



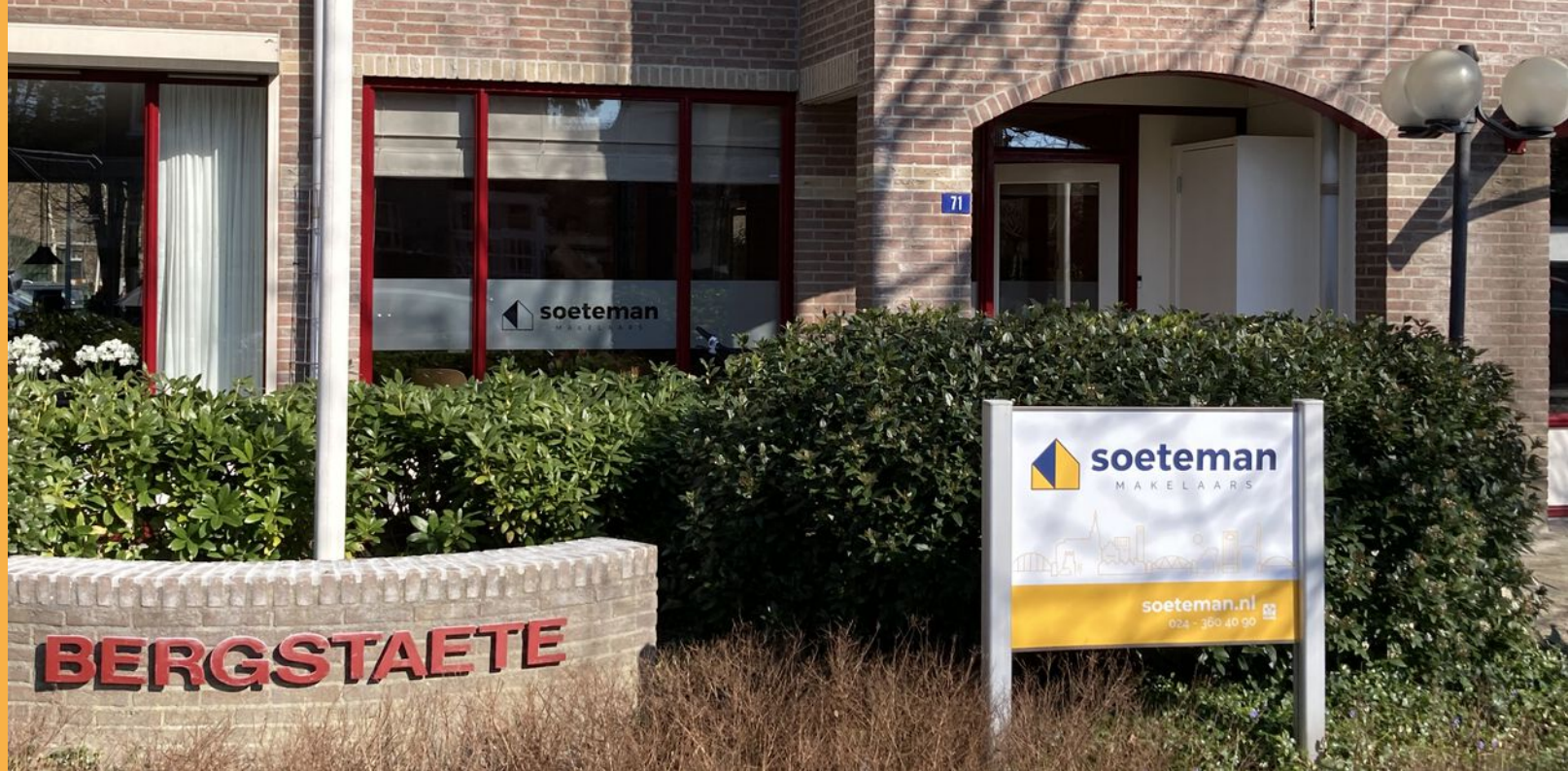
Groesbeekseweg 188, 188A, 188B & 188C
6523 PC Nijmegen

