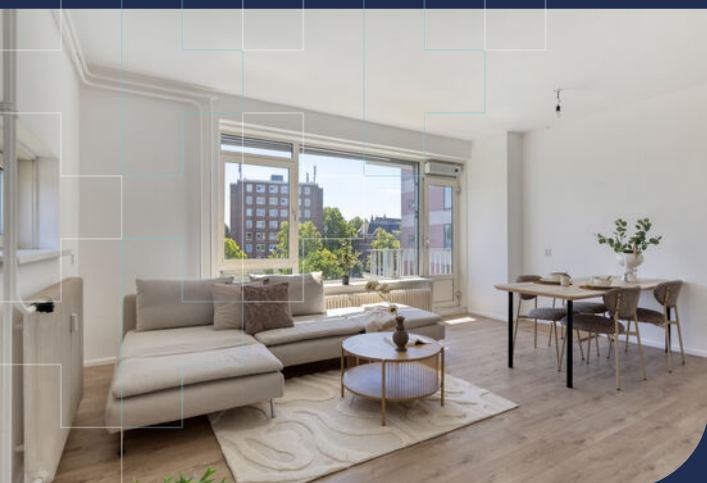


# St. Jorisstraat 54

## Nijmegen



Wonen op een toplocatie in het centrum van Nijmegen met vrij uitzicht op het Hunnerpark

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 375.000 k.k.



Woonoppervlakte  
90 m<sup>2</sup>



Verdieping  
2



Bouwjaar  
1945-1959

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	Direct
<b>Soort appartement</b>	Galerijflat	<b>Inhoud</b>	300 m <sup>3</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan park, in centrum, vrij uitzicht	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Betaald parkeren	<b>Externe bergruimte</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C	<b>Berging</b>	Box



## 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

Wonen met vrij uitzicht aan het Hunnerpark met drie slaapkamers

Op zoek naar een ruim appartement op een toplocatie in het Nijmeegse centrum? Welkom aan de Sint Jorisstraat 54! Dit vierkamerappartement van ca. 90 m<sup>2</sup> is gelegen op de tweede verdieping van een karakteristiek complex uit de wederopbouwperiode (1945-1959) en biedt een praktische indeling met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een balkon met vrij uitzicht op het park. Dankzij de ligging binnen een beschermd stadsgezicht woon je hier in een omgeving met karakter, terwijl je alle voorzieningen letterlijk om de hoek hebt.

Wonen midden in het centrum met het park als voortuin

De Sint Jorisstraat ligt in het centrumgebied van Nijmegen, direct aan het groen en op loopafstand van winkels, supermarkten, horeca en culturele voorzieningen. Binnen enkele minuten wandel je naar het Kronenburgerpark of de Waalkade. Ook het centraal station, bushaltes en uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Hier combineer je de levendigheid van de binnenstad met het uitzicht op het park.

Algemeen:

- Woonoppervlak: ca. 90 m<sup>2</sup>;
- Bouwperiode: 1945-1959;
- Energielabel C (geldig tot 19-08-2034);
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 308,57 (waarvan € 277,38 voor het appartement en € 31,19 voor de berging);
- Maandelijks voorschot stookkosten: ca. € 100,-;
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

Indeling

Kelder:

Externe berging van ca. 10 m<sup>2</sup>, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen, bellentableau en trapopgang naar de verdiepingen. Tevens toegang tot de bergingen in de kelder.

Tweede verdieping:

Entree via tochtportaal naar de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met toegang tot het balkon. Dankzij de grote kunststof kozijnen met dubbele beglazing valt er prettig veel daglicht binnen en geniet je van een vrij uitzicht.



De slaapkamer op de hoek van het appartement beschikt eveneens over een deur naar hetzelfde balkon. Daarnaast is er een tweede slaapkamer voorzien van een wastafel. Deze kamer beschikt over een badkamer en suite met bad-/douchecombinatie en wastafel. Tot slot er ook nog een derde slaap-/werkkamer.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een wandopstelling en voorzien van een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en een elektrische Daalderop boiler voor het warme water. Vanuit de keuken is er toegang tot de galerij aan de buitenzijde.

Verder beschikt het appartement over een separate toiletruimte met wastafel. In de meterkast is geen gasmeter meer aanwezig, aangezien het appartement volledig is ingericht op elektrisch koken.

