



Tolhuis 2028

Nijmegen

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Hoomz

+31 85 070 37 16 | info@hoomz.nl | www.hoomz.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1973
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	505 m ³
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	169 m ²
Overige inpandige ruimte:	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp, warmte
Isolatie:	terugwininstallatie
Energielabel:	volledig geïsoleerd A

Omschrijving

Welkom bij Tolhuis 2028 in Nijmegen – een verrassend royale en speels ingedeelde eengezinswoning met maar liefst vier woonlagen, een eigen oprit, inpandige garage, diepe achtertuin én dakterras!

Deze ruime woning is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar extra ruimte, comfort en een praktische indeling. Gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, maar toch op korte afstand van winkels, scholen, uitvalswegen en het centrum van Nijmegen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 139m²
- Perceel: 169 m²
- Energielabel: A
- 3 Slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Woning volledig geïsoleerd met muur-, vloer- en dakisolatie
- Warmte terugwinsysteem
- 12 zonnepanelen in eigendom
- Lucht warmtepomp
- HR++ dubbele beglazing in de gehele woning

Indeling

Begane grond

Via de oprit met toegang tot de garage kom je binnen in de entree met garderobe, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken en doorgang naar de royale tuingerichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Onder de overkapping zit je hier het hele jaar heerlijk beschut buiten.

1e verdieping

De eerste verdieping is ingericht als royale woonkeuken. De keuken beschikt over inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat en oven. Deze fijne ruimte is licht en open, en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning – een heerlijke plek voor je kopje koffie in de ochtendzon.

2e verdieping

De tweede verdieping is ingericht met twee fijne slaapkamers en een centrale hal die toegang geeft tot alle ruimtes. Beide slaapkamers zijn volwaardig van formaat en hebben grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en een open sfeer. Of je nu op zoek bent naar slaapkamers voor kinderen, een werkruimte of een hobbykamer – hier kun je alle kanten op. De kamers zijn keurig afgewerkt en bieden voldoende plek voor een bed, kledingkast en bureau. Dankzij de slimme indeling voelt deze verdieping ruim en praktisch tegelijk aan.

3e verdieping

De derde verdieping is verrassend ruim en vormt een volwaardige woonlaag. Hier bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, die de volledige breedte van de woning beslaat. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht en een vrij uitzicht. De kamer biedt ruimte voor een kingsize bed, kledingkasten en zelfs een zit- of werkhoeke.

De nette badkamer is voorzien van een douche, toilet, ligbad en een dubbele wastafel – ideaal voor drukke ochtenden of ontspannen avonden. Ook is er op deze verdieping een afgesloten cv-ruimte, handig uit het zicht maar goed bereikbaar. De overloop zorgt voor een fijne verdeling van de ruimtes en extra bergruimte waar nodig.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met oprit en een diepe achtertuin met achterom. Dankzij de overkapping is het hier zelfs bij minder mooi weer genieten. Het balkon aan de keukenzijde is ideaal voor de ochtendzon en biedt een vrij uitzicht.

Ligging & Voorzieningen

De woning ligt in het rustige en groene Tolhuis in stadsdeel Dukenburg. Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en goede voorzieningen. In de directe omgeving vind je:

Winkelcentrum Dukenburg

Diverse scholen en kinderopvang

Treinstation Nijmegen Dukenburg en bushaltes

Sportvoorzieningen en veel groen

Binnen enkele minuten zit je op de snelwegen A73 en A50 richting Arnhem, Eindhoven of het centrum van Nijmegen. Ook met het openbaar vervoer ben je uitstekend verbonden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





























