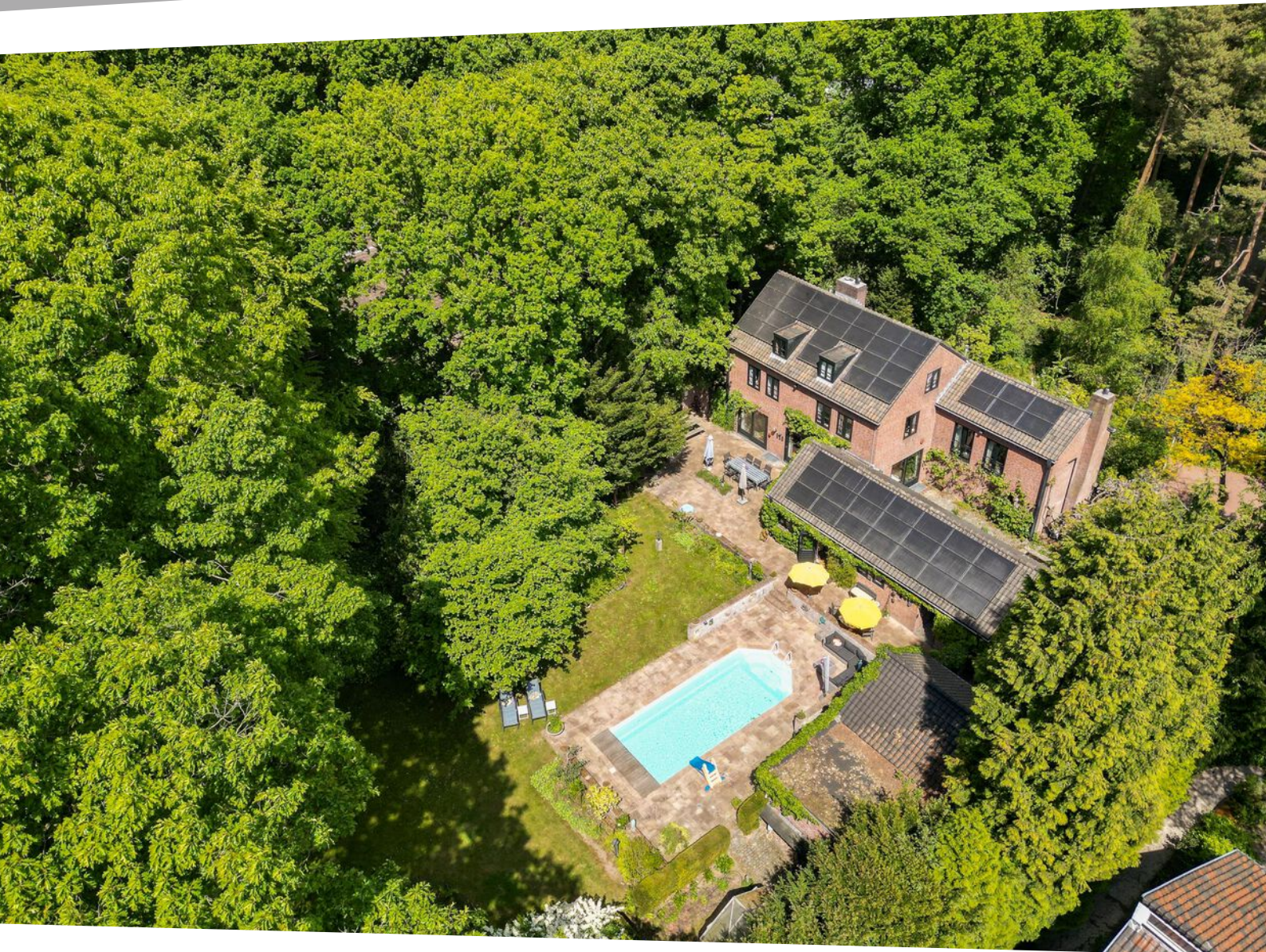


# te koop



**Koning Davidlaan 23**

Heilig Landstichting

---

**Vraagprijs € 2.200.000,-**

**Pulles**  
MAKELAARDIJ

\\ Mariëburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**Ca. 425 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**4865 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**Ca. 1357 m<sup>3</sup>**

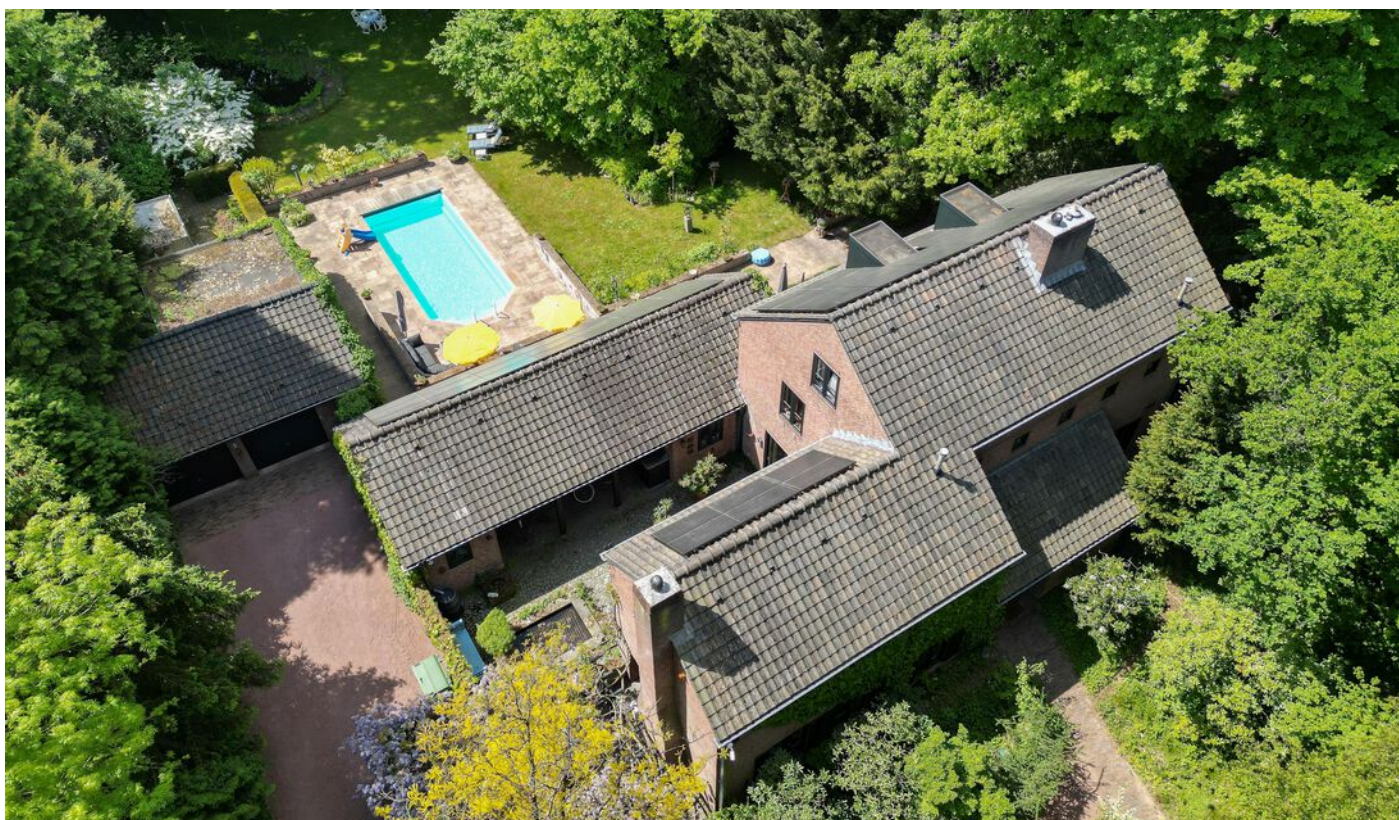
AANTAL SLAAPKAMERS  
**9**

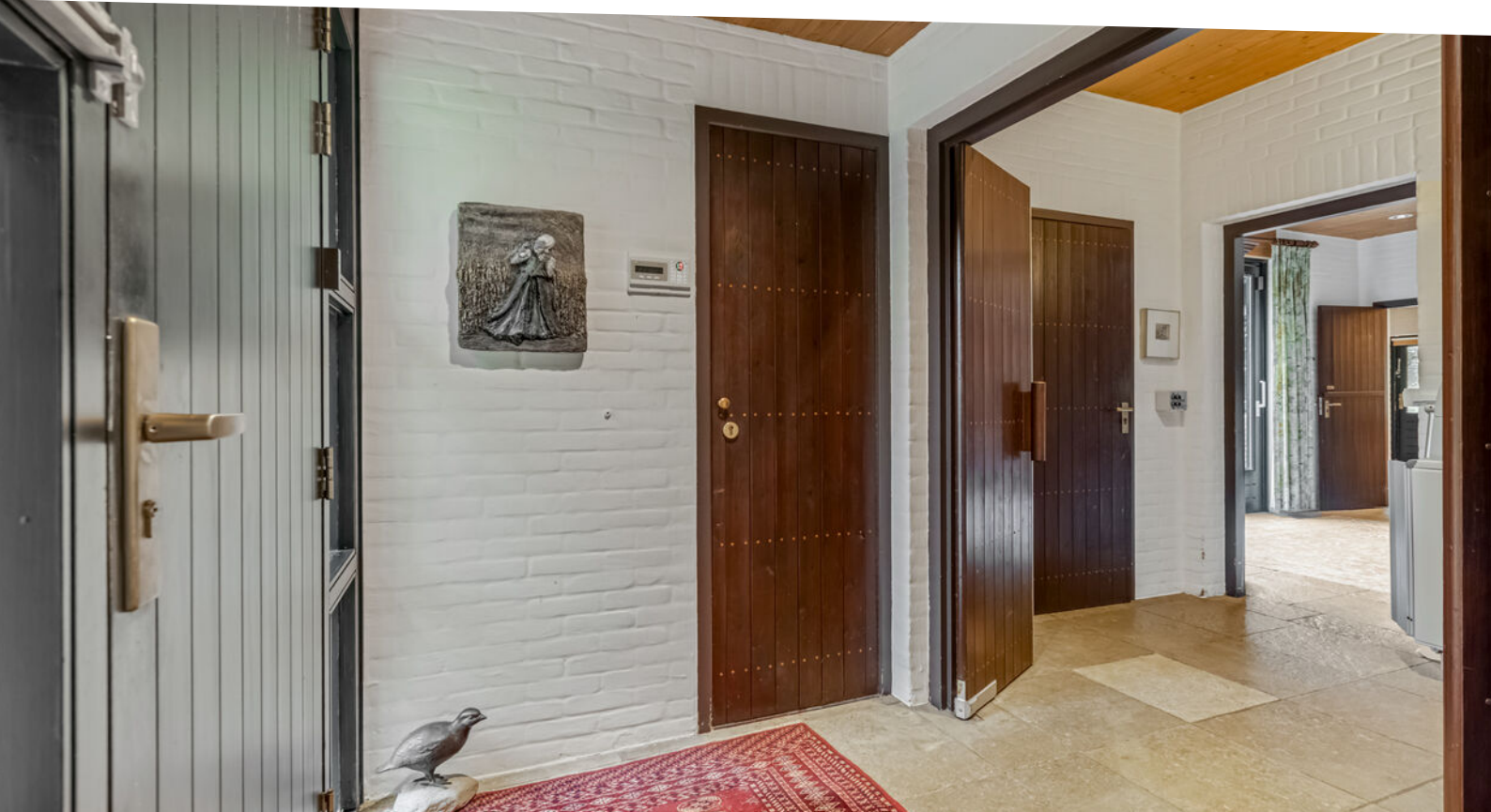
BOUWJAAR  
**1978**

ENERGIELABEL  
**A+**

ZONNEPANELEN  
**51 stuks**

ZWEMBAD  
**Ja**





# Omschrijving

Vivere in elegantia - Exclusief wonen aan één van de meest prestigieuze lanen van de Heilig Landstichting – een enclave waar rust, stijl en natuur in volmaakte harmonie samenvloeien.

Op een royaal perceel van 4.865 m<sup>2</sup> verrijst deze vrijstaande villa – een toonbeeld van architectonisch meesterschap, ontworpen in de geest van de Bossche School door Jan de Jong, leerling en kroonprins van de benedictijner monnik en architect Dom Hans van der Laan. Het ontwerp weerspiegelt de filosofie van hun bouwkunst: maat, orde en harmonie, verweven met de omringende natuur.

Omgeven door een parkachtige bostuin biedt de villa optimale privacy en een vrij uitzicht over het omringende groen. De woning ademt grandeur – een residentie met een indrukwekkende inhoud van circa 1.357 m<sup>3</sup>, vervaardigd uit hoogwaardige, duurzame materialen en voorzien van een verfijnde detaillering die zowel tijdloze elegantie als ingetogen geborgenheid belichaamt – geheel in de geest van wat de architect heeft willen uitdrukken.

## Interieur

Bij binnenkomst ontvouwt zich een woonbeleving van uitzonderlijke allure. De villa omvat onder meer een royale leefkeuken, meerdere salons en negen slaapkamers. Elk vertrek is met gevoel voor proportie, balans en esthetiek vormgegeven – een ware ode aan harmonie. De zorgvuldig gekozen materialen, het subtiele spel van licht en ruimte, en de weloverwogen indeling verlenen het interieur een serene, klassieke uitstraling waarin comfort, rust en klasse naadloos samenkomen.

## Exterieur en omgeving

De liefdevol onderhouden bostuin, met haar sfeervolle terrassen, het uitnodigende zwembad en de vrijstaande dubbele garage, vormt een natuurlijk verlengstuk van het wooncomfort. Te midden van dit decor vormt de beschutte binnenplaats een intieme kern. De setting is ronduit idyllisch – een zeldzame symbiose van rust, ruimte en natuurlijke schoonheid die de essentie van het buitenleven belichaamt. De ligging is zowel praktisch als buitengewoon aantrekkelijk: op loopafstand van uitgestrekte bossen en de karaktervolle villawijk De Kwakkenberg, en op korte afstand van het levendige Nijmegen-Oost, waar cultuur, gastronomie en stedelijke voorzieningen op harmonieuze wijze samenkomen.

## Samenvattend

Deze luxueuze vrijstaande villa met een woonoppervlak van circa 425 m<sup>2</sup> en energielabel A+, gelegen op een perceel van 4.865 m<sup>2</sup>, vertegenwoordigt meer dan slechts een woning – het is een domus met ziel, stijl en karakter. Een uniek toevluchtsoord waar historie, comfort en verfijning elkaar ontmoeten, en waar het goede leven – vivere in elegantia – zijn ware betekenis vindt.

Deze beschrijving biedt slechts een beknopte indruk van deze uitzonderlijke villa, die in werkelijkheid nog tal van bijzondere kenmerken en verrassingen herbergt.

Bent u op zoek naar een werkelijk unieke residentie, laat u dan betoveren door deze zeldzame parel. Voor een exclusieve bezichtiging van deze bijzondere woning kunt u contact opnemen met de heer Raymond Pulles, NVM Register Makelaar en Taxateur bij Pulles Makelaardij. Het is bovendien aan te bevelen uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen, zodat u deze unieke gelegenheid met professioneel en persoonlijk advies ten volle kunt beleven.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 425 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 4.865 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 1.357 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1978
- Onder architectuur gebouwd
- 9 slaapkamers
- Energielabel A+
- 51 zonnepanelen
- Airconditioning
- Mechanische ventilatie
- Beveiligingssysteem
- Zwembad 2004
- Vijver
- Vrijstaande dubbele garage
- Royale oprit
- Hoofdtuin op het zuidwesten
- Nabij Nijmegen-Oost
- Gunstige ligging
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



































