

van Spaenstraat 20

Nijmegen



 Instapklare
benedenwoning waar
karakter en modern
wooncomfort perfect
samenkomen

Kenmerken



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.



Woonoppervlakte
65 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
1902

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Benedenwoning	Inhoud	340 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Aantal slaapkamers	1
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, parkeervergunningen	Energie label	A



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Jan-Henri Janssen

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

Omschrijving

Stijlvol wonen in volledig gerenoveerde benedenwoning met stadstuin in geliefd Nijmegen-Oost

Ben je op zoek naar een instapklare benedenwoning waar karakter en modern wooncomfort perfect samenkomen? Welkom aan de Van Spaenstraat 20 in Nijmegen. Deze compleet gerenoveerde woning is opgedeeld in 3 zelfstandige appartementen.

De benedenwoning ligt in het geliefde Nijmegen-Oost en combineert authentieke details met hoogwaardige afwerking en eigentijdse luxe. Denk aan glas-in-loodramen, hoge plafonds, een erker aan de voorzijde, een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming én een sfeervolle stadstuin.

Een bijzonder thuis voor wie houdt van sfeer, comfort en een toplocatie.

Wonen in karakteristiek Nijmegen-Oost

De Van Spaenstraat is een rustige straat in een van de meest gewilde woonwijken van Nijmegen. Hier woon je op korte afstand van het stadscentrum, de universiteit, het Radboudumc, winkels, speciaalzaken en gezellige horeca. Ook het Julianapark, de Ooijpolder en diverse sportvoorzieningen liggen nabij. De combinatie van rust, karakter en centrale ligging maakt deze buurt al jaren enorm populair.

Algemeen:

Woonoppervlak: ca. 65 m²;

Overige inpandige ruimte (kelder): ca. 38 m²;

Inhoud: ca. 340 m³;

Bouwjaar: 1902;

Volledig gerenoveerd in 2026;

Energie label A (geldig tot 06-03-2036);

VvE bijdrage: € 317,55 per maand

Aanvaarding: in overleg.



Indeling

Begane grond:

Via de gezamenlijke entree met originele marmeren vloer en fraaie trapopgang bereik je de woning. Direct bij binnenkomst valt de stijlvolle afwerking op.

De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte met erker, glas-in-loodramen en veel lichtinval. Dankzij het hoogwaardige BENG-glas blijft het authentieke aanzicht behouden, terwijl je profiteert van uitstekende isolatie. De gehele woning is voorzien van een luxe visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en vaatwasser.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale slaapkamer met openslaande deuren naar de stadstuin. Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de luxe badkamer. Deze is ruim opgezet en voorzien van een brede wastafel met dubbele kranen, stijlvol meubel, ronde spiegel, handdoekradiator en een fraaie inloopdouche met nis.

Vanuit de living is het tussenportaal met schuifdeur toegankelijk. Keurig uit het zicht de witgoedaansluitingen, de cv-ketel, mechanische ventilatie-unit en het separate toilet met wandcloset en fontein. Eveneens is hier toegang tot de kelder.

Kelder / souterrain:

Een bijzonder pluspunt is het souterrain van ca. 38 m² met stahoogte. Ideaal als berging, hobbyruimte, fitnessruimte, wijnkelder of welke functie dan ook.

Buitenruimte

De stadstuin van ca. 46 m² ligt op het noordwesten en vormt een heerlijke plek om buiten te zitten. Dankzij de directe toegang vanuit zowel slaapkamer als badkamer ervaar je hier een unieke verbinding tussen binnen en buiten.

Bijzonderheden:

Volledig gerenoveerde benedenwoning (2026);
Gelegen in geliefd Nijmegen-Oost;
Energie label A;
Luxe keuken met Bora inductiekookplaat en complete inbouwapparatuur;
Visgraat PVC-vloer met vloerverwarming in gehele appartement;
Authentieke details zoals glas-in-lood en erker;
Hoogwaardig BENG-glas aan voorzijde met uitstekende isolatiewaarde;
Luxe badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche;
Stadstuin van ca. 46 m²;
Souterrain van ca. 38 m² met stahoogte;
Eigen meterkast;

VvE bevindt zich in opstartfase, waarbij op basis van voor de VvE en de servicekosten.

Extra clausules:

Er zal een niet bewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Daarnaast meldt verkoper dat er overleg is geweest met de omgevingsdienst van de Gemeente Nijmegen over de vergunningsaanvraag voor de huidige verbouwing. De omgevingsdienst heeft vooralsnog geen goedkeuring verleend aan de vernieuwde kozijnen aan de voorzijde van het object op de verdiepingen. Verkoper verklaart zich bereid dat wanneer de gemeente eist dat de kozijnen vervangen moeten worden voor grenen kozijnen dat verkoper hiervoor op haar kosten zorgdraagt.

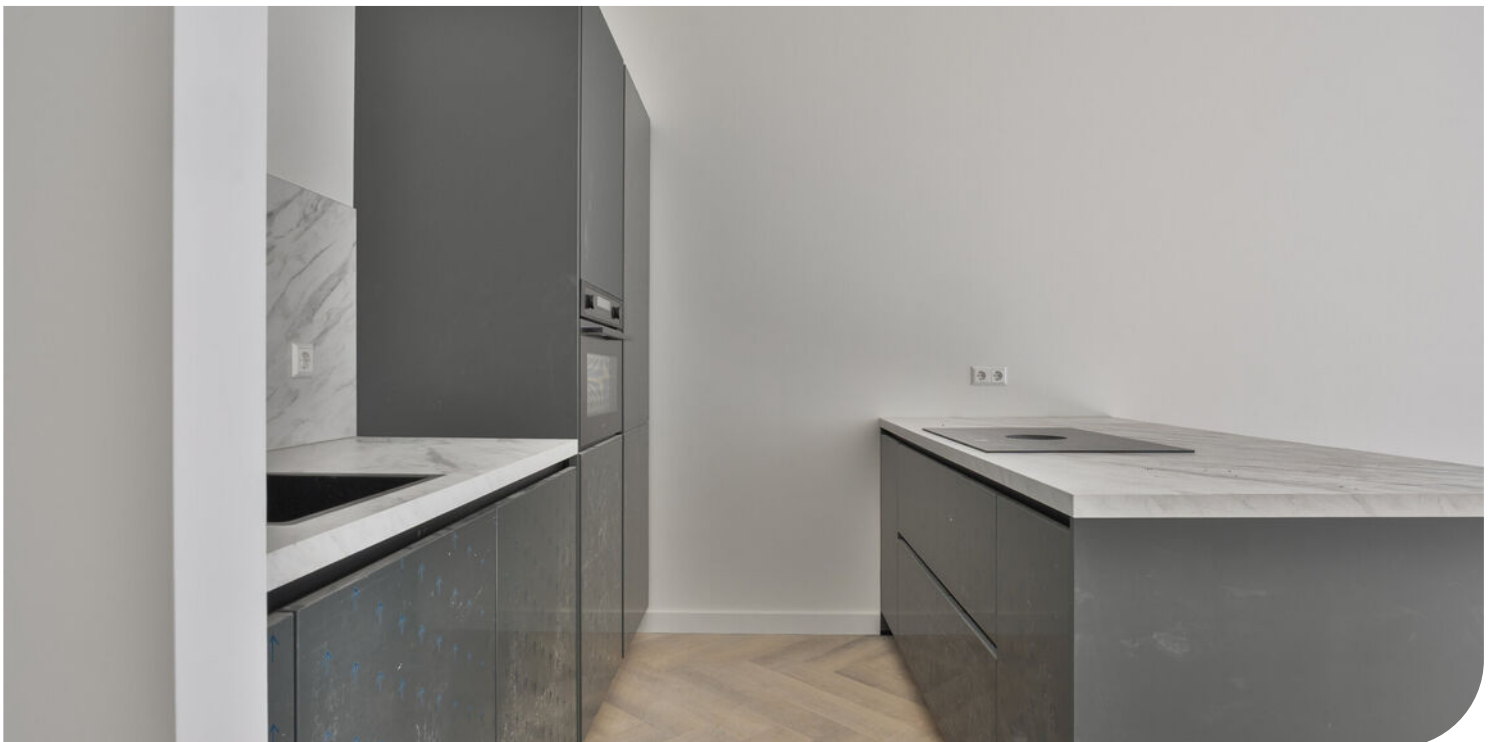
Ben jij op zoek naar een stijlvolle en instapklare benedenwoning met tuin, karakter én luxe afwerking op een toplocatie in Nijmegen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging van Van Spaenstraat 20!