Ons team

Soeteman Makelaars

Berg en Dalseweg 71
6522 BB Nijmegen
Nederland

024-360 40 90
info@soeteman.nl



Hans Moerbeek
Register Makelaar, Register taxateur

✉ hans@soeteman.nl

☎ 06-51451854



Bob Jacobs
Register Makelaar, Register taxateur

✉ bob@soeteman.nl

☎ 06-57640624



Susanne Kersten
Office manager, A-rmt

✉ susanne@soeteman.nl

☎ 024-3604090

Onze dienstverlening



Aankoop

Een huis kopen is niet eenvoudig. Marktprijzen, rechten, wetten, regels, bouwkunde: wij hebben dit perfect in de vingers om jou naar je nieuwe huis te loodsen. Flexibel, transparant en met jouw belang voorop. Want een huis kopen doe je maar een paar keer in je leven. Dat moet foutloos en ontspannen gebeuren



Verkoop

Je kunt je huis maar één keer goed verkopen. Wij zijn jouw steun en toeverlaat in deze intensieve periode. Door slim te onderhandelen en met open en duidelijke communicatie zorgen zij ervoor dat jij weloverwogen de juiste beslissingen kunt nemen.



Taxatie

Heb je net een huis gekocht? Wil je jouw hypotheek verhogen of oversluiten? Wij zijn zeer ervaren op het gebied van gevalideerde (NWWI-) taxatierapporten. Snel, deskundig en onafhankelijk.



Inhoud

02	Ons team
03	Dienstverlening
04	Inhoudsopgave
06	De woningen
07	Huisnummer 188
10	Huisnummer 188A
13	Huisnummer 188B
16	Huisnummer 188C
20	Kadaster
22	Nijmegen
24	Klanttevredenheid
25	Aankoop
26	Verkoop
27	Taxatie
28	Disclaimer



Specificaties

Vraagprijs:	€ 345.000 - € 395.000 k.k.
-------------	----------------------------

Soort woning:	appartement
---------------	-------------

Bouwjaar:	1929
-----------	------

Woonoppervlakte:	41 tot 48 m ²
------------------	--------------------------

Inhoud:	184 tot 212 m ³
---------	----------------------------

Aantal kamers:	2
----------------	---

Aantal slaapkamers:	1
---------------------	---

Aantal woonlagen	1 (188 heeft er 2)
------------------	--------------------

Wijk:	Nijmegen-oost
-------	---------------

Energielabel:	A++
---------------	-----

De woningen

In het hart van het geliefde Nijmegen-Oost zijn vier hoogwaardige appartementen gerealiseerd in een volledig gerenoveerd herenhuis. De combinatie van de karakteristieke uitstraling van het pand, de centrale ligging en de moderne, energiezuinige voorzieningen maken deze appartementen tot eigentijdse stadswoningen met alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen.

Het herenhuis is volledig gerenoveerd en gesplitst in vier zelfstandige appartementen. Elk appartement beschikt over een eigen voordeur, meterkast en watermeter. De appartementen zijn volledig geïsoleerd en voorzien van moderne open keukens met hoogwaardige inbouwapparatuur. De badkamers zijn modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel en hangend toilet. Door de moderne installaties, waaronder een warmtepompboiler, airconditioning met verwarmingsfunctie, vloerverwarming, gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (WTW) en zonnepanelen, zijn de appartementen volledig gasvrij.

De gezamenlijke entree is voorzien van een intercomsysteem. Elk appartement beschikt over een eigen inpandige berging, voorzien van elektra. Daarnaast is er een gezamenlijke ruimte voor het stallen van fietsen. De bergingen zijn zowel vanuit de kelder als via een buitendeur bereikbaar.

soeteman



Groesbeekseweg 188

Op de begane grond bevindt zich de slaapkamer, direct naast de badkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafel, hangend toilet en wasmachine. Doordat deze voorzieningen allemaal op één niveau zijn gelegen, is de indeling praktisch en comfortabel. Via de interne trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich de sfeervolle woonkamer met open keuken. Dankzij de ligging op de verdieping is er vanuit de woonkamer sprake van veel lichtinval en een mooi uitzicht. De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en sluit prettig aan op de woonkamer. Zo ontstaat een fijne leefruimte waarin koken en wonen op een natuurlijke manier samenkomen.

