



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Hatertseveldweg 117
Nijmegen

VRAAGPRIJS € 535.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Authentiek waar het kan, modern waar het moet – en een tuin van ruim 50 meter diep!

Authentiek waar het kan, modern waar het moet – en dan die tuin van ruim 50 meter diep: een buitenkans in Nijmegen! Deze sfeervolle gezinswoning verrast met originele details zoals hoge plafonds gecombineerd met eigentijdse elementen als een doorlopende PVC-vloer en een strakke keuken. De indeling is ruim en logisch, met een ruime leefruimte op de begane grond, drie volwaardige slaapkamers op de verdieping en een ruime kelder. Maar het absolute hoogtepunt wacht aan de achterzijde: een indrukwekkende tuin van ruim vijftig meter diep, waar rust, ruimte en groen samenkomen op een manier die zelden voorkomt binnen de stadsgrenzen.

Deze vooroorlogse woning is gelegen aan een rustige fietsstraat met een gevarieerd straatbeeld en veel karakteristieke bebouwing. De ligging is zeer centraal ten opzichte van diverse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en dagelijkse winkels. Ook het stadscentrum en het centraal station zijn uitstekend bereikbaar – per fiets (circa 6 minuten) of met het openbaar vervoer – en bushaltes bevinden zich op korte loopafstand. Daarnaast zijn de universiteit en de uitvalswegen goed bereikbaar. Voor liefhebbers van groen en ontspanning ligt het Goffertpark in de directe nabijheid.

INDELING.

Begane grond: bij binnenkomst valt direct de hoogte van het plafond op. Vanuit de entree en tussenhal bereikt men de hal. De hal geeft toegang tot het toilet, de trap naar boven, de kelder en de woonkamer. De PVC-vloer (2022) in warme bruine tinten loopt door naar de leefruimte, waar gestucte wanden en grote ramen zorgen voor een uitnodigende sfeer. Dankzij de hoge doorloop en grote ramen aan de voorzijde valt het daglicht royaal naar binnen. De woonkamer loopt naadloos over in het eetgedeelte en de keuken. De moderne keuken is uitgevoerd in hoogglans beige met een houten werkblad en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, inductiekookplaat met flexzone, oven, vaatwasser en koelkast. Een charmant nisje fungeert als sfeervolle koffiehoeck. De ruimte is bovendien voorzien van airconditioning. Via een deur in de achtergevel is de bijzonder diepe, weelderige tuin bereikbaar. Aan de achtergevel zijn een zonnescrm en rolluiken geplaatst.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De eerste kamer aan de achterzijde is compact maar heerlijk licht. De tweede, royale slaapkamer biedt ruimte, veel daglicht, een inbouwkast, airco en uitzicht over de groene tuin met volwassen bomen. De plafonds zijn hoog en versterken het gevoel van ruimte. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inbouwkast, veel licht en een eigen balkon met een charmant uitzicht over de Hatertseveldweg.

De badkamer is efficiënt ingericht met een dubbele wastafel, meubel met spiegelkast, toilet, douche in bad, opstelplaats voor de wasmachine en een raam voor natuurlijke ventilatie. De witte wandtegels contrasteren mooi met de roze tegelvloer

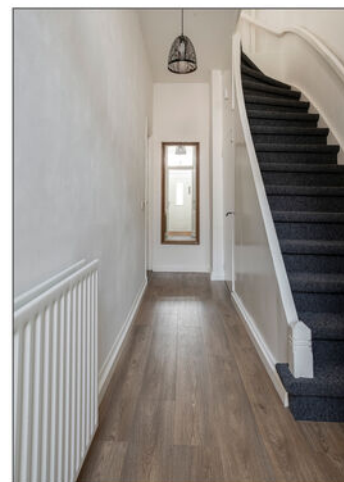
Op de overloop bevindt zich een inbouwkast met de cv-installatie (Remeha Avanta, 2009) en de omvormer voor de 13 zonnepanelen.

Kelder: vanuit de hal is de kelder te bereiken. Een ruime kelder, ideaal als extra opslagruimte.

