

Graadt van Roggenstraat 143

Nijmegen



**Luxe afgewerkt en
ruim appartement met
royaal balkon op
toplocatie in Nijmegen
Oost**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.



Woonoppervlakte
122 m²



Verdieping
7



Bouwjaar
1980

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Portiekflat	Inhoud	406 m ³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	Vrij uitzicht	Aantal slaapkamers	2
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren	Externe bergruimte	14 m ²
Energielabel	B	Berging	Inpandig



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Twan van Laanen

NVM Makelaar



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



twan.van.laanen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Luxe afgewerkt en ruim appartement met royaal balkon op toplocatie in Nijmegen Oost.

Welkom aan de Graadt van Roggenstraat 143, een stijlvol 3-kamerappartement op de 7e verdieping met een woonoppervlakte van ca. 122 m², een royaal balkon, een loggia en beide met een prachtig vrij uitzicht.

Gelegen in een representatief appartementencomplex met lift, parkeerkelder en een professioneel beheerde Vve, biedt deze woning een combinatie van ruimte, comfort en luxe op één van de meest gewilde locaties van Nijmegen.

Locatie

De Graadt van Roggenstraat ligt in de geliefde wijk Hunnerberg, aan de rand van Nijmegen Oost. Hier woon je rustig, maar toch op loopafstand van het bruisende stadscentrum, diverse winkels, hoogwaardige horeca en culturele voorzieningen. Met uitstekende busverbindingen en snelle toegang tot uitvalswegen is de bereikbaarheid ideaal.

Indeling

Via het tochtportaal en de ruime hal stap je binnen in een appartement met een smaakvolle, klassieke afwerking. Middels openslaande deuren heb je toegang tot de royale woonkamer met grote raampartijen en een schuifpui naar het balkon waar je een prachtig uitzicht hebt over de omgeving.

De halfopen keuken is tijdloos uitgevoerd en voorzien van kwalitatieve inbouwapparatuur.

Het appartement beschikt over twee zeer ruime slaapkamers, beide fraai afgewerkt. De badkamer is aansluitend aan de ouderslaapkamer en heeft een luxe uitstraling met een ligbad, wandcloset, bidet, doucheruimte, fraaie tegels en twee stijlvolle wastafels. Het gastentoilet is in dezelfde luxe stijl uitgevoerd.

Daarnaast vind je meerdere praktische ruimtes, waaronder een aparte wasruimte met Cv-ketel en volop opbergmogelijkheden.

De huidige eigenaren huren een gedeelte van de algemene ruimte van de Vve. Hierdoor beschik je desgewenst over een grotere entree met extra bergruimte.

Buitenruimte

Het balkon bij de woonkamer is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke vloer en is bereikbaar vanuit de woonkamer. Er zijn glazen schuifwanden aanwezig om uit de wind te kunnen zitten. Hier geniet je in alle rust van de middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over de groene en stadse omgeving. Bij de keuken is een extra balkon met een bergkast aanwezig.



Pluspunten van dit appartement

- Ruim en keurig onderhouden 3-kamerappartement;
- Keurige, klassieke afwerking in het gehele appartement;
- Ruime en lichte woonkamer met schuifpui naar het balkon;
- Tijdloze keuken met kwalitatieve inbouwapparatuur;
- Twee royale slaapkamers;
- Luxe badkamer en separaat toilet in dezelfde stijl;
- Balkon (ca. 15 m²) met vrij uitzicht;
- Lift en parkeerkelder aanwezig;
- Inpandige berging en extra bergruimtes;
- Energielabel B, geldig tot 28-04-2032;
- Gelegen op toplocatie in Nijmegen Oost, op loopafstand van centrum en voorzieningen;

Vve en parkeren

De maandelijkse Vve bijdrage bedraagt € 552,49 en omvat onder andere onderhoud, opstalverzekering en reserveringen. Parkeren kan in de onderliggende parkeerkelder (met één eigen plaats), in de straat is het betaald parkeren. Er is geen mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning.

Praktische informatie

De eigenaar van het appartement heeft de woning nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" worden opgenomen. Tevens een ouderdomsclausule en een asbestclausule. Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B.

Een heerlijk, luxe en bijna instapklaar appartement voor wie royaal en comfortabel wil wonen op een van de mooiste plekken van Nijmegen.



103, 103a, 103b
DE HUISRAMER

0, 9
103c
103j

ETAGE	Units
9	163
8	153 t/m 161
7	143 t/m 151
6	133 t/m 141
5	123 t/m 131
4	111, 111a t/m 111h
3	109, 109a t/m 109h
2	107, 107a t/m 107m
1	105, 105a t/m 105m
0	103, 103a t/m 103j

WELKOM





Gelegen in een representatief complex met lift en parkeerkelder





Een royale woonkamer met grote raampartijen en een schuifpui naar het balkon





Graadt van Roggenstraat 143 | info@hansjanssen.nl







Twee zeer ruime slaapkamers waarvan één aansluit op de badkamer









Graadt van Roggenstraat 143 | info@hansjanssen.nl



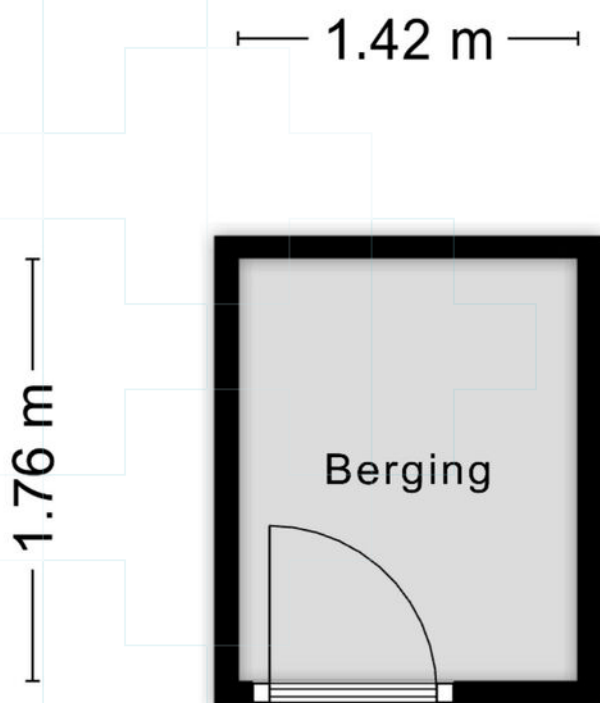


Plattegrond



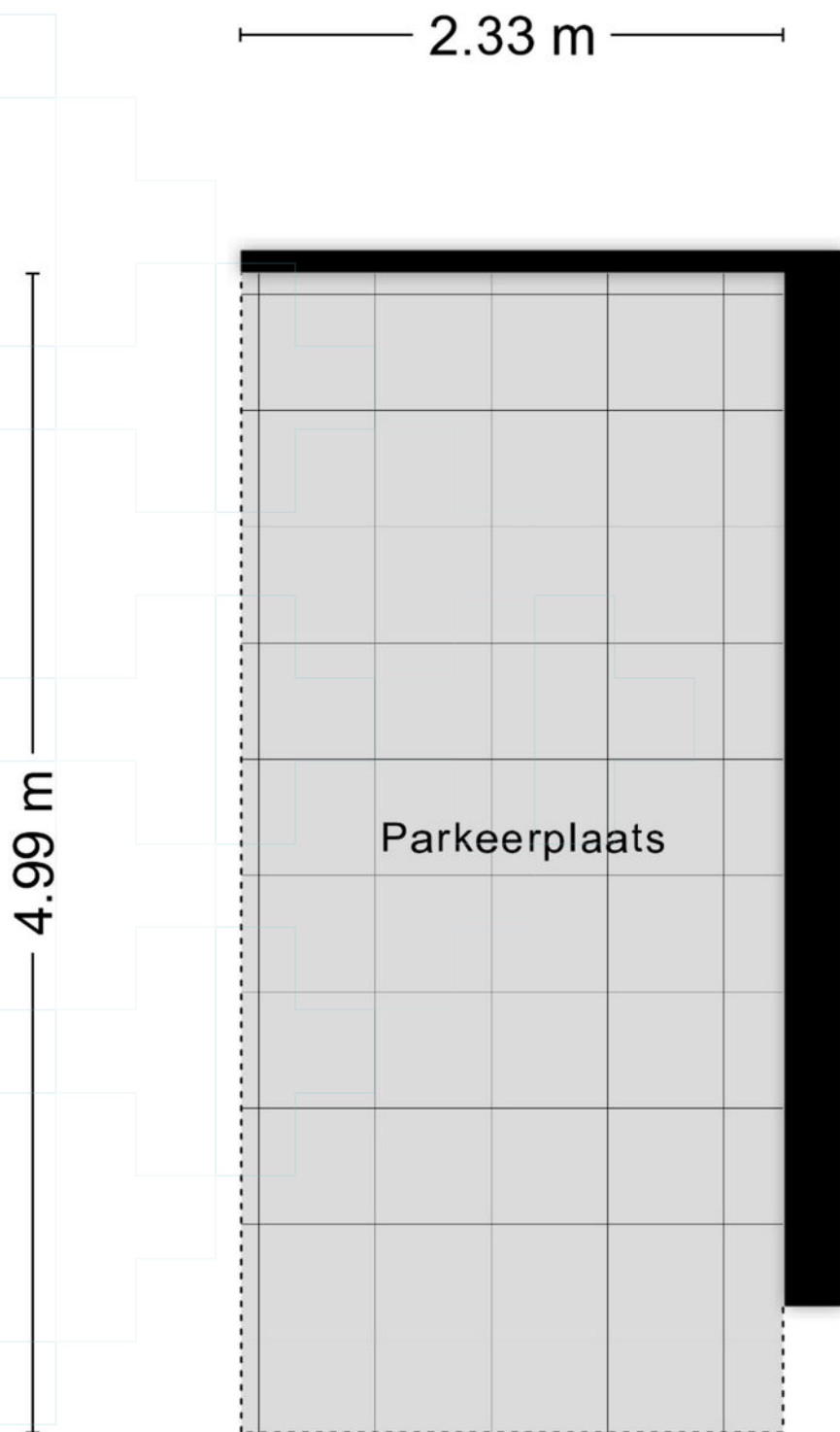
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5282</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>	
---	---	---

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



- vaatwasser



Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad



- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- planchet



- toilet



- toiletrolhouder



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- toiletborstel(houder)



- Bidet



Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



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 Nijmegen, Beuningen Wijchen 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 Hans Janssen 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 bieders 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.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

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](https://www.hansjanssen.nl)