



HW
Makelaardij

(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

3075

Hillekensacker

NIJMEGEN

Vraagprijs
€ 789.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning



Bouwjaar
1907, geheel gerenoveerd vanaf 2017

Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
507 m²

Externe bergruimte
60 m²



Inhoud
528 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Energieklasse
A+++

Verwarming
vloerverwarming geheel, warmtepomp

Tuin locatie
noordwest



Omschrijving



Ze bestaan nog: de onverwachte pareltjes!

Deze volledig gerenoveerde twee-onder-één-kapwoning is er zeker één van.

De woning is duurzaam en energiezuinig: voorzien van een energielabel A+++, 14 zonnepanelen, volledig gasloos en in zijn geheel uitgerust met vloerverwarming – zelfs op de eerste verdieping.

Gebouwbeheersysteem

Voor deze woning is op maat geschreven software ontwikkeld voor de klimaatbeheersing. Hierdoor werken de warmtepomp, de tapwaterboiler en de vloerverwarming (zowel op de begane grond, de 1ste verdieping als in de schuur) volledig samen. Dit maakt de woning extra energiezuinig en comfortabel.

In de schuur bevindt zich bovendien een houtgestookte cv-ketel die automatisch de functie van de warmtepomp overneemt zodra er gestookt wordt. Het voordeel van dit geautomatiseerde systeem is dat je geniet van een constant aangename temperatuur in huis, waarbij elke ruimte afzonderlijk te regelen is met thermostaten.

Ook qua ruimte en comfort zit je hier perfect. De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne en strak afgewerkte keuken en badkamer en een heerlijke buitenruimte. Je vindt er een vrijstaande garage met inpandig kantoor en opslagzolder, én een fantastische veranda om het hele jaar door van te genieten.

Bovendien ligt de woning aan een rustige weg aan de rand van een kindvriendelijke wijk met veel groen en een sfeervol water in de directe omgeving.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Op loopafstand vind je een speelveld en speeltuin, ideaal voor gezinnen met kinderen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Leuvenbroek dichtbij en ook scholen voor zowel basis- als voortgezet onderwijs zijn eenvoudig bereikbaar. Het grotere winkelcentrum Dukenburg ligt op slechts 8 minuten fietsen.

Wil je wat verder weg? Het bruisende centrum van Nijmegen bereik je binnen 25 minuten per fiets.

Liever met het openbaar vervoer? De bushalte ligt op nog geen 2 minuten fietsen.

Voor ontspanning en recreatie ben je hier eveneens op de juiste plek. Denk aan het recreatiegebied De Berendonck met haar thermen, golfbaan en strand, of het evenementencomplex Triavium.

Dankzij de gunstige ligging zijn de snelwegen richting Den Bosch, Venlo en Nijmegen bovendien uitstekend bereikbaar.

Onderstaand neem ik u mee door de woning, maar dat zijn maar woorden:

Kom de woning vooral met uw eigen ogen bekijken en proef de warme sfeer en gezelligheid!

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime entree met garderobe voelen we allereerst de behaaglijke temperatuur middels de vloerverwarming op zowel de gehele begane grond als de 1e verdieping die per ruimte apart in te stellen is, beter kun je het niet hebben.

Tevens in de entree de uitgebreide vernieuwde meterkast en het moderne toilet met urinoir en fontein.

Omschrijving



Aan de linkerzijde komen we in de zeer ruime en lichte woonkamer met veel raampartijen voor optimale belichting, met mooie houten vensterbanken en uitzicht op de omliggende tuin. De woonkamer heeft een speelse indeling door de roomdivider met achterliggend de mooie schuif(stal) deuren naar de tussenhal met de trapopgang en de toegang naar de kelder.

