

Wordt dit Uw droomhuis?



Le Sage ten Broekstraat 9

Nijmegen

Instapklare tussenwoning met drie slaapkamers, een zonnige achtertuin en een fijne ligging in Nijmegen!



Hermesen Makelaars en Verzekeringen

Nijmegen B.V.

Berg en Dalseweg 174 A

6522 CC, Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

hermsenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je op zoek naar een goed onderhouden woning waar je zonder grote verbouwingen kunt intrekken? Dan is deze leuke tussenwoning aan de Le Sage ten Broekstraat 9 zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken, drie ruime slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten.

Vraagprijs € 365.000,- k.k.





Kenmerken

van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1966
Inhoud	263 m ³
Woonoppervlakte	80 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Tuin	Achters tuin
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

De woning ligt in een prettige en gewilde woonomgeving. Scholen, winkels en diverse dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. Ook het centrum van Nijmegen en belangrijke uitvalswegen zijn vanuit de woning goed bereikbaar. Een fijne plek voor wie comfortabel en centraal wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree, voorzien van een toiletruimte en praktische trapkast, kom je binnen in de woning. De woonkamer is van een prettig formaat en dankzij de grote raampartijen erg licht.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Hier bevindt zich een tijdloze hoekkeuken, compleet met diverse inbouwapparatuur. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De master bedroom beschikt over praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de badkamer. Deze is voorzien van een wastafel met meubel en een douche.

Tuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Dankzij de gunstige ligging kun je hier heerlijk van de zon genieten. Achter in de tuin staat een stenen berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Pluspunten:

- * Goed onderhouden en instapklare tussenwoning
- * Drie ruime slaapkamers
- * Tijdloze hoekkeuken met inbouwapparatuur
- * Fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten met stenen berging voorzien van elektra
- * Gelegen in een prettige woonomgeving scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- * Goede bereikbaarheid van het centrum en uitvalswegen
- * KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C);

















