


# Hatertseweg 735

Nijmegen



 Karakteristieke twee-  
onder-een-kapwoning  
met garage en  
dakterras

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 465.000 k.k.



Woonoppervlakte  
86 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
221 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1933

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	523 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Locatie</b>	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging	<b>Afmetingen tuin</b>	850 cm lang x 700 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Energielabel</b>	E		



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Maud Eeren

NVM Register Makelaar



024-3 244 244 | 06 - 20 15 47 85



maud.eeren@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met garage, dakterras en parkeren op eigen terrein

Aan de Hatertseweg staat deze karakteristieke helft van een dubbel woonhuis uit 1933 met inpandige garage, dakterras en een zonnige achtertuin. De woning beschikt over drie slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met houtkachel en meerdere praktische ruimtes verdeeld over drie woonlagen en een kelder. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken. Met een perceeloppervlakte van 221 m<sup>2</sup> en ?? m<sup>2</sup> woonoppervlakte biedt deze woning volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte en functionaliteit op een centrale locatie in Nijmegen. De basis is verzorgd en functioneel, maar op onderdelen biedt de woning ruimte om deze verder te moderniseren en naar eigen smaak af te werken.

Wonen op een centrale locatie in Nijmegen

De woning ligt aan de Hatertseweg, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het stadscentrum van Nijmegen, de universiteit en het Radboudumc zijn goed bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zoals de A73 en A50 woon je hier centraal met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

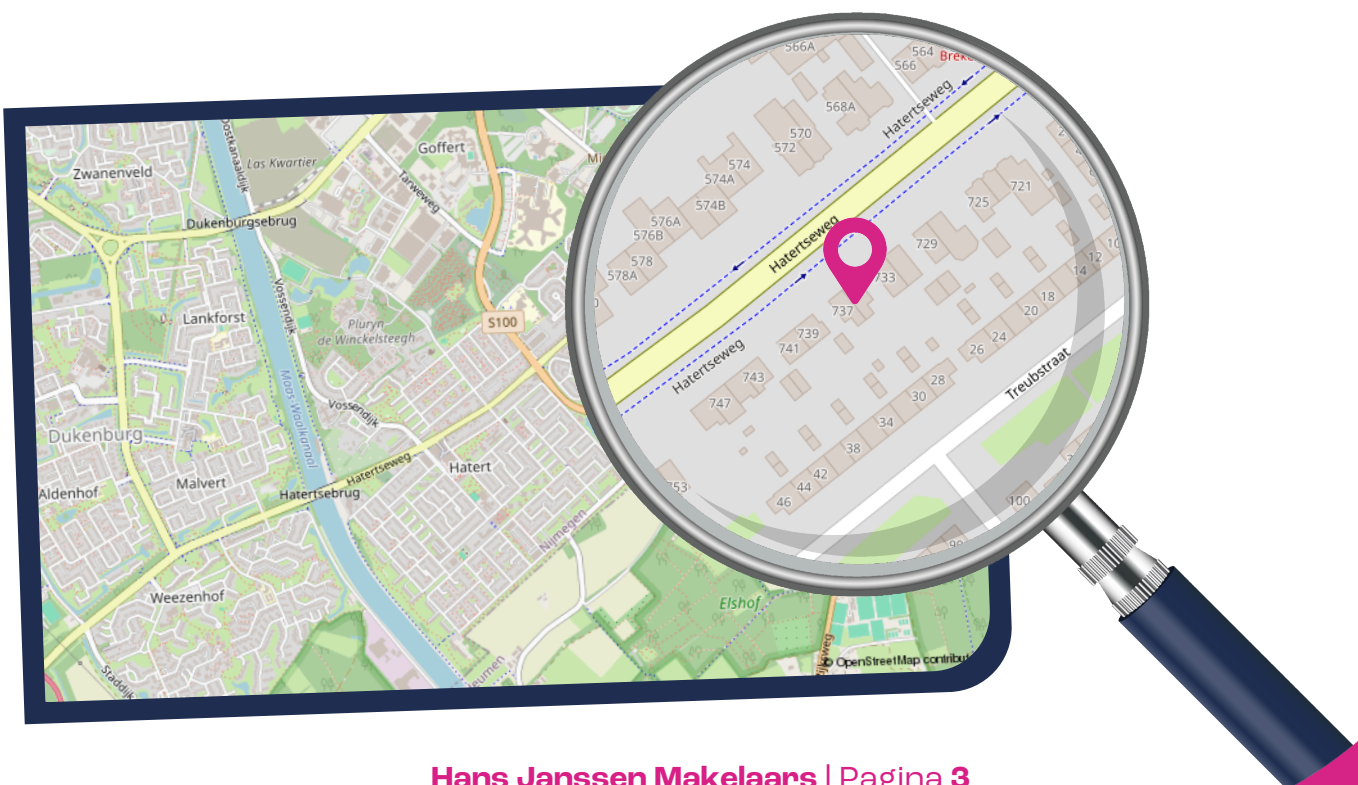
Algemeen:

