

Wordt dit jouw droomhuis?



Hugo de Grootstraat 6

Nijmegen

**Prachtig Herenhuis rond 1900 met
karakteristieke uitstraling en
elementen!**



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!

Dit huis is een zeldzame vondst voor liefhebbers van veel leefruimte en charme. Het huis heeft maar liefst een woonoppervlakte van ruim 280 m2 Volgens de huidige regelgeving mag je niet alle meters meetellen, maar ze ZIJN er wel, en daarmee dragen ze bij aan een gevoel van ruimte in een tijd waarin ruimte steeds schaarser lijkt te worden.

Vraagprijs € 775.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1897
Inhoud	888 m ³
Woonoppervlakte	197 m ²
Perceeloppervlakte	87 m ²
Tuin	Achtertuintuin en dakterras
Tuin oppervlakte	15 m ²
Dakterras oppervlakte	15 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Welkom in dit prachtige huis uit 1900, gelegen in het hart van het gewilde Nijmegen Oost. Met zijn karakteristieke uitstraling en authentieke elementen neemt deze woning je mee terug in de tijd, terwijl het door de jaren heen is voorzien van de hedendaagse gemakken.

Dit huis is een zeldzame vondst voor liefhebbers van veel leefruimte en charme. Het huis heeft maar liefst een woonoppervlakte van ruim 280 m². Volgens de huidige regelgeving mag je niet alle meters meetellen, maar ze ZIJN er wel, en daarmee dragen ze bij aan een gevoel van ruimte in een tijd waarin ruimte steeds schaarser lijkt te worden.

Hoewel het officieel geen herenhuis is, heeft het wel de allure van een herenhuis; door de manier waarop de huisnummers 6 en 8 samengevoegd zijn tot één huis, door de hoge plafonds, de ruime vestibule met de hoge geëtste glazen deur en raampartij, door de brede gang en de ruime woonkamer.

Deze gewilde buurt van Nijmegen Oost biedt niet alleen een historie maar ook een bruisend sociaal leven. De lokale winkels, boetieks en eetgelegenheden liggen op loopafstand, waardoor je optimaal kunt profiteren van de levendige sfeer die deze buurt te bieden heeft. Verder ligt het centrum op loopafstand en is het centraal station per fiets gemakkelijk te bereiken.

Indeling:

Vanaf de straat is de bel etage te bereiken. Doordat de voordeur terug uit de voorgevel ligt is er een klein buitenportaal gerealiseerd. De voordeuren zijn imposant en hebben een chique uitstraling. Via de vestibule, waar ook de meterkast is gesitueerd, kom je in de lange gang met toegang tot de eerste grote open ruimte op de begane grond. Voorheen waren dit twee kamers maar vanwege de professie van één van de huidige bewoners is er gekozen voor een mooie grote open ruimte. Vanwege de twee deuren die uitkomen in de hal kan het gemakkelijk in de originele staat worden teruggebracht, waardoor er weer 2 ruime kamers ontstaan. Aan de voorzijde heeft de ruimte twee grote ramen die van bijna van de vloer tot het plafond reiken. Aan de achterkant is de kleine stadstuin bereikbaar middels openslaande deuren.

Op de begane grond is er tevens een kleinere kamer welke als slaapkamer gebruikt kan worden of, bijvoorbeeld, als kantooruimte, keuken of wachtruimte. De kamer heeft een grote vaste inbouwkast met deuren van de vloer tot aan het plafond. Vanuit deze kamer is het stadstuintje ook te bereiken.

De gehele woning is onderkelderd en deze grote kelderruimte is via een vaste trap, welke zich onder de trap naar de eerste verdieping bevindt, bereikbaar. Het souterrain is verdeeld in drie ruimten. Eén ruimte heeft lichtinval middels twee koekoekramen. De wasmachineaansluitingen bevinden zich in de kelder en deze drie ruimten zijn ideaal als was-, berg- of hobbyruimte.

Het woonhuis kent in totaal twee wc's waarvan de eerste zich bevindt op de begane grond.

Via de bordestrap is de eerste verdieping bereikbaar. Op de eerste tussenverdieping ligt de keuken. De keuken heeft een stenen aanrechtblad en een los fornuis. (krachtstroom aanwezig) De, in een keukenkastje geplaatste, close-in boiler geeft direct warm water. Door het grote raam aan de zijkant en het kleinere aan de achterkant van de keuken, is deze ruimte erg licht. De keuken heeft nog de originele plankenvloer. Het vernuftige aan deze ruimte is dat er is gekozen voor een schuifdeur. Hierdoor blijft de ruimte goed benut op zowel het bordes als de in keuken.

De woonkamer is door de huidige eigenaren compleet opengebrouwen en van drie slaapkamers en een lange gang is een zeer ruime en lichte woonkamer gerealiseerd van ongeveer 56m²! Door de vele raampartijen is de ruimte erg licht en ook knus door de design houtkachel. De overloop bij de woonkamer beschikt over twee grote vaste kasten van vloer tot aan het plafond.

Via de trap bij de woonkamer kom je in de badkamer. De badkamer heeft een ruime inloopdouche en een grote vaste wastafel voor twee personen. De badkamer heeft moderne tegels maar heeft door het verwerkte hout erin een landelijke sfeer. Op deze tussenverdieping bevindt zich ook het tweede toilet.

Omschrijving van de woning

Tot slot komen we via de laatste bordestrap op de bovenste verdieping. Hier is één grote, lichte ruimte. Deze ruimte is net zoals de woonkamer erg riant en door de authentieke balken sfeervol. Vanwege het (geïsoleerde)schilddak is er een drietal dakkapellen en een Velux dakraam geplaatst. Hierdoor kan de ruimte extra benut worden en komt er ook veel licht binnen. Om de 'nutteloze' ruimten onder de schuine daken toch te benutten zijn er 13 kleinere opbergruimtes en twee grotere kleding kasten gecreëerd.