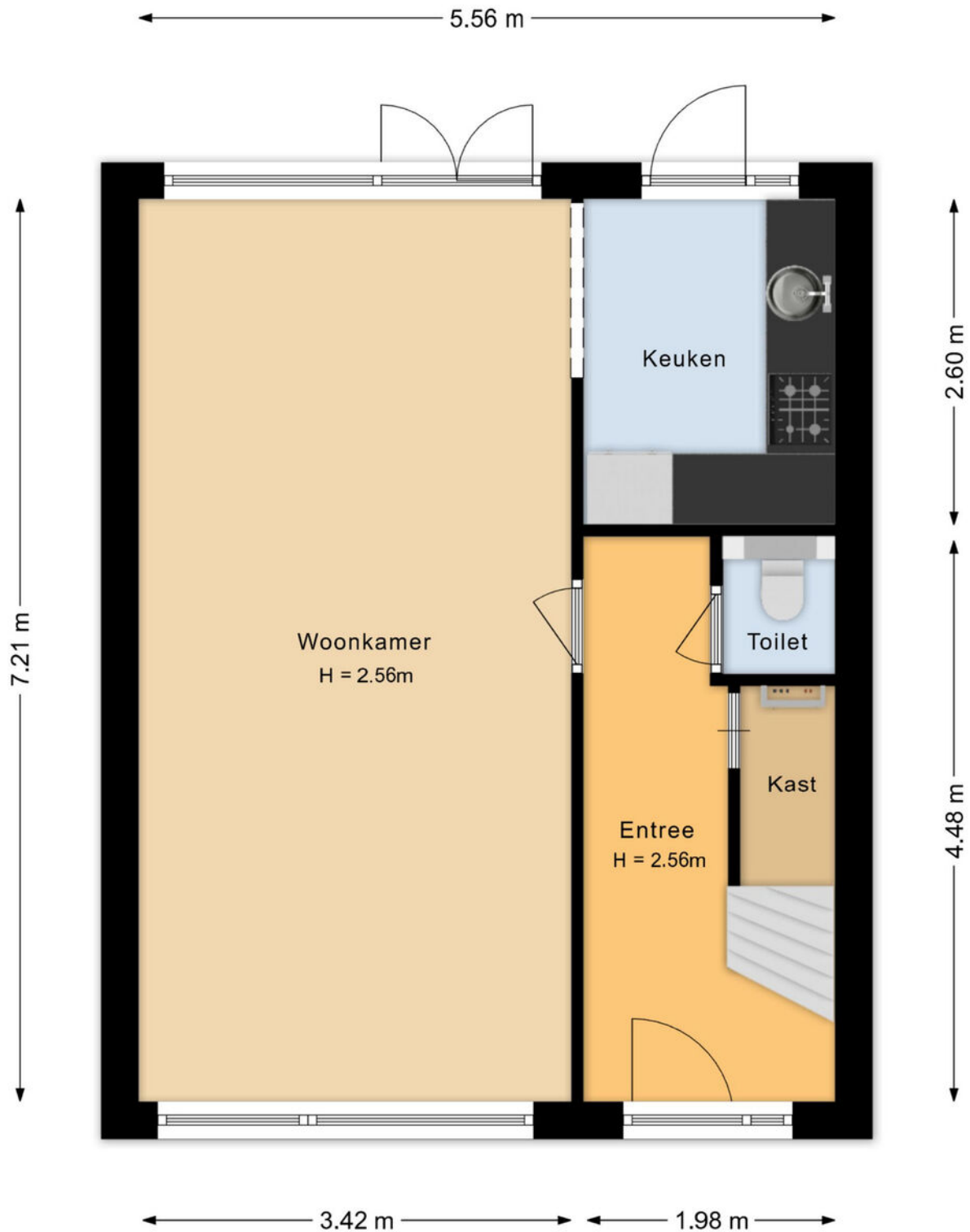




Plattegrond



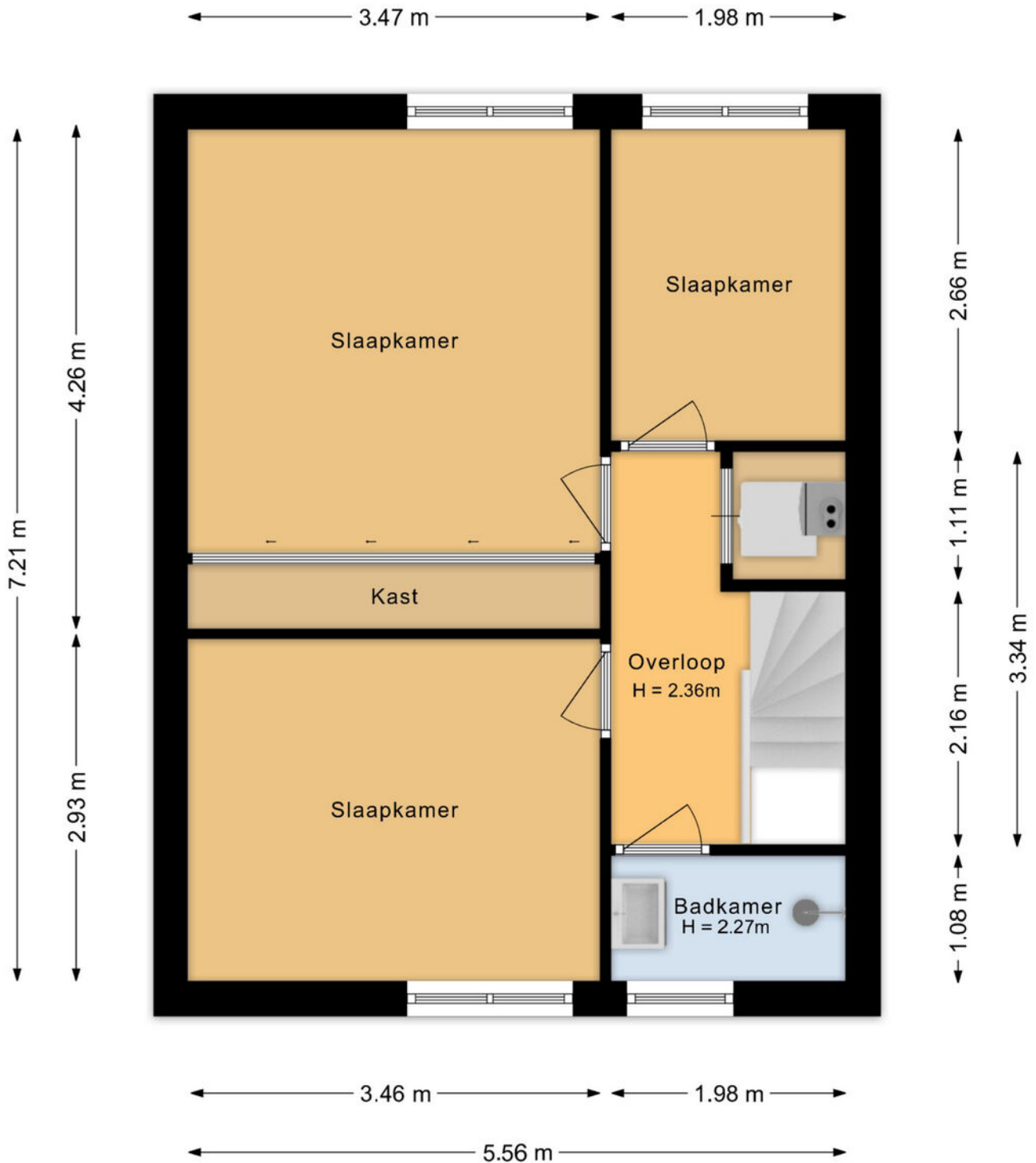
Le Sage ten Broekstraat 9 Nijmegen
Begane grond



