



Vraagprijs € 795.000 k.k.

## HENK VAN TIENHOVENSTRAAT 12 NIJMEGEN

 **inbeeld**  
makelaardij

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 179 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 235 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 754 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2014               |
| Energie label      | A                  |





# OMSCHRIJVING

Aan de Henk van Tienhovenstraat 12 in Nijmegen staat deze moderne en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 2014. Met vijf slaapkamers, een luxe badkamer, een onderhoudsvriendelijke tuin met veranda, eigen oprit en garage biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. Dankzij energielabel A, een eigen laadpaal op de oprit en 12 zonnepanelen (2024) woon je hier comfortabel en energiezuinig.

Thuiskomen met comfort en gemak

Je komt aan in een rustige, groene straat met volwassen bomen. Parkeren doe je op je eigen oprit of in de garage. Heb je een elektrische auto? Dan laad je deze eenvoudig op via de laadpaal bij de voordeur. Via de voordeur kom je binnen in een verzorgde hal met garderoberuimte, een modern toilet en de trapopgang naar boven. De stalen taatsdeur met glas biedt direct zicht op de woonkamer en zorgt voor een stijlvolle eerste indruk.

De woonkamer als hart van het huis

De woonkamer is ruim en heerlijk licht dankzij de brede pui aan de achterzijde. De visgraat pvc-vloer (2022) in combinatie met vloerverwarming zorgt voor comfort én uitstraling. De moderne gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Een fijne plek om samen te komen. De strakke afwerking, inbouwspots en rustige kleurstelling geven het geheel een luxe uitstraling. Via de grote schuifpui loop je zo de tuin in. Binnen en buiten sluiten hier perfect op elkaar aan.

Moderne open keuken met een ruime eethoek

De open keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een moderne, minimalistische stijl. Een lange wandopstelling met veel kastruimte en een strak werkblad zorgt voor een rustige uitstraling. De keuken dateert uit 2014 en is in 2022 vernieuwd met eigentijdse inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine, combimagnetron en kokendwaterkraan. De vaatwasser is vervangen in 2020. Daarnaast beschik je over een koel-vriescombinatie en een gasfornuis. Er is volop werkruimte en dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je altijd in contact met je gasten. De eethoek is ruim opgezet en biedt plek voor een grote tafel. Perfect voor lange avonden tafelen.

Drie slaapkamers met een luxe badkamer

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van goed formaat. De kamers zijn licht en netjes afgewerkt. Eén van de kamers beschikt over een balkon aan de voorzijde van de woning. Via de overloop heb je toegang tot de badkamer. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en voelt als een hotelbadkamer. Denk aan een dubbele wastafel met strak meubel, inlopdouche met glazen wand, tweede toilet, designradiator en moderne zwarte accenten. Door de houtlook vloer voelt de ruimte warm aan.

Een complete extra woonlaag

Op de zolderverdieping vind je nog twee volwaardige slaapkamers van goed formaat. Ideaal als extra slaapkamers, maar ook perfect te gebruiken als werk-, hobby- of sportruimte. Dankzij de goede isolatie en praktische indeling voelt deze verdieping net zo comfortabel aan als de rest van de woning. Op de overloop is voldoende bergruimte aanwezig en hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine.

Een tuin om van te genieten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels en vaste plantenbakken. Achterin staat een moderne pergola met verstelbare lamellen. Zo kies je zelf voor zon of schaduw. Er is voldoende ruimte voor zowel een loungeset als een eettafel. In de zomer verdwaal je hier in de warme zonnestralen. Door de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Via de tuin én via de oprit aan de voorzijde heb je toegang tot de garage. Hier is voldoende bergruimte aanwezig en ruimte voor het parkeren van een auto.

Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk met een prettige mix van jonge gezinnen en senioren. Tegenover de woning ligt een seniorencomplex, wat zorgt voor weinig verkeersbewegingen en een rustige woonomgeving. Om de hoek vind je het Goffertpark, een heerlijke plek om te wandelen. Ook scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen of een training hoef je de wijk nauwelijks uit. Binnen 10 minuten fiets je naar het centrum van Nijmegen. Daarnaast zijn uitvalswegen zoals de A73 en ziekenhuizen snel en eenvoudig bereikbaar.

Wat deze buurt extra prettig maakt, is de betrokkenheid. Er worden activiteiten georganiseerd, er is onderling contact via een buurtapp en tijdens evenementen komt de wijk samen. Een omgeving waar je je snel thuis voelt.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 2014
- Woonoppervlakte: 179m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 235m<sup>2</sup>
- Energietabel: A
- Fijne woonkamer met moderne gashaard
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vijf slaapkamers
- Eigen garage en oprit met elektrische laadpaal
- Tuin met achterom
- 12 zonnepanelen

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.























































# PLATTEGROND

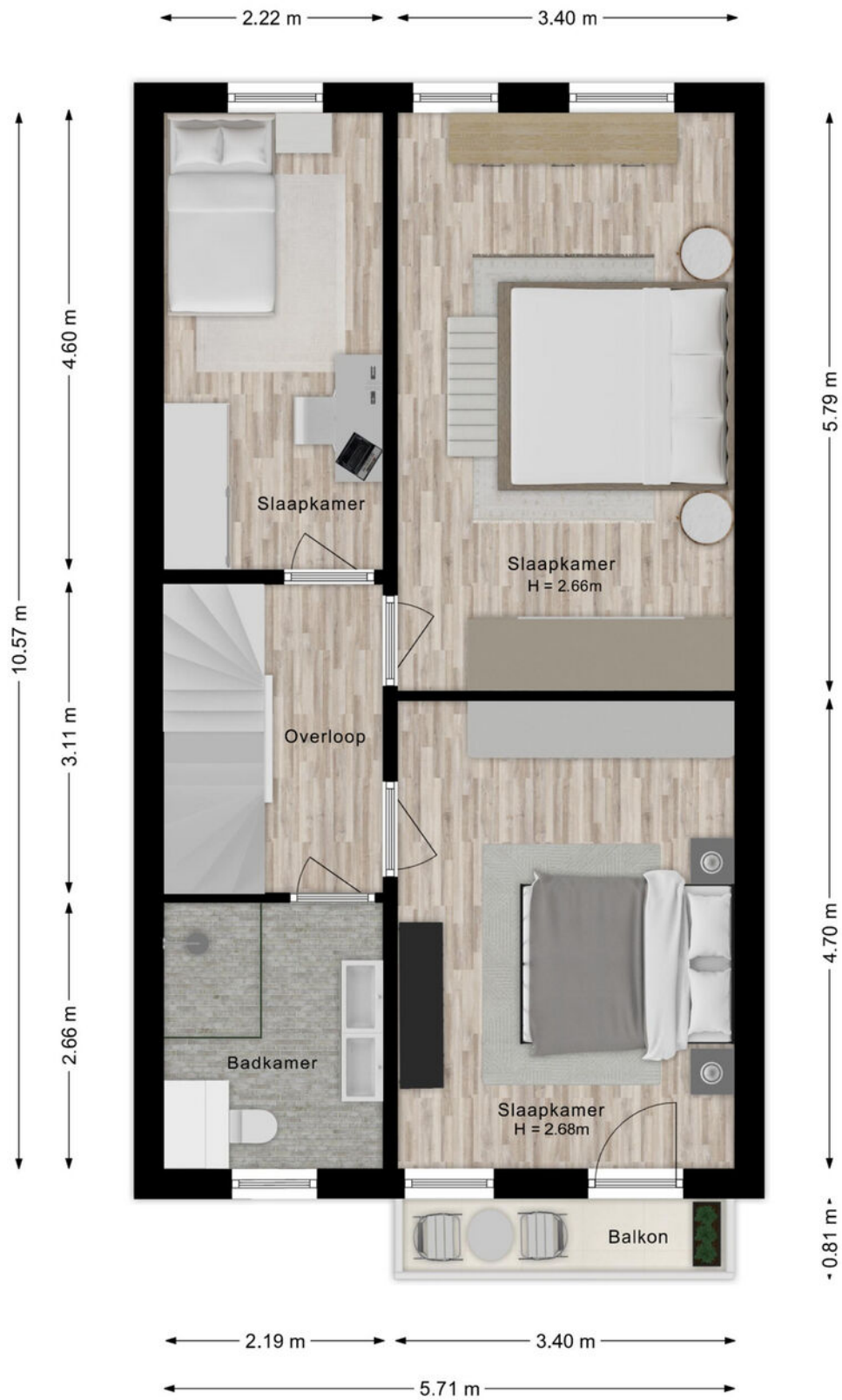
Henk van Tienhovenstraat 12 Nijmegen  
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Henk van Tienhovenstraat 12 Nijmegen  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Henk van Tienhovenstraat 12 Nijmegen  
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Henk van Tienhovenstraat 12 Nijmegen  
Situatie



