

Wordt dit jouw droomhuis?



Sterreschansweg 69

Nijmegen

Compleet vrij wonen met prachtig uitzicht over de stuwwal, Ooijpolder en Waal met op de achtergrond De Hoge Veluwe op wellicht wel ... de mooiste plek in Nijmegen!



Hermesen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl



Hermesen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Wilt u compleet vrij wonen met prachtig uitzicht over de stuwwal, Ooijpolder en Waal met op de achtergrond De Hoge Veluwe maar toch in een buurtje wonen waardoor uw kinderen zelf met de fiets naar school kunnen en uw burens en buurtwinkels op loopafstand te vinden zijn? Dan is dit dé geschikte woning! Het aluminium dak kunt u helemaal openschuiven naar het dakterras waar u een adembenemend uitzicht heeft en in alle privacy kunt genieten in de jacuzzi.

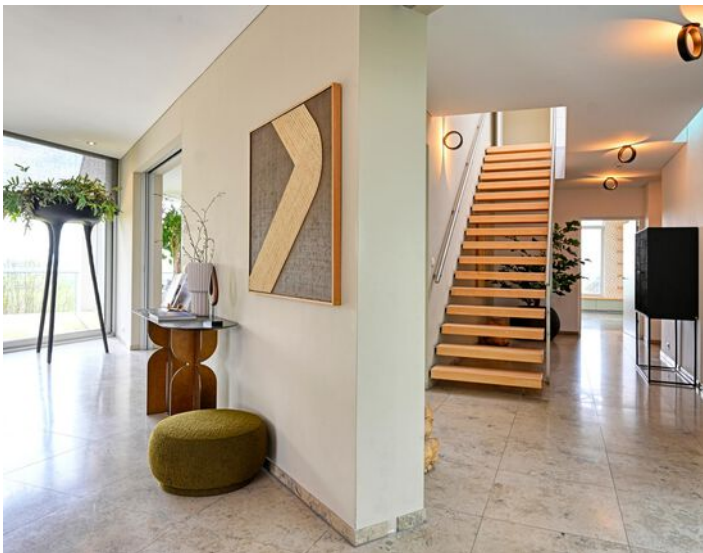
Vraagprijs € 3.250.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002
Inhoud	1707 m ³
Woonoppervlakte	445 m ²
Perceeloppervlakte	2540 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	A
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

'Design villa op de heuvel'

Geïnspireerd door de architectuur van Corbusier en Mies van de Rohe is deze designvilla gerealiseerd op de top van de stuwwal in Nijmegen. Deze moderne villa is een opvallende verschijning met haar ingetogen maar krachtige architectuur, die volkomen tot haar recht komt, op wellicht wel ... de mooiste plek in Nijmegen! Met 180 graden vrij uitzicht door glazen raampartijen tot aan de vloer over de Ooijpolder en de Waal die onder u meandert door het landschap. U ervaart optimale rust en privacy terwijl u in een rustige villawijk nabij het centru van de stad (binnen 10 minuten loopafstand bereikbaar) woont. Beter kunnen wij het niet maken. Door de glazen achtergevel en de meer gesloten gevel aan de straatzijde, is een perfecte hide-away gecreëerd in de stad. De bewoners raakten geïnspireerd door internationale interieurs en architecten en creëerden een rijke hotelsfeer dat tot uiting komt in de meest luxe materialen als hardsteen, hout en design. Alle materialen zijn high-end en met oog voor perfectie en detaillering doorgevoerd.

Door het open vloerplan en de zichtlijnen over de gehele breedte van het huis is een geraffineerd en doordacht ontwerp ontstaan dat overal op het uitzicht is georiënteerd. Op de begane grond heeft elk gezinslid contact met elkaar maar kan toch rustig lezen, studeren, ontspannen of kokkerellen. De villa steekt uit de heuvel hetgeen een bijzondere ervaring geeft met de raampartijen tot aan de vloer. U 'zweeft' als het ware over het landschap. Op het dak van de villa kunt u kijken naar een spectaculaire zonsondergang over het water. Met meerdere leefvertrekken, kantoor, gastengelegenheid en slaap- en badkamers een heerlijk gezinshuis.

De tuin is passend ontworpen in moderne lijnen en heeft een royaal terras rondom het huis dat wederom op het uitzicht is gericht zonder aan rust of privacy in te boeten. Omdat de villa optimaal is ontworpen op maximale privacy zult u ervaren hoe prettig het is om te genieten van de natuur aan de achterzijde. Het kan niet idealer, een natuurgebied als achtertuin waar u alleen maar van hoeft te genieten. U bent van harte welkom!

BOUWKENMERKEN

Bouwjaar: 2002.

Bouwwijze: onder architectuur gebouwd.

Isolatie: de woning is volledig geïsoleerd.

Woonoppervlakte: ca. 445 m².

Inhoud: ca. 1.707 m³.

Perceeloppervlakte: 2.540 m².

Energie label: A.

INDELING

Souterrain

In het souterrain is een fietsenberging welke tevens via een achteringang te bereiken is. Hiernaast is nog een ruimte voor alle luchtbehandelingsystemen, waaronder de opstelling van de CV, de boiler, het domoticasysteem en de bronpomp. De aparte wijnkelder heeft een klimaatsysteem. Daarnaast is hier een logeerkamer met eigen badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, een grote speel-, TV-kamer en een ruime 2e werkkamer met toegang naar de achtertuin. Vanwege de eigen opgang is hier een separate zakelijke invulling aan te geven.

Parterre

Via een royale entree is door middel van een plafondhoge glazen deur de hal te bereiken. Hier bevinden zich de garderobe en het gastentoilet. Vanuit de hal is de woonkeuken met doorloop naar het royale terras te bereiken. De keuken is luxe uitgevoerd en heeft diverse inbouwapparatuur en voldoende bergruimte. De woonkamer met een fraaie zwevende wand waar de openhaard in is gesitueerd, is te bereiken via 2 suitedeuren. Het uitzicht is ook hier fenomenaal! Aan de polderzijde is tevens een werkkamer met veel vaste kasten. Vanuit de hal is via een schuifdeur de bijkeuken met 2e keukenopstelling te bereiken. De garage is via een doorloop te bereiken en biedt plaats voor één auto, heeft een elektrisch bedienbare deur en veel vaste kasten. Oplaadpunt voor uw elektrische auto is aanwezig.