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

Plattegrond

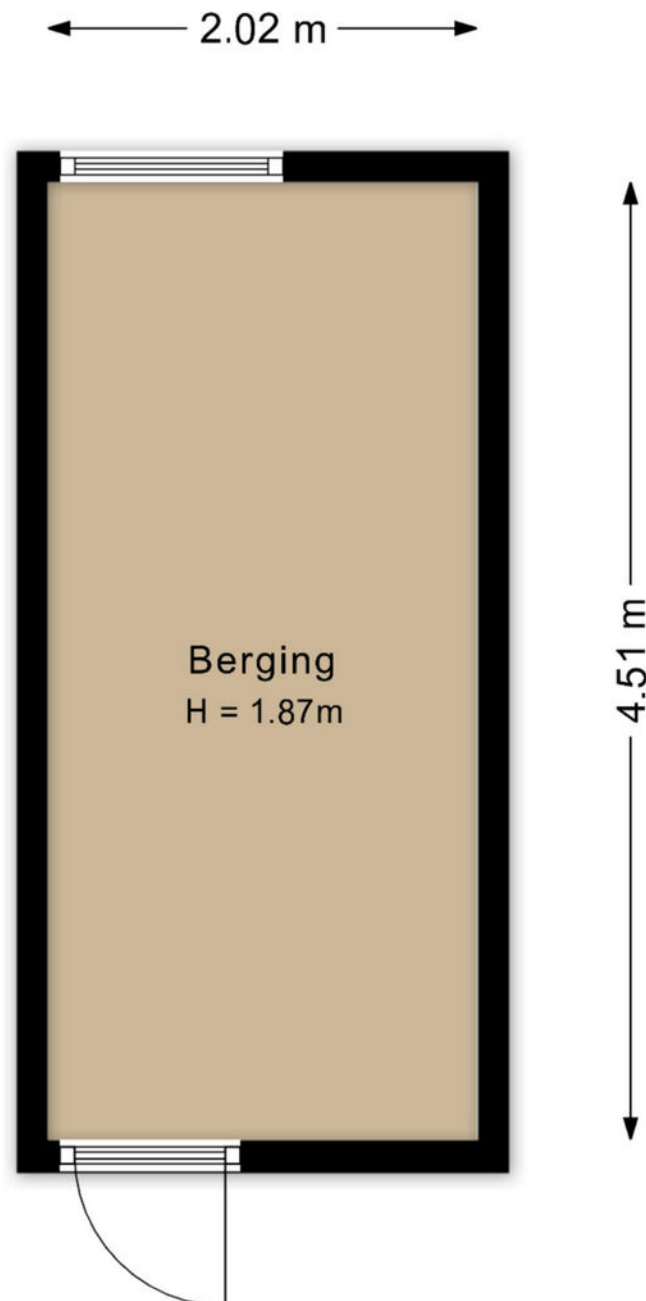
Le Sage ten Broekstraat 9 Nijmegen
Eerste verdieping



