

Wordt dit uw droomhuis?



Jan Nieraethstraat 22

Nijmegen

Exclusief wonen aan de Waal met panoramisch uitzicht, twee royale balkons en het comfort van een hoogwaardig afgewerkt appartement. Een unieke combinatie van luxe, ruimte en een toplocatie.



Hermesen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl



Hermsen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ruim wonen aan de Waal, op loopafstand van de binnenstad

In het moderne appartementencomplex Waalkroon 2 ligt dit uitstekend onderhouden appartement van circa 135 m². Met twee ruime balkons, uitzicht op de Waal, een eigen parkeerplaats en energielabel A++ biedt deze woning een combinatie van ruimte, comfort en een bijzondere ligging.

Vraagprijs € 920.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2021
Inhoud	420 m ³
Woonoppervlakte	132 m ²
Energie label	A++
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping en is bereikbaar via lift en trap. Dankzij de grote raampartijen en de ligging aan twee zijden van het gebouw is er veel lichtinval gedurende de dag.

Sinds de oplevering van het complex in 2021 wordt het appartement bewoond door de eerste eigenaren. De woning is met veel zorg onderhouden en verkeert in uitstekende staat.

Wonen met uitzicht

De woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Vanuit de zithoek kijkt u uit over de Waal en de Nijmeegse bruggen. De brede raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en maken het uitzicht onderdeel van het dagelijks wonen.

De moderne keuken is uitgevoerd met hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven. Daarnaast beschikt de keuken over een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker waarmee direct kokend, gekoeld en bruisend water beschikbaar is. Hierdoor ontstaat een prettige leefruimte waarin koken, eten en ontspannen samenkomen.

Twee balkons

Een bijzonder pluspunt zijn de twee balkons aan weerszijden van het appartement. Hierdoor is er altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Het balkon aan de Waalzijde biedt uitzicht op de rivier en de drie karakteristieke Nijmeegse bruggen: de Waalbrug, de Spoorbrug en De Oversteek. Hier geniet u van het veranderende uitzicht over het water, de passerende scheepvaart en de ondergaande zon.

Het balkon aan de straatzijde biedt juist rust en privacy en is een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten.

Twee slaapkamers

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers.

De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als logeer- en werkkamer en heeft directe toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De hoofdslaapkamer kijkt uit op de rustige Jan Nieraethstraat. Door het woonerf karakter en het eenrichtingsverkeer is er weinig autoverkeer in de straat. De huidige eigenaren hebben hier een praktische inloopkastopstelling gerealiseerd, die desgewenst ter overname beschikbaar is.

De royale badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Daarnaast beschikt het appartement over een separaat gastentoilet.

Verrassend veel bergruimte

Naast de slaapkamers beschikt het appartement over twee praktische inpandige bergruimtes.

De eerste ruimte wordt momenteel gebruikt als wasruimte en biedt plaats aan wasmachine, droger en extra opslag. De tweede ruimte is ingericht als garderobe en schoenenruimte. Samen zorgen zij voor opvallend veel opbergmogelijkheden, iets wat in appartementen lang niet altijd vanzelfsprekend is.

Duurzaam en comfortabel

Het appartement is gebouwd in 2021 en voldoet aan moderne eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid. Dankzij de uitstekende isolatie, vloerverwarming en het energielabel A++ woont u hier bijzonder comfortabel in elk seizoen.

Omschrijving van de woning

De ligging van het appartement binnen het complex biedt daarbij een extra voordeel: doordat de woning wordt omringd door andere appartementen, is er relatief weinig warmteverlies. Dit draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat en gunstige energielasten.

De woning is sinds de oplevering met zorg bewoond en verkeert in een staat die vergelijkbaar is met nieuwbouw.

In de afgesloten parkeerkelder beschikt u over een eigen parkeerplaats en een privéberging.

Wonen in Koningsdaal

Koningsdaal is een van de meest geliefde woonwijken van Nijmegen. De ligging tussen de Waal en de binnenstad maakt de wijk bijzonder aantrekkelijk. Binnen enkele minuten wandelt u zowel naar de historische binnenstad van Nijmegen als naar de uiterwaarden langs de Waal.

Het is een wijk waar modern wonen, rust en stedelijke voorzieningen op een natuurlijke manier samenkomen. Winkels, horeca, openbaar vervoer, het station en uitvalswegen bevinden zich allemaal binnen handbereik.

Voor veel woningzoekers vormt dit appartement een aantrekkelijk alternatief voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning. U beschikt over een royale woonoppervlakte, twee buitenruimtes en een eigen parkeerplaats, terwijl u profiteert van het gemak van een modern appartementencomplex met lift en aanzienlijk minder onderhoud.

De actieve Vereniging van Eigenaars verzorgt het onderhoud van het complex. De bijdrage bedraagt momenteel € 259,50 per maand.

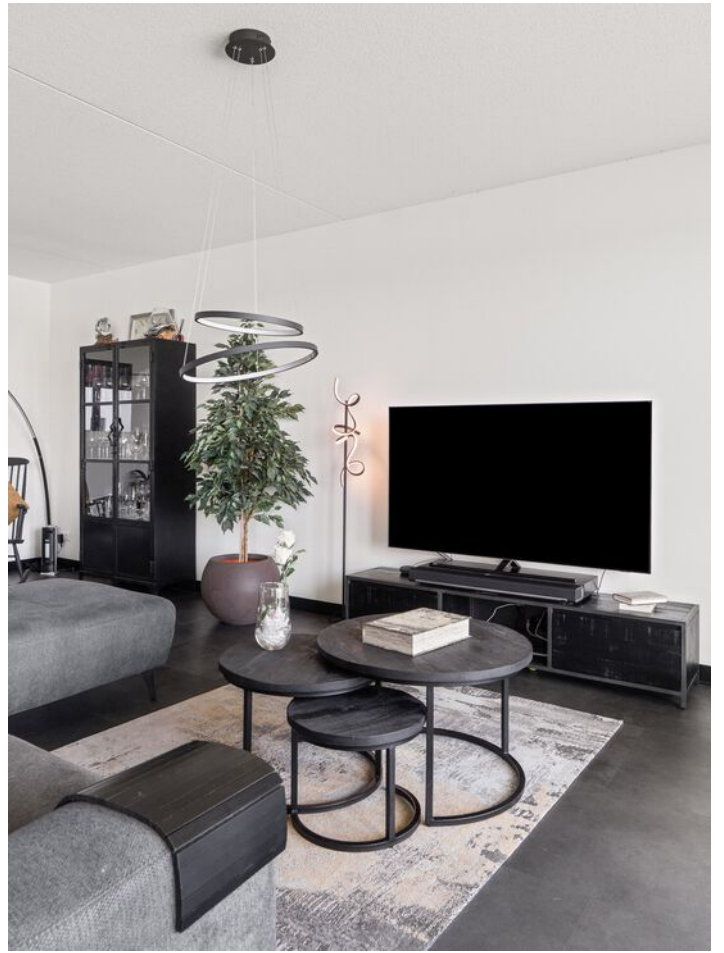
Kenmerken

- * Appartement in Waalkroon 2
- * Woonoppervlakte circa 135 m²
- * Gelegen op de eerste verdieping
- * Bouwjaar 2021
- * Twee ruime balkons
- * Uitzicht op de Waal en de Nijmeegse bruggen
- * Separaat gastentoilet
- * Twee ruime inpanidige bergruimtes
- * Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder met een optie om een laadpaal te realiseren
- * Privéberging in de parkeerkelder
- * Lift aanwezig
- * Volledig voorzien van vloerverwarming
- * Energielabel A++
- * Uitstekend geïsoleerd en energiezuinig
- * Actieve Vereniging van Eigenaars
- * VvE-bijdrage € 259,50 per maand
- * Op loopafstand van de binnenstad, de Waal en de uiterwaarden

Een appartement voor wie ruimte, comfort en locatie belangrijk vindt

Jan Nieraethstraat 22 biedt een combinatie die niet vaak voorkomt: royaal wonen met uitzicht op de Waal, alle comfort van een modern appartement en de binnenstad van Nijmegen op loopafstand.