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

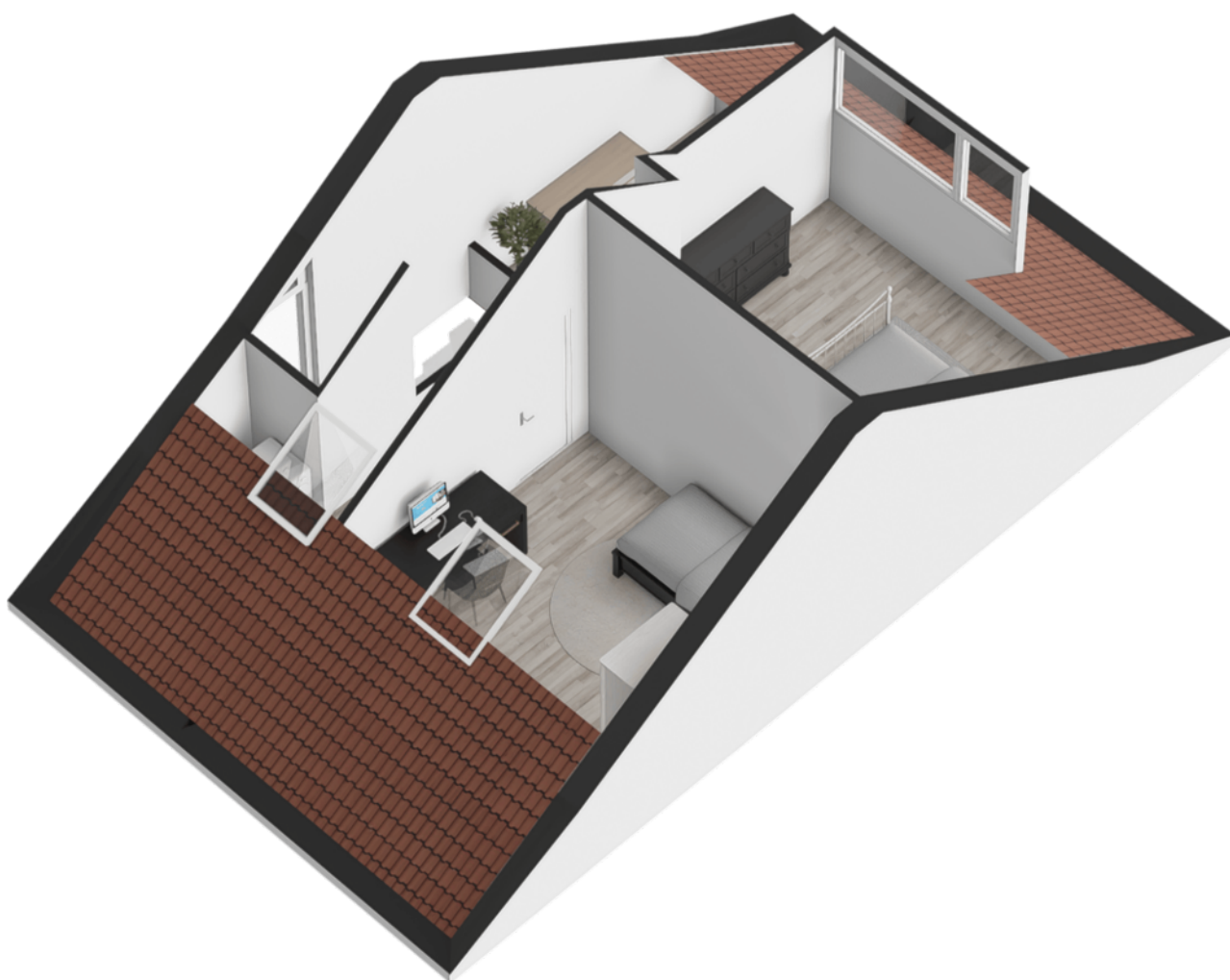
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



