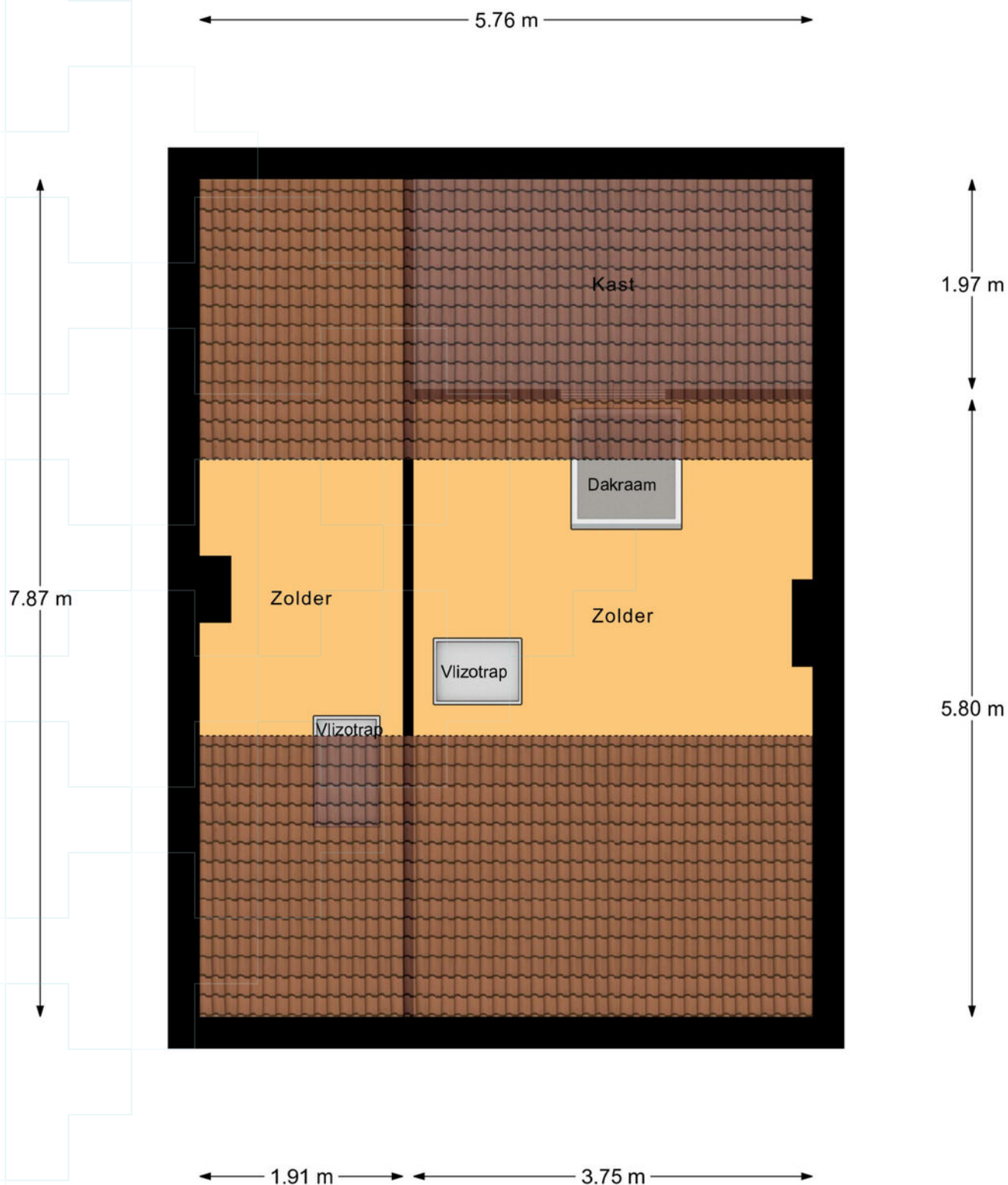


1e Verdieping

Plattegrond

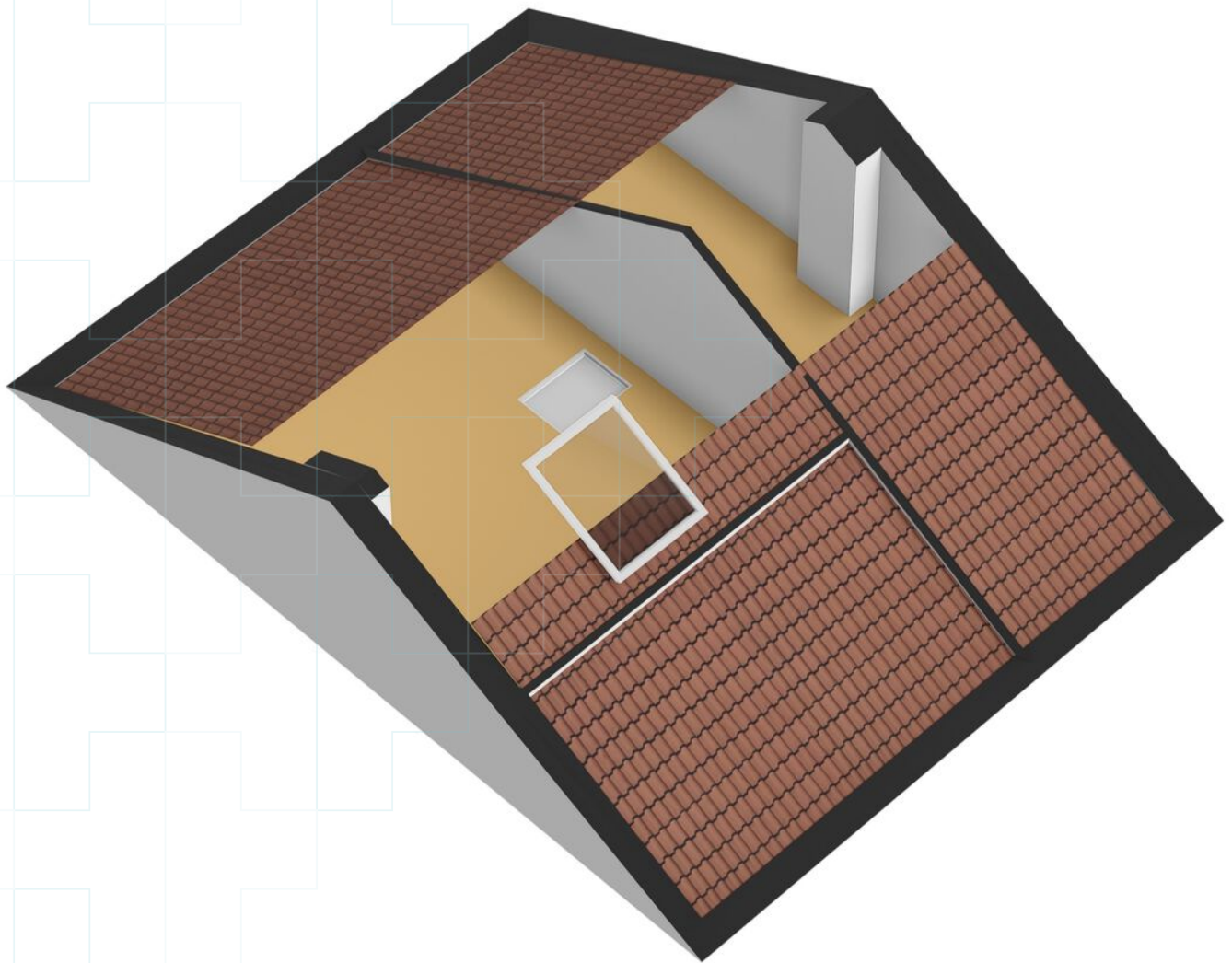


Plattegrond

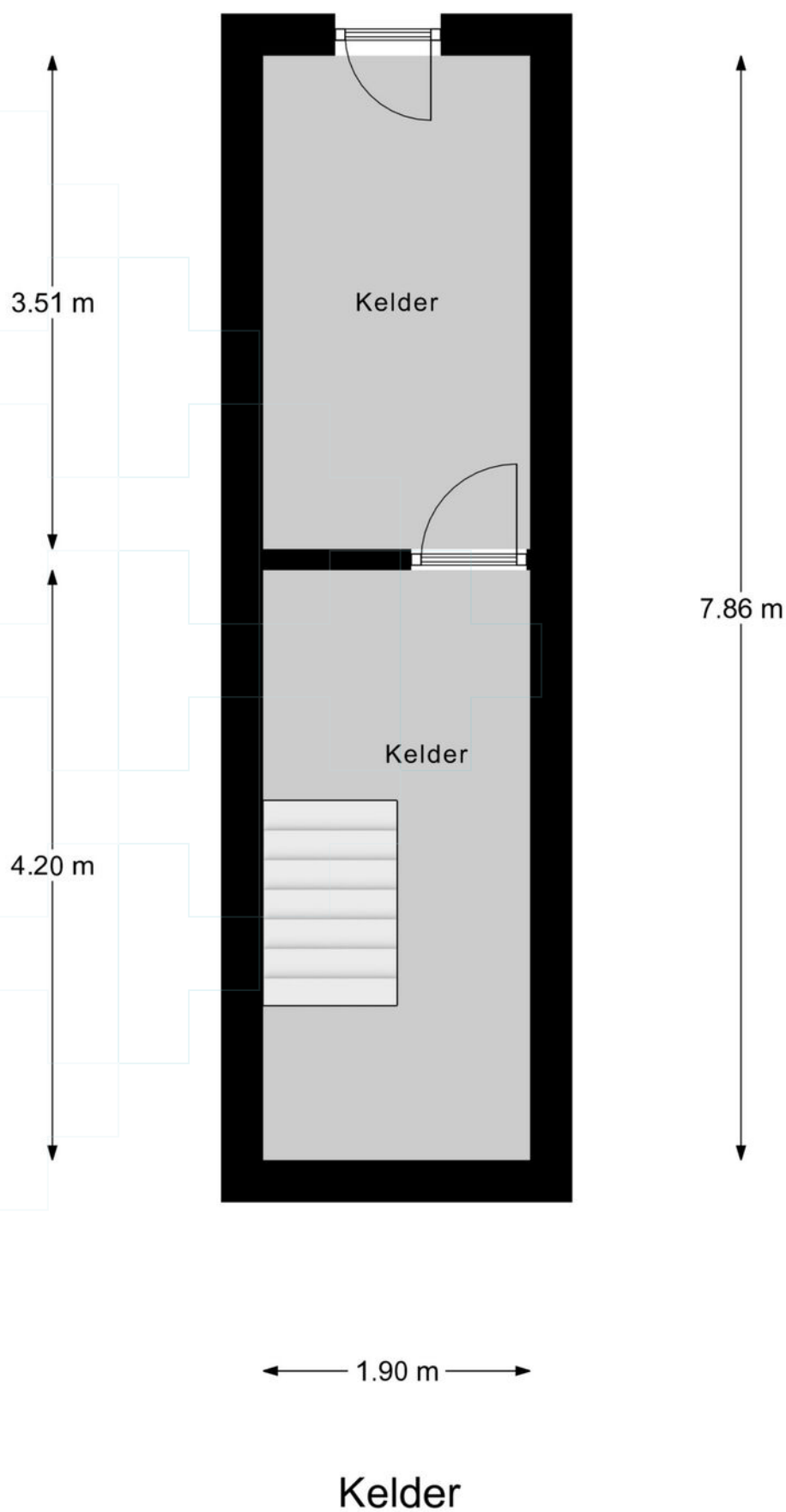


2e Verdieping

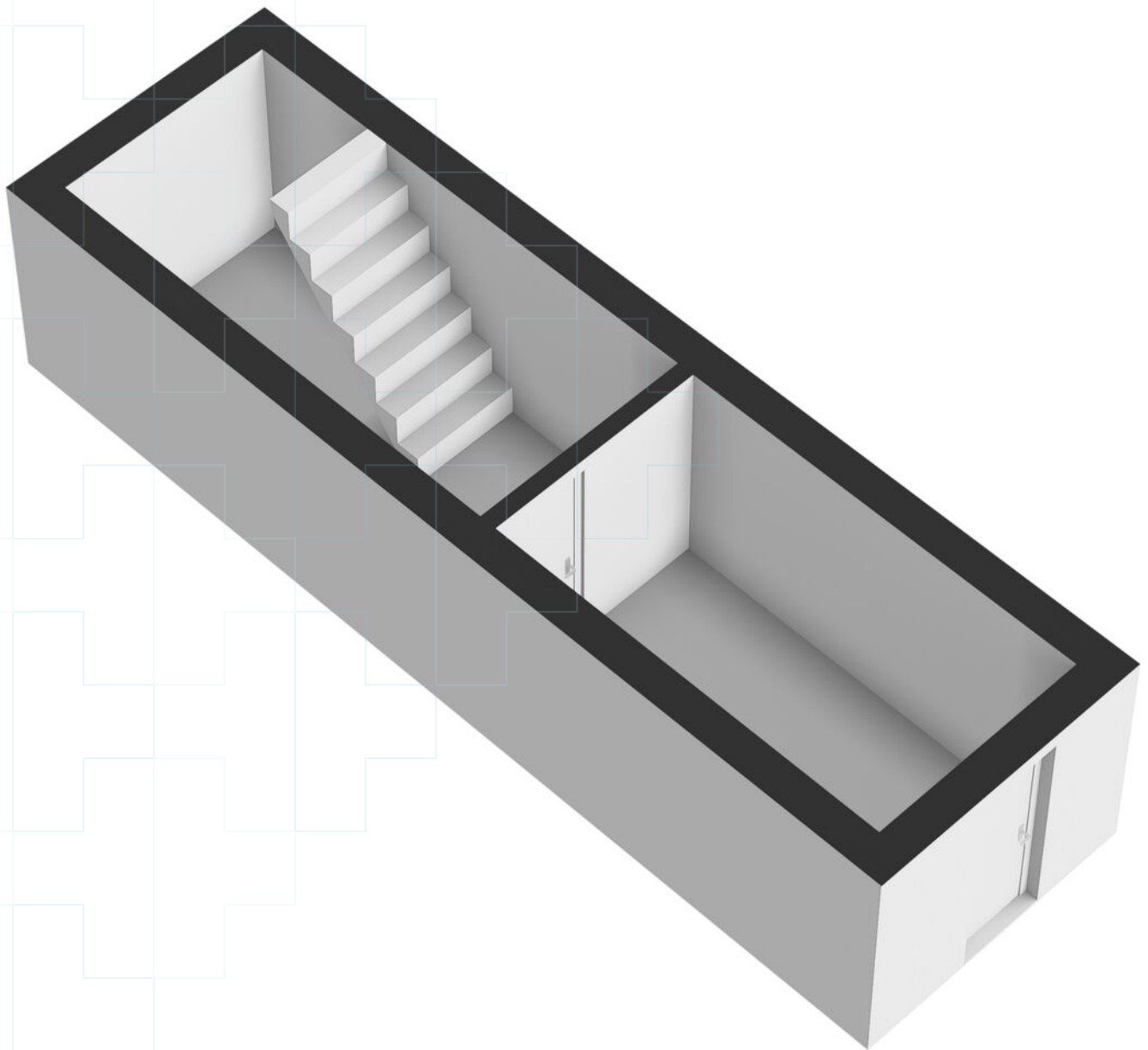
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie M

Perceel	2436
---------	------

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



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	●		
- vitrages	●		
- lamellen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Rolluiken



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Wonen

Nijmegen