Tuin: de achtertuin is met een lengte van ruim 50 meter(!) een absolute blikvanger. Deze indrukwekkende buitenruimte biedt volop privacy, groen en mogelijkheden. Met volwassen bomen, sierlijke beplanting en verschillende gebruikszones is het een oase van rust waar ieder seizoen tot zijn recht komt. De ligging en omvang maken het een unieke buitenruimte, ideaal voor tuinliefhebbers, gezinnen of gewoon om in alle rust te genieten van het buitenleven. Achterin staat een eenvoudige houten berging, ideaal voor fietsen of tuingereedschap. De tuin is zowel vanuit de woning als vanuit de achtergelegen Leliestraat bereikbaar.

het dak liggen 13 zonnepanelen. De woning heeft energielabel C. Aan de achterzijde zijn rolluiken en een zonnescrm geplaatst. Gratis parkeren is mogelijk aan de achterzijde van het perceel aan de Leliestraat of in de nabije omgeving.

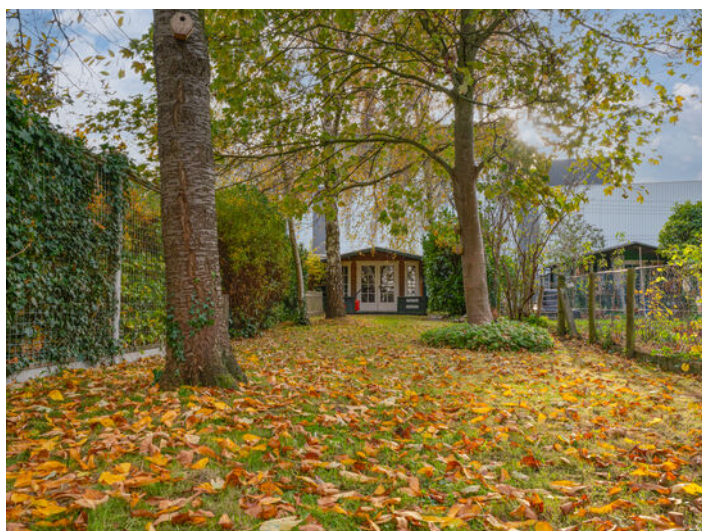
FOTO'S.



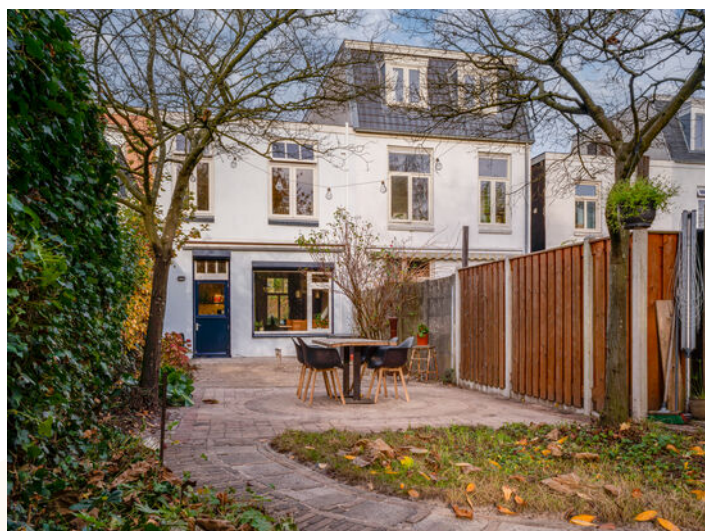
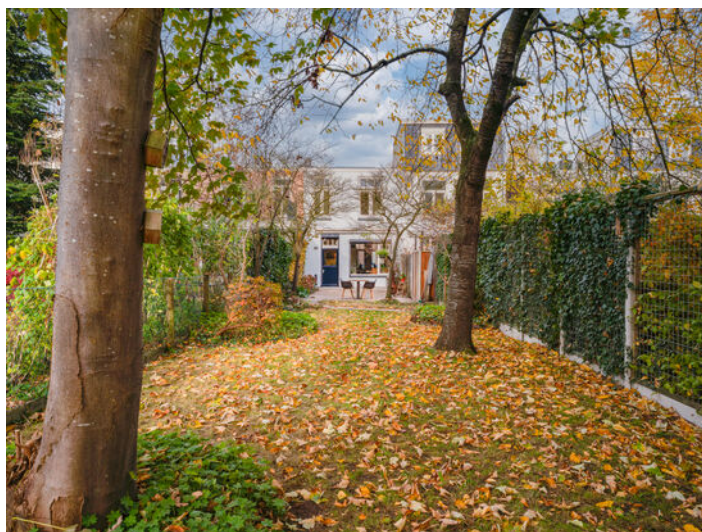
FOTO'S.



