

Heerlijk wonen in Nijmegen



thuis in uw wensen

VAN HEUTSZSTRAAT 54 TE NIJMEGEN

VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Kamers	5
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	285 m ³
Bouwjaar	1935
Tuin	plaats
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Heerlijk wonen in Nijmegen

In het hart van Nijmegen-Oost, aan de van Heutszstraat 54 vindt je deze jaren '30 benedenwoning met veel potentie. De woning heeft vijf slaapkamers, een keuken, een toilet, een badkamer, een douche en een binnenplaatsje. De basis is goed, met een moderne afwerking kan hier een zeer aantrekkelijke benedenwoning worden gerealiseerd. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen op een toplocatie: rustig, groen en toch op loopafstand van winkels, restaurants, terrasjes en het centrum. Naast enkelvoudige bewoning is kamerverhuur toegestaan; er is een vergunning aanwezig voor vijf kamerbewoners. De huidige indeling is hier uitstekend op afgestemd, maar met enkele beperkte ingrepen is de benedenwoning

eenvoudig aan te passen naar enkelvoudige bewoning.

Kortom, deze benedenwoning onderscheidt zich door haar veelzijdigheid en fraaie ligging, waardoor zij aantrekkelijk is voor uiteenlopende doelgroepen. Dankzij de ruime indeling, meerdere slaapkamers en de aanwezige kamervergunning is de woning niet alleen geschikt voor starters, doorstromers en gezinnen, maar ook zeer interessant voor woningdelers. Daarnaast biedt dit object een aantrekkelijke mogelijkheid voor ouders die willen investeren in huisvesting voor studerende kinderen.