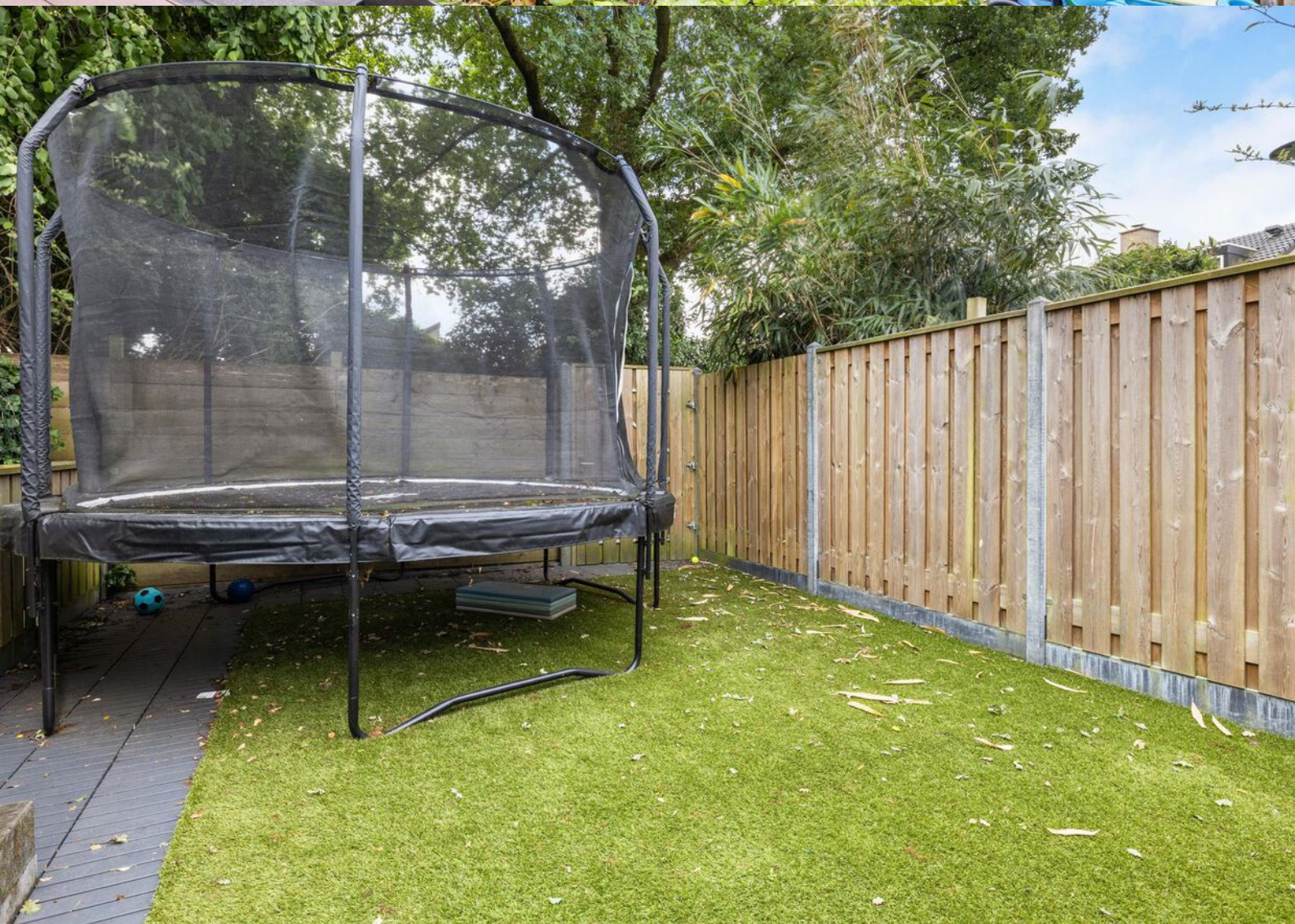












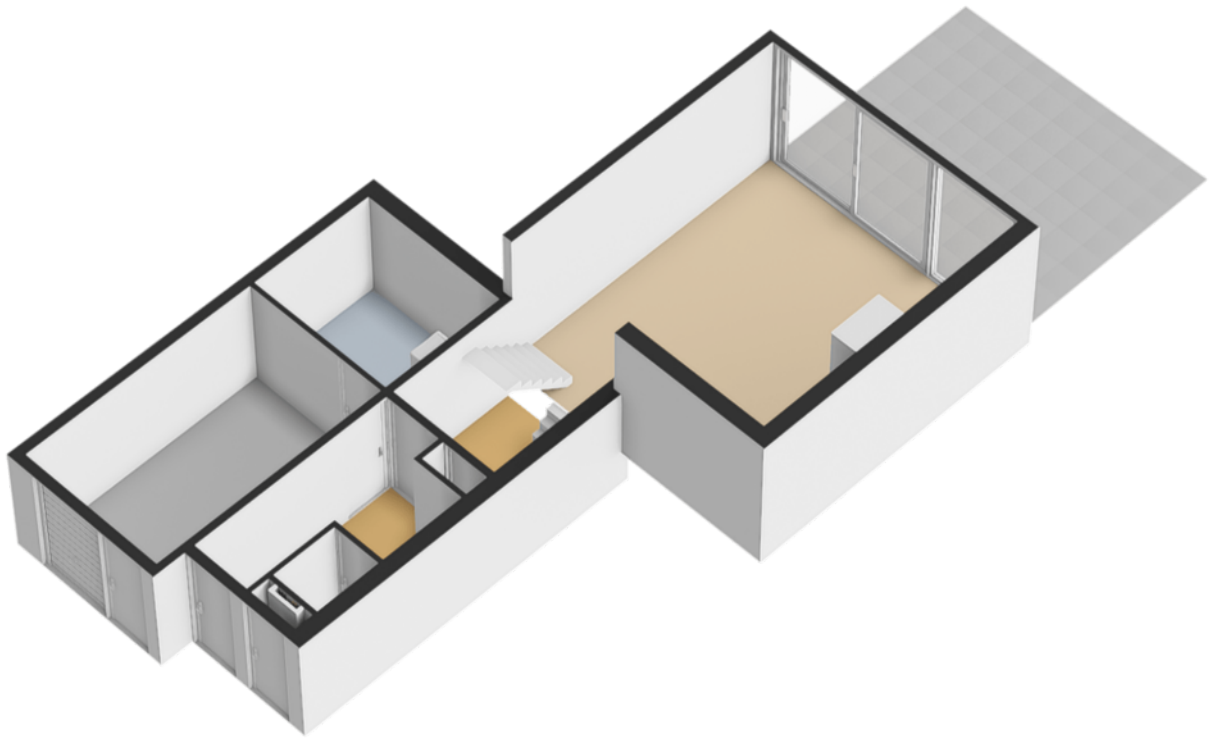