Aansluitend aan de woonkamer de eetkamer en de houten vensterbanken maken het plaatje compleet evenals de, in de uitbouw gesitueerde, moderne keuken met spoel- en kookeiland, en de uitgebreide kastenwand, de dubbele tuindeuren zorgen voor het optimale binnen-buiten gevoel. De bijkeuken met wasopstelling, het werkblad met kastenwand, de garderobe en de toegangsdeur aan de achterzijde zijn ideaal voor binnenkomst, zeker na een dagje werken of spelen in de tuin of bij een regenachtige dag.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang met de originele metselwerk muur komen we op de ruime overloop met Veluxraam, vaste kast en het separaat gelegen toilet, aan de voorzijde ligt de riante ouderslaapkamer en de speels ingerichte slaapkamer twee met dakkapel, naastgelegen de moderne badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel, aan de achterzijde de mooie slaapkamers drie en vier, deze zijn eenvoudig samen te trekken. Alle ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van een draaikiepsysteem, het toilet en de badkamer zijn voorzien van afzuiging.

Tuin:

Het genot van de buitenruimte met aan de voorzijde de grote inrit van oude klinkers met naastgelegen het gazon met pruimenboom, borders en grindpad naar de voordeur.

Via het grote poort/loophek komen we op het beklinkerde sierpad met aan beide zijde gazon met sierbomen en de speelweide voor de kinderen, lopend naar de vrijstaande stenen garage met inpandig kantoor.

Aan de achterzijde het ruime terras aansluitend aan de keuken en bijkeuken, het gazon omringd door een groene haag van hедера en een houten schutting, de borders aan beide zijden van het looppad naar de zeer luxe overkapping welke half gesloten is tegen de wind. De pizzaoven, het BBQ meubel en de zitmeubelen maken het geheel af, deze zijn allen ter overname. Aan de achterzijde van de garage is ruimte voor opslag. De vijgenboom gaat helaas mee, maar de perenboom blijft gelukkig wel.

Bijgebouwen:

De vrijstaande volledig geïsoleerde stenen garage met toegang middels dubbele deuren, geheel voorzien van vloerverwarming op de begane grond en voorzien van krachtstroom, de werkbank blijft achter. De regeltechniekkast voor de warmtepomp en de cv-ketel op hout is daar ook gesitueerd.

Indien er gestookt wordt met de cv-ketel op hout hoeft de warmtepomp niet mee te draaien.

Het kantoor met vloerverwarming, elektra- en internetaansluiting bevindt zich in het achterste gedeelte van de garage, waarbij de wateraansluiting en afvoer in voorbereiding zijn.

De garage is voorzien van een vliering toegankelijk via een losse vlizotrap, is geheel geïsoleerd en voorzien van kunststof draaikiepramen met dubbelglas.

Heerlijke vrijstaande houten overkapping, grootte 7.04 x 4.33 meter, met aansluitend de buitenruimte voor opslag.



Overige informatie:

- Energielabel: A+++
- Zonnepanelen 14 stuks 410 w van 2023
- Gevelpanelen zijn onderhoudsvrij, James Hardy panelen.
- Vloerverwarming zowel op de begane grond als de 1ste verdieping, tevens per ruimte te verwarmen.
- Isolatie: Uitbouw gevelisolatie geheel nieuw, overige gevelisolatie geheel nageïsoleerd, dak nageïsoleerd met 25 cm steenwol, vloer geïsoleerd met 20 cm PE vloerplaten
- Kozijnen: Kunststof met houtnerf motief, op de begane grond incl. luchtroosters
- Beglazing: Geheel HR++ glas, buitendeuren veiligheidsglas
- Warmtepomp Radson 2023
- Voorzieningen: Glasvezel, vliegenhorren babykamer, tv-kabel, rookmelders, tuinkraan achterzijde
- Renovatie gestart in 2017
- Dak betreffende de gordingen en dakplaten geheel vernieuwd
- Keuken met bouwjaar 2019/2020
- Badkamer met bouwjaar 2019
- Kelder met de boilervaten en met een afmeting van 3.83 x 1.78 meter
- Vloeren zijn allen van beton, 1e verdieping bestaande gedeelte is van hout met daarop zwaluwplaten met daarop beton gestort.
- Kruipruimte is niet aanwezig
- Schilderwerk buiten is niet van toepassing, zijnde kunststof kozijnen
- Parkeergelegenheid openbaar en op eigen terrein voor 4 auto's
- De klike zijn mooi weggewerkt in een kast.