Het ruime terras is via drie ruime schuifdeuren bereikbaar en ideaal voor een buitenlunch/diner of gewoon genieten van het uitzicht.

Omschrijving van de woning

1e Verdieping

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en hardstenen wastafelblad met grote wasbak. Men waant zich volledig in de natuur als men hier in bad ligt met alle privacy maar wél met het schitterende uitzicht en van alle luxe voorzien. Op de overloop is het separate toilet en volledig ingerichte prachtige badkamer met regendouche. Aparte kastenkamer met ruime opberg mogelijkheden. De 3e slaapkamer heeft tevens toegang tot een groot dakterras. Alle overige kamers hebben ingebouwde kasten. De masterbedroom bevindt zich tevens op deze verdieping en heeft een inloopgarderobe inclusief een stortkoker voor de was.

Via een elektrisch bedienbaar systeem kan het dak van de overloop geopend worden waardoor het dakterras met een vaste zwevende trap te bereiken is. Hier bevindt zich de jacuzzi van waaruit men een spectaculair uitzicht heeft over het polderlandschap.

BIJZONDERHEDEN

- Aan alle kanten vrij uitzicht;
- Alle ruimtes hebben op maat gemaakte kasten;
- Volledig voorzien van een domotica systeem;
- Het bijzondere Triotherm-systeem zorgt voor het verwarmen, koelen (!) en ventileren van deze villa;
- Zonnescreens aanwezig;
- Zwevende trappen naar de 1e verdieping en het dakterras;
- Glas, beton en hout zijn met hun volledige schoonheid verwerkt in dit huis;
- Sproeiinstallatie in de tuin aanwezig;
- Volledig voorzien van aluminiumkozijnen met speciaal dubbel glas;
- Alle draaiende delen zijn voorzien van horren;
- Vanuit vele ruimten is de toegang tot de tuin te verkrijgen;
- Elektrisch bedienbare poort;
- Diverse verlichting rondom het huis;
- Alarmsysteem;
- Camera beveiligingssysteem;
- Zonnepanelen 17x;
- Op loopafstand van het centrum;
- Collegiale verkoop met Drieklomp Makelaars en Rentmeesters Oosterbeek.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Lodewijk, Berlin, Wijnbar Buskens, Sterren restaurant Vesters.

Favoriete specialzaak: De Laak.

Dat heerlijke terrasje: vele terrasjes in Nijmegen Oost.

Indrukwekkende natuur: op loopafstand en we wonen er midden in.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

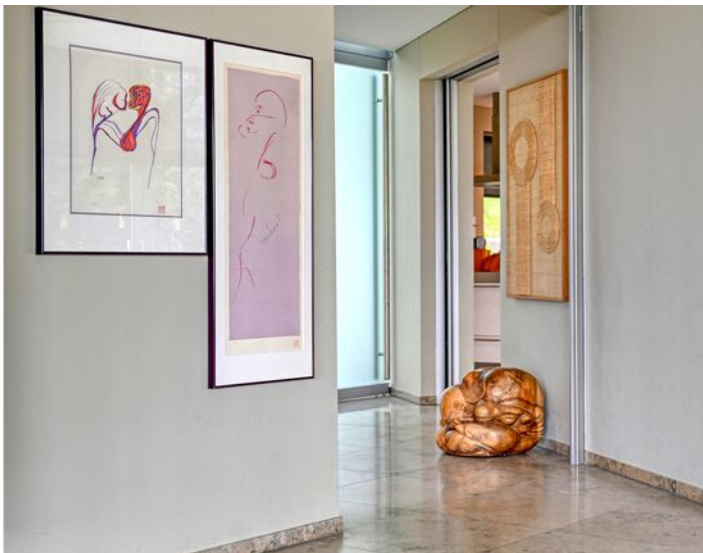
De omgeving is dermate privé dat men zich in het buitengebied waant terwijl je midden in de stad woont, met alles op loop en fiets afstand. Ook scholen voor de jeugd.

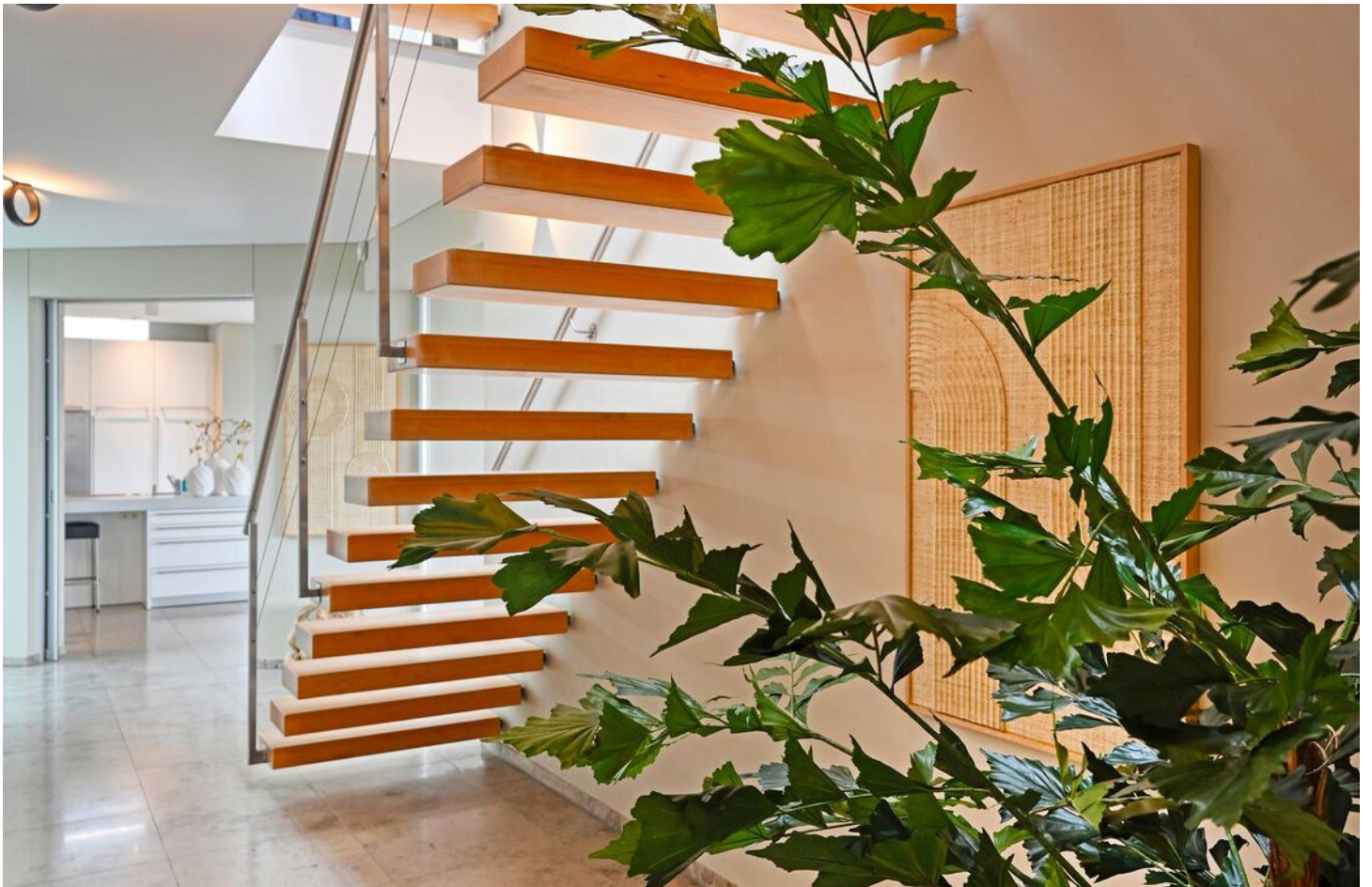


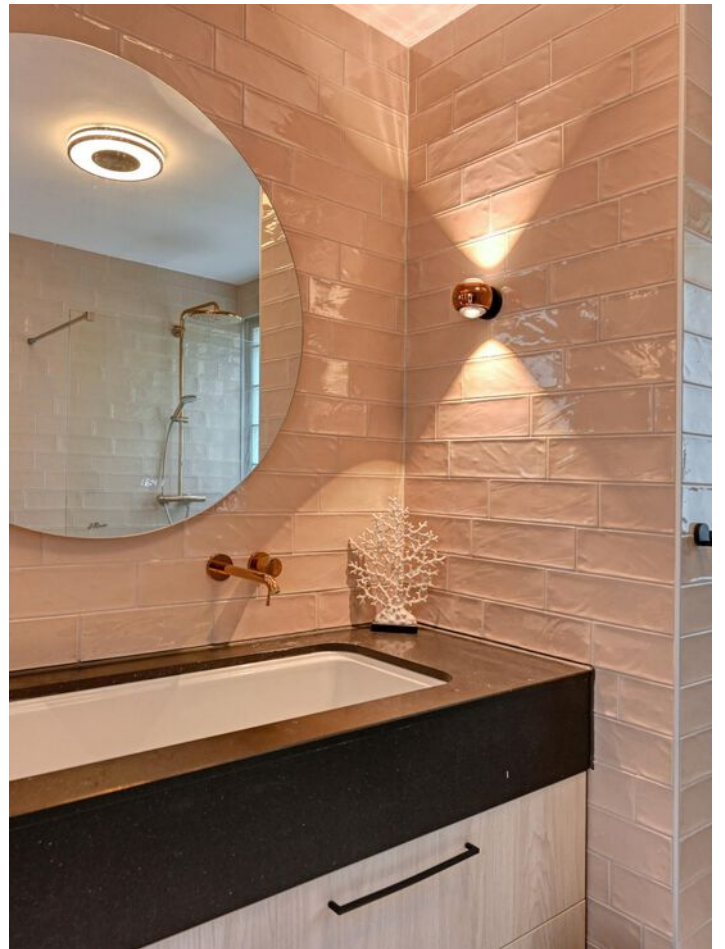