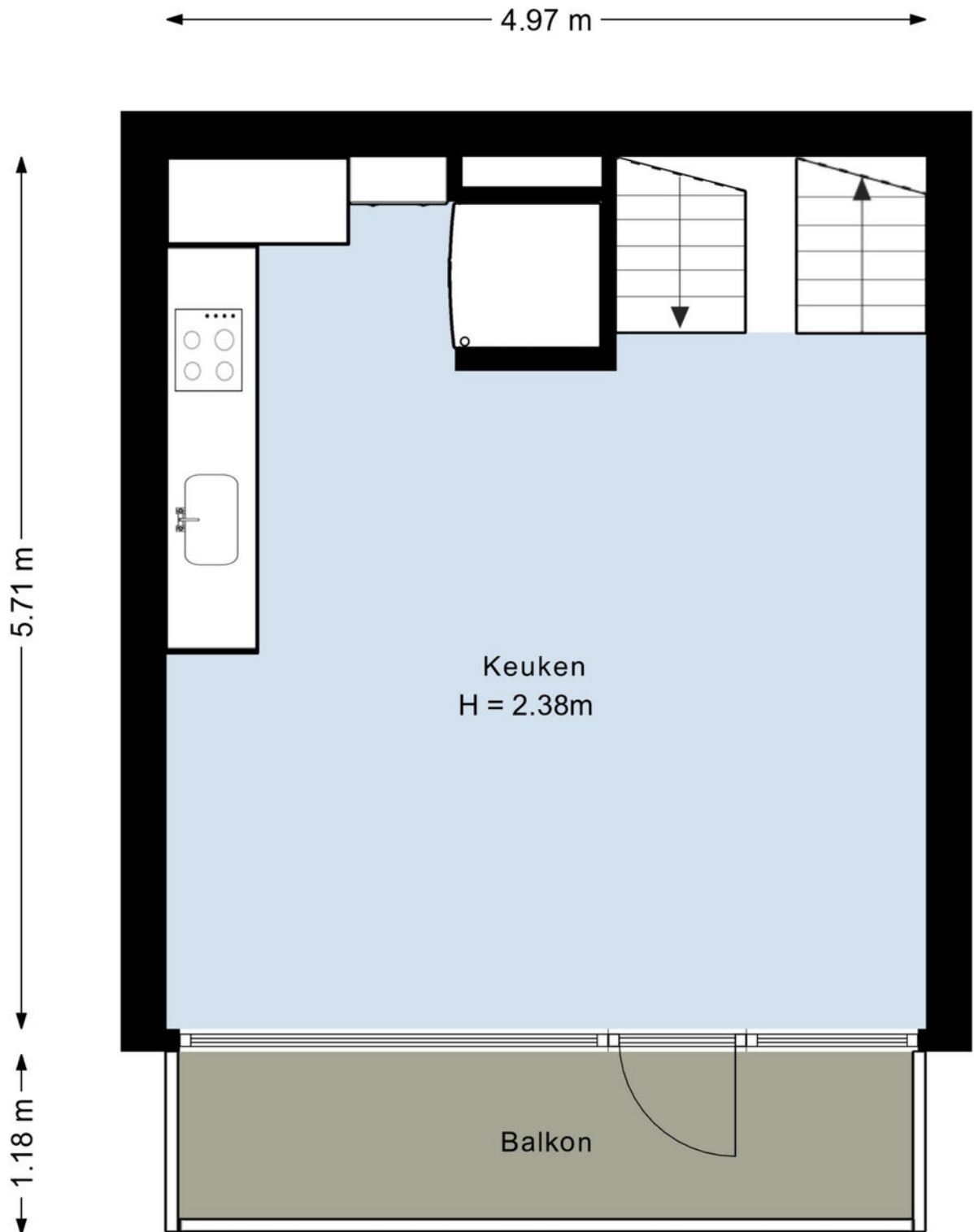
Plattegrond



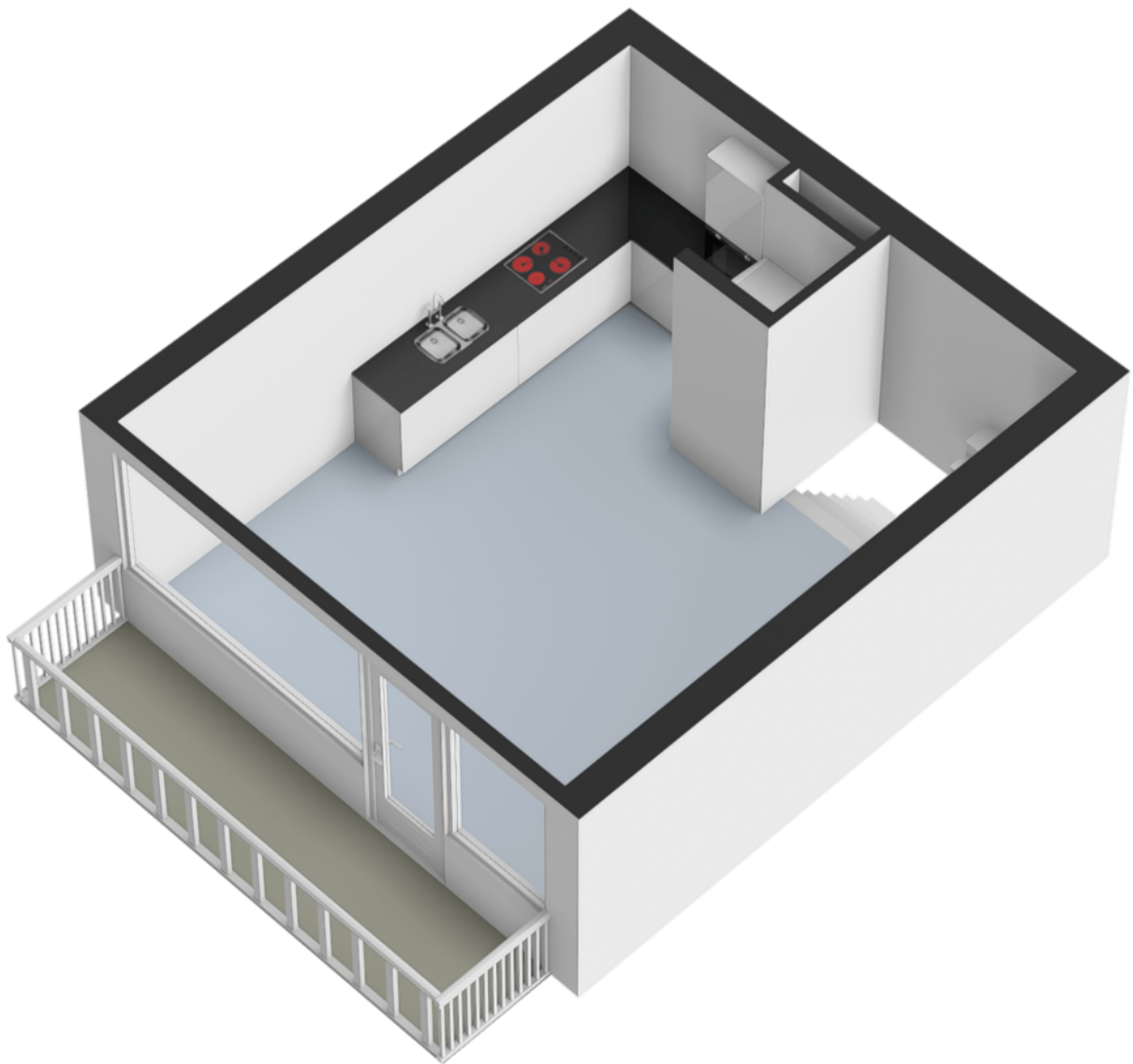
Plattegrond



