



HANS JANSSEN

GARANTIEMAKELAARS



NIJMEGEN
Malvert 2512

Kenmerken



Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	921 m ²
Inhoud	396 m ³
Afmetingen tuin	800 cm lang x 800 cm breed
Ligging tuin	zuidwest
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1968
Energie label	D
Vraagprijs	€ 260.000 k.k.



Charlotte van Haeren

charlotte.van.haeren@hansjanssen.nl
024 - 6 45 45 11 / 06 - 40 02 66 02



Omschrijving van de woning

KOOPVOORRANG

Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van een sociale huurwoning van Portaal, Woonwaarts, Talis en SSH& in de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen en Druten voorrang om deze woning te kopen. Wil je als huurder in aanmerking komen voor deze voorrangsregeling?

Maak dan uiterlijk 12-9-2022 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar.

Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Een UNIEK plekje in de wijk Malvert, dat mag je deze HOEKwoning zeker noemen!

De woning ligt in een gemoedelijke en kindvriendelijke woonwijk aan een verkeersluwe straat. Ideaal gelegen, namelijk op enkele minuten van 2 winkelcentra Hatert en Zwanenveld, van station Dukenburg en uitvalswegen.

Door zowel de grote voortuin, zijtuin als achtertuin heb je bijzonder veel ruimte rondom de woning. Dit is niet alleen heel prettig als je altijd al een grote tuin hebt gewild, maar ook als je (in de toekomst) nog wat vierkante meters wilt uitbouwen.

Indeling:

Begane grond:

We komen binnen in de hal, met toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen aan weerszijden. Op dit moment is er een dichte, eenvoudige keuken zonder inbouwapparatuur aanwezig, maar je kunt er uiteraard voor kiezen om de muur tussen de keuken en woonkamer gedeeltelijk weg te halen om een open keuken te creëren.



1e Verdieping:

Via de overloop met een vaste kast bereiken we 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kasten. De badkamer beschikt over een grote douche, een toilet en een wastafel. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping:

Deze is bereikbaar via een vaste trap. We komen uit op de overloop met cv opstelling. Daarna treffen we een ruime slaapkamer aan met dakraam. Door het plaatsen van een dakkapel kun je uiteraard nog meer ruimte en licht creëren.

Tuin:

Vanuit de keuken bereiken we de tuin. Zoals gezegd is deze royaal, zeker gezien de vierkante meters aan de zijkant. Deze tuin biedt alle mogelijkheden om hem naar eigen wens in te richten en in te delen. Achter in de tuin staat een stenen berging voor het stallen van fietsen.

Bijzonderheden:

- Royaal kavel, deze wordt nog ingemeten door het Kadaster;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping, 4e slaapkamer op de 2e verdieping;
- energielabel D;
- aanvaarding kan snel.

Weet wat je koopt

Deze woning is bouwkundig gekeurd. Het rapport is in te zien bij de makelaar.

Notaris

Een goede notaris is belangrijk. Daarom werkt woningcorporatie Portaal met een vaste notaris: Dirkzwager Notarissen in Nijmegen. Het is niet mogelijk de eigendomsoverdracht bij een andere notaris te regelen.

Zelf wonen

Woningcorporatie Portaal zet zich in voor goede woningen en wijken. De verkoop van deze woning zorgt voor een betere verdeling van koop- en huurwoningen in deze wijk. Als je deze woning koopt, dan ben je verplicht om er zelf te gaan wonen. Het is niet de bedoeling dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de akte van levering. De woning mag binnen een periode van 2 jaar niet vervreemd (verkocht) worden en binnen een periode van 5 jaar niet verhuurd worden.

Verrast door deze leuke woning en vind je het leuk om de handen uit de mouwen te steken en van deze woning jouw droomwoning te maken, kom dan snel kijken!