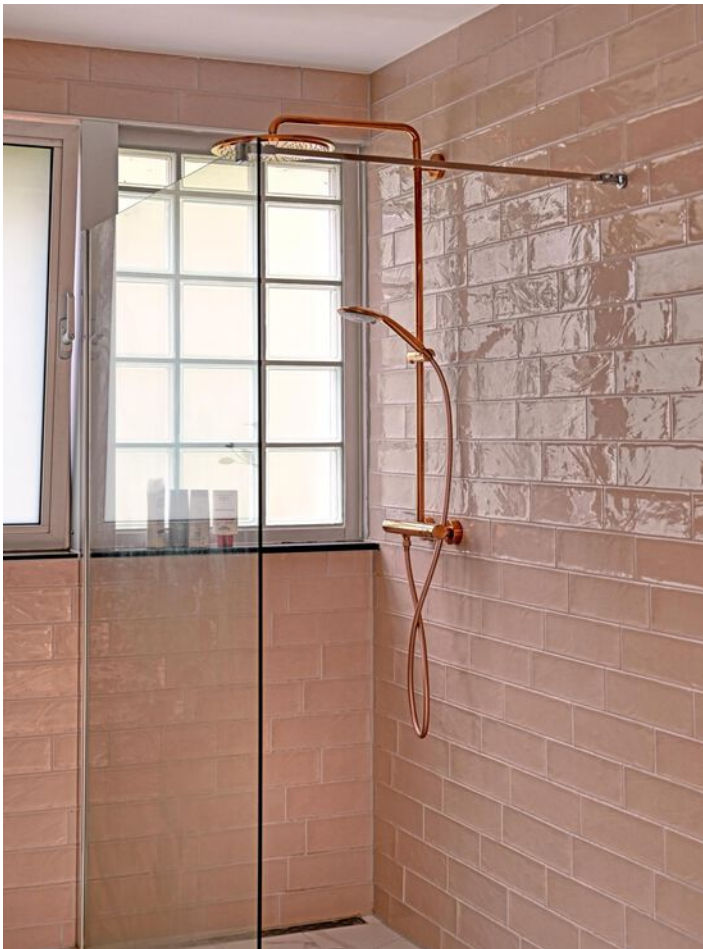
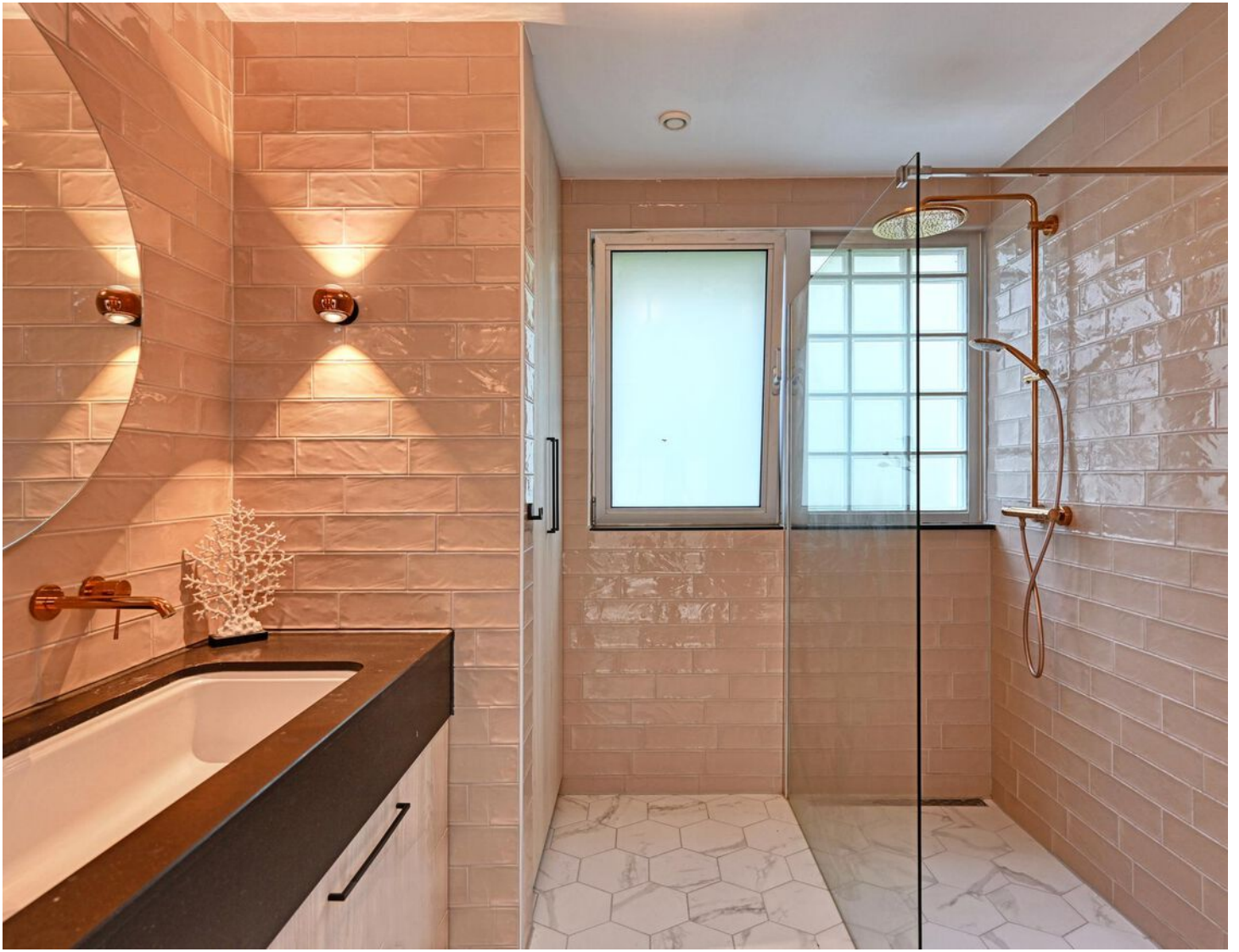