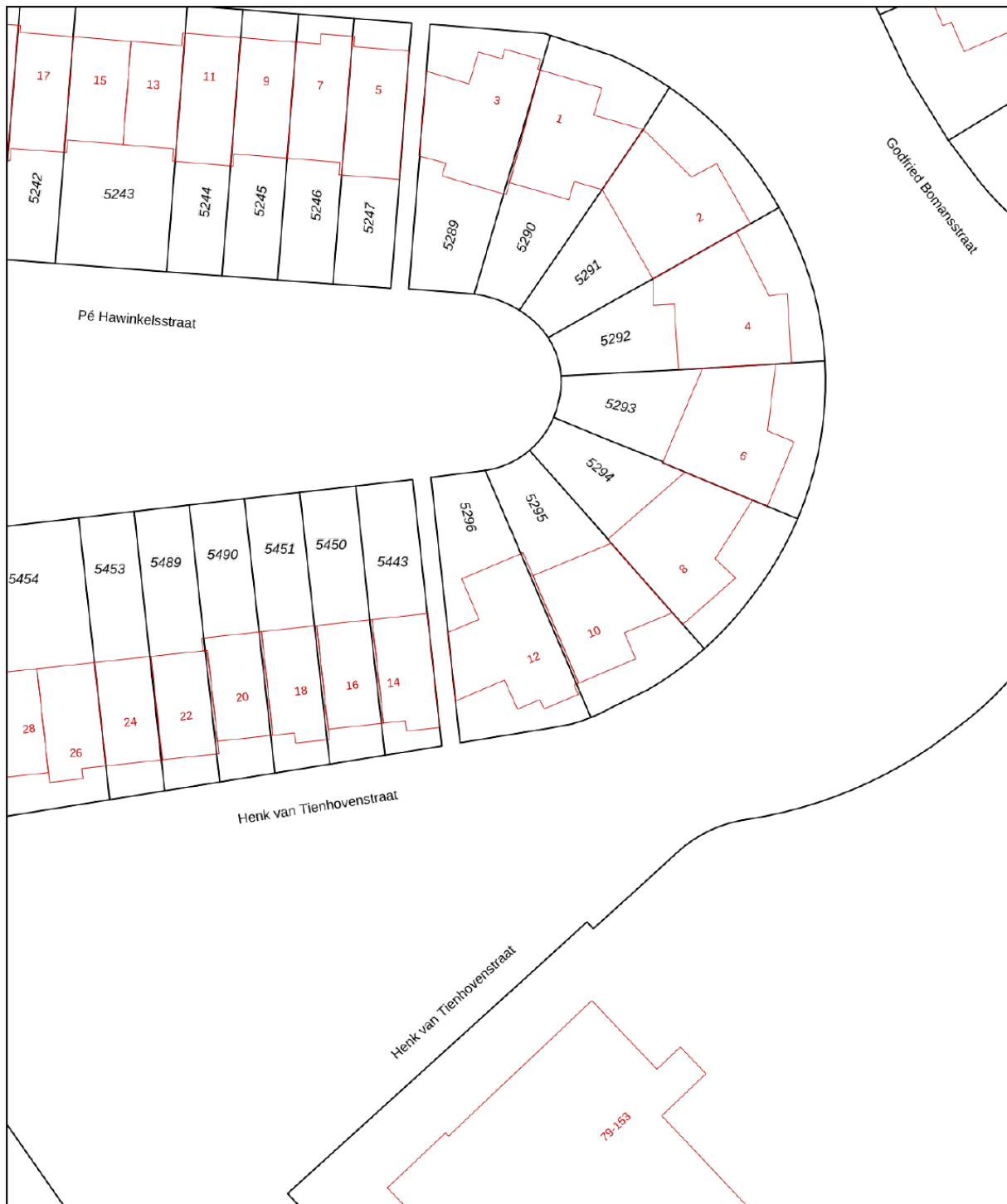
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

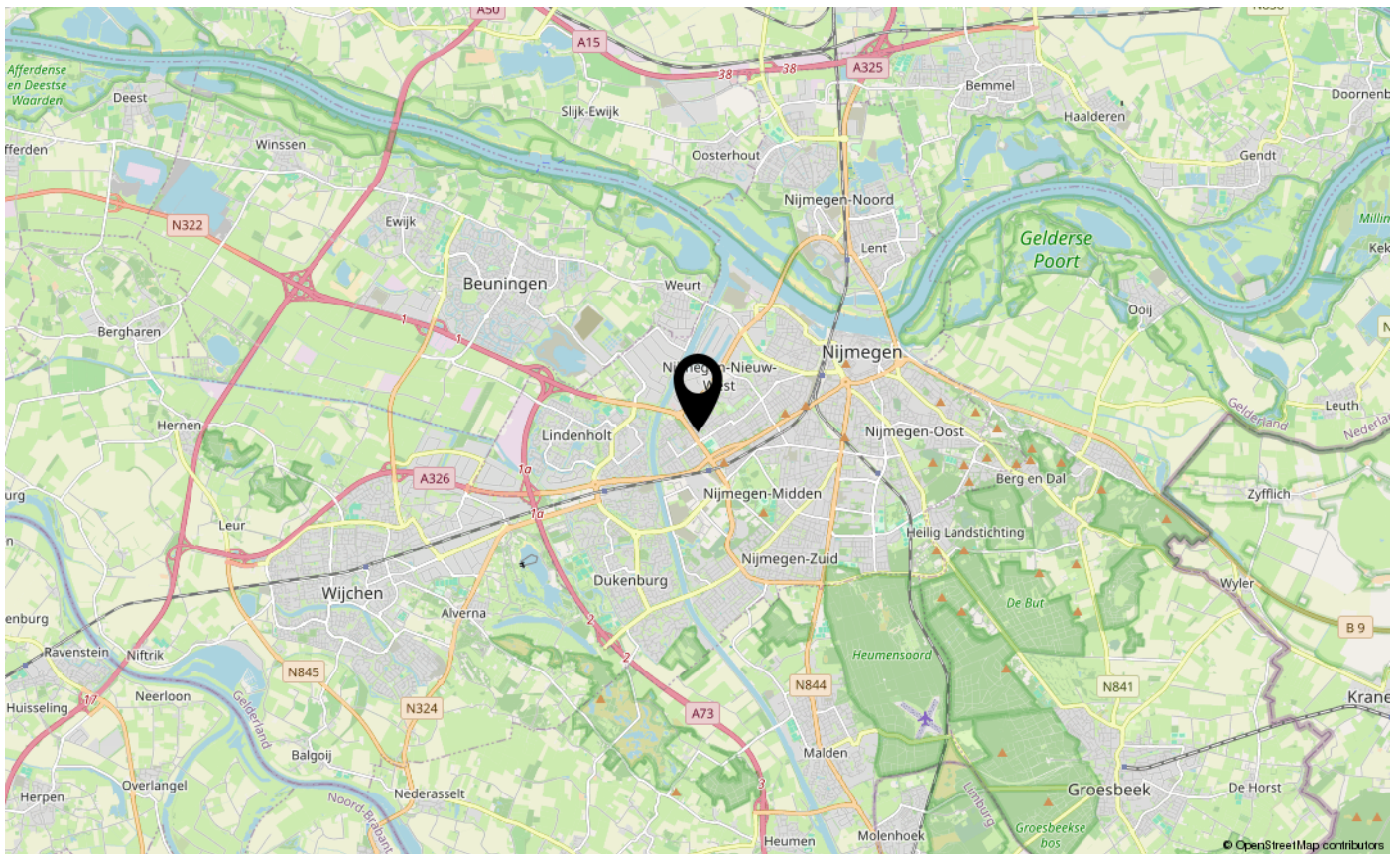
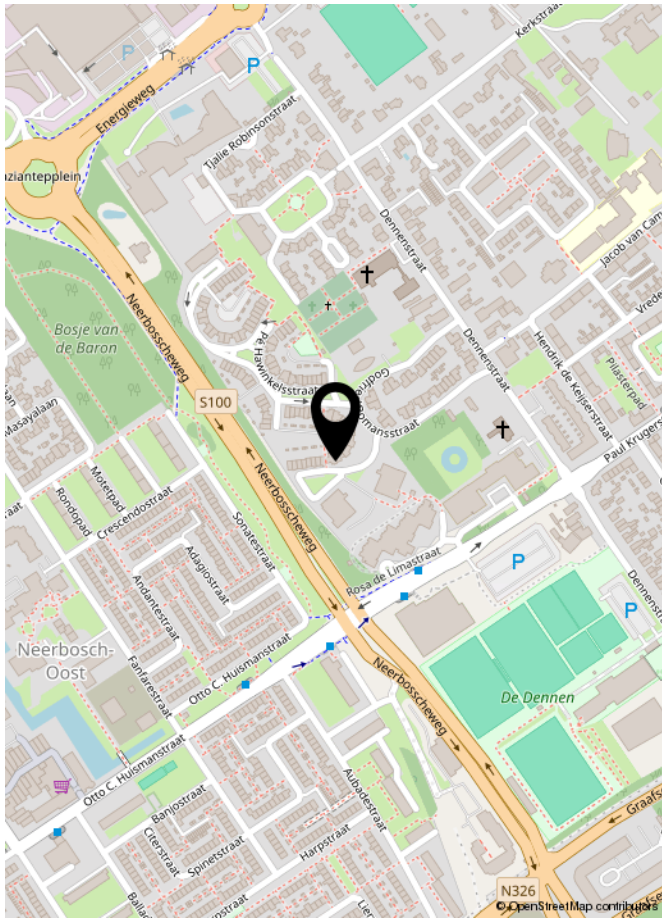


|       |                                  |                               |   |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Neerbosch |   |
|       | Huisnummer                       | Sectie H                      |   |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 5296                  |   |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                               |   |
|       | Administratieve kadastrale grens |                               |   |
|       | Bebouwing                        |                               |   |

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <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        |              |     |
| - Lampen zolder                          | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - Planken trappenkast                    | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              |               |          |              | X   |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |     |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| - Pliche beneden en slaapkamer           | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         |               |          |              | X   |
| - parketvloer                            |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                    |               |          |              | X   |
| - laminaat                               | X             |          |              |     |
| - plavuizen                              |               |          |              | X   |
| - Vinyl zolder                           | X             |          |              |     |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <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/scherf)   | 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   |
| Kluis  |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |     |
| Rookmelders  | X             |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| (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             |          |              |     |
| Losse plantenbakken achter  |               | X        |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging              |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |     |
| (Broei)kas                          |               |          |              | X   |
| Pergola                             | X             |          |              |     |
|                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |     |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)               |               |          |              | X   |
| - Stenen BBQ                        | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |              |     |
| CV: Nee                             |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                         |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |              |     |



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