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 842,86 per jaar

Rioolheffing € 207,79 per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemheffing € 311,32 per jaar

Zuiveringsheffing € 211,05 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 3000/3500 kWh

Water 200 m³

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





Begane Grond Tuin

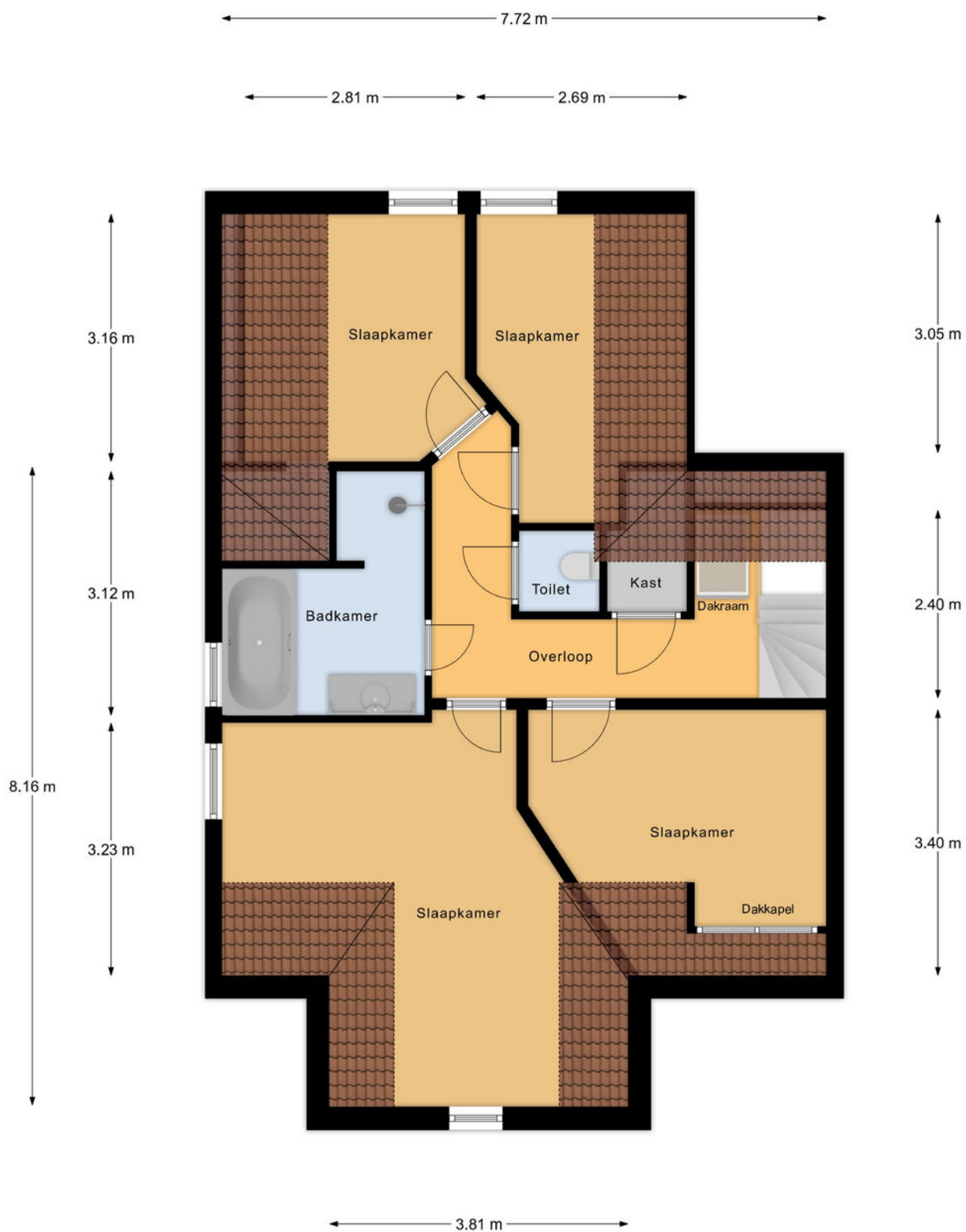
Begane grond



Begane Grond



1e Verdieping

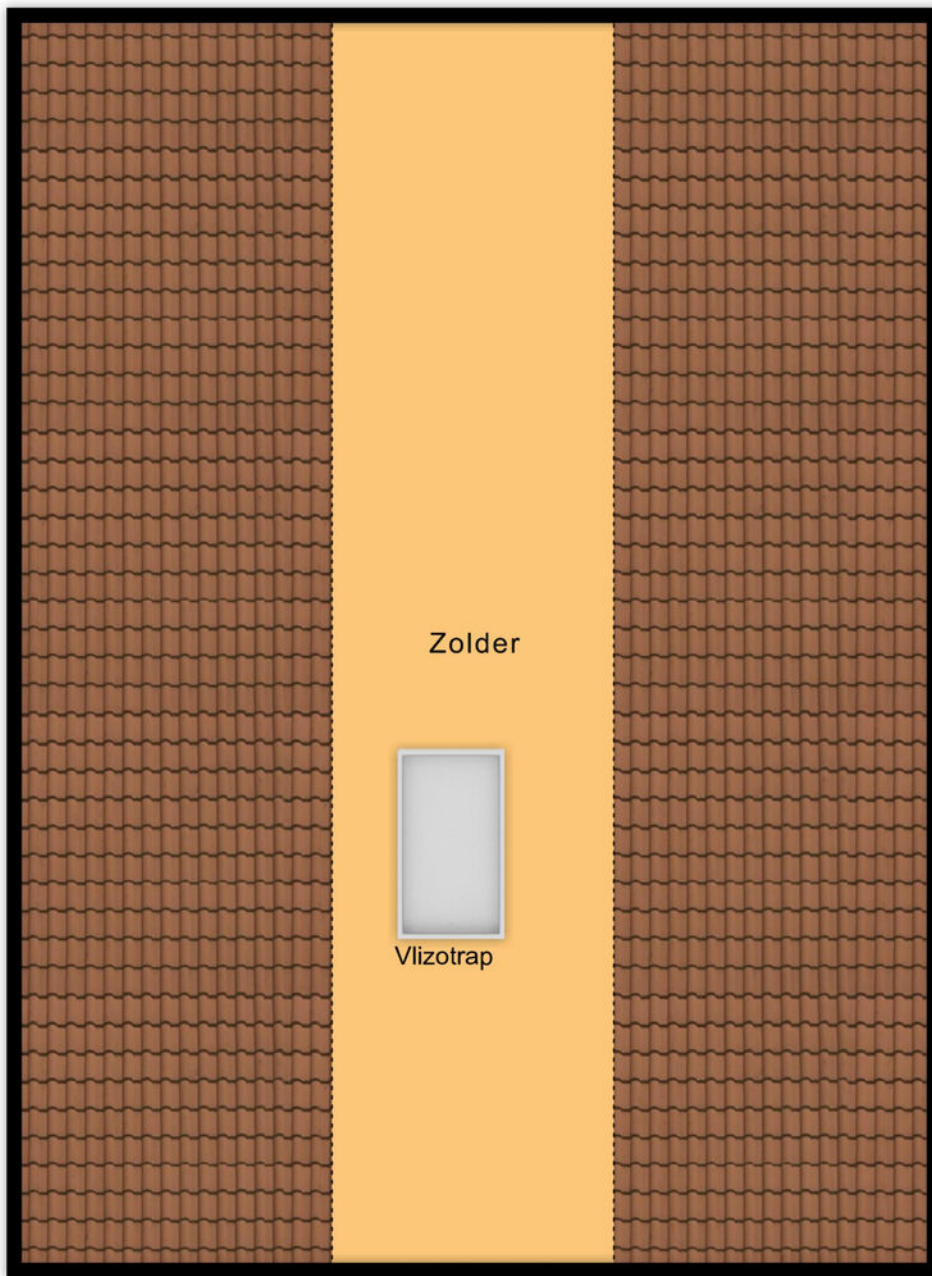


1e Verdieping

Garage, kantoor, overkapping



Vliering garage