Begane grond



Souterrain

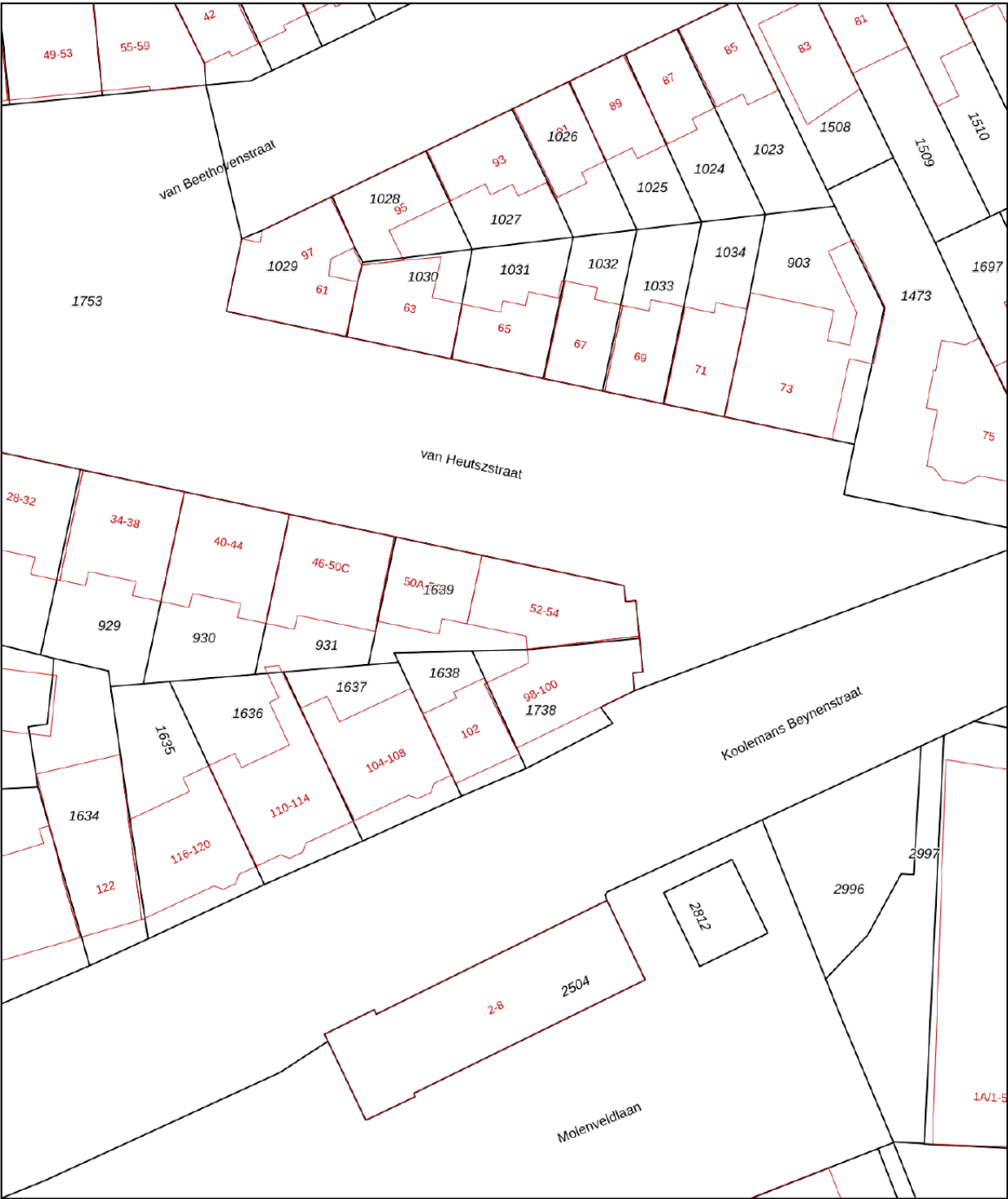


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

H

1639

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

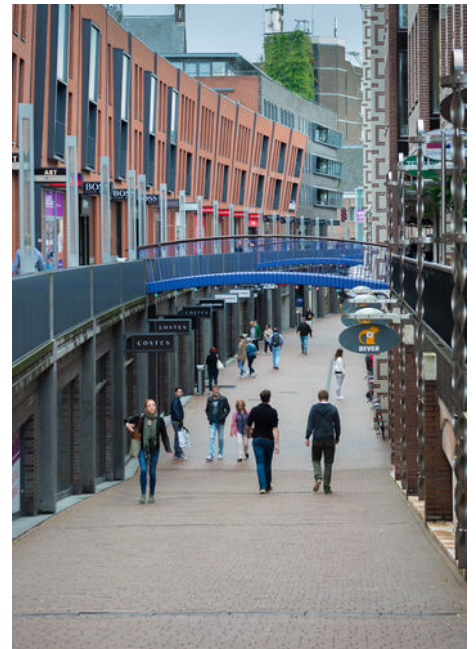
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Wonen in Nijmegen

In de oudste stad van Nederland is het goed wonen. Nijmegen is een bruisende studentenstad en beschikt over het grootste aantal vierkante meters terrasoppervlak van Nederland. De binnenstad biedt het voorzieningenniveau dat je van een moderne stad mag verwachten en qua cultuur, architectuur en uitgaansleven kun je Nijmegen gerust bovengemiddeld noemen. Wonen kun je in en rond de stad op elke mogelijke manier, want het woningaanbod biedt voor ieder wat wils.

De omgeving van de stad is zeer gevarieerd; van de Berg en Dalse en Groesbeekse bossen tot het rivierenlandschap van Maas en Waal, bijna elke variatie van recreëren is mogelijk. Daarnaast is Nijmegen door de centrale ligging een uitstekende uitvalsbasis om steden in Nederland én Duitsland te bezoeken. Kortom: Nijmegen is 'the place to be'!





Welkom bij Uw Huismakelaar!

Verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxaties Ons team

Uw Huismakelaar is uw steun en toeverlaat als het gaat om aan- en verkoop van woningen in de regio Beuningen/Nijmegen alsmede in het land van Cuijk. Wij denken en zoeken met u mee en begeleiden het gehele aankoop- of verkooptraject. We beschikken over een uitgebreid netwerk, zijn altijd uitstekend bereikbaar door korte lijnen en onderscheiden ons door een grote woningkeuze. Onze etalage is daarbij ons visitekaartje. Ook verzorgen wij woningtaxaties.

Ons team bestaat uit Makelaar Diederik Fokke, Assistent-makelaardij Petra Fokke en Kandidaat Register Makelaar Jurre Kersten. Wij staan u graag bij en heten u van harte welkom in ons kantoor aan de Klaproosstraat 2 in Beuningen.

Advisering

Een goede koop of verkoop begint met een gedegen advies. Uw Huismakelaar is geregistreerd als Registermakelaar en Taxateur Wonen en beschikt over alle benodigde ervaring. We zijn helder in onze communicatie, komen niet met verrassingen en behandelen u zoals u dat mag verwachten. Voor ons is de enige goede klant een tevreden klant en dat dragen we graag uit.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, dan is er wilsovereenstemming. De verkopend makelaar legt alles schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Sinds 1 september 2003 is een mondeling aangegane koop niet rechtsgeldig meer. De koop is voorlopig gesloten zodra beide partijen de handtekening onder de koopakte hebben gezet en koper een kopie van de akte ontvangen heeft. De koper heeft vanaf dat moment 3 bedenkdagen en kan in die periode zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Het eventueel meebedongen financieringsvoorbehoud gaat overigens in op het moment van de mondelinge overeenstemming en niet op het moment van tekenen van de koopakte.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het zelf over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al eens over de voorwaarden 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij helpen u graag!

Niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule van toepassing:

De woning wordt verkocht door een eigenaar die de woning zelf niet (recent) heeft bewoond. Hierdoor zijn er mogelijk aspecten van de gebruiksstaat en/of onderhoudstoestand die bij de verkoper niet bekend zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en accepteert dat hij rekening dient te houden met mogelijke onbekende gebreken. Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen.

Gezien het bouwjaar van de woning willen we je erop attenderen dat bij de uiteindelijke koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Dit is gebruikelijk bij woningen van deze leeftijd. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat de bouwkundige eisen destijds anders waren dan tegenwoordig. Ook is het – vanwege het bouwjaar vóór 1993 – mogelijk dat er materialen in de woning aanwezig zijn die asbest bevatten.

Deze clausules zijn bedoeld om helderheid te geven over de mogelijke aanwezigheid van ouderdomskenmerken en asbest, zodat beide partijen weten waar ze aan toe zijn. Voor jou als koper betekent dit dat je hier vooraf van op de hoogte bent en dit onderdeel uitmaakt van de aankoopoverweging.

Indien u belangstelling heeft voor deze op een mooie locatie gelegen benedenwoning, nodigen wij u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Uw Huismakelaar

Klaproosstraat 2
6641 AR Beuningen Gld

Tel: 024-6775711
beuningen@uwhuismakelaar.info
www.uwhuismakelaar.info

Vastgoed
Ned.

