



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

35 A
Akkerlaan
NIJMEGEN

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



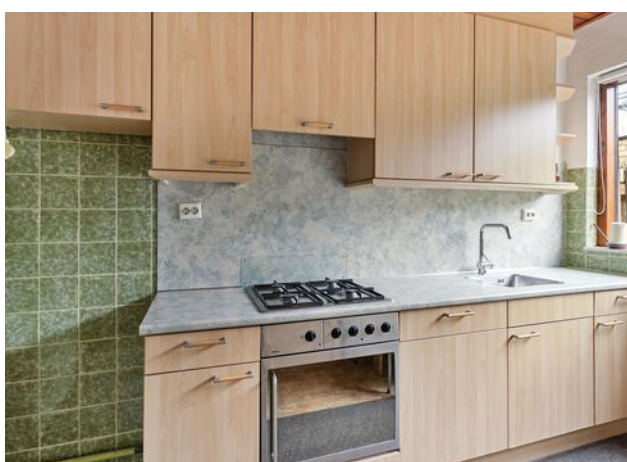


Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning



Bouwjaar
1941

Woonoppervlakte
108 m²

Perceeloppervlakte
370 m²

Externe bergruimte
21 m²



Inhoud
466 m³

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
F



Verwarming
C.v.-ketel Intergas 2015, houtkachel

Tuin locatie
noordoost



Deze twee-onder-één-kapwoning met eigen inrit, garage en berging, is gelegen op een prettige locatie en beschikt over een ruim perceel.

Deze woning heeft zeker wat liefde en aandacht nodig, maar met 4 kamers (waarvan 3 ruime slaapkamers), garage, eigen oprit en ruim perceel is er volop ruimte om dit geheel naar eigen wens in te delen en te moderniseren.

Op een rustige locatie in de geliefde wijk Sint Anna gelegen, met alle voorzieningen zoals supermarkten, scholen, de Radboud Universiteit, HAN, winkels, zorgvoorzieningen en horecagelegenheden op korte afstand.

Met het Goffertpark en de bossen van Heumensoord in de buurt kun je van het groene buitenleven genieten, je kunt er heerlijk wandelen, spelen, sporten of picknicken. Op fietsafstand liggen het gezellige en historische centrum van Nijmegen, ziekenhuizen en het NS-station. Uitvalswegen A73, N325 en N326 zijn nabijgelegen.

Kortom, een bijzonder prettige locatie!

Begane grond:

In de hal komen we de woning binnen, hier bevinden zich de meterkast, toiletruimte en een trapkast. Rechts lopen we naar de woonkamer met als middelpunt de authentieke schouw met houthaard, een fijne, lichte ruimte door de grote raampartijen. Doorlopend naar de achterzijde komen we in de keuken die voorzien is van een vaatwasser, oven 4-pits gasfornuis en afzuigkap, vanuit de keuken is ook het portaal bereikbaar, daar bevindt zich de badkamer, die voorzien is van douche en wastafel. Daarnaast bevindt zich de berging met wasmachine aansluiting, cv-installatie en luik met trap naar de kelder.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van een vaste kast, de slaapkamers zijn bereikbaar middels charmante paneeldeuren. De ruime ouderslaapkamer is voorzien van wastafel, slaapkamer 2 is ook ruim en heeft een vaste kast een dakkapel. Slaapkamer 3 is ook voorzien van een dakkapel en vaste kast onder de schuine zijde. De berging is voorzien van een wateraansluiting en dakkapel.

Zolder:

De zolder is bereikbaar middels een luik vanaf de overloop.

Tuin:

Middels een bestrate inrit komen we bij de woning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een parkeerplaats, een terras, een kunstgras gazon.

Verder naast de woning, bevindt zich de toerit naar de garage met berging met daarnaast aan beide zijden gazon en borders met diverse vaste beplanting.

Achter de woning is een groot terras aangelegd aansluitend aan de keuken. Voor de betonschutting staat een grote coniferen haag.

Bijgebouwen:

Vrijstaande betonplaten garage met houten kozijnen, met daarnaast een houten schuur.

Omschrijving



Overige informatie:

- Energielabel F
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing
- Cv-installatie Intergas 2015
- Voorzieningen: tv-kabel
- Woonkamer afwerking: schoonmetselwerk en behang, tapijtvloer, balkenplafond
- Vloeren: betonnen/houten begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, in een gedeelte van de akkerlaan kunt u openbaar parkeren.
- Bouwjaar circa 1941, het exacte bouwjaar is niet bekend. Het huis is in die tijd herbouwd op de plek van een oude boerderij uit circa 1894.
- In de koopovereenkomst zal onder andere een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen worden.

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 891,99 per jaar

Rioolheffing € 240,87 per jaar

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





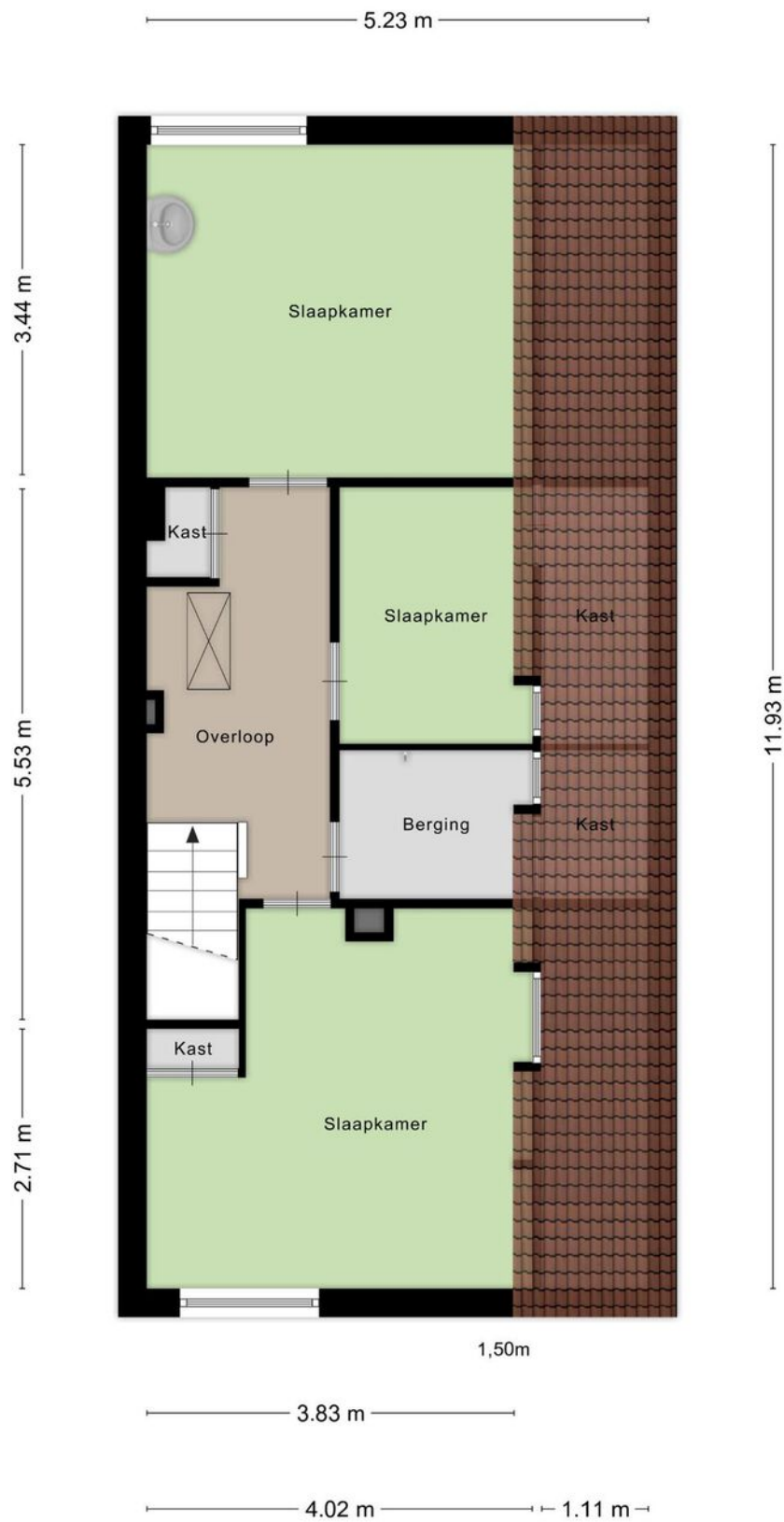
Begane grond



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



Eerste verdieping

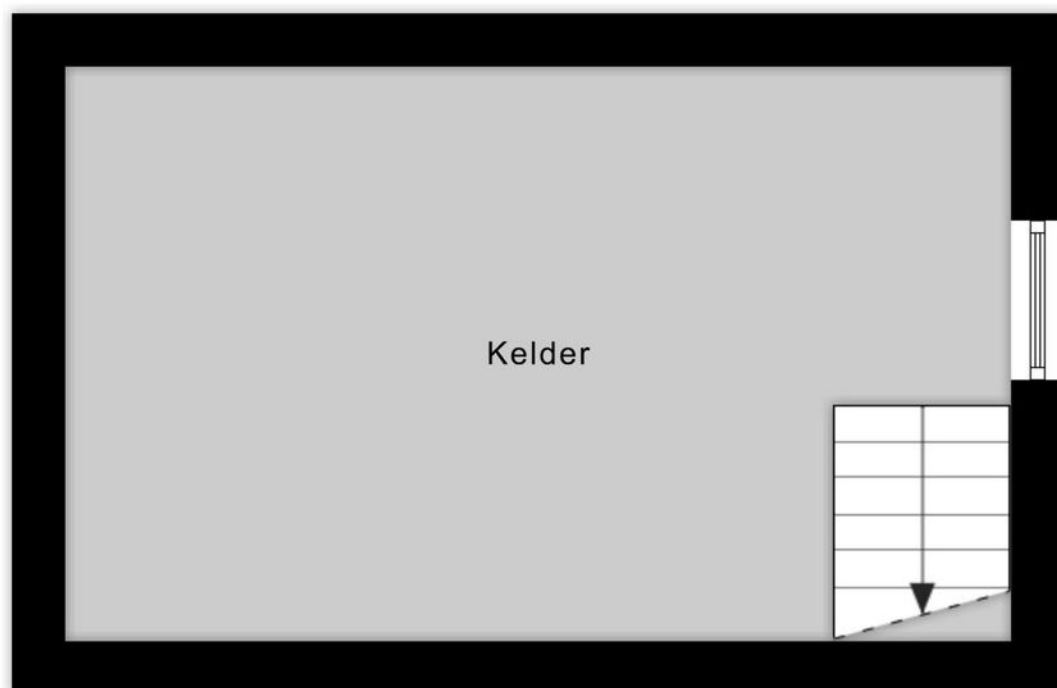


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



5.32 m

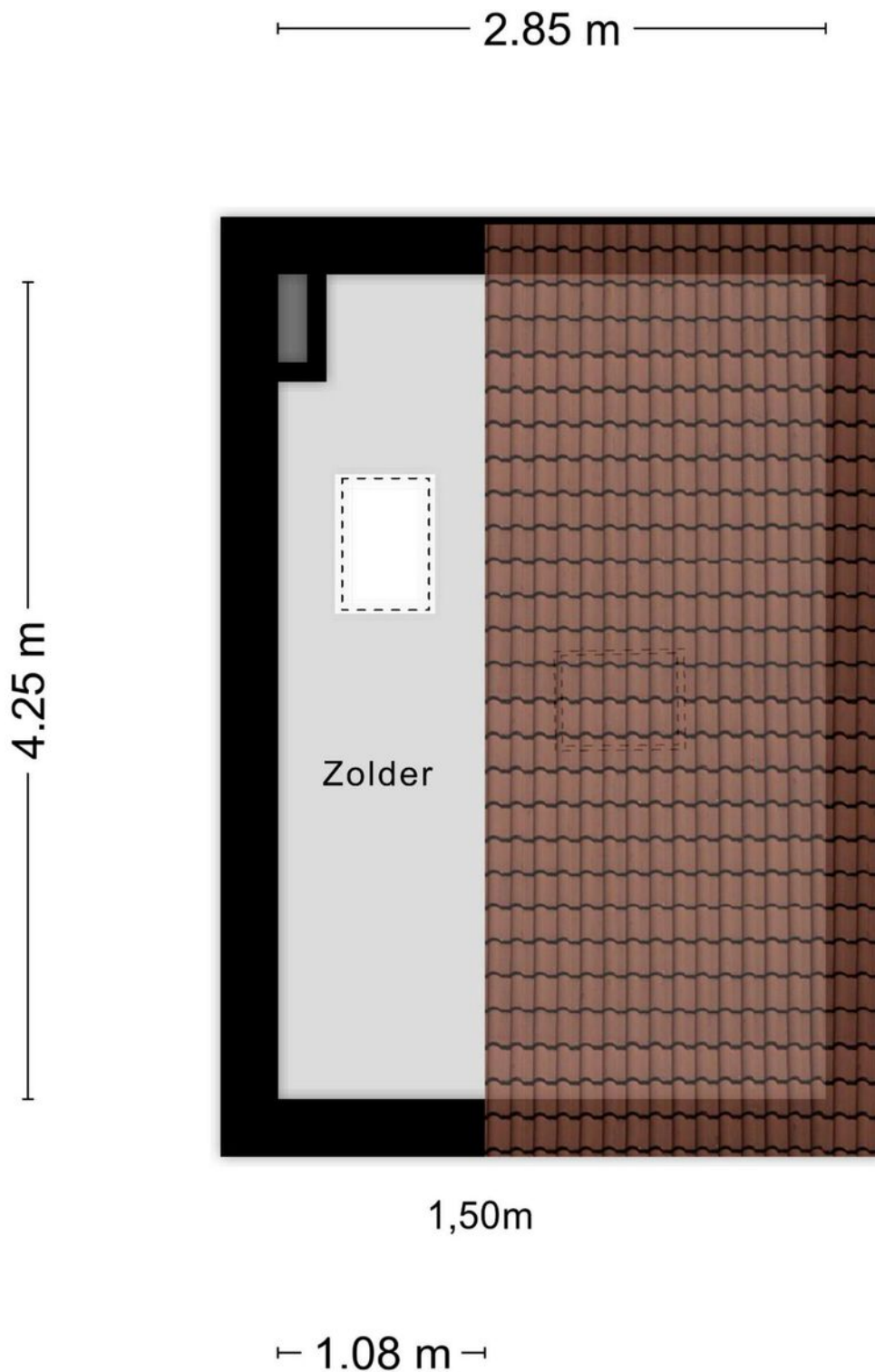


3.23 m

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

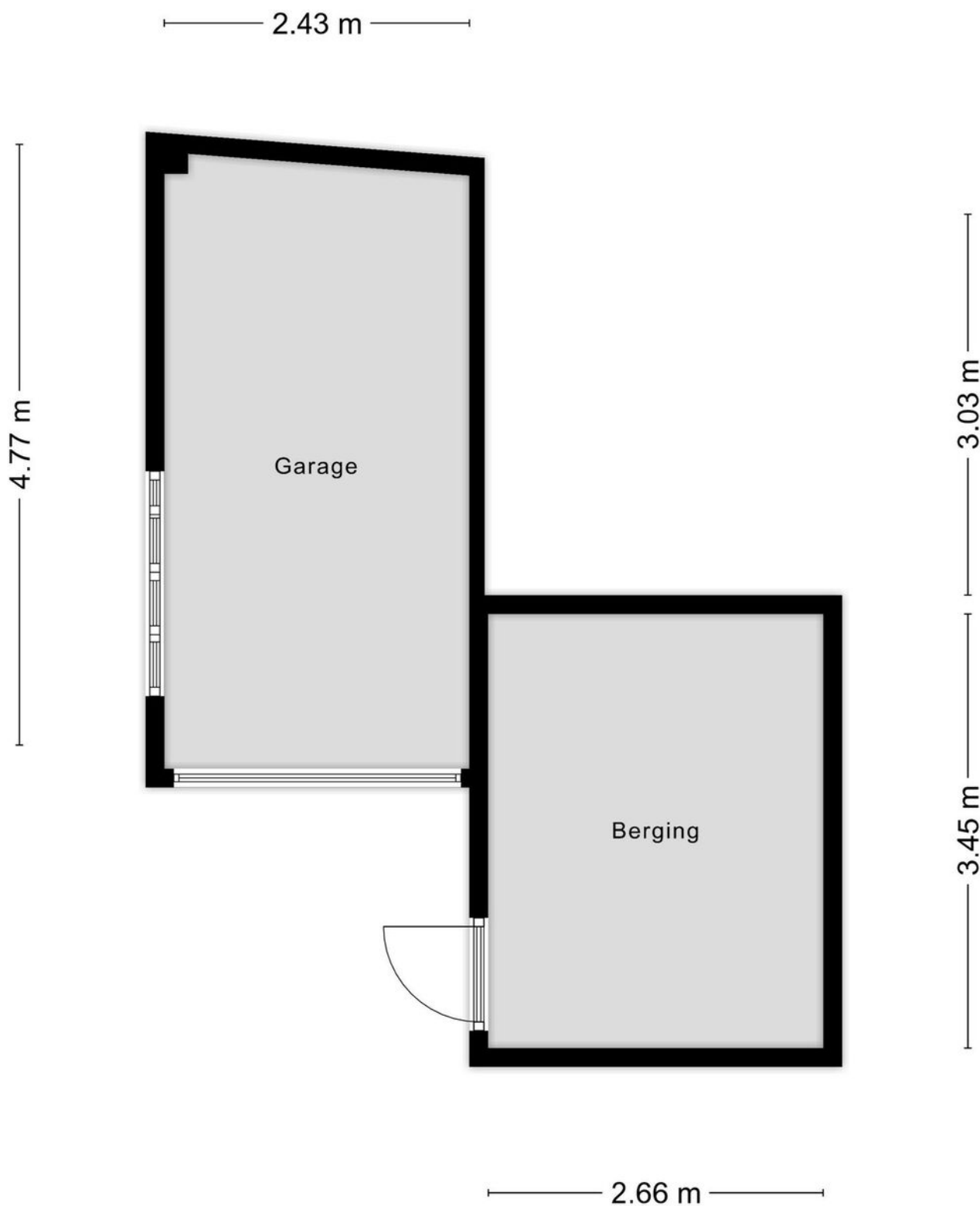


Zolder



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

Garage en berging



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




Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

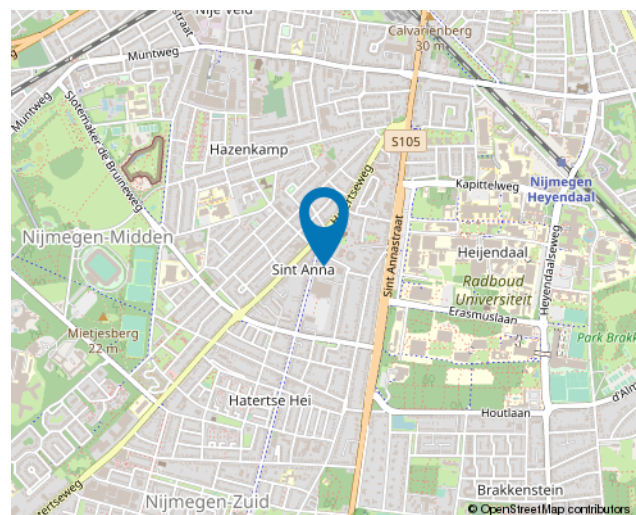
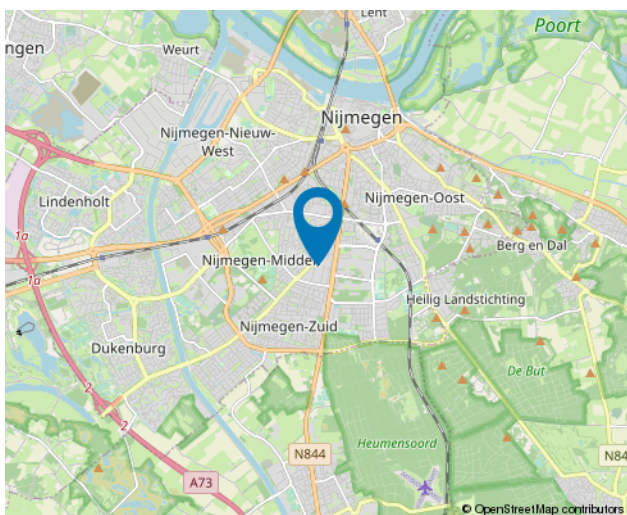