Via de achterste dakkapel is het dakterras bereikbaar. De ligging van het dakterras is op het zuidoosten. Voor de handigheid zit hier ook nog een wateraansluiting. Van het dakterras is een fijne buitenplek te maken waar het, bijvoorbeeld in de zomeravonden, goed toeven is.

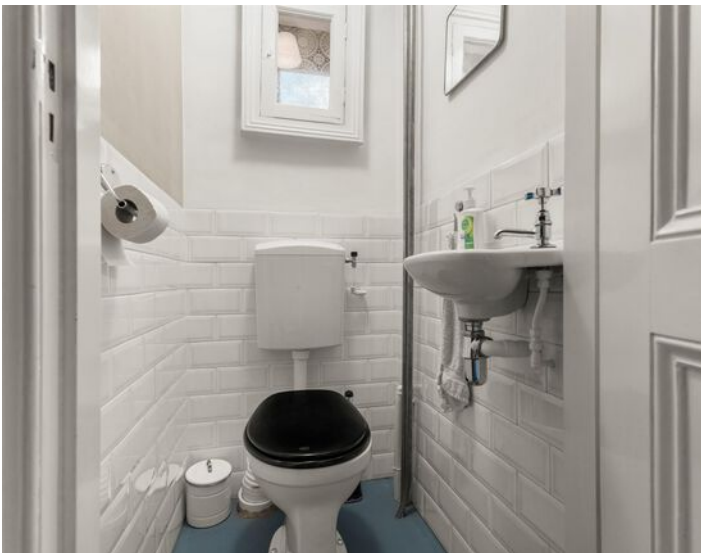
Doordat de verschillende ruimten niet echt gedefinieerd zijn voor specifiek gebruik, is het goed mogelijk dit huis een heel eind naar eigen zin in te delen.

















