Een woning waar u kunt genieten van ruimte, rust en gemak, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid of woonkwaliteit. Een plek waar de voordelen van de stad en de rust van de rivier dagelijks samenkomen.

















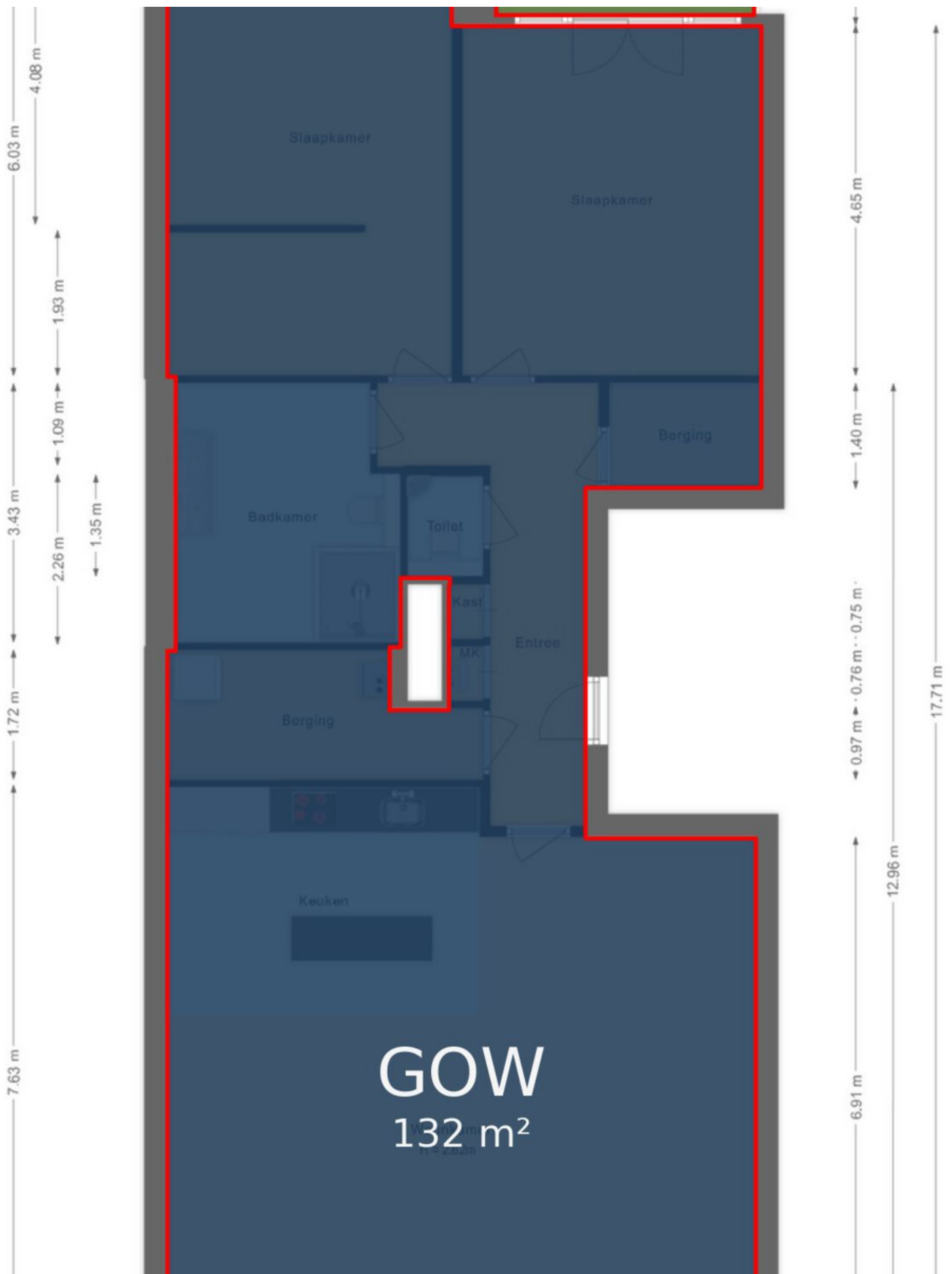
Plattegrond



Plattegrond

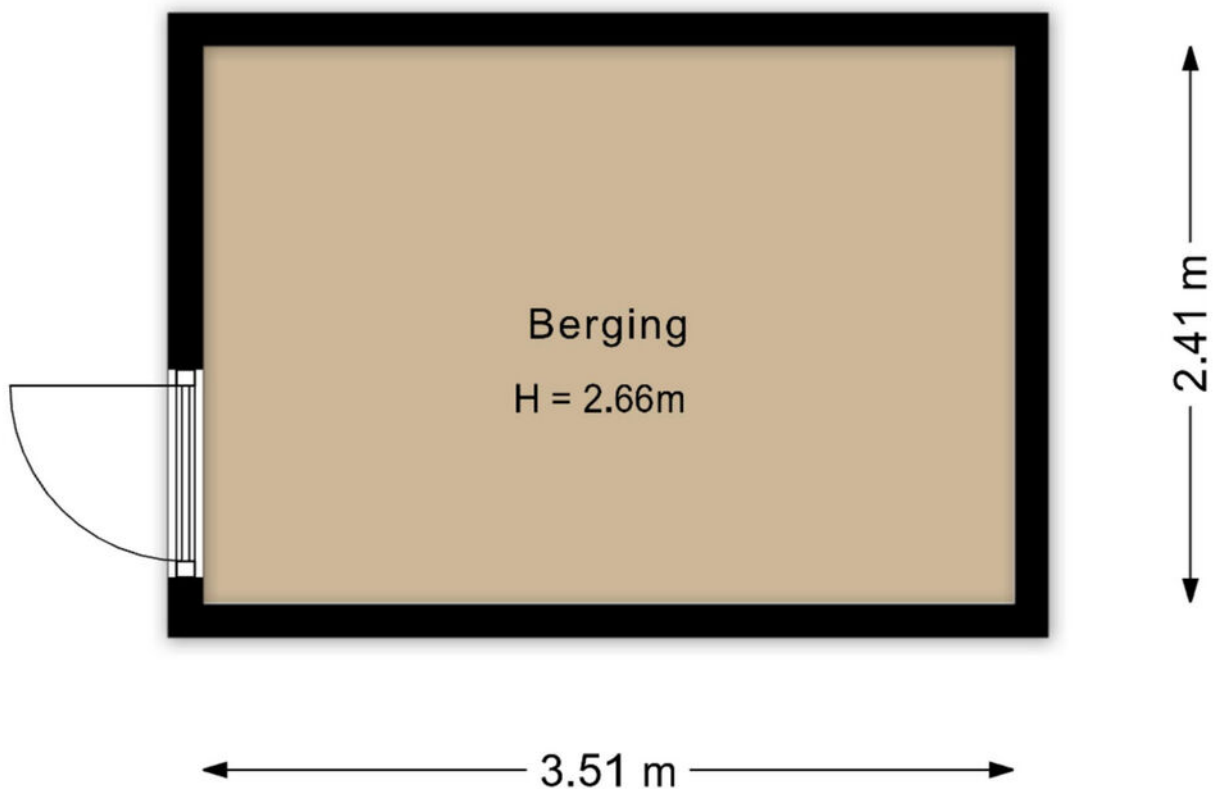


Plattegrond



Plattegrond

Jan Nieraethstraat 22 Nijmegen
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Jan Nieraethstraat 22 Nijmegen
Parkeerplaats