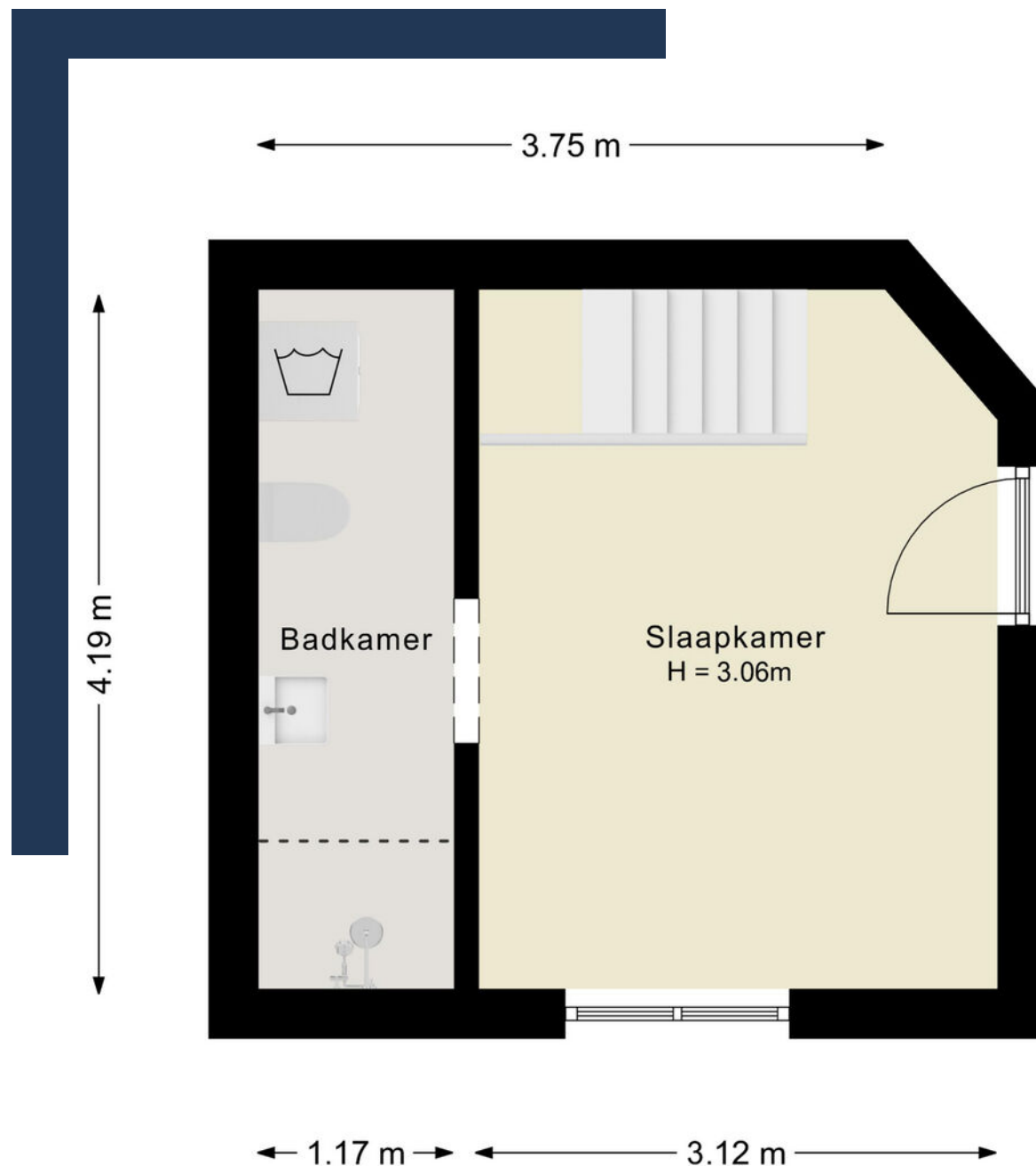
Buitenruimte

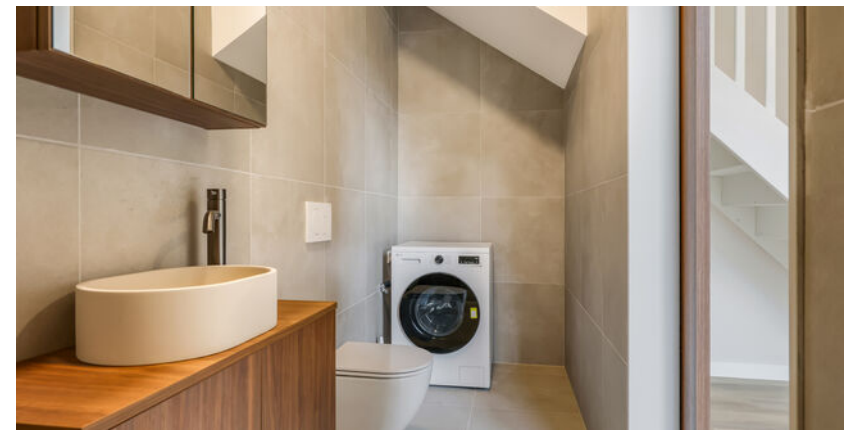
Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale voortuin van circa 41 m².

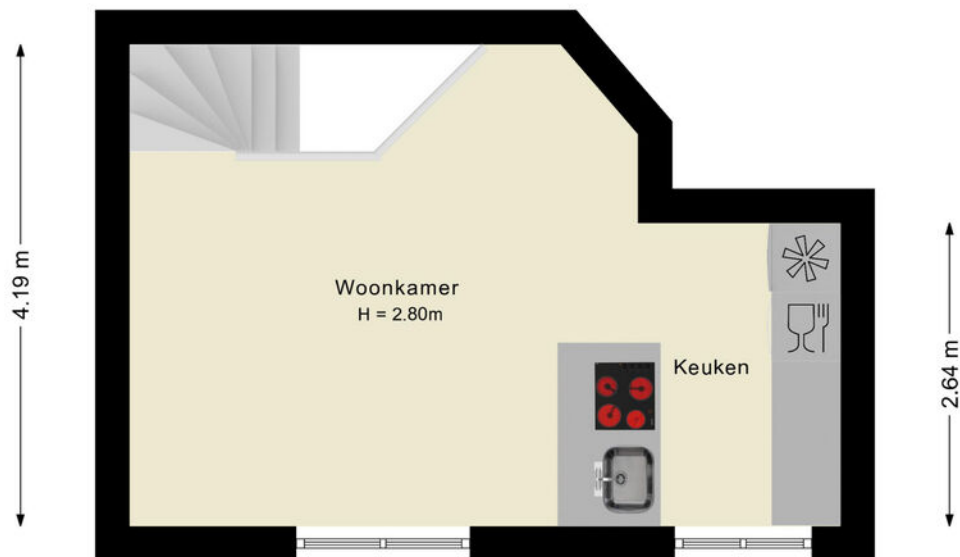
Daarnaast beschikt de woning over een eigen inpandige fietsenstalling/berging.

Kenmerken:

- voortuin van 41 m²
- hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur
- luxe badkamer met inloopdouche
- geïsoleerde woning met HR++ glas
- gasvrij en voorzien van moderne installaties







Groesbeekseweg 188A

Op de begane grond bevinden zich de woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer. De moderne open keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. De keuken en woonkamer vormen samen een praktische en open leefruimte.

De slaapkamer is rustig gelegen aan de achterzijde en heeft direct toegang tot de achtertuin. De badkamer is modern en luxe afgewerkt met strakke tegels en beschikt over een comfortabele inloofdouche.

Een van de grote pluspunten van dit appartement is de privétuin van ruim 55 m² op het zuidwesten. De tuin biedt volop ruimte om buiten te zitten, te genieten van de zon of een eigen groene plek te creëren. Zo combineert dit appartement het gemak van gelijkvloers wonen met een royale eigen buitenruimte.

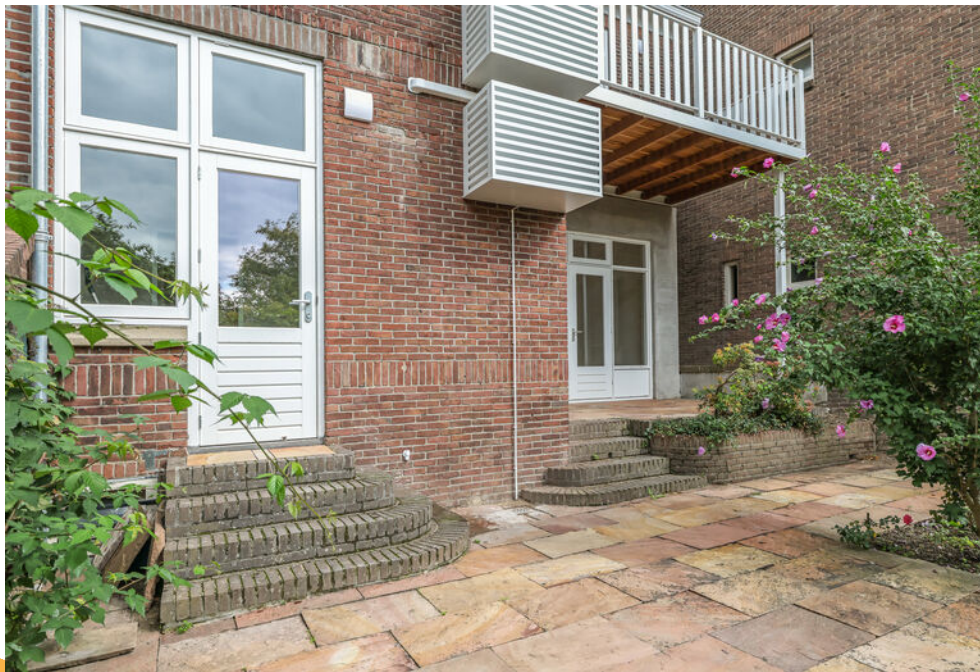
Daarnaast beschikt het appartement over een eigen fietsenstalling/berging.

Kenmerken:

- eigen achtertuin!
- hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur
- luxe badkamer met inloofdouche
- geïsoleerd met HR++ glas
- gasvrij en voorzien van moderne installaties







Groesbeekseweg 188B

Dit lichte twee kamer appartement is gelegen op de eerste etage en beschikt over een praktische en moderne indeling. De keuken is hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het balkon, dat op het zuidwesten is gelegen. Dankzij deze ligging is dit een fijne plek om juist in de middag en avond buiten te zitten en van de zon te genieten.

De slaapkamer is ruim van opzet en de badkamer is modern en luxe afgewerkt en beschikt over een wastafelmeubel, hangend toilet en inloopdouche.

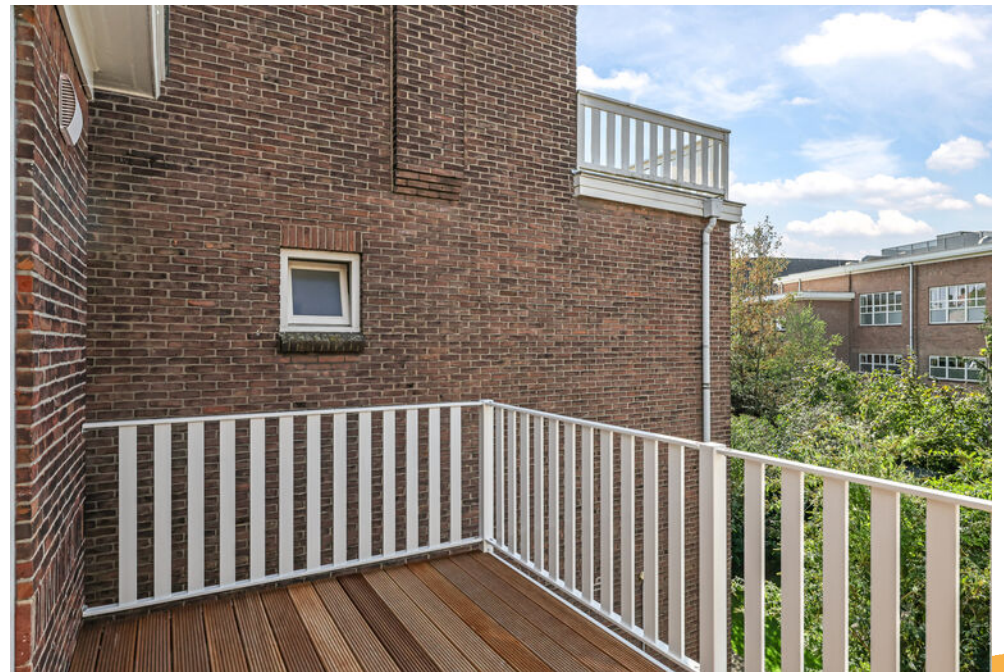
Daarnaast beschikt het appartement over een eigen fietsenstalling/berging.

Kenmerken:

- hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur
- luxe badkamer met inloopdouche
- geïsoleerde woning met HR++ glas
- gasvrij en voorzien van moderne installaties







Groesbeekseweg 188C

Dit sfeervolle 2-kamer appartement is gelegen op de tweede etage. Dankzij het hoge plafond en meerdere raampartijen komt er volop daglicht binnen en versterkt de open uitstraling.

De woonkamer vormt samen met de moderne open keuken het hart van de woning. De keuken is hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Dan is er nog een slaapkamer en een badkamer, deze luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, hangend toilet en een inloopdouche.

Een echte meerwaarde van dit appartement is het ruime balkon van circa 10 m². Het balkon is te bereiken via de woonkamer en gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier in de late middag en avond van de zon kunt genieten. Een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen fietsenstalling/berging.

Kenmerken:

- hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur
- luxe badkamer met inloopdouche
- geïsoleerde woning met HR++ glas
- gasvrij en voorzien van moderne installaties









KADASTRALE KAART

Gemeente:	Hatert
Sectie:	H
Huisnummer:	188, 188a, 188b, 188c
Perceelnummer	1004







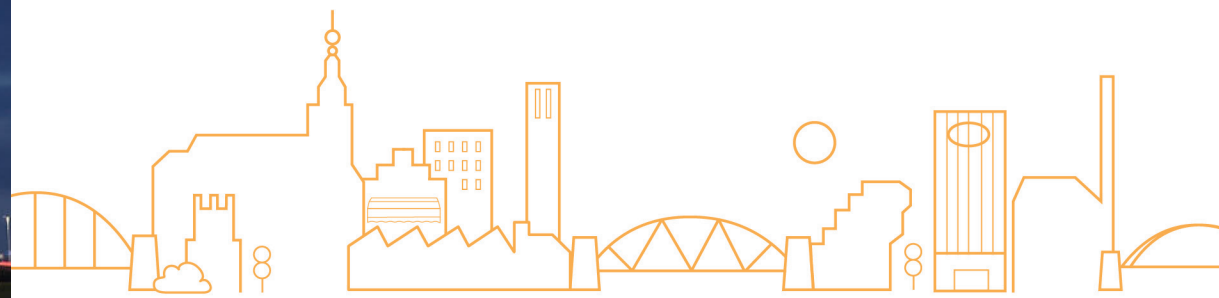


Welkom in Nijmegen

Nijmegen is een mooie stad. Of je nu een dagje wilt winkelen, cultuursnuiven of de geschiedenis wilt omarmen, Nijmegen, de oudste stad van Nederland, heeft het! Nijmegen is de wandelstad met in de zomer het grootste wandelevenement van Nederland, de Nijmeegse Vierdaagse.

De stad ligt aan de rivier de Waal. Aan de zuidkant het historische Nijmegen met de benedenstad en de waalkade, aan de noorzijde is de stad uitgebreid met diversen nieuwe wijken en een recreatiegebied.

Nijmegen is de grootste stad van Gelderland.



Klanttevredenheid

Meer reviews lezen?
Scan en ontdek!



“

Nette, professionele en vooral prettige samenwerking, aanbevelenswaardig. Goede kennis van de markt en meedenkend.

- een Funda gebruiker

“

In deze woningmarkt is een makelaar met kennis van zaken en die zich niet laat leiden door de gekte belangrijk. Dit heb ik gevonden bij Soeteman Makelaars, ze denken mee en geven je de ruimte om met hun informatie en advies een eigen keuze te maken.

- een Funda gebruiker

“

Steeds een zeer prettig en deskundig contact gehad met zowel de makelaars als hun assistente. Heldere strategie met goed resultaat in deze markt.

- een Funda gebruiker



Aankoop



Wil je een huis kopen? Dan is dit ons stappenplan!



Adviesgesprek

Een huis kopen is niet eenvoudig. Marktprijzen, rechten, wetten, regels, bouwkunde: de makelaars van Soeteman hebben dit perfect in de vingers om jou naar je nieuwe huis te loodsen. Flexibel, transparant en met jouw belang voorop. Want een huis kopen doe je maar een paar keer in je leven. Dat moet foutloos en ontspannen gebeuren. Aankoopmakelaar Soeteman helpt je. Soeteman is er voor jou als je een huis wilt kopen. Wij weten precies waar we op moeten letten bij de aankoop van een huis. Omdat we dit al 50 jaar dagelijks doen, maar ook omdat we heel goed luisteren naar jouw wensen en overwegingen. Zakelijk onderhandelen is een kunst. Wij zoeken alles voor je uit en zorgen dat je jouw droomhuis zorgeloos koopt!



Bezichtigen



Onderhandelen



Afhandelen

Zo gaan we te werk

Wij maken een zoekprofiel en zoeken naar huizen die bij jouw wensen passen. Hebben we het perfecte huis gevonden, dan gaan we samen bezichtigen. Jij voelt het beste aan of dit ook echt jouw nieuwe thuis kan worden. Wij kijken kritisch en met een zakelijk oog naar de potentie en de minpunten van het huis. Zijn er geen verborgen gebreken? Als je na bezichtiging nog steeds overtuigd bent, doen we uitgebreid onderzoek en gaan we onderhandelen. Op het scherpst van de snede natuurlijk en net zo lang tot we een goede prijs zijn overeengekomen. Ook de afhandeling van de koop, zoals het ondertekenen van de koopovereenkomst, doen we samen. En heb je jouw droomhuis kunnen kopen? Dan komen we na de verhuizing nog even langs om te checken of alles goed is verlopen.

Verkoop



Wil je een huis verkopen? Dan is dit ons stappenplan!



Kennismaken & huis bekijken

Je kunt je huis maar 1 keer goed verkopen. NVM-makelaars Hans en Bob zijn een slimme keuze! Zij zijn jouw steun en toeverlaat in deze intensieve periode. Door slim te onderhandelen en met open en duidelijke communicatie zorgen zij ervoor dat jij weloverwogen de juiste beslissingen kunt nemen. Precies zoals jij dat wilt! En het belangrijkste? Die goede prijs natuurlijk. Maar we zorgen ook voor een vlotte afhandeling. Soeteman helpt je. De meeste huizenverkopers schakelen een verkoopmakelaar in. Want bij zo'n belangrijke en spannende stap wil je zeker weten dat je goed en deskundig geadviseerd wordt. Onze taak? De verbinding maken tussen koper en verkoper. Dat doen we door goed naar jouw wensen te luisteren. Op een enthousiaste manier en met oprechte aandacht en respect voor alle partijen. Maar natuurlijk staat



Advies & verkoopstrategie



Bezichtigen & onderhandelen

jouw belang bij ons voorop! We nemen je stap voor stap mee in het proces. Of het nou gaat om een huis van 2 ton of 2 miljoen: wij halen voor jou het onderste uit de kan! Allereerst maken we kennis met jou en je huis. We kennen de lokale markt door en door en dus geven we je een deskundig advies over de verkoopprijs en strategie. Over bezichtigingen en onderhandelingen hoef jij je geen zorgen te maken. Dat doen wij voor jou! Enthousiast, flexibel en dienstbaar. Hebben we de perfecte koper gevonden? Dan onderhandelen we op het scherpst van de snede en zorgen we voor een getekende koopovereenkomst. Huis verkocht? Dan komen we altijd nog even langs om te checken of alles goed is verlopen. Wil jij je huis verkopen in de omgeving van Nijmegen? Dan komen we graag bij je langs om jou te leren kennen en je huis te bekijken. Vraag een gratis waardebeoordeling aan!



Verkopen & afhandelen

Taxatie



Heb jij een taxatierapport nodig?

Heb je net een huis gekocht? Wil je jouw hypotheek verhogen of oversluiten? Of ben je als hypotheekadviseur op zoek naar een ervaren partner die taxaties voor je uitvoert? Wij zijn zeer ervaren op het gebied van gevalideerde (NWWI-) taxatierapporten. Snel, deskundig en onafhankelijk. Wij helpen je graag met alle woningtaxaties. Een taxateur van Soeteman helpt je verder. Je hebt een betrouwbare taxatie nodig van jouw (nieuwe) huis. Wij zorgen ervoor dat je snel precies weet waar je aan toe bent.

Door onze jarenlange ervaring als taxateurs op de woningmarkt en onze grondige aanpak kunnen we jou altijd van een gedegen, goed onderbouwd waardeoordeel voorzien. Een taxatie heb je vaak nodig voor een hypotheek, maar ook voor echtscheidingen, rechtszaken en overige geschillen kunt je hiervoor bij ons terecht. Soeteman is flexibel, ervaren en snel: fijn als je jouw taxatierapport meteen nodig hebt.

Gecertificeerde en geregistreerde taxateurs

Wil jij een taxatierapport?

Scan hier!



Disclaimer

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld.

Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten

Koper tenzij anders vermeld.

Onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

Deze woning is gemeten volgens de meetinstructie, NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief.

Indien de exacte maatvoering voor koper van belang is, raadt verkoper aan de maten zelf te (laten) meten.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Indien koper een succesvol beroep kan doen op vermindering van de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het bedrag het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit bedrag zal via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom aan verkoper worden overgemaakt.

Als u bij Soeteman Makelaars een huis koopt dat ouder is dan 19 jaar dan zal de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 18 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6:3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij het sluiten van een overeenkomst zal door koper een waarborgsom gestort worden of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld worden. De koper heeft de keuze van de notaris. Indien de kosten die de notaris bij verkoper in rekening brengt voor onder andere het (hypotheek)royement de € 295,- incl. BTW te boven gaan, zijn deze extra kosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een notaris welke zijn vestigingsplaats op meer dan 15 kilometer reisafstand per auto van het te

transporteren object bevindt, zullen de door verkoper eventueel extra te maken kosten (van bijvoorbeeld een volmacht) voor rekening van de koper komen.







Soeteman Makelaars - Berg en Dalseweg 71 - 6522 BB Nijmegen - 024-360 40 90 - [Soeteman.nl](https://www.soeteman.nl)