

HOUWEN
MAKELAARS

VERLENGDE GROENESTRAAT 5
NIJMEGEN







Woonoppervlakte	: 142 m²
Perceeloppervlakte	: 526 m²
Inhoud	: 638 m³
Bouwjaar	: 1935
Vraagprijs	: € 765.000 k.k.

WORDT DIT JOUW WONING?



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakter, ruimte, een heerlijke diepe tuin én een toplocatie!

Een karakteristiek huis met verrassend veel ruimte, volop mogelijkheden en een heerlijke tuin op een fantastische locatie. Deze charmante halfvrijstaande twee-onder-een-kapwoning uit 1935 op een perceel van 526 m² heeft alles in huis om er een heerlijk thuis van te maken!

Met een eigen oprit met ruimte voor 3 auto's, uitgebouwde extra grote garage, maar liefst 142 m² woonoppervlakte, voldoende slaapkamers en een bijzonder diepe achtertuin van ca. 33 meter en een breedte van ca. 11 meter is dit een woning met volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor het hele gezin, een fijne thuiswerkplek of gewoon graag royaal woont: hier vind je het allemaal.

Een van de absolute blikvangers is de zonnige achtertuin op het zuidwesten. Er is alle ruimte om te genieten van het buitenleven, verschillende terrassen te creëren en heerlijk tot rust te komen.

Ook de locatie is bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier aan de rand van het Radboud-terrein, met het Radboudumc, de Radboud Universiteit en de HAN op korte afstand. Het NS-station en de bushalte Heyendaal bevinden zich vlakbij en ook het stadscentrum is gemakkelijk bereikbaar. Een ideale combinatie van ruimte, karakter en een uitstekende bereikbaarheid!

Indeling
Begane grond:
Entree met hal, toilet en toegang tot de kelder en het souterrain. Halfopen keuken met diverse apparatuur en een sfeervolle, ruime woonkamer en suite met erker, parketvloer en open haard. Vanuit de woonkamer bereik je de aangebouwde serre met toegang tot de achtertuin.

Souterrain / Kelder:
Praktische kelderverdieping met voorraadruimte, wasruimte, cv-opstelling en een opgang naar buiten.

Eerste verdieping:
Overloop, twee slaapkamers (voorheen 3), waarvan twee met vaste kasten, en een nette badkamer met douche, wastafel en toilet. Eén slaapkamer beschikt over een balkon.

Tweede verdieping:
Twee slaapkamers met dakkapel, een separate douchegelegenheid en extra bergruimte onder de schuine kap.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



groen. De royale diepe tuin en de verschillende terrassen bieden tal van mogelijkheden om speelplekken en een fraaie tuinbeleving te realiseren.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit en een uitgebouwde garage. Praktisch en comfortabel, met volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag.

Locatie:
De ligging aan de rand van het Radboud-terrein maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Het Radboudumc, de Radboud Universiteit en de HAN bevinden zich op korte afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: Het busstation Heyendaal en het NS-station ligt liggen praktisch voor de deur en brengen je gemakkelijk naar diverse bestemmingen. Het stadscentrum, winkels en overige dagelijkse voorzieningen zijn eveneens snel bereikbaar.

Hier woon je op een plek waar stedelijke voorzieningen, bereikbaarheid en een fijne woonomgeving samenkomen.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

• Karakteristieke halfvrijstaande twee-onder-een-kapwoning uit circa 1935
• 142 m² woonoppervlakte en 38 m² overig inpandige ruimte
• Voorzien van muurisolatie en gedeeltelijk dubbele beglazing
• Ruime woonkamer en suite met karakteristieke erker en open haard
• Praktisch souterrain met diverse gebruiksmogelijkheden
• Aangebouwde serre met toegang tot de tuin
• Eigen oprit en uitgebouwde garage
• Riante zonnige achtertuin op het zuidwesten
• Radboudumc, Radboud Universiteit en HAN op korte afstand
• NS-station en bushalte in directe nabijheid
• Het stadscentrum en diverse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar
• Aanvaarding in overleg





Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN















Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN









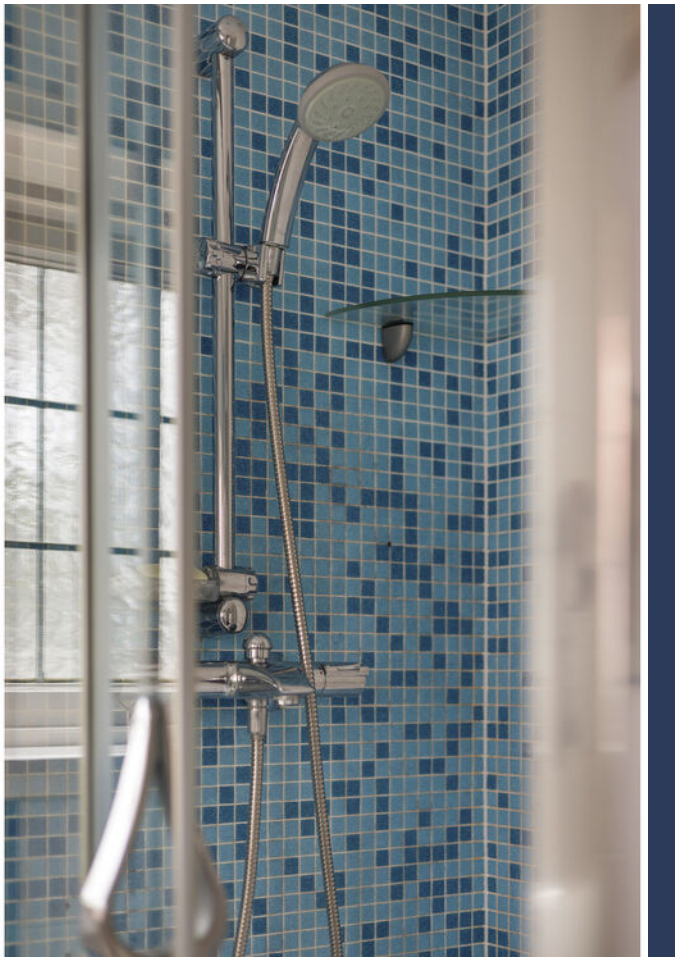






Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN













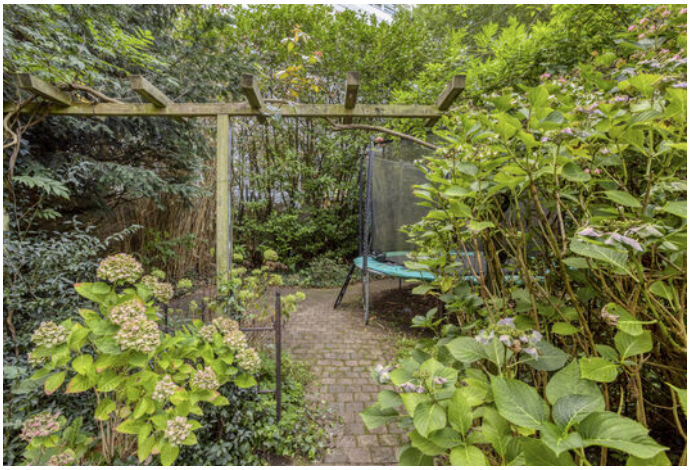




Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN





















Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN


ROC
Nijmegen
arriva
RRreis

PLATTEGROND



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

Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN

PLATTEGROND



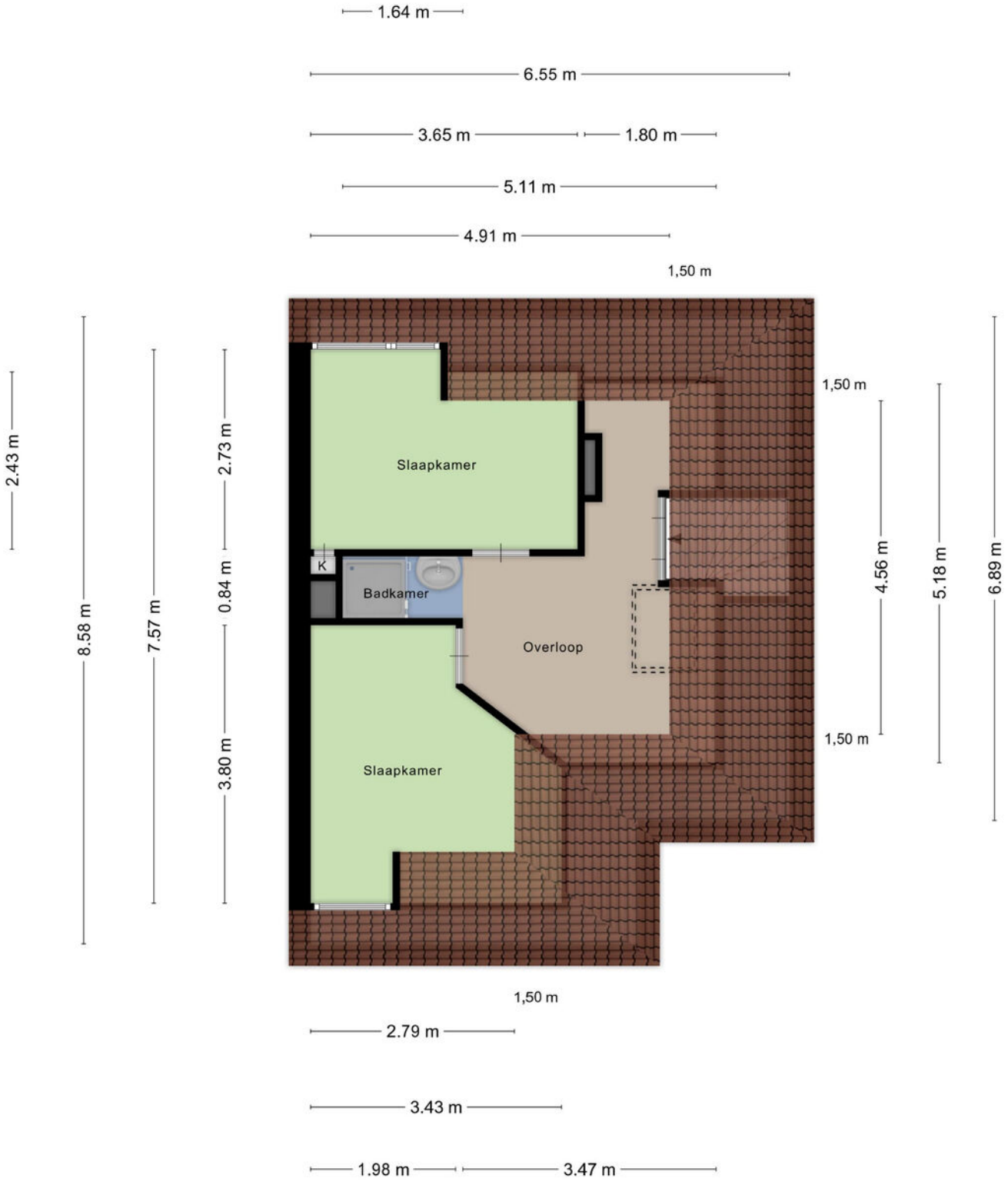
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



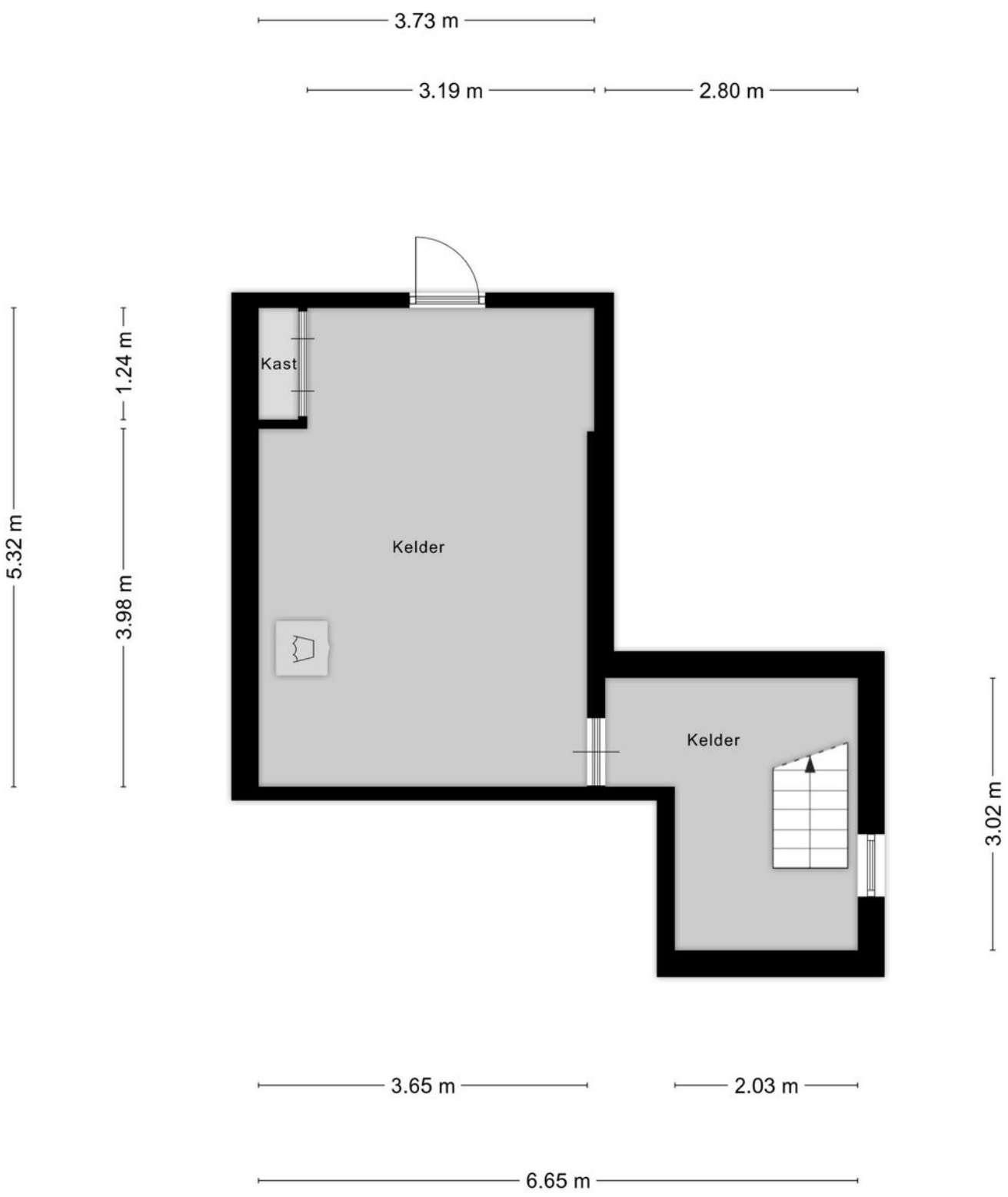
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonniere woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lundia en vitrinekast woonkamer		X	
- Gesloten Lundia slaapkamer voor		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

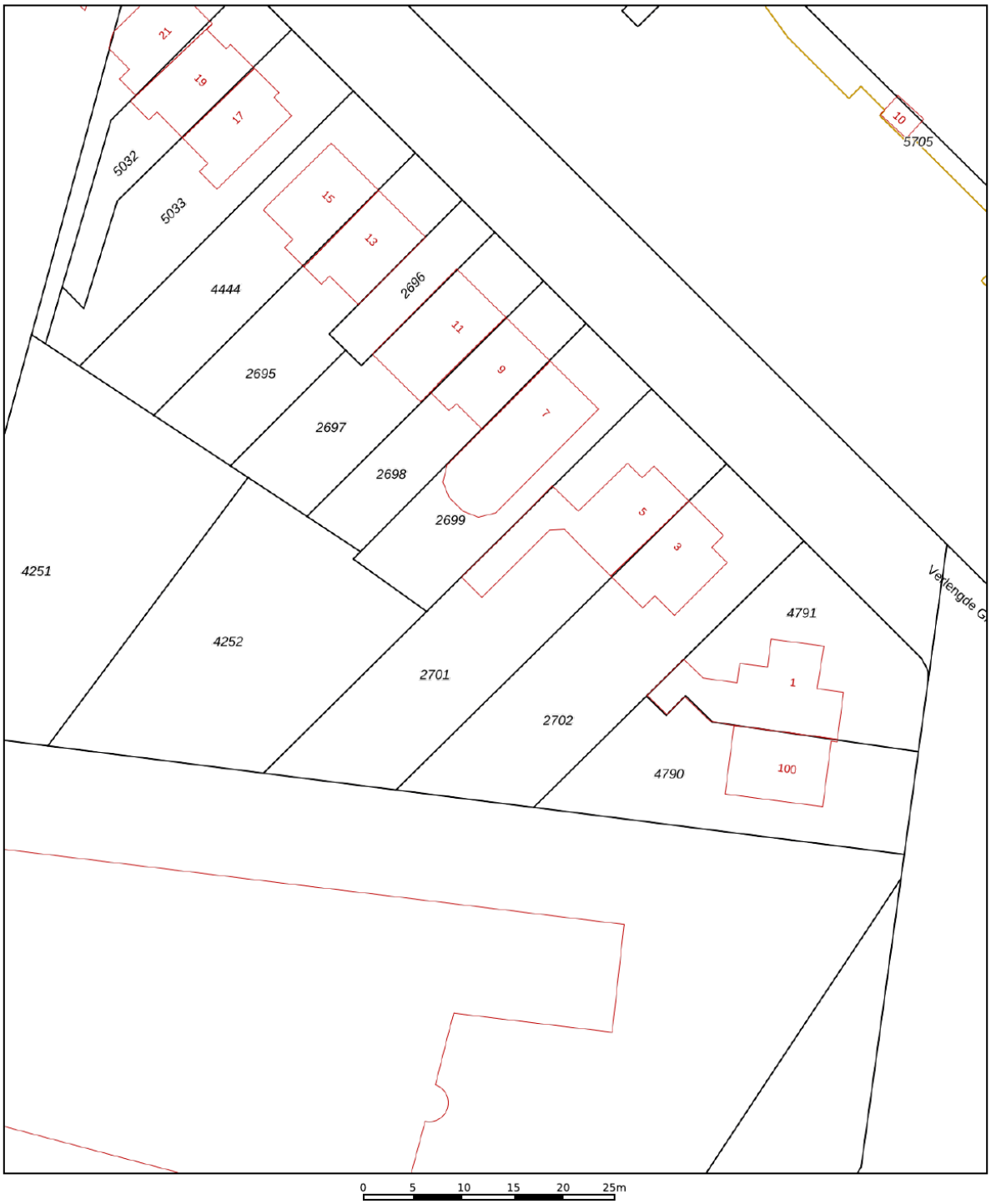
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline & Schommelbank	X		
- Parasol + Voet & Trapleer	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houwen Makelaars



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	B
Perceel	2701

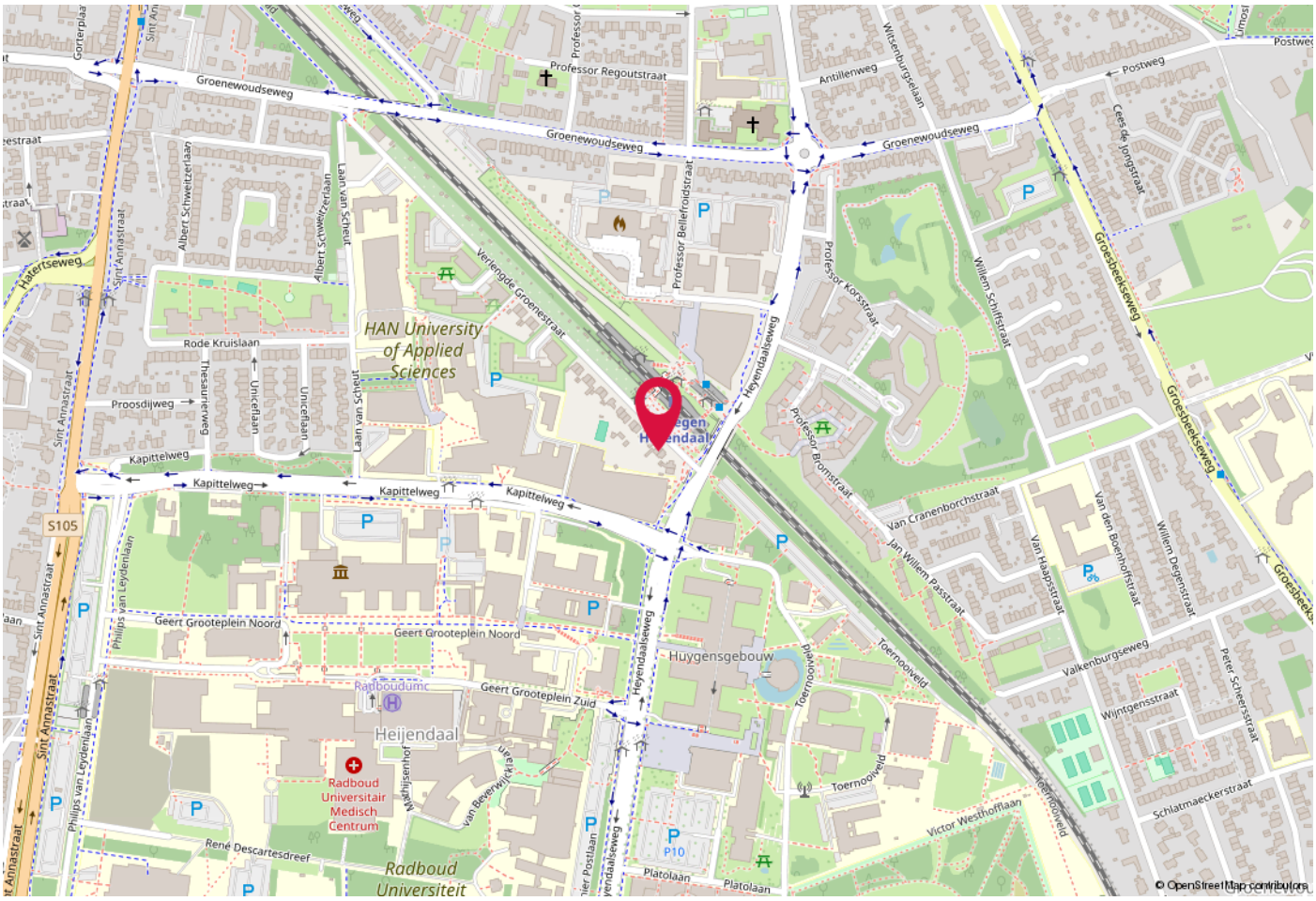
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