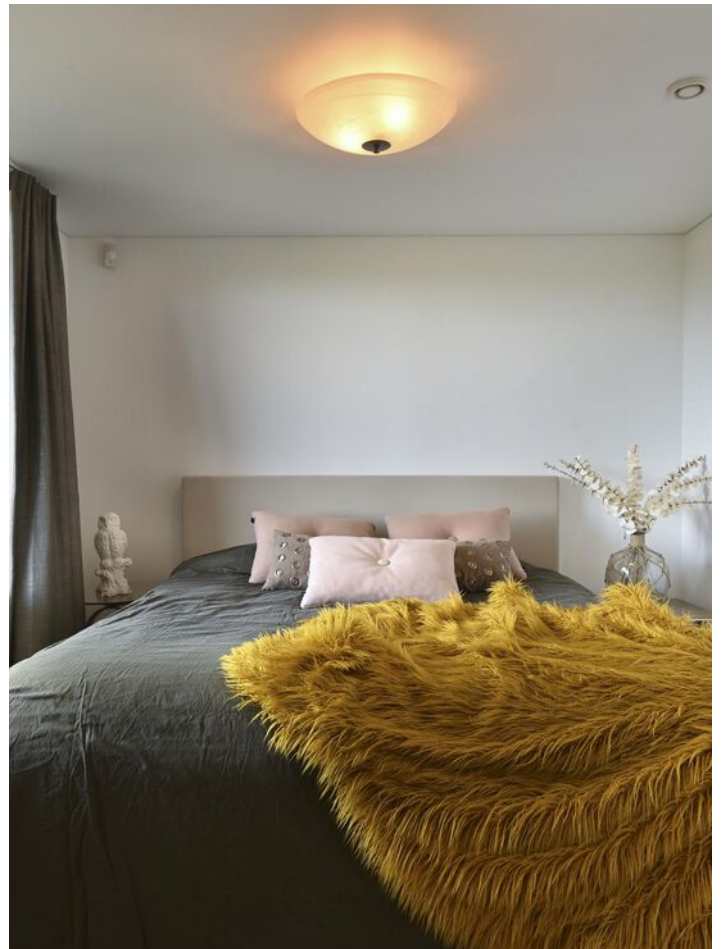
































Artist impression



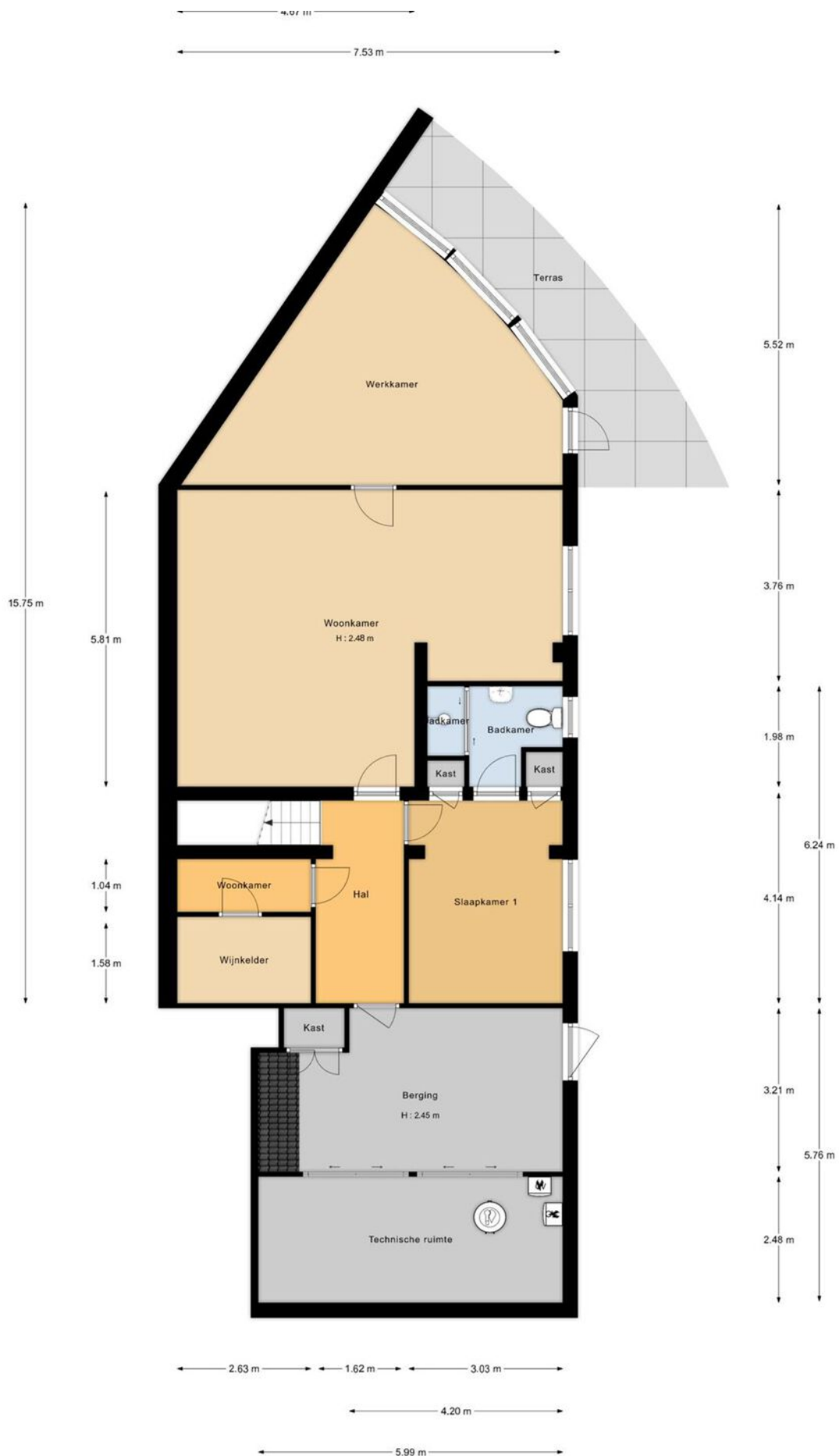


Artist impression

