

Mesdagstraat 11

NIJMEGEN



Karakteristieke jaren '30 woning met veel ruimte en mogelijkheden in Nijmegen-Oost

Kenmerken



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.



Woonoppervlakte
140 m²



Perceeloppervlakte
141 m²



Bouwjaar
1936

Soort object	Woonhuis	Inhoud	557 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	6
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	5
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	750 cm lang x 600 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	3 m²
Energie label	C	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Karakteristieke jaren '30-woning met volop ruimte en mogelijkheden in de zeer gewilde wijk Nijmegen-Oost!

Ben je op zoek naar een huis met karakter, ruimte en een fijne ligging? Deze tussenwoning uit 1936 heeft de kenmerkende uitstraling van de jaren '30 en is door de jaren heen met veel plezier bewoond. De woning biedt een mooie basis om naar eigen smaak verder in te richten en stap voor stap aan te passen aan de woonwensen van nu, met behoud van de sfeer die bij dit type woning hoort.

Met maar liefst vijf slaapkamers, een praktische kelder, een balkon over de volle breedte aan de tuinzijde en zowel een voor- als achtertuin is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Een woning met karakter én de mogelijkheid om er een persoonlijk thuis van te maken!

Locatie:

De woning ligt in het geliefde Nijmegen-Oost, een karaktervolle wijk met sfeervolle straten en een prettige mix van bewoners. In de omgeving vind je diverse winkels, gezellige cafés en restaurants, scholen, sportverenigingen en groene plekken om even naar buiten te gaan. Ook het centrum van Nijmegen, het station en verschillende voorzieningen zijn goed bereikbaar. Daarmee woon je hier in een levendige omgeving, met dagelijkse voorzieningen en de gezelligheid van de stad binnen handbereik.

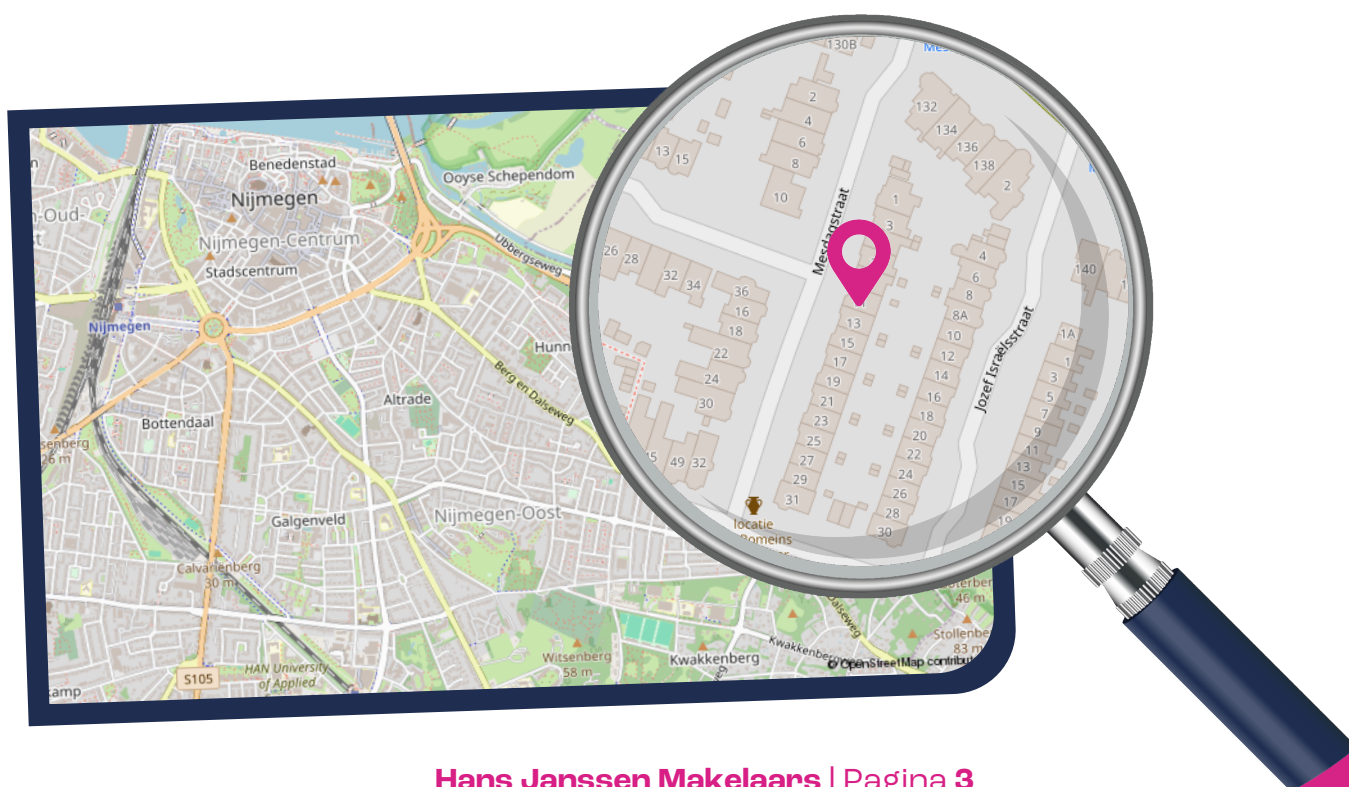
Kenmerken:

- Woonoppervlakte: ca. 140 m²
- Kelder: ca. 17 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 141 m²
- Energielabel: C (geldig tot 29-09-2036)
- Bouwjaar: 1936
- Aanvaarding: in overleg

Indeling:

Begane grond:

Via het tochtportaal kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer, de keuken en de kelder. De woonkamer heeft een prettige lichtinval en beschikt over een schouw met haard, die in de ca. 1990/1995 is geplaatst. De oorspronkelijke en-suite deuren zijn destijds verwijderd, maar de karakteristieke uitstraling van de woning is nog altijd herkenbaar. De indeling biedt bovendien mogelijkheden om de woonruimte naar eigen inzicht vorm te geven. De keuken is apart van de woonkamer en biedt gelegenheid om deze aan te passen aan je persoonlijke smaak en wensen. Zo kun je de keuken en woonkamer openmaken en helemaal laten aansluiten bij jouw manier van wonen.



Kelder:

De kelder biedt praktische extra bergruimte voor bijvoorbeeld voorraad, gereedschap en spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Een extra pluspunt is de bereikbaarheid: via een buitentrap aan de straatzijde kun je de kelder ook met de fiets gemakkelijk bereiken. Ideaal om je fiets direct vanaf de straat binnen te stallen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers: twee royale kamers, kleinere slaapkamer, badkamer en separate toiletruimte. De kamer aan de tuinzijde heeft toegang tot het balkon over de volle breedte van de woning en is voorzien van een wastafel en vaste kasten. Daarmee zijn er volop mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een aparte douche en een wastafel. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Deze verdieping biedt naast de overloop nog eens twee slaapkamers en daarmee extra ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De aanwezige dakkapel aan de voorzijde zorgt voor extra ruimte en maakt deze verdieping een waardevolle aanvulling op het huis. Denk bijvoorbeeld aan slaapkamers voor kinderen, een rustige werkplek of een combinatie van slapen en hobby's.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een voortuin en een achtertuin. De achtertuin is ongeveer 7,5 meter diep en 6 meter breed en ligt op het zuidoosten. Een fijne buitenruimte om van de zon te genieten, gezellig buiten te zitten of naar eigen inzicht een groene tuin te creëren. In de tuin staat een kleine stenen berging, handig voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke tussenwoning uit 1936;
- Gelegen in het geliefde Nijmegen-Oost;
- Vijf slaapkamers verdeeld over de eerste verdieping en de zolderverdieping;
- Woonkamer met schouw en haard;
- Kelder met praktische toegang via een buitentrap aan de straatzijde, ook geschikt om de fiets binnen te stallen;
- Balkon over de volle breedte aan de tuinzijde;
- Voor- en achtertuin;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (2026);
- Gelegen aan een rustige weg in een woonwijk;
- Volle eigendom.
- Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen vragenlijst deel B beschikbaar;
- Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op deze verkoop, zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule.

Een huis met karakter en ruimte om je eigen woonwensen waar te maken!

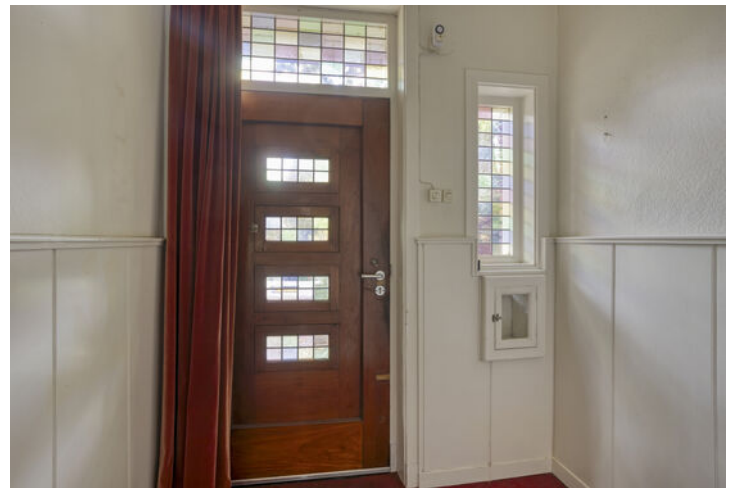
Ben je op zoek naar een woning met de charme van de jaren '30, verrassend veel ruimte en een fijne ligging in Nijmegen-Oost? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Kom de mogelijkheden zelf ontdekken en zie hoe je hier jouw eigen thuis kunt creëren!



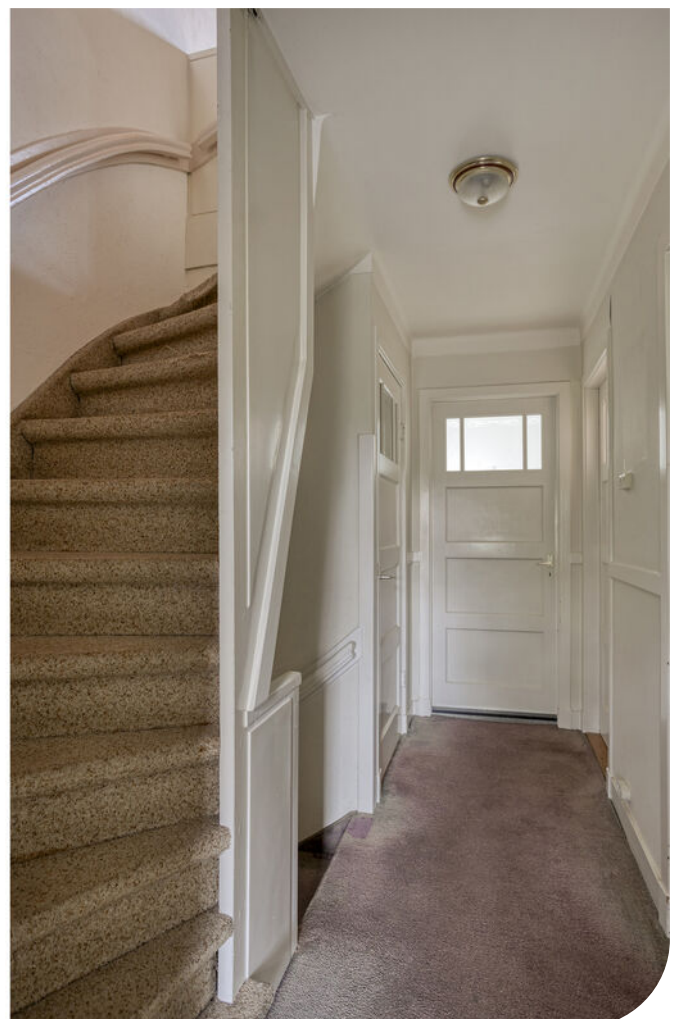


Deze tussenwoning uit 1936 heeft de kenmerkende uitstraling van de jaren '30 .





**De woning biedt een
mooie basis om naar
eigen smaak verder in
te richten**







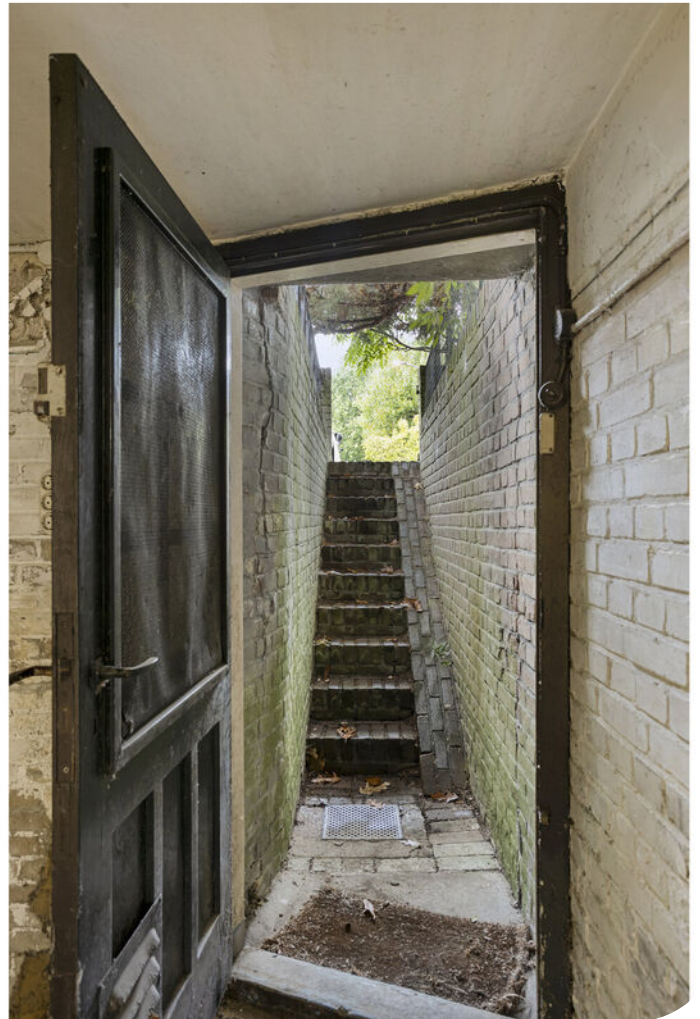




Er zijn 5 slaapkamers aanwezig dus ruimte genoeg voor een groot gezin

















Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

1ste Verdieping



0.81 m

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

Plattegrond

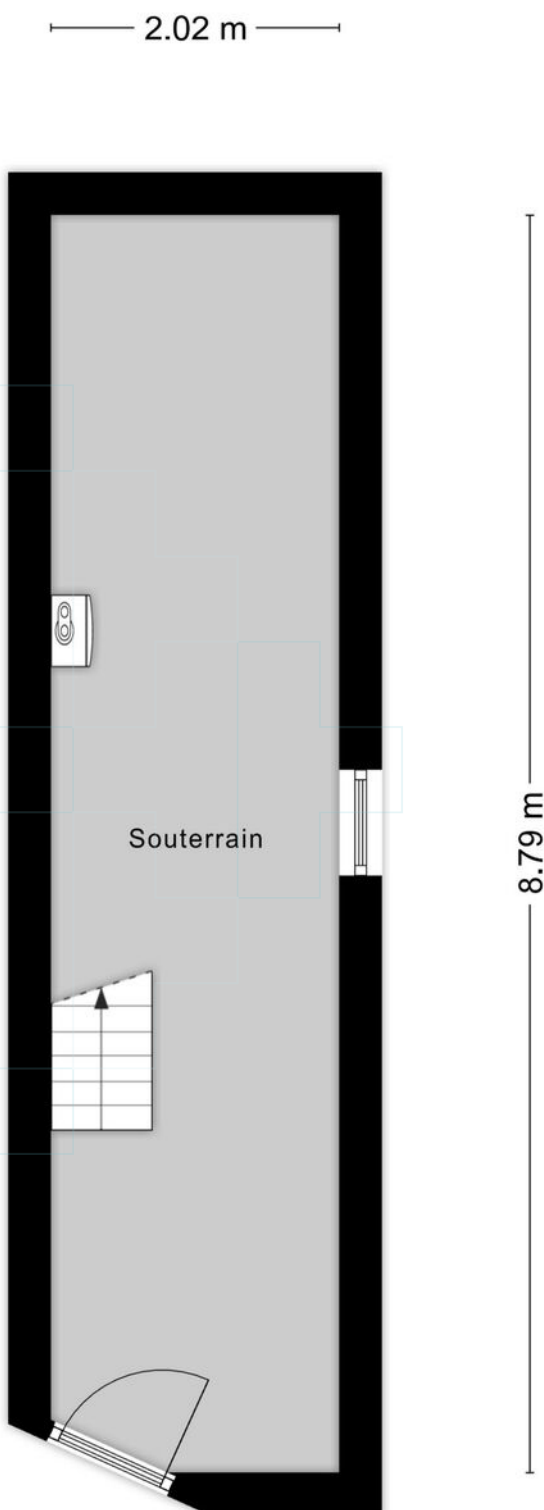
2de Verdieping



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

Plattegrond

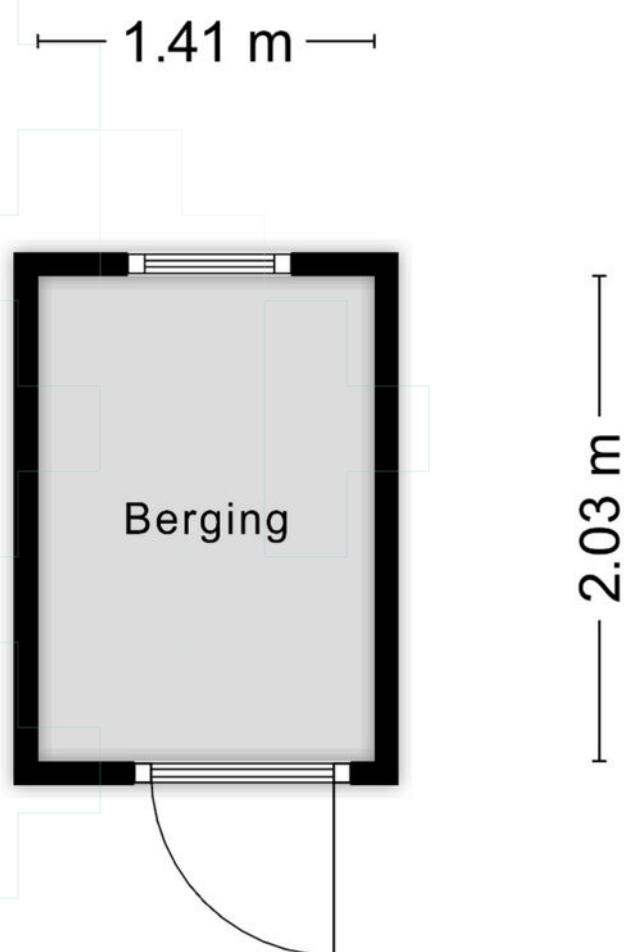
Kelder



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

Plattegrond

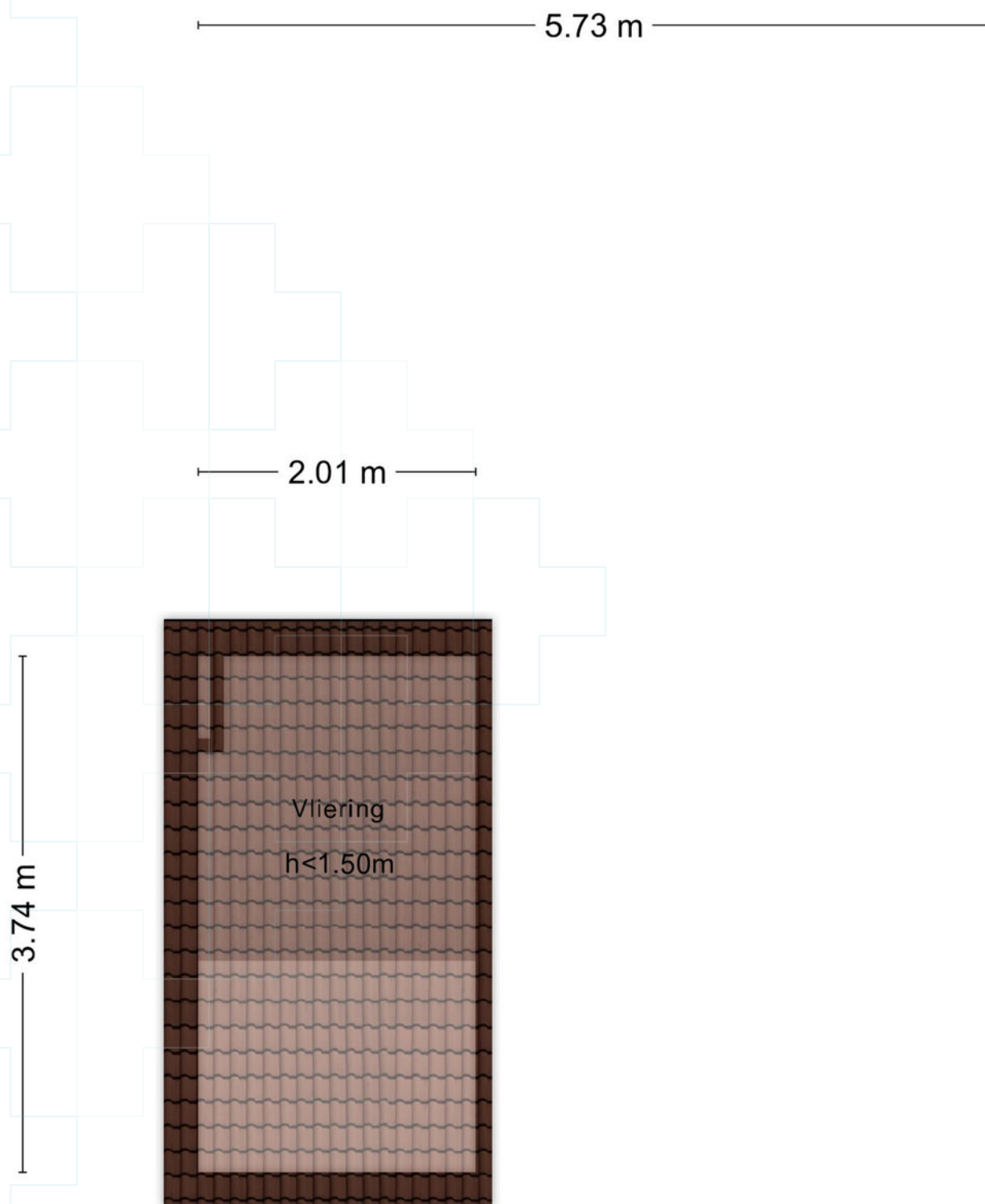
Berging



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

Plattegrond

Vliering

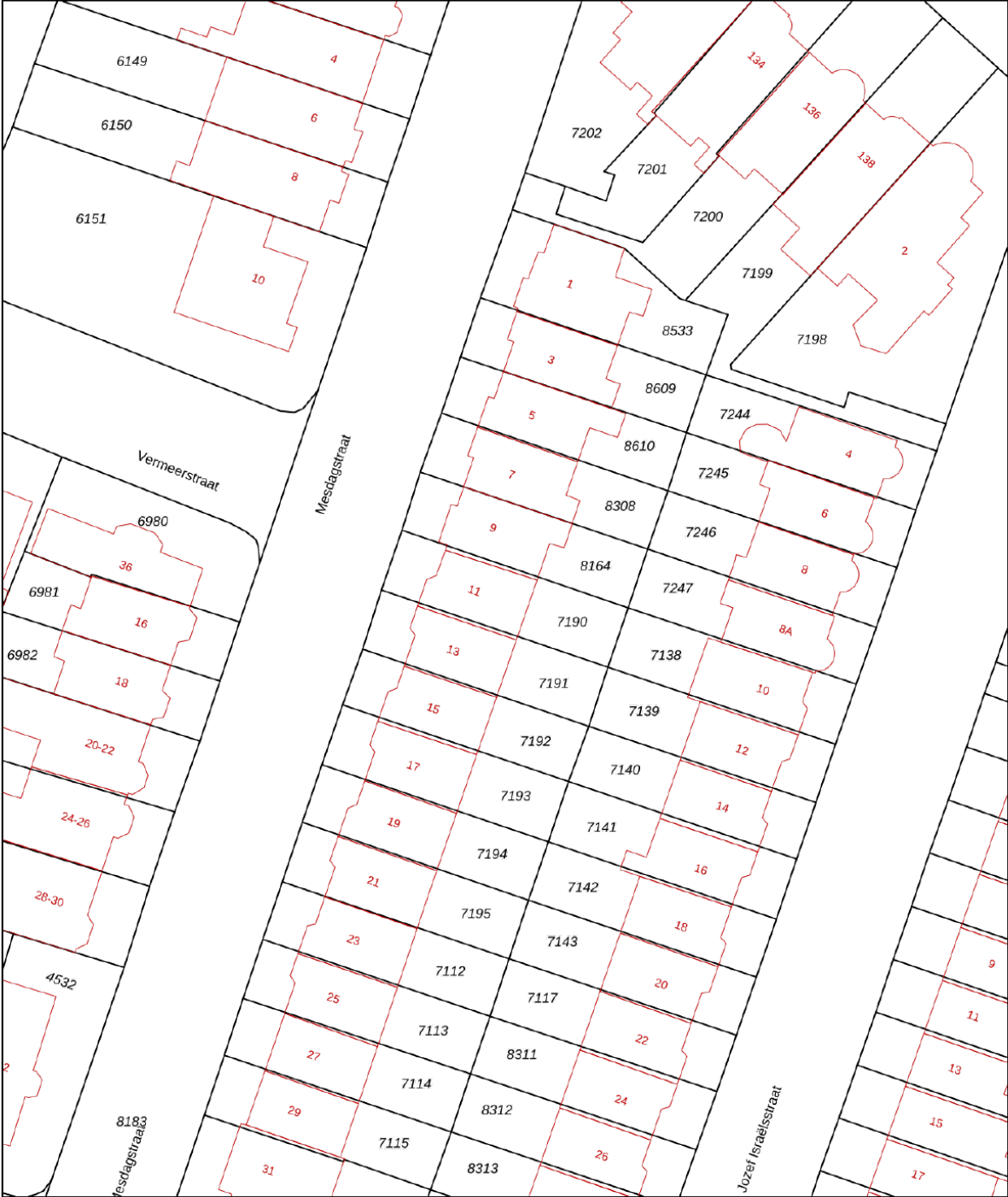


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Hatert

A

7190

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2026

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Radiatorafwerking	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

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 bidders 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