



**HW**  
**Makelaardij**

(024) 642 27 76  
[info@hwmakelaardij.nl](mailto:info@hwmakelaardij.nl)  
[www.hwmakelaardij.nl](http://www.hwmakelaardij.nl)

# 100+A-B-C

**Graafseweg**  
**NIJMEGEN**

Vastgoed  
Ned.





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Bouwjaar**  
1911

**Soort woningen**  
*portiekflat*

**Type woning**  
*appartement*

**Gerenoveerd**  
2025

**Woonoppervlakte**  
100 > 43 m<sup>2</sup>  
100A > 49 m<sup>2</sup>  
100B > 43 m<sup>2</sup>  
100C > 43 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
100 > 173 m<sup>3</sup>  
100A > 194 m<sup>3</sup>  
100B > 153 m<sup>3</sup>  
100C > 151 m<sup>3</sup>

**Aantal slaapkamers**  
*Alle appartementen hebben één slaapkamer*

**Isolatie**  
*dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas*

**Energieklasse**  
A





## **Instapklare appartementen op toplocatie nabij centrum en station!**

Wonen op een fantastische locatie, direct aan de rand van het bruisende centrum van Nijmegen én op loopafstand van het centraal station. Deze geheel in 2025 gerenoveerde appartementen combineren luxe, comfort en een uitstekende bereikbaarheid — ideaal voor starters, werkenden of als pied-à-terre in de stad.

## **Ligging**

De Graafseweg ligt op een gewilde plek met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, gezellige cafés en restaurants bevinden zich op loopafstand. Ook het station en diverse bushaltes zijn vlakbij, evenals de uitvalswegen richting A73 en A50. Kortom: comfortabel wonen met alles wat Nijmegen te bieden heeft letterlijk om de hoek.

## **Omschrijving van de woningen**

Via de gezamenlijke entree en trapopgang zijn alle appartementen te bereiken.

### **Appartement 100:**

Vanuit de hal met meterkast en elektrische boiler zijn alle vertrekken bereikbaar. Het separate toilet is voorzien van een fontein. De moderne badkamer beschikt over een wastafelmeubel, inloopdouche en wasmachineaansluiting.

De ruime woon-/eetkamer heeft veel lichtinval en is uitgerust met een airco die zowel kan koelen als verwarmen. De open keuken is luxe uitgevoerd met een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie — alles gloednieuw en perfect afgewerkt. Aansluitend bevindt zich de ruime slaapkamer, eveneens voorzien van airconditioning voor optimaal comfort.

Het appartement is volledig voorzien van een fraaie pvc-vloer en strak gestucte wanden. Op de begane grond bevindt zich een handige berging.

### **Appartement 100A:**

De hal biedt toegang tot alle vertrekken en beschikt over een meterkast met elektrische boiler. De moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een inloopdouche. Daarnaast is er een apart toilet met fontein.

De keuken is eigentijds en compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, koelkast en wasmachineaansluiting. De ruime en lichte woonkamer heeft grote raampartijen en biedt toegang tot het royale balkon — een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van de zon.

De slaapkamer is ruim van opzet en eveneens licht afgewerkt, wat zorgt voor een rustige en prettige sfeer.

Het gehele appartement is in 2025 vernieuwd, fraai afgewerkt en voorzien van een moderne pvc-vloer.



## **Appartement 100B:**

De ruime slaapkamer is heerlijk licht en praktisch in te delen. Er is een aparte wasmachineruimte en een meterkast met elektrische boiler.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van alle gemakken: een inductiekookplaat met afzuiging, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven. Het separate toilet beschikt over een fontein. De badkamer is uitgerust met een wastafel en inloopdouche.

De royale woon-/eetkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte en lichtinval perfect voor ontspanning of gezelligheid met gasten.

## **Appartement 100C:**

Via de entree bereik je de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. De badkamer is modern en voorzien van wastafel, douche en wasmachineaansluiting. Het separate toilet beschikt over een fontein.

De keuken is compleet en luxe uitgevoerd met een inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De ruime woon-/eetkamer is licht en biedt toegang tot het charmante Frans balkon.

De slaapkamer is voorzien van airco voor een optimaal comfort, ook in warme of koude periodes. De meterkast met elektrische boiler is praktisch geplaatst in de hal. Het appartement is volledig afgewerkt met een strakke pvc-vloer.