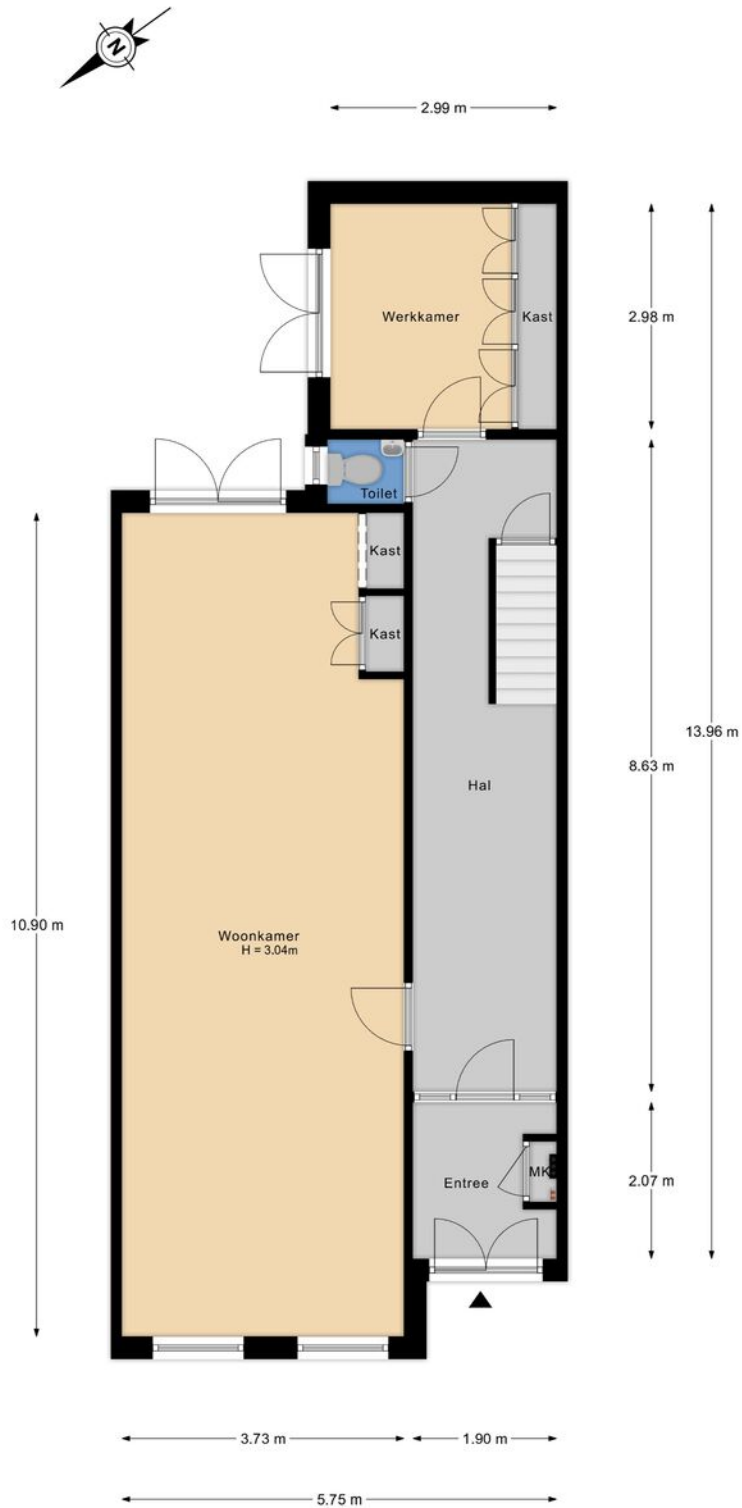






Plattegrond

Begane grond

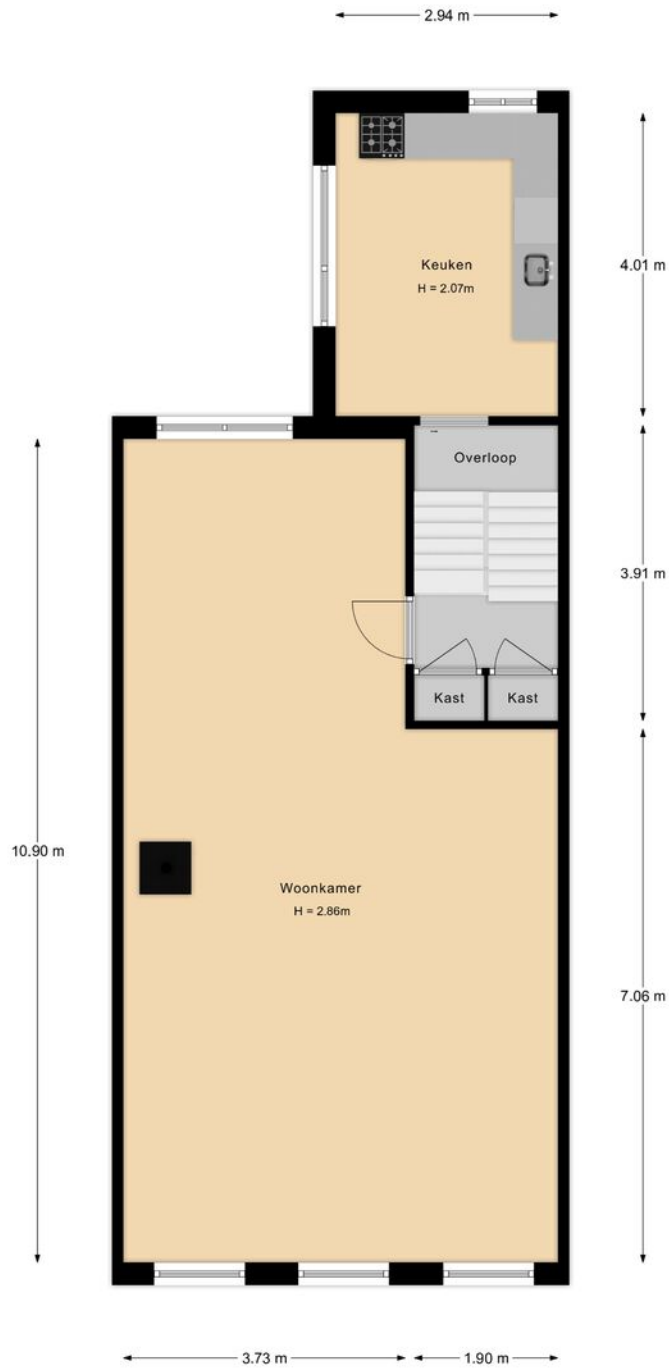