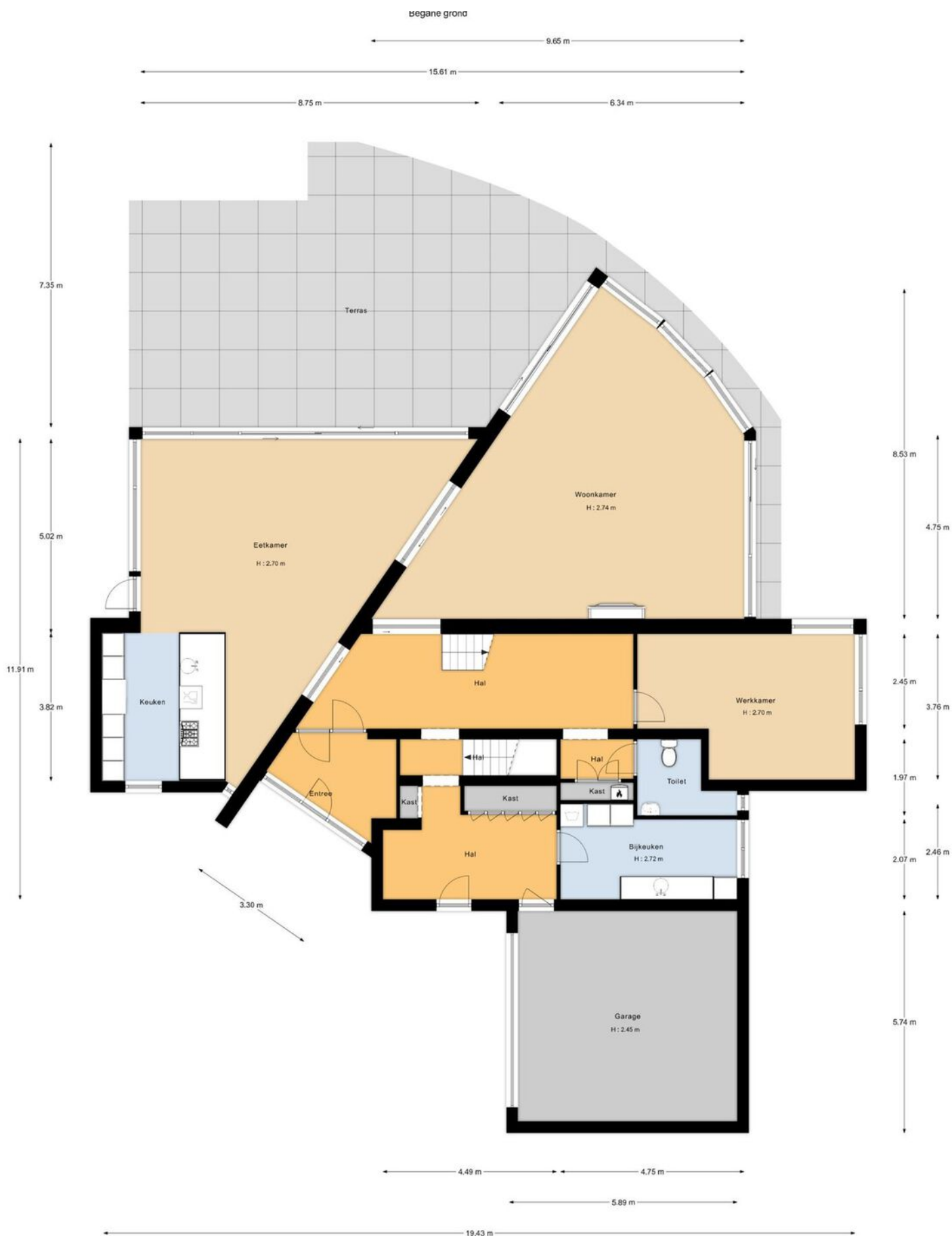


Artist impression

Plattegrond



Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

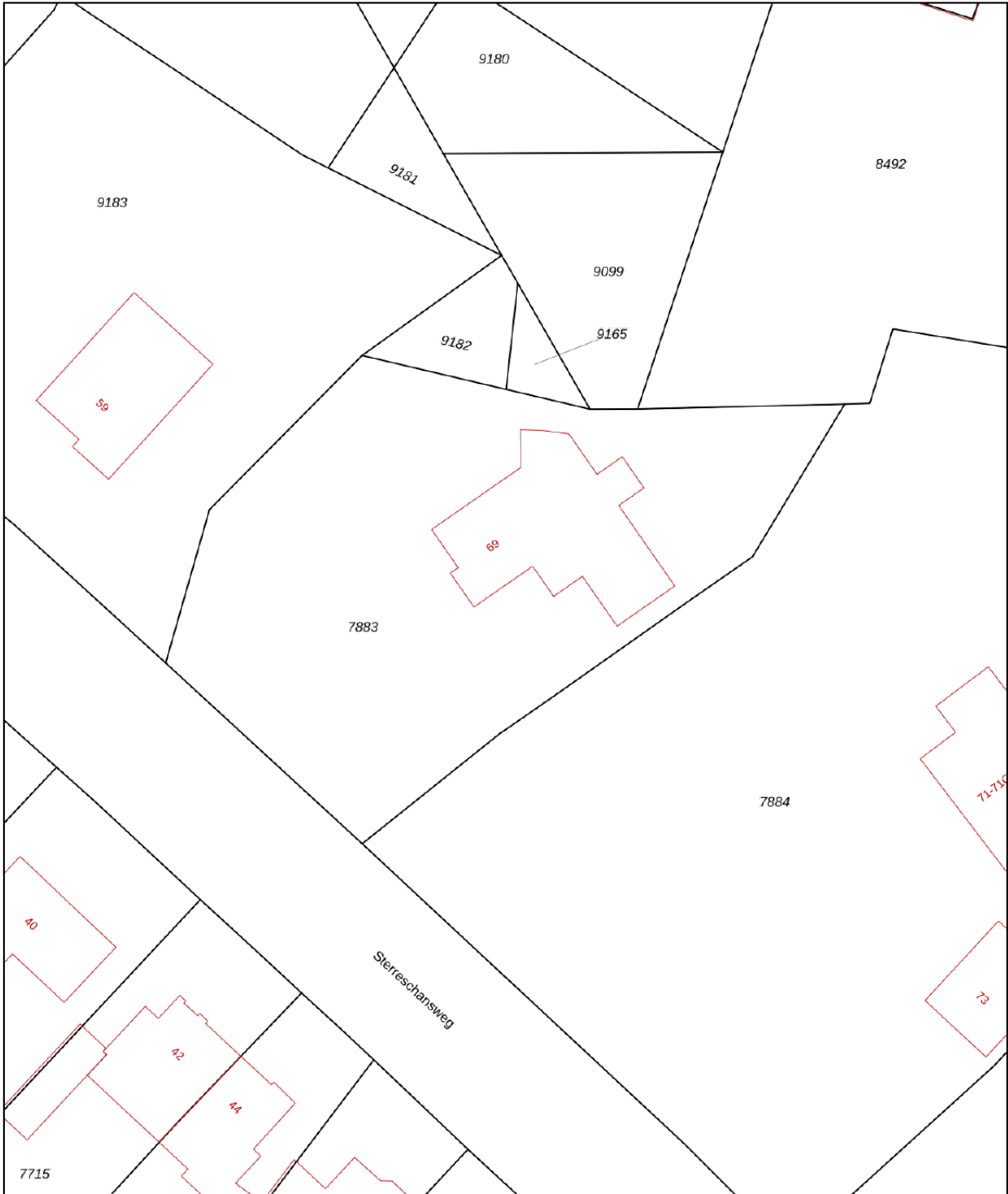