← 5.19 m →



↑ 2.48 m ↓

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

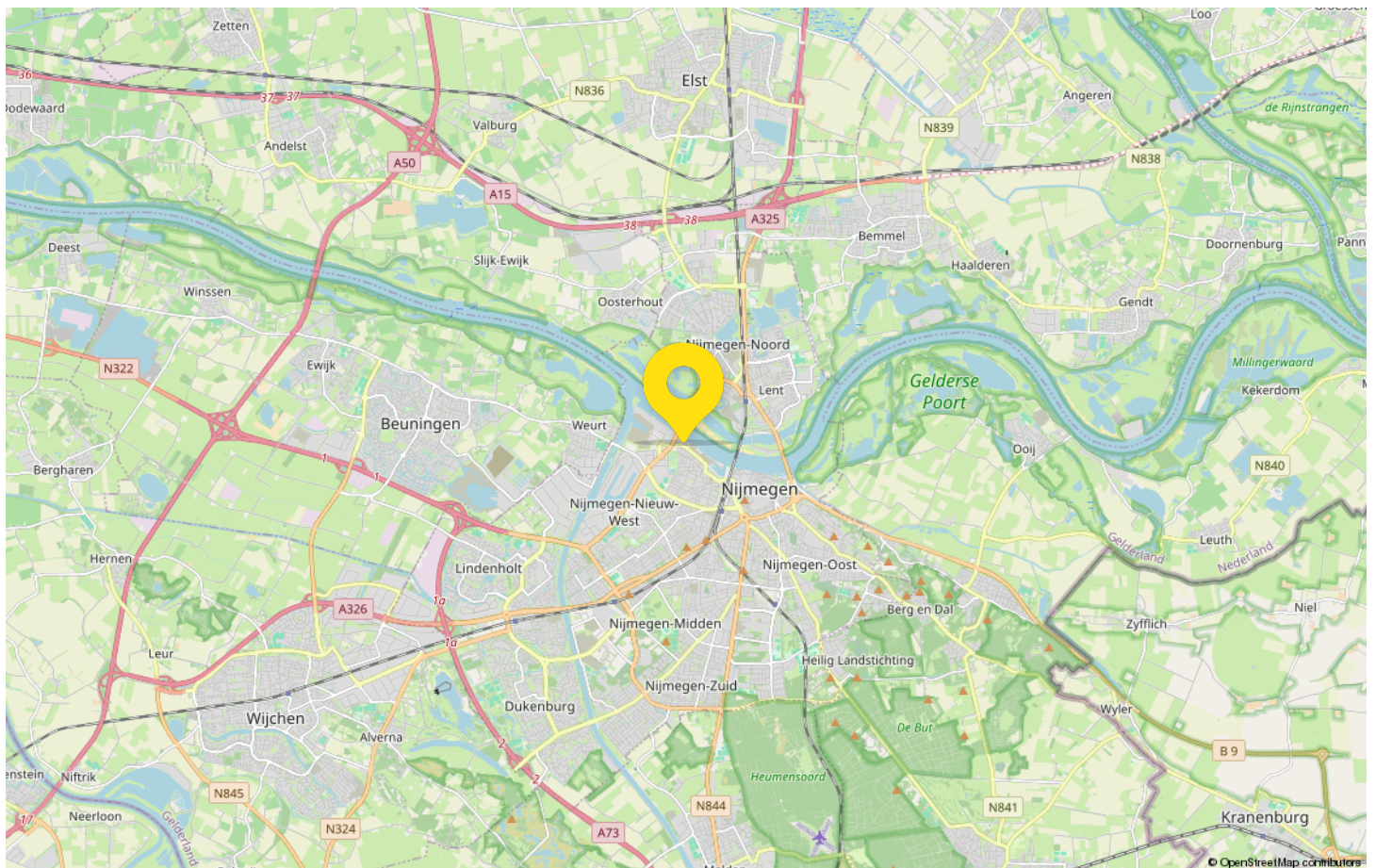
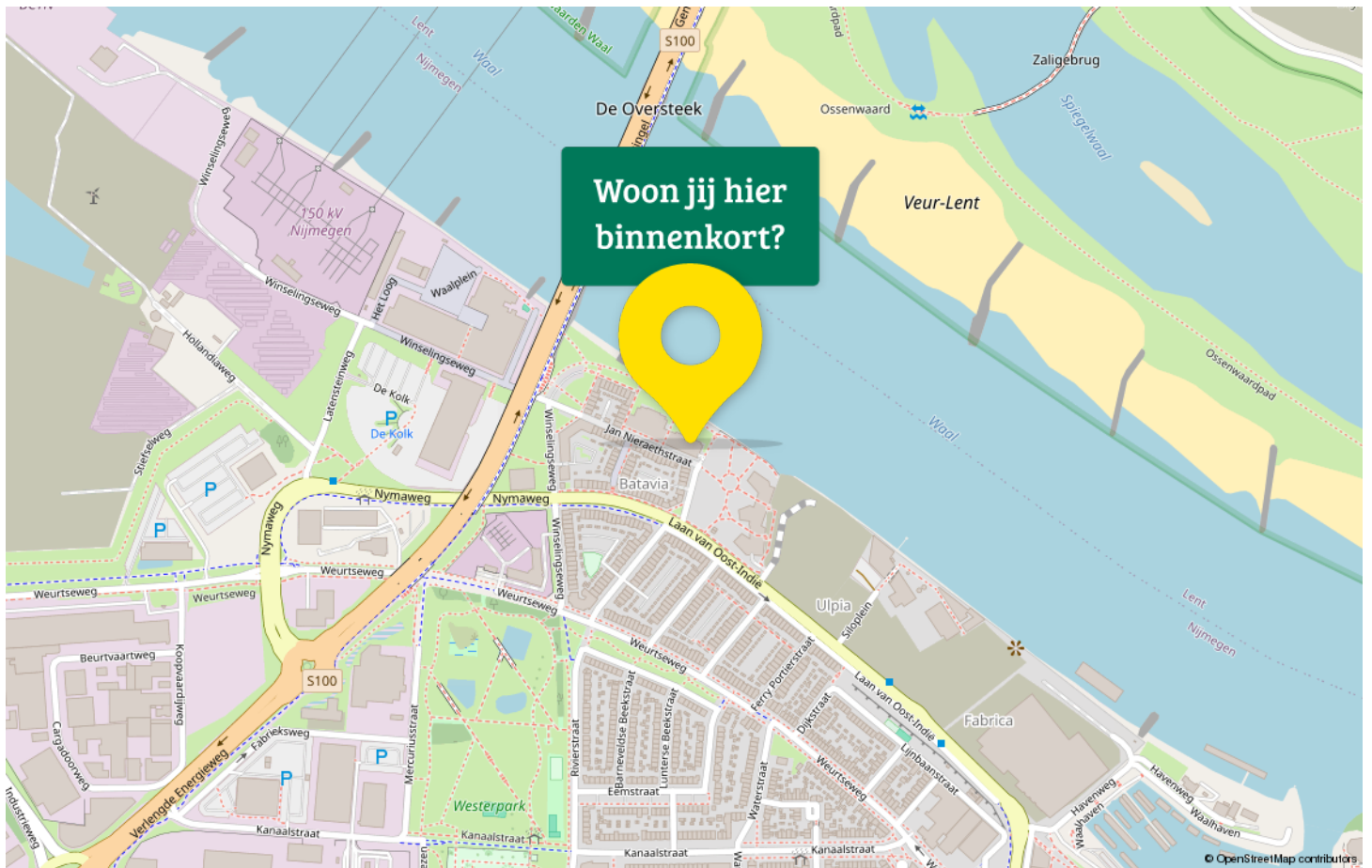
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer 2 stuks			X
- Bureaukast kantoor			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Schoonloopmat voordeur		X	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Metalen stellingkasten berging			X
- Metalen kasten berging			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Tork rolhouder		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		