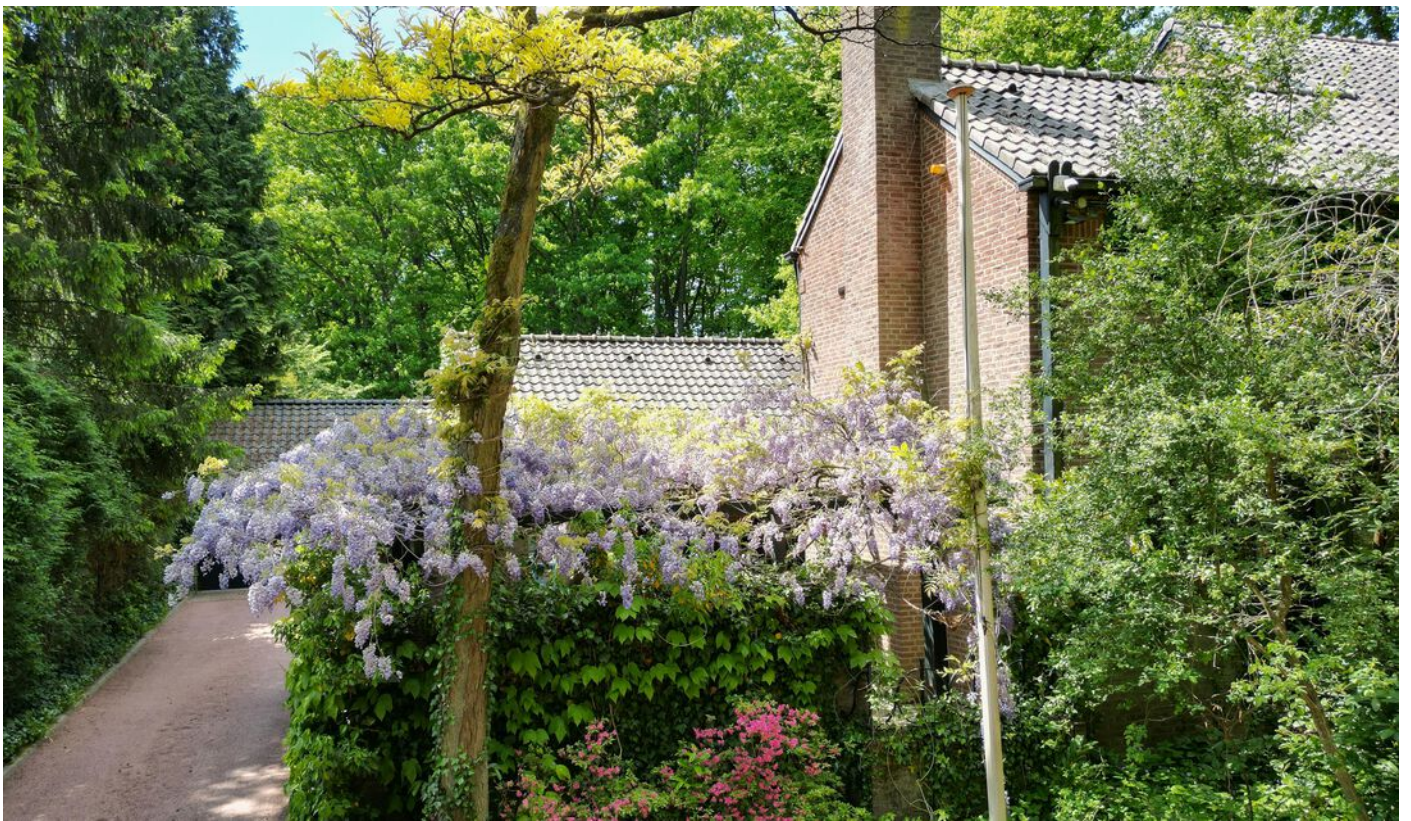


















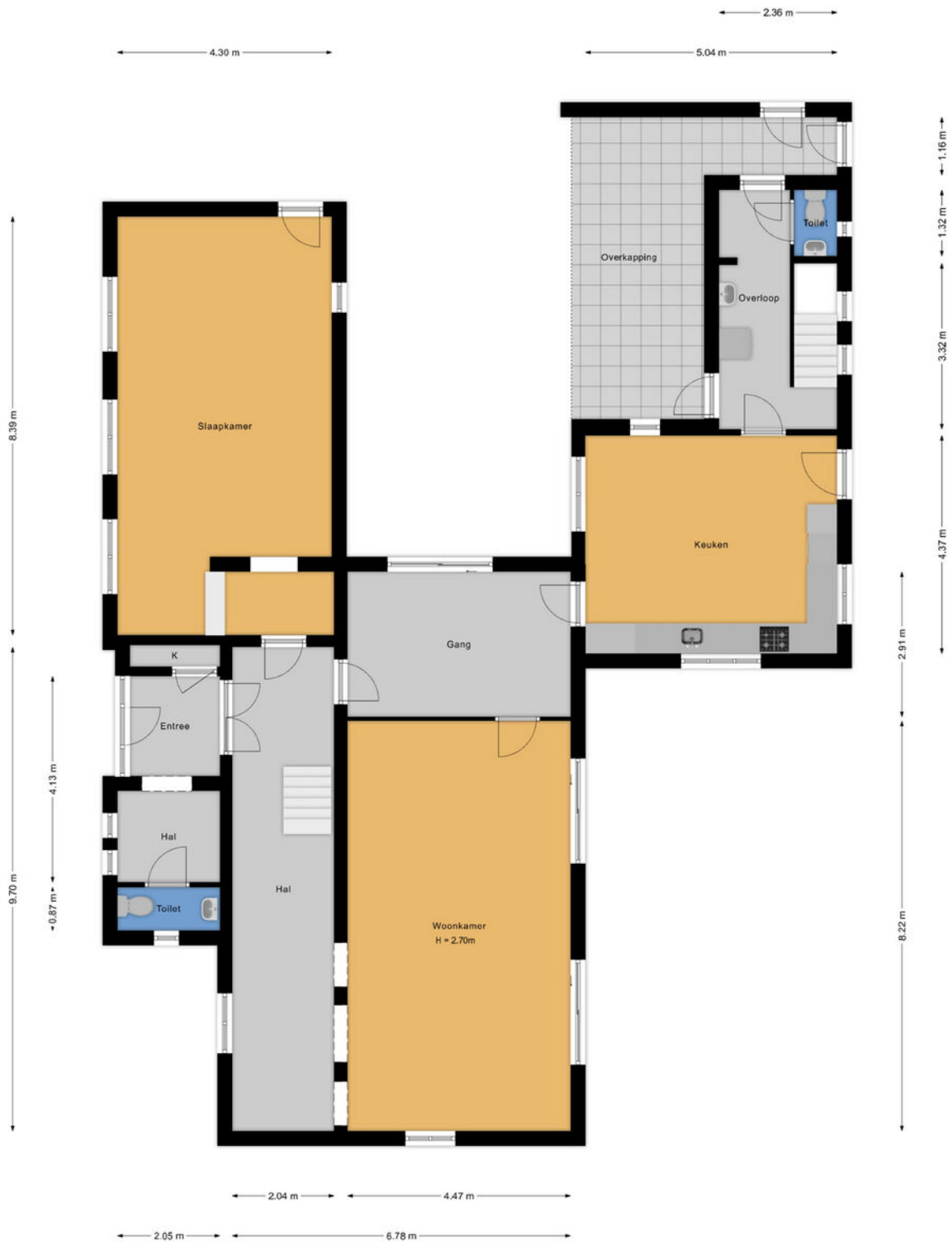






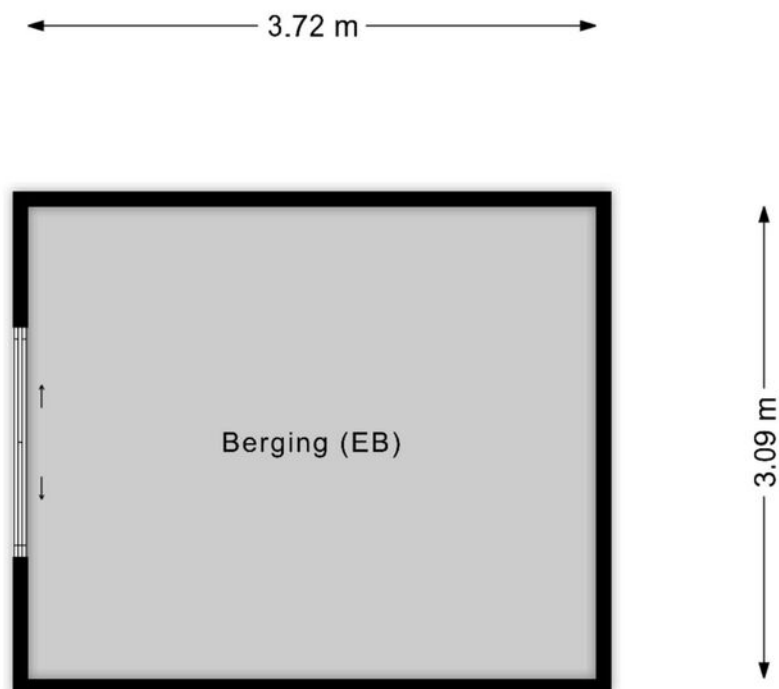


# Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



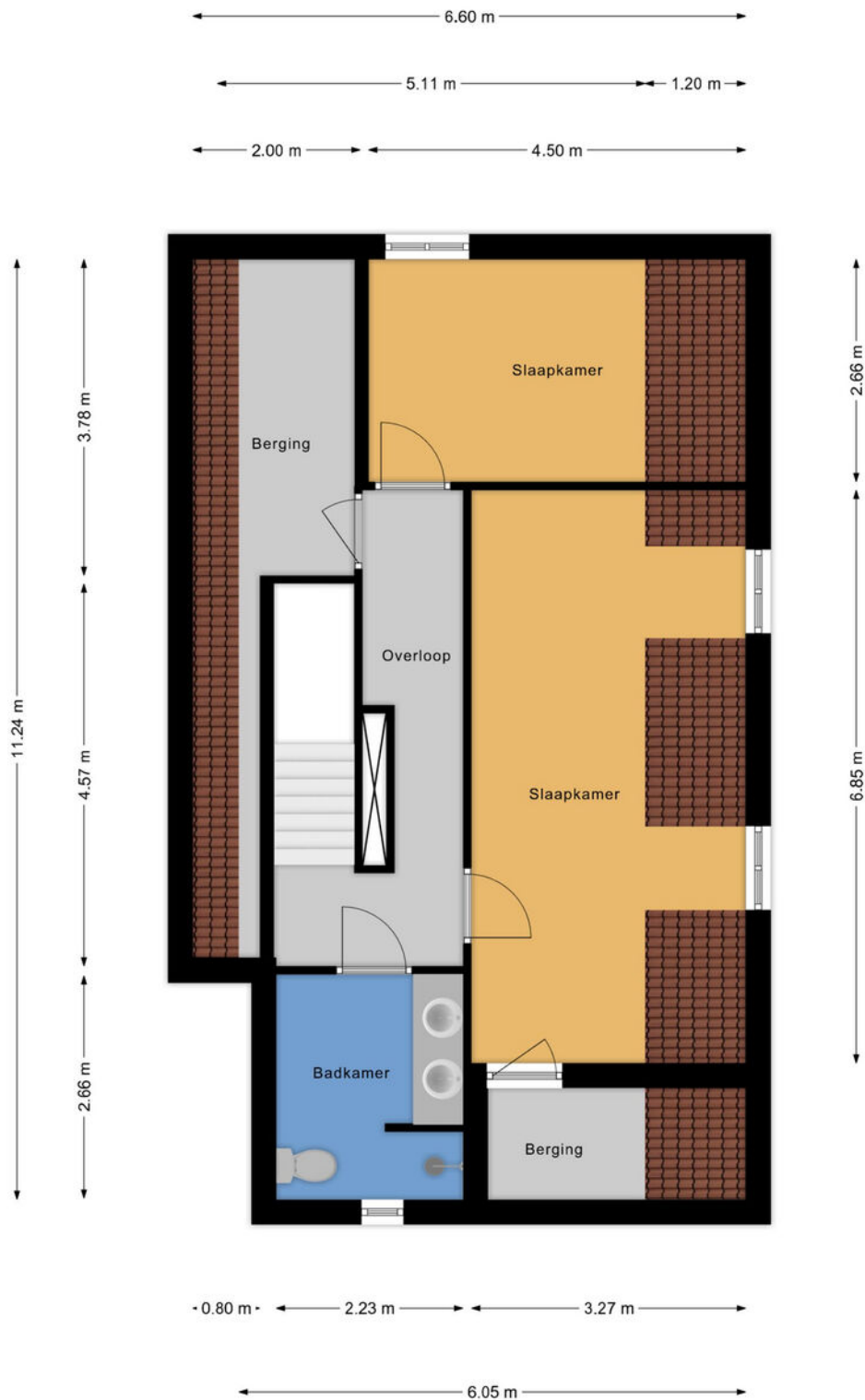
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