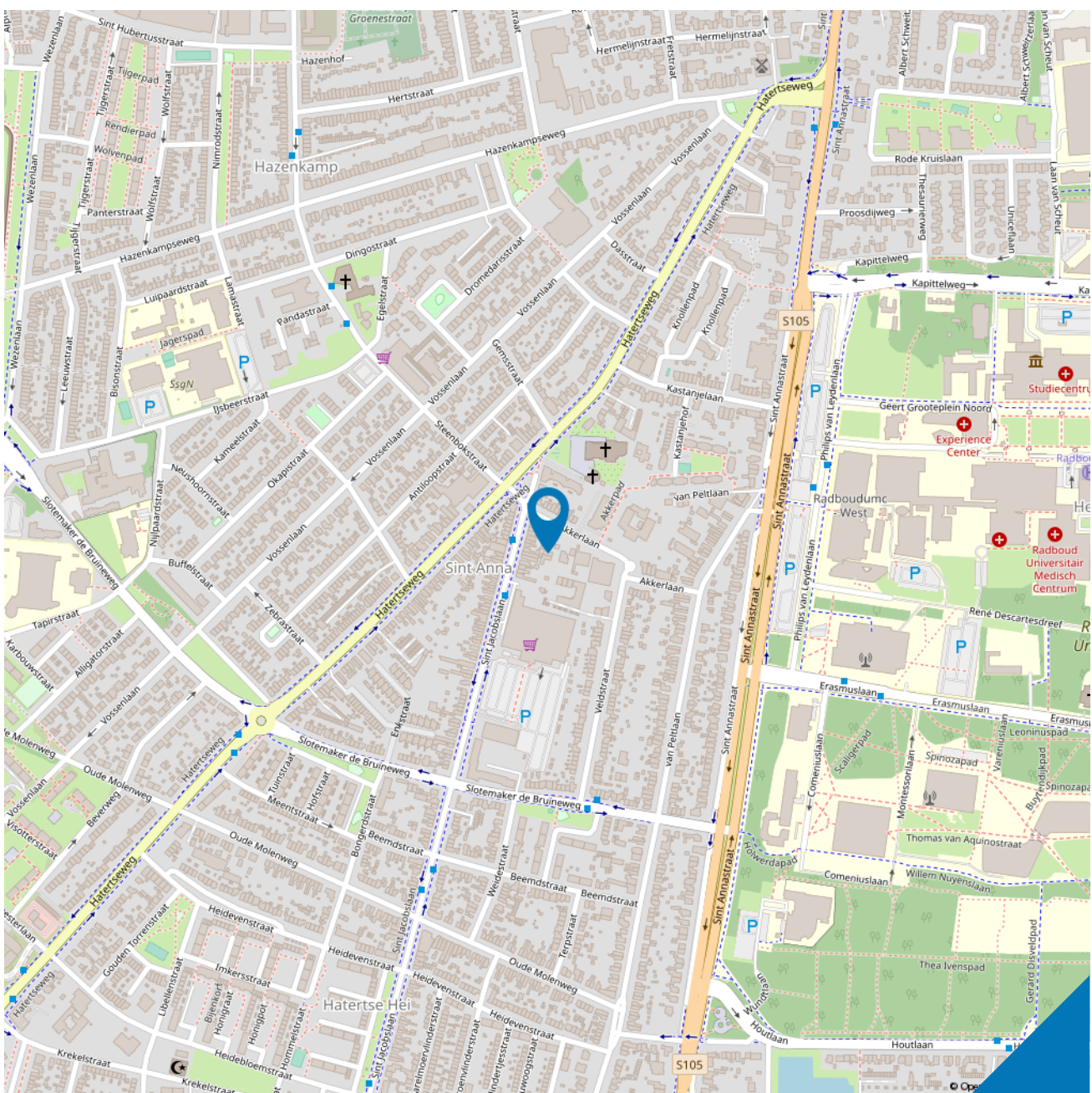


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2188</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2023
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.

Locatie op de kaart



Wonen in Nijmegen



In het Rijk van Nijmegen ervaar je de rijkdom van een levendige historie, omgeven door gloeiende 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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Willie Walraven, Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen en Rian Brans

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 ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben 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 verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij
Hoeveweg 40
6613 AE Balgoij
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.

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.

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**