De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met inbouwapparatuur





F De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte met erker en glas-in-loodramen





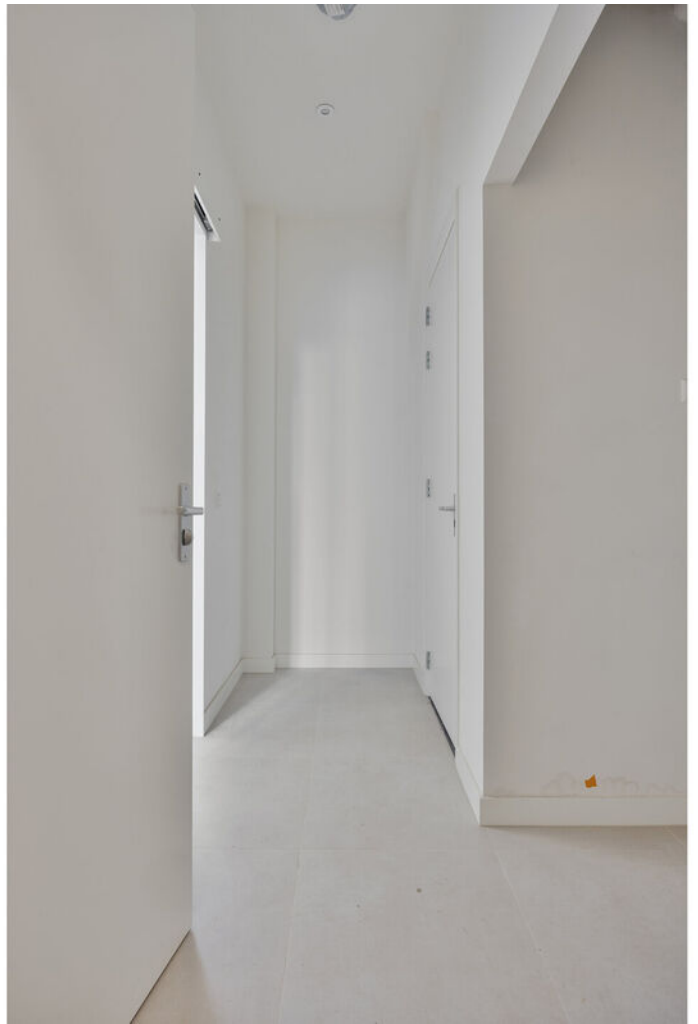


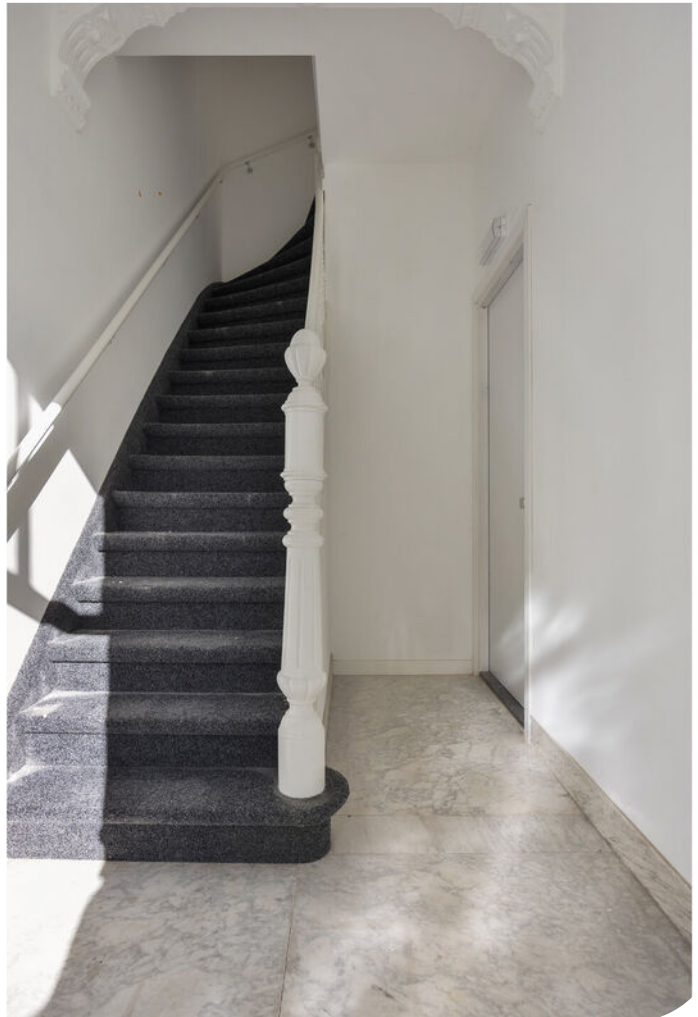




Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de luxe badkamer met een brede wastafel en fraaie inloopdouche