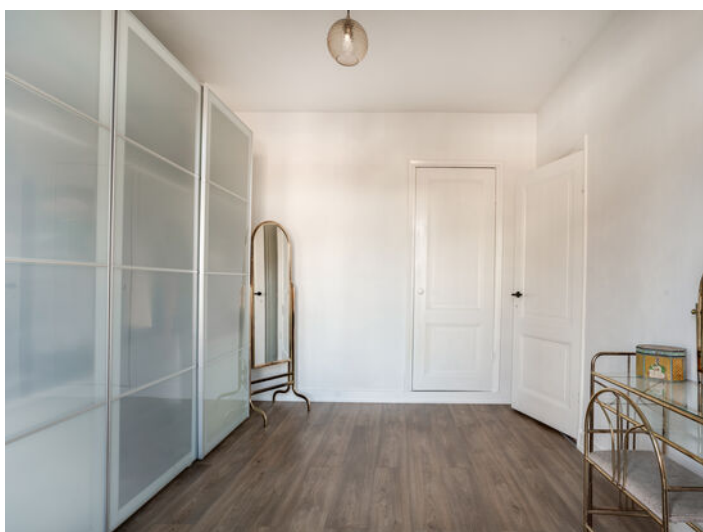
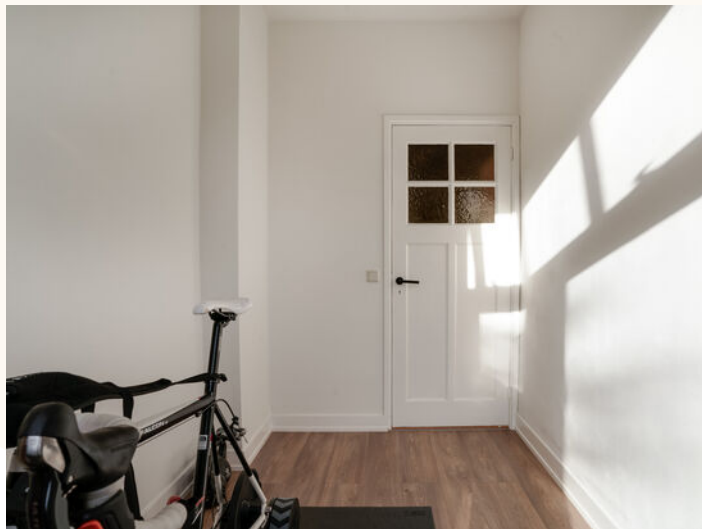
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De woning is gebouwd in 1909 en beschikt over karakteristieke elementen zoals hoge plafonds en originele details. Tegelijkertijd is het wooncomfort aangepast aan de eisen van nu, de keuken, stoppenkast, airco's (verkoeling in de zomer; verwarming in de winter), vloer (boven en beneden) en trap zijn in 2022 vernieuwd/gerenoveerd. Zowel het dak als de vloer is na-geïsoleerd en op het dak liggen 13 zonnepanelen. De woning heeft energielabel C. Aan de achterzijde zijn rolluiken en een zonnescherm geplaatst. Gratis parkeren is mogelijk aan de achterzijde van het perceel aan de Leliestraat of in de nabije omgeving.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 96 m²