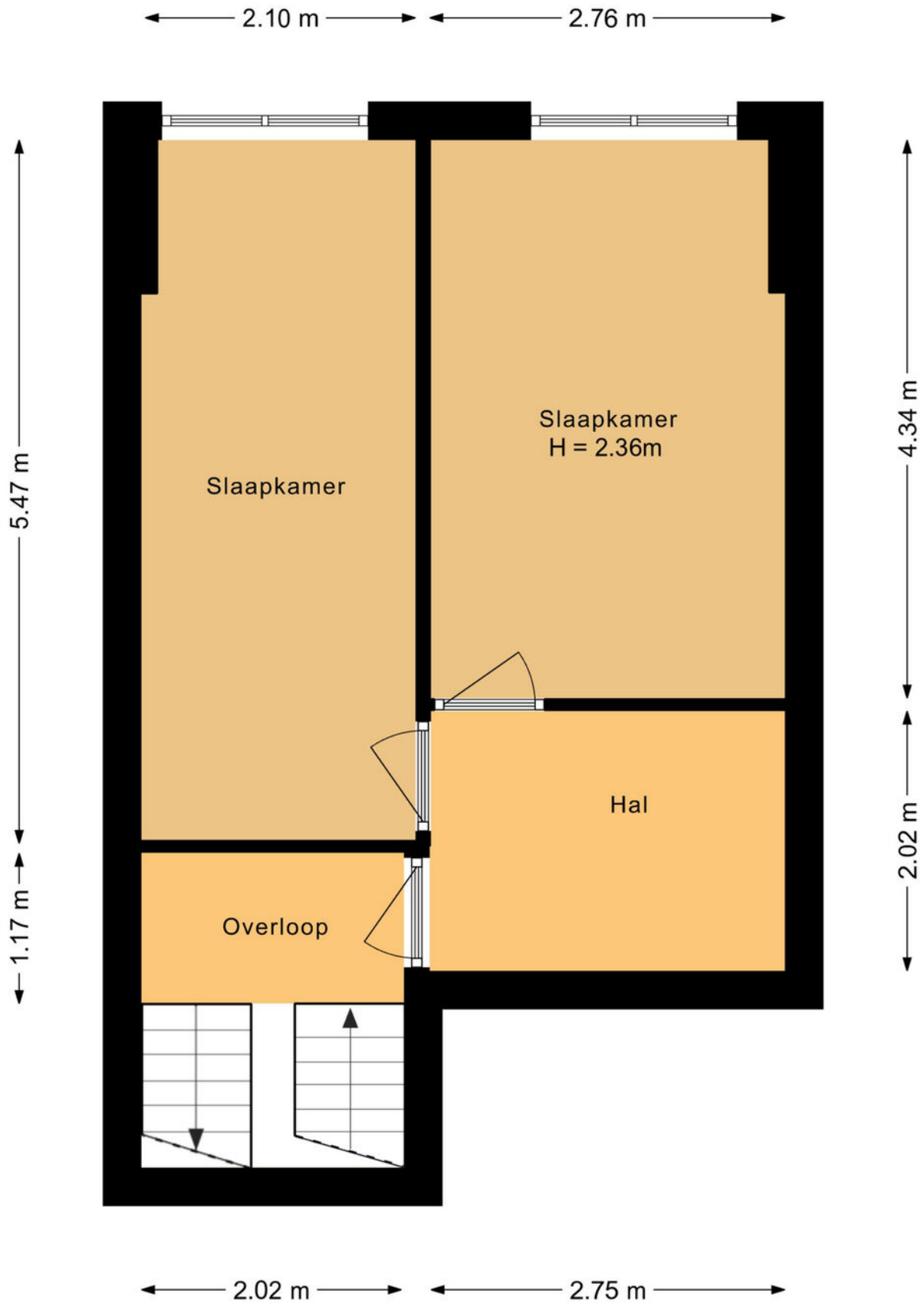
Plattegrond



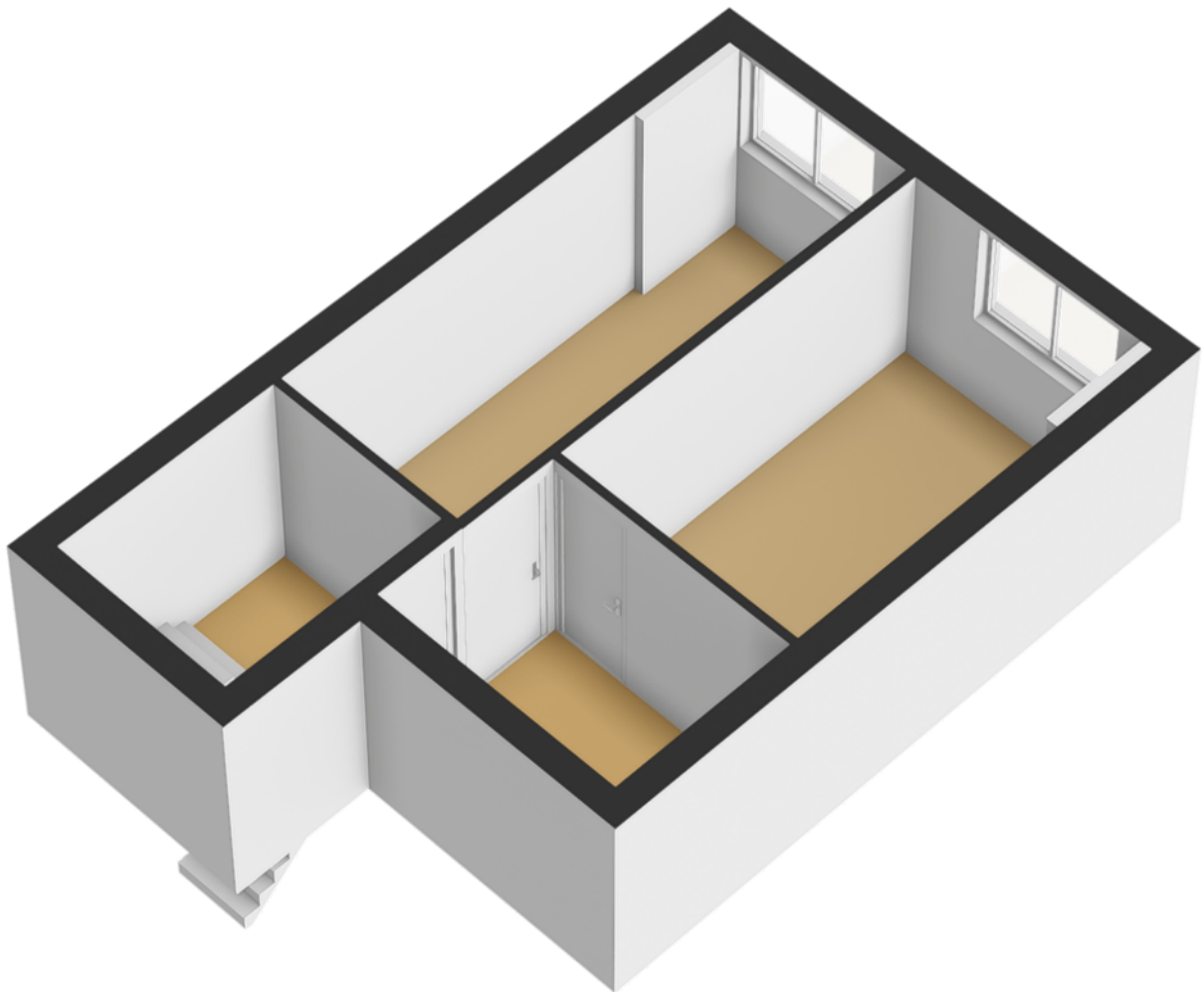
Plattegrond



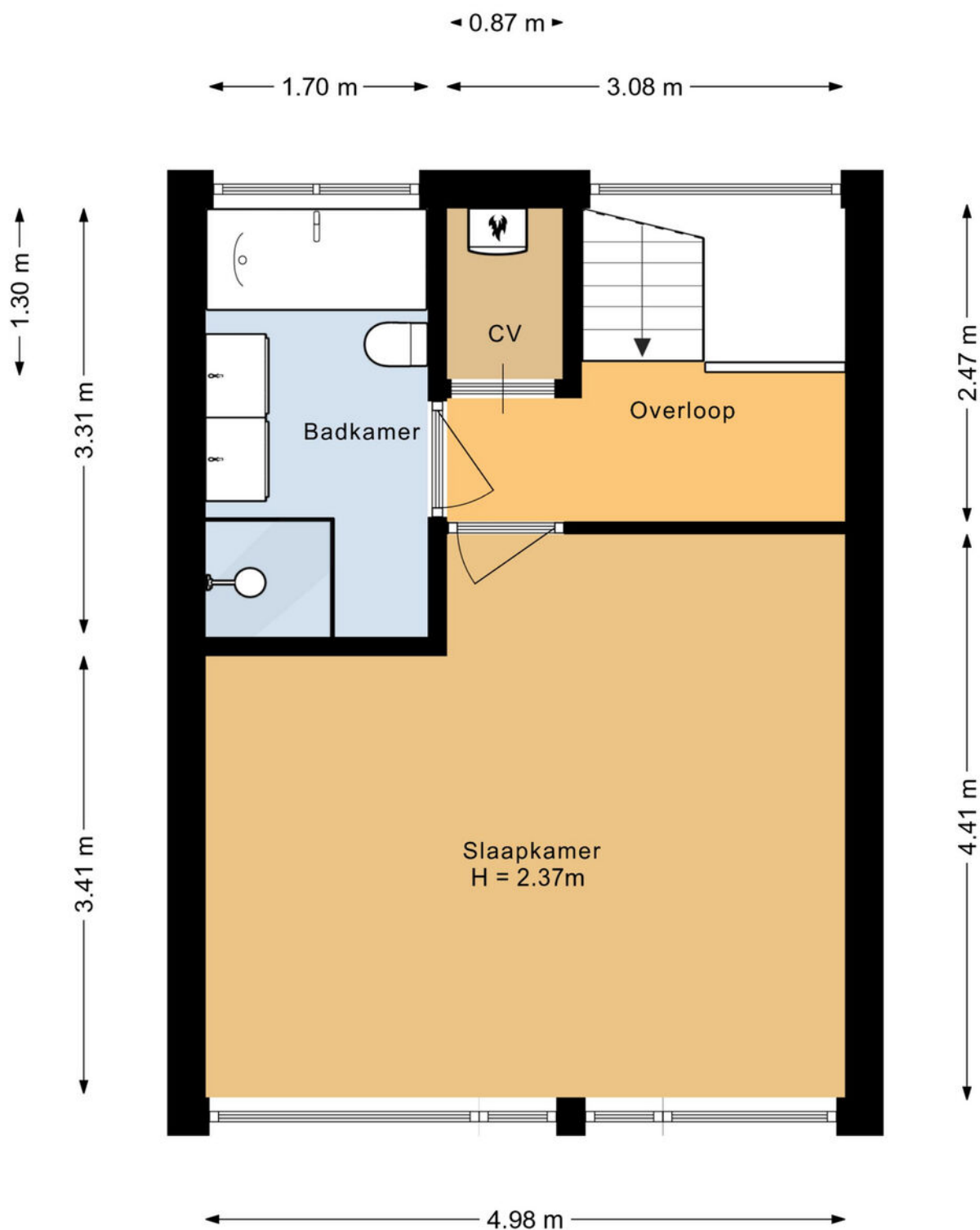
Plattegrond



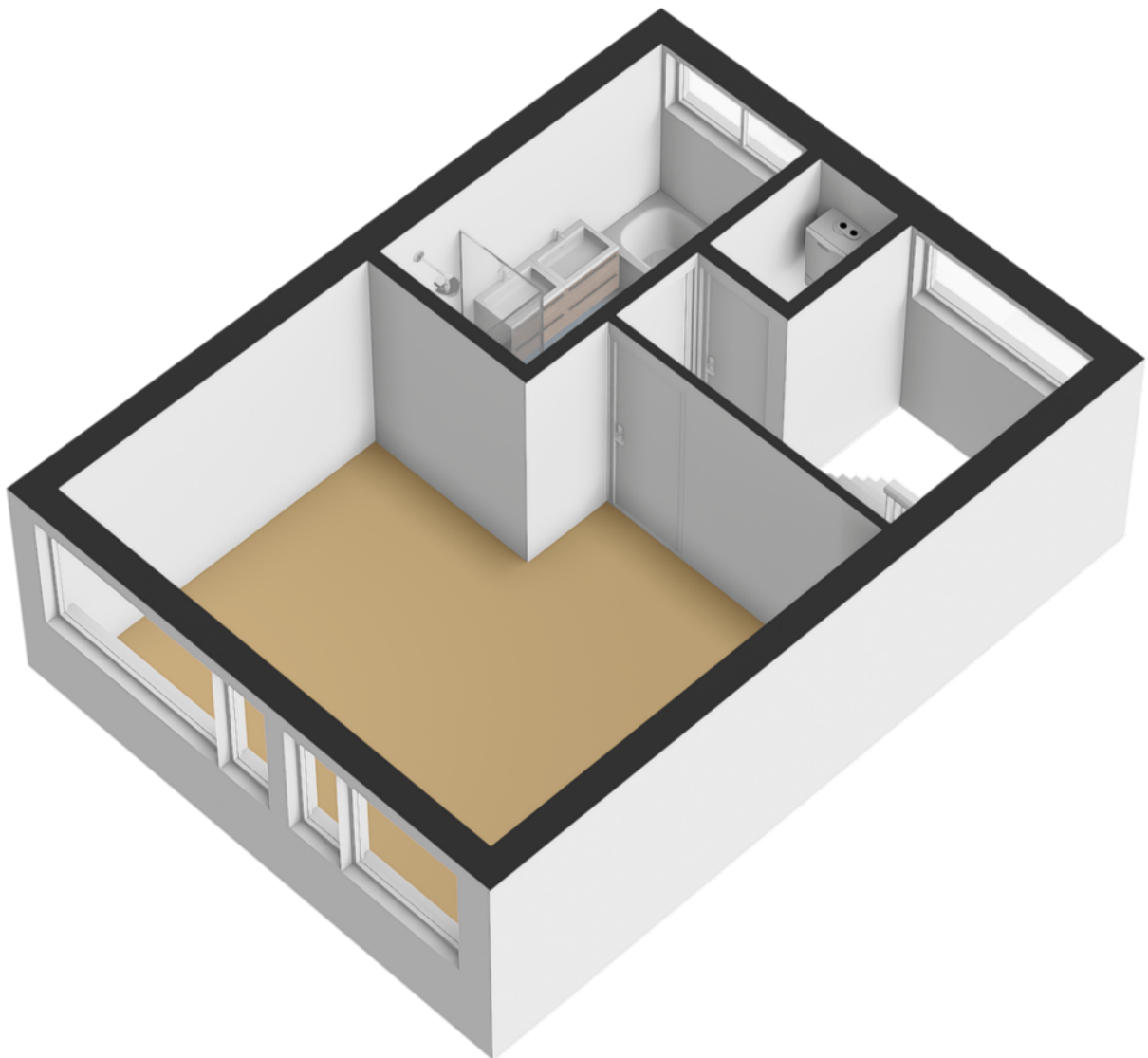