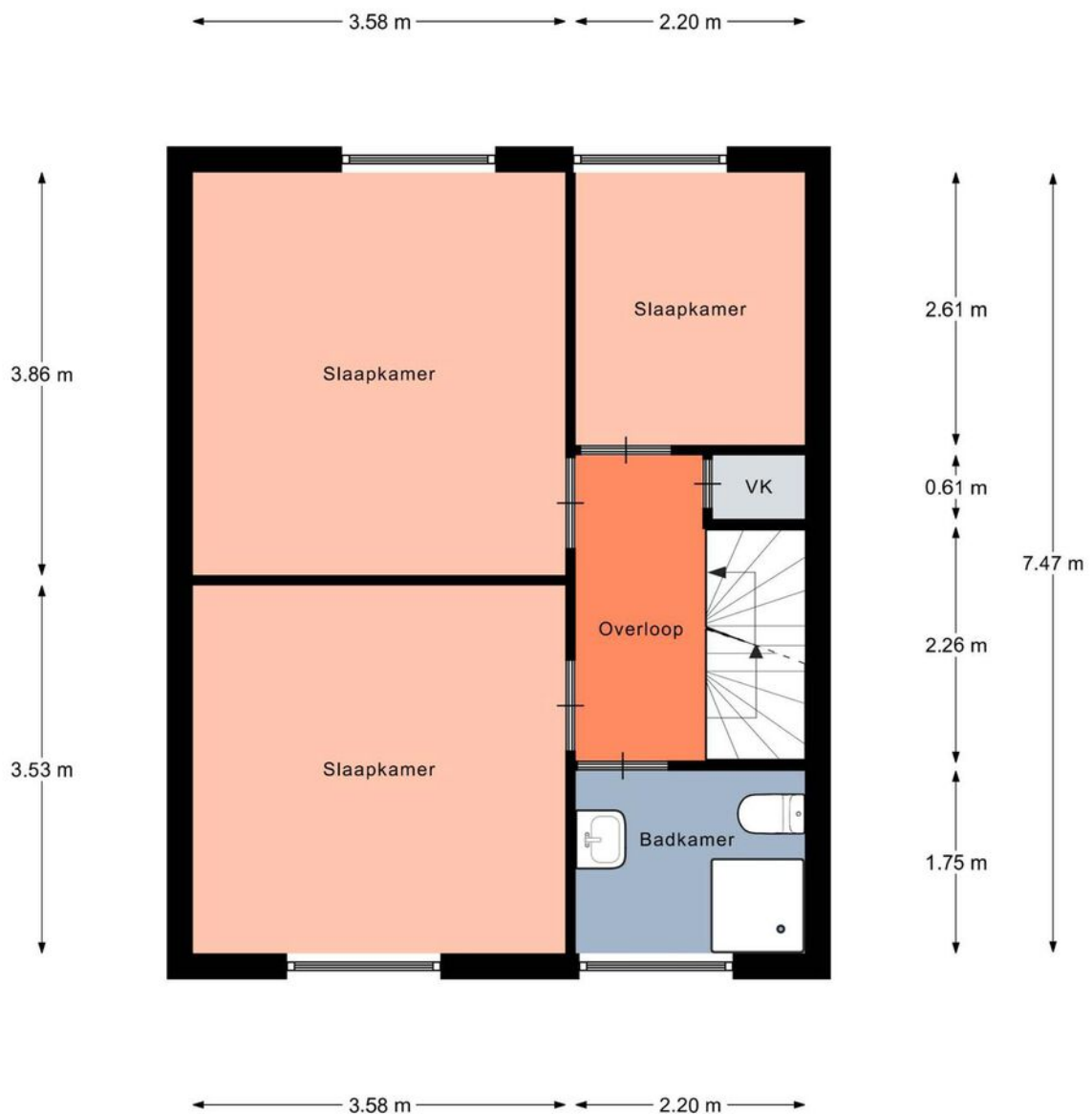


Plattegronden



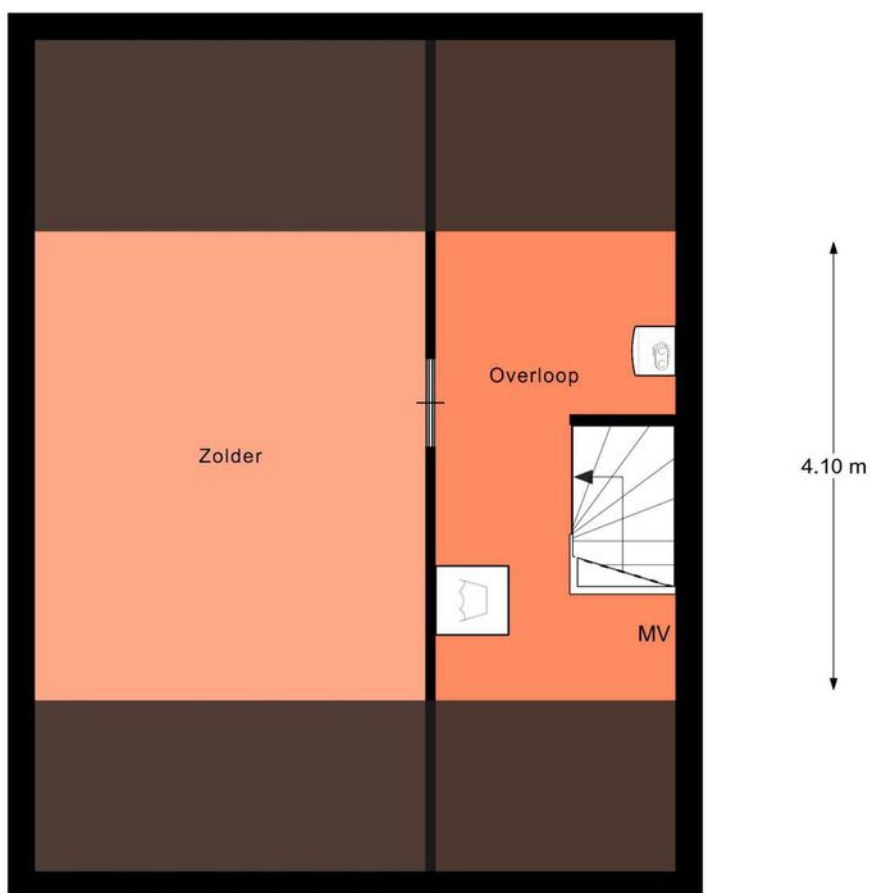
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden



← 5.92 m →

← 3.58 m → ← 2.20 m →

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Malvert251



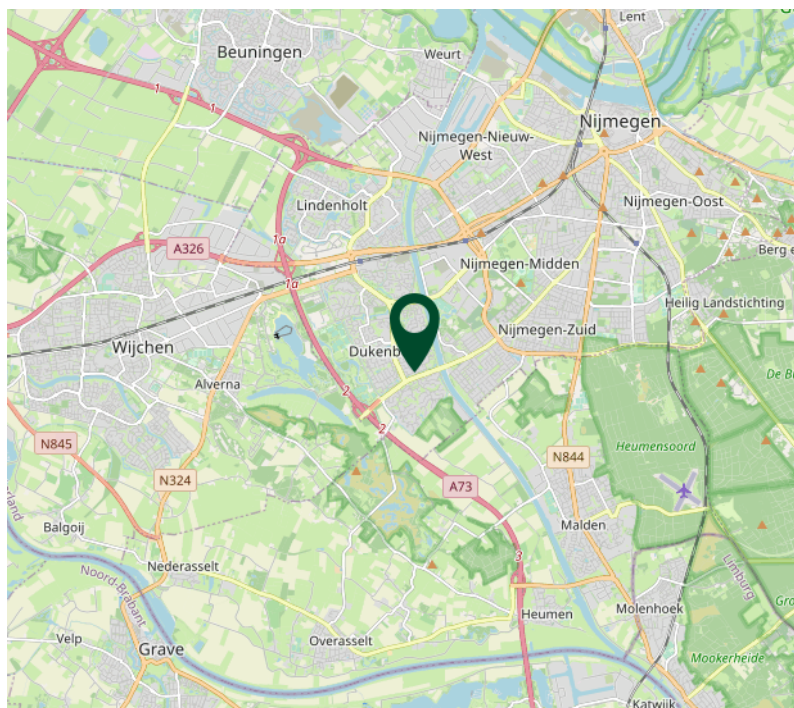
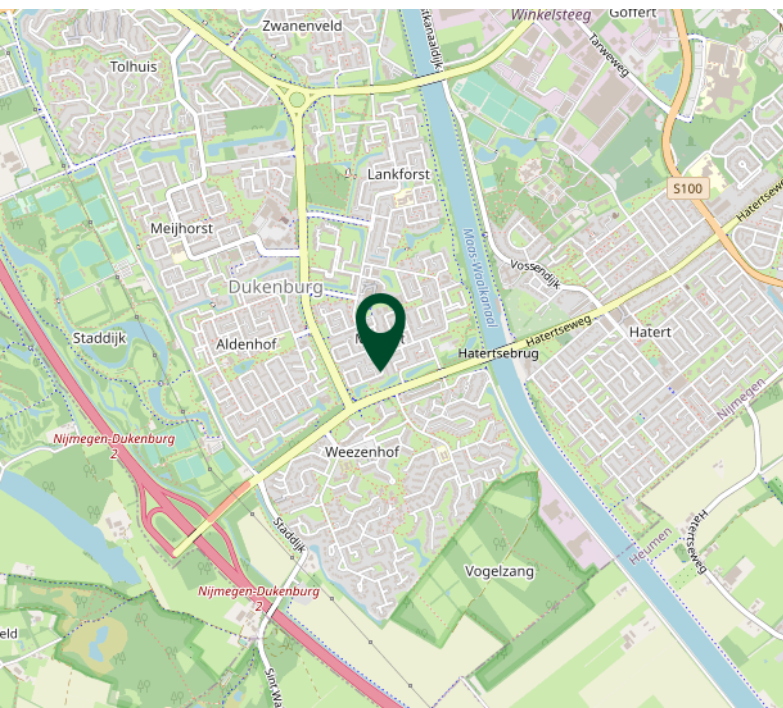
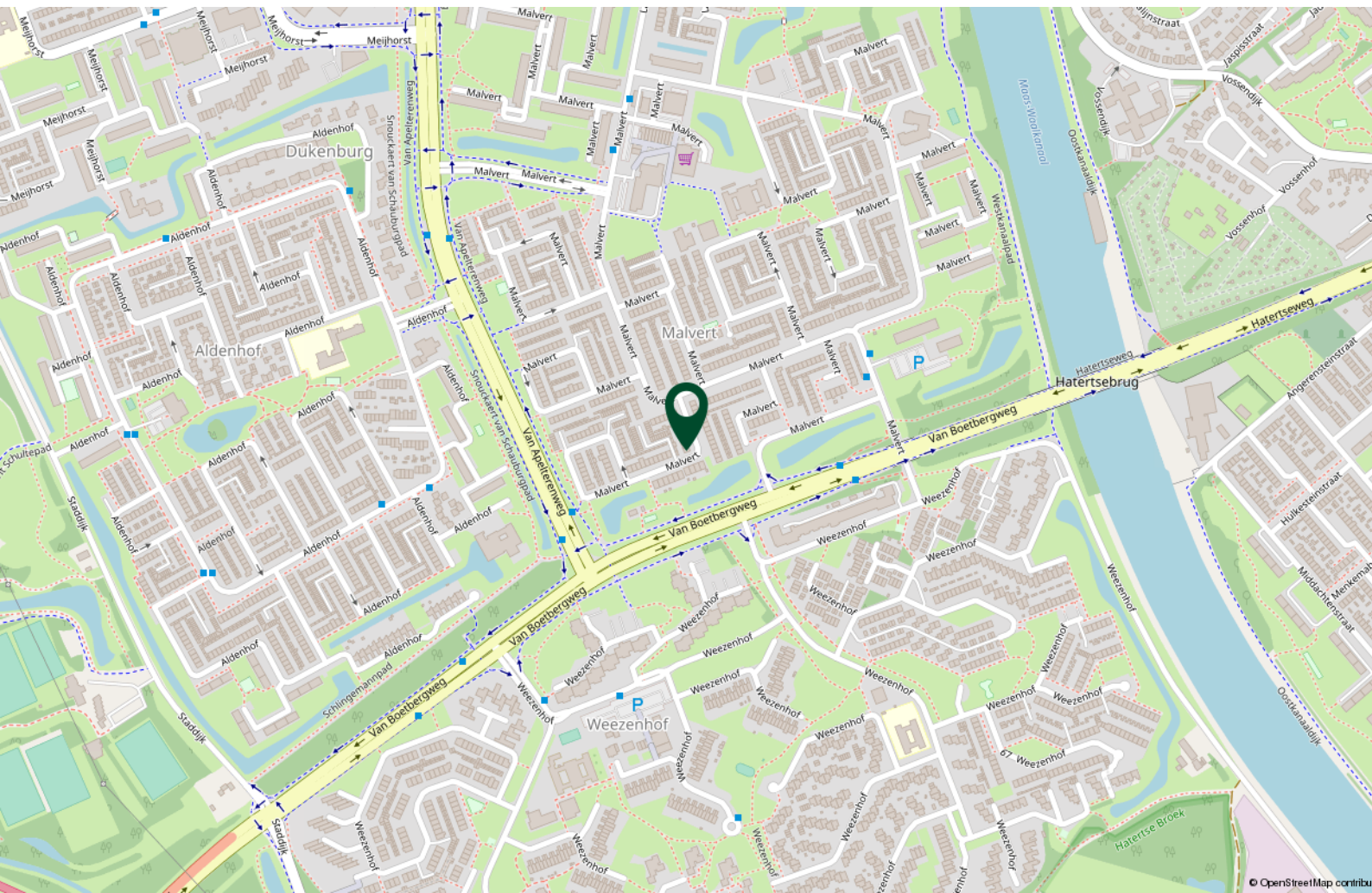
0 5 10 15 20 25m