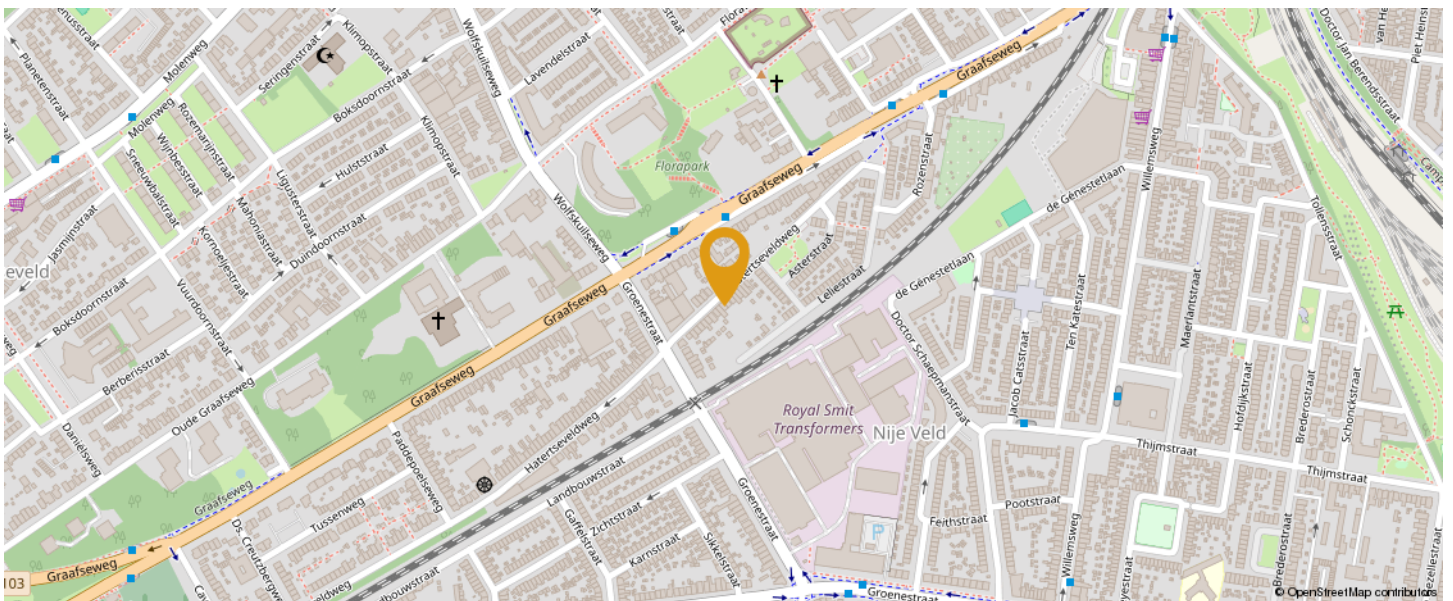
Overige inpandige ruimte: 11 m²

Externe bergruimte: 13 m²

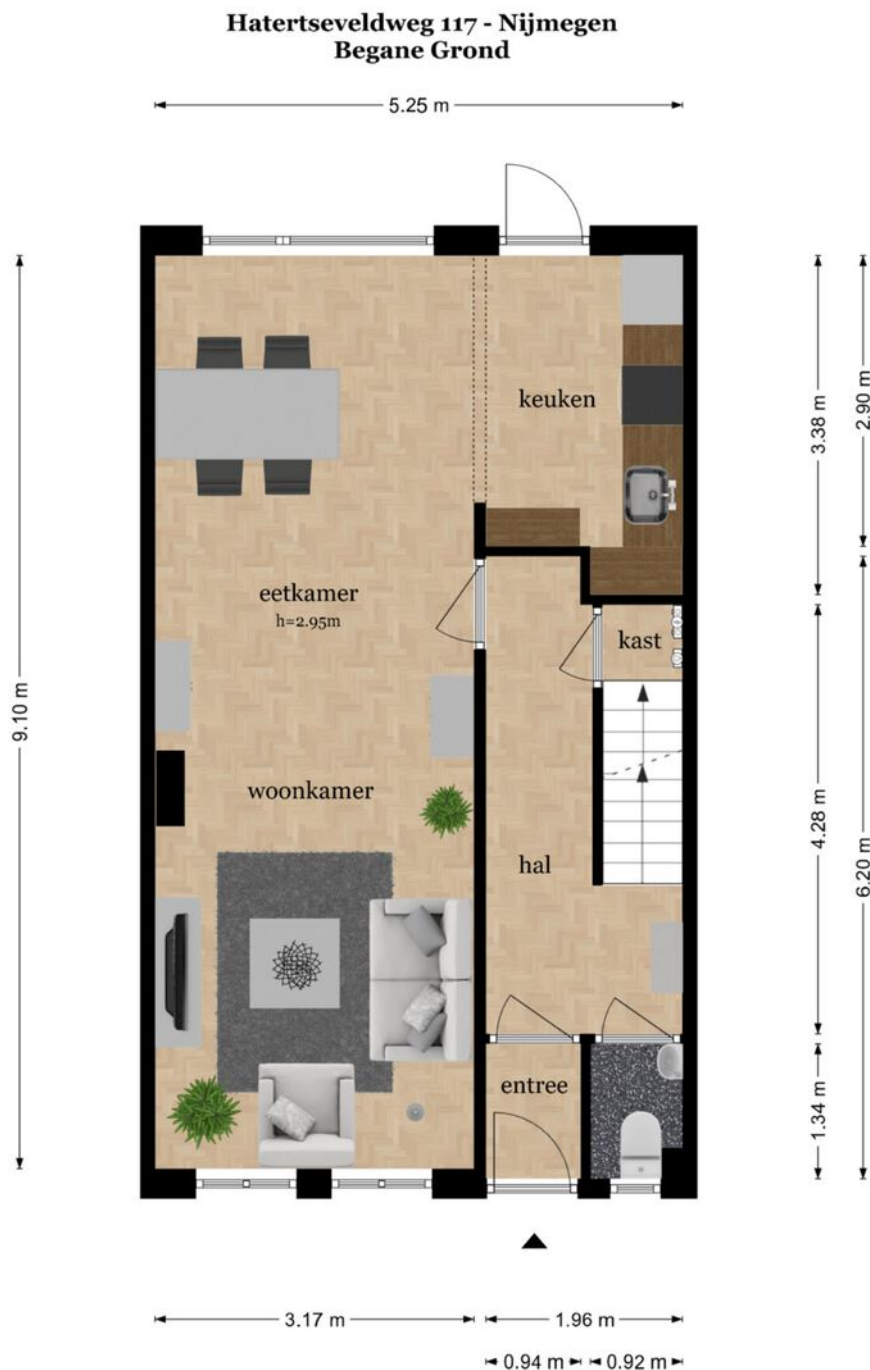
Inhoud woonhuis: ca. 395 m³

Perceeloppervlakte: 360 m²

Energietabel: C



PLATTEGRONDEN.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN.

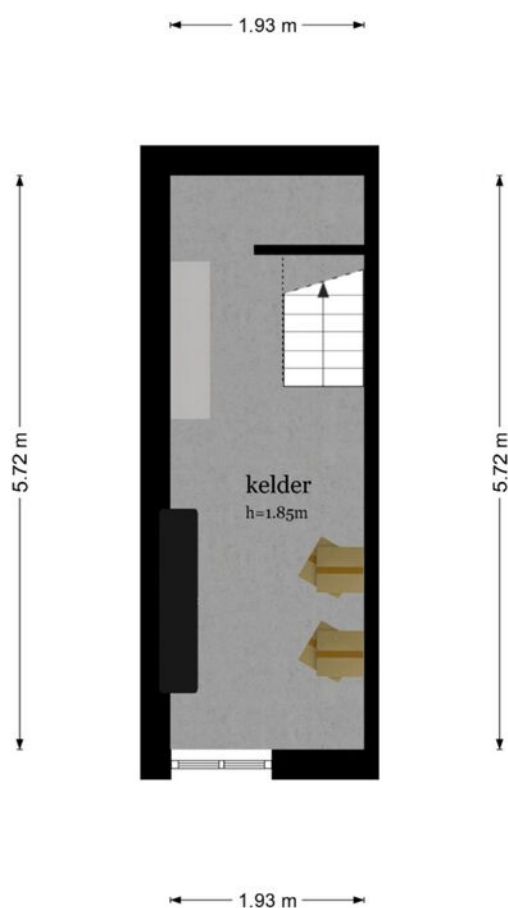
Hatertseveldweg 117 - Nijmegen Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN.

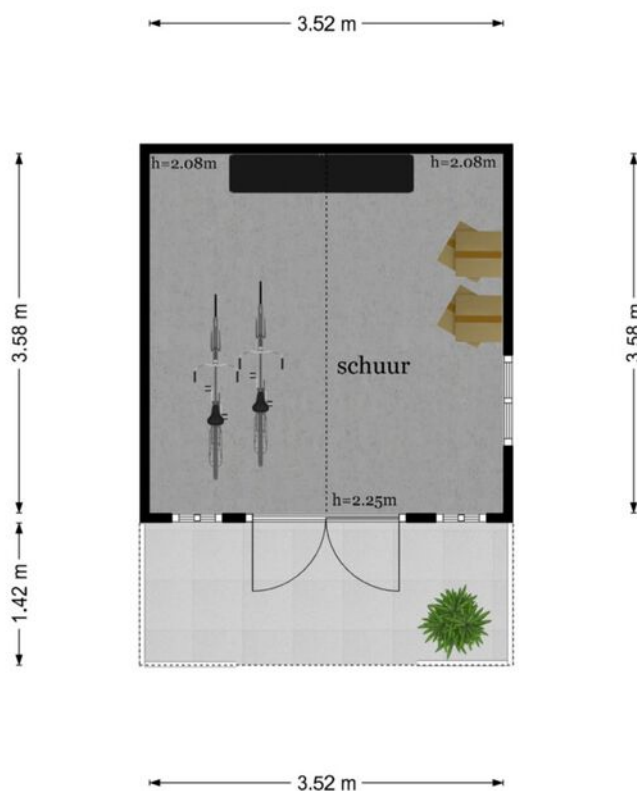
Hatertseveldweg 117 - Nijmegen Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN.

Hatertseveldweg 117 - Nijmegen Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hatert Sectie M Perceel 704 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.	kadaster 
--	--	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

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.

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.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

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. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

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.

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 alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen