

Heerlijk wonen aan het water



thuis in uw wensen

HEGDAMBROEK 2215 TE NIJMEGEN

VRAAGPRIJS € 950.000,- K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	216 m ²
Perceeloppervlakte	760 m ²
Inhoud	861 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Heerlijk wonen aan het water

Deze prachtige aan het water gelegen, sfeervolle en uitermate royaal bemeten luxe vrijstaande woning met fantastische tuin is afgewerkt met hoogwaardige materialen. Deze fraaie woning met aangebouwd stenen garage, is gelegen op een perceel van maar liefst 760 m². De woning beschikt over grote en lichte leefruimtes. Dit kenmerkt zich door de royale woonkamer met gashaard, een fraai eetgedeelte met sfeervolle gashaard, een kantoorruimte/werkkamer en de moderne open keuken. De vier royale slaapkamers, de kastenkamer, de comfortabele badkamer voorzien van sauna en whirlpool en de privacy biedende achtertuin met een royale overkapping complementeren het geheel en maken een bezichtiging meer dan de moeite waard. Vanuit de prachtig aangelegde tuin kijkt

u heerlijk uit over het water. Ruimte en woongenot zijn termen die hier perfect van toepassing zijn.

Deze royale vrijstaande woning bevindt zich in een groene en rustige omgeving en biedt vrij uitzicht aan de achterzijde. Hier geniet je van de ruimte en de natuur, terwijl alle benodigde voorzieningen toch binnen handbereik zijn. Het winkelcentrum, basisscholen, busverbindingen en uitvalswegen liggen op korte afstand, waardoor de locatie een ideale combinatie biedt van rust en bereikbaarheid.

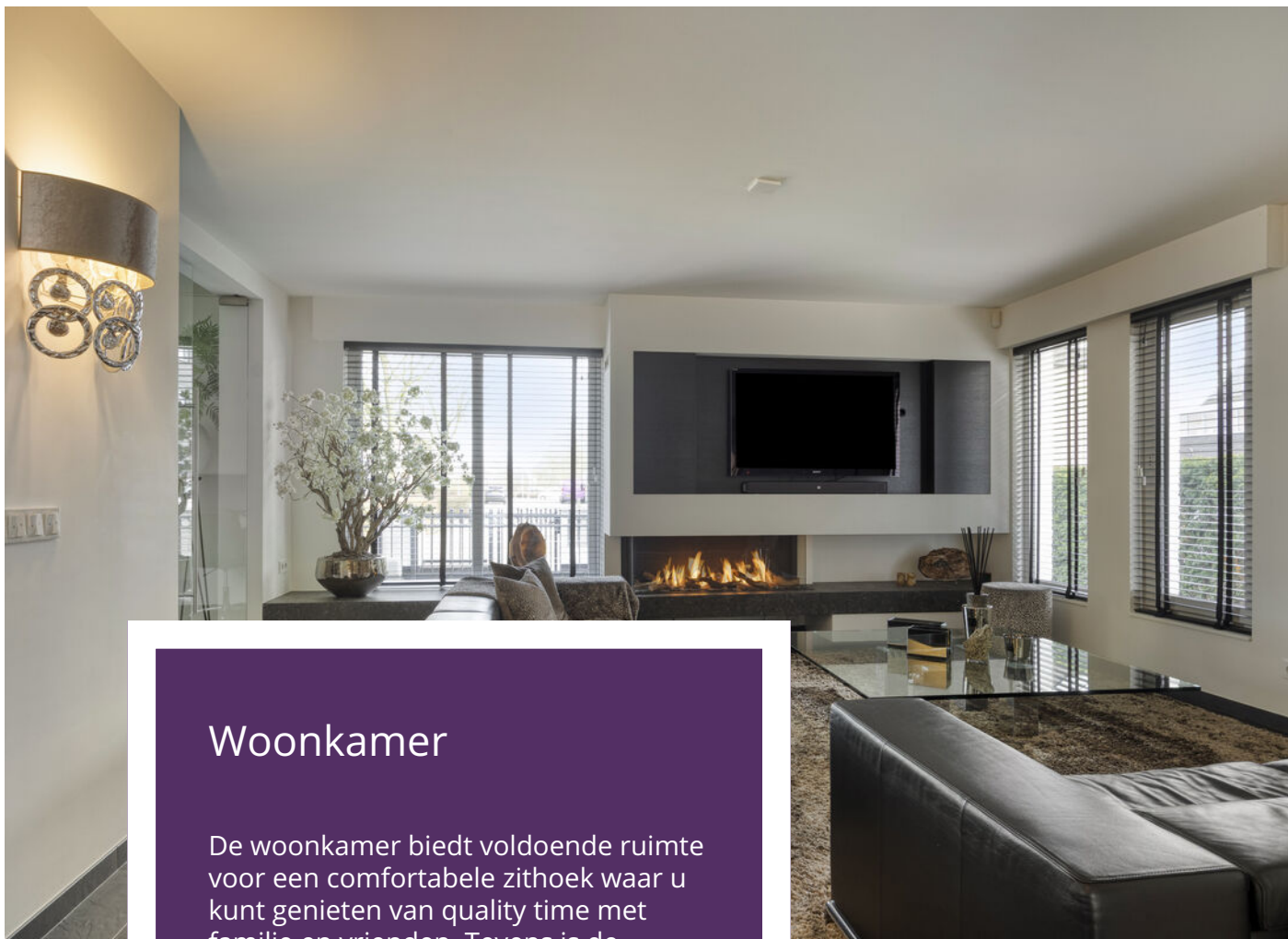




Hal & toiletruimte

Achter de voordeur gaat een ontvangsthallie verscholen. Kenmerkend zijn de mooie zichtlijnen en de trap die toegang geeft tot de eerste verdieping. Het gladde stucwerk op de wanden en plafonds alsook de fraaie hoge glazen deuren zorgen samen met de lichtinval voor een hal met een unieke sfeer. In de hal vindt u de garderobe, de meterkast en de ruime toiletruimte voorzien van een hangend toilet en een waterfontein. De hal geeft u toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

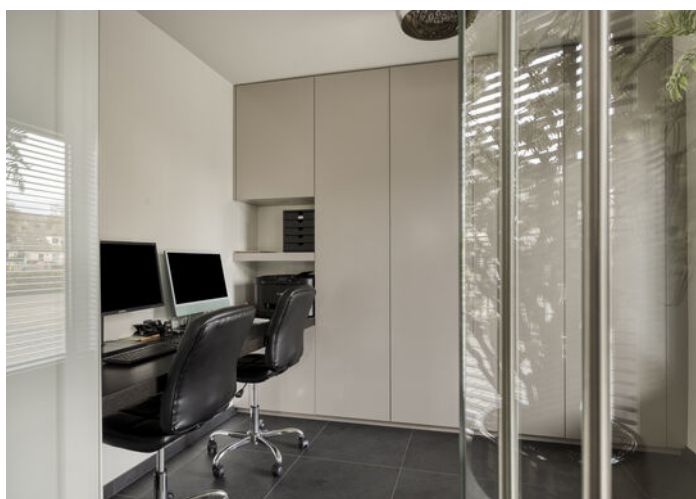
De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek waar u kunt genieten van quality time met familie en vrienden. Tevens is de woonkamer voorzien van een sfeervolle gashaard. De hoge glazen deuren in de woonkamer geven toegang tot de werkkamer.

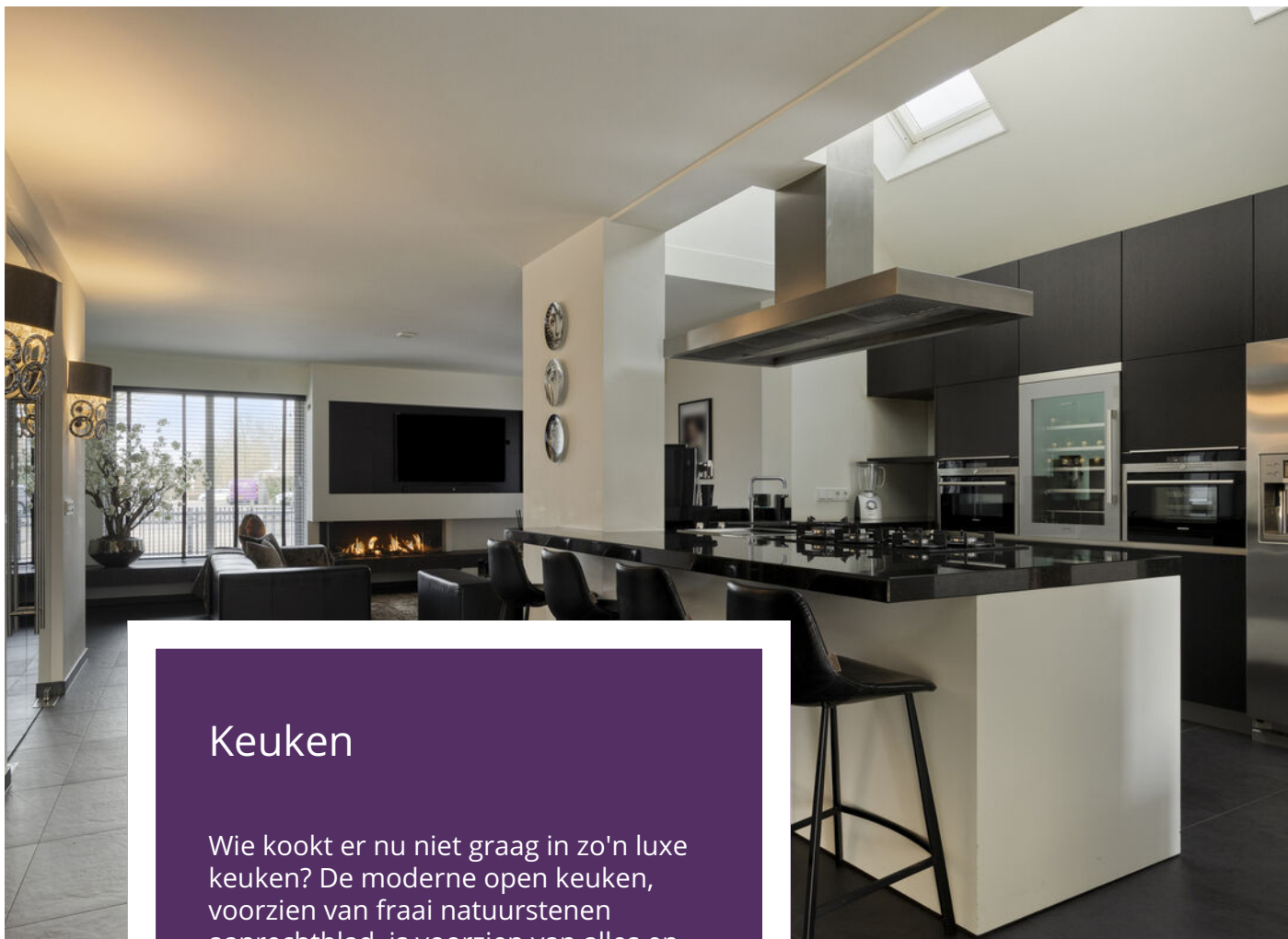




Werkkamer

De werkkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ideaal als kantoor aan huis maar ook zeer geschikt als slaapkamer op de begane grond of speelkamer voor de kinderen.





Keuken

Wie kookt er nu niet graag in zo'n luxe keuken? De moderne open keuken, voorzien van fraai natuurstenen aanrechtblad, is voorzien van alles en meer dan je van een luxe keuken mag verwachten. Het ruime kook-schiereiland biedt naast voldoende werk- en bergruimte om al je keukengerei op te bergen ook extra zitplekken.





Eetgedeelte

Grenzend aan de keuken bevindt zich het eetgedeelte. Het eetgedeelte is voorzien van een gashaard en er is meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel waar je vrienden en familie kunt ontvangen voor een heerlijk diner.





Eerste verdieping

Via een trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Deze bestaat uit een ruime overloop, drie fijne slaapkamers, een kastenkamer en een luxe badkamer met sauna. De overloop is voorzien van airconditioning.

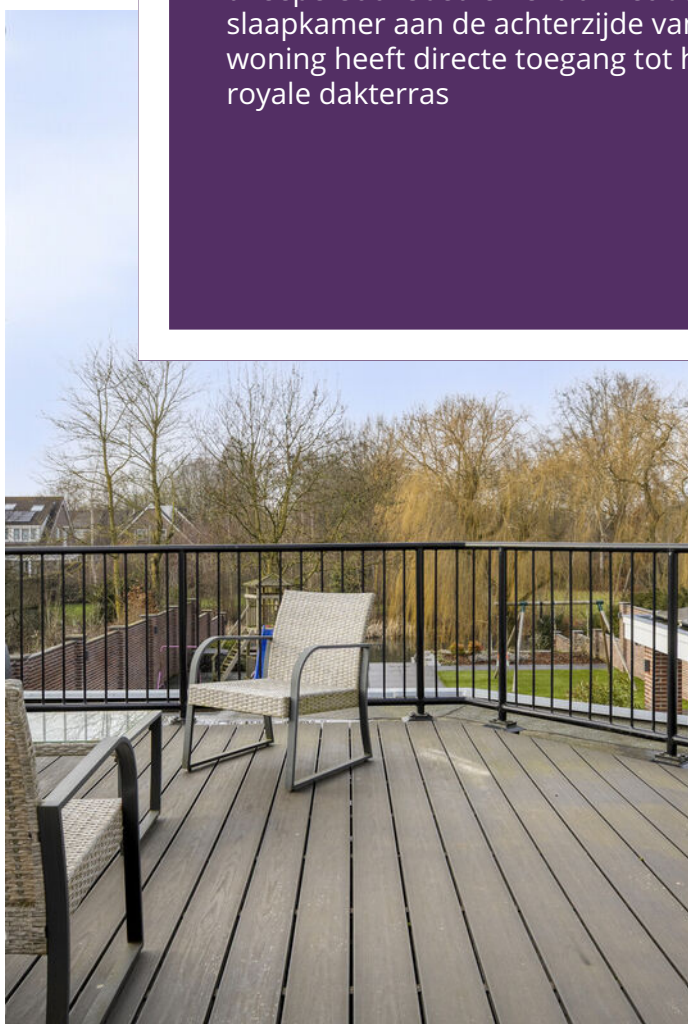
Als extra luxe beschikt deze woning over een ruime kastenkamer – een droom voor elke kleding liefhebber. De kastenkamer, met riante op maat gemaakte kastenwanden in een U-vorm biedt u zeer veel ruimte.





Slaapkamers

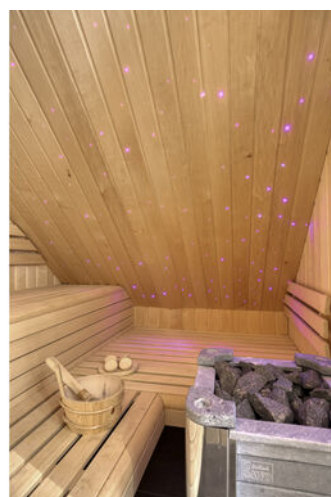
Alle slaapkamers zijn lekker licht. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plek voor een comfortabel tweepersoonsbed en extra meubels. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft directe toegang tot het royale dakterras





Badkamer

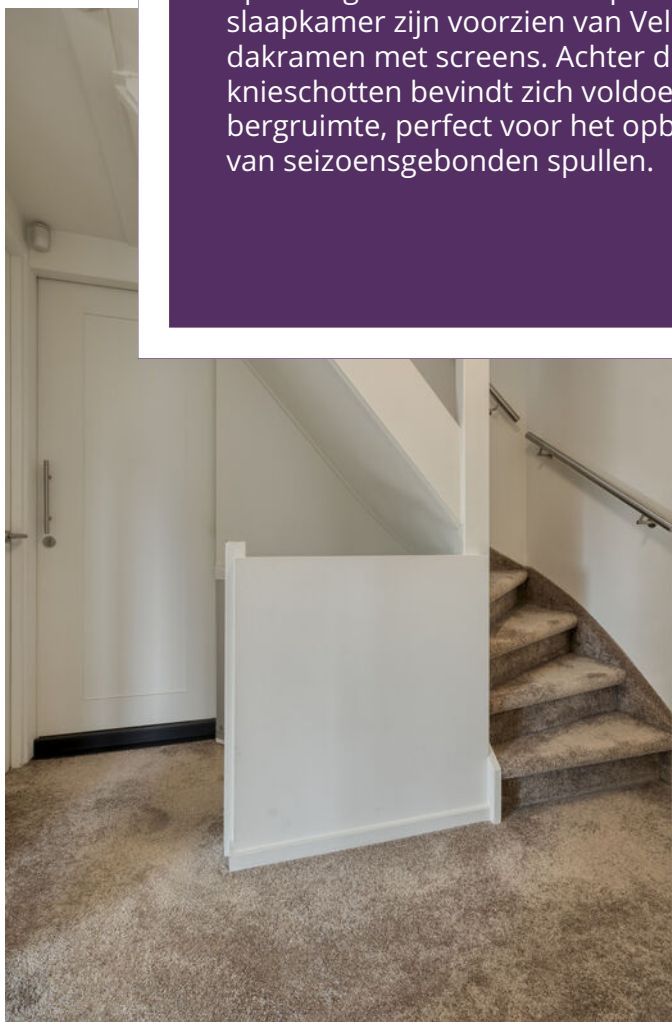
De badkamer is modern en volledig ingericht, een plek waar ontspanning centraal staat. Met een dubbele wastafel, een sauna, een whirlpool en een inloepdouche, biedt de ruimte alle comfort die u van een hedendaagse wellnessruimte mag verwachten.





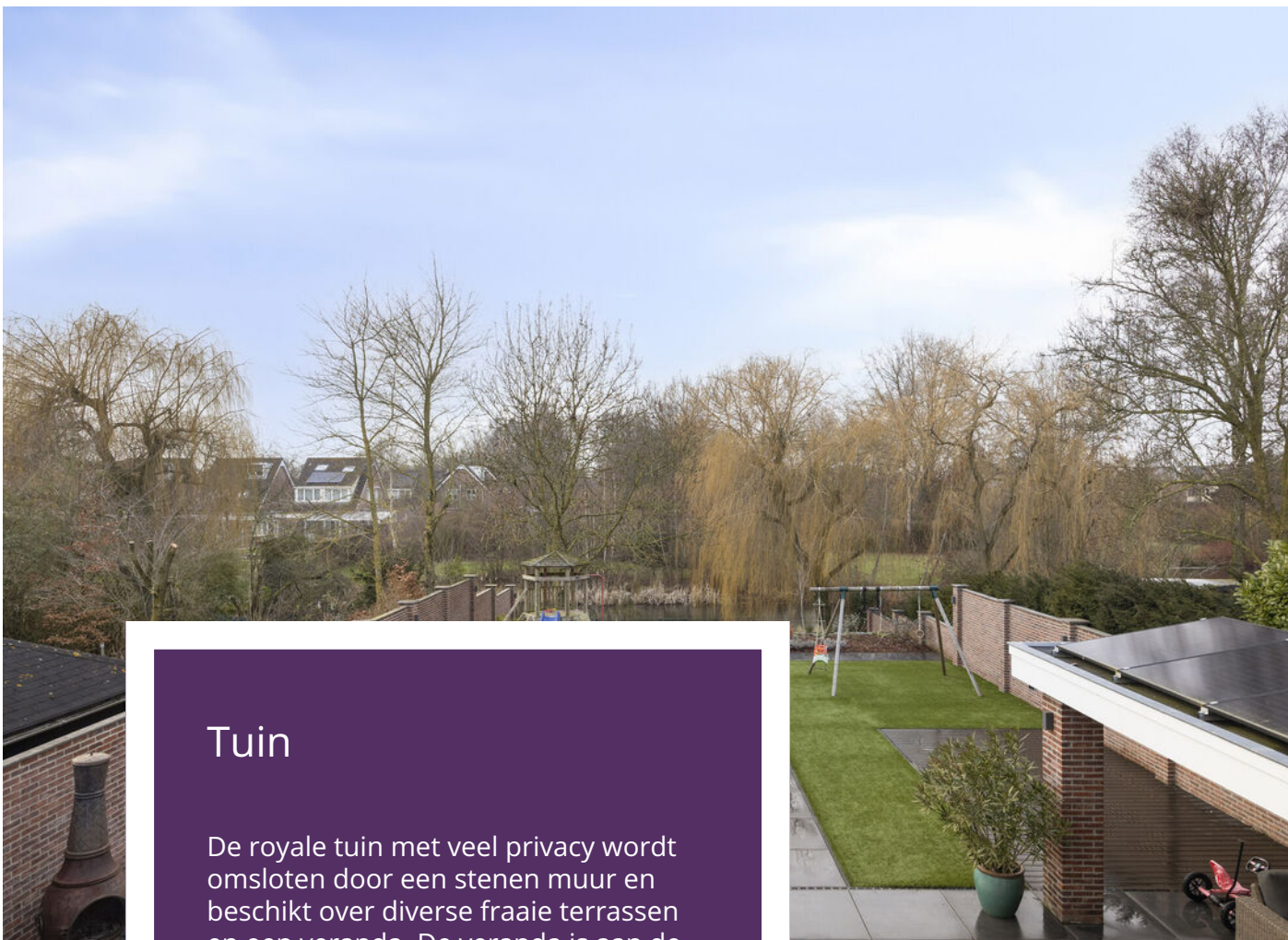
Tweede verdieping

Op deze verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer en royale overloop met cv-opstelling en wasmachine-opstelling. Zowel de overloop als de slaapkamer zijn voorzien van Velux dakramen met screens. Achter de knieschotten bevindt zich voldoende bergruimte, perfect voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.



Tuin

De royale tuin met veel privacy wordt omsloten door een stenen muur en beschikt over diverse fraaie terrassen en een veranda. De veranda is aan de rechterzijde van de tuin gelegen, wat u een mooi zicht geeft op de tuin en de waterpartij. Door de ligging van de tuin, de veranda en de diverse terrassen is er in de tuin altijd een plek in de zon of schaduw te vinden.







Begane grond

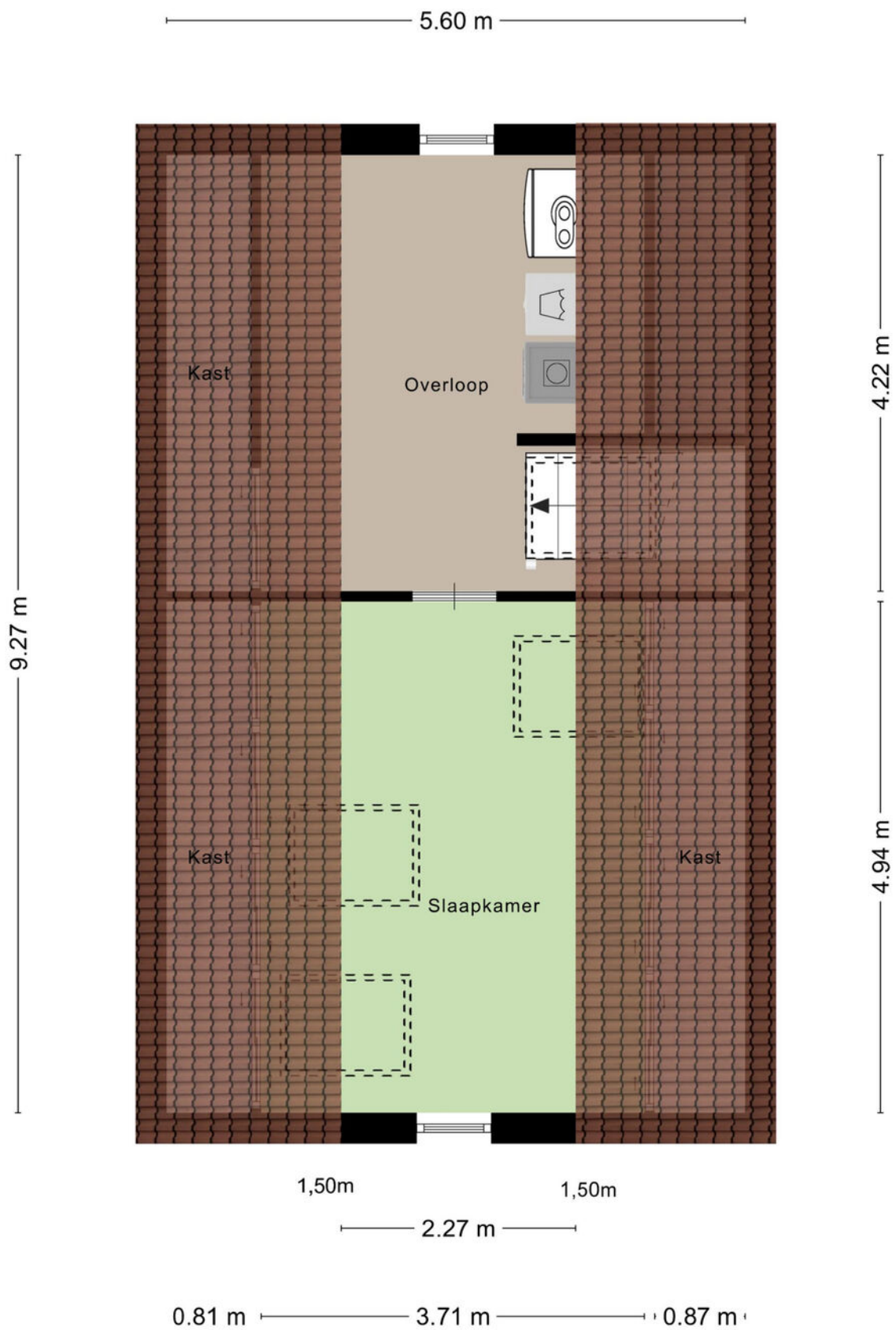


Eerste verdieping

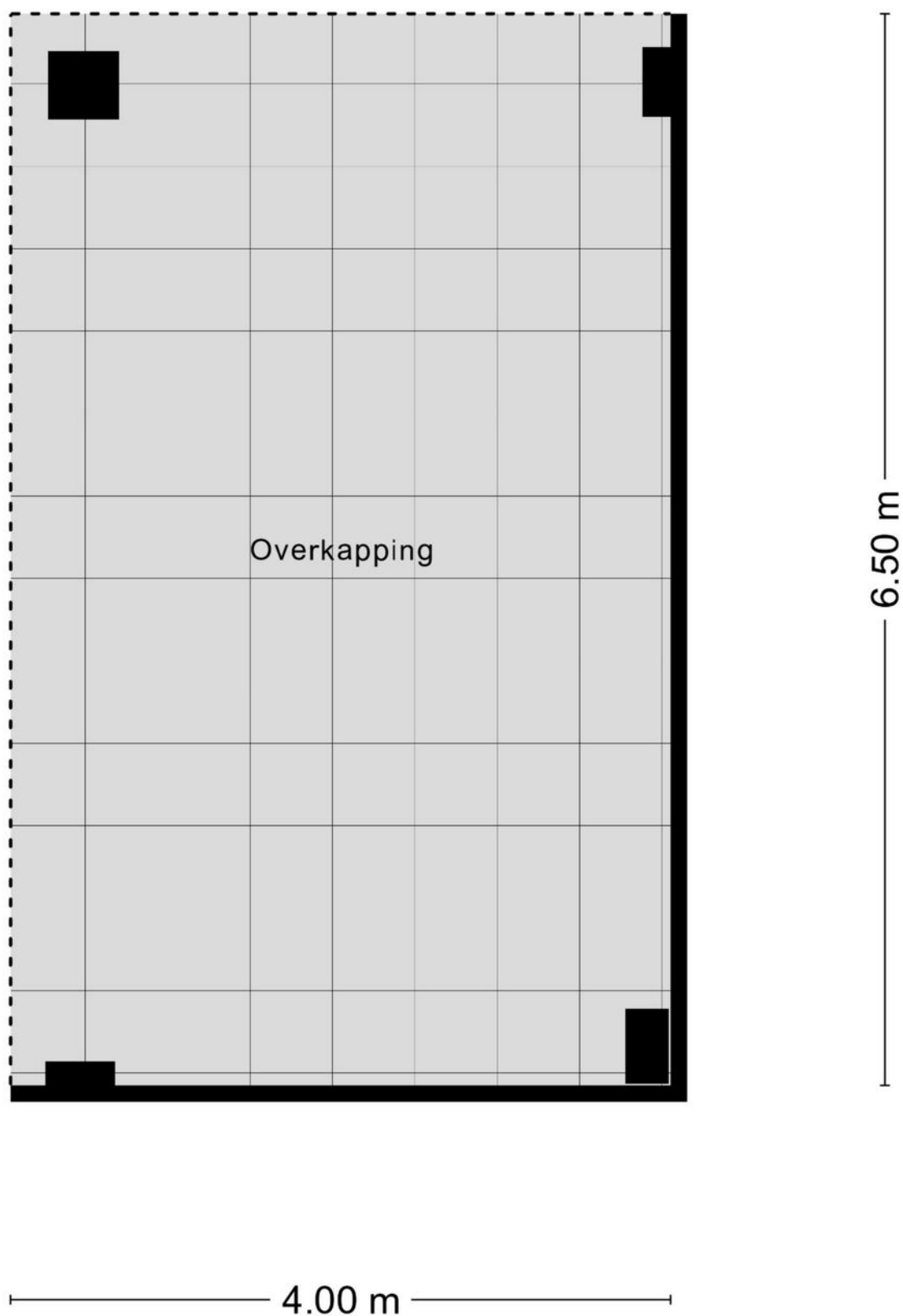


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie E

Perceel 1895

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kantoor, 2x hal, kasten kledingkamer	X		
- kasten slaapkamer bij dakterras	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven + Teppanyaki plaat	X		
- Klimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Camerasysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

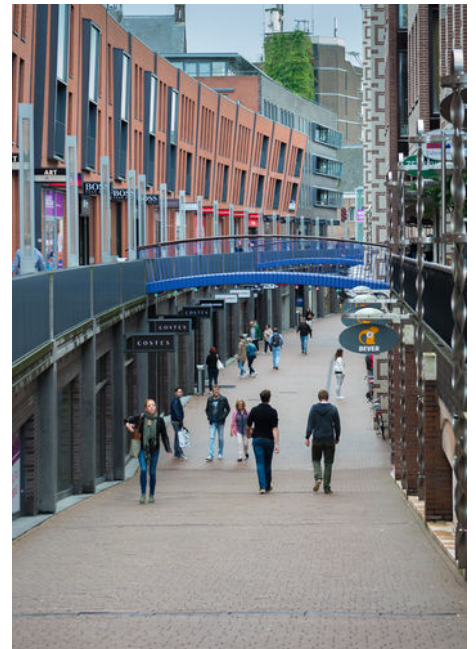
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Nijmegen

In de oudste stad van Nederland is het goed wonen. Nijmegen is een bruisende studentenstad en beschikt over het grootste aantal vierkante meters terrasoppervlak van Nederland. De binnenstad biedt het voorzieningenniveau dat je van een moderne stad mag verwachten en qua cultuur, architectuur en uitgaansleven kun je Nijmegen gerust bovengemiddeld noemen. Wonen kun je in en rond de stad op elke mogelijke manier, want het woningaanbod biedt voor ieder wat wils.

De omgeving van de stad is zeer gevarieerd; van de Berg en Dalse en Groesbeekse bossen tot het rivierenlandschap van Maas en Waal, bijna elke variatie van recreëren is mogelijk. Daarnaast is Nijmegen door de centrale ligging een uitstekende uitvalsbasis om steden in Nederland én Duitsland te bezoeken. Kortom: Nijmegen is 'the place to be'!





Welkom bij Uw Huismakelaar!

Verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxaties Ons team

Uw Huismakelaar is uw steun en toeverlaat als het gaat om aan- en verkoop van woningen in de regio Beuningen/Nijmegen alsmede in het land van Cuijk. Wij denken en zoeken met u mee en begeleiden het gehele aankoop- of verkooptraject. We beschikken over een uitgebreid netwerk, zijn altijd uitstekend bereikbaar door korte lijnen en onderscheiden ons door een grote woningkeuze. Onze etalage is daarbij ons visitekaartje. Ook verzorgen wij woningtaxaties.

Ons team bestaat uit Makelaar Diederik Fokke, Assistent-makelaardij Petra Fokke en Kandidaat Register Makelaar Jurre Kersten. Wij staan u graag bij en heten u van harte welkom in ons kantoor aan de Klaproosstraat 2 in Beuningen.

Advisering

Een goede koop of verkoop begint met een gedegen advies. Uw Huismakelaar is geregistreerd als Registermakelaar en Taxateur Wonen en beschikt over alle benodigde ervaring. We zijn helder in onze communicatie, komen niet met verrassingen en behandelen u zoals u dat mag verwachten. Voor ons is de enige goede klant een tevreden klant en dat dragen we graag uit.

Veel gestelde vragen

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 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. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

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 en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, dan is er wilsovereenstemming. De verkopend makelaar legt alles schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Sinds 1 september 2003 is een mondeling aangegane koop niet rechtsgeldig meer. De koop is voorlopig gesloten zodra beide partijen de handtekening onder de koopakte hebben gezet en koper een kopie van de akte ontvangen heeft. De koper heeft vanaf dat moment 3 bedenkdagen en kan in die periode zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Het eventueel meebedongen financieringsvoorbehoud gaat overigens in op het moment van de mondelinge overeenstemming en niet op het moment van tekenen van de koopakte.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het zelf over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

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 (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger 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.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij helpen u graag!



Uw Huismakelaar

Klaproosstraat 2
6641 AR Beuningen Gld

Tel: 024-6775711
beuningen@uwhuismakelaar.info
www.uwhuismakelaar.info

Vastgoed
Ned.