Nijmegen is een stad van karakter: oudste stad van Nederland, maar altijd in beweging. Hier woon je in een stad die innovatief, vrijgevochten en cultureel rijk is, met een energieke sfeer die wordt versterkt door de aanwezigheid van duizenden studenten. Nijmegen heeft een stadse uitstraling, maar voelt tegelijkertijd persoonlijk en gemoedelijk. Wie in Nijmegen woont, geniet van een prachtige groene omgeving, met parken, rivierstrandjes en het heuvelachtige landschap dat de stad omringt.

Nijmegen ademt historie. Van de Romeinse nederzettingen en de middeleeuwse Stevenskerk tot de kenmerkende oude panden in de binnenstad. Tegelijkertijd blijft Nijmegen zich vernieuwen. De aanleg van het Rivierpark en het stadseiland heeft een prachtige balans gecreëerd tussen stad en natuur, met volop ruimte voor recreatie en ontspanning.

Ook Nijmegen-Noord is een voorbeeld van deze ontwikkeling. Wat ooit een agrarisch gebied was, is nu een mix van stedelijke voorzieningen en een natuurlijke omgeving. De nieuwe ontwikkelingen in deze omgeving, waaronder Hof van Holland, zorgen ervoor dat Nijmegen blijft groeien en innoveren.

Nijmegen biedt een compleet voorzieningenaanbod, geschikt voor jong en oud. Gezinnen profiteren van een ruim aanbod aan basisscholen, middelbare scholen en kinderopvang, terwijl studenten en young professionals kiezen voor de nabijheid van de Radboud Universiteit en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN). Ook op medisch gebied is Nijmegen uitstekend voorzien, met topziekenhuizen zoals het Radboudumc en CWZ.

Sportliefhebbers kunnen terecht bij tal van verenigingen, zwembaden en fitnesscentra, of genieten van hardlopen langs de Waal, fietsen door de bossen en de jaarlijkse wandel Vierdaagse en Zevenheuvelenloop. De stad biedt daarnaast een bruisend uitgaansleven met cafés, theaters en festivals, waaronder de wereldberoemde Vierdaagsefeesten.

Nijmegen ligt strategisch en is uitstekend bereikbaar per auto, trein en fiets. De stad is verbonden met de A15, A50 en A73, waardoor je snel in steden als Arnhem, Utrecht en Eindhoven bent.



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