



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



De Kempenaerstraat 85  
6535 SG Nijmegen  
Vraagprijs: € 465.000 k.k.

Brochure appartement

## Omschrijving

Ruim, stil en energiezuinig wonen op toplocatie in Nijmegen-Zuid

Welkom aan De Kempenerstraat 85: een instapklaar en modern afgewerkt appartement gelegen op de bovenste verdieping van een verzorgd complex in de geliefde wijk Hatert in Nijmegen-Zuid. Dit royale appartement van circa 91 m2 combineert luxe en comfort met rust, ruimte én een prachtig uitzicht over de groene omgeving richting Groesbeek en Malden.

Hier woont u stil en vrij, zonder bovenburen, in een complex met betrokken medebewoners. Dankzij het energielabel A, een volledig vernieuwde badkamer en een eigen parkeerplaats biedt deze woning een unieke combinatie van woonkwaliteit, energiezuinigheid en gemak.

Licht, ruimte en comfort op niveau

Via het nette portiek en de lift bereikt u de vijfde en bovenste verdieping, waar dit appartement zich bevindt. De ruime woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en loopt naadloos over in een moderne open keuken. De twee volwaardige slaapkamers bieden voldoende ruimte voor slapen, werken of hobby's.

De badkamer werd in 2021 compleet vernieuwd en is een oase van rust en luxe. Een royale inloopdouche met glazen deur, modern sanitair en hoogwaardige afwerking maken dit een plek om elke dag van te genieten. Ook aan wooncomfort is gedacht: het appartement is voorzien van kliklaminaat met geluiddempende ondervloer, een moderne cv-ketel (2025) en een WTW-installatie voor een aangenaam en gezond binnenklimaat. Daarnaast zijn het gasfornuis en de combi/magnetron in 2025 vernieuwd.

Een balkon met uitzicht én ochtendzon

Het balkon van circa 7 m2 is gelegen op het oosten en biedt uitzicht op het groen richting Groesbeek en Malden. In de ochtend geniet u hier van de zon, terwijl u in de middag profiteert van fijne schaduw en verkoeling. De ideale plek voor een kop koffie of een goed boek.

Rustig wonen met alles binnen handbereik

Hatert is een rustige, groene en goed bereikbare wijk in Nijmegen-Zuid. Op slechts een paar minuten lopen vindt u meerdere supermarkten, een apotheek, horeca en een winkelcentrum met onder andere een pakketpunt, geldautomaat en diverse eetgelegenheden. Met twee buslijnen op loopafstand bent u binnen no-time in het centrum, bij de Radboud Universiteit of de ziekenhuizen.

De bewoners van het complex vormen een hechte en betrokken gemeenschap. Er zijn geen studenten- of jongerenwoningen, wat zorgt voor rust en stabiliteit. Communicatie verloopt onderling via een actieve WhatsApp-groep voor meldingen en burenhulp.

Parkeren, bergruimte en bereikbaarheid

Bij de woning hoort een eigen genummerde parkeerplaats op een afgesloten terrein, direct naast de entree. Ook beschikt u over een privéberging voor extra opslag. Dankzij de aanwezigheid van een lift is de woning geschikt voor jong en oud. Bovendien ligt het appartement gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Arnhem, Den Bosch en Utrecht.

Hoogtepunten van De Kempenerstraat 85  
- Ca. 91 m2 woonoppervlak – ruim en licht

- Gelegen op de bovenste verdieping – geen bovenburen, veel privacy en rust
- Balkon van ca. 7 m2 met oostelijke ligging en groen uitzicht
- Badkamer volledig vernieuwd in 2021 – luxe afwerking en ruime inloopdouche
- Energiezuinig wonen – label A, nieuwe cv-ketel (2024) en WTW-installatie
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein – plek nr. 85
- Privéberging inbegrepen – handig en veilig
- Goed onderhouden complex met lift en betrokken bewoners
- Rustige, groene wijk met winkels, horeca en OV op loopafstand
- Centrale ligging met uitstekende bereikbaarheid

Bent u op zoek naar een ruim, modern en energiezuinig appartement in een rustige omgeving met alle voorzieningen dichtbij? Dan is De Kempenaerstraat 85 dé woning voor u. Neem vandaag nog contact op voor een bezichtiging – dit is een kans die u niet wilt missen.

## Kenmerken

### Algemeen

|                   |                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Soort appartement | Portiekflat                                                                    |
| Aanvaarding       | In overleg                                                                     |
| Aangeboden        | Sinds 17-10-2025                                                               |
| Bouwjaar          | 2009                                                                           |
| Ligging           | Aan bosrand, Aan rustige weg, In bosrijke omgeving, In woonwijk, Vrij uitzicht |

### Indeling

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Aantal woonlagen | 1 woonlaag                              |
| Gelegen op       | 5e verdieping                           |
| Aantal kamers    | 3 kamers (2 slaapkamers)                |
| Badkamers        | 1 badkamer                              |
| Woonkamer        | 80 m <sup>2</sup> (Standaard woonkamer) |
| Keuken           | 17 m <sup>2</sup> (Open keuken)         |

### Afmetingen

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 91 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 7 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 299 m <sup>3</sup> |

### Bouw

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Soort bouw        | Bestaande bouw                        |
| Soort appartement | Portiekflat / Standaard               |
| Dak               | Plat dak bedekt met Bitumen           |
| Aantal kamers     | 3 (2 slaapkamers)                     |
| Onderhoud         | Binnen Uitstekend / Buiten Uitstekend |

### Energie

|            |                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Verwarming | CV-Ketel                                                                   |
| Warm water | CV-Ketel                                                                   |
| Isolatie   | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |

## Kenmerken

### Bergruimte

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Soort         | Inpandig                               |
| Oppervlakte   | 5 m <sup>2</sup>                       |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Toegang tot lift |

### Parkeren

|               |                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Soort         | Parkeerplaats                                                |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Met elektrische deur, Toegang tot lift |
| Capaciteit    | 1 auto                                                       |

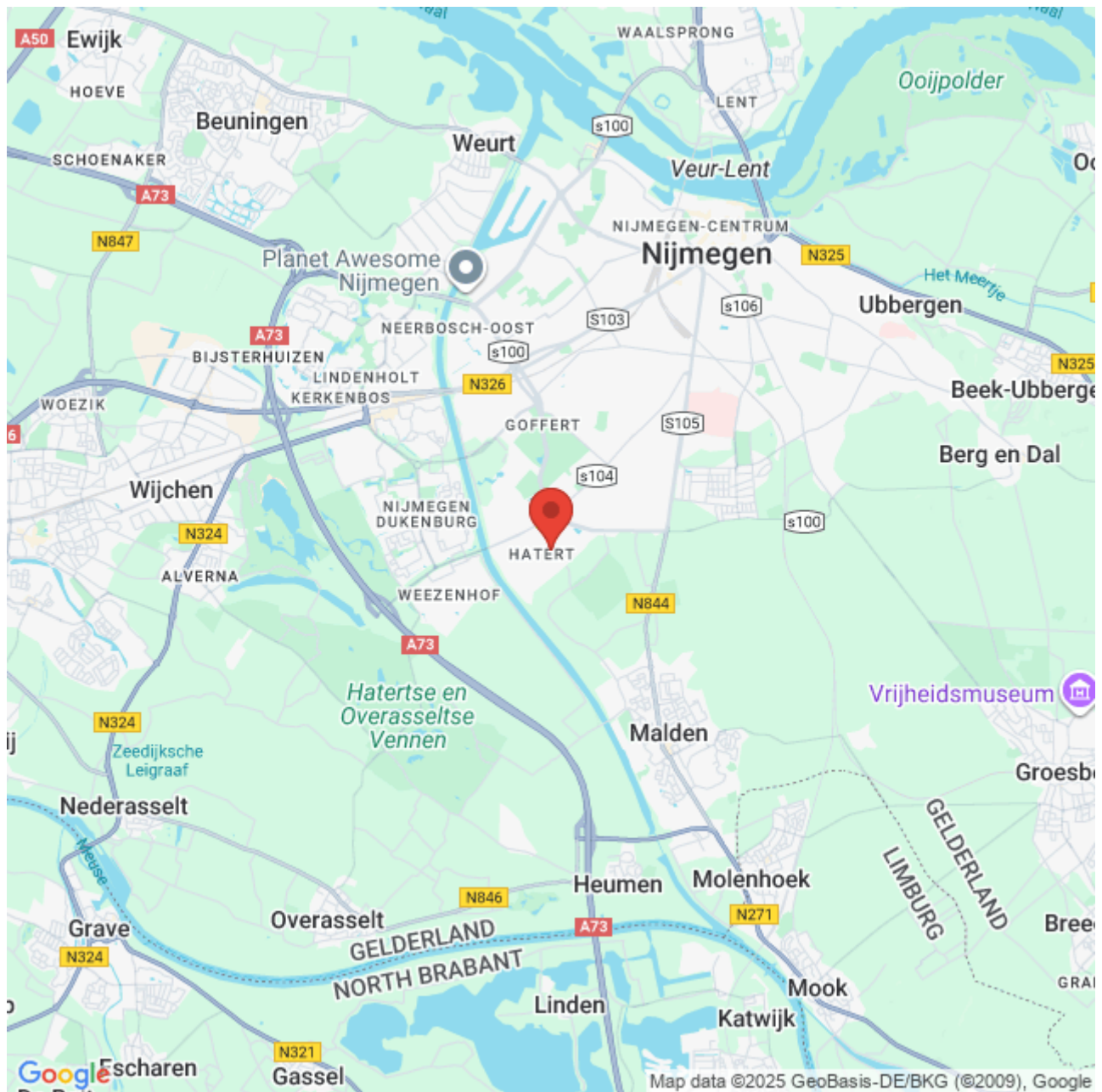
### VvE kenmerken

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                   |
| Jaarlijkse vergadering | Ja                   |
| Periodieke bijdrage    | Ja (€ 197 per maand) |
| Reservefonds           | Ja                   |
| Onderhoudsplan         | Ja                   |
| Opstalverzekering      | Ja                   |

## Locatie

De Kempenaerstraat 85

6535 SG Nijmegen





## Afbeeldingen



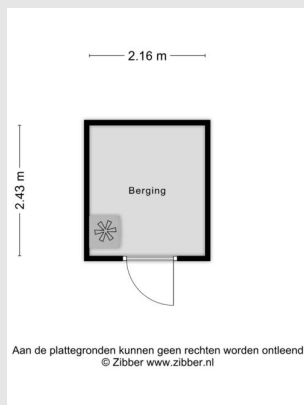
## Afbeeldingen





## Afbeeldingen





### Bieden

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl). Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

### Onderhandelen

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

### Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl).