Hans Janssen Makelaars

Lankforst 2206
NIJMEGEN





Een ruime hoekwoning met 4 slaapkamers en een grote garage

Kenmerken



Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 380.000 k.k.	**127 m²**	**316 m²**	**1969**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	540 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	5
Type woning	Hoekwoning	**Aantal slaapkamers**	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk		
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energielabel	C		



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

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, grote garage en parkeren op eigen terrein

Aan een autoluwe straat in de groene wijk Lankforst staat deze ruime hoekwoning uit 1969 met aangebouwde stenen garage, dakterras en een royale tuin rondom. De woning beschikt over vier slaapkamers, een lichte woonkamer en diverse praktische ruimtes verdeeld over drie woonlagen. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Met een perceeloppervlakte van 316 m² en maar liefst 127 m² woonoppervlakte biedt deze woning volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte en functionaliteit op een rustige locatie in Nijmegen. De woning is op onderdelen gedateerd en biedt daarmee volop gelegenheid om deze naar eigen smaak te moderniseren en af te werken.

Wonen in een groene en ruim opgezette wijk

De woning ligt in Lankforst, een groene en ruim opgezette woonwijk in stadsdeel Dukenburg. De wijk kenmerkt zich door de rustige woonstraten, het vele openbaar groen en de aanwezigheid van diverse wandel- en fietspaden. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving. Ook winkelcentrum Dukenburg en station Nijmegen Dukenburg liggen op korte afstand.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A73 en andere uitvalswegen zijn zowel het centrum van Nijmegen als de omliggende regio goed bereikbaar.

Algemeen:
- Bouwjaar: 1969;
- Woonoppervlak: ca. 127 m²;
- Perceeloppervlak: 316 m²;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers);
- Energielabel: C (geldig tot 21-10-2036);
- Aanvaarding: in overleg, kan echter snel.

Indeling:

Begane grond
Hal met meterkast, toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer. De woonkamer beschikt over een ruim zitgedeelte en een eetgedeelte met directe toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van een dubbele spoelbak, 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap en een losse koel-vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische bergkast en een deur naar de achtertuin.



Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en de derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een dubbele vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Vanuit de overloop is tevens een buitenruimte bereikbaar.

Tweede verdieping
Via vaste trap bereikbare verdieping met overloop, vierde slaapkamer en een separate bergkamer. De slaapkamer beschikt over een dakkapel, waardoor extra ruimte en daglicht ontstaan. In de bergkamer bevinden zich twee dakramen en de opstelling van de Vaillant cv-ketel (2014, eigendom).

Buitenruimte
De woning beschikt over een royale voor-, zij- en achtertuin met veel groen en volop mogelijkheden om de buitenruimte naar eigen wens in te richten. Vanuit zowel het eetgedeelte als de keuken is de achtertuin bereikbaar. Een buitenkraan is beschikbaar. De oorspronkelijke achterom is momenteel afgesloten, maar kan eventueel weer in gebruik worden genomen. Aan de woning grenst een stenen garage met elektra, kantel-/en loopdeur. Op eigen terrein is bovendien parkeergelegenheid aanwezig. Zowel de achtergevel, zijgevel, en voorgevel is voorzien van een zonnescherm.

Bijzonderheden:
+ Ruime hoekwoning uit 1969 op een perceel van 316 m²;
+ Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
+ Aangebouwde stenen garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
+ Energielabel C, met na-geïsoleerd dak en na-geïsoleerde spouwmuren (steenwolvlokken);
+ Dakgoten circa 5 jaar geleden vervangen;
+ Bitumineuze dakbedekking van het platte dak circa 10 jaar geleden vernieuwd en voorzien van grind;
+ De woning biedt mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en af te werken;
+ De cv-ketel (Vaillant, 2014, eigendom) dient regelmatig bijgevuld te worden;
+ Er zijn asbesthoudende platen aanwezig aan de binnenzijde van het garagedak (geschroefde plafondplaten) en in het dak boven de cv-ketel. Gezien het bouwjaar kan ook op andere plaatsen asbest aanwezig zijn;
+ Gezien de aard van de verkoop is er 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.

Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning met vier slaapkamers, een garage en een royale tuin, waar je tegelijkertijd nog je eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is Lankforst 2206 in Nijmegen zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op voor een bezichtiging.









> Een royale voor-,zij en achtertuin met veel groen









Een ruim zitgedeelte en eetgedeelte met directe toegang tot de achtertuin





























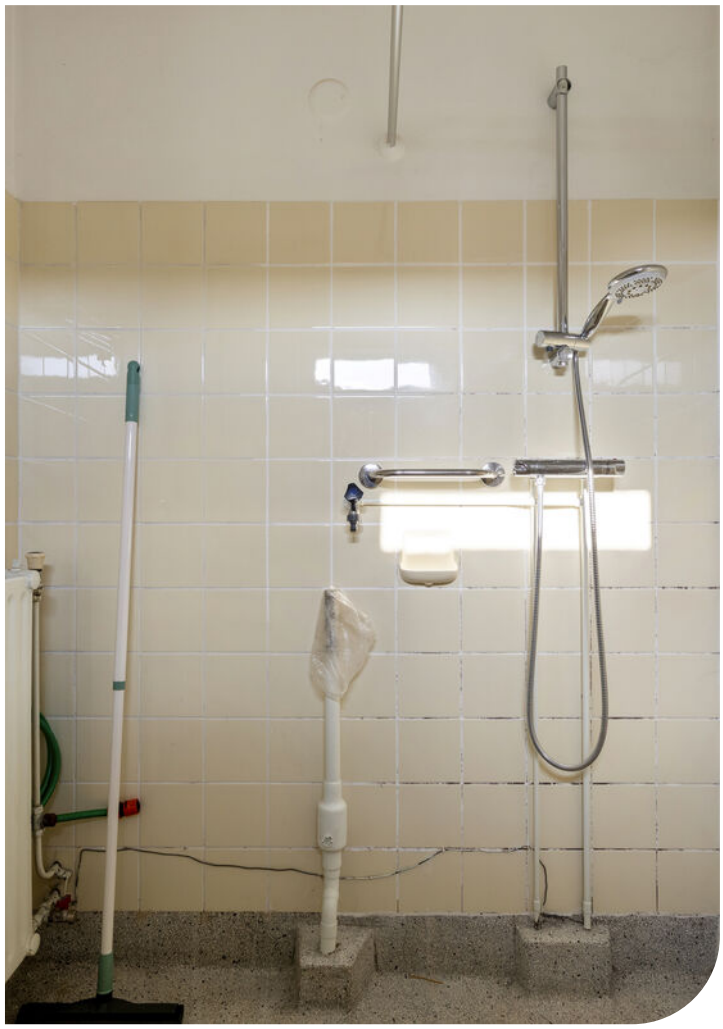




In totaal zijn er 4 slaapkamers op de verdiepingen






































verhuisdoos


Pattex







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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	N
Perceel	315

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 7 witte bouwkasten	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- uitzetter klapraampjes	●		
- kapstok en spiegel hal	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- koel-vriescombinatie	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- houten klapblad	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
- hulpmiddelen	●		
- wasbak, plancet, spiegels ouderslaapkamer	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- hulpmiddelen	●		
- gordijnstang en spiegel	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
aanwezige bedrading e.d. alarm/TV	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
natuurstenen	●		
Tuin - Bebouwing			
2 legplanken aan muur garage	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- plantenbak bij voordeur	●		
- stapelplantenbak achter garage	●		

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 beïnvloed 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.

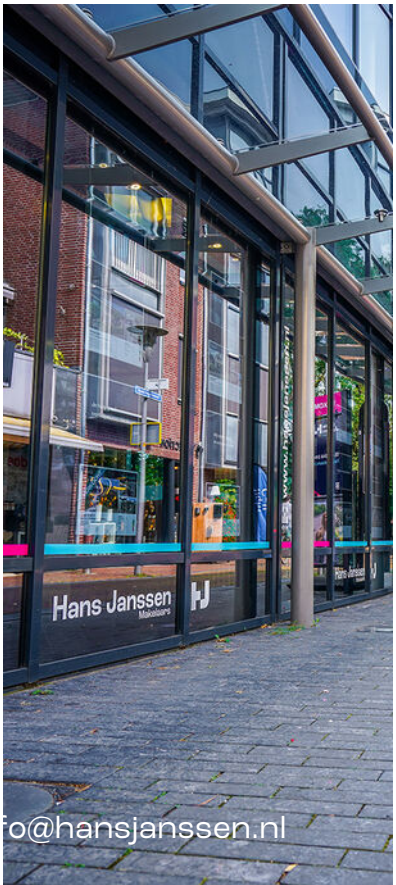
Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers 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 erg 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