



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

3166

Meijhorst NIJMEGEN

Vraagprijs
€ 295.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
galerijflat

Type woning
appartement

Bouwjaar
1970

Woonoppervlakte
92 m²

Externe bergruimte
17 m²

Inhoud
303 m³



Aantal slaapkamers
2, mogelijkheid tot 3 slaapkamers

Isolatie
dubbel glas

Energieklasse
D

Verwarming
c.v.-ketel



Tuin locatie
Balkon op het zuidwesten





Verrassend ruim wonen met vrij uitzicht over het groen

Royaal wonen, volop licht én een heerlijk balkon op het zuidwesten met vrij uitzicht over het groen en water van Stadspark Staddijk. Dit bijzonder ruime appartement van maar liefst 92 m² ligt op de derde verdieping en biedt ruimte, rust en een groene ligging. Met een zeer royale woon-/eetkamer, twee slaapkamers (met de mogelijkheid tot 3 slaapkamers), een balkon van circa 10 m² en een uitzonderlijk grote berging op de begane grond van circa 17 m² is hier aan ruimte zeker geen gebrek.

Het appartement ligt aan een rustige weg in de groene en ruim opgezette wijk Meijhorst. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en vanuit de woonkamer en het balkon kijk je heerlijk vrij weg richting het groen. Een fijne plek voor wie graag rustig woont, maar tegelijkertijd alle voorzieningen van Nijmegen binnen handbereik wil hebben.

Wonen in het groene Meijhorst

Het appartement is gelegen in Meijhorst, onderdeel van stadsdeel Dukenburg. Een groene woonomgeving met verrassend veel voorzieningen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum Meijhorst met onder andere een Albert Heijn en Lidl. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt Winkelcentrum Dukenburg eveneens op korte afstand.

Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en zorg zijn goed vertegenwoordigd. Voor wandelen, fietsen of ontspannen in het groen hoef je bovendien nauwelijks de wijk uit. Stadspark Staddijk ligt direct in de omgeving en op fietsafstand ook recreatiegebied De Berendonck en de Hatertse Vennen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Nijmegen Dukenburg en diverse bushaltes bevinden zich in de omgeving, waardoor onder andere het centrum van Nijmegen goed bereikbaar is. Met de auto rijd je vlot richting de A73 en de overige uitvalswegen. Ook de Radboud Universiteit, HAN, ziekenhuizen en het bruisende centrum van Nijmegen liggen op comfortabele afstand.

Appartement

Via de centrale entree met brievenbussen bereik je het appartement op de derde verdieping.

Je komt binnen in de hal met meterkast, intercom en een praktische inbouwkast met de in 2025 vernieuwde cv-installatie.

De ruime L-vormige keuken is voorzien van een vaatwasser, gasfornuis met oven, rvs-afzuigkap en een gezellige ontbijtbar. Aansluitend bevindt zich de opvallend ruime en lichte woon-/eetkamer. De zeer grote raampartij zorgt hier voor een prettige hoeveelheid daglicht en versterkt het gevoel van ruimte.

Vanuit de woonkamer stap je direct op het circa 10 m² grote balkon op het zuidwesten. Hier kun je heerlijk van de middag- en avondzon genieten, terwijl je vrij uitkijkt over het groen en water van Stadspark Staddijk. Een uitzicht dat iedere dag opnieuw voor een ontspannen woongevoel zorgt.



Via een extra tussenhal bereik je het slaapgedeelte. De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke slaapkamers. Hierdoor biedt de woning bovendien mogelijkheden voor wie de oorspronkelijke indeling weer zou willen herstellen.

Daarnaast is er een tweede slaapkamer/multifunctionele kamer met praktische inbouwschuifkasten. Deze ruimte is bijvoorbeeld uitstekend geschikt als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer. Hier bevindt zich tevens een aparte kast met de wasmachineaansluiting.

De nette badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche en wastafelmeubel. Het toilet met fontein is separaat.

Berging

Een absoluut pluspunt is de inpandige stenen berging van maar liefst circa 17 m². De berging is voorzien van elektra en biedt uitzonderlijk veel ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap, voorraad en overige spullen.

Bijzonderheden

- Energielabel D
- Houten kozijnen met HR-glas
- Nefit cv-installatie uit 2025
- Glasvezelaansluiting
- Laminaatvloer in woonkamer en keuken
- Betonnen vloeren
- Buitenschilderwerk circa 2021
- Openbare parkeergelegenheid
- VvE kosten € 207,63 per maand

Kortom: zoek je een appartement dat nét dat beetje meer biedt? Meer woonruimte, een groot balkon, veel bergruimte én een prachtig vrij uitzicht? Dan is dit ruime appartement in Meijhorst absoluut een bezichtiging waard!

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 449,49 per jaar

Rioolheffing € 126,16 per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemzuidwestenmheffing € 249,44 per jaar

Zuiveringsheffing € 228,84 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2972 kWh

Gas 854 m³

Water 104 m³

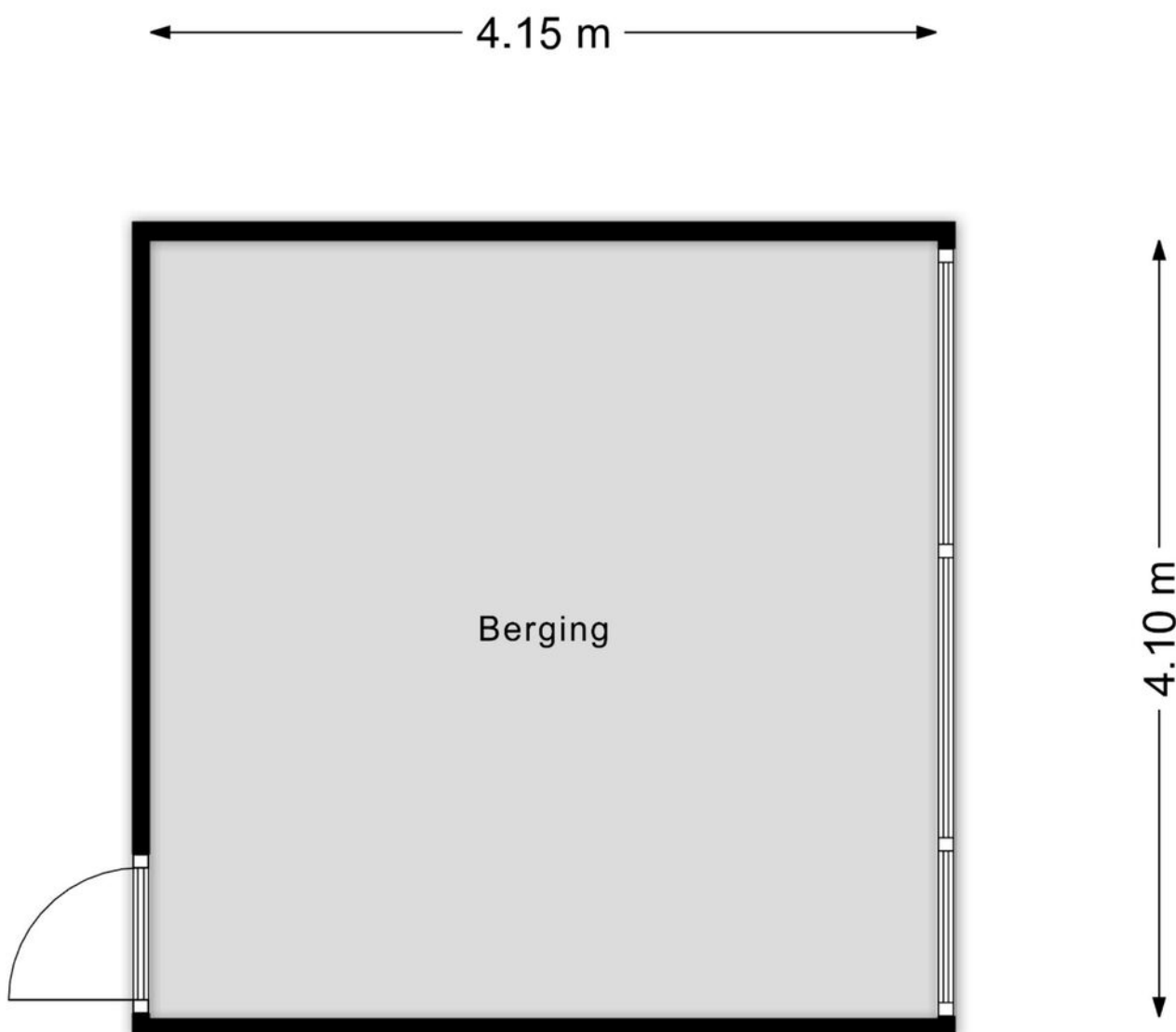
HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.



Appartement

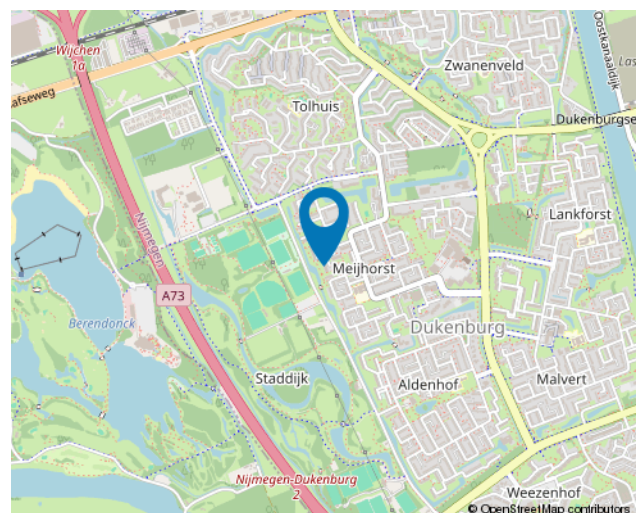
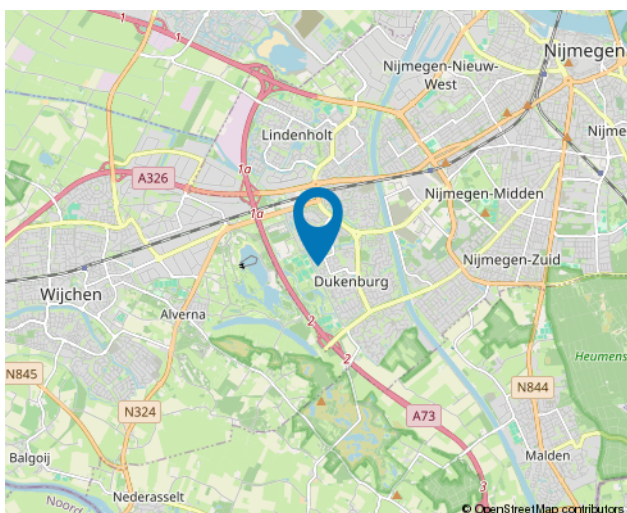
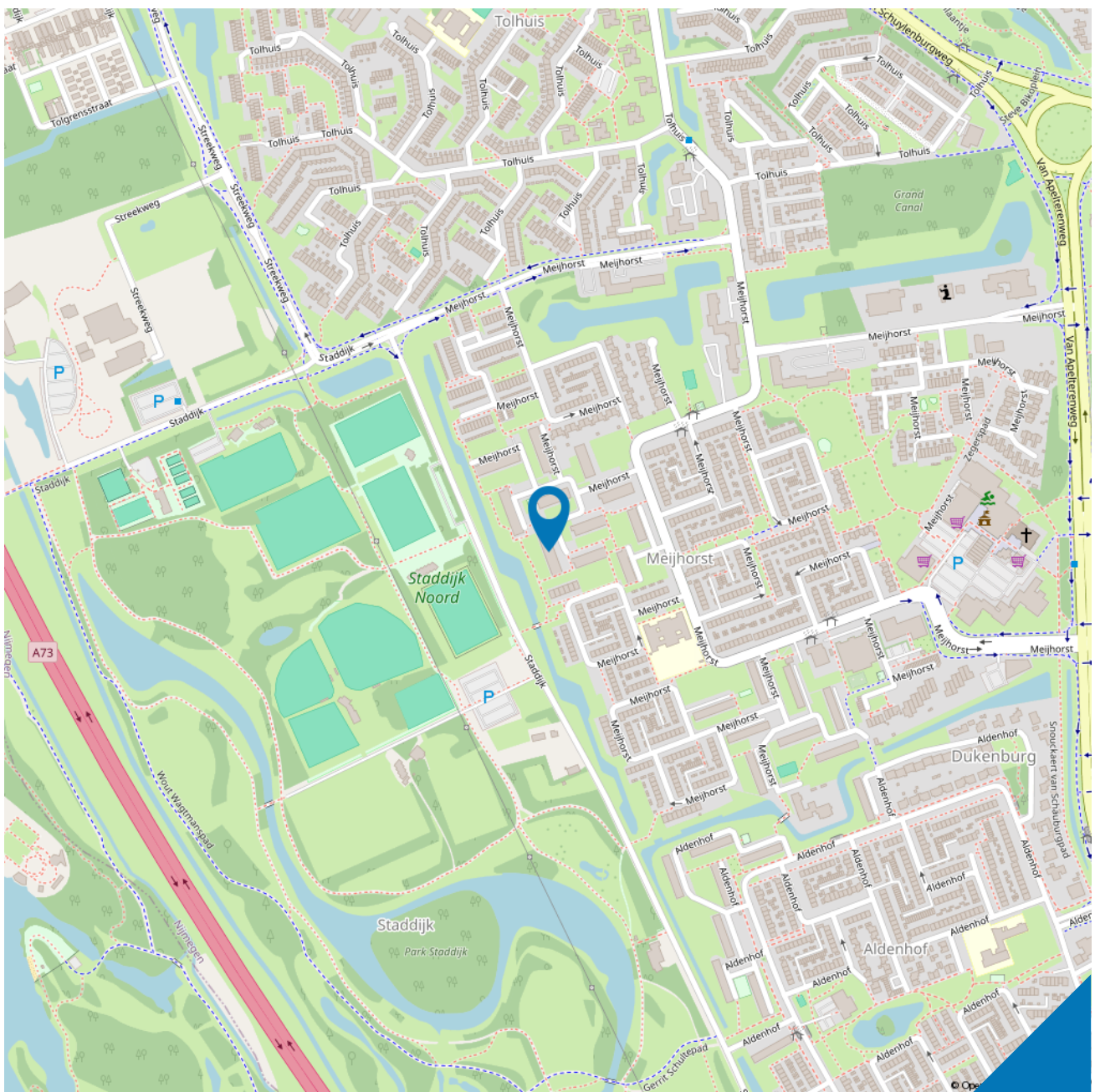


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Locatie op de kaart



Wonen in Nijmegen



In het Rijk van Nijmegen ervaar je de rijkdom van een levendige historie, omgeven door glooiende natuur. Zo geeft een wandeling langs de wijngaarden en over de heuvels bij Groesbeek je instant ontspanning. Richting het westen proef je hoe vruchtbaar de Betuwe is en droom je weg in het romantische Land van Maas en Waal.

Volg de Romeinen in Nijmegen en struin daarna langs de hippe boetiekjes in de winkelstraten van de oudste stad van Nederland. Vanaf de Waalkade loop je - via wandelbrug de Ooypoort - zo de natuur in en strandjes op. Of steek met één van de drie stadsbruggen de Waal over naar het indrukwekkende Rivierpark.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten tegels balkon	X		

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.



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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 VBO 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 makelaar van VBO 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoopbeslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**