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

Plattegrond

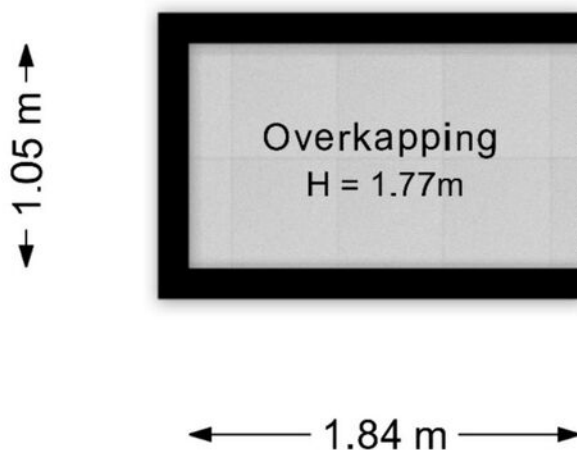
Le Sage ten Broekstraat 9 Nijmegen
Berging



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

Plattegrond

Le Sage ten Broekstraat 9 Nijmegen
Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SageTen Broekstraat9



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hatert Sectie D Perceel 4223 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.	kadaster 
---	--	--

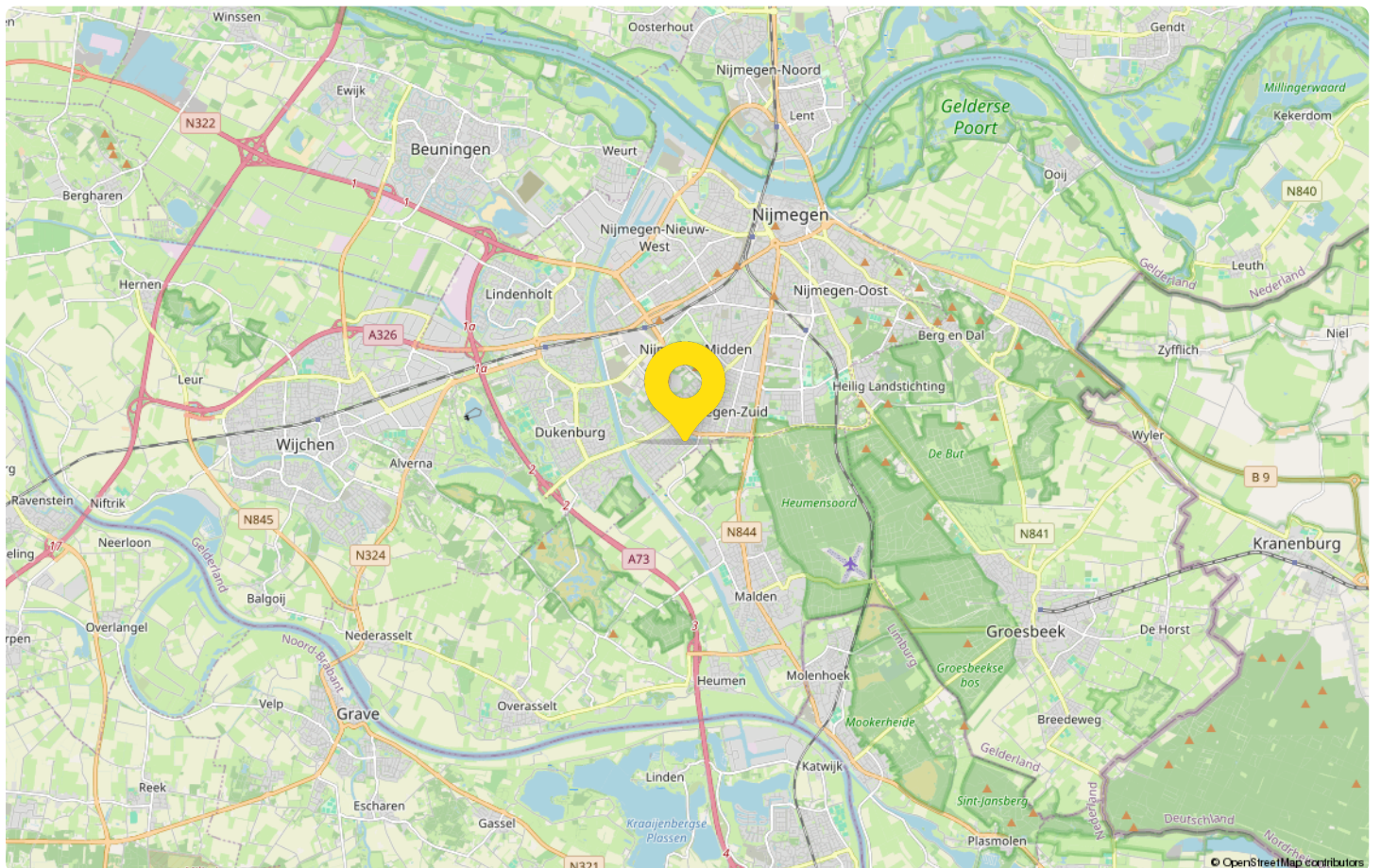
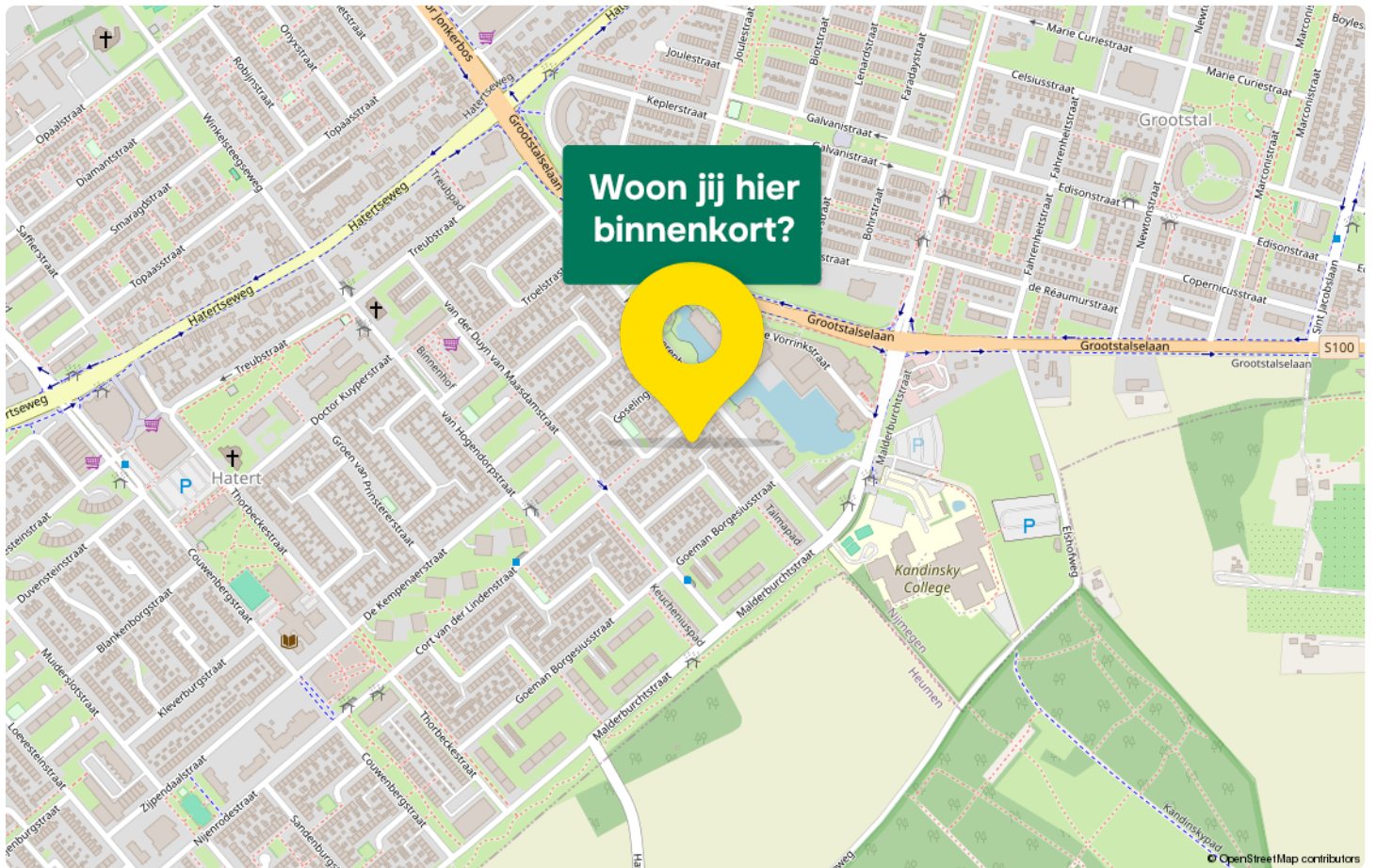
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart





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 174 A
6522 CC, Nijmegen

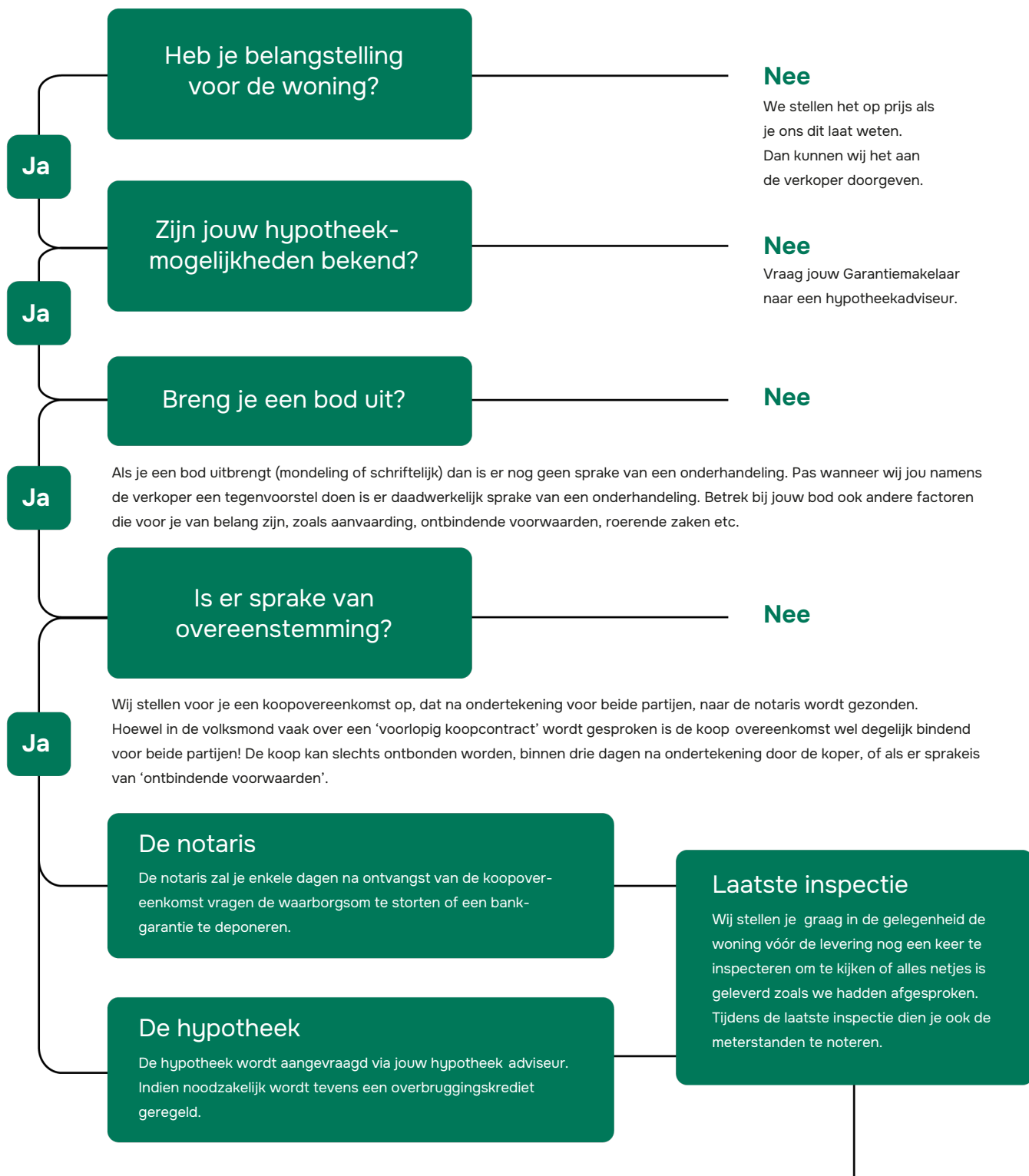
Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200
nijmegen@hermsenmakelaars.nl
hermsenmakelaarsnijmegen.nl



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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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 verkopend 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

hermsenmakelaarsnijmegen.nl