- Bouwjaar: 1933;
- Woonoppervlak: ca. 86 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 221 m<sup>2</sup>;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 3 slaapkamers);
- Energielabel: E (geldig tot 06-04-2030);
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

Indeling:

Kelder

Via de hal bereikbare kelder met meterkast voorzien van gas-, elektra- en wateraansluiting. De kelder is verdeeld in diverse ruimtes met onder andere een witgoed aansluiting, opstelling van de Intergas cv-ketel (2024, huur) en voldoende bergruimte. Vanuit hier is eveneens de garage bereikbaar.



#### Begane grond

Hal met toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer beschikt over een sfeervolle houtkachel en staat in open verbinding met het eetgedeelte. Vanuit hier is er toegang tot de halfopen keuken in wandopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. Via de keuken is de achtertuin bereikbaar.

#### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een hobby-/werkkamer met toegang tot het dakterras. Vanuit deze kamer is via een vaste trap de tweede verdieping bereikbaar.

#### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare verdieping met derde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde en extra bergruimte.

#### Buitenruimte

De woning beschikt over een volledig betegelde voor-, zij- en achtertuin. De voortuin biedt ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en geeft toegang tot de inpandige garage. De achtertuin is zonnig gelegen op het zuidoosten, voorzien van een buitenkraan en bereikbaar via een achterom.

#### Bijzonderheden:

- + Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1933;
- + Voorzien van inpandige garage en kelder;
- + Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's;
- + Drie slaapkamers en extra werkkamer aanwezig;
- + Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- + Dakpannen vervangen in 2014;
- + Woning biedt mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en af te werken;
- + De cv-ketel wordt gehuurd voor ca. € 37,47 per maand. Deze huurovereenkomst zal overgedragen worden aan de koper(s);
- + De brug die toegang biedt van de voortuin naar de tuin is in gezamenlijk gebruik met de burens van Hatertseweg 733. Ook het onderhoud van de brug wordt gezamenlijk verzorgd;
- + Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen vragenlijst deel B beschikbaar;
- + Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op deze verkoop, zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule.

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met veel praktische ruimte, een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein, waar je tegelijkertijd nog je eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is Hatertseweg 735 in Nijmegen zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op voor een bezichtiging.