## **Overige informatie:**

- Volledig gerenoveerd in 2025
- Luxe keuken (2025) met vaatwasser, combi-oven, inductie en koel-vriescombi
- Moderne badkamer en separaat toilet
- Airco (koelen + verwarmen) in woonkamer, keuken en slaapkamer
- Volledig voorzien van pvc-vloer
- Berging op de begane grond
- VvE-bijdrage € 75,- p/m
- Instapklaar!

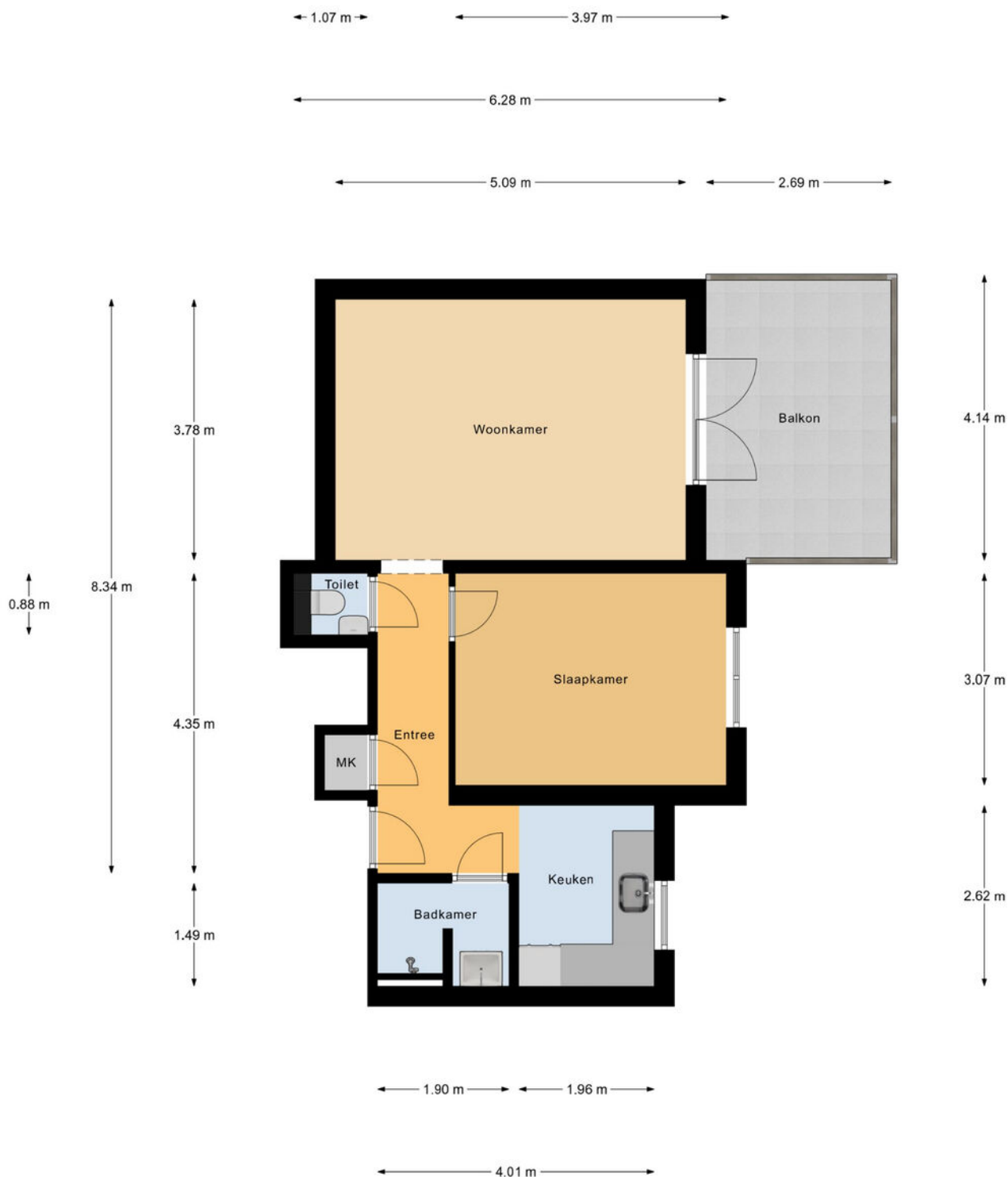
HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond 100