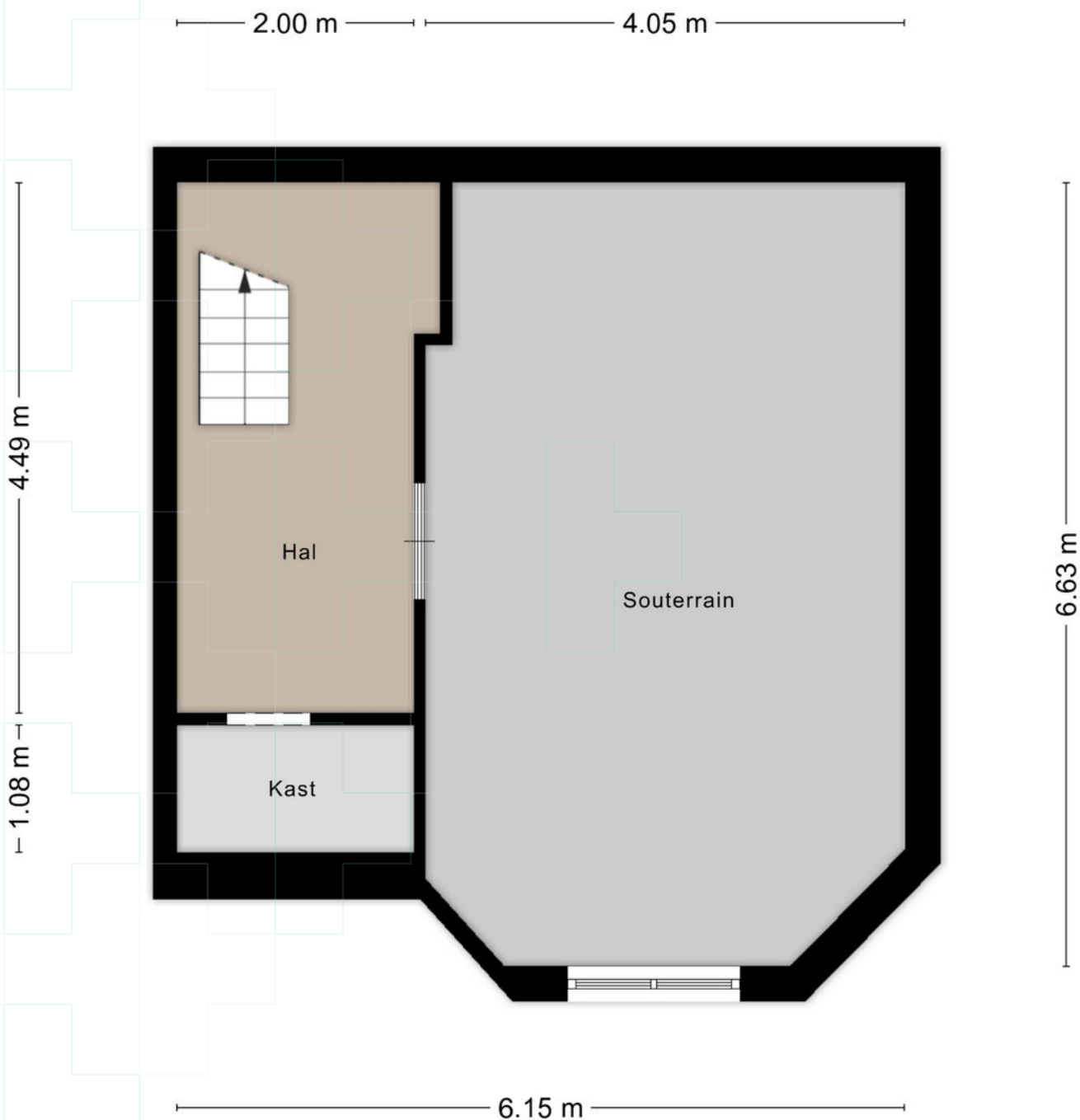


Plattegrond



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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3112	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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 databankenrecht.

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)