**De woonkamer staat in open verbinding met het eetgedeelte**





**De woonkamer bevat een sfeervolle houtkachel**











**Er zijn 3 slaapkamers  
en een extra  
werkkamer aanwezig**









Hatertseweg 735 | [info@hansjanssen.nl](mailto:info@hansjanssen.nl)









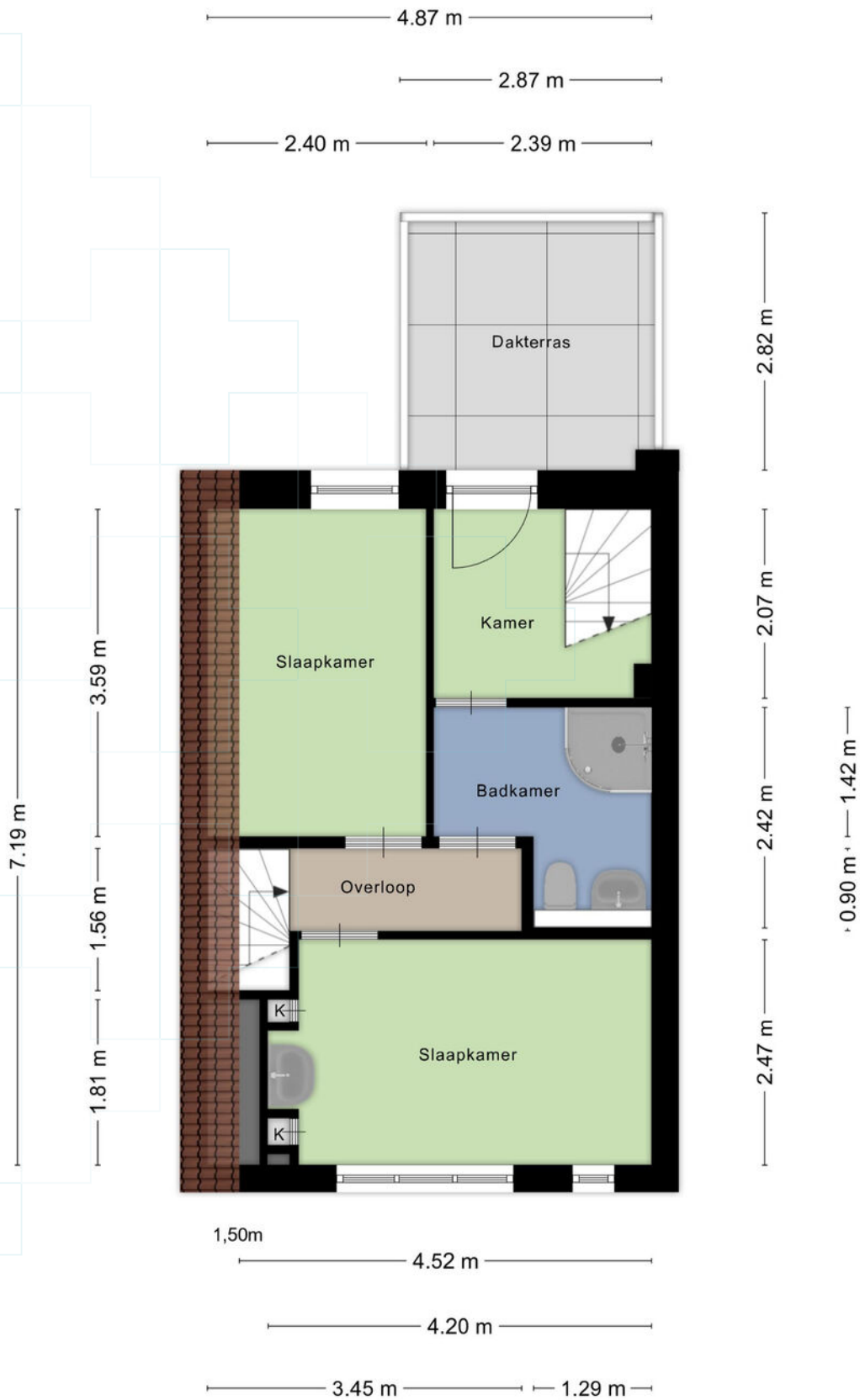


# Plattegrond



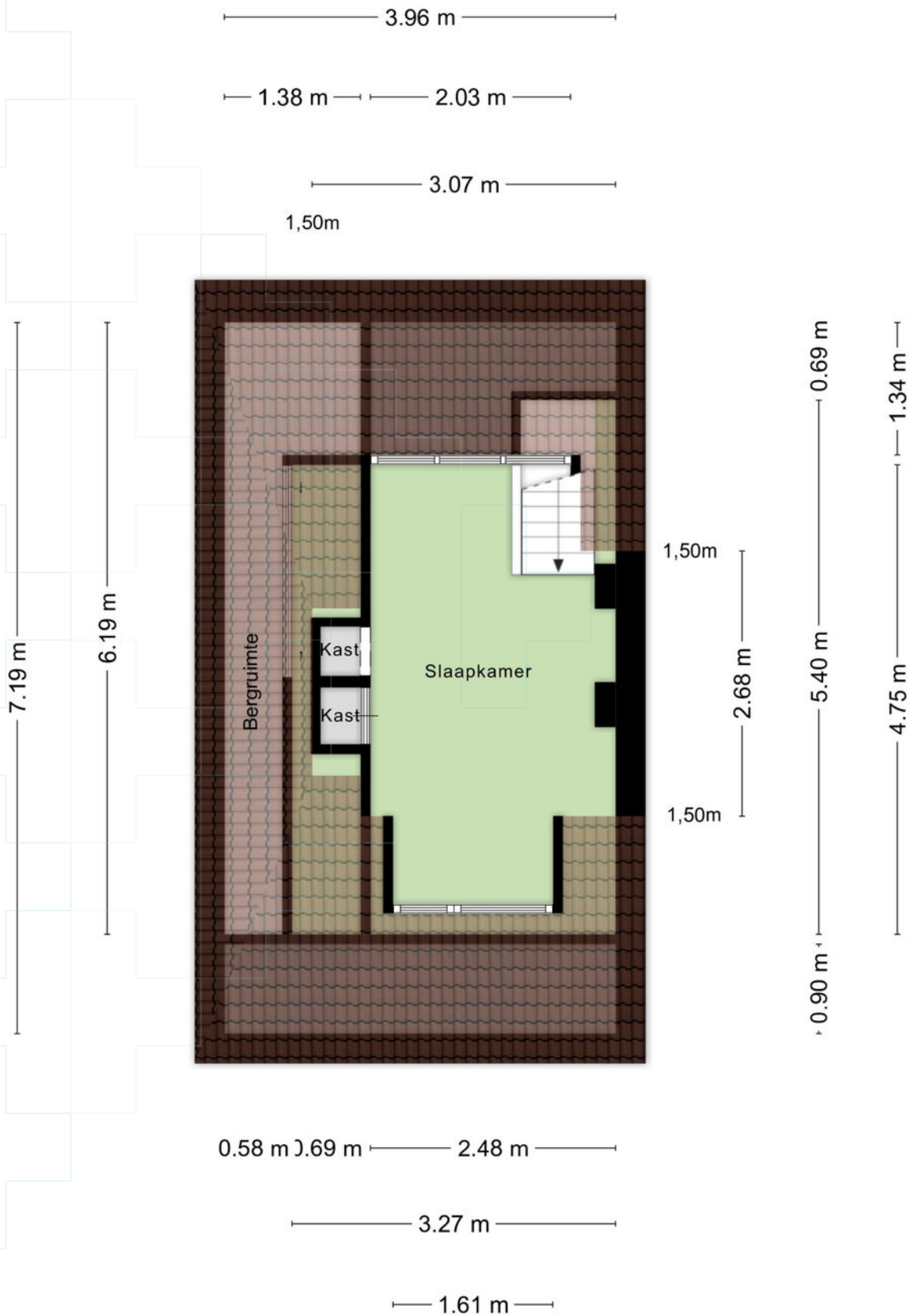
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