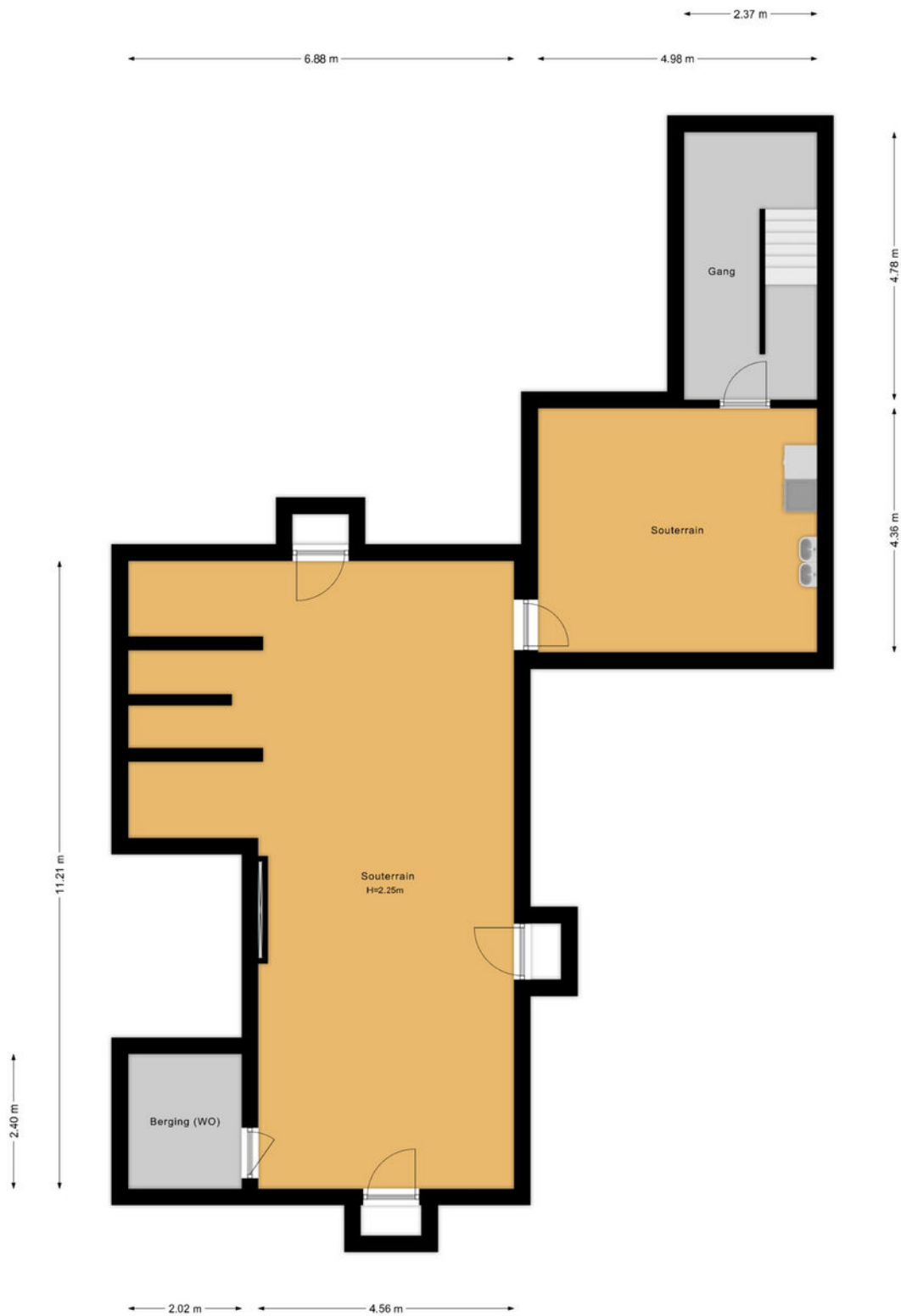
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



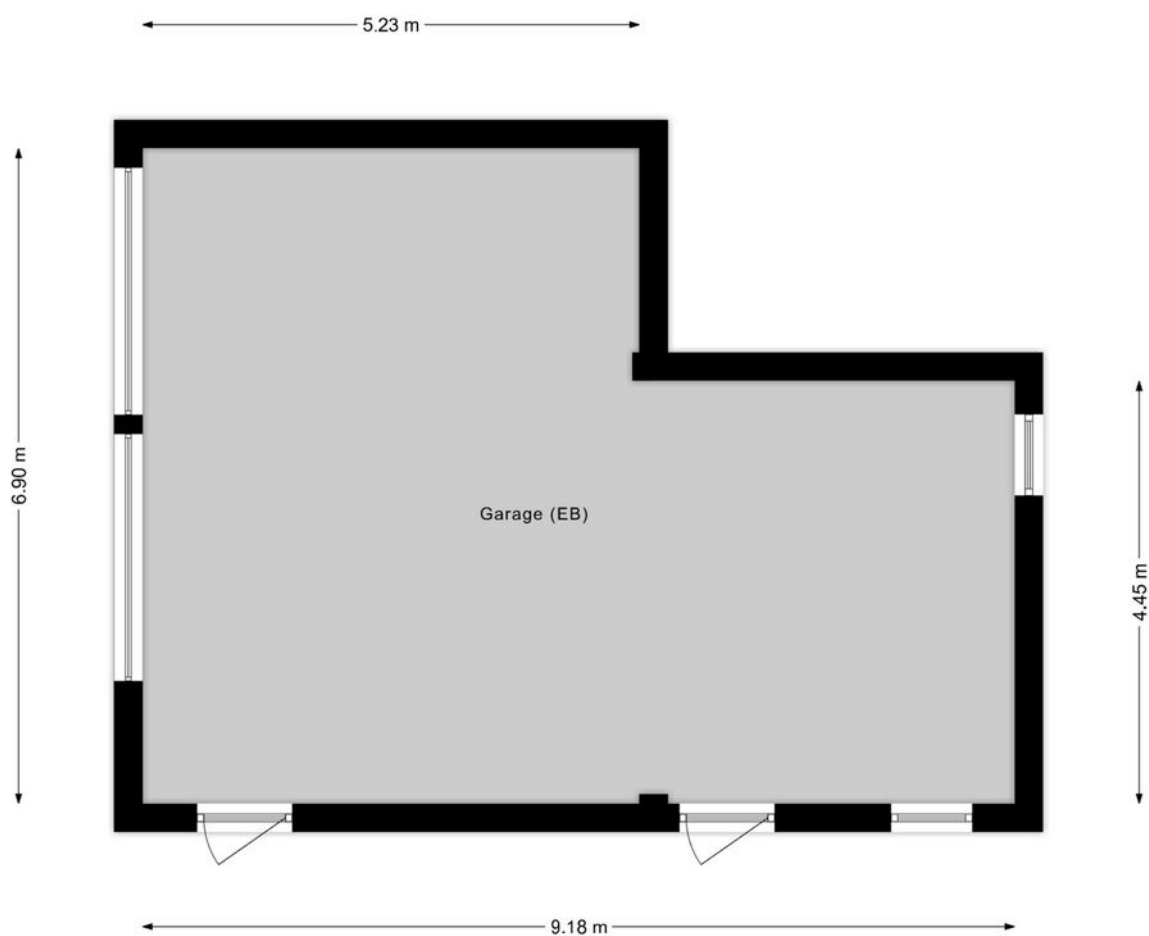
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