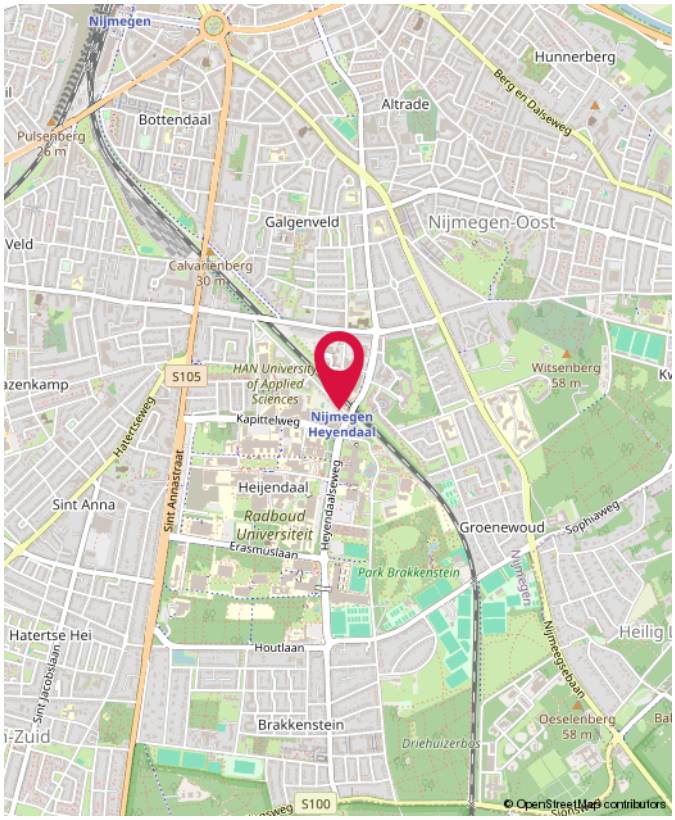
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Verlengde Groenestraat 5, NIJMEGEN

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



EXTRA INFORMATIE

Vrijblijvende aanbieding
Deze verkoopbrochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Ondanks dat de gegevens veelal afkomstig zijn van de verkoper, de gemeente of het kadaster, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor kunnen hieromtrent enige garantie verstrekken of eventuele aansprakelijkheid aanvaarden. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkopende makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs betekent dan ook niet dat er direct een koopovereenkomst tot stand komt.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, aanvaarding en eventuele verdere voorwaarden.

Onderzoeksplicht koper
Het Burgelijke Wetboek vermeldt, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, maar ook dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom is het aan te bevelen, ongeacht de staat van onroerende zaak, een eigen (bouw)deskundige verdere vrijblijvende informatie te vragen. In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkopende makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen hiervan voor risico van de koper is".

NEN-normen
Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg wordt opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteren enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Energielabel
Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Bouwkundige risico's
Indien woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheids-graad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Ouderdom
Ook bij oudere woningen kan er sprake zijn van bouwkundige risico's omdat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. In die gevallen kan een ouderdomsclausule worden oopgenomen.

EXTRA INFORMATIE

Vrijwaringsclausule asbest
Ondanks dat verkoper aangeeft er niet mee bekend te zijn dat er asbest in de woning achterblijft, kunnen er in oudere onroerende zaken asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In die gevallen zal er een vrijwaringsclausule voor de verkoper in de koopakte worden opgenomen.

De koopakte
Indien overeenstemming is bereikt, zal door de verkopende makelaar een koopakte worden opgemaakt. E.e.a overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal een waarborgsom/bankgarantie van de koper worden verlangd ter grootte van 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een waarborgsom (geldbedrag of een bankgarantie (;dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst, conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete: maximaal 10% van de koopsom en de kosten van verhaal). Indien een waarborgsom is gestort zal deze in mindering worden gebracht bij het passeren van de koopakte bij de notaris.

"Kosten koper"
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering (bewijs van eigendom)
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (bewijs van eigendom).

Aangezien de koper de kosten van de notaris dient te betalen, is de keuze van de notaris aan de koper (tenzij anders is vermeld). Uitgaande dat voor aankoop van de woning een hypotheek moet worden afgesloten, dient u (als koper) ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- afsluitprovisie.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Bedenktijd
(Wet Koop onroerende zaken)
Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen nog niet is ondertekend, is er geen rechtsgeldige verkoop.



EEN GOED GEVOEL BIJ JE MAKELAAR

Houwen makelaars gelooft in ontzorgen. De aan- of verkoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis en zo behandelen wij dat ook. Maar altijd met een glimlach.

Maak kennis met Jan Martijn Houwen. Regelmatig actief bij de sportclub en daarbuiten bezig met zijn passie: het vak van makelaar zijn. Zijn sportieve achtergrond vormt de basis van zijn aanpak. Hij heeft de mentaliteit om zaken af te ronden en net zo lang door te gaan tot het gezamenlijke doel bereikt is.

Krijg de professionele ontzorging die je verdient
Professioneel. Met ruim 20 jaar ervaring begeleiden wij al ruim 500 mensen naar een (t)huis. Door onze kennis van de markt en openheid kunnen we samen sneller belangrijke keuzes maken.

Ontzorging. Wij nemen jouw werk uit handen. Geen zorgen meer over de aan- en verkoop, notaris, hypotheek, taxatie, verhuizing of verbouwing. Alles wat bij wonen komt kijken. Dat is Houwen makelaars!

Jan Martijn Houwen
Jan Martijn begon in 2001 in de makelaardij. Als geboren en getogen Nijmegenaar heeft hij een grote liefde voor de omgeving waarin hij actief is. De eerste helft van zijn leven werkte Jan Martijn als makelaar bij een groot kantoor. De opgebouwde kennis zet hij vanaf nu in om mensen vanuit zijn eigen kantoor te begeleiden bij de aan- en verkoop van een woning.

Wonen en werken in Nijmegen of omgeving
Wij zijn actief in Nijmegen en alle aangrenzende gemeenten. Ons dienstenpakket bestaat uit het begeleiden en ontzorgen van de verkoop, aankoop, en taxatie van jouw (toekomstige) woning.

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar. WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantoortijden? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.

> Ik kom graag bij mensen thuis. Vind het boeiend om huizen van binnen te zien en de verhalen die daarachter zitten te horen. Ieder verhaal is uniek en dat maakt mijn werk zo leuk en interessant."

HOUWEN MAKELAARS

Houwen Makelaars
Sint Stephanusstraat 18
6512 HT Nijmegen
06-18862772

www.houwenmakelaars.nl
info@houwenmakelaars.nl

NVM
funda NWWI



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

We begeleiden je in alles wat er bij wonen komt kijken. Met fantastische service. Daarom werken we niet met vaste openingstijden en zijn we voor jou altijd bereikbaar.

WhatsApp? Uiteraard. Bezichtigingen buiten kantoortijden? Altijd mogelijk. Zonder zorgen met de mogelijkheden van nu je woning verkopen? Dan zijn we een match.

Houwen Makelaars
Sint Stephanusstraat 18
6512 HT Nijmegen

06-18862772
www.houwenmakelaars.nl
info@houwenmakelaars.nl

HOUWEN
MAKELAARS