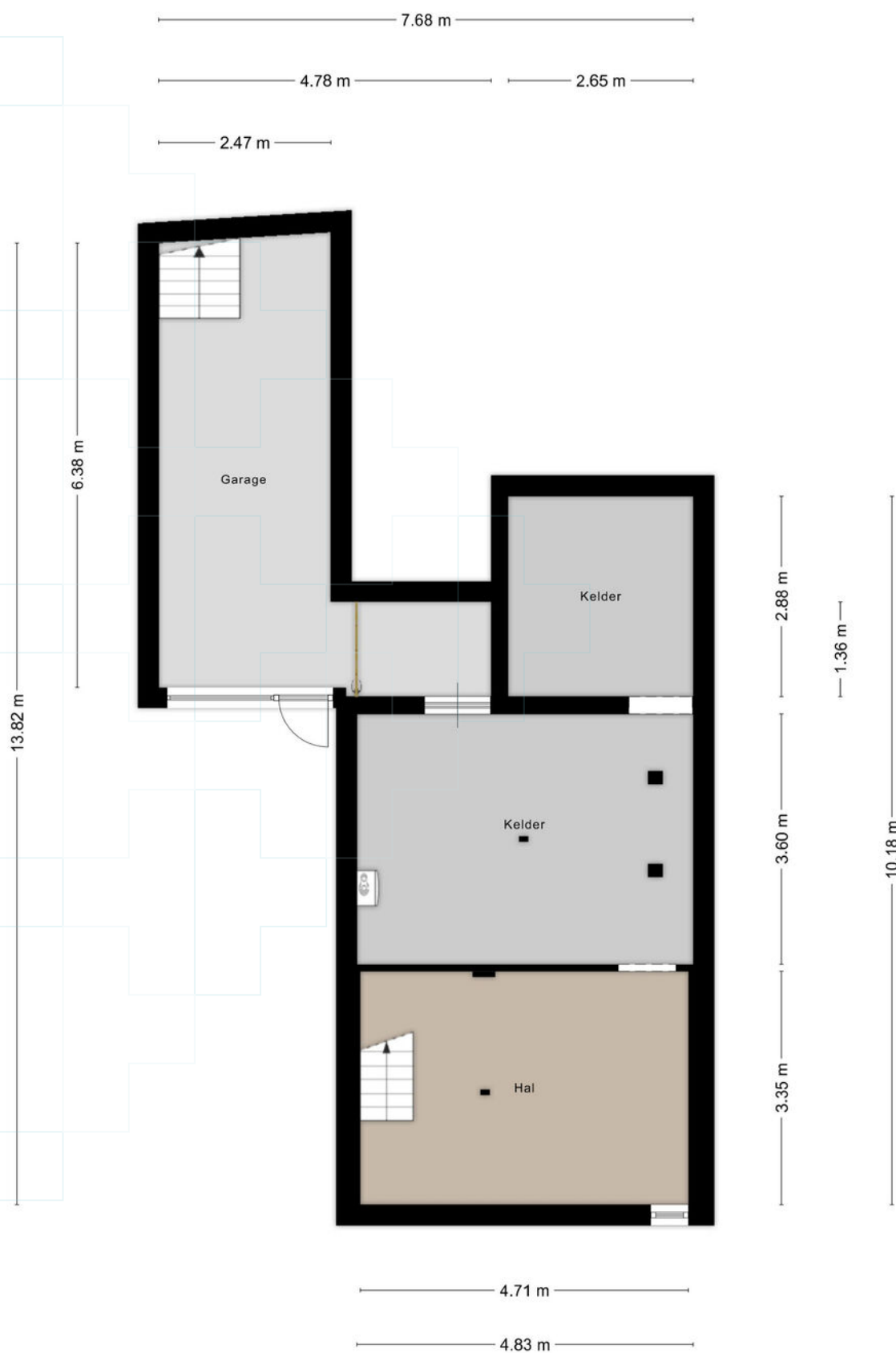
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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](http://www.zibber.nl)



# 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!



Hatertseweg 735 | [info@hansjanssen.nl](mailto:info@hansjanssen.nl)



# 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)