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

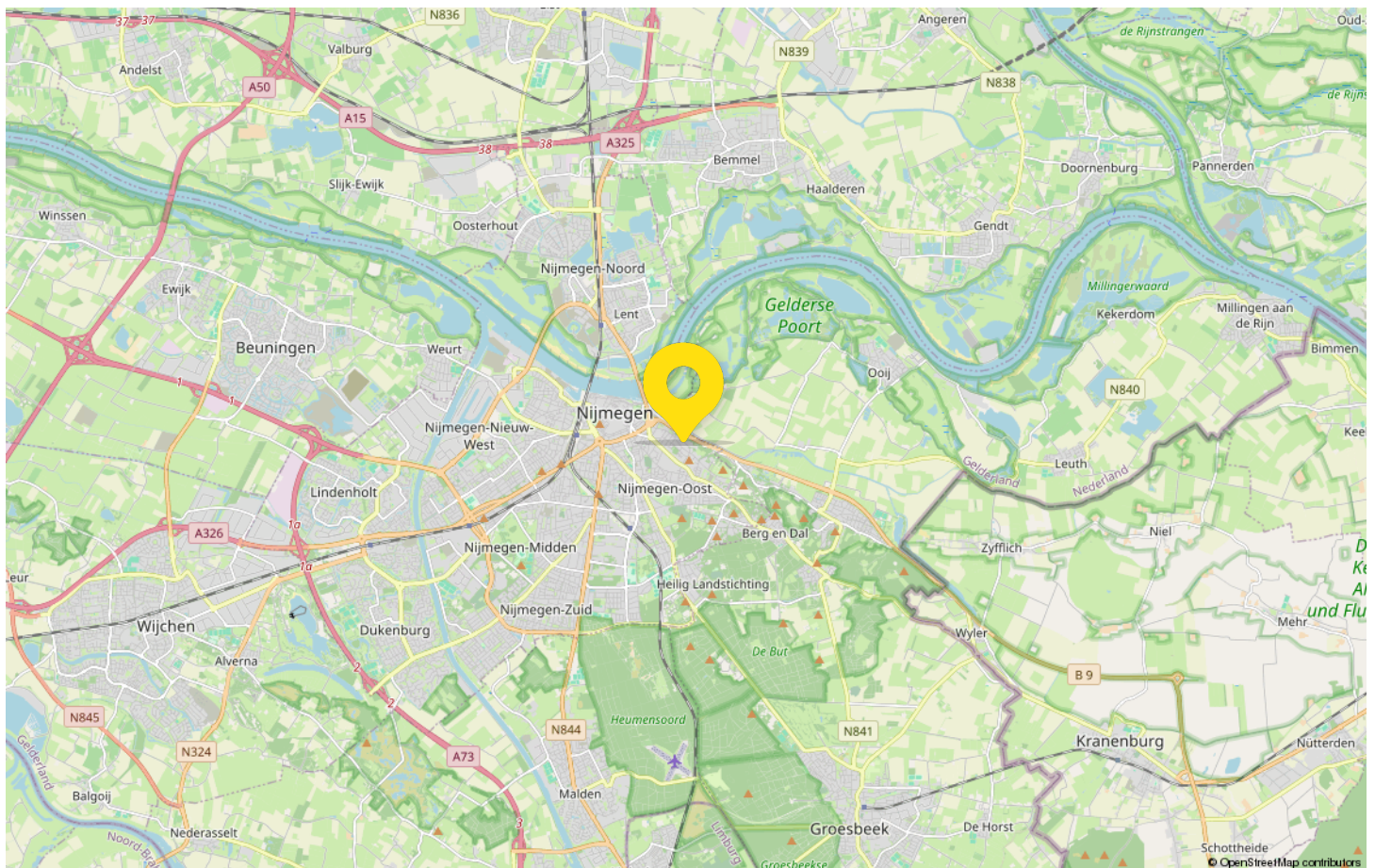
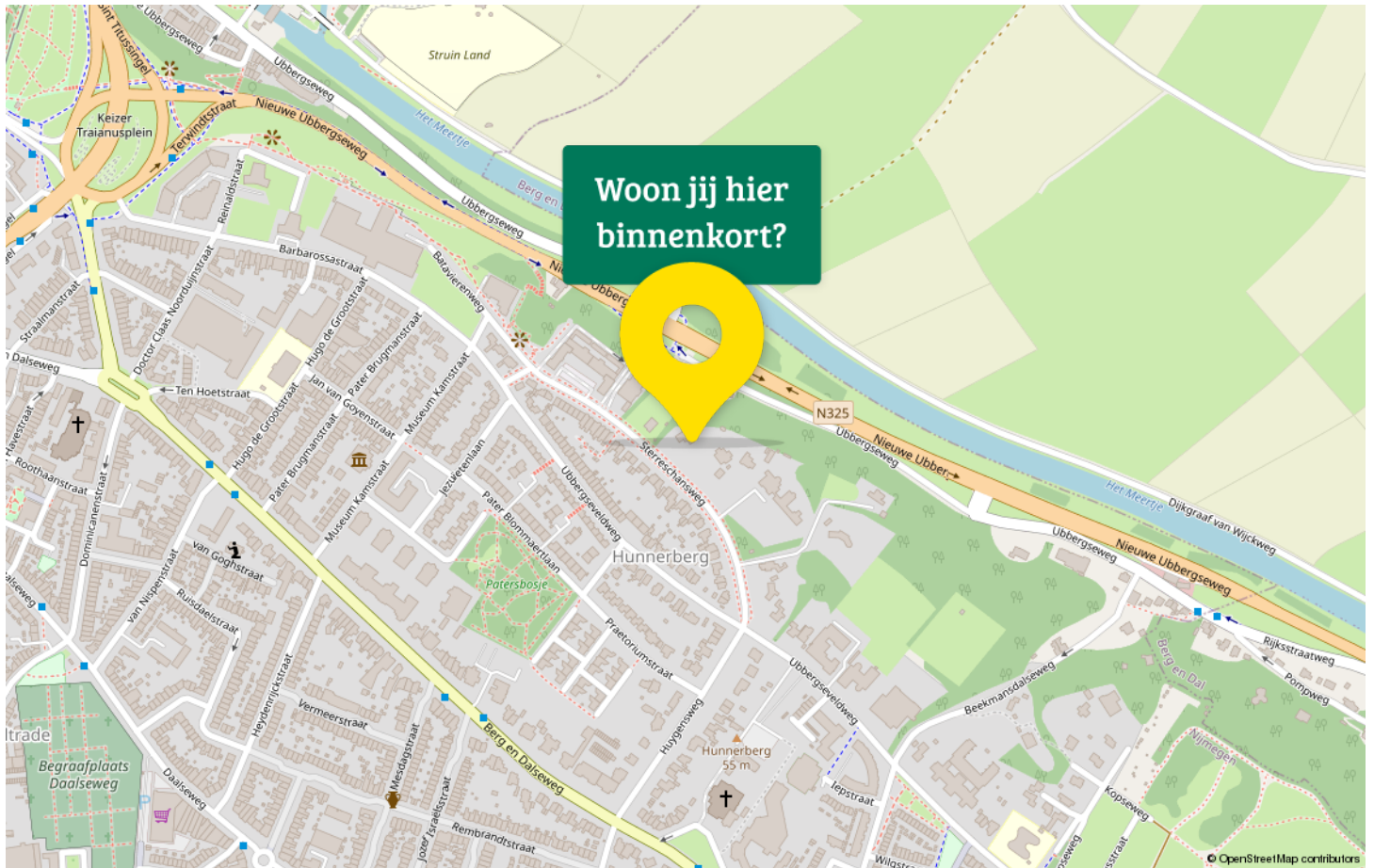
Uw referentie: ---