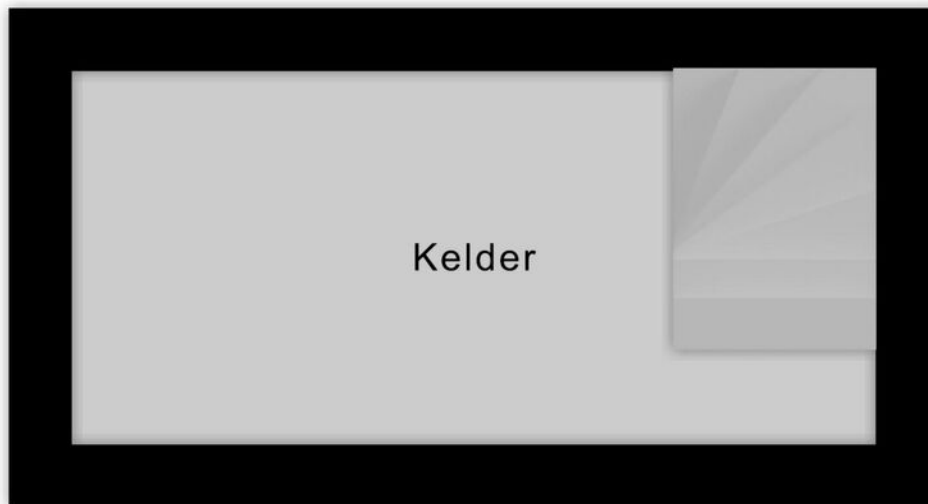
Berging Zolder



Kelder



← 3.83 m →



↑
1.78 m
↓

Kelder

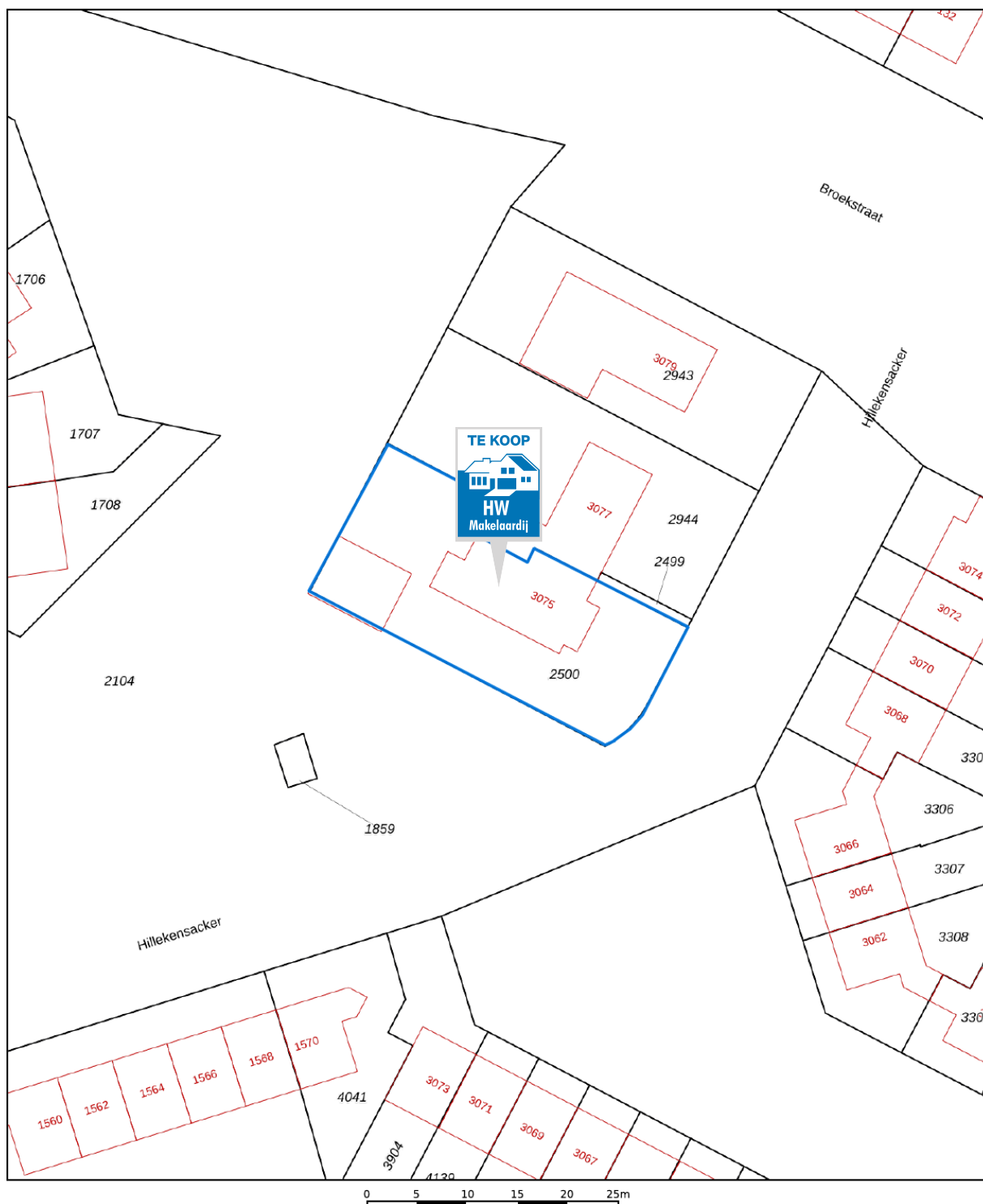



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

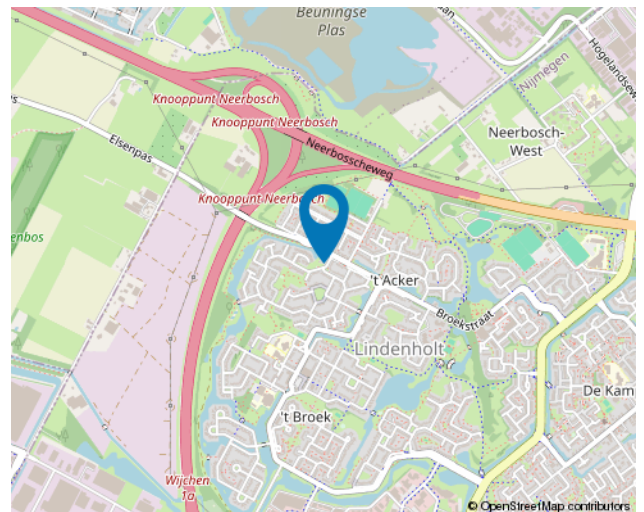
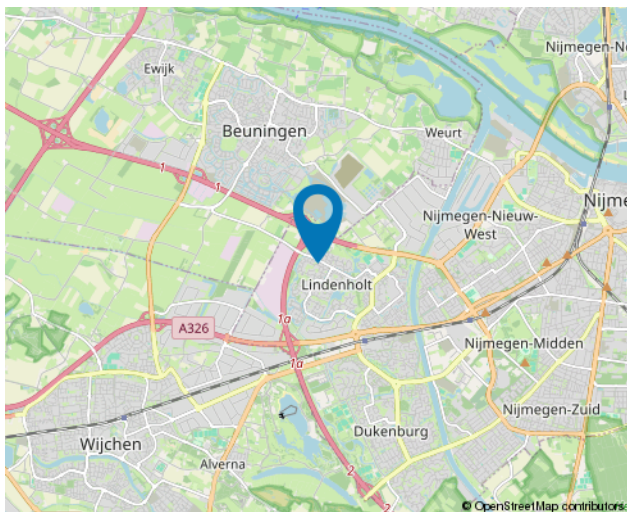