Bijzonderheden:

- + Hoekappartement met balkon en vrij uitzicht op het Hunnerpark;
- + Verwarming middels blokverwarming en een eigen elektrische boiler voor warm water;

+ Geen gasmeter meer aanwezig: het appartement is ingericht voor elektrisch koken middels een inductiekookplaat;

+ Gelegen binnen gemeentelijk en rijksbeschermd stadsgezicht;

+ De Vereniging van Eigenaren wordt extern beheerd;

+ Projectnotaris van toepassing, te weten: LV Notarissen in Nijmegen;

+ Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen lijst van zaken en vragenlijst deel B beschikbaar;

+ Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden welke van toepassing zijn op deze verkoop: asbestclausule, ouderdomsclausule, lood- en asbestclausule, voormalige huurwoning, gebruik woning, juridische levering, verontreiniging, notariskeuze, geen lijst van zaken en vragenlijst deel B.

Ben jij op zoek naar een ruim appartement met twee slaapkamers, balkon en uitzicht op het Hunnerpark, midden in het centrum van Nijmegen? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging aan de Sint Jorisstraat 54!







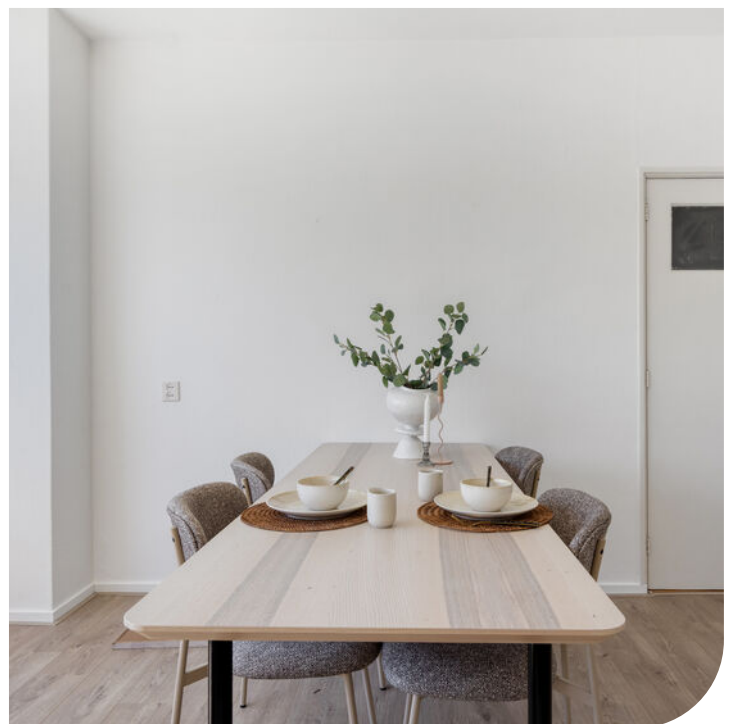
**Dit appartement is gelegen op de tweede verdieping en biedt een praktische indeling met 3 slaapkamers**

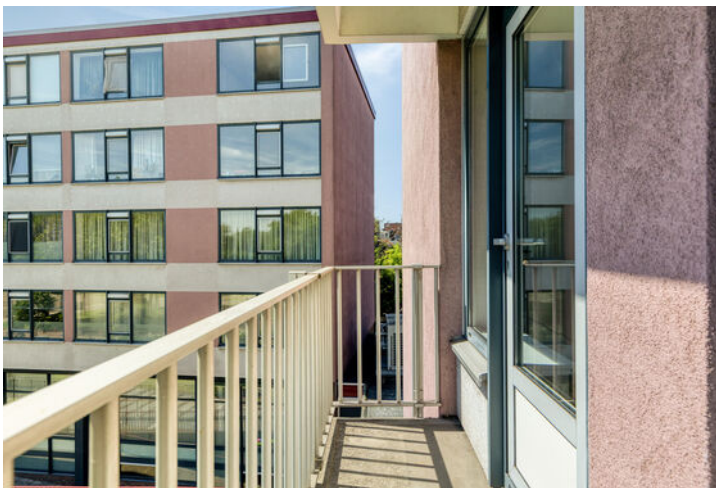




**D**ankzij de grote kozijnen valt er prettig veel daglicht binnen en geniet je van een vrij uitzicht op het park











**De slaapkamer op de hoek van het appartement beschikt eveneens over een deur naar het balkon**















# Plattegrond



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

# Plattegrond

2.21 m



4.04 m

2.24 m

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!**



# 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)