Lijst van zaken

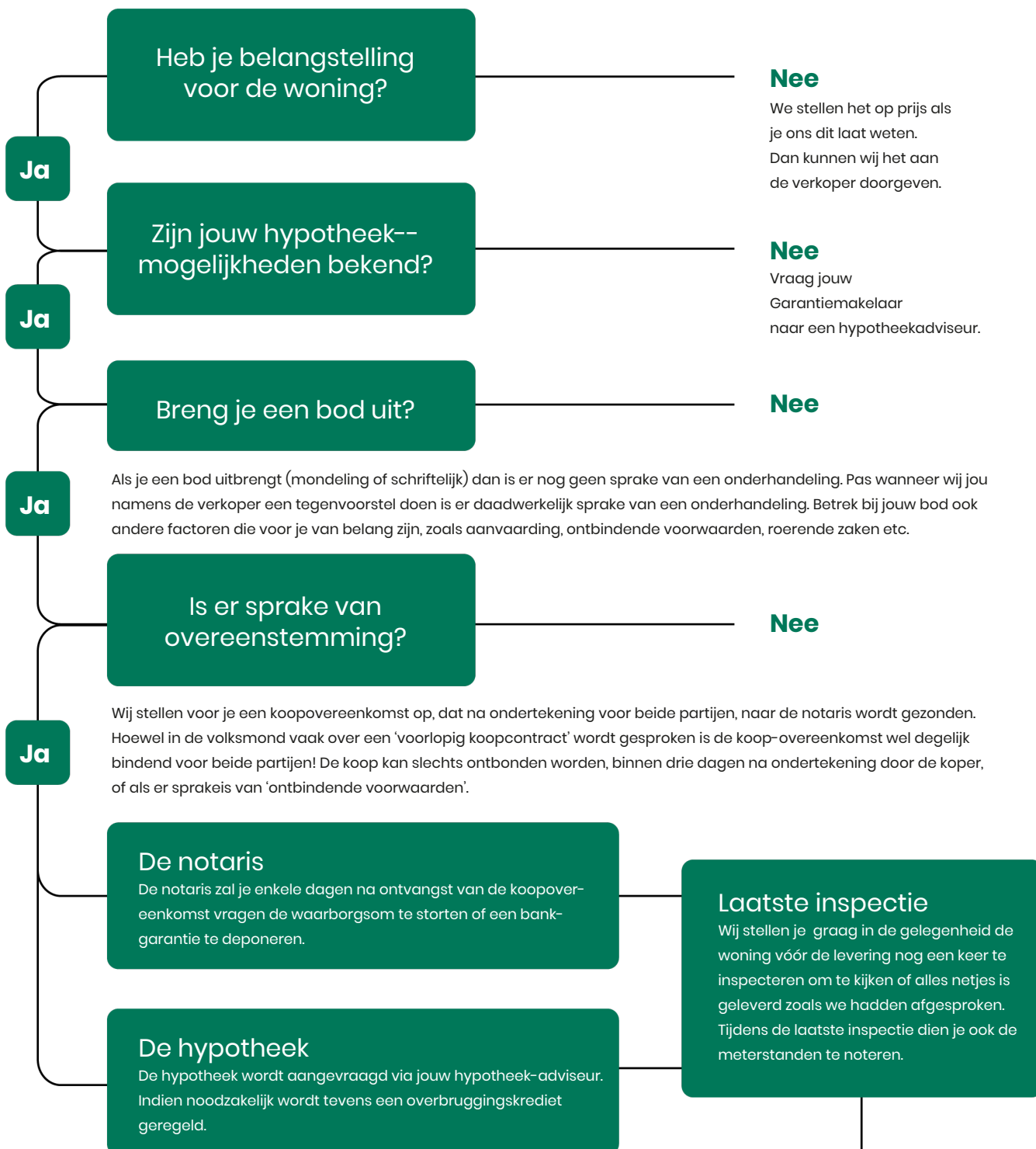
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Kunstgras balkons	X		
Plantenbakken balkons		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl



Hermsen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl