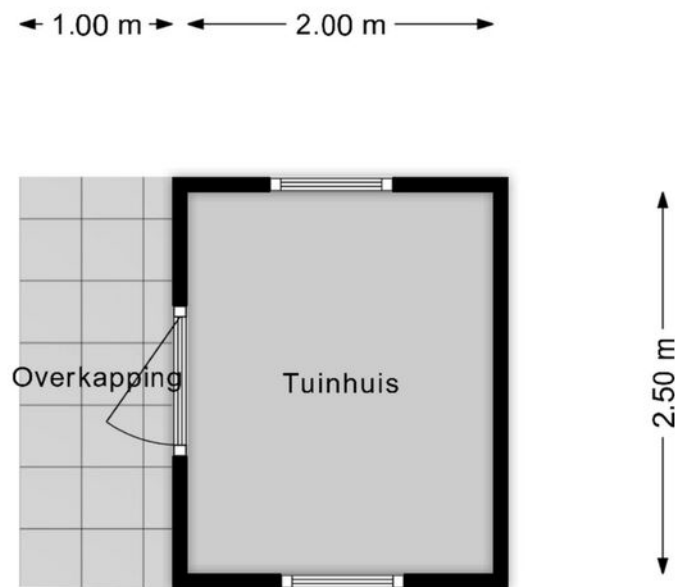
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond




- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Groesbeek Sectie H Perceel 2255</p> <p>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.</p>	
--	--	---

#### Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

#### Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

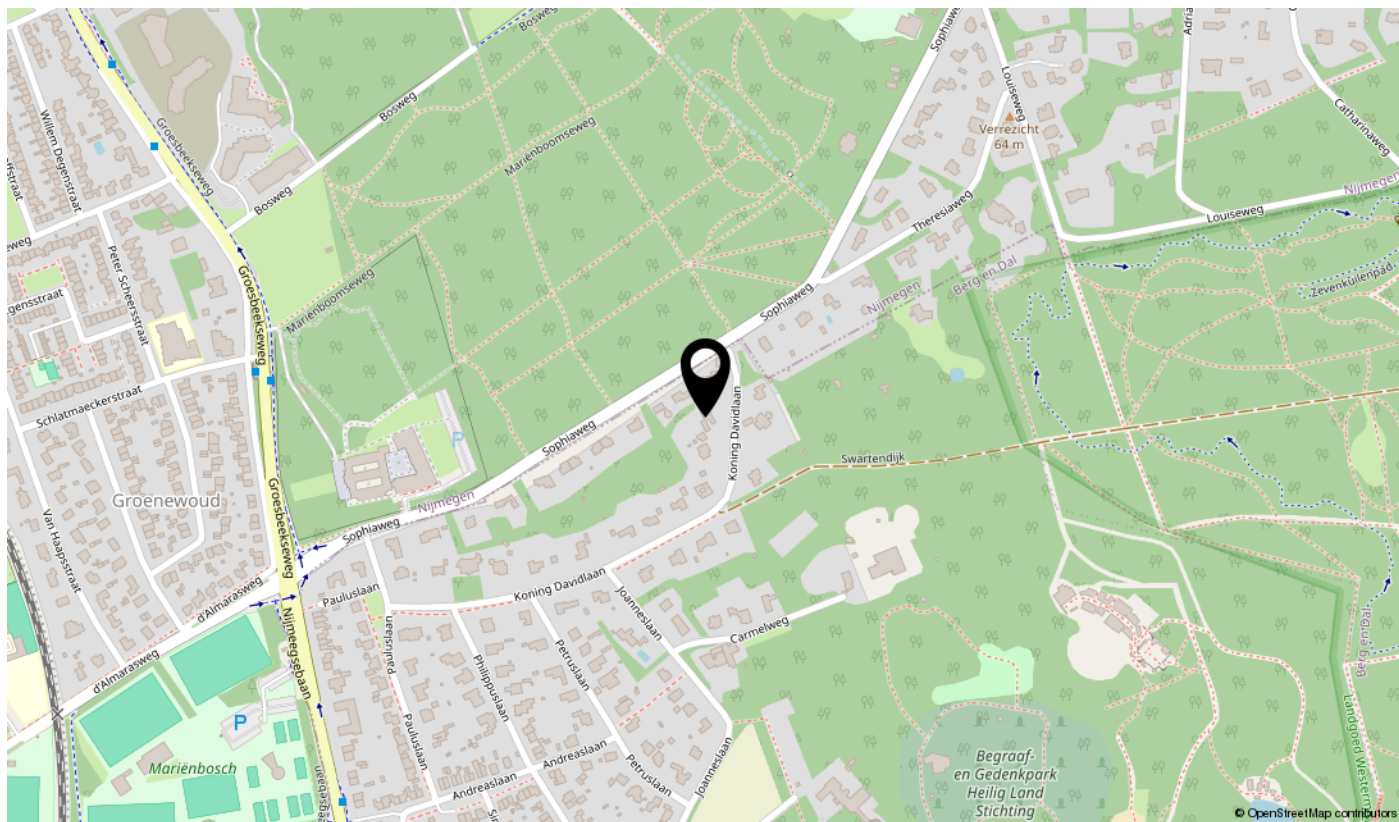
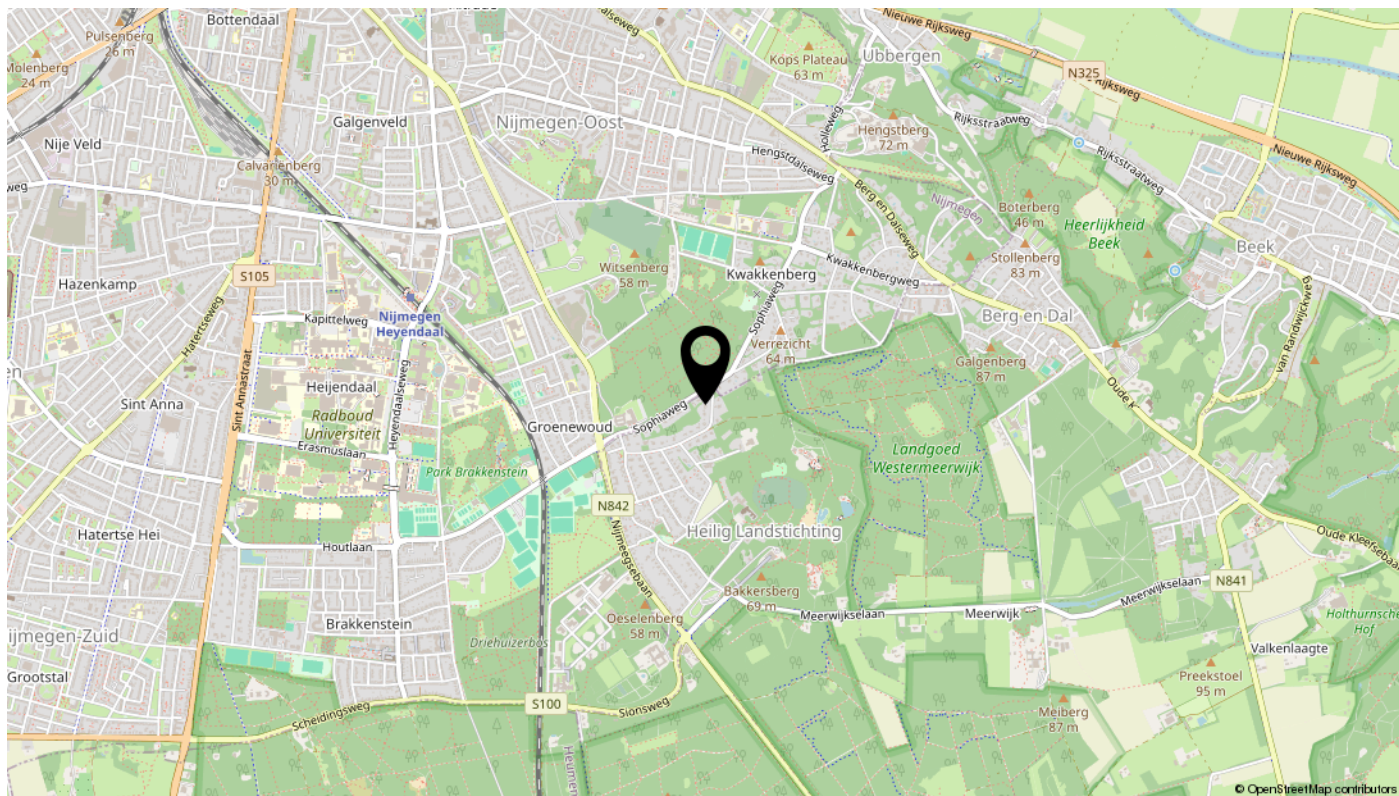
#### Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

#### Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten bij trap souterrain	X			
- Kasten speelruimte souterrain	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Trap lift	X			
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# Lijst van zaken

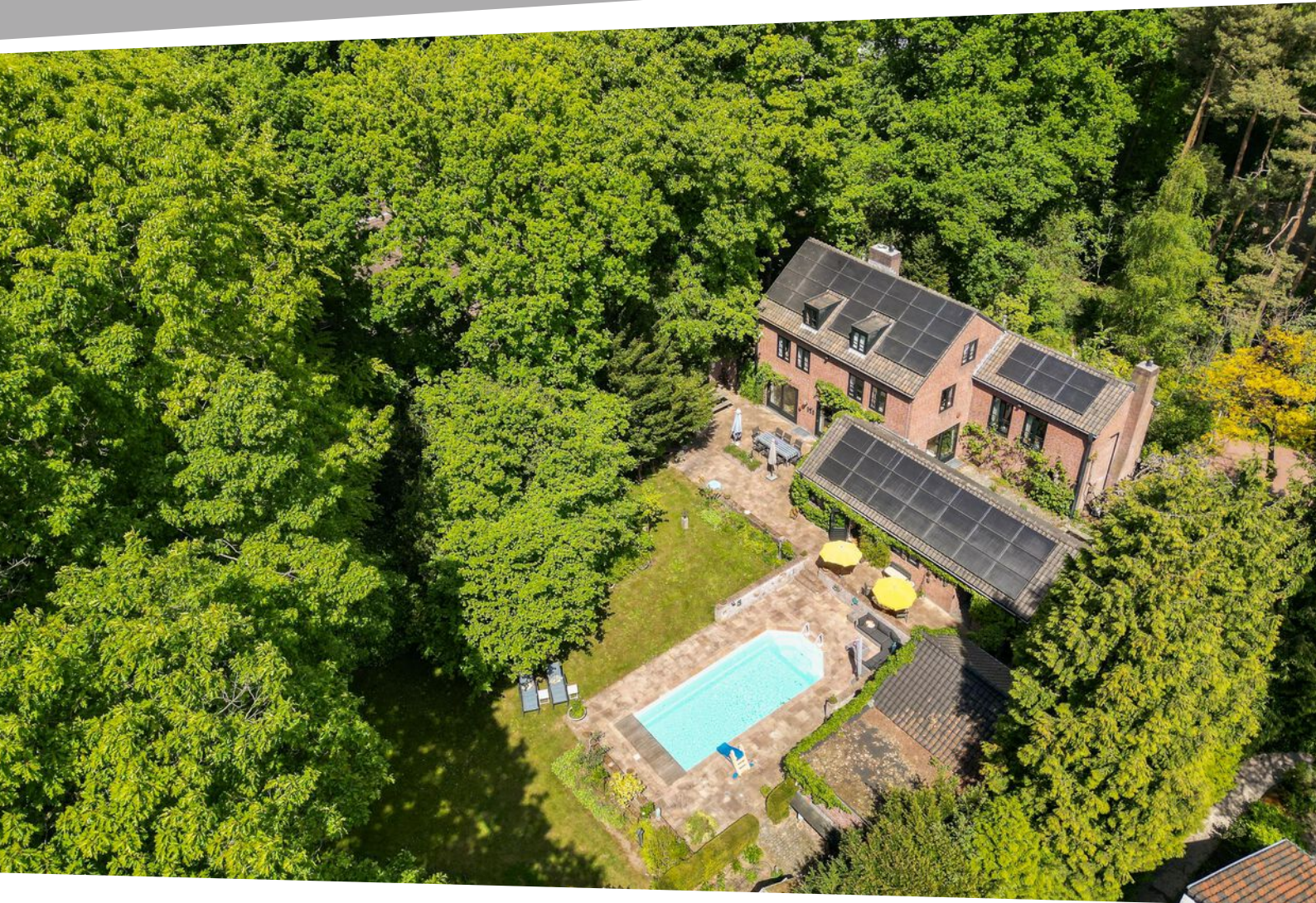
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# interesse

in deze unieke villa?



  
**Pulles**  
MAKELAARDIJ