

# te koop



**Galileïstraat 11**

Nijmegen

**Vraagprijs € 500.000 k.k.**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 118 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**173 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 409 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**4**

BOUWJAAR

**1960**

ENERGIELABEL

**A**

ZONNEPANELEN

**8**

DAKOPBOUW

**2009**



# Omschrijving

Op zoek naar een fijne woning met alle voorzieningen binnen handbereik?

Dan is dit jouw kans! Deze mooie woning met dakopbouw beschikt over 4 slaapkamers, 8 zonnepanelen, energielabel A en een tuin met berging en achterom, waardoor je geniet van comfort en gemak. De slimme indeling maakt optimaal gebruik van de ruimte, terwijl de uitstekende ligging zorgt voor een ideale woonomgeving. Je woont hier in een kindvriendelijke buurt, op korte afstand van ziekenhuizen, de universiteit, NS-station Heyendaal, stadscentrum en diverse voorzieningen, zoals winkels en scholen. Kortom, een perfecte plek om je thuis te voelen!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met garderobenis, trapkast, toiletruimte, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer kenmerkt zich door grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin, hetgeen zorgt voor een optimale lichtinval en een aangename verbinding tussen binnen en buiten. De toepassing van wandverwarming draagt substantieel bij aan een comfortabel leefklimaat en biedt bovendien maximale indelingsvrijheid, aangezien radiatoren achterwege zijn gelaten. De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd en uitgevoerd met een schiereiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, wat bijdraagt aan een warme en hoogwaardige uitstraling.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een bergkast met cv-installatie en witgoed aansluiting, alsmede de trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de badkamer en een slaapkamer. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd. De gehele verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een laminaatvloer.

2e Verdieping:

Overloop, royale slaapkamer van ca. 23 m<sup>2</sup> met vaste kasten en de opstelplaats voor de omvormer van de zonnepanelen. De kamer beschikt over grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin:

De op het noordoosten gesitueerde tuin beschikt over een groen gazon en diverse aangename zitplekjes. In de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en een overkapping voor het stallen van fietsen. Tevens beschikt de tuin over een praktische achterom.

## Locatie:

De woning is gelegen in een kindvriendelijke en geliefde woonomgeving, strategisch gepositioneerd ten opzichte van onder meer ziekenhuizen, de Radboud Universiteit, de HAN, het levendige stadscentrum, NS-station Heyendaal, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. In de directe nabijheid zijn scholen en winkels voor de dagelijkse voorzieningen ruim voorhanden. De omgeving kenmerkt zich door een evenwichtige combinatie van stedelijke dynamiek en groene rust, met diverse parkjes en recreatieve voorzieningen in de nabije omgeving. Ook sportliefhebbers profiteren hier van een breed aanbod aan faciliteiten. Binnen enkele minuten bevindt men zich bovendien in een natuurrijke omgeving, met directe toegang tot de uitgestrekte bossen van Heumensoord, het stadspark De Goffert en de Hatertse en Overasseltse Vennen.

## Kenmerken

- Bouwjaar 1960
- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 409 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 173 m<sup>2</sup>
- 4 slaapkamers
- Keuken 2018
- Opbouw 2009
- Dakisolatie
- Gevelisolatie
- Vloerisolatie
- Energielabel A
- 8 zonnepanelen 2020
- Cv-ketel 2008
- Wandverwarming 2018
- Schilderwerk buiten 2021
- Glasvezel
- Stenen berging
- Hoofddak 2009
- Dak berging 2025
- Overkapping 2020
- Tuin op het noordoosten
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar Raymond Pulles

#### 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:

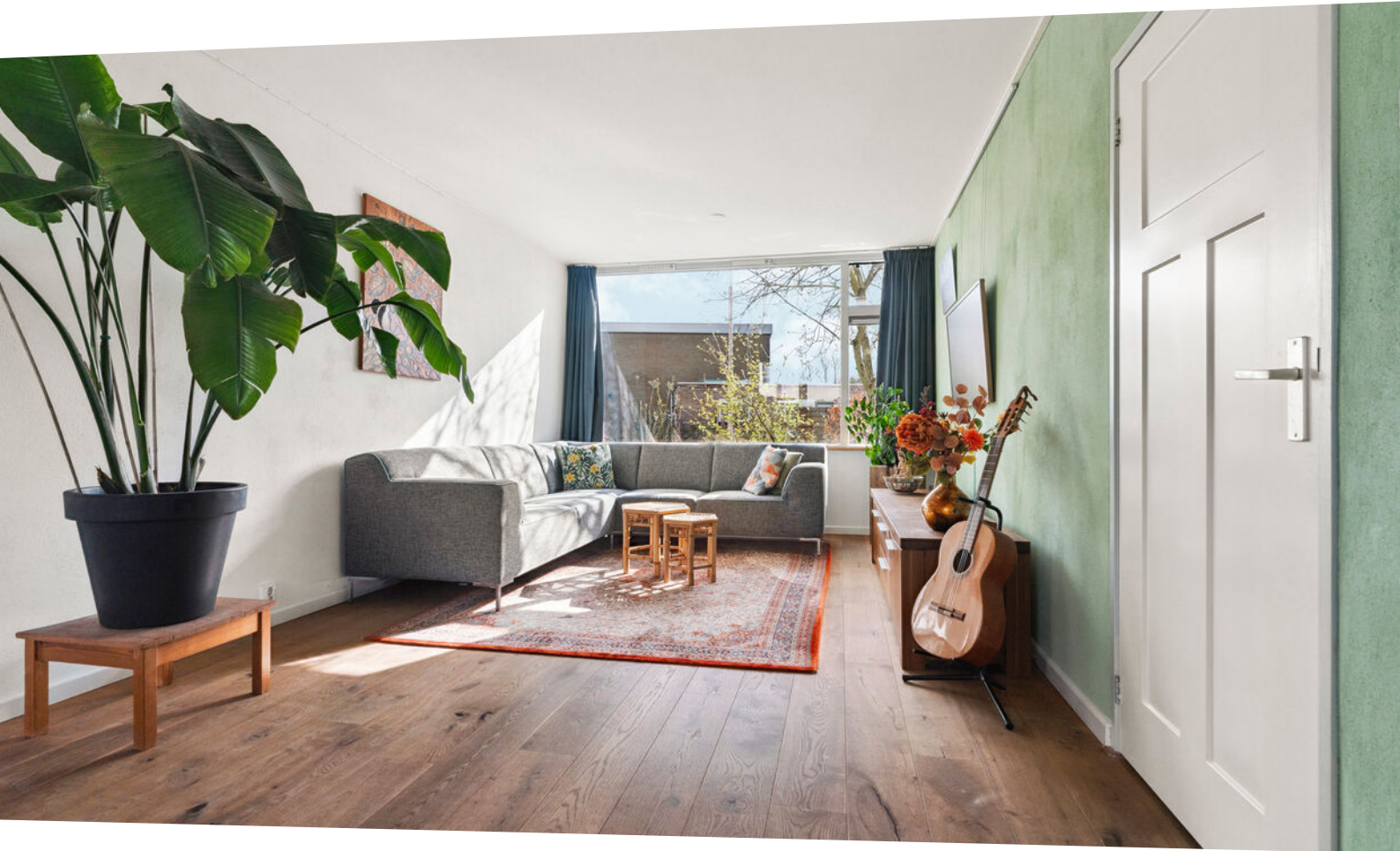
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de 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 65 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 deze 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.



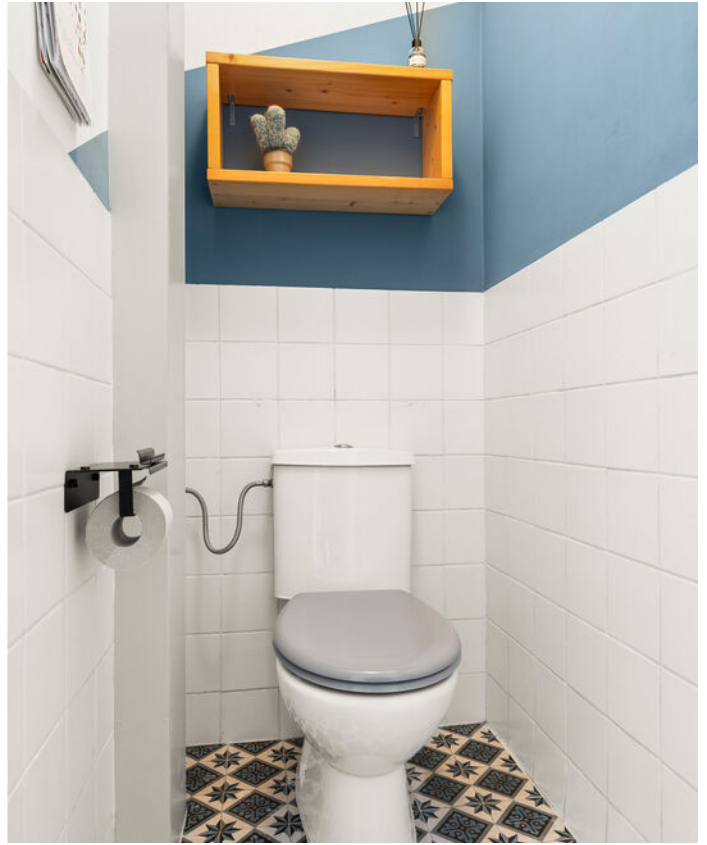














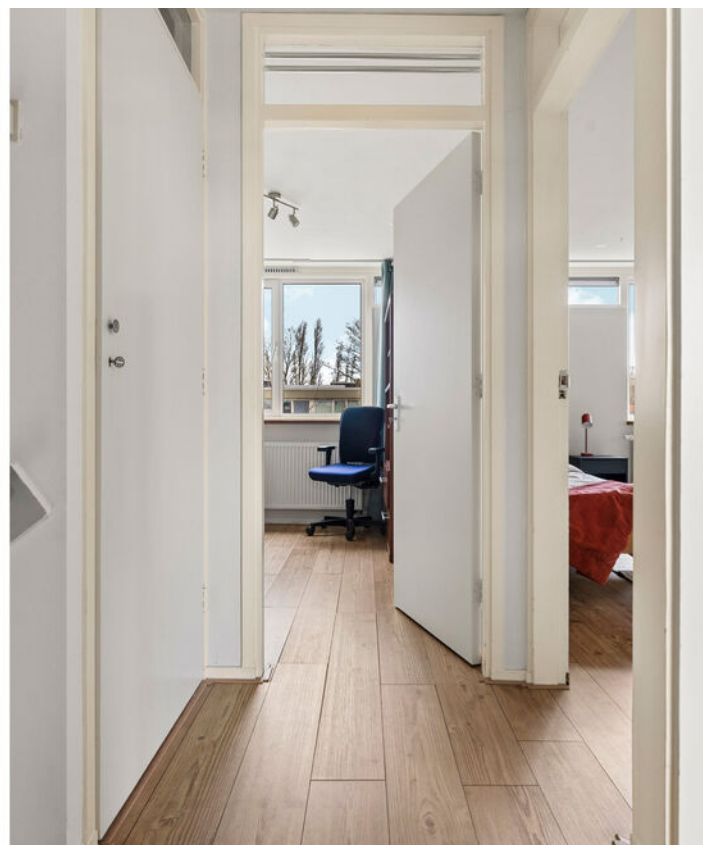


































# Plattegrond



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



# Plattegrond

Galileïstraat 11 - Nijmegen  
Begane grond



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

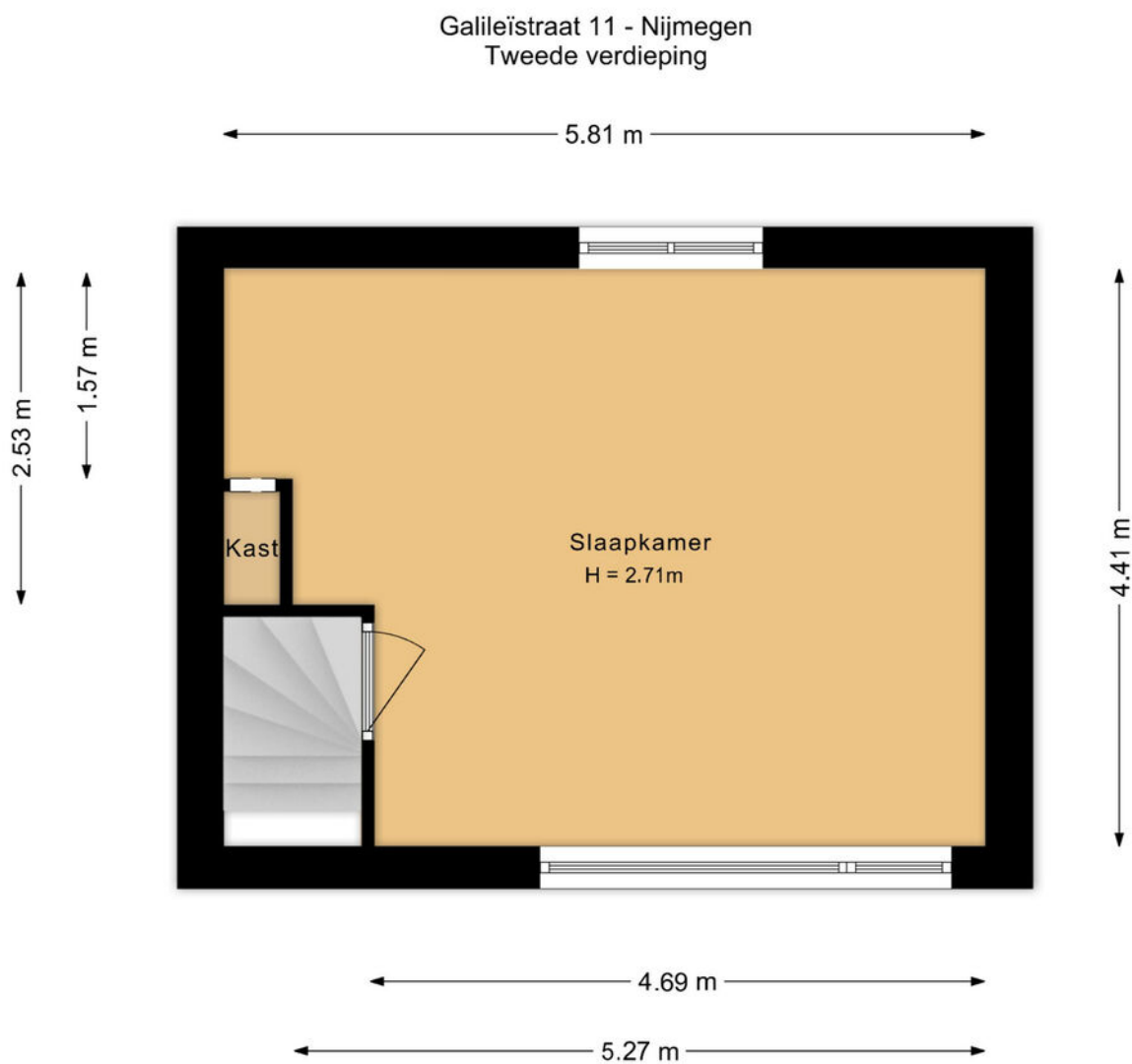
# Plattegrond

Galileïstraat 11 - Nijmegen  
Eerste verdieping



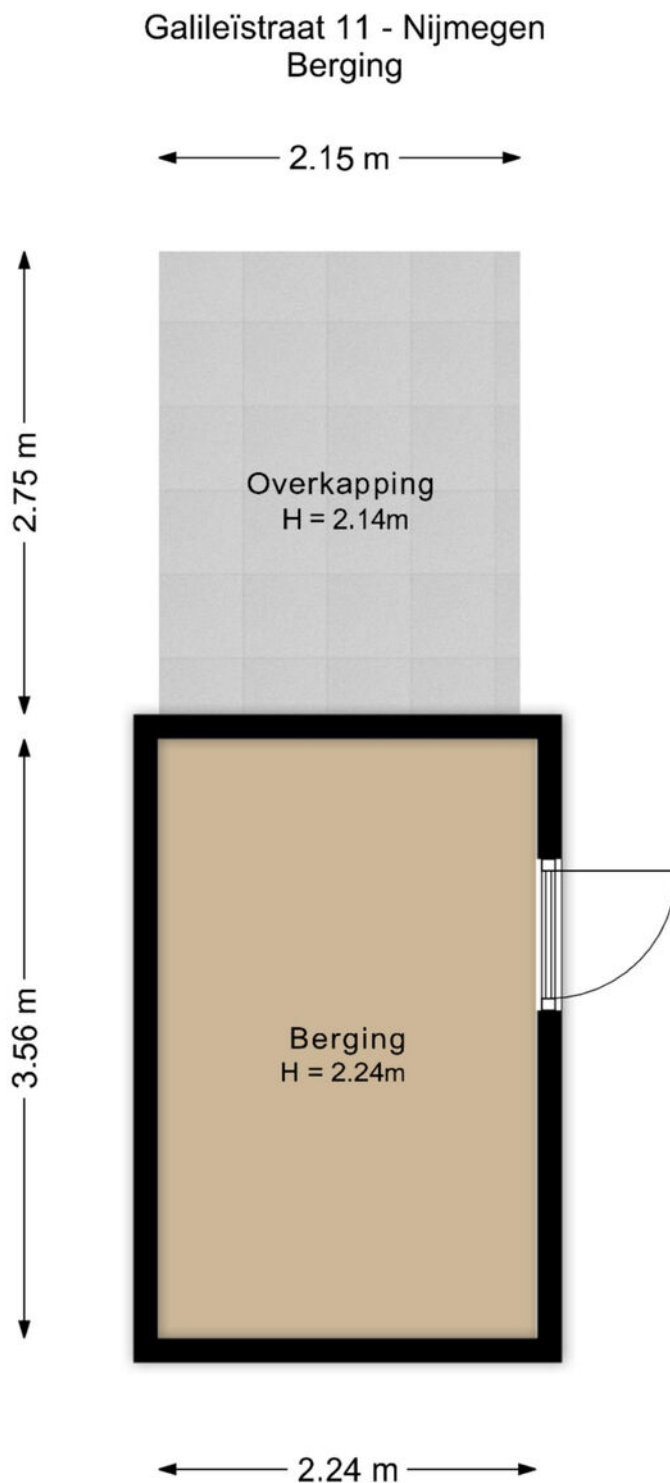
"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

# Plattegrond



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

# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

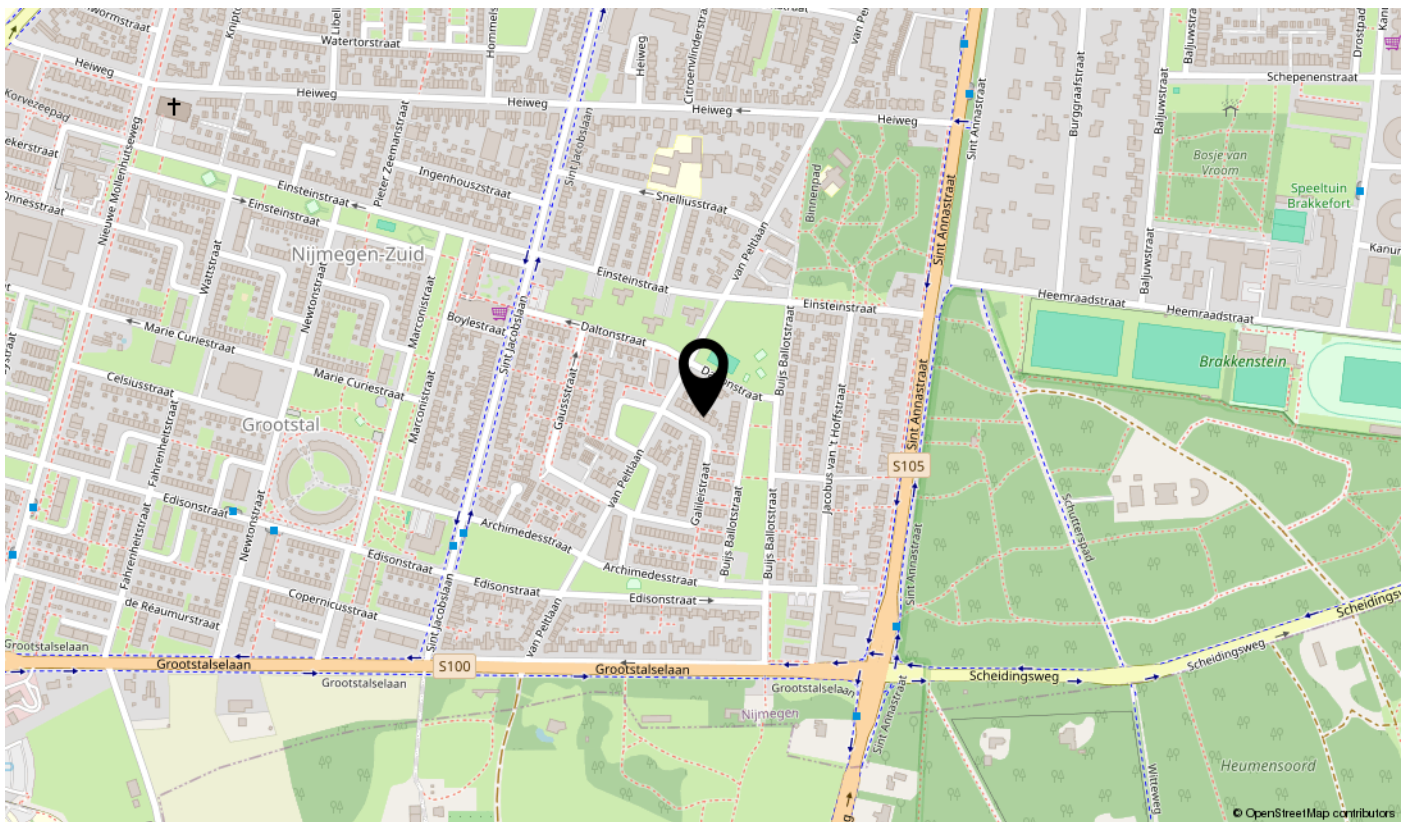
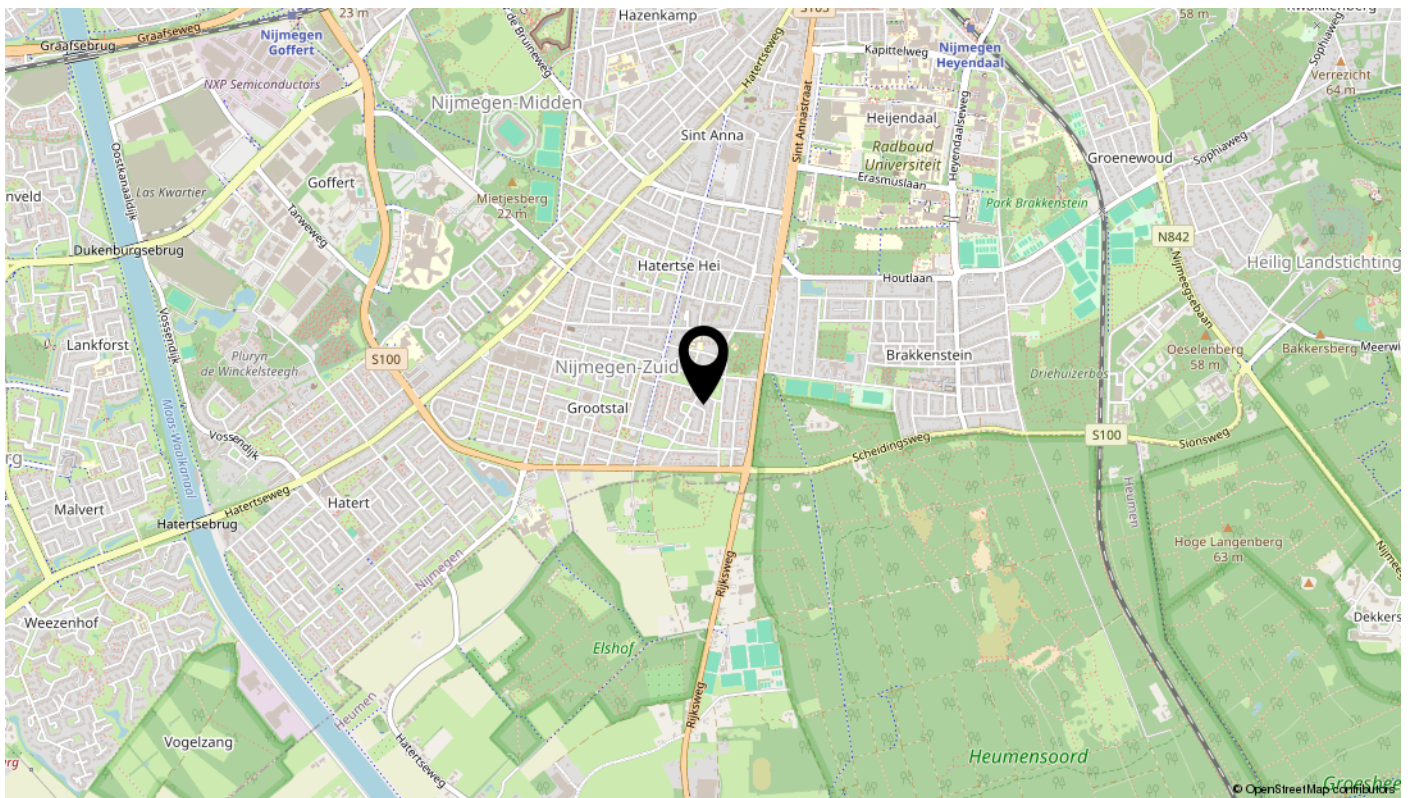
Kadastrale kaart

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 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert Sectie L Perceel 6031</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>	
---	--	---

# Locatie



# interesse

in deze mooie woning?



**Pulles**  
MAKELAARDIJ