Plattegrond



Plattegrond



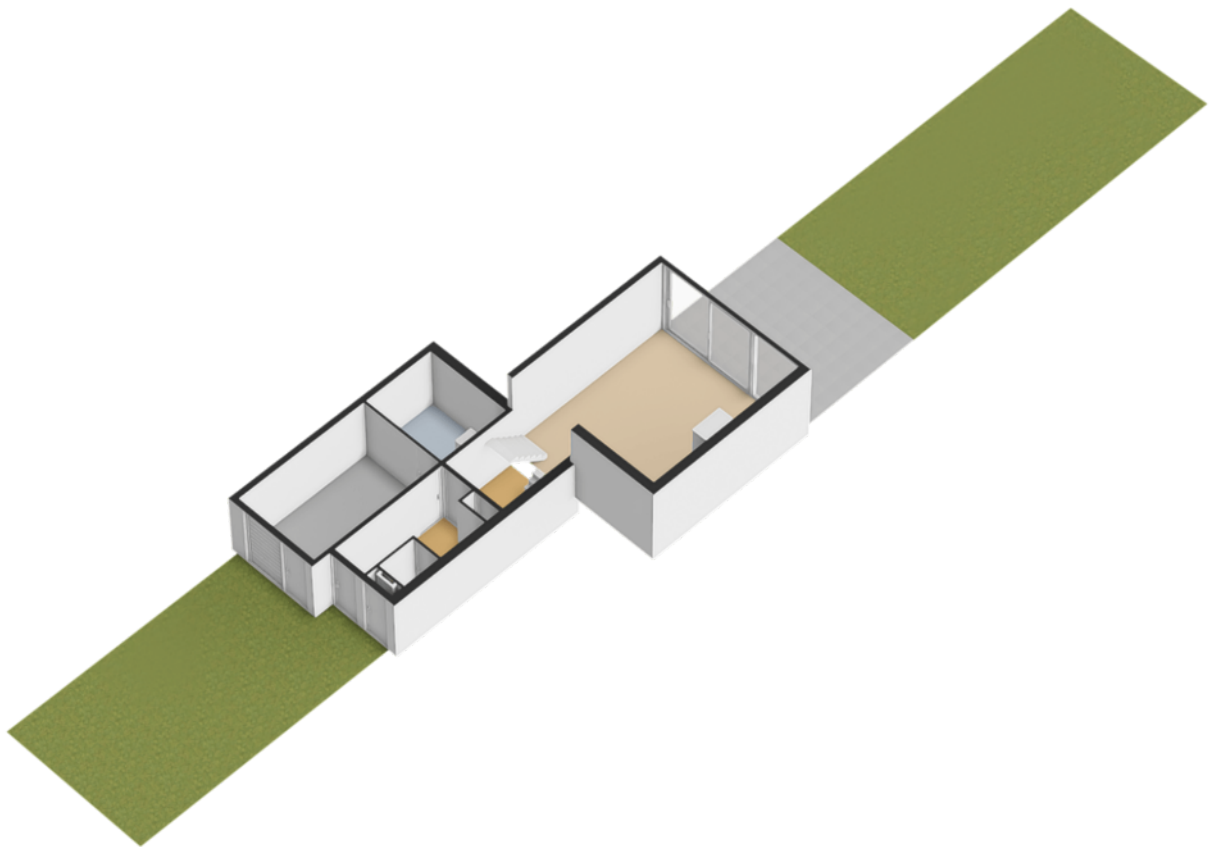
Plattegrond



Plattegrond