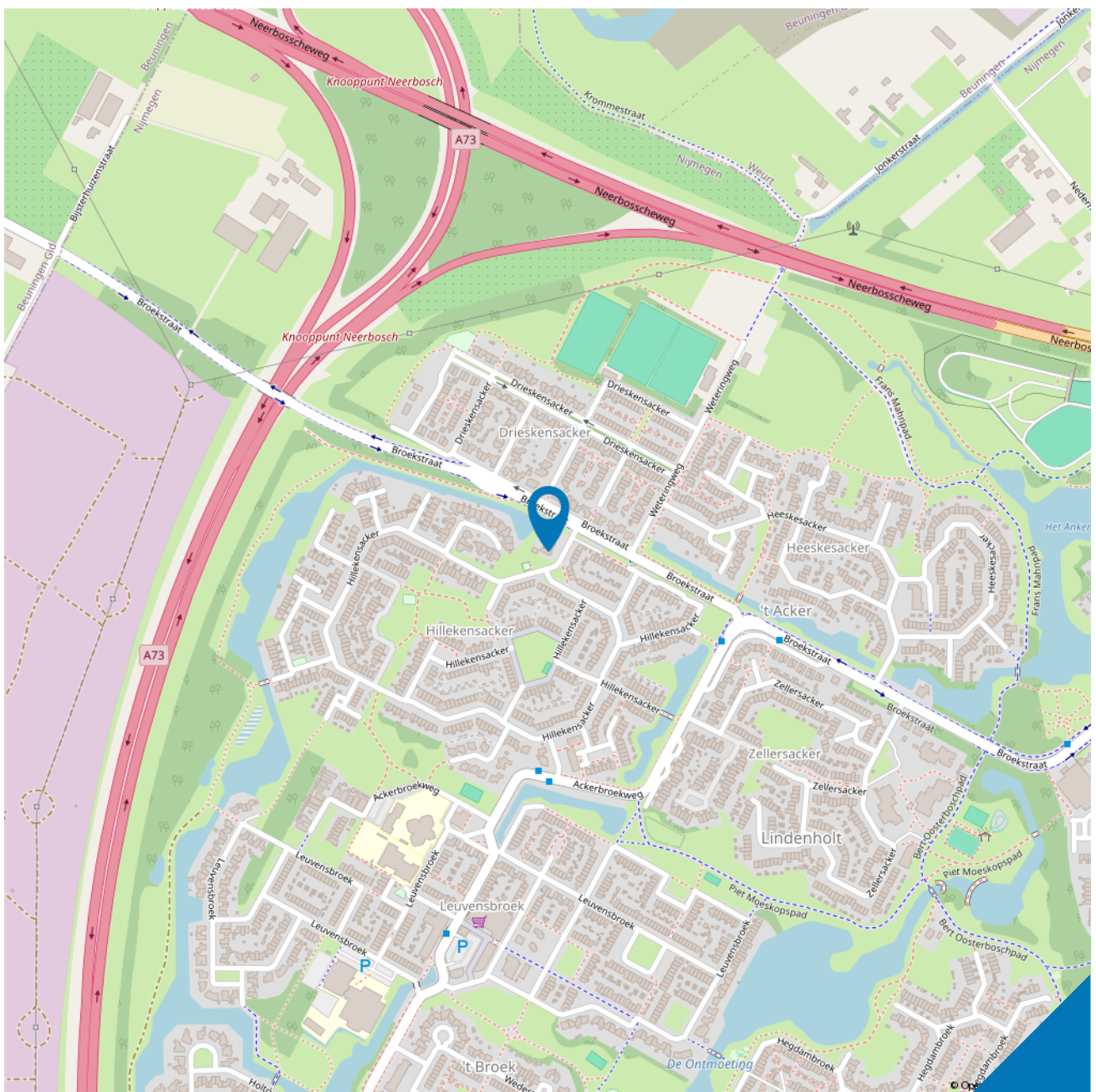


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2500</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Wonen in Nijmegen



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

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handoeken rek	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijgenboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Buitenkeuken (Meubel, koelkast, Kamado)			X
Pizza oven			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke 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**