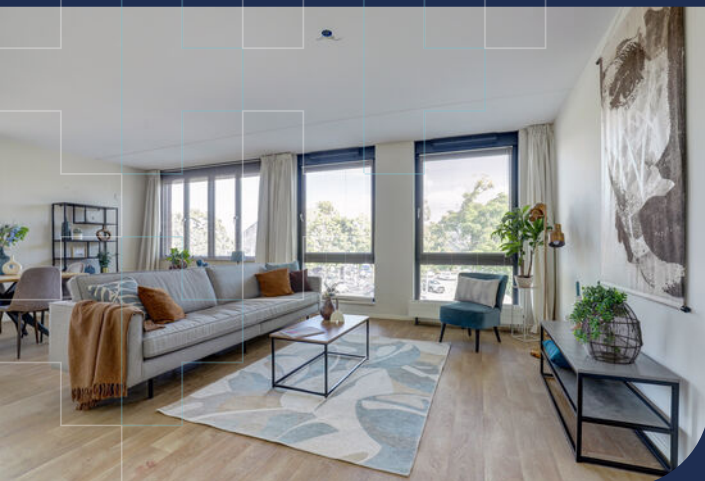


Dikkeboomweg 40

Nijmegen



 **Royaal 3 kamer**
appartement met eigen
parkeerplaats op
fietsafstand van het
centrum

Kenmerken



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.



Woonoppervlakte
95 m²



Verdieping
2



Bouwjaar
2008

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Galerijflat	Inhoud	312 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	In woonwijk	Aantal slaapkamers	2
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren	Externe bergruimte	3 m ²
Energielabel	A	Berging	Inpandig



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Twan van Laanen

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 16 46 37 81



twan.van.laanen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen op je gemak, midden in Nijmegen:

Dikkeboomweg 40 biedt een royaal driekamerappartement van ca. 95 m² in een modern, kleinschalig complex (2008) met Energielabel A. De lichte living met open keuken heeft raampartijen die wijd open kunnen – binnen en buiten vloeien moeiteloos samen. Twee volwaardige slaapkamers, een complete badkamer, eigen parkeerplaats op het besloten binnenterrein en een (fietsen)berging maken het plaatje af. Winkels om de hoek aan de Molenweg, het centrum op enkele minuten fietsen en alle stedelijke voorzieningen dichtbij. Plan vandaag nog een bezichtiging en verzeker je van deze comfortabele, levensloopbestendige plek.

Bijzonderheden

- Modern, kleinschalig appartementencomplex uit 2008 met professionele VvE-beheerder;
- Woonoppervlakte ca. 95 m², 3 kamers waarvan 2 ruime slaapkamers;
- Energielabel A (geldig tot 25-08-2035) en VvE-bijdrage € 290, 98 per maand (woning én parkeerplaats);
- Ruime woonkamer met open keuken; raampartijen aan voor- en zijkant voor volop daglicht;
- Badkamer met ligbad, douche en wastafel;
- Aparte (fietsen)berging onder het complex;
- Eigen parkeerplaats op het besloten binnenterrein;
- Om de hoek van de Molenweg-winkels, enkele

minuten fietsen naar het stadscentrum; ziekenhuizen, universiteit en hogeschool snel bereikbaar;

- Treinstation op een kwartier lopen.

Volledige beschrijving

Dit is zo'n adres waar je binnenstapt en meteen denkt: ja, dit voelt goed. Dikkeboomweg 40 ligt in een rustige straat met alles dichtbij: dagelijkse boodschappen aan de Molenweg, een kop koffie in de buurt en binnen no time fiets je richting stadscentrum. Het complex is modern, kleinschalig en gebouwd in 2008. Dat merk je aan de nette entree (met traplift voor de eerste treden), het verzorgde trappenhuis (met lift, wel zo handig) en de professionele VvE die het onderhoud strak regelt. Kortom: zorgeloos wonen.

Binnen valt het daglicht als eerste op. De woonkamer is ruim opgezet en heeft aan de voor- én zijkant grote raampartijen die open kunnen. Op zomerse dagen zet je alles wijd open voor frisse lucht en een directe connectie met buiten; op koelere dagen geniet je van het royale licht en het vrije zicht. De open keuken sluit logisch aan. Denk aan voldoende werkblad en ruimte voor de aanwezige inbouwapparatuur. Koken, bijpraten, krantje erbij—het gebeurt hier allemaal in één vloeiende ruimte.



Het appartement is ingedeeld met twee volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een groot bed en kastenwand; de tweede kamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek. De badkamer is compleet: een volwaardig ligbad voor ontspanning, een aparte douche en een wastafel. Alles netjes, licht en praktisch. Handig is de grote interne berging/technische ruimte (fijn voor voorraad en was), terwijl je fietsen en seizoensspullen kwijt kunt in de berging onder het complex.

Buiten parkeren kan op je eigen plek op het besloten binnenterrein—veilig en altijd beschikbaar. De VvE is professioneel beheerd en de maandelijkse bijdrage van € 290,98 (voor woning én parkeerplaats) zorgt voor goed, voorspelbaar onderhoud. Met Energielabel A (geldig tot 25-08-2035) zit je daarnaast goed voor je energierekening én comfort.

De ligging? Heel fijn. De Molenweg met winkelvoorzieningen is een paar stappen verderop, het bruisende centrum van Nijmegen ligt op enkele minuten fietsen. Ziekenhuizen (Radboudumc, CWZ), de Radboud Universiteit en de HAN zijn snel te bereiken—ideaal voor wie graag dichtbij stedelijke

voorzieningen woont. En toch blijft het in en om het complex rustig en verzorgd, precies wat je zoekt als je levensloopbestendig en comfortabel wilt wonen.

Praktische informatie:

De bevoegd verkoper heeft het appartement nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B.

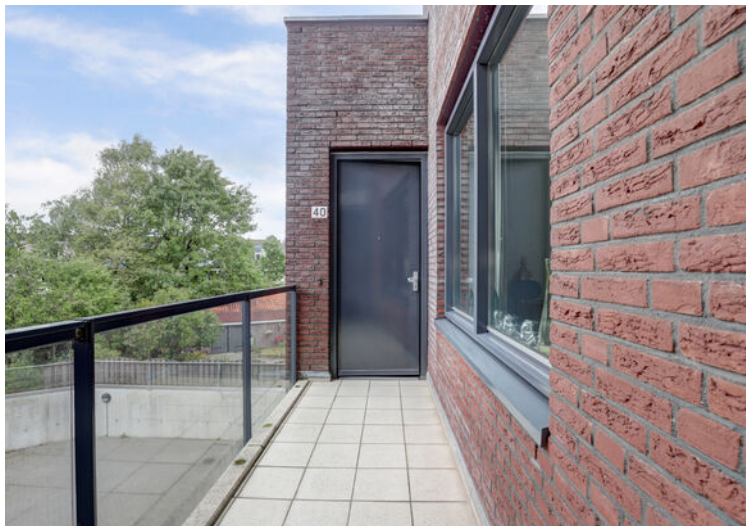
Er is een projectnotaris van toepassing voor de akte van levering, namelijk notariskantoor van Hovell in Wijchen.

Kortom: dit appartement combineert ruimte, licht en gemak met een uitstekende ligging en zorgeloos beheer. Zie je jezelf hier al neerstrijken?

Bel en plan een bezichtiging.





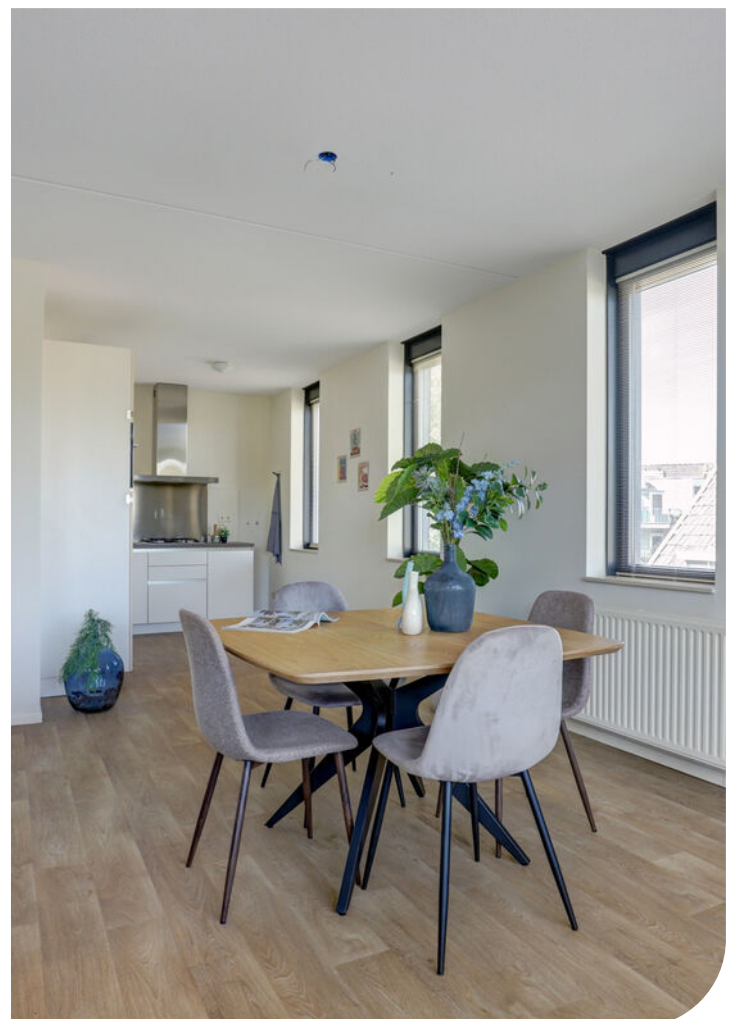


**Het appartement ligt in
een modern,
kleinschalig complex uit
2008**





De ruim opgezette woonkamer heeft aan voor- en zijkant grote raampartijen die open kunnen



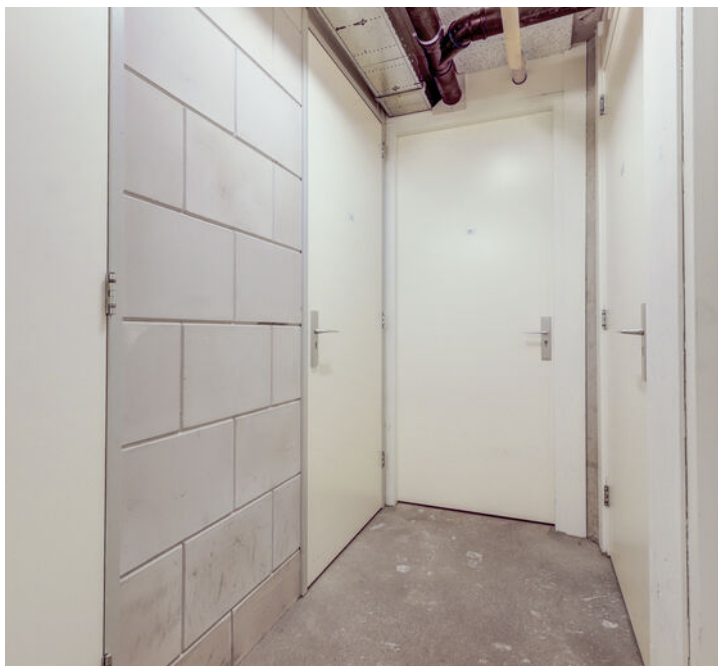
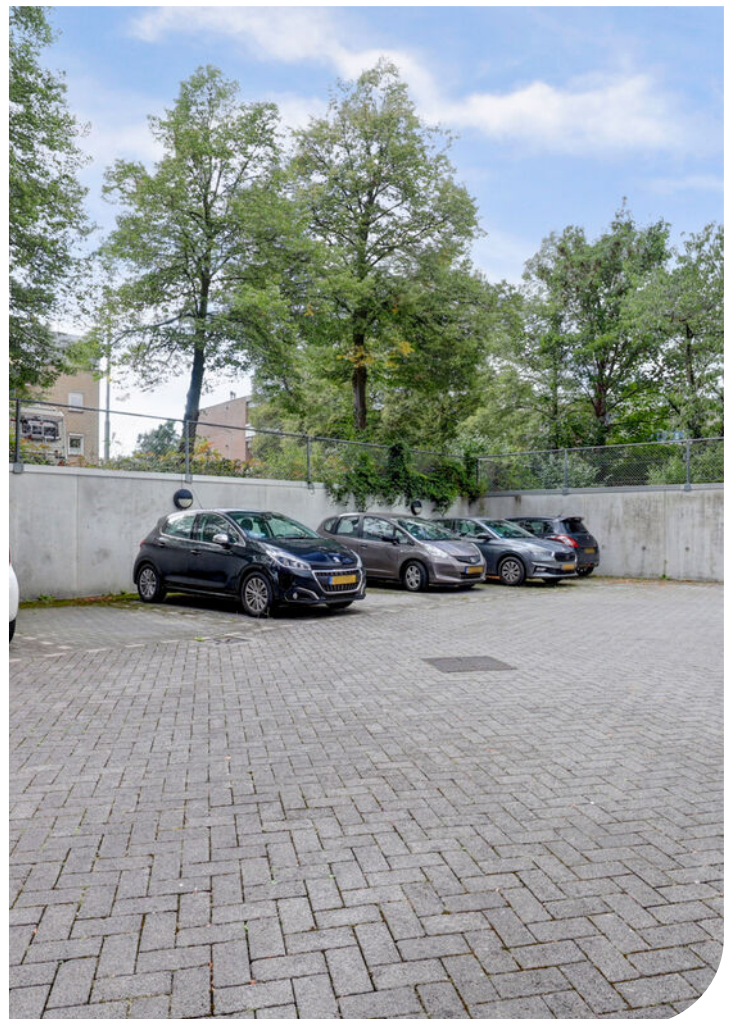
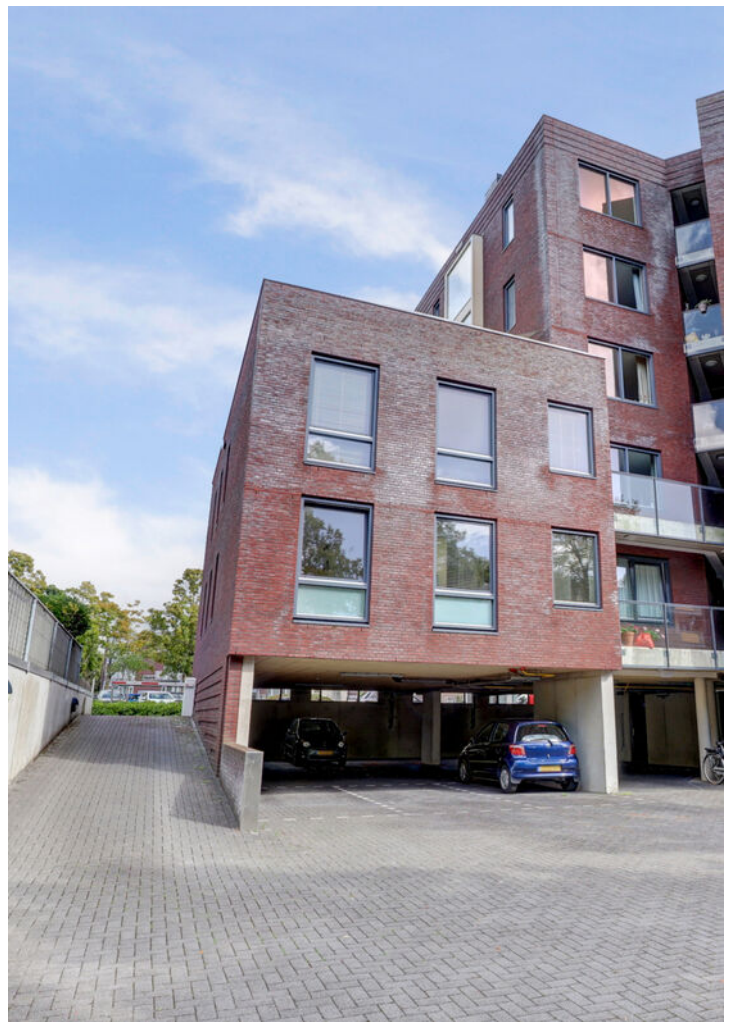








De Molenweg met winkelvoorzieningen is een paar stappen verderop





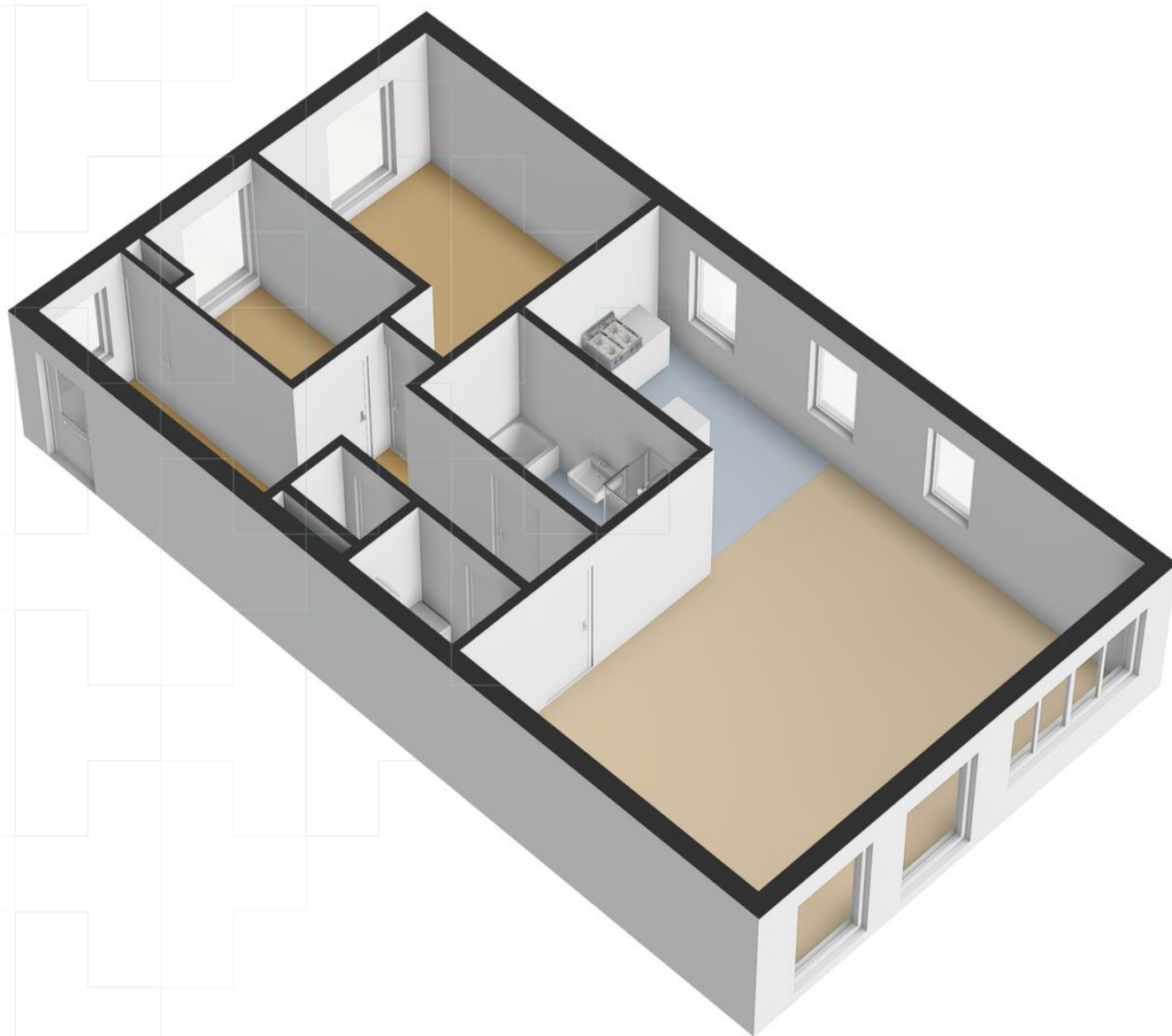


Plattegrond



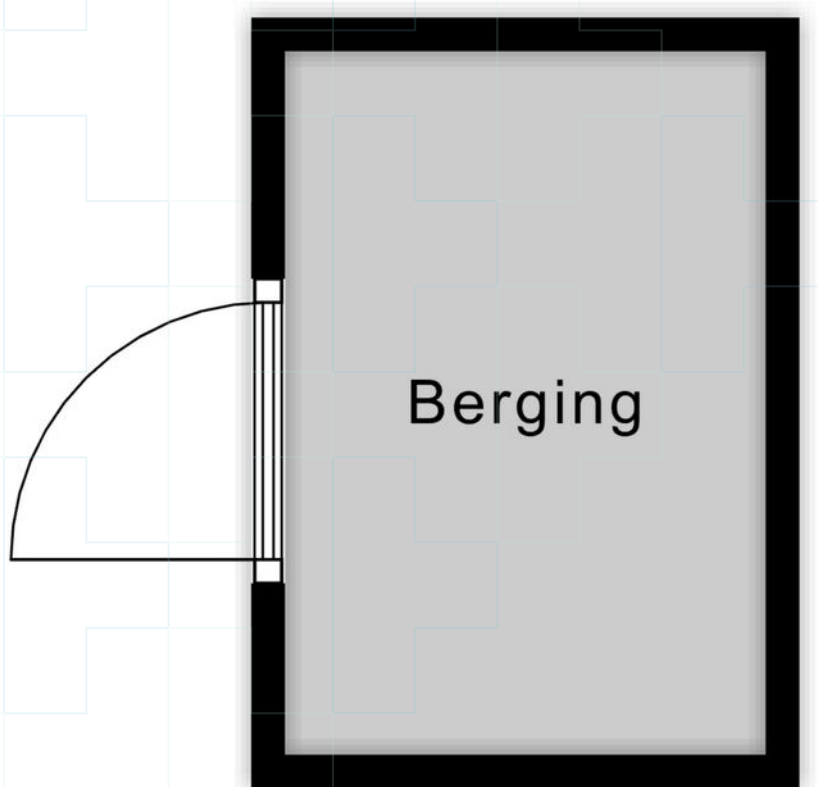
Appartement

Plattegrond



Plattegrond

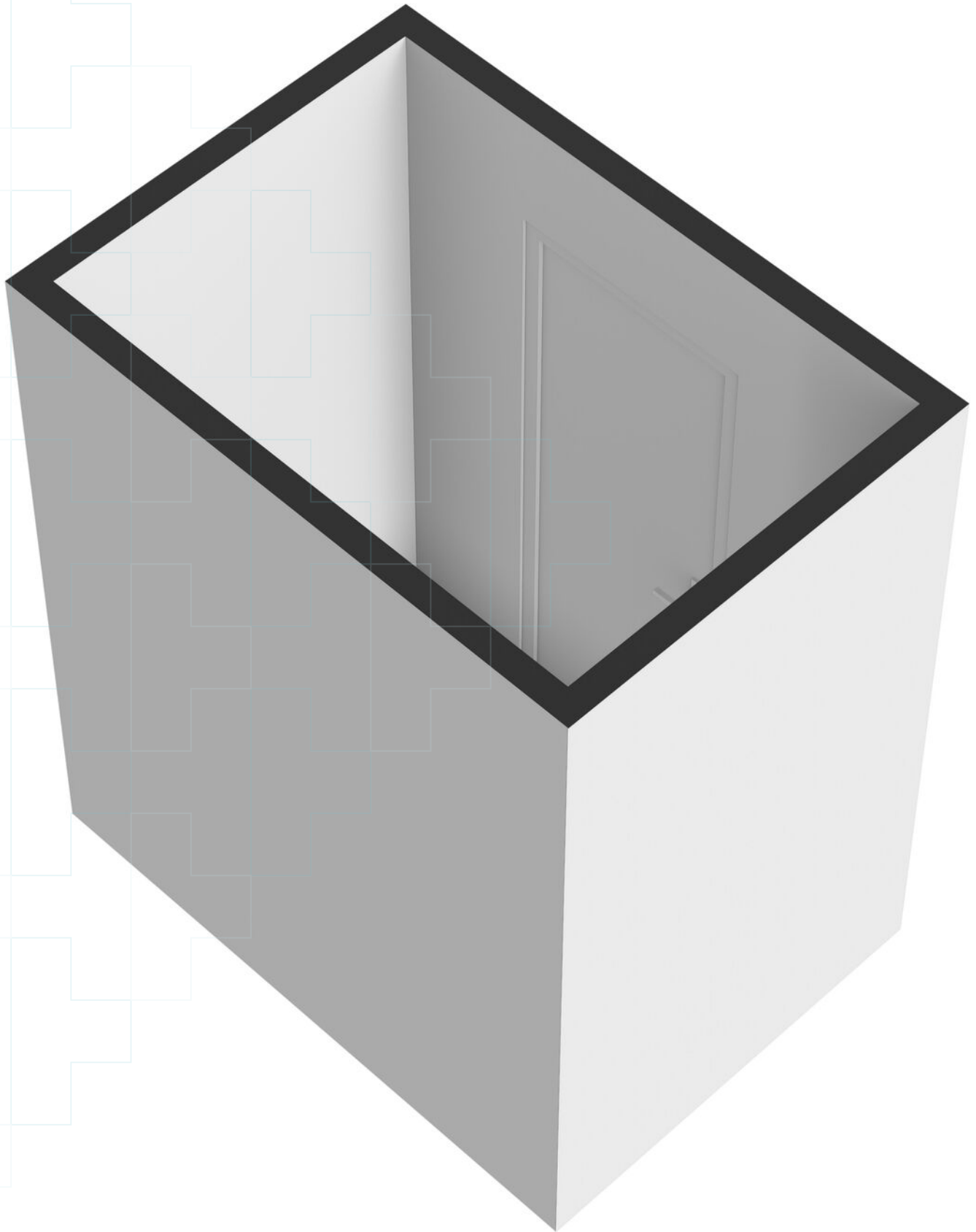
← 1.42 m →



↑
2.08 m
↓

Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie I

Perceel 2775

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025

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 databankrecht.

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, Nijmegen 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 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