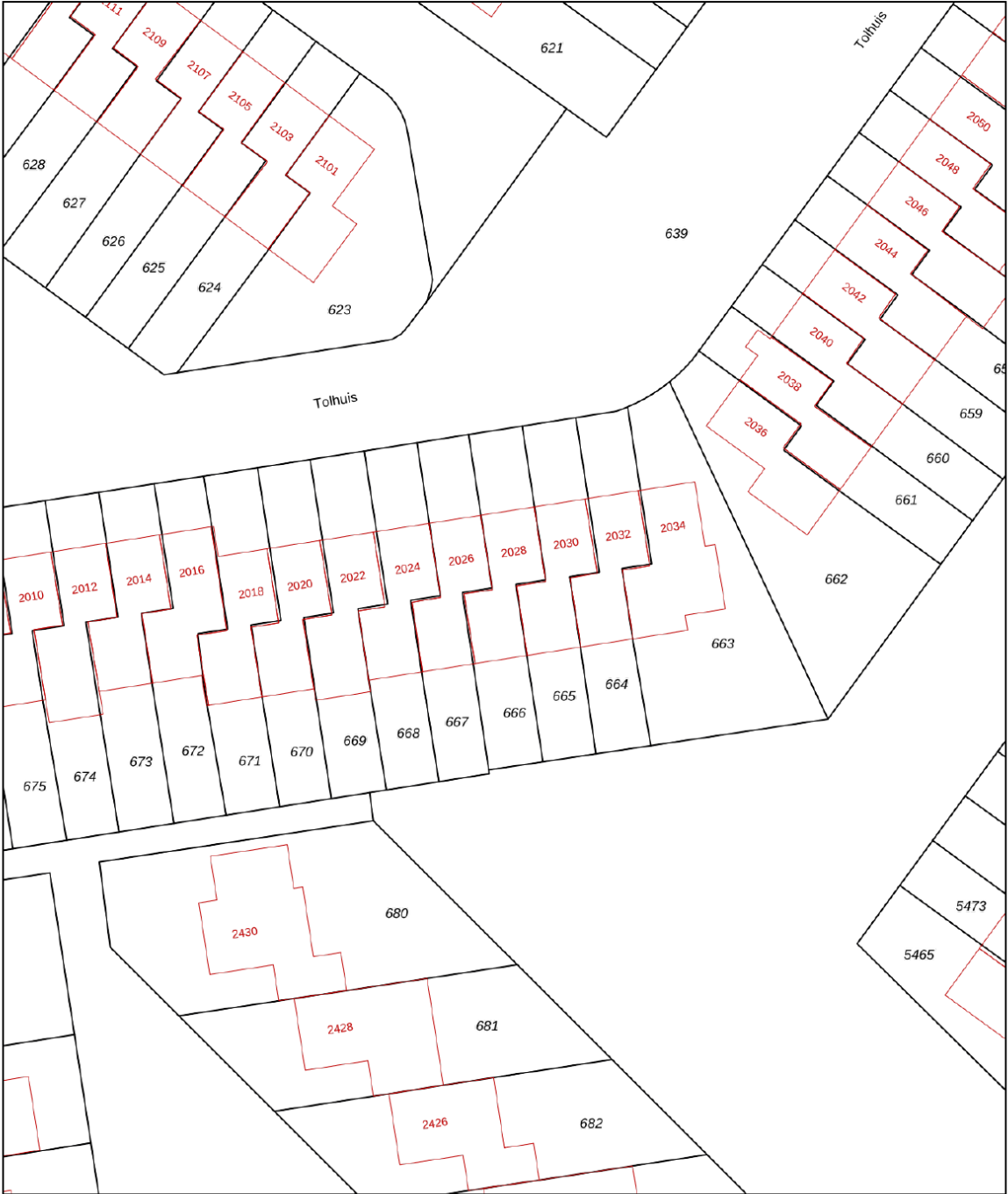
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie N