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

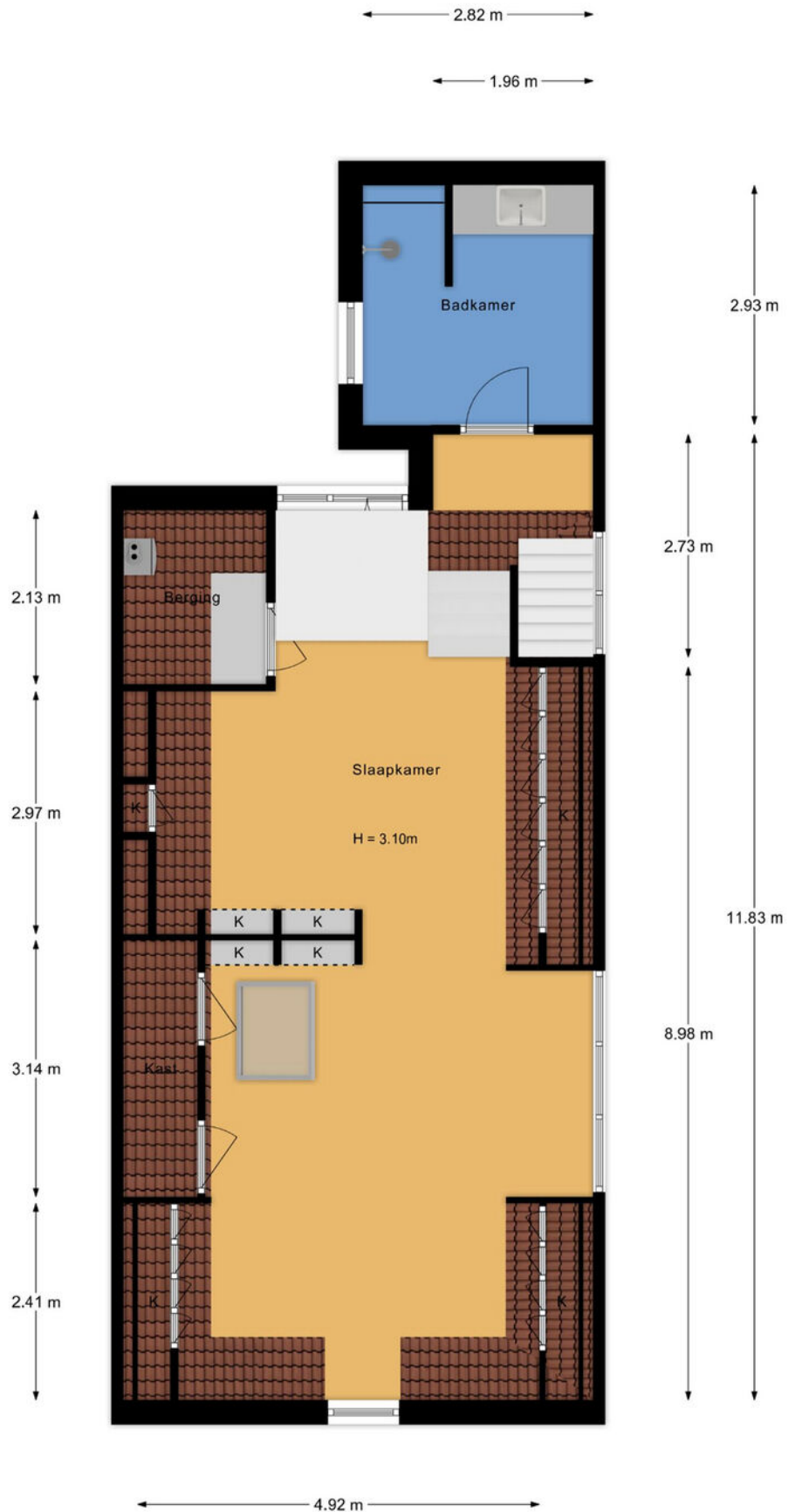
1e verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

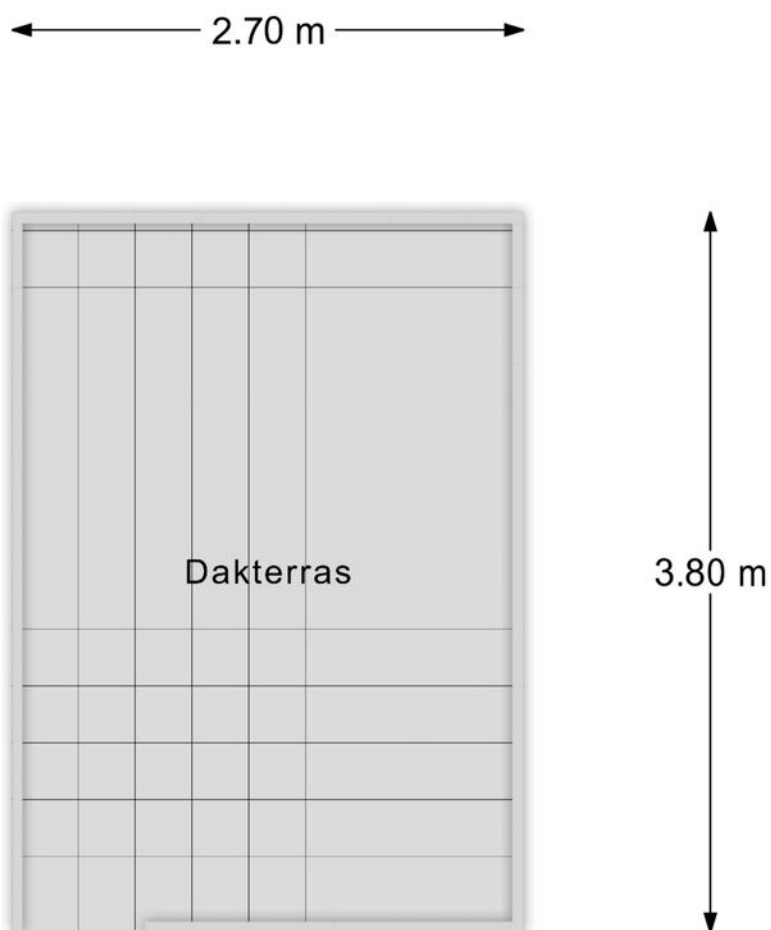


Plattegrond



Plattegrond

Dakterras

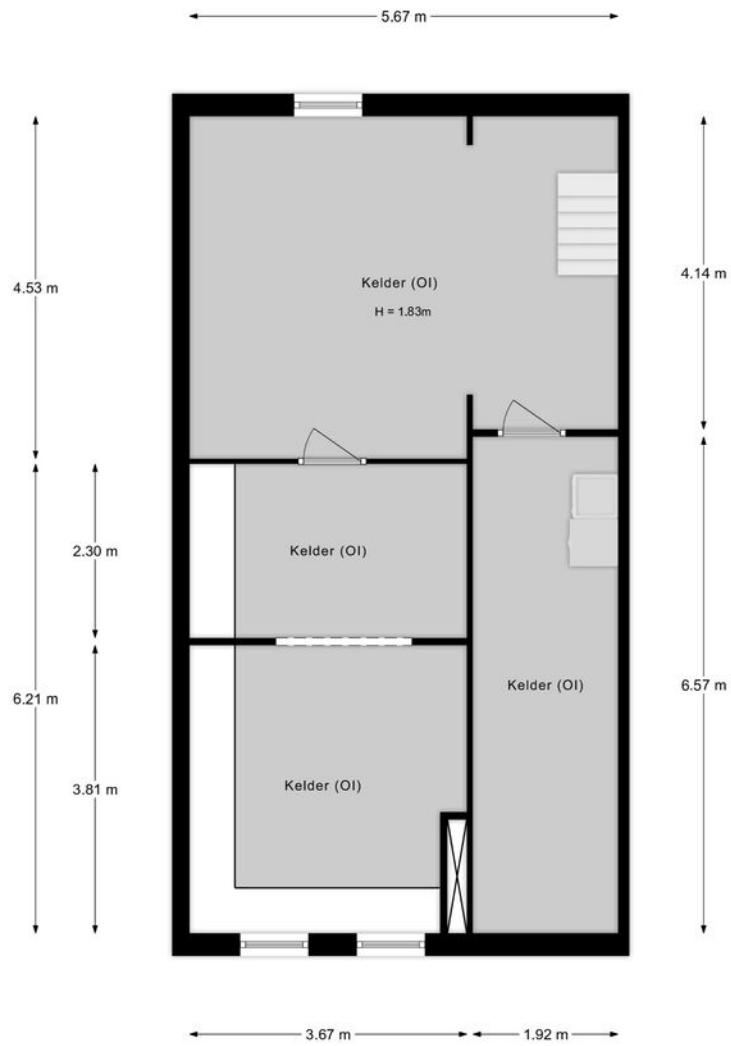


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

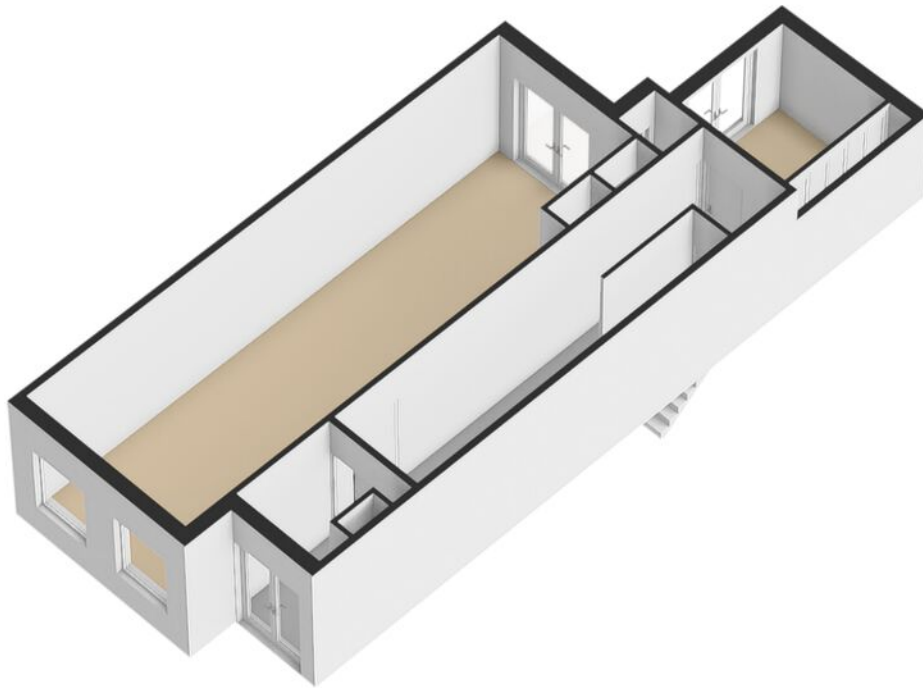
Kelder



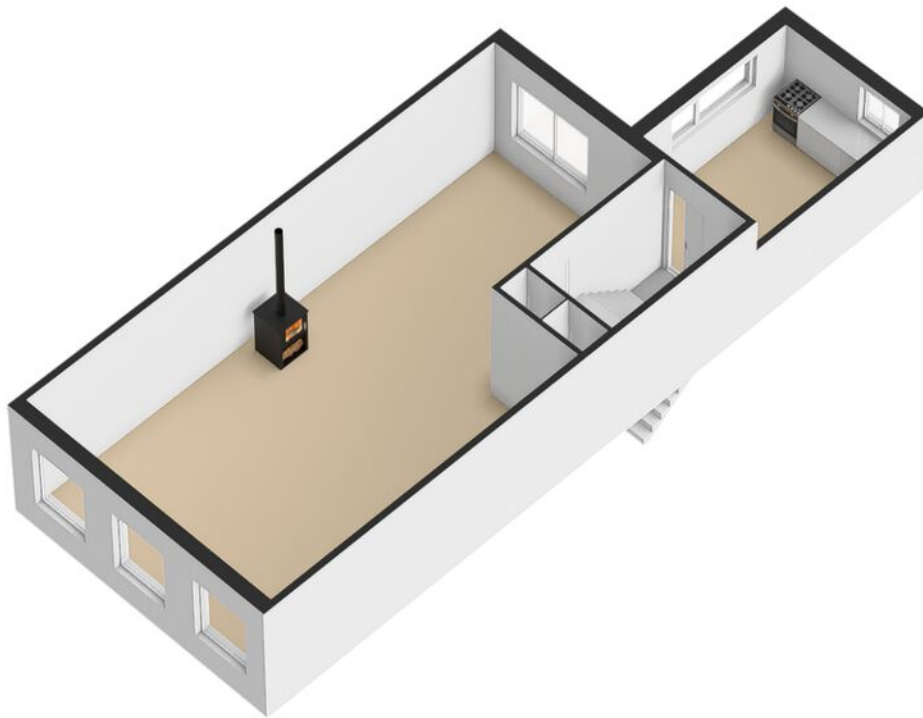
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



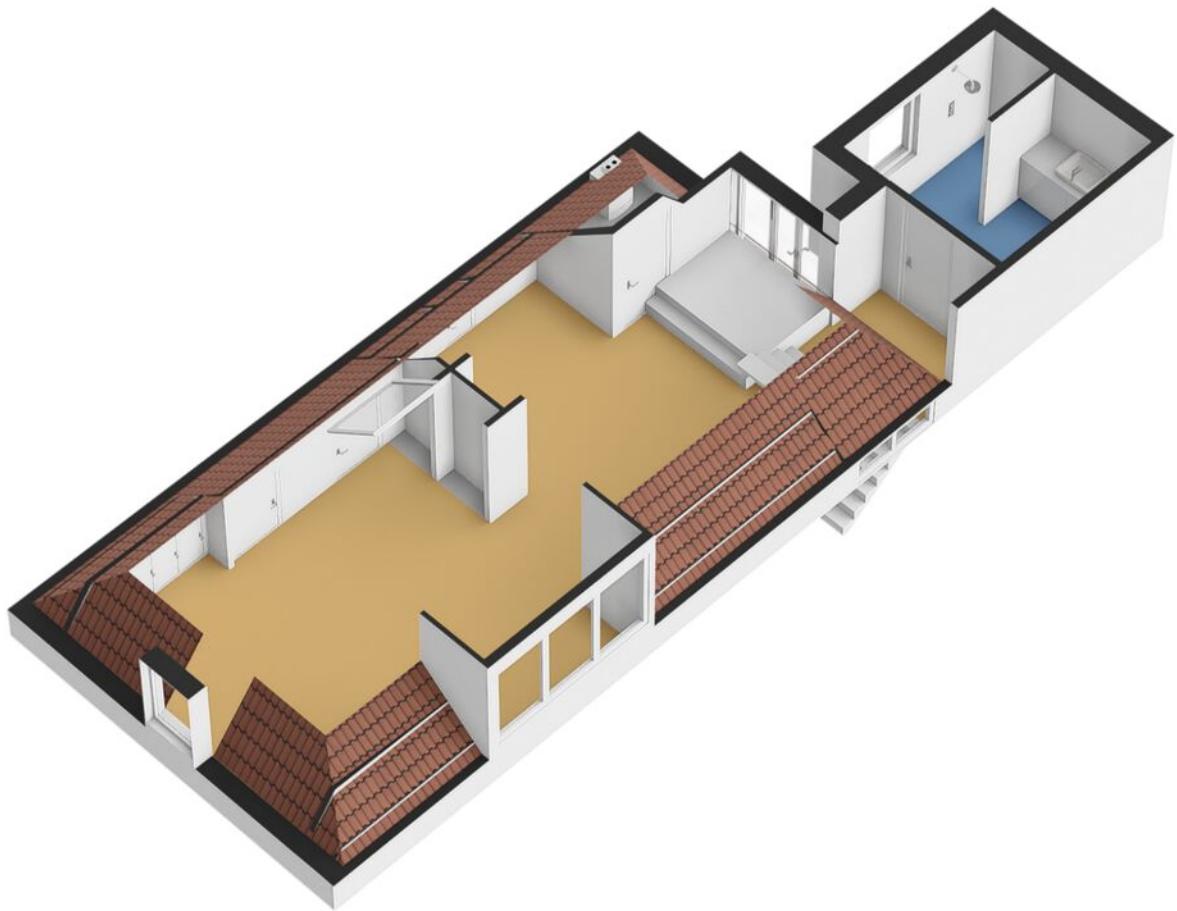
Plattegrond



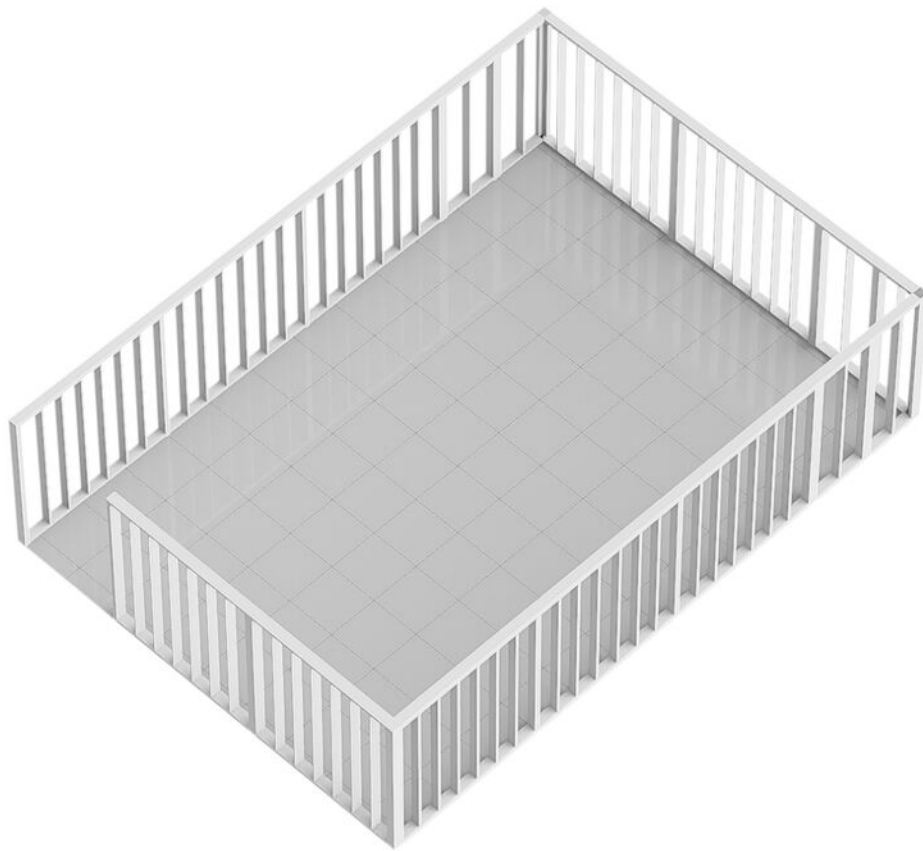
Plattegrond



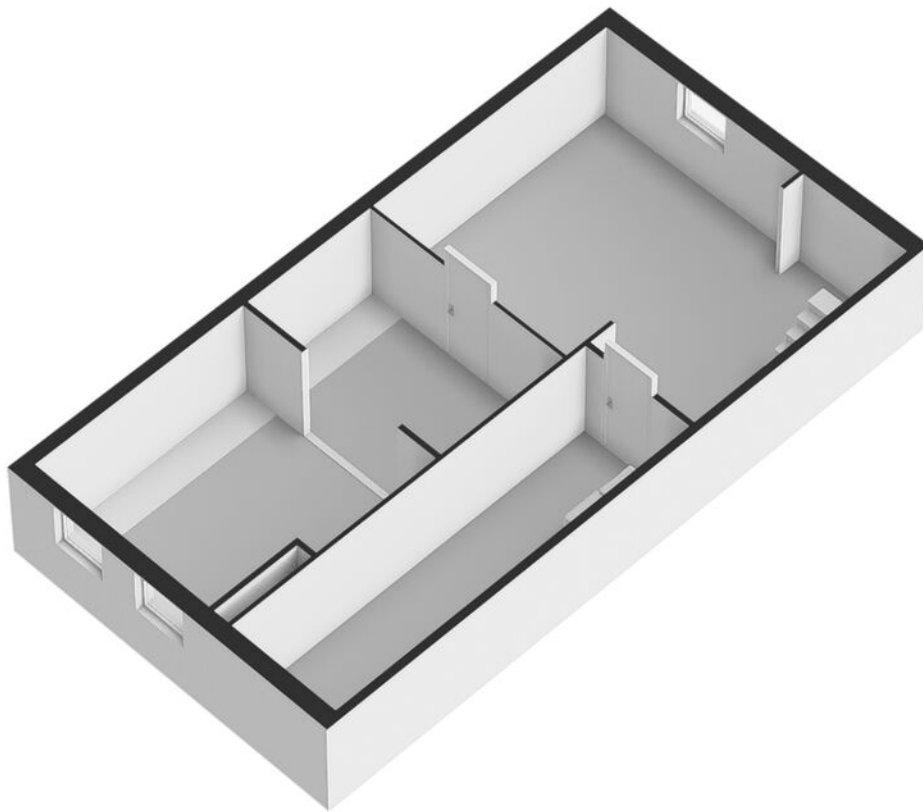
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

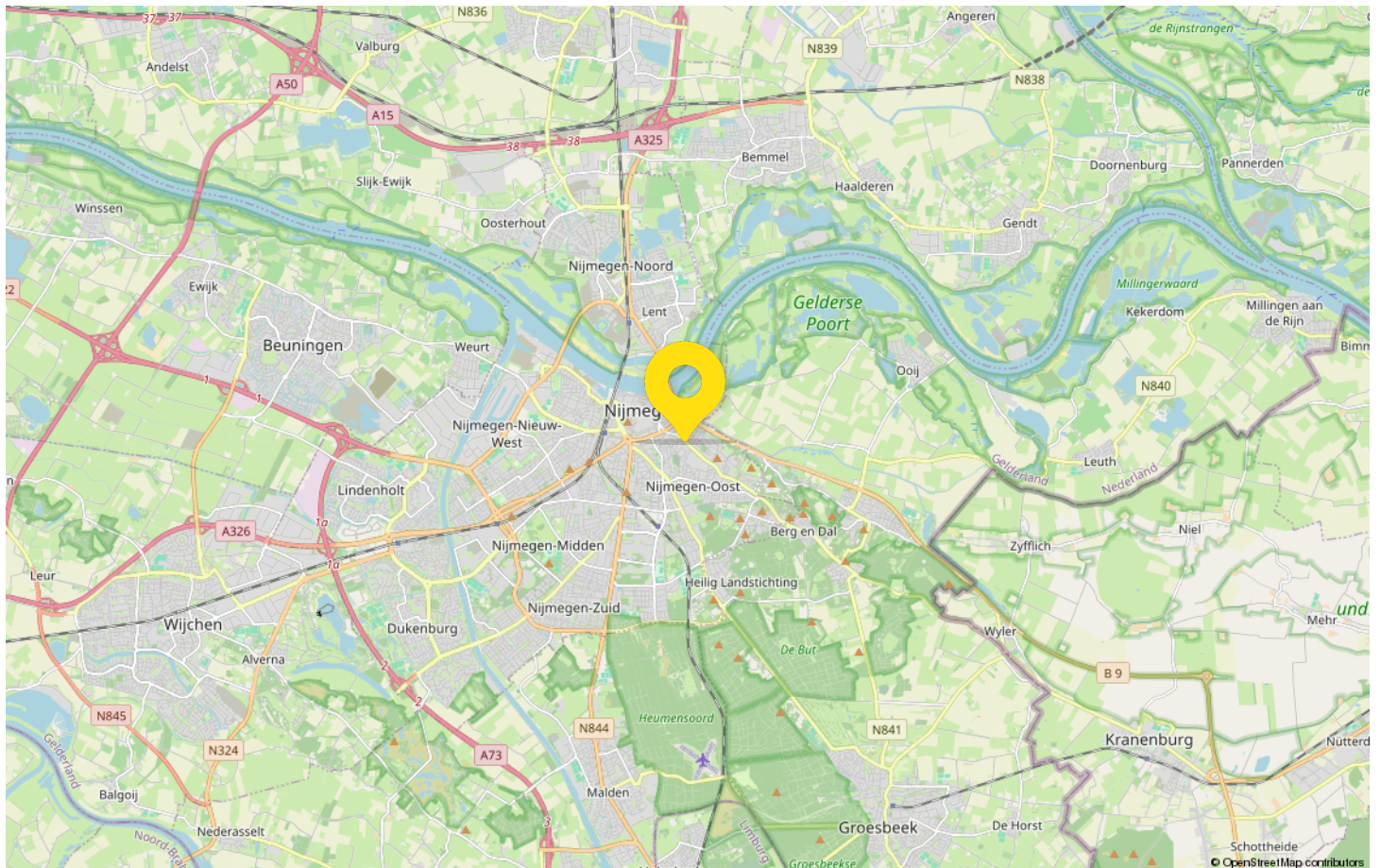
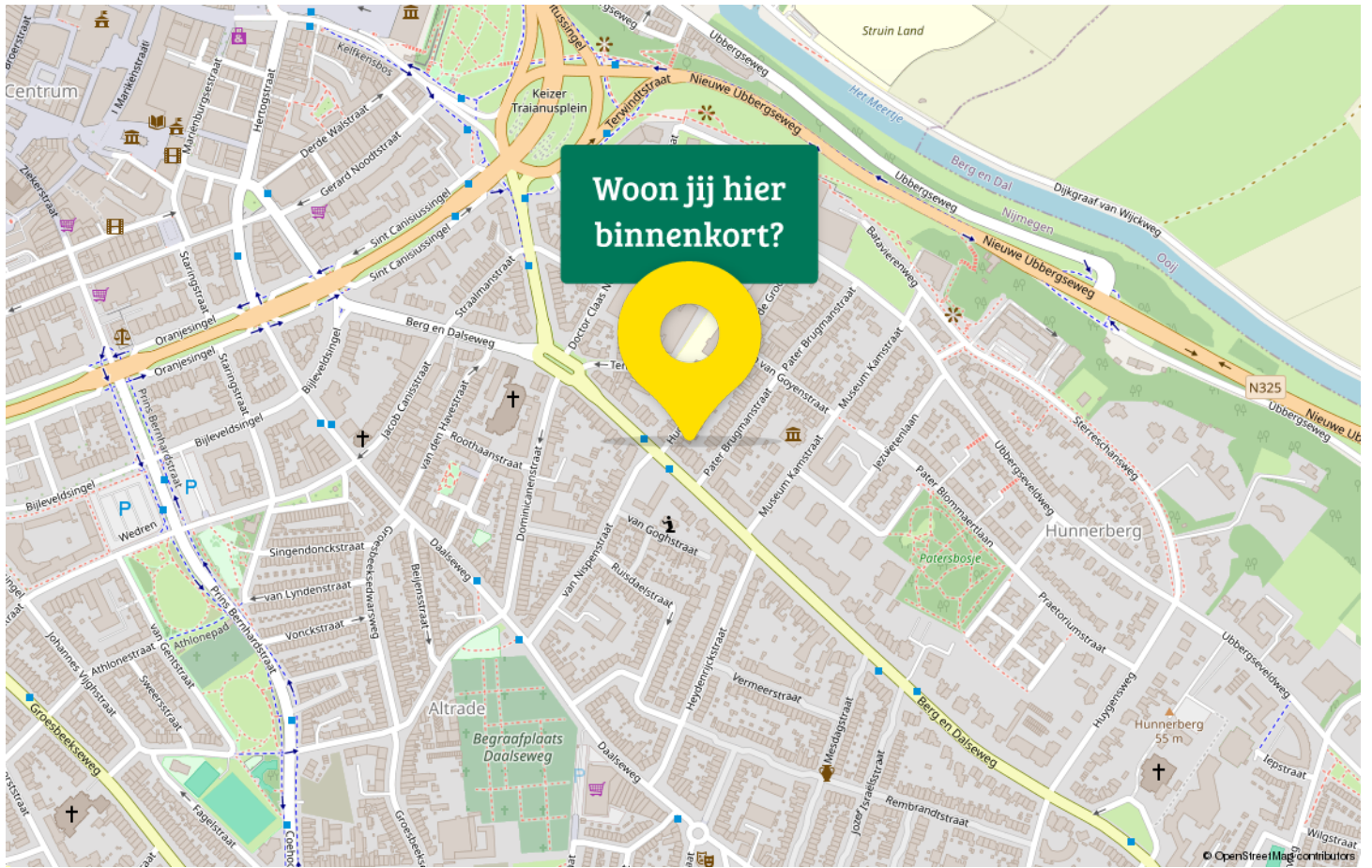
Kadastrale kaart

Uw referentie: Hugodegroot6



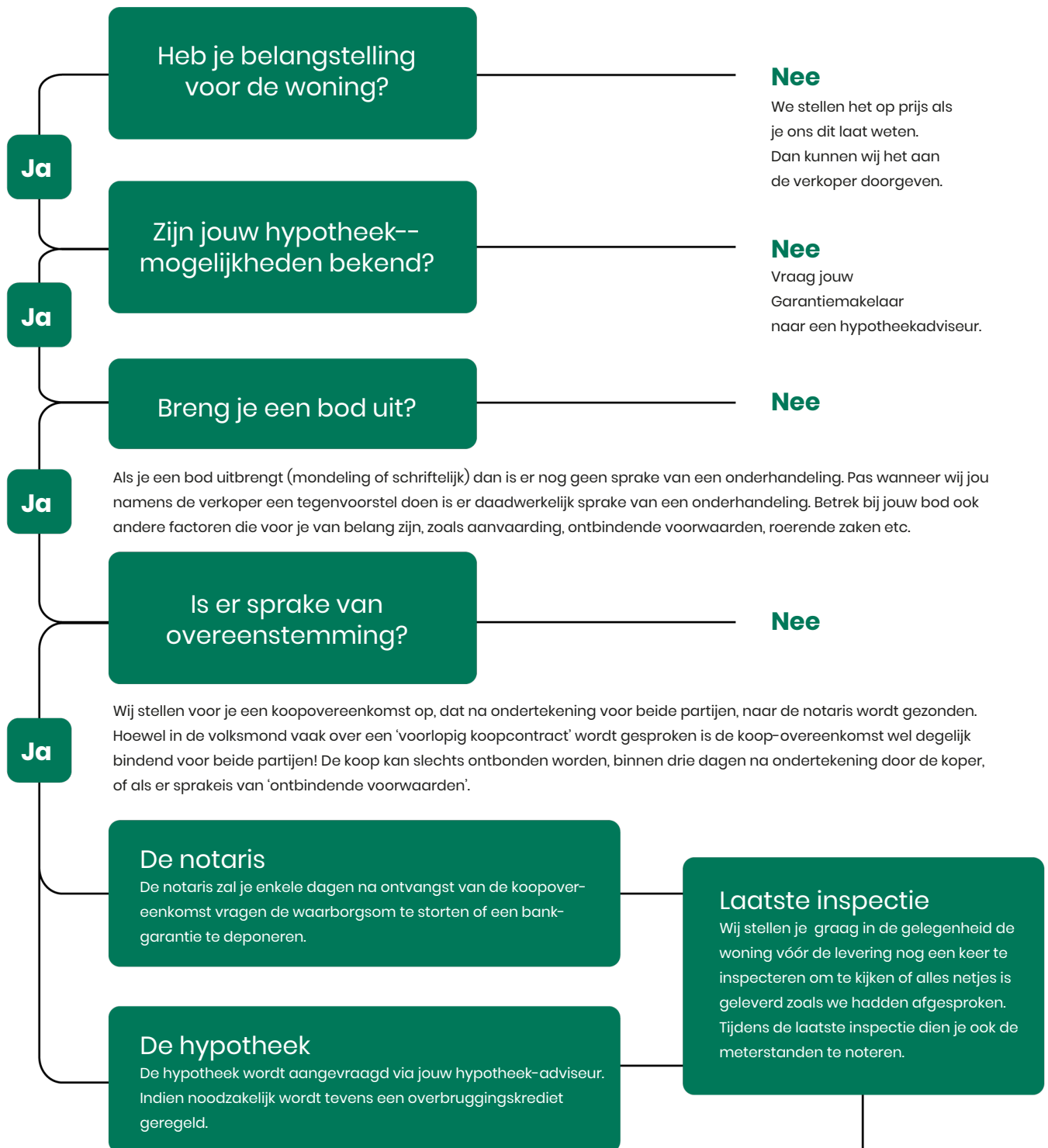
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Hatert Sectie A Perceel 2642	
25	Perceelnummer			
—	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Voorlopige kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

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 eerste bidder 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