Appartement

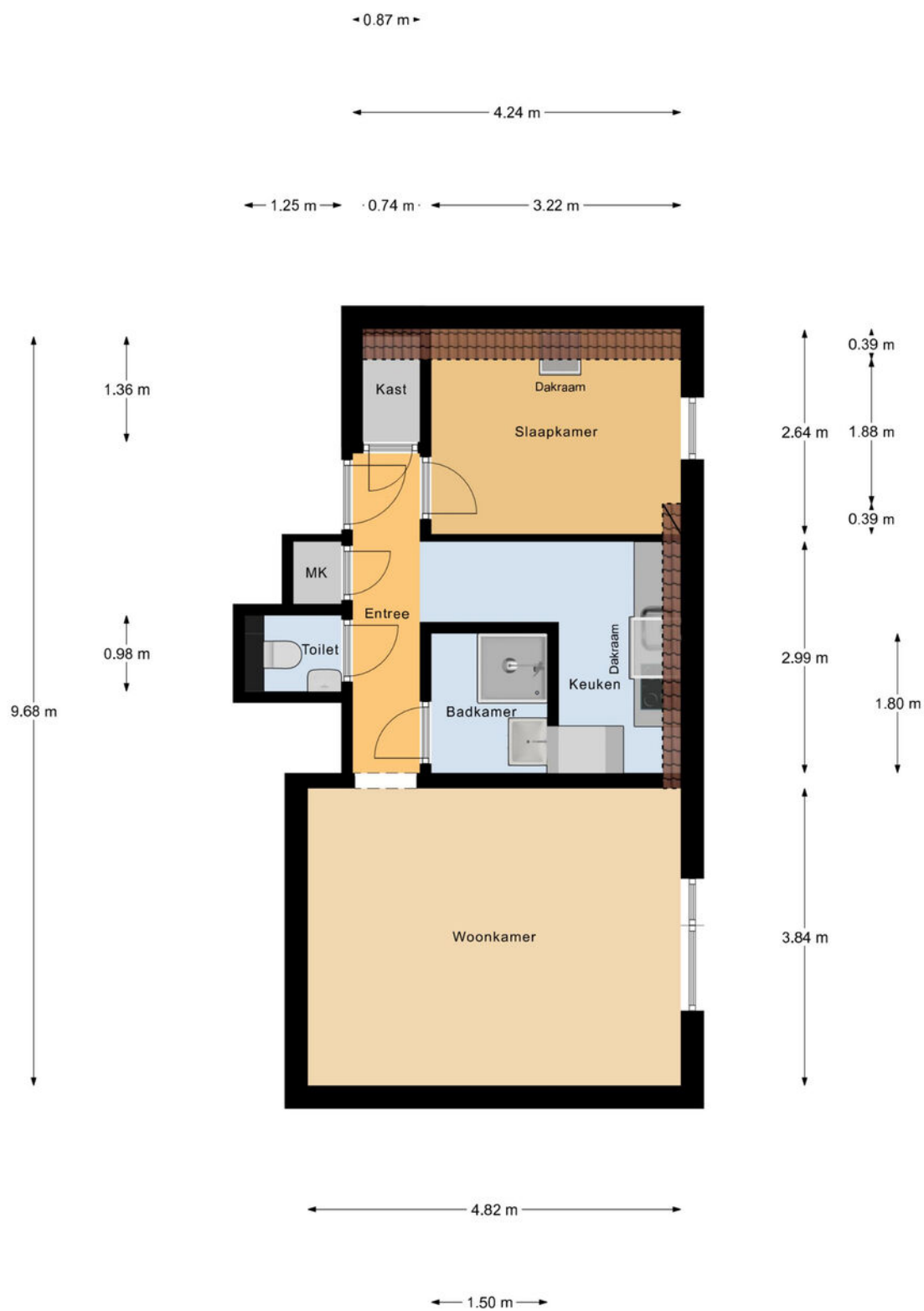
# Plattegrond 100A



Appartement

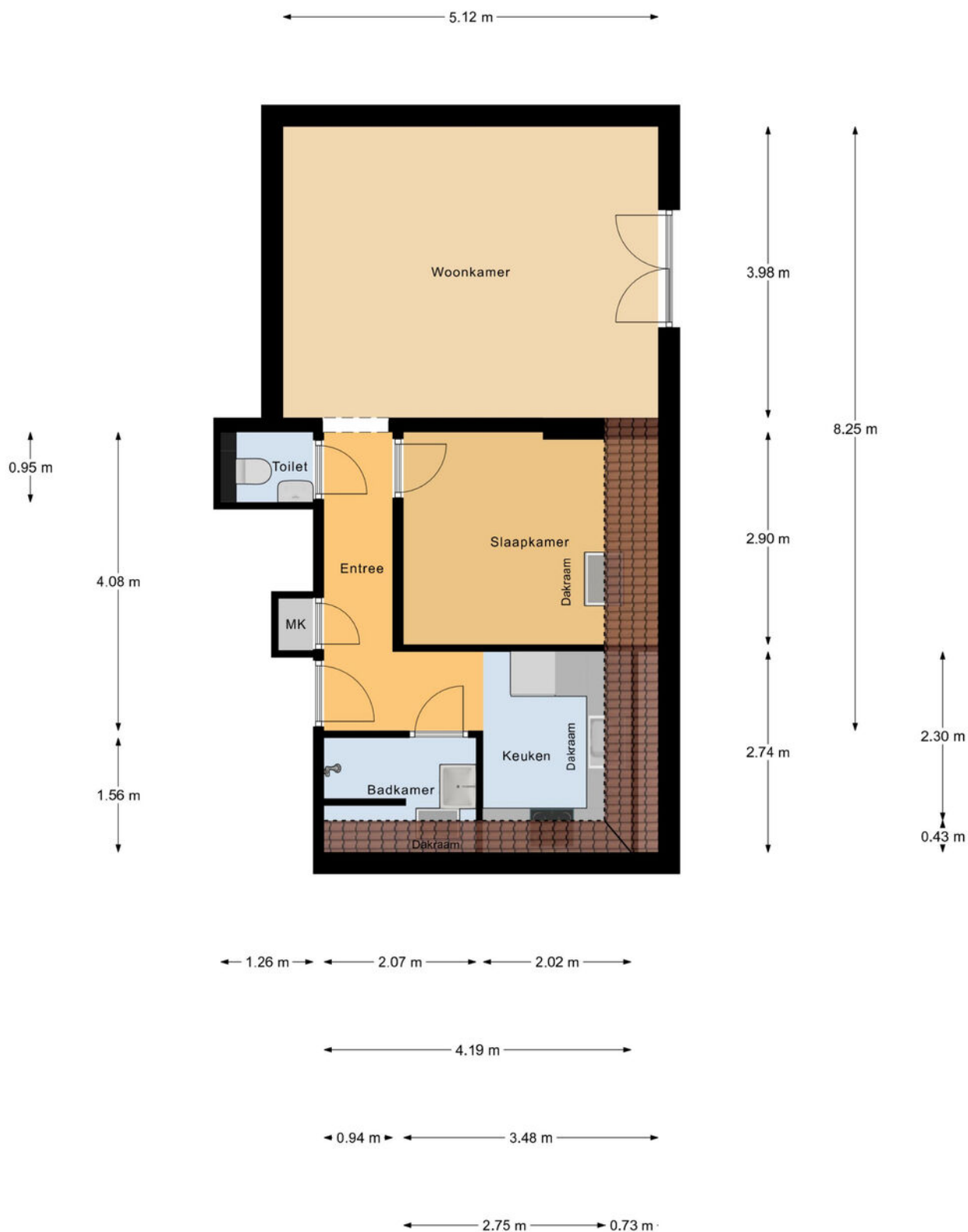


# Plattegrond 100B



Appartement

# Plattegrond 100C



Appartement



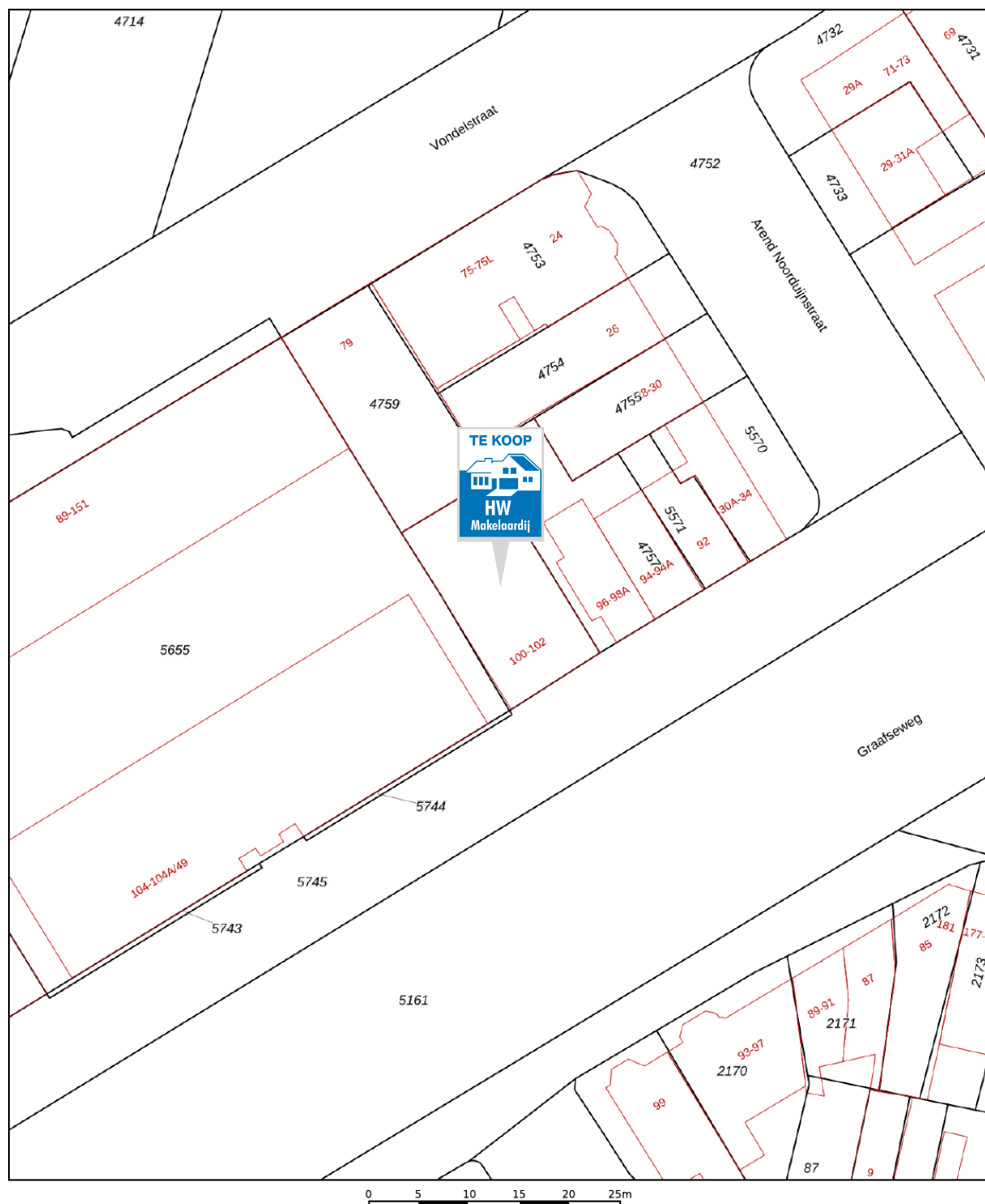


# Kadastrale kaart



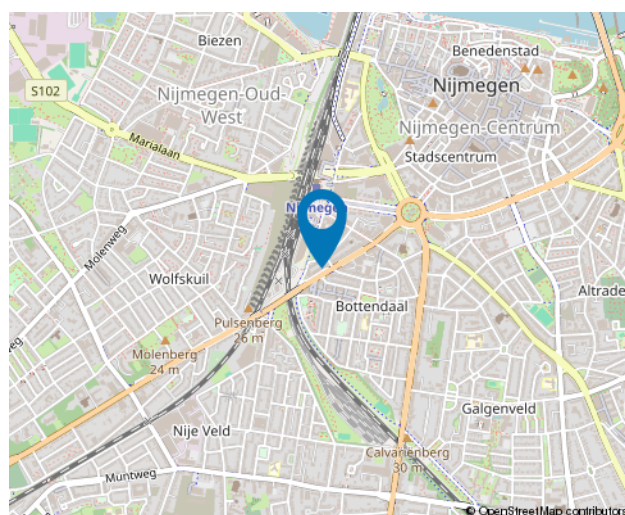
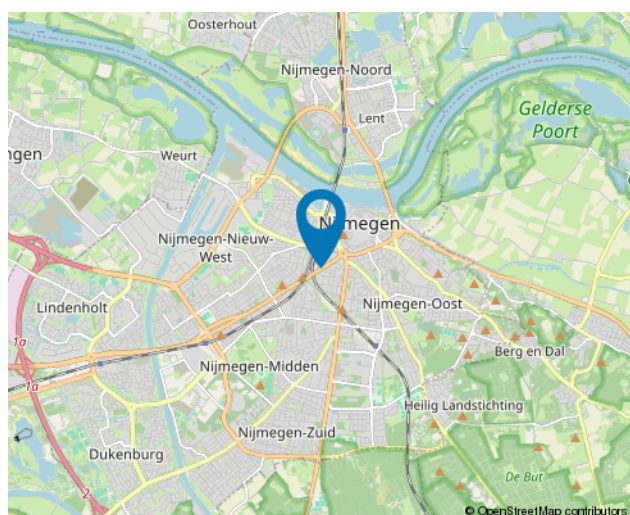
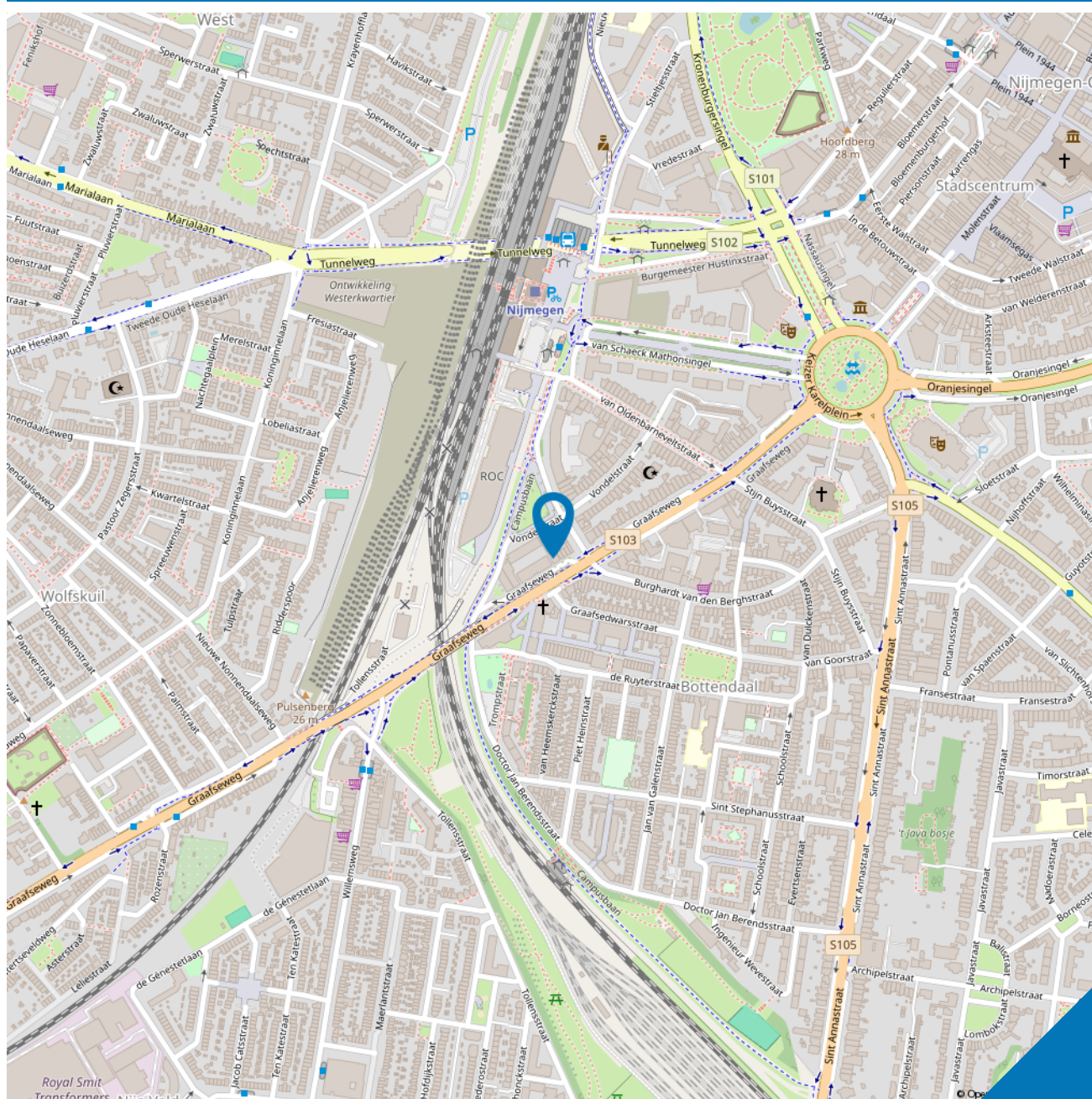
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4758</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p>
---	---	------------------------

# Locatie op de kaart





# Wonen in Nijmegen



In het Rijk van Nijmegen ervaar je de rijkdom van een levendige historie, omgeven door glooiende 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.

# 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.





Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouw kavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheek en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent 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  
Tunnelweg 5  
6601 CR Wijchen  
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.

# 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**