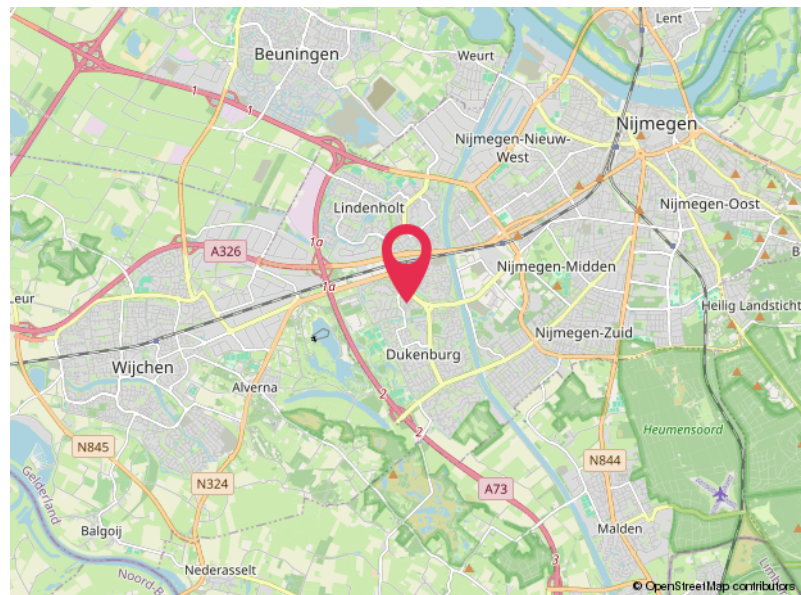
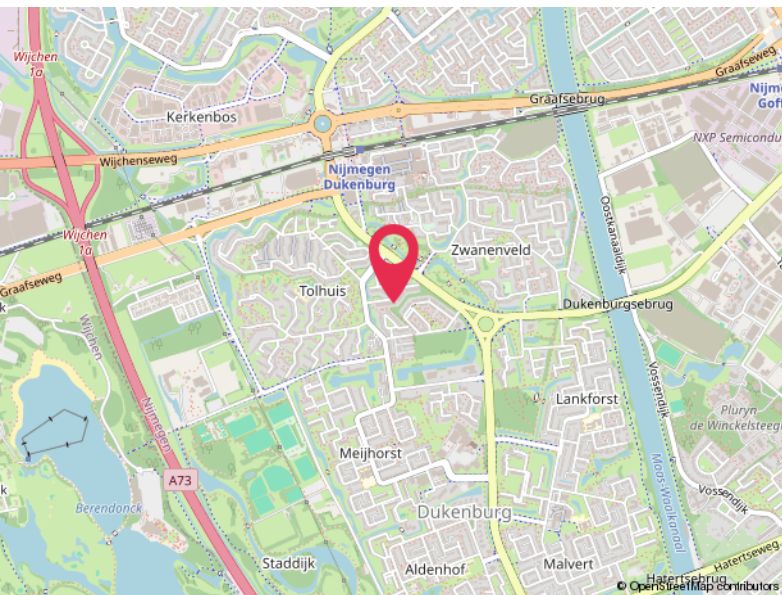
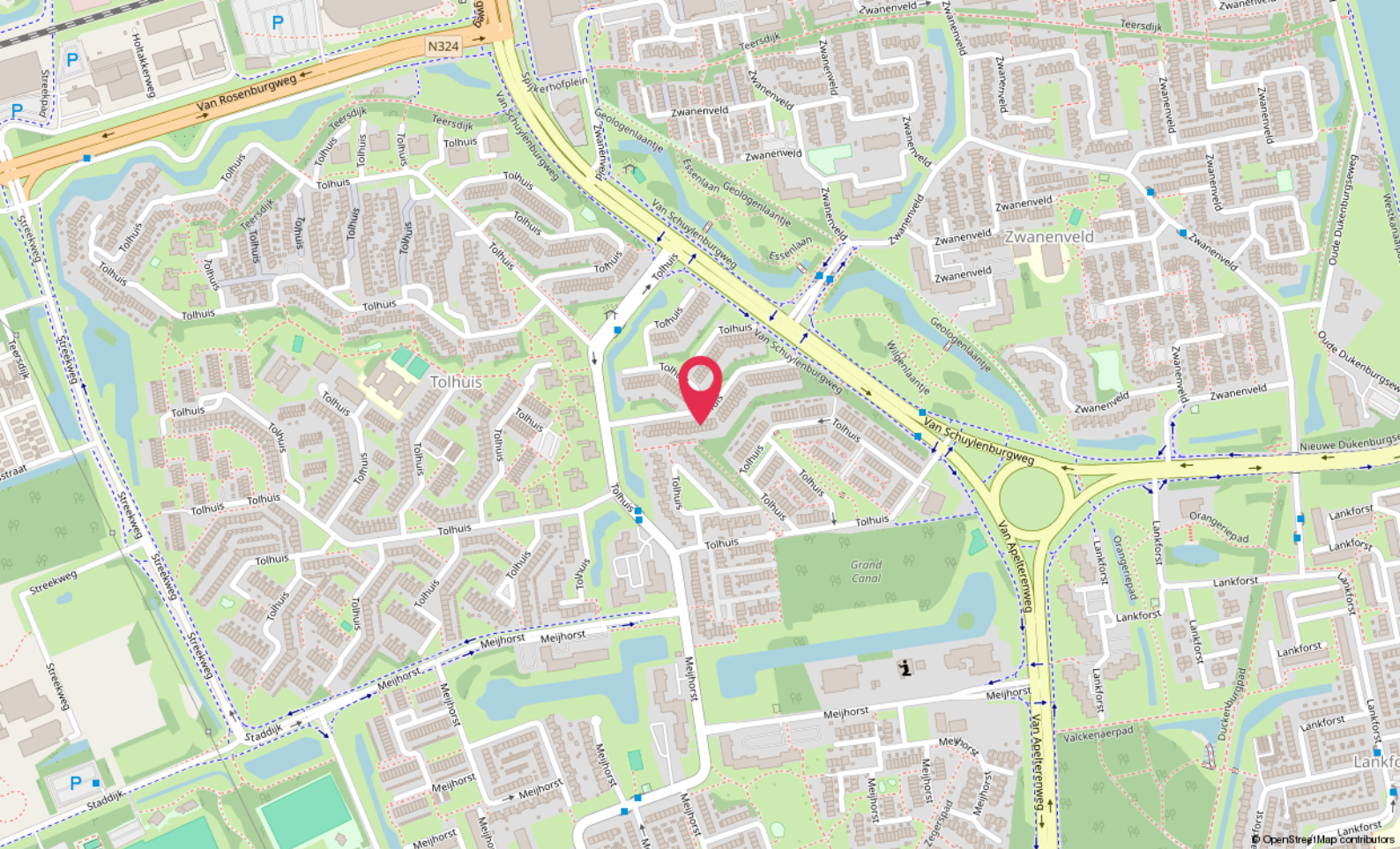
Perceel 666

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie

TOLHUIS 2028
Nijmegen

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten/planken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Hoomz.

Antoon van Rijenplein 1
5021 AR Tilburg

+31 85 070 37 16
info@hoomz.nl
www.hoomz.nl