<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 N</p> <p>Perceel 4829</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2022
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

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.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u



melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 voorwaarde 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 NVM-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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. 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.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja



Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja



Brengt u een bod uit? **Nee**

Ja Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.



Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

Ja Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

|| Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Over Hans Janssen

Hans Janssen Garantiemakelaars is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen. Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken. Garantiemakelaars is een landelijk opererend netwerk van makelaarskantoren. Met zo'n 65 makelaarskantoren zijn wij één van de grotere

makelaarsorganisaties in Nederland. Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!

Wij bieden...

Een goede voorbereiding biedt voordelen bij het bieden.

Bij het kopen van een woning zul je een aantal belangrijke beslissingen moeten nemen; zoals over de hypotheek. Wij helpen je graag met een deskundig financieel advies. Dat voorkomt teleurstellingen. En bovendien heb je daarmee bij de verkoper een streepje voor bij het bieden. De verkoper kan er namelijk vanuit gaan dat je in staat bent de woning te financieren. Onze hypotheekadviseur is jouw aanspreekpunt voor:

- Berekening van je maximale hypotheek;
- Bepalen welke hypotheek het beste bij je past;
- Bepalen welke maandlasten wenselijk zijn in jouw (toekomstige) situatie.

Daarom kiest u voor Hans Janssen Garantiemakelaars:

- Vestigingen in Wijchen - Beuningen - Nijmegen
- Gediplomeerd en gecertificeerd makelaar
- Garantiemakelaar aangesloten bij de NVM
- Qualis makelaar: Specialist in de marketing en verkoop van exclusief onroerend goed
- Eerlijk en transparant
- Snelle verkoop
- Uitgebreid netwerk
- Hoge klanttevredenheid (8,7 verkoop/ 9,0 aankoop)
- Persoonlijk betrokken bij iedere aan- en verkoop
- Bezichtigingen ook buiten kantooruren
- Hoge gemiddelde opbrengst bij verkoop
- 24 uur per dag bereikbaar
- Optimale presentatie van jouw woning

||

Ik ben heel tevreden. Alles wordt besproken en in goed overleg uitgevoerd. Het contact is open, eerlijk en professioneel. Het is een fijne samenwerking met veel aandacht voor de koper en verkoper.



Je droomhuis nog niet gevonden?

Door ons omvangrijke netwerk kunnen we je tippen op woningen die nog niet op de markt zijn. Ook hebben we veel nieuwbouwkopers die overwegen om de eigen woning, met het oog op de lange opleveringstermijn, te verkopen via de stille verkoop. En als jouw droomhuis dan in zicht is kunnen we je begeleiden met de aankoop en nemen we je het onderhandelingsproces uit handen.

Benieuwd wat wij voor je kunnen betekenen? Neem eens contact met ons op. We vertellen je graag over alle mogelijkheden.



Ben je na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij je graag uit om contact op te nemen met ons kantoor. Onze kantoren zijn geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur. Binnenlopen kan en mag. Maar als je een afspraak maakt zorgen we ervoor dat de makelaar voldoende tijd voor je reserveert. Eventueel ook buiten onze openingstijden!

Hans Janssen Nijmegen

St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen

Telefoon: 024 - 3 244 244

E-mailadres: info@hansjanssen.nl

Website: www.hansjanssennijmegen.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.