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7883</p>	<p>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.</p>	
--	--	---	---

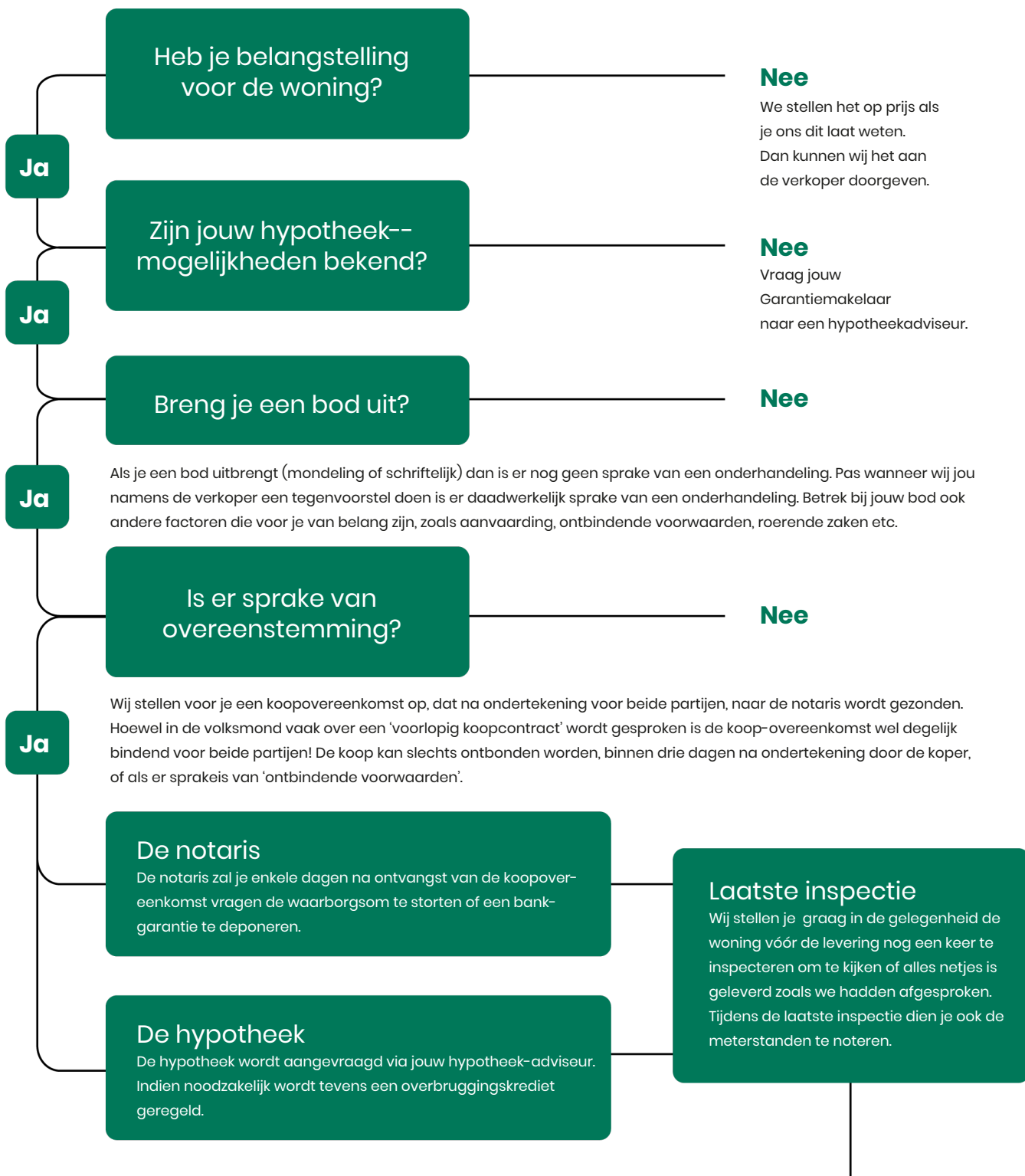
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. 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 eersteieder 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.

3. 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.

4. 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. 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.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je 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 dien je 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl



Hermsen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl

